

გლობალური უძრავი ქონების საინვესტიციო ბაზარის ტენდენციები და მათი გავლენა ქართულ ბაზარზე

სოფია გოლეტიანი
სტუ დოქტორანტი

რეზიუმე

უცხოური ინვესტიციების დონე გვიჩვენებს რამდენად სტაბილურია ქვეყანა, როგორია მისი ეკონომიკური პოლიტიკა, საინვესტიციო გარემო, ეკონომიკური ზრდის პერსპექტივა. ამ მიმართულებით გაანალიზებულია უძრავი ქონების გლობალურ ბაზრის ის ტენდენციები, რაც გავლენას ახდენს ინვესტორთა გადაწყვეტილების მიღებაზე.

ამ ფონზე საინტერესოა საქართველო, სადაც ვიზიტორთა რაოდენობა ყოველწლიურად მატულობს. ეს ფაქტი კი ხელს უწყობს ქვეყანაში პატარა სასტუმროების სექტორის განვითარებას, მომხიბლავს ხდის დედაქალაქის ძველ უბნებსა და ქვეყნის საკურორტო ზონებს. საქართველოს დღეს განსაკუთრებით სჭირდება ინვესტიციების მოზიდვა, ამიტომაც უძრავი ქონების ბაზარი ერთ-ერთი ყველაზე საინტერესო პლატფორმაა ქვეყნის განვითარებისთვის.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონების ბაზარი, ინვესტორები, საცხოვრებელი უძრავი ქონება

ძირითადი ტექსტი

ქვეყნის განვითარებაში უდიდესი როლი ენიჭება ეკონომიკის განვითარებას. თანამედროვე მსოფლიოს ეკონომიკის განვითარებაზე არსებითი გავლენა მოახდინა მე-20 საუკუნის ბოლოს სოციალისტური სისტემის ნგრევამ და ორ ათეულზე მეტი დამოუკიდებელი სახელმწიფოს შექმნამ.

პოსტსოციალისტურ ქვეყნებში საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლას

ალტერნატივა არ გააჩნია. მას შეუძლია შექმნას ეკონომიკუ-

რი ზრდისა და განვითარების ისეთი საბაზრო წინაპირობები, როგორიცაა: თავისუფალი ბაზარი; კერძო და დაცული საკუთრება; დაბალი ინფლაცია; ქვეყნებს შორის განუსაზღვრელი ვაჭრობა. ეს კი აუცილებელია იმისათვის, რომ მიღწეული იქნეს ფასების ლიბერალიზაცია, აუცილებელია მთავრობა არ ერეოდეს კერძო კომპანიათა მართვაში, შეწყვიტოს მათი სუბსიდირება, უზრუნველყოს კონტრაქტების შესრულება, სასამართლო სისტემის დამოუკიდებლობა და ეფექტიანობა, ადმინისტრაციული რეგულირების ოპტიმალური მინიმიზაცია, ბიუჯეტის დაბალანსება და სავაჭრო ბარიერების მოხსნა. ნებისმიერი ქვეყნის მთავრობა, რომელიც ამას მიაღწევს, შეუძლია ეკონომიკურ ზრდაზე გააკეთოს წარმატებული გათვლები. თუმცა, პოსტსოციალისტური ქვეყნების დიდმა ნაწილმა აქ ჩამოთვლილი ღონისძიებების რეალიზაცია მთლიანად ვერ შეძლო.

გამოდის, რომ სასურველი რეფორმების განსახორციელებლად აუცილებელია არა მარტო საბაზრო ეკონომიკის ელემენტებში გათვითცნობიერება, არამედ მეცნიერულად დასაბუთებული სტრატეგიის შემუშავება. გარდამავალი ეკონომიკის თითქმის ყველა ქვეყანაში წარმოიშვა თეორიული და პრაქტიკული მნიშვნელობის მრავალი პრობლემა, რომელთა დროული გადაწყვეტა საკმაოდ საჩქაროა.

