

Армения

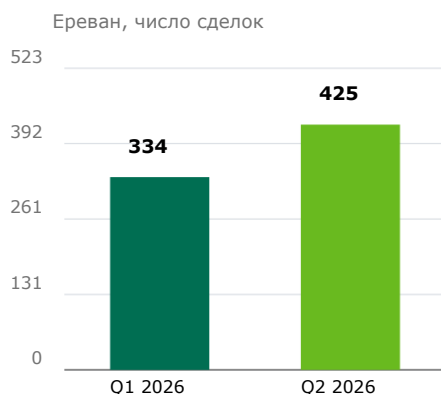


Купля-продажа квартир



Кадастр, таблица 3.2-2. [1]

Продажи индивидуальных домов



Кадастр, таблица 3.2-2. [1]

Что отражают графики

Зарегистрированные сделки показывают оборот объектов. Они не измеряют новый ввод, число объявлений или изменение цены квадратного метра.

При сравнении кварталов важно учитывать сроки регистрации и состав проданных объектов. Рост числа сделок сам по себе не доказывает роста цен.

Основные тенденции

Во II квартале 2026 года продажи квартир и индивидуальных домов в Ереване превысили показатели I квартала. Квартиры оставались основной категорией купли-продажи недвижимости столицы. [1]

Предложение и готовность

Для выбора жилья необходимо разделять готовые квартиры и строящиеся проекты. Плановая дата завершения работ не заменяет подтверждения ввода дома, подключения коммуникаций и возможности заселения.

Сравнение объектов должно учитывать площадь, этаж, лифт, состояние общих зон, парковку и объем отделочных работ. Эти характеристики могут существенно изменить итоговый бюджет.

Покупательская оценка

Бюджет покупки включает стоимость объекта, расходы на оформление, ремонт и финансирование. Доходность аренды следует рассчитывать после расходов на содержание и возможных периодов простоя.

Аренда жилья

Долгосрочные договоры и посуточное размещение требуют отдельных сравнений. Для квартиры важны мебель, состояние ремонта, коммунальные платежи и фактическая доступность на дату въезда.

Квартальная динамика

Показатель	Q2 / Q1
Квартиры, сделки	+3,8%
Индивидуальные дома	+27,2%
Все продажи недвижимости	+3,3%

Ереван. Расчет по числу сделок за I и II кварталы 2026 года. [1]

Доля квартир в продажах



Ереван, II квартал 2026. Доли по числу сделок; не по площади или стоимости. [1]

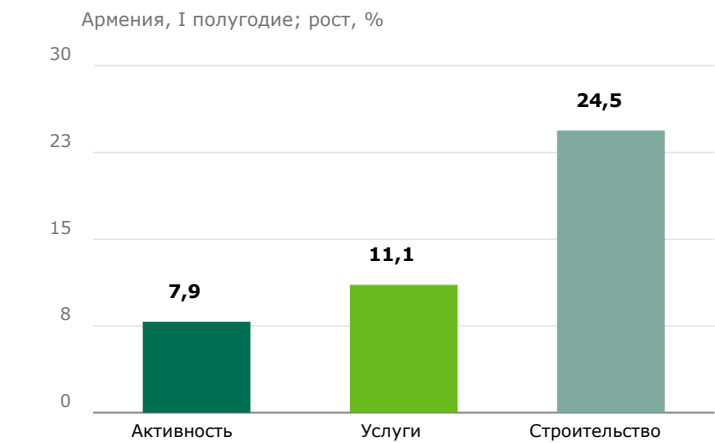
Сопоставимость цен

Цена предложения и цена завершённой сделки имеют разный смысл. Для оценки квартиры нужна сопоставимая выборка по району, возрасту здания и состоянию объекта.

Расчеты в драмах и иностранной валюте следует вести с единым курсом и датой пересчета. Изменение валютного курса может влиять на бюджет независимо от цены объекта.

Ереван: экономика и деловая география

Экономический фон



Январь-июнь 2026 к январю-июню 2025. Статкомитет Армении, данные в публикации ARKA от 27 июля. [2]

Экономическая активность и услуги создают общий фон для спроса на недвижимость. Национальный рост строительства охватывает разные виды работ и не равен новому офисному предложению в Ереване.

Показатели рынка: I и II кварталы

Ереван, число регистраций	Q1	Q2
Все операции с недвижимостью	20 449	21 589
Купля-продажа	6 745	6 967
Аренда всех типов объектов	1 713	1 565

Все операции включают также залог, наследование и другие виды регистрации. Строки таблицы не следует суммировать. [1]

Источники и методика

[1] Комитет кадастра Армении: анализ рынка недвижимости за II квартал 2026. Таблицы 1.1-1, 1.2-2, 3.2-2, 4.2-1 и 4.2-2.

[cadastre.am](#) — Q2 2026

[2] ARKA, 27.07.2026: экономическая активность Армении за I полугодие; предварительные данные Статистического комитета.

