



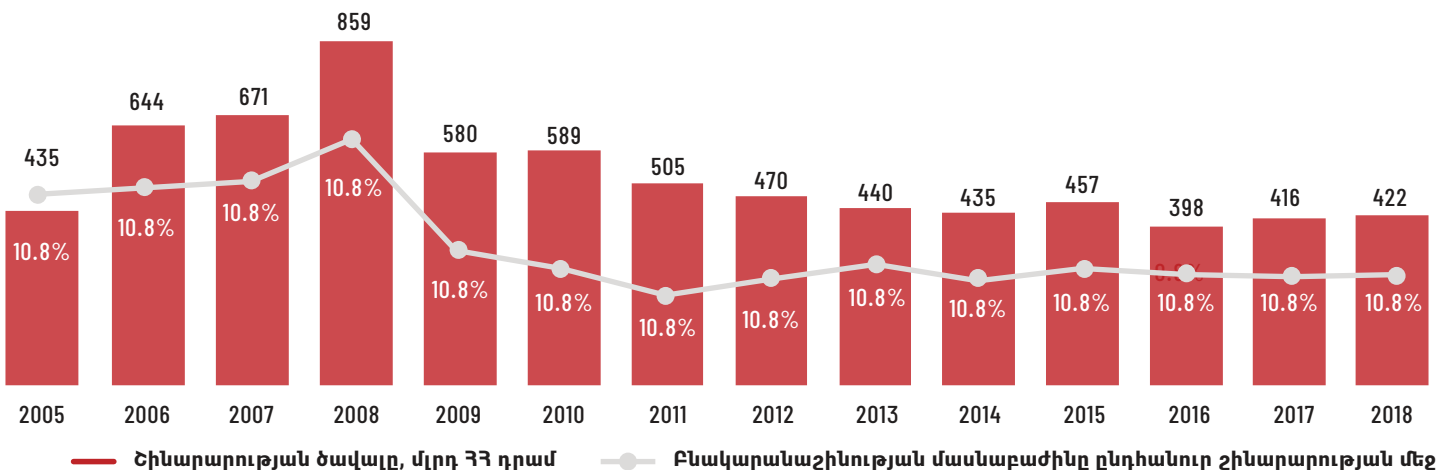
ՀՅՈՒՄԻՍԱՅԻՆ ՊՈՂՈՏԱ, ԹԵ՛ ՍՈՑԻԱԼԱԿԱՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆ

Շինարարությունը Հայաստանի տնտեսության առաջատար ճյուղերից մեկն է: 2018 թվականին ոլորտի իրական աճը կազմել է 4.5%, որը ամենաբարձր աճի ցուցանիշն է 2008 թվականից ի վեր: Իհարկե շինարարության ոլորտի արդյունքը շատ հեռու է 2008 թվականի ցուցանիշից, սակայն ներկայումս ակտիվացել են քննարկումները այն մասին, որ կրկնվում է նախաճգնաժամային իրավիճակը և շինարարության աճը ի վերջո հանգեցնելու է ևս մեկ ճգնաժամի ինչպիսին 2009 թվականին էր: Այդ իսկ պատճառով արդիական է շինարարության ոլորտի աճի պատճառների, ինչպես նաև նույն իրավիճակի կրկնության հավանականության քննարկումը:

Շինարարության ոլորտը Հայաստանի երկնիշ տնտեսական աճի շարժիչ ուժն է հանդիսացել 2000-ական թվականների սկզբից մինչև 2008 թվականի ճգնաժամը ընկած ժամանակահատվածում: Ոլորտի մասնաբաժինը ՀՆԱ-ում միջինում կազմել է մոտ 25%: Նմանատիպ աճը հիմնականում պայմանավորված է եղել խոշորամասշտաբ բնակարանաշինությամբ (օրինակ Հյուսիսային Պողոտան), ենթակառուցվածքային և պետական այլ նախագծերով: Ինչպես կարող ենք նկատել ներկայացված Աղյուսակ 1-ում, բնակարանաշինության մասնաբաժինը ընդհանուր շինարարության մեջ 2008 թվականին կազմել է ռեկորդային 60%: Այս աճը բավականին արհեստական բնույթ ուներ և չէր առաջնորդվում շուկայում առկա պահանջարկով: Երևան քաղաքի կենտրոնում կառուցապատվել էին թանկարժեք բնակելի շենքեր, որոնք մնացել են անավարտ կամ ամբողջությամբ վաճառված չեն մինչ օրս, սա առավել տեսանելի է Հյուսիսային պողոտայում, որտեղ բնակարանները մեծամասամբ բնակեցված չեն: Այս իրավիճակը կարելի է բնորոշել «առաջարկով առաջնորդող» շինարարության աճ:

Միևնույն ժամանակ այդ տարիներին ի հայտ եկան մեծ թվով շինարարական ընկերություններ, որոնք իրականացնում էին եզակի նախագծեր: Պետությունը չունեւ մշակված ստանդարտներ և գործում էին ոլորտային շատ թույլ իրավակարգավորումներ: Այս ամենի հետևանքով այս ընկերություններից շատերը սնանկացան, իսկ նրանց նախագծերը մնացին անավարտ: Սահմանափակ թվով ընկերություններ կարողացան հաղթահարել այդ ճգնաժամը և այդ ընկերությունները ներկայումս էլ շարունակում են իրենց գործունեությունը: Կարելի է ասել, որ ճգնաժամը զտեց շինարարության ոլորտը և շուկայում մնացին միայն ուժեղ ընկերությունները:

Գծապատկեր 1. Բնակարանային շինարարության մասնաբաժինը ընդհանուր շինարարության մեջ



Այդ ընկերությունների ուժեղացման և ոլորտի կարգավորման մասին հուշում են նաև վիճակագրական տվյալները: Եթե մինչ ճգնաժամային ժամանակաշրջան շինարարության ոլորտի 70%-ը ֆինանսավորվում էր անհատների կողմից, ապա ներկայումս այդ ցուցանիշը նվազել է մոտ երեք անգամ և կազմում է ընդամենը 25%: Միևնույն ժամանակ գրեթե չի փոխվել մասնավոր ընկերությունների կողմից իրականացվող շինարարության ծավալը, որը վերջին 10 տարիների ընթացքում կազմել է մոտ 200 մլրդ ՀՀ դրամ:

Իրավիճակի հիմնավորումը բարդ է գնահատել, երբ մենք դիտարկում ենք 1 քմ շինարարության արժեքը այս նույն ժամանակաշրջանների համար: Ամբողջ հանրապետությունում 2008 թվականին 1 քմ շինարարության վրա իրականացված ծախսը 2 անգամ գերազանցել են 2018 թվականի նույն ցուցանիշը՝ 994 հազար դրամից (3,200 ԱՄՆ դոլար) իջնելով 423 հազար դրամի (875 ԱՄՆ դոլար): Այս արժեքը հատկապես անբացատրելի է, երբ համեմատում ենք շինարարական աշխատանքների ինքնարժեքի մաս կազմող հիմնական բաղադրիչների արժեքները: Օրինակ ցեմենտի արժեքը 2018թ-ին ավելի բարձր էր 2008թ-ի ցուցանիշից մոտ 50%-ով, հումքանյութերի արժեքը՝ 20-30%, աշխատավարձը 20-30% և այլն: Եթե դիտարկենք, որ այդ ժամանակաշրջանում կառուցվել են մեծամասամբ էլիտար բնակարաններ և դրանց ինքնարժեքը ավելի բարձր է եղել, ապա ներկայումս կառուցվող էլիտար շենքերում 1 քմ վաճառքի գինը դեռ չի գերազանցում 2008 թվականի կառուցապատման միջին արժեքը՝ ներկայումս փոքր կենտրոնի էլիտար շենքերում կարելի է ձեռք բերել բնակարան 2,800 ԱՄՆ դոլարով: Սա նաև իր ազդեցությունը ուներ վաճառքի գների վրա: Եթե 2008 թվականին Երևան քաղաքում 1 քմ-ի բնակարանի վաճառքի գինը կազմում էր \$1,000 (\$1,600 քաղաքի կենտրոնում), ապա 2018 թվականին ընդամենը \$600 (\$1,100 քաղաքի կենտրոնում): Ի դեպ այս ցուցանիշը ներառում է ինչպես Նորակառույց բնակարանների վաճառքը, այնպես էլ երկրորդային շուկայինը:

Ճգնաժամից հետո շինարարության ոլորտի աճի տեմպը մինչ 2016 թվականը եղել է փոփոխական շրջափուլում, ընդհանուր առմամբ ցուցաբերելով նվազման միտում: Իրավիճակը սկսեց փոխվել 2017 թվականից՝ հիմնականում խոշոր ենթակառուցվածքային նախագծերի և բնակարանային շինարարության ակտիվացմամբ պայմանավորված: Շինարարությունը շարունակում է մնալ Հայաստանի տնտեսության ամենակարևոր ճյուղերից մեկը՝ կազմելով ՀՆԱ 7.3%-ը և ապահովում է աշխատատեղերի 3.9%-ը: Ոլորտը փոխկապակցված է ՀՀ տնտեսության այլ ճյուղերի հետ՝ ոչ մետաղական հանքարդյունաբերություն, արդյունաբերություն, ծառայություններ, և դրա կայունությունը և աճի տեմպի պահպանումը մուլտիպլիկատիվ ազդեցություն ունի տնտեսական զարգացման և աշխատատեղերի վրա:

Հայաստանի բնակարանային ֆոնդը և ոլորտի աճի շարժիչ ուժը

Հայաստանի բնակարանային ֆոնդի մեծ մասը կառուցվել է խորհրդային միության ժամանակաշրջանում: Պատմականորեն բազմաբնակարան շենքերի 80%-ը գտնվում է Երևան քաղաքում և վերջին 20 տարիների ընթացքում Երևանում իրականացվել է ընդհանուր 4.7 մլն քմ բազմաբնակարան շենքերի շինարարություն, որը ընդհանուր բնակարանային ֆոնդի ընդամենը 18% է: Երևանի շենքերի մեծ մասը արդեն երկար ժամանակ է գերազանցել են իրենց նորմատիվային օգտակար գործողության ժամկետը, սակայն շարունակում են օգտագործվել: Այս ամենի հետևանքն է նաև այդ շենքերի ոչ բավարար ենթակառուցվածքները (ավտոկայանատեղիների բացակայություն, էլեկտրամատակարարման, ջրամատակարարման,

գազամատակարարման ցանցեր և այլն), որոնք չեն բավարարում այժմեական ստանդարտներին: Ներկայիս բնակարանային ֆոնդի վիճակը և սոցիալական բնակարանների աճող պահանջարկը մոտ ապագայում կանխատեսում են բնակարանային շինարարության ոլորտի աճ:

Կառավարության կողմից ոլորտի աջակցությունը մեկնարկել է 2015 թվականին, երբ ներկայացվեց հիփոթեքային վարկերի տոկոսների հետվերադարձի մեխանիզմը՝ ի հաշիվ վարկառուի վճարած եկամտային հարկի: Միաժամանակ պետության կողմից մի քանի սոցիալական բնակարանային շինարարության ծրագրեր մեկնարկեցին: Այս քայլերի արդյունքը ուշանալ չտվեց և վերջին երկու տարիների ընթացքում բնակարանների վաճառքի թիվը աճեց մոտ 2 անգամ և առաջին անգամ գերազանցեց մինչև ճգնաժամային 2007 թվականի ցուցանիշը:

Բնակարանային շինարարությունը տեղափոխվեց քաղաքի կենտրոնական հատվածից դեպի ծայրամասեր՝ Արաբկիր, Աջափնյակ, Դավիթաշեն և այլն: Սրան զուգահեռ բարելավվեցին ֆինանսավորման մեխանիզմները թե՛ կառուցապատողների և թե՛ գնորդների համար: Ներկայումս շուկայում գործում են հիփոթեքային վարկավորման 10.76% ՀՀ դրամի և 9.63% արտարժույթի միջին տոկոսադրույք: Պետական որոշ ծրագրերի համար այս տոկոսադրույքը կարող է հասնել 6%-ի: Գոյություն ունեցող ֆինանսավորման մեխանիզմները հնարավորություն են ստեղծել միջին եկամուտ ունեցող ընտանիքներին ձեռք բերել բնակարան:

Բնակարանային շինարարության այս մակարդակը կպահպանվի առնվազն մինչև 2021 թվականը, երբ մի քանի խոշորամասշտաբ պետական աջակցություն վայելող («Երազ բնակելի թաղամաս», «Վերածնունդ բնակելի թաղամաս» և այլն) և ներկայումս շինարարության մեջ գտնվող մասնավոր ծրագրերը կավարտվեն: Սակայն կան ազդակներ, որ սոցիալական բնակարանների պահանջարկը դեռ կպահպանվի Հայաստանում: Եթե դիտարկենք այս ոլորտի պետական ծրագրերը, ապա կտեսնենք, որ դիմողների քանակը գերազանցել են առաջարկվող բնակարանների քանակը և կազմակերպիչները ստիպված են եղել մասնակիցներին բնակարանները տրամադրել վիճակահանությամբ: Իսկ շինարարության մեջ գտնվող և արդեն ավարտված նորակառույց շենքերում շատ քիչ են ազատ բնակարանները և դրանք հիմնականում 100 քմ և ավելի մակերես ունեցող բնակարաններ են:

Համադրելով առկա միտումները՝ կարող ենք տեսնել, որ ոչ բնակարանային շինարարության ծավալը (շինարարությունը տնտեսության այլ ճյուղերում) շատ չի փոխվել վերջին 15 տարիների ընթացքում, ինչպես նաև չի փոփոխվել մասնավոր հատվածի ներդրումների ծավալը շինարարության մեջ: Միակ տարբերությունը նախաճգնաժամային և ներկայիս իրավիճակի միջև բնակարանային շինարարության ծավալն է: Եթե նախկինում շինարարությունը թիրախավորում էր միայն միջինից բարձր եկամուտ ունեցող բնակչությանը և կառուցապատվում էին միայն էլիտար շենքեր, ապա այժմ շահագործման հանձնվող բնակելի շենքերի մեծ մասը էկոնոմ դասի են: Քաղաքի կենտրոնում կառուցվող շքեղ բնակարանների փոխարեն, այժմ կառուցապատողները առաջարկում են հասանելի բնակարաններ արվարձաններում: ԵՄ երկրներում 1,000 բնակչին միջինում բաժին է հասնում 489 հատ բնակարան (ամենաբարձրը էստոնիայում է՝ 550 բնակարան), իսկ Հայաստանում և Երևանում 1,000 բնակչին բաժին է ընկնում համապատասխանաբար 2.5 և 1.8 անգամ ավելի քիչ բնակարան: Այս տարբերությունը ԵՄ երկրների հետ, բնակարանային ֆոնդի ֆիզիկական վիճակը և ակնկալվող տնտեսական աճը կանխատեսում են մոտակա տարիների համար բնակարանային շինարարության աճի պահպանում:



ՀՅՈՒՄԻՍԱՅԻՆ ՊՈՂՈՏԱ, ԹԵ՞ ՍՈՑԻԱԼԱԿԱՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱԾԻՆՈՒԹՅՈՒՆ