საბაზრო ეკონომიკის გზაზე დამდგარი პოსტსოციალისტური ქვეყნების ეკონომიკური და პოლიტიკური გარდაქმნების 15 წლიანმა გამოცდილებამ დაადასტურა, რომ საბაზრო ურთიერთობებზე გადასვლა, კაპიტალისტური სისტემისკენ მოძრაობა თანამედროვე ეკონომიკური თეორიის საფუძვლების გათვალისწინებლად ნაკლებად ეფექტიანია, ხშირად კი – უშედეგო.

ეკონომიკურად განვითარებად ქვეყნებში კეთილდღეობის ზრდას ხშირად უკავშირებენ უცხოურ ინვესტიციას: რაც უფრო სტაბილურია ქვეყანა მით უფრო იზიდავს უცხოურ ინვესტიციას, ხოლო ინვესტიცია თავის მხრივ ხელს უწყობს ეკონომიკურ ზრდას. ეს არის ჩამოყალიბებული და გავრცელებული ლოგიკა, რაც თითქოს შეესაბამება კაპიტალისტური ეკონომიკის კანონებს. შესაბამისად ინვესტიციის მოზიდვა ხდება ყველა განვი-

თარებადი ქვეყნის ძირითადი მიზანი, მათ შორის საქართველო-სიც: საქართველოში ინვესტიციების მოზიდვის აუცილებლობა ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების დაბალი დონითა და ფინანსური სახსრების უქონლობითაა განპირობებული, საბაზრო ეკონომიკაზე გარდამავალ პერიოდში ქვეყანაში შეიქმნა უცხოური ინვესტიციების მოზიდვისა და დაცვის საკანონმდებლო ბაზა, რომელმაც მნიშვნელოვნად შეუწყო ხელი უცხოური ინვესტიციების შემოღებას. ქვეყანაში საინვესტიციო გარემოს გაუმჯობესებისთვის საჭიროა ეკონომიკური და პოლიტიკური სტაბილურობის უზრუნველყოფა, საბანკო, საკრედიტო და საგადასახადო სისტემის სრულყოფა, კორუფციისა და ჩრდილოვანი ეკონომიკის დონის შემცირება, საკანონმდებლო ნორმატიული ბაზის გაუმჯობესება სწორი საინვესტიციო სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავება და პრაქტიკული რეალიზაცია. სხვადასხვა სფეროში ინვესტიციების მოზიდვის მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს საკუთრების უფლების დროული აღრიცხვა. ამისათვის კი აუცილებელია ქვეყანაში მკაცრად იყოს დაცული საკუთრების უფლება და არსებობდეს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების მკაცრი აღრიცხვა და საერთო ბაზაში თავმოყრა. ამისათვის კი აუცილებელია მიწისა და უძრავი ქონების რეფორმის განხორციელება, რაც საქართველოში რამოდენიმე ეტაპად, თუმცა მაინც არა სრულყოფილად განხორციელდა.

ქვეყნის მდგრადი ეკონომიკისთვის უცხოური ინვესტიციების მოზიდვა იმდენად პრიორიტეტულია, რამდენადაც ის სტაბილური ეკონომიკური ზრდის წინა პირობად განიხილება, ამა თუ იმ ქვეყანაში განხორციელებული პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების დონე და სტრუქტურა მნიშვნელოვანი მახასიათებელია და ბევრ კითხვაზე იძლევა პასუხს მათ შორის რამდენად სტაბილურია ქვეყანა, როგორია მისი ეკონომიკური პოლიტიკა, საინვესტიციო გარემო ეკონომიკური და დარგობრივი ზრდის პერსპექტივა. თანამედროვე მსოფლიოს თითქმის ყველა გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყანა ცდილობს მოიზიდოს უცხოური ინვესტიციები, რადგანაც ის ასოცირდება ეკონომიკურ ზრდა-

