



საცალო ბინების მეორული და ახალი ბაზრის ძვევა ქართულ მაგალითზე

სოფია გოლეტიანი
სტუდენტორი

რეზიუმე

საბაზრო ეკონომიკის ჩამოყალიბების პირობებში სავაჭრო ბაზარი მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ქვეყნის ეკონომიკაზე. ამ ფონზე, საინტერესოა უძრავი ქონების ბაზარი, რომელიც უკანასკნელი წლების განმავლობაში ერთ-ერთი წამყვანი დარგის სტატუსს ინარჩუნებს.

ქვეყნის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის ჩამოყალიბებისა და განვითარების შესწავლა მნიშვნელოვანი და აუცილებელი პირობაა ამ ბაზრის სუბიექტების წარმატებული ფუნქციონირებისთვის. განსაკუთრებით, იმ არასტაბილურ გარემოში, რომელიც დღეს ქვეყანაშია, აუცილებელია, ზუსტად ვიცოდეთ უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პერსპექტივები და მიმართულებები.

სტატიაში გაანალიზებული და განხილულია უძრავი ქონების ახალი და მეორეული ბაზრის პლატფორმა და მისი თავისებურებები.

დღეს უძრავი ქონების ბაზარი განსაკუთრებულ ადგილს იკავებს სოციალურ და ეკონომიკურ ურთიერთობებში. იგი პირდაპირ კავშირშია ნებისმიერი საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობასთან და, ასევე, სხვადასხვა სფეროში დასაქმებული ხალხის ინტერესებთანაც.

მსოფლიო ბაზარზე უძრავი ქონების ბაზრის ინფრასტრუქტურა სწრაფად ვითარდება, თუმცა მისი განვითარება არათანმიმდევრულია, როგორც თავად ბაზარი.

უძრავი ქონების ბაზარზე, სახელმწიფო ორგანიზაციებთან ერთად, მრავლად არის წარმოდგენილი სხვადასხვა კერძო ფირმები, სააგენტოები, რომლებიც იურიდიულად შუამავლობენ საბანკო ოპერაციებში და მონაწილეობენ უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის, ან გაქირავების პროცესში, იურისტები, რომლებიც სპეციალიზდებიან საბინაო ტრანზაქციებზე და სპეციალისტები, რომლებიც ახორციელებენ საცხოვრებელი უძრავი ქონების შეფასებასა და კვლევას.

საკვანძო სიტყვები: საცხოვრებელი უძრავი ქონება, პროექტები, ტრანზაქციები.

ძირითადი ტექსტი

უძრავი ქონების ბაზარზე არსებობს ორი ძირითადი ბაზარი: პირველადი და მეორადი.

პირველად ბაზარზე უძრავი ქონების პროდუქტი პირველადად გამოდის. ამ კუთხით, უძრავი ქონების ძირითადი გამყიდველები არიან როგორც სახელმწიფო და სამშენებლო კომპანიები-დეველოპერები, აგრეთვე საცხოვრებელი თუ კომერციული უძრავი ქონების მომწოდებელი პირებიც.

მეორად ბაზარზე უძრავი ქონება წარმოდგენილია, როგორც უკვე გარკვეული დანიშნულებით გამოყენებული ფართი, აქაც მფლობელები ფიზიკური და იურიდიული პირები არიან. მეორად ბაზარზე ჭარბად არის წარმოდგენილი პოსტ-საბჭოური საცხოვრებელი ფართები.

არქიტექტურაში არსებობს ტერმინები, რომლებიც განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების მდგომარეობას, ესენია: მორალური და ფიზიკური ცვეთა. მორალური ცვეთა გულისხმობს თანამედროვე მოთხოვნებთან შეუთავსებლობას დიზაინის თვალსაზრისით. ეს ის შენობებია, რომლებიც ძველმოდურ სტილში არის აშენებული. შესაძლებელია, ზოგიერთ მათგანს ჯერ კიდევ ჰქონდეს ექსპლუატაციის ვადა, მაგრამ გამომდინარე იქიდან, რომ დღესდღეობით აქტიურად მიმდინარეობს თანამედროვე სტანდარტებზე მორგებული ნაგებობების აშენება, ეს შენობები უკვე მოითხოვს რეკონსტრუქციას და განახლებას, რადგან

მოხდეს ძველი და ახალი შენობების შერწყმა, რაც გააღამაზებს ქალაქის იერსახეს. ხოლო ფიზიკური ცვეთა გულისხმობს, შენობის ექსპლუატაციის ვადის ამოწურვას. ძირითად შემთხვევებში, არ ხდება ასეთი შენობების დემონტაჟი და მოსახლეობა განაგრძობს ცხოვრებას, რაც დაუშვებელია. უფრო მეტიც, ნაცვლად იმისა, რომ ამ შენობებს ჩაუტარდეს მინიმუმ რესტავრაცია, ხალხი ხელოვნურად ზრდის საცხოვრებელ ფართს სხვადასხვა ხერხით, ესენია: კორპუსზე მიშენებები, სხვენის აწევა და სარდაფის საცხოვრებელ სართულებად გადაკეთება, მათ არ აქვთ დამოუკიდებელი საყრდენი და ეს კონსტრუქციები აწევბა კორპუსის საძირკველს.

საბჭოთა პერიოდში აშენებული კორპუსები თითქმის ერთმანეთის იდენტურია. მათი აშენების მეთოდისა მსგავსია და ყველა კორპუსი აშენებულია „დომინოს პრინციპით“, რაც ნიშნავს იმას, რომ ამ კორპუსების გადაკეთება, თვითნებურად გადატიხვრა, მიშენება თუ სხვენის აწევა ფატალურ შედეგებამდე მიგვიყვანს.

ამ შენობების საშენი მასალა დამზადებული სახით შემოდიოდა საქართველოში და ადგილზე ხდებოდა მათი აწყობა. ეს საშენი მასალა იყო ძალიან მყარი და დღესაც კონკურენციას უწევს თანამედროვე კორპუსების ასაშენებლად გამოყენებულ მასალებს. ერთადერთი მნიშვნელოვანი ნაკლი, რაც შეიძლება მოვუძებნოთ საბჭოთა პერიოდში აშენებულ კორპუსებს, არის ის მასალა, ის დამხმარე ლითონის დეტალები, რომლითაც ხდებოდა ბეტონის პანელების შედუღება, რადგან ისინი ქიმიურად არის შეუთავსებელი. მშენებლობისას იყენებდნენ სილიკატურ აგურსაც, რომელიც იმ დროისთვისაც კი აკრძალული იყო. დღესდღეობით, ანაკრები მეთოდით აღარ შენდება კორპუსები, დღეს უკვე მონოლითური რკინა-ბეტონის კონსტრუქციები გამოიყენება და ადგილზე ხდება მათი შედუღება, ბეტონის ჩასხმა. ასევე, კორპუსების გადასახური მასალა (შიფერი/გოგირდი) ხმარებიდან ამოიღეს, რადგან იგი კლიმატის ცვალებადობასთან ერთად გამოყოფს ისეთ ნივთიერებებს, რომელიც საზიანოა ჯანმრთელობისთვის და იწვევს სიმსივნეს. გარდა

ამისა, დროთა განმავლობაში, შეიცვალა მიწისქვეშა წყლების გადინების კალაპოტი, რის გამოც ამ შენობების უმრავლესობა ავარიულია. ამ პრობლემის მოსაგვარებლად მხოლოდ გრუნტის წყლების ამოტუმბვა არ არის საკმარისი. საბოლოო პრევენციისთვის საჭიროა წყლის ამოტუმბვისგან წარმოქმნილი ეროზიული პროცესების შეჩერება, რაც ძალიან დიდ ხარჯებთანაა დაკავშირებული.

მსოფლიოში სეისმური აქტივობები შეიცვალა, რაც იმას გულისხმობს, რომ კონკრეტული ქანების მიხედვით აშენებული შენობები, რომლებიც გარკვეულ ბაზიან მიწისძვრაზე იყო ადაპტირებული, დღეს სრულიად შეუსაბამოა იმ მიზეზით, რომ იგივე ქანების სეისმურად მდგრადობა აბსოლუტურად განსხვავებულია (მაგ: შენობა, რომელიც გათვლილი იყო 7 ბაზიან მიწისძვრაზე 60 წლის წინ, დღეს ამ ტერიტორიაზე აშენებული შენობა გათვლილი უნდა იყოს 7-8 ბაზიან სისტემაზე ან ნაკლებზე, თუმცა ეს უკანასკნელი პრობლემას არ წარმოადგენს).

ბოლო პერიოდში დიდი ხმაური იყო ატეხილი „ხრუშჩოვკის“ ტიპის ბინების გარშემო. მუსირებდა აზრი მათი დანგრევის შესახებ, რაც მოსახლეობის გაღიზიანების მიზეზი იყო.

თბილისში სულ 508 ხრუშჩოვის პროექტის კორპუსია. ეს კორპუსები გაფანტულია ქალაქის მასშტაბით, ხოლო მათი ძირითადი უმრავლესობა განაწილებულია ვაჟა-ფშაველას კვარტლებზე, დილმისა და ვარკეთილის მასივებზე. ხრუშჩოვის პროექტის ერთი სტანდარტული კორპუსის მოცულობითი ფართობი 801,85 კვ.მ-ია, ამავე კორპუსის საცხოვრებელი ფართი - 2,500 კვ.მ-ია, ხოლო თბილისში არსებული ხრუშჩოვის პროექტის მთლიანი საცხოვრებელი ფართი 1,066,800 კვ.მ-ს შეადგენს.

1940-1990 წლის ჩათვლით ხრუშჩოვის პროექტის ბინების საცხოვრებელი ფართი ქ. თბილისში არსებული მთლიანი საცხოვრებელი ფართის 8%-ს შეადგენდა, დღეს კი ეს მაჩვენებელი 4 %-მდე არის შემცირებული.

მათი აშენების პერიოდია მე-20 საუკუნის 60-იან წლები, საართულების რ-ბა 4-5 სართული, ჭერის სიმაღლე 2,5 -2,65 მ, სამ-

შენებლო მასალა ბეტონის პანელი/აგური, სამშენებლო მეთო-
დი გახლავთ ანაკრები მეთოდი. ბინების რ-ბა სართულზე კი 3
ბინაა. ლიფტი კორპუსებში არ არის.

1947-51 წლებში ყოფილი საბჭოთა კავშირის მასშტაბით ურ-
ბანიზაციულმა ფაქტორებმა გააჩინა მოთხოვნა, მცირე დროში,
ნაკლები დანახარჯებით აშენებულიყო კომპაქტური საცხო-
ვრებელი კორპუსები.

1950 წელს მოსკოვში არქიტექტორთა ყრილობაზე, რომელ-
საც იმხანად მოსკოვის საქალაქო პარტკომის თავმჯდომარე
ხრუშჩოვი ხელმძღვანელობდა, გადნაყდა ბეტონის ფილების
ჩამომსხმელი ქარხნების გახსნა, რომელიც მზა ბეტონის პანე-
ლებს უწყვეტად მიანოდებდა მშენებლობის პროცესს.

მეორე სამამულო ომის შემდეგ, ქალაქები იყო დაცლილი. ქა-
რხნების მშენებლობას ის მიზანიც ჰქონდა, რომ მოსახლეობა
ჩამოეყვანათ სოფლიდან ქალაქში და დაესაქმებინათ.

1956 წლიდან გამოჩნდა პირველი პროექტი, რომელიც ხრუშ-
ჩოვის სახელით გახდა ცნობილი. კორპუსები ანაკრები მეთო-
დით იყო ნაშენები. მასალები მზა სახით შემოდიოდა საქართვე-
ლოშიც და ადგილზევე ხდებოდა მათი აწყობა. კორპუსებს
ხრუშჩოვის პროექტი დაერქვა, რადგან ხრუშჩოვის პერიოდში
მოხდა მათი აშენება. ზოგადად, მოდელი, მიზნად ისახავდა სტა-
ნდარტულ შემჭიდროვებას, ტრანსპორტის თავისუფლად მიმო-
სვლას, გამწვანებას, სპორტულ მოედნებს, საბავშვო ბაქნებს,
სკოლებს, ბაგა-ბაღებს, სამედიცინო დაწესებულებას, რომლე-
ბიც, როგორც ადამიანების კომპფორტისთვის იყო გამიზნული,
აგრეთვე ქალაქგეგმარებისთვის საუკეთესო გადნაყვეტილება
გახლდათ. კვარტლებში გაშენებული 4 და 5 სართულიანი პრო-
ექტები ევროპაში არსებული სახლების მოდელს წააგავდა.

იმ პერიოდში, სახელმწიფოს მხრიდან ხარისხის რეგულაცი-
ების არ არსებობამ პროცესი სწრაფი და ეკონომიური გახადა.
მშენებლობის ციკლი ყოფილი საბჭოთა კავშირის მასშტაბით
80-იანი წლების ბოლომდე გაგრძელდა.

ფასადის გაფორმება არ ითვალისწინებდა ბათქაშსა და სხვა
დეკორატიულ ელემენტებს. ადვილად ნგრევადი „ხრუშჩოვკე-

ბის” სერია საბინაო პრობლემის დროებით გადასაწყვეტად აშენდა და მათი ექსპლუატაციის ვადა 50 წელზე იყო გათვლილი. გვიანდელი გამოკვლევით დადგინდა, რომ კორპუსების ექსპლუატაციის ვადის გახანგრძლივება 150 წლამდე იყო შესაძლებელი, თუკი დროული გამაგრებითი სამუშაოები ჩატარდებოდა.

დროთა განმავლობაში მოსახლეობამ საკუთარი ძალებით, თვითნებურად დაიწყო სახლების ინფრასტრუქტურის ცვლილება - მიშენებები და ზემოდან დაშენებები, რამაც კორპუსების საძირკველზე დატვირთულობა და შემდგომში მათი მწყობრიდან გამოსვლა გამოიწვია. აღნიშნული ქმედებები იმ პერიოდში არ იზღუდებოდა კანონით.

დღეს ხშირია შემთხვევები, როცა კორპუსებს გარედან შემორტყმული აქვთ გასამაგრებლად ლითონის სარტყლები. კორპუსების უმეტეს ნაწილს აღნიშნული სამუშაოები ჩაუტარდა დაგვიანებით, რამაც ვერ უზრუნველყო სასიცოცხლო ციკლის განხანგრძლივება და მოსახლეობის ნაწილი იძულებული გახდა დაეტოვებინა საცხოვრებელი.

მიუხედავად იმისა, რომ „ხრუშჩოვკის“ პროექტის საცხოვრებელ ბინებს ექსპლუატაციის ვადა გასული აქვთ, თბილისში ვაჟა-ფშაველას კვარტლებში გვხვდება ყველზე მყარი სახით.

მიუხედავად ქვეყანაში არსებული ეკონომიკური პირობებისა, უძრავი ქონების ბაზარი სწრაფად ვითარდება თავისი კანონებისა და ქცევების მიხედვით. საქართველოში 2006 წლიდან უძრავი ქონების ბაზარზე ახალი ბინების მშენებლობა აქტიურად დაიწყო.

თბილისის მასშტაბით დასრულებული მშენებლობების დინამიკა წლების მიხედვით ასე გამოიყურება:

პარამეტრი	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
რაოდენობა	166	163	192	201	202	336	493	1431	937	646	933
ფართობი, მ ²	95,086	128,400	269,170	334,470	334,684	425,669	821,126	1,588,300	1,236,585	910,568	1,551,742

2017 წელს თბილისის მასშტაბით 197 განვითარების პროექტი დასრულდა და წლის განმავლობაში 11,160 საცხოვრებელი ბინა დაემატა ადგილობრივ ბაზარს, რომელიც ასახავს 2016

წელთან შედარებით 30%-იან ზრდას. უკვე დასრულებული საცხოვრებელი ბინების 76% უკვე გაყიდულია.

ბოლო სამი წლის სტატისტიკის თანახმად, ყველაზე მსხვილი დეველოპერული კომპანია “დირსია”. მიუხედავად იმისა, რომ მას მხოლოდ ერთი პროექტი აქვს,

გაბრიელ სალოსის ქუჩაზე არსებული კომპლექსი ყველაზე მასშტაბური მშენებლობაა თბილისში. კომპანიამ „Archi Group“ დედაქალაქში 14 პროექტი განახორციელა, თუმცა ის სიაში მესამე ადგილს იკავებს.

2015-2017 წლებში კომპლექსების საერთო ფართობის მიხედვით მონიშნავენ 5 კომპანია ასე გამოიყურება.

Dirsi - 201,137 კვ.მ

M2 - 187,477 კვ.მ

Hualing - 185,660 კვ.მ.

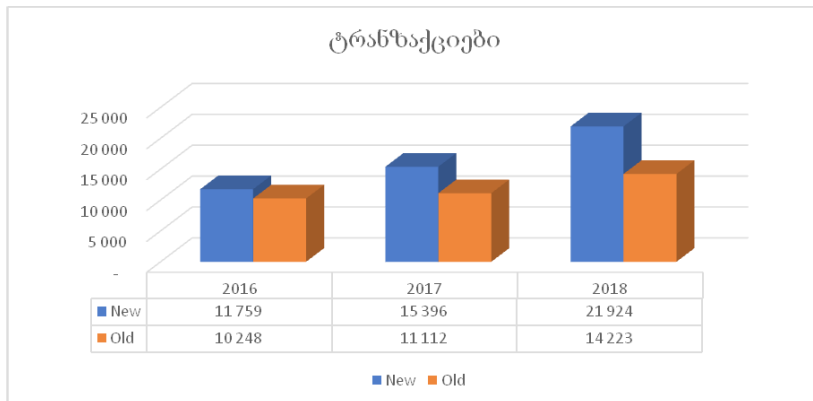
Archi - 151,725 კვ.მ.

Maqro Construction - 84,634 კვ.მ

პირველადი და მეორადი ბაზრები გარკვეულწილად ერთმანეთს უპირისპირდებიან, თუმცა ამავე დროს ერთმანეთს ავსებენ. მაგალითად, თუ რაიმე მიზეზით (მაგალითად, გლობალური ფინანსური კრიზისი, ბიზნესის აქტივობის შემცირება და ა.შ.) რეგიონში, მეორად ბაზარზე უძრავი ქონების მიწოდება იზრდება, ძირითადი ბაზრის მოთხოვნები და ფასები ავტომატურად ეცემა.

