

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების თეორიული საფუძვლები

ნატო ჩიკვილაძე
სტუ-ს პროფესორი

ელენე ბრეგვაძე
სტუ-ს დოქტორანტი

რეზიუმე

ნაშრომში მოცემულია უძრავი ქონების ბაზრის მახასიათებლების, კლასიფიკაციისა და ფუნქციონირების მექანიზმების ანალიზი. უძრავი ქონების ბაზრის მახასიათებლებს შორის დახასიათებულია სამი სექტორი: უძრავი ქონების ობიექტების განვითარების (შექმნის), მართვისა (ექსპლუატაციის) და ადრე შექმნილ უძრავ ქონებაზე უფლებების ბრუნვის (მიმოქცევა). განხილულია აგრეთვე უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ინსტიტუციური გარემო, როგორც ძირითადი ფაქტორი ფუნქციონირების ეფექტიანობის ამაღლებისთვის.

კვლევაში მოცემულია, რომ ინსტიტუციური გარემოს განვითარების განხილვა უნდა ხორციელდებოდეს უძრავი ქონების ბაზარზე საქმიანობის სახეობის, სამართლებრივი ნორმების, წესებისა და სტანდარტების საფუძველზე, მათი განხორციელების ტიპურ საშუალებათა და რეგულირების თვალთახედვით (ანუ როგორც დამოუკიდებელი ინსტიტუტის და აგრეთვე ინსტიტუტებს შორის ურთიერთკავშირის მითითებით).

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონების ბაზარი, უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ინსტიტუციური გარემო, უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირების მახასიათებლები, კლასიფიკაცია და მექანიზმები.

THEORETICAL FOUNDATIONS OF THE GEORGIAN REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT

Nato Chikviladze
Professor of GTU
Elene Bregvadze
Phd student of GTU

ABSTRACT

The article analyzes the characteristics, classification and mechanisms of the functioning of the real estate market. Among the features characterizing the real estate market, three sectors can be distinguished: development (creation), management (operation) of real estate and turnover (turnover) of previously created real estate. The institutional environment for the development of the real estate market is also seen as a key factor in improving operational efficiency.

The study argues that the development of the insti-

tutional environment should be based on legal norms, rules and standards of the real estate market, taking into account the typical means and regulation of their implementation (as an independent institution, also in links with other institutions).

Key words: real estate market, the institutional environment for the development of the real estate market, the characteristics, classification and mechanisms of the functioning of the real estate market.

შესავალი

უძრავი ქონების ეროვნული ბაზრის როგორც ეკონომიკის სექტორის განსაკუთრებული მნიშვნელობა დასტურდება პირველადი გაყიდვებიდან მიღებული საბიუჯეტო შემოსავლების მაღალი დონით, სახელმწიფო და მუნიციპალური უძრავი ქონების იჯარით გაცემით (მინის ჩათვლით), აგრეთვე უძრავ ქონებაზე გარიგებების საფუძველზე მიღებული (ბიუჯეტში შესული) გადასახადებისა და გადასახდელების ამოღებით. კვლევისა და ანალიზის საფუძველზე უძრავი ქონების ბაზრის განვითარება პირდაპირ დამოკიდებულია ინვესტირების შესახებ გადანაცვებების მიღებაზე. ამავე დროს უძრავი ქონების ბაზრის პროფესიონალი მკვლევარები და განსაკუთრებით ანალიტიკოსები ხაზგასმით აღნიშნავენ ეკონომიკურ ურთიერთობათა სწორი ფორმალიზაციის პრობლემების არსებობის შესახებ. კერძოდ, უძრავი ქონების ბაზარზე მიმდინარე ძირითადი პროცესებისა და მახასიათებლების მოპოვებისა და გაანალიზების არადაშვებადი ფაქტორები დაბალი შესაძლებლობები არსებობს. უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზის თეორიის არასაკმარისი დამუშავების დონე და სხვა ბაზრებზე გამოყენებული ტექნოლოგიების გადმოტანამ (სხვა საბაზრო გარემოსთვის დამუშავებული) უძრავი ქონების ბაზარზე შეიძლება გამოიწვიოს არა მარტო მნიშვნელოვანი შეცდომები არამედ კრიზისიც კი.

