

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი

ზურაშვილი ნინო

ბიზნესის ადმინისტრირების დოქტორი
ნიუ უნივერსიტი – მონვეული ლექტორი

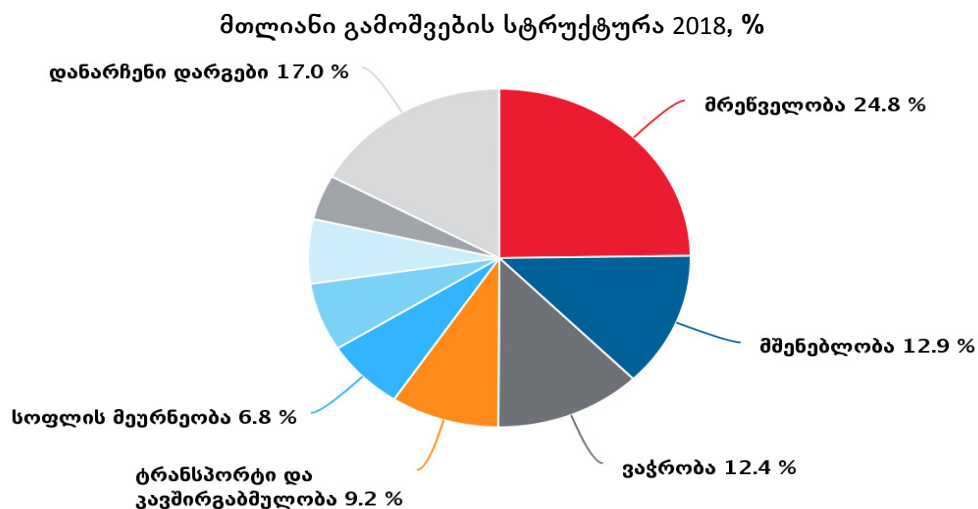
სამშენებლო ინდუსტრია ბიზნესის ერთ-ერთი ყველაზე აქტიური დარგია მთელ მსოფლიოში. მას დიდი გავლენა აქვს ქვეყნის ეკონომიკაზე. განვითარებად ქვეყნებში სამშენებლო ბიზნესის განვითარება მხოლოდ მომიჯნავე ინდუსტრიების განვითარებას კი არ უწყობს ხელს, არამედ დადებითად მოქმედებს ქვეყნის სოფლის მეურნეობაზე, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამუშაო ადგილების რაოდენობაზე და ა.შ. საქართველოში განსაკუთრებით აქტუალურია საცხოვრებელი უძრავი ქონება, რომელზე მოთხოვნაც სულ უფრო მზარდია. საცხოვრებელ ბინებს ყიდულობენ არა მხოლოდ რეზიდენტი, არამედ არარეზიდენტებიც. საცხოვრებელი უძრავი ქონება განსაკუთრებული მოთხოვნით ხასიათდება დედაქალაქ თბილისში. მიუხედავად მზარდი ტენდენციებისა, შეინიშნება მოთხოვნისა და მიწოდების შემცირება, რაც განპირობებულია ახალი რეგულაციებითა და ინფლაციის დონის ზრდით.

საკვანძო სიტყვები: მშენებლობა, საცხოვრებელი უძრავი ქონება, თბილისი, ახალშენებული ბინები.

საქართველოში 2013 წლიდან ძალზე გააქტიურებულია სამშენებლო ინდუსტრია [1, გვ.7]. სამშენებლო ბიზნესი უაღრესად მნიშვნელოვანია ქვეყნის ეკონომიკური განვითარებისთვის. სამშენებლო ინდუსტრიის საშუალებით იქმნება მრავალი სამუშაო ადგილი, ქვეყნის ბიუჯეტში შედის გადასახადები, ამასთანავე სამშენებლო ინდუსტრია წარმოადგენს ბიზნესის დარგს, რომელიც იზიდავს უცხოურ ინვესტიციებს.

საქართველოს ეკონომიკისთვის მნიშვნელოვანი ასპექტია სამშენებლო ინდუსტრია, ვინაიდან ის მთლიანი გამოშვების 13%-ს შეადგენს [3].