[ARKA](#) — Armenia economic activity, H1 2026

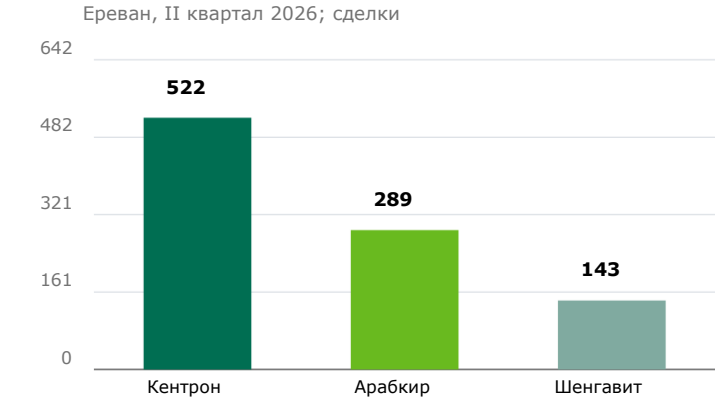
Отчетный период: апрель-июнь 2026. Полугодовые данные относятся к Армении в целом. Изменения к I кварталу рассчитаны по сопоставимым категориям; округление до 0,1%. Аналитические комментарии не являются результатом сплошного обследования объектов.

Районы и выбор адреса

Кентрон, Арабкир, Давташен и другие районы следует сравнивать на уровне конкретного здания. Административный район сам по себе не определяет качество помещения или его арендную стоимость.

Для офисного размещения существенны маршруты сотрудников, доступ посетителей, парковка и соседняя инфраструктура. Для жилья дополнительно оцениваются школы, магазины, шум и состояние окружающей застройки.

Регистрации аренды по районам



Выбранные районы; аренда всех видов недвижимости. Объем регистрации не равен офисному поглощению. [1]

Географическая концентрация договоров помогает выбрать направления дальнейшего анализа. Для вывода об офисном спросе требуется отдельная информация о назначении и площади каждого объекта.

Качество предложения

Сегмент	Критерии
Класс А	Инженерия, сервис, управление
Класс В	Функциональность и бюджет
Гибкие офисы	Рабочие места и пакет услуг

Заявленный класс здания необходимо проверять по характеристикам: вентиляция, охлаждение, электроснабжение, связь, безопасность и доступ. Классификация не заменяет технического осмотра.

Стоимость размещения

Сравниваются базовая аренда, эксплуатационные платежи, коммунальные услуги, парковка и налоги. Отдельно учитываются ремонт, депозит, переезд и арендные каникулы.

Для сервисного офиса бюджет на рабочее место следует соотносить с числом сотрудников, переговорными и включенными услугами.

Аренда: границы показателя

Кадастр учитывает здания общественного назначения как отдельную категорию. Она шире офисного рынка: число договоров нельзя использовать как объем офисного поглощения. [1]

Выбор помещения

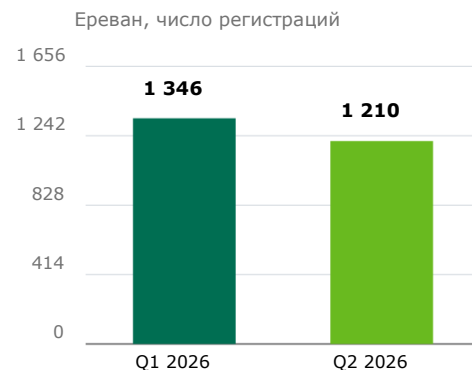
Для корпоративного арендатора важны готовность к въезду и возможность адаптации планировки. Помещение с отделкой сокращает объем первоначальных работ; блок без отделки требует согласованного графика и бюджета.

Предложение и переговоры

Площадь строящегося бизнес-центра не равна доступной площади для аренды. Необходимо отдельно учитывать собственное использование, предварительные договоры и фактические сроки завершения.

Условия договора оцениваются для конкретного блока. Приоритеты переговоров: срок, индексация, распределение расходов, ремонтные обязательства и возможность расширения.

Аренда общественных зданий



Категория Кадастра; не только офисы. II квартал к I кварталу: -10,1%. [1]

Оценка доступности

Для расчета вакантности необходимы общая арендуемая площадь и свободные блоки на одну дату. Число зарегистрированных договоров этих данных не заменяет.

Ориентир для решений

Решение о переезде следует принимать по полной стоимости и эксплуатационной пригодности помещения. Для подтверждения условий нужны датированные предложения и осмотр выбранных объектов.

TOO Scot Holland

За дополнительной информацией по обзору рынка обращайтесь:

Евгений Долбилин

Вице-президент
 Казахстан, Алматы, 050051, пр. Достык, 105, 3-й этаж
 Т: +7 (727) 258 1760
eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев

Управляющий директор
 Казахстан, Алматы, 050051, пр. Достык, 105, 3-й этаж
 Т: +7 (727) 258 1760
sergey.matveyev@shre.kz

SCOT HOLLAND 2026 | ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Обзор носит информационный характер. Опубликованные показатели могут уточняться. Условия сделок и доступность объектов требуют индивидуального подтверждения. Аналитические выводы не гарантируют будущую динамику рынка. Воспроизведение допускается с письменного разрешения TOO Scot Holland.