სთან და პროგრესთან. ბოლო ათწლეულებში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი მთელს მსოფლიოში. გლობალიზაციის მიმდინარე ტრენდებმა გაზარდა საინვესტიციო კაპიტალის მობილობა, კავშირი პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებსა და ეკონომიკურ ზრდას შორის გახდა კომპლექსური. რეფორმატორი ქვეყნები პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებში ხედავენ საკუთარი პროექტების წარმატებით განხორციელების და განვითარების ხელშემწყობ ფაქტორს. უცხოური ინვესტიციების მნიშვნელოვანი ნაკადების მიღების პროცესში არსებით როლს მიმღები ქვეყნის ეფექტური საინვესტიციო გარემო ასრულებს, საინვესტიციო გარემო თავის თავში მოიცავს ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკურ და პოლიტიკურ ასპექტებს, თითოეულ ქვეყანას თავისი უნიკალური საინვესტიციო გარემო გააჩნია. რომელთა შემადგენელი ინდიკატორების აქტუალობა იცვლება როგორც ქვეყნების ასევე დროის მიხედვით.

უძრავი ქონება მთელ მსოფლიოში ყველაზე მნიშვნელოვანი აქტივების კლასია. გასული ხუთი წლის განმავლობაში, გლობალური უძრავი ქონების ინდექსტრია გაიზარდა 2.9% -ით, მან 2018 წელს \$4 ტრილიონ შემოსავალს მიაღწია. ამავდროულად, ამ დარგში არსებული ბიზნესების რაოდენობა გაიზარდა 2.9% -ით, ხოლო ამ ბიზნესში დასაქმებულ თანამშრომელთა რაოდენობა კი - 2.8% -ით.

უმეტეს ქვეყნებსა და ტერიტორიებზე საყოფაცხოვრებო ქონების ბაზრებმა ბოლო ათწლეულში კაპიტალის ზრდა განიცადეს, რაც ხშირად აჭარბებდა ადგილობრივი შემოსავლების ზრდას. 2017 წელს მთლიანი გლობალური საცხოვრებელი უძრავი ქონების ღირებულება 5% -ით გაიზარდა წინა წელთან შედარებით.

განვითარებულ ეკონომიკაში, უძრავი ქონება პირადი და საყოფაცხოვრებო სიმდიდრის დიდი ნაწილია. იგი მნიშვნელოვნად გაიზარდა გლობალური ფინანსური კრიზისის შემდეგ, სხვა აქტივებთან ერთად, როგორიცაა ობლიგაციები.

უძრავი ქონებით შემოსავლის მოტანის შესაძლებლობა

(იჯარა) სულ უფრო მიმზიდველს ხდის ამ ბიზნესს და ამ გზით მიღებული შემოსავალიც უფრო მყარია, ვიდრე ობლიგაციებიდან ან სადეპოზიტო ანგარიშებიდან მიღებული საპროცენტო განაკვეთებით მიღებული სარგო, მით უმეტეს ეს უკანასკნელი შემცირების საფრთხის წინაშე მუდმივად დგას.

აქედან გამომდინარე, გლობალური უძრავი ქონების ბაზრებზე აღმოჩენილი უმაღლესი შემოსავლები მას მიმზიდველ ალტერნატივად აქცევს ადამიანებისთვის. მაგალითად, ყველაზე დიდი Prime Grade-ის ოფისები, რომელიც მიმავფონტულია ისეთ უდიდეს ქალაქებში, როგორიცაა ლონდონი, ნიუ-იორკი, სიდნეი, მათი გაქირავებით მიღებული საპროცენტო შემოსავალი უფრო მაღალია, ვიდრე ადგილობრივი ხელისუფლების ობლიგაციები).

ისტორიულად, უძრავი ქონების ინვესტორები მუდმივად კაპიტალის ზრდის ძიებაში იყვნენ. შემოსავლის გლობალურ ძიება, უძრავი ქონების ნამდვილი ღირებულება ინვესტორებისთვის მისი მიმზიდველი პერსპექტივაა.