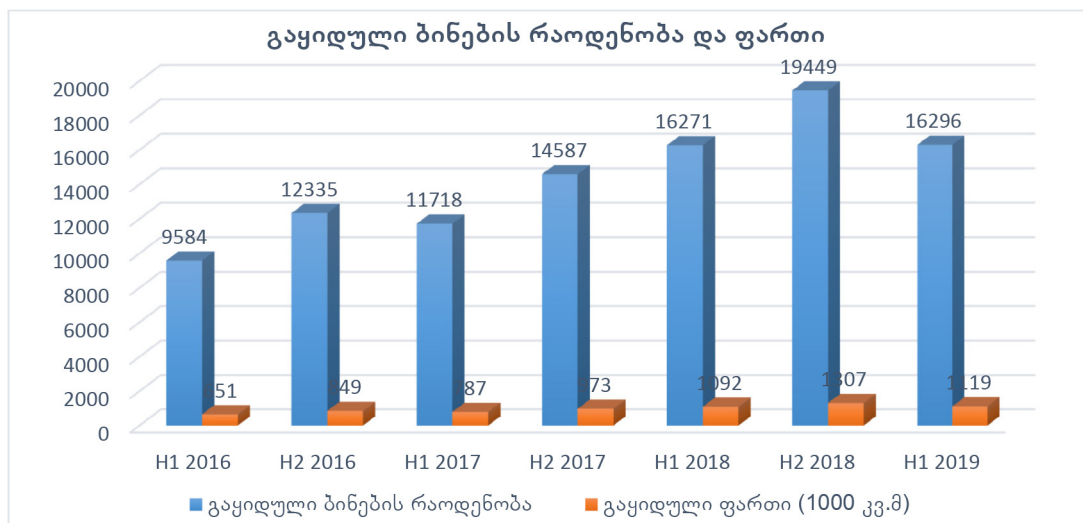
დიაგრამა 1



წყარო: www.geostat.ge

სამშენებლო პროდუქტი საქართველოში ძალზე მოთხოვნილია, ამაზე მეტყველებს იმ კომპანიათა რაოდენობა, რომლებიც სამშენებლო სექტორში საქმიანობენ. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემების მიხედვით 17740 სუბიექტი არის დარეგისტრირებული სამშენებლო ბიზნესრეგისტრში. მათგან აქტიურ საქმიანობას ახორციელებს 6 892 კომპანია.

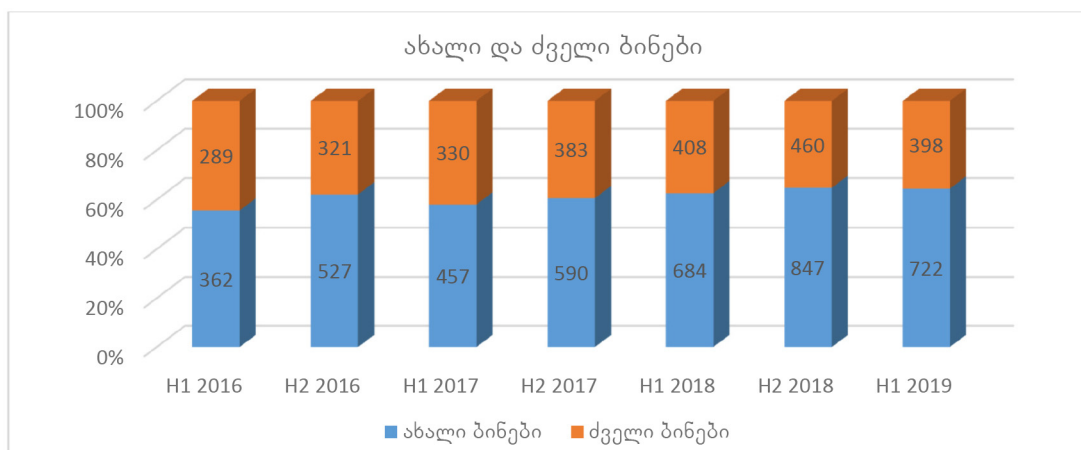
2019 წლის პირველ ნახევარში გაყიდულ ბინათა რაოდენობა არის 16 296 ერთეული, რომელიც მოიცავს 1 119 000 კვადრატულ მეტრს. აღსანიშნავია, რომ ასეთი მაჩვენებელი და მოთხოვნა სამშენებლო პროდუქტზე უტოლდება 2018 წლის პირველ ნახევარში არსებულ მოთხოვნას და 28%-ით აღემატება 2017 წლის პირველი ნახევარის მონაცემებს. გაყიდული ბინების რაოდენობის მსგავსების მიუხედავად, გაზრდილია 2019 წლის პირველ ნახევარში გაყიდულ ბინათა მოცულობა [2 გვ. 3].



წყარო: თიბისი კაპიტალის კვლევა

2019 წელს შენარჩუნებულია წინა წლების ტენდენცია, რომელიც გულისხმობდა ახალაშენებულ ბინებზე მეტ მოთხოვნას ძველ აშენებულებთან შედარებით. 2017 წლის მეორე ნახევრიდან შეინიშნება სულ უფრო მზარდი მოთხოვნა ახალ აშენებულ ბინებზე. 2018 წლის პირველ ნახევარში გაყიდული ბინების 63% წარმოადგენდა ახალაშენებულებს, 2018 წლის მეორე ნახევარში კი გაყიდვების 65% მოდიოდა ახალაშენებულ ბინებზე. 2019 წლის პირველ ნახევარში გაყიდული ბინების 64% წარმოადგენს ახალაშენებულ კორპუსებს [6].

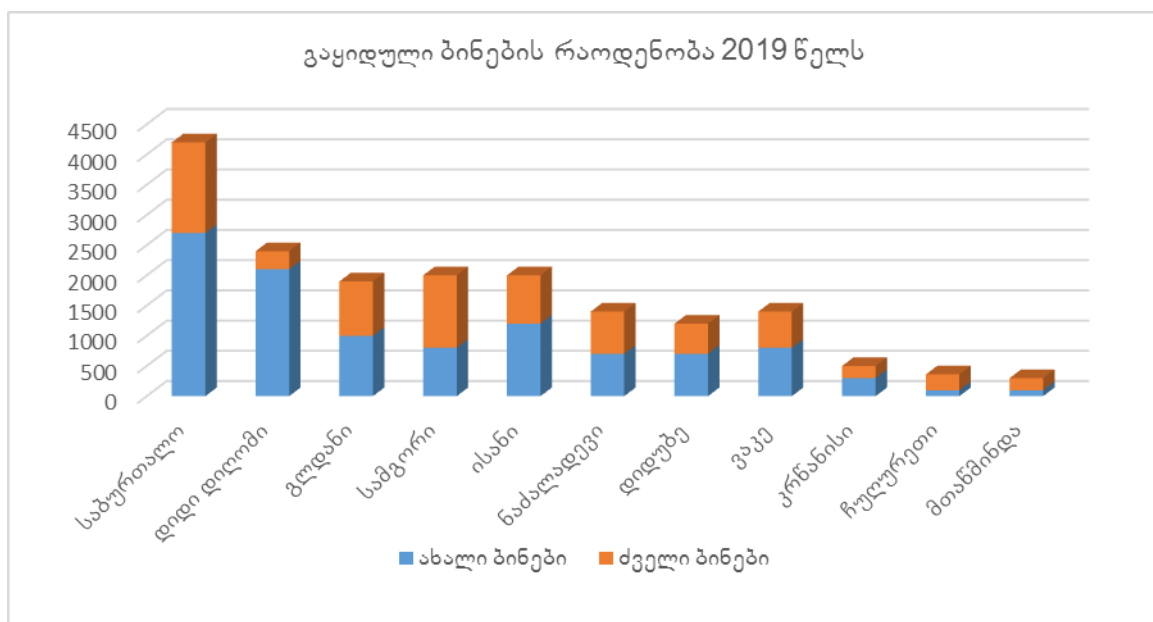
აღსანიშნავია, რომ ბინებზე მოთხოვნა აქტიურდება წლის პირველ და მეოთხე კვარტლებში. 2019 წელიც იმეორებს წინა წლების ტენდენციებს და მისი პირველი კვარტალი იყო საკმაოდ აქტიური ახალაშენებული ბინების მოთხოვნის თვალსაზრისით [5].



წყარო: NAPR.gov.ge

რაოდენობრივად ყველაზე მეტი ბინა გაიყიდა საბურთალოზე, გლდანსა და დიდ დილომში. აღნიშნული ეხება როგორც ახალაშენებულ, ასევე მეორად ბინებსაც. ახალაშენებული ბინების გაყიდვების სიმცირით გამოირჩევა ჩუღურეთის, მთანმინდისა და კრწანისის რაიონები. აღნიშნული განპირობებულია იმ ფაქტორით რომ ამ უბნებში თითქმის არ ხდება ახალი კორპუსების აშენება, უბნების მაღალი სიმჭიდროვიდან გამომდინარე.

დიაგრამა 4



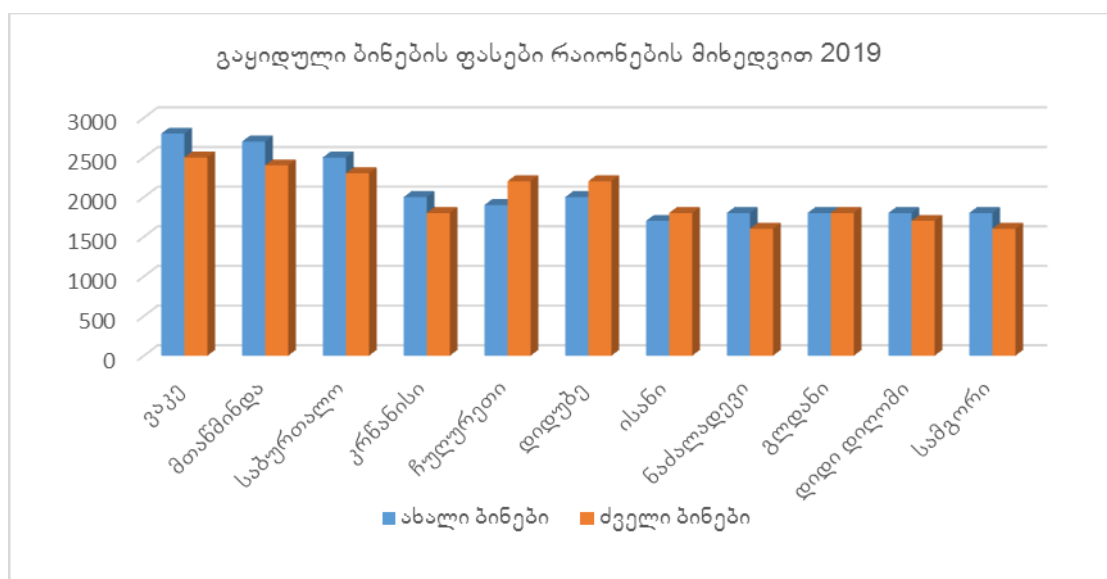
წყარო: napr.gov.ge

აღსანიშნავია, რომ 2019 წლის მონაცემებით, 2018 წელთან შედარებით, გაზრდილია როგორც ახალი, ასევე ძველი ბინების გაყიდვების რაოდენობა საბურთალოზე, დიდ დილომში, გლდანში, სამგორში, ისანსა და ნაძალადევაში. შეინიშნება გაყიდვების კლებადობა ვაკეში, დიდუბეში, კრწანისში, ჩუღურეთსა და მთაწმინდაზე.

გაყიდვების მიხედვით ლიდერობენ საცხოვრებლები რომელთა ფართობი ნაკლებია 50 კვ.მ-ზე. მას მოჰყვება ბინები 50-70 კვადრატულით. გაყიდული საცხოვრებელი უძრავი ქონების მხოლოდ 1%-ს წარმოადგენს 150 კვ.მ-ზე მეტი ფართის მქონე ბინები.

აღსანიშნავია, რომ 150 კვ.მ-ზე მეტი ფართის მქონე საცხოვრებლების უმეტესობა გაყიდულია ვაკისა და საბურთალოს რაიონებში, ხოლო 50 კვ.მ-მდე ბინები კი სამგორში, გლდანსა და დიდ დილომში.

