

პანდემიის გავლენა უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებაზე

ნაზი ჭიკაიძე
სტუ-ს პროფესორი

რეზიუმე

ეკონომიკურ სისტემაში უძრავი ქონების ბაზრის ადგილის განსაზღვრა განსაკუთრებულ ინტერესს საგანს წარმოადგენს. დღეს ყველაზე აქტუალური საკითხი მთელს მსოფლიოში არის პანდემია და მისი ზეგავლენა ეკონომიკის მაკრო და მიკრო დონეებზე. ვირუსის გავრცელებამ ნეგატიური ზეგავლენა იქონია ეკონომიკის ყველა მიმართულებით, მათ შორის უძრავი ქონების ბაზარზეც.

უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი და პროგნოზირება მეტად მნიშვნელოვანია, რადგან მისი საშუალებით ხდება ობიექტური ინფორმაციის მიწოდება იმ პირთათვის, რომლებიც ამ ბაზარზე სხვადასხვა ოპერაციის განხორციელების შესახებ იღებენ გადაწყვეტილებებს. ოპერაციები შესაძლოა იყოს საინვესტიციო, დეველოპერული თუ საშემფასებლო სახის.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონება; პანდემია; ანტიკრიზისული გეგმა; კონცეფცია.

THE IMPACT OF THE PANDEMIC ON THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET

Nazi Chikaidze
Professor of GTU

RESUME

Determining the place of the real estate market in the economic system is of particular interest. The most pressing issue today around the world is the pandemic and its impact on the macro and micro levels of the economy. The spread of the virus has had a negative impact on all areas of the economy, including the real estate market.

Analyzing and forecasting the real estate market is very important, because it provides objective information to those who make decisions about the various operations in this market. Transactions can be of investment, development or valuation type.

Keywords: Real Estate, Pandemic, Anti-Crisis Plan, Concept.

შესავალი

უძრავი ქონების სფერო წარმოადგენს ერთ-ერთ პერსპექტიულ და განვითარებად ნაწილს ქვეყნების ეკონომიკაში. ადამიანებმა, რომლებმაც ეს კარგად გაიგეს და გაიაზრეს, შესაძლებელი გახადეს უძრავი ქონების საშუალებით ეკონომიკური მოგების მიღება და ისინი მსოფლიოში უმდიდრეს ადამიანებადაა აღიარებული. ქონების დაგროვება უძრავი ქონების შესყიდვით, წარმოადგენს გამდიდრების ყველაზე სტაბილურ წყაროს, ვინაიდან ფასი უძრავ ქონებაზე, თანამედროვე პირობებში, გამუდმებით იზრდება. მესაკუთრისთვის, და არა მარტო მისთვის, მნიშვნელოვანია ქონების ღირებულების ცოდნა. უძრავი ქონების ღირებულების ცოდნა ყიდვა-გაყიდვის ოპერაციის წარმატებით განხორციელების საშუალებას იძლევა.

„უძრავი ქონების ბაზარი არის ამ ბაზრის სუბიექტებს შორის სამართლებრივი, ეკონომიკური, ორგანიზაციული და კულტურული ურთიერთობის სისტემა მათი შექმნის, ფორმირების, გავრცელების, გაცვლის, სასარგებლო თვისებების გამოყენებისა და საკუთრების უფლება-მოვალეობების გათვალისწინებით“.

ძირითადი ნაწილი

უძრავი ქონების ბაზრის დინამიკაზე გავლენას ახდენს მთელი რიგი ეკონომიკური და სოციალური ფაქტორები: მოსახლეობის შემოსავლების დონე; ბიზნესის განვითარება, ქვეყნის ფინანსური სისტემის მდგომარეობა, ფინანსურ რესურსებზე ხელმისაწვდომობა, მოსახლეობის რიცხოვნობის ცვლილება, განათლების დონე, ასევე ადმინისტრაციული და სამართლებრივი განვითარების დონე.

ქვეყნის ეკონომიკაში უძრავი ქონების ბაზარი ასრულებს შემდეგ ფუნქციებს:

- სოციალური ამოცანების გადაჭრა უძრავი ქონების სასარგებლო თვისებების შექმნისა და გამოყენების საშუალებით;
- უძრავი ქონების ობიექტებზე საკუთრების უფლების სრული ან ნაწილობრივი გასხვისება ერთი ეკონომიკური სუბიექტიდან მეორეზე და მისი უფლებების დაცვა;
- ობიექტებსა და მომსახურებაზე ფასების თავისუფალი ფორმირება;

- უძრავი ქონების კონკრეტულ ობიექტებს შორის საინვესტიციო ნაკადის გადანაწილება;

- მინების გამოყენებისთვის არსებული საინვესტიციო ნაკადის გადანაწილება კონკრეტული წყაროების მიერ.

უძრავ ქონებას ახასიათებს სამი მნიშვნელოვანი თვისება, რომელიც განასხვავებს უძრავი ქონების ბაზარს სხვა ბაზრებისგან:

- ეს არის საქონელი, რომელიც შეზღუდული რაოდენობითაა მყიდველების რაოდენობისთვის.

- საქონლის მოძიებასთან და გარიგების დადებასთან დაკავშირებული დანახარჯების შედარებით მაღალი დონე.

- საქონლის რეალიზაციის პერიოდი, სხვა საქონლის ბაზრებთან შედარებით ხანგრძლივია.

უძრავი ქონების ბაზარს განასხვავებენ ინსტიტუციური მიდგომის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობების მიხედვით, კვლავწარმოების მიდგომის მიხედვით, ობიექტის სახეობის, გეოგრაფიული ფაქტორების, ღირებულების, საექსპლუატაციო ვარგისიანობის ხარისხის, გარიგებისა და გამოყენების მიხედვით.

იქედან გამომდინარე, რომ უძრავი ქონებას, ისევე როგორც მის ბაზარს, გააჩნია საკუთარი მახასიათებლები, შესაბამისად არსებობს მისი შეფასების განსხვავებული მეთოდები და სტანდარტები.

უძრავი ქონების მნიშვნელობის გაგება იწყება მისი მრავალფეროვანი ხასიათისა და სხვადასხვა განსაკუთრებული თვისებების გაერთიანების აღიარებით. არ უნდა დაგვავიწყდეს, რომ დროთა განმავლობაში, მინაზე ქიმიური და ფიზიკური ზემოქმედება მასზე გავლენას ახდენს და გარკვეულ ცვლილებების გამომწვევი მიზეზი ხდება. არსებობს განსხვავებული მიდგომები და კონცეფციები უძრავი ქონების გაგებასთან მიმართებაში.

გეოგრაფიული კონცეფცია განიხილავს მინის ფიზიკურ ხასიათს (კლიმატი, გეოლოგიური ნიადაგი, წყალი და სხვა.). იგი განიხილავს ისეთ მნიშვნელოვან საკითხებს, როგორიცაა: მშენებლობის კონსტრუქციები და მასალები, მოცულობა, მდებარეობა, კლიმატი, ნიადაგის ნაყოფიერება, გაუმჯობესება, გარემომცველი ფაქტორები და სხვა ფაქტორები.

ეკონომიკური კონცეფცია, შინაარსიდან გამომდინარე, უძრავ ქონებას განიხილავს, როგორც ინვესტირების ეფექტურ ობიექტსა და შემოსავლის გენერირების საიმედო ინსტრუმენტს. ეკონომიკის თვალსაზრისით, უძრავ ქონებას ეკონომიკური ღირებულება აქვს მხოლოდ მაშინ, როდესაც შეიძლება მისი გამოყენება სარგებლის მიღების მიზნით. ვინაიდან მინის ღირებულება ეკონომიკური განსაზღვრებაა, უძრავი ქონების ძირითად ეკონომიკურ ელემენტებს ღირებულება და ფასი წარმოადგენს.

მენეტებს ღირებულება და ფასი წარმოადგენს.

იურიდიულ კონცეფციაში ცენტრალური ადგილი უკავია იმ სამართლებრივი აქტების დაცვას, რომლებიც უძრავ ქონებასთანაა კავშირში. იგი შეიძლება წარმოგვიდგეს მინის ქვეშა რესურსად, ზედაპირზე არსებული მინის ნაკვეთების, მათზე დამაგრებული შენობებისა და საჭაერო სივრცის სახით.

საქართველოს კანონმდებლობა კერძო პირებს უფლებას აძლევს სურვილის შესაბამისად განკარგონ საკუთრებაში არსებული ქონება. მათ უფლება აქვთ თავისუფლად იყიდონ, გაყიდონ, გააქირონ, გასცენ იჯარით და ა.შ. ე.ი. თავისუფლად განკარგონ თავიანთი ქონება.

როგორც ჩვენთვის ცნობილია, მსოფლიოში, გლობალიზაციის არსებობამ ხელი შეუწყო ქვეყნებს შორის მრავალმხრივი თავისუფალი ურთიერთობის ჩამოყალიბებას. სულ უფრო აქტუალური ხდება უძრავი ქონების შეფასების სტანდარტები. ეს ზოგადად გამოიწვია, უძრავი ქონების მნიშვნელობის გაზრდამ. ყველასთვის ცნობილია მისი მნიშვნელობა, განსაკუთრებით, ეს შეეხება მინას. სწორედ ამიტომ, ეს საკითხი, ისევე როგორც სხვა ქვეყნებისთვის, საქართველოსთვისაც მნიშვნელოვანი გახდა.

უძრავი ქონების სფეროში დასაქმებულთა წილიც იზრდება მისი მნიშვნელობის ზრდასთან ერთად.

უძრავი და მოძრავი ქონების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ქონების შეფასების უზრუნველყოფა, სულ უფრო მეტი სახელმწიფო ინსტიტუტისთვის ხდება ინტერესის საგანი. მათ შორის არიან საგადასახადო და საბაჟო ორგანოები, ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, აღსრულების ეროვნული ბიურო, ადგილობრივი მუნიციპალიტეტები და სხვა.

უძრავი ქონების შეფასება მნიშვნელოვანია თანამედროვე პირობებში. მისი რეალური ღირებულების დადგენა მნიშვნელოვანია ყიდვა-გაყიდვის პროცესისთვის და რიც სხვა შემთხვევებში. უძრავი ქონება შეიძლება გახდეს ქვეყნისთვის ეკონომიკური კუთხით მნიშვნელოვანი. ეს შეიძლება გამოწვეული იყოს უძრავ ქონებაში ინტერესის ზრდით. ამისთვის მნიშვნელოვანია ქონების ზუსტი და საერთაშორისო სტანდარტების დაცვით შეფასება.

კორონავირუსის პანდემიამ ქვეყნის ეკონომიკას სერიოზული დარტყმა მიაყენა. საფრთხის ქვეშ აღმოჩნდა საფინანსო სექტორი, სამშენებლო, უძრავი ქონების სფეროები, წარმოება და განათლება.

საგულისხმოა ის ფაქტი, რომ COVID-19-ის ვირუს-

სის გავრცელებამდე 2019 წლიდან 2020 წლის მარტამდე ბაზარს მზარდი ტენდენცია გააჩნდა. აღნიშნული განპირობებული იყო ორი ფაქტორით. პირველი, 2019 წლის დაბალი ბაზით და მეორე, იპოთეკური სესხების რეკორდულად დაბალი საპროცენტო განაკვეთებით. 2020 წლის იანვარ-თებერვალში უცხოურ ვალუტაში გაცემული სესხების საშუალო შეწონილმა განაკვეთმა 4,2% შეადგინა. 2019 წლის იგივე პერიოდის საშუალო შეწონილი განაკვეთი იყო 6,7%. ბუნებრივია, ასეთმა დაბალმა პროცენტმა განაპირობა იპოთეკური სესხის გაცემების მკვეთრი ზრდა.

2020 წელს გაცემული იპოთეკური სესხების მოცულობის პროპორციულად იცვლებოდა უძრავი ქონების ტრანზაქციების დინამიკაც. ქვეყანაში საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამდე ბაზარზე განხორციელებული გარიგებების მოცულობა ზრდადი ტენდენციით ხასიათდებოდა, მაგრამ რადიკალურად შეიცვალა მარტის მეორე ნახევარში. გაყიდვების მოცულობა მარტის მეორე ნახევარში პირველ ნახევართან შედარებით 37,6%-ით შემცირდა.

პანდემიამ უძრავი ქონების ბაზარი და, შესაბამისად, დეველოპერული სექტორი საგრძნობლად დააზარალა. ახალაშენებული ბინების ბაზრის მოცულობა 2020 წლის იანვარ-ოქტომბერში თბილისში – 24%-ით, ხოლო ბათუმში 36%-ით შემცირდა წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით.

ზაფხულში ლოკდაუნის შეზღუდვების შემსუბუქების შემდეგ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს აღდგენის ნიშნები დაეტყო. დეველოპერებმა 22,600 ტრანზაქციის განხორციელება შეძლეს – ჯამში 1.5 მლნ კვ/მ ფართობის მოცულობით 2020 წლის პირველი ათი თვის განმავლობაში, მაშინ როდესაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდში 30,700 ტრანზაქცია განხორციელდა.

