



ԱՍԲԱ հիմնադրամ

*Դիլիջան քաղաքի բնակարանային
կարիքի և շուկայի վերլուծություն*

Հետազոտության հաշվետվություն

Հունվար-փետրվար, 2015

1. Համառոտ վիճակագրություն

➤ Դիվիզան քաղաքի ընդհանուր բնակարանային ֆոնդը.

▪ Առանձնատներ $\frac{2.952}{(\text{թիվը})}$ $\frac{303.324}{(\text{մակերեսը հազար քմ})}$

▪ քաղաքային բնակարանային շենքեր $\frac{110}{(\text{թիվը})}$

▪ բնակարաններ $\frac{2.871,}{(\text{թիվը})}$ $\frac{156.385}{(\text{ընդհ. մակ. հազ. քմ})}$

➤ Բնակարանային կարիք ունեցողների թիվը՝ շուրջ 625 ընտանիք

2. Բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների պատկերը

Բնակարանային կարիք ունեցող 625 ընտանիքների բնակության վայրը

*Բազմաբնակարաններում վարձակալությամբ
ապրող ընտանիքներ*

155

*Առանձնատներում վարձակալությամբ ապրող
ընտանիքներ*

95

*Գերբնակեցված բնակարաններում բնակվող
ընտանիքներ*

258

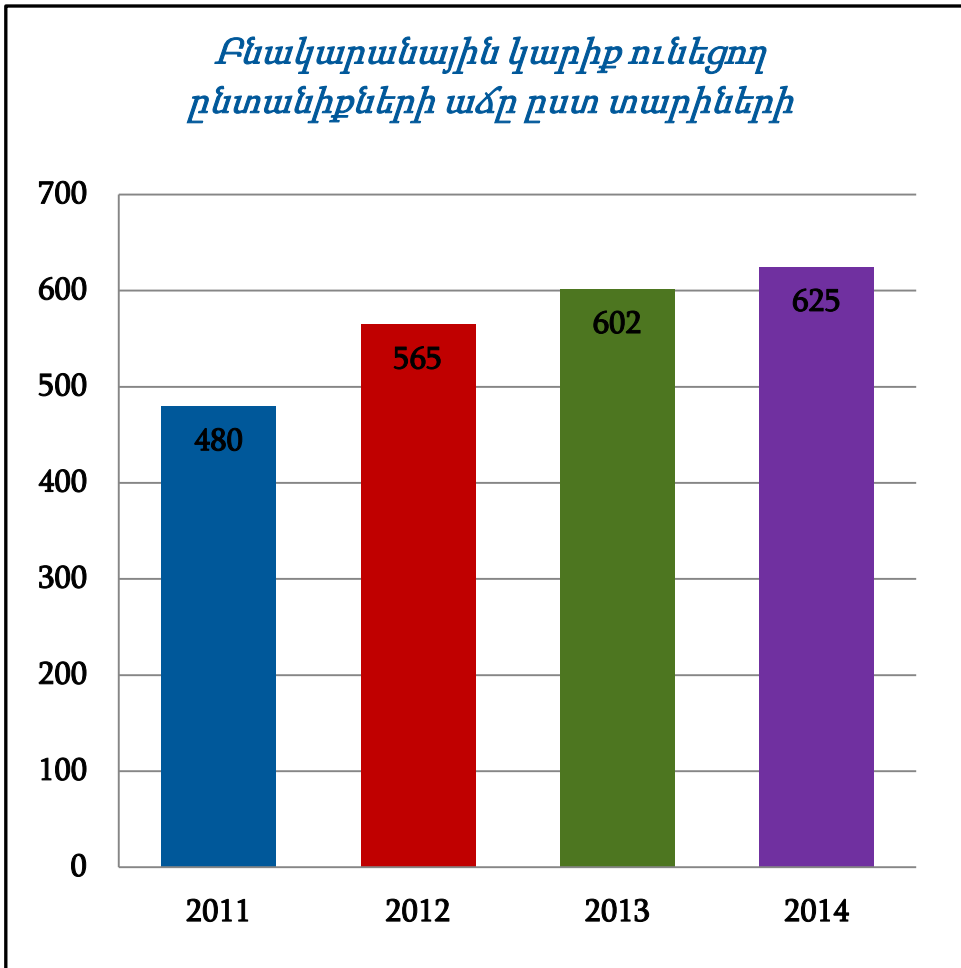
Վթարային շենքերում բնակվող ընտանիքներ

67

Անօթևան ընտանիքներ

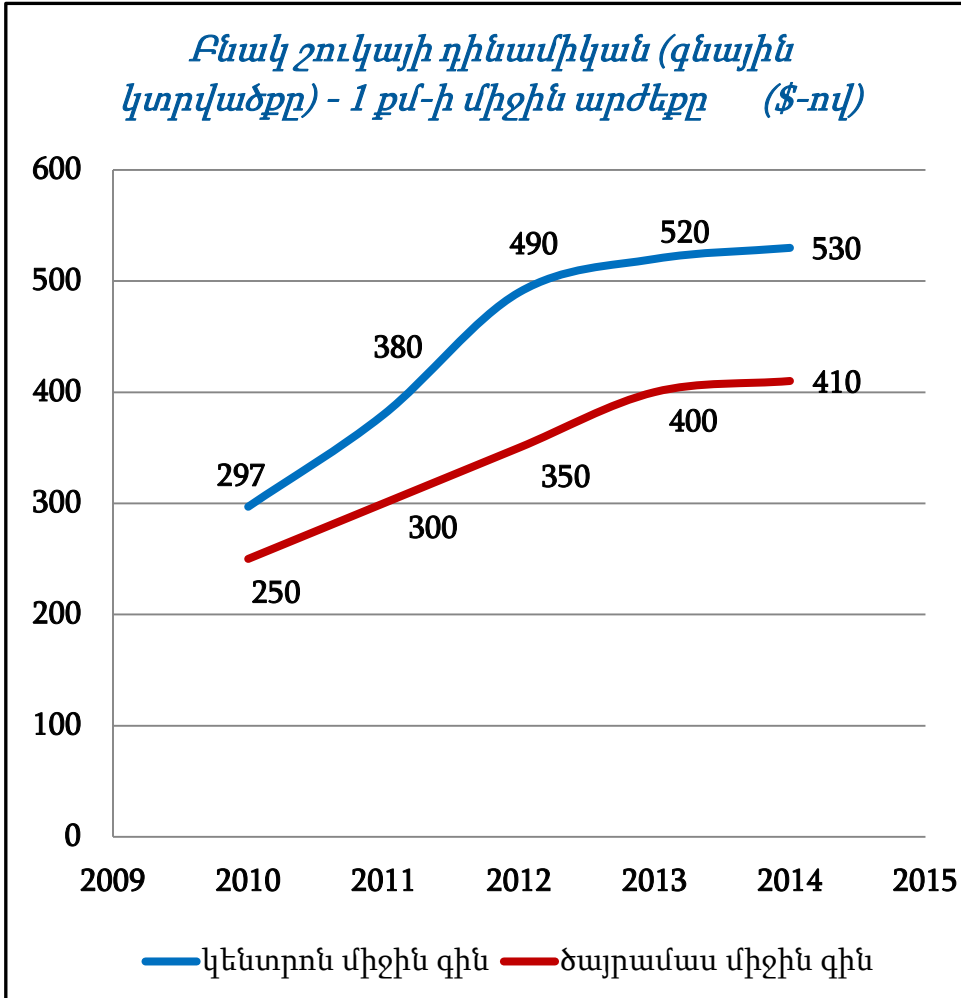
50

3. Բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների աճը ըստ տարիների



- Վերջին երեք տարիների ընթացքում Դիլիջան քաղաքում բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների թիվը աճել է՝ 2012 թ-ին 17.7, 2013 թ-ին 6.5 և 2014 թ-ին 3.8%-ով:
- Աճը պայմանավորված է հիմնականում բնակչության բնական աճով և նոր ընտանիքների ներհոսքով (աշխատանքի բերումով), իսկ տոկոսային նվազումը, տեղացիների արտագաղթով:

4. Բնակ շուկայի դինամիկան



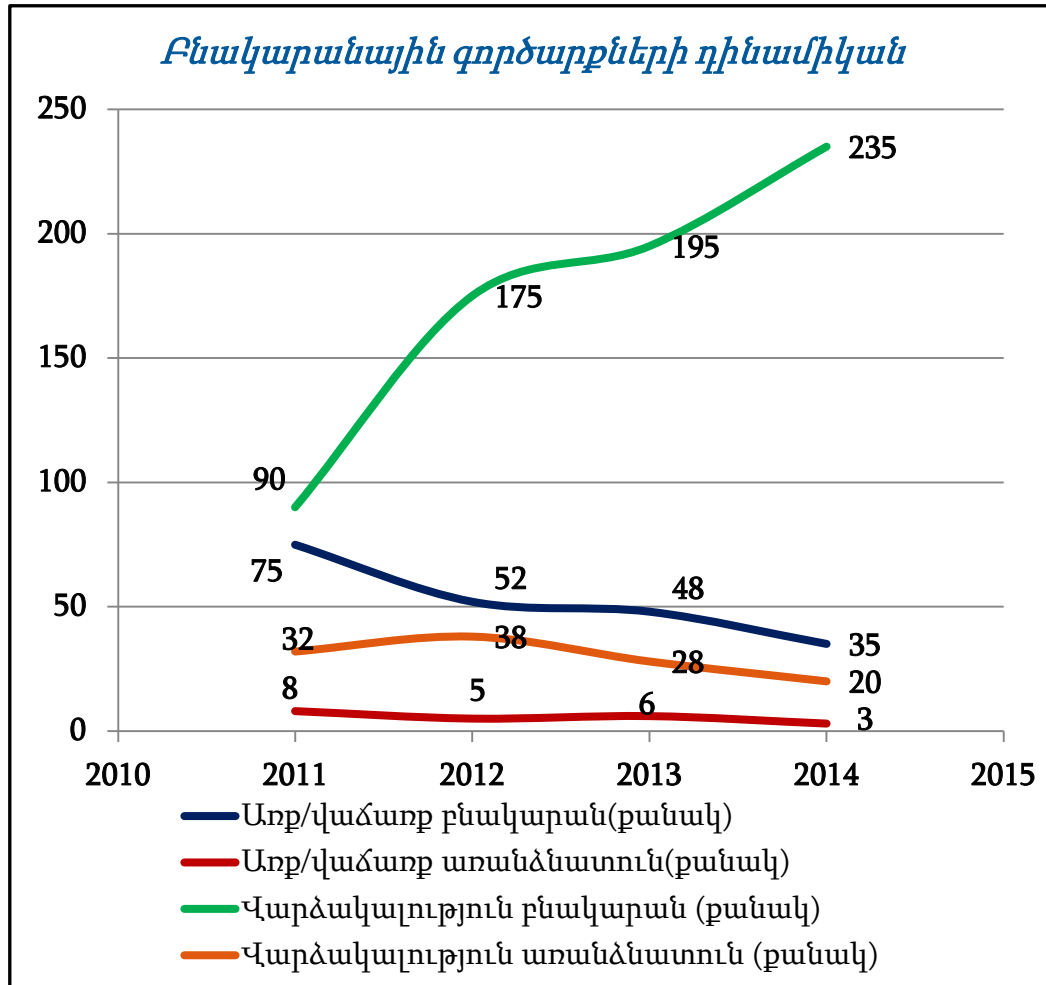
- Դիլիջան քաղաքի բնակ շուկայում բնակարանի 1 քմ-ի գինը 2011 թ-ին և 2012թ-ին աճել է՝
 - կենտրոնում մոտ 21.5-22.5%-ով
 - ծայրամասում մոտ 14.5-16.5%-ով

- 2012- ից 2013 թ-ին գների աճը կազմել է՝
 - կենտրոնում մոտ 5.8%
 - ծայրամասում մոտ 12.5%

- 2013-ից 2014 թ-ին գների աճը կազմել է՝
 - կենտրոնում մոտ 1.8%
 - ծայրամասում մոտ 2.5%

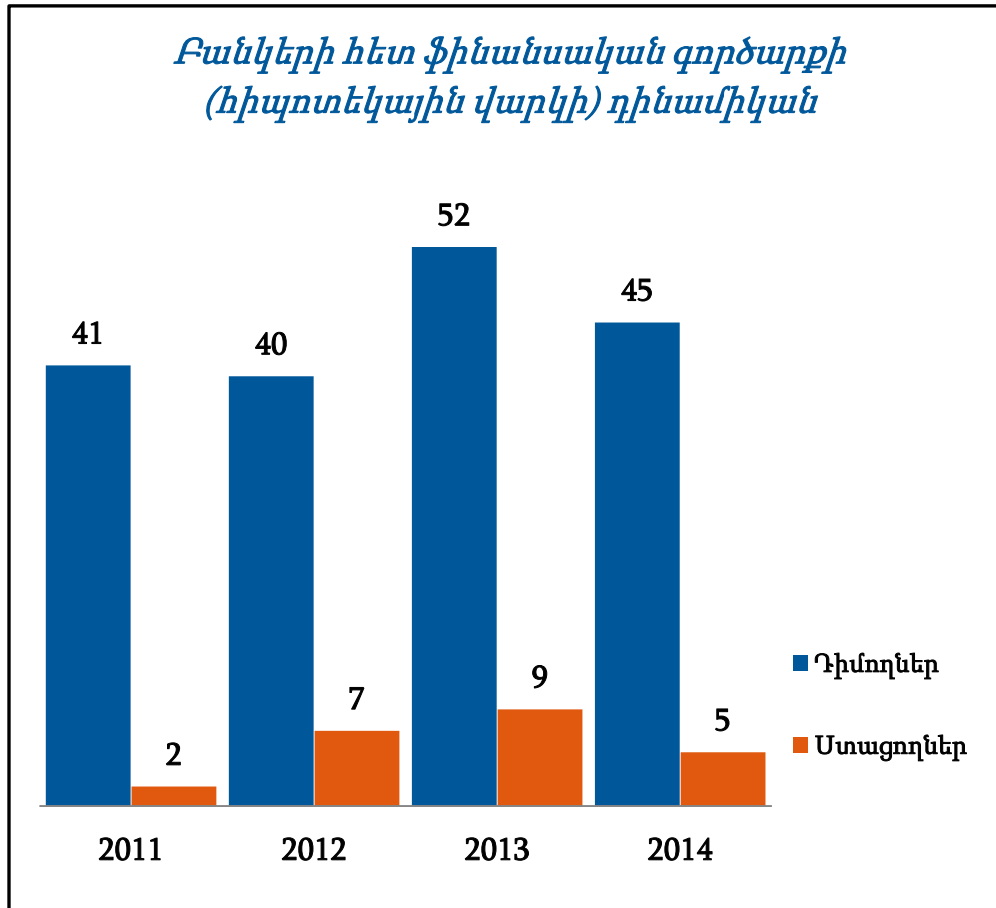
- Դիլիջան քաղաքի բնակ շուկայում բնակարանների առաջարկի և պահանջարկի գնային տարբերությունը տատանվում է 15%-ից մինչև 20% :

5. Բնակարանային գործարքների դինամիկան



- 2013թ-ին Դիլիջանում վաճառվել է 48 բնակարան , որոնց քանակը 2012թ-ի համեմատ նվազել է մոտ 7.7%-ով:
- 2014թ-ին վաճառվել է 35 բնակարան, որոնց քանակը 2013թ-ի համեմատ նվազել է մոտ 27%-ով:
- 2013թ-ին վաճառվել է 6 առանձնատուն , որոնց քանակը 2012թ-ի համեմատ աճել է 1-ով:
- 2014թ-ին վաճառվել է 3 առանձնատուն , որոնց քանակը 2013թ-ի համեմատ նվազել է 3-ով:
- Վարձակալությունը բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տարեկան աճել է 10-ից 17 %-ով, իսկ առանձնատներում նվազել է 25-ից 28 %-ով:

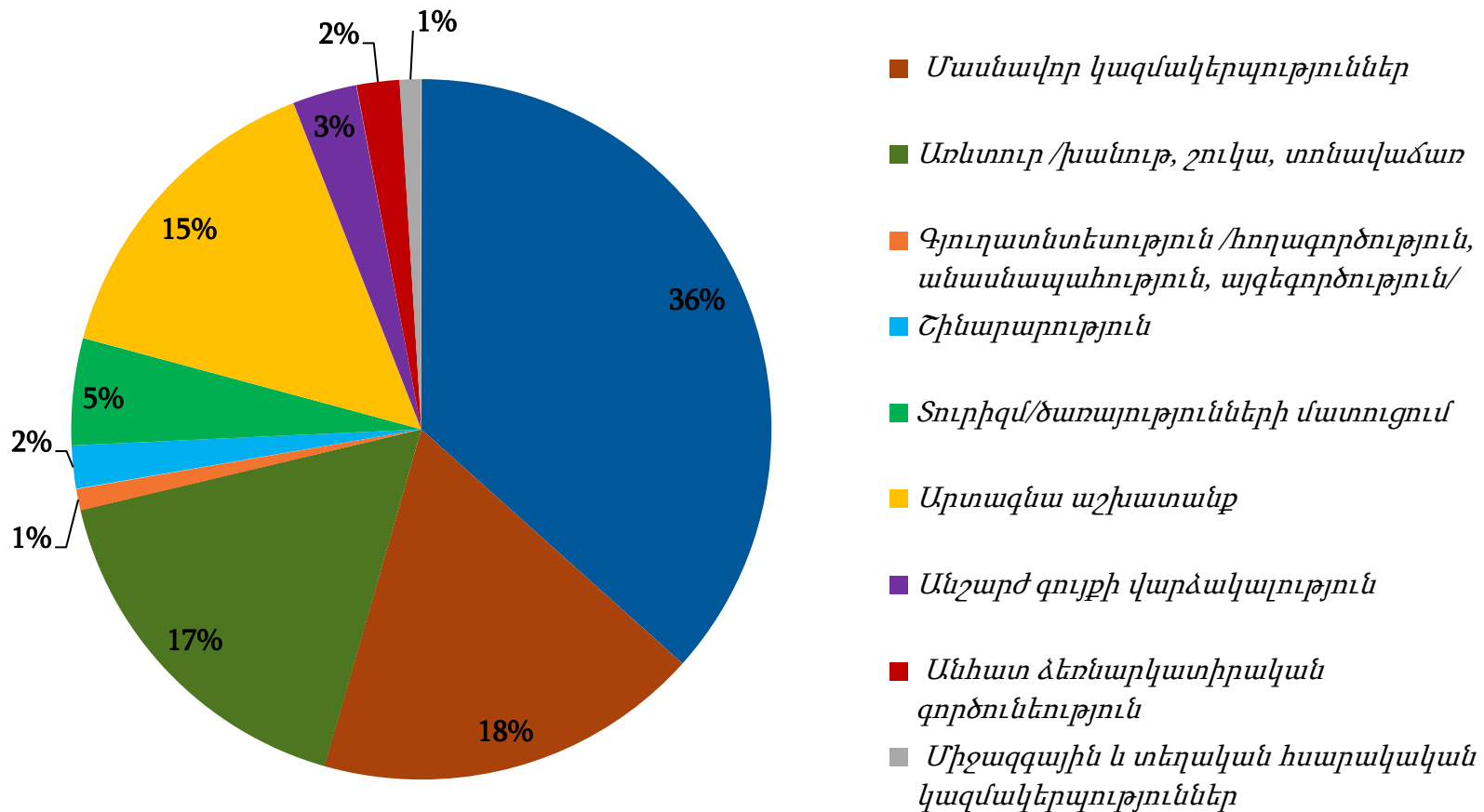
6. Բանկերի հետ ֆինանսական գործարքի (հիպոտեկային վարկի) դինամիկան



- 2013թ-ին հիպոտեկային վարկի համար դիմորդների և ստացողների քանակը 2012թ-ի համեմատ աճել է մոտ 22-23%-ով:
- 2014թ-ին հիպոտեկային վարկի համար դիմորդների քանակը 2013թ-ի համեմատ նվազել է մոտ 13.5%-ով, իսկ ստացողների քանակը նվազել է մոտ 44.5%-ով:

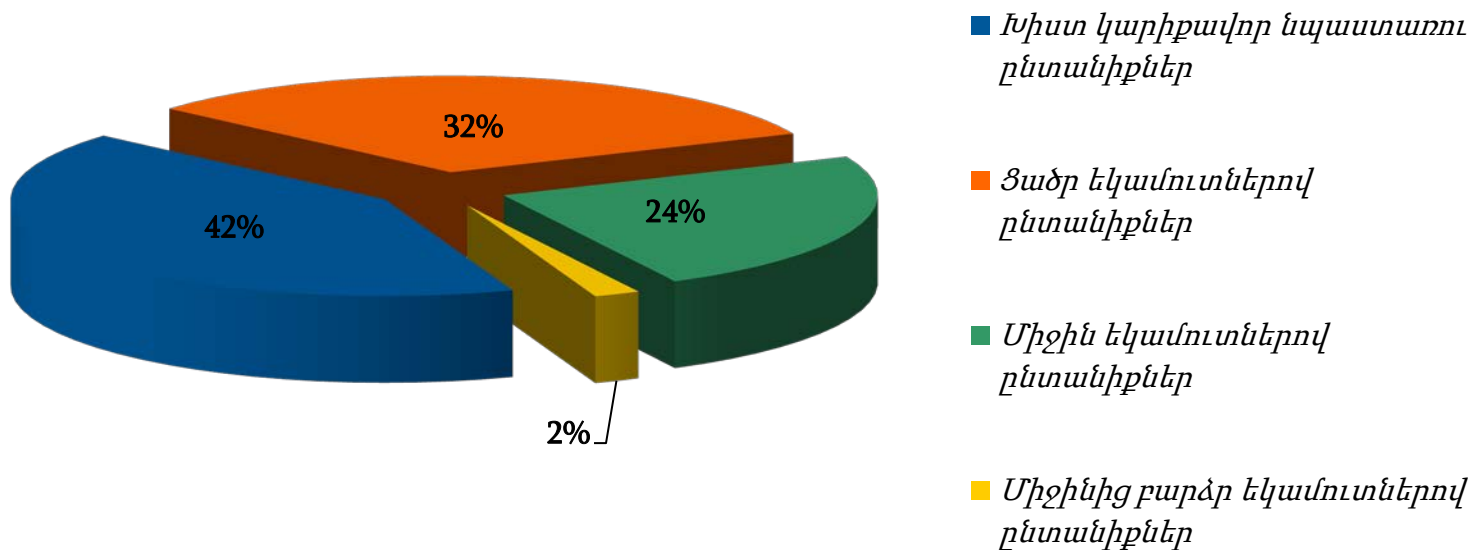
7. Համայնքի բնակիչների եկամուտների հիմնական պատկերը

Համայնքի բնակիչների եկամուտների հիմնական աղբյուրները
(%-ով արտահայտված)

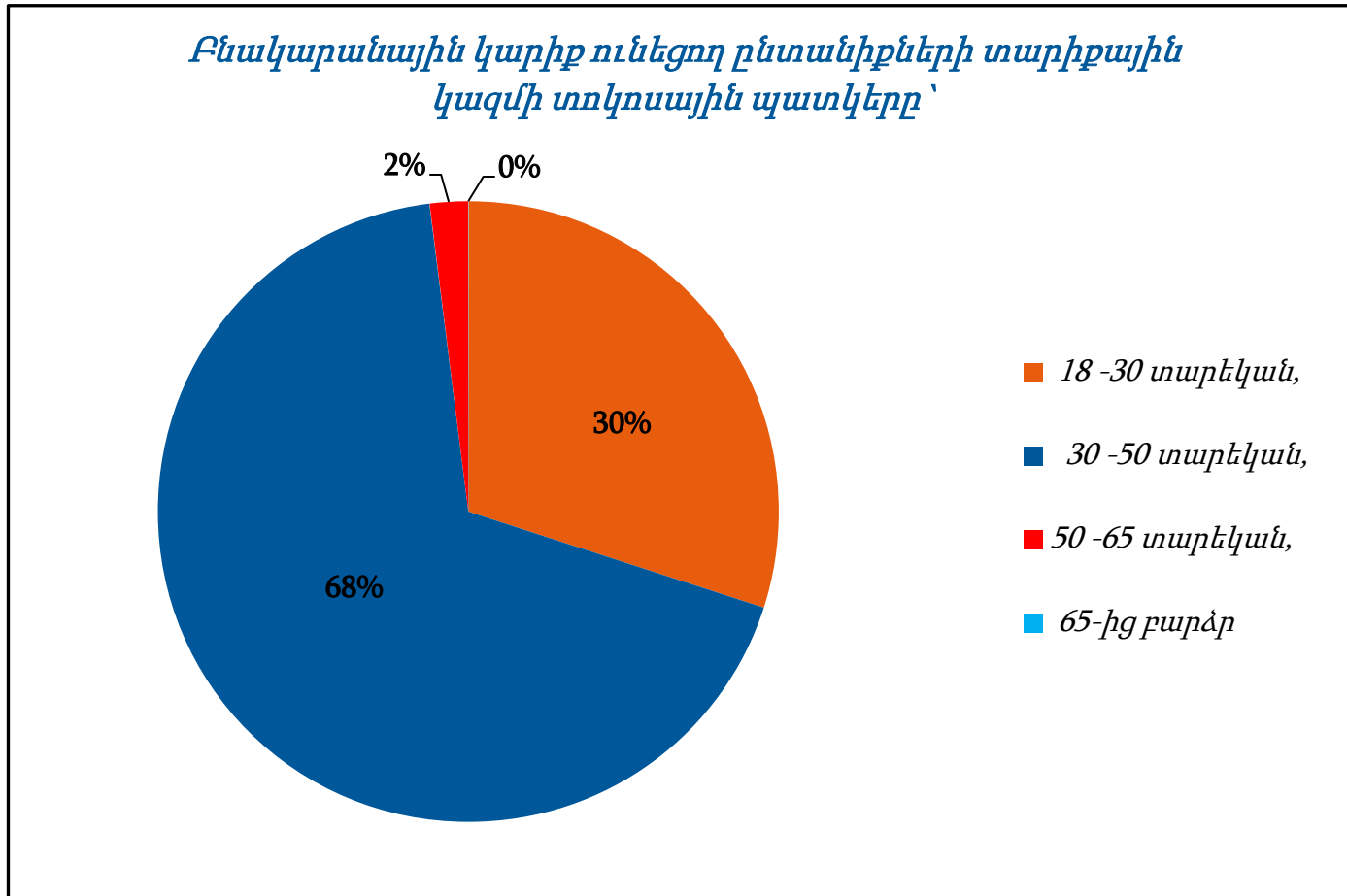


8. Դիլիջան քաղաքում բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների սոցիալական – տնտեսական պատկերը

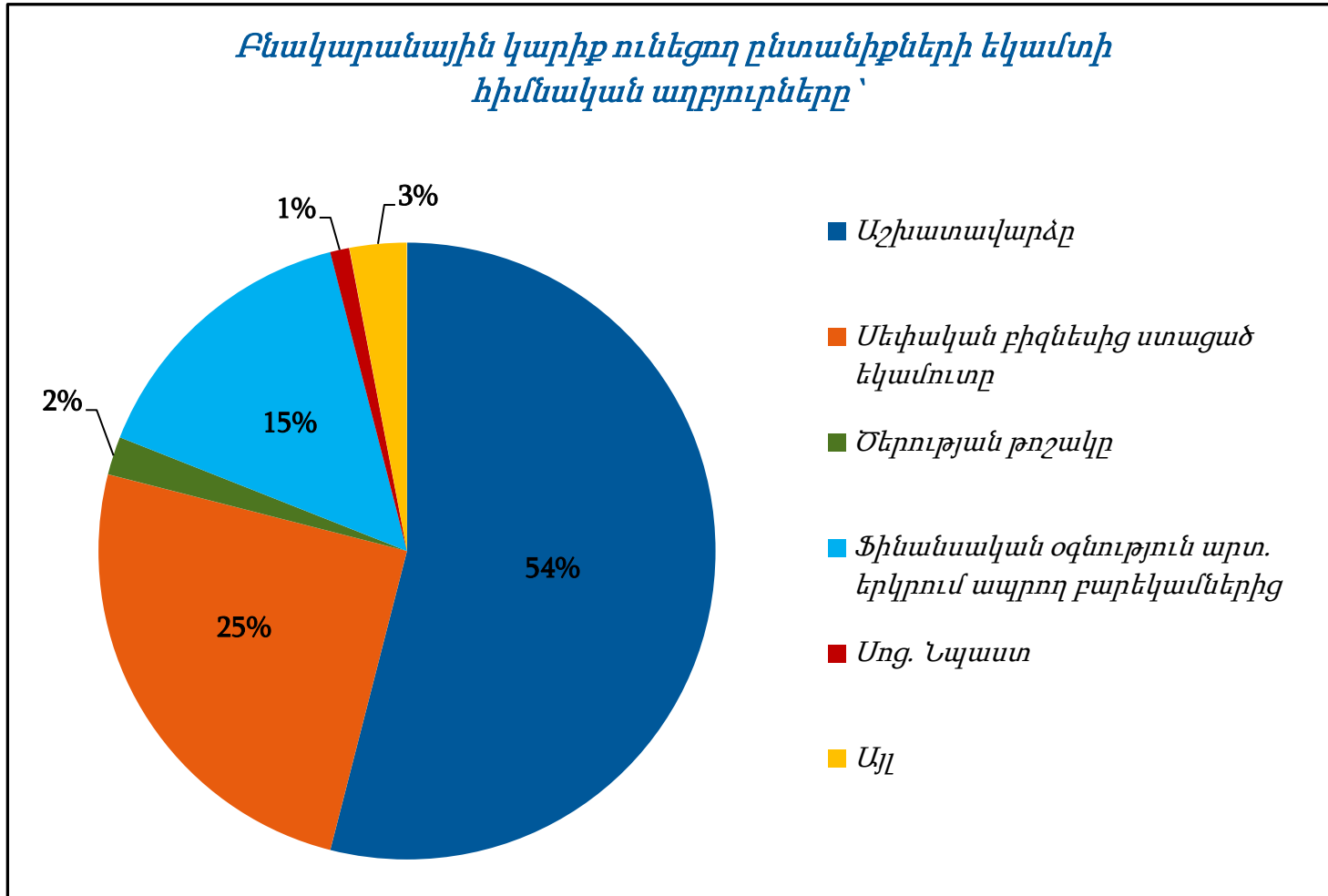
Բնակարանային կարիք ունեցող 625 ընտանիքների որ տոկոսն են կազմում՝



9. Բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների տարիքային կազմը

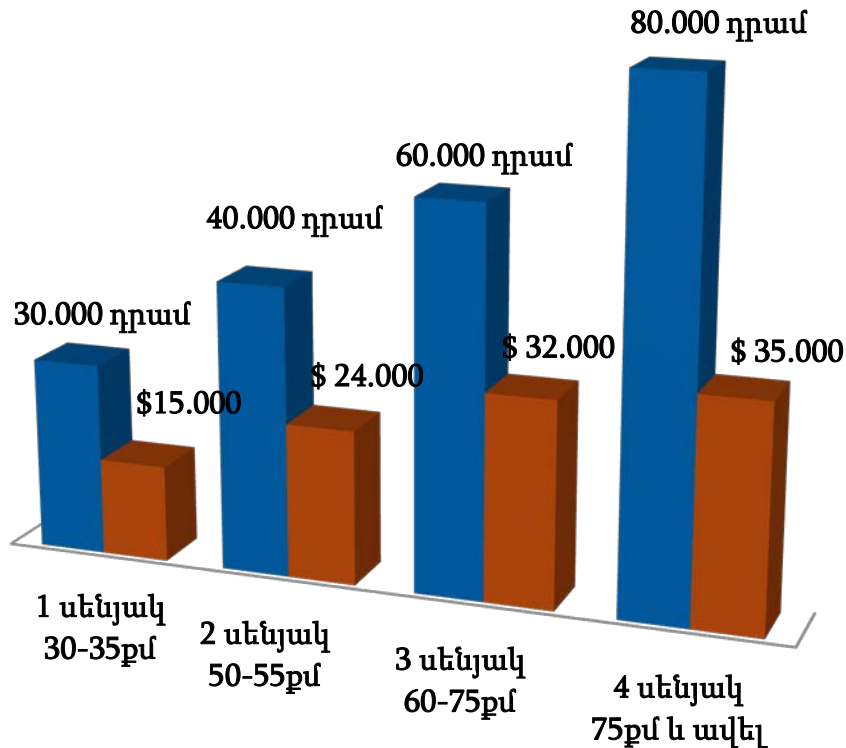


10. Բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների եկամտի հիմնական աղբյուրները`



11. Բնակարանի կարիք ունեցող ընտանիքների վճարելու պատրաստակամությունը

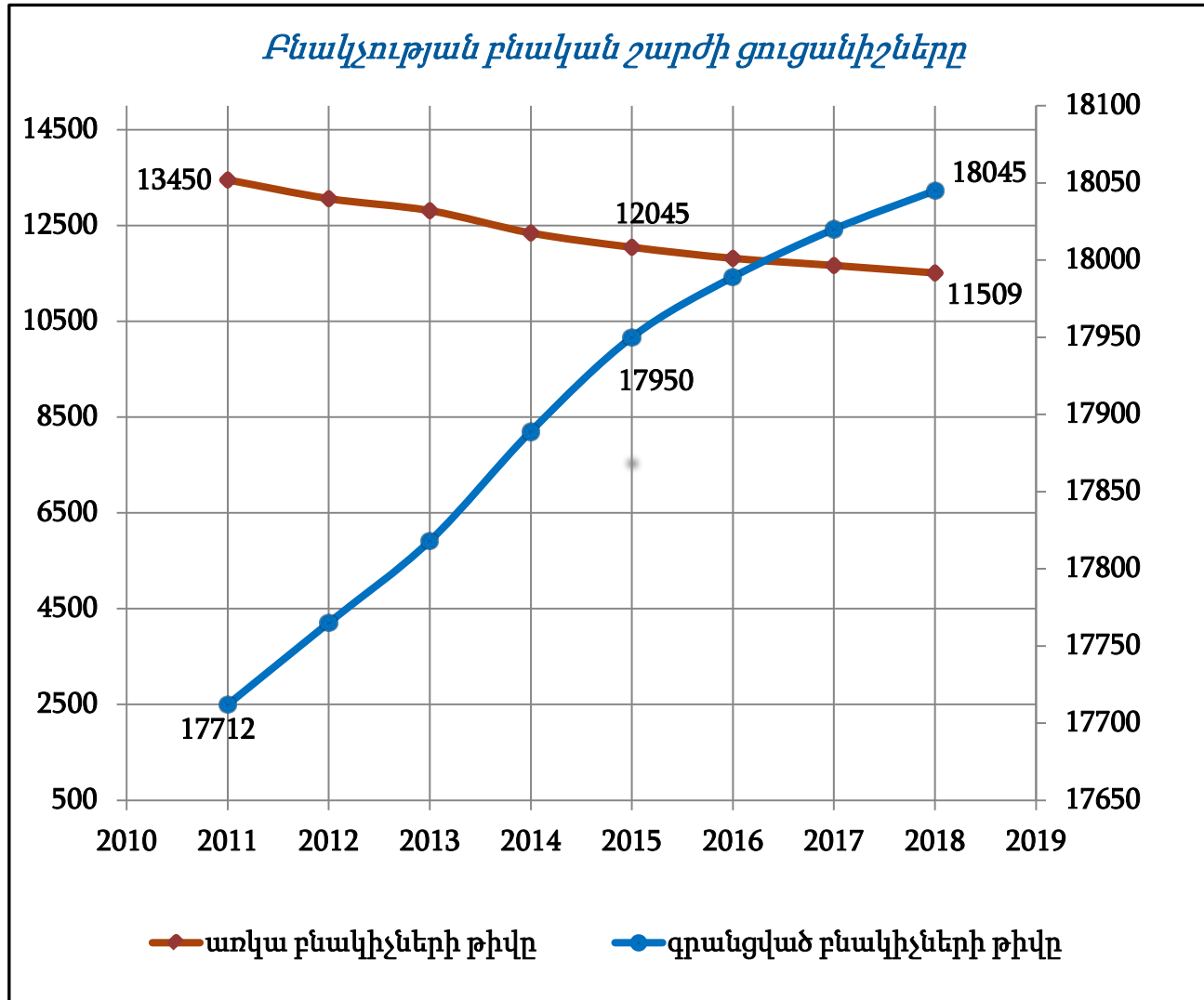
Բնակարանի կարիք ունեցող ընտանիքների վճարելու պատրաստակամությունը



■ վարձակալման համար առաջարկվող վարձավճարը (դրամ)
 ■ գնման համար առաջարկվող գումարը (\$)

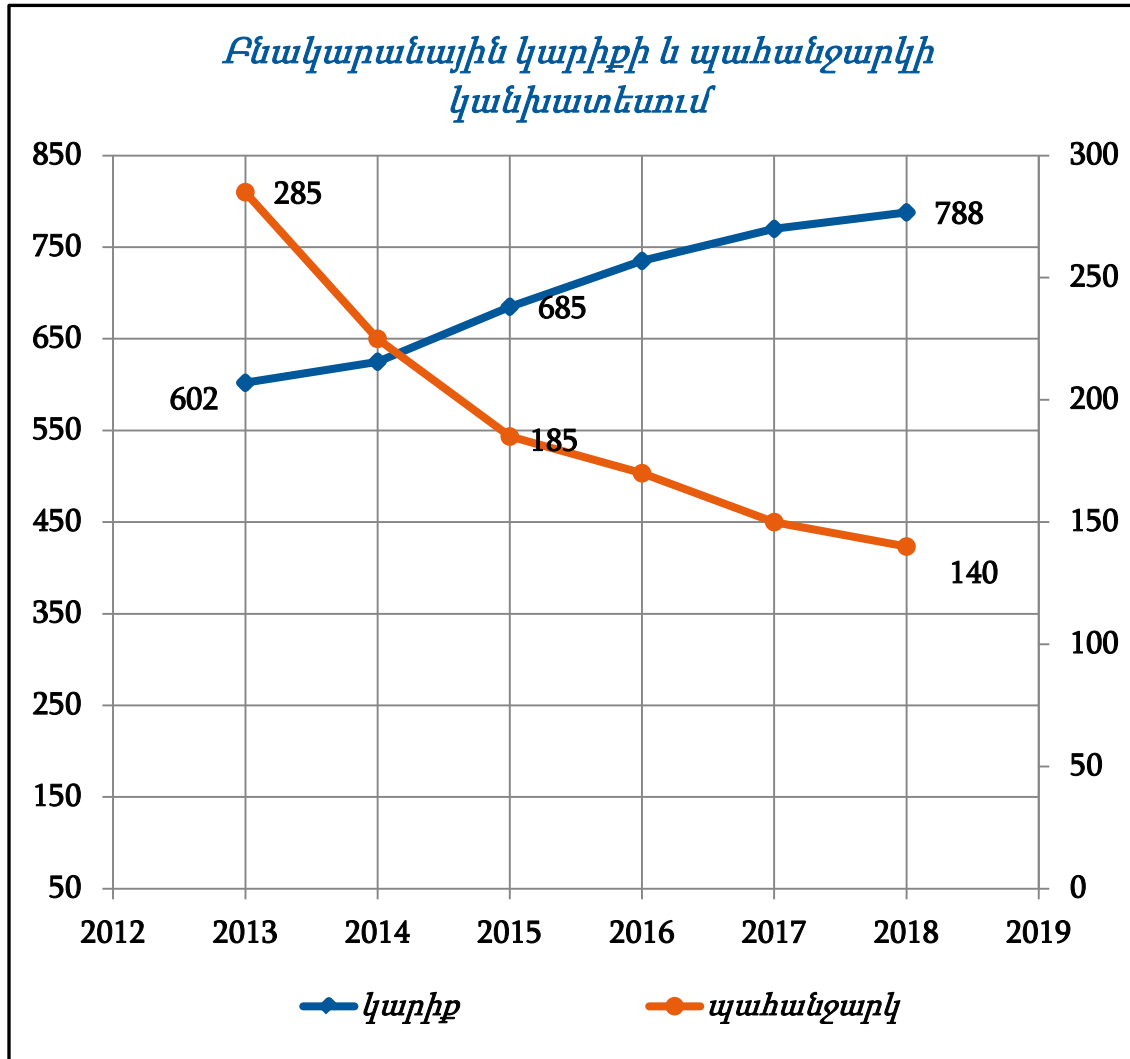
- բնակարանների վարձավճարները՝ կախված նրանց գտնվելու վայրից (քաղաքի կենտրոնում թե ծայրամասում), վիճակից և կահավորանքից տատանվում են 30.000-80.000 ՀՀ դրամի սահմաններում:
- բնակարան գնելու համար պատրաստ են վճարել 15.000-35.000 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ:

12. Համայնքի ժողովրդագրական դինամիկան 2015-2018թ.



- Դիլիջան քաղաքի բնակչության բնական աճը 2011-2014 թվականներին կազմել է 0.2-0.4%:
- Ըստ կանխատեսումների 2015-2018 թվականներին բնակչության բնական աճը կնվազի 0.4%-ից մինչև 0.1%-ի :
- Դիլիջան քաղաքի առկա բնակչության թիվը 2013-2014 թվականներին նվազել է 2.4-3.6%-ով:
- Ըստ կանխատեսումների 2015-2018 թվականներին առկա բնակչության թիվը կնվազի 2.8-1.3%-ով

13. Բնակարանային կարիքի և պահանջարկի կանխատեսում



- 2012-2014 թվականներին բնակարանային կարիքը աճել է մոտ 2.5-3.7%-ով:
- 2015-2018 թվականներին ըստ կանխատեսումների բնակարանային կարիքը կաճի և տարեկան միջին աճը կկազմի մոտ 4.5-5.6%:
- 2013-2014 թվականներին պահանջարկը սկսել է նվազել տարեկան միջինը 19.4%-ով:
- 2015-2018 թվականներին ըստ կանխատեսումների պահանջարկը կշարունակի նվազել տարեկան միջինը 8.5%-ով:

14. Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության արդյունքները

- ✓ Քաղաքի բնակ ֆոնդը 2012-2014 թվականներին ավելացել է՝ 149 առանձնատուն (70 «Blok» 54 «Duplex» և 25 «Villa») 10.368 քմ մակերեսով, 1 չորս հարկանի իրար կպած հինգ մասնաշենք 60 բնակարան 4.500 քմ մակերեսով և 4 կցաշար երկհարկանի «Duplex» տիպի 16 բնակարան 1040քմ մակերեսով:
- ✓ Բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների թիվը աճել է՝ 480-ից հասել մոտ 625 ընտանիքի, այդ թվում ավելացել են՝ գերբնակեցված բնակարաններում, վթարային շենքերում և վարձակալությամբ բնակվող ընտանիքների թիվը:
- ✓ Քաղաքի բնակ ֆոնդի 1քմ-ի շուկայական արժեքը 2011-2012 թվականներին աճել է՝ կենտրոնում մոտ 21.5-22.5%-ով, իսկ ծայրամասում 14.5-16.5%-ով, 2012-2013 թվականներին նորից աճ է գրանցվել՝ կենտրոնում մոտ 5.8%, իսկ ծայրամասում մոտ 12.5% և 2013-2014 թվականներին գների աճը կազմել է՝ կենտրոնում մոտ 1.8%, իսկ ծայրամասում մոտ 2.5%:
- ✓ Դիլիջան քաղաքի բնակ շուկայում բնակարանների առաջարկի և պահանջարկի գնային տարբերությունը տատանվում է 15%-ից մինչև 20%:
- ✓ 2012-2014 թվականներին քաղաքի անշարժ գույքի շուկայում արձանագրվել է բնակարանների վաճառքի նվազում մոտ 7.7%-ից մինչև 27%:
- ✓ Վարձակալությունը բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տարեկան աճել է 10-ից 17 %-ով, իսկ առանձնատներում նվազել է 25-ից 28 %-ով:
- ✓ 2013թ-ին հիպոտեկային վարկի համար դիմողների և ստացողների քանակը 2012թ-ի համեմատ աճել է մոտ 22-23%-ով, իսկ 2014թ-ին 2013թ-ի համեմատ դիմողները մոտ 13.5%-ով, իսկ ստացողները մոտ 44.5%-ով նվազել են:
- ✓ Համայնքի բնակիչների եկամուտների հիմնական աղբյուրներն են՝ բյուջետային հիմնարկներ և կառույցներ -37%, մասնավոր կազմակերպություններ -18%, առևտուր /խանութ, շուկա, տոնավաճառ/-17% և արտագնա աշխատանքը-15%:
- ✓ Բնակարանային կարիք ունեցող 625 ընտանիքներից՝ խիստ կարիքավոր նպաստառու են -28%, ցածր եկամուտներով են-42%, միջին եկամուտներով են-25% և բարձր եկամուտներով են-2%:

15. Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծության արդյունքները

- ✓ *Բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների տարիքային կազմը՝ 18-30 տարեկան-30% և 30-50 տարեկան- 68%:*
- ✓ *Բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների եկամտի աղբյուրները՝ 54% -ը աշխատավարձ, 25%-ը սեփական բիզնես, 15%-ը ֆինանսական օգնություն, 2%-ը ծերության թոշակ, 1%-ը սոց. նպաստ և 3%-ը այլ:*
- ✓ *Բնակարանի կարիք ունեցող ընտանիքների վճարելու պատրաստակամությունը՝ վարձակալման համար 30.000-80.000 ՀՀ դրամ, գնման դեպքում պատրաստ են վճարել 15.000-35.000 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ:*
- ✓ *Քաղաքի բնակչության բնական աճը 2011- 2014 թվականներին կազմել է 0.2-0.4%, իսկ 2015-2018 թվականներին, ըստ կանխատեսումների բնակչության բնական աճը կնվազի 0.4%-ից մինչև 0.1%-ի :*
- ✓ *Քաղաքի առկա բնակչության թիվը 2013-2014 թվականներին նվազել է 2.4-3.6%-ով, իսկ ըստ կանխատեսումների 2015-2018 թվականներին առկա բնակչության թիվը կնվազի 2. 8-1.3%-ով:*
- ✓ *2012-2014 թվականներին բնակարանային կարիքը աճել է մոտ 2.5-3.7%-ով:*
- ✓ *2015-2018 թվականներին ըստ կանխատեսումների բնակարանային կարիքը կաճի և տարեկան միջին աճը կկազմի մոտ 4.5-5.6%:*
- ✓ *2013-2014 թվականներին պահանջարկը սկսել է նվազել տարեկան միջինը 19.4%-ով:*
- ✓ *2015-2018 թվականներին ըստ կանխատեսումների պահանջարկը կշարունակի նվազել տարեկան միջինը 8.5%-ով:*
- ✓ *Բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների բնակարան ձեռք բերելու պլաններն են՝*
 1. *գնել /հիպոտեկային վարկով կամ արտագնա աշխատանքով/*
 2. *վարձակալել*
 3. *կառուցել սեփական առանձնատուն*
 4. *հեռանալ երկրից*

16. Եզրակացություններ

- Դիլիջան քաղաքի անշարժ գույքի շուկայի հետազոտության արդյունքներից կարելի է եզրակացնել հետևյալը.
- ✓ 2012-2014 թվականներին քաղաքի բնակ ֆոնդի ավելացումը պայմանավորված է քաղաքի զարգացման հետ, որի արդյունքում ստեղծվել են նոր աշխատատեղեր, ավելացել է մարդկանց ներհոսքը և աճել է բնակարանային կարիքը:
- ✓ 2012-2014 թվականներին բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների թվի աճը իր ազդեցությունն է թողել անշարժ գույքի շուկայի վրա, որի արդյունքում կտրուկ թանկացել է բնակարանի 1քմ-ի արժեքը:
- ✓ 2012-2014 թվականներին քաղաքի անշարժ գույքի շուկայում բնակարանների վաճառքի զգալի նվազման հիմնական պատճառը առաջարկի և պահանջարկի գնային մեծ տարբերությունն է:
- ✓ Բնակարանների վարձակալության և նրանց վարձավճարների տարեկան աճը պայմանավորված է ժամանակավոր և հիմնական աշխատուժի ներհոսքով, դրսի մարդկանց համար այն թանկ է :
- ✓ Հիպոտեկային վարկի համար դիմորդների և ստացողների քանակի նվազումը պայմանավորված է հիմնականում դիմողների եկամտի անբավարար քանակից, քանի որ բնակարանային կարիք ունեցող ընտանիքների գերակշռող մասը ցածր եկամտով ընտանիքներ են:
- ✓ Ըստ կանխատեսումների (հաշվի առնելով ծնունդ, մահ, արտագաղթ և ներհոսք) 2015-2018 թվականներին քաղաքի բնակչության բնական աճը կնվազի 0.4%-ից մինչև 0.1%-ի :
- ✓ Քաղաքի առկա բնակչության թիվը 2013-2014 թվականներին նվազել է, ըստ կանխատեսումների 2015-2018 թվականներին նույնպես կնվազի, որի հիմնական պատճառը արտագաղթն է:
- ✓ Բնակարանային կարիքը տարեկան աճում է և ըստ կանխատեսումների կշարունակի աճել 2015-2018 թվականներին նույնպես, դա պայմանավորված է բնակիչների բնական աճից, վթարային շենքերի ավելացումից և այլ բնակավայրերի բնակիչների ներհոսքից:
- ✓ 2013-2014 թթ-ին պահանջարկը սկսել է նվազել ըստ կանխատեսումների 2015-2018 թթ-ին նույնպես կշարունակի նվազել, որի հիմնական պատճառը գնային մեծ տարբերությունն է և բնակիչների ցածր եկամուտները: