



BusinessStat®

готовые обзоры рынков



Анализ рынка недвижимости в Армении в 2019-2023 гг, прогноз на 2024-2028 гг

АДРЕС:
107023, г. Москва
ул. Электrozаводская
д. 23, стр. 8

ТЕЛ.:
+7 (495) 180-04-19
ФАКС:
+7 (495) 180-04-19

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:
info@businessstat.ru
САЙТ:
www.businessstat.ru

Аннотация

По оценкам BusinesStat, в 2023 г численность сделок купли-продажи недвижимости в Армении снизилась на 7% и составила 46 тыс. Спад активности был вызван значительным ростом цен на все типы недвижимости. Кроме того, на рынок повлиял рост напряженности в регионе, связанный с конфликтом с Азербайджаном.

Наибольший прирост цены сделок (+14,7% к уровню прошлого года) зафиксирован в 2022 г, что в первую очередь было связано с превышением спроса над предложением. Рынок недвижимости в Армении небольшой, и любое внешнее изменение приводит к существенным последствиям. В 2022 г в страну пришел поток туристов и мигрантов из России, Украины, Беларуси. В Армению переехали компании, которые потеряли возможность работать в России из-за санкций. В результате оживился спрос на квартиры, частные дома и коммерческую недвижимость. По мере многократного роста арендной платы собственники недвижимости отказывались от ее продажи в пользу сдачи в аренду, которая приносила значительный доход. Это сокращало объем предложения на рынке и способствовало дальнейшему росту цен сделок купли-продажи. Все вышеперечисленные факторы продолжали действовать в 2023 г, и средняя цена сделок увеличилась еще на 11,1%.

«Анализ рынка недвижимости в Армении», подготовленный BusinesStat, включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- численность сделок с недвижимостью
- оборот рынка недвижимости
- средние цены на недвижимость
- профили компаний лидеров рынка
- тренды рынка недвижимости
- ключевые инвестиционные проекты на рынке недвижимости

Приведена информация по ключевым игрокам рынка недвижимости.

В обзоре детализирована информация по типам недвижимости:

- земельные участки
- квартиры
- коммерческие здания
- частные дома

В обзоре все показатели детализированы по регионам страны:

- Ереван
- Другие регионы

При подготовке обзора используется официальная статистика и собранные данные.

Информация профильных ведомств:

- Статистический комитет Республики Армения
- Комитет кадастра Республики Армения
- Правительство Республики Армения
- International Monetary Fund
- Официальные сайты операторов рынка

Информация, собранная BusinessStat:

- мониторинг цен на недвижимость
- анализ открытой информации о рынке недвижимости

Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях BusinessStat:

- [Обзор фондов прямых инвестиций на мировом рынке недвижимости](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Дубае](#)
- [Анализ рынка недвижимости Греции](#)
- [Анализ рынка недвижимости в ОАЭ](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Испании](#)
- [Анализ рынка недвижимости на Кипре](#)
- [Анализ рынка коммерческой недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка недвижимости в Турции](#)

Содержание

МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЧИСЛЕННОСТЬ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Таблица 1. Численность сделок с недвижимостью в Армении в 2019-2023 гг (тыс)
- Таблица 2. Прогноз численности сделок с недвижимостью в Армении в 2024-2028 гг(тыс)
- Таблица 3. Численность сделок по типам недвижимости в Армении в 2019-2023 гг
- Таблица 4. Прогноз численности сделок по типам недвижимости в Армении в 2024-2028 гг

Квартиры

- Таблица 5. Численность сделок с квартирами в Армении в 2019-2023 гг
- Таблица 6. Прогноз численности сделок с квартирами в Армении в 2024-2028 гг
- Таблица 7. Численность сделок с квартирами по регионам Армении в 2019-2023 гг

Частные дома

- Таблица 8. Численность сделок с частными домами в Армении в 2019-2023 гг
- Таблица 9. Прогноз численности сделок с частными домами в Армении в 2024-2028 гг
- Таблица 10. Численность сделок с частными домами по регионам Армении в 2019-2023 гг