წლის მესამე კვარტალში გაყიდვები გაიზარდა. დეველოპერებმა მომხმარებლები ინოვაციური იდეებით – ფინანსური შეღავათების, ფასდაკლებებისა და მარტივი გადახდის ალტერნატივების შეთავაზებით მოიზიდეს. ამას დაემატა სახელმწიფოს მიერ შემუშავებული იპოთეკური სესხების სუბსიდირების პროგრამაც. შედეგად, ოქტომბერში ძველი საცხოვრებელი ბინების ტრანზაქციების წილი საერთო გაყიდვებში 15%-ით შემცირდა, ხოლო ახალაშენებული საცხოვრებელი სახლების – 3%-ით გაიზარდა.

უძრავი ქონების ბაზარი მხოლოდ ქართულ ბაზარზე არ არის დამოკიდებული, ამაზე გავლენას ახსენს ევროპისა და ახლო აღმოსავლეთის ქვეყნები. 2019 წლის სტატისტიკა რომ ავიღოთ საქართველოში მთლიანად, ყველაზე დიდი ოდენობის ინვესტი-

ცია ახლო აღმოსავლეთის ქვეყნებიდან შემოვიდა, რაც მთლიანი რიცხვის 42%-ს შეადგენს, შემდგომ კი რუსეთი მოჰყვება 18%-ით. მათ შემდეგაა ევროპის ქვეყნები. მნიშვნელოვანია ისრაელიც, რადგან ბოლო წლებში საკმაოდ გაიზარდა ამ ქვეყნიდან ინვესტიორების რაოდენობა და 2019 წელს 6% შეადგინა. თუ გავითვალისწინებთ ამჟამინდელი საინვესტიციო ბაზრის პირობებს, 2020 წლის დასაწყისიდან საშუალო სავალუტო იპოთეკური სარგებელი მცირედით გაიზარდა: აგვისტოს შემდეგ – 5.7, სექტემბერში კი 5.8%-მდე. ხოლო ლარში 10.8%-მდე დაეცა, რაც 3.5 პროცენტული პუნქტით დაბალია მაისის საკმაოდ მაღალ მაჩვენებელთან შედარებით. სადეპოზიტო, ასევე იპოთეკური სესხის განაკვეთები კვლავ ჩამორჩება საიჯარო სარგებელს, რაც ხაზს უსვამს როგორც ბინების მიმზიდველობას, ისე მათ, როგორც საინტერესო საინვესტიციო აქტივების, ღირებულებას.

2020 წლის მეორე კვარტალში უძრავი ქონების სექტორში უცხოური ინვესტიციების რაოდენობა პანდემიის გამო წინა წელთან შედარებით \$300 მილიონიდან თითქმის \$80 მილიონამდე დაეცა. ინვესტიციების მოზიდვის კუთხით გართულებული ვითარების გარდა, დეველოპერები ლარის გაუფასურების პრობლემასაც ასახელებენ. ეროვნული ვალუტის უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით გაუფასურება გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ფასებზეც, რაც კიდევ ერთი გამოწვევაა სექტორისთვის.

საქართველოს მთავრობის ინფორმაციით, იპოთეკური სესხების სუბსიდირების პროგრამის ფარგლებში სექტემბრის ჩათვლით 364 მილიონი ლარის ოდენობის სესხები გაიცა. ბიუჯეტის შესრულების ანგარიშის თანახმად, პროგრამით სულ 3,823 მსახებელმა ისარგებლა.

სახელმწიფოს მხარდაჭერა უმნიშვნელოვანესია კრიზისის დასაძლევად. მოთხოვნის სტიმულირებისთვის უმთავრესი ფაქტორია სწორი მონეტარული პოლიტიკის გატარება, იპოთეკური სესხების გასამართივებლად და ეროვნული ვალუტის გაუფასურების შესაჩერებლად. რეცესიის თავიდან ასარიდებლად და მომხმარებელთა მსყიდველობითუნარიანობის შესანარჩუნებლად მნიშვნელოვანია მოხდეს ეკონომიკის სტიმულირება. სახელმწიფო მხარდამჭერ პროგრამებში, აგრეთვე გასათვალისწინებელია, ტურისტული სეგმენტის განვითარება-აღდგენა. დეველოპერების თქმით, მათთვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია გადასახადების შემსუბუქება, ამით სახელმწიფოს შეუძლია დაეხმაროს მათ კრიზისის დაძლევაში. მთავრობის მიერ წარდგენილ უძრავი ქონების ანტიკრიზისული პაკეტში, რომლის ჯამური მოცულობაც 434 მლნ

