

## АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

**Овсепян Эдгар Ваникович**  
Аспирант, Российский  
экономический университет  
им. Г.В. Плеханова

### AN ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE REPUBLIC OF ARMENIA

**E. Hovsepyan**

#### Annotation

Describes the main factors influencing the activity of the real estate market in the Republic of Armenia. There were made comparative analysis of the real estate market of Armenia, in particular for the city of Yerevan, based on the indicators registered in the state register of real estate. As a result of research administrative districts of the city were divided by price categories and as well as there were examined the basic processes were registered in the real estate market. During the review process there were considered information presented by institutional and non-institutional participants of the real estate market and on the basis of these indicators has been proved that the real estate market in the Republic of Armenia in need of an effective system of data collection and analysis. Were investigated the basic problems of the analysis of real estate market affecting the final readings.

**Keywords:** real estate; analysis; city; comparison; information, price.

#### Аннотация

Рассмотрены основные факторы, влияющие на активность рынка недвижимости в Республике Армения (РА). Сделан сравнительный анализ рынка недвижимости РА, в частности города Ереван, на основе показателей, зарегистрированных в государственном реестре недвижимости. В результате исследования административные районы города были разделены по ценовым категориям, а также были рассмотрены основные процессы, зарегистрированные на рынке недвижимости. Во время процесса анализа были рассмотрены показатели, предоставленные институциональными и неинституциональными участниками рынка недвижимости, и на основе этих показателей было обосновано, что рынок недвижимости РА нуждается в эффективной системе анализа и сбора данных. Исследованы основные проблемы, влияющие на окончательные показатели анализа рынка недвижимости.

#### Ключевые слова:

Рынок недвижимости; анализ; город; сравнение; информация, цена.

**А**нализ рынка недвижимости является видом независимой деятельности, основной целью которого является обеспечение достоверной и объективной информацией тех субъектов, которые принимают решение или участвуют в принятии решений, связанных с деятельностью присутствующих на рынке недвижимости [2]. Для понимания полной ситуации, которая царит на рынке недвижимости в Республике Армения и выявления существующих основных проблем анализа рынка, с помощью соответствующих методов, в данной работе был выполнен анализ рынка недвижимости РА начиная с 2008 года, а для более тщательного анализа был выбран рынок недвижимости столицы республики, города Еревана. Выбор города Еревана обоснован тем фактом, что по данным 2014 года более чем 35% постоянного населения (что составляет 1,063 млн человек из 3,012 млн) живет в городе Ереван [12]. Такое число населения может с лёгкостью повлиять на активность рынка и кроме того, как принято в большинстве случаев, основные экономические процессы происходят именно в столице страны. Исследования рынка недвижимости показывают, что в республике значительное влияние на активность

процесса гражданского оборота недвижимости продолжают иметь такие процессы как:

- ◆ планирование и реализация градостроительных и инвестиционных проектов,
- ◆ совершенствование законодательной базы;
- ◆ сокращения сроков услуг выполнения сделок;
- ◆ упрощение документов регистрации и административных процедур;
- ◆ принятие нормативно-правовых актов, вытекающих из земельного кодекса РА;
- ◆ легализация незаконных и произвольных построек;
- ◆ выполнение процесса лицензирования участников рынка недвижимости (риэлторы, оценщики объектов недвижимости и участники, занимающиеся топографическими съёмками и землеустроительными работами).

После экономических реформ рынок недвижимости начинает постепенно развиваться. Начиная с 2008 года число сделок на рынке недвижимости, т.е. количество государственной регистрации прав, вытекающих из сделок с недвижимостью растёт. В 2008 году по сравнению с

2007 годом, рост количества государственной регистрации составил 2,8%, в том числе в областях рост составил 7,7% (7387 единиц), а в столице Ереван наоборот был замечен спад на 5,1% или на 3060 единиц [5, с. 1]. А в 2009 году спад был зафиксирован не только в столице, но и во всей республике, по сравнению с 2008 годом спад сделок на рынке недвижимости составил 3,1% или 4905 единиц, в частности в городе Ереван он составил 6,0% (3370 единиц), а в областях 1,5% (1535 единиц) [6, с. 1].