დღეს მსოფლიო უძრავი ქონების აქტივების ღირებულებები უფრო სწრაფად იზრდება, ვიდრე მისი წარმოება.

გლობალური უძრავი ქონების უმეტესობა საცხოვრებელი ფართია. იგი შეადგენს 168.5 ტრილიონ დოლარს. ეს არის 2.05 მილიარდი ოჯახი მსოფლიოში და თითო სახლის საშუალო ღირებულება დაახლოებით 82,000 აშშ დოლარია.

ყველაზე მაღალი ღირებულების საცხოვრებელი ფართები ძირითადად ჩრდილოეთ ამერიკასა და ევროპაშია თავმოყრილი. ჩრდილოეთი ამერიკა გლობალური მოსახლეობის მხოლოდ 7%-ს შეადგენს, მაგრამ საკუთრების 22% -ი ქონებრივი ღირებულება გააჩნია.

რაც შეეხება ევროპას, იგი მსოფლიო მოსახლეობის 11% -ს შეიცავს, მაგრამ საერთო ღირებულების 23%-ს ფლობს.

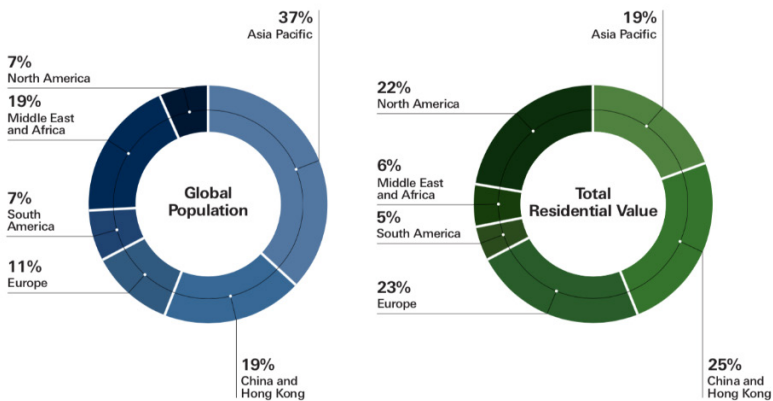
ყველაზე დიდი ზრდის პოტენციალი აზიის განვითარებადი ქვეყნებია. აზიის დიდმა ნაწილმა უძრავი ქონების აქტივების ფასის ზრდა უკვე დაიწყო, როდესაც ერთ სულ მოსახლეზე მშპ გაიზარდა. აფრიკასაც აქვს უდიდესი პოტენციალი. ახლო

აღმოსავლეთი და აფრიკის რეგიონი ამჟამად მსოფლიო, მოსახლეობის 19% -ს შეადგენს, მაგრამ მისი საცხოვრებელი ფართი არის არაპროპორციული, რაც ღირებულების მხოლოდ 6% -ს.

დანართი 1

**საცხოვრებელი უძრავი ქონების გლობალური
ბაზრის მაჩვენებლები**

Global residential property: total value compared to population



საინტერესოა ინვესტირების კუთხით ყოფილი საბჭოთა კავშირის ქვეყნების უძრავი ქონების ბაზარი.

რუსეთში ინვესტიციების ბრუნვამ 2017 წელს \$ 4,863,811,000 დოლარი შეადგინა. განსაკუთრებით ფულის ინვესტიცია დაუმთავრებელ ობიექტებში მოხდა. თუმცა, ბოლო წლებში მსოფლიო ეკონომიკის სტაგნაციამ პირველადი საბინაო სამშენებლო ბაზარის დაშლაზე იქონია გავლენა.

