



**საქართველოს უმაღლესი ქონების ბაზრის
განვითარების პოლიტიკის შედეგები**

DOI:10.36962/ECS105/11-12/2022-16

ნატო ჩიკვილაძე

სტუ-ს პროფესორი

natochikviladze34@gmail.com

ელენე ბრეგვაძე

სტუ-ს დოქტორანტი

რეზიუმე

კვლევის მიზანს წარმოადგენდა ეკონომიკური პოლიტიკის წარმატებული რეალიზაციის განმაპირობებელი ძირითადი საზოგადოებრივი ღირებულებების სპეციფიკურ შემადგენლებსა და უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პოლიტიკის ფაქტორებს შორის კავშირის გამოვლენა და შეფასება.

ნაშრომში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ეკონომიკური პოლიტიკის მიზნების განსაზღვრა საზოგადოებრივ ღირებულებათა საფუძველზე ხდება. ძირითად საზოგადოებრივ მიზნებს (ღირებულებებს) რომელთა საფუძველზე ყალიბდება უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების მიზნები წარმოადგენს: თავისუფლება, სამართლიანობა, უსაფრთხოება და პროგრესი. ამ ღირებულებებთან პოლიტიკის შესაბამისობა განაპირობებს მის ეფექტიანობას. კვლევა გახორციელდა რესპონდენტთა გამოკითხვით ძირითად საზოგადოებრივი ღირებულებების დაკონკრეტების საფუძველზე ჩამოყალიბებულ კითხვებზე. მიღებული პასუხები დამუშავდა კომპიუტერული პროგრამით SPSS-ით. კვლევაში განვახორციელებული საზოგადოებრივ ღირებულებათა დაკონკრეტებას გვიჩვენებს პროგრამის სა-

მიზნე მაჩვენებლები, როგორიცაა: Cronbach's Alpha, RSquare და ANOVA Sig. გამოკითხვა ძირითადად მიმდინარეობდა პროფესიულ სოციალურ ქსელ <https://www.linkedin.com/-ზე>. ანკეტა შეავსო 276-მა ადამიანმა. უძრავი ქონების ბაზრის პოტენციურ და რეალურ მონაწილეთა მიერ ანკეტის 15 კითხვაზე მიღებული პასუხების შეფასების შედეგად გამოვლინდა რესპონდენტთა შემადგენლობა: მათი ასაკის, შემოსავლების, საკუთრების მფლობელობის, განათლების, უპირატესობათა მინიჭებისა და სხვა მახასიათებლების მიხედვით. კვლევის შედეგთა შეფასებამ გვიჩვენა, რომ რესპონდენტებს სწორი დამოკიდებულება აქვთ პოლიტიკის ინსტრუმენტთა მიმართ, როგორიცაა მინის ნაკვეთების სისტემური და სპორადული წესით დასაკუთრება. ჩატარებული კვლევის (29 კითხვაზე პასუხების მიღების შედეგად) საფუძველზე მიღებული შედეგების კომპიუტერული პროგრამით IBM SPSS Statistics 27-ით დამუშავების შედეგად მივიღეთ ჩვენს მიერ შედგენილი ოთხი მოდელის სანდოობის, თანმიმდევრულობისა და კორელაციის მაჩვენებლები. მოდელების მაჩვენებლებიდან გამოავლინდა, რომ პირველი, მესამე და მეოთხე მოდელი სანდოა, თანმიმდევრული და ძირითად საზოგადოებრივ ღირებულებებთან (მოდელების პირველ კითხვებთან) მაღალი კორელაციის მქონეა. ჩატარებულმა კვლევამ დაგვიდასტურა საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ეკონომიკური პოლიტიკის სანდოობა და ეფექტიანობა.

ძირითადი სიტყვები: უძრავი ქონების ბაზარი, ეკონომიკური პოლიტიკა, კომპიუტერული პროგრამა SPSS.

შესავალი

უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ეკონომიკური პოლიტიკის (ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა სახეობის ეკონომიკური პოლიტიკის) მიზნების განსაზღვრა გაცნობიერებულად თუ გაცნობიერებლად მაინც საზოგადოებრივ მიზანთა საფუძველზე ხდება. ამავე დროს ერის ძირითადი საზოგადოებრივი ღირებულებების სისტემა (თავისუფლება, სამართლიანობა, უსაფრ-

თხოება, პროგრესი) ეკონომიკური პოლიტიკის მიზნების განსაზღვრაზე გადამწყვეტ გავლენას ახდენს. საქართველოში ისევე როგორც სხვა ქვეყნებში სისტემა იერარქიულადაა აგებული. ეს გულისხმობს, რომ უფრო მაღალ მიზანს მაშინ აღწევენ თუ განხორციელებულია მასზე დაქვემდებარებული მიზნები. ძირითად საზოგადოებრივ მიზნებს (ღირებულებებს) წარმოადგენს: თავისუფლება, სამართლიანობა, უსაფრთხოება და პროგრესი. ცხადია შესაძლებელია მიზნების ბევრად უფრო მდიდარი კატალოგი გვექონდეს, მაგრამ საბოლოოდ მაინც ამ ოთხ მიზანთან მივდივართ.მათი რეალიზება ყოველთვის ეფუძნება ეკონომიკურ კეთილდღეობას, ხოლო საზოგადოებრივ ღირებულებათა სისტემის განსაზღვრა ყოველთვის ზოგად ხასიათს ატარებს. ეკონომიკური პოლიტიკის სფეროში გადატანისას საზოგადოებრივი ღირებულებები მაქსიმალურად უნდა დაკონკრეტდეს და დაზუსტდეს (რ. გველესიანი, ი. გოგორიშვილი, 2008). (1)

წარმოდგენილი კვლევის მიზანს წარმოადგენს ეკონომიკური პოლიტიკის წარმატებული რეალიზაციის განმაპირობებელი ძირითადი საზოგადოებრივი ღირებულებების სპეციფიკურ შემადგენლებსა და უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პოლიტიკის ფაქტორებს შორის კავშირის გამოვლენა და შეფასება.

უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პოლიტიკის მიზნებს ძირითად საზოგადოებრივ ღირებულებებთან (მიზნებთან) უნდა ჰქონდეთ კავშირი. რაც უფრო ძლიერი, მყარი და გრძელვადიანია იგი მით უფრო წარმატებით ხორციელდება უძრავი ქონების ბაზრის განვითარება.

მსოფლიოში ცნობილი სოვეტოლოგისა და ისტორიკოსის რიჩარდ პაიპსი თავის წიგნში „საკუთრება და თავისუფლება“ წერს: „მოსაზრება, რომ საკუთრება და თავისუფლება ურთიერთკავშირშია, ახალი არ გახლავთ - იგი მეჩვიდმეტე საუკუნიდან მომდინარეობს და გახდა ჩვეულებრივი მეთვრამეტე საუკუნეში. ჩემი თავდაპირველი ჰიპოთეზა იყო, რომ საკუთრების სოციალური გარანტიები და პიროვნული თავისუფლება ერთმანეთთან მჭიდრო კავშირშია: თუ საკუთრება რაიმე ფორმით

არსებობს თავისუფლების გარეშე, მაშინ საპირისპირო სრულიად წარმოუდგენელია“ (რიჩარდ პაიპსი, 2000). (2)

ზოგადად სიტყვა თავისუფლება გამოიყენება სხვადასხვა კვლევებში ოთხი მნიშვნელობით: (1) პოლიტიკური თავისუფლება, ანუ პირის უფლება მონაწილეობა მიიღოს იმ თანამდებობის პირთა არჩევნებში, რომლებიც ხელმძღვანელობენ საზოგადოებას, სადაც ის ცხოვრობს; (2) სამართლებრივი თავისუფლება, ანუ პირის უფლება სხვა ადამიანებთან და სახელმწიფოსთან ურთიერთობაში მიმართოს კანონის წარმომადგენელ მესამე პირის სასამართლოს; (3) ეკონომიკური თავისუფლება, ანუ საკუთრების თავისუფლად გამოყენებისა და განკარგვის უფლება; (4) პიროვნების უფლებები, ანუ პიროვნების უფლება საკუთარ სიცოცხლეზე და თავისუფლებაზე და შესაძლებლობა გააკეთოს ისე, როგორც მას სურს, იმ პირობით, რომ ეს არ არღვევს სხვა ადამიანების თავისუფლებებსა და უფლებებს. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, იძულების არარსებობა. პოლიტიკური დემოკრატია სულაც არ მოიცავს ინდივიდის თავისუფლებას და უფლებებს: არ არსებობს შეუცვლელი კავშირი ინდივიდუალურ თავისუფლებასა და მმართველობის დემოკრატიულ ფორმას შორის. ძველი ათენის მოქალაქეებს ჰქონდათ პოლიტიკური, მაგრამ არა სამოქალაქო უფლებები და ზოგიერთი განმანათლებელი დესპოტის პრივილეგიებული სუბიექტები დაჯილდოვდნენ სამოქალაქო უფლებებით, მაგრამ არა პოლიტიკურით (Alfred A. Knopf, 1998). (3)

თავისუფლება არ გულისხმობს ე.წ. სახელმწიფოსგან მატერიალური დახმარების უფლებას (როგორც იგულისხმება სლოგანის ფრაზები „თავისუფლება გაჭირვებისგან“ და „საცხოვრებლის უფლება“), რადგან ეს ლახავს უფლებებს კერძოდ მათთვის, ვისაც მოუწევს გადაიხადოს ასეთი „თავისუფლებები“. ასეთი „უფლებები“ საუკეთესო შემთხვევაში მორალური მოთხოვნებია, უარეს შემთხვევაში, თუ მთავრობა მათ აღსრულებას იკისრებს, ეს დაუმსახურებელი პრივილეგიებია (Jack Ashby Holme Winter, 2015). (4)