Земельные участки

- Таблица 11. Численность сделок с земельными участками в Армении в 2019-2023 гг
- Таблица 12. Прогноз численности сделок с земельными участками в Армении в 2024-2028 гг
- Таблица 13. Численность сделок с земельными участками по регионам Армении в 2019-2023 гг

Коммерческие здания

- Таблица 14. Численность сделок с коммерческими зданиями в Армении в 2019-2023 гг
- Таблица 15. Прогноз численности сделок с коммерческими зданиями в Армении в 2024-2028 гг
- Таблица 16. Численность сделок с коммерческими зданиями по регионам Армении в 2019-2023 гг

ОБОРОТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Таблица 17. Оборот рынка недвижимости в Армении в 2019-2023 гг (млрд долл)
- Таблица 18. Прогноз оборота рынка недвижимости в Армении в 2019-2023 гг (млрд долл)
- Таблица 19. Оборот рынка по типам недвижимости в Армении в 2019-2023 гг (млн долл)
- Таблица 20. Прогноз оборота рынка по типам недвижимости в Армении в 2024-2028 гг (млн долл)

Квартиры

- Таблица 21. Оборот сделок с квартирами в Армении в 2019-2023 гг (млн долл)
- Таблица 22. Прогноз оборота сделок с квартирами в Армении в 2024-2028 гг (млн долл)

- Таблица 23. Оборот сделок с квартирами по регионам Армении в 2019-2023 гг (млн долл)

Частные дома

- Таблица 24. Оборот сделок с частными домами в Армении в 2019-2023 гг (млн долл)
- Таблица 25. Прогноз оборота сделок с частными домами в Армении в 2024-2028 гг (млн долл)
- Таблица 26. Оборот сделок с частными домами по регионам Армении в 2019-2023 гг (млн долл)

Земельные участки

- Таблица 27. Оборот сделок с земельными участками в Армении в 2019-2023 гг (млн долл)
- Таблица 28. Прогноз оборота сделок с земельными участками в Армении в 2024-2028 гг (млн долл)
- Таблица 29. Оборот сделок с земельными участками по регионам Армении в 2019-2023 гг (млн долл)

Коммерческие здания

- Таблица 30. Оборот сделок с коммерческими зданиями в Армении в 2019-2023 гг (млн долл)
- Таблица 31. Прогноз оборота сделок с коммерческими зданиями в Армении в 2024-2028 гг (млн долл)
- Таблица 32. Оборот сделок с коммерческими зданиями по регионам Армении в 2019-2023 гг (млн долл)

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

- Таблица 33. Средняя цена на недвижимость в Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)
- Таблица 34. Прогноз средней цены недвижимости в Армении в 2024-2028 гг (тыс долл)
- Таблица 35. Средняя цена по типам недвижимости в Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)
- Таблица 36. Прогноз средней цены по типам недвижимости в Армении в 2024-2028 гг (тыс долл)

Квартиры

- Таблица 37. Средняя цена на квартиры в Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)
- Таблица 38. Прогноз средней цены на квартиры в Армении в 2024-2028 гг (тыс долл)
- Таблица 39. Средняя цена на квартиры по регионам Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)

Частные дома

- Таблица 40. Средняя цена на частные дома в Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)
- Таблица 41. Прогноз средней цены на частные дома в Армении в 2024-2028 гг (млн долл)
- Таблица 42. Средняя цена на частные дома по регионам Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)

Земельные участки

- Таблица 43. Средняя цена на земельные участки в Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)
- Таблица 44. Прогноз средней цены на земельные участки в Армении в 2024-2028 гг (тыс долл)
- Таблица 45. Средняя цена на земельные участки по регионам Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)

Коммерческие здания

- Таблица 46. Средняя цена на коммерческие здания в Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)
- Таблица 47. Прогноз средней цены на коммерческие здания в Армении в 2024-2028 гг (тыс долл)
- Таблица 48. Средняя цена на коммерческие здания по регионам Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)

ДРАЙВЕРЫ И ТРЕНДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ML Mining Company

