

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ტენდენციები და გამოწვევები

თამარ ჩაჩანიძე

ეკონომიკის დოქტორი,
სტუ-ს ასისტენტ-პროფესორი

ლაშა მგელაძე

ეკონომიკის დოქტორი,
სტუ-ს ასისტენტ-პროფესორი

რეზიუმე

უძრავი ქონება მსოფლიოს ნებისმიერი განვითარებული ქვეყნისთვის ეროვნული სიმდიდრის განსაკუთრებული შემადგენელი ნაწილია. იგი მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ქვეყნის ეკონომიკურ, სოციალურ და კულტურულ განვითარებაში. უძრავი ქონება წარმოადგენს ქვეყნის ეკონომიკური სისტემის ერთ-ერთ ანგარიშგასაწევ შემადგენელს და ეფუძნება როგორც კერძო საკუთრების შეძენას და საბაზრო მექანიზმების თვითრეგულირებას, ასევე ეკონომიკის ფუნქციონირებასა და განვითარებას. 1908 წელს ნიკო ნიკოლაძე წერდა, რომ ქვეყანას, რომელსაც უძრავი ქონება შეფასებული არ აქვს, მას მომავალი არ აქვსო. შესაბამისად, აუცილებელია გვესმოდეს უძრავი ქონების არსი და მისი მნიშვნელობა ქვეყნის მომავალი კეთილდღეობისთვის. სტატიაში განვიხილავთ უძრავი ქონების ფასების ამჟამინდელ მდგომარეობას ქვეყანაში და იმ ფაქტორებს, რომლებიც ხელს უწყობენ უძრავი ქონების საერთო ღირებულების მუდმივ ზრდას ჩვენს ქვეყანაში.

TRENDS AND CHALLENGES OF THE GEORGIAN REAL ESTATE MARKET

Tamar Chachanidze

PHD in Economics
GTU, Assistant Professor

Lasha Mgeladze

PHD in Economics
GTU, Assistant Professor

RESUME

Real estate is a vital component of national wealth for any developed country in the world. It plays a significant role in the economic, social and cultural development of the country. Real estate is one of the important components of the country's economic system and is based on the acquisition of private property and self-regulation of market mechanisms, as well as the functioning and development of the economy. In 1908, Niko Nikoladze wrote that a country that does not val-

ue real estate has no future. Therefore, it is necessary to understand the essence of real estate and its importance for the future prosperity of the country. In the article, we discuss the current state of real estate prices in the country and the factors that contribute to the constant increase in the overall value of real estate in our country.

* * * *

უძრავი ქონება ნებისმიერი განვითარებული ქვეყანისთვის მნიშვნელოვან როლს ასრულებს რიგი მიზეზის გამო:

- ეკონომიკური ინდიკატორი - უძრავი ქონება ხშირად განიხილება, როგორც ქვეყნის ეკონომიკური სიჯანსაღის მაჩვენებელი. მისი ღირებულების ზრდა შეიძლება მიუთითებდეს ეკონომიკურ ზრდაზე, ხოლო ღირებულების კლება - პირიქით.

- ინვესტიცია - უძრავი ქონება საინვესტიციოდ ყველაზე მეტად პოპულარულ ვარიანტს წარმოადგენს საქართველოში, ვინაიდან უზრუნველყოფს სიმდიდრის დაგროვებისა და შემოსავლის ზრდის შესაძლებლობებს.

- სამუშაო ადგილების შექმნა - უძრავი ქონების სექტორი ხელს უწყობს სამუშაო ადგილების შექმნას, დაწყებული დაგეგმვიდან და პროექტირებიდან, გაგრძელებული მშენებლობით, გაყიდვებით და შემდგომი მართვის მენეჯმენტით. ისეთი ინფრასტრუქტურის განვითარება-გაუმჯობესებას, როგორიცაა გზები, სკოლები, დასასვენებელი, სავაჭრო და ბიზნეს ცენტრები და ა.შ.

მთლიანობაში, უძრავი ქონება ქვეყნის ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული მდგომარეობის განუყოფელი ნაწილია.

საქართველო უძრავი ქონების ინვესტიციების თვალსაზრისით დღითდღე უფრო და უფრო მიმზიდველი და სასურველი ქვეყნების რიცხვში შედის. უძრავი ქონების ბაზარი საქართველოში გვთავაზობს ხელმისაწვდომობისა და მზარდი პოტენციალის უნიკალურ ნაზავს. სტატიაში განვიხილავთ უძრავი ქონების ფასების ამჟამინდელ მდგომარეობას ქვეყანაში და იმ ფაქტორებს, რომლებიც ხელს უწყობენ უძრავი ქონების საერთო ღირებულების მუდმივ ზრდას ჩვენს ქვეყანაში.

