

საქართველოში უძრავი ქონების, როგორც საცხოვრისის, ხელმისაწვდომობა

გიგა კიკორია
თსუ დოქტორანტი

რეზიუმე

უძრავი ქონების ბაზარი და მისი განვითარების დონე ახასიათებს ქვეყნის ეროვნული ეკონომიკის განვითარებას. საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს ქვეყნის დემოგრაფიული მაჩვენებლების განსაზღვრაში. საზოგადოების სოციალური სტაბილურობა, სამუშაო ძალის მობილობის დონე და სხვა ფაქტორები, ძირითადად, სწორედ საკმარისი რაოდენობის საცხოვრისის მიწოდებით განისაზღვრება. სოციალური პოლიტიკის ყველაზე მძიმე საკითხს გრძელვდიან პერიოდში მოქალაქეთა სათანადო საცხოვრისით უზრუნველყოფა წარმოადგენს. უკანასკნელ წლებში უძრავი ქონების ბაზარს საქართველოში აქტიური ხასიათი გააჩნია, რაც ერთი მხრივ სამშენებლო კომპანიების და მეორე მხრივ იპოთეკური სესხების მზარდ ტენდენციაში გამოიხატება. ნაშრომში სამეცნიერო ლიტერატურის, კერძო, საერთაშორისო და ადგილობრივი ორგანიზაციების ანგარიშებისა და სტატისტიკურ მასალებზე დაყრდნობით გაანალიზებულია საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული მდგომარეობა, გამოვლენილია მისი ძლიერი და სუსტი მხარეები, შეფასებულია ძირითადი გამოწვევები და შემუშავებულია რეკომენდაციები.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონება, ბაზარი, საცხოვრისი, სტატისტიკა, მშენებლობა, საბინაო ფონდი.

შესავალი

უძრავი ქონების ბაზარი, როგორც ამას მეცნიერთა უმრავლესობა აღნიშნავს, საკმაოდ არალიკვიდურია და ამასთანავე ეფექტურობით ხასიათდება. მიჩნეულია, რომ ბაზრის მონაწი-

ლეები რაციონალურად მოქმედებენ. უძრავი ქონების ბაზარზე ფასის განმსაზღვრელ ძირითად დეტერმინანტებს წარმოადგენს შემოსავალი, საპროცენტო განაკვეთი, საბინაო ფონდი, დემოგრაფიული ცვლილებები, კრედიტზე ხელმისაწვდომობა, საგადასახადო სტრუქტურა და სხვა. საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა ადამიანის ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლებაა. იგი დამოკიდებულია არამხოლოდ მშენებლობების მიწოდებაზე, არამედ შინამეურნეობების შემოსავალზე. საქართველოში, ისევე როგორც სხვა ქვეყნებში, თითქმის ყველა მშენებლობის უფლების შესყიდვა ხდება კერძო კომპანიების მიერ. შესაბამისად, ეს უკანასკნელები არიან ბაზრის მოთამაშეები და ისინი განსაზღვრავენ ფასს. შემოსავლის განაწილება მნიშვნელოვანი დეტერმინანტია, რომელიც განსაზღვრავს საცხოვრისის ხარისხისა და რაოდენობას მდიდარ, საშუალო და ღარიბ ფენას შორის. საცხოვრისის დანახარჯები საქართველოში შინამეურნეობების ერთ-ერთი ყველაზე მსხვილი ხარჯია. სწორედ ამიტომ შემოსავალი განსაზღვრავს საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობას. ბინების ფასების ევოლუცია არის ინფლაციის განმსაზღვრელი ფაქტორი. ამდენად, ეს განსაზღვრავს შემოსავლის მსყიდველუნარიანობას, სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, რამდენად გვაძლევს შემოსავალი იმის საშუალებას, რომ განვახორციელოთ საცხოვრისის შესყიდვა. პოსტ-საბჭოთა პერიოდში, 2000 წლიდან მოყოლებული, საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარი თანდათან გააქტიურდა და მეტ-ნაკლებად ზრდის ტენდენციით ხასიათდება. მაშასადამე, საკითხი დგას შემდეგნაირად, თუ რამდენად ხელმისაწვდომია და რამდენად უზრუნველყოფილი არიან მოქალაქეები შესაბამისი საცხოვრისით საქართველოში.