Такой результат был связан с отрицательным влиянием мирового финансово кризиса. На следующий год ситуация поменялась в лучшую сторону, был зафиксирован количественный рост сделок на рынке недвижимости и некоторая стабилизация изменения цен, в результате чего количество государственной регистрации прав, вытекающих из сделок с недвижимостью составило 173983 единиц. По сравнению с предыдущим годом рост был на 12,6% или на 19521 единиц [7, с. 2]. Количественный рост сделок с объектами недвижимости продолжился и в конечном итоге достиг до отметки 191767 единиц, что на 10,2% больше, чем результат 2010 года. В городе Ереван в 2011 году рост составил 11,8% (6550 единиц), а в других областях Республики Армения 9,5% (11234) [8, с. 1]. В 2012 году, в результате пассивности рынка недвижимости, количественное число сделок сократилось на 7,6% по сравнению 2011 годом. Но не смотря на то, что в республике был замечен спад, в городе Ереван рост соответствующих показателей продолжился и в 2012 году тоже, из 173713 единиц сделок 1033 были зарегистрированы в городе Ереван, что привело к росту 1,2%. В областях снижение активности на рынке недвижимости привело к значительному сокращению сделок, спад составил 12,1% или на 15285 единиц меньше, чем в 2011 году [9, с. 1]. В дальнейшем, по данным "Государственного комитета кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, в 2013 году количественное число

сделок (190690 единиц) сделанных на рынке недвижимости снова выросло на 16977 единиц или на 9,8% по сравнению с 2012 годом. В том же году и в Ереване, и в других областях страны количество сделок на рынке недвижимости значительно выросло на 9,3% или 5828 единиц в городе Ереван и 10,0% или 11149 единиц в областях соответственно [10, с. 1]. На 2014 год рост активности на рынке недвижимости продолжился и по сравнению с 2013 годом он составил 12,3% или 23478 единиц из общего числа 214168, что превышало показатель, который был поставлен в 2013 году. По сравнению с 2013 годом в столице рост числа сделок на рынке недвижимости достиг до 5,5% или 3788 единиц, а в областях 16,1% или 19690 единиц.

Если собрать все вышеперечисленные данные в одно место, то мы получим картину, которая показана в **графике 1**. И как мы видим в графике общая тенденция рынка недвижимости в Республике Армения идет к развитию, но если по государственным данным смотреть на количественное число сделок, сделанных на рынке недвижимости, то будет заметно, что процентный рост активности рынка между годами довольно приличный, несмотря на то, что на протяжении последних лет резких скачков не было. Такая ситуация на рынке делает рынок недвижимости в Республике Армения довольно привлекательным для внешних и внутренних инвестиций.

Чтобы понять носит ли рынок недвижимости в Республике Армения сезонный характер, нужно посмотреть количественное число государственной регистрации прав, вытекающих из сделок с недвижимостью отдельно по месяцам (**график 2**). Активность рынка начинается с февраля месяца и продолжается до конца весны, новая волна активности заметна в июне месяце, после чего количественное число сделок на рынке недвижимости постепенно начинает падать до сентября.