- Отчет о прибылях и убытках (тыс драм)

Bedeck Company

- Отчет о прибылях и убытках (тыс драм)

Arcada Construction

- Отчет о прибылях и убытках (тыс драм)

Renshin Urban Investments

- Отчет о прибылях и убытках (тыс драм)

Capital Build

GreenRock Management Group

Impulse Management Company

New City Projects

Elite Group

GM Developer

Filishin

Solar City

Care Building Services LLC (CBS)

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Инвестиционная политика

Инвестиционная бизнес-среда

Льготы

Проекты

Методика подготовки обзора рынка

При подготовке обзора BusinesStat ставит целью собрать максимум информации об анализируемом рынке.

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, информацию из деловых и отраслевых изданий. Дополнительно проводятся собственные исследования: опросы потребителей или экспертов, наблюдения за ценами в рознице и в оптовых каналах продаж. Источники данных для каждого обзора подробно представлены в его аннотации. Под каждой таблицей обзора приведены ссылки на источники.

На втором этапе работ полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитикам противоречивыми и менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка. Например, спрос должен быть равен предложению с учетом производства, импорта и экспорта, продаж и складских запасов.

Данные по производству, таможенным операциям, продажам извлекаются из разных источников и первоначально не полностью соответствуют друг другу, что часто требует проведения дополнительных расчетов. В итоге по части уточненных, расчетных параметров рынка BusinesStat сам становится источником данных, что отмечено в соответствующих таблицах.

Третьим этапом работ является построение динамических рядов – прогнозирование. Первичное прогнозирование осуществляется математическими методами, суть которых сводится к анализу ретроспективных данных для построения прогноза. Однако такой анализ может задать лишь общий тренд на стабильных рынках с известной многолетней динамикой. Подобные стабильные рынки в России фактически отсутствуют, из-за чего эффективность математического анализа падает.

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования производства, импорта и экспорта. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Пользуясь накопленным опытом о влиянии на отрасли подобных изменений, аналитики BusinesStat могут достаточно точно прогнозировать дальнейшее развитие рынка.

Влияние других групп факторов менее выражено либо факторы противоречат друг другу. Чаще всего подобные факторы связаны с динамикой продаж и потребления. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков тех же отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Применение международных бенчмарков для российских обзоров становится возможным благодаря одновременному анализу BusinesStat рынков в других странах мира. BusinesStat готовит глобальные обзоры, обзоры рынков СНГ и ЕС, а также обзоры рынков отдельных стран мира.

Классификация объектов недвижимости

В обзоре приведена информация о рынке жилой и коммерческой недвижимости в Республике Армения, без учета гаражей и промышленных зданий.

В обзоре приводится информация по типам недвижимости:

- квартиры
- частные дома
- земельные участки
- коммерческие здания

Квартиры

Квартира – обособленная площадь в многоквартирном жилом доме, состоящая из жилой и подсобной частей, оборудованная коммунальными удобствами.

Частные дома

В обзоре учитываются индивидуальные жилые дома, построенные на земельном участке, наделенные жилыми, вспомогательными и коммунальными помещениями, имеющими собственные хозяйственные постройки, а также дачи, построенные на земельном участке в садоводческом массиве.

Земельные участки

Земельный участок – вид недвижимости, который может учитываться отдельно или идти вместе с перечисленными ранее объектами недвижимости, например, вместе с частными домами.

Земельные участки в основном предназначены для ведения сельского хозяйства, а также комплексного строительства коммерческой и жилой инфраструктуры. Назначение участка может уточняться на стадии утверждения архитектурного проекта.

Коммерческие здания

В данный тип недвижимости включены здания и сооружения общественного назначения, предназначенные для осуществления социальных, культурных, образовательных услуг, административных или общественных функций населения – офисная недвижимость, склады, торгово-развлекательные центры, гостиницы, медицинские учреждения, школы, библиотеки и другие объекты инфраструктуры.

