

# Երևանում առևտրային անշարժ գույքի ոլորտի ամփոփ բնութագիր

*Հունվար 2009*

**Երևանի անշարժ գույքի ոլորտը ներկայումս գտնվում է շուկայի զարգացման էլակետային փուլում: Չնայած շուկայի աճի տպավորիչ տեսլերին՝ ժամանակակից առևտրային տարածքների նկատմամբ պահանջարկի և առաջարկի միջև ճեղքվածքը բավականին զգալի է, իսկ ոլորտում պրոֆեսիոնալ կառավարման մակարդակը՝ դեռևս անբավարար:**

**ՀԻՄԱԳԱՆ ՑՈՒՑԱՌԵՐԸ**

- ~28,000 ք.մ. կիսաժամանակակից առևտրի կենտրոնների մակերես
- ~7,000 ք.մ. հետաճ առևտրի կենտրոնների մակերես (2008)
- 1,000 բնակիչների հաշվով առևտրային տարածքը՝ 175 ք.մ. առևտրի կենտրոնների առաջարկը՝ 25 ք.մ. (2008)
- ~86,000 ք.մ. որակյալ առևտրային տարածքների ֆոնդ (2008)
- ~9,000 առևտրի օբյեկտներ
- ~6,500 խանութներ (2007)
- ~1,900 առևտրային անշարժ գույքի տարեկան գործարքների թիվը (2007)
- ~ Առևտրի կենտրոնների առաջարկի 17% աճ (2001-2008)

**ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՈՒՂԻ.** Հայաստանում դեռևս 2000 թվականին սկիզբ առած շինարարության ոլորտի բուռն, սկզբնապես թափանցելով բնակարանաշինության ճյուղ, աստիճանաբար փոխանցվեց նաև առևտրային անշարժ գույքի ոլորտ: Ոլորտի աստիճանական զարգացմանը զուգընթաց սկսվել է ավելի զարգացած ֆորմատների ձևավորման գործընթացը, որ այժմ բավականին սահմանափակ են՝ մեծամասամբ բազմաֆունկցիոնալ նախագծերի տեսքով: Անշարժ գույքի այս ֆորմատը ենթադրում է տարածքի տարբեր կիրառումներ մեկ շինությունում. սովորաբար առևտրային տարածք առաջին հարկում, գրասենյակային տարածքներ երկրորդ և երրորդ հարկերում, ինչպես նաև բնակարանային տարածքներ մնացյալ հարկերում:

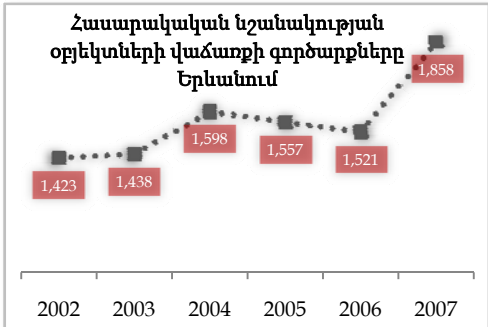
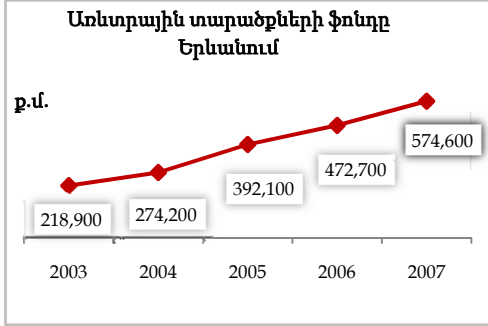
Շուկայի զարգացման ընդհանուր տրամաբանությունը ենթադրում է բազմաֆունկցիոնալ նախագծերից անցում դեպի ավելի մասնագիտացված ու կոնկրետ նշանակություն ունեցող առևտրային անշարժ գույքի նախագծերը:

**ԱՌԱՋԱՐԿԻ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐ.** Երևանում մանրածախ առևտրի շրջանառության դեռևս էական (թեպետ գնալով նվազող) տեսակարար կշիռը տեղի է ունենում սպառողական շուկաներում և փողոցային առևտրի օբյեկտներում:

Նկատելիորեն աճել է առևտրի կենտրոնների քանակը՝ գրանցելով 17% աճ 2001-2007թթ. ընթացքում: Առկա առևտրային տարածքների ֆոնդի ավելացումը ուղեկցվել է առևտրային կենտրոնների թվի ավելացմամբ և խանութների բարելավմամբ, մինչդեռ շուկայում դեռևս բացակայում է առևտրի բավականին զարգացած ֆորմատներ, ինչպիսիք են, օրինակ, DIY ֆորմատը (do-it-yourself):

Հատկանշական է, որ Երևանում ներկայումս գործող առևտրի կենտրոնները չեն համապատասխանում արևելաեվրոպական և այլ զարգացող երկրներում արդեն մեծ տարածում գտած նմանատիպ հաստատությունների ձևաչափերին: Ժամանակակից ֆորմատներին փոքր-ինչ նմանվող առևտրի կենտրոնների ընդհանուր տարածքը Երևանում մոտ 28,000 ք.մ. է: Մրանք թեպետ առևտրի կենտրոններ են, սակայն ունեն լուրջ ենթակառուցվածքային թերություններ ու աչքի են ընկնում պրոֆեսիոնալ կառավարման անբավարար մակարդակով:

Անշարժ գույքի ոլորտի զարգացումները նկատելի են նաև անհատական խանութներում, որոնց նշանակալի տեսակարար կշիռը տեղակայված են նոր



որակյալ բազմաֆունկցիոնալ նախագծերի առաջին հարկերում: Առաջընթացը հատկապես խթանվեց Հյուսիսային պողոտայի գործարկմամբ, որը հնարավորություն ստեղծեց բարձրակարգ բրենդային խանութների մի ամբողջ քլաստեր ձևավորել տարածքում: Քաղաքի այլ մասերում ևս ընթանում են նմանատիպ քլաստերների ձևավորման գործընթացներ (օր. Գլխավոր պողոտայում), որոնցում գերակշռում են *բազմաֆունկցիոնալ* ֆորմատի անշարժ գույքի նախագծերը:

Ընդհանուր առմամբ, Երևան քաղաքի որակյալ առևտրային տարածքները (միայն անհատական խանութների ֆորմատը) հասնում են մոտ 90,000 ք.մ.-ի: Բրենդային ու առավել հայտնի խանութները հիմնականում կենտրոնացած են քաղաքի Փոքր կենտրոնում, որտեղ գրեթե բացակայում են ազատ խանութային տարածքները:

Անշարժ գույքի այս ոլորտում առքուվաճառքի գնային միտումները գրեթե չեն տարբերվում բնակարանային անշարժ գույքի սեզմենտում ձևավորված միտումներից: Առկա առևտրային տարածքների զգալի սահմանափակությունը և դրանց նկատմամբ բարձր պահանջարկը պայմանավորում են նաև վարձակալության դրույքների ներկայիս բարձր մակարդակը: Ընդ որում, չափազանց մեծ է ձեռքբերվածք գների վերին ու ստորին մակարդակների միջև՝ միջինում 5-ից 15 անգամ:

**ՖՈՐՄԱՏՆԵՐԻ ՓՈԽԱԿԵՐՊՈՒՄ.** Ներկայումս կառուցապատման ու նախագծային փուլում են գտնվում մի քանի մեծամասշտաբ նախագծեր, որոնց գործարկումն առևտրային անշարժ գույքի առավել պրոֆեսիոնալ ֆորմատներ կներմուծի տեղական շուկա: Առևտրի նմանատիպ կենտրոններում էական նշանակություն ունեն այնպիսի գործոններ, ինչպիսիք են հատակագիծը, զոնավորումը, շինության տեխնիկական բնութագիրը (առաստաղների բարձրությունը, օդափոխման և օդորակման ժամանակակից համակարգեր), ճարտարագիտական լուծումները, արտաքին և ներքին հարդարանքը, ինչպես նաև կենտրոնի միասնական պրոֆեսիոնալ կառավարումը: Երևանի ներկայիս առևտրային կենտրոններն ավելի շատ հիշեցնում են սահմանափակ ու միատեսակ ապրանքատեսականի ունեցող բուտիկների ֆիզիկական համախմբի, որ մասնագիտանում են հիմնականում միջին գնային սեզմենտի ու միջին որակի հագուստեղենի վրա: Մինչդեռ առևտրային կենտրոնի պատշաճ գործունեությունը կարող են ապահովել վարձակալների “օրգանական” համախմբի ստեղծումը, որտեղ ներկա կլինեն բավականին բազմազան ապրանքատեսականիով վարձակալներ, մեկը մյուսին լրացնող պահանջարկի բավարարմանն ուղղված սպասարկման կետեր: Վարձակալների ճիշտ համախմբի ձևավորումն էականորեն կարող է ավելացնել առևտրի կենտրոնի ընդհանուր հաճախելիությունը՝ դրականորեն ազդելով *բոլոր* վարձակալների վրա:

Շուկայի երկարաժամկետ զարգացման հեռանկարում ակնկալվում է լայնամասշտաբ բնակարանային կառուցապատումների ծավալումը քաղաքի ծայրամասերում, որը կպարունակի նաև նշանակալի առևտրային անշարժ գույքի բաղադրիչ: Մրանք միտված են փոքր-ինչ թեթևացնելու կենտրոնի ներկայիս գերձանրաբեռնվածությունը: Նմանատիպ նախագծերից ամենախոշորներն են «Մարսը» և «Տիչինան», որ պետության նախաձեռնած համալիր կառուցապատման ծրագրեր են Մալաթիա-Մեբաստիա և Աջափնյակ համայնքներում: Ավելի մոտակա հեռանկարում ակնկալվում է Փոքր կենտրոնում առևտրային տարածքների ավելացում, մասնավորապես նախկին

«ՑՈՒՄ»-ի վերակառուցման և «Ամիրյան Պլազայի» կառուցապատման արդյունքում նոր առևտրային կենտրոնների շնորհիվ:

**ՃԳՆԱԺԱՄԱՅԻՆ ՄԱՐՏԱՀՐԱՎԵՐՆԵՐ.** Առևտրային անշարժ գույքի ոլորտի հետագա զարգացմանը սպառնում են համաշխարհային ֆինանսական ճգնաժամի առաջացրած խոչընդոտները: Ակնկալվում է, որ շուկայի զարգացման կարճաժամկետ զսպումը հատկապես կպայմանավորվի եկամուտների մակարդակի, հետևաբար նաև որակյալ առևտրային տարածքների նկատմամբ պահանջարկի նվազմամբ: Շուկայի փոքր մասնակիցները ճգնաժամի բացասական հետևանքների առաջնային թիրախն են հանդիսանում, ի տարբերություն հզորների, որոնք օժտված են մրցակցային առավելություններով:

Կարող եք կապ հաստատել հեղինակների հետ [info@evconsulting.am](mailto:info@evconsulting.am) էլ-հասցեով:

Հովսեփ Էմին 123,  
Երևան 0051  
Հեռ: +37410 219740  
E-mail: info@ev.am  
[www.evconsulting.am](http://www.evconsulting.am)

### *«Ի-Վի Քոնսալթինգի» այլ ամփոփ ակնարկները*

- ✓ *Հյուսիսային շուկա*
- ✓ *Մասնաշաղկապի շուկա*
- ✓ *Բնակելի անշարժ գույքի շուկա*
- ✓ *Գրասենյակային անշարժ գույքի շուկա*
- ✓ *Մանրածախ առևտրի ոլորտ*
- ✓ *Զբոսաշրջության ոլորտ*

*Ի-Վի Քոնսալթինգն ընդարձակում է մտահորիզոնը իր հետազոտական թևի՝ «Տնտեսություն և արժեքներ» հետազոտական կենտրոնի գործունեության շնորհիվ: Վերջինիս հիմնական մասնագիտացումներն են՝ մրցունակությունը և տնտեսական զարգացումը, ռազմավարությունը, ներդրումները, սփյուռքի ցանցերը, արժեքները: [www.ev.am](http://www.ev.am)*