



საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი და შეფასების თანამედროვე პრობლემები

რეზიუმე

ნანა ჩუბინიძე

სტუ-ს დოქტორანტი

E-mail: nan_chubinidze@yahoo.com

ნანა ჩუბინიძის სტატია: „საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი და შეფასების თანამედროვე პრობლემები“ იხილავს თანამედროვე სამეცნიერო ეკონომიკურ ლიტერატურაში ერთ-ერთ ფართოდ განხილულ თემას, როგორცაა უძრავი ქონების ბაზარი და შეფასების თანამედროვე პრობლემები.

საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პარალელურად, მნიშვნელოვანია განვითარდეს სამეფასებლო საქმიანობა, რაც ხელს შეუწყობს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის სწორ განვითარებასა და ფუნქციონირებას. არსებული სტატისტიკური მონაცემებით სარეალიზაციო ფართების მოცულობა ყოველწლიურად იზრდება. აღნიშნული ფაქტი თავის მხრივ იზიდავს ინვესტორებს. აქედან გამომდინარე მნიშვნელოვანია ქონების შეფასება მოხდეს საერთაშორისო სტანდარტების დაცვით და ეთიკის კოდექსის გათვალისწინებით. თავის მხრივ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა იზრდება, რასაც განაპირობებს რიგი ფაქტორები. მათ შორის: ბინადრობის მოწმობის გაცემა - კანონმდებლობის თანახმად პირს, ვისაც სურს მიიღოს მიიღოს დოკუმენტი უნდა ქონდეს მინიმუმ ასი ათასი ამერიკული დოლარის ღირებულების უძრავი ქონება საკუთრებაში. ასევე იზრდება მოთხოვნა ემიგრანტების მხრიდან.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონების ბაზარი, მოთხოვნა, მიწოდება, ინვესტიცია, სამეფასებლო საქმიანობა, განვადება, სესხი, რისკი.

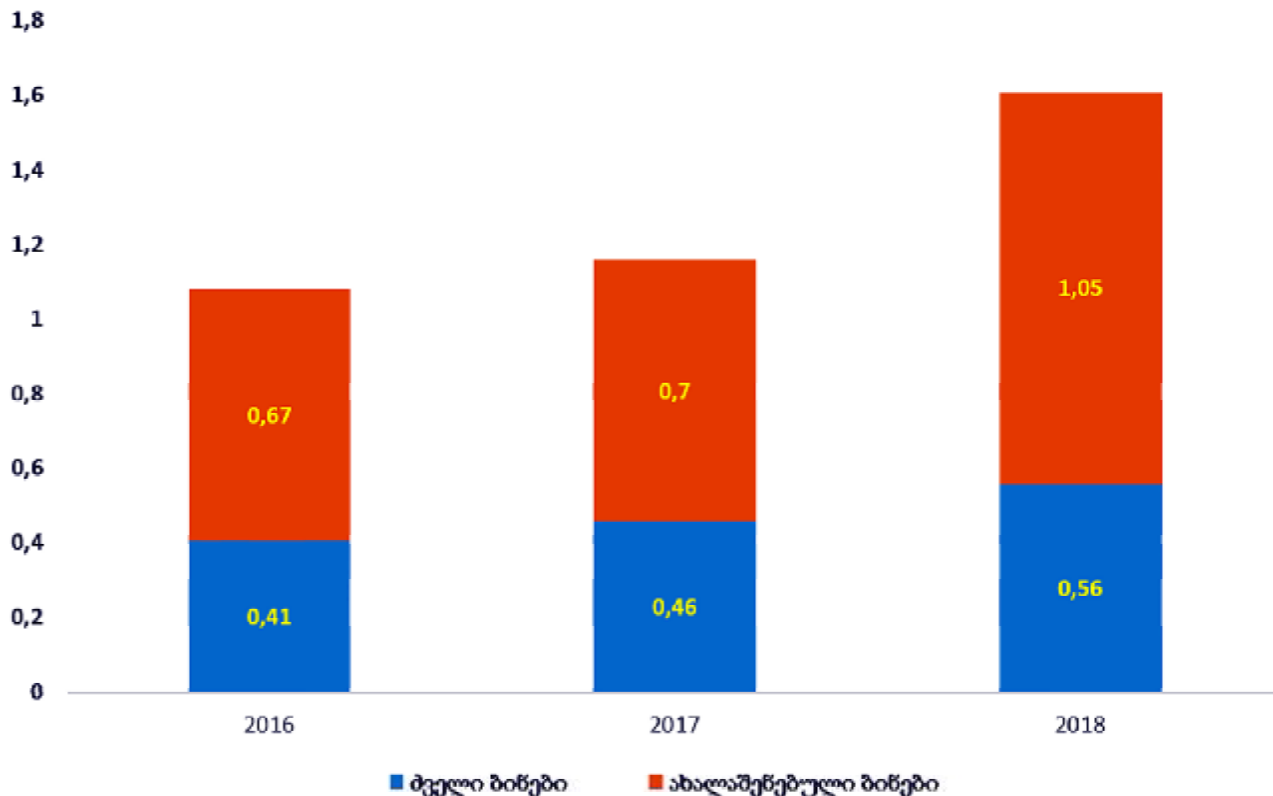
მოცემული სტატიის მიზანია წარმოვანი-ნოთ საქართველოში ახალაშენებული და მშენებარე ობიექტის შეფასებისას წამოჭრილი პრობლემები და მოვებნოთ გადაჭრის რეალური გზები. ყურადღება გავამახვილოთ ფაქტორებზე, რომელიც უარყოფით გავლენას ახდენს საშემფასებლო საქმიანობაზე. ასევე ხაზი გავუსვით მეცნიერულ სიახლეებს, რაც გამოიკვეთა ნაშრომში:

- რეკომენდაციის სახით შემუშავდა ფორმა თუ როგორ უნდა მოხდეს საინვოისო ღირებულებით მშენებარე უძრავი ქონების შეფასება. უძრავი ქონების ბაზარზე ახალაშენებულ და მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ ობიექტებში ყოველწლიურად იზრდება მოთხოვნა. აღნიშნულ ფაქტს ადასტურებს სტატისტიკური მონაცემები, რაც გამოქვეყნებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებ გვერდზე (ნახ. 1) სწორედ 2018 წელს ოფიციალურად გამოქვეყნებული მონაცემების მიხედვით ტრანზაქციების მოცულობა უძრავი ქონების ბაზარზე 39%-ით არის გაზრდილი.

- ქართულ მოდელზე გადმოწყობილია განვითარებულ ქვეყნებში აპრობირებული URAR მეთოდი. ესაა საცხოვრებელი ფართის შეფასების მეთოდი, სადაც გაწერილი და გათვლილია თითოეული დეტალი და ნიუანსი უძრავი ქონების შეფასების. URAR-ის მიხედვით უძრავი ქონების შეფასების მექანიზმი მრავალ ფაქტორზეა დამოკიდებული და კომპლექსურად ითვალისწინებს ობიექტის ლოკაციას, ურბანული განვითარების დონეს, მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ტემპს, ფასების ზრდისა თუ ვარდნის ტენდენციას ობიექტის სიახლოვეს, მოთხოვნა - მიწოდების ბალანსს მიმდებარე ტერიტორიაზე, ანგარიშსწორების ფორმას, ხმაურის და აქტივობის დონეს, საკანალიზაციო და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების მართვის ორგანიზებას, ობიექტის ექსპლუატაციის ვადას, შენობის ფუნდამენტის ტიპს და მდგრადობას, გადახურვის ტიპს, გამოყენებულ და ექსტერიერის მოსაპირკეთებელ მასალებს, ობიექტის ცვეთის დონე, სამეზობლოს სოციალურ



თბილისის უძრავი ქონების ბაზრის ტრანზაქციები მილიარდი აშშ დოლარი



ნახ.1. ახალშენებული და მეორადი ბინების ტრანზაქციები 2016-2017 წლები.