უძრავი ქონების ბაზრის მნიშვნელობა და მიმოხილვა. უძრავი ქონების კვლევების უმეტესობა, როგორც ამას მეცნიერები აღნიშნავენ, ეფუძნება ნეოკლასიკურ ეკონომიკურ თეორიას, რომლის მიხედვითაც მიჩნეულია, რომ ადამიანები ღებულობენ რაციონალურ გადაწყვეტილებებს უძრავი ქონების გაქირავებისა თუ ყიდვის დროს, რაც წარმოადგენს მათ მცდელობას მი-

იღონ მაქსიმალური სარგებელი. უძრავი ქონების ბაზარი მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ეკონომიკის ფორმირებაში და მას გააჩნია მატერიალური გავლენა ფინანსური სისტემის ჩამოყალიბებაში.¹ როგორც ცნობილია, ეკონომიკა ზრდის პროცესში ყოველთვის საჭიროებს მნიშვნელოვან ინვესტიციებს ინფრასტრუქტურაში, მათ შორის კაპიტალურ დანახარჯებს. გარდა ამისა, შინამეურნეობებში განკარგავდი შემოსავლის ზრდამ გასული ათწლეულების განმავლობაში გამოიწვია მოთხოვნის თანდათანობითი ზრდა საცხოვრისის ფლობის მიმართ. გრძელვადიანი მშენებლობების დაფინანსების საჭიროება, მათი შემდგომი განვითარება და გაყიდვა, როგორც წესი საბანკო სესხებს უკავშირდება. ბანკების საბალანსო ანგარიშების წილის გლობალური ზრდა ბოლო ათწლეულების განმავლობაში, ფაქტობრივად, გაზრდილი იპოთეკური დაკრედიტების წყალობით მოხდა, როგორც ამას სან ფრანცისკოს ფედერალური სარეზერვო ბანკის ვიცე-პრეზიდენტი ოსკარ ჯორდა (2014 წ) მიიჩნევს.² შესაბამისად, შეიძლება ითქვას, რომ უძრავი ქონების ბაზარი წამყვან როლს ასრულებს ქვეყნის ფინანსური სისტემის განვითარებაში.

საცხოვრისით უზრუნველყოფა ადამიანის ფუნდამენტურ უფლებას წარმოადგენს და მას ფართო სოციალური ეფექტი გააჩნია. შინამეურნეობებისა და ფირმების ქცევების შესაძლო ცვლილებები წარმოშობს დამატებით ურთიერთქმედებებსა და კავშირებს, რომელიც ფინანსური სისტემის ფარგლებს სცდება. ევროკავშირის ქვეყნებში, შინამეურნეობების საბინაო დანახარჯები მათი შემოსავლების 15-35%-ს შეადგენს. საბინაო ფასის ცვლილებამ შესაძლოა გავლენა იქონიოს სესხის მოცულობაზე, ასევე მოხმარებისა და დანაზოგების შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე. ამ უკანასკნელით გამოწვეული ეფექტი კი, თავის მხრივ, დამოკიდებულია საკრედიტო ბაზრის

1 საცხოვრებელი უძრავი ქონებისა და ფინანსური სტაბილურობის ანგარიში ევროკავშირში, დეკემბერი 2015 წ.

2 https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/other/2015-12-28_ESRB_report_on_residential_real_estate_andfinancial_stability.pdf?f35377ef70c743cc84da5cbd5b1ac74b

სტრუქტურაზე. გარდა ამისა, საცხოვრისის ფასების რყევა გავლენას ახდენს სამშენებლო სექტორის საქმიანობაზე.

ემპირიული ლიტერატურა, რომელიც საბინაო ფასების დეტერმინანტებს განსაზღვრავს, ფართოა. ეს უკანასკნელი მოიცავს მოთხოვნის დეტერმინანტებს, როგორიცაა: შინამეურნეობების შემოსავალი, კრედიტზე ხელმისაწვდომობა და საპროცენტო განაკვეთები, საკუთრების ფლობის/იჯარის გადასახადი, დემოგრაფიული ფაქტორები და მოთხოვნის დეტერმინანტებს, როგორიცაა: საცხოვრისის ინვესტიცია, საბინაო მშენებლობა და სამშენებლო ხარჯები. მთლიანი განკარგავდი შემოსავალი, როგორც წესი დადებით კორელაციაშია საცხოვრისის ფასებთან. კრედიტზე ხელმისაწვდომობა და საპროცენტო განაკვეთები წარმოადგენს საცხოვრისის ფასის განმსაზღვრელ ძირითად დეტერმინანტს, თუმცა არ არის დადგენილი რამდენად ცვლის მას. მაგალითად, საპროცენტო განაკვეთების ზრდას მიეყვართ საცხოვრისზე მოთხოვნის შემცირებამდე და ფასების მოკლევადიან ვარდნამდე, მაშინ როდესაც მაღალი განკარგავდი შემოსავალი და დაბალი საპროცენტო განაკვეთი, საცხოვრისის უფრო ხელმისაწვდომს ხდის და ინდივიდებს ბინის ფლობისა თუ გაქირავების არჩევანის წინაშე აყენებს. დემოგრაფიული ფაქტორები და მიგრაციაც ძლიერ გავლენას ახდენს საცხოვრისის მოთხოვნის მაჩვენებელზე. ძირითად ინდიკატორს წარმოადგენს შინამეურნეობის ფორმირება, რომელიც ასაკობრივ და ქცევით ასპექტებს მოიცავს და დროისა და რეგიონების მიხედვით განსხვავდება ერთმანეთისაგან. დემოგრაფიულ და ქცევით ფაქტორებს, როგორც წესი, ქვეყნის მასშტაბით აქვთ გავლენა. მიგრაციასა და დასაქმების შესაძლებლობას შორის მჭიდრო კავშირი არსებობს. მაგალითად ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციაში მეცნიერები კალდრუა, სანჩესი და ენდრიუსი (2011) მიიჩნევენ, რომ დაბალი სატრანზაქციო გადასახადები, საცხოვრისის საპასუხისმგებლო მიწოდება, დაბალი იჯარის კონტროლი და მოიჯარის დაცულობა, ისევე როგორც მაღალი განკარგავდი შემოსავალი ზრდის საცხოვრისის მოთხოვნას.

ყოველივე ამის ფონზე, შესაძლოა ითქვას, რომ უძრავი ქონების სექტორი წარმოადგენს გლობალური ეკონომიკის მდგრადი განვითარების წყაროს ბოლოდროინდელი ეკონომიკური კრიზისის პერიოდიდან მოყოლებული. განსაკუთრებით კი საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი.

უძრავი ქონების ბაზარი და სამშენებლო ინდუსტრია იყო საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი ყველაზე სწრაფად მზარდი ბიზნესი. 90-იან წლებში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მნიშვნელოვანი ვარდნის შემდეგ, ეს სფერო გააქტიურდა სამშენებლო საქმიანობისა და მშენებლობების დასრულების თვალსაზრისით. ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში, მშენებლობა საქართველოში ხასიათდებოდა გამოშვებისა და დასაქმების მაღალი მაჩვენებლით, იმ იმედით, რომ კვლავაც შენარჩუნდებოდა ზრდის ძლიერი ტენდენცია. საქსტატის მონაცემების მიხედვით 2006 წლიდან მოყოლებული 2015 წლამდე დამატებული ღირებულების მოცულობა მშენებლობაში 401,4 მილიონი ლარიდან 2209,9 მილიონ ლარამდე ანუ 5,5-ჯერ გაიზარდა. მშენებლობისა და უძრავი ქონების ბიზნესი აგრძელებდა გაზრდილი რაოდენობის ინვესტიციების მოზიდვას და ბანკებიც მუდმივად ზრდიდნენ სექტორზე კრედიტების გაცემას. საქსტატის მონაცემების მიხედვით, 2003–2008 წლების განმავლობაში სამშენებლო და უძრავი ქონების ბაზრის ბრუნვა 5-ჯერ გაიზარდა. 2008 წლის აგვისტოს ომმა, რომელსაც დაემთხვა გლობალური ეკონომიკური კრიზისი, ბაზარზე რადიკალური ცვლილებები გამოიწვია. ბანკებმა შეწყვიტეს სახსრების გამოყოფა და მინიმუმამდე შეამცირეს იპოთეკური სესხებისა და კრედიტების გაცემა. შესაბამისად სამშენებლო პროექტების უმრავლესობა შეჩერდა. თუმცა ამის შემდეგ სიტუაცია დასტაბილურდა და მშენებლობების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა. საჯარო რეესტრის სააგენტოს თანახმად, 2009 წლიდან მოყოლებული ტრანზაქციების რაოდენობა მუდმივად იზრდება და საშუალოდ 5%-ს შეადგენს. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მონაცემების მიხედვით, 2013-2016 წლებში დაახლოებით 21 000 საცხოვრებელი ერთეუ-