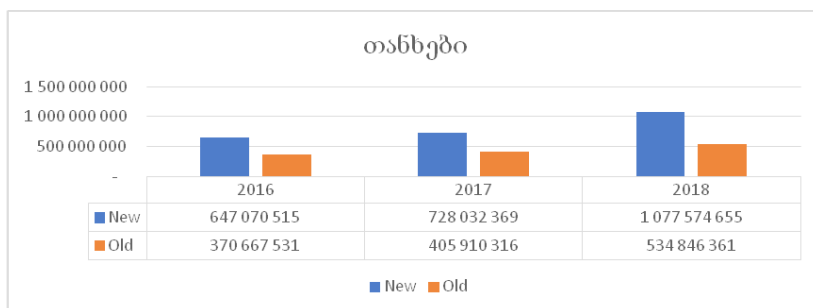
პოსტ-საბჭოურ სივრცეში წარმოდგენილ ქვეყნებში, მეორადი ბაზრის უძრავი ქონების გაყიდვები სჭარბობდა გარკვეული პერიოდი, თუმცა, კომერციული და საცხოვრებელი ფართის ინტენსიური მშენებლობის შედეგად, ბოლო წლების მონაცემებით, საქართველოში, გაყიდვების კუთხით, პირველად ბაზარზე არსებულმა ბინებმა გადააჭარბა.

ბოლო სამი წლის გაყიდვების ტრანზაქციები ერთეულ რ-ბა-ში ასე გამოიყურება:



ცალსახაა, რომ ძველი აშენებული ბინები ახალ აშენებულთან პროცენტულად უფრო ნაკლებია. 2016 წელს - 47 %-ია, 2017 წელს - 42%, 2018 წელის კი - 39%.

შესაბამისად, თანხებიც ტრანზაქციების მიხედვით ადექვატურია:



თუმცა, როგორც დიაგრამაზე ჩანს, 2018 წელს გაყიდული ბინების საერთო წილში - ძველი ბინები მხოლოდ 33%-ით იყო წარმოდგენილი, საერთო ჯამში კი წინა წელთან მიმართებაში გაყიდული ბინების ჯამური თანხა 42%-ით გაიზარდა.

დასკვნა

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ძირითადი ტენდენციები ადასტურებენ, რომ საცხოვრებელი სექტორის განვითარებამ ადგილობრივ ბაზარზე გააძლიერა საბინაო ერთეულის მიწოდების დაჩქარებული ტემპი, რასაც მოჰყვება მოთხოვნის შესაბამისი კურსი, ეს კი ცალსახად ხელს შეუწყობს ადგილობრივი ბაზრის მოთამაშეებს, გააფართოვონ თავიანთი განვითარება დიდ ქალაქებში.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. სტატისტიკის ეროვნული სამსახური <http://www.geostat.ge/>
2. ეროვნული ბანკის სააგენტო <https://www.nbg.gov.ge/>
3. <https://www2.colliers.com/>
4. თ. შენგელია (2010) საერთაშორისო ბიზნესის საინვესტიციო გარემო საქართველოში. კრებული: ინოვაციები ბიზნესში

REFERENCES:

1. Tbilisi , National Statistics Office of Georgia <http://www.geostat.ge/>
2. National Agency of Public Registry <https://napr.gov.ge>
3. <https://www2.colliers.com/>
4. T. Shengelia (2010) International Business Investment Environment in Georgia. Collection: Innovations in Business

THE PRIMARY AND SECONDARY RESIDENTIAL MARKET BEHAVIOR IN GEORGIAN MODEL

Sofia Goletiani - Doctoral Student of
Georgian Technical University

Resume

The process of formulating the market economy makes a great impact on the country's economy. In this case, real estate, one of the most leading field in the recent years, is considered as the attractive market.

The development and establishment of country's residential real estate market is the essential and crucial part for successful functioning of this market and for people involved. Especially, in the unstable environment in which country is nowadays, it is essential to know exactly what perspectives do the real estate market has.

The article analyzes and discusses the primary and secondary real estate market platforms and features.

Currently, the real estate market has a special place in the social and economic relations. It is not only directly connected to every enterprise's business process but to people employed in various fields.

The Real estate market's infrastructure is developing very fast at the global level however the development process is not consistent like the market itself. The Real estate market together with the governmental organizations represents the wide range of private firms, agencies that juridically are mediating throughout the banking operations, the trading, renting process, lawyers that specialize on residential transactions and specialists that implementing residential real estate market valuation and research.

Key words: Residential property, Project, Transactions.