

ეკონომიკის მდგომარეობა განვითარების პროგნოზები

უძრავი ქონების გაყიდვები და Covid-19 პანდემია

ელენე მენაბდე-ჯობაძე,
სტუ-ს ასოცირებული პროფესორი

ნანა ჩუბინიძე,
თიბისი ბანკი, თბილისი, საქართველო

ანოტაცია

ელენე მენაბდე - ჯობაძის და ნანა ჩუბინიძის სტატია: „უძრავი ქონების გაყიდვები და კოვიდ პანდემია“ იხილავს თანამედროვე სამეცნიერო ეკონომიკურ ლიტერატურაში ერთ-ერთ ფართოდ განხილულ თემას, როგორცაა საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვების დინამიკა კოვიდ პანდემიის ფონზე.

2019 - 2020 წლის ოფიციალური მონაცემებით, საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვები მკვეთრად შემცირებულია. კერძოდ, 2020 წელს 2019-თან შედარებით, ახალი ბინების გაყიდვები შემცირდა 14%-ით, ხოლო ეგრეთ წოდებულ მეორად ბინებზე მოთხოვნა - 26% - ით. აღნიშნულმა საბაზრო რყევამ გავლენა გასაყიდ ფასებზეც მოახდინა. ახალ ბინებზე კვ. მ - ის ფასი შემცირდა დაახლოებით 5% - ით, ხოლო მეორად ბინებზე მხოლოდ 1% - ით.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონების ბაზარი, პანდემია, მოთხოვნა უძრავი ქონების ბაზარზე, ტრანზაქცია, სუფსიდირება.

ANNOTATION

Article “Real Estate Sales and the Covid-19 Pandemic” written by Elene Menabde Jobadze and Nana Chubinidze, reviews one of the most widely discussed topics in modern scientific economic literature, such as the dynamics of residential real estate sales in the context of the Covid pandemic. If we compare the official data of 2019 and 2020 on residential real estate sales, then we will see that sales of space decreased sharply compared to 2019. In particular, sales of new apartments fell by 14% compared to the same period last year, and demand for the so-called secondary apartments fell by 26%. These market fluctuations also affected selling prices. However, it should be noted that new apartments with an area of sq.m. The price of apartments decreased by about 5%, and for secondary apartments by only 1%.

Keywords: Real Estate Market, Pandemic, Demand on Real Estate Market, Transaction, Subsidizing.

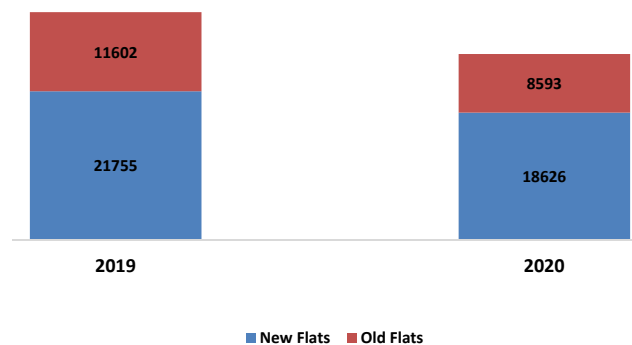
* * * *

ბოლო ათწლეულების განმავლობაში, საკმაოდ იზრდება მოთხოვნა უძრავი ქონების ბაზარზე. უძრავ ქონებაზე გაზრდილი მოთხოვნის დამატებით განმსაზღვრელ ფაქტორებს წარმოადგენს:

- ემიგრანტების ინტერესი შეიძინონ საცხოვრებელი ფართები;

- ბინადრობის მონომობის მიღების მსურველი უცხო ქვეყნის მოქალაქეები, ვისაც საქართველოს კანონმდებლობა ავალდებულებს საკუთრებაში ჰქონდეთ დარეგისტრირებული კონკრეტული ღრებულების საცხოვრებელი უძრავი ქონება.

უძრავი ქონების ბაზრის კონკრეტული სეგმენტები ხასიათდება ქონების გამოყენების ფორმით, ადგილმდებარეობით, მოგების პოტენციალით, გამქირავებლის ტიპური დახასიათებით, ინვესტირების მოტივაციით და სხვა ნიშნებით, რომელიც აღიარებულია უძრავი ქონების გაცვლის პროცესში. თავის მხრივ უძრავი ქონების ბაზარი განიცდის სოციალური, ეკონომიკური, სახელმწიფო და ეკოლოგიური ხასიათის ზეგავლენას. აღნიშნული ბაზარი სეგმენტებად იყოფა (იხ. ნახ. 1).