ხოლო მეორეული საბინაო ბაზარი რუსეთში უფრო მიმზიდველად გამოიყურება საინვესტიციო თვალსაზრისით. მეორეული ბაზრის სახლის ყიდვისას, ინვესტორმა უნდა გაითვალისწინოს თანხები, რომლებიც საჭიროა რეკონსტრუქციისა და რემო-

ნტისათვის, თუმცა ეს გავლენას არ ახდენს მეორეული ბაზრის მომხიბვლელობაზე.

საინვესტიციოდ ბალტიისპირეთის ქვეყნები ძალიან მიმზიდველად გამოიყურებიან, ინვესტიციას აქ ძირითადად რუსები ახორციელებენ, სადაც კვადრატული მეტრის ფასი 700 დოლარიდან 1,900 დოლარამდე მერყეობს. კიევში 950-დან 1100 დოლარამდე.

საქართველო პოსტ საბჭოურ სივრცეში, ერთ-ერთი იმ ქვეყანათაგანია, რომელიც ძალზედ სინტერესო საინვესტიციო ქვეყანაა, განსაკუთრებით საქართველოს საკურორტო ზონები.

2017 წელს პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების შემოდინება 16.2% -ით გაიზარდა და 1.86 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა, შესაბამისად სამშენებლო სექტორში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების ზრდა გაიზარდა 114%-ით.

2012 წელს „WizzAir“-ის მიერ განხორციელებულმა ფრენებმა ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ხუთი ქალაქიდან ქუთაისის მიმართულებით შექმნა იაფი მოგზაურობის საშუალება, რამაც ტურისტების რაოდენობის ზრდა საგრძნობლად გაზარდა.

ქუთაისში, ბიზნეს ვიზიტორების წილი მთლიან ვიზიტორებთან შეფარდებით გაცილებით მაღალია (33%). სასტუმროების ვიზიტორთა რიცხვიც საკმაოდ გაზრდილია, რამაც ამ რეგიონში გამოიწვია უძრავი ქონების შეძენაზე მოთხოვნა. 2017 წელს წინა წლებთან შედარებით პირველადი საცხოვრებელი ბინების ფასი გაზრდილია, რასაც ვერ ვიტყვით მეორეულ საცხოვრებელ ფართებზე.

2017 წელს, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტრანზაქციებიც გაიზარდა 2,475 ერთეულით, რაც 2016 წელთან მიმართებაში 20% -იან ზრდას ასახავს. 2017 წელს, ახალი ბინის ტრანზაქციების რიცხვიც ოთხჯერ გაიზარდა, ვიდრე 2016 წელს, ხოლო ძველი ბინების ფასი კი მხოლოდ 8% -ით. საცხოვრებელი მიწის მთლიანმა ფართმა ქუთაისში 18,000 კვ.მ შეადგინა, რაც 17%-ით ნაკლებია, ვიდრე 2018 წელს. ეს გამოწვეულია პატარა მიწის ნაკვეთების გაყიდვების სიხშირით (მაქსიმალური კვადრატუ-

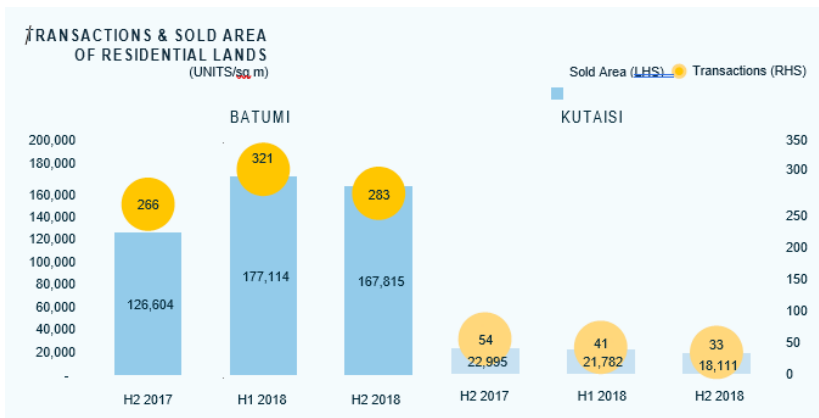
ლობა ერთ ტრანზაქციაზე 550 კვ.მ, კვ. ფასი კი 24 აშშ დოლარი). მიუხედავად იმისა, რომ ქუთაისის მიწის ბაზარი არ იყო წლის განმავლობაში მომხიბლავი, პირობები შეიცვლება ტურიზმის ზრდასა და ქალაქში ეკონომიკური აქტივობის ხარჯზე, რაც ქვეყნისთვის გასათვალისწინებელი მესიჯია.