ბოლო წლებში საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარმა მნიშვნელოვანი ცვლილება განიცადა, რაც მრავალი ფაქტორითაა განპირობებული, თუმცა ყველაზე მთავარი როგორც ადგილობრივი მოთხოვნის გაზრდა, ისევე მზარდი საერთაშორისო ინტერესის წარმოშობა. საუბარია არა მხოლოდ დედაქალაქზე - თბილისზე, არამედ ისეთ ქალაქებზეც, როგორიც არის ბათუმი, ქუთაისი და რუსთავი. 2024 წლის მონაცემებით, საქართველოში უძრავი ქონების საშუალო ფასები კვადრატულ მეტრზე \$1000-დან \$2000-მდე მერყეობს, რაც დამოკიდებულია ქონების ადგილმდებარეობასა და ტიპზე, ხოლო პოპულარულ ტურისტულ ცენტრებსა და სანაპირო ზოლებზე ფასები კიდევ უფრო მაღალ ნიშნულს აღწევს.

უძრავი ქონების მსოფლიო ბაზარზე გავლენას ახდენს სხვადასხვა ფაქტორები, მათ შორის ეკონომიკური პირობები, საპროცენტო განაკვეთები, მოსახლეობის ზრდა და მთავრობის პოლიტიკა. მსოფლიოს დიდ ქალაქებში (ნიუ-იორკი, ლონდონი, ტოკიო, სიდნეი და ა.შ.) უძრავი ქონების ბაზრებით საერთაშორისო ინვესტორების დაინტერესება საკმაოდ მაღალია, თუმცა განვითარებადი ბაზრებიც უკვე არანაკლებ ყურადღებას იქცევენ. უძრავი ქონების ფასებზე გავლენას ახდენს მრავალი ფაქტორი. განვიხილოთ ზოგიერთი მათგანი:

- უძრავი ქონების მდებარეობა: სასურველი ქალაქი, უბანი, საზოგადოებრივ ობიექტებთან (სკოლები, მაღაზიები, საავადმყოფოები და ა.შ.) სიახლოვე მნიშვნელოვნად მოქმედებს ღირებულებაზე და ხშირ შემთხვევაში განაპირობებს მაღალ ფასს.

- მოთხოვნა და მიწოდება: რაც უფრო ხელმისაწვდომია უძრავი ქონება მყიდველისთვის, მით უფრო იზრდება მასზე მოთხოვნა. მაღალი მოთხოვნა, როგორც წესი, შეზღუდულია სწრაფი მიწოდებით, რაც ძირითადად ფასების ზრდას განაპირობებს.

- ეკონომიკური პირობები: ქვეყნის ეკონომიკური მდგომარეობა - დასაქმების მაჩვენებელი, მშპ-ს ზრდა და შემოსავლის დონე - ასევე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მოსახლეობის მყიდველობით უნარსა და აქედან გამომდინარე მოთხოვნაზე.

- სარგებლის განაკვეთები: კრედიტებზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთები, როგორც წესი, უფრო იაფს ხდის სესხებს, რაც უზრუნველყოფს მშენებლობის ხარჯებს, ხოლო მყიდველებს - იპოთეკურ კრედიტებს, შესაბამისად, იზრდება როგორც მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე, ისე მისი მიწოდებაც, და პირიქით. აქვე აღსანიშნავია, რომ დეპოზიტების სარგებლის განაკვეთიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს ინვესტორების გადაწყვეტილებაზე, იყიდონ თუ არა უძრავი ქონება, რაც მიწოდებასა და ფასებზე ასევე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს.

- მთავრობის პოლიტიკა: საგადასახადო კანონმდებლობა (შეღავათები, სუბსიდიები, სხვადასხვა სახის რეგულაციები...) ასევე გავლენას ახდენს როგორც მიწოდებაზე, ისე მოთხოვნაზე. ქონების გადასახადიც გარკვეულწილად მოქმედებს მყიდველის გადაწყვეტილებებზე.

- ბაზრის ტენდენციები: ურბანიზაცია და მყიდველის ზრდადი მოთხოვნილება კონკრეტული პირობების არსებობაზე, როგორიცაა ეკოლოგიურად სუფთა გარემო, ეკოლოგიური მასალებით მშენებლობა და სხვა, თავისმხრივ გავლენას ახდენს ფასებზე.

