KVARTAL · ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОТЧЁТ · **предварительная версия, обновляется каждый день до конца месяца**

Рынок недвижимости Армении, ноябрь 2026

Данные на 17 ноября 2026 года

На 17 ноября 2026 года на Kvartal 71 045 объявлений о продаже недвижимости в Армении, 53 831 об аренде и 11 342 посуточно. Медиана цены квадратного метра квартиры в Ереване $2 333 (+0,0% за месяц), аренда двухкомнатной $1 000 в месяц, валовая доходность 8,5% в год. Кадастровый комитет зарегистрировал в сентябре 2026 25 505 сделок с недвижимостью (+21,5% к году ранее).

Ереван, м² квартиры	Квартира в Ереване	Аренда 2-комн.
$2 333	**$175 000**	**$1 000**
+0,0% за месяц	медиана цены	+0,0% за месяц

Доходность аренды	Новостройки к вторичке	Сделок (Кадастр)
8,5%	**+27%**	**25 505**
валовая, в год	$2 683 / $2 106 /м²	сентябрь 2026, +21,5% г/г

Пять историй месяца

+30% Объявления в Ереване в среднем на 30% дороже сделок: в среднем по районам $2 114 за м² в объявлениях против $1 623 в сделках по данным Кадастра за сентябрь 2026.

25 505 Сделок с недвижимостью в сентябре 2026: 25 505, +21,5% к тому же месяцу год назад; купля-продажа 7 200.

+0,0% Медиана цены м² квартир в Ереване за месяц изменилась на +0,0%: $2 333 на 17 ноября 2026 года.

×2,6 Квадратный метр в Кентроне ($3 492) в 2,6 раза дороже, чем в Нубарашене ($1 333).

8,8% Самая высокая доходность сдачи квартиры в Аджапняке: 8,8% в год (по Еревану 8,5%), окупаемость около 11 лет.

Районы Еревана

Район	м², медиана	за месяц	Квартира	Аренда 2-к.	Доходн.	Новостр.	Сделка м²	Разрыв	Объявл.
Кентрон	**$3 492**	+0,0%	$300 000	$1 200	6,5%	+26%	$2 759	+27%	6 385
Арабкир	**$2 564**	+0,1%	$200 000	$999	7,1%	+29%	$2 076	+24%	6 340
Норк-Мараш	**$2 345**	-0,1%	$190 000	$971	6,7%	+1%	$1 645	+43%	503
Давташен	**$2 140**	+0,3%	$174 000	$971	8,0%	+22%	$1 696	+26%	1 459
Канакер-Зейтун	**$2 109**	+0,0%	$160 000	$971	7,9%	+32%	$1 612	+31%	2 070
Аджапняк	**$1 967**	+0,5%	$140 000	$916	8,8%	+27%	$1 484	+32%	2 368
Шенгавит	**$1 961**	+0,2%	$130 000	$832	8,6%	+45%	$1 464	+34%	1 226

Район	м², медиана	за месяц	Квартира	Аренда 2-к.	Доходн.	Новостр.	Сделка м²	Разрыв	Объявл.
Малатия-Себастия	**$1 915**	+0,1%	$140 000	$916	8,3%	+29%	$1 434	+34%	2 164
Эребуни	**$1 880**	+0,0%	$130 000	$777	8,1%	+7%	$1 505	+25%	619
Аван	**$1 858**	+0,1%	$135 000	$832	8,1%	+5%	$1 448	+28%	1 474
Нор-Норк	**$1 807**	+0,1%	$125 000	$777	8,2%	+12%	$1 526	+18%	2 300
Нубарашен	**$1 333**	+0,0%	$93 000	–	–	–	$827	+61%	25

Цены предложения: медианы активных объявлений о продаже квартир; цифра показана, если за ней не меньше 10 объявлений. Сделка: средняя рыночная цена м² по данным Кадастрового комитета, пересчёт по курсу 360 ֏/$; разрыв: насколько объявления дороже сделок.

Аренда в Ереване

Комнат	Медиана/мес.	Половина в пределах	Объявл.
1-комнатные	**$777**	$638–$971	1 607
2-комнатные	**$1 000**	$832–$1 248	14 811
3-комнатные	**$1 248**	$999–$1 665	13 519
4+ комнат	**$2 000**	$1 387–$3 000	3 642

Области

Область	Квартира м²	Дом
Котайкская область	$1 369	$204 000
Араратская область	$1 355	$120 000
Армавирская область	$1 200	$130 000
Арагацотнская область	$1 186	$145 000
Тавушская область	$1 131	$156 000
Сюникская область	$940	$65 793
Ширакская область	$865	$70 000
Лорийская область	$765	$60 000
Гехаркуникская область	$741	$50 000
Вайоцдзорская область	$667	$41 616

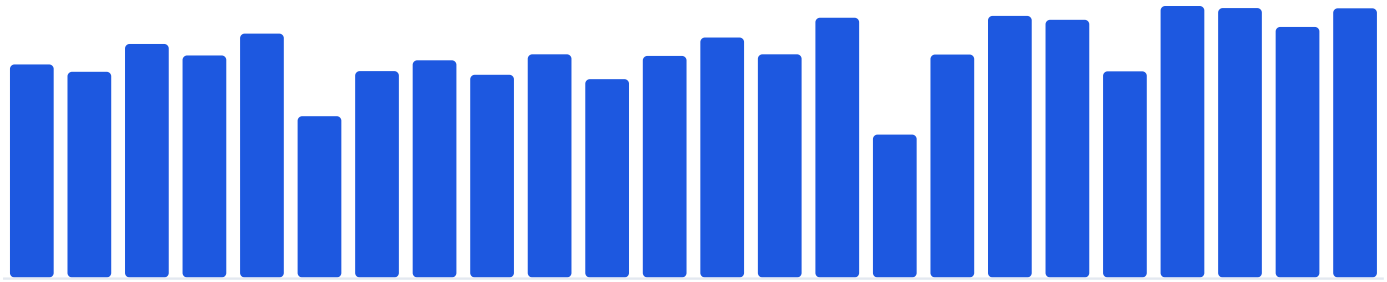
Новые объявления и снижения цен

С 15 ноября 2026 года по 17 ноября 2026 года появилось 2 581 новых объявлений (в Ереване 1 896), снято с сайтов 963. Цену снизили в 173 объявлениях о продаже, медиана снижения 5,1%.

Район	Новых	Снижений цены	Медиана снижения
Арабкир	330	**26**	5,4%
Аджапняк	225	**18**	5,7%
Нор-Норк	141	**15**	5,1%
Кентрон	457	**8**	–
Давташен	93	**8**	–
Малатия-Себастия	140	**8**	–
Шенгавит	108	**8**	–
Аван	171	**7**	–
Эребуни	104	**7**	–
Канакер-Зейтун	100	**5**	–
Норк-Мараш	23	**5**	–

Сделки по данным Кадастрового комитета

Последний опубликованный месяц: сентябрь 2026: 25 505 зарегистрированных сделок (+21,5% к году ранее), из них купля-продажа 7 200 (+28,9%).



Источник: Кадастровый комитет РА, ежемесячные отчёты (https://www.cadastre.am/market_analysis), отчёт за сентябрь 2026: https://www.cadastre.am/storage/files/1-092026.pdf. Сделки: все регистрации прав (купля-продажа, дарение, залог, аренда, наследство и др.). Комитет публикует месяц с задержкой около месяца.

Методика и как цитировать

- Цены предложения: медианы активных объявлений с сайтов недвижимости и агентств Армении на дату данных, без дублей (один объект с нескольких сайтов считается один раз) и явных ошибок. Цены в долларах США; пересчёт драмов по курсу ЦБ РА на дату данных.
- Доходность: 12 медиан аренды к медиане цены продажи по числу комнат, взвешено по объявлениям о продаже. Премия новостроек: разница медиан м² новостроек и вторички.
- Снижение цены: текущая цена ниже прежней на 1–50% (большие «снижения» обычно исправленные опечатки).
- Сделки и цены сделок: Кадастровый комитет РА (cadastre.am), цифры перенесены из ежемесячных отчётов без изменений; распознавание таблиц автоматическое и проверяется по соседним месяцам.
- После закрытия месяца цифры отчёта фиксируются и больше не меняются; данные можно использовать свободно (CC BY 4.0) со ссылкой: **«По данным Kvartal на 17 ноября 2026 года» со ссылкой на https://kvartal.am/ru/analitika/otchet/2026-11/**.

https://kvartal.am/ru/analitika/otchet/2026-11/