დიაგრამა 5



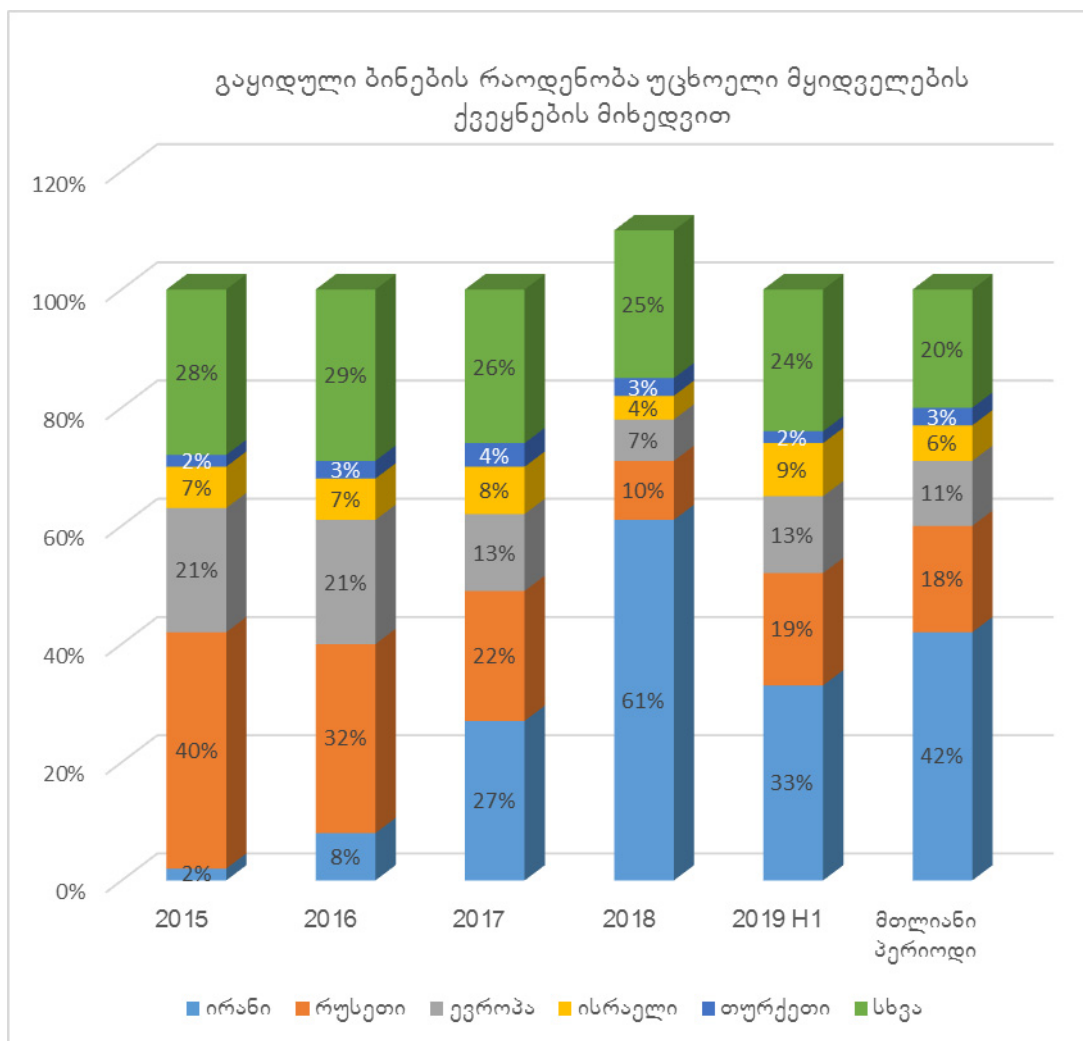
წყარო: napr.gov.ge თიბისი კაპიტალი

ერთი კვადრატული მეტრის ფასი ყველაზე მაღალია ვაკესა, მთაწმინდასა და საბურთალოზე. მათ მოჰყვება კრწანისი, ჩუღურეთი და დიდუბე. ყველაზე ხელმისაწვდომი რაიონების ფასების თვალსაზრისით, არის გლდანი, დიდი დილომი და სამგორი. 2019 წლის პირველ ნახევარში არ აღინიშნება ფასების განსაკუთრებული ზრდა.

ჩუღურეთი, ისანი და დიდუბე რაიონებია, სადაც ძველი ბინების ფასი აღემატება ახალაშენებული ბინების ფასს. თბილისში ბინების უმეტესობას ყიდულობენ საქართველოს მოქალაქეები. აღსანიშნავია ამ ტრენდის კლება: 2015 წელს გაყიდული საცხოვრებელი ბინების 97% იყიდეს საქართველოს მოქალაქეებმა, 2018 წელს კი- ბინების 87%. მთლიანი პერიოდის მიხედვით თბილისში გაყიდული საცხოვრებლების 93% იყიდეს საქართველოს მოქალაქეებმა. დარჩენილი 7% კი მოდის უცხოელებზე.

არარეზიდენტი მყიდველებიდან ყველაზე მეტი ბინა შეიძინეს ირანელებმა, მას მოჰყვება რუსეთი და ევროკავშირის წევრი ქვეყნების მოქალაქეები. შეინიშნება დაინტერესება ისრაელის მოქალაქეების მხრიდან. ბოლო პერიოდში არსებული პოლიტიკური კრიზისის გამო, რუსეთის მოქალაქეების მოთხოვნა შემცირდა ბინებზე თბილისში, რამაც 80 მლნ აშშ დოლარის ზარალი მიაყენა სამშენებლო ბიზნესს.

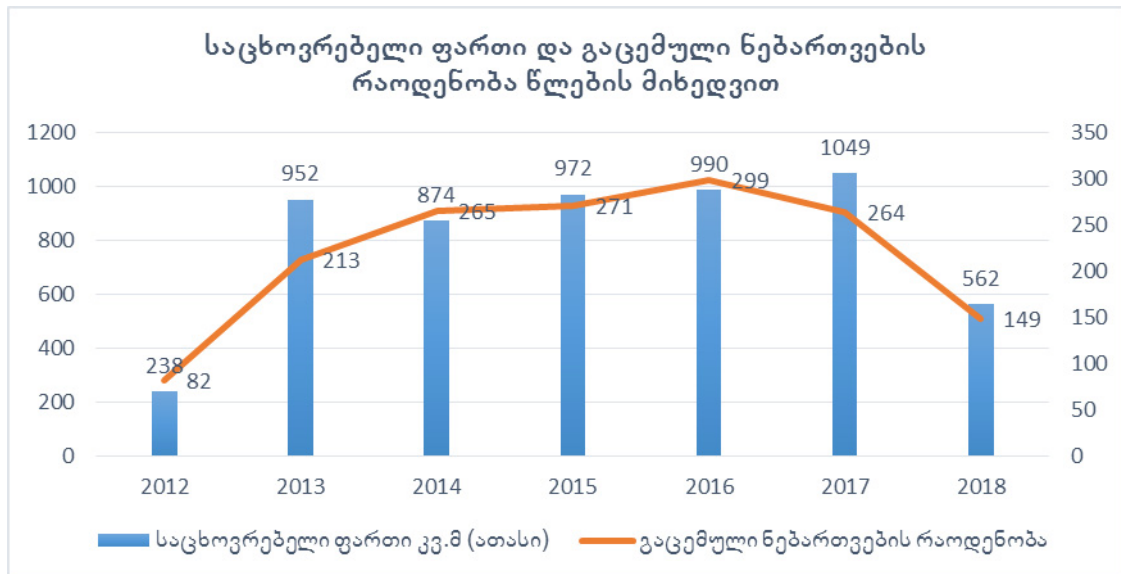
დიაგრამა 6



წყარო: www.napr.gov.ge

2019 წლის პირველ ნახევარში გაიცა 91 ახალი სამშენებლო ნებართვა, რომელიც მოიცავს 417000 კვადრატულ მეტრს. აღნიშნული 56%-ით მეტია წინა წლის ამავე პერიოდში გაცემულ ნებართვებთან შედარებით, თუმცა 7%-ით ნაკლებია 2017 წლის ამავე პერიოდთან მიმართებით [4].

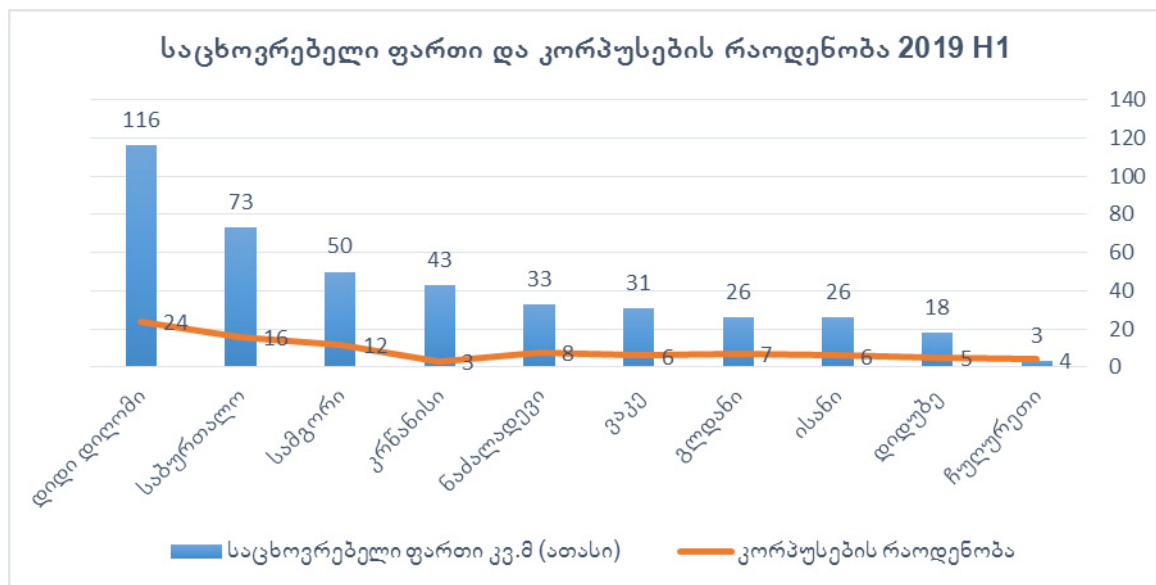
დიაგრამა 7



წყარო: თბილისის მერია, თიბისი კაპიტალი

2019 წლის პირველ ნახევარში გაცემული სამშენებლო ნებართვების რაოდენობის მიხედვით კვლავაც ლიდერობას ინარჩუნებს დიდი დილომი და საბურთალო. ასეთივე ტენდენცია იყო წინა წლებში, სადაც სამშენებლო ნებართვების უმეტესობის გაცემა ხდებოდა დიდ დილომსა და საბურთალოზე. მათ მოჰყვება სამგორი, კრწანისი, ნაძალადევი და ვაკე. სამშენებლო ნებართვების მცირე რაოდენობით გამოირჩევა დიდუბე და ჩუღურეთი.

დიაგრამა 8



წყარო: თბილისის მერია, თიბისი კაპიტალი

სამშენებლო სექტორის განვითარების ტენდენცია უფრო და უფრო ნელდება, რაც განპირობებულია იმ ფაქტორით, რომ თითქმის ამოიწურა ის თავისუფალი ტერიტორიები, სადაც შესაძლოა თავისუფლად განხორციელდეს საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა. აღნიშნულს ხელი შეუწყო 2019 წლის 3 მარტს, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცებამ. გენ. გეგმაში შეტანილია რეკრეაციული ზონები, რომლებზე სამშენებლო ნებართვა არ გაიცემა. სამშენებლო ბიზნესის განვითარება შესაძლოა მოხდეს თბილისის შემოგარენის გაფართოვების ხარჯზე, რაც, ვფიქრობთ, ბევრად ოპტიმალური იქნება, როგორც სამშენებლო ინდუსტრიის განვითარებისთვის, ასევე ქალაქის ზრდისთვის.

ლიტერატურა

1. ზურაშვილი ნ. „დეველოპერული კომპანიების მართვის ეფექტიანობის გაუმჯობესების გზები საქართველოში“, დისერტაცია, თბილისი, 2019 232
2. TBC Capital „Residential real estate sector analysis“, Tbilisi, 2019 12
3. www.geostat.ge
4. www.tbilisi.gov.ge
5. www.napr.gov.ge
6. www.tbccapital.ge

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET ANALYSIS

Zurashvili Nino

*Doctor of Business Administration
New University – Invited Lecturer*

Summary

The construction industry is one of the most active businesses in the world. It has a big impact on the country's economy. Building businesses in developing countries does not only promote the development of neighboring industries, but also has a positive impact on the country's agriculture, transport infrastructure, jobs, etc. In Georgia, residential real estate is very active, and demand is on the rise. Not only residents but also non-residents buy residential apartments. Residential real estate is especially demanding in the capital of Georgia, Tbilisi. Despite growing trends, demand and supply declines, driven by new regulations and rising inflation.

Keywords: *construction, residential real estate, Tbilisi, newly built flats.*