ლი ჩაბარდა. 2016 წლის მდგომარეობით კი თბილისში დაახლოებით 360 000 საცხოვრებელი ერთეულია, რომელიც მოიცავს ეგრეთ წოდებულ „საბჭოური ტიპის“ საცხოვრებელ შენობებს. ყოველივე ამის გათვალისწინებით უნდა აღინიშნოს, რომ საშუალო საცხოვრებელი თბილისში შეადგენს 23 კვადრატულ მეტრს ერთ სულ მოსახლეზე, ხოლო 2015 წლის მონაცემების მიხედვით ოჯახის საშუალო ზომა 3,4-ია, რაც, ვფიქრობ, მზარდ მოთხოვნას ქმნის უძრავი ქონების ბაზარზე. **მომხმარებლის გადახდისუნარიანობის ანალიზი.** საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მიხედვით ბოლო წლებში საშუალო თვიური შემოსავალი ლარში შეადგენს 800-900 ლარს. უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხების მოცულობას კი მზარდი ტენდენცია გააჩნია. შესაბამისად, უნდა ვივარაუდოთ, რომ საშუალო შემოსავლის მქონე მოსახლეობა, ვისაც აქვს უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხი დგას მისი გადაუხდელობის რისკის ქვეშ. როგორც ცნობილია შემოსავლების მიხედვით ხდება სწორედ თვიური შენატანის განსაზღვრა იპოთეკურ სესხზე. აღსანიშნავია, რომ საბანკო სექტორი ახდენს ინდივიდუალურად ამ მაჩვენებლის დადგენას. მაგალითისათვის რომ მოვიყვანოთ, 1000 ლარიან ხელფასზე თვიური შენატანი არ უნდა აღემატებოდეს მის 35%-ს ლარში, ხოლო როდესაც საქმე იპოთეკურ სესხებს ეხება, ისინი კი ძირითადად დოლარებშია გაცემული, ეს მაჩვენებელი 31,5 %-მდე ჩამოდის. აღსანიშნავია, რომ სესხის აღება შესაძლებელია თანამსესხებლობითაც. ეს კოეფიციენტი წლების წინ ბევრად დაბალ დონეზე ნარჩუნდებოდა და 25 %-საც უტოლდებოდა, ბოლო წლებში კი გაიზარდა, რაც ვფიქრობ, მიუთითებს იმ ფაქტზე, რომ ბანკებმა კრედიტორების შემოსავლის უმეტესი ნაწილი მიმართეს სესხის დასაფარად, შემოსავლის უცვლელობის პირობებში. ეს ყოველივე ხაზს უსვამს იმ ფაქტს, რომ კრედიტორის გადამხდელუნარიანობა დღითიდღე დგას რისკის ქვეშ. იზრდება ასევე რესტრუქტურირებული სესხებიც. შესაბამისად ჩნდება კითხვა, თუ რამდენად ხელმისაწვდომია უძრავი ქონება საქართველოში? სესხები ბოლო პერიოდში კონკურენტული საპროცენტო განაკვეთებით ხასიათდება, რომე-

ლმაც ისტორიულ მინიმუმს მიაღწია და შეთავაზებით მერყეობს 6-დან 8 პროცენტამდე დოლარში. ეს იწვევს მოთხოვნის სტიმულირებას და ყველა, ვისაც საშუალო შემოსავალი აქვს 900 ლარი, ცდილობს თანამსესხებლობით აიღოს სესხი. ბანკები კონკურენციის გამო საუკეთესო პირობებს სთავაზობენ მომხმარებლებს და ზოგჯერ საკრედიტო ისტორიის გადამოწმების გარეშეც კი ახდენენ აღნიშნული სესხის დამტკიცებას, თუმცა ეს ყოველივე მომხმარებელზე გრძელვადიან პერიოდში უარყოფითად აისახება და საბოლოოდ სესხის გადაუხდელობის რისკის ქვეშ აყენებს მათ. გარდა ამისა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი გავითარების სამინისტროს თანახმად, ახალაშენებული საცხოვრებელი ბინების გასაყიდი ფასი თბილისში მერყეობს 400 აშშ დოლარიდან 3000 აშშ დოლარამდე მეტრ კვადრატზე, მაშინ როდესაც შემოსავალი, რომელიც თითოეულ საშუალო შემოსავლიან მსესხებელს ან თანამსესხებელს აქვს შესაძლოა 1000 ლარს არ აღემატებოდეს, ყოველთვიური გადასახადი კი, რომელიც იპოთეკურ სესხზეა მიმართული საშუალოდ 600 ლარს შეადგენს. მოსახლეობის შემოსავლის ფონზე, თბილისში არსებული უძრავი ქონების საშუალო გასაყიდი ფასი მეტრ კვადრატზე არის მაღალი, რაც კიდევ ერთხელ მეტყველებს საცხოვრისის ხელმისაწვდომობის პრობლემაზე.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა 2015 წლის 1 იანვრამდე კომერციული ბანკების მიერ აშშ დოლარით გაცემული უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი ფიზიკური პირების სესხების გაღარების პროგრამის დაწყება დააანონსა 2017 წლის 1-ლი იანვრიდან, რომელიც ეხება 2015 წლის 1 იანვრამდე გაცემულ, უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილ, ფიზიკური პირის აშშ დოლარის საბანკო სესხის ძირითადი თანხის დავალიანებას ან მის ნაწილს და გულისხმობს, რომ მოხდება ბიუჯეტიდან სუბსიდირება იმ თანხისა, რომლითაც გაცვლითი კურსის ცვლილების ზრდამ განაპირობა მომხმარებლისათვის.¹ განცხადების მიხედვით, გაღარების დღეს არსებულ ოფიცია-

