«ԱՄԲԵՐԴ» ՄԱՏԵՆԱՇԱՐ 32

Հեղազուրական խմբի դեկավար՝
ԿՈՐՅՈՒՆ ԱԹՈՅԱՆ
տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր

Հեղազուրական խմբի անդամներ՝
ԴԱՎԻԹ ՀԱԽՎԵՐԴՅԱՆ
տնտեսագիտության դոկտոր, դոցենտ
ԹԱԹՈՒԼ ՄԿՐՏՉՅԱՆ
տնտեսագիտության թեկնածու, դոցենտ
ԿԱՐԵՆ ՀԱԿՈԲՅԱՆ
տնտեսագիտության թեկնածու, դոցենտ
ԱՐՄԵՆ ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ
տնտեսագիտության թեկնածու, դոցենտ

ՄԱՍՇՏԱԲԱՅԻՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆԸ՝ ՈՐՊԵՍ ՆԵՐՔԻՆ ԱՐՏԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ԽԹԱՆՄԱՄԲ, ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԱՃԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱԶԱՓ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՋԱՐԳԱՑՄԱՆ ՈՒՂՂՈՒԹՅՈՒՆ

ԵՐԵՎԱՆ
«ՏՆՏԵՍԱԳԵՏ» ՀՐԱՏԱՐԱԿՉՈՒԹՅՈՒՆ
2016

ՀՏԴ 332.8
ԳՄԴ 65.315
Մ 310

Հրատարակության է երաշխավորել
ՀՊՏՀ գիտական խորհուրդը

Մասնագիտական խմբագիր՝
Զաքարյան Ա. Ե.
տ.գ.դ., պրոֆեսոր

Գրախոսներ՝ **Նազարյան Գ.Ա.**
տ.գ.թ., դոցենտ
Քթոյան Ա. Մ.
տ.գ.թ., դոցենտ

Խմբագրական խորհուրդ՝
Աթոյան Կ. Լ. (նախագահ)
տ.գ.դ., պրոֆեսոր
Սուվարյան Յու. Մ.
ՀՀ ԳԱԱ ակադեմիկոս, տ.գ.դ., պրոֆեսոր
Վարդանյան Գ. Ի.
տ.գ.դ., պրոֆեսոր
Ավետիսյան Ս. Ս.
տ.գ.դ., պրոֆեսոր

Մ 310 **Մասշտաբային բնակարանաշինությունը՝ որպես ներքին արտադրության խթանմամբ տնտեսական աճի ապահովման և համաչափ տնտեսական զարգացման ուղղություն/** Կ. Լ. Աթոյան և ուրիշներ.- Եր.: Տնտեսագետ, 2016.- 146 էջ .- («Ամբերդ» մատենաշար):

2009 թ. տնտեսական ճգնաժամը ՀՀ կառավարությանը ստիպեց վերանայել տնտեսության աճի որդեգրած մոդելը և որոնել տնտեսական կայունության և հետագա աճի ապահովման նոր մոտեցումներ: Ուստի և տնտեսական զարգացման առկա գերակայություններին զուգահեռ մշակվել և հաստատվել են նորերը՝ ընդլայնելով կառավարության անմիջական ուշադրության կենտրոնում գտնվող ճյուղերի թիվը: Թեև գործադրված ջանքերը և կիրառված հակացիկլային քաղաքականությունը նպաստել են տնտեսական կայունության վերականգնմանը, սակայն դեռևս չի հաջողվել գտնել տնտեսությունում բեկում մտցնելու և աճի նախկին ցուցանիշներին մոտենալու բանալին: Այդ նպատակով իրականացված հետազոտությունը նպատակ է դրել օբյեկտիվորեն գնահատել ներքին պահանջարկի և արտահանման խթանման մոդելներով զարգացման հնարավորությունները Հայաստանի Հանրապետությունում, վերհանել դրանց համեմատական առավելությունները, վերլուծել տնտեսական զարգացման որդեգրած գերակայությունների՝ արդեն իսկ ապահոված արդյունքներն ու հետագա աճի հեռանկարները, ինչպես նաև նախանշել աճի ապահովման նոր մոտեցումներ: Իբրև առանձին նպատակ է սահմանվել մասշտաբային շինարարության և, մասնավորապես, բնակարանաշինության խթանմամբ տնտեսական աճի ապահովման նպատակահարմարության գնահատումը, թեպետ վերջինը համարվում է աճի ապահովման ամենաքննադատված սցենարներից մեկը:

ՀՏԴ 332.8
ԳՄԴ 65.315

ISBN 978-9939-61-144-0

© «Ամբերդ» հետազոտական կենտրոն, 2016 թ.
© «Տնտեսագետ» հրատարակչություն, 2016 թ.

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Ներածություն 5

1. ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆԸ՝ ՈՐՊԵՍ ՀԱՄԱԿԱՐԳԱՍՏԵՂԾ ՈԼՈՐՏ ԵՎ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԱՃԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՈՒՂՂՈՒԹՅՈՒՆ
   1.1. Շինարարության եվ զարգացման գերակայություն համարվող ճյուղերի կապերը փնտրեւության մյուս ճյուղերի հետ 10
   1.2. Շինարարության ոլորտի և փնտրեւության գերակա ճյուղերի զարգացման էվոլյուցիան, ապահոված արդյունքները և աճի հեռանկարները հայաստանի հանրապետությունում 13

2. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՊԱՀԱՆՋԱՐԿԸ ԵՎ ԴՐԱ ՎՐԱ ԱԶԴՈՂ ԳՈՐԾՈՆՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ
   2.1. Բնակարանով ապահովվածությունը և բազմաբնակարան շենքերի գործարկման հնարավորությունները ՀՀ-ում 27
   2.2. Բնակարանով ապահովվածությունը և բնակարանաշինության նկատումամբ պահանջարկը Երևան համայնքում 40

3. ՀԻՊՈԹԵՔԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԲՆՈՐՈՇ ԳԾԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ 46

4. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ՋԱՐԳԱՑՄԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ՔԱՂԱՔԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԸ
   4.1. Բնակարանային շինարարության խթանման մեխանիզմները զարգացած երկրներում 67
   4.2. Բնակարանաշինության խթանման փորձը ԵԱՏՄ երկրներում 80

5. ՄԱՍՇՏԱԲԱՅԻՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԾՐԱԳՐԻ ԳՈՐԾԱՐԿՄԱՄԲ ԱԿՆԿԱԼՎՈՂ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԸ 87

6. ՄԱՍՇՏԱԲԱՅԻՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԾՐԱԳՐԻ ԳՈՐԾԱՐԿՄԱՆ ՀՆԱՐԱՎՈՐ ՌԻՍԿԵՐԸ 96

Եզրակացություն 103
Գրականության ցանկ 105
Հավելված 108
Ամփոփումներ 144

2008-2009 թվականների ֆինանսատնտեսական ճգնաժամից հետո համաշխարհային տնտեսությունը թևակոխել է վերափոխումների մի նոր փուլ, ինչն անմիջական ազդեցությունն է ունենում նաև ՀՀ տնտեսության վրա: Մասնավորապես, էականորեն սահմանափակվել են նախկինում ՀՀ որդեգրած աճի մոդելի հնարավորությունները՝ կառավարությանը ստիպելով որոնելու տնտեսական կայունության և հետագա աճի ապահովման նոր մոտեցումներ: Ուստի և տնտեսական զարգացման առկա գերակայություններին զուգահեռ մշակվել և հաստատվել են զարգացման գերակա նոր ուղղություններ՝ ընդլայնելով կառավարության անմիջական ուշադրության կենտրոնում գտնվող ճյուղերի թիվը:

Հայտնի փաստ է՝ 2004-2008 թվականներին Հայաստանի տնտեսությունը արտաքին տրանսֆերտների և օտարերկրյա ներդրումների շնորհիվ զարգացել է ներքին պահանջարկի աճի մոդելով[1]: Դա ակտիվացրել է ներկրվող ապրանքների վերջնական սպառումը և հնարավորություն է ընձեռել սահուն զարգացնելու ծառայությունների, առևտրի, տրանսպորտի և շինարարության ոլորտները, ինչի հետևանքով տնտեսության մեջ սկսել է գերակշռել ծառայությունների ոլորտը: Արդեն մինչճգնաժամային 2008-ին շինարարության և ծառայությունների մասնաբաժինը Հայաստանի համախառն ներքին արդյունքում կազմել է 61.4%, իսկ արդյունաբերության (ներառյալ էներգետիկան) և գյուղատնտեսության մասնաբաժինը՝ 30.4%[2]: Թեև հետճգնաժամային փուլում, հիմնականում շինարարության անկման հետևանքով, իրավիճակը փոքր-ինչ փոխվել է, և 2014 թվականին շինարարության ու ծառայությունների մասնաբաժինը ՀՆԱ-ում կազմել է 52.1%, իսկ արդյունաբերության ու գյուղատնտեսության մասնաբաժինը՝ 34.4%[3]: Բացի դրանից, 2004-2008 ժամանակահատվածում ներմուծումն արտահանման նկատմամբ աճել է միջինում երեք անգամ ավելի արագ, ինչի հետևանքով արտաքին առևտրի բացասական մնացորդի միջին տարեկան աճը կազմել է մոտ 47%:

Նշյալը, թեև մի կողմից նպաստել է երկնիշ տնտեսական աճի ապահովմանը, սակայն, մյուս կողմից, հիմնականում իրական հատվածի մրցունակության անկման և ներմուծման ծավալների շեշտակի մեծացման հետևանքով էականորեն նվազեցրել է մեր երկրի տնտեսության դիմադրողականությունը, ինչը զգացվեց առաջին իսկ ճգնաժամի ժամանակ: Շինարարության

[1] Տնային տնտեսությունների և պետական հատվածի սպառումը 2004-2014 հատվածում միջինում կազմել է 88-98%:

[2] ԱՎԾ, Հայաստանի Հանրապետության սոցիալ-տնտեսական վիճակը 2008 թվականի հունվար-դեկտեմբերին:

[3] ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2014, էջ 234-235:

ծավալների շեշտակի կրճատման հետևանքով տնտեսական անկմանը դիմագրավելու և 2009 թ. բյուջեն կատարելու նպատակով ՀՀ կառավարությունը 2009 թ. մշակեց հակաճգնաժամային ընդլայնող քաղաքականության ծրագիր, ինչի արդյունքում 2009-ին բյուջեի պակասուրդը 2008 թ. համեմատ ընդլայնվեց մինչև 7.6%: Բյուջեի պակասուրդի լրացման, ինչպես նաև աճի ապահովմանը միտված նոր ծրագրերի իրականացման և ՀՀ կառավարության հակացիկլային քաղաքականության իրականացման նպատակով Հայաստանը զգալիորեն ավելացրել է պետական պարտքի բեռը. 2008 թ. մոտ 1,9 միլիարդ դոլարի համեմատ 2009-ին՝ ավելի քան 3,3 միլիարդ[1], ընդ որում աճը հիմնականում արտաքին պարտքի հաշվին է: Հետագա տարիներին պարտքային բեռը հետևողականորեն աճել է, 2015 թ. առաջին կիսամյակում պետական պարտքը կազմել է արդեն մոտ 4,7 միլիարդ դոլար: Թեև գործադրված ջանքերը և կիրառված հակացիկլային քաղաքականությունը նպաստել են տնտեսական կայունության ապահովմանը, սակայն դեռևս չի հաջողվել գտնել տնտեսությունում բեկում մտցնելու և աճի նախկին ցուցանիշներին ընդհուպ մոտենալու բանալին:

Թերևս, նաև սա է պատճառը, որ ՀՀ կառավարությունը չի դադարեցնում հնարավոր բոլոր ուղղություններով աճի հնարավորությունների որոնման աշխատանքները, որոնց շրջանակում նաև Հայաստանի պետական տնտեսագիտական համալսարանին ՀՀ վարչապետը տրվել է հանձնարարություն՝ գնահատելու տնտեսական զարգացման հայտարարված գերակայությունների հետագա աճի հնարավորությունները և մշակելու աճի ապահովման այլընտրանքային առաջարկություններ:

ՀՊՏՀ «Ամբերդ» հետազոտական կենտրոնում ձևավորված խումբը նպատակ է դրել օբյեկտիվորեն գնահատելու ներքին պահանջարկի և արտահանման խթանման մոդելներով զարգացման հնարավորությունները ՀՀ-ում, վերհանելու երկու մոդելների համեմատական առավելությունները, վերլուծելու տնտեսական զարգացման որդեգրված գերակայությունների՝ արդեն իսկ ապահոված արդյունքներն ու հետագա աճի հեռանկարները, ինչպես նաև նախանշելու աճի ապահովման նոր մոտեցումներ: Իբրև առանձին նպատակ է սահմանվել լայնածավալ շինարարության և, մասնավորապես բնակարանաշինության խթանմամբ տնտեսական աճի ապահովման նպատակահարմարության գնահատումը, թեպետ վերջինը ներկայումս համարվում է աճի ապահովման ամենաքննադատված սցենարներից մեկը:

Սույն նպատակով սահմանվել են հետազոտության հետևյալ խնդիրները.

[1] ՀՀ պետական պարտքի տարեկան հաշվետվություն, 2008 թ., 2009 թ.:

- արտահանման խթանման և ներքին պահանջարկի վրա հիմնված մոդելների համեմատական վերլուծությամբ գնահատել դրանց առավելությունները և աճի ապահովման ներուժը՝ ՀՀ և համաշխարհային տնտեսության ներկա վերափոխումների, տարածաշրջանային ներկայիս զարգացումների պայմաններում,
- ուսումնասիրել ՀՀ-ում արտահանման խթանման և ներքին պահանջարկի վրա հիմնված մոդելներով զարգացող ճյուղերի սպառման շուկաները, գնահատել դրանց բազմատեսակացման և ընդլայնման հնարավորությունները,
- ուսումնասիրել Հայաստանի Հանրապետության 2003-2007 և 2008-2014 ժամանակահատվածների տնտեսական ակտիվության ցուցանիշները և գնահատել զարգացման գերակա ուղղություն հայտարարված ճյուղերի ու տնտեսության այլ՝ աճի ներուժ ունեցող ճյուղերի մասնակցությունը ակտիվության աճի ապահովմանը կամ զսպմանը,
- զարգացման գերակա ուղղություն հայտարարված ճյուղերի և տնտեսության այլ՝ աճի ներուժ ունեցող ճյուղերի համեմատական վերլուծությամբ ներկայացնել դրանց առավելությունները և գնահատել հետագա աճի հնարավորությունները՝ որդեգրված մոդելների պայմաններում,
- զարգացման գերակա ուղղություն հայտարարված ճյուղերի և տնտեսության այլ՝ աճի ներուժ ունեցող ճյուղերի ներճյուղային ու միջճյուղային կապերի վերլուծությամբ ներկայացնել դրանց ծավալների մեծացման պարագայում տնտեսության մյուս՝ դրանց փոխկապված ճյուղերում աճի ապահովման ներուժը,
- ուսումնասիրել մասշտաբային բնակարանաշինության զարգացման սոցիալ-տնտեսական համատեքստը Հայաստանի Հանրապետությունում,
- ուսումնասիրել շինարարության միջոցով տարածական զարգացման ապահովման միջազգային փորձը և գնահատել ներդրումային շինարարական համալիրի ձևավորման ազդեցությունը տնտեսական աճի վրա,
- վերլուծել շինարարության՝ որպես տնտեսության համակարգաստեղծ ոլորտի բնորոշ գծերը, ներճյուղային և միջճյուղային կապերի նկարագիրը,
- ուսումնասիրել շինարարության և դրան փոխկապված ճյուղերի անկման պատճառները Հայաստանում և պարզել դրան նպաստած գործոնների համախումբը,
- նորակառույց բազմաբնակարան շենքերի նախագծա-նախահաշվային փաստաթղթերի և անշարժ գույքի շուկայի համալիր վերլուծության ու

միջինից զգալի ցածր գնով իրացվող բնակարանների գնագոյացման մեխանիզմների ուսումնասիրմամբ սահմանել նորակառույց բազմաբնակարան շենքերում բնակարանի 1 քառակուսի մետրի իրատեսական գինը,

- հիմնավորված իրատեսական գնի պարագայում առաջարկվող բնակարանների նկատմամբ վճարունակ պահանջարկի և բնակարանի համար երկարաժամկետ վճարման մեխանիզմների (հիպոթեքային շուկայի) ուսումնասիրմամբ գնահատել մասշտաբային բնակարանաշինության ծավալման հնարավորությունները ՀՀ-ում,
- գնահատել առաջարկվող ծավալներով բնակարանաշինության ծրագրի գործարկման ազդեցությունը ՀՀ տնտեսության մյուս ճյուղերի բեռնվածքի ավելացման, տնտեսական աճի ապահովման և տնտեսական համաչափ զարգացման վրա,
- գնահատել առաջարկվող ծրագրի համար անհրաժեշտ ներդրումները և դրանց հատույցը ծրագրի՝ ողջ ծավալներով գործարկման պարագայում,
- ուսումնասիրել մասշտաբային բնակարանաշինության ծավալմամբ տնտեսական աճի և համաչափ տնտեսական զարգացման ապահովման միջազգային փորձը,
- գնահատել առաջարկվող ծրագրի գործարկման ռիսկերը:

Պետք է փաստել, որ հետազոտության ընթացքում մենք հիմնականում կենտրոնացել ենք ներքին երաշխավորված պահանջարկի շնորհիվ տնտեսական աճի հնարավորությունների որոնման վրա: Սա առնչվում է երկու կարևոր հանգամանքի.

- առաջին՝ 2009 - 2014 թթ. տարբեր երկրների տնտեսական ցուցանիշների վերլուծությունից ակնհայտ է, որ ճգնաժամին առավել լավ դիմագրավել են հենց ներքին պահանջարկի խթանմանը կենտրոնացած երկրները: Ավելին, արտահանմանն ավանդաբար կենտրոնացած երկրները նույնպես ներկայումս մշակում են ներքին պահանջարկի հաշվին ընդլայնման ռազմավարություններ,
- երկրորդ՝ ՀՀ արտահանման համեմատաբար բարձր կենտրոնացվածության, իրական հատվածի ընկերությունների համեմատաբար ցածր մրցունակության, «Պատրաստված է Հայաստանում» բրենդի գլոբալ ճանաչման, ինչպես նաև կոմունիկացիոն ու լոգիստիկ ենթակառուցվածքների զարգացման ցածր աստիճանի պատճառով արտահանման մոդելի հաշվին արագ աճի ապահովման հնարավորություններն առավել սահմանափակ են:

Ճիշտ է, մեր որդեգրած մոտեցումը, կարծեք, հակադրվում է ներկայումս կիրառվող տնտեսական զարգացման գերակայություններին: Սակայն մենք

չենք էլ փորձել վիճարկել դրանց կարևորությունը, այլ նպատակ ենք հետապնդել ներկայացնելու տնտեսական աճի խթանմանն ուղղված այլընտրանքային մոտեցումներ: Ի դեպ, դա պայմանավորված է նաև որոշակի հիմնավորումներով: Մասնավորապես, թեև արդյունաբերական գերակա 7 ճյուղերի, միասին վերցրած, թողարկման ֆիզիկական ծավալը 2009-2014 թթ. ավելի արագ է աճել (51.8%), քան ողջ տնտեսության թողարկման ծավալը՝ 7.2%, ինչի արդյունքում՝ նշված ճյուղերի տեսակարար կշիռը համախառն թողարկման մեջ դիտարկվող ժամանակաշրջանում 5.8%-ից դարձել է 8.9%՝ ապահովելով ՏԱՑ-ի 7.2% աճի մոտ 3%-ը, սակայն դիտարկված գերակա ճյուղերի՝ համեմատաբար ավելի փոքր մասշտաբները, այլ ոլորտներում շարունակվող անկումը, ինչպես նաև ներճյուղային ու միջճյուղային սահմանափակ կապերը նվազեցրել են վերջինների աճի էֆեկտը ՀՆԱ-ի վրա:

Իհարկե, այս ճյուղերի զարգացման ընտրված մոդելի անհրաժեշտությունը և նույնիսկ դրանց գերակա լինելու հանգամանքը էական նշանակություն ունեն Հայաստանում ՀՆԱ աճի ապահովման և արտահանման խթանման համատեքստում: Սակայն, կարծում ենք, որ հաշվի առնելով համաշխարհային տնտեսությունում տեղի ունեցող ներկայիս տնտեսական, քաղաքական, ռազմական բնույթի գործընթացները, ինչպես նաև տնտեսական աճ ապահովելու դժվարություններն աշխարհում ընդհանրապես ու Հայաստանում մասնավորապես, աճի կայուն ցուցանիշների ապահովման համար առավել նպատակահարմար է երաշխավորված ներքին պահանջարկին հիմնված տնտեսական աճի մոդելի գործարկումը: Ընդ որում կարևոր է նաև, որ գտնվի այնպիսի մոտեցում, որի կիրառման դեպքում ներքին պահանջարկի խթանումն ու ոլորտի զարգացումը հիմնականում չպայմանավորվեն 763000 տնային տնտեսությունների նախապատվություններից, որոնք, ցավոք, ներկայումս ոչ տեղական արտադրանքի օգտին են: Այս դեպքում իրավիճակի փոփոխությունը պահանջում է ինչպես ճյուղի ընկերությունների, այնպես էլ դրանց արտադրանքի մրցունակության բարձրացմանն ուղղված, ինչպես նաև մարքեթինգի ու գովազդի անհրաժեշտ ծախսերի զգալի մեծացում: Իսկ արտահանման մոդելին անցման պարագայում նշվածներին գումարվում են նաև տրանսպորտային, լոգիստիկ և առևտրային ենթակառուցվածքների ձևավորման ծախսերը: Երաշխավորված ներքին պահանջարկի մոդելը, տվյալ դեպքում, անհրաժեշտ է գործարկել լոկոմոտիվի դեր ստանձնող ճյուղի և դրան փոխկապակցված այլ ճյուղերի ընկերությունների միջև կայուն, փոխշահավետ գործընկերային հարաբերությունների ձևավորման և աճող ճյուղի պահանջարկը հիմնականում ներքին արտադրությամբ բավարարելու համատեքստում:

1 ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆԸ՝ ՈՐՊԵՍ ՀԱՄԱԿԱՐԳԱՍՏԵՂԾ ՈԼՈՐՏ ԵՎ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԱՃԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՈՒՂՂՈՒԹՅՈՒՆ

1.1 Շինարարության և զարգացման գերակայություն համարվող ճյուղերի կապերը տնտեսության մյուս ճյուղերի հետ

Ցանկացած երկրի ազգային տնտեսության կառուցվածքում շինարարության ոլորտը յուրահատուկ տեղ ունի. շինարարության ընթացքում ստեղծվում են ոչ միայն հասարակության պահանջմունքներն անմիջականորեն բավարարող նյութական բարիքներ, այլև տնտեսության մյուս բոլոր ճյուղերի կենսագործունեությանն անհրաժեշտ նյութական հիմքեր: Բացի դրանից, ազգային տնտեսությունում շինարարության ոլորտը տնտեսական աճի ապահովման առանցքային հիմքն է, ինչը յուրաքանչյուր կառավարության տնտեսական քաղաքականության գլխավոր նպատակն է: Սա կապված է նրա հետ, որ շինարարության ոլորտում արժեքային շղթայի մասնակիցների թիվն ամենամեծն է՝ տնտեսության մյուս ճյուղերի համեմատ (հավելված 1):

Շինարարության՝ տնտեսության այլ ճյուղերի հետ ուղղակի և անուղղակի կապերի վերլուծությունից ակնհայտ է, որ այն և, հատկապես, քաղաքացիական[1], արդյունաբերական[2] և կոմերցիոն[3] շինարարությունը ՀՀ-ում պահանջարկի լրացուցիչ բեռնվածք է ապահովում հանքագործական և մշակող արդյունաբերության 11 մեծ ճյուղերում (ԱԴԳԴ երկնիշ խմբավորման) ներառված գործունեության 58 տեսակներով (ԱԴԳԴ քառանիշ խմբավորման) ապրանքների թողարկման ընագավառում[4]: Նույն կերպ, շինարարությունը և շինմոնտաժային աշխատանքները նպաստում են ԱՏԳԱԱ դասակարգման 107 քառանիշ խմբերում[5] ներառված 1100-ից ավելի ապրանքատեսակների ներմուծմանը[6]:

---

[1] Բնակելի շենքերի, տների, հասարակական նշանակության շինությունների կառուցում:

[2] Գործարանների, արտադրամասերի, արդյունաբերական պահեստների և այլ արտադրական նշանակության շենք-շինությունների կառուցում:

[3] Առևտրային համալիրների, տարածքների, պահեստների, վարձակալությամբ հանձնվող տարածքների կառուցում:

[4] Հավելված 1, աղյուսակ 1:

[5] Հավելված 1, աղյուսակ 2:

[6] Բերվող ցուցանիշները ստացվել են քառանիշ ապրանքախմբերում շինանյութի առանձնացման և դրանց ութանիշ բացվածքում ապրանքների դիտարկման ճանապարհով:

Բացի դրանից, շինարարությունը լրացուցիչ պահանջարկ է ձևավորում նաև արդյունաբերության և տնտեսության այլ ճյուղերում: Մասնավորապես՝ էներգա- և գազա- բաշխման (համակարգի կառուցում և մատակարարում), ջրամատակարարման և ջրահեռացման (համակարգի կառուցում և մատակարարում), թափոնների կառավարման և վերամշակման, արդյունաբերական ծառայությունների (նորոգման ծառայություններ), շինմոնտաժային աշխատանքների, նախագծակոնստրուկտորական աշխատանքների, անշարժ գույքի առքուվաճառքի, վարկավորման և այլ բնագավառներում:

Ուշագրավ է, որ շինարարությունն այն բացառիկ ճյուղերից է, որի անուղղակի ազդեցությունը տնտեսության մյուս ճյուղերի վրա ևս չափազանց մեծ է: Մասնավորապես՝ շինարարության փոխկապակցված ճյուղերում շինարարության աճով պայմանավորված պահանջարկի մեծացումը լրացուցիչ պահանջարկի բեռնվածք է ապահովում հանքագործական և մշակող արդյունաբերության ևս 5 մեծ ճյուղերում ներառված գործունեության մոտ 20 տեսակներով (ԱԴԳԴ 5 նիշ) ապրանքների թողարկման բնագավառում[1]:

Իսկ շինարարության արդյունքի իրացումը, հատկապես քաղաքացիական և կոմերցիոն բնույթի, էական պահանջարկ է ձևավորում նաև ծառայությունների ոլորտի մեկ տասնյակից ավելի ուղղություններում ներգրավված գործունեությունների համար: Այսպես՝ քաղաքացիական և կոմերցիոն շինարարությունը, բացի նախագծակոնստրուկտորական, հողային աշխատանքներ իրականացնող, շինարարական, շինմոնտաժային և վարձակալական հիմունքներով շինարարական մեքենասարքավորումներ տրամադրող ընկերություններից, լրացուցիչ բեռնվածք է ապահովում նաև էներգամատակարարման, գազամատակարարման, ջրամատակարարման և ջրահեռացման ենթակառուցվածքների ձևավորման, ճանապարհաշինության, անշարժ գույքի առքուվաճառքի, վարձակալական հիմունքներով տրամադրման, վարկավորման, առևտրի ու սպասարկման և այլ ոլորտներում:

Համեմատության համար. իբրև զարգացման գերակա ուղղություն հայտարարված տնտեսության 11 ճյուղերի արժեքային շղթաներում ամենամեծ մասնակցությունն ապահովում են ոգելից խմիչքների արտադրությունը (կոնյակակազործություն և գինեզործություն), սննդի արդյունաբերությունը և զբոսաշրջությունը: Սակայն սրանց մասնակիցների թիվն անհամեմատ փոքր է շինարարությունում ներգրավվածներից: Օրինակ՝ սննդի արդյունաբերությունը պահանջարկ է ներկայացնում բուսաբուծությանը կամ անասնապահությանը (առաջնային հումք), քիմիական արդյունաբերությանը (սննդային ներկանյութեր և հավելումներ), պլաստմասսայե արտադրատեսակների արտադրությանը (թաղանթանյութեր, պլաստմասսայե տարաներ, ապրանքնե-

[1] Հավելված 1, աղյուսակ 1:

րի տեղափոխման տարաներ), ապակե արտադրատեսակների արտադրությանը (տարաներ), թղթի և ստվարաթղթի արտադրությանը (տարաներ, պիտակներ), հաստոցաշինությանը և գործիքաշինությանը, էներգա- և գազաբաշխմանը, ջրամատակարարմանը (ջրահեռացմանը) և թափոնների կառավարմանը:

Ճիշտ է, զբոսաշրջության արդյունաբերության մասնակիցների թիվն անհամեմատ մեծ է ներկայացվածից, սակայն դրա զարգացման ընթացքը և հեռանկարները Հայաստանում կարելի է դիտարկել ոչ բավարար: Մասնավորապես՝ Հայաստանում զբոսաշրջությունից ստացվող եկամտի աճի տեմպերը (2014-ին 2010-ի համեմատ աճել է 1.35 անգամ 337 մլն դոլարից հասնելով 458.3 մլն դոլարի)[1] անհամամասնորեն փոքր են զբոսաշրջիկների ներհոսքի աճի ցուցանիշից (2014-ին 2010-ի համեմատ աճել է 1.8 անգամ)[2]: Արդյունքում՝ մեկ զբոսաշրջիկից ստացված եկամուտը Հայաստանում (2013-ին՝ մոտ 478 դոլար) կրկնակի փոքր է միջին համաշխարհային ցուցանիշից (1066 դոլար), 1.6 անգամ՝ Վրաստանի (810 դոլար) և 2.4 անգամ՝ Ադրբեջանի (1200 դոլար) համանման ցուցանիշներից[3]: Բացի դրանից ոչ բավարար են նաև զբոսաշրջության արդյունաբերության և դրան փոխկապակցված ճյուղերի աճի ցուցանիշները: Մասնավորապես, ՀՀ այցելող զբոսաշրջիկների 15-19%-ն է ճանապարհորդում հայկական զբոսաշրջային կազմակերպությունների ջանքերով, որոնց հասույթի տարեկան միջին աճը կազմել է ընդամենը 6.4%, հյուրանոցների միջին տարեկան ծանրաբեռնվածությունն ըստ օրերի կազմում է 65-70 օր, ըստ համարների՝ 25-31%, իսկ հասույթի տարեկան միջին աճը՝ մոտ 10.4%: Հանրային սննդի կազմակերպման ոլորտի աճը կազմել է 14.4%, մշակույթի և զվարճանքների ոլորտինը՝ 22.5%[4]: Ընդորում, այս ոլորտներում աճը ապահովվել է ոչ միայն ներգնա, այլև ներքին զբոսաշրջության պետական խթանման (պետծառայողներին տրամադրվող սոցիալական փաթեթների) և ներքին սպառման շնորհիվ: Ստացված պատկերի հիմնական պատճառն այն է, որ ՀՀ այցելող զբոսաշրջիկների մեջ մեծ է հայաստանում բարեկամներին և ընկերներին այցելողների և սփյուռքահայերի բաժինը, որոնք զբոսաշրջային ապրանքի բոլոր բաղադրիչներից չէ,

[1] Ճանապարհորդություններից ստացված եկամտի մեծությունը, որն արտացոլվում է ՀՀ վճարային հաշվեկշռում: Աղբյուրը՝ ԱՎԾ, Վիճակագրական տարեգիրք 2014, աղյուսակ 320 «Հայաստանի Հանրապետության վճարային հաշվեկշիռը», էջ 483:

[2] Աղբյուրը՝ http://mineconomy.am/uploades/20151902175107148.pdf:
Թեև վերջին 10 տարիներին զբոսաշրջիկների այցելությունների աճի տեմպերը 2-4 անգամ գերազանցել են միջազգային զբոսաշրջության աճի տեմպերին, սակայն դրանք կրկին նկատելիորեն զիջել են Հարավային Կովկասի տարածաշրջանի մյուս երկրների ցուցանիշներին:

[3] Աղբյուրը՝ WTO Tourism Highthlights, 2014 ed., pp 4, 8-9.

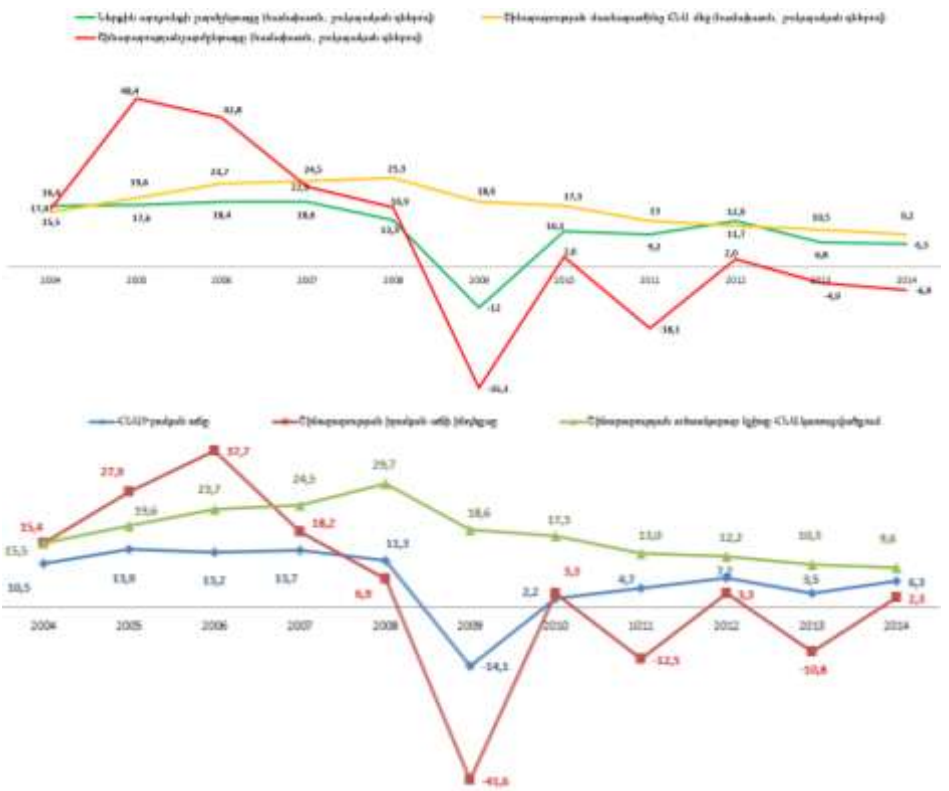
[4] Ստացված ցուցանիշները խմբի հաշվարկների արդյունքն են, իրականացվել են ՀՀ ԱՎԾ Վիճակագրական տարեգիրք 2014-ի և 2010-2015թթ. հրապարակումների հիման վրա:

որ ակտիվորեն օգտվում են: Ինչևէ, ակնհայտ է, որ զբոսաշրջիկների ներհոսքի աճը զբոսաշրջության համաչափ աճի չի հանգեցնում, հետ է մնում հարևանների ցուցանիշներից, ոլորտի եկամուտը գրեթե համարժեք է ճանապարհորդության ելքերին (արտագնա զբոսաշրջությամբ ՀՀ-ից դուրս եկող փողի զանգվածին) և, բնականաբար, զբոսաշրջության հաշվին շոշափելի տնտեսական աճի և դրան փոխկապակցված գործունեության տեսակների աճի ակնկալիքները ներկայումս արդարացված չեն:

Ակնհայտորեն, շինարարության և դրա համար ապրանքներ և ծառայություններ թողարկող ու իրականացմանը նպաստող գործունեության տեսակները ՀՀ տնտեսության այլ ճյուղերի համեմատ ամենամեծաթիվն են, ուստի վերջինիս աճը նպաստում է ամբողջ տնտեսության ծավալների արագ և նկատելի մեծացմանը, ինչին, թերևս, հնարավոր չէ հասնել տնտեսության որևէ այլ ճյուղի զարգացմամբ:

1.2 Շինարարության ոլորտի և տնտեսության գերակա ճյուղերի զարգացման էվոլյուցիան, ապահոված արդյունքները և աճի հեռանկարները Հայաստանի Հանրապետությունում

Հայրենական բազմաթիվ հետազոտողներ փաստարկել են, որ 2004-2008 ժամանակահատվածում Հայաստանում արձանագրված երկնիշ տնտեսական աճը, ինչպես նաև 2009 թվականի կտրուկ անկումն ու հաջորդող տարիներին տնտեսության վերականգնման դանդաղ տեմպերը հիմնականում առնչվում են շինարարության ոլորտին: Ընդ որում, խնդիրը բարձրաձայնվում էր նաև շինարարության բուռն աճի ժամանակահատվածում: Փաստարկն այն էր, որ շինարարության խթանմամբ տնտեսական աճի ապահովման ռազմավարությունը ռիսկային է. տնտեսության աճը պայմանավորված է հիմնականում մեկ ճյուղով, որի անկումը կարող է կործանարար հետևանքներ ունենալ: Իսկ 2009 թվականին ոլորտի կտրուկ անկումից հետո նշյալ խնդիրը տնտեսագիտական, վերլուծական հանրույթում լուրջ բանավեճերի առիթ դարձավ, որոնց առանցքում կրկին շինարարության խթանմամբ տնտեսական աճի ապահովման ռազմավարության քննադատությունն էր:



Գծապատկեր 1

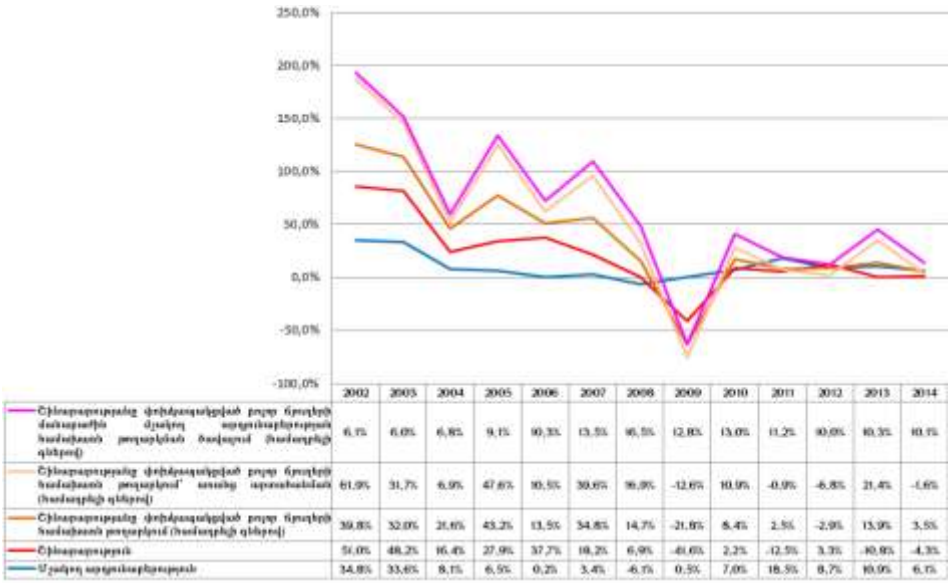
ՀՀ Տնտեսության, շինարարության ոլորտի շարժընթացները և ՀՆԱ մեջ շինարարության տեսակարար կշռի փոփոխությունները 2004-2014**թթ.**

Ակնհայտ է, որ 2004-2008 թթ. ժամանակահատվածում շինարարության ոլորտի աճը 1.5-2 անգամ գերազանցել է տնտեսական աճի միջին ցուցանիշը (գծանկար 1): Աճի նման աննախադեպ տեմպերը ոչ միայն նպաստել են տնտեսական աճին, այլև, հիմնականում մյուս ճյուղերի ավելի դանդաղ աճի հետևանքով, հանգեցրել են ՀՆԱ-ի մեջ շինարարության տեսակարար կշռի հետևողական մեծացմանը: Փաստացի՝ 2008 թվականին ոլորտին բաժին է ընկել նույն տարվա ՀՆԱ շուրջ 1/3-ը[1]: Իսկ հետճգնաժամային հատվածում շինարարության շարունակական անկումը նույն կերպ նվազեցրել է նաև ճյուղի բաժնեմասը ՀՆԱ-ի մեջ՝ 2014-ին մոտեցնելով 9.6%-ի սահմանագծին: Շինարարության ֆիզիկական ծավալների ու ՀՆԱ կառուցվածքում դրա մասնաբաժնի շարժընթացների նման պատկերը վկայում է, որ ոլորտը եղել է 2004-2008 ժամանակահատվածի աճի հիմնական շարժիչ ուժը և ՀՀ տնտե-

[1] Համախառն շուկայական գներով արտահայտված ՀՆԱ-ի 25%-ը:

սության հետճգնաժամային դանդաղ վերականգնման հիմնական «մեղավորը»[1]:

Պետք է նշել, որ շինարարության տեմպերի փոփոխություններն ազդել են ոչ միայն տնտեսական աճի, այլև տնտեսության ու արդյունաբերության՝ շինարարությանը փոխկապակցված բազմաթիվ ճյուղերի շարժընթացի վրա:



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի մասնաբաժին մյակող արդյունաբերության համախառն թողարկման ծավալում (համադրելի գներով)	6.1%	6.0%	6.8%	9.1%	10.3%	13.5%	16.5%	12.8%	13.0%	11.2%	10.0%	10.3%	10.1%
Շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի համախառն թողարկում՝ առանց արտահանման (համադրելի գներով)	61.9%	31.7%	6.9%	47.6%	30.5%	30.6%	16.8%	-12.6%	10.9%	-0.9%	-6.8%	21.4%	-1.6%
Շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի համախառն թողարկում (համադրելի գներով)	39.8%	32.0%	21.6%	43.2%	13.5%	34.8%	14.7%	-21.6%	8.4%	2.5%	-2.9%	13.9%	3.5%
Շինարարություն	51.0%	48.2%	16.4%	27.9%	37.7%	18.2%	6.9%	-41.6%	2.2%	-12.5%	3.3%	-10.9%	-4.3%
Մյակող արդյունաբերություն	34.8%	33.6%	8.1%	6.5%	0.2%	3.4%	-6.1%	0.5%	7.0%	18.5%	8.7%	10.9%	6.1%

Գծապատկեր 2

Շինարարության և դրա համար ապրանքներ թողարկող ճյուղերի թողարկման ծավալների շարժընթացը 2004-2014 **թթ.**[2]

Փաստացի՝ 2003-2008թթ. շինարարության ծավալների կտրուկ աճի հետևանքով զգալիորեն աճել են նաև դրան փոխկապակցված տասնյակ ճյուղերի արտադրության ծավալները, որոնք հետագայում, վերջինի անկմանը զուգահեռ, նույն տեմպերով կրճատվել են (գծանկար 2): Հետևավար, շինարարությունը ոչ միայն իր անկմամբ է կրճատել ՀՆԱ-ն, այլև դրա ձևավորման մեջ նկատելի մասնաբաժին ունեցող տասնյակ ճյուղերի թողարկման ծավալները զսպելով. այսինքն՝ ՀՆԱ անկման վրա ունեցել է կրկնակի բացասական ազդեցություն:

[1] Առավել մանրամասն կներկայացվի տնտեսության ակտիվության ցուցանիշում (ՏԱՑ) շինարարության ու այլ ոլորտների բաժնեմասերի համեմատական վերլուծության հատվածում:

[2] Հաշվարկները կատարվել են ՀՀ ԱՎԾ Արդյունաբերական կազմակերպությունների հիմնական ցուցանիշներն ըստ տնտեսական գործունության հնգանիշ դասակարգման ժողովածուում շինարարությանը փոխկապակցված գործունեության ձևերի թողարկման ծավալների խմբավորման և դրանց շարժընթացի հաշվարկման միջոցով:

Աղյուսակ 1

Հանքագործական և մշակող արդյունաբերության՝ շինարարությանը փոխկապակցված ճյուղերի թողարկման, արտահանման և տեսակարար կշիռների ցուցանիշները 2001-2014 **թթ.**[1]

Ճյուղը	*Ցուցանիշը*	*2007-ը 2001-ի համեմատ*	*2014-ը 2008-ի համեմատ*	*2014-ը 2001-ի համեմատ*
Մշակող արդյունաբերություն	թողարկման ծավալների աճը համադրելի գներով	115,0%	62,8%	209,9%
Մշակող արդյունաբերություն	թողարկման ծավալների աճը ընթացիկ գներով	139,2%	69,1%	288,2%
Շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի համախառն թողարկում	թողարկման ծավալների աճը համադրելի գներով	391,9%	-0,6%	442,4%
Շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի համախառն թողարկում	թողարկման ծավալների աճը ընթացիկ գներով	344,7%	2,2%	432,2%
Շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի համախառն թողարկում՝ առանց արտահանման	**թողարկման ծավալների աճը համադրելի գներով**	419,0%	6,8%	558,8%
Շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի համախառն թողարկում՝ առանց արտահանման	**թողարկման ծավալների աճը ընթացիկ գներով**	357,4%	10,5%	542,9%
Շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի մասնաբաժին մշակող արդյունաբերության համախառն թողարկման ծավալում	համադրելի գներով	13,5%/5,9%	10,3%/16,5%	10,3%/5,9%
Շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի մասնաբաժին մշակող արդյունաբերության համախառն թողարկման ծավալում	ընթացիկ գներով	14%/7,5%	10,3%/16,1%	10,3%/7,5%
Շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի համախառն արտահանում	թողարկման ծավալների աճը	301,6%	-63,3%	55,5%
Արտահանման մասնաբաժին թողարկման մեջ	2001–2014 թթ. միջինում՝ 14,1%	18,9%/23,1%	6,6%/17,4%	6,6%/23,1%

[1] Հաշվարկները կատարվել են խմբի կողմից՝ ՀՀ ԱՎԾ Արդյունաբերական կազմակերպությունների հիմնական ցուցանիշներն ըստ տնտեսական գործունության հնգանիշ դասակարգման ժողովածուում շինարարությանը փոխկապակցված գործունեության ձևերի թողարկման ծավալների խմբավորման և դրանց շարժընթացի հաշվարկման միջոցով:

Ակնհայտորեն՝ շինարարության աճի ժամանակահատվածում դրան փոխկապակցված ճյուղերի՝ ներքին սպառման նպատակով[1] թողարկած արտադրանքի ծավալների աճի տեմպերը համադրելի գներով 59 անգամ գերազանցել են հետճգնաժամային ժամանակահատվածի ցուցանիշը (աղյուսակ 1): Արդյունքում՝ շինարարությանը փոխկապակցված ճյուղերի մասնաբաժինը մշակող արդյունաբերության թողարկման մեջ 7,5%-ից աճել է 10,3%-ի՝ ընթացիկ գների հաշվարկով և 5,9%-ից 10,3%-ի՝ համադրելի գներով: Ընդ որում, արտահանման ծավալները ներառելու դեպքում պատկերն ավելի վատթար է՝ պայմանավորված հետճգնաժամային փուլում այս արտադրատեսակների արտահանման շուրջ 63% անկմամբ[2]: Ուշագրավ է, որ նախաճգնաժամային հատվածի աճի տեմպն ավելի մեծ կլիներ, եթե հետճգնաժամային ժամանակահատվածում որոշ արտադրատեսակների թողարկման ծավալների աննախադեպ աճ չարձանագրվեր (ներմուծման փոխարինմամբ)[3]: Կարծում ենք, սա կարևոր փաստ է, քանզի ցույց է տալիս, որ շինարարությանը փոխկապակցված արտադրությունների համար բարենպաստ ժամանակահատվածներում դրվածքային որոշակի հզորություններ ձևավորած տեղական ընկերությունները, կապված որոշակի օբյեկտիվ ու սուբյեկտիվ իրողությունների հետ, առավել մրցունակ են և անկումային ժամանակահատվածում կարողացել են հաջողել ներմուծման փոխարինման գործում, ինչը հնարավոր չէ նշել մշակող արդյունաբերության մյուս ճյուղերի համար[4]: Մասնավորապես, 2014 թ. շինարարությանը փոխկապակցված ապրանքների ներմուծումն ազգային արտադրությանը գերազանցել է 1.79 անգամ, 2008-ի 2.19-ի փոխարեն (աղյուսակ 2):

Մյուս կողմից, ակնհայտ է, որ 2001-2007 թթ. արդյունաբերության՝ շինարարությանը փոխկապակցված ճյուղերի համախառն թողարկման ծավալները, համադրելի գներով շուրջ 3.4 անգամ ավելի շատ են աճել, քան մշակող արդյունաբերության ծավալները, իսկ 2008-2014 թթ. հատվածում դրանք ար-

---

[1] Երբ բացառում ենք արտահանումը:

[2] 2008-ի 14527700 մլն դրամից 2014-ին նվազել է 5324671 մլն դրամի: Հաշվարկներ կատարել է խումբը՝ ՀՀ ԱՎԾ Արդյունաբերական կազմակերպությունների հիմնական ցուցանիշներն ըստ տնտեսական գործունության հնգանիշ դասակարգման ժողովածուում շինարարությանը փոխկապակցված գործունեության ձևերի արտադրանքի՝ ԱՊՀ և այլ երկրներում իրացման ծավալների խմբավորման և դրանց շարժընթացի հաշվարկման միջոցով:

[3] Շինարարական փայտե կառուցատարրեր, սոսինձ, պոլիմերային հիմքով ներկեր և լաքեր, շինարարական պլաստմասսայե արտադրատեսակներ, շինարարական մետաղե կառուցատարրեր և շինվածքներ:

[4] Հիմնականում կապված է նրա հետ, որ շինանյութեր արտադրողները անմիջականորեն համագործակցում են շինարարական ընկերությունների հետ և կախված չեն տնային տնտեսությունների մակնիշային, կամ ըստ ապրանքների ծագման երկրների նախապատվություններից և, բնականաբար, ցածր գնի պայմաններում հեշտությամբ դուրս են մղում ներմուծված արտադրանքը:

ձանագրել են մշակող արդյունաբերության ծավալների աճից շուրջ 30.4 անգամ ավելի փոքր աճ[1] (աղյուսակ 1):

Ընդհանուր առմամբ, շինարարությանը փոխկապակցված արտադրատեսակների թողարկումը 2014 թվականին մշակող արդյունաբերության թողարկման ծավալում իր մասնաբաժնով (10,3%) երրորդն է՝ սննդամթերքի արդյունաբերությունից (36,2%) և ոգելից ու ոչ ոգելից խմիչքների արտադրությունից (14,6%) հետո և շատ քիչ է գերազանցում սիգարետի արտադրության մասնաբաժինը (7,7%): Սակայն ճյուղի արտադրանքում արտահանման մասնաբաժնի և մշակող արդյունաբերության համախառն արտահանման ծավալում ճյուղի մասնաբաժնի առումով այն առավել մոտ է սննդամթերքի արդյունաբերությանը: Այսպես, եթե 2014 թ. սննդամթերքի արդյունաբերության թողարկման ծավալի 5,6% է արտահանվել, ապա շինարարությանը փոխկապակցված արտադրատեսակների պարագայում՝ 6,6%-ը: Ընդ որում, սկսած 2011 թվականից գյուղմթերքի, կենդանիների և պտուղբանջարեղենի, հացահատիկային կուլտուրաների և հատիկաընդեղենի արտահանումը 1,4-1,8 անգամ գերազանցել է պատրաստի սննդամթերքի արտահանման ցուցանիշը, ինչը վկայում է այն մասին, որ սննդամթերքի արդյունաբերությունը չի կարողացել անգամ ինքնուրույն «սպառել» ՀՀ-ում թողարկված գյուղատնտեսական հումքը: Ընդհանուր առմամբ, 2014 թվականին մշակող արդյունաբերության համախառն արտահանման 4,8%-ը ապահովել է սննդամթերքի արդյունաբերությունը, 1,3%-ը՝ շինարարությանը փոխկապակցված արտադրությունները, իսկ ավելի փոքր մասնաբաժին ունեցող խմիչքների և սիգարետի արտադրության ճյուղերը՝[2] 37,0%-ը՝ շնորհիվ այն բանի, որ այս ճյուղերի արտադրանքի համապատասխանաբար՝ 59,1 և 74,1%-ը արտահանվել է:

Ստացված պատկերից ակնհայտ է, որ շինարարությանը փոխկապակցված ապրանքների թողարկումը՝ տնտեսական գերակայություն հանդիսացող սննդամթերքի արդյունաբերության նման աճել է հիմնականում ներքին պահանջարկի շնորհիվ:

Բացի կոնյակագործությունից ու գինեգործությունից, գերակա հայտարարված այլ ճյուղերում (հանքագործություն, ոսկերչություն, դեղագործություն) նույնպես կիրառական է աճի արտահանմանը միտված մոդելը: Այսպես՝ 2013-ին դեղագործության արտադրանքի 51,8%-ն, իսկ 2014-ին արդեն 54,9%-ը արտահանվել է, հանքագործության մեջ արտահանումը 2013-ին և 2014-ին համապատասխանաբար կազմել է ընթացիկ թողարկման՝ 60,0 և 64,4%-ը, ոսկերչության մեջ՝ 83,2 և 89,0%-ը: Ադամանդագործության մեջ արտահանման ցուցանիշը բոլոր տարիներին տատանվել է 97-100%-ի սահման-

[1] Ընդ որում միայն ներքին պահանջարկով պայմանավորված ծավալային աճը մշակող արդյունաբերության աճին գերազանցել է արդեն շուրջ 3.7 անգամ:

[2] Որոնք միասին ապահովել են մշակող արդյունաբերության թողարկման 22,3%-ը:

ներում[1]: Նույնն է նաև ՏՏ ոլորտի պարագայում, որի արտադրանքի շուրջ 50%-ը նույնպես արտահանվում է, ինչը, օրինակ, 2015 թվականին կազմել է ՀՀ համախառն արտահանման 11%-ը[2]:

Դեպի արտահանումը կողմնորոշված տեղական արտադրության պարագայում՝ անկախ նրանից, թե այն ինչպիսի հատույց է ապահովում ՀՀ տնտեսությանը, արտահանման ծավալները, հետևաբար նաև ներքին արտադրության ծավալները ուղղակի կախվածության մեջ են այդ արտադրատեսակների միջազգային գներից, այն երկրների տնտեսության վիճակից, ուր դրանք արտահանվում են (իսկ անուղղակի՝ փոխարժեքի տատանումներից, այդ երկրների արտաքին առևտրային քաղաքականությունից, միջազգային իրադրությունից և այլն): Խնդիրն առավել սրվում է, երբ արտահանումն ըստ երկրների ունի բազմատեսակացման ցածր աստիճան: Մասնավորապես՝ 2008-2014 թթ. ընթացքում ՀՀ-ից արտահանված կոնյակի, գինու, հանքանյութերի, մետաղի հանքաքարի, ոսկու 75-100%-ն արտահանվել է ընդամենը 1, երկաթամիահալվածքի, սիգարետի 70-90%-ը՝ երկու երկիր և միայն դեղերի ու ոսկերչական իրերի արտահանումն է եղել բազմատեսակացված: ՏՏ ոլորտի դեպքում արտահանման առկա խնդիրներին ավելանում է այն, որ ՀՀ-ից արտահանումը հիմնականում ցածր հավելյալ արժեքի վրա հիմնված արտապատվիրումների հաշվին է իրականանում, ինչն առավելապես նման է ադամանդի մշակման ոլորտի էֆեկտին: Բացի դրանից, ՏՏ ոլորտի արտահանման շուկայում հիմնականում գերիշխում են արտասահմանյան ընկերությունները, որոնց բաժին է ընկնում ոլորտի արտահանման շուրջ 76%-ը[3]:

Այսինքն՝ արտահանման ներուժ ունեցող ճյուղերում (ինչն էլ հաճախ հիմք է դրանց գերակա համարվելու) արտադրության ծավալների աճ ապահովելու հաջողությունը, որն ի վերջո պետք է հանգեցնի ընդհանուր տնտեսական աճի, հիմնականում պայմանավորված է «ոչ ընդոծին գործոններով» և սահմանափակ արտաքին շուկաներով: Իսկ դրանց փոփոխությունները մեր տնտեսավարողների համար հիմնականում անկանխատեսելի և անկառավարելի են, ինչը հանգեցնում է արտահանման ծավալների զգալի անկման: Սրա վառ դրսևորումներից են 2006 թվականից սկսած ադամանդագործության անկումը[4], 2008-2009 թվականներին՝ հանքարդյունաբերության

---

[1] Աղբյուրը՝ ՀՀ ԱՎԾ, Արդյունաբերական կազմակերպությունների հիմնական ցուցանիշներն ըստ տնտեսական գործունության հնգանիշ դասակարգման, հունվար-դեկտեմբեր ամիսներին, 2010-2014 թթ.:

[2] Աղբյուրը՝ Ձեռնարկությունների ինկուբատոր հիմնադրամ, ՏՀՏ ոլորտը Հայաստանում, 2015 թ.:

[3] Նույն տեղը:

[4] ՀՀ-ի Քիմբերլիի գործընթացին միանալու և ՌԴ-ց ադամանդի հումքի ստացման ծավալների անկման հետևանքով:

անկումը[1], 2015 թվականին՝ կոնյակագործության ու գինեգործության, մասնակիորեն նաև՝ սննդարդյունաբերության արտադրանքի արտահանման անկումը[2] և այլն:

Ճիշտ է, այս ճյուղերի զարգացումն անհրաժեշտ է, քանի որ վերջիններն էական նշանակություն ունեն ՀՀ-ում ՀՆԱ աճի ապահովման և արտահանման համատեքստում, սակայն, կարծում ենք, որ հաշվի առնելով համաշխարհային տնտեսությունում ներկայիս տնտեսական, քաղաքական, ռազմական բնույթի գործընթացները, ինչպես նաև տնտեսական աճ ապահովելու դժվարություններն աշխարհում ընդհանրապես ու ՀՀ-ում մասնավորապես[3], աճի կայուն ցուցանիշների ապահովման համար առավել նպատակահարմար է գործարկել երաշխավորված ներքին պահանջարկի վրա հիմնված տնտեսական աճի մոդելը:

Ի դեպ, հենց նշված հանգամանքները հաշվի առնելով, մի շարք երկրներում արդեն քննարկվում են երաշխավորված ներքին պահանջարկի վրա հիմնված տնտեսական աճի մոդելին անցնելու հնարավորությունները:

Ինչպես արդեն նշվել է, շինարարության ոլորտը և սննդամթերքի արդյունաբերությունը հիմնականում ներքին պահանջարկի շնորհիվ աճ ապահովող ճյուղեր են: Ընդ որում, այս ճյուղերում ներմուծումը մշտապես գերազանցում է ազգային արտադրությանը, ինչը հնարավորություն է ընձեռում ենթադրելու, որ վերջինները կարող են աճել նաև ներմուծման փոխարինմամբ: Եթե համեմատում ենք շինարարության համար ներկրվող ապրանքների ծավալները դրանց տեղական արտադրության ծավալների հետ, ապա ակնհայտ է, որ տեղական արտադրության ծավալները շուրջ 2 անգամ զիջում են ներմուծմանը (աղյուսակ 2):

Ուշագրավ է, որ նման պատկեր առկա է նաև ՀՀ սննդամթերքի արդյունաբերության ճյուղում, որտեղ հայրենական արտադրողները, արտադրանքի բաղադրիչների ցածր մրցունակության հետևանքով, ներմուծողներին զիջում են գրեթե բոլոր ապրանքային շուկաներում: Ներմուծման մասնաբաժինն առավելապես մեծ է թռչնամսի, կարագի, բուսական յուղերի, մարգարինային արտադրանքի, հնդկացորենի, շոկոլադեղենի, փաթեթավորված թեյի և սուրճի, պահածոյացված պտուղբանջարեղենի, մսամթերքի և ձկնամթերքի շուկաներում (70-80%)[4]: Սակայն սննդամթերքի արդյունաբերության[5] ճյուղում ներմուծման փոխարինման հաշվին թողարկման ծավալների աճը

[1] Հումքի միջազգային գների անկման պատճառով:

[2] ՌԴ-ում և ՀՀ-ում արտարժութային ճգնաժամի հետևանքով:

[3] Ինչպես Հայաստանում, այնպես էլ մի շարք այլ երկրներում առկա են 0-ական, կամ նույնիսկ բացասական աճի կանխատեսումներ:

[4] Հաշվարկները ՀՊՏՀ «Ամբերդ» հետազոտական կենտրոնինն են: Մանրամասն հետևյալ հղմամբ՝ http://media.asue.am/upload/amberd/7.pdf, էջ 62-69:

[5] Նաև գերակա համարվող թեթև արդյունաբերության

կապված է ավելի քան 763000 տնային տնտեսությունների նախապատվությունների հետ, որոնք ներկայումս արտասահմանյան ապրանքների օգտին են:

Աղյուսակ 2

Շինարարության համար ներկրվող ապրանքների մաքսային արժեքների և շինարարության համար թողարկված արտադրանքի հարաբերակցությունը 2008-2014 **թթ.**

		2008	*2009*	*2010*	*2011*	*2012*	*2013*	*2014*
Շինարարությանը փոխկապակցված ապրանքների ներմուծումը համախառն թողարկման համեմատ	համադրելի գներով	1,73	2,0	1,97	1,91	1,94	1,62	1,67
Շինարարությանը փոխկապակցված ապրանքների ներմուծումը համախառն թողարկման համեմատ	ընթացիկ գներով	1,79	2,16	1,97	1,91	1,94	1,64	1,67
Առանց արտահանման շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի համախառն թողարկումը ներմուծման համեմատ	համադրելի գներով	2,09	2,17	2,08	2,1	2,21	1,85	1,79
Առանց արտահանման շինարարությանը փոխկապակցված բոլոր ճյուղերի համախառն թողարկումը ներմուծման համեմատ	ընթացիկ գներով	2,19	2,35	2,08	2,10	2,21	1,85	1,79

Բնակչության մակնիշային նախապատվությունների փոփոխությունը պահանջում է ինչպես ճյուղի ընկերությունների, այնպես էլ դրանց արտադրանքի մրցունակության բարձրացում, մարքեթինգային և գովազդային ծախսերի զգալի մեծացում: Մինչդեռ շինարարությանը փոխկապակցված ճյուղերում ներմուծման փոխարինման և իրացման հնարավորությունները կախված են սահմանափակ թվով ընկերությունների ընտրությունից, կամ կապալառուների ուղղորդումից, ինչին հնարավոր է հասնել համապատասխան պետական քաղաքականության շնորհիվ: Այսպես, պետության հիմնադրած պատվիրատու մարմինը՝ հիմնադրամը[1] շինարարության մրցույթի մասնակցության պարտադիր պայման կարող է համարել ներքին արտադրողից գնման առաջնահերթությունը: Միայն այսպիսի մոտեցմամբ է հնարավոր

[1] Հիմնադրամ և ոչ թե պետական ոչ առևտրային կազմակերպություն, քանի որ ՊՈԱԿ-ի գնումների գործընթացը կարգավորվում է պետական գնումների մասին օրենքով, ինչը նման հնարավորություն չի ընձեռում:

հասնելու ոչ միայն արդեն գործող շինարարական ապրանքներ արտադրող ձեռնարկությունների թողարկման ծավալների աճին, այլև նպաստելու նոր արտադրությունների հիմնմանն ու խթանմանը՝ սպառման երաշխավորված շուկա ապահովելու ճանապարհով:

Շինարարության և, մասնավորապես, մասշտաբային բնակարանաշինության խթանման միջոցով տնտեսական աճի ապահովման հնարավորության օգտին են վկայում նաև 2002-2014 թթ. Հայաստանում արձանագրված տնտեսական աճի, շինարարության և գերակա համարվող ճյուղերի ծավալների շարժընթացների, տնտեսական ակտիվության ցուցանիշում դրանց համախառն թողարկման ծավալների մասնաբաժինների, ինչպես նաև այս ճյուղերը բնորոշող այլ ցուցանիշների (ներգրավված ընկերությունների թիվ, ներգրավված աշխատուժի մեծություն և այլն) համադրումները:

Այսպես՝ 2002-2014 թթ. Հայաստանի տնտեսական ակտիվության ցուցանիշի[1] և «շինարարություն» ու ՀՀ կառավարության կողմից որպես գերակա սահմանած 7 ճյուղերի[2] համախառն թողարկման ծավալների աճի տեմպերի համեմատական վերլուծությունը (աղյուսակ 3-ի 7-9-րդ սյուները) փաստում է, որ շինարարության ներդրումը տնտեսական ակտիվության ցուցանիշում (հետայսու՝ ՏԱՑ) տասնյակ անգամներ գերազանցել է գերակա 7 ճյուղերին, և հենց դրա անկումն է ՏԱՑ հետագա աճի զսպման միակ պատճառը:

Ինչպես երևում է աղյուսակ 3-ի տվյալներից՝ տնտեսական աճը հատկապես բարձր է եղել 2003-2008 թթ., երբ տնտեսության թողարկումն աճել է 86.3%-ով, շինարարությանը՝ մոտ 4 անգամ, իսկ գերակա ճյուղերը միասին վերցրած՝ ընդամենը 20%-ով: Հետևաբար, տվյալ ժամանակաշրջանի 86.3%-անոց տնտեսական աճի 39.5 տոկոսային կետն ապահովել է հենց շինարարության ճյուղը, իսկ գերակա արդյունաբերական 7 ճյուղերը միասին վերցրած՝ ընդամենը 1.4 տոկոսային կետը: Երկրորդ վեցամյակում (2009-2014 թթ.), համաշխարհային ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի հետևանքով ամբողջ տնտեսության ՏԱՑ-ը կազմել է ընդամենը 7.2%, որը նախորդ ժամանակաշրջանի նույնանուն ցուցանիշի մակարդակից (86.3%) փոքր է 12 անգամ:

---

[1] Սովորաբար, տնտեսական գործունեության արդյունքները ներկայացվում են «ավելացված արժեք» ցուցանիշի միջոցով, որոնց հանրագումարն էլ տնտեսության մասշտաբով՝ գումարած արտադրանքի և ներմուծման զուտ հարկերը տալիս է երկրի ՀՆԱ-ն: Սակայն, քանի որ ՀՀ վիճակագրական պրակտիկայում կիրառվող մեթոդաբանությունը հնարավորություն չի տալիս ավելացված արժեքը տրոհել ըստ գործունեության տեսակների ենթաբաժինների, խմբերի, դասերի և ենթադասերի, այդ պատճառով վերլուծությունն իրականացվել է ճյուղերի «համախառն թողարկում» ցուցանիշերի և ողջ տնտեսության մասշտաբով համախառն թողարկման ֆիզիկական ծավալի (համադրելի գներով) դինամիկայում (ՏԱՑ) դրանց մասնակցության գնահատման միջոցով:

[2] 11 գերակա ճյուղերից վերլուծվել են միայն 7-ի ցուցանիշները, քանի որ պաշտոնական վիճակագրությունը միայն դրանց թողարկման վերաբերյալ է հրատարակում տվյալներ, որոնք ընդգրկված են «Արդյունաբերական կազմակերպությունների հիմնական ցուցանիշներն ըստ տնտեսական գործունության հնգանիշ դասակարգման» ժողովածուում:

Աղյուսակ 3

Համախառն թողարկումն ըստ գործունեության որոշ տեսակների և դրա դինամիկան համադրելի գներով ՀՀ-ում 2002-2014 թթ.[1]

Գործունեության տեսակ	Ընթացիկ գներով, մլրդ դրամ			Կառուցվածքը, %			Աճի տեմպ, %			ՏԱՑ-ի մեջ, %		
	2002	2008	2014	2002	2008	2014	2003-2008	2009-2014	2003-2014	2003-2008	2009-2014	2003-2014
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Շինարարություն	297.1	1542.8	845.1	13.38	29.68	12.67	395.2	49.1	194.0	+39.52	-15.10	+12.58
Գերակա ճյուղեր												
1. Հանքագործություն	30.8	93.6	193.2	1.39	1.80	2.90	118.6	172.3	204.3	+0.25	+1.30	+1.45
2. Մշակող արտադրություն	79.6	150.3	306.0	3.59	2.89	4.59	139.2	146.6	204.1	+1.40	+1.34	+3.73
3. Կոնյակագործություն	26.5	36.8	68.2	1.19	0.71	1.02	115.9	144.3	167.2	+0.19	+0.31	+0.80
4. Գինեգործություն	2.6	2.5	7.9	0.12	0.05	0.12	260.7	343.8	896.3	+0.19	+0.12	+0.93
5. Կոշկագործություն	0.2	0.3	0.7	0.01	0.00	0.01	65.9	153.7	101.3	-0.00	+0.00	+0.00
6. Դեղագործություն	1.6	2.3	6.0	0.07	0.04	0.09	119.0	197.8	235.4	+0.01	+0.04	+0.10
7. Ոսկերչություն	20.8	14.0	10.7	0.94	0.27	0.16	35.5	48.5	17.2	-0.60	-0.14	-0.77
Ընդամենը՝ գերակա ճյուղեր	162.1	299.8	592.7	7.31	5.76	8.89	119.8	151.8	181.8	+1.44	+2.97	+6.24
Տնտեսություն	2219.6	5198.6	6667.2	100.0	100.0	100.0	186.3	107.2	199.7	86.33	+7.2	+99.70

Հարկ է նշել նաև, որ նույն ժամանակաշրջանում ընթացիկ գներով համախառն թողարկման 28.2%-անոց (6667.2*100/5198.6) աճի գերակշիռ մասը (21.0%) գնաճի հետևանքն է, այսինքն՝ թողարկման բացարձակ հավելաճի 3/4-ը պայմանավորված է գնաճով և միայն 1/4-ը՝ թողարկման ֆիզիկական ծավալի աճով:

Ընդհանուր առմամբ ակնհայտ է, որ տնտեսության 2009-2014 թթ. աճի ցածր տեմպերը պայմանավորված են, առաջին հերթին, շինարարության թողարկման ծավալի կրկնակի նվազմամբ: Միայն 2009 թ. շինարարության թողարկումը նվազել է 41.6%-ով: Ի վերջո՝ շինարարության թողարկման մասնաբաժինը գործունեության բոլոր տեսակների թողարկման ծավալի մեջ 2008 թ. 29.7%-ից 2014 թ. նվազել է մինչև 12.7%-ը, իսկ շինարարության թողարկման նշված դինամիկան՝ հանգեցրել է 2009-2014 թթ. տնտեսական աճի մեծության 15.1%-անոց փոքրացմանը:

[1] Արդյունաբերական կազմակերպությունների հիմնական ցուցանիշներն ըստ տնտեսական գործունեության հնգանիշ դասակարգման, 2003-2014 թվականների հունվար-դեկտեմբերին, վիճակագրական տեղեկագիր, Եր., ՀՀ ԱՎԾ:

Աղյուսակ 3-ի տվյալներից ակնհայտ է նաև, որ ՀՀ կառավարության կողմից վերջին տասնամյակում գերակա հայտարարված 11 ճյուղերը[1], շինարարության համեմատ, այդքան նշանակալի ներդրում չեն են ունեցել տնտեսության խթանման և տնտեսական աճի ապահովման գործում. դրանց մեծամասնության ծավալները և տեսակարար կշիռները ՀՀ տնտեսության թողարկման կառուցվածքում այնքան էլ մեծ չեն: Բացառություն են, թերևս, սննդի արդյունաբերությունը և հանքագործությունը: Այսպես՝ սննդի արդյունաբերության տեսակարար կշիռը 2008 թ. 2.9%-ից 2014 թ. դարձել է 4.6%՝ ի հաշիվ տվյալ ճյուղի թողարկման ֆիզիկական ծավալի 1.5-անգամյա աճի: Հանքագործությունը դիտարկվող ժամանակահատվածում ավելի արագ աճի շնորհիվ (1.7 անգամ) 1.8%-անոց բաժնեմասը հասցրել է մինչև 2.9%-ի: Հատկանշական է, որ այդ երկու ճյուղերը տնտեսական ակտիվության ցուցանիշի դինամիկայի մեջ դրսևորել են միևնույն մասնաբաժինը՝ +1.3%, այսինքն՝ 2009-2014 թթ. ընթացքում ՏԱՑ-ի 7.2% աճի մեջ 1.3-ական տոկոս պատկանում է տվյալ ճյուղերին:

Արդյունաբերական մնացած գերակա ճյուղերը, բացի ոսկերչությունից, նույնպես գրանցել են թողարկման ֆիզիկական ծավալների աճ: 2009-2014 թթ. ամենաարագը աճել է գինեգործությունը՝ 3.4 անգամ, այնուհետև դեղագործությունը՝ մոտ 2 անգամ: Սակայն տնտեսության համախառն թողարկման 2014 թ. կառուցվածքում 1%-ից բարձր մասնաբաժին մնացած ճյուղերի մեջ ունի միայն կոնյակագործությունը՝ ՏԱՑ-ի հավելաճի մեջ համապատասխանաբար +0.3%-անոց ներդրումով:

Ընդհանուր առմամբ, պետք է փաստել, որ արդյունաբերական գերակա 7 ճյուղերի, միասին վերցրած, թողարկման ֆիզիկական ծավալը 2009-2014 թթ. ընթացքում ավելի արագ է աճել (51.8%), քան ողջ տնտեսության թողարկման ծավալը՝ 7.2%: Արդյունքում՝ նշված ճյուղերի տեսակարար կշիռը համախառն թողարկման մեջ դիտարկվող ժամանակաշրջանում 5.8%-ից դարձել է 8.9%՝ ապահովելով ՏԱՑ-ի 7.2%-անոց աճի մոտ 3%-ը: Սակայն դիտարկված գերակա ճյուղերի՝ շինարարության ոլորտի համեմատ դրվածքային ավելի փոքր ծավալները (մասշտաբը) և ներճյուղային ու միջճյուղային սահմանափակ կապերը, ինչպես նաև շինարարության՝ որոշ տատանումներով շարունակող անկումը նվազեցրել են վերջինների աճի էֆեկտը ՀՆԱ-ի վրա:

[1] Բացի աղյուսակ 3-ում նշված 7 ճյուղերից, դրանց թվին են դասվում նաև ճշգրիտ ճարտագիտությունը, զբոսաշրջությունը, տեղեկատվական տեխնոլոգիաների ոլորտը և սպասարկող ծառայությունները (հաշվապահական, աուդիտորական, ճարտարագիտական, դիզայներական, գովազդային և այլն):

Պետք է նշել նաև, որ ի տարբերություն տնտեսության մյուս ճյուղերի, շինարարությունը և դրա ծավալների շարժընթացը էական ազդեցություն ունեն նաև զբաղվածության մակարդակի վրա:

Աղյուսակ 4

Կազմակերպությունների քանակը և աշխատողների միջին ցուցակային թիվը 2002-2014 թթ. ըստ տնտեսական գործունեության որոշ տեսակների[1]

Գործունեության տեսակ	Աշխատողների միջին ցուցակային թիվը, մարդ			Կազմակերպությունների քանակը		
	2002	2008	2014	2002	2008	2014
1. Հանքագործություն	5984	8053	7860	58	62	71
2. Սննդարտադրություն	7341	11080	4375	663	655	800
3. Կոնյակագործություն	1275	1755	1692	20	21	26
4. Գինեգործություն	653	543	888	23	22	23
5. Կոշկագործություն	142	173	246	30	33	30
6. Դեղագործություն	460	511	553	18	19	22
7. Ոսկերչություն	3569	1306	782	37	44	32
Ընդամենը 7 գերակա ճյուղ	19424	23421	26396	849	856	1004
Շինարարություն, հազ. մարդ	36.1	105.1	66.1	380	794	849
Ընդամենը տնտեսություն, հազ. մարդ	1106.4	1183.1	1155.8	-	-	-

Ակնհայտ է, որ շինարարության աննախադեպ աճի շնորհիվ 2008 թվականին ոլորտում զբաղվածների թիվը 2002-ի համեմատ ավելացել է 2.9 անգամ, իսկ անկման հետևանքով 2014-ին 2008-ի համեմատ նվազել 1.5 անգամ: Նման շարժընթացը փաստում է, որ բացի ոլորտին փոխկապակցված արդյունաբերության ճյուղերի թողարկման ծավալներից, շինարարության ծավալների վերականգնումը զգալիորեն կմեծացնի նաև ՀՀ-ում զբաղվածության մակարդակը: Մյուս կողմից ինչպես երևում է աղյուսակ 4-ից, շինարարության ոլորտում զբաղվածների թիվը 2002, 2008, 2014 թվականներին գերազանցել է արդյունաբերության գերակա հայտարարված ճյուղերում ներգրավվածների թիվը՝ համապատասխանաբար՝ 1.8, 4.5 և 2.5 անգամ:

Ընդհանուր առմամբ, տնտեսության գերակա հայտարարված ճյուղերի և շինարարության ոլորտի համեմատական վերլուծությունից ակնհայտ է, որ, ի տարբերություն առաջինների, շինարարության ոլորտի զարգացումն ավելի մեծ հնարավորություն է ընձեռում հասնելու տնտեսական աճի մեծացման: Սա բխում է ոլորտի մի շարք առանձնահատկություններից. վերջինը տնտե-

[1] Արդյունաբերական կազմակերպությունների հիմնական ցուցանիշներն ըստ տնտեսական գործունեության հնգանիշ դասակարգման, 2009-2014 թվականների հունվար-դեկտեմբերին, վիճակագրական տեղեկագիր, Եր., ՀՀ ԱՎԾ:

սության մյուս ճյուղերի հետ ամենաշատ փոխկապակցվածն է, աճի փուլում կատարում է տնտեսության յուրօրինակ լոկոմոտիվի դեր, դրա զարգացումն այնքան մեծ կախվածություն չունի արտաքին շուկաների ազդակներից, որքան արտահանման մոդելով զարգացող ճյուղերինը, նաև այնքան կախված չէ հարյուր-հազարավոր տնային տնտեսությունների նախապատվություններից, որքան սննդամթերքի արդյունաբերությունը, վերջապես՝ շինարարության զարգացումն ապահովում է զբաղվածության աննախադեպ աճ:

2 ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՃԻՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՊԱՀԱՆՋԱՐԿԸ ԵՎ ԴՐԱ ՎՐԱ ԱԶԴՈՂ ԳՈՐԾՈՆՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

2.1 Բնակարանով ապահովվածությունը և բազմաբնակարան շենքերի գործարկման հնարավորությունները ՀՀ-ում

Այսօր բնակարանը (կացարանը) տնային տնտեսության վարման, տնային տնտեսության անդամների հաղորդակցման, հանգստի, երեխաների ընտանեկան դաստիարակության, հաճախ նաև՝ ուսման, աշխատանքային և ժամանցային գործունեության, ինչպես նաև մարդուն սոցիալական և տեղեկատվական գերբեռնումից պաշտպանելու առաջնային վայրն է: Մյուս կողմից, շուկայական տնտեսության պայմաններում բնակարանը հանդես է գալիս որպես երկարատև օգտագործման ապրանք՝ առաջացնելով լրացուցիչ լայն պահանջարկ (կացարանի ներքին հարդարման նյութերի ու միջոցների, կահույքի, գորգերի, սպասքի, կենցաղային տեխնիկայի և այլնի հանդեպ) և խթանում է տնտեսության մի շարք ճյուղերի զարգացումը: Լինելով թանկ ապրանք՝ բնակարանը բնակչության խնայողությունների խթանման և ներդրումային ռեսուրսների կարևոր գործոններից մեկն է:

Հարկ է նշել, որ, ըստ Ազգային հաշիվների համակարգի հայեցակարգի, սեփական կացարանում բնակվելու ծառայությունների արժեքը ներառվում է տնտեսական արտադրության սահմաններում, այստեղից էլ՝ ՀՆԱ-ի մեջ: Ակնհայտ է նաև, որ եկամտի, սպառման մակարդակի և կառուցվածքի ցուցանիշների, նյութական ապահովվածության այլ գործոնների հետ համատեղ, բնակարանային պայմանները լավագույնս են բնութագրում բնակչության կենսամակարդակը: Ուստի բնակարանով ապահովվածության ուսումնասիրությունը նպատակահարմար է իրականացնել ըստ հետևյալ ուղղությունների՝

- բնակարանային ֆոնդի առկայությունը, վիճակը և շարժը,
- բնակչության բնակարանային պայմանները,
- սոցիալական ենթակառուցվածքի զարգացումը և դրա գործունեությունը,
- անշարժ գույքի շուկայի զարգացումը:

ՀՀ բնակարանային ֆոնդի վերլուծությունից ակնհայտ է, որ այն բավականաչափ հնացած է և չի ապահովում մեկ անձին անհրաժեշտ բնակելի մա-

կերեսի անհրաժեշտ մեծություն: Այսպես, բնակարանային ֆոնդի գործարկմանն առնչվող տվյալներից ակնհայտ է, որ երկրորդ համաշխարհային պատերազմին հաջորդած տասնամյակում ավելի շատ բնակելի տներ են գործարկվել, քան հետանկախացման երկու տասնամյակներից յուրաքանչյուրում: Ավելին, 1960-1990 թթ. գործարկված բնակելի շենքերի մակերեսը կազմել է 35.6 մլն մ², ընդ որում՝ ըստ տասնամյակների գործարկումը գրեթե հավասար է (աղյուսակ 5)[1]: Հատկանշական է, որ, եթե մինչև 1960 թ. շենքերի 2/3-ը գործարկվել են բնակչության կողմից, ապա 1970-1990 թթ. նույն համամասնությամբ շենքերը գործարկվել են պետական և կոոպերատիվ կազմակերպությունների կողմից: Բացի այս, թեև դիտարկվող ժամանակաշրջանում, ըստ տասնամյակների, գործարկվել են գրեթե հավասար մակերեսով շենքեր, սակայն բնակարանների թվի դինամիկան դրսևորել է նվազման միտում՝ ի հաշիվ բնակարանի միջին մակերեսի ավելացման: Այսպես, եթե 1961-1970 թթ. շահագործման է հանձնվել 248.1 հազար բնակարան՝ 46.9 մ² միջին մակերեսով, ապա 1981-1990 թթ.՝ 167.2 հազար բնակարան, այսինքն՝ 32.6%-ով պակաս, սակայն 71.3 մ² միջին մակերեսով, ինչը 52.0%-ով մեծ է համեմատվող ժամանակաշրջանի մակերեսի մակարդակից: Հետանկախացման տարիներին 1991-2000 թթ. ժամանակահատվածում շահագործման է հանձնվել 4.3 մլն մ² բնակելի մակերես, սակայն բնակարանային ֆոնդն ավելացել է 16.2 մլն մ²-ով: Իսկ 2001-2010 թթ. գործարկման է հանձնվել 4.0 մլն մ² բնակմակերես, իսկ բնակֆոնդը աճել է 21.5 մլն մ²-ով: Ընդհանուր առմամբ, հետանկախացման ժամանակաշրջանում բնակելի ֆոնդի գործարկման լավագույն արդյունքը գրանցել է 2011 թվականին՝ 571 հազ. մ²: Բնակֆոնդի մակերեսի վերջին տասնամյակներում նկատվող ոչ օրինաչափ աճը պայմանավորված է նրանով, որ նշված տարիներին է հաշվառվել (որոշ դեպքերում՝ նաև օրինականացվել) նախորդ ժամանակաշրջաններում իրականացված ինքնակամ շինարարությունը:

Անկախացումից ի վեր բնակելի ֆոնդի շահագործման առանցքային օրինաչափությունը դրանում պետության և բնակչության մասնաբաժինների փոփոխականությունն է: Այսպես, եթե 1980-1990 թթ. ընդհանուր գործարկման միայն ¼-րդ մասն է իրականացվել բնակչության կողմից, ապա 2000-ականներին պետական կազմակերպությունների մասնաբաժինը նվազել է մինչև 10%, իսկ բնակչության միջոցներով կառուցված բնակելի մակերեսի մասնաբաժինը ընդհանուրի մեջ կազմել է 67.5% (աղյուսակ 5-ի չորրորդ սյուն): Իսկ 2011-2013 թթ. բնակչության միջոցներով կառուցված բնակելի շենքերի մասնաբաժինը կրկին նվազել է մինչև 32.4%:

[1] Չնչին տարբերությամբ մեծ է 1971-1980 թթ. տվյալը:

Աղյուսակ 5

ՀՀ բնակֆոնդի և բնակելի շենքերի գործարկման ծավալների դինամիկան 1921-2013 թթ.[1], հազար մ²

Տարեթիվ	Բնակֆոնդը ժամանակաշրջանի վերջին	Բնակելի շենքերի գործարկում, ընդամենը	Այդ թվում՝		Շահագործման հանձնված բնակարաններ, հազ.	Բնակարանի միջին մակերեսը, քառ. մետր	Քաղաքային բնակֆոնդը ժամանակաշրջանի վերջին
			Պետ.ն և կոոպ. կազմ. կողմից	Բնակչության կողմից			
Ա	1	2	3	4	5	6	8
1921-1950	-	5301	1691	3610	-	-	-
1951-1960	-	6028	2005	4023	142.9	42.2	7762
1961-1970	-	11633	7112	4511	248.1	46.9	17647
1971-1980	40127	12025	8905	3120	190.1	63.2	25860
1981-1990	50889	11924	8954	2970	167.2	71.3	32090
1991-2000, այդ թվում՝	67111	4326	1904	2422	44.0	98.3	40595
1991-1995	57710	3194	1772	1422	35.4	90.2	34643
1996-2000	67111	1132	132	1000/796*	8.6	131.6	40595
2001-2010, այդ թվում՝	88634	3984	344	3640/2690	21.1	188.8	47206
2001-2005	74359	1641	105	1536/1103	10.7	153.4	42687
2006-2010	88634	2343	239	2104/1587	10.4	225.3	47206
2011	92598	571	28	543/124	3.7	154.3	49627
2012	93412	425	212	213/136	3.4	125.0	50148
2013	94652	320	14	306/167	2.0	160.0	51099

[1] Աղյուսակը կազմվել է հետևյալ աղբյուրների հիման վրա. Народное хозяйство Арм. ССР в 1985 году, с. 224–229, Народное хозяйство Арм. ССР в 1988 году, с. 72–73, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 1990 թվական, էջ 82-85, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 1995, 1996, էջ 97-98, Հայաստանի Հանրապետության վիճակագրական տարեգիրք 2014, էջ 318-319:

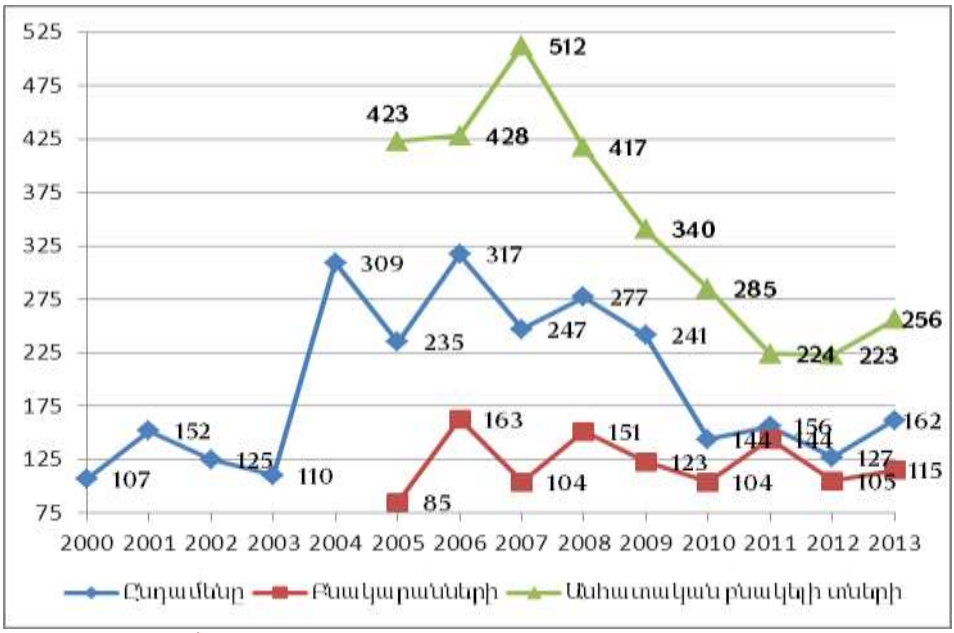
* 1990 թվականից սկսած գործարկված բնակելի շենքերի միջոցների աղբյուրները նշվում են որպես պետական և ոչ պետական: Այսպես, 4-րդ սյան առաջին թիվը ցույց է տալիս ոչ պետական հատվածի գործարկումը, իսկ գծիկից հետո՝ գործարկումը բնակչության միջոցներով:

Սովորաբար, կառուցված բնակարանների քանակը վերլուծելիս հարկավոր է հաշվի առնել ինչպես տվյալ երկրի տարածքը, բնակչության թիվը, այնպես էլ տվյալ պահին մեկ բնակչի բնակելի ֆոնդով ապահովվածության և կառուցված բնակարանի միջին չափի ցուցանիշները: Հայաստանում 2010-2012 թթ. 10000 մարդու հաշվով կառուցվել է ընդամենը 11 բնակարան, որը սակայն երկու անգամ մեծ է 2000-ական թվականների ցուցանիշից: Համեմատության համար, Լատվիան և Հունգարիան տվյալ ցուցանիշի մասով նույնպես գրանցել են ՀՀ-ն մոտ մակարդակ, սակայն եթե դրանք նման մակարդակ ձեռք են բերել ակնման փուլում, Հայաստանը, ընդհակառակը՝ աճի արդյունքում: Համեմատական կարգով նշենք, որ բնակֆոնդով ցածր ապահովություն ունեցող երկրները, այդ թվում՝ ԱՊՀ երկրները, գրանցում են բավական պատկառելի ցուցանիշներ: Օրինակ՝ Բելառուսում այն 2012 թ. կազմել է 60, Ռուսաստանում՝ 59, Ղազախստանում՝ 35, Ադրբեջանում՝ 22[1]:

Կառուցված բնակարանների քանակի փոքրաթիվ լինելը Հայաստանում պայմանավորված է դրանց միջին ընդհանուր մակերեսի մեծ լինելու հանգամանքով: Աղյուսակ 5-ի 6-րդ սյան տվյալներից երևում է, որ ժամանակի ընթացքում կառուցվող բնակարանների միջին մակերեսը դրսևորել է աճի միտում: Այսպես 1950-ական թվականների 42.2 մ^2-ից աստիճանաբար աճելով՝ 2000-ական թվականներին կազմել է 188.8 մ^2: Համեմատության համար, Ռուսաստանի Դաշնությունում բնակարանի միջին մակերեսը 2000-2012 թթ. տատանվել է 78-85 մ^2, Բելառուսում՝ 78-90 մ^2, իսկ Ղազախստանում՝ 112-119 մ^2 միջակայքում[2]:

Հետանկախացման տարիներին շահագործված բնակարանների միջին մակերեսի ցուցանիշը Հայաստանում ունեցել է անկանոն դրսևորումներ. 2000 թ. կազմել է 107 մ^2, վեց տարի անց հասել է իր առավելագույն մակարդակին՝ 317 մ^2, այնուհետև դրսեվորելով անկման միտում՝ 2013 թ. դարձել է 162 մ^2: Ընդ որում, բնակարանների միջին մակերեսը կազմել է 115, իսկ անհատական բնակելի տներինը՝ 256 մ^2: Որպես կանոն, Հայաստանում գործարկվող անհատական բնակելի տների միջին չափը միշտ մեծ է եղել բնակարանների միջին չափից, ընդ որում, եթե այդ հարաբերակցությունը 2005 թ. եղել է մոտ 5 անգամ, ապա 2011 թ.՝ արդեն ընդամենը 1.5 անգամ (գծանկար 3)[3]:

[1] Միջազգային համադրումները բերված են հավելված 2-ում:
[2] Մանրամասն՝ հավելված 2-ում:
[3] Մինչև 2005 թ. նշված ցուցանիշների վերաբերյալ վիճակագրությունը բացակայում է:



Գծապատկեր 3

ՀՀ-ում կառուցված բնակարանների միջին չափը 2000-2013 **թթ.**[1]

Ինչպես երևում է գծանկարից 2005-2010 թթ. կառուցված բնակելի տների միջին չափերը էականորեն բարձր են նախորդող և հաջորդող ժամանակահատվածներում շահագործվածների մակերեսից: Ընդ որում, դրանք էապես գերազանցում են նաև զարգացած երկրներում կառուցվող անհատական տների մակերեսը: Օրինակ, զարգացած երկրներում (Ֆինլանդիա, Ֆրանսիա, Գերմանիա, Ճապոնիա) այդ ցուցանիշի մակարդակը չի գերազանցում 120 քառակուսի մետրը[2]: Ակնհայտորեն՝ անհատական մեծ բնակելի (սեփական) տուն ունենալու ձգտումը հայ ազգի մտածելակերպը և կենսակերպը բնորոշող ամենավառ գծերից է: Եթե դրան գումարվի հասարական կարծիքի ձևավորումը (հաջողակ, վերնախավին պատկանող), ինքնահաստատման ձգտումը, ինչու չէ՝ նաև շահավետ ներդրում անելու նպատակը[3], ապա որոշ չափով հասկանալի է մեծ տուն կառուցելու շարժառիթը: Սակայն, վերջին տարիներին անշարժ գույքի շուկայում հենց այդ հատվածի շարժն է ամենացածրը: Փորձը ցույց է տալիս, որ մեծ տները ջեռուցելու, հովացնելու, կահավորելու, մաքրելու, նորոգելու, սարքին վիճակում պահելու ծախսերն

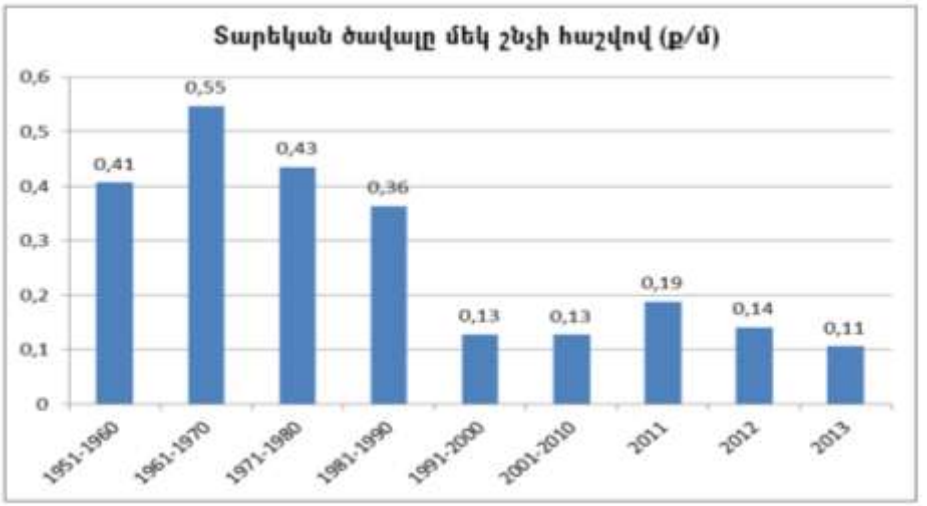
[1] Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2005, էջ 323, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2010, էջ 324, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2014, էջ 319:

[2] Մանրամասն՝ հավելված 2-ում:

[3] 2000 թ. ՀՀ-ում անշարժ գույքը արագ տեմպերով թանկանում էր:

արդարացված չեն: Հավանաբար, նշված պատճառներով է, որ նորակառույց բնակելի տների միջին չափը 2013 թ. կրկնակի ցածր է 2007 թ. մակարդակի նկատմամբ:

Հատկանշական է, որ հետանկախացման տարիներին Հայաստանում էականորեն նվազել են նաև մեկ շնչի հաշվով շահագործման հանձնված բնակելի ընդհանուր մակերեսի ծավալները: Եթե 1961-1970 թթ. ժամանակահատվածում մեկ շնչի հաշվով գործարկված բնակելի մակերեսը Հայաստանում կազմել է 0.55 մ², ապա հետանկախացման տարիներին այդ ցուցանիշի մակարդակը տատանվել է 0.1-ից 0.2-ի սահմաններում:



Դծապատկեր 4

Բնակելի շենքերի միջին տարեկան գործարկումը ՀՀ-ում մեկ շնչի հաշվով 1951-2013 **թթ., մ²**

Արտասահմանյան երկրների փորձը վկայում է, որ բնակարանային ապահովվածությունն ընդունելի ժամկետներում[1] հիմնավորապես բարելավելու համար շինարարական ակտիվությունը տարեկան պետք է կազմի մոտ 1 մ²/մարդ: Օրինակ՝ Ճապոնիայում բնակարանային հիմնախնդիրը ինտենսիվորեն լուծելու շրջանում (1980-2000թթ.) տարեկան մեկ մարդու հաշվով կառուցվում էր 0.9-1.0 մ², ԱՄՆ-ում՝ 0.7-0.8 մ², Ֆրանսիայում և Գերմանիայում՝ մոտ 0.7 մ² բնակելի մակերես: Առավել պատկերավոր է Չինաստանի օրինակը, որտեղ շինարարական ակտիվությունը բավական երկար ժամանակ մեկ շնչի հաշվով կազմել է 1 մ², ինչը հնարավորություն է ընձեռել

[1] Մեկ սերնդի կյանքի պարբերաշրջության ընթացքում:

բնակարանային ապահովվածության մակարդակը մեկ բնակչի հաշվով հասցնել 27 մ²-ու:

Հայաստանում շինարարական ակտիվության[1] վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ հետանկախացման տարիներին այն առավելագույն մեծությանը հասել է 2008 թ. (161 մ²), իսկ նվազագույնին՝ 2000 թ. (51 մ²): Ուշագրավ է, որ ԱՊՀ երկրների շարքում ՀՀ-ին մոտ ցուցանիշներ ունեն միայն Մոլդովան (141 մ²) և Ղրղզստանը՝ (152 մ²)[2]: Կարծում ենք, որ Հայաստանում այս ցուցանիշի նպաստավոր միջին տարեկան մակարդակն առաջիկա երկու տասնամյակների համար պետք է կազմի 250-350 մ², ինչը նշանակում է, որ բնակելի ընդհանուր մակերեսի տարեկան գործարկումն անհրաժեշտ է 750 հազարից հասցնել 1 միլիոն մ²-ի: Նկատենք, այս մեծությունը զգալիորեն ցածր է Բելառուսի, Ռուսաստանի և Ղազախստանի վերջին տարիների ցուցանիշներից և չի գերազանցում ԱՊՀ մյուս երկրների ցուցանիշը:

Բնակարանային ֆոնդի բնութագրման կարևոր գործոն է նաև մեկ շնչին բաժին ընկնող բնակելի մակերեսի մեծությունը: Ըստ ՌԴ բնակելի և հանրային շենքերի կենտրոնական գիտահետազոտական և նախագծման ինստիտուտի, կենցաղային պահանջներին գործնականում բավարարող բնակմակերեսով ապահովվածության նորման մեկ բնակչի հաշվով 28 մ² ընդհանուր մակերեսն է[3]: Իսկ ըստ ՄԱԿ-ի սոցիալական չափորոշիչների՝ մեկ բնակչին պետք է հասնի 30 մ²-ից ոչ պակաս բնակմակերես: Բնակմակերեսով ապահովվածության Եվրամիության երկրների ներկայիս միջին մակարդակը (40 մ²) նվաճելու համար շուրջ 25 տարի կպահանջվի, եթե շինարարական տարեկան ակտիվությունը մեկ մարդու հաշվով կազմի 0.35 մ², ինչը 2013-2014 թթ. մակարդակը գերազանցում է շուրջ երեք անգամ և մոտ է 1981-1990 թթ. միջին տարեկան մակարդակին: Ընդ որում, այս մակարդակը պետք է պահպանել առանց մաշված և վթարային բնակֆոնդի դուրս գրման նպատակով բնակմակերեսի շահագործման ցուցանիշը հաշվի առնելու:

ՀՀ-ում մեկ շնչի բնակելի մակերեսով ապահովվածության վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ թեև այն համապատասխանում է միջազգային նվազագույն չափանիշներին, սակայն, միևնույն ժամանակ, բավական համեստ է և երկիմաստ: Այսպես, 2014 թ. մեկ շնչի բնակելի մակերեսով ապահովվածությունը ՀՀ-ում կազմել է 31.3 մ², ինչը 1.5-2.5 անգամ ցածր է զարգացած երկրների մակարդակից: Այսպես, Դանիայում մեկ բնակչի բնակմակերեսով ապահովությունը 2012 թ. կազմել է 76.7 մ², Ֆինլանդիայում՝ 57.7, Նիդեռլանդներում՝ 56.4, Ֆրանսիայում՝ 53.0, Գերմանիայում՝ 52.8 մ², իսկ Բելգի-

[1] 1000 մարդու հաշվով բնակելի մակերեսի գործարկման ցուցանիշի:

[2] Մանրամասն հավելված 2-ում:

[3] Ընդ որում, այդ կազմակերպության մոտեցման համաձայն՝ «առողջ կացարանով ապահովվածության ստորին ցուցանիշը» մեկ մարդու հաշվով 19.5 մ² ընդհանուր մակերեսն է:

այում, Իսպանիայում, Հունաստանում, Մեծ Բրիտանիայում, Պորտուգալիայում, Սլովենիայում և մի շարք այլ երկրներում դրա մակարդակը գերազանցում է 40 մ²-ն[1]: Մյուս կողմից, այս ցուցանիշն էականորեն շեղված է գյուղ-քաղաք, անհատական բնակելի տներ բազմաբնակարան բնակելի շենքեր կտրվածքներով: Քաղաքային բնակավայրերում նշյալ ցուցանիշը բավական ցածր է միջազգային չափորոշիչներով պահանջվող նվազագույն մակերեսից, գյուղական բնակավայրերում՝ հակառակը: Նույն պատկերն է նաև անհատական բնակելի տների և բազմաբնակարան շենքերի առումով: Իսկ ցուցանիշի բարելավումը հիմնականում տեղի է ունեցել 2005-2010 թթ. ժամանակահատվածում անհատական բնակելի տների շահագործման ծավալների աննախադեպ աճով, որոնց միջին մակերեսը, ինչպես արդեն նշվել է, անհամեմատ գերազանցել է եվրոպական միջինը (աղյուսակ 6): Այսպես, եթե հանրապետության բնակարանային ֆոնդը միջմարդահամարային ժամանակահատվածում աճել է 38.3%-ով, ապա բազմաբնակարանային ֆոնդն աճել է ընդամենը 3.4%-ով կամ 0.9 մլն մ²-ով: Աճի հիմնական մասնաբաժինը պատկանում է բնակելի տների ֆոնդի ավելացմանը՝ շուրջ 60.9% կամ 24.6 մլն մ²-ով: Երևանում բնակարանային ֆոնդն աճել է 25.6%, բազմաբնակարանային ֆոնդը՝ 7.3%-ով, իսկ բնակելի տների ֆոնդը՝ 75.2%-ով: Նշված ժամանակաշրջանում Երևանում շեշտակիորեն, շուրջ 25 հազարով, աճել է բնակելի տների քանակը՝ 2001 թ. 29.7 հազարից 2011 թ. դառնալով 54.7 հազար:

Ինչպես երևում է աղյուսակից բնակարանների ընդհանուր քանակը հանրապետությունում դիտարկվող ժամանակաշրջանում ավելացել է 20.6 հազարով, ընդ որում՝ քաղաքային բնակավայրերում աճել է 27.0 հազարով, իսկ գյուղական բնակավայրերում՝ նվազել 6.4 հազարով[2]: 2001-2011 թթ. ընթացքում բնակելի տների քանակը ողջ հանրապետությունում ավելացել է 82.7 հազարով կամ 24.6%-ով: Ընդ որում՝ այդ աճն ըստ քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հավասարաչափ է տեղի ունեցել՝ համապատասխանաբար 41.2 և 41.4 հազար: Վերջին հանգամանքով էլ պայմանավորված՝ գյուղական բնակավայրերի մասնաբաժինը հանրապետության ընդհանուր բնակֆոնդում աճել է 6.1 տոկոսային կետով՝ 2011 թ. կազմելով 46.5%, իսկ բնակելի տների բաժնեմասն ընդհանուր բնակֆոնդի կառուցվածքում աճել է 9.9 տոկոսային կետով՝ 60.6%-ից դառնալով 70.5%: Եվ ստացվել է մի վիճակ, որ գյուղական բնակավայրերում մեկ շնչի հաշվով բնակմակերեսով ապահովվածության մակարդակը քաղաքայինին գերազանցում է ուղիղ 1.5 անգամ (38.7/25.8):

[1] Մանրամասն՝ հավելված 2-ում:

[2] Գյուղական բնակավայրերում բնակարանների քանակը նվազել է գյուղական բնակավայրերը քաղաքային բնակավայրերի վերափոխվելու հետևանքով:

Աղյուսակ 6

ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառուցվածքը 2001 և 2011 թթ. (տարեվերջին)[1]

Ցուցանիշ	*2001*	*2011*
1. Բնակարանային ֆոնդ, հզր մ[22]		
ՀՀ	66746.7	92294.5
Քաղաք	39817.4	49395.4
Գյուղ	26929.3	42899.1
Ք. Երևան	18553.9	23307.3
2. Բազմաբնակարանային ֆոնդ, հզր մ²		
ՀՀ	26295.7	27197.7
Քաղաք	24131.1	25433.9
Գյուղ	2164.6	1763.8
Ք. Երևան	13540.5	14523.9
3. Բնակելի տների ֆոնդ, հզր մ²		
ՀՀ	40451.0	65096.8
Քաղաք	15686.3	23961.5
Գյուղ	24764.7	41135.3
Ք. Երևան	5013.4	8783.4
4. Բնակարանների քանակը		
ՀՀ	414259	434892
Քաղաք	383472	410493
Գյուղ	30787	24399
Ք. Երևան	213328	228880
6. Բնակելի տների քանակը		
ՀՀ	336460	419129
Քաղաք	111516	152765
Գյուղ	224944	266364
Ք. Երևան	29747	54726
7. Բնակչության թիվը		
ՀՀ	3213011	3018854
Քաղաք	2066153	1911287
Գյուղ	1146858	1107567
Ք. Երևան	1100607	1058939
8. Բնակմակերեսը մեկ շնչի հաշվով, մ²		
ՀՀ	20.8	30.6
Քաղաք	19.3	25.8
Գյուղ	23.5	38.7
Ք. Երևան	16.8	22.0

[1] Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդը և կոմունալ տնտեսությունը 2011 թվականին, էջ 6, ՀՀ բնակարանային ֆոնդը և կոմունալ տնտեսությունը 2001 թվականին, էջ 12-13, Մարդահամար 2001, Երևանի ցուցանիշները, էջ 203:

[2] Առանց չսեփականաշնորհված հանրակացարանների:

Ընդհանուր առմամբ, միջմարդահամարային ժամանակահատվածում մեկ շնչի բնակմակերեսով ապահովվածության ցուցանիշը 20.8 մ²-ից դարձել է 30.6 մ² կամ աճել է շուրջ 47.1%-ով: Երևանում բնակմակերեսով ապահովվածությունն աճել է ՀՀ-ում գրանցված միջինից ցածր տեմպերով. այն 16.8 մ²-ից դարձել է 22.0 մ², կամ աճել է շուրջ 30.9%-ով: Այդուհանդերձ, եթե ընթացիկ տասնամյակում ևս արձանագրվի նման արդյունք, ապա Հայաստանը բնակմակերեսով ապահովվածության մակարդակով կընդգրկվի միջին ապահովվածության երկրների շարքը: Սակայն, եթե առաջիկա տարիներին բնակարանաշինությունը նոր զարկ չստանա և չվերականգնվեն բնակմակերեսի շահագործման 2010-2011 թթ. ցուցանիշները, ապա, թերևս, չհաջողվի հասնել իրավիճակի փոփոխության: Այսպես, սույն հետազոտության շրջանակներում ինդեքսային մեթոդի կիրառմամբ որոշվել են բնակելի մակերեսով ապահովվածության ցուցանիշի բացարձակ հավելաճը պայմանավորող գործոնների ազդեցության չափերը: Որպես տվյալ ցուցանիշի մակարդակի փոփոխության գործոններ ընտրվել են մեկ բնակարանի (կամ բնակելի տան) միջին ընդհանուր մակերեսը, բնակարանների քանակը և մշտական բնակչության թվաքանակը: Հաշվարկները ցույց են տվել, որ 2001-2011 թթ. բնակմակերեսի 9.8 մ² ընդհանուր հավելաճի 47.0%-ը կամ 4.62 մ² պայմանավորված է կացարանի միջին մակերեսի մեծացմամբ, 39.2%-ը կամ 3.84 մ² ՝ կացարանների քանակի ավելացմամբ, իսկ 13.8%-ը կամ 1.34 մ² ՝ բնակչության թվաքանակի նվազմամբ:

Հատկանշական է, որ 1 շնչին բաժին ընկնող բնակելի մակերեսի ցուցանիշը զգալի տատանվում է ոչ միայն գյուղ-քաղաք, անհատական տուն-բազմաբնակարան բնակելի շենքում բնակարան կտրվածքով, այլև մարզերի կտրվածքով: Ընդ որում, կան մարզեր, որտեղ 1 շնչին բաժին ընկնող բնակելի մակերեսի ցուցանիշը գյուղ-քաղաք կտրվածքով զգալիորեն շեղված է ՀՀ-ի համար ստացված հարաբերակցությունից (աղյուսակ 7): Այսպես, Գեղարքունիքի մարզում հակառակ պատկերն է, այսինքն՝ քաղաքային բնակավայրերի միջին ապահովվածությունը (37.9 մ²) գերազանցում է գյուղականին (27.8 մ²), իսկ Արագածոտնի, Արմավիրի, Լոռու և Կոտայքի մարզերում գյուղ-քաղաք կտրվածքով բնակելի մակերեսի ապահովվածությունը գրեթե հավասար է (գյուղերում բնակելի մակերեսով ապահովվածությունը քաղաքին գերազանցում է ընդամենը 2-4 մ²-ով):

Ընդհանուր առմամբ, 1 շնչի բնակմակերեսով ապահովվածության բարձր աստիճանով աչքի են ընկնում Արագածոտնի (45.7 մ²) և և Վայոց ձորի մարզերը (44.3 մ²), այնուհետև Շիրակի (39.9 մ²) և Լոռու մարզերը (38.7 մ²): Սակայն վերջին երկուսում 1 շնչի բնակելի մակերեսով ապահովվածության բարձր մակարդակները պայմանավորված են հիմնականում վերջին երկու տասնամյակներում բնակչության արտագաղթի բարձր տեմպերով, ինչպես նաև աղետի գոտու վերականգնման աշխատանքներով:

Աղյուսակ 7

Բնակմակերեսով ապահովվածությունը ՀՀ մարզերում 2013 թ. տարեվերջին (մ^2)

Մարզ	*Ընդամենը*	*Քաղաք*	*Գյուղ*
Երևան	22.5	22.5	-
Արագածոտն	45.7	42.1	46.8
Արարատ	32.5	22.3	36.5
Արմավիր	42.5	39.5	43.9
Գեղարքունիք	30.9	37.9	27.8
Լոռի	38.7	37.7	40.0
Կոտայք	27.9	26.2	29.7
Շիրակ	39.9	33.5	48.8
Սյունիք	29.5	22.8	43.4
Վայոց ձոր	44.3	29.7	52.3
Տավուշ	35.8	28.4	41.2
ՀՀ	31.2	26.6	39.2

Հանրապետական միջինից ցածր մակարդակ ունեն ք. Երևանը, Գեղարքունիքի, Կոտայքի և Սյունիքի մարզերը: Գեղարքունիքի մարզի ցածր մակարդակը պայմանավորված է գյուղական բնակավայրերի բնակմակերեսով նվազ ապահովվածությամբ, ինչը, սակայն, մասնագետների շրջանում որոշակի կասկածներ է առաջացնում. 2001-2011 թվականներին Հայաստանում միայն Գեղարքունիքի մարզի գյուղական բնակավայրերն են արձանագրել բնակչության թվաքանակի աճ:

Ինչպես երևում է աղյուսակ 7-ի տվյալներից՝ ՀՀ գյուղական բնակավայրերում բնակմակերեսով ապահովվածությունը բավարար մակարդակի է: Բացի դրանից, բնակարանաշինությունը գյուղական վայրերում տնտեսական առումով ձեռնտու չէ, քանի որ նոր բնակելի տան կառուցման արժեքը զգալիորեն կգերազանցի տվյալ համայնքում վաճառվող նմանատիպ տան արժեքը: Իսկ քաղաքային բնակավայրերից մեկ շնչին բաժին ընկնող բնակմակերեսի համալրման կարիք ունեն մոտ 14-ը, որտեղ մեկ շնչին ընկնող բնակմակերեսը ցածր է 25 մ^2-ից (աղյուսակ 8):

Աղյուսակ 8-ի տվյալներից երևում է՝ 2013 թ. տարեվերջին ՀՀ 6 մարզերի 14 քաղաքներում և Երևան համայնքում մեկ շնչի բնակելի մակերեսով ապահովվածության մակերեսը զգալի ցածր է հանրապետական միջին ցուցանիշից:

Աղյուսակ 8

ՀՀ որոշ քաղաքների բնակֆոնդը 2013 թ. (տարեվերջին, մ²)[1]

Մարզ/Քաղաք	*Մակերես 1 բնակչի հաշվով*	*Բնակչության թիվը, մարդ*	*Բնակելի փոների քանակը*	*Բնակելի փոների մակերեսը*	*Բնակարանների քանակը*	*Բնակարանների մակերեսը*	*Բնակֆոնդը, ընդամենը*
Ա	1	2	3	4	5	6	7
1. Երևան	22.5	1060138	56226	9116486	228778	14767373	23883859
Արարատ							
2. Արարատ	15.9	20235	625	106615	3758	216203	322818
3. Վեդի	20.9	11384	1828	186740	987	51050	237790
4. Մասիս	22.7	20215	1786	269777	3772	188930	458707
Արմավիր							
5. Մեծամոր	21.5	9191	155	9717	3004	187582	197299
Գեղարքունիք							
6. Մարտունի	24.5	12894	2145	256972	1067	59032	316004
Կոտայք							
7. Աբովյան	22.9	43495	887	163399	13550	834068	997467
8. Բյուրեղավան	15.3	9513	105	10762	2128	134901	145663
9. Չարենցավան	23.6	20363	32	3876	7854	477131	481007
10. Նոր Հաճն	16.8	9307	130	22253	2597	134063	156316
Սյունիք							
11. Կապան	17.4	43190	2034	148390	10989	601643	750033
12. Քաջարան	16.6	7163	0	0	2161	118780	118780
13. Սիսիան	24.4	14894	1616	198380	2643	165304	363684
Տավուշ							
14. Իջևան	22.3	21081	2210	283322	3489	187299	470621

Արարատի մարզում առկա են նման երեք քաղաքներ, որոնց մեջ առանձնանում է Արարատը՝ 15.9 մ² մակարդակով և ավելի քան 20 հազար բնակչությամբ: Ավելացնենք նաև, որ Արարատ քաղաքի բնակֆոնդի 67.0%-ը պատկանում է հենց բազմաբնակարանային շենքերին: Վեդի քաղաքում բազմաբնակարանային ֆոնդը ընդհանուր բնակֆոնդի մեջ արդեն կազմում է 21.5%՝ մոտ հազար բնակարան: Սակայն Վեդի քաղաքում բազմաբնակարան շենքերի կառուցումը նպատակահարմար չէ տնտեսական, աշխարհագրական և ժողովրդագրական առումներով:

Արմավիրի մարզում սահմանված մակարդակից ցածր է միայն Մեծամորի ցուցանիշը, սակայն այն կարելի է բացառել բնակարանաշինություն իրականացվելիք քաղաքների ցանկից, քանի որ ատոմակայանի գործելու ժամկետի ավարտին (2025 թ.՝ շահագործման ժամկետը երկարացնելու դեպքում) բնակիչների թիվը տվյալ քաղաքում կդրսևորի նվազման միտում: Բացի դրանից, ատոմակայանի փակումն էականորեն կփոքրացնի քաղաքի բնակիչների դրամական եկամուտների մեծությունը, ինչը նշանակում է, որ նոր

[1] Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդը և կոմունալ տնտեսությունը 2013 թվականին, ՀՀ ԱՎԾ, Եր., 2014, էջ 6-8, 39-41:

բնակարանների ձեռքբերման հիպոթեքային վարկերի սպասարկումը ծայր աստիճան դժվար կլինի:

Գեղարքունիքի մարզում բնակմակերեսի ցածր ապահովվածությամբ աչքի է ընկել միայն Մարտունի քաղաքը՝ 21.5 մ^2, որը, մեր կարծիքով, հիմնականում մարդահամարի ժամանակ բնակչության գերհաշվառման հետևանքն է: Բացի դրանից, Մարտունի քաղաքի բնակմակերեսի պակասը կարելի է լրացնել դրա մերձավոր գյուղերի հաշվին, որտեղ բնակմակերեսով ապահովվածությունը բարձր է:

Կոտայքի մարզում բնակմակերեսով ցածր ապահովվածությամբ առկա են չորս քաղաք, որոնցից երկուսը՝ շատ ցածր: Դրանք են Բյուրեղավանն ու Նոր Հաճն՝ մինչև 17 մ^2, և որոնց բնակչության թվաքանակը չի հասնում 10 հազար մարդուն: Բազմաբնակարանային շենքերի կառուցման համար ընտրվող քաղաքների ցանկը ճշգրտելիս կարևորվում է ինչպես բնակչության թվաքանակը, դրանցում բնակվող մեկից ավելի նուկլեար ընտանիք պարունակող տնային տնտեսությունների թվաքանակը, այնպես էլ բնակչության զբաղվածության և դրամական եկամուտների մակարդակները, բնակարանային ֆոնդի մաշվածությունը և շահագործման տևողությունը: Այստեղից էլ ակնհայտ է, որ բնակչության ավելի մեծ թվաքանակ ունեցող քաղաքը տվյալ գործընթացում ընդգրկվելու ավելի բարձր հավանականություն ունի: Նշանակում է, որ Կոտայքի մարզից որպես բնակարանաշինության համար պոտենցիալ քաղաքներ դիտարկվում են երկուսը՝ Աբովյանը և Չարենցավանը: Օրինակ՝ Չարենցավանում առկա է մոտ 8 հազար բազմաբնակարան շենք, իսկ Աբովյանում՝ ավելի քան 13 հազար:

Սյունիքի մարզում թեև երեք քաղաքում է դիտվել բնակմակերեսով ապահովվածության ցածր մակարդակ, սակայն դրանցից երկուսը՝ Կապանը և Քաջարանը, մի քանի պատճառով ընդգրկվում են բնակարանաշինության տեսակետից խիստ կարիքավոր քաղաքների առաջին հնգյակում: Նախ, նշված քաղաքներում շատ ցածր է մեկ շնչի հաշվով բնակմակերեսով ապահովվածությունը, երկրորդ՝ բնակիչները զբաղված են հանքարդյունահանող և վերամշակող կազմակերպություններում, ինչը նշանակում է, որ բնակչության եկամուտների առումով էլ այդ բնակավայրերը զբաղեցնում են հանրապետության առաջավոր դիրքեր: Բացի դրանից, ինչպես երևում է աղյուսակ 5-ի 3-րդ սյան տվյալներից, Քաջարանում բնակելի տներ ընդհանրապես չկան, այսինքն՝ ամբողջ բնակֆոնդը բաղկացած է բազմաբնակարան շենքերից: Եթե քաղաքային իշխանությունը հող չի հատկացնում մասնավոր բնակելի տների շինարարության համար, ապա բնակմակերեսի առկա պակասորդը հարկավոր է լրացնել բազմաբնակարան շենքերի կառուցման միջոցով:

Տավուշի մարզում բնակմակերեսի ցածր ապահովվածություն ունի մարզկենտրոն Իջևան քաղաքը՝ 22.3 մ²: Իջևանի բնակչության թվաքանակը գերազանցում է 20 հազար մարդը, բացի դրանից, դեպի Իջևան նկատելի են մարզի այլ բնակավայրերից բնակչության միգրացիոն ալիքներ: Երկրի տարածաշրջանային զարգացման և պաշտպանունակության առումով էլ հիմնավորված է հանրապետության հյուսիսային և հարավային մարզերում խրախուսել շենքերի կառուցումն ու բնակարանների ձեռքբերումը, հատկապես երիտասարդների շրջանում:

2.2 Բնակարանով ապահովվածությունը և բնակարանաշինության նկատմամբ պահանջարկը Երևան համայնքում

2011 թ. մարդահամարի արդյունքներով Երևանում 2011 թ. հաշվառվել է 285112 տնային տնտեսություն, որից 284909-ը՝ որպես անհատական: Ընդհանուր առմամբ Երևան քաղաքումում 2011 թ. 284.9 հազար անհատական տնային տնտեսություններից 237.9 հազարը պարունակել է նուկլեար ընտանիք, իսկ 47.0 հազարը՝ ոչ: Ընդ որում, 2 և ավելի նուկլեար ընտանիք պարունակող տնային տնտեսությունների թիվը գերազանցել է 55 հազարը[1]: Հատկանշական է, որ Երևան քաղաքի 1000 տնային տնտեսությունների կազմում 835-ը պարունակում են նուկլեար ընտանիք, իսկ մնացած 165-ը չեն պարունակում: Նշված 835 տնային տնտեսությունները բաղկացած են 1045 ընտանիքից, որոնց անդամների թիվը 3525-ն է, այսինքն՝ 4.2 մարդ մեկ տնային տնտեսության հաշվով: Նշենք նաև, որ 1000 տնային տնտեսության հաշվով 194-ը բաղկացած է 2 և ավելի ընտանիքներից, իսկ դրանցից 133-ը՝ 6 և ավելի անձանցից: Վերջին 133 տնային տնտեսություններում բնակվում է 941 մարդ, ինչը մեկ տնային տնտեսության հաշվով արդեն կազմում է 7.1 մարդ²: Ակնհայտ է, որ անհատական տնային տնտեսությունների առնվազն 13%-ը ունի բնակարանային ապահովվածության բարելավման խնդիր: Սակայն չպետք է անտեսել այն տնային տնտեսությունները, որոնք բաղկացած են 4-5 անդամից և պարունակում են 2 նուկլեար ընտանիք, ինչպես նաև 5 և ավելի անդամ ունեցող մեկ նուկլեար ընտանիքից բաղկացած 136 տնային տնտեսությունների մի մասը, որոնք մոտակա կամ միջնաժամկետ ապագայում ստիպված են լինելու ձեռքբերել նոր բնակարան կամ այլ ուղիներով բարելավելու բնակելի մակերեսով ապահովվածությունը:

[1] Հավելված 4, աղյուսակ 4.2:
[2] Հավելված 4, աղյուսակ 4.3:

Վերոնշյալ տնային տնտեսությունների մասնաբաժինը ճշգրտելու կամ որոշակիորեն պատկերացնելու համար անհրաժեշտ է դիտարկել տնային տնտեսությունների անդամների կազմը և կառուցվածքը ըստ ազգակցական կապերի և տարիքի: Այսպես, ըստ մարդահամարի տվյալների՝ 1000 տնային տնտեսությունների հաշվով առաջինը գրված անձանցից 618-ը ամուսնացած են, որոնք ունեն 1241 երեխա (միջինը 2 երեխա), որոնցից էլ 174-ն ամուսնացած են և բնակվում են ծնողների հետ համատեղ[1]: Պետք է հաշվի առնել նաև առաջինը գրված անձանց հետ համատեղ ապրող ծնողներին և թոռներին՝ համապատասխանաբար 179 և 339 մարդ: Ուշադրության է արժանի այն փաստը, որ 1000 տնային տնտեսության հաշվով դրանց միջինում 3750 անդամից 901-ը կամ 24.0%-ը մինչև 20 տարեկան են, ընդ որում դրանցից 281-ը կամ 31.2%-ն ապրում են իրենց ծնողների ծնողների հետ[2]: Ընդհանուր առմամբ, Երևանի յուրաքանչյուր 1000 տնային տնտեսության հաշվով 1045 ընտանիքներից 839-ը բաղկացած է ամուսնական զույգից (երեխաներով կամ առանց երեխաների), իսկ 206-ը՝ միայնակ մոր (կամ միայնակ հոր) և նրանց հետ ապրող երեխաներից: Հարկ է նշել, որ, այլ զարգացած երկրների հետ համեմատած, ամուսնական զույգից բաղկացած նուկլեար ընտանիքների բաժնեմասը վերջիններիս կազմում բավական բարձր է՝ 80.3%, ինչը ևս մեկ անգամ վկայում է պատմական զարգացման արգասիք հանդիսացող ամուսնաընտանեկան ու վերարտադրողական վարքագծի ազգային առանձնահատկությունների մասին: Ավելացնենք, որ մինչև 20 տարեկան չամուսնացած երեխաների 81.3%-ը բնակվում է ծնողների հետ:

Արդեն նշվել է, որ 2011 թ. յուրաքանչյուր 1000 անհատական տնային տնտեսություններից 835-ը պարունակել է նուկլեար ընտանիք կամ ընտանիքներ, որոնցից 165-ը[3] (19.8%) ունեցել են 6 և ավելի անդամ, ինչը ցույց է տալիս, որ փաստացի Երևանում բնակվող ամուսնական զույգերի 35.0%-ը բնակվում է 6 և ավելի անդամ ունեցող Տ/Տ-երում[4]:

2013 թ. Երևանի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանի միջին մակերեսը կազմել է 64.5 մ², բնակելի տների միջին մակերեսը՝ 162.1 մ², իսկ երկուսը միասին վերցրած՝ 83.8 մ²: Ընդհանուր առմամբ, Երևանի բնակելի միավորների 23.0%-ն ունի 50 մ²-ից ցածր ընդհանուր մակերես, 56.3%-ը՝ 50-90 մ², իսկ մնացած 20.7%-ը՝ 90 մ²-ից ավելի բնակմակերես[5]: Պատկերը նույնն է նաև ըստ բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների սենյակների թվի: Այսպես, ըստ 2013 թ. տարեվերջյան բաշխման տվյալների՝ 1 սենյակա-

[1] Հավելված 4, աղյուսակ 4.4:
[2] Հավելված 4, աղյուսակ 4.5:
[3] Կամ 1000 տնային տնտեսության հաշվով 1045 ընտանիքներից 314-ը (30%):
[4] Հավելված 4, աղյուսակ 4.6:
[5] Հավելված 4, աղյուսակ 4.7:

նոց բնակարանների տեսակարար կշիռը բնակարանների ընդհանուր քանակի մեջ կազմել է 21.9%՝ 38.9 մ² միջին մակերեսով, 2 սենյականոցներինը՝ համապասխանաբար 34.5% և 56.4 մ², 3 սենյականոցներինը՝ 36.3% և 79.5 մ², 4 և ավելի սենյականոցներինը՝ 7.3% և 105.3 մ²[21]: Եթե ՀՀ-ում 1 և 2 սենյականոց բնակարանների տեսակարար կշիռը 2013 թ. կազմել է 55.0%, Բելառուսում՝ 56.9%, Ռուսաստանում՝ 62.8%, ապա զարգացած երկրներում այն ունի չնչին բաժնեմաս: Օրինակ՝ ԱՄՆ-ում 1.3% է, Իսպանիայում՝ 3.0%, Կանադայում՝ 2.2%, Նիդերլանդներում՝ 9.3%, Հունաստանում՝ 9.7%:

Աղյուսակ 9

Երևանի 1000 տնային տնտեսությունները ըստ բնակմակերեսով մեկ շնչի ապահովվածության, 2011 թ., քառ. մետր²

Մեկ շնչի ապահով-վածությունը	*Բնակա-րանների քանակը*	*Բնակմա-կերեսը*	*Անդամ-ների թիվը*	*Միջին ապահով-վածու-թյունը*	*Տոկոսով ընդամենի նկատմամբ*		
					Բնակա-րանների քանակը	*Բնակմա-կերեսը*	*Անդամ-ների թիվը*
Մինչև 13.0	187	10249	1019	10.0	20.2	14.8	29.2
13.1-17.0	133	9180	607	15.1	14.4	13.3	17.3
17.1-20.0	114	10260	571	18.0	12.3	14.8	16.3
20.1-25.0	145	10896	510	21.4	15.7	15.7	14.6
25.1-30.0	103	8905	336	26.5	11.1	12.9	9.6
30.1 և ավելի	244	19692	450	43.8	26.3	28.5	13.0
Ընդամենը	926*	69182	3493	-	100.0	100.0	100.0

Աղյուսակ 9-ի տվյալներից երևում է, որ 1000 տնային տնտեսություններից 74-ը չի նշել բնակարանի ընդհանուր մակերեսը: Մնացած 926 տնտեսությունների միջին բնակմակերեսը ըստ 2011 թ. մարդահամարի կազմել է 74.7 մ²: Ակնհայտ է նաև, որ մեկ շնչի հաշվով մինչև 17 մ² բնակմակերեսի ապահովվածություն ունեն բնակելի միավորների 34.6%-ը (բնակչության 46.5%-ը), որոնք զբաղեցնում են քաղաքի բնակֆոնդի 28.1%-ը: Նշենք, որ մեր կողմից 17 մ²-ի սահմանումը որպես բնակմակերեսով ցածր ապահովվածության մակարդակ և նման մակերես ունեցող տնային տնտեսությունների պահանջարկի բնութագրիչների վերլուծությունը պատահական չէ: Նշյալ մակարդակի սահմանումը պայմանավորվել է նրանով, որ վերջին մարդահամարից արդեն անցել է 3-4 տարի և այդ ընթացքում բնակչության թիվը որոշ չափով նվազել է, բացի դրանից մարդահամարի արդյունքներով մեկ

[1] Հավելված 4, աղյուսակ 4.8:

[2] Աղյուսակի տվյալները հաշվարկելու համար օգտագործվել է հետևյալ աղբյուրը՝ Մարդահամար 2011, Ք. Երևանի ցուցանիշները, էջ 155:

* Մնացած 74 տնային տնտեսությունը տվյալ հարցի պատասխանը չի նշել:

բնակարանի միջին մակերեսը մոտ 4-5 քառակուսի մետրով փոքր է պետական կադաստրի տվյալներով հաշվարկված միջին մակարդակից:

Համեմատության համար նշենք, որ մեկ շնչի հաշվով 25 մ²-ից բարձր ապահովվածությամբ բնակելի միավորների բաժնեմասը քաղաքի բնակֆոնդի մեջ 41.4% է, որտեղ բնակվում է Երևանի բնակչության 22.6%-ը: Մեկ շնչի հաշվով բնակֆոնդի բաշխվածության անհավասարությունը չափող Ջինիի գործակիցը, ըստ կատարված հաշվարկների, կազմում է 0.271, որը հազարերորդական ճշտությամբ հավասար է ՀՀ բնակչության սպառման անհավասարության Ջինիի 2013 թ. գործակցի մեծությանը[1]:

Ըստ 2011 թ. մարդահամարի՝ Երևանում շահագործվող բնակֆոնդի 47.6%-ը կառուցվել է մինչև 1970 թվականը: Օրինակ՝ Դանիայում, Գերմանիայում, Իտալիայում, Լյուքսեմբուրգում, Շվեդիայում և Մեծ Բրիտանիայում վերջինիս բաժնեմասը գերազանցում է 60%-ը: Սակայն առկա բնակֆոնդի վիճակը հնարավոր չէ ուսումնասիրել, քանի որ ՀՀ-ում վթարային և մաշված բնակֆոնդի հաշվառում չի վարվում:

Ըստ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տվյալների՝ Երևանում 2001-2011 թթ. բնակելի միավորների քանակն աճել է 40531-ով՝ ժամանակաշրջանի վերջին կազմելով ողջ բնակելի միավորների 14.3%-ը և բնակֆոնդի՝ 20.4%-ը: Ստացված պատկերից ակնհայտ է, որ առնվազն 2-3 տասնամյակ հետո ք. Երևանում հրատապ կլինեն «տարեց» բնակելի միավորների կապիտալ նորոգման և փոխարինման խնդիրները: Այդ իսկ պատճառով առաջիկա տարիներին կձևավորվի բազմաբնակարան նոր շենքերի հանդեպ որոշակի պահանջարկ, որի բավարարումը կհանգեցնի ինչպես բնակմակերեսով ապահովվածության մակարդակի բարձրացմանը, այնպես էլ հին բնակելի միավորները նորերով փոխարինելու արագացմանը:

Ինչպես երևում է աղյուսակից՝ մինչև 17 մ² բնակապահովվածության մակարդակով տնային տնտեսությունների թիվը 384 է, որոնցից 97-ը 4 անդամ ունեցող տնային տնտեսություններն են, 101-ը՝ 5, 79-ը՝ 6: 1000 տնային տնտեսությունների հաշվով ցածր բնակապահովվածությամբ աչքի ընկնող 384 տնտեսություններից նոր բնակարանի ձեռք բերելու միջոցով (այսինքն՝ վճարունակ) բնակմակերեսով ապահովվածությունը բարելավող Տ/Տ-ների թիվը կազմում է ընդամենը 65-ը՝ 4169 մ² բնակելի մակերեսով և 336 անդամով: Դա նշանակում է, որ մեկ բնակելի միավորում միջինը բնակվում է 5-ից ավելի մարդ, իսկ մեկ բնակչին ընկնող բնակմակերեսը է 12.4 մ² է: Սա այն դեպքում, երբ ամբողջ քաղաքում այն միջինում կազմել է շուրջ 22.0 մ²:

[1] Հայաստանի սոցիալական պատկերը և աղքատությունը, Երևան, 2014, էջ 57:

Աղյուսակ 10

Երևանի 1000 Տ/Տ-ների բաշխումը ըստ բնակմակերեսի ցածր ապահովվածության և վճարունակության հատկանիշների

Մադամների թիվ	*Ընդա-մենը Տ/Տ*	*Բնակմակերեսի ցածր ապահովվածությամբ (մինչև 17 մ²)*			*Վճարունակ Տ/Տ-ների բաժ-նեմասը տվյալ խմբում¹*	*Վճարունակ և բնակմակերեսի ցածր ապահովվածությամբ*		
		Տ/Տ	*Տ/Տ-ների բնակմա-կերես*	*Մադամ-ների թիվ*		*Տ/Տ*	*Տ/Տ-ների բնակմա-կերես*	*Մադամ-ների թիվ*
1	128	0	0	0	0	0	0	0
2	162	11	308	22	9.2	1	28	2
3	175	39	1576	117	18.7	7	283	21
4	222	97	5172	388	15.8	15	800	60
5	147	101	6872	505	16.3	17	1157	85
6	94	79	5980	474	20.2	16	1211	96
7+	72	57	4369	456	15.3	9	690	72
Ընդամենը	1000	384	24277	1962	-	65	4169	336

Երևանի բոլոր տնային տնտեսությունների նկատմամբ 1000 Տ/Տ-ների մեջ վճարունակ և բնակելի մակերեսի ցածր ապահովվածությամբ Տ/Տ-ների ստացված արդյունքի էքստրապոլացմամբ ստացվում է, որ քաղաքում առկա է առնվազն 18500 բնակելի միավորի նկատմամբ վճարունակ պահանջարկ: Բնակարանների քանակը բնակելի միավորի միջին մակերեսով (80 մ²), բազմապատկելու դեպքում ստացվում է, որ Երևանում առկա է շուրջ 1.48 մլն մ² բնակելի ֆոնդի շահագործման հնարավորություն: Այդ չափի բնակֆոնդի գործարկումը հնարավորություն կտա 95.8 հազար մարդու մեկ շնչին ընկնող բնակելի մակերեսի մեծությունը ավելի քան կրկնակի բարելավել՝ 12.4 մ²-ից դարձնելով 27.9 մ²: Նշենք, որ Երևանի բնակֆոնդը 2013 թ. տարեվերջին կազմել է 23.3 մլն մ², որին եթե գումարվի առկա պահանջարկի բավարարման նպատակով առաջարկվող պլանավորված նվազագույն բնակմակերեսը, ապա կստացվի 24.8 մլն մ², ինչը հնարավորություն կտա մեկ շնչի հաշվով բնակելի մակերեսի ապահովվածությունը Երևանում հասցնելու 23.4 մ²-ի՝ 2013 թ. 22.0 մ²-ի դիմաց:

Բացի դրանից, Երևանի բնակելի ֆոնդի՝ ըստ սեփականության ձևերի, բնակելի միավորների կառուցվածքում գերակշռում են սեփականաշնորհված

[1] Իբրև վճարունակ դիտարկվել են այն տնային տնտեսությունները, որոնց դրամական եկամուտների մեծությունները բավարար են համարվել առնվազն հիպոթեքային վարկը սպասարկելու համար: Եթե Տ/Տ դրամական եկամուտների մեծությունը գերազանցել է կամ հավասար է Տ/Տ անդամների թիվ բազմապատկած կենսապահովման նվազագույն բյուջե և գումարած 80-100 հազար դրամ մեծությանը, ապա այդպիսի Տ/Տ-ն համարվել է հիպոթեքային վարկ ստանալու և սպասարկելու ներուժ ունեցող միավոր: Նշենք, որ դիտարկվող մեծությունները վերաբերում են 2011-2013 թթ., ինչը նշանակում է, որ 2015 թ. համար դրանք, հաշվի առնելով անվանական եկամուտների աճի տեմպերը, կլինեն 5-10 %-ով ավելին:

բնակարանները և մասնավոր բնակելի տները: Վերջին մարդահամարի արդյունքներով՝ քաղաքի բնակելի միավորների 86.7%-ը պատկանել է տնային տնտեսության անդամներին, իսկ 7.8%-ը՝ այլ անձանց: Հատկանշական է, որ այլ անձանց պատկանող բնակելի միավորների բաժնեմասը[1], որը գերազանցում է բազմաբնակարան շենքերի կառուցման նվազագույն պահանջարկի մեծությանը (6.5%[2]), չի ներառվել առաջարկվող բնակելի միավորների կառուցման ծավալում: Մինչդեռ անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունները փաստում են, որ Երևանում բնակարանի վարձակալման միջին մեծությունը տատանվում է 70-80 հզ դրամի միջակայքում: Նկատենք, որ այդ գումարը բավարար է ներկայումս արտոնյալ գնով[3] և մեր առաջարկած մակերեսով բնակարանի ձեռքբերման դեպքում տրամադրված գումարը 25 տարվա կտրվածքով տարաժամկետ վճարելու սխեման սպասարկելու համար[4]:

Ինչպես ցույց են տալիս Երևանի տնային տնտեսությունների բնակարանով ապահովվածության և բնակարանների նկատմամբ պահանջարկի ներուժի վերլուծության արդյունքները, միայն Երևան համայնքում առկա է բավարար ներուժ առաջիկա 3-4 տարիների ընթացքում՝ ներկա շահագործման ծավալներին զուգահեռ, տարեկան 375-500 հազար մ² ծավալով լրացուցիչ բնակելի մակերեսի գործարկման համար, ինչը ոչ միայն կօգնի լուծելու բնակչության բնակելի մակերեսով ապահովվածության խնդիրը, այլև էական ազդեցություն կունենա տնտեսության՝ շինարարությանը փոխկապակցված ճյուղերի աճի վրա:

[1] Այլ կերպ՝ Երևանում վարձակալական հիմունքներով բնակվողների մասնաբաժինը:
[2] Հավելված 4, աղյուսակ 4.13
[3] Օրինակ՝ ԵՊՀ շրջանավարտների միավորում Հ/Կ ծրագրերով առաջարկվող բնակարանների դեպքում:
[4] Երբ սպասարկվող մեծությունից հանվում է տրամադրվող գումարի տարեկան տոկոսավճարի մեծությունը:

3 ՀԻՊՈԹԵՔԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ԲՆՈՐՈՇ ԳԾԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

Հիպոթեքային վարկավորումը ՀՀ բանկային համակարգում համեմատաբար «երիտասարդ» ուղղություն է: Վերջինիս առնչվող վիճակագրություն ՀՀ Կենտրոնական բանկը սկսել է վարել 2005 թվականի ապրիլից: Ներդրման առաջին ինն ամիսներին հիպոթեքային վարկերի ծավալը կազմել է 5642 մլն ՀՀ դրամ (կամ դրան համարժեք արտարժույթ)[1], ինչը ՀՀ բանկերի վարկային պորտֆելի 6.2%-ն է: Հիպոթեքային վարկավորման ծավալների կայուն բարձր աճով հանդերձ[2], վերջինի մասնաբաժինը ՀՀ բանկերի վարկային պորտֆելում էապես չի մեծացել: Մասնավորապես, 2015 թվականի հունվարի դրությամբ հիպոթեքային վարկերի մասնաբաժինը տրամադրված վարկերի ընդհանուր ծավալում կազմել է ընդամենը 8.7% (աղյուսակ 11):

Աղյուսակ 11

ՀՀ առևտրային բանկերի կողմից ոեզիդենտներին տրամադրված հիպոթեքային վարկերը 2005–2015 թթ. ժամանակահատվածում[3]

	2005	*2006*	*2007*	*2008*	*2009*	*2010*	*2011*	*2012*	*2013*	*2014*	*2015*
	Դեկ.	*Դեկ.*	*Դեկ.*	*Դեկ.*	*Դեկ.*	*Դեկ.*	*Դեկ.*	*Դեկ.*	*Դեկ.*	*Դեկ.*	*Դեկ.*
Ընդամենը վարկեր (մլն ՀՀ դրամ)	*179 121*	*228 083*	*412 164*	*617 832*	*698 920*	*885893*	*1197973*	*1516043*	*1684243*	*2010202*	*1976079*
Հիպոթեքային վարկեր հաշվետու տարվա դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (մլն ՀՀ դրամ)	*11 106*	*23 770*	*53 367*	*83 621*	*83 960*	*88 114*	*110 300*	*127 384*	*143 197*	*172 432*	*171 056*
Հաշվետու տարվա ընթացքում տրամադրված հիպոթեքային վարկեր (մլն ՀՀ դրամ)	5 642	12 664	29 597	30 254	339	4 155	22 185	17 084	15 813	29 235	28 912
Հիպոթեքային վարկերի մասնաբաժինը տրամադրված վարկերի ծավալում (%)	6,2	10,4	12,9	13,5	12,0	9,9	9,2	8,4	8,5	8,6	8,7

[1] Տրամադրված վարկերի 89.7%-ը կազմել են արտարժույթով վարկերը:

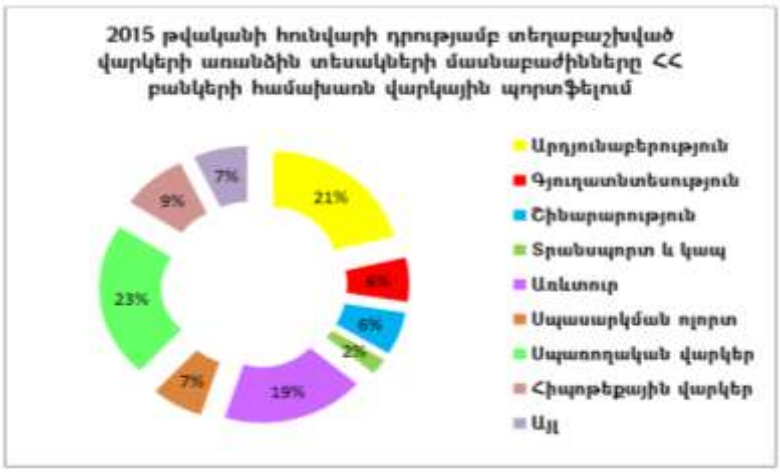
[2] Հաջորդող 10 տարիներին 2005 թվականի նկատմամբ աճել է 15.5 անգամ:

[3] ԿԲ «Վարկեր և ավանդներ»/ «Առևտրային բանկերի կողմից տրամադրված վարկերի ծավալներ (ամսական)», «Առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների վարկերն ըստ ոլորտների (ամսական)» վիճակագրական շտեմարաններ. https://www.cba.am/am/SitePages/statmonetaryfinancial.aspx/

ՀՀ դրամով տրամադրված հիպոթեքային վարկերի մասնաբաժինը տրամադրված հիպոթեքային վարկերի ծավալում (%)	10,3	20,0	54,8	69,2	61,9	60,2	55,3	50,5	47,2	41,8	41,9

ՀՀ առևտրային բանկերի վարկային պորտֆելում հիպոթեքային վարկերի մասնաբաժնի դանդաղ աճը պայմանավորվել է երկու գործոնով.

1. տրամադրված մյուս տեսակի վարկերի ծավալների գրեթե համարժեք աճով[1],
2. 2009 թվականին հիպոթեքային վարկավորման կտրուկ անկմամբ ու հետճգնաժամային 2009–2015 ժամանակահատվածում, այլ վարկատեսակների համեմատ, դրա ծավալների աճի դանդաղմամբ[2]:



Գծապատկեր 6

ՀՀ բանկերի վարկային պորտֆելների կառուցվածքը 2015 թ. դրությամբ

Փոքր մասնաբաժնով հանդերձ, հիպոթեքային վարկավորումը 2015 թ. հունվարի դրությամբ իր ծավալներով եղել է առևտրային բանկերի կողմից ֆինանսավորվող 4-րդ ոլորտը՝ հետ մնալով արդյունաբերության, սպառողական և առևտրի ոլորտներից, սակայն գերազանցելով գյուղատնտեսութ-

[1] Վերջին 10 տարիներին՝ 11.2 անգամ:

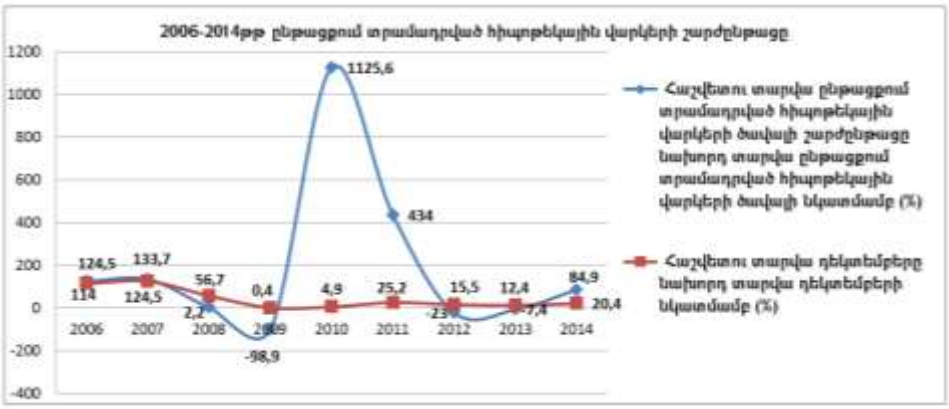
[2] 2009-2014 ժամանակահատվածում տրամադրված հիպոթեքային վարկերի ծավալներն աճել են 2.1 անգամ, մինչդեռ մնացյալ վարկերի ծավալները՝ մոտ 3 անգամ:

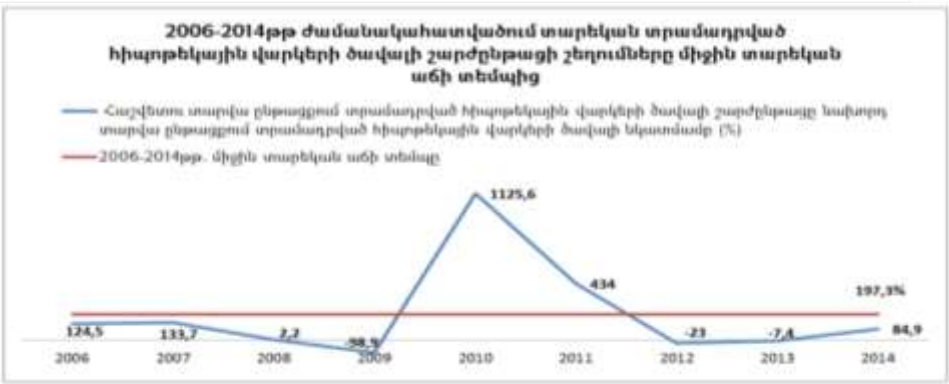
յան, շինարարության, տրանսպորտի, կապի և սպասարկման ոլորտների վարկավորման ծավալները: Ուշագրավ է, որ համեմատաբար կարճ և անկայուն ընթացքի հետևանքով հնարավոր չէ կանխատեսել հիպոթեքային վարկավորման հետագա աճը, մանավանդ, որ դրա շարժընթացը կրում է 2009 թվականի կտրուկ անկման ազդեցությունը (գծանկար 7):

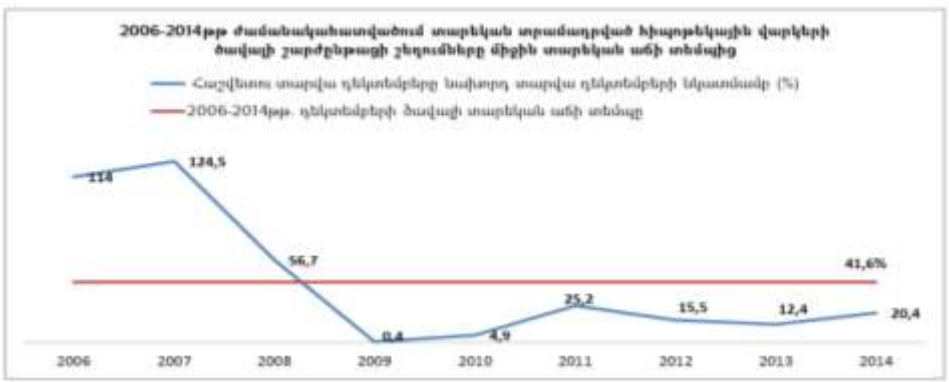
Հիպոթեքային վարկավորման ծավալների վերլուծությունից ակնհայտ է, որ այն 2005–2007 թվականներին հաջողությամբ հաղթահարել է ներդրման փուլը՝ տարեկան ծավալների աճով 2.5–3 անգամ գերազանցելով դիտարկվող 9 տարիների ծավալների աճի միջին տեմպը (41.6%): Հատկանշական է, որ դիտարկվող 9 տարիների ծավալների աճի նման բարձր տեմպը ևս ներդրման փուլում արձանագրված «երկրաչափական աճի» արդյունքն է, ինչը 2008 թվականից հետո երբևէ չի գերազանցվել: 2010–2011 թվականները հնարավոր է բնորոշել որպես «վերականգնվող աճի» ժամանակահատված, իսկ 2012–2015 թվականները՝ կայունացման, երբ վարկավորման տարեկան ծավալների աճը տատանվել է 13–20%-ի միջակայքում: Ուշագրավ է, որ հետճգնաժամային ժամանակահատվածում տրամադրված հիպոթեքային վարկերի ծավալում սկսել է հետևողականորեն նվազել ՀՀ դրամով տրամադրված վարկերի մասնաբաժինը: Այսպես, եթե 2005–2008 թթ. դրամով տրամադրված վարկերի մասնաբաժինը տարեկան 1.3–2.7 անգամ աճելով հասել էր 69.2%-ի, ապա 2009 թ. սկսած այն տարեկան 3.3–7.3%-ով նվազելով 2013 և 2014 թվականներին հաստատվել է 41–42% միջակայքում: Ընդ որում, ՀՀ դրամով տրամադրված հիպոթեքային վարկերի մասնաբաժինն ավելի փոքր կլիներ, եթե 2009 և 2010 թվականներին ՀՀ Կենտրոնական բանկը չձևավորեր «Ազգային հիպոթեքային ընկերություն»[1] և «Բնակարան երիտասարդասարդներին» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպությունները, որոնք առևտրային բանկերին և այլ վարկային կազմակերպություններին տրամադրում են ծրագրային հիպոթեքային վարկեր ՀՀ դրամով: Դրամով տրամադրված վարկերի մասնաբաժնի հետևողական նվազումը հիմնականում կապված է 2009 և 2014 թվականներին դրամի արժեզրկման[2] և դրա հետագա արժեզրկման կանխատեսումների հետ:

[1] Ազգային հիպոթեքային ընկերությունը 2009 թվականին հիմնադրվել է որպես ՈՒՎԿ, իսկ 2011-ին վերագրանցվել որպես ՎՎԿ:

[2] Մասնավորապես՝ 2009 թվական մայիսին դոլարը դրամի նկատմամբ արժևորվել է մոտ 23%-ով (70 դրամով), 2014 թ. դեկտեմբերին՝ նույն 2009-ի ցուցանիշի նկատմամբ մոտ 36%-ով (110 դրամով), իսկ 2014 թվականի հունվար-նոյեմբեր ցուցանիշի նկատմամբ՝ 17%-ով (70 դրամով):





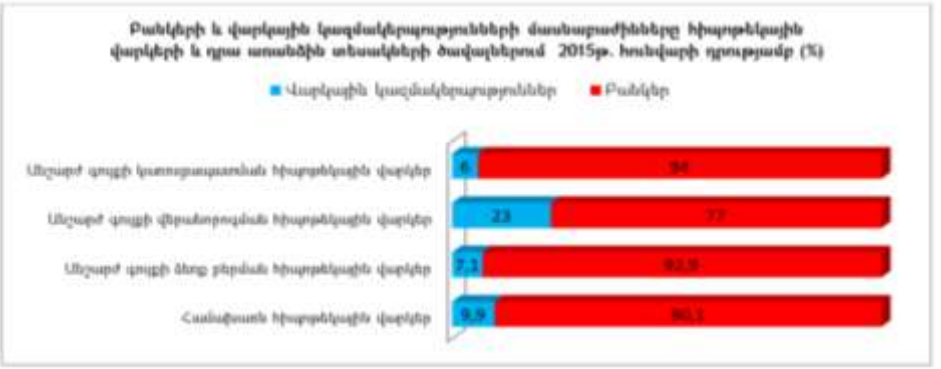


Գծապատկեր 7

Հիպոթեքային վարկավորման ծավալների շարժընթացը 2006-2014 թթ.[1]

[1] Գծապատկերը կառուցվել է ՀՀ ԿԲ 2005-2015 թթ. վիճակագրական շարքերի հիման վրա: Աղբյուրը՝ https://www.cba.am/am/SitePages/statmonetaryfinancial.aspx/ «Վարկեր և ավանդներ»/ «Առևտրային բանկերի կողմից տրամադրված վարկերի ծավալներ (ամսական)», «Առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների վարկերն ըստ ոլորտների (ամսական)»:

2009–2014 թթ. դրամի նկատմամբ դոլարի արժևորումը դրամային վարկերի մասնաբաժնի վրա ազդել է երկու հիմնական ուղղությամբ՝ տեխնիկական աճի ապահովման և առևտրային բանկերում՝ սեփական ռեսուրսներով դրամային վարկերի տրամադրման շարժառիթների նվազման: Այսպես, ՀՀ ԿԲ վիճակագրության մեջ առևտրային բանկերի տրամադրած դոլարային վարկերի ծավալները վերջնարդյունքում արտացոլվում են ազգային արժույթով[1]: Բնական է, որ դոլարի փոխարժեքի աճը անգամ դոլարային վարկերի ծավալների կայունության պարագայում ինքնաբերաբար հանգեցնելու էր դրանց դրամային արտահայտությամբ աճին: Բացի դրանից ազգային արժույթի արժեզրկման հետևանքով առևտրային բանկերը, արժութային տատանումների ռիսկերը նվազեցնելու նպատակով, նախընտրում են իրենց սեփական միջոցներից հիպոթեքային վարկ տրամադրել հիմնականում արտարժույթով՝ անգամ ավելի ցածր տոկոսադրույքի պարագայում: Սրանից հնարավոր է եզրակացնել, որ եթե նախկինում արձանագրված միտումը կրկնվի, կամ ՀՀ ԿԲ հիմնած ՎՎԿ-ները վերաֆինանսավորման ծավալները չմեծացնեն, ապա 2014 թ. դեկտեմբերին արձանագրված ՀՀ դրամի արժեզրկումը կարող է հանգեցնել տրամադրված հիպոթեքի ծավալներում դրամային վարկերի տեսակարար կշռի առավել նվազմանը:



Դիագրամ 8

Հիպոթեքային վարկավորման շուկայի ապրանքային պորտֆելում իրավական տարբեր կարգավիճակ ունեցող սուբյեկտների մասնաբաժինները 2015 թ. դրությամբ

Ներկայումս Հայաստանի Հանրապետությունում հիպոթեքային վարկավորում իրականացնում են գործող 21 առևտրային բանկերից 20-ը և 34 վարկային կազմակերպություններից 16-ը (որոնցից 4-ը տրամադրում են բացառապես ընակարանի նորոգման վարկեր)[2]: Եվս 1 վարկային կազմակեր-

[1] Այլ կերպ ասած՝ վերածվում են դրամային արտահայտության՝ հաշվետու ժամանակաշրջանի փոխարժեքով:

[2] Ըստ առևտրային բանկերի և ՈՒՎԿ-ների կայքերի դիտարկման և հարցման արդյունքների:

պություն հիպոթեքային վարկեր է տրամադրում բացառապես ԼՂՀ տարածքում անշարժ գույքի ձեռքբերման կամ նորոգման նպատակով[1]: Հատկանշական է, որ վարկային կազմակերպությունները, թեև անշարժ գույքի ձեռքբերման և կառուցապատման վարկեր տրամադրում են, սակայն հիմնականում նախընտրում են ֆինանսավորել բնակարանների նորոգման վարկերը: Այսպես, 2015 թվականի հունվարի դրությամբ վարկային կազմակերպություններին բաժին է ընկել անշարժ գույքի կառուցապատման նպատակով տրամադրված վարկերի ծավալի 6, ձեռք բերման նպատակով տրամադրված վարկերի՝ 7 և բնակարանների նորոգման նպատակով տրամադրված վարկերի՝ 23%-ը:

Գծապատկեր 9

Հիպոթեքային վարկավորման շուկայի ապրանքային կառուցվածքը 2015 **թ. դրությամբ**

Հիմնականում վարկային կազմակերպությունների նման նախապատվության և տրամադրված հիպոթեքային վարկերի ծավալում բնակարանի վերանորոգման նպատակով հատկացված վարկերի փոքր տեսակարար կշռի հետևանքով է, որ 2015 թվականի հունվարի դրությամբ Հայաստանում հիպոթեքային վարկավորման 90%-ը բաժին է ընկել առևտրային բանկերին: Սակայն պետք է նշել, որ թե՛ վարկային կազմակերպությունները և թե՛ առևտրային բանկերը մեծ ակտիվություն չեն ցուցաբերում հիպոթեքային շուկայի զարգացման գործում: Սրա մասին վկայում են 2005–2014 թթ. և, հատկապես, 2009–2014 թթ. տրամադրված հիպոթեքային վարկերի ծավալներում ՀՀ ԿԲ ձևավորվծ թվով վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպությունների մեծ մասնաբաժինները:

2014 թվականի դեկտեմբերի վերջի դրությամբ ՀՀ առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների տրամադրած վարկերի ծավալները կազմել են 190655824 հազար դրամ: Նույն ժամանակ «Ազգային հիպոթեքային ընկերություն»[2] և «Բնակարան երիտասարդներին»[1] ՎՎԿ-ների ֆի-

[1] «Ֆիդես» հիպոթեքային ընկերություն ՈՒՎԿ ՓԲԸ:

[2] Համագործակցում է՝ «Արմսվիս բանկի», «Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկի», «Արարատ բանկի», «Արցախբանկի», «Անելիք բանկի», «Առեքսիմբանկ-Գազպրոմբանկի խմբի», «Բիբլոս բանկ Արմենիայի», «Զարգացման Հայկական բանկի», «Ինեկոբանկի», «Հայէկոնոմբանկի»,

նախնավորած հիպոթեքային վարկերի ծավալները համապատասխանաբար կազմել են՝ 5233 ֆինանսավորված վարկային պայմանագիր (որից 1735-ը բնակարանի նորոգման)՝ 42284400 հազար դրամ ծավալով (ընդհանուրի 22.2%-ը) և 1611 ֆինանսավորված վարկային պայմանագիր՝ 12112500 հազար դրամ ծավալով (ընդհանուրի 6.4%-ը)։ Ակնհայտ է, որ 2014 թվականի վերջի դրությամբ ՀՀ առևտրային բանկերի ու վարկային կազմակերպությունների տրամադրած հիպոթեքային վարկերի շուրջ 1/3-ը ուղղակի հանդիսացել է նշյալ ՎՎԿ-ների միջոցների տեղաբաշխում։ Ընդ որում, 2009–2014 թթ. ժամանակահատվածում տրամադրած հիպոթեքային վարկերի ծավալներում նշյալ երկու ՎՎԿ-ների մասնաբաժինը ընդհուպ մոտեցել է 50% մասնաբաժնին։

2014 թվականի դեկտեմբերի վերջի դրությամբ ՀՀ առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների տրամադրած վարկերի ծավալները կազմել են 190655824 հազար դրամ։ Նույն ժամանակ «Ազգային հիպոթեքային ընկերություն»[2] և «Բնակարան երիտասարդներին»[3] ՎՎԿ-ների ֆինանսավորած հիպոթեքային վարկերի ծավալները համապատասխանաբար կազմել են՝ 5233 ֆինանսավորված վարկային պայմանագիր (որից 1735-ը բնակարանի նորոգման)՝ 42284400 հազար դրամ ծավալով (ընդհանուրի 22.2%-ը) և 1611 ֆինանսավորված վարկային պայմանագիր՝ 12112500 հազար դրամ ծավալով (ընդհանուրի 6.4%-ը)։ Ակնհայտ է, որ 2014 թ. վերջի դրությամբ ՀՀ առևտրային բանկերի ու վարկային կազմակերպությունների տրամադրած հիպոթեքային վարկերի շուրջ 1/3-ը ուղղակի հանդիսացել է նշյալ

«Կոնվերս բանկի», «Յունիբանկի», «Հայբիզնեսբանկի», «ՎՏԲ Հայաստան բանկի», «Պրոմեթեյ բանկի», ինչպես նաև «Առաջին հիպոթեքային ընկերություն», «Գլոբալ կրեդիտ», «Կամուրջ», «Կիլիկիա», «Ջի Ընդ Էյ», «Նոր Հորիզոն» և «Էքսպրես կրեդիտ» ՈՒՎԿ-ների հետ:

[1] Համագործակցում է՝ «Արմսվիս բանկի», «Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկի», «Արարատ բանկի», «Արցախբանկի», «Անելիք բանկի», «Առեքսիմբանկ-Գազպրոմբանկի խմբի», «Զարգացման Հայկական բանկի», «Ինեկոբանկի», «Հայէկոնոմբանկի», «Կոնվերս բանկի», «Յունիբանկի», «Հայբիզնեսբանկի», «ՎՏԲ Հայաստան բանկի», «Պրոմեթեյ բանկի», «Արդշինբանկի», ինչպես նաև «Առաջին հիպոթեքային ընկերություն», «Գլոբալ կրեդիտ», «Կամուրջ», «Կիլիկիա» և «Էքսպրես կրեդիտ» ՈՒՎԿ-ների հետ:

[2] Համագործակցում է՝ «Արմսվիս բանկի», «Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկի», «Արարատ բանկի», «Արցախբանկի», «Անելիք բանկի», «Առեքսիմբանկ-Գազպրոմբանկի խմբի», «Բիբլոս բանկ Արմենիայի», «Զարգացման Հայկական բանկի», «Ինեկոբանկի», «Հայէկոնոմբանկի», «Կոնվերս բանկի», «Յունիբանկի», «Հայբիզնեսբանկի», «ՎՏԲ Հայաստան բանկի», «Պրոմեթեյ բանկի», ինչպես նաև «Առաջին հիպոթեքային ընկերություն», «Գլոբալ կրեդիտ», «Կամուրջ», «Կիլիկիա», «Ջի Ընդ Էյ», «Նոր Հորիզոն» և «Էքսպրես կրեդիտ» ՈՒՎԿ-ների հետ:

[3] Համագործակցում է՝ «Արմսվիս բանկի», «Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկի», «Արարատ բանկի», «Արցախբանկի», «Անելիք բանկի», «Առեքսիմբանկ-Գազպրոմբանկի խմբի», «Զարգացման Հայկական բանկի», «Ինեկոբանկի», «Հայէկոնոմբանկի», «Կոնվերս բանկի», «Յունիբանկի», «Հայբիզնեսբանկի», «ՎՏԲ Հայաստան բանկի», «Պրոմեթեյ բանկի», «Արդշինբանկի», ինչպես նաև «Առաջին հիպոթեքային ընկերություն», «Գլոբալ կրեդիտ», «Կամուրջ», «Կիլիկիա» և «Էքսպրես կրեդիտ» ՈՒՎԿ-ների հետ:

ՎՎԿ-ների միջոցների տեղաբաշխում: Ընդ որում, 2009–2014 թթ. ժամանակահատվածում տրամադրած հիպոթեքային վարկերի ծավալներում նշյալ երկու ՎՎԿ-ների մասնաբաժինը ընդհուպ մոտեցել է 50% մասնաբաժնին:

Աղյուսակ 12

ՀՀ առևտրային բանկերի և վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպությունների տրամադրված հիպոթեքային վարկերը 2014 թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ[1]

	Ընդամենը 2005-2014 թթ. ընթացքում տրամադրված հիպոթեք. վարկեր	*Վարկային կազմակերպությունների տրամադրած հիպոթեքային վարկեր*	*Բանկերի տրամադրած հիպոթեքային վարկեր*	*Ազգային հիպոթեքային ընկերություն ՎՎԿ վարկեր*	*Բնակարան երիտասարդներին ՎՎԿ վարկեր*
	հազար դրամ	*հազար դրամ*	*հազար դրամ*	*հազար դրամ*	*հազար դրամ*
Բոլոր տեսակի հիպոթեքային վարկեր, այդ թվում՝	190 655 824	18 223 474	172 432 350	42284400	12112500
Անշարժ գույքի ձեռք բերման նպատակով վարկեր	147 316 308	9 874 086	137 442 222	-	-
Անշարժ գույքի վերանորոգման նպատակով վարկեր	34 418 139	7 815 153	26 602 986	-	-
Անշարժ գույքի կառուցապատման նպատակովին վարկեր	8 921 376	534 234	8 387 142	-	-

Պետք է նշել, որ հիպոթեքային վարկավորման զգալի մասը բաժին է ընկնում Երևանին: Տվյալ դեպքում «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ և «Ազգային հիպոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ վարկավորման ծավալներում Երևանի տեսակարար կշռի տարբերությունը (ըստ քանակի՝ 17%, ըստ ծավալների՝ 19%) պայմանավորված է հիմնականում նշյալ ՎՎԿ-ների կողմից իրականացվող ծրագրային վարկավորման պայմանների տարբերություններով: Մասնավորապես, «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ «Մատչելի բնակարան երիտասարդ ընտանիքներին» ծրագրով վարկավոր-

[1] Աղբյուրները՝ ՀՀ ԿԲ վիճակագրական արխիվ՝ «Առևտրային բանկերի կողմից տրամադրված վարկերի ծավալներ (ամսական)», «Առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների վարկերն ըստ ոլորտների (ամսական)», Ազգային հիպոթեքային ընկերություն և Բնակարան երիտասարդներին ՎՎԿ-ների վիճակագրական շտեմարաններ, https://www.cba.am/am/SitePages/statmonetaryfinancial.aspx, http://www.hfy.am/am/analytics.html, http://www.nmc.am/pages.php?al=statisticaldata

ման առավելագույն գումարը կազմում է 11.2 միլիոն ՀՀ դրամ[1], իսկ ձեռքբերվող գույքի արժեքը, ելնելով վարկ/գրավ հարաբերակցության պահանջից, չպետք է գերազանցի 16 մլն դրամը: Նշյալ սահմանափակումը, մի կողմից, համահարթեցնում է Երևանի և մարզերի վարկավորման ծավալները, սակայն, մյուս կողմից, նվազեցնում է Երևանում այս ծրագրին մասնակցության պահանջարկը, քանի որ նշյալ գումարով ցանկալի մակերեսի բնակարան հնարավոր է ձեռք բերել հիմնականում Երևանի ծայրամասերում: Մասնավորապես, 2013-2014 թվականներին 16 մլն դրամը կրավականացներ Երևան քաղաքում 58.4 մ² մակերեսով բնակարան ձեռքբերելուն[2]: Այսպես, նշյալ գումարը կրավականացներ Կենտրոն վարչական շրջանում մոտ 37, Արաբկիրում՝ 44, Քանաքեռ Զեյթուն և Դավիթաշեն վարչական շրջաններում՝ 56-58, Ավան, Նոր Նորք, Էրեբունի, Շենգավիթ, Աջափնյակ և Մալաթիա-Սեբաստիա վարչական շրջաններում՝ 61-66 քառակուսի մետր մակերեսով բնակարաններ ձեռքբերելուն[3]: Այլ կերպ ասած՝ տվյալ գումարով Երևանի երկու վարչական շրջաններում հնարավոր է գնել 1 սենյականոց, երկուսում՝ երկսենյականոց, իսկ մնացածում՝ մեծ մակերեսով 2 և, որոշ դեպքերում, փոքր մակերեսով 3 սենյականոց բնակարաններ:

Ընդ որում, երեք սենյականոց բնակարան հիմնականում հնարավոր է գնել կասետային տիպային նախագծով շենքերում[4]: Պետք է նշել, որ այս հանգամանքը հաշվի առնելով, ՀՀ կառավարության կողմից վարկի տրամադրման կարգում 2016 թ. կատարվել են մի շարք փոփոխություններ, որոնցից մեկը տրամադրվող գումարը 16-ից մինչև 25 միլիոն դրամ բարձրացումն է:

Թեև «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ վարկային մյուս ծրագրերով[5] մոտ 2 անգամ ավելի մեծ գումար է հնարավոր ստանալ (20 մլն դրամ

---

[1] Սա Երևանում վարկավորվող գործարքի ոչ ավել քան 70%-ը պետք է կազմի, իսկ մարզերի պարագայում՝ 90%-ը:

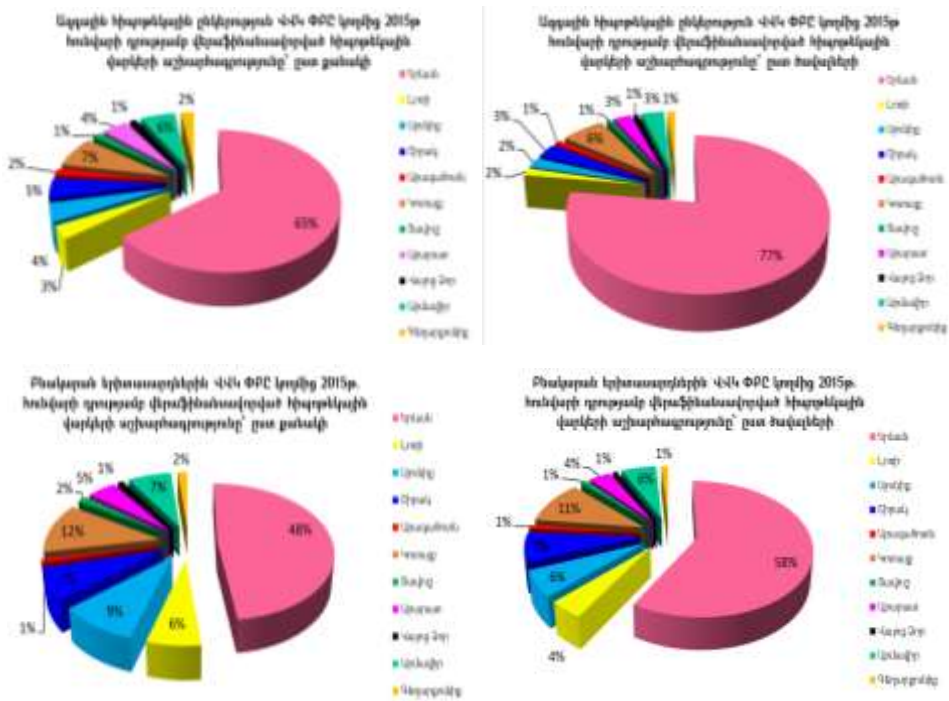
[2] 1 մ² արժեքը 271300-273600 դրամ արժեքի հաշվարկով, ըստ՝ ՀՀ Կառավարությանն առընթեր Անշարժ գույքի պետական կադաստրի «ՀՀ անշարժ գույքի շուկան 2014 թվականին» տարեկան վերլուծության արդյունքների:

[3] Տվյալ մակերեսները ստացվել են ծրագրով նախատեսված բնակարանի սահմանափակման արժեքը՝ 16 մլն դրամը հարաբերելով նշյալ վարչական շրջաններում բնակարանի 1 մ² մոտավոր արժեքին, որը հրապարակվել է ՀՀ Կառավարությանն առընթեր Անշարժ գույքի պետական կադաստրի «ՀՀ անշարժ գույքի շուկան 2014 թվականին» տարեկան վերլուծության մեջ:

[4] Կամ մոտ 10 մ² մեծ մակերես ունեցող պանելային տիպային նախագծով շենքերում ծայրամասային շրջանների ոչ նպաստավոր հատվածներում, կամ բարձրահարկ բազմաբնակարան շենքերի առաջին և վերջին հարկերում:

[5] «Մատչելի բնակարան երիտասարդ գիտնականներին և ստեղծագործական միությունների անդամներին», «Մատչելի բնակարան երիտասարդ լրագրողներին, բժիշկներին, մանկավարժներին և սպորտսմեններին», «Մատչելի բնակարան երիտասարդ մասնագետներին», «Պետական ծառայողներին մատչելի բնակարանով ապահովման ծրագիր»:

20-30% կանխավճարի դեպքում)[1], սակայն այստեղ կան ծրագրին մասնակցելու մասնագիտական սահմանափակումներ, իսկ վարկավորումն էլ իրականացվում է միայն ծրագրի պահանջներին բավարարելու, դրանում ներառվելու և վիճակահանությամբ բնակարանի ձեռքբերման իրավունք ստանալու դեպքում: Մասնավորապես՝ նման պայմաններով վարկ ստանում են երիտասարդ գիտնականները, ստեղծագործական միությունների անդամները, լրագրողները, բժիշկները, մանկավարժները, մարզիկները և պետական ծառայողները: Մյուս կողմից՝ նշյալ ծրագրերն ընձեռում են փուլային վճարում իրականացնելու հնարավորություն (ինչը նույնպես նվազեցնում է վարկ վերցնելու անհրաժեշտությունը) և դրանցով շահագործման են հանձնվում սահմանափակ թվով բնակարաններ (ինչը սահմանափակում է հնարավոր վարկառուների թիվը):



Գծապատկեր 10

Հիպոթեքային վարկավորման աշխարհագրությունը 2014 թ. դեկտեմբերի վերջի դրությամբ՝ ըստ ՀՀ ԿԲ հիմնադրած վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային

[1] «Պետական ծառայողներին մատչելի բնակարանով ապահովման ծրագրի» դեպքում վարկի գումարի սահմանափակում չկա: Կանխավճարը բնակարանի համար կազմում է գնահատված արժեքի նվազագույնը 7.5%-ը, ավտոկայանատեղիի համար՝ 20%-ը:

կազմակերպությունների վիճակագրության[1]

Ի տարբերություն սրա՝ ՀՀ ԿԲ հիմնադրած մյուս ՎՎԿ-ն՝ Ազգային հիպոթեքային ընկերությունը, տրամադրում է ավելի մեծ ծավալով հիպոթեքային վարկեր: Մասնավորապես՝ վերջինի հետ համագործակցող առևտրային բանկերը և ՈՒՎԿ-ները քաղաքացիներին կարողանում են նվազագույնը 10 տարի մարման ժամանակով առաջարկել արդեն 20-30 մլն դրամի հիպոթեքային վարկեր, որից 20 մլն դրամը (բայց ոչ ավելի քան գրավի արժեքի 70%-ը) վերաֆինանսավորում է Ազգային հիպոթեքային ընկերությունը:

Հիմնականում հենց վարկավորման պայմանների տարբերություններով էլ պայմանավորված են նշյալ երկու ՎՎԿ-ների տրամադրած վարկերի ծավալներում Երևանի տեսակարար կշռի տարբերությունները, ինչպես նաև ընդհանրապես վարկավորման ծավալների ու վերաֆինանսավորված վարկային պայմանագրերի թվի տարբերությունները:

Աղյուսակ 13

ՀՀ ԿԲ հիմնադրած վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպությունների տրամադրած հիպոթեքային վարկերը՝ ըստ տարածաշրջանների 2014 թ. դեկտեմբերի վերջի դրությամբ[2]

Տարածաշրջանը	*Բնակարան երիտասարդներին ՎՎԿ*		*Ազգային հիպոթեքային ընկերություն ՎՎԿ*		*1 վարկային պայմանագրի ծավալը*	
					Բնակարան երիտասարդներին ՎՎԿ	*Ազգային հիպոթեքային ընկերություն ՎՎԿ*
	Քանակը	*Ծավալը (մլն դրամ)*	*Քանակը*	*Ծավալը (մլն դրամ)*	*(մլն դրամ)*	*(մլն դրամ)*
Երևան	846	7720,5	2503	27711,0	9,126	11,071
Լոռի	110	555	84	438,2	5,045	5,216
Սյունիք	164	817,3	145	649,8	4,984	4,481
Շիրակ	129	935,1	146	956,4	7,249	6,550
Արագածոտն	16	114,3	28	205,2	7,144	7,328
Կոտայք	209	1405,7	214	1736,1	6,726	8,112
Տավուշ	27	139,7	25	131,1	5,174	5,245
Արարատ	85	493,6	114	704,0	5,807	6,175
Վայոց Ձոր	16	94,7	27	138,8	5,919	5,139

[1] Աղբյուրը՝ Ազգային հիպոթեքային ընկերություն և Բնակարան երիտասարդներին ՎՎԿ-ների վիճակագրական շտեմարաններ http://www.hfy.am/am/analytics.html, http://www.nmc.am/pages.php?al=statisticaldata

[2] Աղբյուրը՝ http://www.hfy.am/am/analytics.html, http://www.nmc.am/pages.php?al=statisticaldata Ազգային հիպոթեքային ընկերություն և Բնակարան երիտասարդներին ՎՎԿ-ների վիճակագրական շտեմարաններ: Աղյուսակում ներառված չէ Ազգային հիպոթեքային ընկերություն ՎՎԿ կողմից բնակարանների վերանորոգման նպատակով վերաֆինանսավորված վարկերի վիճակագրությունը:

Արմավիր	126	773,6	154	978,7	6,140	6,355
Գեղարքունիք	28	140,7	58	277,3	5,025	4,781
Ընդամենը	1756	13190,2	3498	33926,4	7,512	9,699

Աղյուսակ 13-ից երևում է, որ «Ազգային հիպոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ վերաֆինանսավորման ծավալները մոտ 2.6 անգամ գերազանցում են «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ վերաֆինանսավորման ծավալները, ընդ որում, Երևանի կտրվածքով դրանք երկրորդին գերազանցում են մոտ 3.6 անգամ: «Ազգային հիպոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ-ի վերաֆինանսավորած միջին վիճակագրական վարկային պայմանագրի գումարն էլ «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ վերաֆինանսավորած գումարից ավելի է մոտ 2.19 միլիոն դրամով: Տվյալ դեպքում երկու ՎՎԿ-ների վերաֆինանսավորած վարկային պայմանագրերի գումարները հիմնականում համադրելի են: Բացառություն են Երևանը, որտեղ «Ազգային հիպոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ վերաֆինանսավորման ծավալները «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ-ին գերազանցում են մոտ 2 մլն դրամով, Կոտայքի մարզը՝ 1.3 մլն դրամով և Շիրակի ու Վայոց ձորի մարզերը, որտեղ, հակառակը, «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ վերաֆինանսավորման ծավալներից պակաս են մոտ 700 հազարական դրամով:

Աղյուսակ 14

Հիպոթեքային գրավադրման գործարքների թվի շարժընթացը ՀՀ-ում և քաղաք Երևանում 2008–2014 թթ.[1]

	Իրականացվել են հիպոթեքային գրավադրման գործարքներ		*Իրականացվել են հիպոթեքային գրավադրման գործարքներ*	
	ՀՀ-ում	*որից՝ Երևանում*	*բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ*	*անհատական բնակելի տների նկատմամբ*
2008	2371	1553	1622	529
2009	1031	782	812	135
2010	1741	1279	1389	261
2011	2165	1614	1775	297
2012	1508	959	1249	176
2013	1895	1305	1499	260
2014	1902	1266	1525	261

Ուշագրավ է, որ անկախ դիտարկված երկու ՎՎԿ-ների վարկավորման ծավալներում Երևանի մասնաբաժնի և վարկավորման գումարների մեծության տարբերություններից, ակնհայտ է, որ բնակարանների ձեռքբերման

[1] ՀՀ կառավարությանն առնթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, ՀՀ անշարժ գույքի շուկան, 2005-2014 թթ. վերլուծություններ:

ֆինանսավորման տեսանկյունից[1] Երևանը, ինչպես նաև Այունիքի, Կոտայքի, Շիրակի, Տավուշի ու Լոռու մարզերը[2] բնակարանաշինության նկատմամբ պահանջարկի առաջնային գոտիներից են: Փաստացի՝ հենց նշյալ տարածաշրջաններում է, որ առևտրային բանկերը, քննելով հաճախորդների վարկային պատմությունն ու վարկունակությունը, երկարաժամկետում միջինում 5-11 միլիոն դրամի վարկավորում են իրականացնում:

Կարելի է ասել, որ պատկերը նույնն է նաև բանկերի և վարկային այլ կազմակերպությունների՝ սեփական միջոցներով հիպոթեքային վարկավորման գործընթացում: Մասնավորապես, 2008-2014 թթ. ժամանակահատվածում հիպոթեքային գրավադրմամբ իրականացված անշարժ գույքի առևտրի գործարքների 66-75%-ը իրականացվել է Երևանում:

Պետք է նշել, որ հետազոտությամբ բացահայտված վարկավորման ծավալներն ու տրամադրվող հիպոթեքային վարկերի քանակն էականորեն պակաս են վարկավորման այս տեսակի նկատմամբ ներկայացվող պահանջարկից: Այսպես, ըստ «Ամերիա» ընկերության խմբի՝ Զարգացման ֆրանսիական գործակալության (AFD) պատվերով Հայաստանի 10 քաղաքներում 1020 մարդկանց շրջանում անցկացված հարցման արդյունքների՝ Հայաստանում հիպոթեքային վարկավորման եռամյա պահանջարկը 2012 թ. գնահատվել է 730 մլն դոլար, ինչը մոտ 2,2 անգամ գերազանցել է բանկերի և վարկային կազմակերպությունների հիփոթեքային համախառն պորտֆելը ուսումնասիրվող ժամանակահատվածի վերջի դրությամբ (329,9 մլն դոլար)[3]: Իսկ վարկավորման այս տեսակի շուկայում զգալի մասնակցություն ունեցող «Ազգային հիպոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ տեղեկատվության համաձայն՝ միջազգային ֆինանսական կառույցների հաշվարկներով Հայաստանում առկա է 55 հազար հիփոթեքային վարկի պահանջարկ, սակայն տարեկան կտրվածքով տրամադրվում է 1200-1300 հիփոթեքային վարկ[4]:

Բացի դրանից, ի տարբերություն զարգացած երկրների, որտեղ անշարժ գույքի ձեռք բերումը 75-95%-ով իրականացվում է հիպոթեքային վարկերի հաշվին[5], ՀՀ-ում հիպոթեքի մասնաբաժինն անշարժ գույքի առքուվաճառքի պայմանագրերում բավական «համեստ է» և 2005-2014 թթ. տատանվել է 7-13% միջակայքում (աղյուսակ 15):

---

[1] Այլ կերպ ասած՝ վարկավորմամբ գնողունակ պահանջմունքի առկայության տեսանկյունից:

[2] Առավելապես՝ տվյալ մարզերի խոշոր քաղաքները:

[3] Ըստ «Ամերիա» ընկերության խմբի և Զարգացման ֆրանսիական գործակալության (AFD) 17.12.2012թ համատեղ շնորհանդեսում հայտարարված ցուցանիշների: Աղբյուրը՝ http://www.armbanks.am/hy/2012/12/17/45439/

[4] Ըստ «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ տնօրենի տեղակալ Լիլիթ Եղիազարյանի՝ 2.08.2013թ-ին a1plus.am կայքին տրված պարզաբանումների: Աղբյուրը՝ http://www.a1plus.am/75600.html

[5] Հավելված 7:

Ակնհայտ է, որ հիպոթեքային վարկավորման մասնաբաժինը ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում փոքր է, և եղածն էլ հիմնականում ապահովվում է ՀՀ ԿԲ հիմնած ՎՎԿ-ների ջանքերով: Եթե հաշվի առնենք վերջիններիս տրամադրած վարկերի քանակը 2011-2013 թվականներին (1038-1048), ապա կստացվի, որ առևտրային բանկերը դիտարկվող ժամանակահատվածում սեփական ռեսուրսներով վարկավորել են 170-260 վարկային պայմանագիր: Մյուս կողմից՝ պետք է նշել, որ նորակառույց բնակարանների ֆինանսավորման տեսանկյունից (երբ տրամադրված վարկի մեծությունը դիտարկվում է իբրև գույքի գնահատված արժեքի 70%-ը)՝ տվյալ տարածաշրջաններից միայն Երևանում տրամադրված վարկերի մեծության ցուցանիշներն են առավել մոտ նորակառույցում բնակարանի ձեռքբերման համար անհրաժեշտ գումարի չափերին[1]:

Աղյուսակ 15

Անշարժ գույքի առքուվաճառքի և հիպոթեքային գրավադրման գործարքների շարժընթացը ՀՀ և Երևանի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների և անհատական տների կտրվածքով 2005-2014 **թթ.**[2]

	Իրականացվել են առքուվաճառքի գործարքներ Երևանի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ	*Վաճառվել են բնակարաններ մարզերում*	*Վաճառվել են անհատական բնակելի տներ Երևանում*	*Վաճառվել են անհատական բնակելի տներ մարզերում*	*Իրականացվել են հիպոթեքային գրավադրման գործարքներ*		
					ՀՀ-ում	*բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների նկատմամբ*	*անհատական բնակելի տների նկատմամբ*
2005	9178	5058	1306	3773	---	---	---
2006	10450	5637	1264	4210	---	---	---
2007	10 325	6148	1596	5163	---	---	---
2008	7909	4983	1268	4506	2371	1622	529
2009	7642	3609	1145	3123	1031	812	135
2010	8632	4005	1272	3902	1741	1389	261
2011	9128	4152	1322	3799	2165	1775	297
2012	8297	4326	1424	3546	1508	1249	176
2013	8880	4611	1362	3690	1895	1499	260
2014	10056	4636	1453	3835	1902	1525	261

[1] Ազգային հիպոթեքային ընկերության միջին վարկավորման չափը՝ 11 միլիոն դրամը, գույքի ձեռք բերման համար անհրաժեշտ վարկավորման չափ դիտարկելու պարագայում կստացվի, որ Երևանում նորակառույցից հնարավոր ամենացածր գնով (պատրաստի վիճակում մոտ 270 հազար դրամ) 30% կանխավճարի դեպքում հնարավոր է ձեռք բերել մոտ 58-60 մ^2 մակերեսով երկսենյականոց բնակարան (15.6-15.9 մլն դրամ գնահատված արժեքով):

[2] ՀՀ կառավարությանն առնթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, ՀՀ անշարժ գույքի շուկան, 2005-2014 թթ. վերլուծություններ:

Եթե հաշվի առնենք նաև, որ ըստ ոլորտի պատասխանատուների, հիպոթեքային վարկավորման պահանջարկը, կապված նորակառույցների բարձր գների հետ, հիմնականում դրսևորվում է երկրորդային շուկայից բնակարանի գնման ֆինանսավորում ստանալու ուղղությամբ[1] և համադրենք նախորդող ժամանակահատվածներում իրականացված հետազոտությունների արդյունքները, ապա կարելի է եզրահանգել, որ ՀՀ բանկային համակարգում առկա ակտիվները, և հատկապես դրանց այն հատվածը, որը սովորաբար տրամադրվում է հիպոթեքային վարկի ձևով, էականորեն փոքր են անգամ երկրորդային շուկայից վարկավորմամբ բնակարան ձեռք բերելու առկա պահանջարկի ծավալներից: Նշյալը վկայում է բանկային համակարգի ֆինանսական միջոցների սղությունը՝ որպես հետևանք Հայաստանում ավանդների հավաքագրման ցածր մակարդակի, «երկար փողերի» համակարգի բացակայության, ինչպես նաև դրսում հավաքագրվող գումարները դրամային վարկերի տեսքով տեղայնացնելու բարձր ռիսկայնության:

Հիպոթեքային շուկայի բնորոշման առանցքային ուղղություններից են նաև տրամադրվող վարկերի պայմանները:

Ըստ այդմ, հիպոթեքային շուկայի մասնակիցների (առևտրային բանկեր և ՈՒՎԿ-ներ) վարկային առաջարկների ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ անշարժ գույքի ձեռքբերման (կառուցապատման) նպատակով տրամադրվող վարկերի հիմնական պայմանները՝ վարկի մարման տևողությունը, միջին անվանական տոկոսադրույքը, տրամադրվող գումարի մեծությունը և պահանջվող կանխավճարի մեծությունը ունեն մեծ շեղումներ: Դրանք, սովորաբար, կախված են տրամադրողներից, վարկավորման աղբյուրից (սեփական միջոցներ, ծրագրային վարկեր), վարկի արժույթից (դրամ, դոլար, որոշ դեպքերում՝ եվրո), ձեռքբերվող գույքի շուկայից (առաջնային, երկրորդային) առաջնային շուկայից բնակարանի ձեռքբերման դեպքում, վարկավորողի ու կառուցապատողի պայմանավորվածություններից[2]: Բացի դրանից, նշյալ գործոնների նկատմամբ սահմանված պայմանները հաճախ կախված են հենց դրանց փոխկապվածություններից: Մասնավորապես՝ գրեթե բոլոր բանկերի և ՈՒՎԿ-ների տրամադրած վարկերի անվանական տոկոսադրույքի մեծությունը կախված է վարկավորման տևողությունից, հայցվող գումարի մեծությունից և վարկառուի կատարած կանխավճարի մեծությունից: Սովորաբար, տրամադրված վարկի անվանական տոկոսադրույքը բարձր է, եթե վարկի մարման տևողության միջակայքում (օրինակ՝ 10-25 տարի) վարկառուն նախընտրում է հնարավոր ամենաերկար տևողությունը: Նույն կերպ՝

[1] Ըստ «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ ՓԲԸ տնօրենի տեղակալ Լիլիթ Եղիազարյանի՝ 2.08.2013 թ-ին a1plus.am կայքին տրված պարզաբանումների: Աղբյուրը http://www.a1plus.am/75600.html

[2] Որոշ առևտրային բանկերում և ՈՒՎԿ-ներում որոշակի կառուցապատողից բնակարանի գնման դեպքում նշյալ 4 գործոնների պայմաններն առավել գրավիչ են:

անվանական տոկոսադրույքը հաճախ բարձր է ավելի մեծ գումարի վարկ ստանալու և ավելի փոքր կանխավճարներ կատարելու դեպքերում (10-30% կանխավճարի միջակայքում, լրացուցիչ գույքի գրավադրմամբ, սահմանված կանխավճարից զգալիորեն՝ մոտ 10-20%-ով, պակաս կանխավճար կատարելիս):

Առևտրային բանկերի և ՈՒՎԿ-ների վարկային առաջարկների ուսումնասիրումից պարզ է, որ Հայաստանում տրամադրվող հիպոթեքային վարկերից առավել նպաստավոր պայմաններ առաջարկվում է «Բնակարաններ երիտասարդներին» ՎՎԿ «Երիտասարդ ընտանիքներին մատչելի բնակարան» ծրագրի շրջանակներում: Մասնակցային սահմանափակումների բացառման դեպքում՝ ամենանպաստավորը «Ազգային հիպոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ վերաֆինանսավորվող վարկերի շրջանակներում տեղայնացվող վարկերի, իսկ առավել ոչ բարենպաստը՝ առևտրային բանկերի սեփական ռեսուրսներով ֆինանսավորվող հիպոթեքային վարկերի պայմաններն են[1]:

Մասնավորապես՝ Հայաստանում «Բնակարաններ երիտասարդներին» ՎՎԿ «Երիտասարդ ընտանիքներին մատչելի բնակարան» ծրագրի հիպոթեքային վարկերի միջին տևողությունը 10 տարի է (առավելագույն միջինը՝ 15): Բոլոր բանկերը տրամադրում են առավելագույնը 11.2 միլիոն դրամի վարկ՝ պայմանով, որ ձեռքբերվող գույքի արժեքը չի կարող գերազանցել 16 միլիոն դրամը: Միջին անվանական տարեկան տոկոսադրույքը կազմում է 9.5%, որից 2%-ը Երևանում և 4%-ը մարզերում սուբսիդավորում է պետությունը: Պահանջվող կանխավճարի միջին մեծությունը կազմում է 30%: Որոշ բանկեր մարզերում պահանջում են մինչև 10% կանխավճար[2]:

«Ազգային հիպոթեքային ընկերություն» ՎՎԿ վերաֆինանսավորվող վարկերի շրջանակներում տրամադրվող հիպոթեքային վարկերի առավելագույն միջին տևողությունը 15 տարի է (առավելագույնը՝ 35): Բանկերը և ՈՒՎԿ-ները տրամադրում են միջինը 25 միլիոն դրամի վարկ (նվազագույնը՝ 20 միլիոն դրամի): Միջին անվանական տարեկան տոկոսադրույքը կազմում է 13%, պահանջվող կանխավճարի միջին մեծությունը՝ 30%: Որոշ բանկեր, լրացուցիչ գույքի գրավադրման դեպքում, պահանջում են 10% կանխավճար[3]:

Սեփական միջոցներով վարկավորման առաջարկների ուսումնասիրումից պարզ դարձավ, որ առևտրային բանկերի և ՈՒՎԿ-ների մոտ 50%-ը սեփական միջոցներով հիպոթեքային վարկավորում ընդհանրապես չեն իրականացնում: Դրամային և դոլարային վարկերի համար պահանջվող կանխավճարի մեծությունը, երկու դեպքում էլ, միջինը կազմում է 30%: Միջին

[1] Հավելված 6:
[2] Հավելված 6:
[3] Հավելված 6:

անվանական տոկոսադրույքը դրամային վարկերի պարագայում կազմում է 14.5%, դոլարայինի դեպքում՝ 12-13%: Վարկի միջին առավելագույն տևողությունը դրամային վարկերի պարագայում՝ 15 տարի է, դոլարայինի դեպքում՝ 10: Սակայն առավելագույն տևողության տեսանկյունից դոլարային վարկերի տևողությունը 10 տարով գերազանցում է դրամային վարկերի տևողությանը: Տրամադրվող վարկի մեծությունը երկու դեպքում էլ տատանվում է միջինը 80-90 մլն դրամի (կամ համարժեք արտարժույթի) սահմաններում:

Հատկանշական է, որ բանկերի (նաև ՈՒՎԿ-ների) կողմից հիպոթեքային վարկերի տրամադրման և բնակչության նախընտրելի պայմանները միմյանցից մոտավորապես կրկնակի տարբերվում են: Նշյալը պարզ է դարձել 2012 թվականին «Ամերիա» ընկերության խմբի՝ Զարգացման ֆրանսիական գործակալության (AFD) պատվերով Հայաստանի 10 քաղաքներում 1020 մարդկանց շրջանում անցկացված հարցմամբ, ըստ որի Հայաստանում հիպոթեքային վարկ ստանալու նախընտրելի պայմաններ են տարեկան 6-14% տոկոսադրույքը և մարման 120 ամիս տևողությունը[1]:

Նշենք, որ վարկի ձեռքբերման նպատակով առանցքային չափորոշիչ հանդիսացող տոկոսադրույքի վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ հիպոթեքային վարկավորման անվանական և փաստացի տոկոսադրույքներն իրարից էականորեն տարբերվում են՝ կլապված վարկի տրամադրման միանվագ և ամենամյա վճարների առկայության հետ: Այսպես՝

- հայտի դիտարկման նպատակով առևտրային բանկերը վարկառուից պահանջում են 1000-15.000 դրամ,
- վարկի տրամադրման միջնորդավճարը տատանվում է 30.000-300.000 դրամի միջակայքում (սովորաբար, տրամադրվող վարկի 1%-ը, բայց ոչ պակաս քան 30.000 դրամը),
- անշարժ գույքի գնահատման համար պահանջվում է 15.000-30.000 դրամ,
- գրավի պայմանագրի նոտարական վավերացման համար (կատարվում է գույքի առքուվաճառքի նոտարական ձևակերպման և գույքի կաղաստրային ձևակերպման կամ սեփականության իրավունքի ձևակերպման գործընթացներից հետո և լրացուցիչ ֆինանսական բեռ է կանխիկ գումարով անշարժ գույք ձեռք բերելու համեմատ) վարկառուից պահանջվում է նաև 35.000-70.000 դրամ,
- բանկերը, ըստ գումարի կանխիկացման գործող սակագների, միջնորդավճար են պահանջում նաև վարկի կանխիկացման համար, ինչը, սովորաբար, նույնպես վճարում է անշարժ գույք ձեռքբերողը,

[1] Ըստ «Ամերիա» ընկերության խմբի և Զարգացման ֆրանսիական գործակալության (AFD) 17.12.2012թ համատեղ շնորհանդեսում հայտարարված ցուցանիշների:
Աղբյուրը՝ http://www.armbanks.am/hy/2012/12/17/45439/

– գույքը գրավից ազատելու համար պահանջվում է միջինը 2000 դրամ:

Ստացվում է, որ կախված առևտրային բանկից (կամ ՈՒՎԿ-ից) և հայցվող գումարի մեծությունից, վարկառուն հիպոթեքային վարկի ստացման համար միանվագ ծախսում է 100-460 հազար դրամ: 10 տարվա կտրվածքով ձեռք բերվող վարկի համար վերջինը տարեկան բաշխվածքով կազմում է լրացուցիչ 10-46 հազար, իսկ ամսական կտրվածքով՝ 830 դրամից 3830 դրամի լրացուցիչ ֆինանսական ծանրաբեռնվածություն:

Բացի դրանից վարկառուն պետք է իրականացնի գույքի պարտադիր ապահովագրություն (միջինը՝ գույքի գնահատված արժեքի 0.18%-ի չափով) և վարկի մնացորդի չափով դժբախտ պատահարներից ապահովագրություն (միջինը՝ վարկի մնացորդի 0.25%-ի չափով): Սա նշանակում է, որ կախված ձեռքբերվող գույքի արժեքից և վարկավորման չափից՝ վարկառուն տարեկան ստիպված է վճարել 39.000-ից 130.000 դրամ կամ ամսական լրացուցիչ 3300-10800 դրամ: Բացի դրանից, կախված վարկի մեծությունից՝ բանկերը պահանջում են նաև բանկային հաշվի ամենամսյա սպասարկման միջնորդավճարներ, ինչը ամսական տատանվում է 5000-ից[1] մինչև 15.000[2] դրամ: Փաստացի՝ բացի վարկի անվանական տոկոսադրույքով սահմանված վճարումներից՝ վարկառուն ամսական 8300-25800 դրամի լրացուցիչ վճարումներ պետք է կատարի՝ իր հիպոթեքային վարկի սպասարկման ընթացքում[3]:

Հիպոթեքային շուկայի, անշարժ գույքի շուկայում հիպոթեքային գրավադրմամբ գործարքների մասնաբաժնի և հիպոթեքային վարկի ստացման ու սպասարկման պայմանների վերլուծությունից ակնհայտ է, որ ներկայումս ՀՀ-ում գործող, տարաժամկետ մարման պայմանով, անշարժ գույքի ձեռքբերման կառուցակարգերը այնքան էլ արդյունավետ չեն: Ընդ որում, դրանք արդյունավետ չեն ինչպես վարկավորողների ներուժի, այնպես էլ վարկավորման պայմանների առումով: Թերևս, նաև այս է պատճառը, որ ՀՀ կառավարությունը ներկայումս փորձում է ստանձնել նորակառույց բազմաբնակարան շենքերում անշարժ գույքի ձեռքբերման հիպոթեքային վարկի սպասարկման բեռը՝ վարկառուի եկամտային հարկից տոկոսավճարին համարժեք գումար հետ վերադարձնելու ձևով: Սակայն, կատարված հաշվարկները փաստում են, որ այս քայլն իրավիճակի կարգավորմանը չի կարող հանգեցնել, այլ պարզապես կավելացնի կառավարության ծախսային բեռը:

Այսպես, եթե ենթադրենք, որ տոկոսագումարի ամբողջական փոխհատուցումը կարող է կրկնապատկել հիպոթեքի պահանջարկը (շնորհիվ առաջնային շուկայում պահանջարկի ավելացման), կստացվի, որ տարեկան ա-

[1] Մինչև 10 մլն դրամ գումարով վարկերի համար:
[2] 20 մլն դրամը գերազանցող վարկերի համար:
[3] Կախված առևտրային բանկից (կամ ՈՒՎԿ-ից), ձեռք բերվող գույքի արժեքից և հայցվող գումարի մեծությունից:

ռաջնային շուկայից բնակարանի ձեռքբերման նպատակով կձևավորվի 1000-1300 լրացուցիչ հիպոթեքի պահանջարկ: Եվ եթե ենթադրենք, որ բանկերն ամբողջությամբ կրավարարեն լրացուցիչ պահանջարկը, ապա, անշարժ գույքի առաջնային շուկայի ներկա իրողությունները հաշվի առնելով, կստացվի հետևյալ պատկերը: Նորակառույց բնակարանի 1 մ² մակերեսի համար ամենացածր 270.000 դրամ գնի և միջինում 65-75 մ² մակերեսով բնակարանի ձեռքբերման դեպքում, միջին վիճակագրական հիպոթեքային վարկի գումարային պահանջարկը կկազմի 12-14 միլիոն դրամ[1]: Այստեղից բխում է, որ բանկերը տարեկան լրացուցիչ 1000 միավոր հիպոթեքի ֆինանսավորման նպատակով 25-30 միլիոն դոլարի կարիք կունենան (1 դոլարը 485-495 դրամ փոխարժեքի միջակայքում), իսկ բանկերի և տնային տնտեսությունների համատեղ ներդրումը շինարարության ոլորտում տարեկան կկազմի 36-42 միլիոն դոլար: Սակայն նշյալի հետևանքով պետությունը, տոկոսագումարի 100% փոխհատուցման դեպքում յուրաքանչյուր տարի փոխհատուցած 1000 հիպոթեքային վարկի պայմանագրից ստիպված կլինի բյուջե չհավաքագրել 15-27 միլիոն դոլար[2]՝ կախված վարկերի տևողությունից[3] և վարկի գումարի մեծությունից[4]:

Աղյուսակ 17

Պետության կորսվող հնարավորությունները վարկի պահանջարկի խթանման առկա համակարգի պարագայում

Վարկի տևողությունը	*Վարկի գումարը միլիոն դրամ*	*Վարկառուների տոկոսագումարների 100%-ով փոխհատուցման չափը 1000 վարկային պայմանագրի դեպքում, ԱՄՆ դոլարով*	*1 մ² 270000 դրամ արժեքի պարագայում կորսվող մակերեսի քանակը*	*Կորսված բնակարանների թիվը, յուրաքանչյուրի մակերեսը 65 մ² հաշվարկով*	*Կորսված բնակարանների թիվը, յուրաքանչյուրի մակերեսը 85 մ² հաշվարկով*
15 տարի	12	23356250	41522,22	639	554
15 տարի	14	27250000	48444,44	745	646
10 տարի	12	14645221	26035,95	401	347
10 տարի	14	17086090	30375,27	467	405

Պետք է նշել, որ տվծալ ծրագրը կատարելիս կառավարությունը ստիպված է ստանձնել վարկային բոլոր պայմանագրերի տոկոսագումարների վճարումը, քանի որ նշված ժամկետով և նշված գումարը ստանալու համար վարկառուների եկամուտների անհրաժեշտ մեծությունը ցույց է տալիս, որ

[1] Հաշվի առնելով վարկի արժեքի 30% կանխավճարի տիրապետող նախապայմանը:
[2] Վարկի ողջ տևողության ընթացքի համար:
[3] 10 կամ 15 տարի տևողության համար:
[4] 12 և 14 միլիոն դրամի վարկի հաշվարկով:

նրանց վճարած եկամտային հարկի մեծությունն առնվազն ավելի մեծ է քան վարկի տոկոսագումարը[1]:

Կատարված վերլուծությունը հիմք է տալիս ասելու, որ ներկայումս առկա վարկավորման պայմանների դեպքում, 10 կամ 15 տարի տևողությամբ 12-14 միլիոն դրամ գումարով 1000 լրացուցիչ հիպոթեքային վարկի ձեռքբերումը խթանելու համար[2] պետությունը նշյալ ժամանակահատվածներում կորցնում է 347-639 լրացուցիչ բնակարան շահագործման հանձնելու հնարավորությունից՝ 1 մ² համար սահմանված ամենացածր (270.000 դրամ) գնի հաշվարկով: Ուստի ակնհայտ է, որ օպտիմալ մակերեսով բնակարանների շինարարության խթանումը՝ վարկավորմամբ պահանջարկի խթանման ներկայիս քաղաքականության, ինչպես նաև վարկերի հասանելիության, դրանց տրամադրման ու սպասարկման պայմաններով, ունի մի շարք սահմանափակումներ.

- Փոքրածավալ շինարարության հատույցը, հիպոթեքի խթանման ներկա քաղաքականության պայմաններում, ցածր է, քանի որ այն և պետության ներդրումները միմյանց գրեթե համարժեք են: Բացի դրանից վերջինը չի կարող ապահովել «եկամտաբերության մասշտաբ»՝ տնտեսության մյուս ճյուղերում:
- Ավելի մեծ ծավալի բնակարանաշինության հիպոթեքային աջակցումը բանկերի ֆինանսական հնարավորությունների սահմաններում անհնարին է, քանի որ այն տարեկան կպահանջի 75-90 միլիոն դոլարի նոր միջոցների ներգրավում (3000 նոր հիպոթեքի տրամադրման համար):
- Արտաքին հատվածում ֆինանսական ռեսուրսների ներգրավումը և ՀՀ դրամով երկարաժամկետ պայմաններով ու ցածր տոկոսադրույքներով դրանց տեղայնացումը ռիսկային է կառավարության և ԿԲ-ի համար, քանի որ երկարաժամկետում արտարժույթի արժևորումը կարող է վնասաբեր դարձնել արտաքին վարկի սպասարկումը:
- Պետությունը խթանողական համակարգի ներկայիս դրվածքի պարագայում յուրաքանչյուր վարկային պայմանագրի տոկոսագումարի 100% վճարման հետևանքով կորցնում է շահագործման հնարավորության լրացուցիչ 40%-ը:
- Վարկավորման և վարկի սպասարկման ներկայիս պայմանները վարկի սպասարկման ֆինանսական բեռը իրականում «թեթևացնում են» սպասարկման ընդհանուր տևողության կեսով միայն, որից հետո վար-

[1] Մանրամասն հաշվարկները բերված են հավելված 6-ում:
[2] Տոկոսագումարի 100% փոխհատուցման պայմանով:

կի սպասարկման բեռն ընկնում է վարկառուի և ոչ թե սուբսիդավորողի վրա:

- Վարկավորման և վարկի սպասարկման ներկայիս պայմանների պարագայում բնակչության լայն զանգվածների ներգրավում հնարավոր չէ, քանի որ վարկի սպասարկման համար բավարար ֆինանսներ ունեցող տնային տնտեսությունների թիվը զգալի մեծ չէ:
- Երկարաժամկետ կտրվածքով վարկավորման սխեմաները, թեև գրավիչ են ամսական վճարումների փոքր չափի տեսանկյունից, սակայն հնարավոր շահառուների և հատկապես տոկոսագումարը սուբսիդավորողների համար գրավիչ չեն՝ հավելյալ տոկոսագումարների մեծ ծավալի պատճառով:
- Պետության կողմից, ի հաշիվ եկամտային հարկի, վարկի տոկոսագումարի վճարումը գրավիչ է սահմանափակ թվով շահառուների, քանի որ միջին անվանական աշխատավարձից մոտ 2.5 անգամ ավելի մեծ անվանական եկամուտն է, որ հնարավորություն է ընձեռում հասնելու իրականում 0% տոկոսադրույքի շեմին:

Այսպիսով, որ առանց վերոնշյալ սահմանափակումներով առաջադրվող խնդիրների լուծման, հնարավոր չէ հասնել անշարժ գույքի առաջնային շուկայի խթանմանը և, վերջինիս շնորհիվ, ապահովել շինարարության ոլորտի ծավալների մեծացում:

4 ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ՔԱՂԱՔԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԸ

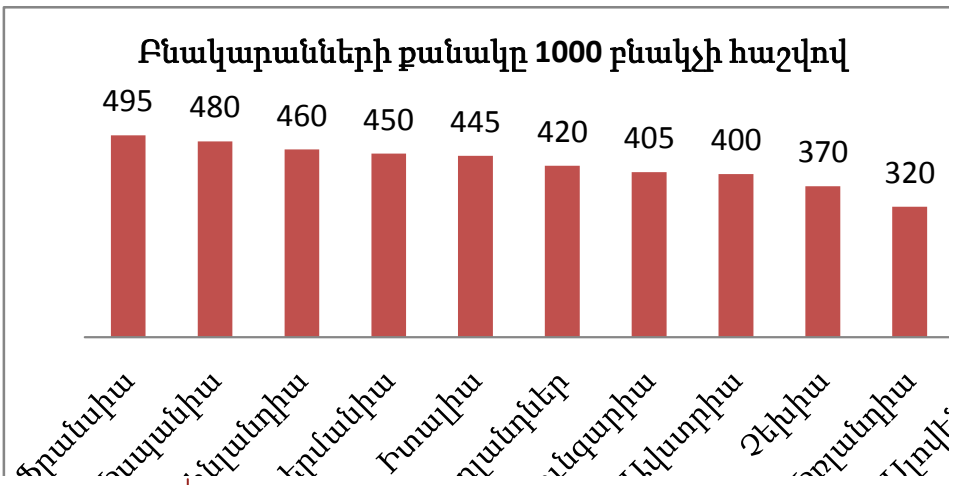
4.1 Բնակարանային շինարարության խթանման մեխանիզմները զարգացած երկրներում

Զարգացած երկրներում բնակարանաշինության ոլորտը համարվում է տնտեսության կարևոր բաղադրիչներից մեկը և ունի վճռորոշ ազդեցություն ֆինանսական շուկայի, արդյունաբերության և այլ ճյուղերի վրա: Բնակարանաշինության կարևորությունը պայմանավորված է նրանով, որ տնային տնտեսությունների համար բնակարանը ինչպես սպառման, այնպես էլ միջոցների ներդրման օբյեկտ է: Ի տարբերություն երկարաժամկետ օգտագործման մյուս ապրանքների՝ բնակարանները ինչպես կարճաժամկետ, այնպես էլ երկարաժամկետ սպառման միջոցներ են: Բնակարանաշինությունն Արևմտյան Եվրոպայի երկրներում և ԱՄՆ-ում ունի հետևյալ առանձնահատկությունները՝

- Առկա են բնակարանային տնտեսության ինստիտուտների ամբողջական համակարգ, հարաբերությունների թափանցիկության բարձր աստիճան, մրցակիցների մեծաթիվություն և ճյուղի բոլոր մասնակիցների գործունեության օրենսդրական կարգավորում:
- Առկա է բնակարանային հատվածի ամբողջականություն և բնակարանային տնտեսության բոլոր հատվածների փոխկապվածություն՝ շինարարության, առաջնային և երկրորդային շուկաներում առքուվաճառքի, բնակարանի վարձակալության, ֆինանսական, բնակարանային ոլորտում վարկավորման, ծառայությունների և ենթակառուցվածքների հատվածներում:
- Առկա է բնակարանային հատվածի ինչպես որակական, այնպես էլ քանակական բնութագրերի բավարարման բարձր մակարդակ: Եվրոպական երկրներում միջինը 1000 բնակչի հաշվով այն կազմում է 400 բնակարան, թեև Արևելյան եվրոպայի երկրներում այն ավելի պակաս է (գծապատկեր 11):

Ընդհանուր առմամբ, բնակարանային հատվածում պետության աջակցության մակարդակը կախված է տվյալ երկրի բնակարանային հարաբերությունների զարգացման մակարդակից և պետական բյուջեի եկամուտներից: Զարգացած երկրներում բնակարանաշինության պետական քաղաքականությունը հիմնականում կենտրոնացած է սոցիալապես անապահով խավի

վրա: Այստեղ պետական աջակցության կարևոր ուղղություններից մեկը ցածր եկամուտ ունեցող խավի բնակարանային պայմանների բարելավումն է (այդ թվում՝ բնակարանի ձեռքբերումը), ինչը մեծ ծախսեր չի պահանջում՝ պայմանավորված բնակչության բարձր եկամուտներով: Բոլորովին այլ է իրավիճակը զարգացող երկրներում: Կյանքի ցածր որակի պատճառով բնակարանային հարցը զարգացող երկրներում համարվում է առաջնային խնդիրներից մեկը: Այստեղ պետական աջակցությունը շատ կարևոր է բնակարանային հատվածի զարգացման համար և ֆինանսական լուրջ բեռ է կառավարության համար:



Դծապատկեր 11

Բնակարանային ապահովվածությունը եվրոպական երկրներում

Ուշագրավ է, որ բնակարանային խնդրի լուծումը հնարավոր չէ առանց անշարժ գույքի ձեռքբերման արդյունավետ մեխանիզմների ձևավորման: Այս խնդրի լուծման առաջնային միջոցներից մեկն է բնակարանային վարկավորումը, որը կոչված է մեծ թվով քաղաքացիների համար բնակարանները հասանելի դարձնելուն և այս հատվածում ներգրավված կազմակերպությունների եկամտաբերությունը բարձրացնելուն: Սակայն պետք է նշել, որ անշարժ գույքի ձեռքբերման զանգվածային վարկավորման ծրագրերի ներդրումը զարգացող երկրների մեծամասնությունում անհաջողության է մատնվել, ինչ հիմնական պատճառներն են՝

- Միասնական պետական քաղաքականության բացակայությունը:
- Պետական աջակցության հատվածային, կցկտուր բնույթը: Բնակարանային հատվածի վարկավորման մի քանի ծրագրերի միաժամանակյա իրականացումը չտվեց ցանկալի արդյունք, քանի որ պետա-

կան ֆինանսավորումը բավարար չէր, ցուցաբերած աջակցությունը չբավականացրեց ծրագրի իրականացման առաջնային բազայի ստեղծման համար:

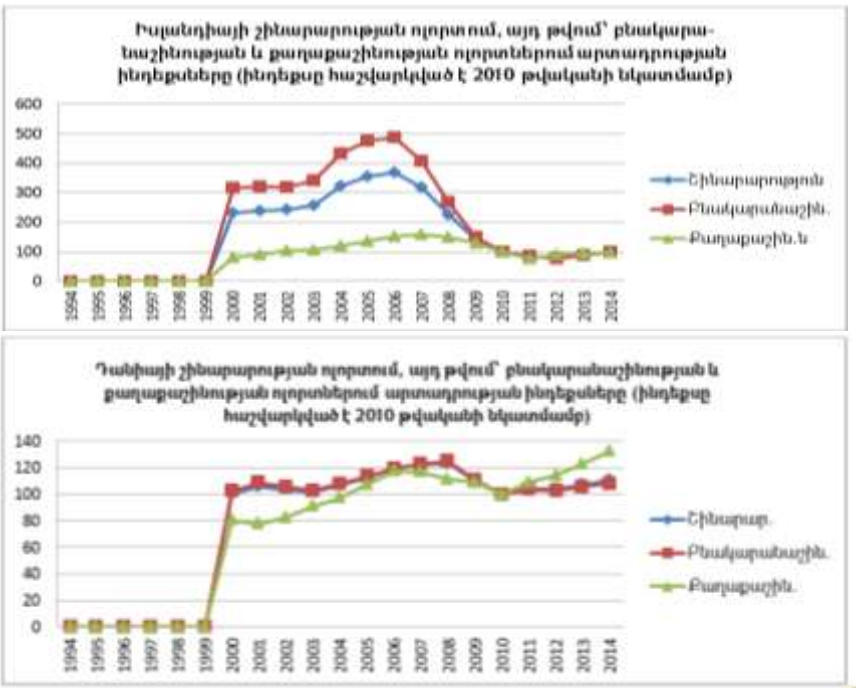
- Վարկավորման արդյունավետության գնահատման չափանիշների բացակայությունը:

Ընդհանրապես, բնակարանաշինության բնագավառում առաջատար երկրների փորձի ուսումնասիրումը ցույց է տալիս, որ այն բազմաձև է: Եթե ԱՄՆ-ում բնակարանային քաղաքականությունը մեծամասամբ ուղղված է հողերի իրացմանը և կառուցապատողներին սուբսիդիաների տրամադրմանը, ապա եվրոպական երկրներում իրականացվում է բնակարանաշինության իրավական խիստ կարգավորում, ինչը, առաջին հերթին, վերաբերում է նաև հողատարածքների բաշխմանը և օգտագործմանը: Մասնավորապես՝ այստեղ հստակ որոշված են ագլոմերացման առավելությունները, կապված էներգոարդյունավետության, կլիմայի գլոբալ փոփոխությունների հետ և փորձում են խուսափել ենթաուրբանիզացումից, ինչը պահանջում է գոյություն ունեցող բնակֆոնդի վերականգնում քաղաքների կենտրոնական մասերում: Եվրոպական բոլոր երկրներում կենտրոնական իշխանությունը սահմանում է բնակարանաշինության ընդհանուր սկզբունքները, իսկ վերջիններիս որոշակիացումն իրականացվում է տարածաշրջանային մակարդակում, որպես կանոն, հօգուտ տեղական իշխանությունների շահերի:

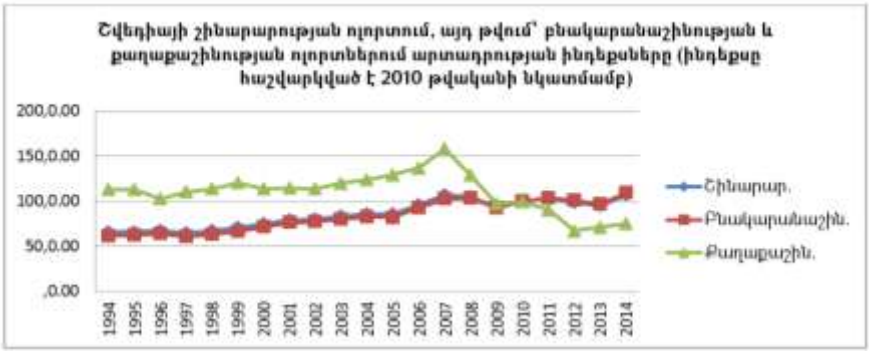
Տեղական իշխանությունների համար գոյություն ունի շահադրդման համակարգ՝ իրենց տարածքներում նոր շինարարությունը խրախուսելու համար, ինչը նպաստում է համայնքային եկամուտների աճին: Հարկ է նշել, որ եվրոպական բոլոր երկրների համար հրատապ է համարվում ընդհանուր խնդիրը՝ հողի նկատմամբ պահանջարկը, որը լուծվում է տարբեր ուղիներով:

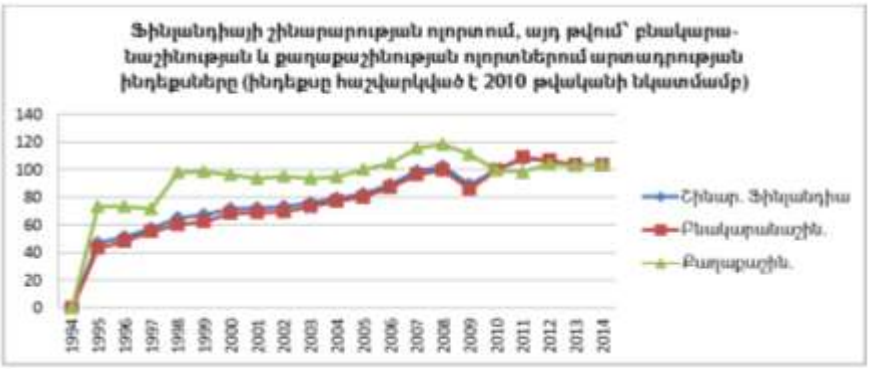
Եվրոպայում բնակարանաշինության պլանավորման տարբեր մոտեցումներ կան՝ կախված տվյալ տարածքում բնակարանաշինությունը կարգավորող իրավական ռեժիմից: Սակայն բնակարանաշինության զարգացման նպատակներին հասնելու համար կառավարության հիմնական գործիքը հողային տարածքների տրամադրումն է: Այդ պատճառով այս երկրներում արդյունավետ գործում են զարգացման տեղական գործակալությունները: Մյուս գործիքը ենթակառուցվածքների տրամադրումն է նոր շինարարության համար՝ անվճար կամ սուբսիդավորմամբ: Որպես կանոն, բնակարանաշինության պլանավորման համակարգն ու վերջինիս իրականացումը եվրոպական երկրներում կախված է նաև պետության՝ դաշնային կամ ունիտար լինելու հանգամանքից: Օրինակ, Գերմանիայում կենտրոնական իշխանությունը միայն հաստատում է հիմնարար սկզբունքները տեղական իշխանությունների համար, որոնք ունեն գործողությունների մեծ ինքնուրույնություն, իսկ Ֆրանսիայում ոլորտի կարգավորման իրավանորմատիվ հիմքը մշակվում է

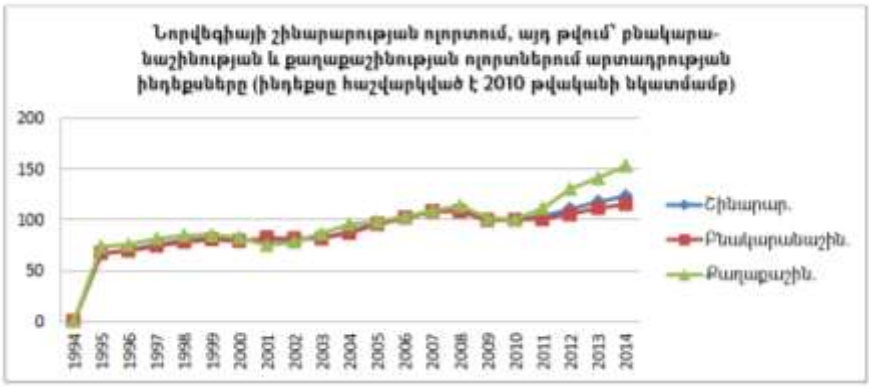
կենտրոնական իշխանության կողմից, հետո տեղայնացվում է տարածաշրջանային իշխանությունների կողմից, որոնք, գործընթացը հասցեավորելով տեղական իշխանություններին, միևնույն ժամանակ, յուրաքանչյուր գործողություն վերահսկում և մանրամասնեցնում են: Ընդհանուր առմամբ, Ֆրանսիայի տարածաշրջանային կառավարման մարմինների գործողություններն ուղղված են տարածաշրջանների համահարթեցմանը, ըստ որի՝ յուրաքանչյուր համայնք պետք է ունենա ոչ պակաս, քան 20% հասանելի (սոցիալական) բնակարան: Այդ խնդրի լուծման համար նախատեսված է խթանների մի ամբողջ համալիր: Շինարարության բնագավառում, այդ թվում՝ բնակարանաշինության մեջ պետության որդեգրած քաղաքականության արմատական փոփոխությունների արդյունքում գրանցված աճի տեսանկյունից հատկապես տպավորիչ է Հյուսիսային Եվրոպայի երկրների վերջին 15–20 տարիների փորձը, որտեղ նույնպես ոլորտի աճը պայմանավորված է պետության ակտիվ միջամտությամբ: Հյուսիսային եվրոպայի երկրներում շինարարության, այդ թվում՝ բնակարանաշինության բնագավառում պետության ակտիվ քաղաքականությունը հանգեցրել է շինարարության ոլորտում, ինչպես նաև առանձին վերցրած բնակարանաշինության և քաղաքաշինության ոլորտներում արտադրության ինդեքսների աննախադեպ աճի[1]:



[1] Ինդեքսները ներկայացված են հավելված 8-ում:







Դծապատկեր 12

Շինարարության ոլորտում, այդ թվում՝ բնակարանաշինության և քաղաքաշինության ոլորտներում արտադրության ինդեքսները Հյուսիսային Եվրոպայի երկրներում

Մեծ Բրիտանիայում և Իռլանդիայում մինչ ճգնաժամը հրաժարվել էին տարածաշրջանային քաղաքականությունից՝ ոլորտի կանոնակարգման բոլոր լիազորությունները փոխանցելով կենտրոնական կառավարությանը: Իս-

պանիայում նույնպես մինչճգնաժամային ժամանակահատվածում ստեղծվել էին հատուկ պայմաններ բնակարանաշինության զարգացման համար: Տեղական բյուջե մուտք էր գործում այն հողատարածքի արժեքի 15%-ը, որի վրա տեղական իշխանությունները թույլատրել էին իրականացնել շինարարություն: Սրա հետ մեկտեղ, շինարարության զարգացմանը աջակցություն են ցուցաբերել նաև կենտրոնական իշխանությունները: Շինարարության գագաթնակետին երկրի ՀՆԱ-ի գրեթե 25%-ը ձևավորվել է նոր շինարարության հաշվին, սակայն ճգնաժամի հետևանքով շինարարության ոլորտը կտրուկ անկում է ապրել: Ճգնաժամից հետո Իսպանիայում և Իռլանդիայում բնակարանաշինությունը հասել է զրոյական մակարդակի, իսկ Մեծ Բրիտանիայում և Նիդերլանդներում իրականացվում է նվազագույն մակարդակով՝ պետական աջակցությամբ: Ճգնաժամը լավագույն կերպով հաղթահարեց Ֆրանսիան, որտեղ սուբսիդավորման ինստիտուտը չդադարեց գործել անգամ տնտեսական անկման գագաթնակետին[1]:

Բնակարանաշինության զարգացման որոշիչ գործոններից մեկը, դրա ֆինանսավորումն է: Ամբողջ աշխարհում բնակարանի կառուցումը (ձեռքբերումը) իրականացվում է, որպես կանոն, հիպոթեքային վարկերինորհիվ: Պետության դերը նույնպես պակաս կարևոր չէ բնակչության բնակարանային խնդիրների լուծմանը աջակցման հարցում[2]: Զարգացած երկրները ժամանակին հիպոթեքային վարկավորման ծրագրերը օգտագործում էին որպես տնտեսական ճգնաժամի հաղթահարման հիմնական գործիք: 20-րդ դարի 30-ական թթ. Մեծ ճգնաժամը ԱՄՆ-ում, ինչպես նաև Երկրորդ համաշխարհային պատերազմի հետևանքները Եվրոպայում հանգեցրին նրան, որ շատ կառավարություններ գիտակցեցին բնակչության բնակարանային խնդիրների՝ որպես տնտեսական առաջանցիկ աճի խթանի, կարևորությունը:

Միջազգային պրակտիկայում կիրառվում են հիպոթեքային վարկավորման երկու մոդելներ՝ ամերիկյան երկմակարդակ և եվրոպական միամակարդակ: Երկմակարդակ մոդելի էությունն այն է, որ առաջնային հիպոթեքային շուկայի վրա հիմնված վարկերը տրամադրվում են բացառապես հատուկ ձևավորված գործակալություններին: Իսկ երկրորդային հիփոթեքային շուկան հիմնված է հիփոթեքային վարկավորման ինստիտուցիոնալ ներդրողների՝ կենսաթոշակային հիմնադրամների և ապահովագրական ընկերությունների միջոցների օգտագործման վրա: Այս համակարգը նախատեսված է հիպոթեքային վարկավորման ամենաէժան և ամենաերկարաժամկետ

[1] Анализ лучшей мировой практики по развитию жилищного строительства и рекомендации для применения в Кыргызской Республике, Национальный институт стратегических исследований Кыргызской Республики, Бишкек- 2013, с. 26-28.

[2] Նույն տեղում, էջ 28:

դրամական միջոցների կուտակման համար: Ամենաերկարաժամկետ դրամական միջոցները կուտակվում են կենսաթոշակային հիմնադրամներում և ապահովագրական ընկերություններում: Այդ կազմակերպություններում դրամական միջոցները ներդրվում են երկար ժամկետներով և չեն կարող օգտագործվել վաղաժամկետ՝ ի տարբերություն առևտրային բանկերի դրամական միջոցների: Երկրորդային շուկան հիմնված է այն մոտեցման վրա, որ ինստիտուցիոնալ ներդրողները, հիփոթեքային վարկավորման համար միջոցներ տրամադրելով, համաձայնվում են պետական պարտատոմսերի ցածր եկամտաբերությանը: Այդ պատճառով ԱՄՆ-ում ստեղծված են հատուկ կազմակերպություններ (հիփոթեքային գործակալություններ), որոնց պարտավորությունները երաշխավորում է դաշնային կառավարությունը: Գործակալությունները իրենց երկարաժամկետ պարտավորությունները վաճառում են ներդրողներին, իսկ պետական երաշխիքների առկայությունը վերջիններին հնարավորություն է ընձեռում նման ներդրումները դիտարկելու որպես ոչ ռիսկային: Այդ է պատճառը, որ դրանք համաձայնում են այն եկամտաբերությանը, որը մի փոքր է ավելի, քան պետական պարտատոմսերինը: Արդյունքում, հիպոթեքային վարկավորման տոկոսադրույքները ստացվում են ոչ այնքան բարձր, քան պետական երկարաժամկետ պարտավորությունների տոկոսադրույքները և նշանակալի ցածր, քան նույն ռիսկայնության վարկավորման տոկոսադրույքները:

Եվրոպական միամակարդակ մոդելը երկար ժամանակ է գործում արևմտաեվրոպական երկրներում: Միամակարդակ հիփոթեքային վարկավորման էությունն այն է, որ բանկը ֆինանսավորում է հիփոթեքային վարկերը սեփական միջոցներով՝ թողարկելով արժեթղթեր (հիփոթեքային պարտատոմսեր): Պարտատոմսերի թողարկումը կարգավորվում է հատուկ օրենսդրությամբ և բնութագրվում է ռիսկի ոչ այնքան բարձր մակարդակով: Բացի օրենքով սահմանված սուբյեկտներից՝ հիփոթեքային պարտատոմսեր թողարկելու իրավունք ոչ ոքի չի տրվում: Միամակարդակ մոդելի առավելությունները երկմակարդակ մոդելների համեմատ այն են, որ պահանջում են կազմակերպման և վերահսկման ոչ մեծ ծախսեր, և չեն առաջադրում վարկային-դրամական միջոցների ապահովագրման անհրաժեշտություն: Բացի դրանից, հիփոթեքային վարկավորման երկմակարդակ համակարգի մեխանիզմը ունի օրենսդրական հստակ կարգավորումներ, որոնց կիրառումը հնարավոր է միայն կայուն տնտեսութամբ երկրներում:

Ընդհանուր առմամբ, բնակարանային վարկավորման մեջ պետության դերն ու մասնակցության մասշտաբները յուրաքանչյուր երկրում կախված են օգտագործվող հիպոթեքային մոդելի հասունության մակարդակից և դրա կառուցման մոտեցումներից: Այսպես, ԱՄՆ-ում ժամանակակից հիպոթեքային համակարգի կայացման փուլում (20-րդ դարի 30-ականներից մինչև

70-ականների վերջերը) պետությունը ոչ միայն ստեղծել է հիպոթեքային վարկավորման գործունեության օրենսդրական հիմքերը, այլև անմիջապես ձևավորել է մասնագիտացված երկրորդային հիպոթեքային շուկա, որը պատասխանատու է ամբողջ հիպոթեքային համակարգի արդյունավետ գործունեության և միասնականության, ինչպես նաև պետության տնտեսական զարգացման ռազմավարական նպատակներին հասնելու համար: ԱՄՆ-ում այս գործառույթները հիմնականում կատարում են կա՛մ պետական, կա՛մ մասնավոր այն կազմակերպությունները, որոնց աջակցում է դաշնային կառավարությունը: Անշարժ գույքի գրավադրմամբ վարկեր տրամադրող հիմնական ֆինանսական կառույցներն են, նախ և առաջ՝ փոխատվական-խնայողական ասոցիացիաները (ՓԽԱ), երկրորդ՝ հիփոթեքային բանկերը, որոնք գործում են որպես առևտրային բանկերի մասնաճյուղեր, երրորդ՝ առևտրային բանկերը, չորրորդ՝ փոխադարձ խնայողական (կոոպերատիվ) բանկերը, որոնք ձևավորում են իրենց ավանդները բնակչության՝ ժամանակավորապես ազատ միջոցներով, հինգերորդ՝ վարկային միությունները (մասնագիտացված խնայողական ընկերություններ): ԱՄՆ-ում անգամ ֆինանսատնտեսական ճգնաժամի պայմաններում պետության կողմից հիպոթեքային վարկավորման մեխանիզմների կիրառման շնորհիվ ՀՆԱ-ի մոտ 20%-ը ձևավորվում էր անշարժ գույքի կառուցումից, առևտրային տարածքների վաճառքից, անշարժ գույքի շուկայի գործարքներից, ինչպես նաև այն միջոցների վերավաճառքից, որոնք օգտագործվում են շինարարության համար: ԱՄՆ-ի բնակարանային շուկայում հիմնականում գործում են շինարարական փոխառությունը և հիպոթեքային վարկը: Բնակարանների ֆինանսավորման շինարարական փոխառության տիպային սխեման այն է, որ կապալառու ֆիրման առևտրային բանկից փոխառություն է վերցնում, որով կատարվում են նախագծման և շինարարական աշխատանքները: Գնորդը բնակարանի ձեռքբերման համար վարկային կազմակերպություններից ստանում է հիփոթեքային վարկ, որի համար գրավ է անշարժ գույքը՝ ներառյալ ձեռքբերվող բնակարանը: Վերջին 50 տարվա ընթացքում ԱՄՆ-ի և Արևմտյան Եվրոպայի բնակչության 60–80%-ը նախընտրում են բնակարանային խնդիրները լուծել հիփոթեքի միջոցով[1]: Հյուսիսային Եվրոպայի երկրների սոցիալական կողմնորոշմամբ բնակարանային քաղաքականությունն ուղղված է բոլոր քաղաքացիներին ժամանակակից բնակարանով ապահովվելու համար պայմանների ստեղծմանը: Այս երկրներում հիմնականում օգտագործվում է բնակարանային ֆինանսավորման երեք եղանակ. հիպոթեքային կառույցների

[1] Тарасов В.И., Крымовская Т.П., Мировой опыт кредитования жилищного строительства. Ценообразование на рынке недвижимости: тезисы докладов Международной научно-практической конференции, 26 октября 2011 г., Минск, Государственный институт управления и социальных технологий БГУ . Минск, 2011, с. 40–41 (44); http://elib.bsu.by/handle/123456789/20562.

կողմից ֆինանսավորում, խնայբանկերի բնակարանային վարկեր և պետական աջակցությամբ ֆինանսավորման տարբեր ձևեր: Շվեդիայում և Դանիայում, օրինակ, գործում է հիպոթեքային վարկերի միջոցով ֆինանսավորումը (մոտավորապես 80%): Ֆինլանդիայում և Նորվեգիայում խնայողական բանկերը զբաղեցնում են բնակարանային ֆինանսավորման շուկայի մոտ 80%-ը: Դրա հետ մեկտեղ, մեծ դեր է խաղում հատկապես նորոգման և նոր շինարարության պետական վարկավորումը: Իռլանդիայում բնակարանային ֆոնդի ֆինանսավորման (Housing Financing Fund) մասնաբաժինը բնակարանային վարկավորման ընդհանուր ծավալի մեջ կազմում է մոտ 85%: Ֆինլանդիայում բնակարանային հիմնադրամից (Housing Fund) վարկավորումը հիշեցնում է իսլանդական մոդելը, որտեղ անհրաժեշտ ֆինանսական ռեսուրսները ապահովվում են կապիտալի շուկայում վարկերի արժեթղթավորմամբ: Շվեդիայում երկու հիպոթեքային ինստիտուտ օգտագործում են արժեթղթավորումը ռեսուրսների ձեռքբերման համար[1]: Սկանդինավյան երկրներում վարկավորման գումարը, որպես կանոն, չի գերազանցում բնակարանի արժեքի 65–80%-ը: Այն կարող է մեծանալ, եթե վարկառուն ի վիճակի է առաջարկելու լրացուցիչ երաշխիք, ինչպես նաև այն դեպքում, երբ վարկը երաշխավորվում կամ սուբսիդավորվում է կառավարության (տեղական ինքնակառավարման մարմինների) կողմից: Երաշխիքներն առավել մեծ տարածում են գտել Իսլանդիայում. գրեթե բոլոր վարկերը, որոնք տրվում են բնակարանային ֆինանսավորման հիմնադրամից և երաշխավորվում են կառավարության կողմից: Ֆինլանդիայում նման երաշխիքներն ընդգրկում են նոր բնակարանաշինության մոտ 20%-ը և վարձակալության տալու համար նախատեսված բնակարանների կառուցման վարկերի 40%-ը: Շվեդիայում գրեթե ամբողջ բնակարանաշինությունն իրականացվում է վարկերի պետական երաշխիքով, բայց գործնականում դա կիրառվում է միայն կառուցվող բնակարանների 10%-ի դեպքում: Դանիայում տեղական ինքնակառավարման մարմինները բանկերին երաշխիքներ տրամադրում են միայն սոցիալական բնակարանների կառուցման վարկավորման համար, իսկ Նորվեգիայում պետական երաշխիքներ գրեթե չեն կիրառվում[2]:

Մեծ Բրիտանիայում ֆինանսական հատվածի առանձնահատկություններից է հատուկ ֆինանսական ինստիտուտների առկայությունը: Նման ֆինանսական կազմակերպությունների գործունեությունը նման է նպատակային վարկավորմամբ զբաղվող բանկերի գործունեությանը: Շինարարական կազմակերպությունները մեծ դեր են խաղացել Մեծ Բրիտանիայում և ֆինա-

[1] Косарева Н.Б., Основы ипотечного кредитования, М., Инфра-М, 2007.

[2] Анализ лучшей мировой практики по развитию жилищного строительства и рекомендации для применения в Кыргызской Республике, Национальный институт стратегических исследований Кыргызской Республики, Бишкек, 2013, с. 28-29.

նսատնտեսական հարաբերությունների անբաժանելի մասն են արդեն 200 տարի[1]: Բնակարանային ֆինանսավորումն այստեղ հիմնականում կառուցված է հիպոթեքային վարկավորման վրա և քիչ է ենթարկվում պետության միջամտությանը: Մեծ Բրիտանիայում հիպոթեքային վարկավորման սուբյեկտներն են շինարարական ընկերությունները, առևտրային բանկերը[2] և միավորված վարկատուները[3]: Հիպոթեքային շուկայում գերակա դիրք ունեն շինարարական միությունները (Building societies)[4]՝: Որպես դեպի սպառողը կողմնորոշված կազմակերպություններ՝ դրանք կարողանում են ներգրավել համեմատաբար ոչ թանկ միջոցներ: Բոլոր վարկերի գրեթե 80%-ը փոփոխական տոկոսադրույքով վարկերն են, որոնց չափերը որոշվում են ըստ գնաճի փոփոխության: Ներկայումս Մեծ Բրիտանիայում լայն տարածում ունի 25 տարի ժամկետով, փոփոխական տոկոսադրույքով և վարկառուի կյանքի պարտադիր կուտակային ապահովագրությամբ հիպոթեքային պայմանագիրը: Այս մեխանիզմը ենթադրում է, որ վարկառուն վարկային պայմանագրի հետ մեկտեղ կնքում է կյանքի ապահովագրության պայմանագիր՝ վարկի ամբողջ ժամկետի համար: Վարկի մարման ժամկետի ընթացքում վարկառուն բանկին վճարում է տոկոսային վճարումները, իսկ ապահովագրական ընկերությանը՝ ապահովագրության վճարները: Սրան զուգահեռ՝ վարկավորման այս մեխանիզմին փոխարինելու են գալիս կենսաթոշակային և անհատական ներդրումային ծրագրերը:

Ֆրանսիայում բնակարանային վարկավորումը բնութագրվում է պետության զգալի մասնակցությամբ: Հիպոթեքային վարկեր տրամադրում են բոլոր բանկերը, ինչպես նաև ֆինանսավարկային այն կազմակերպությունները, որոնց թույլատրված է միջոցներ ներգրավել բացառապես 2 տարուց ավելի ժամկետով: Տրվող հիպոթեքային վարկերը կարող են լինել սուբսիդավորվող[5] և շուկայական[6]: Հիպոթեքային ռեսուրսները ձևավորվում են բնակարանային խնայողական պայմանագրերից, ավանդներից և հիպոթեքային պարտատոմսերից: Հիպոթեքային վարկավորման համակարգի պե-

---

[1] Власова Н. Ю., Головырских С. А., Вестник Челябинского государственного университета. 2007, N 10 (88), с. 95.

[2] Որոնք ձևավորում են իրենց ֆոնդերը մեծածախ ֆինանսական շուկայում:

[3] Արտասահմանյան ֆինանսական կազմակերպություններ, որոնք ֆոնդեր են ձևավորում՝ շուկայում պարտատոմսեր թողարկելով:

[4] Մասնագիտացված ֆինանսական կառույցներ, որոնք իրականացնում են երկու հիմնական գործառույթներ՝ ավանդների ներգրավում և բնակարանային հիպոթեքային վարկերի տրամադրում:

[5] Ուղղակի սուբսիդավորմամբ վարկեր և բնակարանային վարկավորում՝ կուտակման հիման վրա:

[6] Ամրագրված դրույքաչափով, բնակարանի արժեքի մինչև 60%-ի չափով, մինչև 15 տարի մարման ժամկետով, վարկառուների վճարունակության նկատմամբ պահանջը պահպանելով 33%-ի մակարդակում:

տական կարգավորումն իրականացվում է ինչպես հիպոթեքի բոլոր սուբյեկտների նկատմամբ ճկուն հարկային քաղաքականության[1], այնպես էլ բնակարանների արժեքի ուղղակի սուբսիդավորման ձևով:

Բավական ուշագրավ է Գերմանիայի փորձը: Հետպատերազմյան Գերմանիայում մատչելի բնակարանների զանգվածային կառուցումը ամենածավալունն էր և հաջողվածը Եվրոպայի ամբողջ պատմության մեջ: Բավական է նշել, որ հետպատերազմյան 20 տարիների ընթացքում կառուցվել է 5 մլն միավոր բնակարան 250 մլն մ² ընդհանուր մակերեսով[2]: Գերմանիայում լայնամասշտաբ բնակարանաշինության ծրագրի իրականացման նախապայման դարձավ հողի սեփականության հարցի, ինչպես նաև հողի սեփականատիրոջ ու ներդրողների միջև հարաբերությունների կարգավորումը: Հողային հարաբերությունների բարեփոխումներ հիմքում դրվել է մի կողմից՝ բնակարանի, և մյուս կողմից՝ հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքի տարանջատումը: Հրաժարվելով հողային տարածքների ընդհանուր ազգայնացումից, կառավարությունը չափանիշներ է սահմանել տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից հողերի բաժանման գործընթացի կարգավորման համար: Իսկ սոցիալական բնակարանի ծրագիրը հիմնվել է բյուջետային զգալի միջոցների ձևավորման վրա: Գերմանիայում բնակարանաշինության սուբսիդավորման ծավալուն ծրագրի ֆինանսավորման սկզբնական աղբյուրն է 1949 թ. դրամական ռեֆորմը: Ուշագրավ է, որ թեև հին դրամանիշների փոխարինումը նորերով իրականացվել է 10:1 հարաբերակցությամբ, սակայն բնակարանի վարձակալության ու նախկին հիպոթեքային վարկերի վճարումները հաշվարկվել են 1 : 1 հարաբերակցությամբ: Արդյունքում բնակարան չունեցող գերմանացիների բնակարանի կառուցման համար առանձնացված միջոցների զգալի մասը ստացվել է այն քաղաքացիներից, որոնք արդեն ունեին բնակարան, ինչը համապատասխանում էր հետպատերազմյան հավասարության հայեցակարգին: Բնակարանաշինության սկզբնական փուլում պետական ծախսերի ֆինանսավորման հաջորդ աղբյուրն է 1949 թ. շտապ օգնության օրենքի ընդունումը, որի համաձայն՝ ոչ բնակարանի համար օգտագործված հողային տարածքների սեփականատերերը պետք է վճարեին դրանց արժեքի 3%-ը: Բացի դրանից 1949 թ. ձևավորվել է նաև բնակարանային վարկավորման պետական մարմին, վարկեր է տրամադրել տարեկան 6,45%-ով: Սրա հետ մեկտեղ, իշխանությունները ակտիվորեն խթանել են բնակարանաշինության մասնավոր վարկավորումը: Ցանկացած իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձ, ով անտոկոս վարկեր է

[1] Շինարարական ընկերությունները, որոնք ներդրումներ են կատարում բնակարանների կառուցման համար, ունեն որոշակի հարկային արտոնություններ, քաղաքացիների հարկվող եկամուտը կրճատվում է վարկի տոկոսների չափով:

[2] Պատերազմի հետևանքով Գերմանիայի տարածքում ամբողջությամբ քանդվել էր բնակելի ֆոնդի 20%-ը և վնասվել՝ 25%-ը: Տե՛ս Сумленный С., Как они обустроили Германию, «Эксперт», №4 (545), 29.01.2007.

տրամադրել բնակարանաշինությանը, ընթացիկ տարում տվյալ վարկի գումարի չափով ազատվել է հարկերից: Հարկային արտոնությունների հետ մեկտեղ՝ կառավարությունը ակտիվորեն օգտագործել է նաև պատժամիջոցներ: Վերջինիս ազդեցությամբ վարկային կազմակերպությունները պարտավորվել են տրամադրել բնակարանաշինության վարկերի ոչ պակաս, քան կեսը՝ տարեկան ոչ ավելի, քան 4,5% տոկոսադրույքով: Միաժամանակ, կյանքի ապահովագրությունից ստացված միջոցների առնվազն 40%-ը ապահովագրական ընկերությունները պարտավոր էին ներդնել բնակարանաշինության մեջ: Բացի սրանից, շինարարության ապահովագրության ծրագրի շրջանակներում գերմանական իշխանությունները միջին և ցածր եկամուտ ունեցող քաղաքացիներին առաջարկեցին ներգրավվել բնակարանների կառուցման ծրագրերի մեջ: Երկրի ցանկացած բանկում քաղաքացին կարող էր բացել հատուկ նպատակային շինարարական ավանդ և դրանում կուտակած գումարները օգտագործել միայն բնակարանաշինության մեջ ներդնելու համար: Կախված ընտանիքի մեծությունից՝ պետությունն ավանդին ավելացնում էր 25–35%, բայց ոչ ավելի, քան 400 մարկ: Այս ծրագրի իրագործման առաջին տարում բանկերը ստացել են լրացուցիչ 1,5 միլիարդ մարկ, իսկ 1957 թ. շինարարական ապահովագրության կնքված պայմանագրերի ծավալը հասել է 7 միլիարդ մարկի, ինչը կազմել է տվյալ տարվա ընթացքում բնակարանային հատվածում իրականացված ներդրումների ընդհանուր ծավալի 59%-ը: Հետագայում պետական ներդրումների ծավալը սկսել է նվազել՝ տարեկան 10%-ով: Դրա հետ մեկտեղ, կառուցապատող ընկերություններին պետական սուբսիդիաների փոխարեն առավել հաճախ սկսել են տրամադրվել անտոկոս ներդրումներ: Արդյունքում, հետպատերազմյան 20 տարիների ընթացքում Արևմտյան Գերմանիայի բնակարանային հատվածում ներդրվել է ավելի քան 65 մլրդ մարկ, ինչը վերջինիս հնարավորություն է տվել մեկ շնչի հաշվով բնակարանի կառուցման մակարդակով գրավելով առաջին տեղը Եվրոպայում[1]:

Հատկանշական է, որ զարգացած երկրներում բնակարանաշինության խթանումն իրականացվում է ոչ միայն հիպոթեքային վարկավորման, այլև երկարաժամկետ կուտակային համակարգերի ներդրման ճանապարհով: Սովորաբար, շինարարական–խնայողական համակարգերի ներդրումը հնարավորություն է ընձեռում հիպոթեքային վարկերի համար ներգրավելու երկարաժամկետ ֆինանսական միջոցներ՝ շուկայականից զգալիորեն ցածր տոկոսադրույքով: Ներկայումս առանձնացվում են շինարարական–խնայողության համակարգի երկու հիմնական մոդելներ՝ «փակ» (գերմանական) և «բաց» (ֆրանսիական), որոնք զգալիորեն տարբեր են կուտակման համակարգի, վարկավորման պայմանների և պետական աջակցության մեխանիզմների տեսանկյունից: «Փակ» համակարգի հիմքում նպատակային բնա-

[1] Сумленный С., Как они обустроили Германию. «Эксперт» №4 (545), 29.01.2007.

կարանային ավանդներն են, որոնք կենտրոնացվում են հատուկ մասնագիտացված ընկերությունների՝ շինարարական–կուտակային համակարգերի (խնայողական բանկերի) կողմից: Այս միջոցները կարող են օգտագործվել միայն սահմանված հերթականությամբ՝ խնայողական բանկի ներդրողներին վարկեր տրամադրելու համար: Արդյունքում, ձևավորվում է փակ պարբերաշրջան՝ մեկուսացված ֆինանսական շուկայից: Թեպետ՝ համակարգի ներդրման սկզբնական փուլում ենթադրվել է, որ շինարարական խնայողական բանկերի կուտակումները կբավարարեն բնակարանների գնորդների ֆինանսական միջոցների նկատմամբ պահանջարկը՝ ողջ ծավալով, սակայն, օբյեկտիվ պատճառներով (հատկապես գնաճի) դրան հասնել չի հաջողվել, ուստի և ձեռքբերվող բնակարանի արժեքի որոշակի մասը սկսել է ֆինանսավորվել նաև հիպոթեքային վարկով[1]: Ֆրանսիական համակարգը ձևավորվել է գերմանականի հիման վրա: Նախապես ստեղծվելով որպես փակ համակարգ՝ այն աստիճանաբար ձևափոխվել է բացի՝ ուղղված բնակարանաշինության մեջ հետաքրքրված ներդրողների խմբերի ձևավորմանը: Այս միջոցները ընդգրկվում են այլ տեսակի բնակարանային վարկերի ռեսուրսային ապահովման կամ հիփոթեքային պարտատոմսերի շուկայում ներդրումներ կատարելու համար: Ֆրանսիական համակարգի գլխավոր նպատակը երկարաժամկետ խնայողությունների խթանումն է՝ քաղաքացիների խնայողությունները ներգրավելու միջոցով:

Բնակարանաշինության և դրա խթանման ֆինանսական համակարգերի միջազգային փորձի ուսումնասիրումից ակնհայտ է, որ բնակարանաշինության ոլորտի ֆինանսավորման տեխնոլոգիան ներկայումս ներառում է պայմանագրային խնայողությունները, հիփոթեքային վարկավորումը և պետական աջակցությունը: Սակայն, թեև բնակարանաշինության ոլորտի զարգացման և պահանջարկի խթանման մոտեցումները տարբեր են, դրանք բոլորն ունեն կիրառման նախապայմանների ընդհանրություններ, այն է՝ իրավական կարգավորման հստակ նորմերի, քաղաքաշինական կարգավորման ինստիտուցիոնալ մեխանիզմների, հիփոթեքային վարկավորման կայացած շուկայի առկայություն, բնակարանային խնայողությունների ինստիտուտի զարգացման բարձր մակարդակ և պետական աջակցության տարաբնույթ մեխանիզմների առկայություն[2]: Սրանցից յուրաքանչյուրի բացակայությունը թերևս կարող է էականորեն նվազեցնել բնակարանաշինության ոլորտի զարգացման հնարավորությունները և պետության կողմից գործարկվող տարաբնույթ ռազմավարությունների արդյունավետությունը:

[1] Այսպես կոչվող՝ «առաջին հիպոթեքային վարկ»:

[2] Анализ лучшей мировой практики по развитию жилищного строительства и рекомендации для применения в Кыргызской Республике, Национальный институт стратегических исследований Кыргызской Республики, Бишкек, 2013, с. 34 - 36.

4.2 Բնակարանաշինության խթանման փորձը ԵԱՏՄ երկրներում

ԵԱՏՄ, ինչպես նաև ԱՊՀ երկրների բնակարանաշինության փորձի ուսումնասիրումից ակնհայտ է, որ այդ երկրներում առկա խնդիրները նման են մեր երկրի խնդիրներին՝ կապված բնակարանային վարկավորման զարգացման, շինարարության բարձր արժեքի, բնակչության ցածր կենսամակարդակի և վարկունակության հետ:

Բնակարանաշինության ոլորտի իրական խթանումը ՌԴ-ում սկսվել է 1998 թվականի տնտեսական ճգնաժամից հետո հաստատված «Բնակարան 2002-2010» պետական նպատակային ծրագրի մեկնարկով, որի իրականացման նախնական փուլում ձևավորվել են բնակարանաշինության քաղաքականության իրավական և կազմակերպական հիմքերը և որոշվել առաջնային ուղղությունները: Այդ ընթացքում ՌԴ դաշնային բյուջեի միջոցներով բնակարանով ապահովվել է 131.5 հազ. ընտանիք, որից 97.7 հազ. ընտանիքը՝ սոցիալական բնակարանով: Թեև տպավորիչ արդյունքներին՝ բյուջեից հատկացված միջոցների անբավարարության պատճառով ծրագիրը հնարավորություն չի ընձեռել լուծելու կարիքավոր քաղաքացիների բնակարանային խնդիրները, ինչի համար 2005 թ. մշակվել է «Մատչելի և հարմարավետ բնակավայր Ռուսաստանի քաղաքացիներին 2006-2011» ազգային ծրագիրը: Ուշագրավ է, որ ՌԴ առանձին շրջաններում կիրառվող բնակարանաշինության ֆինանսավորման մոտեցումները ներառում են անհամատեղելի մի շարք մոդելներ, որոնք դեռևս չունեն ստանդարտացված առանձնահատկություններ, չեն ձևավորում բնակարաշինության ֆինանսավորման միասնական ազգային համակարգ: Բացի դրանից, առանձին շրջաններում կան վարկավորման մի քանի սխեմաներ, որոնք տարբերվում են իրենց ֆինանսավորման աղբյուրներով և վերաֆինանսավորման մեխանիզմներով: Ներկայումս ՌԴ-ում կիրառական են բնակարանների՝ մասնակի մարումներով կառուցումը և վաճառքը, ձեռքբերման վարկերի և փոխառությունների տրամադրումը, մունիցիպալ բնակարանային պարտատոմսերի թողարկումը, բնակարանային սուբսիդիաների և հավաստագրերի տրամադրումը, մարզային և տեղական բյուջեներից իրականացվող տարածաշրջանային ծրագրերը, բնակարանաշինական կոոպերատիվների և բնակարանաշինության խնայողական-կուտակային համակարգերը, բանկային հիպոթեքային վարկավորումը:

Մասնակի մարումներով բնակարանների կառուցման և վաճառքի մեխանիզմի դեպքում՝ բնակարանաշինական կազմակերպությունը ներգրավում է բնակչության միջոցները նոր շենքի կառուցման համար: Ներդրված միջոցները փոխհատուցվում են ստացված տարաժամկետ վճարումներից:

Ուշագրավ է, որ այս սխեման Ռուսաստանում բնակարանի ձեռքբերման ամենատարածված եղանակն է: Ըստ աշխատանքի վայրի վարկավորումը հիմնված է համաֆինանսավորման սկզբունքի վրա, ըստ որի որոշակի կազմակերպության՝ աշխատակիցը բնակարանի արժեքի 70-80%-ի վճարման համար իր գործատուից արտոնյալ պայմաններով փոխառություն է ստանում, իսկ բնակարանի արժեքի 20-30%-ը վճարում է իր միջոցներով: Այս սկզբունքը կիրառվում է հիմնականում ՌԴ խոշոր ընկերություններում և ֆինանսա-արդյունաբերական խմբերում: Մունիցիպալ բնակարային պարտատոմսերի կիրառումը տարածված է հիմնականում ՌԴ խոշոր քաղաքներում և համայնքի բնակչության ու իրավաբանական անձանց՝ բնակարանաշինության մեջ միջոցների ներդրման ամենատարածված միջոցներից մեկն է: Այս մոտեցումը որոշակի համայնքների իրավաբանական ու ֆիզիկական անձանց հնարավորություն է ընձեռում պարտատոմսերում ներդրումներ կատարելով անընդհատ միջոցներ կուտակել (միջինը 10 տարի) բնակարանի ձեռք բերման համար: Տվյալ դեպքում յուրաքանչյուր պարտատոմս իրավունք է տալիս ստանալու բնակարանի որոշակի մակերես: ՌԴ-ում կիրառվում է նաև հիփոթեքային վարկ ստանալիս կանխավճարի կամ տոկոսադրույքի մի մասի սուբսիդավորումը տեղական կամ դաշնային իշխանությունների կողմից: Իրագործվում են նաև հասցեական սուբսիդավորման ծրագրեր՝ պետական բնակարանային հավաստագրեր թողարկելու միջոցով (ՆԳՆ, ՊՆ, ԿԳՆ աշխատակիցներին): Հասցեական սուբսիդավորման ծրագրերում մասնակցում են նաև գյուղաբնակ քաղաքացիներ, երիտասարդ ընտանիքներ, բյուջետային համակարգի աշխատակիցներ և այլն: Միջին եկամուտ ունեցող քաղաքացիներին բնակարանային պայմանների ծրագրային բարելավմանը լայնորեն մասնակցելու հնարավորություն ընձեռելու համար հիպոթեքային մեխանիզմների օգտագործմանը զուգահեռ՝ ՌԴ շրջաններում կիրառվում են նաև բնակարանների ձեռքբերման կուտակային սխեմաներ՝ բնակարանաշինական խնայողական համակարգերի և բնակարանաշինական կոոպերատիվների կիրառմամբ: Սակայն իրավական տարբեր ակտերով սահմանված նորմերի բազմազանությունը, դրանցում առկա դրույթների կրկնօրինակումը և անհամապատասխանությունները խոչընդոտում են վարկային խնայողական կազմակերպությունների դինամիկ զարգացմանը: ՌԴ-ում լայնորեն կիրառվում է նաև հիպոթեքային վարկավորումը, ինչի խթանման նպատակով 1997 թ. հիմնադրվել է Հիփոթեքային բնակարանային վարկավորման գործակալությունը (ՀԲՎԳ), սակայն առաջին հիփոթեքային պարտատոմսերը սկսել են թողարկվել 2007 թվականից: Մինչ այդ ՀԲՎԳ տարածաշրջանային օպերատորները պարզապես վերաֆինանսավորել են առևտրային բանկերից գնված հիպոթեքային վարկերը: ՀԲՎԳ-ին զուգահեռ կիրառվում է նաև «Մայրական կապիտալ» հիպոթեքային վարկա-

վորման նախագիծը, ինչը երիտասարդ բազմազավակ ընտանիքներին հնարավորություն է ընձեռում պետությունից ստացված մայրական կապիտալի միջոցները ուղղորդել հիպոթեքային վարկավորմանը:

2008-2009 թթ. տնտեսական ճգնաժամից հետո բնակարանաշինության ակտիվության բարձրացման նպատակով Հիփոթեքային բնակարանային վարկավորման գործակալությունը մշակվել է «Խթան» ծրագիրը, որով օժանդակություն է տրամադրվում ֆիզիկական անձանց համար Էկոնոմ դասի բնակարանաշինության նախագծեր իրականացնող կառուցապատողներին: Նշյալ ծրագրով բանկերի կողմից ֆինանսավորվող նման բնակարանաշինական նախագծերի համար ձևավորվեցին այնպիսի պայմաններ, որոնք խթանում են հիպոթեքային ծրագրերի ակտիվ կիրառումը ֆիզիկական անձ-գնորդների համար: Ծրագրի շրջանակներում ՀԲՎԳ-ի առաջարկած վերաֆինանսավորման նոր մեխանիզմները հնարավորություն ընձեռեցին որոշակի չափով նվազեցնելու իրացվելիության ռիսկը և լուծելու տոկոսադրույքների փոփոխության ու բնակարանաշինության մեջ ոչ բավարար շահույթի հետ կապված խնդիրները: ՌԴ-ում կիրառվում են նաև կուտակային հիփոթեքային համակարգի շրջանակներում զինվորական ծառայության մեջ գտնվող անձանց[1], ՌԴ ԳԱԱ մինչև 35 տարեկան գիտական աշխատողներին[2] բնակարանով ապահովման վարկային նախագծեր, որոնց, ի դեպ, նման են ՀՀ-ում կիրառվող համանուն ծրագրերը: Առաջնային շուկայում բնակարանի ձեռքբերման խթանման նպատակով ՌԴ-ում կիրառվում է «Նորակառույց» անվամբ ծրագիր, որի շրջանակներում տրամադրվում են արտոնյալ պայմաններով հիպոթեքային վարկեր:

Հիպոթեքային վարկավորման ծրագրերի բազմազանությամբ հանդերձ՝ 2012 թ. դրությամբ անշարժ գույքի շուկայում կնքված գործարքների ընդամենը 20,9%-ն[3] է իրականացվել հիպոթեքային վարկավորմամբ: Թեև՝ այս ցուցանիշը ռեկորդային է համարվում Ռուսաստանի հիփոթեքային վարկավորման պատմության մեջ: Ինչպես երևում է, հիպոթեքային վարկավորման պատկերը բավական մոտ է ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում ձևավորված պատկերին:

Ներկայումս ՌԴ-ում մշակվում է բնակարանաշինության զարգացման նոր ծրագիր, որն ընդգրկելու է մինչև 2020 թ. ժամանակահատվածը: Նոր ծրագիրը կենտրոնանալու է նաև վարձակալական բնակարանների հատվածի վրա, քանի որ կատարված կանխատեսումներով վարձակալված բնա-

[1] «Բնակարան զինվորականներին»:

[2] «Երիտասարդ գիտնական»:

[3] Ըստ ՀԲՎԳ-ի գնահատականների՝ նորակառույց շենքերում բնակարանների ձեռքբերման հիփոթեքային վարկավորման բաժինը կազմում է տրված հիփոթեքային վարկերի ընդհանուր ծավալի 25%-ը:

կարանների նկատմամբ պահանջարկը կարող է, իսկ հետագայում մասնակիորեն կփոխարինի բնակարանի ձեռքբերման պահանջարկին: Նոր ծրագրում ներառվելիք «Բնակարանային քայլ» ենթածրագրով փորձ է կատարվելու լուծել նաև ցածր և միջին եկամուտ ունեցող քաղաքացիների խնդիրները, որոնք հիպոթեքային վարկ ստանալու կամ սպասարկելու հնարավորություն չունեն: Ծրագիրը հնարավորություն է ընձեռելու որոշակի տարածքներում կառուցված շենքերի բնակարաններում վարձակալի կարգավիճակով բնակվող անձանց վարձավճարի շուկայական արժեքի տարբերությունը կուտակել բնակարանի ձեռքբերման ֆոնդում, իսկ բնակարանի արժեքի ամբողջական մարումից հետո ձեռքբերել դրա սեփականության իրավունքը: Մասնավոր ընկերությունների կողմից նման բնակարանների կառուցումը նախատեսվում է խթանել պատրաստի ինժեներական ենթակառուցվածքներով հողային տարածքի անվճար տրամադրմամբ և ներդրողին տարեկան 10% շահութաբերության երաշխավորմամբ: Ըստ նախնական հաշվարկների՝ մինչև 2020թ. այս ենթածրագրով ձևավորվող վարձակալական բնակարանային ֆոնդի մասնաբաժինը կարող է հասնել ամբողջ բնակարանային ֆոնդի 15%-ին: Փաստացի՝ «Բնակարանային քայլ» ծրագիրը բանկային հիպոթեքի այլընտրանքային տարբերակ է և հնարավորություն է ընձեռում ավելի լայնորեն օգտագործելու բնակարանաշինության ֆինանսավորման կուտակային համակարգը:

Ղազախստանի Հանրապետությունում բնակարանաշինութան խթանման ռազմավարությունները սահմանվել են 2005-2007 թթ., 2008-2010 թթ. և 2011-2014 թթ. բնակարանաշինության զարգացման պետական ծրագրերով: 2005-2007 թթ. պետական ծրագրի հիմնական ուղղություններն են բնակչության լայն շերտերին հասանելի բնակարանով ապահովումն ու բնակարանաշինության աճի կայուն տեմպերի պահպանումը, ինչը փորձ է կատարվել լուծելու բնակարանների արժեքի իջեցման և բնակարանային վարկավորման ժամկետների երկարացման ճանապարհով: Այս փուլում առաջնային կատեգորիայի քաղաքացիների համար[1] պետական միջոցներից կառուցվել են կոմունալ նշանակության[2] և մատչելի գնով բնակարաններ[3]: 2005-2007 թթ. պետական ծրագրի շրջանակներում մշակվել է նաև մատչելի բնակարանների վարկավորման հատուկ ծրագիր, որով հիպոթեքային վարկավորման տարեկան միջին տոկոսադրույքը և կանխավճարը սահմանվել են ոչ ավելի, քան 10%, իսկ վարկի մարման ժամկետը՝ ոչ պակաս, քան 20 տարի: Ծրագրի շրջանակներում 2006 թվականին հաստատվել են նաև հողային

[1] Երեխաներ ունեցող երիտասարդ ընտանիքներ, պետական մարմինների, հիմնարկների, սոցիալական ոլորտի աշխատակիցներ:

[2] Վարձակալական հիմունքներով տրամադրվող բնակարաններ:

[3] 1 մ²-ի համար ոչ ավելի, քան 450 ԱՄՆ դոլար արժեքով:

տարածքների՝ անհատական բնակարանաշինության հանձնման նոր մոտեցումներ, որոնք նախատեսում են հողային տարածքների հատկացման ավելի պարզ եղանակ: Նույն 2006 թ. ընդունվել են նաև մի շարք օրենսդրական ակտեր, որոնցով հստակեցվել են բնակարանների վարձակալության հատվածի զարգացման և բնակարանաշինության մեջ քաղաքացիների մասնաբաժնային մասնակցության խնդիրները: Ղազախստանի Հանրապետության 2005-2007 թթ. պետական ծրագրի իրականացման արդյունքներով պլանավորված 15,8 մլն մ² բնակելի մակերեսի փոխարեն փաստացի շահագործման է հանձնվել 17,9 մլն մ² ընդհանուր մակերեսով բնակարաններ (13%-ով ավելի):

2008-2010 թթ. պետական ծրագիրը դարձյալ կենտրոնացած է եղել անապահով քաղաքացիների խնդրի լուծման վրա: Այս փուլում, հաշվի առնելով քաղաքացիների մեծամասնության մոտ բնակարանի ձեռքբերման նախնական միջոցների բացակայությունը, որոշում է կայացվել վարկավորումն իրականացնել հատուկ ձևավորված բնակարանաշինական խնայողությունների համակարգի միջոցներով: Այս համակարգի ներդրմամբ լուծվել է նախնական վճարման փոխառությունների տրամադրման խնդիրը: Դրա հետ համատեղ շարունակվել է նաև պետական բյուջեից կոմունալ (վարձակալական) բնակարանների ու Ղազախստանի վարչական շրջանների ինժեներակոմունիկացիոն ենթակառուցվածքների շինարարությունը: 2008-2010 թթ. պետական ծրագրի արդյունքներով 19,3 մլն մ² պլանավորվածից փաստացի շահագործման է հանձնվել 19,7 մլն մ² ընդհանուր մակերեսով բնակելի տուն (2%-ով ավելի):

Ուշագրավ է, որ ԱՊՀ այլ երկրների համեմատ, Ղազախստանում հիպոթեքային վարկավորման զարգացումը տեղի է ունեցել ավելի արագ և արդյունավետ: Դրանում մեծ դեր է խաղացել Ղազախստանի զարգացած կենսաթոշակային համակարգը, որը գրավիչ պայմաններ է ձևավորել բնակարանային շուկայում ներդրումների համար: Ղազախստանի հիփոթեքային ընկերությունը ստեղծվել է քաղաքացիների բնակարանային խնդիրների լուծման համար և թողարկում է պարտատոմսեր անշարժ գույքի գրավով, որոնք հիմնականում գնում են կոնսաթոշակային հիմնադրամները: Այս ընկերությունը այդ կերպ կարողացել է կարգավորել և զարգացնել Ղազախստանի հիփոթեքային շուկան՝ մեծացնելով վարկավորման ժամկետները, նվազեցնելով ձեռք բերման վարկերի նախնական ներդրման չափը:

Բնակարանաշինության զարգացման վերջին՝ 2010-2014 թթ. մշակված «Մատչելի բնակարան 2020» ծրագրով նախատեսում է 2015-2020 թթ. ժամանակահատվածում շահագործել 69,05 մլն մ² բնակարան, ինչպես նաև վարձակալության տրվող բնակարանների կառուցում տարեկան մինչև 1 մլն մ² մակերեսով: Ընդ որում, վարձակալությամբ հանձնվող բնակարանների

նկատմամբ կիրառվելու է գնման պայմանով վարձակալության հանձնելու մոտեցումը: Սրանով նախատեսվում է ամբողջությամբ լուծել երիտասարդ ընտանիքների և անապահով ընտանիքների բնակարանով ապահովման խնդիրը: Հատկանշական է, որ նոր ծրագիրը բնակարանաշինության հետագա զարգացումը Ղազախստանում դիտարկում է շինարարական արդյունաբերության և շինանյութերի արտադրության ձևավորման համատեքստում: Բացի բնակչությանը բնակարանով ապահովելուց՝ ծրագրով նաև նպատակ է դրվել Ղազախստանում ձևավորել շինարարական արդյունաբերություն և ապահովել շինարարական ապրանքների կայուն և հավասարակշռված արտադրություն:

Բելառուսում բնակարանային ապահովումը պետական սոցիալ-տնտեսական քաղաքականության գերակշռող ուղղությունն է: Տարեկան երկրում շահագործման է հանձնվում մոտ 5 մլն. մ^2 բնակելի մակերես, ինչի արդյունքում մեկ շնչին բաժին ընկնող բնակելի մակերեսի ցուցանիշով Բելառուսը գերազանցում է ԵԱՏՄ, ինչպես նաև ԱՊՀ բոլոր երկրներին: 2006 թ.-ից Բելառուսում իրականացվում է «Բելառուսի քաղաքացիների համար հասանելի և մատչելի բնակարանների կառուցման (վերակառուցման) հայեցակարգի» ռազմավարությունը, որի հիմքում ընկած է քաղաքացիների՝ սեփական բնակարանային խնդիրները ինքնուրույն լուծելու սկզբունքը: Այս հայեցակարգով չեն դիտարկվում պետական աջակցության ծավալներն ու ձևերը, արտոնյալ պայմաններով վարկերի տրամադրումը: Աջակցությունը կայանում է մարդկանց իրական ֆինանսական հնարավորությունները հաշվի առնելով, ինչպես նաև ներդրված է դրա նպատակային օգտագործման ավելի խիստ վերահսկողություն: Ներդրվում են նաև պետական պատվերով բնակարանների կառուցման նոր մոտեցումներ (այն քաղաքացիների համար, որոնք հաշվառման մեջ են և իրավունք ունեն արտոնյալ վարկեր ստանալու): Պետպատվերի էությունն այն է, որ սկզբում պետական պատվերով կառուցում են բնակարան, հետո արդեն պատրաստի բնակարանը առաջարկվում է հերթագրվածներին՝ արտոնյալ վարկի տրամադրմամբ: Իբրև բնակարանաշինության մեկ այլ ուղղություն ընտրված է վարձակալական բնակարանների տրամադրումը: Այս մոտեցումը հիմնականում կիրառվում է Բելառուսի խոշոր քաղաքներում:

Ինչպես ցույց է տալիս ԵԱՏՄ երկրների բնակարանաշինական փորձի ուսումնասիրումը, դրանք չեն կարողացել անցումային շրջանում ամբողջությամբ լուծել բնակարանային խնդիրները՝ թեև շարունակել են ուղիներ որոնել զուգակցելու համար բնակարանաշինության կարգավորման շուկայական ու վարչական (պետության կողմից բնակարանների անվճար տրամադրում) մեթոդները: Ընդ որում, գործող ծրագրերը և բնակարանների ձեռքբերման ֆինանսավորման կիրառվող մոտեցումները իրար, կարծեք, կրկնօրինակում են:

Ընդհանուր առմամբ, բնակարանաշինության խթանման միջազգային փորձի արդյունքների դիտարկումից հնարավոր է եզրակացնել, որ այն երկրներում, որտեղ մեծ է բնակարանային հատվածին պետական աջակցության դերը, առկա են միասնական զարգացման ծրագրեր և այդ ծրագրերի իրականացման համալիր քաղաքականություն, որը շեշտը դնում է ներդրումների խրախուսման և շինարարական ու սոցիալական ծրագրերի զուգորդման վրա և ուղղված է ցածր կենսամակարդակ ունեցող քաղաքացիների բնակարանային ապահովվածության խնդրի լուծմանը:

5 ՄԱՍՇՏԱԲԱՅԻՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԾՐԱԳՐԻ ԳՈՐԾԱՐԿՄԱՄԲ ԱԿՆԿԱԼՎՈՂ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԸ

Մասշտաբային բնակարանաշինության խթանման ակնկալվող արդյունքների գնահատման նպատակով հետազոտական խումբի իրականացրել է հետևյալ հետազոտական, վերլուծական աշխատանքները՝

- 75-80 մ² մակերեսով բնակարանի նկատմամբ առաջնային պահանջարկի սահմանում և կառուցման ենթակա բնակմակերեսի գնահատում,
- Տիպային նախագծով միաձույլ–երկաթբետոնից, շրջանակա–կապային սխեմայով շենքի կառուցման համար անհրաժեշտ կապիտալ ներդրումների և նյութածախսի վերլուծություն և սահմանված մակերեսով ենթադրելի բնակարանաշինության համար համախառն ներդրումների չափի և տնտեսության բեռնվածքի գնահատում,
- Սահմանված մակերեսով ենթադրելի բնակարանաշինության արդյունքների բաշխման և վերարաշխման միջճյուղային կառուցվածքի վերլուծություն՝ արտահայտված համապատասխան ցուցանիշների կանխատեսվող արժեքներով:

Պահանջարկի չափորոշման հիմքում դրվել է 75-95 մ² մակերեսով բնակարանը հնարավոր ամենացածր գնով[1] և տարաժամկետ վճարման ամենանպաստավոր պայմաններով[2] ձեռքբերելու պարագայում բնակմակերեսով ցածր ապահովվածություն ունեցող տնային տնտեսությունների թվում վճարունակ պահանջարկի ներուժ ունեցողների տեսակարար կշռի գնահատումը: Այդ նպատակով իբրև ելքային տվյալ է դիտարկվել բնակարանի ձեռքբերման գնի 70%-ը տարաժամկետ վճարելու պայմանը (վարկավորման համար 30% կանխավճար կատարելու նախապայմանը պահպանվել է): Արդյունքում՝ ստացվել է, որ ծրագրի հնարավոր շահառուն, կախված բնակարանի մեծությունից և ընտրած ծրագրից, 7-25 միլիոն դրամ հիպոթեքային վարկ ստանալու կամ նույնքան գումար տարաժամկետ վճարման այլ պայմանով սպասարկելու կարիք է ունենալու: Հաշվարկի հիմքում դրվել է նաև հիպոթեքային

[1] Երևանում ամբողջովին նորոգված բնակարան նորակառույցում, ամենաէժան հաշվարկային արժեքով, հնարավոր է գնել «Մատչելի բնակարան երիտասարդ մասնագետներին» ծրագրով կառուցվող շենքերում (1 մ² համար՝ 270.000 դրամ) և «Պետական ծառայողներին մատչելի բնակարաններով ապահովման» ծրագրով կառուցվող շենքերում (1 մ² համար՝ 310.000 դրամ): Տվյալ դեպքում ելակետային է դիտարկվում այն, որ մասշտաբային բնակարանաշինության պարագայում կառուցապատողները բնակարաններ կառաջարկեն հենց այդ գնային միջակայքում:

[2] Ծրագրային վարկերի դեպքում՝ տարեկան 10%:

վարկավորման կարևոր նախապայմաններից մեկը, ըստ որի վարկի գումարը չպետք է գերազանցի վարկառուի եկամտի 35%-ը (համավարկառության դեպքում՝ նրանցից յուրաքանչյուրի եկամտի 45%-ը: Նշված պայմանը դիտարկվել է հավանական շահառուների վարկունակության կամ հայցվող գումարը տարաժամկետ վճարման այլ պայմանով սպասարկելու ունակության համատեքստում: Վարկի մարման կամ հայցվող գումարի տարաժամկետ սպասարկման ժամկետ է սահմանվել 15 տարին՝ 10-13% տարեկան անվանական տոկոսադրույքով[1]: Ստացվել է, որ նման մակերեսի ձեռքբերման շահառուի եկամուտները պետք է տատանվեն 295-1370000 դրամի միջակայքում, իսկ համավարկառության պարագայում երկու համավարկառուներից յուրաքանչյուրի եկամուտները պետք է տատանվեն 276-1056000 դրամի միջակայքում[2]: Արդյունքում՝ իբրև ծրագրի գործարկման հնարավոր շահառու ՏՏ-ներ դիտարկվել են ամսական առնվազն 295.000 դրամ և ավելի եկամուտ ունեցող ՏՏ-ները, ինչին առավելապես համապատասխանում են Երևանի ՏՏ-ները: Բնականաբար մասշտաբային բնակարանաշինության ծավալման համար անհրաժեշտ ներդրումները և դրանց հնարավոր ազդեցությունները ևս գնահատվել են միայն Երևանում բնակարանաշինության պահանջարկի բավարարման տվյալների հիման վրա:

Արդեն նշվել է, որ Երևանում բնակվող տնային տնտեսությունների կազմին, կառուցվածքին, անդամների թվաքանակին, նուկլեար ընտանիքների թվին, բնակելի մակերեսով ապահովվածությանը և դրամական եկամուտներին առնչվող տվյալների վերլուծությունից[3] պարզվել է, որ յուրաքանչյուր 1000 Տ/Տ-ից 384-ը առանձնանում են ցածր բնակապահովվածությամբ, սակայն դրանցից նոր բնակարանի ձեռքբերելու միջոցով (այսինքն՝ վճարունակ) բնակելի մակերեսով ապահովվածությունը բարելավելու ունակ Տ/Տ-երի թիվը կազմում է ընդամենը 65-ը, այսինքն՝ Երևանի բոլոր տնային տնտեսությունների 6.5%-ը: Արդյունքում, Երևանի բոլոր Տ/Տ-երի նկատմամբ տվյալ արդյունքի էքստրապոլացմամբ ստացվել է, որ առկա է 1.48 մլն մ² մակերեսով 18500 բնակելի միավորի (միջինը 80 մ² մակերեսով) պահանջարկ:

Ստացված վճարունակ պահանջարկը բավարարելու նպատակով բնակարանաշինության անհրաժեշտ ներդրումների մեծությունն ու դրա արդյունքում շինարարության, շինանյութերի և կոնստրուկցիաների արտադրության, ինչպես նաև շինարարությանը սպասարկող և հարակից այլ ոլորտների լրացուցիչ բեռնվածքն ու դրա բազմարկչային ազդեցությունը տնտեսության

[1] Հաշվարկները և դրանց մեթոդաբանական պարզաբանումները ներկայացված են հավելված 8-ում:

[2] Հաշվարկները կատարված են Բիզնես 24 էլեկտրոնային պարբերականի աշխատավարձի հաշվիչով http://b24.am/salary_income_tax_calculator.html:

[3] Հաշվարկները, դրանց մեթոդաբանական պարզաբանումները ներկայացված են երկրորդ բաժնում:

վրա գնահատելու հիմքում դրվել են Երևան-նախագիծ ՓԲԸ-ի հաստատած միաձույլ-երկաթբետոնից, շրջանակա-կապային սխեմայով իրականացվող երկու բազմաբնակարան՝ 7 և 14 հարկանի տիպային կարկասային շենքների նախահաշվային արժեքների և ստացվող բնակմակերեսների ուսումնասիրության արդյունքները:

Այսպես, ուսումնասիրված 7 և 14 հարկանի տիպային բազմաբնակարան շենքերի յուրաքանչյուր հարկում ենթադրվում է 4 հատ երեք և 4 հատ երկու սենյականոց բնակարան՝ համապատասխանաբար 90.8 և 76.0 մ² մակերեսներով, այսինքն՝ յուրաքանչյուր հարկի բնակելի մակերեսը կազմում է 667.2 մ²: Երկու շենքերի առաջին հարկերն էլ ոչ բնակելի են, ուստի 1-ին հարկի մակերեսները հաշվարկների մեջ չեն ներառվել (դրանց շուկայական արժեքը բնակմակերեսի արժեքից անհամեմատ ավելի բարձր է): 7 հարկանի շենքում նախատեսվում է 24 հատ երեք և 25 հատ երկու սենյականոց բնակարան, իսկ 14 հարկանի շենքում՝ համապատասխանաբար՝ 48 և 50: Այսինքն՝ 7 հարկանի շենքի ընդհանուր բնակելի մակերեսը կազմում է 4003.2 մ² (667.2*6), իսկ 14 հարկանի շենքի ընդհանուր բնակելի մակերեսը կազմում է 8673.6 մ² (667.2*13):

Գնահատված 1.5 մլն մ² բնակմակերեսի պահանջարկի բավարարումը ենթադրվում է իրականացնել 5 տարում, ինչը բնակարանաշինության ներկայիս ծավալները (2014-ին՝ 250000 մ²) տարեկան կավելացնի միջինը 300հզ մ²-ով, միևնույն ժամանակ, չի գերազանցի 2004-2014 թթ. լավագույն տարում շահագործման հանձնված բնակմակերեսը: Առաջարկի հիմքում դրված է այն մոտեցումը, որ հանրապետության շինարարական համալիրի տնտեսական ներուժը ամբողջությամբ կրավարարի առաջարկվող շինարարության ծավալները կառուցապատելուն: Հետազոտական խումբն առաջարկում է 7 և 14 հարկանի տիպային շենքերի կառուցապատում՝ հետևյալ համամասնությամբ. 180 հատ 7 հարկանի շենք (180*4003.2 = 720 576 մ²) և 90 հատ 14 հարկանի շենք՝ (90*8673.6 = 780 624 մ²), ընդամենը 720 576+780 624 = 1 501 200 մ²: Ընդ որում, տնտեսության վրա այդ ծավալների շինարարության և դրանով պայմանավորված այլ ոլորտներում առաջացող լրացուցիչ բեռնվածքը համամասնորեն բաշխելու և այդ ոլորտների ներուժն առաջարկվող ծավալներին նախապատրաստելու համար, թերևս, ամենահարմարը կառուցապատման ենթակա բնակմակերեսը՝ 1.5 մլն մ², ըստ տարիների հավասար բաշխելն է, այսինքն՝ յուրաքանչյուր տարի 36 հատ 7 հարկանի և 18 հատ 14 հարկանի շենքերի կառուցումն է:

Ինչ վերաբերում է առաջարկվող բնակմակերեսի կառուցապատման համար անհրաժեշտ ներդրումներին, ապա աշխատանքային խմբի կատարած հաշվարկների հիմքում ընկած են Երևան-նախագիծ ՓԲԸ հաստատած վերոնշյալ 7 և 14 հարկանի շենքերի նախահաշիվներով արտահայտված

նյութածախսն ու 2015 թ. ընթացիկ գներով օգտագործվող շինանյութերի և շինմոնտաժային աշխատանքների արժեքները: Այսպես՝ 7 հարկանի շենքի նախահաշվային արժեքը (ներառյալ հարկերը, շինարարի 11% շահույթը, չնախատեսված ծախսերը և տեխնիկական ու հեղինակային հսկողությունները) կազմում է 948.0 մլն դրամ, իսկ 14 հարկանի շենքինը՝ 1 775.0 մլն դրամ: Հետևաբար՝ 1 մ^2 բնակմակերեսի արժեքը 2015թ.ի ընթացիկ գներով 7 հարկանի տիպային շենքում կկազմի 236.8 հզ դրամ (948.0 մլն. դրամ/4003.2 մ^2), իսկ 14 հարկանի տիպայի շենքում՝ 204.6 հզ դրամ (1775.0 մլն դրամ/8673.6 մ^2):

1.5 մլն մ^{2}[1] բնակմակերեսի կամ 180 հատ 7 հարկանի և 90 հատ 14 հարկանի շենքների կառուցապատման համար անհրաժեշտ կլինի 170,6 մլրդ դրամ (180*948.0 մլն դրամ) և 159,7 մլրդ դրամ (90*1 775.0 մլն դրամ): Ընդամենը՝ 330,4 մլրդ դրամ, կամ շուրջ 690.0 մլն դոլար:

Ըստ տարիների պահանջվող բնակմակերեսի՝ 300240 մ^2, կամ 36 հատ 7 հարկանի և 18 հատ 14 շենքների կառուցապատման համար տարեկան պահանջվող ներդրումները կկազմեն՝ 66,1 մլրդ դրամ, կամ մոտավորապես 137.0 մլն ԱՄՆ դոլար:

Տարեկան 66.1 մլրդ դրամ, կամ շուրջ 137.0 մլն ԱՄՆ դոլար ներդրումները ՀՀ տնտեսության մեջ կավելացնեն շինարարության, շինանյութերի և շինարարական սարքավորումների ու կոնստրուկցիաների, շինարարական մեքենասարքավորումների, շինարարությանը սպասարկող և հարակից այլ ոլորտներում լրացուցիչ բեռնվածք:

Մասնավորապես, առաջարկվող կառուցապատման ծավալները ենթադրում են շուրջ 100 անուն շինարարական ապրանքների, նյութերի և սարքավորումների արտադրության ծավալների էական աճ՝ պայմանավորված միայն դրանց նկատմամբ առաջնային պահանջարկի աճով: Օրինակ՝ տարեկան 36 հատ 7 և 18 հատ 14 հարկանի շենքների կառուցապատումը ենթադրում է տարեկան լրացուցիչ շուրջ 58000 տոննա ցեմենտի, 41 000 տոննա գաջի, 652 000 տոննա խճի, 864 տոննա լաքաներկանյութերի, 60 000 գծմ պոլիէթիլենային խողովակների, 87 200 մ^2 մետաղապլաստե դռների և պատուհանների, 247 000 մ^2 կերամիկական սալերի, 2 766.0 մլն գծամետր մալուխի և հաղորդալարի և այլ բազմաթիվ ապրանքատեսակների[1] գծով տեղական արտադրության ծավալների էական աճ: Ընդ որում, եթե նշված ապրանքատեսակների արտադրության լրացուցիչ ծավալները համեմատում ենք դրանց 2014 թ. փաստացի արտադրության ծավալների հետ, ապա առանձին ապրանքատեսակների գծով արտադրության ծավալները կարող են աճել

[1] Մետաղական խողովակներ, ծորակներ, ցնցուղներ, լվացարաններ, զուգարանակոնքեր, սոսինձ, անջատիչներ, էլ. տուփեր, վարդակներ, լուսատուներ, ջրային հաշվիչներ, էլ. հաշվիչներ, պոմպեր, ջեռուցման կաթսաններ, ջեռ. սեկցիաներ, հատակի հավաքովի ծածկեր, երկաթբետոնե արտադրատեսակներ, շինափայտ և շինարարական կառուցատարրեր և այլն:

մինչև 180%, իսկ նվազագույնը աճը նշված ապրանքախմբում ապահովվում է՝ պլաստմասսայե խողովակների արտադրության մեջ՝ 22%:

Հարկ է նշել, որ բազմաբնակարան շենքերի կառուցապատման առաջարկվող ծավալները զգալի լրացուցիչ բեռնվածք են առաջացնելու նաև տնտեսության մյուս ոլորտներում՝ ինչպես ուղղակի, այնպես էլ անուղղակի՝ միջնորդավորված լրացուցիչ պահանջարկի ձևավորմամբ, ինչի ընդհանուր բազմարկչային ազդեցությունը տնտեսության վրա, արդեն իսկ քննարկված պատճառներով, շատ ավելի մեծ է լինելու:

Ավելին՝ առաջարկվող ծրագրի արդյունքում տնտեսության առանձին ճյուղերի բեռնվածքը կարող է ավելանալ, եթե շինարարության համար անհրաժեշտ ապրանքների և ծառայությունների թողարկումը հնարավորինս կազմակերպվի ներքին արտադրողների ջանքերով: Ծրագրի արդյունավետությունն այն է, որ հիմնված է բացառապես ներքին երաշխավորված պահանջարկի վրա, ի տարբերություն տնտեսության մյուս, այդ թվում՝ նաև գերակա ոլորտներից, և ուղղակի կախվածություն չի ունենալու համաշխարհային տնտեսության գործընթացներից, միջազգային շուկաներ թափանցելու դժվարություններից, այդ շուկաներում առաջացող սպասումներից, միջազգային գնային և փոխարժեքի տատանումներից և այլն: Իսկ քանի որ շինարարության մեջ օգտագործվող նյութերի և սարքավորումների առաջնային պահանջարկը պետությունն է երաշխավորում, ուստի պետությունը պետք է կիրառի հստակ, հասցեական մեխանիզմներ, որոնք կապահովեն շինանյութերի տեղական արտադրությունների հիմնումը և գործող արտադրությունների զարգացումը, այլ ոչ թե ներմուծման ծավալների աճը: Միայն այսպիսի մոտեցումը կդառնա առաջարկվող ծրագրի արդյունավետության գրավական:

Ուշագրավ է, որ բնակմակերեսի գնահատված մակերեսով պահանջարկը բավարարելու համար անհրաժեշտ ներդրումների մեծությունը և տնտեսության վրա դրանց հնարավոր ազդեցությունը հաշվարկելիս գնահատվել է նաև բնակարանաշինության արդյունքների բաշխման և վերաբաշխման միջճյուղային կառուցվածքը՝ արտահայտված համապատասխան ցուցանիշների կանխատեսվող արժեքներով (ապրանքների ու ծառայությունների արտադրության ու բաշխման «ծախսեր-թողարկում» աղյուսակների համակարգի միջոցով):

Նշված մեթոդաբանությամբ կատարված հաշվարկներով՝ շինարարության 1 մլն դրամին հավասար թողարկման կազմում միջանկյալ սպառման նպատակով օգտագործված ապրանքների և ծառայությունների արժեքը կազմել է 563.9 հազ. դրամ[1], իսկ մնացած մասը՝ ավելացված արժեքն է՝ 436.0

[1] Հանքարդյունաբերության, մշակող արդյունաբերության, էլեկտրականության, գազի և ջրի արտադրության և մատակարարման, շինարարության, առևտրի և նորոգման, տրանսպորտի և կապի, ֆինանսական գործունեության և այլ ճյուղերի հանրագումարային թողարկումն է:

հազ. դրամով կամ 43.6%-ով[1]: Իրականում՝ 1 մլն դրամ շինարարության թողարկման (հիմնական գներով) ծավալի մեջ ավելացված արժեքը կազմում է 726.0 հազ, որից 436.1 հազ. դրամը ձևավորվում է բուն շինարարության ճյուղի թողարկման մեջ, իսկ մնացած 289.9 հազ. դրամը՝ տնտեսության մյուս ճյուղերի կողմից (այդ թվում՝ նաև շինարարության) որպես շինարարության միջանկյալ սպառման արտադրությունից առաջացած ավելացված արժեք[2]: Շինարարության 1 մլն դրամին հավասար համախառն թողարկման մնացած 274.0 հազ. դրամն էլ տնտեսության ճյուղերի միջանկյալ սպառման արժեքն է: Այդ մեծությունը հարմար է գտնվել այլևս չենթարկել տրոհման, քանզի, ինչպես ցույց է տալիս պրակտիկան, շինարարության թողարկման մեջ օգտագործվող ներկրվող տարրերի բաժնեմասը տվյալ մեծության մոտակայքում է (25.0 ± 3.0%):

Աղյուսակ 18-ում բերված են Երևանում 18.5 հազար բնակարանի կամ 1.5 մլն մ² բնակելի մակերեսի կառուցման տնտեսական արդյունքները: Որպես 1 մ² բնակելի մակերեսի կառուցման արժեք[3] վերցվել է 200 հազ. դրամը[4]: Այսինքն՝ 1.5 մլն մ² մակերեսի թողարկման արժեքը 2015 թ. հիմնական գներով կազմում է 300 մլրդ դրամ: Դրան ավելացնելով արտադրանքի զուտ հարկերը (ԱԱՀ, ակցիզային հարկ և այլն) ստանում ենք համախառն ավելացված արժեքը շուկայական գներով:

Նշենք, որ վերջինիս տեսակարար կշիռը հիմնական գներով ՀՀ տնտեսության թողարկման նկատմամբ 2012-2013 թթ. կազմել է մոտ 8%, ինչը նշանակում է, որ արտադրանքի զուտ հարկերը կլինեն մոտավորապես 24 մլրդ դրամի (տե՛ս աղյուսակ 18-ի թիվ 1 սյունը): Ստացվում է, որ նշված մակերեսով բնակարանաշինության թողարկման արժեքը շուկայական գներով արդեն կկազմի 324 մլրդ դրամ (կամ 675 մլն ԱՄՆ դոլար):

Աղյուսակ 18-ի 2-9 սյունակներում բերված են տնտեսության տարբեր ճյուղերի թողարկման արժեքները հիմնական և շուկայական գներով: Բնակարանաշինության գործընթացում առավել մեծ բաժնեմասով աչքի է ընկնում մշակող արդյունաբերությունը, որի թողարկումը շուկայական գներով կազմում է 119.5 մլրդ դրամ, ինչը բոլոր ճյուղերի թողարկման ընդհանուր ծավալի (182.7 մլրդ դրամ) 65.4%-ն է:

---

[1] Հավելված 3, աղյուսակ 3.1:

[2] Հավելված 3, աղյուսակ 3.1-ի չհամարակալված սյունը, որը 1-10 սյուների հանրագումարն է:

[3] Դա մակրոտնտեսագիտությունում կոչվում է «հիմնական գներով թողարկում»:

[4] Խմբի առաջարկած տիպային նախագծով 14 հարկանի շենքում 1 մ² բնակմակերեսի գինը՝ ըստ Երևան-նախագիծ ՓԲԸ նախագծահաշվային ցուցանիշի:

Բնակարանաշինության (1.5 մլն մ^2) մակրոտնտեսական արդյունքները

	Շինարա-րություն	Միջանկյալ սպառման արտադրություն									
		Հանք. արդյուն.	Մշակող արդյունաբ-երություն	Էլեկտր., գազի, ջրի արտ. և բաշխում	Շինարա-րություն	Առևտուր, նորոգում	Տրանս-պորտ և կապ	Ֆինանսա-կան գոր-ծունեութ.	Այլ	Ընդամենը (2+3+4+ …+9)	
Ա	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Հանք. արդյունաբերություն	16206	654	2 660	1	1 314	1	25	0	1	4 656	
Մշակող արդյունաբերութ.	110679	3 919	39 643	358	6 200	236	1 269	21	353	51 999	
Էլեկտր., գազի, ջրի արտ. և բաշխում	3766	511	5 726	542	184	16	108	3	24	7 113	
Շինարարություն	24321	137	744	62	1 972	3	352	0	4	3 273	
Առևտուր, նորոգում	907	835	81	1	52	3	4	3	4	981	
Տրանսպորտ և կապ	9725	106	1 372	127	229	18	1 208	9	27	3 096	
Ֆինանսական գործուն.-ն	2216	59	1 709	56	160	16	69	376	24	2 468	
Այլ	1358	162	7 593	66	134	14	602	18	21	8 608	Ընդամենը
Միջանկյալ սպառում (1)	169177	6 383	59 526	1 213	10 244	306	3 636	429	458	82 195	(1+10)
Ավելացված արժեք (2)	130823	9 822	51 152	2 553	14 078	601	6 089	1 787	900	86 982	217805
Աշխ. վարձատրություն	56647	4 812	26 009	1 514	6 096	222	3 190	688	332	42 863	99510
Արտ. այլ զուտ հարկեր	786	315	1 495	35	78	12	245	14	18	2 212	2998
Համախառն շահույթ	73390	4 696	23 648	1 004	7 903	367	2 654	1 085	550	41 907	115297
Համախառն թողարկում հիմն. գներով (3=1+2)	300000	16 206	110 679	3 766	24 321	907	9 725	2 216	1 358	169 177	-
Արտ. զուտ հարկեր (4)	24000	1296	8854	301	1946	73	778	177	109	13534	37534
Թողարկում շուկ. գներով (5=3+4)	324 000	17 502	119 533	4 067	26 267	979	10 503	2 393	1 466	182 711	-
Ավելացված արժեք շուկ. գներ.	154 823	11 119	60 007	2 854	16 023	674	6 867	1 964	1 009	100 517	255340
Աշխ. արտ-ն, հազ. դրամ	6714	10849	4789	8539	6714	4926	3988	12587	18340	-	-
Լրացուցիչ զբաղվածու-թյուն, մարդ-տարի	10393	905	10681	298	2097	122	1527	142	49	15822	26215

Բնակարանաշինության արդյունքում ստեղծված նոր արժեքը, ավելի որոշակի՝ համախառն ավելացված արժեքը, շուկայական գներով հավասար է 255.3 մլրդ դրամի, ինչը շուկայական գներով թողարկման (324 մլրդ դրամ) 75.1%-ն է: Ընդ որում՝ ավելացված արժեքի զգալի բաժնեմասը պատկանում է համախառն շահույթին (խառնակազմ եկամտին)՝ 45.1% կամ 115.3 մլրդ դրամը, հաջորդը՝ վարձու աշխատողների աշխատանքի վարձատրությունն է՝ 39.0%-ով կամ 99.5 մլրդ դրամ, իսկ մնացած մասը բաժին է ընկնում արտադրության զուտ հարկերին (արտադրության այլ զուտ հարկեր գումարած արտադրանքի զուտ[1] հարկեր)՝ 15.9% կամ 40.5 մլրդ դրամ:

Եթե ավելացված արժեքի հիմնական բաղադրամասերից դուրս բերենք պարտադիր վճարվելիք հարկերը, ապա բնակարանաշինության տվյալ գործընթացից պետական բյուջե մուտքագրված հարկային եկամուտները կկազմեն 63.8 մլրդ դրամ:

Հարկերի այդ մեծությունը ձևավորվում է հետևյալ կերպ՝ արտադրության զուտ հարկեր + եկամտահարկ[2] + շահութահարկ[3]. բացարձակ արտահայտությամբ հավասար է՝ 40.5 + 16.6 + 6.7 = 63.8 մլրդ դրամի:

Մենք գնահատել ենք նաև, թե պլանավորված չափով բնակմակերեսի կառուցման համար որքա՞ն լրացուցիչ աշխատուժ կպահանջվի: Այդ նպատակով նախապես որոշվել են տնտեսության առանձին ճյուղերի աշխատանքի արտադրողականության մակարդակները՝ 2013 թ. համապատասխան ավելացված արժեքները հարաբերելով նույն ժամանակաշրջանում տվյալ ճյուղերում զբաղվածների թվաքանակի վրա[4]: Կատարված հաշվարկները ցույց են տալիս, որ չորս տարվա կտրվածքով զբաղվածության աճի ցուցանիշի ընդհանուր մեծությունը կազմում է 26215 մարդ-տարի, ինչը նշանակում է, որ 1.5 մլն մ² բնակելի մակերեսի կառուցման համար տարեկան կպահանջվի 6554 լրացուցիչ աշխատող: Բուն շինարարության ոլորտում տարեկան կպահանջվի մոտ 2600 լրացուցիչ աշխատող:

Մասշտաբային բնակարանաշինության ծավալման առումով քննարկվող տնտեսական արդյունքներից առանցքայինն է այն, թե պլանավորվող ծավալով բնակելի մակերեսի կառուցումը որքա՞ն տնտեսական աճ կապա-

---

[1] «Զուտ հարկեր» տերմինը ԱՀՀ-ում նշանակում է համապատասխան հարկերից հանած սուբսիդիաներ:

[2] Աշխատանքի վարձատրություն բաղկացուցիչը ներառում է նաև եկամտահարկը: 2013 թ. եկամտային հարկերի հարաբերակցությունը աշխատանքի վարձատրության նկատմամբ կազմել է 16.7%, ինչը նշանակում է, որ 99.5 մլրդ դրամ ծավալով աշխատանքի վարձատրությունից առնվազն կվճարվի 16.6 մլրդ դրամի եկամտային հարկ:

[3] Համախառն շահույթ բաղադրամասը ներառում է շահութահարկը, որի մեծությունը 2013 թ. համախառն շահույթի նկատմամբ կազմել է 5.8%: Նշանակում է՝ 115.3 մլրդ դրամ համախառն շահույթից կվճարվի մոտավորապես 6.7 մլրդ դրամի շահութահարկ:

[4] Աշխատանքի արտադրողականության 2013 թ. ճյուղային մակարդակները բերված են աղյուսակ 18-ի նախավերջին տողում:

հովի: Այսպես, 2014 թ. ՀՆԱ-ի նկատմամբ, 2015 թ. շուկայական գներով 255.3 մլրդ դրամ հավելյալ արդյունքն ապահովում է 5.3%-անոց տնտեսական աճ, ինչը տարեկան կտրվածքով միջինը 1.3% է: Ընդ որում, տնտեսական աճի կանխատեսման մեջ արտացոլված չէ շինարարության համար անհրաժեշտ ապրանքների ներմուծումը տեղական արտադրանքով փոխարինելու արդյունքը, ինչպես նաև շինարարությանն անուղղակի փոխկապակցված ոլորտների արդյունքները:

Բացի դրանից, եթե Երևանից զատ, բնակարանաշինության գործընթացում ընդգրկվեն նաև ՀՀ այլ քաղաքներ, որտեղ ևս առկա է վճարունակ պահանջարկի փոքր, սակայն շինարարության ծավալման տեսանկյունից շոշափելի պահանջարկ (մեր վերլուծությամբ հաշվարկված պահանջարկից առնվազն 20%-ով կամ մոտ 300 հազ. մ^2 մակերեսով ավելի), ապա դիտարկվող բոլոր ցուցանիշների արժեքները պետք է բազմապատկել 1.2 գործակցով:

6 ՄԱՍՇՏԱԲԱՅԻՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԾՐԱԳՐԻ ԳՈՐԾԱՐԿՄԱՆ ՀՆԱՐԱՎՈՐ ՌԻՍԿԵՐԸ

Արդեն նշվել է, որ անգամ շինարարության աճի ժամանակահատվածում բազմաթիվ հետազոտողներ բարձրաձայնել են, որ շինարարության խթանմամբ տնտեսական աճի ապահովման ռազմավարությունը ռիսկային է. տնտեսության աճը պայմանավորված է հիմնականում մեկ ճյուղով, որի անկումը կարող է կործանարար հետևանքներ ունենալ: Իսկ 2009 թվականին ոլորտի կտրուկ անկումից հետո նշյալ խնդիրը տնտեսագիտական, վերլուծական հանրույթում լուրջ բանավեճերի առիթ է դարձել: Բանավեճի առանցքում կրկին շինարարության խթանմամբ տնտեսական աճի ապահովման ռազմավարության քննադատությունն է եղել:

Կարծում ենք, որ նման ռազմավարության քննադատությունը տեղին չէ, և մասշտաբային շինարարությունը կարող է դառնալ տնտեսության համաչափ և կայուն տնտեսական զարգացման նախադրյալ, ինչի մասին վկայում են նաև միջազգային փորձի ուսումնասիրությունները: Խնդիրն այն է, որ նախորդող շինարարական աճի ժամանակահատվածում հաշվի չեն առնվել ոլորտի զարգացման ռիսկերը, բնակարանաշինությունը դիտարկվել է միայն իբրև բարձր շահույթ ապահովող գործարարություն, միևնույն ժամանակ, չեն ձևավորվել դրա իրական խթանման և բնակարանների նկատմամբ պահանջարկի բարձրացման գործուն մեխանիզմներ, չեն կարգավորվել անշարժ գույքի շուկայի խնդիրները: Բացի դրանից, բնակարանաշինության զարգացումը չի ունեցել ծրագրված բնույթ և չի կապակցվել տնտեսության այլ ճյուղերի զարգացման հետ:

Հայաստանի դեպքում 2009 թվականից սկսած ճյուղի շարունակական անկման հիմնական պատճառները մի քանիսն են: Նախորդող ժամանակահատվածում շինարարության աճը հիմնականում տեղի է ունեցել մասնավոր հատվածի (առավելապես՝ բնակչության), Հայաստանին օգնության տարբեր ծրագրերի («Լինս»[1], «Համահայկական» հիմնադրամ և այլն), ինչպես նաև պետական վարկային տարբեր նպատակային ծրագրերի միջոցներով: Այսինքն՝ այդ տարիներին շինարարության մեջ ներդրված միջոցների մեծ մասը հայաստանյան «ծագում» չի ունեցել, ինչի դադարեցումն ու բնակչության եկամուտների էական կրճատումը «զսպել» են ոլորտի աճը:

Գծանկարից ակնհայտ է, որ ճյուղի շարունակական անկման հետևանքով արդեն 2013-ին դրա ֆիզիկական ցուցանիշները մոտ 1.8 անգամ պակաս

[1] Միայն «Լինսի» հիմնադրամի միջոցներով ՀՀ շինարարության ոլորտում ներդրվել է 220 մլն ԱՄՆ դոլար:

են եղել 2008-ի ցուցանիշից, միևնույն ժամանակ, ակնհայտ է, որ բնակչության միջոցներով իրականացվող շինարարության ծավալները կրճատվել են ավելի քան 4 անգամ: Նման աննախադեպ անկման հետևանքով զգալիորեն կրճատվել է նաև շինարարության ծավալում բնակչության միջոցներով իրականացվող շինարարության բաժնեմասը՝ 70%-ից նվազելով 29%-ի: Մյուս կողմից՝ պարզ է նաև, որ ոլորտի ցուցանիշներն ավելի վատթար կլինեին, եթե հետճգնաժամային հատվածում նկատելիորեն չմեծանային պետական միջոցների հաշվին իրականացված շինարարության ծավալները:

Գծանկար 18

Շինարարության ծավալները և բաշխվածքը՝ ըստ իրականացման աղբյուրների

Ակնհայտ է, որ 2002-2007 թթ. շինարարության բումը հետագայում չէր դառնա տնտեսական աճն արգելակող գործոն, եթե չծավալվեր տարերայնորեն և իրականացվեր նպատակային քաղաքականության շրջանակներում: Այսինքն, եթե շինարարության ծավալների աճն ուղեկցվեր շինանյութերի և սարքավորումների ներքին արտադրությունը խթանող տնտեսական քաղաքականությամբ, ինչի արդյունքում տնտեսական աճի աղբյուրները կլինեին առավել բազմատեսակացված, իսկ ճգնաժամով պայմանավորված անկումը՝ ոչ այդքան խորը: Այսինքն՝ ոլորտը իրոք կարող էր դառնալ ՀՀ տնտեսության զարգացման «քարշակը»՝ ապահովելով համաչափ տնտեսական զարգացում: Մանավանդ՝ Հայաստանն ունի հումքային բավարար բազա (շինանյութ, երկաթ և այլ մետաղներ, արհեստական կաուչուկ և լա-

տեքս) և նախկինում գործած արտադրական հզորություններ (հաղորդիչների, հաղորդալարերի արտադրության, գործիքաշինության, հաստոցաշինության և այլն) և կարող էր արտադրել շինարարության մեջ օգտագործվող հումքի, նյութերի ու սարքավորումների զգալի մասը: Սակայն, ինչպես արդեն նշվել է շինարարության ծավալների աճը ՀՀ-ում հիմնականում տեղի է ունեցել օգտագործվող շինանյութերի և սարքավորումների ներմուծմամբ: Մասնավորապես, այդ ընթացքում ՀՀ ներմուծման ծավալները աճել են շուրջ 4.5, իսկ շինանյութերի ներմուծման ծավալները՝ 8.5 անգամ: Համեմատության համար նշենք, որ նշված ժամանակահատվածում արտահանման ծավալները աճել են շուրջ 2 անգամ, իսկ շինանյութերի ներքին արտադրության ծավալները՝ մոտ 4 անգամ[1]:

Արդյունքում շինարարության ու տնտեսության մյուս ոլորտների (հատկապես՝ շինարարությանը սպասարկող) աճի տեմպերի միջև առաջացել է խզում, որն անընդհատ խորացել է: Այսինքն՝ շինարարությունը աճի տեմպերով առաջ է անցել տնտեսության մյուս ոլորտներից, ընդ որում՝ տնտեսության մեջ մնացել է միայն շինարարության ոլորտի ավելացված արժեքը և ժամանակի ընթացքում ՀՆԱ կառուցվածքում վերջինիս տեսակարար կշռի ավելացումը տեղի է ունեցել ի հաշիվ տնտեսության մյուս հիմնական ոլորտների՝ արդյունաբերության և գյուղատնտեսության անկման: Նշենք, որ դիտարկվող ժամանակահատվածում տնտեսության մյուս ոլորտների (առևտուր, տրանսպորտ և կապ, ծառայություններ) տեսակարար կշիռները ՀՆԱ-ի մեջ համեմատաբար կայուն են մնացել:

Այս ամենը հետևանք է այն բանի, որ նշված ժամանակահատվածում տնտեսական քաղաքականության հիմնական շեշտադրումը կատարվել է հենց բուն շինարարության ծավալների աճի, այլ ոչ թե շինարարության և ներքին արտադրության վրա հիմնված շինանյութերի արդյունաբերության համալիրի զարգացման վրա: Այդպիսի մոտեցումը պայմանավորել է շինարարության ճյուղի փոքր բազմարկչային ազդեցությունը տնտեսության վրա, քանի որ ներմուծման խթանման միջոցով մեծացել է երկրից կապիտալի արտահոսքը:

Բացի դրանից, 2003-2008 թթ. ոլորտի աճի հիմքում ընկած է եղել գերազանցապես բնակարանաշինությունը, որը ՀՀ-ում, որպես տնտեսական գործունեության նոր տեսակ՝ հիմնված է եղել բացառապես գերշահույթների ստացման գաղափարի վրա: Սրա մասին վկայում են մի շարք փաստարկներ, որոնցից առավել նշանակալի են անշարժ գույքի գների աննախադեպ աճը նախաճգնաժամային փուլում (գծապատկեր 19) և Երևանում անշարժ

[1] Հաշվարկները խմբինն են: Մեթոդաբանությունը ներկայացված է սույն հաշվետվության 12 և 13-րդ հոդվածներում:

գույքի 1 մ² միջին գների և երիտասարդ գիտնականներին բնակարանով ապահովման ծրագրով նախատեսված նորակառույց շենքերում բնակարանի 1 մ²-ի համար սահմանված գների զգալի տարբերությունը (աղյուսակ 19):

Աղյուսակ 19

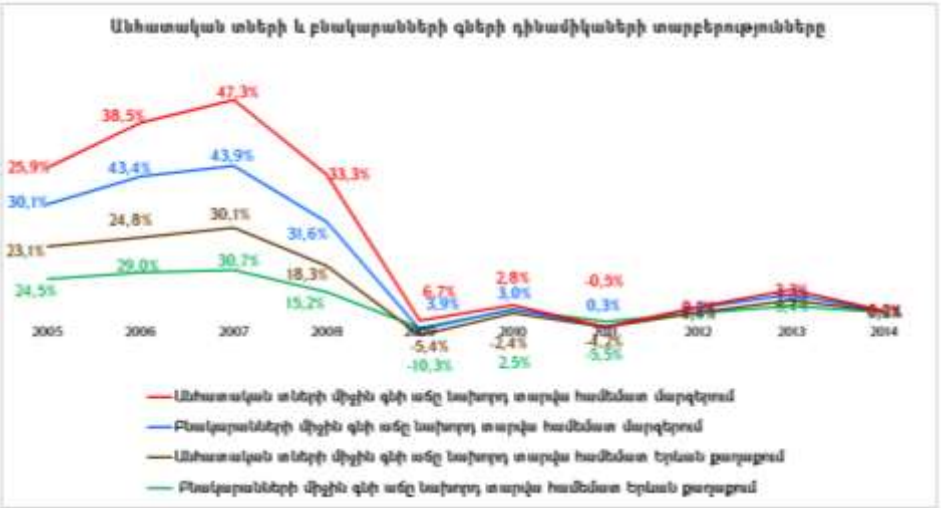
«Բնակարաններ երիտասարդ մասնագետներին» ծրագրի շրջանակներում շահագործման հանձնված բնակարանների և նույն համայնքներում ու Երևանում վաճառված բնակարանների 1 մ²-ու գների տարբերությունները 2008-2013 թթ.

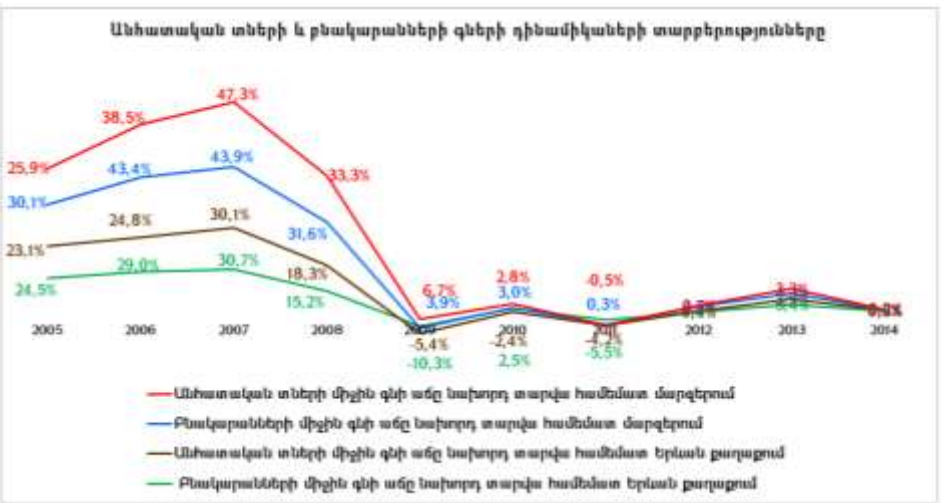
	1 մ² արժեքը ծրագրով նախատեսված նորակառույցի բնակարանում	*1 մ² արժեքը Ավան վարչ. շրջանում*	*1 մ² արժեքը Քանաքեռ-Զեյթուն վարչ. շրջանում*	*1 մ² արժեքը Երևան քաղաքում*	*1 մ² արժեքի տարբերությունը ծրագրով նախատեսված շենքի և դրա տեղակայման համայնքի միջին գնի միջև*
2008	184000	268500	305700	296300	84500
2009	185000	232800	276300	265800	47800
2010	186000	240300	285700	272400	54300
2011	186000	238400	266000	257400	71400
2012	192000	241600	268900	257300	76900
2013	197000	258400	281900	271300	84900
2014	--	260200	282700	273600	--
2015	270-290.000	260700	282700	274000	---

Աղյուսակից ակնհայտ է, որ 2008–2013 թվականների ընթացքում, խելամիտ շահույթի ստացման պարագայում, նորակառույց շենքում շահագործման հանձնված ամբողջությամբ նորոգված բնակարանը զգալիորեն ավելի էժան է եղել տվյալ համայնքներում վաճառված բնակարանների միջին գնից: Մասնավորապես, ծրագրի շրջանակներում կառուցված շենքերում շահագործման հանձնված ամենափոքր մակերեսով բնակարանի գինը տարբեր տարիների 12–18 հազար ԱՄՆ դոլարով ավելի ցածր է եղել, քան նույն համայնքներում վաճառված բնակարանների միջին գինը: Ընդ որում, այն 1.5-2 անգամ ցածր է եղել նույն համայնքներում, նույն պայմաններով շահագործման հանձնված նորակառույց այլ շենքերի բնակարանների գներից:

Գծանկարից ակնհայտ է, որ 2005-2008 թթ. բնակարանների գների աճը Երևանում և մարզերում մինչև 10 անգամ գերազանցել է 2009-2014 թթ. գների աճի ցուցանիշը, ինչից ակնհայտ է, որ բնակարանների գների աճը հիմնականում տեղի է ունեցել ոչ թե պահանջարկի աննախադեպ աճի, այլ առավելապես արհեստական գործոնների ազդեցությամբ: Այսպես, 2006, 2007 և 2014 թվականներին անշարժ գույքի շուկայում գրանցվել են միևնույն ծավալի գործարքներ: Ընդ որում, նախորդող ժամանակաշրջանի նկատմամբ գործարքների թվի աճը 2014-ին զգալի գերազանցում է 2006 և 2007 թվականների համանուն ցուցանիշը (աղյուսակ 20): Սակայն, ինչպես երևում

է 19-րդ գծանկարից գների աճի ցուցանիշներն այս ժամանակահատված-ներում անհամադրելի են:





Գծանկար 19

Անշարժ գույքի գների շարժընթացը Երևանում և ՀՀ մարզերում 2005-2014 **թթ.**

Աղյուսակ 20

Երևանում և մարզերում վաճառված և շահագործման հանձնված բնակարանների և անհատական բնակելի տների թվի շարժընթացը 2005-2014 **թթ.**

	Շահագործման են հանձնվել բնակարաններ	*Իրականացվել են առանձնատների տրծարարձակներ Երևանի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների վերակառուցման ընթացքում*	*Վաճառվել են բնակարաններ մարզերում*	*Մեքենայական անհատական բնակիչների տների գործարքներ*	*Վաճառվել են անհատական բնակարաններ Երևանում*	*Վաճառվել են անհատական բնակարաններ մարզերում*
2005	1500	9178	5058	5079	1306	3773
2006	1200	10450	5637	5474	1264	4210
2007	1900	10 325	6148	6759	1596	5163
2008	1900	7909	4983	5774	1268	4506
2009	1800	7642	3609	4268	1145	3123
2010	3600	8632	4005	5174	1272	3902
2011	3700	9128	4152	5121	1322	3799
2012	3400	8297	4326	4970	1424	3546
2013	2000	8880	4611	5052	1362	3690
2014	առկա չէ	10056	4636	5288	1453	3835

Աղյուսակից ակնհայտ է, որ թեև 2008–2014 թթ. ընթացքում վաճառված բնակարանների և անհատական բնակելի տների թիվը զգալի անկում է գրանցել, սակայն առկա է եղել պահանջարկի բավարար մեծություն, ինչը խելամիտ գնի և խթանողական ծրագրերի առկայությամբ միանշանակ հնարավոր էր ուղղորդել դեպի ներակառույց բազմաբնակարան շենքերից բնակարանի ձեռքբերումը: Նմանօրինակ խթանողական ծրագիր կարող էր դառնալ ներկայումս նորակառույցում կառուցապատողից բնակարան ձեռք բերելու նպատակով տոկոսագումարի մարման մոտեցումը, ինչպես նաև հիպոթեքային վարկավորման ծավալների ավելացումն ու տրամադրման պայմանների դյուրացումը: Սակայն հիպոթեքային վարկավորման աշխարհագրության և ծավալների վերլուծությունից ակնհայտ է, որ վերջինը չի ունեցել աճի բավարարող տեմպեր և աշխարհագրական տեսանկյունից կենտրոնացել է հիմնականում քաղաքային բնակավայրերում ու, մասնավորապես, Երևանում:

Բերված փաստարկներից ակնհայտ է, որ եթե ոլորտի ընկերությունները և հիպոթեքային վարկեր տրամադրող կազմակերպությունները չձգտեին առավելագույն շահույթի ստացման, կամ նշված ժամանակահատվածում գործարկվեր բնակարանաշինության համալիր ծրագիր, ապա հետճգնաժամային ժամանակահատվածում ոլորտը ոչ թե կշարունակեր կրճատվել, այլ, ընդհակառակը, գների իջեցման դեպքում, զգալիորեն կաճեր, քանի որ ավե-

լի մեծ թվով ընտանիքներ հնարավորություն կունենային բնակարաններ ձեռք բերել նորակառույց շենքերից, ինչը, բնականաբար, կնպաստեր շինարարության ծավալների աճին (շինարարության մասշտաբից մեծացման էֆեկտին):

Ակնհայտ է, որ առաջարկվող մոտեցումներով բնակարանաշինության ծրագրի գործարկումը, դրա ծավալմանն աջակցող խթանողական ծրագրի իրականացումը և տարաժամկետ վճարման պայմանների դյուրացումն ու հասանելիության մեծացումը, ոչ միայն կարող էին կանխել 2009-2011 թթ. շինարարության ոլորտի անկումը, այլև, ընդհակառակը, կարող էին նպաստել ոլորտի աճին:

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Հետազոտական խումբն իր առջև խնդիր է դրել վերագնահատելու շինարարության և, մասնավորապես, մասշտաբային բնակարանաշինության խթանմամբ տնտեսական աճի ապահովման նպատակահարմարությունը, թեպետ վերջինն աճի ապահովման ամենաքննադատված սցենարներից մեկն է:

Մոտեցումը պայմանավորվել է մի շարք օբյեկտիվ իրողություններով.

1. Փաստացի շինարարությունը տնտեսության մյուս ճյուղերի ամենամեծ ներգրավումն ապահովող եզակի ճյուղերից է:
2. Միջազգային փորձի ուսումնասիրումը փաստում է, որ շինարարության ոլորտում ներդրումային շինարարական համալիրի գործարկումը եղել է և շարունակում է մնալ տնտեսական աճի ապահովման ամենաառանցքային ուղղություններից մեկը:
3. Մասշտաբային շինարարության պայմաններում հնարավոր է գործարկել երաշխավորված ներքին պահանջարկի վրա հիմնված աճի մոդել, քանի որ շինարարական կառուցամասերի ընտրությունը կախված է ավելի քիչ թվով մասնակիցների նախապատվություններից, ինչը համապատասխան քայլերի պարագայում հնարավոր է ուղղորդել դեպի ներքին արտադրությունը:
4. Շինարարության աճի ժամանակահատվածում հնարավոր է կազմակերպել բազմաթիվ ապրանքատեսակների տեղական արտադրություն, որոնք, ի տարբերություն այլ ճյուղերի արտադրանքի, առավել մրցունակ են՝ շնորհիվ ոլորտի առանձնահատկությունների:
5. Մասշտաբային բնակարանաշինության կազմակերպման համար կան օբյեկտիվ հիմքեր: Մասնավորապես՝ գնահատված պահանջարկի մեծությունը թույլ է տալիս պնդելու, որ միայն Երևանում վճարունակ և բնակարանի կամ բնակմակերեսի ընդլայնման կարիք ունեցող տնային տնտեսությունների պահանջարկի բավարարումը ենթադրում է առնվազն 18500 բնակելի միավորի գործարկում, ինչը բազմապատկելով բնակելի միավորի միջին մակերեսով (80 մ^2) ստացվում է մոտ 1.5 մլն մ^2 նոր բնակ մակերեսի շահագործում:
6. Առաջարկվող ծրագիրը չի պահանջում խոշորածավալ ներդրումներ: Մասնավորապես, 1.5 մլն մ^2 բնակմակերեսի շահագործումը ենթադրում է 330 մլրդ դրամ, կամ շուրջ 690.0 մլն դոլար: Վերջինն առաջարկվում է իրականացնել 5 տարիների կտրվածքով, ինչի պարագայում, տարեկան պահանջվող ներդրումները կկազմեն արդեն 66 մլրդ դրամ, կամ մոտավորապես 137.0 մլն ԱՄՆ դոլար: Ընդ որում, սկսած երրորդ

տարվանից ներդրումները հնարավոր է կազմակերպել նաև նախորդող երկու տարիների շահառուների իրականացրած վճարումներից:

7. Ծրագիրն աչքի է ընկնում հատույցի բարձր էֆեկտով: Այսպես, միայն Երևանում լայնածավալ բնակարանաշինության ծրագրի գործարկմամբ տարեկան հնարավոր է ապահովել լրացուցիչ առնվազն 1.5% տնտեսական աճ:

Առաջարկվող ծրագրի բարեհաջող ընթացքը կախված է նաև որոշակի նախապայմանների հստակ ապահովումից.

1. Առաջարկվող բնակարանաշինությունն անհրաժեշտ է կազմակերպել բացառապես շինարարի խելամիտ շահույթի միջակայքում, ինչը ենթադրում է, որ նորակառույցում առաջարկվող բնակարանի գինը նկատելիորեն ցածր պետք է լինի տվյալ համայնքում ամբողջովին նորոգված և բնակության համար պատրաստի վիճակում վաճառվող անշարժ գույքի միջին գներից: Ի դեպ, սրա նախադեպն արդեն իսկ առկա է: Մասնավորապես՝ «ԵՊՀ շրջանավարտների միավորում» ՀԿ ջանքերով գործարկված Ավան 1, 2, 3, 4, Զեյթուն 1, 2 նախագծերով կառուցված նորակառույցներում բնակարանների գները զգալի ցածր են եղել ինչպես տվյալ համայնքներում, այնպես էլ Երևանում վաճառվող բնակարանների միջին գներից:
2. Բնակարանները շահառուներին վաճառվելու են բացառապես նորոգված վիճակում և շինարարի կողմից առաջարկվող նյութերով ու կառուցամասերով:
3. Մշակվելու են շինարարին՝ դեպի ներքին արտադրողից նյութերի, կառուցամասերի և շինանյութի ձեռքբերումն ուղղորդելու գործուն մեխանիզմներ:

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՑԱՆԿ

1. Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2005, 2008, 2011, 2014, 2015:
2. Հայաստանը թվերով, 2005 - 2015:
3. Հայաստանի Հանրապետության արդյունաբերությունը, 2014:
4. Հայաստանի Հանրապետության 2011 թվականի մարդահամարի արդյունքները (Հայաստանի Հանրապետության ցուցանիշները):
5. Հայաստանի Հանրապետության 2001 թվականի մարդահամարի արդյունքները (Հայաստանի Հանրապետության ցուցանիշները):
6. Հայաստանի ժողովրդագրական ժողովածու, 2012, 2013, 2014, 2015:
7. Հայաստանի Հանրապետության մշտական բնակչության թվաքանակը ապրիլի 1-ի դրությամբ, 2012 - 2015:
8. Հայաստանի Հանրապետության մարզերը և Երևան քաղաքը թվերով, 2008 - 2015:
9. Արդյունաբերական կազմակերպությունների հիմնական ցուցանիշներն ըստ տնտեսական գործունեության հնգանիշ դասակարգման, 2005–2014 թվականների հունվար–դեկտեմբերին:
10. Արդյունաբերական կազմակերպություններում հիմնական արտադրատեսակների թողարկումը բնեղեն արտահայտությամբ 2005–2014 թվականների հունվար–դեկտեմբերին:
11. Շինարարությունը Հայաստանի Հանրապետությունում 2001–2005:
12. Շինարարությունը Հայաստանի Հանրապետությունում 2006–2014 թվականների հունվար–դեկտեմբերին:
13. Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդը և կոմունալ տնտեսությունը 2005–2014 թվականներին:
14. Հայաստանի Հանրապետության մարզերը և Երևան քաղաքը թվերով, 2010 - 2015:
15. Հայաստանի ֆինանսների վիճակագրություն, 2001–2005, 2007–2015:
16. Հայաստանի Հանրապետության արտաքին առևտուրը 2004–2014 թվականներին (ըստ արտաքին տնտեսական գործունեության ապրանքային անվանացանկի 4-նիշ դասակարգման):
17. Հայաստանի Հանրապետության արտաքին առևտուրը 2004–2014 թվականներին (ըստ արտաքին տնտեսական գործունեության ապրանքային անվանացանկի 8-նիշ դասակարգման):
18. Գները և գների ինդեքսները Հայաստանի Հանրապետությունում, 2005–2015:
19. Սպառողական գների ինդեքսը (գները) Հայաստանի Հանրապետությունում 2006 - 2014 թվականների հունվար–դեկտեմբերին:
20. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, Անշարժ գույքի շուկան, տարեկան վերլուծություն, 2003–2014:

21. ՀՀ պետական պարտքի տարեկան հաշվետվություն, 2008թ., 2009թ.:
22. Հայաստանի սոցիալական պատկերը և աղքատությունը, 2014:
23. ԿԲ վիճակագրական տվյալների շտեմարան, «Վարկեր և ավանդներ»/ «Առևտրային բանկերի կողմից տրամադրված վարկերի ծավալներ (ամսական)», «Առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների վարկերն ըստ ոլորտների (ամսական)» վիճակագրական շտեմարաններ:
24. Народное хозяйство Арм. ССР в 1985 году, с. 224–229:
25. Народное хозяйство Арм. ССР в 1988 году, с. 72–73:
26. WTO Tourism Highthlights, 2014 ed., pp 4, 8 - 9:

ՕՐԵՆՔՆԵՐ, ԵՆԹԱՕՐԵՆՄԴՐԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐ, ՈՐՈՇՈՒՄՆԵՐ, ՆԱԽԱԳԾԵՐ, ԾՐԱԳՐԵՐ

1. ԵՊՀ շրջանավարտների միավորում ՀՀԿ, «Մատչելի բնակարան երիտասարդ գիտնականներին և ստեղծագործական միությունների անդամներին», «Մատչելի բնակարան երիտասարդ լրագրողներին, բժիշկներին, մանկավարժներին և սպորտսմեններին», «Մատչելի բնակարան երիտասարդ մասնագետներին» ծրագրեր, www.ysugu.am/hy/projects:
2. Երիտասարդ ընտանիքին մատչելի բնակարան ծրագիր, www.abcfinance.am:
3. «Պետական ծառայողներին մատչելի բնակարանով ապահովման» ծրագիր, www.minurban.am/am/info/carayoxbn:

ՄԱՄՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. Анализ лучшей мировой практики по развитию жилищного строительства и рекомендации для применения в Кыргызской Республике, Национальный институт стратегических исследований Кыргызской Республики, Бишкек- 2013, с. 26 - 28.
2. Тарасов В.И., Крымовская Т.П., Мировой опыт кредитования жилищного строительства; Ценообразование на рынке недвижимости: тезисы докладов Международной научно–практической конференции, 26 октября 2011 г., Минск, Государственный институт управления и социальных технологий БГУ, Минск, 2011, с. 40 - 41 (44).
3. Косарева Н.Б., Основы ипотечного кредитования. М., Инфра–М, 2007.
4. Власова Н. Ю., Головырских С. А., Вестник Челябинского государственного университета, 2007, N 10 (88), с. 95.
5. Сумленный С., Как они обустроили Германию. «Эксперт», №4 (545), 29.01.2007.

ԻՆՏԵՐՆԵՏ ՌԵՍՈՒՐՍՆԵՐ

1. http://mineconomy.am/uploades/20151902175107148.pdf:
2. http://media.asue.am/upload/amberd/7.pdf:
3. https://www.cba.am/am/SitePages/statmonetaryfinancial.aspx/:
4. http://www.hfy.am/am/analytics.html:

5. http://www.nmc.am/pages.php?al=statisticaldata:
6. www.armbanks.am/hy/2012/12/17/45439/ :
7. www.b24.am/salary_income_tax_calculator.html:
8. www.elib.bsu.by/handle/123456789/20562 :
9. www.armswissbank.am, Արմսվիս բանկ:
10. www.acba.am, Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ:
11. www.araratbank.am, Արարատ բանկ:
12. www.artsakhbank.com, Արցախբանկ:
13. www.anelik.am, Անելիք բանկ:
14. www.areximbank.am, Առեքսիմբանկ-Գազպրոմբանկի խումբ:
15. www.byblosbankarmenia.am, Բիբլոս բանկ:
16. www.ameriabank.am , Արմենիա:
17. www.armdb.com, Զարգացման Հայկական բանկ:
18. www.inecobank.am, Ինեկոբանկ:
19. www.aeb.am, Հայէկոնոմբանկ:
20. www.converebank.am, Կոնվերս բանկ:
21. www.unibank.am, Յունիբանկ:
22. www.armbusinessbank.am, Հայբիզնեսբանկ:
23. www.vtb.am, ՎՏԲ Հայաստան բանկ:
24. www.prometeybank.am, Պրոմեթեյ բանկ:
25. www.firstmortgage.am, Առաջին հիպոթեքային ընկերություն ՈՒՎԿ:
26. www.globalcredit.am, Գլոբալ կրեդիտ ՈՒՎԿ:
27. www.kamurj.am, Կամուրջ ՈՒՎԿ:
28. www.g-a.am, Ջի Ընդ Էյ ՈՒՎԿ:
29. www.norhorizon.am, Նոր Հորիզոն ՈՒՎԿ:
30. www.expresscredit.am/Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ:
31. www.hfy.am/am/analytics.html, Ազգային հիպոթեքային ընկերություն ՎՎԿ:
32. www.nmc.am/pages.php?al=statisticaldata, նակարան երիտասարդներին ՎՎԿ:

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1

ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՊԵՐԸ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ԱՅԼ ՃՅՈՒՂԵՐԻ ՀԵՏ

Աղյուսակ 1.1

Շինարարության ոլորտի ուղղակի և անուղղակի կապերը տնտեսության այլ ճյուղերի հետ՝ ըստ արդյունաբերական ձեռնարկությունների խմբավորման հնգանիշ բացվածքի

	Ուղղակի ազդեցություն *Արդյունաբերության ճյուղեր*		*Անուղղակի ազդեցություն* *Արդյունաբերության ճյուղեր*
I	*Հանքագործական արդյունաբերություն և բացիանքների շահագործում (B)*	I	*Հանքագործական արդյունաբերություն և բացիանքների շահագործում (B)*
1	**Քարհանքերի շահագործում**	1	**Մետաղական հանքաքարի արդյունահանում**
1.1	Շինարարության համար գեղազարդային և շինարարական քարերի արդյունահանում	II	*Մշակող արդյունաբերություն (C)*
1.2	Կրաքարի, գիպսի և կավճի արդյունահանում	2	**Մանածագործական արտադրություն**
1.3	Ավազի և խճի արդյունահանում	2.1	Մանածագործական թելքի մանում
1.4	Կավի և ճենակավի արդյունահանում	2.2	Պատրաստի մանածագործական ապրանքների արտադրություն, բացի հագուստից
1.5	Ազբեստի հանքաքարի արդյունահանում	2.3	Տրիկոտաժային և հյուսվածքային գործվածքների արտադրություն
1.6	Պեմզայի և բնական հղկանյութերի արդյունահանում	3	**Բնափայտի մշակում և փայտե արտադրատեսակների արտադրություն**
II	*Մշակող արդյունաբերություն (C)*	3.1	Փայտասղոցման և ռանդման արտադրություն, փայտի տորգում
2	**Հագուստի արտադրություն, մորթու մշակում**	4	**Քիմիական արդյունաբերություն**
2.1	Մանածագործական հյուսվածքներից հագուստի արտադրություն	4.1	Առաջնային ձևերով պլաստմասսաների արտադրություն
2.2	Արտահագուստի (վերնազգեստի) արտադրություն	5	**Մետաղագործական արդյունաբերություն**
3	**Բնափայտի մշակում և փայտե արտադրատեսակների արտադրություն**	5.1	Գունավոր և սև մետաղների արտադրություն
3.1	Հատակի ոչ հավաքովի փայտածածկերի, այդ թվում չհամալրված մանրատախտակի արտադրություն	5.2	Թուջի ձուլում
3.2	Մանրատախտակի արտադրություն	6	**Հաստոցների արտադրություն**
3.3	Նրբատախտակի և փայտե պանելների արտադրություն	6.1	Մետաղահատ հաստոցների արտադրություն
3.4	Հատակի հավաքովի փայտածածկերի արտադրություն	6.2	Դարբնոցամամլիչային սարքավորանքի արտադրություն
3.5	Փայտե շինարարական կառուցատարրերի (կոնստրուկցիաների) արտադրություն, ատաղձագործական գործունեություն	6.3	Էլեկտրազոդման սարքավորանքի արտադրություն
4	**Քիմիական արդյունաբերություն**	6.4	Մետաղագործական արդյունաբերության համար մեքենաների արտադրություն
4.1	Ներկանյութերի և գունանյութերի (պիգմենտների) արտադրություն	6.5	Հանքագործական արդյունաբերության, բացիանքների շահագործման և շինարարության համար մեքենաների արտադրութ.

[1] Հասկացվում է շինարարության միջնորդավորված ազդեցությունը: Օրինակ՝ երբ ռետինե և պլաստմասսայե արտադրատեսակների ծավալների մեծացումը հանգեցնում է առաջնային ձևերով պլաստմասսայի արտադրության ծավալների աճին և այլն:

4.2	Պոլիմերային հիմքով ներկերի, արծնների և լաքերի արտադրություն	6.5.1	Շինարարական մեքենաների արտադրություն
4.3	Ներկերի և լաքերի պատրաստի լուծիչների, նոսրացուցիչների արտադրություն	6.6	Շինանյութերի մշակման համար սարքավորանքի արտադրություն
4.4	Սոսինձների արտադրություն	7	**Հաստոցների և մեքենասարքավորումների նորոգում**
4.5	Փափուկ տանիքածածկային և ջրամեկուսիչ նյութերի արտադրություն		Պատրաստի մետաղե սարքավորանքի արտադրատեսակների մեքենաների և սարքավորանքի նորոգում
5	**Ոչ մետաղական հանքային արտադրատեսակների արտադրություն**		Հանքագործական արդյունաբերության, բացահանքերի շահագործման և շինարարության մեքենաների նորոգում
5.1	Պլաստմասսայե սալերի, թերթերի, շերտաձողերի տրամատների (պրոֆիլների) և խողովակների արտադրություն		Շինանյութի թողարկման մեքենասարքավորանքի նորոգում
5.2	Շինարարությունում օգտագործվող պլաստմասսայե արտադրատեսակների արտադրություն		Այլ անուղղակի փոխկապակցված ճյուղերի (տեքստիլ, քիմիական արդյունաբերություն և այլն) մեքենասարքավորանքի նորոգում
6	**Ոչ մետաղական հանքային արտադրատեսակների արտադրություն**		
6.1	Թերթապակու կաղապարում և մշակում		
6.2	Ապակեթելքերի արտադրություն		
6.3	Կավե շինանյութի արտադրություն		
	Կղմինդրի, աղյուսի և թրծած կավից այլ շինարարական արտադրատեսակների արտադրություն		
6.4	Ցեմենտի, կրի, գիպսի և գաջի արտադրություն		
6.4.1	Ցեմենտի արտադրություն		
6.4.2	Կրի, գիպսի և գաջի արտադրություն		
6.5	Բետոնից, ցեմենտից և գիպսից շինվածքների արտադրություն		
6.5.1	Բետոնե շինվածքների արտադրություն շինարարությունում օգտագործելու համար		
6.5.1.1	*Բետոնե հավաքովի շինարարական կոնստրուկցիաների արտադրություն*		
6.5.1.2	*Բետոնե որմնաբլոկների արտադրություն*		
6.5.1.3	*Բետոնե այլ պատրաստի շինվածքների արտադրություն շինարարությունում օգտագործելու համար*		
6.5.2	Գիպսե շինվածքների արտադրություն շինարարությունում օգտագործելու համար		
6.5.3	Ապրանքային բետոնի արտադրություն		
6.5.3.1	*Ապրանքային բետոնի (բացառությամբ ասֆալտբետոնի) արտադրություն*		
6.5.3.2	*Ասֆալտբետոնի արտադրություն*		
6.5.4	Թելքավոր ցեմենտից շինվածքների արտադրություն		
6.5.5	Բետոնից, ցեմենտից և գիպսից այլ շինվածքների արտադրություն		
6.6	Քարի սղոցում մշակում և հարդարում		
6.7	Հղկանյութերի և այլ ոչ մետաղական հանքանյութերի արտադրություն՝ չներառված ուրիշ խմբավորումներում		

6.8	Արհեստական ծակոտկեն լցանյութերի արտադրություն և բնական ծակոտկեն լցանյութերի վերամշակում		
7	**Մետաղագործական արդյունաբերություն և պատրաստի մետաղե արտադրատեսակների արտադրություն**		
7.1	Մետաղագործական արդյունաբերություն		
7.1.1	Պողպատե խողովակների, սնամեջ տրամատների և համանման կցամասերի արտադրություն		
7.2	Պատրաստի մետաղե արտադրատեսակների արտադրություն		
7.2.1	*Մետաղալարի արտադրություն*		
7.2.2	*Շինարարական մետաղե կոնստրուկցիաների և շինվածքների արտադրություն*		
7.2.2.1	*Շինարարական պողպատե կառուցատարրերի արտադրություն*		
7.2.2.2	*Թեթև մետաղե կառուցատարրերի արտադրություն*		
7.2.2.3	*Ալյումինից և ալյումինե համաձուլվածքներից շինարարական կառուցատարրերի և շինվածների արտադրություն*		
7.2.2.3.1	*Մետաղե դռների և լուսամուտների արտադրություն*		
7.3	Կողպեքների և ծխնիների արտադրություն		
7.4	Գործիքների արտադրություն		
7.4.1	*Ձեռքի գործիքների արտադրություն*		
7.4.2	*Մետաղամշակման գործիքների արտադրություն*		
7.4.3	*Փայտամշակման գործիքների արտադրություն*		
7.5	Մետաղալարե արտադրատեսակների, շղթաների, զսպանակների արտադրություն		
7.6	Շինարարությունում օգտագործվող մետաղական տարաների արտադրություն		
8	**Մեքենաների և սարքավորանքի արտադրություն**		
8.1	Մեխանիկական սարքավորանքի արտադրություն		
8.1.1	*Ծորակների և կափույրների արտադրություն*		
8.1.2	*Ամբարձիչատրանսպորտային սարքավորանքի արտադրություն*		
8.1.3	*Մեխանիկական չափիչ, ստուգիչ և փորձարկիչ սարքերի արտադրություն*		
9	**Էլեկտրական, էլեկտրոնային և օպտիկական սարքավորանքի արտադրություն**		
9.1	Էլեկտրական չափիչ, ստուգիչ և փորձարկիչ գործիքների ու սարքերի արտադրություն		
9.2	Էլեկտրաշարժիչների գեներատորների, և տրանսֆորմատորների արտադրություն		
9.3	Էլեկտրաբաշխիչ և կարգավորիչ սարքավորանքի արտադրություն		
9.4	Մեկուսացված էլեկտրահաղորդալարերի և դրանց միացման սարքվածքների արտադրություն		

9.5	Էլեկտրական լամպերի և լուսավորման սարքերի արտադրություն		
9.5.1	Էլեկտրական լամպերի արտադրություն		
9.5.2	Լուսավորման սարքերի արտադրություն		
10	**Կահույքի արտադրություն**		
10.1	Խոհանոցային կահույքի արտադրություն		
10.2	Աթոռների և այլ նստելու կահույքի արտադրություն		
10.3	Այլ կահույքի արտադրություն		
	Էլեկտրականության, գազի, գոլորշու և լավորակ օդի մատակարարում (D)		
11	**Էլեկտրաէներգիայի բաշխում**		
12	**Գազակերպ վառելիքի բաշխում գազամատակարարման համակարգի միջոցով**		
	Ջրամատակարարում, կոյուղի, թափոնների կառավարում և մշակում (E)		
13	**Ջրի հավաքում մշակում և բաշխում**		
14	**Կոյուղի**		
	Ծառայությունների ոլորտ		
15	**Նախագծային, կոնստրուկտորական, նախահաշվային ծառայություններ՝ ըստ գործունեության ուղղությունների**		
16	**Շինարարական և շինմոնտաժային աշխատանքներ**		
16.1	Հողային նախապատրաստական աշխատանքներ		
16.2	Էներգաբաշխման բարձրավոլտ գծերի և էներգաբաշխման համակարգի շինարարություն		
16.3	Ջրամատակարարման և ջրահեռացման գծերի անցկացում		
16.4	Գազամատակարարման գծերի անցկացում և գազաբաշխման համակարգի կառուցում		
16.5	Ճանապարհաշինություն		
16.6	Շենք շինությունների կառուցում		
16.7	Շինմոնտաժային աշխատանքներ		
16.8	Բնակարանների ներքին հարդարման նախագծման ծառայություններ		
17	**Անշարժ գույքի առք ու վաճառք**		
18	**Վարկավորում**		
	Հիպոթեքային վարկավորում		
	Գործարար վարկավորում		

Աղյուսակ 1.2

2004-2014 թթ Հայաստան ներմուծված շինանյութերն՝
ըստ ԱՏԳԱԱ 4-նիշ դասակարգման

	ԱՏԳԱԱ	*Ապրանքի անվանումը*
1.	2505	Ավազ, ոչ 26 խմբի մետաղաբեր ավազ
2.	2506	Կվարց, ոչ բնական ավազը; կվարցիտ
3.	2507	Ճենակավ
4.	2508	Կավեր այլ, անդալուզիտ, կիանիտ, սիլիմանիտ; մուլիտ; հողեր
5.	2509	Կավիճ
6.	2515	Մարմար, տրավերտին կամ կրաքարային տուֆ
7.	2516	Գրանիտ, ծիրանաքար, բազալտ, ավազաքար
8.	2517	Գետաքար, մանրախիճ, գետաքար և կայծքար, մակադամ խարամից
9.	2518	Դոլոմիտ
10.	2519	Կարբոնատ մագնեզիումի բնական, մագնեզիումի օքսիդ
11.	2520	Գիպս
12.	2522	Կիր չհանգած, հանգած և հիդրավլիկ
13.	2523	Ցեմենտ
14.	2524	Ասբեստ
15.	2526	Ստեատիտ բնական; տալկ
16.	3205	Գունավոր լաքեր
17.	3206	Ներկանյութեր այլ՝ տարբեր 3203, 3204 կամ 3205 դիրքերի
18.	3207	Պատրաստի գունանյութ, արծններ, ջնարակ, հեղուկ փայլեր
19.	3208	Ներկեր և լաքեր՝ լուծած անջուր միջավայրում
20.	3209	Ներկեր և լաքեր՝ լուծած ջրային միջավայրում
21.	3210	Ներկեր և լաքեր այլ (սոսնձաներկ)
22.	3211	Պատրաստի չորացիչներ
23.	3212	Գունանյութ՝ ներկի արտադր., փայլաթիթեղ՝ դրոշման համար, մանրածախ առևտրի համար
24.	3917	Խողովակ, փողակ, ճկախողովակ, կցամասեր պլաստմասսայից
25.	3918	Պլաստմասսայից ծածկույթներ՝ հատակի, պատերի կամ առաստաղների համար
26.	3922	Լոգարան, ցնցուղ եւ նման սան.-տեխնիկական իրեր, պլաստմասսայից
27.	4009	Խողովակ, ճկափող, ճկախողովակ վուլկանացված ռետինից, ոչ կոշտ ռետինից
28.	4010	Փխակրիչ ժապավեն, շարժափոկ, բելթինգ վուլկանացված ռետինից
29.	4407	Անտառանյութ՝ երկայնակի սղոցած կամ ճեղքած, ռանդած, >6 մմ հաստ.
30.	4408	Թերթեր՝ երեսպատման, սոսնձած ֆաներայի, այլ շերտավոր փայտանյութի՝ <= 6մմ-ից հաստ.
31.	4409	Սղոցանյութեր պրոֆիլավորված գծային տեսքով
32.	4410	Փայտատաշեղային սալիկներ և նման սալիկներ փայտանյութից
33.	4411	Փայտատաշեղային սալիկներ և նման սալիկներ փայտանյութից կամ այլ փայտացած նյութերից
34.	4412	Սոսնձած նրբատախտակ, նրբատախտակային սալեր և նման նյութեր շերտավոր փայտանյութից
35.	4413	Մամլած փայտանյութ բլոկների, սալիկների, չորսուների ձևերով
36.	4418	Իրեր ատաղձագործ. և հյուսն. փայտից, շինարար.՝ պանել, մանրահատակ; տանիքի կավար և հերձան
37.	4814	Պաստառի թուղթ և պատի այլ պատվածքներ; պատուհանի թափանցիկ թուղթ
38.	6801	Սալաքար, եզրաքար և սալիկ բնական քարից սալարկման համար (բացի թերթաքար)

39.	6802	Հուշարձ. և շինարար. համար մշակած քար (ոչ թերթաքար) և իրեր դրանից; հատիկ, և փոշի՝ (ներառ. թերթաքար) բն. քարից
40.	6803	Թերթաքար բնական՝ մշակված
41.	6805	Բն. կամ արհեստ. հղկող փոշի կամ հատիկ գործվածքե, թղթե, ստվարաթղթե կամ այլ հիմքի վրա
42.	6806	Խարամաբամբակ, հանքաբամբակ; վերմիկուլիտ
43.	6807	Արտադրանք ասֆալտից կամ նման նյութերից
44.	6808	Պանել, սալիկ, բլոկ՝ բուս. մանրաթելից, ծղոտից կամ տաշեղից, թեփից՝ ագլոմեր. ցեմենտով, գիպսով
45.	6809	Ատադրանք գիպսից կամ խառնուրդներից գիպսե հիմքով
46.	6810	Արտ. ցեմենտից, բետոնից կամ արհեստ. քարից
47.	6811	Արտ. ասբոցեմենտից
48.	6812	Ասբեստային մշակված մանրաթել և արտ. դրանից
49.	6813	Շփական նյութեր և իրեր դրանցից
50.	6814	Փայլար մշակված և արտադրանք դրանից
51.	6815	Արտադրանք քարից եւ այլ հանքանյութից
52.	6902	Հրակայուն աղյուս և խեցեգործ շինարար. նյութեր
53.	6903	Այլ հրակայուն խեցեգործ արտադրանք
54.	6904	Աղյուս շինարար. և նման արտ. խեցեգործ
55.	6905	Կղմինդր, դեֆլեկտոր, ճարտարապ. և այլ շին. դետալ խեցեգործ
56.	6906	Խողովակներ խեցեգործ
57.	6907	Սալիկներ երեսպատման խեցեգործ՝ չջնարակած
58.	6908	Սալիկներ երեսպատման խեցեգործ՝ ջնարակած
59.	6910	Լվացարան, լողարան եւ նման սան.-տեխնիկական արտ. խեցեգործ
60.	7019	Ապակեմանրաթել և արտ. դրանից
61.	7208	Հարթ գլանվածք երկաթից կամ չորակավ. պողպատից >=600մմ լայն., տաք գլանված
62.	7209	Հարթ գլանվածք երկաթից կամ չորակավ. պողպատից >=600մմ լայն., սառը գլանված
63.	7210	Հարթ գլանվածք երկաթից; ածխածնային պողպատից >=600մմ, պատվածքով
64.	7211	Հարթ գլանվածք երկաթից կամ չորակավորած պողպատից <600մմ լայն.
65.	7212	Հարթ գլանվածք երկաթից կամ չորակավորած պողպատից <600մմ լայն., պատվածքով
66.	7213	Ձողեր տաք գլանված երկաթից կամ չորակավորած պողպատից
67.	7214	Ձողեր երկաթից կամ չորակավորած պողպատից տաք գլանված՝ առանց հետագա մշակման
68.	7215	Ձողեր այլ երկաթից կամ չորակավորած պողպատից
69.	7216	Անկյունակ, ձեւավոր և հատուկ տրամատներ երկաթից կամ չորակավ. պողպատից
70.	7217	Մետաղալար երկաթից կամ չորակավորած պողպատից
71.	7219	Հարթ գլանվածք կոռոզիակայուն պողպատից, >=600մմ լայն.
72.	7220	Հարթ գլանվածք կոռոզիակայուն պողպատից, <600մմ լայն.
73.	7222	Ձողեր այլ, անկյունակ, ձևավոր և հատուկ տրամատն կոռոզիակայուն պողպատից այլ
74.	7223	Մետաղալար կոռոզիակայուն պողպատից
75.	7224	Պողպատ որակավորած ձուլակտորով այլ; կիսաֆաբրիկատներ
76.	7225	Հարթ գլանվածք այլ որակավ. պողպատից, >=600մմ լայն.
77.	7226	Հարթ գլանվածք այլ որակավ. պողպատից, <600մմ լայն.
78.	7228	Ձողեր այլ, անկյունակ, ձեւավոր և հատուկ տրամատ այլ որակավորած պողպատից

79.	7229	Մետաղալար այլ որակավորած պողպատից
80.	7301	Կառուցվածքներ ագուցավոր սեւ մետաղից; անկյունակ հատուկ տրամատ եռակցած
81.	7303	Խողովակ, փողակ և տրամատ սնամեջ, ձուլաչուգունից
82.	7304	Խողովակ, փողակ և տրամատ սնամեջ, անկար սև մետաղից՝ ոչ ձուլաչուգունից
83.	7305	Խողովակ և փողակ այլ, արտաք. տրամ. >406.4մմ, սև մետաղներից
84.	7306	Խողովակ, փողակ և տրամատ սնամեջ այլ, սև մետաղներից
85.	7307	Կցամասեր խողովակի կամ փողակի, սև մետաղներից
86.	7308	Մետաղակոնստրուկցիա եւ դրանց մասեր սև մետաղից
87.	7317	Մեխ, ամրակ, բռնակ և նման իրեր, սև մետաղներից
88.	7318	Պտուտակ, հեղյուսներ, մանեկ, գամ և նման իրեր, սև մետաղներից
89.	7407	Ձողեր և տրամատներ պղնձե
90.	7408	Պղնձալար
91.	7409	Սալեր, թերթեր կամ ժապավեն պղնձե, >0.15մմ հաստ.
92.	7411	Խողովակներ և փողակներ պղնձե
93.	7412	Կցամասեր պղնձե խողովակի կամ փողակի համար
94.	7413	Ոլորած լար, ճոպան և նման իրեր պղնձից
95.	7415	Մեխ, սեղմակ և նման իրեր պղնձից կամ սև մետաղից պղնձե գլխիկով; պտուտակ, հեղյուս, մանեկ և նման իրեր պղնձից
96.	7505	Ձողեր, տրամատներ և լար նիկելե
97.	7507	Խողովակ, փողակ և կցամասեր դրանց համար նիկելե
98.	7604	Ձողեր և տրամատներ ալյումինե
99.	7605	Լար ալյումինե
100.	7608	Խողովակներ և փողակներ ալյումինե
101.	7609	Կցամասեր ալյումինե խողովակի կամ փողակի համար
102.	7610	Մետաղակոնստրուկցիա ալյումինե և դրանց մասեր
103.	8003	Ձող, տրամատր և լար անագե
104.	8307	Ճկուն խողովակներ ոչ թանկ. մետաղներից, կցամասերով կամ առանց դրանց
105.	8311	Լար, ձող, խողովակ, շերտ, էլեկտրոդ և նման իրեր ոչ թանկ. մետաղից կամ մետաղի կարբիդից
106.	8403	Կաթսաներ կենտրոնական ջեռուցման
107.	8481	Ծորակ, կափույր, վենտիլ և նման ամրան խողովակատարի, կաթսայի, ջրամբարի կամ նման տարողության համար

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2

ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՀԱՄԱԴՐՈՒՄՆԵՐ

Աղյուսակ 2.1

Կառուցված բնակարանների թիվն ըստ երկրների
2005-2012 թթ., հազար[1]

Երկիր	*2005*	*2008*	*2010*	*2012*
Ադրբեջան	15.7	17.1	17.6	19.9
ԱՄՆ	1930	1128	648	648
Ավստրալիա	165	145	157	146
Բելառուս	43.3	60.0	84.7	57.2
Բելգիա	54.5	50.4	47.7	43.4
Բուլղարիա	12.1	20.9	15.8	10.0
Գերմանիա	242	176	160	201
Դանիա	28.2	25.7	11.1	16.7
Էստոնիա	3.9	5.3	2.3	2.0
Իռլանդիա	81.0	51.7	14.6	8.5
Իսպանիա	525	615	257	120
Իսրայել	32.0	30.4	33.2	37.0
Իրան	445	676	805	727
Լատվիա	3.8	8.1	1.9	2.1
Լեհաստան	114	165	136	153
Լիտվա	5.9	11.8	3.7	5.2
Հայաստան	1.5	1.9	3.6	3.4
Հունաստան	174	66.0	41.0	12.3
Հունգարիա	41.1	36.1	20.8	10.6
Ղազախստան	43.8	58.8	54.7	58.5
Ղրղզստան	5.3	8.0	7.7	8.8
Ճապոնիա	1239	1094	813	834
Մեծ Բրիտանիա	210	188	137	144
Մոլդովա	4.0	6.8	4.9	5.1
Նիդեռլանդներ	67.0	78.9	56.0	37.4
Նոր Զելանդիա	26.0	18.5	15.6	16.9
Նորվեգիա	29,5	28.7	18.1	26.3
Շվեդիա	22.9	29.4	16.6	19.1
Շվեյցարիա	38.3	41.2	40.2	47.2
Չեխիա	32.9	38.4	36.4	29.5
Պորտուգալիա	82.8	59.6	38.8	23.4
Ռումինիա	32.9	67.3	48.9	44.0
Ռուսաստան	515	768	717	838
Սլովակիա	14.9	17.2	17.1	15.3
Սլովենիա	6.9	8.1	4.7	3.0
Ուկրաինա	75.9	93.8	76.8	91.2
Ֆինլանդիա	34.2	30.5	25.9	31.4
Ֆրանսիա	444	400	346	347

[1] Россия и страны мира 2014, էջ 149:

Աղյուսակ 2.2

Կառուցված բնակարանների թիվը 10000 մարդու հաշվով[1]

Երկիր	*2000*	*2005*	*2008*	*2009*	*2010*	*2011*	*2012*
ԱՊՀ երկրներ							
Ադրբեջան	7	19	20	15	20	18	22
Բելառուս	39	45	63	73	89	74	60
Հայաստան	5	5	6	6	11	11	11
Ղազախստան	7	29	37	34	34	33	35
Ղրղզստան	10	10	15	16	14	16	16
Մոլդովա	6	11	19	14	14	14	14
Ռուսաստան	25	36	54	49	50	55	59
Ուկրաինա	13	16	20	14	17	17	20
Եվրամիության երկրներ							
Բուլղարիա	11	16	27	29	21	19	14
Գերմանիա	52	29	21	19	20	22	25
Դանիա	31	52	47	32	20	22	30
Իսպանիա	91	121	135	85	56	36	26
Լատվիա	4	17	36	19	9	13	10
Լեհաստան	23	30	43	42	35	34	40
Լիտվա	13	17	35	28	11	17	17
Հունգարիա	22	41	36	32	21	13	11
Մեծ Բրիտանիա	30	35	31	26	22	23	23
Նիդեռլանդներ	44	41	48	50	34	35	22
Շվեդիա	15	25	32	19	18	16	20
Չեխիա	25	32	37	37	35	27	28
Ռումինիա	12	15	31	29	23	21	21
Սլովակիա	24	28	32	35	31	27	28
Ֆինլանդիա	63	65	58	42	49	59	58
Ֆրանսիա	60	73	64	53	55	67	55
Այլ երկրներ							
ԱՄՆ	56	65	37	26	21	19	21
Ավստրալիա	83	81	68	67	71	69	64
Նորվեգիա	…	64	60	45	37	41	53
Ճապոնիա	97	97	85	62	64	65	…

[1] Беларусь и страны мира 2014, էջ 95:

Աղյուսակ 2.3

Կառուցված բնակարանների միջին ընդհանուր մակերեսը, քառ. մետր[1]

Երկիր	*2000*	*2005*	*2008*	*2009*	*2010*	*2011*	*2012*
ԱՊՀ երկրներ							
Ադրբեջան	91	101	108	111	117	126	108
Բելառուս	90	87	85	82	78	79	78
Հայաստան	107	235	277	241	144	156	155
Ղազախստան	112	114	116	118	117	119	115
Ղրղզստան	91	101	103	104	95	96	96
Մոլդովա	94	115	100	104	111	114	99
Ռուսաստան	81	85	83	85	82	79	78
Ուկրաինա	91	101	108	98	119	114	118
Եվրամիության երկրներ							
Բուլղարիա	86	83	78	73	76	80	84
Գերմանիա	108	121	119	118	119	118	116
Դանիա	136	117	147	157	166	160	128
Լատվիա	213	145	142	161	201	144	207
Լեհաստան	90	105	104	100	106	107	102
Լիտվա	114	110	98	114	140	138	119
Հունգարիա	98	87	90	89	92	103	107
Չեխիա	68	70	76	74	77	78	76
Սլովակիա	135	121	113	…	114	72	…
Ֆինլանդիա	86	98	102	101	91	87	85
Ֆրանսիա	…	103	101	106	95	94	94
Այլ երկրներ							
Թուրքիա	…	147	148	…	155	147	…
Նորվեգիա	…	117	122	136	135	136	132
Ճապոնիա	98	86	83	87	90	90	…

[1] Беларусь и страны мира 2014, էջ 96:

Աղյուսակ 2.4

Բնակելի մակերեսի գործարկումը 1000 մարդու հաշվով, քառ. մետր[1]

Երկիր	*2000*	*2005*	*2008*	*2009*	*2010*	*2011*	*2012*
ԱՊՀ երկրներ							
Ադրբեջան	60	193	215	170	229	225	234
Բելառուս	354	392	533	601	699	578	474
Հայաստան	51	110	161	134	160	175	141
Ղազախստան	82	333	434	399	393	394	401
Ղրղզստան	93	105	158	163	135	157	152
Մոլդովա	59	128	190	140	153	164	141
Ռուսաստան	207	304	449	419	409	436	459
Ուկրաինա	113	167	228	140	204	207	237
Եվրամիության երկրներ							
Բուլղարիա	93	129	215	213	158	152	115
Գերմանիա	554	354	255	230	233	265	284
Դանիա	416	609	687	498	333	356	382
Լատվիա	81	240	508	298	172	185	213
Լեհաստան	207	315	451	418	374	364	406
Լիտվա	146	191	347	322	156	231	207
Հունգարիա	212	353	323	284	192	131	114
Չեխիա	167	226	280	272	266	213	214
Սլովակիա	323	333	359	389	357	194	202
Ֆինլանդիա	542	636	585	422	439	516	491
Ֆրանսիա	…	746	648	566	523	625	513
Այլ երկրներ							
ԱՄՆ	1049	1365	…	…	…	…	…
Նորվեգիա	…	745	737	611	498	552	698
Ճապոնիա	945	834	709	534	569	590	…

[1] Беларусь и страны мира 2014, էջ 93:

Աղյուսակ 2.5

Բնակարանային ֆոնդը 2012 թ. ըստ երկրների՝ ընդամենը և մեկ շնչի հաշվով[1]

Երկիր	*Բնակֆոնդը, ընդամենը, մլն մ²*	*Բնակմակերեսը մեկ շնչի հաշվով, մ²*
Բելառուս	240.3	25.4
Բելգիա	484.1	45.0
Բուլղարիա	261.1	34.2
Գերմանիա	4334.0	52.8
Դանիա	420.1	76.7
Էստոնիա	49.4	36.8
Իռլանդիա	227.8	51.5
Իսպանիա	1918.0	41.5
Լատվիա	77.6	35.6
Լեհաստան	1327.5	34.8
Լիտվա	135.2	40.2
Հայաստան	92.6	30.6
Հունաստան	462.6	41.2
Հունգարիա	402.1	40.0
Մեծ Բրիտանիա	2660.6	43.3
Նիդեռլանդներ	925.6	56.4
Շվեդիա	539.0	58.2
Չեխիա	398.3	38.2
Պորտուգալիա	512.9	48.3
Ռումինիա	515.8	24.0
Ռուսաստան	3288.0	23.0
Սլովակիա	170.8	31.6
Սլովենիա	88.3	43.5
Ուկրաինա	1086.0	23.9
Ֆինլանդիա	307.0	57.7
Ֆրանսիա	3386.9	53.0

[1] Беларусь и страны мира 2014, էջ 94:

Աղյուսակ 2.6

Բնակելի տների բաշխումն ըստ սենյակների թվի[1]

Երկիր	Տարե-թիվ	Բնակելի տնե-րի թիվ, հազ.	Սենյակների թիվ			Մեկական կացարանի կշիռը, կոկոս
			3-ից քիչ	3-5	6 և ավելի	
Ադրբեջան	2013	1887.7	44.8	55.2	…	93.9
ԱՄՆ	2003	105842	1.3	48.7	50.0	68.3
Բելառուս	2013	4094.6	56.9	43.1	…	89.5
Բուլղարիա	2012	3909	41.6	58.4	…	…
Գերմանիա	2012	41550	12.5	64.8	22.7	…
Դանիա	2005	2602	24.8	61.4	6.0	49.4
Էստոնիա	2008	645.4	51.0	46.7	2.3	…
Իսպանիա	2001	14184	3.0	67.8	29.3	82.2
Լատվիա	2003	967	61.9	37.0	1.0	70.7
Լեհաստան	2011	13495	17.1	82.9	…	…
Լիտվա	2012	1289.1	51.2	48.8	…	…
Կանադա	2001	11563	2.2	40.0	57.8	65.0
Հայաստան	2013	435.4	55.0	45.0	…	99.3
Հունաստան	2001	3532	9.7	81.3	9.0	74.3
Հունգարիա	2013	4402	48.4	51.6	…	…
Ղազախստան	2013	5173.5	46.9	53.1	…	97.9
Ղրղզստան	2013	1150.4	38.0	62.0	…	97.0
Մոլդովա	2013	1318.4	42.7	57.3	…	97.6
Նիդեռլանդներ	2002	6626.9	9.3	76.7	14.0	54.2
Նորվեգիա	2001	1962	18.2	62.1	19.7	76.7
Պորտուգալիա	2001	3551	6.4	72.7	20.9	75.7
Ռուսաստան	2013	61281.5	62.8	37.2	…	87.8
Ֆրանսիա	2002	24525	18.3	65.5	16.3	56.0

[1] Россия и страны мира 2014, էջ 150:

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 3

ԲՆԱԿՖՈՆԴՈՎ ԱՊԱՀՈՎՎԱԾՈՒԹՅԱՆ ՊԱՏԿԵՐԸ ՀՀ ՄԱՐԶԵՐՈՒՄ

Աղյուսակ 2.6

ՀՀ մարզերի բնակֆոնդը 2013 թ. (տարեվերջին, մ²)[1]

Մարզ/Քաղաք	*Մակե-րես 1 բնակչի հաշվով*	*Բնակ-չության թիվը, մարդ*	*Բնակելի տների քանակը*	*Բնակելի տների մակերեսը*	*Բնակա-րանների քանակը*	*Բնակա-րանների մակերեսը*	*Բնակ-ֆոնդը, բնդա-մենը*
Ա	1	2	3	4	5	6	7
Երևան	22.5	1060138	56226	9116486	228778	14767373	23883859
Արագածոտն	45.7	132925	34777	5607935	7505	471227	6079162
ք.Աշտարակ	37.2	18834	3929	515963	3139	184415	700378
ք. Ապարան	47.0	6451	1241	249316	804	53868	303184
ք. Թալին	53.8	5310	1051	229612	947	56362	285974
գյուղ	46.8	102330	28556	4613044	2615	176582	4789626
քաղաք	42.1	30595	6221	994891	4890	294645	1289536
Արարատ	32.5	260367	53899	7602543	15558	852537	8455080
ք. Արտաշատ	28.6	22269	2670	344570	5146	292115	636685
ք. Արարատ	15.9	20235	625	106615	3758	216203	322818
ք. Վեդի	20.9	11384	1828	186740	987	51050	237790
ք. Մասիս	22.7	20215	1786	269777	3772	188930	458707
գյուղ	36.5	186264	46990	6694841	1895	104239	6799080
քաղաք	22.3	74103	6909	907702	13663	748298	1656000
Արմավիր	42.5	265770	45048	9988253	21502	1304220	11292473
ք. Արմավիր	54.4	29319	4714	1274284	5329	319826	1594110
ք.Վաղարշապատ	33.6	46540	5346	1171968	7259	394009	1565977
ք. Մեծամոր	21.5	9191	155	9717	3004	187582	197299
գյուղ	43.9	180720	34833	7532284	5910	402803	7935087
քաղաք	39.5	85050	10215	2455969	15592	901417	3357386
Գեղարքունիք	30.9	235075	48955	6511919	12295	751901	7263820
ք. Գավառ	50.3	20765	5445	875716	2584	168135	1043851
ք. Մարտունի	24.5	12894	2145	256972	1067	59032	316004
ք. Ճամբարակ	29.8	5850	1572	128753	709	45686	174439
ք. Սևան	29.4	19229	2010	215974	5779	349396	565370
ք. Վարդենիս	47.7	12685	2300	516355	1558	89231	605586
գյուղ	27.8	163652	35483	4518149	598	40421	4558570
քաղաք	37.9	71423	13472	1993770	11697	711480	2705250
Լոռի	38.7	235537	52897	6618239	39134	2495108	9113347
ք. Վանաձոր	33.2	86199	6064	1092788	26649	1766966	2859754
ք. Ալավերդի	39.8	13343	1611	224593	5563	306936	531529
ք. Ախթալա	40.9	2092	268	34833	896	50780	85613
ք. Թումանյան	39.9	1710	380	33988	476	34198	68186
ք. Սպիտակ	50.6	12881	3959	589488	1151	62009	651497
ք. Ստեփանավան	41.4	13086	3906	424739	1666	117259	541998
ք. Տաշիր	50.2	7773	2360	334984	1114	55205	390189

[1] Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդը և կոմունալ տնտեսությունը 2013 թվականին, ՀՀ ԱՎԾ, Երևան, 2014, էջ 6-8, 39-41:

գյուղ	40.0	97753	30924	3828017	1314	83970	3911987
քաղաք	37.7	137784	21973	2790222	37820	2411138	5201360
Կոտայք	27.9	254397	28997	4272573	44008	2816387	7088960
ք. Արովյան	22.9	43495	887	163399	13550	834068	997467
ք. Բյուրեղավան	15.3	9513	105	10762	2128	134901	145663
ք. Հրազդան	30.8	41875	3375	621429	11254	668463	1289892
ք. Չարենցավան	23.6	20363	32	3876	7854	477131	481007
ք. Ծաղկաձոր	92.6	1256	500	105980	166	10351	116331
ք. Եղվարդ	36.2	11672	2113	356988	1021	66200	423188
ք. Նոր Հաճն	16.8	9307	130	22253	2597	134063	156316
գյուղ	29.7	116916	21855	2987886	5438	491210	3479096
քաղաք	26.2	137481	7142	1284687	38570	2325177	3609864
Շիրակ	39.9	251941	43656	8123616	29486	1928972	10052588
ք. Գյումրի	34.0	121976	13393	2651680	23022	1495910	4147590
ք. Մարալիկ	45.4	5398	1500	180000	917	64889	244889
ք. Արթիկ	27.1	19534	2850	379050	2932	150195	529245
գյուղ	48.8	105033	25913	4912886	2615	217978	5130864
քաղաք	33.5	146908	17743	3210730	26871	1710994	4921724
Սյունիք	29.5	141771	20286	2983177	21094	1204762	4187939
ք. Կապան	17.4	43190	2034	148390	10989	601643	750033
ք. Գորիս	32.1	20591	2397	530290	2519	130980	661270
ք. Քաջարան	16.6	7163	0	0	2161	118780	118780
ք. Սիսիան	24.4	14894	1616	198380	2643	165304	363684
ք. Դաստակերտ	18.5	323	38	2990	84	2980	5970
ք. Մեղրի	29.2	4580	620	85750	754	47920	133670
ք. Ագարակ	30.0	4429	326	65642	934	67240	132882
գյուղ	43.4	46601	13255	1951735	1010	69915	2021650
քաղաք	22.8	95170	7031	1031442	20084	1134847	2166289
Վայոց ձոր	44.3	52324	10715	1993899	5080	324945	2318844
ք. Եղեգնաձոր	32.2	7944	1442	184277	1173	71434	255711
ք. Վայք	29.0	5877	413	86730	1265	83568	170298
ք. Ջերմուկ	26.3	4628	27	4072	2080	117613	121685
գյուղ	52.3	33875	8833	1718820	562	52330	1771150
քաղաք	29.7	18449	1882	275079	4518	272615	547694
Տավուշ	35.8	128609	31137	3987194	10987	616809	4604003
ք. Իջևան	22.3	21081	2210	283322	3489	187299	470621
ք. Դիլիջան	29.9	17712	3584	377753	2816	152314	530067
ք. Նոյեմբերյան	40.6	5310	1238	183738	562	32044	215782
ք. Բերդ	34.1	7957	1800	220551	798	51052	271603
ք. Այրում	23.8	2126	163	22704	575	27872	50576
գյուղ	41.2	74423	22142	2899126	2747	166228	3065354
քաղաք	28.4	54186	8995	1088068	8240	450581	1538649
ՀՀ	31.2	3018854	426593	66805834	435427	27534241	94340075
քաղաք	26.6	1911287	157809	25149046	410723	25728565	50877611
գյուղ	39.2	1107567	268784	41656788	24704	1805676	43462464

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 4

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՔԱՂԱՔ ԵՐԵՎԱՆԻ ՏՆԱՅԻՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԻՉՆԵՐԸ

Աղյուսակ 4.1

ՀՀ քաղաքային բնակավայրերի տնային տնտեսություններն ըստ կազմի և նուկլեար ընտանիքների թվի, 2011 թ.[1]

Տ/Տ ըստ անձերի թվի	*Ընդամենը*	*Նուկլեար ընտանիք պարունակող*		*Այդ թվում՝ ըստ ընտանիքների թվի*					*Ընտանիք չպարունակող Տ/Տ*
		Տ/Տ	*Ընդամ. թիվ*	*1*	*2*	*3*	*4+*		
							Տ/Տ	*Ընդ.*	
1	67092	0	0	0	0	0	0	0	67092
2	81061	71290	71290	71290	0	0	0	0	9771
3	85929	82779	82779	82779	0	0	0	0	3150
4	111748	110606	119852	101360	9246	0	0	0	1142
5	76893	76372	97829	54915	21457	0	0	0	521
6	50913	50716	87796	14058	36236	422	0	0	197
7	25162	24992	48321	3157	20341	1494	0	0	170
8	5451	5445	12101	363	3514	1562	6	24	6
9	3033	3031	7671	120	1205	1683	23	92	2
10+	3289	3237	9272	132	606	2106	393	1610	52
Ընդամենը	510571	428468	536911	328174	92605	7267	422	1726	82103

Աղյուսակ 4.2

Երևանի տնային տնտեսություններն ըստ կազմի և նուկլեար ընտանիքների թվի, 2011 թ.[2]

Տ/Տ ըստ անձերի թվի	*Ընդամենը*	*Նուկլեար ընտանիք պարունակող*		*Այդ թվում՝ ըստ ընտանիքների թվի*					*Ընտանիք չպարունակող Տ/Տ*
		Տ/Տ	*Ընդամ. թիվ*	*1*	*2*	*3*	*4+*		
							Տ/Տ	*Ընդ.*	
1	36557	0	0	0	0	0	0	0	36557
2	46162	39485	39485	39485	0	0	0	0	6677
3	49750	47430	47430	47430	0	0	0	0	2320
4	63146	62349	67695	57003	5346	0	0	0	797
5	41914	41558	53436	29680	11878	0	0	0	356
6	26840	26710	46563	7098	19371	241	0	0	130
7	14118	14014	27151	1694	11503	817	0	0	104
8	2886	2881	6494	161	1831	885	4	16	5
9	1623	1622	4135	48	650	909	15	60	1
10+	1913	1870	5375	77	353	1196	244	1004	43
Ընդամենը	284909	237919	297764	182676	50932	4048	263	1080	46990

[1] Մարդահամար 2011, Հայաստանի Հանրապետության ցուցանիշները, էջ 125:
[2] Մարդահամար 2011, Երևանի ցուցանիշները, էջ 125:

Աղյուսակ 4.3

Երևանի 1000 տնային տնտեսություններն ըստ կազմի և նուկլեար ընտանիքների թվի, 2011 թ.[1]

Տ/Տ ըստ անձերի թվի	Ընդամենը	Նուկլեար ընտանիք պարունակ.		Այդ թվում՝ ըստ ընտ. թվի				Ընտ. չպար. Տ/Տ	Անդամների թիվն ըստ ընտ. թվի					Անդ. թիվը ընտ. չպար. Տ/Տ	Անդամների թիվը, ընդամենը
		Տ/Տ	Ընտան. թիվ	1	2	3	4		1	2	3	4	Ընդ.		
1	128	0	0	0	0	0	0	128	0	0	0	0	0	128	128
2	162	139	139	139	0	0	0	23	277	0	0	0	277	46	323
3	174	166	166	166	0	0	0	8	500	0	0	0	500	24	524
4	222	219	238	200	19	0	0	3	800	76	0	0	876	12	888
5	148	146	188	104	42	0	0	2	521	210	0	0	731	10	740
6	95	94	163	25	68	1	0	1	149	408	6	0	563	6	569
7+	71	71	151	7	50	13	1	0	51	380	135	12	578	0	578
Ընդամենը	1000	835	1045	641	179	14	1	165	2298	1074	141	12	3525	225	3750

Աղյուսակ 4.4

Երևանի 1000 տնային տնտեսության անդամներն ըստ ազգակցական կապի և տարիքի, 2011 թ.[2]

Անհատական Տ/Տ անդամներ	Ընդամենը բնակչություն	Ըստ տարիքի			
		0-19	20-39	40-59	60+
Տ/Տ 1-ինը գրված անձ	1000	6	209	438	347
Կինը/Ամուսինը	618	1	199	300	118
Դուստրը, որդին	1241	567	554	116	4
Մայրը, հայրը	179	0	0	56	123
Քույրը, եղբայրը	77	7	39	23	8
Հարսը/փեսան	174	2	132	38	2
Տատը, պապը	8	0	0	0	8
Թոռը	339	281	58	0	0
Այլ ազգական	102	34	32	15	21
Ոչ ազգական	12	3	6	2	1
Անդամների թիվը	3750	901	1229	988	632
Անդամների թվի կառուցվածքը	100.0	24.0	32.8	26.3	16.9

[1] Մարդահամար 2011, Ք. Երևանի ցուցանիշները, էջ 125:

[2] Մարդահամար 2011, Ք. Երևանի ցուցանիշները, էջ 128-129:

Աղյուսակ 4.5

Երևանի 1000 Տ/Տ անդամներն ըստ ընտանիքների տիպի, դրանցում ազգակցական կապի և տարիքի, 2011 թ.[1]

Անհատական Տ/Տ անդամներ	*Ընդա-մենը*	*Ըստ տարիքի*			
		0-19	*20-39*	*40-59*	*60+*
Ընտանիքի անդամներ	3312	869	1148	892	404
Նրանցից՝					
Ամուսին	839	1	269	370	199
Կին	839	4	336	357	142
Միայնակ մայր	191	0	49	92	50
Միայնակ հայր	25	0	4	11	10
Ծնողների հետ ապրող երեխաներ	1102	727	353	22	0
Միայն մոր հետ ապրող երեխաներ	280	125	119	33	3
Միայն հոր հետ ապրող երեխաներ	36	11	18	7	0
Ընտանիքի անդամներ չհանդիսացողներ	212	13	23	43	133
Ընտանիք չպարունակող Տ/Տ անդամներ	226	20	59	55	921
Ընդամենը	3750	901	1230	990	629

Աղյուսակ 4.6

Երևանի 1000 Տ/Տ անդամներն ըստ Տ/Տ կազմի, ընտանիքների տիպի, դրանցում ազգակցական կապի և տարիքի, 2011 թ.[2]

Անհատական Տ/Տ անդամներ	*Ընդա-մենը*	*Ըստ Տ/Տ կազմի*						
		1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7+*
Ընտ. պարունակող Տ/Տ	835	0	139	166	219	146	94	71
Ընտանիքների թիվը	1045	0	139	166	238	188	163	151
Ընտանիքի անդամներ	3313	0	278	479	833	682	514	527
Նրանցից՝								
Ամուսին	839	0	80	120	190	155	146	148
Կին	839	0	80	120	190	155	146	148
Միայնակ մայր	191	0	54	43	40	30	15	9
Միայնակ հայր	25	0	5	3	8	4	3	2
Ծնողների հետ ապրող երեխաներ	1103	0	0	112	323	287	177	204
Միայն մոր հետ ապրող երեխաներ	280	0	54	76	70	45	22	13
Միայն հոր հետ ապրող երեխաներ	36	0	5	5	12	6	5	3
Ընտանիքի անդամներ չհանդիսացողներ	212	0	0	19	43	48	50	52
Ընտանիք չպարունակող Տ/Տ	165	128	23	8	3	2	1	0
Ընտանիք չպարունակող Տ/Տ անդամներ	225	128	46	24	12	10	6	0
Ընդամենը	3750	128	324	522	888	740	570	579

[1] Մարդահամար 2011, Ք. Երևանի ցուցանիշները, էջ 126-127:
[2] Մարդահամար 2011, Ք. Երևանի ցուցանիշները, էջ 126-127:

Աղյուսակ 4.7

Երևանի Տ/Տ ըստ կազմի և բնակելի միավորի ընդհանուր մակերեսի[1]

Տ/Տ ըստ անձերի թվի	Տ/Տ ըստ բնակելի միավորի ընդհանուր մակերեսի								Ընդամենը
	Մինչև 29	30-39	40-49	50-69	70-89	90-109	110+	Նշված չէ	
1	14	16	19	31	20	8	3	17	128
2	11	16	21	45	37	15	6	11	162
3	7	13	19	48	47	20	9	12	175
4	7	13	19	58	66	29	15	15	222
5	3	6	10	34	48	23	13	10	147
6	2	3	6	20	32	16	10	5	94
7+	1	3	4	13	23	13	11	4	72
Ընդամենը	45	70	98	249	273	124	67	74	1000

Աղյուսակ 4.8

Երևանի բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների քանակն ու մակերեսն ըստ սենյակների թվի 2013 թ. տարեվերջին, փակագծերում՝ տոկոսով ընդամենի նկատմամբ[2]

	1 սենյակ	2 սենյակ	3 սենյակ	4 և ավելի սենյակ	Ընդամենը
Բնակարանների քանակը	50155 (21.9)	78864 (34.5)	83067 (36.3)	16692 (7.3)	228778 (100.0)
Բնակարանների մակերեսը, Ս^2	1952306 (13.3)	4452062 (30.1)	6605816 (44.7)	1757189 (11.9)	14767373 (100.0)
Միջին մակերես, Ս^2	38.9	56.4	79.5	105.3	64.5

Աղյուսակ 4.9

Երևանի 1000 Տ/Տ ըստ բնակելի շինության տեսակի և կառուցման ժամանակաշրջանի, 2011 թ.[3]

Շինության տեսակը	Ընդամենը	Տ/Տ ըստ բնակելի շինության կառուցման ժամանակի						
		Մինչև 1950	1951-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011	Չնշած
Հիմնական	941	105	322	230	189	26	26	43
Հանրակացարան	10	1	4	4	0	0	0	1
Չնշածներ	49	2	6	3	3	1	1	33
Ընդամենը	1000	108	332	237	192	27	27	77

[1] Մարդահամար 2011, Երևանի ցուցանիշները, էջ 155:
[2] ՀՀ բնակարանային ֆոնդը և կոմունալ տնտեսությունը 2013 թվականին, էջ 24-27:
[3] Մարդահամար 2011, Երևանի ցուցանիշները, էջ 140-141:

Աղյուսակ 4.10

Երևանի Տ/Տ-երի բաշխումն ըստ մեկ շնչի հաշվով բնակմակերեսով ապահովվածության մակարդակի (մ²), 2011 թ., սյան ձախ վերին մասում նշված է բնակմակերեսը, իսկ ներքևի աջ մասում՝ Տ/Տ-երի թիվը

Տ/Տ ըստ անձերի թվի	Տ/Տ ըստ մեկ շնչի հաշվով բնակկի մակերեսի							
	Մինչև 29	30-39	40-49	50-69	70-89	90-109	110+	Ընդա-մենը
1	28 14	36 16	48 19	62 31	83 20	102 8	130 3	111 0
2	14 11	18 16	24 21	31 45	42 37	51 15	65 6	151 11
3	9 7	12 13	16 19	21 48	27 47	34 20	44 9	163 39
4	7 7	9 13	12 19	16 58	21 66	26 29	33 15	207 97
5	6 3	7 6	10 10	12 34	17 48	20 23	26 13	137 101
6	5 2	6 3	8 6	10 20	14 32	17 16	22 10	89 79
8	4 1	5 3	7 4	9 13	12 23	15 13	19 11	68 57
Ընդա-մենը	31	54	58	125	103	52	11	926 384

Աղյուսակ 4.11

Երևանի Տ/Տ-երի բաշխումն ըստ դրամական եկամուտների մեծության և Տ/Տ անդամների թվի, 2011-2013 թթ., (տոկոսով ըստ տողի)[1]

Անդամ-ների թիվ	Դրամական եկամուտների մեծությունը, հազ. դրամ								Ընդա-մենը
	Մինչև 50	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350 և ավելի	
1	44.9	35.1	10.6	3.8	2.3	1.1	1.0	1.1	12.5
2	10.8	35.6	22.6	14.6	6.4	3.3	0.8	5.9	17.6
3	5.9	21.6	20.9	19.0	12.9	7.3	3.6	8.7	17.1
4	4.0	14.1	20.2	19.4	16.3	10.7	4.9	10.4	20.9
5	4.1	11.0	18.6	20.9	18.7	10.3	6.8	9.6	14.5
6	1.6	10.8	16.9	23.5	16.3	11.3	7.2	12.4	10.7
7+	0.7	7.6	17.0	18.1	16.7	13.8	10.9	15.2	6.7
Ընդամենը	10.2	20.6	18.7	17.1	12.6	7.8	4.4	8.6	100.0

[1] Հաշվարկվել է հեղինակների կողմից՝ ՏՏԿԱՀ-ի 2011-2013 թթ. ՀՀ ԱՎԾ-ի տվյալների բազայի հիման վրա:

Աղյուսակ 4.12

Երևանի 1000 Տ/Տ-երի բաշխումն ըստ դրամական եկամուտների արժեքի և Տ/Տ անդամների թվի, 2011-2013 թթ.[1]

Անդամների թիվ	Մինչև 50	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350 +	Ընդամենը	Վճարունակ Տ/Տ	%
1	58	45	14	5	3	1	1	1	128	0	0
2	18	58	37	24	10	5	1	9	162	15	9.2
3	10	41	36	33	23	12	6	15	176	33	18.7
4	9	31	45	43	36	24	11	24	222	35	15.8
5	6	16	27	31	27	15	10	14	147	24	16.3
6	1	10	16	22	15	11	7	12	94	19	20.2
7+	0	5	12	13	12	10	8	11	72	11	15.3
Ընդամենը	102	206	187	171	126	78	44	86	1000	137	13.7

Աղյուսակ 4.13

Երևանի 1000 Տ/Տ ըստ բնակելի միավորի սեփականաության ձևի և բնակելի շինության տեսակի, 2011թ. [2]

Շինության տեսակը	Ընդամենը	Բնակելի միավորն ըստ սեփականության ձևի					
		Տ/Տ անդամների	Պետության	Համայնքի	Իրավաբանձի	Այլ անձի	Նշված չէ
Հիմնական	941	852	9	3	2	75	0
Հանրակացարան	11	0	8	0	1	1	1
Այլ	2	0	1	1	0	0	0
Նշված չէ	46	15	1	0	0	2	28
Ընդամենը	1000	867	19	4	3	78	29

Աղյուսակ 4.14

Ք. Երևանի տնային տնտեսություններն ըստ կազմի և զբաղված անդամների թվաքանակի, 2011 թ.[3]

Տ/Տ ըստ անձերի թվի	Ընդամենը Տ/Տ	Զբաղված անդամ ունեցող		Զբաղված անդամ չունեցող Տ/Տ	Արտերկրից դրամական միջոցներ ստացող Տ/Տ	Արտերկրից դրամական միջոցներ չստացող Տ/Տ
		Տ/Տ	Զբաղվածներ			
1	128	32	32	96	22	92
2	162	81	104	81	33	125
3	175	125	190	49	32	138
4	222	176	293	46	35	181
5	147	120	217	27	22	121
6	94	78	154	16	13	79
7+	72	59	133	13	10	62
Ընդամենը	1000	671	1123	328	167	798

[1] Մուգացված թվերը ցույց են տալիս հիպոթեքային վարկ մարելու ներուժ ունեցող Տ/Տ:
[2] Մարդահամար 2011, Երևանի ցուցանիշները, էջ 155:
[3] Մարդահամար 2011, Երևանի ցուցանիշները, էջ 134, 137:

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 5

ՄԱՍՇՏԱԲԱՅԻՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՎՈՂ ԾՐԱԳՐԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ՃՅՈՒՂԵՐԻ ՎՐԱ

Աղյուսակ 5.1

ՀՀ-ում 2006թ. «Ծախսեր-թողարկում» աղյուսակի փաստացի արժեքները[1]

Արտադրություն *Արտադրանք*	*Հանքագ. արդյուն.*	*Մշակող արդյունա-բերություն*	*Էլեկտր., գազի, ջրի արտ-ն և բաշխում*	*Շինարա-րություն*	*Առևտուր, նորոգում*	*Տրանս-պորտ և կապ*	*Ֆինան-սական գործու-նեություն*	*Այլ*	*Ընդամենը (2+3+4+ …+9)*
Ա	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Հանքագործական արդյունաբեր.	4 566	14 984	35	58 664	399	697	0	1 342	80 688
Մշակող արդյունաբերություն	27 350	223 307	14 061	400 654	118 458	35 035	657	245 585	941 304
Էլեկտր., գազի. ջրի արտ-ն և բաշխ.	3 566	32 255	21 302	13 634	7 981	2 970	79	33 197	109 554
Շինարարություն	958	4 188	2 442	88 043	1 300	9 721	0	13 143	119 795
Առևտուր, նորոգում	5 826	454	22	3 283	1 383	104	88	1 034	11 211
Տրանսպորտ և կապ	739	7 728	4 997	35 206	9 139	33 360	264	28 439	94 894
Ֆինանսական գործունեություն	412	9 624	2 186	8 020	7 992	1 918	11 610	10 658	51 535
Այլ	1 128	42 770	2 603	4 914	6 894	16 621	546	112 247	188 785
Ընդամենը՝ Միջանկյալ սպառում	44 543	335 311	47 647	612 418	153 547	100 426	13 244	445 645	1 6205 803
Ավելացված արժեք հիմնական գներով	68 541	288 141	100 254	473 576	301 999	168 172	55 203	847 748	2 430 781
Աշխատանքի վարձատրություն	33 577	146 510	59 451	205 058	111 404	88 115	21 256	303 075	1 035 751
Արտադր. այլ զուտ հարկեր	2 198	8 421	1 393	2 845	6 027	6 762	427	15 506	44234
Համախառն շահույթ	32 766	133 210	39 409	265 672	184 568	73 295	33 520	529 168	1 350 796
Թողարկում հիմնական գներով	113 084	623 452	147 901	1 085 994	455 546	268 598	68 447	1 293 395	4 056 416

[1] www.armstat.am, Տվյալների բազաներ, ազգային հաշիվներ, «Ծախսեր-թողարկում» աղյուսակ, XML -99476188:

Աղյուսակ 5.2

ՀՀ-ում 2006թ. «Ծախսեր-թողարկում» աղյուսակի շինարարություն ճյուղի արտադրության և միջանկյալ սպառման կառուցվածքը (պայմանական 1 մլն դրամի հաշվով)

	Շինարա-րություն	Միջանկյալ սպառման արտադրություն									
		Հանք. արդյուն.	Մշակող արդյունա-բերություն	Էլեկտր.. գազի, ջրի արտ-ն և բաշխում	Շինարա-րություն	Առևտուր, նորոգում	Տրանս-պորտ և կապ	Ֆինան-սական գործու-նեություն	Այլ	**Ընդամենը** (2+3+4+ …+9)	
Ա	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Հանք. արդյունաբեր.	54019	2 181	8 867	3	4 379	3	84	0	4	15 521	
Մշակող արդյունաբեր.	368929	13 065	132 143	1 193	20 667	786	4 229	71	1 177	173 330	
Էլեկտր., գազի. ջրի արտ-ն և բաշխում	12554	1 703	19 087	1 808	612	53	359	9	79	23 710	
Շինարարություն	81071	457	2 479	207	6 572	9	1 173	0	13	10 911	
Առևտուր. նորոգում	3023	2 783	269	2	172	9	13	9	14	3 270	
Տրանսպորտ և կապ	32418	353	4 573	424	764	61	4 026	28	91	10 320	
Ֆին. գործունեություն	7385	197	5 695	186	533	53	231	1 253	79	8 227	
Այլ	4525	539	25 309	221	446	46	2 006	59	68	28 694	**Ընդա-մենը** (1+10)
Ընդամենը՝ միջանկյալ սպառում	563924	21 278	198 421	4 044	34 146	1 019	12 121	1 429	1 525	273 983	
Ավելացված արժեք հիմնական գներով	436076	32 741	170 508	8 510	46 925	2 004	20 297	5 956	3 000	289 941	726017
Աշխ. վարձատրություն	188821	16 039	86 697	5 046	20 320	739	10 635	2 293	1 107	142 877	331698
Արտադրության այլ զուտ հարկեր	2620	1 050	4 983	118	261	40	816	46	60	7 374	9994
Համախառն շահույթ	244635	15 652	78 827	3 345	26 344	1 225	8 846	3 617	1 833	139 690	384325
Թողարկում հիմնական գներով	1000000	54 019	368 929	12 554	81071	3 023	32 418	7 385	4 525	563 924	-

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 6

ՀԻՊՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԱՎՈՐՄԱՆ ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

Աղյուսակ 6.1

Ազգային հիպոթեքային ընկերություն ՎՎԿ ծրագրային վարկերը տեղաբաշխող առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների վարկանիշերը՝ ըստ տարբեր չափանիշներով առավելագույն նպաստավոր պայմանների

Ըստ տրամադրվող վարկի ժամկետի *ամենագույնը՝ 10 տարի* *առավելագույնը՝ 35 տարի* *միջինը՝ 15 տարի*		*Ըստ տրամադրվող վարկի մեծության* *ամենագույնը՝ 20 մլն դրամ* *առավելագույնը՝ 30 մլն դրամ* *միջինը՝ 25 մլն դրամ*		*Ըստ տրամադրվող վարկի սկզբնական տոկոսադրույքի մեծության* *ամենագույնը՝ 10%* *առավելագույնը՝ 18%* *միջինը՝ 13%*		*Ըստ պահանջվող կանխավճարի մեծության* *ամենագույնը՝ 10%* *առավելագույնը՝ 30%* *միջինը՝ 30%*	
1	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ	1	Զարգացման հայկական բանկ	1	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	1	Անելիք բանկ
2	ՎՏԲ Հայաստան բանկ	2	ՎՏԲ Հայաստան բանկ	2	Անելիք բանկ	1	Արդշինբանկ
3	Անելիք բանկ	2	Յունիբանկ	2	Արդշինբանկ	1	Հայբիզնեսբանկ
4	Արդշինբանկ	2	Անելիք բանկ	3	Զարգացման հայկական բանկ	2	ՎՏԲ Հայաստան բանկ
4	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ	2	Արարատ բանկ	3	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ	2	Արցախ բանկ
5	Արցախ բանկ	2	Հայբիզնեսբանկ	3	Հայբիզնեսբանկ	2	Արարատ բանկ
5	Զարգացման հայկական բանկ	2	Ինեկոբանկ	3	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	2	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ
6	Հայբիզնեսբանկ	2	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	3	Արցախ բանկ	2	Զարգացման հայկական բանկ
6	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	2	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ	3	Արարատ բանկ	2	Ինեկոբանկ
7	Արարատ բանկ	2	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ	4	Յունիբանկ	2	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ
8	Յունիբանկ	2	Կամուրջ ՈՒՎԿ	5	ՎՏԲ Հայաստան բանկ	2	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ
8	Ինեկոբանկ	2	Արդշինբանկ	6	Կամուրջ ՈՒՎԿ	2	Կամուրջ ՈՒՎԿ
9	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	3	Արցախ բանկ	6	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ	2	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն
10	Կամուրջ ՈՒՎԿ	3	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	6	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	2	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ
11	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	3	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	7	Ինեկոբանկ	3	Յունիբանկ

Աղյուսակ 6.2

Բնակարան երիտասարդներին ՎՎԿ Երիտասարդ ընտանիքներին մատչելի բնակարան ծրագրով տրամադրվող վարկերը տեղաբաշխող առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների վարկանիշերը՝ ըստ տարբեր չափանիշերով առավելագույն նպաստավոր պայմանների

Ըստ տրամադրվող վարկի ժամկետի *նվազագույնը՝ 10 տարի* *առավելագույնը՝ 15 տարի* *միջինը՝ 10 տարի*		*Ըստ տրամադրվող վարկի անվանական տոկոսադրույքի մեծության* *նվազագույնը՝ 9%* *առավելագույնը՝ 10,5%* *միջինը՝ 9,5%*		*Ըստ սահանջվող կանխավճարի մեծության* *նվազագույնը՝ 10%* *առավելագույնը՝ 30%* *միջինը՝ 30%*	
1	Արցախ բանկ	1	Արարատ բանկ	1	Անելիք բանկ
2	ՎՏԲ Հայաստան բանկ	1	Արմսվիսբանկ	2	Արդշինբանկ
2	Հայբիզնեսբանկ	2	Արդշինբանկ	2	Հայէկոնոմբանկ
2	Արդշինբանկ	2	Յունիբանկ	3	ՎՏԲ Հայաստան բանկ
2	Կամուրջ ՈՒՎԿ	2	Անելիք բանկ	3	Յունիբանկ
2	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ	2	Արցախ բանկ	3	Արցախ բանկ
3	Արարատ բանկ	2	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ	3	Արարատ բանկ
3	Արմսվիսբանկ	3	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	3	Հայբիզնեսբանկ
3	Յունիբանկ	3	Կամուրջ ՈՒՎԿ	3	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ
3	Ինեկոբանկ	3	Կոնվերսբանկ	3	Զարգացման հայկական բանկ
4	Անելիք բանկ	4	ՎՏԲ Հայաստան բանկ	3	Ինեկոբանկ
4	Հայէկոնոմբանկ	4	Հայէկոնոմբանկ	3	Կոնվերսբանկ
4	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	4	Հայբիզնեսբանկ	3	Արմսվիսբանկ
4	Զարգացման հայկական բանկ	4	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	3	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ
4	Կոնվերսբանկ	4	Զարգացման հայկական բանկ	3	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ
4	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	4	Ինեկոբանկ	3	Կամուրջ ՈՒՎԿ
4	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ	4	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	3	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն
4	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	4	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ	3	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ

Աղյուսակ 6.3

Սեփական միջոցներով դրամային վարկեր տրամադրող առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների վարկանիշերը՝ ըստ տարբեր չափանիշերով առավելագույն նպաստավոր պայմանների

	Ըստ տրամադրվող վարկի ժամկետի *նվազագույնը՝5 տարի* *առավելագույնը՝20 տարի* *միջինը՝15 տարի*		*Ըստ տրամադրվող վարկի մեծության* *նվազագույնը՝ 5 միլիոն դրամ* *առավելագույնը՝ 200 միլիոն դրամ* *միջինը՝ 70–80միլիոն դրամ*		*Ըստ տրամադրվող վարկի անվանական տոկոսադրույքի մեծության* *նվազագույնը՝ 11%* *առավելագույնը՝ 19% միջինը՝ 14.5%*		*Ըստ պահանջվող կանխավճարի մեծության* *նվազագույնը՝ 10%* *առավելագույնը՝ 30%* *միջինը՝ 30%*
1	Կոնվերսբանկ	1	HSBC բանկ	1	Պրոմեթեյ բանկ	1	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ
2	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ	2	Ամերիա բանկ	2	Հայբիզնեսբանկ	2	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ
2	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	2	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	3	Մելլաթ բանկ	3	Պրոմեթեյ բանկ
2	HSBC բանկ	3	Պրոմեթեյ բանկ	4	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	3	Հայէկոնոմբանկ
2	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	3	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ	5	Հայէկոնոմբանկ	3	Հայբիզնեսբանկ
2	Բիբլոս բանկ	4	Մելլաթ բանկ	5	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	3	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ
2	Ամերիա բանկ	4	Բիբլոս բանկ	6	Բիբլոս բանկ	3	HSBC բանկ
2	Հայբիզնեսբանկ	5	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	6	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	3	Բիբլոս բանկ
2	Բլեսս ՈՒՎԿ	6	Գլաձոր ՈՒՎԿ	7	HSBC բանկ	3	Ամերիա բանկ
3	Պրոմեթեյ բանկ	7	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	8	Բլեսս ՈՒՎԿ	3	ԲՏԱ բանկ
4	Հայէկոնոմբանկ	8	Բլեսս ՈՒՎԿ	8	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ	3	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն
4	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	9	Հայբիզնեսբանկ	9	ԲՏԱ բանկ		Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ
4	ԲՏԱ բանկ	9	ԲՏԱ բանկ	10	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ		Գլաձոր ՈՒՎԿ
4	Գլաձոր ՈՒՎԿ	9	Գառնի Ինվեստ ՈՒՎԿ	11	Գլաձոր ՈՒՎԿ		Գառնի Ինվեստ ՈՒՎԿ
5	Գառնի Ինվեստ ՈՒՎԿ		Արարատ բանկ	12	Ամերիա բանկ		Մելլաթ բանկ
6	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ		Հայէկոնոմբանկ		Արարատ բանկ		Արարատ բանկ
	Մելլաթ բանկ		Կոնվերսբանկ		Կոնվերսբանկ		Կոնվերսբանկ
	Արդշինբանկ		Արդշինբանկ		Արդշինբանկ		Արդշինբանկ
			Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ		Գառնի Ինվեստ ՈՒՎԿ		Բլեսս ՈՒՎԿ

Աղյուսակ 6.4

Սեփական միջոցներով դոլարային վարկեր տրամադրող առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների վարկանիշերը՝ ըստ տարբեր չափանիշերով առավելագույն նպաստավոր պայմանների

Ըստ տրամադրվող վարկի ժամկետի *նվազագույնը՝ 5 տարի* *առավելագույնը՝ 30 տարի* *միջինը՝ 10 տարի*		*Ըստ տրամադրվող վարկի մեծության* *նվազագույնը՝ 25 հազ. դոլար* *առավելագույնը՝ 1 մլն դոլար* *միջինը՝ 200 հազ. դոլար*		*Ըստ տրամադրվող վարկի անվանական տոկոսադրույքի մեծության* *նվազագույնը՝ 11%* *առավելագույնը՝ 17%* *միջինը՝ 12–13%*		*Ըստ պահանջվող կանխավճարի մեծության* *նվազագույնը՝ 0%* *առավելագույնը՝ 50%* *միջինը՝ 30%*	
1	Զարգացման հայկական բանկ	1	Նորվիկ ՈՒՎԿ	1	Բիբլոս բանկ	1	Անելիք բանկ
2	Անելիք բանկ	2	HSBC բանկ	2	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	2	Արդշինբանկ
3	HSBC բանկ	3	Ամերիա բանկ	2	Արարատ բանկ	3	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ
4	Արցախ բանկ	4	Անելիք բանկ	3	Արդշինբանկ	3	Արցախ բանկ
5	Պրոմեթեյ բանկ	5	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	3	Անելիք բանկ	4-8	Արարատ բանկ
6	Կոնվերսբանկ	5	Զարգացման հայկական բանկ	4	Զարգացման հայկական բանկ	4-8	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ
7	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	6	Արդշինբանկ	5	HSBC բանկ	5-9	Կոնվերսբանկ
7	Բիբլոս բանկ	6	Արարատ բանկ	5	ԲՏԱ բանկ	6-10	Յունիբանկ
7	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ	7	Պրոմեթեյ բանկ	5	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	7	Զարգացման հայկական բանկ
7	Ամերիա բանկ	7	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ	6	Ամերիա բանկ	8	Պրոմեթեյ բանկ
8	Բլեսս ՈՒՎԿ	8	Արցախ բանկ	7	Արցախ բանկ	8	Հայէկոնոմբանկ
9	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ	9	Մելլաթ բանկ	8	Հայէկոնոմբանկ	8	Ինեկոբանկ
9	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	10	Յունիբանկ	9-19	Պրոմեթեյ բանկ	8	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ
10	Արարատ բանկ	11	Բիբլոս բանկ	10-19	Մելլաթ բանկ	8	HSBC բանկ
11	Յունիբանկ	12	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն	11	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	8	Բիբլոս բանկ
12	Արդշինբանկ	13	Ակբա Կրեդիտ Ագրիկոլ բանկ	11	Ինեկոբանկ	8	Ամերիա բանկ
13	Հայէկոնոմբանկ	14	Ինեկոբանկ	1219	Նորվիկ ՈՒՎԿ	8	ԲՏԱ բանկ

13	Առեկսիմբանկ Գազպրոմբանկի խումբ	15	Բլեսս ՈՒՎԿ	13	Կոնվերսբանկ	8	Առաջին հիպոթեքային ընկերություն
13	ԲՏԱ բանկ	16	ԲՏԱ բանկ	14	Յունիբանկ	9	Նորվիկ ՈՒՎԿ
14	Նորվիկ ՈՒՎԿ	17	Ֆ.Ի.Կ.Օ. ՈՒՎԿ	15	Ֆասթ կրեդիտ ՈՒՎԿ	10	Ֆասթ կրեդիտ ՈՒՎԿ
15	Ինեկոբանկ		Հայէկոնոմբանկ	16	Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ	10	Ֆ.Ի.Կ.Օ. ՈՒՎԿ
16	Ֆասթ կրեդիտ ՈՒՎԿ		Կոնվերսբանկ	17	Բլեսս ՈՒՎԿ		Բլեսս ՈՒՎԿ
16	Ֆ.Ի.Կ.Օ. ՈՒՎԿ		Արմսվիսբանկ	18	Գլոբալ Կրեդիտ ՈՒՎԿ		Արմսվիսբանկ
	Արմսվիսբանկ		Ֆասթ կրեդիտ ՈՒՎԿ	19	Ֆ.Ի.Կ.Օ. ՈՒՎԿ		Մելլաթ բանկ
	Մելլաթ բանկ		Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ	20	Գառնի Ինվեստ ՈՒՎԿ		Էքսպրես կրեդիտ ՈՒՎԿ
	Գառնի Ինվեստ ՈՒՎԿ		Գառնի Ինվեստ ՈՒՎԿ		Արմսվիսբանկ		Գառնի Ինվեստ ՈՒՎԿ

Աղյուսակ 6.5

Տարեկան 13% տոկոսադրույքով, 10-20 տարի մարման պայմանով հիպոթեկային վարկերի ամսական մարումները, վճարվելիք մայր գումարի մեծությունները՝ վարկի տևողության նախնական ժամանակահատվածում, միջնամասում և վերջին ամիսներին, վարկի տևողության ընթացքում վճարվելիք համախառն տոկոսագումարի մեծությունը և տոկոսագումար-մայր գումար հարաբերակցությունը՝ [վարկի տևողության նախնական ժամանակահատվածում, միջնամասում և վերջին ամիսներին

13% տարեկան տոկոսադրույքի հաշվարկով												[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		7000000	8500000	10000000	12000000	14000000	16000000	18000000	20000000	22000000	25000000				
10 տարի	Ամսական վճարում	104517	126914	149310	179173	209035	238897	268 759	298621	328484	373277	79,2	2,6	0,93	0,01
	Ընդամենը վճարված տոկոս	5542102	6729695	7917288	9500746	11084204	12667662	14251119	15834578	17418035	19793222				
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	28684	34830	40977	49173	57368	65564	73759	81954	90150	102444				
	Վճարվ. մայր գումար միջ.	54167	65774	77381	93863	108334	123810	139287	154763	170239	193454				
	Վճարվ. մայր գումար վերջում	103397	125553	147710	177253	206794	236336	265879	295421	324963	369276				
12 տարի	Ամսական վճարում	96224	116843	137463	164955	192448	219940	247433	274925	302418	343656	97,9	3,7	1,2	0,01
	Ընդամենը վճարված տոկոս	6856222	8325413	9794603	11753524	13712445	15671366	17630286	19589207	21548128	24486509				
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	20390	27760	29129	34955	40781	46607	52433	58258	64084	72823				
	Վճարվ. մայր գումար միջ.	43820	53210	62600	75120	87641	100161	112681	125201	137721	156501				
	Վճարվ. մայր գումար վերջում	95192	115591	135989	163187	190386	217583	244781	271980	299176	339973				
15 տարի	Ամսական վճարում	88567	107546	126524	151829	177134	202439	227744	253048	278353	316311	127,7	6	1,7	0,01
	Ընդամենը վճարված տոկոս	8942051	10858205	12774359	15329231	17884103	20438974	22993846	25548718	28103590	31935898				
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	12734	15462	18191	21829	25467	29105	32744	36382	40020	45477				
	Վճարվ. մայր գումար միջ.	33223	40342	47461	56953	66445	75937	85430	94921	104414	118651				
	Վճարվ. մայր գումար վերջում	87618	106393	125168	150202	175236	200270	225303	250226	275370	316311				
20 տարի	Ամսական վճարում	82010	99584	117158	140589	164021	187452	210884	234315	257747	292894	181,2	12,3	2,7	0,01
	Ընդամենը վճարված տոկոս	12682472	15400145	18117817	21741380	25364944	28988507	32612071	36235634	39859198	45294543				
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	6177	7501	8824	10589	12354	14119	15884	17649	19413	22061				
	Վճարվ. մայր գումար միջ.	22266	27034	31809	38170	44532	50894	57255	63618	69979	79521				
	Վճարվ. մայր գումար վերջում	81131	98517	115902	139082	162263	185443	208624	231804	254984	289755				

Տարբերություններ 10 տարի մարման պայմանով վճարման սկզբունքի հետ											
		7000000	8500000	10000000	12000000	14000000	16000000	18000000	20000000	22000000	25000000
12 տարի	Ամսական վճարում	-8293	-10071	-11847	-14218	-16587	-18957	-21326	-23696	-26066	-29621
	Ընդամենը վճարած տոկոս	1314120	1595718	1877315	2252778	2628241	3003704	3379167	3754629	4130093	4693287
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	-8294	-7070	-11848	-14218	-16587	-18957	-21326	-23696	-26066	-29621
	Վճարվ. մայր գումար մեջտ.	-10347	-12564	-14781	-18743	-20693	-23649	-26606	-29562	-32518	-36953
	Վճարվ. մայր գումար վերջում	-8205	-9962	-11721	-14066	-16408	-18753	-21098	-23441	-25787	-29303
15 տարի	Ամսական վճարում	-15950	-19368	-22786	-27344	-31901	-36458	-41015	-45573	-50131	-56966
	Ընդամենը վճարած տոկոս	3399949	4128510	4857071	5828485	6799899	7771312	8742727	9714140	10685555	12142676
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	-15950	-19368	-22786	-27344	-31901	-36459	-41015	-45572	-50130	-56967
	Վճարվ. մայր գումար մեջտ.	-20944	-25432	-29920	-36910	-41889	-47873	-53857	-59842	-65825	-74803
	Վճարվ. մայր գումար վերջում	-15779	-19160	-22542	-27051	-31558	-36066	-40576	-45195	-49593	-52965
20 տարի	Ամսական վճարում	-22507	-27330	-32152	-38584	-45014	-51445	-57875	-64306	-70737	-80383
	Ընդամենը վճարած տոկոս	7140370	8670450	10200529	12240634	14280740	16320845	18360952	20401056	22441163	25501321
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	-22507	-27329	-32153	-38584	-45014	-51445	-57875	-64305	-70737	-80383
	Վճարվ. մայր գումար մեջտ.	-31901	-38740	-45572	-55693	-63802	-72916	-82032	-91145	-100260	-113933
	Վճարվ. մայր գումար վերջում	-22266	-27036	-31808	-38171	-44531	-50893	-57255	-63617	-69979	-79521

Աղյուսակ 6.6

Տարեկան 13% տոկոսադրույքով վարկի ամսական մարումների և վճարվելիք մայր գումարի մնծությունների տարբերությունները 12,15 և 20 տարի տևողությամբ վարկերի պարագայում

13% տարեկան տոկոսադրույքի հաշվարկով											
		7000000	8500000	10000000	12000000	14000000	16000000	18000000	20000000	22000000	25000000
10 տարի	Ամսական վճարում	104517	126914	149310	179173	209035	238897	268 759	298621	328484	373277
	Վճարվող տոկոս սկզբում	75833	92084	108333	130000	151667	173333	195000	216667	238334	270833
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	28684	34830	40977	49173	57368	65564	73759	81954	90150	102444
12 տարի	Ամսական վճարում	96224	116843	137463	164955	192448	219940	247433	274925	302418	343656
	Վճարվող տոկոս սկզբում	75834	89083	108334	130000	151667	173333	195000	216667	238334	270833
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	20390	27760	29129	34955	40781	46607	52433	58258	64084	72823
15 տարի	Ամսական վճարում	88567	107546	126524	151829	177134	202439	227744	253048	278353	316311
	Վճարվող տոկոս սկզբում	75833	92084	108333	130000	151667	173334	195000	216666	238333	270834
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	12734	15462	18191	21829	25467	29105	32744	36382	40020	45477
20 տարի	Ամսական վճարում	82010	99584	117158	140589	164021	187452	210884	234315	257747	292894
	Վճարվող տոկոս սկզբում	75833	92083	108334	130000	151667	173333	195000	216666	238334	270833
	Վճարվ. մայր գումար սկզբում	6177	7501	8824	10589	12354	14119	15884	17649	19413	22061

Աղյուսակ 6.7

Վարկային պորտֆելի սպասարկման տարբերությունները 13% տարեկան տոկոսադրույքի հաշվարկով բացառելով վարկառուի կամ համավարկառուների մոտ այլ վարկային պարտավորականների առկայությունը

		7000000	8500000	10000000	12000000	14000000	16000000	18000000	20000000	22000000	25000000
10 տարի	Ամսական վճարում	104517	126914	149318	179173	209035	238897	268 759	298621	328484	373277
	Անհրաժեշտ մաքուր եկամուտի մեծությունը, որպեսզի վարկի ամսական մարումը չգերազանցի վարկառուի եկամուտի 35%-ը	298620	362611	426600	511923	597243	682563	767883	853203	938526	1066506
	Համավարկառության պայմաններում անհրաժեշտ մաքուր եկամուտի մեծությունը, որպեսզի վարկի ամսական մարումը չգերազանցի վարկառուներից յուրաքանչյուրի եկամուտի 45%-ը	232260	282031	331800	398162	464522	530882	597242	663602	729964	829504
12 տարի	Ամսական վճարում	96224	116843	137463	164955	192448	219940	247433	274925	302418	343656
	Անհրաժեշտ մաքուր եկամուտի մեծությունը, որպեսզի վարկի ամսական մարումը չգերազանցի վարկառուի եկամուտի 35%-ը	274926	333837	392751	471300	549851	628400	706951	785500	864051	981874
	Համավարկառության պայմաններում անհրաժեշտ մաքուր եկամուտի մեծությունը, որպեսզի վարկի ամսական մարումը չգերազանցի վարկառուներից յուրաքանչյուրի եկամուտի 45%-ը	213831	259651	305473	366567	427662	488756	549851	610944	672040	763680
15 տարի	Ամսական վճարում	88567	107546	126524	151829	177134	202439	227744	253048	278353	316311
	Անհրաժեշտ մաքուր եկամուտի մեծությունը, որպեսզի վարկի ամսական մարումը չգերազանցի վարկառուի եկամուտի 35%-ը	253049	307274	361497	433797	506097	578397	650697	722994	795294	903746
	Համավարկառության պայմաններում անհրաժեշտ մաքուր եկամուտի մեծությունը, որպեսզի վարկի ամսական մարումը չգերազանցի վարկառուներից յուրաքանչյուրի եկամուտի 45%-ը	196816	238991	281164	337398	393631	449864	506098	562329	618562	702913
20 տարի	Ամսական վճարում	82010	99584	117158	140589	164021	187452	210884	234315	257747	292894
	Անհրաժեշտ մաքուր եկամուտի մեծությունը, որպեսզի վարկի ամսական մարումը չգերազանցի վարկառուի եկամուտի 35%-ը	234314	284526	334737	401683	468631	535577	602526	669471	736420	836840
	Համավարկառության պայմաններում անհրաժեշտ մաքուր եկամուտի մեծությունը, որպեսզի վարկի ամսական մարումը չգերազանցի վարկառուներից յուրաքանչյուրի եկամուտի 45%-ը	182244	221298	260351	312420	364491	416560	468631	520700	572771	650876

10 տարի	Անհրաժեշտ գրանցված աշխատանքների մեծությունը միայնակ, 10 տարի մարման ժամկետով վարկ ստանալու համար՝ եղելով ամսական մարումների մեծության և ամսական եկամտի անհրաժեշտ հարաբերակցության սահմանափակմամբ	430000	524517	624500	757817	891130	1024442	1157755	1291067	1424384	1624353
	Անհրաժեշտ գրանցված աշխատանքների մեծությունը համախառնատուներից յուրաքանչյուրի մոտ՝ 10 տարի մարման ժամկետով վարկ ստանալու համար՝ եղելով ամսական մարումների մեծության և ամսական եկամտի անհրաժեշտ հարաբերակցության սահմանափակմամբ	333826	405958	478087	580066	683753	784441	804489	897165	983843	1118357
15 տարի	Անհրաժեշտ գրանցված աշխատանքների մեծությունը միայնակ, 15 տարի մարման ժամկետով վարկ ստանալու համար՝ եղելով ամսական մարումների մեծության և ամսական եկամտի անհրաժեշտ հարաբերակցության սահմանափակմամբ	363955	442542	522777	635745	748714	861683	974652	1087616	1200584	1370041
	Անհրաժեշտ գրանցված աշխատանքների մեծությունը համախառնատուներից յուրաքանչյուրի մոտ՝ 15 տարի մարման ժամկետով վարկ ստանալու համար՝ եղելով ամսական մարումների մեծության և ամսական եկամտի անհրաժեշտ հարաբերակցության սահմանափակմամբ	275212	343581	404701	486200	572986	660850	748716	836577	924441	1056239
	Անհրաժեշտ գրանցված աշխատանքների մեծությունը, որի դեպքում, անկախ վարկի տեսակից պետությունը, վարկառուի եկամուտին հարկի հաշվին, 100%-ով կվճարհատուցի ամսական տոկոսագումարը՝ սկսած վարկի մարման առաջին ամսվանից	300000	370000	430000	520000	600000	680000	760000	845000	925000	1060000

Աղյուսակ 6.8

Վարկի մայր գումարի և տոկոսադրույքների վճարման ժամանակացույցերը տարեկան 13% տոկոսադրույքով 10 միլիոն դրամ արժեքով վարկերի համար՝ 240, 18 և 120 ամիս տևողությունների պարագայում յուրաքանչյուր տարվա ավարտի կտրվածքով

Ժամկետ	*Տոկոսագումար*	*Վարկի գումարը*	*Տոկոսագումար*	*Վարկի գումարը*	*Տոկոսագումար*	*Վարկի գումարը*
12-րդ ամիս	107 222.93	9 934.64	106 044.27	20 479.95	103 176.90	46 133.84
24-րդ ամիս	105 851.62	11 305.95	103 217.37	23 306.85	96 808.94	52 501.80
36-րդ ամիս	104 291.04	12 866.54	100 000.27	26 523.95	89 561.98	59 748.76
48-րդ ամիս	102 515.04	14 642.54	96 339.10	30 185.12	81 314.71	67 996.03
60-րդ ամիս	100 493.89	16 663.68	92 172.57	34 351.64	71 929.05	77 381.69
72-րդ ամիս	98 193.76	18 963.81	87 430.93	39 093.29	61 247.86	88 062.88
84-րդ ամիս	95 576.14	21 581.43	82 034.79	44 489.43	49 092.33	100 218.41
96-րդ ամիս	92 597.20	24 560.37	75 893.80	50 630.42	35 258.93	114 051.81
108-րդ ամիս	89 207.07	27 950.50	68 905.16	57 619.06	19 516.08	129 794.66
120-րդ ամիս	85 349.00	31 808.58	60 951.86	65 572.36	1 600.20	147 710.54
132-րդ ամիս	80 958.38	36 199.19	51 900.74	74 623.48		
144-րդ ամիս	75 961.71	41 195.86	41 600.28	84 923.94		
156-րդ ամիս	70 275.35	46 882.22	29 878.02	96 646.20		
180-րդ ամիս	56 439.56	60 718.01	1 355.99	125 168.23		
192-րդ ամիս	48 058.51	69 099.07				
204-րդ ամիս	38 520.59	78 636.98				
216-րդ ամիս	27 666.13	89 491.44				
228-րդ ամիս	15 313.41	101 844.16				
240-րդ ամիս	1 255.60	115 901.97				

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 7

ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՀԱՏՎԱԾԻ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐԸ ՏԱՐԲԵՐ ԵՐԿՐՆԵՐՈՒՄ[1]

Աղյուսակ 7.1

Բնակարանային հատվածի ցուցանիշները զարգացած անշարժ գույքի շուկա ունեցող երկրներում

Երկիր	*Հիփոթեքի մասնաբաժինը ՀՆԱ-ում %*		*Վարկային միջոցների հարաբերակցությունը բնակարանի արժեքին %*		*Վարկի ժամկետ*	*Բնակարանի մասնաբաժինը բնակիչների սեփականության մեջ %*		
	1992	*2005*	*Միջին*	*Առավել բազմ.*	*Տարի*	*1980*	*1990*	*2005*
Ավստրալիա	24.2	50.8	65	-	25	71	72	70
Ավստրիա	-	-	60	80	20-30	52	55	56
Բելգիա	19.9	27.9	83	100	20	59	67	71
Կանադա	42.7	43.1	75	-	25	62	63	66
Դանիա	63.9	74.3	80	80	30	52	52	51
Ֆինլանդիա	37.2	31.8	75	80	15-18	61	67	58
Ֆրանսիա	21	22.8	67	100	15	47	54	55
Գերմանիա	38.7	54	67	80	25-30	41	39	42
Հունաստան	4	13.9	75	80	15	75	76	83
Իռլանդիա	20.5	36.5	66	90	20	76	79	77
Իտալիա	6.3	11.4	55	80	15	59	68	80
Ճապոնիա	25.3	36.8	80	-	25-30	60	61	60
Լյուքսեմբուրգ	23.9	17.5	-	80	20-25	60	64	70
Հոլանդիա	40	78.8	90	115	30	42	45	53
Նոր Զելանդիա	32.6	56.2	-	-	-	-	73	65
Նորվեգիա	47.9	50.2	-	80	15-20	74	78	77
Պորտուգալիա	12.8	49.3	83	90	15	52	67	64
Իսպանիա	11.9	32.3	70	100	15	73	78	85
Շվեդիա	37.5	40.4	77	80	30	58	56	61
Մեծ Բրիտանիա	55.5	64.3	69	110	25	58	65	69
ԱՄՆ	45.3	58	78	-	30	65	64	68

[1] Власова Н. Ю., Головырских С. А., Вестник Челябинского государственного университета, 2007, N 10 (88), с. 93-96 (98).

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 8

ՀՅՈՒՍԻՍԱՅԻՆ ԵՎՐՈՊԱՅԻ ԵՐԿՐՆԵՐԻ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐԸ

Աղյուսակ 8.1

Հյուսիսային Եվրոպայի երկրների շինարարության ոլորտում, այդ թվում՝ բնակարանաշինության և քաղաքաշինության ոլորտներում արտադրության ինդեքսները (ինդեքսը հաշվարկված է 2010 թվականի նկատմամբ)

	Ընդամ.	Բնակշին.	Քաղշին.	Ընդամ.	Բնակշին.	Քաղշին.	Ընդամ.	Բնակշին.	Քաղշին.	Ընդամ.	Բնակշին.	Քաղշին.	Ընդամ.	Բնակշին.	Քաղշին.
	Դանիա			Իսլանդիա			Ֆինլանդիա			Շվեդիա			Նորվեգիա		
1994	:	:	:	:	:	:	:	:	:	64.99	60.94	112.35	:	:	:
1995	:	:	:	:	:	:	47.06	43.09	73.27	65.74	61.79	112.22	66.60	67.45	73.33
1996	:	:	:	:	:	:	51.17	47.79	73.37	66.85	63.89	101.94	70.10	69.55	75.53
1997	:	:	:	:	:	:	57.42	55.22	71.81	64.16	60.33	109.62	75.90	74.58	81.68
1998	:	:	:	:	:	:	65.05	60.06	98.01	66.79	62.88	113.08	79.93	78.45	84.65
1999	:	:	:	:	:	:	67.13	62.42	98.41	70.15	65.92	120.00	81.60	80.63	84.95
2000	100.22	102.35	80.41	230.65	315.53	80.80	71.82	68.10	96.18	74.38	71.10	112.96	79.70	78.83	82.10
2001	105.63	108.46	77.38	238.48	320.83	90.68	71.91	68.61	93.50	78.87	75.96	113.79	80.73	82.23	75.40
2002	103.51	105.58	82.47	243.43	318.25	104.65	73.02	69.65	95.20	79.72	76.92	113.01	80.43	81.30	78.08
2003	101.79	102.88	90.70	257.20	339.70	106.08	76.07	73.41	93.46	82.84	79.78	119.44	82.53	81.78	86.55
2004	106.76	107.86	96.98	322.55	432.90	120.45	79.30	76.95	94.48	85.36	82.14	123.13	88.60	87.03	95.40
2005	112.58	113.07	107.38	354.43	474.30	134.88	82.73	80.09	100.03	85.37	81.66	128.75	95.98	95.63	98.05
2006	119.33	119.48	117.28	368.30	486.50	151.75	89.14	86.74	104.66	95.60	92.16	136.28	101.85	101.73	103.10
2007	122.47	123.02	116.35	318.73	406.20	158.53	98.93	96.34	115.59	106.53	102.24	157.43	108.03	108.03	109.03
2008	123.20	124.53	111.25	225.60	267.53	148.73	102.23	99.73	118.23	105.04	103.08	128.43	109.58	108.48	113.78
2009	110.43	110.52	108.73	142.30	149.20	129.65	89.36	86.04	110.87	92.30	91.98	96.08	100.00	99.70	101.55
2010	100.08	100.06	99.98	99.98	100.03	99.98	99.64	99.42	99.58	99.54	99.55	99.18	100.00	100.00	99.98
2011	103.91	103.32	109.08	83.30	86.53	77.20	107.71	108.87	98.18	101.95	102.97	90.09	103.08	100.70	111.43
2012	103.64	102.65	114.06	81.28	76.75	89.85	106.71	106.91	103.72	97.88	100.53	66.52	110.75	105.48	130.03
2013	106.96	105.27	123.06	90.50	88.63	94.00	103.30	103.15	102.74	94.53	96.55	70.78	117.78	111.35	140.98
2014	110.68	108.33	132.41	97.88	98.40	96.93	103.73	103.48	103.93	106.34	109.06	74.47	123.20	115.38	153.05

Руководитель исследовательской группы
КОРЮН АТОЯН
доктор экономических наук, профессор

Состав исследовательской группы
ДАВИД АХВЕРДЯН
доктор экономических наук, доцент
ТАТУЛ МКРТЧЯН
кандидат экономических наук, доцент
КАРЕН АКОПЯН
кандидат экономических наук, доцент
АРМЕН ГРИГОРЯН
кандидат экономических наук, доцент

МАСШТАБНОЕ КВАРТИРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО КАК НАПРАВЛЕНИЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА И СБАЛАНСИРОВАННОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПУТЕМ СТИМУЛИРОВАНИЯ ВНУТРЕННЕГО ПРОИЗВОДСТВА

Целью исследования являлись оценка возможности развития путем стимулирования внутреннего спроса и экспорта в РА, выявление сравнительных приимуществ этих двух моделей развития, анализ обеспеченных результатов и перспектив роста принятых приоритетов экономического развития, а так же выявление новых подходов обеспечения экономического роста. Отдельной целью являлась оценка целесообразности обеспечения экономического роста путем стимулирования масштабного строительства, в частности квартирного строительства, не смотра на то что этот подход рассматривается одним из самых критикуемых сценариев.

Исследованием выявлены экономические связи строительства с остальными отраслями экономики, оценена степень влияния изменений его объемов на экономическую активность и изменения объемов других отраслей экономики, исследован зарубежный опыт обеспечения экономического роста и сбалансированного экономического развития путем стимулирования строительства и в частности квартирного строительства. Исследован зарубежный опыт стимулирования квартирного строительства и рынка недвижимости. Оценен объем спроса на недвижимость в Ереване и марзах РА, анализированы возможности и барьеры обеспечения всего объем спроса на новую недвижимость, а так же возможное влияние роста объемов квартирного строительства на экономику.

Head of research team

KORYUN ATOYAN
Doctor of Economics, Professor

Members of Research Team

DAVID HAKHVERDYAN
Doctor of Economics, Associate Professor
TATUL MKRTCHYAN
PhD in Economics, Associate Professor
KAREN HAKOBYAN
PhD in Economics, Associate Professor
ARMEN GRIGORYAN
PhD in Economics, Associate Professor

MASS HOUSE BUILDING AS A MEAN TO BOOST ECONOMIC GROWTH AND INCLUSIVE DEVELOPMENT

Our research purpose was to assess development opportunities of internal demand and export incentives in RA, identify comparative advantages and analyze current results from prioritized economic sectors, further growth potential as well as new approaches for growth. As a distinct purpose was to assess mass construction, particularly boost of mass house building as a way for economic growth, although it is considered one of criticized scenarios for economic growth.

This research explores relationships between construction sector and other sectors of Armenian economy, impact of changes in construction volume on economic activeness as well as consequential volume changes in other related sectors as well as international practice. This research also studies housing demand in Yerevan and regions, analyzes obstacles and possibilities to meet demand and its overall impact on economy.

Հեղազուրական խմբի գեկավար՝
ԿՈՐՅՈՒՆ ԱԹՈՅԱՆ
գրականագիտության թեկնածու, դոցենտ

Հեղազուրական խմբի անդամներ՝
ԴԱՎԻԹ ՀԱԽՎԵՐԴՅԱՆ
գրականագիտության դոկտոր, դոցենտ
ԹԱԹՈՒԼ ՄԿՐՏՉՅԱՆ
գրականագիտության թեկնածու, դոցենտ
ԿԱՐԵՆ ՀԱԿՈԲՅԱՆ
գրականագիտության թեկնածու, դոցենտ
ԱՐՄԵՆ ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ
գրականագիտության թեկնածու, դոցենտ

ՄԱՍՇՏԱԲԱՅԻՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆԸ՝ ՈՐՊԵՍ ՆԵՐՔԻՆ ԱՐՏԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ԽԹԱՆՄԱՄԲ, ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԱՃԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՉԱՓ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՋԱՐԳԱՑՄԱՆ ՈՒՂՂՈՒԹՅՈՒՆ

Խմբագիր՝ ***Վալերի Միրզոյան***
Տեխնիկական խմբագիր
և ձևավորող՝ ***Նաիրա Խչեյան***
Էջադրող և սրբագրող՝ ***Ռուզաննա Պետրոսյան***

Չափս՝ 70×108 1/16:
9.2 տպ. մամուլ:
Տպաքանակ՝ 100:

ՀՊՏՀ «ՏՆՏԵՍԱԳԵՏ» հրատարակչություն
Երևան, Նալբանդյան 128
010 59 34 37