საინტერესოა საქართველოს საზაფხულო კურორტების პროგნოზი. 2017 წელთან შედარებით, ბათუმის საცხოვრებელი ბაზარი 8,442 ერთეულს შეადგენდა, რაც 41% -ით ზრდა იყო წინა წელთან შედარებით. ახლად აშენებულ ბინის გაყიდვების რაოდენობა 37% -ით გაიზარდა, ხოლო ხანდაზმული ბინის ტრანზაქციების რაოდენობა 45% -ით.

2018 წლის მეორე ნახევარში ბათუმში 52 მიწის ნაკვეთი გაიყიდა, 2018 წლის 1 ნახევართან მიმართებაში ტრანზაქციების რაოდენობა უცვლელი დარჩა, ხოლო მთლიანი ფართობი კი 29% -ით შემცირდა. აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ ბათუმის ცენტრალურ უბნებში საცხოვრებელი მიწის ფართობი დეფიციტია და სამშენებლო პროექტები მეტწილად ქალაქის გარეუბნებში იგეგმება.

დანართი 2

საცხოვრებელი მიწის ფართობის ტრანზაქციები



დასკვნა

დღეს საქართველოში, კერძოდ დედაქალაქსა და ქვეყნის საკურორტო ზონებში შესამჩნევად იზრდება სამშენებლო ბაზრის მასშტაბები. ადგილობრივ ბაზარზე შეინიშნება მშენებლობის ხარისხის გაუმჯობესებაც. გამოცხადებული მარეგულირებელი შეზღუდვები სავარაუდოდ, საქართველოს ბაზარზე პოზიტიურ გავლენას მოახდენს, რაც უფრო მეტად გაზრდის განვითარებულ ეკონომიკაში არსებულ საერთაშორისო სამშენებლო სტანდარტებს და მით უფრო მომხიბლელს გახდის მას ინვესტორთათვის ფულის დასაბანდებლად.

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
5. გრეჰემი ე. (1999) პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები და გაჭრობა “ეკონომიკური რეფორმები დღეს”
6. Bouwinvest უძრავი ქონების საინვესტიციო მენეჯმენტი B.V.
7. Savage M., Warde A. 1993. Urban Sociology, Capitalism and Modernity. London: Macmilan, 221 p.

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
5. Graham H. (1999) Direct Foreign Investments and Trade “Economic Reforms Today”
6. Bouwinvest Real Estate Investment Management B.V.
7. Savage M. Warde A. 1993. Urban Sociology, Capitalism and Modernity. London: Macmilan

GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENT MARKET TRENDS AND THEIR IMPACT ON THE GEORGIAN MARKET

Sofia Goletiani - Doctoral Student of
Georgian Technical University

RESUME

Foreign investments are good indicators of the country's economy, its political structure around investments and willingness to grow and develop the country. In terms of foreign investments Georgia belongs to the number of emerging countries desired for investments, especially in the area of construction and real estate.

This paper analyzes the tendencies of Global real estate market that influence potential investor behaviors and their decision making. Georgia is a country where the number of visitors grow every year which naturally develops hotel industry and attracts visitors to the old Tbilisi area and different resorts of Georgia.

It is essential for Georgia to attract foreign investments in order to grow its economy and develop further; The Real estate market is one of the most attractive areas of investment and development.

Key words: Real estate market, Investors, Residential property.