ნახ.1 ტრანზაქციები უძრავი ქონების ბაზარზე

უძრავი ქონების ბაზრის კვლევა მიმდინარეობს შემდეგი პარამეტრებით: ადგილმდებარეობა, კონკურენცია, მოთხოვნა და მიწოდება (რაც მიეკუთვნება უძრავი ქონების საერთო პირობებს). ბაზრის დაყოფა სხვადასხვა სეგმენტებად ხორციელდება ბაზრის მონაწილეთა მოთხოვნის, საინვესტიციო მოტივების, ადგილმდებარეობის, ფაქტიური ფუნქციონირების, დროის, ფიზიკური მახასიათებლების, დიზაინის მიხედვით და ა.შ.

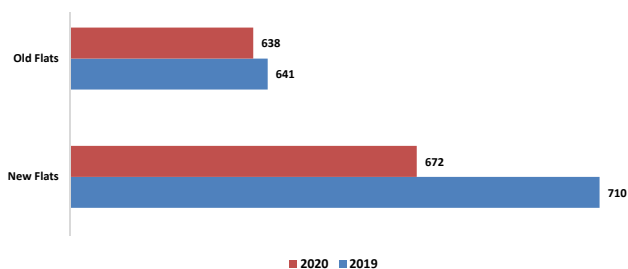
დანიშნულებიდან გამომდინარე უძრავი ქონების ბაზარი შეიძლება დაიყოს ხუთ ჯგუფად:

1. საცხოვრებელი უძრავი ქონება;
2. კომერციული უძრავი ქონება;
3. სანარმოო უძრავი ქონება;
4. სხვადასხვა დანიშნულების მიწის ნაკვეთი;
5. სპეციალური დანიშნულების უძრავი ქონება.

რაც შეეხება მიწის ნაკვეთის მდგომარეობიდან გამომდინარე უძრავი ქონების ბაზარი შეიძლება გაიყოს: შენობა-ნაგებობიანი მიწის ნაკვეთი, შენობების გარეშე მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოდგება შემდგომში მშენებლობისთვის, შენობა-ნაგებობის გარეშე მიწის ნაკვეთი, რომელიც არ გამოდგება მშენებლობისთვის.

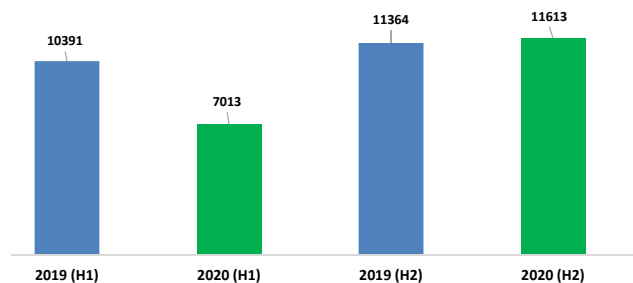
ყველაზე გავრცელებული ტრანზაქცია უძრავი ქონების ბაზარზე, სწორედ საცხოვრებელი სახლის/ბინის შეძენას უკავშირდება. კოლიერსის მონაცემებით 2020 წლის მდგომარეობით თბილისში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე განხორციელდა 27,219 ტრანზაქცია, რაც წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით 18.5 % - ით ნაკლებია (ნახ.1.).

2020 წლის მდგომარეობით თბილისში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე ახალაშენებული ბინების საშუალო გასაყიდმა ფასმა 672 აშშ დოლარამდე დაიწია, რაც 2019 წელთან შედარებით 5 % - ით ნაკლებია (ნახ.2). ძველი აშენებული ბინების შემთხვევაში ნიშნული 638 აშშ დოლარს გაუტოლდა, რაც უმნიშვნელო (1% - იანი) კლებაა წინა წლის ანალოგიურ მონაცემთან შედარებით (იხ. ნახ. 2).



ნახ. 2 საშუალო გასაყიდი ფასი 1კვ. მ USD

თუ გავანალიზებთ უძრავი ქონების გაყიდვების მონაცემებს თვეების მიხედვით, თავლნათლივ დავინახავთ, რომ აპრილსა და მაისში ტრანზაქციების მოცულობა, პანდემიის გამო, მკვეთრად შემცირდა. თუმცა დინამიკამ გაცილებით მოიმატა მაისის მეორე ნახევარში. ეს ფაქტი რეგულაციების შემსუბუქებით შეგვიძლია ავხსნათ. საბოლოოდ უძრავი ქონების ბაზარი მკვეთრად გამოცოცხლდა ივლისის დასაწყისში, როდესაც დეველოპერების სუბსიდირების პროგრამა ამოქმედდა. იგი გულისხმობდა - თუ ფიზიკური პირი უძრავ ქონებას ყიდულობდა დეველოპერულ პროექტში მას სახელმწიფო სესხს უსუფსიდიროებდა 4% - ით (ნახ.3). აღნიშნული სახელმწიფო პროგრამის სრული დასახელება იყო „იპოთეკური კრედიტების მხარდაჭერის მექანიზმი“ (იხ. ნახ. 3).