ცნობილი ამერიკელი მეცნიერის, ეკონომისტის რობ ატკი-

ნსონის (Rob Atkinson, 2022.) მოსაზრებით: „.....მაშინ როცა კეთილდღეობა (პროგრესი) ყველაზე მნიშვნელოვანი მიზანია, თავისუფლება და სამართლიანობა ისეთივე მნიშვნელოვანია.....მაგრამ კეთილდღეობას შეუძლია მხარი დაუჭიროს თავისუფლებას და სამართლიანობას“. (5)

რაც შეეხება ეკონომიკური პოლიტიკის ორიენტირებას უსაფრთხოების ფუნდამენტურ ღირებულებაზე მას გაერთიანებული ერების ორგანიზაციაში მდგრადი განვითარების მიზნებთან კავშირში განსაკუთრებულ ყურადღებას უთმობენ. (6)

ეროვნულ დონეზე ეკონომიკური უსაფრთხოება გულისხმობს ქვეყნის უნარს მიაღწიოს საკუთარი ეკონომიკური განვითარების მიზნებს და ხშირად პირდაპირ კავშირშია ეროვნულ უსაფრთხოებასთან. გლობალურად, მზარდი დაუცველობა და მის მიერ წარმოქმნილი უნდობლობა არის მთავარი დაბრკოლება კოლექტიური ძალისხმევისთვის SDG-ების (მდგრადი განვითარების მიზნების) მისაღწევად. ეკონომიკური უსაფრთხოების სურვილი არის ძლიერი, უნივერსალური გრძნობა, რომელიც ნაცნობია ადამიანების უმეტესობისთვის როგორც განვითარებულ, ისე განვითარებად ქვეყნებში. ეს გამოწვეულია არა მხოლოდ სიღარიბით ან დანაკარგებით, არამედ ხალხის მოლოდინებსა და რეალურ მდგომარეობას შორის მზარდი უფსკრულით. კოვიდ19-სა და რუსეთ-უკრაინის ომის შემზარავი აქტივობით უკვე 7 მილიონზე მეტი ადამიანი დაზარალდა. ეკონომიკური დაუცველობის მზარდ გრძნობას შეიძლება ჰქონდეს სერიოზული პოლიტიკური შედეგები. ამდენად ეფექტიანი ეკონომიკური პოლიტიკის შემუშავება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ეკონომიკური უსაფრთხოების მიზნის მიღწევის უწყვეტ პროცესთან. ახალი გლობალური შეთანხმება უნდა ეფუძნებოდეს ეკონომიკური უსაფრთხოების აღიარებას, როგორც ადამიანის უფლებას, საერთო საზრუნავს და, შესაბამისად, გლობალურ პასუხისმგებლობას.

სახელმწიფო ეკონომიკური პოლიტიკის საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუცია მასში მკაფიოდაა

განხილული ძირითადი საზოგადოებრივი ღირებულებები (იხილეთ: მუხლი 4. სამართლებრივი სახელმწიფო; მუხლი 5. სოციალური სახელმწიფო; მუხლი 6. ეკონომიკური თავისუფლება), ხოლო მათთან კავშირი და მაქსიმალური დაახლოება ნებისმიერი სახეობის მათ შორის უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ეკონომიკური პოლიტიკის წარმატებულ შედეგებს უზრუნველყოფს. (7)

უძრავი ქონების ბაზრის პოტენციურ და რეალურ მონაწილეთა კვლევა. საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ეფექტიანი პოლიტიკის შემუშავება და მისი გატარების წარმატება დამოკიდებულია პოლიტიკის გრძელვადიანი მიზნების კავშირზე ძირითად საზოგადოებრივ ღირებულებებზე.

უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პოლიტიკის ეფექტიანობის შეფასებისთვის განვასხორციელეთ რესპონდენტთა გამოკითხვა ძირითად საზოგადოებრივი ღირებულებების დაკონკრეტების საფუძველზე ჩამოყალიბებულ კითხვებზე. მიღებული პასუხები დამუშავდა კომპიუტერული პროგრამით SPSS-ით. ის ფაქტი თუ რამდენად სწორად განვასხორციელეთ საზოგადოებრივ ღირებულებათა დაკონკრეტება, გვიჩვენებს პროგრამის სამიზნე მაჩვენებლები, როგორიცაა: Cronbach's Alpha, RSquare და ANOVA Sig. კვლევა მიმდინარეობდა სამი თვის განმავლობაში, 2022 წლის 2 ივნისიდან 2 სექტემბრამდე. გამოკითხვა ძირითადად მიმდინარეობდა პროფესიულ სოციალურ ქსელ <https://www.linkedin.com/>-ზე. კვლევის კითხვარი გაეგზავნა 500-ზე მეტ რესპონდენტს, ხოლო ანკეტა შეავსო 276-მა ადამიანმა ანუ 55,2%-მა. გამოკითხულთა 54,3% იყო ქალბატონი, ხოლო 45,7% მამაკაცი. ანკეტის ზოგად კითხვებს წარმოადგენს:

1.1 რესპონდენტის სქესი; კვლევაში მონაწილეობის მიღების აქტივობით ქალები გამოირჩეოდნენ. ეს მიგვითითებს გენდერული პრობლემების არსებობის დაბალ შესაძლებლობებზე. ამავე დროს საინტერესოა, რომ ქალების მიერ შევსებული ანკეტების მეტი რაოდენობა (ვიდრე მამაკაცების მიერ შევსებული) ჩაითვალა არასრულყოფილად.

კითხვა 1.2. ანკეტირებაში მონაწილე მოქალაქეების 80,4% 60 წელზე ნაკლები წლისაა, ხოლო აქტიურ მშრომელებს რესპონდენტთა 47,8% წარმოადგენს. ეს საკმაოდ დამაიმედებელი სურათია, რადგან მცირე და საშუალო ბიზნესის განვითარება ძირითადად სასოფლო სამეურნეო წარმოებასა და ზოგადად აგრარულ სექტორს უკავშირდება.

1.3. რესპონდენტის განათლება: კითხვაზე პასუხები გვიჩვენებს, რომ რესპონდენტთა 60.9%-ს უმაღლესი განათლება აქვს, ხოლო 39,1%-ს სრული ზოგადი და პროფესიული. მათ შორის პროფესიული განათლება 17,4%-ს აქვს რაც უძრავი ქონების დასაკუთრებისა და მცირე ან საშუალო ბიზნესის დაწყების თვალსაზრისით არასასურველი მდგომარეობაა. პროფესიული განათლების ქსელი განვითარება და საკვალიფიკაციო-პროფესიული ჩამონათვალის გაფართოება დღეს უმნიშვნელოვანესი ამოცანაა.

1.4. რესპონდენტის საცხოვრებელი ადგილი: რესპონდენტები საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით 11 რეგიონში არიან განაწილებული. მათ შორის ყველაზე მეტმა რესპონდენტმა-30,43% თბილისიდან მიიღო მონაწილეობა, ხოლო აღმოსავლეთ საქართველოს რეგიონებიდან: კახეთი, ქვემო ქართლი და შიდა ქართლიდან მხოლოდ 13,05% მიიღო მონაწილეობა. თუ მხედველობაში მივიღებთ იმ ფაქტს, რომ ეს რეგიონები განვითარებული მევენახეობისა და მეხილეობის პლანტაციების ადგილებია მაშინ მოქალაქეთა ასეთი ნერტული დამოკიდებულება ონლაინ გამოკითხვის მიმართ სავარაუდოდ მათ ონლაინის მიმართ დამოკიდებულებაზე მეტყველებს, რაც მომავალში მიწისა და სხვა უძრავი ქონების ონლაინ აუქციონებში მათ შეზღუდულ მონაწილეობაში გამოვლინდება.

1.5. რესპონდენტების ამჟამინდელი ოჯახური მდგომარეობა: ოჯახური მდგომარეობის თვალსაზრისით რესპონდენტთა საკმაოდ რაოდენობა 43,48% დაოჯახებულია და დასაოჯახებელი კი 34,78%-ია, რაც იმაზე მეტყველებს, რომ ამ მოქალაქეთა უმრავლესობა ოჯახს შექმნის, შვილები ეყოლებათ და უძრავი ქონე-

ბის ბაზარზე გატანილი ქონების მისაკუთრებასა და ზოგადად ყიდვა-გაყიდვებში მიიღებს მონაწილეობას.

1.6. რესპონდენტთა საქმიანობის მიმდინარე მდგომარეობა: კითხვაზე გაცემული პასუხები გვიჩვენებს, რომ რესპონდენტთა დიდი უმრავლესობა (87%-მდე) მუშაობს რაც დამამიძებელია ეკონომიკური განვითარების თვალსაზრისით და ეთანხმება ოფიციალური სტატისტიკის მონაცემებს. იმ რესპონდენტებს შორის ვინც მუშაობს და სწავლობს (10,87%) სავარაუდოა, რომ რეალობაში მათი რაოდენობა ბევრად შემცირდებოდა სასწავლო პერიოდის დაწყების შემდეგ და ონლაინ სწავლების შეჩერების გამო. მიგვაჩნია, რომ პანდემიის პერიოდმა სრულად გვიჩვენა, რომ განათლების მიღება გარკვეულ სპეციალობებში რეგიონის, საცხოვრებელისა და სამუშაო ადგილის დატოვების გარეშე შესაძლებელია. საქართველოს რეგიონების განვითარებისთვის ახალგაზრდების დარჩენა თავიანთ სამუშაო ადგილებზე ძალიან მნიშვნელოვანია და მათი გადაადგილება ქალაქებში განათლების მისაღებად სულაც არ წარმოადგენს აუცილებლობას, მეტიც ეს შედეგების გაუთვლელი გადანყვეტილებაა.

1.7. რესპონდენტთა დასაქმების სფერო: რესპონდენტთა პასუხებმა გამოავლინა განსხვავება კითხვა 1.6 და 1.7. შორის. კერძოდ კითხვა 1.6.-ზე 18 მოქალაქემ გასცა პასუხი, რომ იყო უმუშევარი და არც სწავლობდა. ამავე დროს კითხვა 1.7.-ზე 30 მოქალაქემ განაცხადა, რომ არ აქვს სამსახური. სავარაუდოა, რომ 12 მოქალაქის აზრით საკუთარი ოჯახის ან თავის მომსახურება სამსახურად არ ითვლება, რადგან ისინი საჯარო დაწესებულებაში არ არიან დასაქმებული. გამოკითხვიდან იკვეთება, რომ 28,3% მოქალაქეებისა ბიზნესში არიან დასაქმებული რაც უდაოდ ძალიან მნიშვნელოვანია. რესპონდენტების გამოკითხვისას დასმული იყო შემდეგი კითხვა

1.8. რომელ საკითხებს თვლით თქვენთვის ყველაზე მნიშვნელოვანად (აირჩიეთ 4 საკითხი)

	Responses		P Percent of Cases
	PN N	Percent	
1. ტერიტორიული მთლიანობის აღდგენა	240	22.5%	87.0%
2. განათლება	192	18.0%	69.6%
3. ხელმისაწვდომი სამედიცინო მომსახურება	60	5.6%	21.7%
4. გარემოს დაცვა	54	5.1%	19.6%
5. უმუშევრობა	113	10.6%	40.9%
6. სიღარიბე	42	3.9%	15.2%
7. ფასების ზრდა / ინფლაცია	84	7.9%	30.4%
8. პენსიები	42	3.9%	15.2%
9. უთანასწორობა	12	1.1%	4.3%
10. ადამიანის უფლებები	36	3.4%	13.0%
11. სიტყვის თავისუფლება	13	1.2%	4.7%
12. კორუფცია	36	3.4%	13.0%
13. საზოგადოებრივი უსაფრთხოება	30	2.8%	10.9%
14. ეკონომიკური უსაფრთხოება	36	3.4%	13.0%
15. ევროატლანტიკური ინტეგრაცია	36	3.4%	13.0%
16. სასამართლო სისტემა	36	3.4%	13.0%
17. სხვა	6	.6%	2.2%
Total	1068	100.0%	387.0%

როგორც ვხედავთ საქართველოს მოსახლეობის აქტიური ნაწილისთვის (აქტიურად ითვლებიან რესპოდენტები კვლევაში თავისი სურვილით მონაწილეობის გამო) სამშობლოს ტერიტო-

რიული მთლიანობის აღდგენა და განათლება კვლავ ძალიან მნიშვნელოვანია, რაც მიგვითითებს, რომ საქართველოს მოქალაქეები არასდროს შეურიგდებიან მამულის დაკარგვას.

ამასთან მათ კარგად ესმით განათლების როლი ამ სფეროში, რომ მხოლოდ განათლებულ და მაღალორგანიზებულ საზოგადოებას შესწევს ძალა და უნარი დაიბრუნოს დანაკარგი. ამავდროს რესპონდენტების 71%-სთვის შიგა ბაზრის პრობლემები, ინფლაცია და უმუშევრობა ისევ აქტუალურია. გამოვლინდა ნუხილი და შიში რუსეთ-უკრაინის ომის დამანგრეველი შედეგების გამო, რაც გრძელვადიან პერიოდში უარყოფითად იმოქმედებს ყველა პოსტ საბჭოთა ქვეყნის ეკონომიკაზე. სასურველია ჩვენმა ხელისუფლებამ და ოპოზიციურმა პარტიებმაც ერთად დაამშვიდონ მოქალაქეები და განუმარტონ პოზიტიურ ტონებში მომავლის პერსპექტივა.

1.9. რესპონდენტების მიმდინარე ყოველთვიური შემოსავალი. რესპონდენტთა პასუხებიდან კიდევ ერთხელ დასტურდება, რომ საქართველოს მოქალაქეთა 67%-ს საკუთარი შემოსავალი საშუალოდ მიაჩნია და ამდენად მათ ქვეყნისა და საზოგადოების დესტაბილიზაცია და რევოლუციაში მონაწილეობა არ სურთ როგორც ამას ოპოზიციური პარტიები ვარაუდობენ.

1.10. რესპონდენტების დამატებითი შემოსავლის არსებობის შესახებ ინფორმაცია:

რესპოდენტთა 48 %-ს საქართველოში დამატებითი შემოსავლის წყარო გააჩნია რაც იმაზე მიგვითითებს, რომ სამეწარმეო უნარები და ბიზნეს აქტივობა ამაღლდა, რადგან საზღვარგარეთიდან გზავნილების რაოდენობა რუსეთ-უკრაინის ომთან დაკავშირებით მნიშვნელოვნად შემცირებულა.

1.11. რესპონდენტების შემოსავლის ცვლილება COVID19-ის პანდემიამდე არსებულ შემოსავალთან შედარებით: მიღებულმა პასუხებმა განამტკიცა საქართველოს ეკონომიკური ზრდის აღდგენისა და მომავალშიც მისი შენარჩუნების შესაძლებლობა (რასაც არც ერთი საერთაშორისო პროგნოზი არ ვარაუდობდა).

1.12. რესპონდენტთა აუცილებელი ხარჯები შემოსავლის

რამდენ პროცენტს წარმოადგენს: რესპონდენტთა პასუხები გვიჩვენებს, რომ მათ 80%-ზე მეტს აქვს დანაზოგების დაგროვების შესაძლებლობა, რაც უძრავი ქონების მომავალი შეძენისა და ცხოვრების დონის ამაღლების საშუალებას ჩამოაყალიბებს. ამავე დროს რესპონდენტთა დაგროვილი კაპიტალი უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ობიექტურ საფუძველს შექმნის და ეფექტიანი პოლიტიკის შემუშავებას ხელს შეუწყობს.

1.13. აკეთებენ თუ არა რესპონდენტები დანაზოგს მოკლევადიანი ან გრძელვადიანი პერიოდისთვის: პასუხებმა გვიჩვენეს, რომ რესპონდენტთა დანაზოგების 44 %-მდე გრძელვადიან პერიოდზეა განკუთვნილი რაც მათ მომავალ საპენსიო შემოსავლებს გაზრდის და სიღარიბის შეზღუდვის შესაძლებლობას შექმნის ქვეყანაში. ამავე დროს მომავალი ხელისუფლებებისთვის ამ კუთხით ნაკლები პრობლემები ჩამოაყალიბდება.

1.14. რესპონდენტებისთვის დასმული იყო კითხვა: აქვთ თუ არა საფინანსო და სხვა სახის ვალდებულებები საგარანტიო უძრავი ქონების გამოყენების საფუძველზე (გრძელვადიანი საბანკო სესხი ან სხვა რაიმე სახის საფინანსო ვალდებულებები). პასუხებმა გვიჩვენეს, რომ გამოკითხვაში მონაწილე 174 მოქალაქეს (რესპონდენტთა 63%-ს) საფინანსო ვალდებულებები არ გააჩნია რაც განვითარებადი საბაზრო ეკონომიკისთვის არასასურველია რადგან ეს საბანკო სექტორის არასრულყოფილ, შემაფერხებელ ქმედებაზე მიგვითითებს და ეკონომიკურ განვითარებას არ უწყობს ხელს.

1.15. რესპონდენტების მიერ შეფასდა მათი ცხოვრების დონე: რესპონდენტთა 67% თვლის, რომ მათი ცხოვრების დონე საშუალოა ეს მაჩვენებელი ეთანხმება საშუალო შემოსავლების მაჩვენებელს, რაც მის რეალურ მნიშვნელობაზე მიგვითითებს. ამავე დროს აღსანიშნავია, რომ ჩვენი მოქალაქეების უმრავლესობა როგორც სჩანს ფუფუნებისადმი მიდრეკილი არ არის რაც საქართველოს კულტურული წარსულის მახასიათებელთა გავიგებაზე მეტყველებს.

კვლევის განხორციელების საფუძველზე მიღებული შედეგები დამუშავდა შპშ კომპიუტერული პროგრამით. რესპონდე-

ნტთა ზოგად კითხვებზე პასუხების განხილვის შემდეგ შევქმენით 4 დამოუკიდებელი მოდელი. პირველ მოდელში დასმული იქნა 8 კითხვა, ხოლო მეორე მესამე და მეოთხე მოდელში 7-7 კითხვა. ამასთან, თითოეულ მოდელში პირველი კითხვა (1.1., 2.1., 3.1. და 4.1.) შეესაბამება ძირითადი საზოგადოებრივი ღირებულებების მიზნებს (თავისუფლებას - საკუთრებას, უსაფრთხოებას, სამართლიანობას და პროგრესს - განვითარებას). გამოთვლილია Cronbach's Alpha, რომელიც გვიჩვენებს (ზომავს) მოდელის რელევანტურობას და თანმიმდევრობას აგრეთვე ANOVA-ს Sig - სანდობას. ოთხივე მოდელში მივიღეთ შემდეგი შედეგები:

ცხრილი №1. მოდელების სარწმუნოების, თანმიმდევრულობისა და სანდოობის მაჩვენებლები.

მოდელი	Cronbach's Alpha	R Square / %	ANOVA Sig.
I მოდელი	.737	.328 / 33%	.000 ^b
II მოდელი	.611	.397 / 40%	.000 ^b
III მოდელი	.752	.587 / 60%	.000 ^b
IV მოდელი	.806	.669 / 70%	.000 ^b

ცხრილში მოყვანილი მაჩვენებლების მიხედვით I მოდელი სარწმუნოა, თანმიმდევრული და სანდო, მაგრამ მიუხედავად უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პოლიტიკის ასეთი მახასიათებლებისა იგი მხოლოდ 33%-ით იმოქმედებს საქართველოში მოქალაქეების მიერ ქონების (საკუთრების) შექმნის პროცესზე, რაც ცხადია ბაზრის აქტივობას ზღუდავს.

II მოდელი სარწმუნოებისა და თანმიმდევრულობის თვალსაზრისით გვიჩვენებს, რომ რამდენიმე კითხვისგან შემდგარი კითხვარი (ლაიკერტის შკალაზე) არის თუ არა მისაღები (სარწმუნო და თანმიმდევრული). Cronbach's Alpha - ს მაჩვენებელი

9 მეასედი პუნქტით დაბალია და მიგვითითებს მცირეოდენ ჩამორჩენაზე თანმიმდევრულობასთან დაკავშირებით, მაგრამ ამავე დროს ANOVA Sig არის 000^b რაც მოდელის სანდოობაზე მიგვანიშნებს. ამასთან მთავარ შეკითხვაზე: 3.1. როგორ მიგაჩნიათ როგორია საქართველოში უსაფრთხოების დონე? R Square მაჩვენებელი

მთავარ კითხვაზე რესპოდენტთა პასუხების ზემოქმედების 40% - იან დონეს გვიჩვენებს.III მოდელი ისევე როგორც პირველი მოდელი სარწმუნოა თანმიმდევრული და სანდო. ამავე დროს სამართლიანი გარემოს შესახებ (რაც მნიშვნელოვნად განსაზღვრავს ბაზრის რელევანტურობას) ძირითად შეკითხვაზე მოდელის კითხვები 60%-იან ზეგავლენას ახდენს.

ცხრილი №1-დან ჩანს, რომ IV მოდელი ყველაზე სარწმუნოა, თანმიმდევრული და სანდო, რადგან Cronbach's Alpha - ს მაჩვენებელი 806-ია, ხოლო ANOVA Sig - .000^b. ამავე დროს ძირითად კითხვაზე მოდელის შემადგენელი კითხვების ზემოქმედების დონე R Square არის 669, ანუ 70%.

დასკვნა

უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პოლიტიკის წარმატება დაკავშირებულია უზინარეს ყოვლისა პოლიტიკის მიზნებთან. მათ შორის უმთავრეს მიზანს საზოგადოებრივი კეთილდღეობის ამაღლება წარმოადგენს. ამავე დროს ყველა სხვა მიზანიც დაკავშირებულია საზოგადოებრივ ღირებულებებთან: საკუთრებასთან, უსაფრთხოებასა და სამართლიანობასთან, რაც საქართველოს კონსტიტუციიდან გამომდინარეობს;

უძრავი ქონების ბაზრის პოტენციურ და რეალურ მონაწილეთა (276 რესპოდენტი) მიერ ანკეტის 15 კითხვაზე მიღებული პასუხების შეფასების შედეგად გამოვლინდა რესპოდენტთა შემადგენლობა მათი ასაკის, შემოსავლების, საკუთრების მფლობელობის, განათლების, უპირატესობათა მინიჭებისა და სხვა მახასიათებლების მიხედვით. კვლევის შედეგთა შეფასებამ გვიჩვენა, რომ რესპოდენტებს სწორი დამოკიდებულება აქვთ პოლიტიკის ინსტრუმენტთა მიმართ, როგორიცაა მინის ნაკვე-

თების სისტემური და სპორადული წესით დასაკუთრება;

ჩატარებული კვლევის (29 კითხვაზე პასუხების მიღების შედეგად) საფუძველზე მიღებული შედეგების კომპიუტერული პროგრამით (IBM SPSS Statistics 27- ით) დამუშავების შედეგად მივიღეთ ჩვენს მიერ შედგენილი ოთხი მოდელის სანდოობის, თანმიმდევრულობისა და კორელაციის მაჩვენებლები;

მოდელების მაჩვენებლებიდან გამოვლინდა, რომ პირველი, მესამე და მეოთხე მოდელი სანდოა, თანმიმდევრული და ძირითად საზოგადოებრივ ღირებულებებთან (მოდელების პირველ კითხვებთან) მაღალი კორელაციის მქონეა;

ჩატარებულმა კვლევა დაგვიდასტურა საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ეკონომიკური პოლიტიკის სანდოობა და ეფექტიანობა. ბაზრის განვითარების ეფექტიანი პოლიტიკის კონტენტი და შედეგები ბევრადაა დამოკიდებული რესპონდენტთა მიერ მისი აღქმის სისწორეზე, რაც პოლიტიკის ინსტრუმენტთა შესახებ ინფორმაციის გამჭვირვალობასა და მათ მისანდომობაში ვლინდება.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. რ. გველესიანი, ი. გოგორიშვილი, 2008. ეკონომიკური პოლიტიკა წიგნი

