

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი

ელენე მენაბდე-ჯობაძე
ეკონომიკის დოქტორი, სტუ-ს
ასოცირებული პროფესორი

ნანა ჩუბინიძე
სტუ-ს დოქტორანტი

ელენე მენაბდე - ჯობაძისა და ნანა ჩუბინიძის სტატია: „საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი“ თანამედროვე სამეცნიერო ეკონომიკურ ლიტერატურაში ერთ-ერთ ფართოდ განხილულ თემას ეძღვნება. უძრავი ქონების მოცემულ საკითხებთან დაკავშირებით სხვადასხვა შეხედულება არსებობს. საკითხი აქტუალური და მნიშვნელოვანია. მოცემული სტატიის მიზანია საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე წარმოქმნილი პრობლემების მოგვარების გზების კვლევა.

უახლესი სტატისტიკური მონაცემების მიხედვით 2018 წლის 6 თვის განმავლობაში მსოფლიო უძრავი ქონების ბაზარზე საინვესტიციო შეთანხმებებმა სამას ორმოცდაერთი მილიარდი დოლარი შეადგინა. ეს კი, ბოლო 11 წლის განმავლობაში უძრავი ქონების ბაზარზე, განხორციელებული ინვესტიციების მაქსიმალური მაჩვენებელია

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური უკვე იწყებს ახალი ინდიკატორის - მშენებლობის ღირებულების ინდექსის (Construction Cost Index – CCI) გამოქვეყნებას. აღნიშნული ინდექსის მიზანია - მშენებლობის პროცესში გამოყენებული წარმოების ფაქტორების (მასალებისა და სერვისების) ფასების დროში ცვლილების ასახვა. აღნიშნული ინდექსი წარმოადგენს მნიშვნელოვან მაკროეკონომიკურ მაჩვენებელს. ის აუცილებელია ქვეყნის საინვესტიციო გარემოს სწორი შეფასებისთვის, ასევე სამშენებლო სექტორში დაგეგმვისა და პროგნოზირებისთვის.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონების ბაზარი, ინვესტიცია, შეფასების პრინციპები, იპოთეკური სესხი, ტრანზაქცია, ალტერნატიული უძრავი ქონება, დამატებითი რესურსი, ექსპლუატაცია, კაპიტალი, მაკროეკონომიკა.

Article “Georgian Real Estate Market Analys” written by Elene Menabde Jobadze and Nana Chubinidze, reviews one of the most widely discussed topic in current scientific economic literature. There are different opinions regarding real estate issues. There are different points of view about this topic. That’s why article is actual and important. The study of the ways of solving the problems arising on the Georgian real estate market is the purpose of this article. The study of the ways of solving the problems arising on the Georgian real estate market is the purpose of this article.

According to the latest statistical data, investment agreements on the world real estate market for six months in 2018 amounted to three hundred and fifty billion dollars. This is the maximum amount of interest in real estate investments over the past 11 years.

The National Statistics Office of Georgia has already started publishing a new indicator - Construction Cost Index (CCI). The objective of this index is to reflect changes in the time-consuming factors (materials and services) used during the construction process. This index represents an important macroeconomic indicator. It is necessary for correct assessment of the country’s investment environment, as well as planning and forecasting the construction sector.

* * * *

თანამედროვე პირობებში, როდესაც ხდება ახალი ეკონომიკური გარემოს ფორმირება და ახალი ელემენტების წარმოქმნა, უძრავი ქონების ბაზრის სისტემის შესწავლას დიდი ადგილი ეთმობა.

საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარზე შენობა-ნაგებობების შეფასება ძალიან დიდ პრობლემას წარმოადგენს. აღნიშნული ოპერაცია საჭიროა, როგორც ინდივიდუალური გარიგებების ჩასატარებლად, ასევე საბანკო ოპერაციების წარმოებისას. იპოთეკური კრედიტის მისაღებად, ბანკის მხრიდან მოითხოვება შესაძენი ან ალტერნატიული უძრავი ქონების დატვირთვა პირველი რიგის იპოთეკით ბანკის სასარგებლოდ. პრობლემა, რასაც კლიენტი აწყდება აღნიშნული ტრანზაქციის შესასრულებლად, სწორედ ბინის შეფასებაში მდგომარეობს. გასაყიდი ფასი და ანალოგიის პრინციპით შეფასებული უძრავი ქონების ღირებულება ყოველთვის განსხვავდება ერთმანეთისგან. შესაბამისად, კლიენტს უნევს დამატებითი რესურსის მოპოვება სხვაობის შესავსებად, რაც იწვევს თანამონაწილეობის თანხის გაზდას.

მეორე პრობლემა ესაა შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღება მერიის მიერ. ექსპლუატაციაში მიღება მშენებელს აიძულებს გადაიხადოს დღგ. კლიენტს მშენებლობის პროცესში ბინის შეძენის შემთხვევაში თანხა უანგარიშდება სწორედ აღნიშნული გადასახადის ჩათვლით. რეალურად კი შეიძლება შენობა არ შევიდეს ექსპლუატაციაში, რაც მომავალში ობიექტის ღირებულებას დაბლა წევს.

საქართველოში უძრავი ქონების ცნება თითქმის არაა გამოკვლეული, თუმცა საბაზრო ეკონომიკის განვითარებისთვის მისი მნიშვნელობა დიდია. სწორედ უძრავი ქონება წარმოადგენს საბაზრო ურთიერთობების ცენტრალურ და საკვანძო ურთიერთობას.

საქართველოში სამშენებლო სფერო წლების განმავლობაში იზრდება და ვითარდება, თუმცა აღნიშნულ სექტორში პერიოდული ჩავარდნები აღნიშნება. საჭიროა ამ სფეროში არსებული პრობლემების საფუძვლიანი გამოკვლევა.

ტერმინი ინვესტიცია არის ლათინური წარმოშობის და კაპიტალის დაბანდებას ნიშნავს ეკონომიკის ამა თუ იმ დარგში. თანამედროვე ეკონომიკის განვითარებაში დიდი ადგილი და როლი ეთმობა ინვესტიციას, ვინაიდან ნებისმიერი კომერციული საქმიანობის დინამიური განვითარებისათვის და ეფექტურად ფუნქციონირებისათვის საჭიროა ინვესტიციების განხორციელება. აღსანიშნავია, რომ ინვესტიცია ხასიათდება ორი უმნიშვნელოვანესი და პირდაპირპროპორციული პარამეტრით - მოგება და რისკი. რაც უფრო მაღალია რისკი, მით უფრო მაღალია მოსალოდნელი მოგება. ინვესტიციის განხორციელებამდე, აუცილებელია შევაფასოთ პროექტი. აღნიშნული კი ხორციელდება ფინანსური და ეკონომიკური შეფასებით.

უძრავ ქონებაში ინვესტიცია, ესაა უძრავი ქონების შეძენა აქტიური და პასიური შემოსავლის მიღების მიზნით. უძრავ ქონებაში ინვესტიციის განხორციელების განუყოფელი ნაწილია უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი, რაზეც დამოკიდებულია ინვესტიციის განხორციელების რისკი და სამომავლო ფასი. ბაზრის ცვალებადობის მონიტორინგი საშუალებას გვაძლევს, უფრო ზუსტად შევაფასოთ რამდენად მიმზიდველია ამა თუ იმ უძრავ ქონებაში განხორციელებული ინვესტიცია, ასევე ვივარაუდოთ ფასების ცვლილება.

ფინანსურ ბაზრებზე ინვესტორები თავიანთი რისკის განმარტებისათვის მრავალ სხვადასხვა ინდიკატორს იყენებენ. მერყეობა ყოველთვის შეინიშნება ფინანსურ ბაზარზე და რეალურად ინვესტორს ამ მოვლენაზე გავლენის მოხდენა არ შეუძლია, მაგრამ შეუძლია აკონტროლოს რისკის განვითარება. საბაზრო რისკი იყოფა ორ ნაწილად: სისტემურ და არასისტემურ რისკად. სისტემური რისკი საბაზრო პირობებით გამოწვეული რისკია, რომლის დივერსიფიცირება ვერ ხერხდება. სისტემური რისკის აღსანიშნავად იყენებენ ბეტა კოეფიციენტს, რომელიც ბაზრის მდგომარეობასთან შედარებით ინვესტიციის მერყეობის საზომია. რაც შეეხება არასისტემურ რისკს, მისი დივერსიფიცირება შესაძლებელია.

ყურადღება უნდა გავამახვილოთ ინვესტირების

დროს შემდეგ პარამეტრებზე: კონკურენტუნარიანობა, ფასები, პრივატიზაციის მეთოდები (უძრავი ქონებით ოპერირების სიმარტივე).

საქართველოს, კერძოდ თბილისის მასშტაბით, კოლიერსის კვლევის მიხედვით ბინის ფასები გაზრდილია. საცხოვრებელი ფართების უძრავი ქონების ბაზარი დაყოფილია 2 ნაწილად. პირველი - მეორადი ბინები, ხოლო მეორე - ახალაშენებული ბინები.

სტატისტიკური მონაცემების შესწავლის შემდეგ, დადგინდა რომ 2018 წლის პირველ კვარტალში მეორადი ბინების ფასი გაიზარდა 0.65 პროცენტით, ხოლო ახალაშენებული ბინების ფასი - 3.33 %ით. მეორე ტიპის ბაზარზე ფასების ზრდას მნიშვნელოვნად განაპირობებს შემდეგი პროცესი - მშენებლობის დასაწყისში 1 კვ.მ - ის ფასი საგრძნობლად ნაკლებია. რაც უფრო მაღლა ამოდის მშენებლობის კონსტრუქციული ნაწილი, მით იმატებს შესაბამისად ფასიც. 2018 წლის პირველ კვარტალში კი პრაქტიკულად დასრულებისკენ გავიდა ისეთი დიდი კომპლექსების მშენებლობა, როგორცაა m^2 ჭავჭავაძეზე, m^2 ყაზბეგზე, m^2 იპოდრომთან და სქაილაინი. თბილისში 2018 წლის პირველ კვარტალში 7,655 ბინის ტრანზაქცია განხორციელდა, რაც 37 % ით აღემატება 2017 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს. ტრანზაქციების ჯამური ღირებულება კი 41 % ით გაიზარდა; კერძოდ, მეორადი ბინების ბაზარზე 2017 წლის პირველ კვარტალში დაფიქსირდა 2567 ტრანზაქცია, ხოლო 2018 წლის პირველ კვარტალში - 3104. რაც შეეხება ახალ ბინებს, შემდეგი მაჩვენებლები გვაქვს, 3013 და 4551 ბინა. ე.ი. 2018 წლის პირველ კვარტალში, 2017 წლის ამავე პერიოდთან მიმართებაში ახალი ბინების ტრანზაქციების მოცულობა გაიზარდა 1538 - ით, ანუ 51 % - ით. რაც შეეხება ახალაშენებული ბინების ჯამურ ღირებულებებს, კვლევების შედეგებით შეგვიძლია გამოვყოთ ტოპ სამი უბანი:

- საბურთალო - 71 მლნ აშშ დოლარი;
- ვაკე - 34 მლნ აშშ დოლარი;
- დიდი დილომი - 27 მლნ აშშ დოლარი.

ტოპ სამ უბანში დიდი დილომის მოხვედრა გამოიწვია მშენებლობებს მაღალმა რიცხვმა, რაც აღნიშნული ტერიტორიის ინტენსიური განაშენიანებით აიხსნება.

საკმაოდ დიდია ასევე ინტერესი მშენებლობის სფეროში თანხის ინვეტირების.

ყველაზე კარგი მაგალითია:

- ჰუალინგი;
- მწვანე ბუდაპეშტი;
- დირსი.

რაც შეეხება მწვანე ბუდაპეშტს, ესაა თურქული ინვესტიცია საქართველოში. თუმცა თუ განვიხილავთ მათ პროექტს „მწვანე ალმასს“ რომლის მშენებლობა მიმდინარეობს დიდ დილომში, მშენებლობის

დასაწყისში ირანულმა კომპანიამ შეიძინა ბინების დაახლოებით 40 % დაბალ ფასად, ხოლო ახლა ყიდის ამ ბინებს საკმაოდ დიდი ფასნამატი. მიუხედავად დანესებული შეზღუდვებისა ირანის მოქალაქეებისათვის ბინების ყიდვა-გაყიდვა შეუფერხებლად მიმდინარეობს. კიდევ ერთი ფაქტი, რაც ამყარებს არარეზიდენტების მხრიდან ბინების შეძენას არის ის, რომ ვერ მიიღებენ ბინადრობის მონუმბას, თუ მათ სახელზე არ იქნება რეგისტრირებული უძრავი ქონება.

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ინვესტიციის განხორციელება გულისხმობს ხვალ მოგების მიღების სანაცვლოდ, დღეს მოგები მიღებაზე უარის თქმაში. შესაბამისად, როდესაც ინვესტორი იღებს გრძელვადიან გადაწყვეტილებას, აუცილებლად უნდა ფლობდეს ორ მონაცემზე ინფორმაციას:

1. შეძლებს თუ არა დაბანდებული ფულის დაბრუნებას;

2. შეძლებს თუ არა განხორციელებული ინვესტიცია თანხების გაჩერებით, გამოუყენებლობით მიღებული დანაკლისის დაბალანსებას.

აქედან გამომდინარე, სანამ მიიღებს ინვესტორი

საბოლოო გადაწყვეტილებას, უნდა ჰქონდეს შეფასებული მოვლენების სავარაუდო განვითარების სქემა.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. სიჭინავა ა., კოლუაშვილი პ., ეგიაშვილი დ., მესხიშვილი ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა თბილისი, საგამომცემლო სახლი ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2013წ. გვ 360;
2. Berk J., DeMarzo P., Corporate Finance International 2 nd ed., Pearson/Addison Wesley, 2011 pp. 368;
3. Экономика недвижимости Асаул А.Н., Иванов С.Н., Люлин П.Б., 2008, 285с.
4. Введение в экономику недвижимости И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев 2015, 285с.
5. <http://www.colliers.com/en-ge/georgia> 2017-2018 უკანასკნელად გადამოწმებულია 05.08. 2018
6. www.stern.nyu.edu, REAL ESTATE - NYU Stern School of Business (Chpt 26) უკანასკნელად გადამოწმებულია 02.08. 2018
7. www.thebalance.com, Kennon J., Real Estate Investing Through REITs უკანასკნელად გადამოწმებულია 02.08. 2018