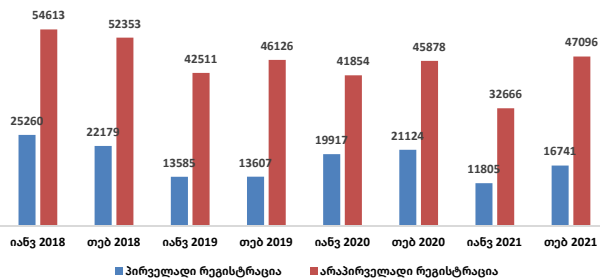


ნახ. 3 ახალი ბინების ტრანზაქციები კვარტლების მიხედვით

განვიხილოთ ზემოთ მოყვანილი პროგრამა კონრეტული ბანკის მაგალითზე. სს თიბისი ბანკის ოფიციალურ ვებ გვერდზე გამოქვეყნებული იყო ვის და რა პირობებით შეეძლო ესარგებლა სახელმწიფო მხარდაჭერის პროგრამით. სუბსიდირების პროგრამა მხოლოდ დეველოპერულ პროექტებში უძრავი ქონების შეძენისას მოქმედებდა. სესხის მაქსიმალური მოცულობა 200 000 ლარს შეადგენდა, ხოლო სესხის ხანგრძლივობა 240 თვეს. კლიენტს, იპოთეკური სესხის მისაღებად, სჭირდებოდა წარმოედგინა თანამონაწილეობა უძრავი ქონების ღირებულების 10% - დან. პროგრამის ფარგლებში, მსესხებელს ჰქონდა საშუალება, 5 წლის განმავლობაში ესარგებლა სახელმწიფოს მხრიდან 4% - იანი სუფსიდიროებით. მნიშვნელოვანია რა გზას სთავაზობდა ბანკი კლიენტს თუ სესხის მოცულობა აღემატებოდა დაწესებულ ლიმიტს. ასეთ შემთხვევაში კლიენტს სთავაზობდნენ ორ ალტერნატივას. ერთი, მას ჰქონდა შესაძლებლობა გაეზარდა თანამონაწილეობა, მეორე - ბანკს შეეძლო ორი დამოუკიდებელი სესხის დამტკიცება. აქედან დადგენილ ლიმიტზე

კლიენტის ისრებზე და სუფსიდირების პროგრამით, ხოლო მეორე სესხზე სტანდარტული გრაფიკი აიგებოდა.

მნიშვნელოვანია ვნახოთ რა ვითარებაა უძრავი ქონების ბაზარზე 2021 წელს, როდესაც როგორც საქართველოსთვის, ასევე მსოფლიოსთვის Covid – 19 პანდემიის წინააღმდეგ ბრძოლა კვლავ ერთ-ერთი აქტუალური თემაა. საკმაოდ მნიშვნელოვანი ინფორმაციის მოპოვება არის შესაძლებელი საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ ბაზაში (ნახ.4). გამოქვეყნებული მონაცემები საშუალებას გვაძლევს დიამნიკაში (2018, 2019, 2020 და 2021 წლები) დავაკვირდეთ იანვარსა და თებერვლის თვეში გაყიდვების როგორც პირველად, ასევე მეორეულ რეგისტრაციებს (იხ. ნახ. 4).



ნახ.4 ბინების რეგისტრაცია დინამიკაში (იანვარი და თებერვალი).

მონაცემების განხილვისას თავლნათლივ ჩანს, რომ 2021 წელს წინა წელთან შედარებით როგორც იანვარში, ასევე თებერვალში შემცირებულია პირველადი რეგისტრაციის ტრანზაქციები. ანალოგიური სიტუაციაა მეორეულ რეგისტრაციაში იანვრის თვეში, თუმცა თებერვალში არაპირველადი რეგისტრაცია 2020 წლის მაჩვენებელთან შედარებით მატულობს.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. სიჭინავა ა., სეხნიაშვილი დ., კუტიბაშვილი ნ. უძრავი ქონების შეფასება. თბილისი: საჩინო, 2019, 317 გვ.
2. www.napr.gov.ge/ უკანასკნელად გადამოწმებულია 4.05.2021
3. <https://www.colliers.com/en-ge> უკანასკნელად გადამოწმებულია 5.05.2021
4. www.tbcbank.com.ge უკანასკნელად გადამოწმებულია 29.04.2021
5. www.nbg.gov.ge უკანასკნელად გადამოწმებულია 27.04.2021