პირველი. გამომც. „უნივერსალი“. თბილისი, 2008. გვ. 28-29;

2. Пайпс, Ричард (2000). СОБСТВЕННОСТЬ И СВОБОДА. „Московская Школа Политических Исследований“, 2000, 415 с.12; <https://eponym.ru/BookImages/1411/4F2ECQP2L0H2XM181X9C6BCCI.pdf>

3. Alfred A. Knopf, (1998). Property and Freedom. New York, 1999; <https://www.independent.org/publications/tir/article.asp?id=237>

4 . Jack Ashby Holme Winter (2015). How are Freedom, Equality and Private Property Rights Related? A thesis submitted to the University of Manchester for the degree of Doctor of Philosophy (PhD) in the Faculty of Humanities Pp.22-87;

https://www.research.manchester.ac.uk/portal/files/54577902/FULL_TEXT.PDF

5. Rob Atkinson (2022). Freedom, Fairness or Flourishing: America's Fundamental Economic

Policy Choice; <https://americancompass.org/freedom-fairness-or-flourishing-americas-fundamental-economic-policy-choice/>

6. United Nations. Department of Economic and Social Affairs Social Inclusion. A new global deal must promote economic security; <https://www.un.org/development/desa/dspd/2021/01/a-new-global-deal-must-promote-economic-security/>

7. საქართველოს კონსტიტუცია; <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=36>

8. სტატისტიკის ეროვნული სამსახური. ჯინის კოეფიციენტი. <https://cutt.ly/P2Lp8bU>

REFERENCES:

1. R. Gvelesiani, I. Gogorishvili, 2008. Economic Policy, book first. ed. „Universal”. Tbilisi, 2008. p. 28-29;

2. Pipes, Richard (2000). Property and Freedom. „Moscow School of Political Investigations”, 2000, 415 p. 12 <https://eponym.ru/BookImages/1411/4F2ECQP2L0H2XM181X9C6BCCI.pdf>

3. Alfred A. Knopf, (1998). Property and Freedom. New York, 1999; <https://www.independent.org/publications/tir/article.asp?id=237>

4. Jack Ashby Holme Winter (2015). How are Freedom, Equality and Private Property Rights Related? A thesis submitted to the University of Manchester for the degree of Doctor of Philosophy (PhD) in the Faculty of Humanities Pp.22-87; https://www.research.manchester.ac.uk/portal/files/54577902/FULL_TEXT.PDF

5. Rob Atkinson (2022). Freedom, Fairness or Flourishing: America's Fundamental Economic Policy Choice;

<https://americancompass.org/freedom-fairness-or-flourishing-americas-fundamental-economic-policy-choice/>

6. United Nations. Department of Economic and Social Affairs So-

cial Inclusion. A new global deal must promote economic security; <https://www.un.org/development/desa/dspd/2021/01/a-new-global-deal-must-promote-economic-security/>

7. Constitution of Georgia; <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=36>

8. National Statistics Service. Gini coefficients. <https://cutt.ly/P2Lp8bU>

RESULTS OF GEORGIA'S REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT POLICY

Nato Chikviladze,

Professor of GTU,

natochikviladze34@gmail.com

Elene Bregvadze,

PhD student of GTU

RESUME

The purpose of the study was to identify and assess the relationship between the specified, specific components of the main social values and policy factors for the development of the real estate market.

The article defines the objectives of the economic policy for the development of the real estate market based on social values. The main public goals (values), on the basis of which the goals of the development of the real estate market are formed, are: freedom, justice, security and progress. The alignment of policy with these values determines its effectiveness. The study was conducted by interviewing respondents on questions formulated on the basis of the main social values. The responses received were processed by the SPSS computer program. The specification of the social values implemented in the study is shown by the target indicators of the

program, such as: Cronbach's Alpha, RSquare and ANOVA Sig. The survey was conducted mainly in the professional social network <https://www.linkedin.com/>. The questionnaire was completed by 276 people. As a result of evaluating the answers received by potential and real participants in the real estate market to 15 questions of the questionnaire, the composition of respondents was identified: by age, income, property status, education, preferences and other characteristics. Evaluation of the results of the study showed us that the respondents have a correct attitude towards such policy instruments as systematic and sporadic registration of land plots. Based on the answers to 29 research questions, by processing the results with the help of a computer program, reliability indicators and models were obtained. According to the indicators of the models, it was revealed that the first, third and fourth models are reliable, consistent and highly correlated with basic social values (the first questions of the models). The conducted research confirmed the reliability and effectiveness of the economic policy for the development of the real estate market in Georgia.

Key words: Real estate market, economic policy, SPSS computer program.