¹ საქართველოს ეროვნული ბანკის განცხადება: <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=339&n&newsid=2985>

ლურ გაცვლით კურსს გამოაკლდება 20 თეთრი და ისე მოხდება სესხის კონვერტაცია. ამ ყველაფრისთვის გამოყოფილია 65 მილიონი ლარი. ეს ყოველივე ერთი შეხედვით კრედიტორებს შეუმსუბუქებს ვალის მომსახურების ტვირთს, თუმცა კურსი, რომლითაც თავის დროზე იყო სესხი გაცემული, დაბალი იყო და 2014 წლის მიწურულისთვის 1,8-ს ფარგლებში მერყეობდა, ხოლო ის კურსი რასაც სახელმწიფო სთავაზობს მომხმარებელს სესხის მომსახურების ტვირთის შესამსუბუქებლად არის ბევრად მაღალი და შესაძლოა 2,5-ის ფარგლებშიც კი მერყეობდეს. ფაქტობრივად არაფერი იცვლება მომხმარებლისათვის შემსუბუქების კუთხით. პირიქით, ისინი ლარში მოახდენენ სესხის დაფარვას, მაგრამ გადასახდელი იქნება ბევრად მეტი, ვიდრე ეს სესხის აღების დროს იყო. ვფიქრობ, ეს ბიუჯეტის არამიზნობრივი ხარჯია, მიუხედავად იმისა, რომ ეს არის ერთ-ერთი უკეთესი პროექტი. ამით საშუალოშემოსავლიანი ადამიანისათვის უფრო უარესდება პირობები. საცხოვრებელი მისთვის მით უფრო ნაკლებ ხელმისაწვდომი ხდება. გარდა ამისა, მინდა აღვნიშნო, რომ ძირითადად იპოთეკური სესხი მაინც გადამხდელუნარიან მოსახლეობაზეა გაცემული და შესაბამისად, ეს არ შეეხება დაბალ და მცირეშემოსავლიან მოსახლეობას, რომელიც მაინც იბეგრება საშემოსავლო გადასახადით, ანუ გამოდის, რომ შემოსავლების უთანაბრობის ფონზე, საშუალო და დაბალშემოსავლიანი მოსახლეობა, რომელსაც არ აქვს იპოთეკური სესხი, ირიბად ახდენს ბიუჯეტიდან იმ სხვაობის დაფარვას, რასაც სახელმწიფო სთავაზობს გაღარების სოციალური პროექტით იმ ადამიანებს, რომელთაც უკვე აღებული აქვთ იპოთეკური სესხები. ამ შემთხვევაში, ვფიქრობ, არათანაბარ პირობებში იმყოფებიან დაბალი, საშუალო და მაღალი შემოსავლის მქონე პირები და იჩაგრებიან ის სუბიექტები, რომლებსაც სესხი არ აქვთ აღებული. ქვემოთ წარმოდგენილია ჩემი ანალიზი, რაც ცნობილი DTI კოეფიციენტის, ანუ შემოსავლების ვალთან თანაფარდობის კოეფიციენტის მიხედვითაა შედგენილი. აქ მოცემულია ცხრილი, რომელიც ერთ-ერთი ბანკის მაგალითზე გვიჩვენებს საბაზისო მაჩვენებლებს,

რომლებსაც განზოგადებული კოეფიციენტის გამოყენებისას გამოვიყენებთ.

