

Անշարժ գույքի գների ինդեքսի վերլուծությունը, ըստ «Նամբեո» հիմնադրամի գնահատականների

Պետրոսյան Գ.

Հայաստանի Պետական Տնտեսագիտական Համալսարան (Հայաստան, Երևան)
gevorg.petrosyan307@gmail.com

Վճռորոշ բառեր՝ Անշարժ գույքի շուկա, անշարժ գույքի շուկայի օբյեկտներ, անշարժ գույքի շուկայի սուբյեկտներ, անշարժ գույքի գնի ինդեքս, անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն

Индекс цен недвижимости по оценкам исследовательского центра “Numbeo”

Петросян Г.

Армянский Государственный Экономический Университет (Армения, Ереван)
gevorg.petrosyan307@gmail.com

Резюме: В статье представлен индекс цен недвижимости и его основные компоненты, по данным 2019 года исследовательского центра “Numbeo”. Индекс сравнивается с показателями прошлых лет. Ещё представлено положение Армении среди европейских стран, стран средней и западной Азии, СНГ. Индекс цен недвижимости определяется на основе 7 количественных факторов с одинаковыми весами. Оценка доступности жилья, которая является одним из 7-и факторов для определения индекса цен недвижимости, для Армении составляет 0.53. Это значит, что в среднем в 2019 году отношение медианной стоимости жилья к медианному размеру дохода домохозяйства за год в Армении составляет 0.53. По оценкам исследовательского центра “Numbeo”, Армения занимает 78-ое место среди 93 стран.

Ключевые слова: Рынок недвижимости, объекты рынка недвижимости, субъекты рынка недвижимости, индекс цен недвижимости, анализ рынка недвижимости

The index of Property price according to the evaluations of “Numbeo”

Petrosyan G.

Armenian State University of Armenia (Armenia, Yerevan)
gevorg.petrosyan307@gmail.com

Abstract: The article is about the index of Property price and its main characteristics according to “Numbeo”. The index of 2019 is being compared with the rates of the previous years. Not only here is shown the index of Armenia, but also of European countries, Asian countries, etc. The index of Property price is measured based on 7 qualitative factors with equal weights given to each. The rating of the index of Affordability index, which is one of the 7 factors which determine the overall score of the index of Property price equals to 0.53. This means that in average in 2019 the median of property price in Armenia divided to the median of income equals to 0.53. According to “Numbeo” Armenia is in 78th place among 93 observable countries.

Keywords: Property market, objects of the property market, subjects of the property market, index of Property price, analysis of the property market

«Նամբեո» հիմնադրամը աշխարհի ամենամեծ տվյալների բազան է պարունակում կապված աշխարհի տարբեր երկրների և քաղաքների հետ: Այն տրամադրում է տեղեկատվություն կապված ապրելու պայմանների՝ առօրյա ծախսերի, բնակարանային գների, առողջապահական ծախսերի, խցանումների, հանցագործությունների և աղտոտման վերաբերյալ: Հետևյալ հոդվածի համար դիտարկել ենք անշարժ գույքի գների ինդեքսը, որի ներկայացման համար «Նամբեո» հիմնադրամը առանձնացրել է 7 գործոն, որոնք են՝ բնակարանի արժեքի հարաբերությունը եկամտին

(price to income ratio), վարձակալությունից ստացվող շահույթը քաղաքներում (gross rental yield city), վարձակալությունից ստացվող շահույթը քաղաքից դուրս (gross rental yield outside of city), բնակարանի արժեքի հարաբերությունը վարձին քաղաքներում (price to rent ratio city), բնակարանի արժեքի հարաբերությունը վարձին քաղաքներից դուրս (price to rent ratio outside of city), հիփոթեքի մասնաբաժինը եկամտի մեջ (mortgage as a percentage of income), հասանելիության ինդեքսը (affordability index): Բոլոր գործոնների մասին կխոսվի առանձին-առանձին:

Մինչ անշարժ գույքի շուկայի վերաբերյալ վերլուծություն կատարելը կարճ պետք է ներկայացնել որոշ տեսական տեղեկատվություն և ձեռք բերել որոշակի գիտելիքներ կապված տնտեսության հետևյալ հատվածի վերաբերյալ:

Ըստ ՀՀ Ազգային Ժողովի կողմից 2011թ.-ի հունվարի 23-ին ընդունված «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի՝ անշարժ գույք են համարվում՝ հողամասերը, անշարժ գույք հանդիսացող ընդերքի մասը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա, այդ թվում նաև կառուցվող շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը:¹

Հոդվածում կատարված վերլուծությունների համար հաշվի է առնվել միայն բնակելի անշարժ գույքը: Վերլուծությունների համար որպես անշարժ գույքի օբյեկտ հանդիսանում են բնակելի շենքերն ու շինությունները, իսկ սուբյեկտներ են համարվում՝ վաճառողները (վարձատուները), գնորդները (վարձակալները), անշարժ գույքի շուկայի պրոֆեսիոնալ մասնակիցները:²

«Նամբեո» հիմնադրամը անշարժ գույքի գների ինդեքս գնահատել է 93 երկրների համար, որոնց կազմում է նաև Հայաստանը: Ցուցակում չեն հայտնվել որոշ միջին ասիական երկրներ, որոշ արաբական երկրներ, աֆրիկյան երկրներ և Օվկիանիայի երկրներ: Այդ երկրների համար բարդ է եղել հավաքագրել տեղեկատվություն կապված 7 գործոնների հետ, ըստ որոնց ցույց է տրվում անշարժ գույքի գների ինդեքսը:

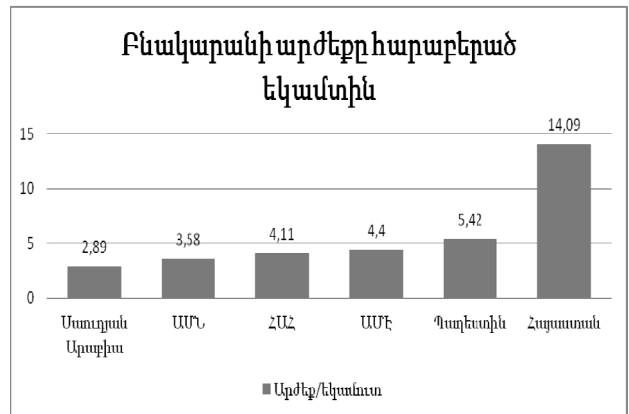
Վերլուծությունների արդյունքները կներկայացվեն ըստ գործոնների առանձին-առանձին և Հայաստանը կհամեմատվի մի շարք տարածաշրջանների երկրների հետ: Սկզբում կդիտարկվեն 2019թ.-ի տվյալները ըստ 7 գործոնների և կտրվեն Թոփ-5 աղյուսակներ ըստ երկրների և ցույց կտրվի Հայաստանի դիրքը: Ապա միայն Հայաստանի համար կներկայացվի ժամանակային դինամիկա բոլոր 7 գործոններով: Վերջում կտրվի բացատրություններ,

թե ինչով է պայմանավորված Հայաստանի զբաղեցրած դիրքը:

Ներկայացնենք անշարժ գույքի գների ինդեքսի համար դիտարկվող առանձին գործոնների վարքագիծը և վերլուծությունները:

• **Բնակարանի արժեքի հարաբերությունը եկամտին** գործոնն առաջինն է: Ցուցակում առաջատար են ըստ այս գործոնի այն երկրները, որտեղ միջին շնչին հասնող եկամուտը բարձր է: Այդ երկրները կամ եվրոպական երկրներն են, կամ նավթագազային ռեսուրսներով ապահովված երկրները: Այդ երկրներն են՝ Սաուդյան Արաբիան (1), ԱՄԷ-ն (4), Քաթարը (6), Իսլանդիան (7), Դանիան (8), Բելգիան (10), Նիդերլանդները (11) և այլն: Իսկ Հայաստանը զբաղեցնում է 70-րդ տեղը 93 երկրների մեջ: Գծապատկեր 1-ում երևում են առաջին 5 երկրների և Հայաստանի գործակիցներն, ըստ առաջին գործոնի:

Գծապատկեր 1 «Արժեք/եկամուտ հարաբերությամբ առաջին 5 երկրների և Հայաստանի գործակիցները»
https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp



Պարզ է, որքան ցածր է հետևյալ գործակիցը, այնքան ավելի հասանելի է բնակելի անշարժ գույքը ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց համար: Հայաստանի համար 2019թ.-ին գործակիցը կազմել է 14.09, այսինքն միջինում բնակարանի արժեքը 14.09 անգամ գերազանցել է միջին տարեկան եկամուտը: Անցյալ տարի գործակիցը կազմել է 13.58 և Հայաստանը գտնվել է 66-րդ տեղը 89 երկրների մեջ: Անցյալ տարվա համեմատ ցուցանիշն աճել է 3.76%-ով: Դա պայմանավորված է ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի կտրուկ աշ-

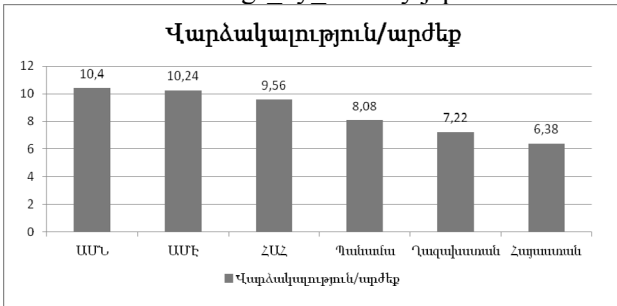
¹ www.arlis.am: ՀՀ օրենքը «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին»: Հոդված 2. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները:
² «Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում»: Ստեփանյան Ս.Շ. 2007թ.

խուժացման հետ:

- **Վարձակալությունից ստացվող շահույթը քաղաքներում** գործոնը երկրորդն է: Այս գործոնը ցույց է տալիս բնակարանի արժեքի մեջ տարեկան վարձի տոկոսը: Որքան գործակիցը բարձր է, այնքան ավելի անհարմարավետ է անշարժ գույքի շուկան երկրի ռեզիդենտների համար: Գծապատկեր 2-ում ցույց են տրված առաջին 5 երկրները և Հայաստանը:

Գծապատկեր 2 «Առաջին 5 երկրների և Հայաստանի համար վարձակալությունից ստացվող շահույթի գործակիցները քաղաքների համար»

https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp?title=2018



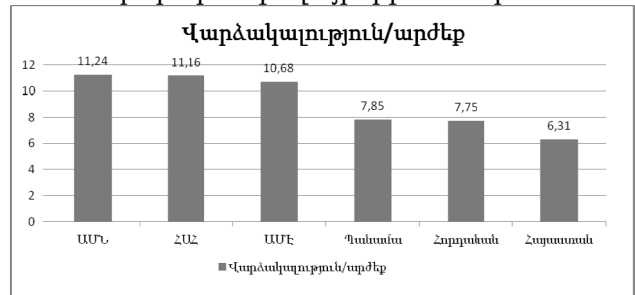
Հայաստանը 2019թ-ին 93 երկրների մեջ զբաղեցնում է 14-րդ տեղը: Անցյալ տարի Հայաստանն ունեցել է նույն գործակիցը: Անցյալ տարի Հայաստանը եղել է 11-րդը 6.66 գործակցով: Նվազումը կազմում է 4.39%: Քաղաքներում շատ մեծ չէ տատանվում հետևյալ գործակիցը, որքան գյուղերում է: Քաղաքային բնակչությունը շատ չի փոխվում ՀՀ-ում և արտագաղթողների թիվը լրացվում է գյուղից քաղաք վերաբնակվողների հաշվին:

- **Վարձակալությունից ստացվող շահույթը քաղաքից դուրս:** Սա նախորդ գործոնի քույր գործոնն է և այս 2 երկու գործոնների միջև կան որոշակի տարբերություններ: Ինչպես նախկին գործոնների համար, այս գործոնի համար ևս ցույց կտանք առաջին 5 երկրների և Հայաստանի գործակիցները:

Առաջին 5 երկրների ցանկում Ղազախստանի փոխարեն այժմ Հորդանանն է, իսկ Ղազախստանը 21-րդն է: Որն էլ ցույց է տալիս Ղազախստանի քաղաքակենտրոն լինելը: Իսկ Հայաստանը 14-րդ տեղից իջավ 26-րդ տեղ: Հայաստանում ևս կարելի է ասել, որ քաղաքի և գյուղերի միջև անշարժ գույքի վարձակալական գների տարբերությունը նկատելի է:

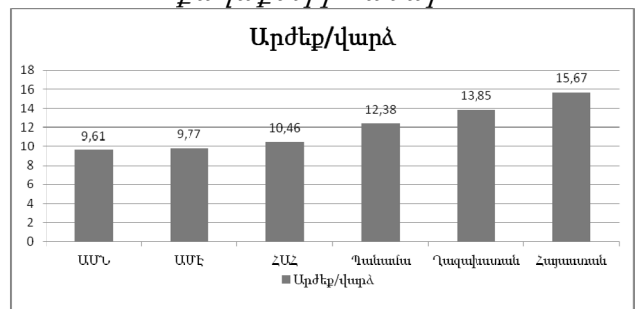
Անցյալ տարի Հայաստանը 89 երկրների մեջ 24-րդն էր և ուներ 5.64 գործակից: Աճը կազմում է 11.9%: Եթե համեմատենք քաղաքային բնակարանների հետ, ապա գյուղերում վարձերի գները տատանվում են, քանի որ անցյալ տարվանից մեծացել է ներգաղթի քանակությունը և ավելի շատ մարդիկ են վերադառնում գյուղեր:

Գծապատկեր 3 «Առաջին 5 երկրների և Հայաստանի համար վարձակալությունից ստացվող շահույթի գործակիցները քաղաքից դուրս բնակավայրերի համար»



- **Բնակարանների արժեքի հարաբերությունը վարձին քաղաքներում:** Այս գործակիցը նախորդ քույր գործակիցների հակադարձ գործակիցն է: Այս դեպքում ևս քննարկվում է քաղաքների և գյուղերի համար առանձին:

Գծապատկեր 4 «Առաջին 5 երկրների և Հայաստանի համար բնակարանի արժեք-վարձ հարաբերության գործակիցները քաղաքների համար»



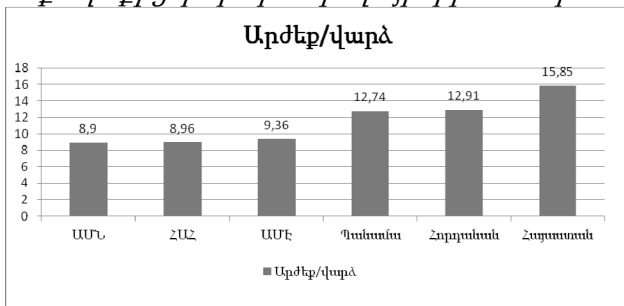
Այս գործոնը շատ նման է նախորդ գործոնին և երկրների ցանկն էլ դա վկայում է: Հայաստանը 14-րդն է և 2019թ-ին միջին բնակարանային արժեքը գերազանցել է տարեկան վարձավճարը 15.67 անգամ: Որքան այս ցուցանիշը ցածր է, այնքան ավելի հարմարավետ է ռեզիդենտների համար: Օրինակ հարևաններից Վրաստանը ունի 15.08 գործակիցը, ՌԴ-ն՝ 17.07, Իրանը՝ 17.2, Ադրբեջանը՝ 19.89, իսկ Թուրքիան՝ 20.4: Այսինքն ամենամեծ տարբե-