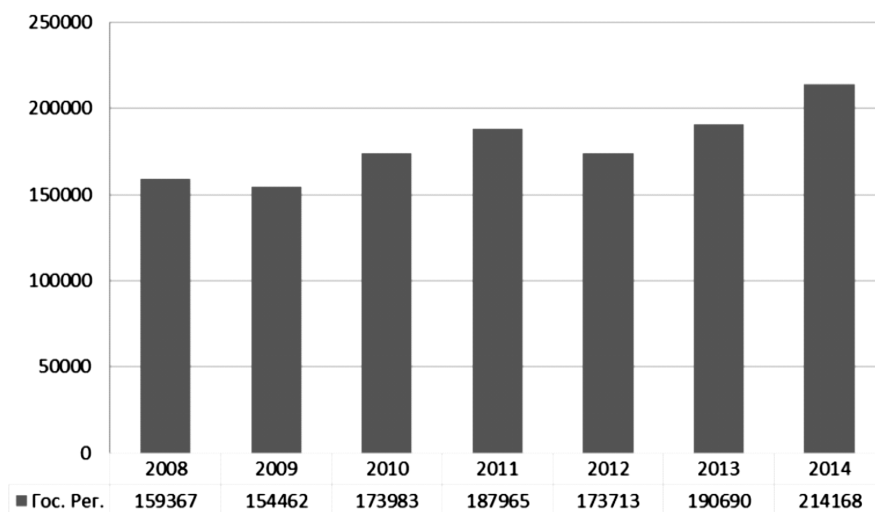


График 1. Количественное сравнение государственной регистрации прав, вытекающих из сделок с недвижимостью в Республике Армения с 2008 по 2014 год.

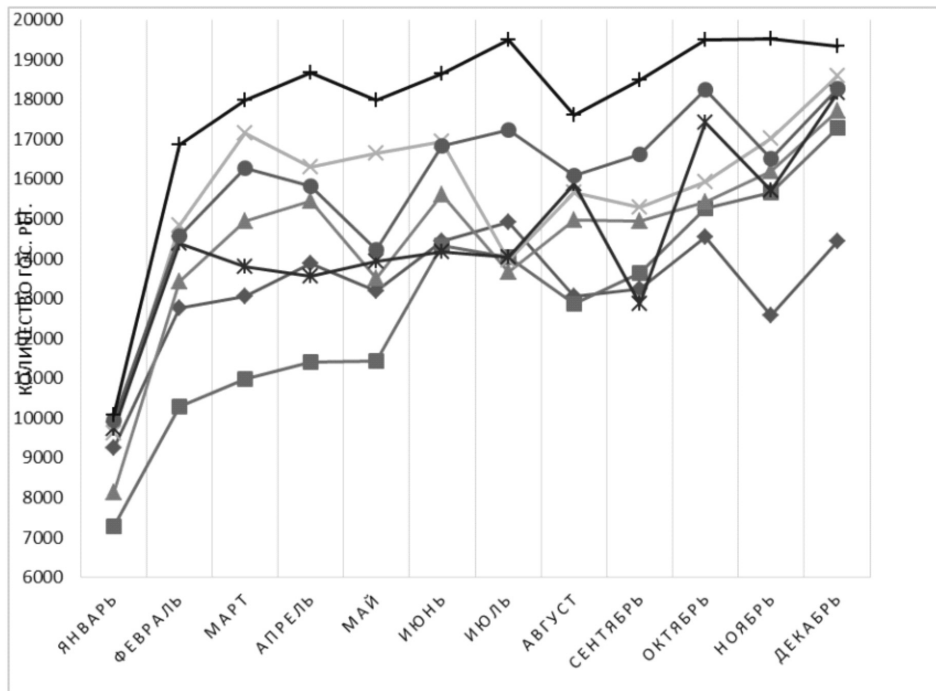


График 2. количественное число сделок на рынке недвижимости, подлежащие государственной регистрации, разделённый по месяцам .

Самым результативным месяцем является декабрь во время которого происходит самое большое количество сделок на рынке недвижимости. Если рассчитать среднее арифметическое, то получим, что в среднем 9,9% или 17687 единиц сделок приходят на декабрь месяц. В целом

можно сделать вывод, что рынок недвижимости в Республике Армения частично носит сезонный характер. Распределение количества сделок с недвижимостью в процентном виде в других областях страны, исполняется следующим образом: Котайк 13,9%; Армавир 9,3%; Арагат 8,3%; Лори 6,7%; Гехаркуник 6,5%; Арагацотн 6,0%; Ширак 5,7%; Сюник 4,4%; Тавуш 3,8%; Вайотс дзор 1,8%.

По видам сделок к отчуждению приходят 24,4% из количества государственной регистрации прав, вытекающих из сделок с недвижимостью. Из других видов сделок 39,2% составляет другие государственные регистрации, 11,2% залог, 10,5% приоритетная регистрация, 10,2% наследие и 3,9% сделки, зарегистрированные как аренды. Примечательно, что 40,8% сделок с отчуждениями были зарегистрированы в городе Ереван, а 38,8% из общего количества объектов недвижимости, которые стали объектами сделок, зарегистрированных как отчуждение, стали квартиры многоквартирных жилых зданий. Сравнивая результаты сделок купли и продажи на рынке недвижимости Республики Армении, связанные с объектами многоквартирных жилых зданий 2014 года с 2013 годом получается, что количество этих самых сделок выросло на 13,3%. В результате анализа цен, вытекающих из сде-

лок с объектами недвижимости многоквартирных жилых зданий и цен, предложенных на рынке недвижимости в административных районах города Ереван, сформировались средние рыночные цены квартир в многоквартирных жилых зданиях, рассчитанные на периметр 1м<sup>2</sup>. Итоги анализа показаны в "таблице 1".

В соответствии с данными "Рабочей группы постоянного совета по финансово-кредитным и бюджетным вопросам Народного Собрания Республики Армения" в 2013 году средний курс Армянского драма за 1 доллар США составил 409,6 драмов [4, с. 5], а в 2014 году 411,25 драмов соответственно [3, с. 5].

Исследования индекса цен автором позволяет сделать вывод, что в городе Ереван в 2014 году средняя рыночная цена квартир в многоквартирных жилых зданиях, рассчитанная на периметр один квадратный метр, по сравнению с 2013 годом выросла на 0,8% [5–11].

Но, несмотря на это, структура рынка недвижимости в Республике Армения не идеальна и в ней присутствуют множество проблем. В Республике Армении очень серьёзной проблемой является отсутствие качественного и достоверного анализа в сфере рынка недвижимости. Это связано с некоторыми факторами, первым и, наверное, самым главным из которых является отсутствие достоверной информации. В результате исследования, как одну из основных причин такого явления автор отмечает неправильную структуру хранения информационных данных о процессах, происходящих на рынке недвижимости.

Таблица 1.

Средняя цена квартир в многоэтажных зданиях города Ереван за 1м<sup>2</sup>.

Административные районы г. Ереван	Средняя цена за 1 м <sup>2</sup> (Долларов США)	
	2013 год	2014 год
Кентрон	1043	1041
Арабкир	867	867
Канакер-Зейтун	688	687
Нор-Норк	610	614
Аван	631	633
Еребуни	606	610
Шенгавит	620	623
Давташен	668	670
Аджапняк	602	607
Малатия-Себастья	585	589
Нубарашен	369	378
<i>Среднее в Ереване</i>	662	665

Таблица 2.

Средняя цена квартир в многоэтажных зданиях административного района Кентрон за 1м<sup>2</sup>.

	2013 год		
	I зона (Доллар США)	II зона (Доллар США)	III зона (Доллар США)
Минимальная цена	1140	850	620
Максимальная цена	2620	1140	850
Разница между мин. и макс. ценой в %	56,5 %	24,4 %	27,1 %
Средняя цена	1880	995	735
<i>Общая средняя цена</i>	1203		

Основная часть информации накапливается в руки государства, но проблема состоит в том, что эта информация в большинстве случаев не соответствует реальным фактам. Например, в соответствии с законом "о государственной пошлине" [1], все сделки (кроме пожертвования), связанные с объектами недвижимости подлежат нотариальному удостоверению, в результате которого фиксируются дата сделки, общая сумма сделки, стороны, между которыми заключается данная сделка и т.п. И во время этого процесса в большинстве из случаев стороны избегают написания правильной суммы сделки, чтобы не платить налоги государству или скрывать свои доходы. Ясно, что это не может не иметь своих отрицательных последствий, влияющих на общую систему управления рынком недвижимости и не только.

Автор выявил несколько основных последствий:

1. Присутствие коррупции в системе, что ослабляет

процесс управления системой.

2. Неправильный анализ рынка из за сбор не достоверных данных.

3. Участники рынка недвижимости, между которыми заключается сделка, не всегда и не все виды сделок регистрируют в соответствии с законом.

4. Сокращение денежных поступлений в государственный бюджет, в результате сбора налогов, которые оплачиваются со стороны участников рынка недвижимости во время заключения сделок.

Из сказанного следует, что сделанный анализ рынка недвижимости, в основе которого лежат официальные данные, опубликованные со стороны "Государственного комитета кадастра недвижимости при правительстве Республики Армения" не совсем соответствуют реальной ситуации, царившей на рынке недвижимости.

Учитывая этот факт, автором было принято решение произвести сравнительный анализ цен квартир в много-квартирных жилых зданиях с данными, опубликованными со стороны одного из профессиональных участников рынка недвижимости в городе Ереван. Для сравнительного анализа была выбрана компания "Cost Consult", которая начиная с 2004 года занимается оценкой и консалтингом недвижимости. В зависимости от того, что компания "Cost Consult" своей деятельностью занимается в основном в городе Ереван, для сравнительного анализа были выбраны административные районы данного города, в частности, "Кентрон" административный район.

*Изучая и анализируя ценовые данные квартир в многоквартирных жилых зданиях административного района Кентрон, территория района была разделена на три основные ценовые зоны:*

- ◆ первая зона – высокая ценовая зона;
- ◆ вторая зона – средняя ценовая зона;
- ◆ третья зона – низкая ценовая зона.

По данным компании "Cost Consult" в 2013 году, в соответствии этим зонам, в административном районе Кентрон, города Еревана сформировались следующие цены на квартиры в многоэтажных жилых зданиях, рассчитанные на один квадратный метр (табл. 2) [13]:

Результаты таблицы показывают, что самое большое колебание цен отмечается в высокой ценовой зоне, где разница составляет 1480 долларов. Разница между общей средней ценой и средней ценой первой зоны составило 677 долларов или 36%. Исследование дает понять,

что изменение цен относительно стабильно в второй ценовой зоне.

Сравнивая итоги анализа рынка недвижимости 2013 года, осуществлённые компанией "Cost Consult" в административном районе Кентрон с данными Государственного комитета кадастра недвижимости, показанных на таблице 4, можно заметить, что разница составляет 160 долларов или 13,3 %.

Для получения более чёткого результата детально были проанализированы данные всех административных районов города Ереван, 2014 года. В интересах более эффективного представления данного анализа квартир в многоэтажных жилых зданиях были условно разделены на три основные подгруппы: А, Б, В.

Ниже представлены характеристики наблюдаемых подгрупп и табл. 3, где показано диапазон изменения средних рыночных цен, рассчитанный на один квадратный метр [13].

**Подгруппа А** – здания, которые имеют наилучшие технические характеристики, построены красивым архитектурным стилем и эффективными решениями, оснащены всеми необходимыми инженерными сетями, коммунальными системами и конструктивными элементами, которые находятся в отличном техническом состоянии. Так же, к этой группе относятся новостройки, удовлетворяющие вышеуказанные характеристики, построенные после 2000 года.

**Подгруппа Б** – квартиры в многоквартирных зданиях

Таблица 3.

Сравнение цен квартир в многоквартирных зданиях в административных районах г. Ереван за 1м<sup>2</sup> по данным "Государственного единого кадастра недвижимости при правительстве Республике Армения" и компании "Cost Consult"

Административные районы г. Ереван	Средняя цена за 1 м <sup>2</sup> (Долларов США) 2014 год		Примечание
	Данные ГЕКАРА	Данные "Cost Consult"	
Кентрон	1041	1230	- / +
Арабкир	867	885	- / +
Канакер-Зейтун	687	698	- / +
Нор-Норк	614	626	- / +
Аван	633	617	+ / -
Еребуни	610	659	- / +
Шенгавит	623	616	+ / -
Давташен	670	757	- / +
Аджапняк	607	622	- / +
Малатия-Себастья	589	624	- / +
Нубарашен	378	375	+ / -
<i>Среднее в Ереване</i>	665	701	

административного района, имеющие средние технические характеристики, не имеющие уникальных и отделяющих от других зданий архитектурно-строительных решений. Конструктивные элементы, инженерная сеть и коммунальные системы у этих зданий нуждаются в текущих ремонтных работах и модернизации.

**Подгруппа В** – квартиры в многоквартирных зданиях, имеющие неудовлетворяющие технические характеристики, которые явно имеют физический и функциональный износ, многие из конструктивных элементов у этих объектов недвижимости, а также инженерная сеть и коммунальные системы нуждаются в капитальном ремонте, восстановлению и модернизации, в соответствии с техническими нормами градостроительства.

Сопоставляя общие средние рыночные цены квартир, относящиеся к подгруппам "А" и "Б", разница между этими двумя показателями достигает 322 доллару США или 22%, а общая средняя рыночная цена квартир, входящих в подгруппу "В", составила 1051 доллар США, сравнивая этот показатель с общими средними ценами квартир, относящимися к подгруппам "А" и "Б" рассчитанный на один квадратный метр, получим следующий результат: разница между общей средней рыночной ценой подгрупп "В" и "А" составила 429 долларов (30 %), а между "В" и "Б" 107 долларов (9,2 %) соответственно.

Используя показатели "Cost Consult", средняя рыноч-

ная цена квартир в многоквартирных жилых зданиях административного района Кентрон в городе Ереван, рассчитанный на один квадратный метр, составляет 1230 долларов США. Сравнивая с результатом таблицы 1 (1041 доллар США) получаем разницу 189 долларов (в процентах 15,4%). В таблице 4 проанализирована разница между окончательными показателями представленными со стороны компании "Cost Consult", занимающихся деятельностью на рынке недвижимости в городе Ереван, как представитель неинституционального участника рынка недвижимости и данные "Государственного единого комитета кадастра недвижимости при правительстве Республики Армения", как институциональный участник рынка недвижимости. Итог полученный показывает несходство результатов анализа рынка недвижимости, сделанного разными участниками рынка недвижимости, доказывает, что в РА не существует эффективно-го метода анализа рынка.

Исходя из результатов данного исследования, автор пришёл к выводу, что необходимо создать систему, с помощью которой сбор максимально достоверной информации о рынке недвижимости станет возможным, что повлияет на эффективность анализа на рынке. Автор считает, что анализ реальной ситуации на рынке недвижимости означает иметь возможность развивать экономику более быстрым и эффективным способом и привлечь внимание разных инвестиционных проектов.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Закон "О государственной пошлине" принятый со стороны Народного Совета Республики Армения от 27.12.1997, 30–186, статья 11, пункт 1.
2. Арашукова С. М. Специфика анализа рынка "доходной недвижимости" для целей ее оценки // Вестник Челябинского государственного университета. 2012. № 24 (278). Экономика. Вып. 39. С. 15–19.
3. "Краткое описание проекта государственного бюджета Республики Армения 2015 года", изготовлено со стороны рабочей группы постоянного совета по финансово-кредитным и бюджетным вопросам Народного Собрания Республики Армения, Ереван – 2015г. – 23с.
4. "Краткое описание проекта государственного бюджета Республики Армения 2013 года", изготовлено со стороны рабочей группы постоянного совета по финансово-кредитным и бюджетным вопросам Народного Собрания Республики Армения, Ереван – 2014г. – 27с.
5. "Рынок недвижимости Республики Армения в 2008 году", Государственный комитет кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, Ереван – 2009 – 12с.
6. "Рынок недвижимости Республики Армения в 2009 году", Государственный комитет кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, Ереван – 2010 – 13с.
7. "Рынок недвижимости Республики Армения в 2010 году", Государственный комитет кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, Ереван – 2011 – 13с.
8. "Рынок недвижимости Республики Армения в 2011 году", Государственный комитет кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, Ереван – 2012 – 11с.
9. "Рынок недвижимости Республики Армения в 2012 году", Государственный комитет кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, Ереван – 2013 – 12с.
10. "Рынок недвижимости Республики Армения в 2013 году", Государственный комитет кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, Ереван – 2014 – 12с.
11. "Рынок недвижимости Республики Армения в 2014 году", Государственный комитет кадастра недвижимости при Правительстве Республики Армения, Ереван – 2015 – 12с.
12. "Численность постоянного населения Республики Армения по состоянию на 1 апреля 2014", Национальная статистическая служба Республики Армения – Ереван, 2014 – С. 2–7.
13. Официальная веб-страница риэлтерской компании "Cost Consult" URL: <http://www.cost.am/>, (дата обращения 10.01.2016).