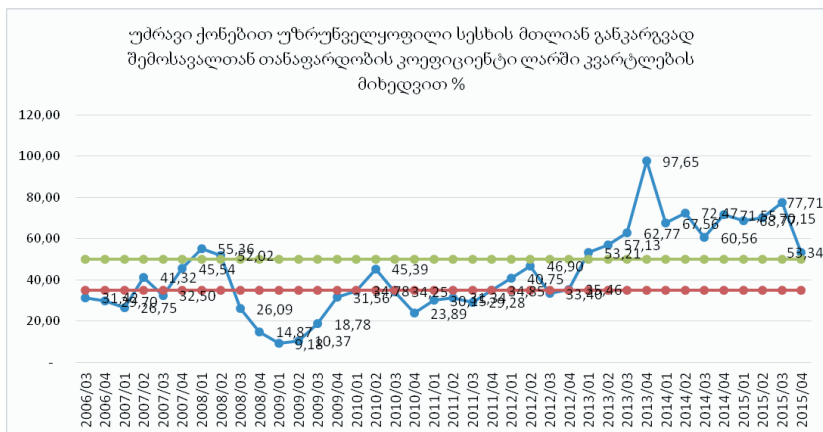
ცხრილი 1.1 წყარო: ბანკი რესპუბლიკა

			დისკონტირებული DTI (მაქსიმუმ 10%)
დონე	მსესხებლის ყოველთვიური შემოსავალი (ლარი)	ლარში DTI	დოლარში DTI*
დ1	>200	25.00%	22,5%
დ2	≥500	35.00%	31,5%
დ3	≥2,000	40.00%	36,0%
დ4	≥3,000	45.00%	40,5%
დ5	≥5,000	50.00%	45,0%

შემოსავლების ვალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი¹ შეგვიძლია განზოგადებული მაჩვენებლითაც ჩავწეროთ და გამოვიყენოთ, რაც ვფიქრობ უხეშად, მაგრამ მაინც დაგვანახებს თუ რამდენად არის გადამხდელუნარიანი ქვეყნის მოსახლეობა. მაგალითად, თუ ავიღებთ წმინდა ეროვნულ განკარგვად შემოსავალსა და უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილ სესხებს კვარტლების მიხედვით და შევაფარდებთ ერთმანეთთან მივიღებთ ზოგად კოეფიციენტს წლების მიხედვით. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ჩანს საინტერესო პროცენტული მაჩვენებელი, რომელსაც შევადარებთ ერთ-ერთი ბანკის მიერ შემოთავაზებულ კოეფიციენტს, რომელიც მერყეობს 35%-სან 50%-ის ჩათვლით 1000 ლარიდან 5000 ლარამდე და მეტი შემოსავლის მქონე მოსახლეობისათვის. ორივე მოცემულია ეროვნულ ვალუტაში თვის განმავლობაში. როგორც იურიდიულ ასევე ფიზიკურ პირებზე.

ცხრილიდან ჩანს, რომ ძირითადად მაქსიმალურს უახლოვდება და ბოლო წლებში ბევრად მეტია კოეფიციენტი ბანკის მიერ

¹ კოეფიციენტი, რომელიც ზომავს ინდივიდის შესაძლებლობას გაანაწილოს თვიური შემოსავალი ვალების გადასახდელად. ამისათვის თვიური ვალდებულება ფარდდება მთლიან შემოსავალთან.



დადგენილზე. შესაბამისად აქედან შეგვიძლია გამოვიტანოთ დასკვნა, რომ ძირითადად უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხებით სარგებლობენ მაღალი შემოსავლის მქონე ადამიანები და ამასთანავე მათი შემოსავლიდან მიმართული ყველთვიური გადასახადი ხელფასის თითქმის ნახევარს შეადგენს, რაც ვალის გადაუხდელობის მაღალ რისკზე მიუთითებს გრძელვადიან პერიოდში და ამასთანავე ხაზს უსვამს იმ ფაქტს, რომ წლებთან ერთად მომხმარებლის შემოსავლის ვალისკენ მიმართვა უფრო და უფრო გაიზარდა ბანკის ხელშეწყობით, ვინაიდან ეს უკანასკნელი ადგენს სწორედ მინიმალურ და მაქსიმალურ შესატან თანხას სესხზე. სხვა სიტყვებით, მსესხებლები იხდიან რეალურად უფრო მეტ წილს ხელფასიდან, ვიდრე ეს განსაზღვრულია ზედა ზღვარით. ტრანზაქციების რაოდენობა, რომელიც ბოლო წლებში განხორციელდა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მონაცემების მიხედვით 2015 წელს, 2014 წელთან შედარებით 3%-იანი კლებით ხასიათდება, ხოლო ჯამური მოცულობა 23%-ით დაეცა. ეს მაჩვენებელი, ერთის მხრივ ხაზს უსვამს იმ ფაქტს, რომ მოთხოვნა უძრავი ქონების ბაზარზე ვერ უზრუნველყოფს ქარბ მინოდებას და მსყიდველობითუნარიანი მომხმარებლების რაოდენობაც არ არის ისეთი მაღალი, როგორიც უნდა იყოს.

