

საქართველოში არსებული საინვესტიციო გარემო უკრაინი ქონების ბაზარზე

ელენე მენაბდე-ჯობაძე
სტუ-ს ასოცირებული პროფესორი
ნანა ჩუბინიძე
სტუ-ს დოქტორანტი

ელენე მენაბდე - ჯობაძისა და ნანა ჩუბინიძის სტატია: „საქართველოში არსებული საინვესტიციო გარემო უძრავი ქონების ბაზარზე“ იხილავს თანამედროვე სამეცნიერო ეკონომიკურ ლიტერატურაში ერთ-ერთ ფართოდ განხილულ თემას - უძრავი ქონების მოცემულ საკითხებთან დაკავშირებით სხვადასხვა შეხედულება არსებობს. საკითხი აქტუალური და მნიშვნელოვანია. საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე წარმოქმნილი პრობლემების მოგვარების გზების კვლევა არის მოცემული სტატიის მიზანი.

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

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური უკვე იწყებს ახალი ინდიკატორის - მშენებლობის ღირებულების ინდექსის (Construction Cost Index - CCI) გამოქვეყნებას. აღნიშნული ინდექსის მიზანია, რომ 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.

INVESTMENT ENVIRONMENT IN REAL ESTATE MARKET IN GEORGIA

Article “Investment environment in Georgia on real estate market” 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.

Keywords: Real Estate Market, Investment, Assessment Principles, Mortgage Loan, Transaction, Alternative Real Estate, Additional Resource, Operation, Capital, Macroeconomics

* * * *

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

საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარზე ძალიან დიდ პრობლემას წარმოადგენს შენობა-ნაგებობების შეფასება. 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 შექმნის შემთხვევაში თანხა უანგარიშდება სწორედ აღნიშნული გადასახადის ჩათვლით. რეალურად კი შეიძლება შენობა არ შევიდეს ექსპლუატაციაში, რაც მომავალში დაბლა წევს ობიექტის ღირებულებას.

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

სამშენებლო სფერო საქართველოში წლების განმავლობაში იზრდება და ვითარდება, თუმცა პერიოდულად გარკვეული ჩავარდნები აღნიშნულ სექტორს თან ახლავს. ამიტომ საჭიროა დიდი ყურადღება დაეთმოს და საფუძვლიანად იქნას გამოკვლეული ის პრობლემები, რაც ამ სფეროში არსებობს.

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 შევავსოთ პროექტი. აღნიშნული კი ხორციელდება ფინანსური და ეკონომიკური შეფასებით.

უძრავ ქონებაში ინვესტიცია, ესაა უძრავი ქონების შექმნა 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 განვხორციელოთ ინვესტიცია, ასევე ვივარაუდოთ ფასების ცვლილება.

ფინანსურ ბაზრებზე ინვესტორები თავიანთი რისკის განმარტებისათვის მრავალ სხვადასხვა ინდიკატორს იყენებს, მერყეობა ყოველთვის შეინიშნება ფინანსურ ბაზარზე და რეალურად ინვესტორს ამ მოვლენასთანზე გავლენის მოხდება არ შეუძლია, მაგრამ შეუძლება აკონტროლოს რა მოცულობის რისკის განევა შეუძლია. საბაზრო რისკი იყოფა ორ ნაწილად: სისტემურ და არასისტემურ რისკად. სისტემური რისკი საბაზრო პირობებით გა-

მონვეული რისკია, რომლის დივერსიფიცირებას 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 მაშტაბით, კოლიერის 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 კვმ - ის ფასი საგრძობლად 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 მ2 ჭავჭავაძეზე, მ2 ყაზბეგზე, მ2 იპოდრომთან და სქაილიანი. 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. 2018 წლის პირველ კვარტალში, 201 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 ფასნამატით. მიუხედავად დანესებული შეზღუდვებისა ირანის მოქალაქეებისათვის ბინების ყიდვა-გაყიდვა შეუფერხებლად მიმდინარეობს. კიდევ ერთი ფაქტი, რაც ამყარებს არარეზიდენტების მხრიდან ბინების შექენას არის ის, რომ ვერ მიიღებენ ბინასდრობის მონმობას, 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 გადანყვეტილებას, აუცილებლად უნდა ფლობდეს ორ მონაცემზე ინფორმაციას:

1. შეძლებს თუ არა დაბანდებული ფულის დაბრუნებას;
2. თანხების გაჩერებით, გამოუყენებლობით მიღებული დანაკლისის დაბალანსებას შეძლებს თუ არა განხორციელებული ინვესტიცია.

აქედან გამომდინარე, სანამ მიიღებს ინვესტორი საბოლოო გადანყვეტილებას, უნდა ჰქონდეს შესაბამისი მოვლენების სავარაუდო განვითარების სქემა.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. სიჭინავა ა., კოლუაშვილი პ., ეგიაშვილი დ., მეხსიშვილი ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა თბილისი, საგამომცემლო სახლი ტექნკური 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 გადამონმებულია 05.08. 2018
6. www.stern.nyu.edu, REAL ESTATE - NYU Stern School of Business (Chpt 26) უკანასკნელად გადამონმებულია 02.08. 2018
7. www.thebalance.com, Kennon J., Real Estate InvestingThrough REITs - უკანასკნელად გადამონმებულია 02.08. 2018