უძრავი ქონების ბაზრის მახასიათებლები

ეკონომიკური და ფილოსოფიური თვალსაზრისით, უძრავი ქონების ბაზარი არის ინფრასტრუქტურული კატეგორია, რომელიც უკავშირდება ინდუსტრიული, კომერციული, სოციალური, გარემოსდაცვითი და სხვა საქმიანობის განსახორციელებლად აუცილებელი პირობების შექმნას. ეს

განმარტება არ ეწინააღმდეგება ვინაობა ორიენტირებულ გაგებას ბაზრის შესახებ, რაც გულისხმობს მყიდველებისა და გამყიდველების დაახლოების ეკონომიკურ ფუნქციას. უძრავი ქონების არსისა და ბაზარზე გაცვლის ობიექტის „სამეზიდან“ გამომდინარე უძრავი ქონების ბაზარზე წარმოიშვა და აქტიურად მოქმედებს სამი სექტორი: უძრავი ქონების ობიექტების განვითარების (შექმნის); უძრავი ქონების ობიექტების მართვის (ექსპლუატაციის); და ადრე შექმნილ უძრავ ქონებაზე უფლებების ბრუნვა (მიმოქცევა).

უძრავი ქონების ბაზარი მისი სპეციფიკურობიდან გამომდინარე ხასიათდება გარკვეული განსხვავებული თვისებებით (სხვა ბაზრებთან შედარებით). უძრავი ქონების ბაზრის სპეციფიკა ხასიათდება შემდეგნაირად: ლოკალიზაცია: ა) აბსოლუტური უძრაობა; ბ) ფასის მაღალი დამოკიდებულება ადგილმდებარეობაზე. თითოეული ობიექტის უნიკალურობა; ფასებზე კონტროლი შეზღუდულია; ბაზარზე შესვლას სჭირდება კაპიტალის მნიშვნელოვანი რაოდენობა; მიწოდების ელასტიკურობა: დაბალი, მოთხოვნისა და ფასების ზრდის შემთხვევაში მიწოდება ნაკლებად იზრდება; მოთხოვნა შესაძლებელია იყოს ძალზე ცვალებადი; ბაზრის გახსნილობის დონე: გარიგებები კერძო ხასიათისაა; საჯარო ინფორმაცია ხშირად არასრულყოფილი და არაზუსტია; ობიექტის კონკურენტუნარიანობა: ძი-

რითადად განისაზღვრება გარემომცველი გარემოთი, მეზობლობით, სხვა ობიექტთა ზემოქმედებით; მყიდველთა ინდივიდუალური პრეფერენციების სპეციფიკურობით; ზონირების პირობები: რეგულირდება სამოქალაქო და მიწის კანონმდებლობით, წყლის, სატყეო, ბუნებადაცვითი და სხვა სპეციალური სამართლის ნორმების გათვალისწინებით; საკუთრების კერძო და სხვა ფორმებს შორის მაღალი ურთიერთდამოკიდებულება; გარიგებების გაფორმება: იურიდიული სირთულეები, შეზღუდვები და პირობები; ღირებულება: შეიცავს ობიექტის ღირებულებასა და მასთან დაკავშირებული უფლებებს.

ინსტიტუციური მიდგომა გულისხმობს ბაზარზე საქმიანობის სახეობის აღწერას სამართლებრივი ნორმების, წესებისა და სტანდარტების, მისი განხორციელების ტიპურ საშუალებათა და რეგულირების თვალთახედვით (ანუ როგორც დამოუკიდებელი ინსტიტუტის და აგრეთვე ინსტიტუტებს შორის ურთიერთკავშირის მითითებით).

№1 ცხრილში წარმოდგენილია უძრავი ქონების ბაზრის კლასიფიკაცია ობიექტის მიხედვით.

უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირება

უძრავი ქონების ბაზარზე (ისევე როგორც სხვა ბაზრებზე) მოქმედ ძირითად ფაქტორებს წარმოადგენს: მოთხოვნა, მიწოდება და ფასი. უძრავი ქონების ბაზარზე მოთხოვნა გულისხმობს: შენობების,

ცხრილი №1. უძრავი ქონების ბაზრის კლასიფიკაცია.

კლასიფიკაციის მახასიათებლები	ბაზრების სახეობები
ობიექტის სახეობა	მიწის, შენობების, მასიური დანადგარების (ანძეზის), საწარმოების, საცავების, მრავალწლიანი წარგავების, საკუთრების უფლებებისა და უძრავი ქონების სხვა ობიექტების
გეოგრაფიული (ტერიტორიული)	ადგილობრივი, საქალაქო, რეგიონული, ნაციონალური, მსოფლიო
ფუნქციური დანიშნულება	საწარმოო ნაგებობები, საცხოვრებელი სახლები, არასაწარმოო შენობები და ნაგებობები
ექსპლუატაციისთვის მზადყოფნის დონე	არსებული ობიექტების, დაუმთავრებელი მშენებლობების, ახალი მშენებლობები
მონაწილეთა ტიპი	ინდივიდუალური გამყიდველები და მყიდველები, გადამყიდველები, შუამავლები, მუნიციპალური წარმონაქმნები, კომერციული ორგანიზაციები და ფირმები
გარიგებათა სახეობა	ყიდვა-გაყიდვის, არენდის, იპოთეკის, საკუთრების უფლებების
დარგობრივი მიკუთვნება	სამრეწველო ობიექტების, სასოფლო-სამეურნეო ობიექტების, საზოგადოებრივი შენობების და სხვა
საკუთრების ფორმა	საჯარო (სახელმწიფო) და მუნიციპალური ობიექტების, კერძო ობიექტების
გარიგების განხორციელების მეთოდი	პირველადი და მეორადი, ორგანიზებული და არაორგანიზებული, საბირჟო და არასაბირჟო, ტრადიციული და კომპიუტერიზებული

მინის ნაკვეთების, ნაგებობებისა და მათზე უფლებების რაოდენობას, რომელიც მყიდველებს სურთ შეიძინონ ბაზარზე არსებულ ფასებად დროის გარკვეულ პერიოდში. სხვა თანაბარ პირობებში უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა იცვლება მასზე არსებული ფასების საპირისპიროდ. უძრავი ქონების ობიექტებზე მოთხოვნა ყალბდება მრავალრიცხოვანი ისეთი ფაქტორების ზემოქმედებით როგორიცაა ეკონომიკური ფაქტორები.

მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე შესაძლებელია მნიშვნელოვნად იცვლებოდეს რეგიონების, რაიონებისა (მხარის) და მიკრორაიონების (სოფლების) მიხედვით. მაგალითად, მცირე ქალაქში ახალი საწარმოს (ფაბრიკის) გახსნა ამ ქალაქში სამუშაო ძალის მიწოდებას ამაღლებს, რაც თავის მხრივ დიდი რაოდენობით ახალი საცხოვრებელი ბინების მშენებლობას, სავაჭრო და რეკრიაციული ობიექტების შექმნას მოითხოვს. ამავე დროს იპოთეკური დაკრედიტების საშუალებათა დეფიციტმა და მაღალმა საპროცენტო განაკვეთებმა შესაძლებელია შეზღუდოს მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე. მოთხოვნა მინაზე როგორც წარმოების ფაქტორზე წარმოადგენს საბოლოო პროდუქტზე (რომელიც ამ მინაზე ინარმოება) მოთხოვნის წარმოებულ სიდიდეს. ამდენად მინაზე მოთხოვნის სიდიდე შესაძლებელია განვსაზღვროთ: მინის ფასის შეფარდებით წარმოების სხვა ფაქტორების ფასებთან, მინის პროდუქტიულ-

ობით და საბოლოო პროდუქტის ფასით.

მიწოდება უძრავი ქონების ბაზარზე არის უძრავი ქონების ობიექტთა რაოდენობა რომელსაც მესაკუთრეები ყიდნიან განსაზღვრულ ფასებად დროის გარკვეულ პერიოდში. დროის ნებისმიერ მომენტში მიწოდების საერთო რაოდენობა შედგება ორი ელემენტისგან: უკვე არსებული და ახალი უძრავი ქონების ობიექტთა მიწოდებისგან. მიწოდების ამ ორი ელემენტის თანაფარდობა იცვლება დროისა და ადგილმდებარეობის მიხედვით. ამავე დროს ძირითად ტენდენციას წარმოადგენს არსებული უძრავი ქონების მიწოდების სიჭარბე რაც დაკავშირებულია მის გრძელვადიან გამძლეობასთან. უძრავი ქონების ობიექტების მიწოდების ცვლილება ბაზარზე შესაძლებელია მოვახდინოთ: უძრავი ქონების ახალ ობიექტთა მშენებლობით და უკვე არსებულ ობიექტთა რეკონსტრუირებით; მისი გამოყენების ტიპის ცვლილებით და უძრავ ქონებაზე არსებული საკუთრების უფლებათა ცვლილებით, რაც მის ფიზიკურ ცვლილებას არ გამოიწვევს.

უძრავი ქონების ობიექტებისა და კომპლექსების ეფექტური მართვის მთავარი მიზანი არის უძრავი ქონების მფლობელებისა და მომხმარებლების, სახელმწიფოს და მთლიანად საზოგადოების ეკონომიკური და სოციალური ინტერესების მიღწევა. ასეთი მართვა მოიცავს მმართველობით გადაწყვეტილებათა მომზადებას, მიღებას, ორგანიზებასა

ცხრილი №2. უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ინსტიტუციური გარემო.

პირველი დონის მაკროპროცესების მიზნები			
იპოთეკისა და დაკრედიტების ბაზრების რეგულირების სახელმწიფო პოლიტიკის განვითარება	უძრავი ქონების ბაზრის სეგმენტთა რეგულირების რეგიონული პოლიტიკის ფორმირება	ბაზრებსა და სეგმენტებს შორის ურთიერთქმედების ხასიათისა და დინამიკის სამართლებრივი ჩარჩოების განვითარება	უძრავი ქონების ბაზრის სეგმენტებზე კონკურენციის დაცვა და ხელშეწყობა
მეორე დონის მაკროპროცესების მიზნები			
რეგიონული განვითარების პროგრამების შემუშავება და მათი რეალიზაციის ეფექტიანობა	უძრავი ქონების ბაზარზე საინვესტიციო აქტივობის ამაღლების სისტემა	ბუნებრივი გარემოს ზემოქმედების საფუძველზე განვითარების პროცესების ეფექტიანობა	რეგიონული განვითარების პროგრამების შემუშავება ადგილობრივ სტიმულოდერების ჯგუფების უპირატესობათა გათვალისწინებით
მესამე დონის მაკროპროცესების მიზნები			
საინვესტიციო აქტივობისთვის გარემოს შექმნა	ბაზრის ოპერატორების კონკურენციულ უპირატესობათა ფორმირების სისტემა	ბაზრის ოპერატორთა ფუნქციონირების სამართლებრივი ჩარჩოების ფორმირება	ბაზრის ოპერატორთა ონლაინ სფეროში საქმიანობის რისკების მარეგულირებელი სისტემის ფორმირება
მიკროეკონომიკური მიზნები			
უძრავი ქონების ობიექტთა შექმნა და განვითარება	უძრავი ქონების ობიექტთა გამოყენება (ექსპლოატაცია)	უძრავი ქონების ობიექტთა სასაქონლო ბრუნვის ხელშეწყობა	კერძო და საჯარო ქონების ბაზრის მართვა

და კონტროლს, რაც მიზნად ისახავს უძრავი ქონების როგორც რეალური და საინვესტიციო აქტივის სრულად გამოყენებას. (2)

უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ინსტიტუციური გარემო

ინოვაციური განვითარება მსოფლიო ეკონომიკის ძირითადი ტრენდია. პროგრესული იდეებისა და მარკეტინგული სიახლეების დანერგვა სამეწარმეო, საფინანსო, რეალიზაციისა და ლოგისტიკის სფეროში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების მთავარი განმსაზღვრელი ძალაა. ამავე დროს მნიშვნელოვან მიმართულებას წარმოადგენს ცოდნის (როგორც ახალშექმნილი ასევე დაგროვილი) მართვის პროცესებზე ეფექტიანი ზემოქმედების მექანიზმების დამუშავება და კვალიფიციური კადრების მომზადება. ორგანიზაციების მმართველობითი ემელონების ყველა თაობის გამოცდილების გადაცემისა და გაანალიზების გარეშე ეს პროცესი ნაკლებ ეფექტიანია. (3)

№2. ცხრილში მოცემულია მაკრო და მიკრო დონეებზე ეკონომიკური პოლიტიკის აქტივობები.

დასკვნა

ჩვენს მიერ ჩატარებული კვლევის თეორიული შედეგები საშუალებას გვაძლევს გავაფართოვოთ სამეცნიერო ძიებების ჰორიზონტი, აგრეთვე ყურადღება გავამახვილოთ უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების მართვისა და ხელშეწყობის ნაკლებად დამუშავებულ ასპექტებზე;

კვლევის შედეგების საფუძველზე შესაძლებელია გამოვეყოთ შემდგომი სიღრმისეული შესწავლისათვის უძრავი ქონების ობიექტთა ბაზარზე მიმდინარე

ნარეცხული პროცესებისა და მათი განვითარების ანალიზის პრობლემები, რომლებსაც გააჩნიათ წინააღმდეგობრივი ხასიათი;

უძრავი ქონების ბაზრის (როგორც ნაციონალური სატრანზიტო ეკონომიკის სექტორის) ფუნქციონირებისა და განვითარების მაკროპროცესების დიფერენცირების (აგრეთვე გამოყოფის) პროცედურა რთულ სოციალურ-ეკონომიკურ სისტემაში აერთიანებს შემდეგ ელემენტებს: სუბიექტებს, ობიექტებს, პროცესებსა და მათი მართვის ფუნქციებს. ისინი მიმართულია უძრავი ქონების ბაზრის ობიექტების შექმნის, განვითარებისა და ბრუნვის პროცესში საზოგადოებრივი მოხმარების ინტერესების მაქსიმალური რეალიზაციისთვის.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. Andrews D, Sánchez AC, Johansson A (2011) Housing markets and structural policies in oecd countries. OECD Economics Department working papers, no. 836, OECD Publishing;
2. Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbau-Initiative.' Hannover. Pestel-Institut 2013;
3. Justin Kadi, Antonia Schneider, Roman Seidl (2020). Short-term Rentals, Housing Markets and COVID-19: Theoretical Considerations and Empirical Evidence from Four Austrian Cities. Volume: 7, Issue: 2. Pages: 47-57. 10.13060/23362839.2020.7.2.514;
4. Kofner S. (2017). Social Housing in Germany: an inevitably shrinking Sector?. Volume 4, Issue 1. 2017. p. 61-71. Available online at www.housing-critical.com <http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.325>