ლარია, ეს თანხა რამდენიმე ძირითადი მიმართულებით განაწილდება, მათ შორისაა იპოთეკური სესხების თანადაფინანსება 5 წლის ვადით (4%-იანი თანამონაწილეობით). ამ მიმართულებაზე 70 მილიონი ლარის დახარჯვა იგეგმება.

კიდევ ერთი მიმართულება, რაც საქართველოს მთავრობამ დაანონსა, უშუალოდ მშენებლობების გარანტირებაა. ანტიკრიზისული გეგმის მიხედვით, სახელმწიფო იმ მშენებარე პროექტებს, სადაც ერთი კვადრატული მეტრის ფასი 1700 ლარზე ნაკლებია (531 დოლარი დღეს), ფართის არაუმეტეს 30%-ის გარანტირებას მოახდენს.

ძნელია განსაზღვრა, როგორ განვითარდება მიმდინარე კრიზისი, რამდენ ხანში მოხდება მისი აღმოფხვრა და ბაზრის გაჯანსაღება. ამის მიზეზი არის პანდემიასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა. ცალსახად შეგვიძლია ვთქვათ, რომ სახელმწიფოს როლი, ამ პროცესებში იქნება გადამწყვეტი. აგრეთვე, უმნიშვნელოვანესია ბაზრის მოქნილობა, რამდენად მოახერხებს გამონეწევის საპასუხოდ ადაპტაციას.

კვლევის მიხედვით, კრიზისიდან გამოსასვლელად უმნიშვნელოვანესი სტრატეგიაა დეველოპერთა მიერ ანტიკრიზისული გეგმის შემუშავება და სახელმწიფო მხარდაჭერის განხორციელება. დეველოპერული კომპანიები რეზერვის შექმნასა და ოპტიმიზაციაზე მუშაობენ, მარკეტინგისა და გაყიდვების ახლებურ მიდგომებს აყალიბებენ. შემუშავებული სამოქმედო გეგმების მიუხედავად, კრიზისის ხანგრძლივობასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა მთავარ საფრთხეს წარმოადგენს.

დასკვნა

განვლილ კრიზისებთან შედარებით COVID-19-ით გამონეწეული კრიზისი ყველაზე მძიმეა მისი გლობალურობიდან გამომდინარე. სოციალურმა დისტანციამ უდიდესი ზიანი მიაყენა მომსახურების სფეროს, რაც უმუშევრობის დონეს კიდევ უფრო მკვეთრად გაზრდის, ხანგრძლივი ვადით შემცირდება ფულადი ნაკადების შემოდინებაც საქართველოში. შექმნილ სიტუაციაში მოსახლეობა პრიორიტეტს ანიჭებს თანხის დაზოგვას. მოთხოვნის შემცირება კიდევ უფრო შეამცირებს ფასებს. თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ კრიზისულ პერიოდში ფასის მოქნილობა მოთხოვნის მიმართებაში დაბალია, სამომავლო ფასების შემცირებამ, ნაკლებ სავარაუდოა, მოთხოვნის ზრდა გამოიწვიოს.

ამგვარად, ახლა ყველაზე ეკონომიკური აქტივობა კორონავირუსზე დამოკიდებული. რამდენად სწრაფად მოხდება მისი დამარცხება, იმდენად მაღლევ ამუშავდება უძრავი ქონების ბაზარიც.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. არჩვაძე ი., კორონავირუსის პანდემიასთან დაკავშირებული ცვლილებები. „მნიგნობარი“, თბილისი, 2020
2. ანტიკრიზისული ეკონომიკური გეგმა. <https://stopcov.ge/ka/Gegma>
3. სიჭინავა ა., სეხნიაშვილი დ., კუტიბაშვილი ნ., „უძრავი ქონების ეკონომიკა“, თბ. 2019
4. ჭითანავა ნ. განსაცდელმა გააზრებული ნაბიჯების გადადგმა უნდა შეგვაძლებინოს. Iverioni.com.ge 27.03.2020