- ქონების მახასიათებლები: ახალი აშენებული თუ ძველი, საცხოვრებელი კორპუსები თუ კერძო სახლები. ასევე, ისეთი სპეციფიკური მახასიათებლები, როგორიცაა გასართობი, დასასვენებელი ან სპორტული სივრცეების არსებობა, მნიშვნელოვნად განსაზღვრავს ღირებულებას.

- საინვესტიციო პოტენციალი: რამდენად მიეკუთვნება კონკრეტული ქვეყნის უძრავი ქონება საინვესტიციო თვალსაზრისით მოთხოვნად სფეროს.

- სოციალური ფაქტორები: ტრადიციები, კულტურა, დემოგრაფიული მდგომარეობა და ცხოვრების სტილი განსაზღვრავს მოთხოვნას და გავლენას ახდენს ფასებზე.

- გლობალური მოვლენები: ეკონომიკური კრიზისები, პანდემია, სხვადასხვა გეოპოლიტიკური მოვლენები, მნიშვნელოვნად მოქმედებს ბაზრის სტაბილურობაზე და მყიდველის გადაწყვეტილებაზე.

ჩამოთვლილი ფაქტორების გათვალისწინებით, ინვესტორები ღებულობენ მაქსიმალურად აწონილ და დამუშავებულ გადაწყვეტილებებს უძრავი ქონების ბაზარზე ოპერირების დროს.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, განვიხილოთ საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მდგომარეობა ბოლო წლების განმავლობაში:

- ეკონომიკური ზრდა: საქართველო ბოლო წლებში ეკონომიკის ზრდის აღმავალ ფაზაშია:

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით, 2021 წელს საქართველოს ეკონომიკა 10.5%-ით გაიზარდა, რასაც დიდად შეუწყო ხელი 2020 წელს დაფიქსირებულმა 6.8%-იანმა კლებამ. თუ შედარებას გავაკეთებთ 2019 წელთან, 2021 წელს ეკონომიკა 3%-ით გაიზარდა.

2022 წელს საქართველოს ეკონომიკა 10.1%-ით გაიზარდა. ამ მაჩვენებლით საქართველო მსოფლიოში მე-11 ადგილზე იყო. ამ პერიოდში მაღალი ეკონომიკური ზრდა ძირითადად პატარა და ტურიზმზე აქცენტირებულ ქვეყნებზე მოდიოდა, რომელთა შორის არის საქართველოც. რადგან 2020-2021 წლებში პანდემიამ ტურიზმის სექტორი და მასზე დამოკიდებული ქვეყნები საგრძნობლად დააზარალა, პოსტპანდემიურ 2022 წელს ამ ქვეყნებმა

ეკონომიკის სწრაფი აღდგენა დაიწყო. პანდემიის დასრულების გარდა, მნიშვნელოვანი იყო რუსეთ-უკრაინის ომის ფაქტორიც.

2023 წელს საქართველოს ეკონომიკა 7.5%-ით გაიზარდა. საერთაშორისო სავალუტო ფონდის მონაცემებით, ამ მაჩვენებლით საქართველო მსოფლიოში მე-8 ადგილზე იყო, ანუ 7.5%-ზე მაღალი ზრდა მხოლოდ 7 ქვეყანაში დაფიქსირდა. 2023 წელს, საქართველოში ყველაზე მეტად გაზრდილ სექტორებში შედის მშენებლობა, ზრდის 17%-იანი მაჩვენებლით. საქართველოს ეკონომიკის ზრდის ფონზე ფიქსირდება საცხოვრებელ ფართებზე ზრდადი მოთხოვნა, ძირითადად ინვესტიორების და ემიგრანტების ხარჯზე.

გადავხედოთ საქართველოს ეკონომიკური ზრდის ტემპს 2011-2023 წლებში, საქსტატის მონაცემებზე დაყრდნობით (იხ ნახაზი).

- ტურისტული ბუმი: როგორც უკვე აღვნიშნეთ, საქართველოში ტურისტული სექტორი საკმაოდ მზარდია, ყოველწლიურად ასობით ათასი ტურისტი ჩამოდის საქართველოში. ტურისტების ამხელა ნაკადს სჭირდება დაბინავება. შესაბამისად, იზრდება კერძო და საოჯახო სასტუმროების რიცხვი და ამავე დროს იზრდება მოთხოვნა უძრავი ქონების მოკლევადიან გაქირავებაზე, განსაკუთრებით თბილისში და ბათუმში, რაც ასევე იწვევს უძრავი ქონების ფასების ზრდას.