სტატუსს, შენობის ენერგო ეფექტურობას, ხანძარ-საწინააღმდეგო უსაფრთხოებას, ობიექტის ინო-ვაციურ ტექნოლოგიურ სერვისს (გათბობა - ვენ-ტილაციის ავტომატიზირებული სისტემები, საო-ჯახო ტექნიკისა და ელ. მოწყობილობების დის-ტანციური მართვა) და სხვა მრავალ ფაქტორს. საქართველოში უძრავი ქონების შეფასება, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ხდება ბევრი ფაქ-ტორის უგულებელყოფით და უმეტესად შემ-ფასებლის სუბიექტური აზრსა თუ პრაქტიკულ-გამოცდილებას ეფუძნება. ევროკავშირის უძრავი ქონების ბაზარზე მოქმედი ოპერატორების გამოცდილების არ გაზიარების გამო კი შეუ-ძლებელი ხდება ფასების ობიექტურად შეფასება და მათი ცვალებადობის პროგნოზირება როგორც გრძელ, ისე მოკლევადიან პერსპექტივაში.

• მნიშვნელოვანია უძრავი ქონების შე-ფასებისას, მოხდეს გეოდეზიის დასკვნის გათვალისწინება. თანამედროვე ეპოქაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც ხდება მიწის აგებულებ-ის შესწავლის უგულებელყოფა. კერძოდ არ ხდება დეტალური ანალიზის ჩატარება. უძრავი ქონების ბაზრის სწორი განვითარებისთვის კი აუცილებელია გასაყიდი საცხოვრებელი ფარ-

თი ასევე იყოს უსაფრთხო მყიდველისათვის.

• უძრავი ქონების ბაზარზე თავი იჩინა ახალი პროდუქტის შექმნის აუცილებლობამ. კერძოდ საუბარია მიმდინარე მშენებლობებზე, სადაც ბინები იყიდება როგორც შიდა განვადე-ბის სქემით, ასევე ბანკსა და დეველოპერს შორის გაფორმებული მემორანდუმის საფუძ-ველზე. შეცვლილი დაგეგმვის პრინციპისა და გართულებული დაკრედიტების ინსტრუქციის გათვალისწინებით მნიშვნელოვანია შედგეს ახალი პროდუქტი, სადაზღვევო კომპანიების ჩართულობით. კერძოდ, სადაზღვევო კომპანიამ უნდა დააზღვიოს დეველოპერის რისკი, რაც დაფარავს მშენებლობის შეჩერების შემთხვევაში კლიენტის ზარალს. აღნიშნული პროდუქტი კი თვის მხრივ უნდა დაუკავშირდეს იპოთეკურ სესხს. უფრო დეტალურად კი სადაზღვევო კომპანია უნდა გახდეს ბანკში ფიზიკური პირის გარანტი მიმდინარე ეტაპზე დაუსრულებელი მშენებარე ფართის უზრუნველყოფაში გათვალ-ისწინებისათვის/მიღებისათვის.

• ჩატარდა კვლევა, სადაც გამოიკითხა ფოკუს ჯგუფები, ვინც ბოლო 1 წლის განმავ-ლობაში შეიძინეს უძრავი ქონება. ფოკუს ჯგუფე-



ბი იყო დაყოფილი სამ ნაწილად. კლიენტები ვინც უძრავი ქონება შეიძინეს: საკუთარი რესურსით, შიდა განვადებით და იპოთეკური სესხით. კვლევის თანახმად არც ერთ ფიზიკურ პირს არ მიუძღვრათ დამოუკიდებელი შემფასებლისთვის, რათა დაედგინათ რამდენად შესაბამისობაში იყო დეველოპერის მიერ შეთავაზებული ფასი საბაზრო ღირებულებასთან. აქედან გამომდინარე მნიშვნელოვანია მოხდეს ცნობიერების ამაღლება მომხმარებლებში და მოთხოვნა გაიზარდოს შემფასებლის როლზე.