Государственное регулирование рынка недвижимости

В период Советской плановой экономики земля в Армении была исключительной собственностью государства, рассматривалась как средство производства в сельском хозяйстве и предоставлялась только на праве пользования. Не было необходимости ни в признании прав собственности на землю, ни в рыночной оценке. Существовала только собственность граждан в виде индивидуальных жилых домов и в некотором количестве – собственность кооперативных и коллективных садоводческих компаний. Отсутствовала система регистрации прав пользователей и собственников на землю и строения. Осуществлялись только учетно-инвентаризационные работы.

После провозглашения независимости Армении в республике начался процесс приватизации земли, жилищного фонда и других отраслей хозяйства. Впервые в 1996 г законом было дано понятие «недвижимость», объединившее земельный участок и закрепленное за ним имущество в одну имущественную единицу. Начал формироваться рынок недвижимости, появилась необходимость оценки стоимости недвижимого имущества. Постановлением Правительства РА №234 от 30 июня 1997 г был создан Департамент государственного Единого кадастра недвижимого имущества при Правительстве РА.

Одним из важнейших этапов перехода к новой системе государственной регистрации стало проведенное в республике кадастровое картографирование и первая государственная регистрация прав на недвижимость, что позволило собрать качественные и количественные данные о единицах недвижимого имущества, а также относительно полные и достоверные данные о правах и ограничениях на недвижимость. Регистрация прав привела к активизации рынка недвижимости. Многие объекты, ранее исключенные из гражданско-правового оборота, были введены в правовое, а значит и налоговое поле.

Постановлением Правительства РА №44 от 11.11.2010 г утверждена концепция «Осуществление реформ в системе Государственного Комитета кадастра недвижимости при Правительстве РА», основная цель которой является устранение факторов, сдерживающих развитие системы. В рамках реформ были автоматизированы внутренние функции и сервисы, предоставляемые пользователям. В частности, в январе 2012 г была запущена программа автоматической регистрации и предоставления информации о недвижимом имуществе (ARPIS).

В результате реформ, осуществленных в системе налогообложения недвижимого имущества, с 1 января 2021 г в Армении введена Единая система оценки и налогообложения недвижимого имущества. Было проведено единое оценочное зонирование всей территории РА.

1 января 2021 г вступил в силу Закон Республики Армения «Об установлении порядка кадастровой оценки, приближенной к рыночной стоимости недвижимого имущества, в целях налогообложения по налогу на недвижимое имущество».

Правительство страны предпринимает шаги для создания эффективного механизма контроля, который сбалансирует интересы различных участников рынка и обеспечит устойчивый рост рынка недвижимости в Армении:

- планируется создать единый реестр недвижимости, который позволит иметь более прозрачную картину рынка, включая реальные цены;
- введен закон о риэлтерской деятельности, который регулирует процесс передачи владельцами полномочий на продажу или управление недвижимостью;
- реализуются программы поддержки, включая различные формы кредитования;

- с 01.07.2022 г вступил в силу Закон РА «Об оценочной деятельности Республики Армения», принятый Национальным Собранием РА 10.12.2021 г. Он устанавливает порядок оценки, определяет права и обязанности оценочной организации либо оценщика и обязательные требования, предъявляемые к оценочной организации;
- предпринимаются меры по исключению монополий в отрасли и созданию открытых и доступных информационных платформ о ценах на недвижимость с целью установления и предотвращения неуместных изменений.

Основными органами государственного управления в сфере недвижимости являются Комитет кадастра и Комитет по градостроительству.

Комитет кадастра Республики Армения ведет госрегистрацию недвижимости, системы геопространственных данных. Комитет кадастра осуществляет мониторинг стоимости и норм качества недвижимого имущества, влияющих на его цену. Комитет проводит систематические наблюдения и анализы рынка недвижимости, материалы о которых публикуются в печати и освещаются средствами массовой информации для информирования о ситуации на рынке.

Комитет по градостроительству определяет условия выдачи лицензий организациям отрасли, оптимизирует законодательные акты и нормативные документы в области градостроительства, формирует информационную систему и ведет обобщение кадастровых данных.