- კულტურული და ისტორიული ფაქტორები: თბილისის ისეთ ისტორიულ უბნებში, როგორიც არის სოლოლაკი, მთაწმინდა, ავლაბარი, ისტორიული შინაარსის, განსაკუთრებული ადგილმდებარეობის და უნიკალურ ღირსშესანიშნაობებთან სიახლოვის გამო, უძრავი ქონების ფასები საკმაოდ მაღალია და ზრდადი ტენდენციითაც ხასიათდება.

- პოლიტიკური სტაბილურობა და უსაფრთხოება: საქართველოს მთავრობა მუდმივად უნდა

ზრუნავდეს ქვეყნის პოლიტიკური მდგომარეობის გაუმჯობესებისთვის და ინვესტიორებისთვის საინვესტიციოდ უსაფრთხო ქვეყნის სტატუსის შენარჩუნებისთვის. ყოველივე აღნიშნული ნახალი-სებს როგორც ადგილობრივ, ისე საერთაშორისო მყიდველებს ინვესტიციების განსახორციელებლად უძრავ ქონებაში. გაზრდილი მოთხოვნა კი აუცილებლად გამოიწვევს უძრავი ქონების ფასების გაზრდას.

- უძრავი ქონება, როგორც დაბანდებისა და შემოსავლის მიღების წყარო: საქართველოში ბოლო წლებში უძრავი ქონების გაქირავების ბაზარზე მზარდი მოთხოვნა შეიმჩნევა, განსაკუთრებით დედაქალაქში და სხვა მსხვილ ქალაქებში. ქირავნობის საშუალო ფასები თბილისში, საცხოვრებელ ფართებზე თვეში \$500-დან \$2000-მდე მერყეობს, მათი მდებარეობის, სიდიდის და საცხოვრებელი პირობების შესაბამისად. მზარდი ტურისტული სექტორი ასევე იწვევს მოკლევადიანი გაქირავების შესაძლებლობების ზრდას. აღნიშნული აქცევს უძრავ ქონებას მიმზიდველად როგორც ადგილობრივი, ასევე უცხოელი ინვესტიორებისთვის.

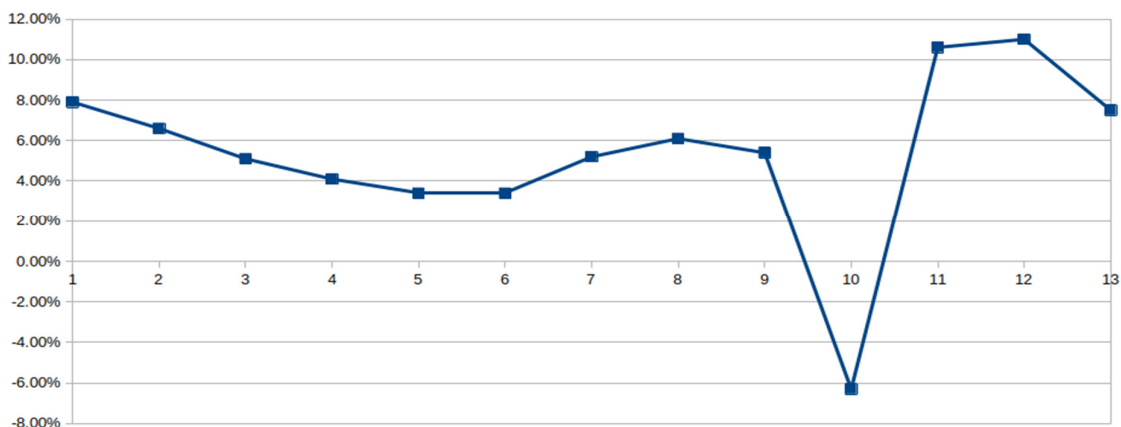
ზრდას განიცდის კომერციული უძრავი ქონების სექტორიც, რაც კიდევ უფრო აძლიერებს კომერციული ინვესტიციების მიმზიდველობას.

საქართველოში მევენახეობისა და სოფლის მეურნეობის მრავალწლიანი ისტორია და მომავლის პერსპექტივები ასევე ზრდის ინტერესს სასოფლო-სამეურნეო მიწების მიმართ. ინვესტიორები, რომლებიც მზარდი ორგანული მეურნეობისა და ღვინის წარმოების ბაზრების დაპყრობას ცდილობენ, სულ უფრო მეტად ყიდულობენ სასოფლო-სამეურნეო მიწებს, სარგებლობენ ქვეყნის ნაყოფიერი ნიადაგით და ხელსაყრელი კლიმატით.

- დაბალი გადასახადები: საქართველოს მსოფლიოს სხვა განვითარებულ ქვეყნებს შორის საკა-

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
7.90%	6.60%	5.10%	4.10%	3.40%	3.40%	5.20%	6.10%	5.40%	-6.30%	10.60%	11.00%	7.50%

საქართველოს ეკონომიკური ზრდის ტემპი 2011-2023 წლებში



2011-2023 წლები

მოდ ლოიალური საგადასახადო სისტემა და გადასახადის განაკვეთები აქვს. დაბალი ქონების გადასახადი საქართველოს ინვესტორებისთვის მიმზიდველ ქვეყნად ხდის.

- უძრავი ქონების შესაძენი პროცედურები: საქართველოში უძრავი ქონების შეძენა პროცედურულად ძალიან გამარტივებულია, რაც იუსტიციის სახლების საქმიანობით და მათში საკმაოდ კვალიფიციური კადრების მუშაობითაა განპირობებული. აქვე აუცილებლად უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ იუსტიციის სახლები მდებარეობს საქართველოს პრაქტიკულად ყველა რეგიონში, რაც კიდევ უფრო მეტად ამარტივებს გარიგებებისა და ხელშეკრულებების დადებას დაინტერესებულ მხარეთა შორის.

- საქართველოში არსებობს უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის პლატფორმები. არსებობს ქართულ ბაზარზე მორგებული სხვადასხვა მობილური აპლიკაციები, რომლებიც ხელს უწყობენ ქონების ძიებას და განთავსებას. ვებგვერდები MyHome.ge და ss.ge მომხმარებლებს საქართველოს მასშტაბით საშუალებას აძლევს საკმაოდ მარტივად შეიძინონ, გაყიდონ და იქირაონ უძრავი ქონება.

მეტი თვალსაჩინოებისთვის წარმოვადგენთ სტატისტიკის ეროვნული სამმართველოს მონაცემებს. უძრავი ქონების ფასების ინდექსი ბოლო წლების საქართველოში (იხ ნახაზი).

როგორც ვხედავთ, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი საკმაოდ განვითარებადი და პერსპექტიული სექტორია, მაგრამ, ისევე როგორც ნებისმიერ სხვა მიმართულებას, მასაც გააჩნია გარკვეული პრობლემები და გამოწვევები:

- უცხოელებისთვის - სამართლებრივ ჩარჩო-

სთან მიმართებაში.

- მოთხოვნა-მიწოდების რისკი - ამჟამად არსებული კონკურენტუნარიანი ფასის მიუხედავად, არსებობს ჭარბი მიწოდების ან მოთხოვნის შემცირების რისკი, განსაკუთრებით ტურისტულად დატვირთულ ადგილებში. შესაბამისად, ინვესტორებმა უნდა ჩაატარონ ბაზრის საფუძვლიანი კვლევა, პრობლემების თავიდან ასაცილებლად და გრძელვადიანი სიცოცხლისუნარიანობის უზრუნველსაყოფად და სხვა.

დასკვნის სახით, თამამად შეგვიძლია ვთქვათ, რომ საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი სტაბილურად იზრდება, განსაკუთრებით ისეთ ქალაქებში, როგორიცაა თბილისი და ბათუმი და იზიდავს როგორც ადგილობრივ, ისე უცხოელ ინვესტორებს. საქართველო დაინტერესებულ პირებს სთავაზობს უძრავი ქონების ბაზარს, რომელიც ხასიათდება მეტნაკლები ხელმისაწვდომობით, ზრდის პოტენციალით და მდიდარი კულტურული ფონით. სწორი მიდგომით და სტატიაში ჩამოთვლილი ფაქტორების გათვალისწინებით, ინვესტორებს შეუძლიათ იპოვონ მათთვის მისაღები და ღირებული ვარიანტები, როგორც საცხოვრებლად, ისე კომერციული და საინვესტიციო თვალსაზრისით.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური - <https://www.geostat.ge/>
2. <https://forbes.ge/ram-ganapiroba-saqarthvelos-ekonomikis-zrda-2022-tsels/>
3. <https://bm.ge/news/>
4. <https://www.businessinsider.ge/>

წელი	უძრავი ქონების ფასების ინდექსი კვარტალებს მიხედვით 2020-2024 წლებში			
	I	II	III	IV
2020	103.7	102.7	98.6	109.9
2021	102.0	99.6	97.5	102.1
2022	104.2	100.7	103.2	105.5
2023	100.9	103.0	105.5	102.9
2024	101.1	104.8	-	-

საქართველოს უძრავი ქონების ფასების ინდექსი 2020-2024 წლებში