კვლევაში მიღებული შედეგები მნიშვნელოვან ინფორმაციას აწვდის ინვესტორებს. აღნიშნული საკითხების სტრუქტურირება ასევე დაეხმარება კომერციულ ბანკებს მაქსიმალურად საბაზრო ღირებულებასთან ახლოს შეაფასონ უძრავი ქონება. ასევე მომხმარებელი იქნება ინფორმირებული რეალურ ფასებზე და შესაბამისად ეს იქნება თავდაცვის ერთ ერთი მექანიზმი თავი ავარიდოთ საბროკერო კომპანიების მიერ ძალიან დიდ მარჟაზე მუშაობის ტენდენციას.

როგორც ვხედავთ მსოფლიო ქონების უმნიშვნელოვანესი ნაწილია უძრავი ქონება. შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების დანერგვა და გამოყენება მსოფლიოს მასშტაბით ხელს უწყობს მსოფლიოში უძრავი ქონების ყიდვა - გაყიდვას და უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებას. მნიშვნელოვანია ამაღლდეს ბაზარზე ტრანზაქციებში მონაწილე პირების ცნობიერების დონე, რაც კიდევ მეტად დაანახებს ლიცენზირებულ შემფასებლებს საჭიროებას დაიცვან საერთაშორისო სტანდარტები და ეთიკის კოდექსი.

რეალურად, უძრავი ქონების ცნება საქართველოში თითქმის არაარის გამოკვლეული, თუმცა მისი მნიშვნელობა საბაზრო ეკონომიკის განვითარებისთვის დიდია. საქმე ისაა, რომ სწორედ უძრავი ქონება წარმოადგენს საბაზრო ურთიერთობების ცენტრალურ და საკვანძო ურთიერთობას. თბილისის უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი გვიჩვენებს, რომ ბოლო წლებში იზრდებოდა როგორც ბინის ფასები, ასევე მიწოდება აღნიშნულ ბაზარზე. აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების ღირებულება მნიშვნელოვნად აღემატება ზღვრულ სამშენებლო ხარჯებს. რეალურად არსებობს რისკი, რომ სამშენებლო კომპანიები შექმნიან ჭარბ სამშენებლო ფართს. რაც შეეხება ფასებს, სამშენებლო სექტორში არსებულ ფასებს თუ დავაჯამებთ, ვნახავთ რომ 2015 წლიდან 2018 წლამდე 1 კვ. მ საცხოვრებელი ფართი დოლარში 1,6 % ით არის გაზრდილი, ხოლო ლარში დაახლოებით 7%-ით. ღირებულების ცნება კი მნიშვნელოვანია ბაზარზე, ვინაიდან ფასი ესაა მაჩვენებელი, რომლის გადასახდელად მზად არის ჩვენ

შემთხვევაში უძრავი ქონების მყიდველი, ასევე მისი გამყიდველი. ეს არის უკვე საბოლოო ფასი, რომელიც არის დასრულებული. სწორედ ფასთა მექანიზმის საშუალებით დაჯგუფებული გამყიდველები და მყიდველები შეადგენენ ისეთ სტრუქტურულ ერთობლიობას, რომელსაც ბაზარი ეწოდება. ბაზარი სხვადასხვა ვითარებებით შეიძლება განისაზღვროს. რაც შეეხება უძრავი ქონების ბაზარს, ესაა ორი მხარის ურთიერთობა, რომლებიც ცვლიან უძრავი ქონებას ისეთ აქტივზე, როგორიცაა ფული.

უძრავი ქონების ბაზრის შესწავლის შედეგად, თვასაჩინო ხდება, რომ საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარი გადადის ფუნქციონირების ახალ ეტაპზე, სადაც არა მხოლოდ მშენებარე უძრავი ქონების უზრუნველყოფით იქნება შესაძლებელი იპოთეკური სესხების გაცემა, არამედ სადაზღვევო კომპანიების თავდობით, რაც სრულად ინოვაციური პროდუქტი იქნება ბაზარზე. თემაში აღწერილია სქემა, როგორ შეიძლება გაიწეროს როგორც მემორანდუმის ასევე ტექნიკურ მხარეში აღნიშნული საკითხის დეტალები. სწორედ ეს პროდუქტი კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს შეფასების არსებული სქემის დახვეწის საჭიროებას და საბოლოო დოკუმენტის სახით ჩამოყალიბებას, რაც დარეგულირებული იქნება კანონის ძალით.