გარდა ამისა, უნდა აღვნიშნოთ, რომ აშშ დოლარში გაცემული უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხები ბევრად მძიმე ტვირთად აწევს მოსახლეობას, მიუხედავად იმისა, რომ საპროცენტო განაკვეთები დოლარში უფრო ნაკლებია, ვიდრე ლარში. ძირითადად ესეცაა იმის მიზეზი, რომ დოლარში აღებული სესხების მოცულობა ბევრად აჭარბებს ლარში აღებულ სესხებს. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს თანახმად, 2015 წელს საშუალო გასაყიდი ფასი პირველად ბაზარზე 5%-ით შემცირდა 437 აშშ დოლარი/მ კვადრატამდე, ხოლო ძველი ბინების საშუალო გასაყიდი ფასი მეორად ბაზარზე ასევე შემცირდა 4%-ით, თუმცა ეს ყოველივე გარკვეულწილად გამოწვეულია ეროვნული ვალუტის გაუფასურებით და დიდ გავლენას არ ახდენს უძრავი ქონების ხელმისაწვდომობის ზრდაზე მოსახლეობაში, ვინაიდან მათ არსებული შემოსავლის უცვლელობის პირობებში უწევთ გადასახადებისა და ვალდებულებების დაფარვა. პრობლემას წარმოადგენს ის ფაქტიც, რომ არ ხდება იმის აღრიცხვა, თუ რამდენი იპოთეკური სესხი არის რესტრუქტურისებული და რამდენად ხდება მისი გადახდა მოცემულ ვადებში. არ ხდება მონიტორინგი იმისა, თუ გაცემული სესხების რაოდენობა, რამდენად ან როგორ აღემატება დროულად გადახდილი და დასრულებული სესხების რაოდენობას, რაც ვფიქრობ, საკმაოდ კარგი და საჭირო მაჩვენებელი ინქებოდა იმის შესაფასებლად, თუ რა მდგომარეობაა დღეს უძრავი ქონების ბაზარზე.

ასევე უნდა აღვნიშნოს, რომ ცხოვრების დონის ინდექსის¹ მიხედვით, რომელშიც საცხოვრისის ფასის შემოსავალთან თანაფარდობაც იგულისხმება, მსოფლიოს მონაცემთა ბაზის Numbeo-ს მომხმარებელთა გამოკითხვის მიხედვით დღესდღე-

1 მაჩვენებელი, რომელიც აფასებს ცხოვრების საერთო ხარისხს და იყენებს ემპირიულ ფორმულას, რომელშიც გათვალისწინებულია: მსყიდველობითი უნარიანობის ინდექსი, გარემოს დაბინძურების ინდექსი, ქონების ღირებულების შემოსავალთან თანაფარდობის ინდექსი (დაბალი უკეთესია), ცხოვრების ღირებულების ინდექსი (დაბალი უკეთესია), უსაფრთხოების ინდექსი, ჯანდაცვის ინდექსი, საგზაო მოძრაობის ინდექსი (დაბალი უკეთესია) და კლიმატის ინდექსი

ობით საქართველო, კერძოდ თბილისი 104-ე ადგილზეა და ჩამორჩება ისეთ ქვეყნებს, როგორცაა თურქეთი, საბერძნეთი და სამხრეთ აფრიკა. ეს ფაქტიც მეტყველებს იმაზე, რომ საცხოვრისის ხელმისაწვდომობის პრობლემა დგას საქართველოში.

რეკომენდაციები უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებისათვის. უძრავი ქონების ბაზარმა 90-იანი წლებიდან დღემდე განვითარების სხვადასხვა ეტაპები და გზები გამოიარა, რომელიც დღემდე გრძელდება. ქვეყანაში შექმნილმა ეკონომიკურმა, სოციალურმა, სამართლებრივმა და ა.შ. ფაქტორებმა ვერ უზრუნველყო ბაზრის სწრაფი განვითარება. თუმცა უნდა აღვნიშნო, რომ უძრავი ქონების ბაზარი, მაინც ზრდის ტენდენციით ხასიათდებოდა და ახლაც ასეა, რაც საცხოვრისის მზარდ მიწოდებაში გამოიხატება კერძო კომპანიების მხრიდან. თუმცა საკითხავია, სამშენებლო კომპანიების ზრდასთან ერთად რამდენად იზრდება რეალურად საბინაო სექტორში საცხოვრისის ხელმისაწვდომობა. სწორედ ამიტომაც საჭიროა ბანკებმა და სახელმწიფომ ერთობლივად გაატარონ შემდეგი ღონისძიებები:

- შემოსავლების ვალთან თანაფარდობის (DTI) კოეფიციენტის დაკორექტირება და მომხმარებელის შემოსავლის დაახლოებით 25-30%-ის მიმართვა სესხების დასაფარად.
- იპოთეკური სესხის გაცემის მკაცრი მონიტორინგი არა მხოლოდ ბაზარზე კლიენტების მოზიდვის მიზნით და ასეთი სესხის მქონე კლიენტებზე სხვა გრძელვადიანი ვალდებულების სესხის გაცემის შეზღუდვა.
- სამშენებლო კომპანიების მიწოდების გაკონტროლება ბაზარზე და მათი უფლებამოსილების შესწავლა.
- სოციალური სახის კამპანიების მორგება დაბალ და საშუალოშემოსავლიან მომხმარებლებზე.
- მომხმარებელთა ინფორმირება და ცნობიერების ამაღლება შესაბამისი ტრეინინგებითა და სარეკლამო რგოლებით.
- უძრავი ქონების ბაზრის მუდმივი კვლევები და საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობის ინდექსების წარმოება.

ვფიქრობ ამ ღონისძიებების განხორციელება მნიშვნელოვან წვლილს შეიტანს უძრავი ქონების ბაზრის განვითარება-

ში საქართველოში, გაიზრდება კონკურენცია და საცხოვრისი უფრო ხელმისაწვდომი და რეალური იქნება, რაც ეკონომიკური ზრდის ერთ-ერთი ფაქტორია ქვეყანაში.

ლიტერატურა:

1. https://guu.ru/files/referate/borisenok_n.pdf
2. https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/other/2015-128_ESRB_report_on_residential_real_estate_andfinancial_stability.pdf?f35377ef70c743cc84da5cbd5b1ac74b
3. <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/square-meter-prices>
4. http://ipm.ge/index.php?option=com_content&task=view&id=65&Itemid=6
5. <http://papers.tinbergen.nl/13088.pdf>
6. <http://www.colliers.com/-/media/files/emea/georgia/research/residential-market-report-2015-eng.pdf?la=ka-GE>
7. www.nbg.gov.ge
8. <https://www.imf.org/external/pubs/ft/reif/2005/eng/ch1.pdf>
9. <https://napr.gov.ge>
10. www.geostat.ge
11. <https://www.numbeo.com/quality-of-life/rankings.jsp>
12. https://www.dnb.nl/binaries/Working%20paper%20481_tcm46-325317.pdf <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.198.6732&rep=rep1&type=pdf>
13. ნინო ბერაია. უძრავი ქონების ბაზრის მიკროეკონომიკური ანალიზი და პროგნოზირება თბილისის მაგალითზე სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი 2015 (Nino Beraia - Microeconomic analysis and forecasting of real estate market, Example og Tbilisi, Dissertation, Tbilisi, 2015)
14. ნინო ბერაია, მარინა ნაცვალაძე - უძრავი ქონების ბაზრის ციკლურობის ანალიზი (თბილისის მაგალითზე) ტომი VIII, N 4, 2015 (Nino Beraia, Marine Natsvaladze - Analysis of the Real Estate Market Cycle, ECONOMICS AND BUSINESS Volume VIII, N 4, 2015)

15. ვ. პაპავა, თ. თაფლაძისა და ა. გეგეშიძის მონაწილეობით. საქართველოს ეკონომიკა, რეფორმები და ფსევდორეფორმები, თბ., 2015. (V. Papava, T Taphladze, A. Gegeshidze - Georgian economy, reforms and pseudo-reforms, Tb., 2015)

16. ნინო ბერაია - საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის პროგნოზირება ნეირონული ქსელების მეშვეობით (თბილისის მაგალითზე) ჟ. „ეკონომიკა და ბიზნესი“, ტომი IX №3, 2016(Nino Beraia - Residential Real Estate Market Prognosis with Neural Networks (Case of Tbilisi), ECONOMICS AND BUSINESS, Volume IX, No 3, 2016).

RESIDENTIAL REAL ESTATE ACCESSIBILITY IN GEORGIA

Giga Kikoria

PhD student , Tbilisi State University

RESUME

The real estate market and its level of development characterizes the country's national economic development. Housing accessibility is one of the most important factors in determining a country's basic demographic indicators. Social stability, the level of mobility of the work force and other factors, mainly are determined by a sufficient amount of housing supply. One of the most important issue in social policy is proper accommodation of citizens. In recent years, the real estate market in Georgia has an active character, which is expressed in the growing construction companies and mortgage loans. This paper based on scientific literature, a private, international and local organizations, reports and analyzes current situation in Georgia's real estate market, its strengths and weaknesses are identified, the main challenges and recommendations are assessed.

Keywords: Real estate market, housing, statistics, construction, housing fund.