

«ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ»

ՀՀ ԳԱԱ Մ. Քոթանյանի անվան

Տնտեսագիտության ինստիտուտի տնօրեն,

Տնտեսագիտության դոկտոր



[Handwritten signature]

Դ.Վ.Հարությունյան

19 օգոստոսի 2022թ.

ԿԱՐԾԻՔ

ԱՌԱՋԱՏԱՐ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ

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

Մասնակցում էին՝ Դավիթ Հարությունյան՝ տնտեսագիտության դոկտոր, Եվգենյա Հակոբյան՝ տնտեսագիտ. թեկնածու, Ռոբերտ Սարինյան՝ տնտեսագիտ. դոկտոր, պրոֆ., Աշոտ Մարկոսյան՝ տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆ., Բելլա Գաբրիելյան՝ տնտեսագիտ. թեկնածու, Գրիգոր Մանուկյան՝ տնտեսագիտ. թեկնածու, Տաթևիկ Փարսադանյան՝ տնտեսագիտ. թեկնածու, Շողեր Պողոսյան՝ տնտեսագիտ. թեկնածու, Ստեփան Պապիկյան՝ տեխնիկ.գիտ.թեկնածու:

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ԹԵՄԱՅԻ ԱՐԴԻԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

Շուկայական տնտեսության զարգացման պայմաններում անշարժ գույքի շուկան որպես սոցիալ-տնտեսական համակարգի բաղկացուցչի մաս, իր առանձնահատ-

կույթուններով և օրինաչափություններով մեծ հետքերըություն է առաջացնում տարբեր հետազոտողների ուսումնասիրությունների համար: 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: Հետևաբար, անշարժ գույքի շուկայի զարգացումը տնտեսության հետագա աճի գրավականներից է, ինչպես նաև այն տնտեսության ենթակառուցվածքների զարգացումը խթանող գործոններից մեկն է: Անշարժ գույքի զարգացումը հնարավոր է ապահովել կառուցվածքային խնդիրները լուծելով ճանապարհով, ինչպիսիք են՝ 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:

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

Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացմամբ, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայի գնահատման առանձնահատկություններով 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 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:

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 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 ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Աշխատանքի ներածությունում ներկայացված է ատենախոսության թեմայի արդիականությունն ու հրատապությունը, դրված է հետազոտության նպատակը և տրված են դրան հասնելու համար լուծման ենթակա խնդիրները: Այստեղ ամրագրված են այն հիմնական արդյունքները և դրանց գիտական նորոյթը, որոնցով աշխատանքը ձեռք է բերում գիտական արժեք, բնութագրված են տեսական և մեթոդական այն հիմքերը, որոնց վրա կառուցված են հեղինակի մշակումներն ու եզրահանգումները:

Ատենախոսությունում իրականացված վերլուծությունները հիմնված են դիտարկվող բնագավառի դասականների, ինչպես նաև ժամանակակից հետազոտողների ուսումնասիրությունների վրա: Մեթոդաբանական և տեղեկատվական առումով աշխատանքում օգտագործված են պաշտոնական շրջանառության մեջ գտնվող նյութեր և տվյալներ: Այս հանգամանքը հեղինակին թույլ է տվել ապահովել աշխատանքում ստացված արդյունքների անհրաժեշտ հիմնավորվածություն և հավաստիություն:

Ատենախոսության առաջին՝ «Անշարժ գույքի շուկայի գնահատման տեսամեթոդաբանական հիմքերը» վերտառությամբ գլխում ներկայացված է 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» վերտառությամբ գլխում հեղինակի կողմից 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» վերտառությամբ գլխում հիմնավորվել են՝ անշարժ գույքի շուկայի պետական կառավարման գերակայությունները, անշարժ գույքի շուկայի զարգացման ուղիները:

Հետազոտության արդյունքների վերլուծությունը թույլ է տալիս կատարելու եզրակացություններ, որոնք ամփոփված են ատենախոսության «Եզրակացություններ» բաժնում:

ԴԻՏՈՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԱՇԽԱՏԱՆՔԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Ատենախոսությունն իր դրական արժանիքներով հանդերձ զերծ չէ նաև որոշակի թերություններից, որոնցից կարևորել ենք հետևյալները.

1. Ատենախոսության առաջին նորույթը, որում նշված է. մեջբերում՝ «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 առքուվաճառքի գործարքներ, բնակարանների վարձակալություն)», մեր կարծիքով, ավելի շատ վերլուծության արդյունքում կատարված եզրակացություններ են, քան գիտական նորույթ: Նույնը վերաբերում է

նաև աշխատանքի երկրորդ նորույթի վերջին մասին, մասնավորապես՝ «...ինչպես նաև առանձնացվել են ոլորտի գերակայությունները...»:

2. Ատենախոսության մեջ հեղինակը նշում է ոլորտի հետազոտմամբ զբաղված մի շարք հետազոտողների մեկնաբանություններ, որը, մեր կարծիքով թերի է, քանի որ մասամբ է անդրադարձել հայ հետազոտողների կատարած ուսումնասիրություններին:

3. Օրենսդրական և ենթաօրենսդրական վերջին տարիների փոփոխությունները լիարժեք հաշվի չեն առնվել ատենախոսությունում, մասնավորապես՝ կիրառել է գույքահարկ, կադաստրային արժեք հասկացությունները: Ինչպես նաև ատենախոսության 25-րդ էջում նշված է, որ կադաստրային գնահատումը կատարվում է նորմատիվային եղանակով, և հղում է արված «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքին, որը 01.01.2021թ. ուժը կորցրել է:

4. Աշխատանքում առկա թվային տվյալները ներկայացված են տարբեր ժամանակների համար, օրինակ՝ Աղյուսակ 2.2.1 Հայաստանի Հանրապետության հիփոթեքային վարկերի ծավալները ներկայացված են 2011-2020թթ համար, իսկ Աղյուսակ 2.2.2 Հայաստանի Հանրապետության ֆիզիկական անձանց հիփոթեքային վարկերի միջին տոկոսադրույքները ներկայացված են 2013-2020թթ համար, կամ գծապատկեր 2.2.1-ում անշարժ գույքի շուկայում գործարքների թիվը ներկայացված է 2017-2020թթ համար, ինչը թույլ չի տալիս պատկերացում կազմել որևէ ցուցանիշի մասին որևէ կոնկրետ ժամանակահատվածի համար: Աշխատանքում կատարված վերլուծությունների արժանահավատությունը էլ ավելի կբարձրանար, եթե ներկայացված և վերլուծվող թվային տվյալները ուսումնասիրվեին նույն ժամանակահատվածի համար:

5. Աշխատանքն էլ ավելի կշահեր, եթե կատարվող վերլուծությունները ներկայացվեին դինամիկայում՝ այսինքն օրենսդրական փոփոխություններից առաջ և հետո, որպեսզի գնահատվեր կատարված փոփոխությունների արդյունավետությունը:

6. Աղյուսակ 2.3.3-ում ներկայացված է 2017 և 2019 թվականներին անշարժ գույքի շուկայի արժեքի վարկանիշն ըստ 20 երկրների /1 քմ² գինը ԱՄՆ դոլարով արտահայտված: Քանի որ անշարժ գույքի շուկայում գնային փոփոխությունները կատարվում են պարբերաբար, կարծում ենք, որ ներկայացված աղյուսակի արժեքն ու նշանակությունն ավելի կբարձրանար, եթե վերլուծվեր հատկապես վերջին՝ 2020-2021 թթ անշարժ գույքի միջին արժեքը:

7. Էջ 76-ի աղյուսակ 3.1.1-ում ներկայացված է գույքահարկի չափի առաջարկվող փոփոխություն, մինչդեռ այն արդեն գործում է և արտացոլված է հարկային օրենսգրքում:

8. Աշխատանքում առկա են տեխնիկական բնույթի բազմաթիվ թերություններ, մասնավորապես՝ ատենախոսության մեջ նշված է, որ ատենախոսության հիմնական դրույթներն արտացոլված են հեղինակի 6 գիտական հոդվածներում, սակայն սեղմագրում նշված է 7 գիտական հոդվածներ, աշխատանքում առկա են մտքեր, որոնց մասով հղումները բացակայում են (օրինակ՝ էջ 42) և այլն:

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Նշված դիտողություններից ելնելով, կարող ենք եզրակացնել, որ աշխատանքը ունի որոշակի թերություններ, սակայն դրական եզրակացության համար կարող է հիմք հանդիսանալ այն փաստը, որ ատենախոսությունը ինքնուրույն, ավարտուն աշխատանք է և ատենախոսության հիմնական դրույթներն ու արդյունքները հաջող կերպով արտացոլվել են հեղինակի յոթ գիտական աշխատություններում և սեղմագրում:

Սուրեն Նվերի Թորոսյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման հիմնախնդիրները (ՀՀ օրինակով)» թեմայով ատենախոսությունը ներկայանում է որպես ամբողջական և ավարտուն հետազոտություն, որում վեր են հանվել անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման հիմնախնդիրները:

Թեկնածուական ատենախոսության սեղմագիրն արտացոլում է հետազոտության հիմնական բովանդակությունը, արդյունքները և գիտական նորույթը: Հեղինակի կողմից հրապարակած 7 գիտական հոդվածները համապատասխանում են հետազոտության ուղղվածությանը և դրա խնդիրներին:

Այսպիսով՝ Սուրեն Նվերի Թորոսյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման հիմնախնդիրները (ՀՀ օրինակով)» թեմայով ատենախոսությունը բավարարում է ատենախոսություններին ներկայացվող ՀՀ ԲՈԿ-ի պահանջներին, և ատենախոսության հեղինակը մասնագիտական խորհուրդում բարեհաջող պաշտպանության դեպքում, արժանի է Ը.00.02 - «Տնտեսության, նրա

ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում» մասնագիտության գծով տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի շնորհմանը:

Ատենախոսությունը քննարկվել է ՀՀ ԳԱԱ Մ. Քոթանյանի անվան տնտեսագիտության ինստիտուտի՝ որպես առաջատար կազմակերպության, «Ատենախոսությունների քննարկման և կարծիքների ներկայացման» հանձնաժողովի նիստում (19.08.2022թ., արձանագրություն թիվ 23):

ՀՀ ԳԱԱ Մ. Քոթանյանի անվ. գիտաշխատող տնտեսագիտության թեկնածու

Գ.Մանուկյան

ՀՀ ԳԱԱ Մ. Քոթանյանի անվ. ՏԻ գիտաշխատող, տնտեսագիտության թեկնածու

Ե.Հակոբյան

ՀՀ ԳԱԱ Մ. Քոթանյանի ՏԻ գիտաշխատող, տնտեսագիտության թեկնածու Գ.Մանուկյանի և նույն ինստիտուտի գիտաշխատող, տնտեսագիտության թեկնածու Ե.Հակոբյանի ստորագրությունների իսկությունը «հաստատում եմ»՝

ՀՀ ԳԱԱ Մ. Քոթանյանի անվ. ՏԻ գիտ. քարտուղար, տնտեսագիտության թեկնածու, «19» օգոստոսի, 2022թ. Կ. Տ.



Ե.Ա.Հակոբյան