დასკვნის სახით შეგვიძლია ვთქვათ, უძრავი ქონება ესა არის ქვეყნის ეკონომიკური სიმდიდრის საფუძველი. მისი ობიექტი კი კაპიტალია, რომელსაც მოგება მოაქვს. სწორედ ამიტომ მნიშვნელოვანია უძრავი ქონების შეფასება. უძრავი ქონების შეფასების პროცესის დახვეწის აუცილებლობას ხაზს უსვამს შემდეგი ელემენტები:

- ბაზარზე არსებული ტენდენციები;
- გასაყიდი საცხოვრებელი ფართის მოცულობა;
- პროდუქტზე მზარდი მოთხოვნა;
- გამკაცრებული რეგულაციები;
- შეცვლილი საბანკო პროდუქტების შინაარსი და სხვა.

უძრავი ქონების შეფასების პროცესი უნდა იყოს სწრაფი, სანდო, საერთაშორისო სტანდარტებს მორგებული. ასეთ შემთხვევაში მაქსიმალურად აღმოიფხვრება სხვაობა სხვადასხვა შემფასებლის მიერ მომზადებულ დასკვნაში. ასევე მნიშვნელოვანია განვსაზღვროთ რა მოლოდინები უნდა გვქონდეს უახლოეს პერიოდში უძრავი ქონების ბაზარზე მიმდინარე პროცესებთან დაკავშირებით. ამისათვის საჭიროა გავაანალიზოთ ბაზარზე მოთხოვნასა და მიწოდებაზე მოქმედი ფაქტორები და მათი გავლენა.



გამოყენებული ლიტერატურა:

1. სიჭინავა ა., კოლუაშვილი პ., ეგიაშვილი დ., მესხიშვილი ა. უძრავი ქონების ეკონომიკათბილისი, საგამომცემლო სახლი ტექნური უნივერსიტეტი, 2013წ. გვ 360.
2. Berk J., DeMarzo P., Corporate Finance International 2 nd ed., Pearson/AddisonWesley, 2011 pp. 368
3. Brealey Myers; McGraw-Hill; Principles of Corporate Finance 7th ed.; 2003, 264pp.
4. Введение в экономику недвижимости И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев 2015.
5. Паттури Я. В. Экономика недвижимости, 2003, 704с.
6. Экономика недвижимости Асаул А.Н., Иванов С.Н., Люлин П.Б., 2008, 285с.
7. www.colliersinternational.ge უკანასკნელად გადამოწმებულია 30.04.2019.
8. www.reestri.gov.ge უკანასკნელად გადამოწმებულია 30.04.2019.
9. www.nbg.gov.ge უკანასკნელად გადამოწმებულია 30.04.2019.
10. www.stern.nyu.edu, REAL ESTATE - NYU Stern School of Business (Chpt 26) უკანასკნელად გადამოწმებულია 30.04.2019.
11. www.thebalance.com, Kennon J., Real Estate InvestingThrough REITs უკანასკნელად გადამოწმებულია 30.04.2019.

GEORGIAN REAL ESTATE MARKET AND MODERN PROBLEMS OF ASSESSMENT

NANA CHUBINIDZE

PhD of GTU

E-mail: nan_chubinidze@yahoo.com

Summary

“Georgian Real Estate Market and Modern Problems of Assessment” written by Nana Chubinidze discusses one of the most widely discussed topics in contemporary scientific economic literature, such as the real estate market and modern problems of assessment.

In parallel to the development of real estate market in Georgia, it is important to develop valuable activities that will facilitate the proper development and functioning of the residential real estate market. The volume of realization spaces increases annually according to the statistical data. This fact is attributable to investors. Therefore it is important to evaluate the property in compliance with international standards and in accordance with the Code of Ethics. On the other hand, demand for real estate increases, which causes a number of factors. Among them: issuance of a residence permit - According to the law, a person who wants to receive a document must own at least a hundred thousand dollars of real estate in ownership. The demand from immigrants also rises.

Keywords: Real estate market, Assessment, Demand, Supply, Investment, Installment, Mortgage loan, Risk.