Одной из основных задач Комитета является разработка и совершенствование стратегий градостроительного развития, а также контроль и координация строительных проектов. За последнее время в Армении было создано множество новых городских комплексов, и Комитет активно работает над их планировкой, с учетом современных технологий и требований сейсмостойкости. Одним из приоритетных направлений работы Комитета является сохранение и реставрация исторического и культурного наследия Армении.

Законы, регулирующие рынок недвижимости в Армении:

- Закон РА о недвижимом имуществе
- Закон РА о градостроительстве
- Закон РА об архитектурной деятельности
- Земельный кодекс РА
- Гражданский кодекс РА
- Закон РА о местном самоуправлении
- Закон РА о местном самоуправлении в Ереване
- Закон РА о лицензировании
- Закон РА об управлении жилым домом
- Закон РА о сейсмической защите
- Закон РА о государственных пошлинах
- Закон РА о государственной регистрации прав имущества
- Закон РА об ответственности за нарушения в градостроительной застройке

Численность сделок с недвижимостью

Численность сделок с недвижимостью определяется как число продаж объектов недвижимости. Сделка приравнивается к продаже одного объекта недвижимости. Продажа нескольких объектов в одном контракте считается несколькими сделками. Численность сделок (проданных объектов) приведена не накопительным итогом, а за конкретный годовой период.

Таблица 1. Численность сделок с недвижимостью в Армении в 2019-2023 гг (тыс)

Параметр	2019	2020	2021	2022	2023
Численность сделок (тыс)	48,3	43,3	52,2	49,7	46,3
Динамика (% к предыдущему году)	-	-10,3	20,6	-4,8	-6,9

Источник: Статистический комитет Республики Армения, Комитет кадастра Республики Армения, BusinessStat

За 2019-2023 гг численность сделок купли-продажи недвижимости в Армении снизилась на 4,2%: с 48,3 до 46,3 тыс.

В 2020 г рынок недвижимости Армении прошел испытание пандемией: ограничения и экономическая неопределенность привели к снижению спроса и активности на рынке. Однако, после временного затишья, рынок начал показывать признаки восстановления уже со второй половины 2020 г и в 2021 г. Как итог, в 2021 г количество операций с недвижимостью выросло на 20,6% и достигло своего пятилетнего максимума в 52,2 тыс. В 2022 и 2023 гг численность сделок с недвижимостью в Армении снижалась на 4,8% и 6,9% относительно прошлых лет соответственно, на что повлиял значительный рост цен на все типы недвижимости.

Средние цены на недвижимость

В разделе приведены средние цены на объекты недвижимости в Армении. Средняя цена соответствует частному от деления выручки от продаж объектов недвижимости на количество совершенных сделок.

Таблица 33. Средняя цена на недвижимость в Армении в 2019-2023 гг (тыс долл)

Параметр	2019	2020	2021	2022	2023
Средняя цена (тыс долл)	60,4	65,8	66,1	75,8	84,3
Динамика (% к предыдущему году)	-	8,8	0,6	14,7	11,1

Источник: Комитет кадастра Республики Армения, *BusinesStat*

За 2019-2023 гг средние цены на недвижимость в Армении увеличились на 39,4% с 60,4 до 84,3 тыс долл.

Наибольший прирост цены сделок (+14,7% к уровню прошлого года) зафиксирован в 2022 г, что в первую очередь было связано с превышением спроса над предложением. Рынок недвижимости в Армении небольшой, и любое внешнее изменение оказывает значительное влияние. В 2022 г в страну пришел поток туристов и мигрантов из России, Украины, Беларуси. В Армению переехали компании, которые потеряли возможность работать в России из-за санкций. В результате оживился спрос на квартиры, частные дома и коммерческую недвижимость. По мере многократного роста арендной платы собственники недвижимости отказывались от ее продажи в пользу сдачи в аренду, которая приносила значительный доход. Это сокращало объем предложения на рынке недвижимости и способствовало дальнейшему росту цен сделок.

Все вышеперечисленные факторы продолжали действовать в 2023 г, и средняя цена сделок с недвижимостью выросла еще на 11,1%.