րութունը բնակարանի արժեքի և վարձավճարի միջև տարածաշրջանում թուրքիայում է:

Հայաստանում 2018թ-ին այս ցուցանիշը կազմել է 15.02 և այս ցուցանիշով Հայաստանը 89 երկրների մեջ եղել է 11-րդը: Աճը չնչին է, կազմում է 0.4%:

• **Բնակարանների արժեքի հարաբերությունը վարձին քաղաքներից դուրս:** Երկրորդ գույգ գործոնի համար ևս ցույց կտրվի առաջին 5 երկրների գործակիցները գծապատկերով, իսկ տարածաշրջանի երկրների մասին կխոսվի հետո:

Գծապատկեր 5 «Առաջին 5 երկրների և Հայաստանի համար բնակարանի արժեք-վարձ հարաբերության գործակիցները քաղաքից դուրս բնակավայրերի համար»

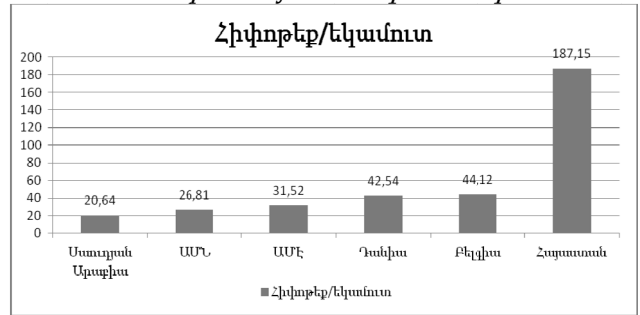


Այստեղ ևս ինչպես վարձ/արժեք գյուղերի համար գործոնի դեպքում առաջին 5 երկրների ցանկը նույնն է: Հայաստանը 26-րդն է 15.85 գործակցով և անցյալ տարվա համեմատ բարձրացել է 6 տեղով նվազեցնելով գործակիցը 17.74-ից 15.85 (11.9%): Տարածաշրջանում առաջատարը կրկին Վրաստանն է, որն ունի 13.79 գործակից և 12-րդն է 93 երկրների մեջ: Իրանն ունի 14.16 գործակից, ՌԴ-ն՝ 16.63 գործակից, Թուրքիան՝ 17.42, Ադրբեջանը՝ 17.58 գործակից:

• **Հիփոթեք/եկամուտ հարաբերակցություն:** Այս գործոնը ևս շատ կարևոր է, քանի որ հիփոթեքային վարկավորումը մեծ դեր ունի անշարժ գույքի ձեռքբերման մեջ և երիտասարդներն են, որ շարունակաբար այս վարկատեսակի շնորհիվ կատարում են վճարումներ: Հաշվի է առնվել նաև այն հանգամանքը, որ հիփոթեքային վարկերի վճարները միջինում ավելի բարձր են, քան վարձավճարները: Այս գործոնի դեպքում ևս, որքան փոքր լինի գործակիցը, այնքան ավելի ավելի հարմարավետ է տվյալ երկրի ռեզիդենտների համար հիփոթեքային վարկավորմամբ անշարժ գույք ձեռք բերել: Հաշվի են առնվել միջին տարեկան

հիփոթեքային վճարները և միջին տարեկան եկամուտները:

Գծապատկեր 6 «Հիփոթեք/եկամուտ հարաբերակցությունը առաջին 5 երկրների համար և Հայաստանի համար»

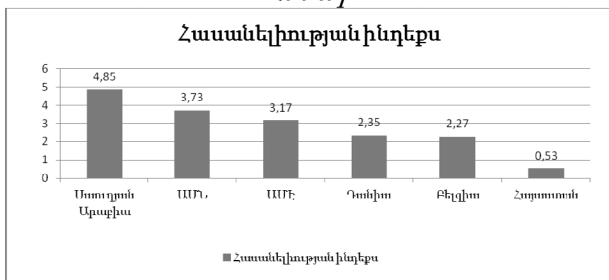


Այսպիսի տեսք առաջին անգամ է հանդիպում և իսկապես հիփոթեքը առանձին քննարկելը տվեց: Հայաստանը 93 երկրի մեջ 78-րդն է և միջինում ՀՀ ռեզիդենտների համար միջինում հիփոթեքային տարեկան վճարը 1.87 անգամ ավել է, քան տարեկան եկամուտը: Տարբերությունն ահռելի է, եթե փորձել համեմատել Մաուրիտիոսի Արաբիայի հետ, որտեղ տարեկան եկամուտների ընդամենը 21%-ն է ուղղվում հիփոթեքային վարկի վճարմանը: Եվ այսպիսին է պատկերը համարյա բոլոր հետսովետական երկրներում՝ Վրաստանում գործակիցը կազմում է 164.7%, ՌԴ-ում՝ 149.15%, Ադրբեջանում՝ 178.87%, Մոլդովայում՝ 183.14%, Ղազախստանում՝ 203.22%, Բելառուսում՝ 212.6%, Ուկրաինայում՝ 291.44%: Ամենամեծ տոկոսը կազմում է Արգենտինայում՝ 566.2%: Այսինքն այս երկրում տարեկան իրենց եկամուտներից մոտ 5.6 անգամ մեծ չափով ռեզիդենտները վճարում են հիփոթեքային վճար:

Հայաստանում 2018թ-ին այս ցուցանիշը կազմել է 194.54% և Հայաստանը 89 երկրների մեջ եղել է 74-րդը: Տոկոսը նվազել է 7.39%-ով: Իսկ 2017թ-ին Հայաստանը հատել էր 200%-ի արգելքը և տոկոսը կազմում էր 213.10%՝ 99 երկրների մեջ զբաղեցնելով 84-րդ տեղը:

• **Հասանելիության ինդեքս:** Սա վերջին գործոնն է և միակ ինդեքսը, որը մտնում է անշարժ գույքի գնի ինդեքսի մեջ: Այս ինդեքսի մասին խոսվել է դեռևս սեղմագրի մեջ: Այս ինդեքսի գործակիցը որքան մեծ է, այնքան տվյալ երկրի ռեզիդենտների համար ավելի հասանելի է բնակելի անշարժ գույքը:

Գծապատկեր 7 «Հասանելիության ինդեքսը առաջին 5 երկրների համար և Հայաստանի համար»



Տարածաշրջանում պատկերը հետևյալն է՝ ՌԴ-ն՝ 0.67, Վրաստանը՝ 0.61, Ադրբեջանը՝ 0.56, Թուրքիան՝ 0.54, Իրանը՝ 0.3: Հետսովետական երկրներից բարձր դիրքերում են մերձբալթյան երկրները:

Այս ինդեքսը կարծես եզրափակիչ գործոն լինի և վերջնական արդյունք է տալիս երկրում բնակելի անշարժ գույքի հասանելիության համար: Հայաստանը բարձր դիրքեր է գրավում եկամտի նկատմամբ բարձր վարձի և հիփոթեքային վճարների մասնաբաժին ունեցող երկրների մեջ և դա խոսում է այն մասին,

որ այս տնտեսության հատվածը լուրջ ուշադրության կարիք ունի և պետք է վերահսկվի պետական մասշտաբով: Ապօրինի շինարարությունները, անկանոն գործող անշարժ գույքի գործակալությունները բարդացնում են անշարժ գույքի վաճառքի գործընթացները երկրում և ավելի անհասանելի դարձնում անշարժ գույքը ՀՀ և ոչ ՀՀ ռեզիդենտների համար:

Օգտագործված գրականության ցանկ

1. «Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում»: Ստեփանյան Ս.Շ. 2007թ.
2. https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp?title=2019 (24.04.19 դրությամբ):
3. www.arlis.am: ՀՀ օրենքը «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին»: Հոդված 2. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները: