



საქართველოს ეროვნული ბანკი
National Bank of Georgia

სამშენებლო მასალების სექტორის კვლევა

მცირე და საშუალო საკრედიტო რისკების განყოფილება

გიორგი ნიორაძე / თამარიკო აზიზიანი

დეკემბერი, 2024

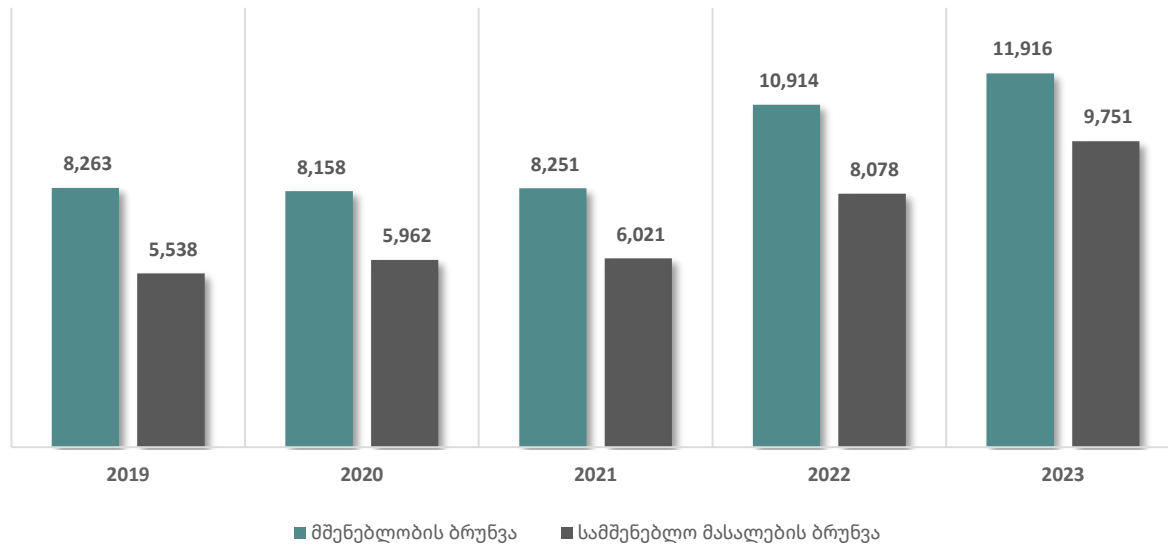
შინაარსი

- საქართველოს სამშენებლო მასალების სექტორის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების სექტორის შედარებითი ანალიზი ქვეყნების მიხედვით
- საქართველოს სამშენებლო მასალების სექტორის საკრედიტო კორდფელის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების სექტორის ფინანსური ანალიზი
- კვლევის შედეგები

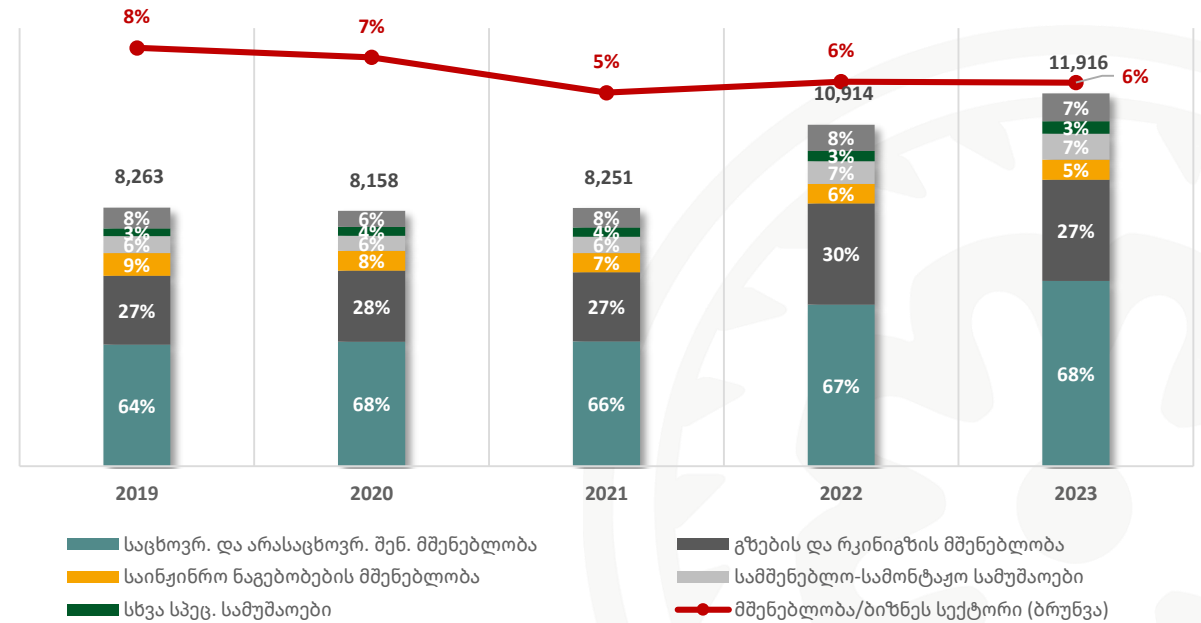
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის შედარებითი ანალიზი ქვეყნების მიხედვით
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის საკრედიტო კორდფელის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის ფინანსური ანალიზი
- კვლევის შედეგები

ეკონომიკურმა აქტივობამ და ძირითადი მასალების ფასების მატებამ განაპირობა სამშენებლო მასალების შემცირების ბრუნვის ზრდა

მშენებლობის და სამშენებლო მასალების სექტორების ბრუნვის
დინამიკა (მლნ. ლარი)



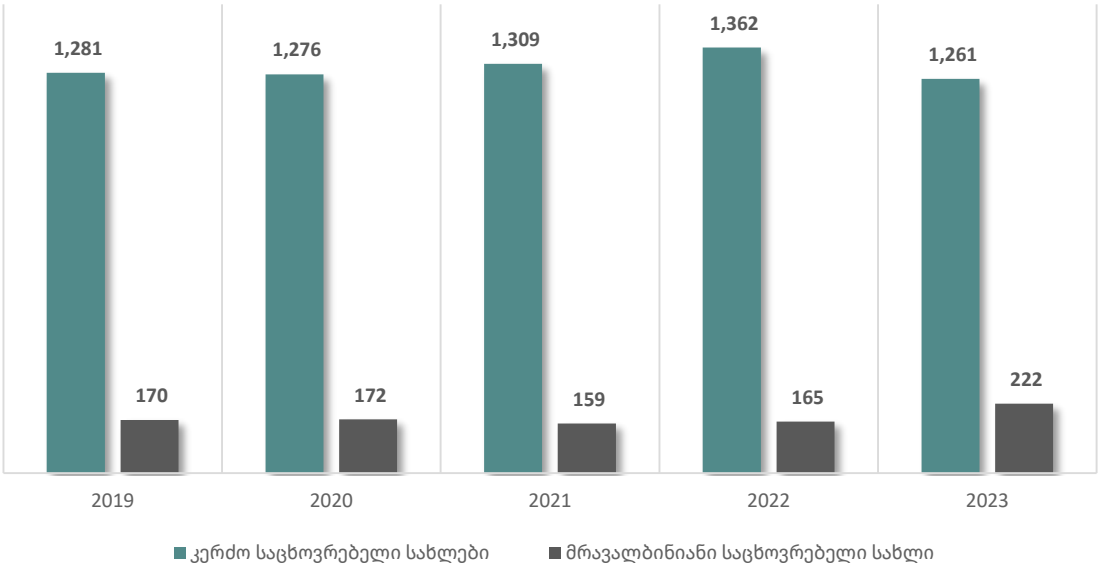
მშენებლობის სექტორის ბრუნვის დინამიკა ეკონომიკური
საქმიანობის სახეების მიხედვით (მლნ. ლარი)



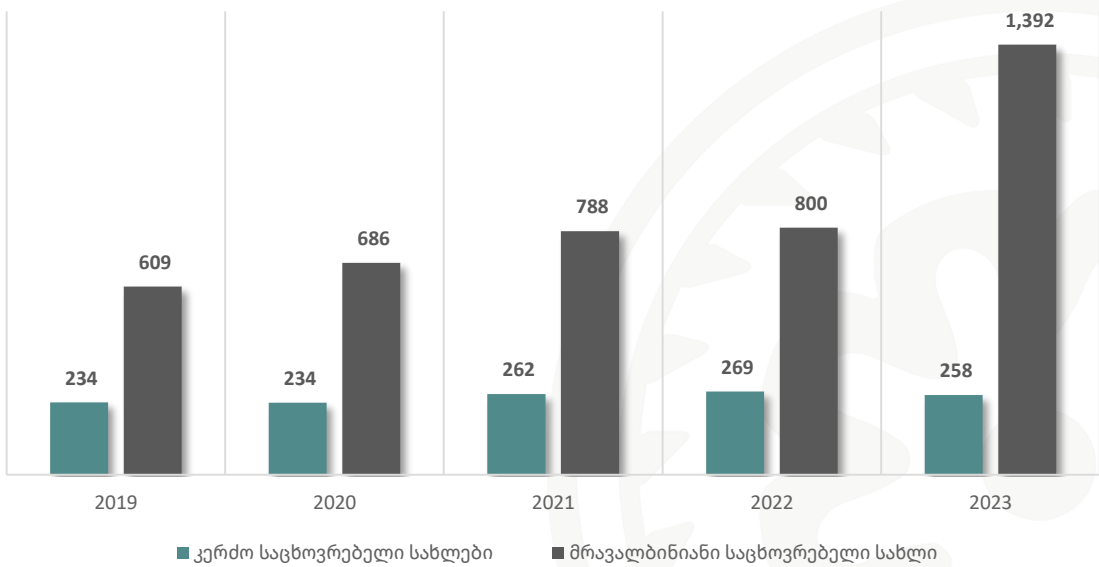
□ სამშენებლო მასალების ბრუნვა წარმოადგენს მშენებლობაში საქონლისა და მომსახურების ყიდვების მოცულობას.

2023 წელს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობაზე გაცემული ნებართვები საერთო ფართობის თვალსაზრისით 75%-ით გაიზარდა, რაც სამომავლოდ მშენებლობის საქმეების ბრუნვის ზრდას განაპირობებს

მშენებლობაზე გაცემული ნებართვები - კერძო და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (რაოდენობა, თბილისი)



მშენებლობაზე გაცემული ნებართვები - კერძო და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (საერთო ფართობი ათასი კვ.მ, თბილისი)

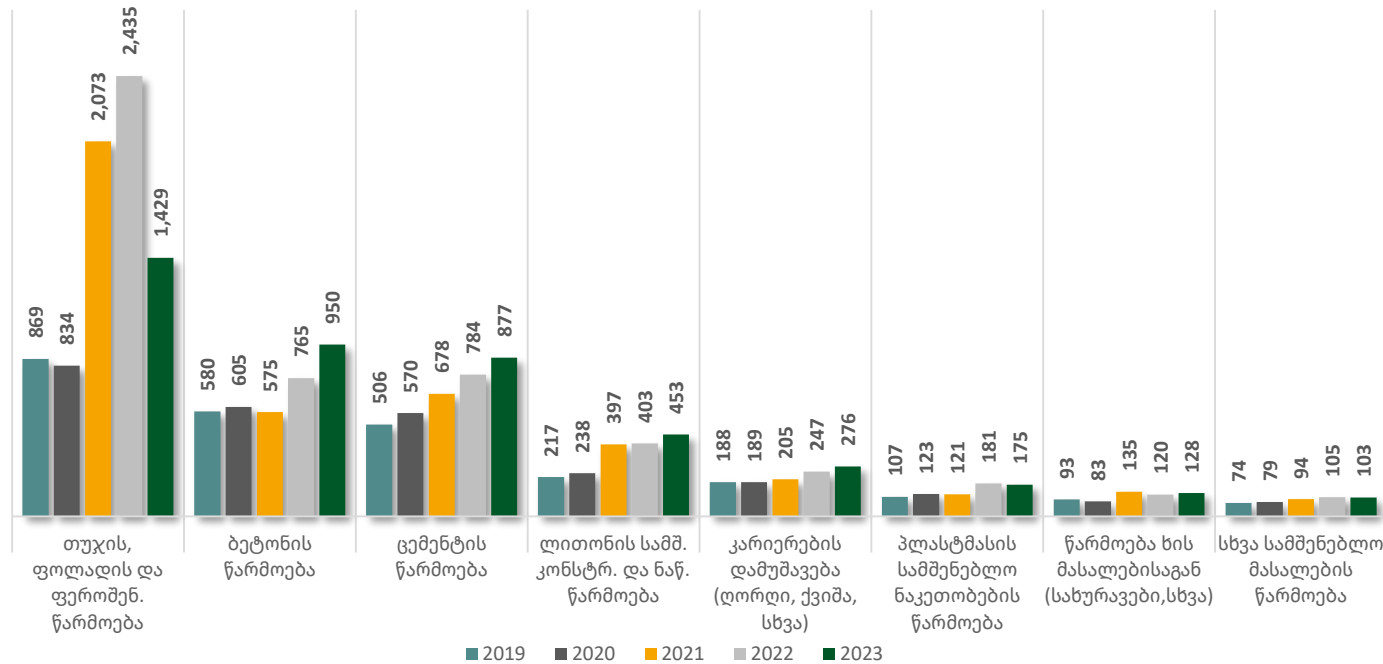


- 2023 წელს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობაზე გაცემული ნებართვების რაოდენობა გაიზარდა 35%-ით, რაც საერთო ფართობის თვალსაზრისით 75%-იან ზრდაში აისახა;
- 2024 წლის ივლისიდან ახალი კანონით განსაზღვრული შენობების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნები შევიდა ძალაში.

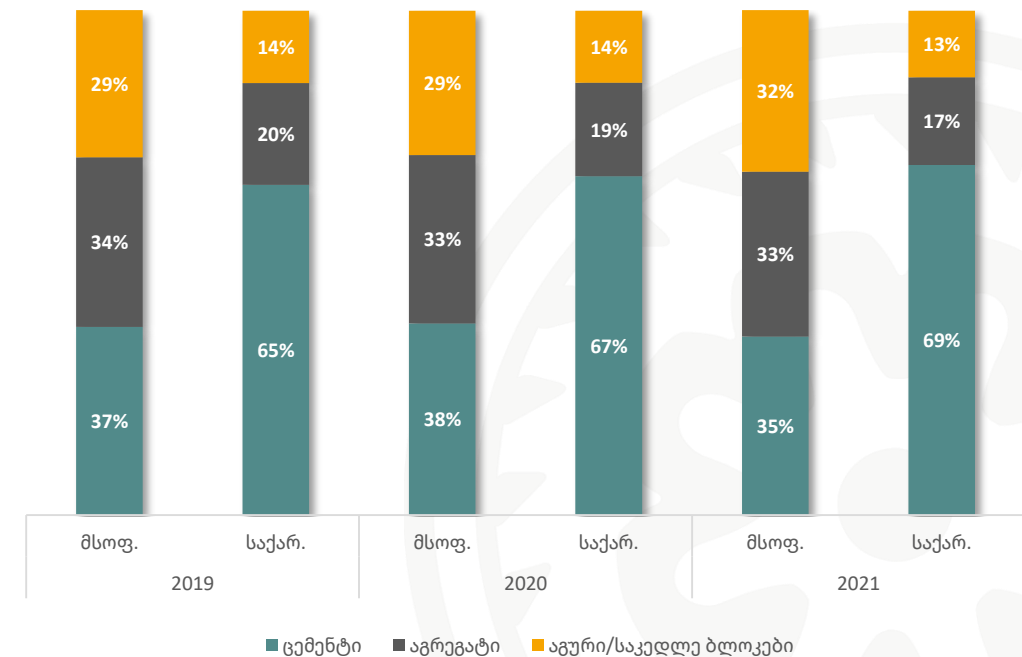
წყარო: ქ. თბილისის მერია

2022 წლის მესამე კვარტლიდან ძირითად ლითონებზე და ენერგორესურსებზე ფასების კლების, ხოლო სხვა სამშენებლო მასალებზე ზრდის ტენდენცია შეინიშნება

საქართველოს სამშენებლო მასალების წარმოების დინამიკა პროდუქტების მიხედვით (მლნ. ლარი)



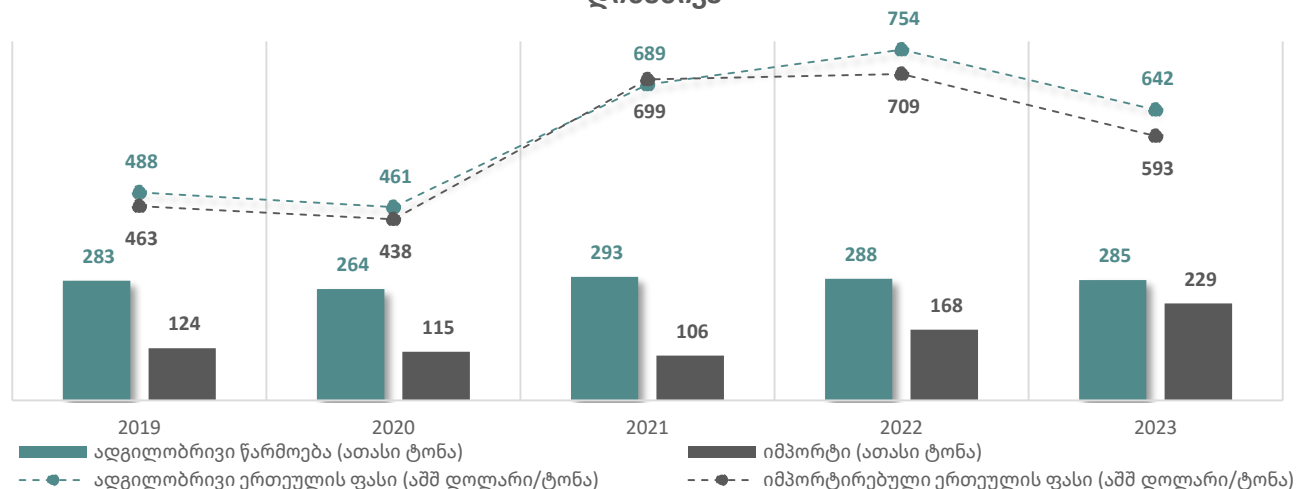
მსოფლიოს და საქართველოს სამშენებლო ბაზრის სეგმენტაცია პროდუქტების კატეგორიების მიხედვით



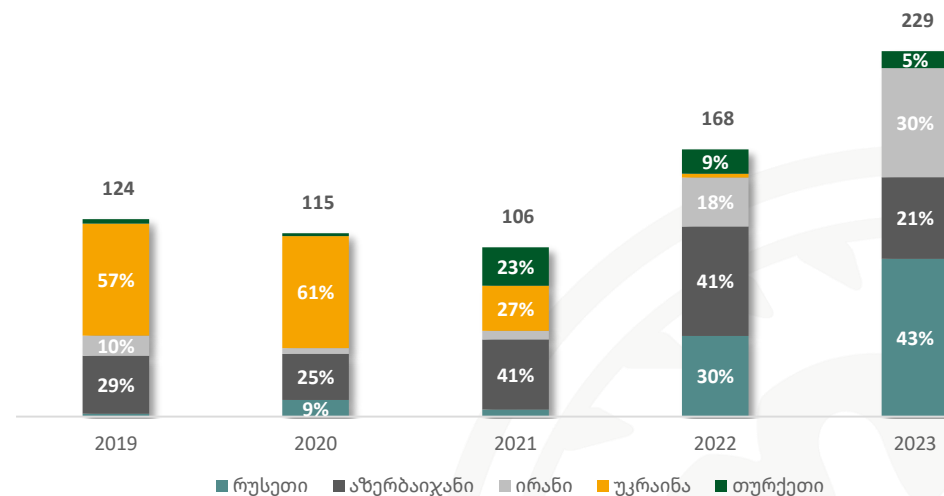
- აგრეგატებში იგულისხმება ქვიშა, ღორღი, დამსხვრეული ქვა;
- აგური/ საკედლე ბლოკებში იგულისხმება თიხისგან და ბეტონისგან წარმოებული აგურები და საკედლე ბლოკები;

2022 წლიდან იმპორტირებული არმატურის მოცულობა ზრდის ტენდენციით ხასიათდება

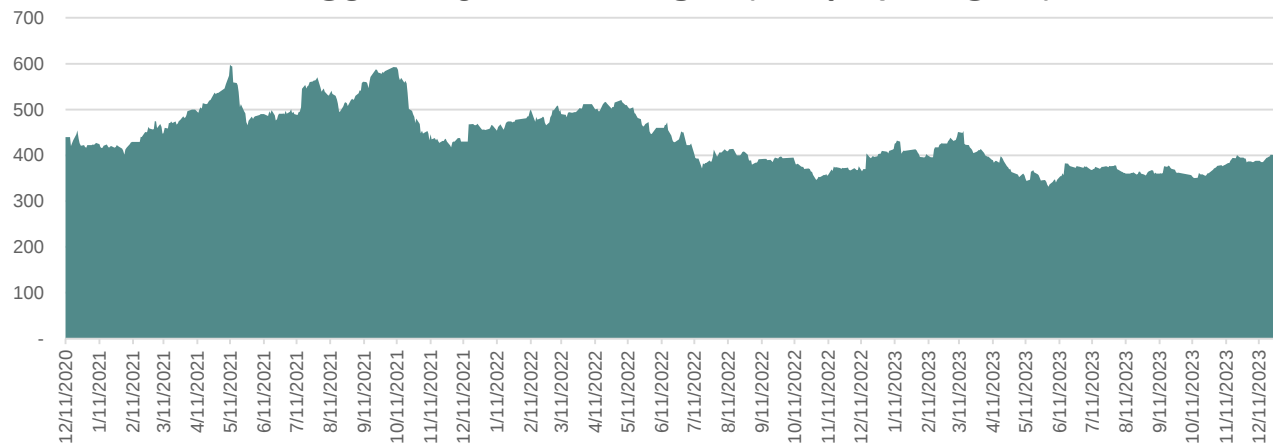
წარმოებული არმატურის რაოდენობის და ერთეულის საშუალო ფასის დინამიკა



არმატურის იმპორტი საქართველოში (ათასი ტონა)



არმატურის საერთაშორისო ფასი (აშშ დოლარი/ტონა)

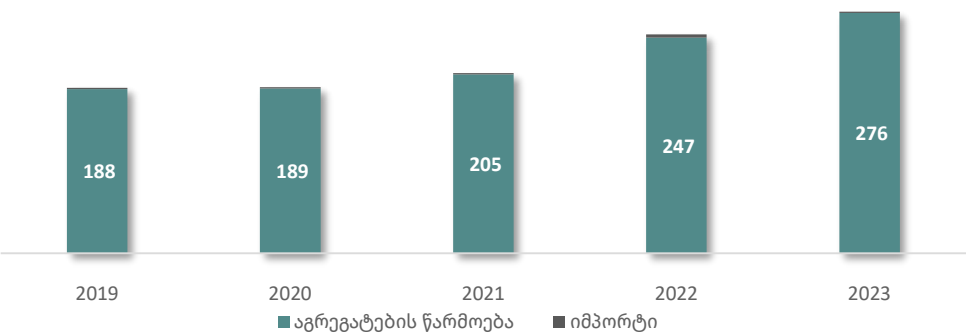


- საწარმოო პროცესის გაჩერებამ საომარი ვითარების გამო და რუსეთზე დაწესებული ეკონომიკური სანქციებმა გამოიწვია აღნიშნული ქვეყნებიდან იმპორტირებული პროდუქციის მოცულობის შემცირება;
- 2022 წლის მესამე კვარტლიდან შეინიშნება არმატურის ფასის შემცირება საერთაშორისო ბაზარზე.

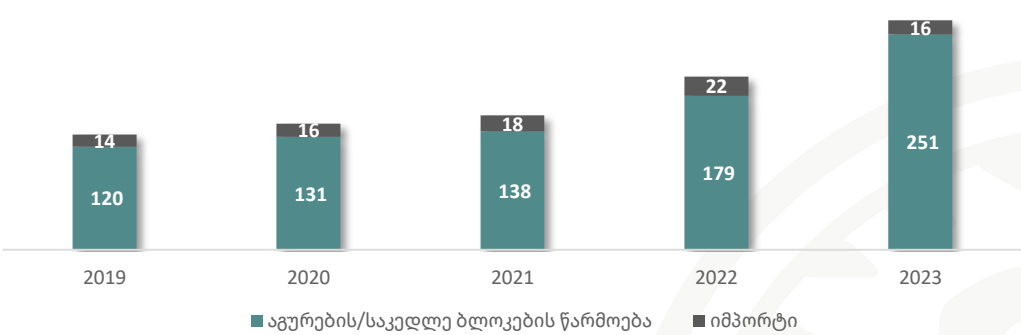
წყარო: საქსტატი; სებ; Bloomberg

2019-2023 წლებში ცემენტზე არსებული მოთხოვნის საშუალოდ 83% ადგილობრივ წარმოებაზე, ხოლო 17% - თურქეთსა და აზერბაიჯანიდან იმპორტზე მოდიოდა

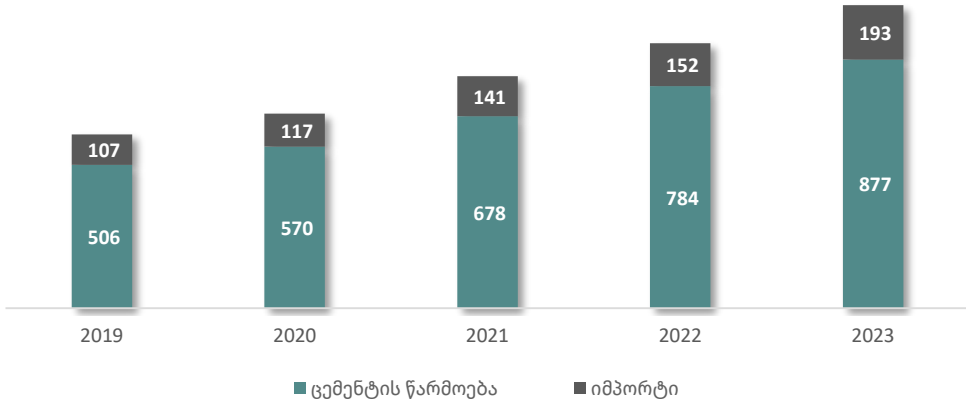
აგრეგატების იმპორტი და ადგილობრივი წარმოება (მლნ. ლარი)



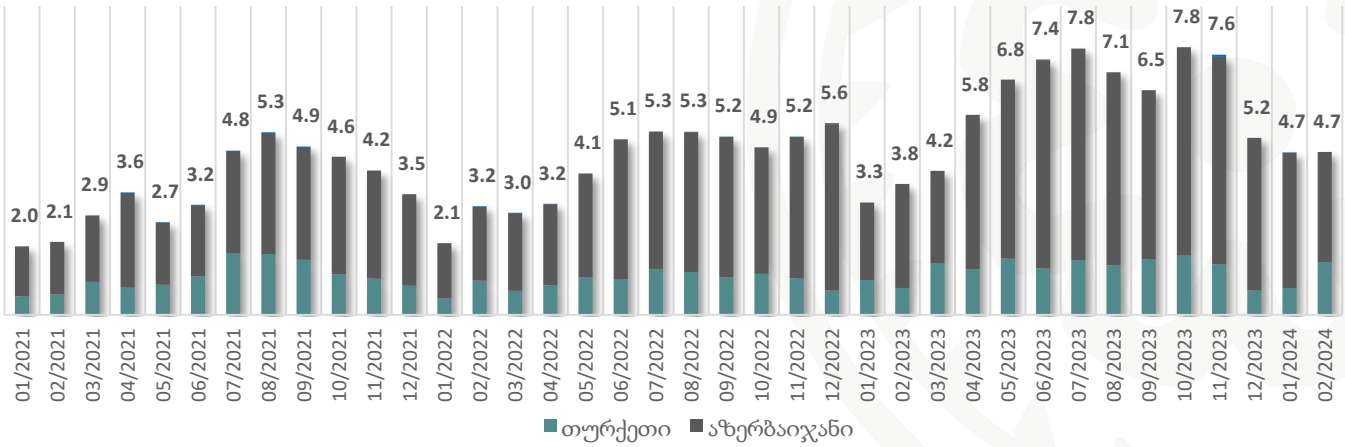
აგურების/საკედლე ბლოკების იმპორტი და ადგილობრივი წარმოება (მლნ. ლარი)



ცემენტის იმპორტი და ადგილობრივი წარმოება (მლნ. ლარი)



ცემენტის იმპორტის დინამიკა (მლნ. აშშ დოლარი)

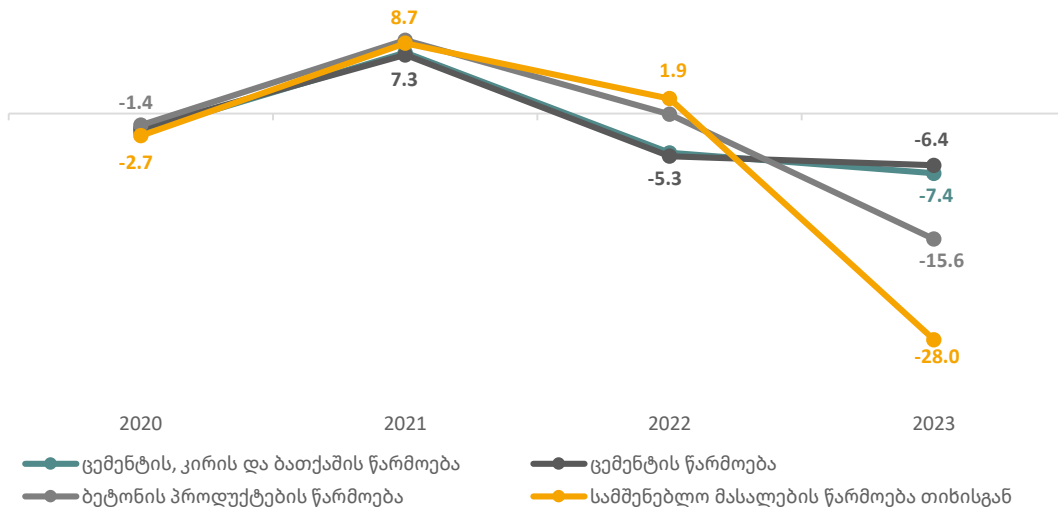


შინაარსი

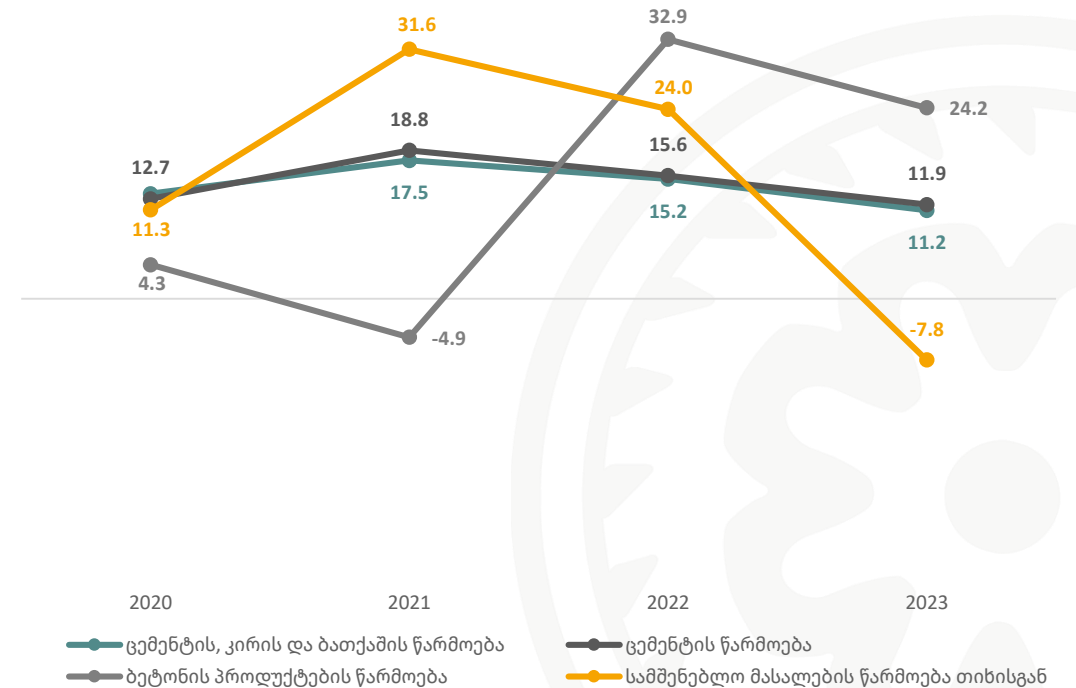
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის შედარებითი ანალიზი ქვეყნების მიხედვით
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის საკრედიტო კორდფელის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის ფინანსური ანალიზი
- კვლევის შედეგები

ევროპის ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში წარმოებული სამშენებლო მასალების ღირებულება ხასიათდება ზრდის ტენდენციით, რაც დიდ წილად განპირობებულია გაზრდილი ეკონომიკური აქტივობით და ფასებით

სამშენებლო მასალების წარმოების ინდექსის ცვლილების დინამიკა სახეობების მიხედვით - ევროპის ქვეყნები (%)



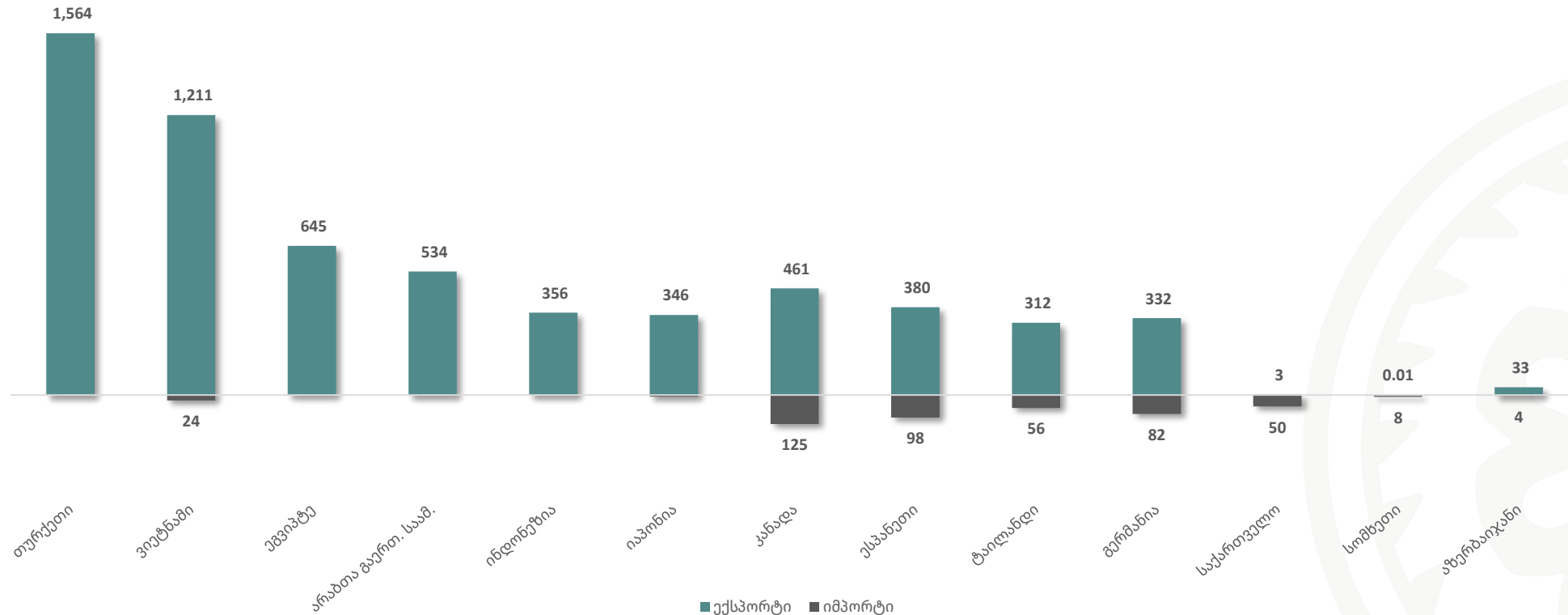
სამშენებლო მასალების წარმოების ინდექსის ცვლილების დინამიკა სახეობების მიხედვით - საქართველო (%)



წყარო: საქსტატი; EUROSTAT

საქართველოში იმპორტირებული ცემენტის ერთ-ერთი მომწოდებელი, თურქეთი, მსოფლიოშიც უდიდესი ექსპორტიორია

მსოფლიოს ქვეყნების ცემენტის (კლინკერის ჩათვლით) ექსპორტ-იმპორტის მოცულობის ღირებულება (მლნ. ევრო) - 2022 წელი

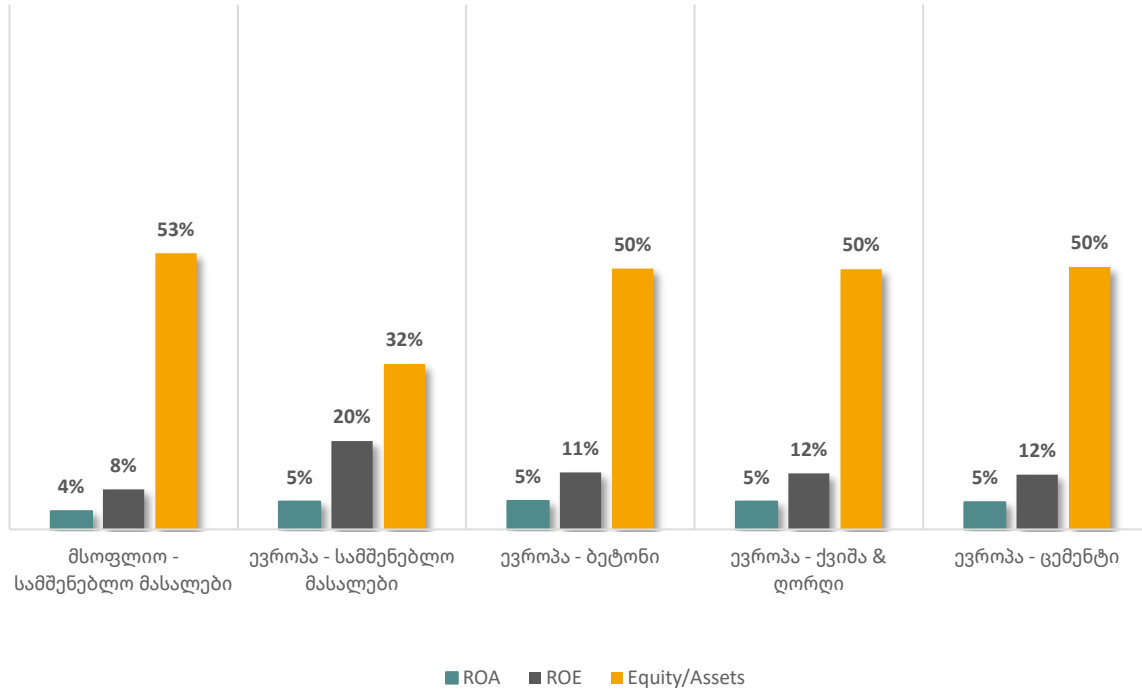


□ საქართველოს მეზობელი ქვეყანა, თურქეთი, არის ცემენტის ყველაზე დიდი ექსპორტიორი მსოფლიოში. საქართველოში ცემენტის იმპორტირებული მოცულობის 99% მოდის აზერბაიჯანსა და თურქეთზე.

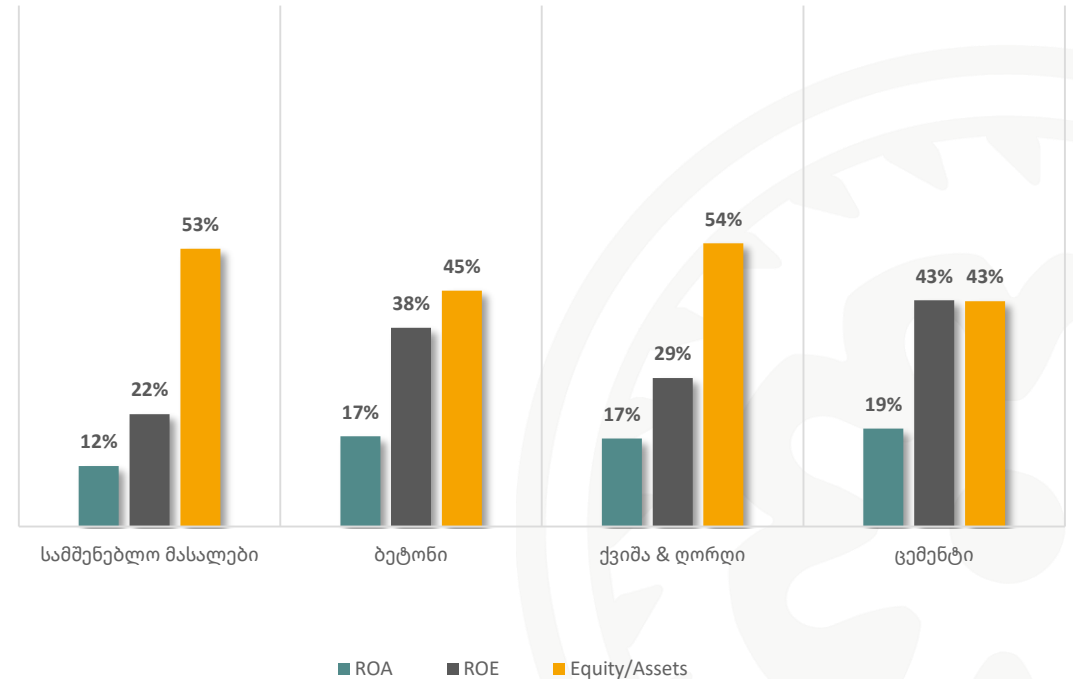
წყარო: საქსტატი; WORLD BANK

თანაბარი კავიდალის თანამონაწილეობის ფონზე, საქართველო სამშენებლო მასალების სექტორი ხასიათდება ევროპასთან შედარებით მაღალი მომგებიანობის მაჩვენებლებით

ROA, ROE, Equity/Assets - მსოფლიო და ევროპა

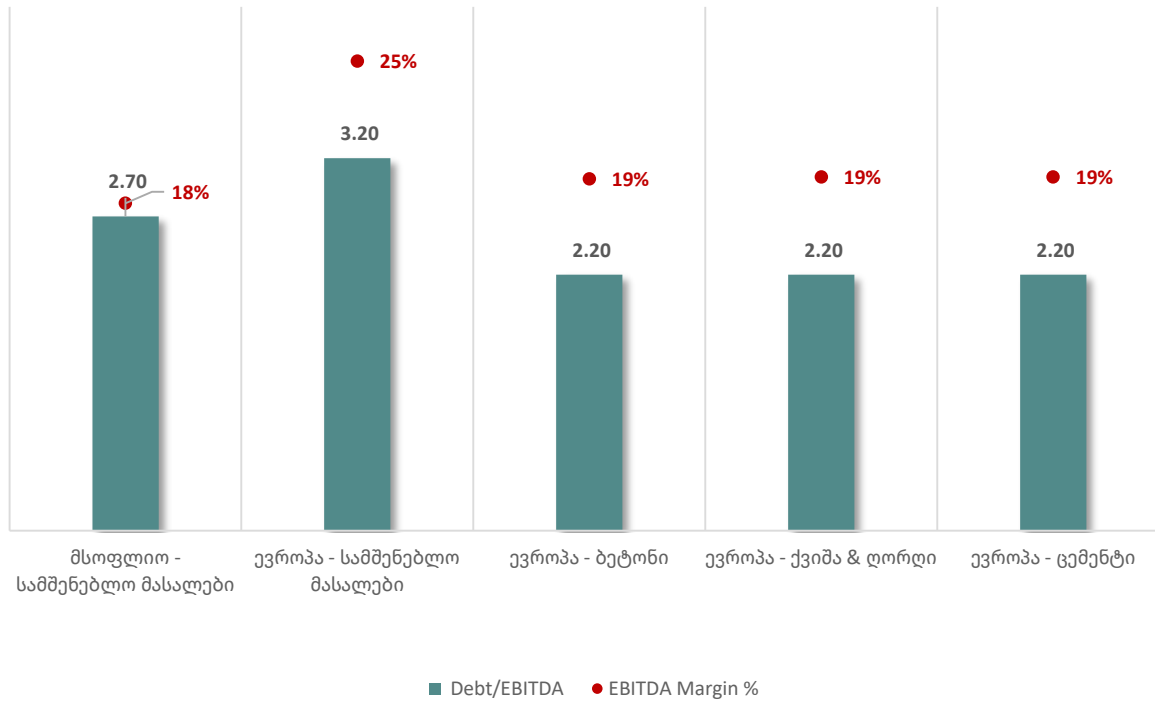


ROA, ROE, Equity/Assets - საქართველო

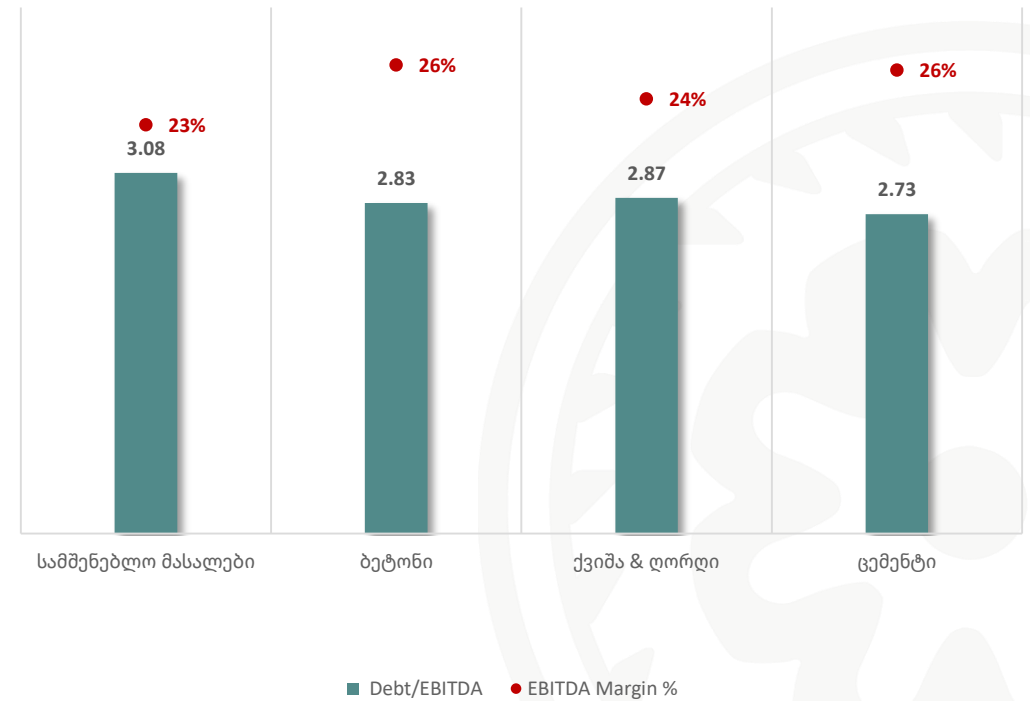


სამშენებლო მასალების სექტორის ოპერირებადი ქართული კომპანიების ლევერიჯისა და საოპერაციო მომგებიანობის კოეფიციენტები შესაბამისობაშია ევროპის ანალოგიურ მარკეტებთან

Debt/EBITDA, EBITDA Margin % - მსოფლიო და ევროპა



Debt/EBITDA, EBITDA Margin % - საქართველო

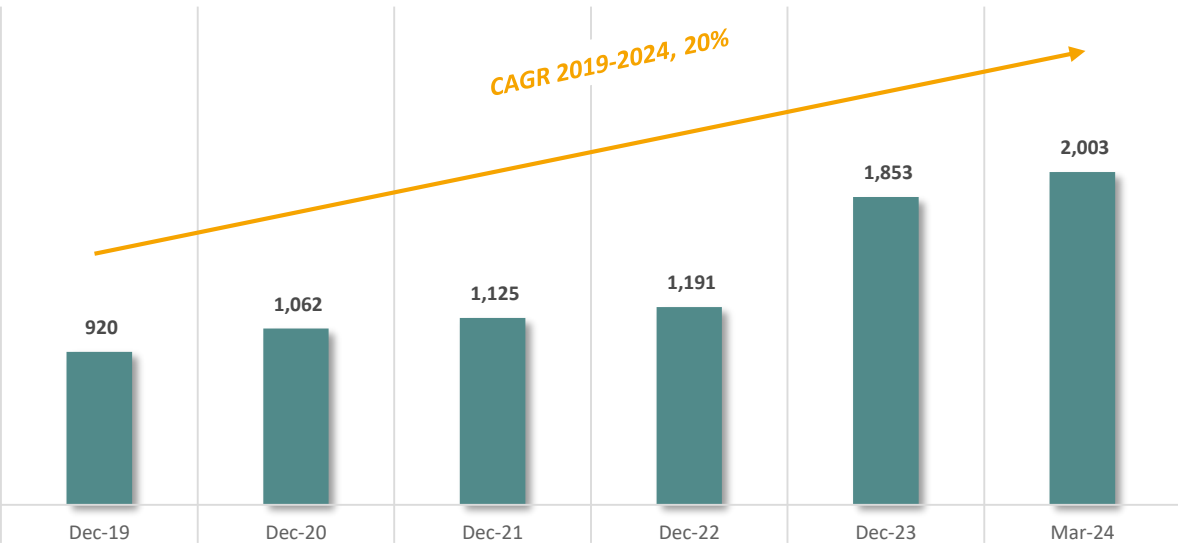


შინაარსი

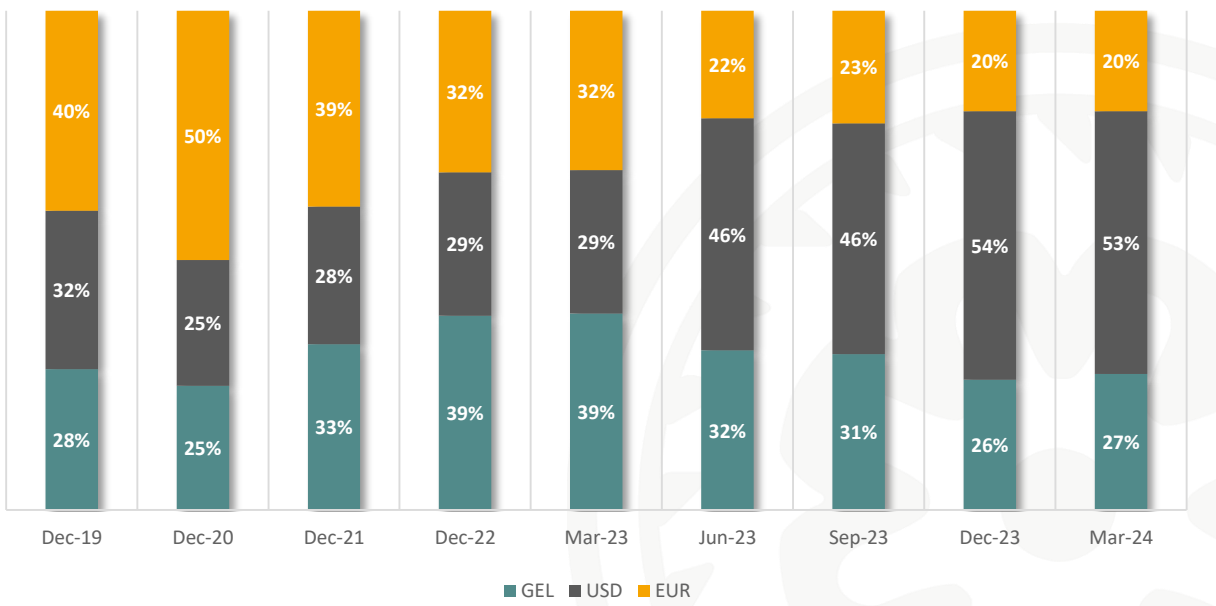
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის შედარებითი ანალიზი ქვეყნების მიხედვით
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის საკრედიტო კორდფელის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის ფინანსური ანალიზი
- კვლევის შედეგები

2019-2023 წლებში სამშენებლო მასალების სექტორზე გაცემული საბანკო ვალდებულებების ზრდის საშუალო მარცვნიბელი 20%-ს შეადგენს

სამშენებლო მასალების სექტორის საბანკო სესხების ნაშთის დინამიკა (მლნ. ლარი)

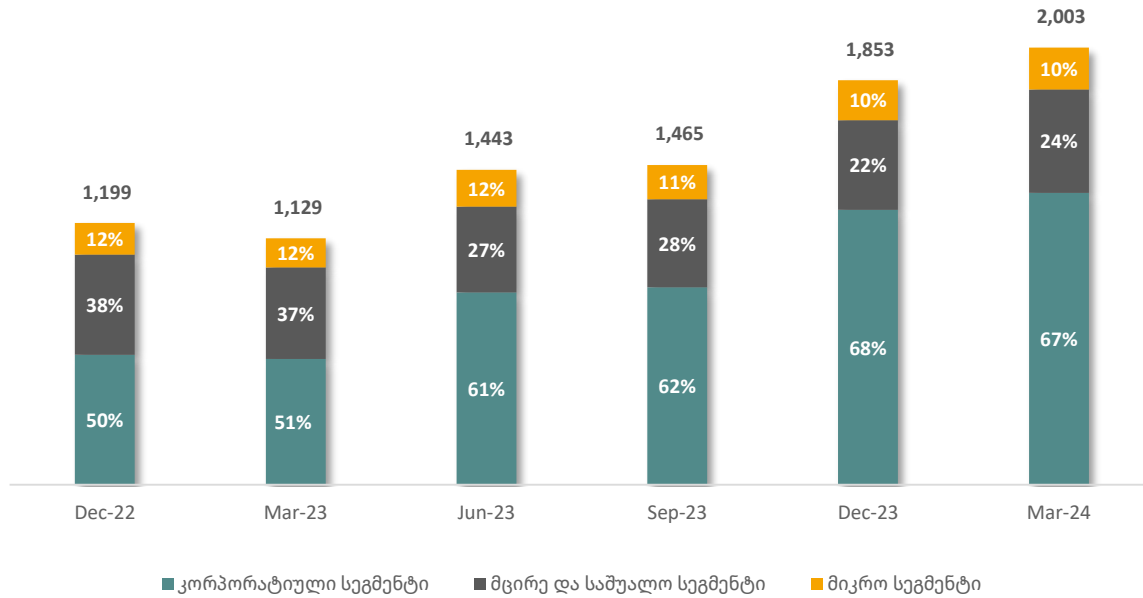


სამშენებლო მასალების სექტორის პორტფელის ვალუტიზაცია

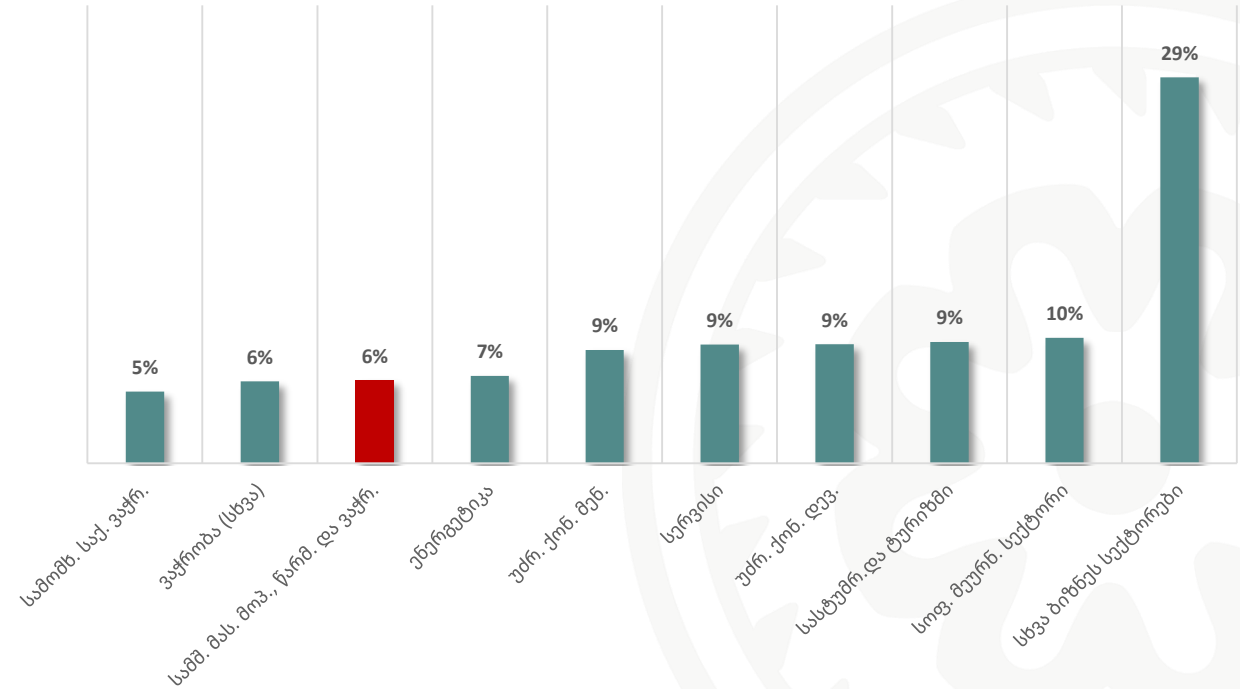


სამშენებლო მასალების შემცირება გაცემული საბანკო ვალდებულებები იკავებს მნიშვნელოვან წილს ჯამურ ბიზნეს საკრედიტო პორტფელში

სამშენებლო მასალების სექტორის ბიზნეს სესხების წილის
გადაწილება სეგმენტების მიხედვით - დინამიკა (მლნ. ლარი)

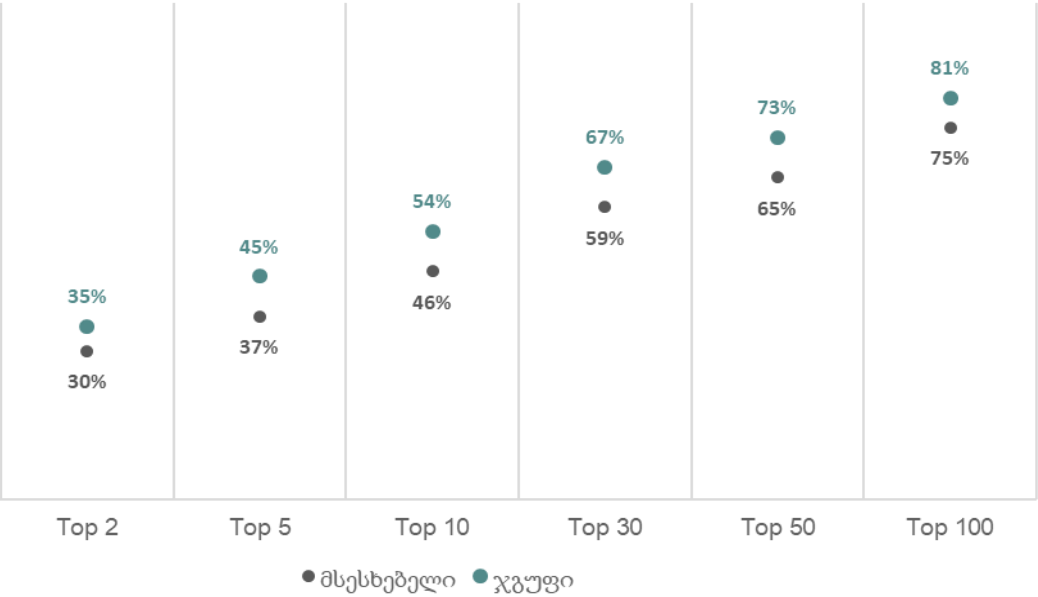


ბიზნეს სესხების განაწილება ეკონომიკური სექტორების მიხედვით
(03/2024)

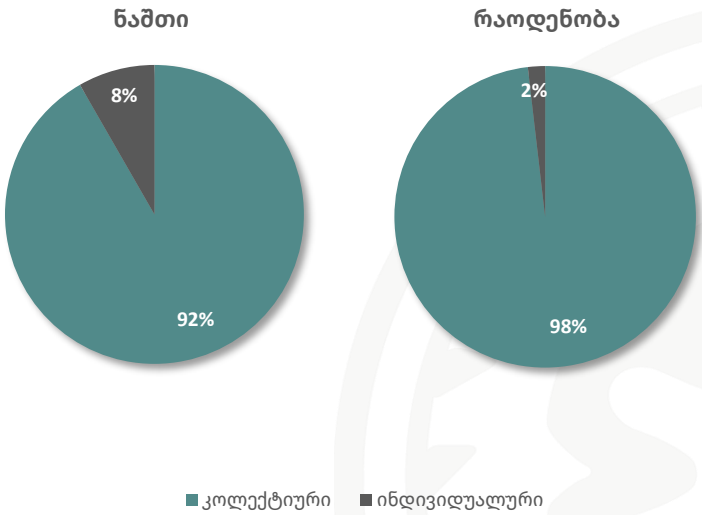


სამშენებლო მასალების სექტორის საკრედიტო პორტფელი ხასიათდება ვალდებულებების დაბალი კონცენტრაციით, სხვა ბიზნეს სექტორებთან შედარებით

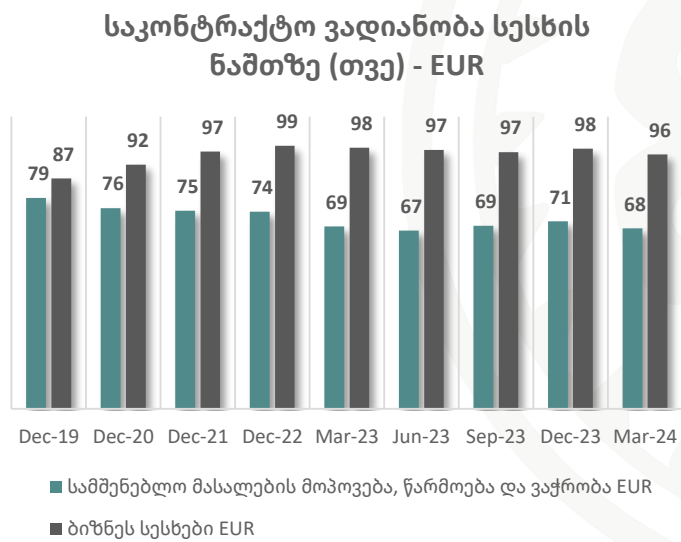
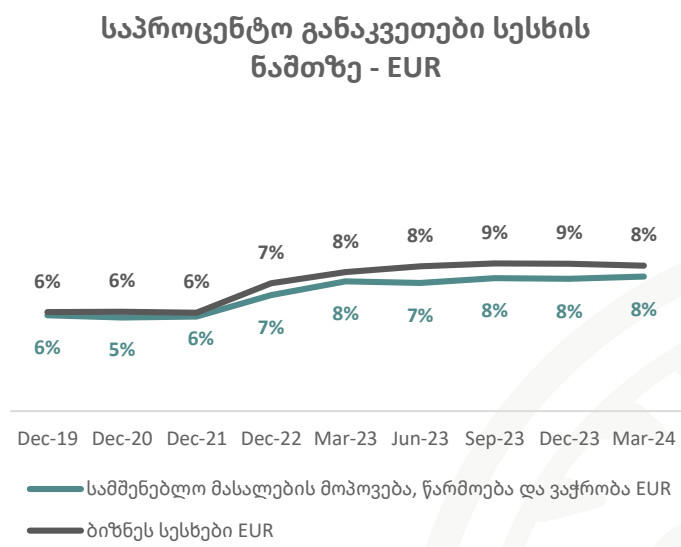
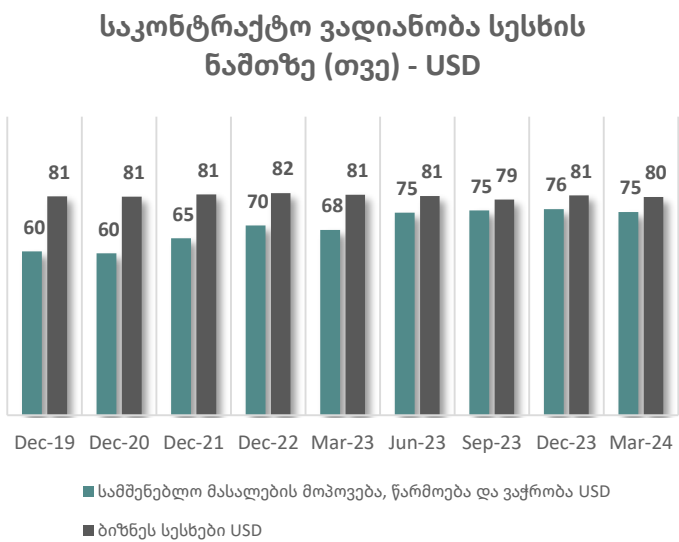
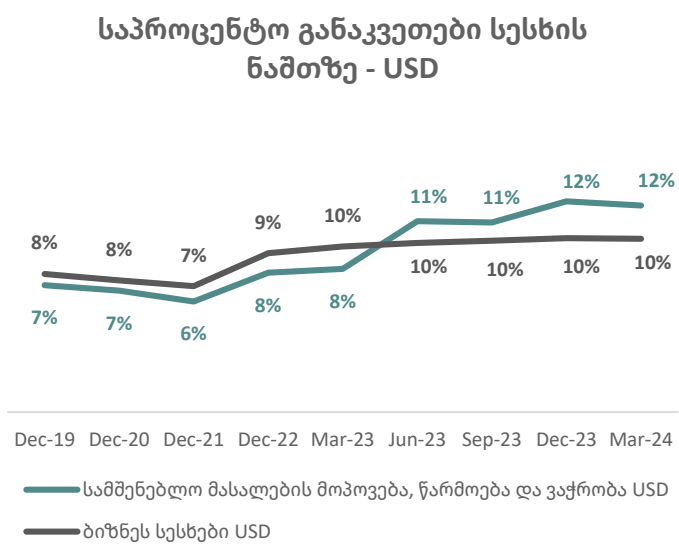
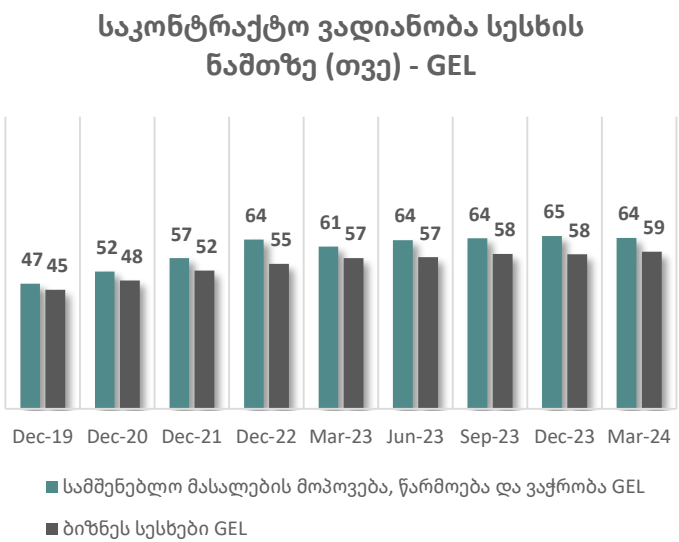
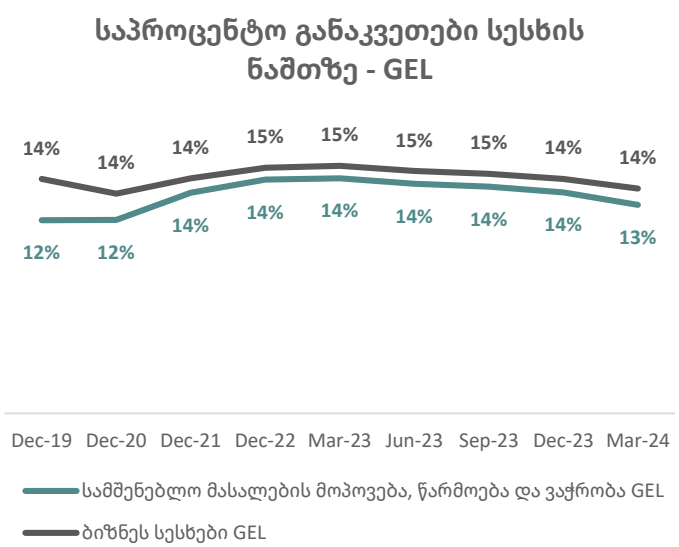
მსესხებლების კონცენტრაცია საბალანსო ვალდებულებების ნაშთის მიხედვით 02/2024



ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასების მიდგომა საბალანსო ნაშთის და მსესხებელთა რაოდენობის მიხედვით



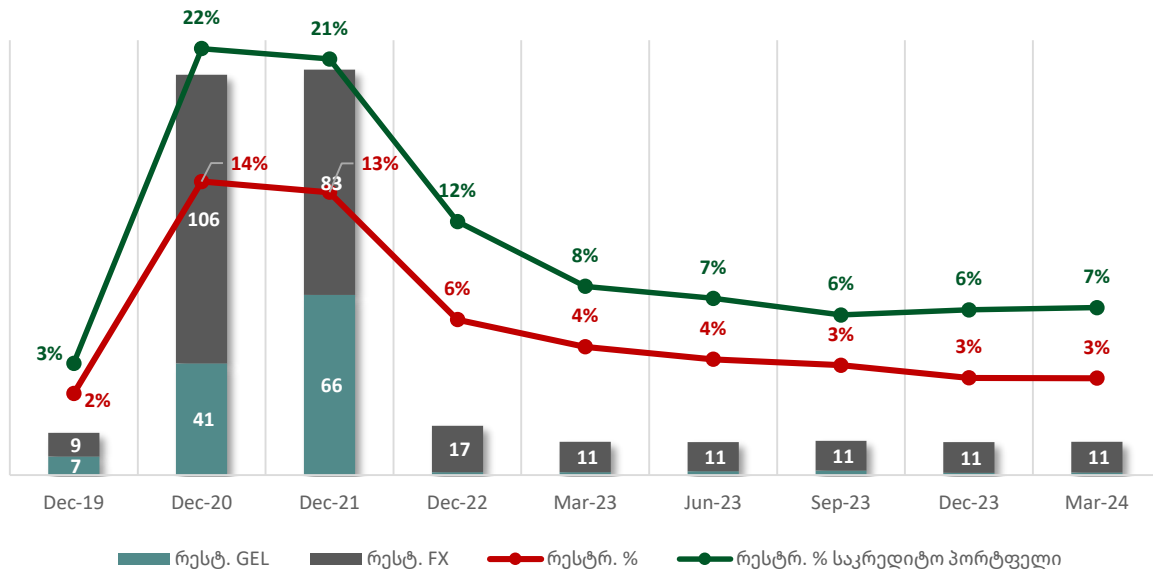
სამშენებლო მასალების სექტორზე უცხოურ ვალუტაში გაიცემა უფრო ნაკლები ვადიანობის მქონე სესხები, ჯამურ ბიზნეს კორდფელის ანალოგიურ მარკეტებთან შედარებით



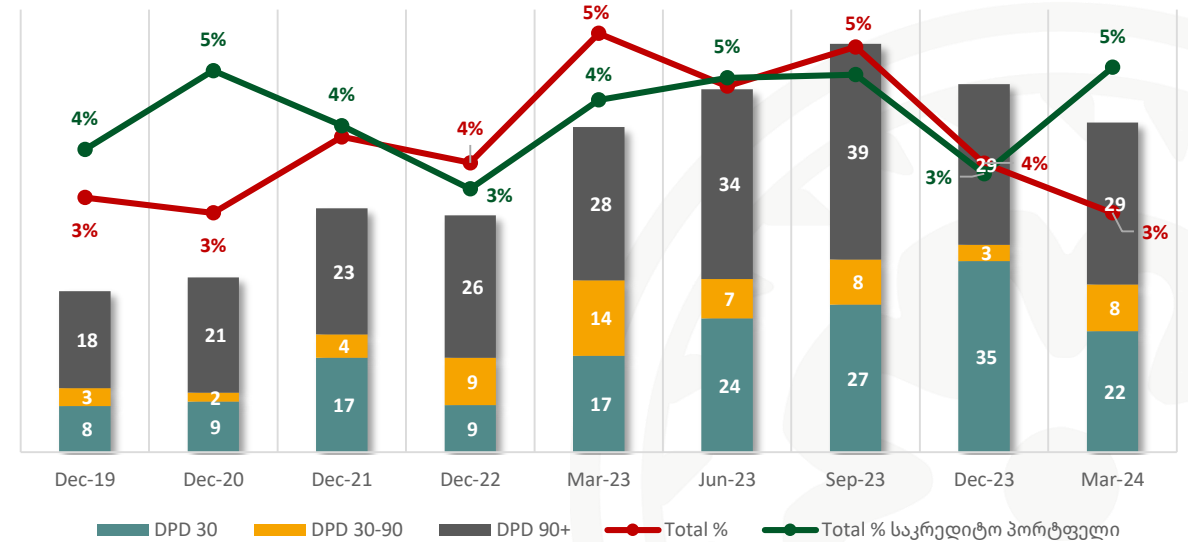
საპროცენტო განაკვეთების მიზეზი არის 2021 წლის დეკემბრიდან 2022 წლის დეკემბრამდე EURIBOR 6M საპროცენტო განაკვეთის ზრდა -0.54% დან 2.56% მდე, ხოლო დოლარში SOFR 6M 0.049% რომელი 2022 წლის დეკემბერში გაზდა 2.89%.

სამშენებლო მასალების სექტორის სასესიო კორფელი ხასიათდება დაბალი ვადაგადაცილებებისა და რესტრუქტურირების მარშენებლებით

რესტრუქტურირებული სესხების წილი პორტფელში (%) და მოცულობა (მლნ. ლარი) ვალუტების მიხედვით



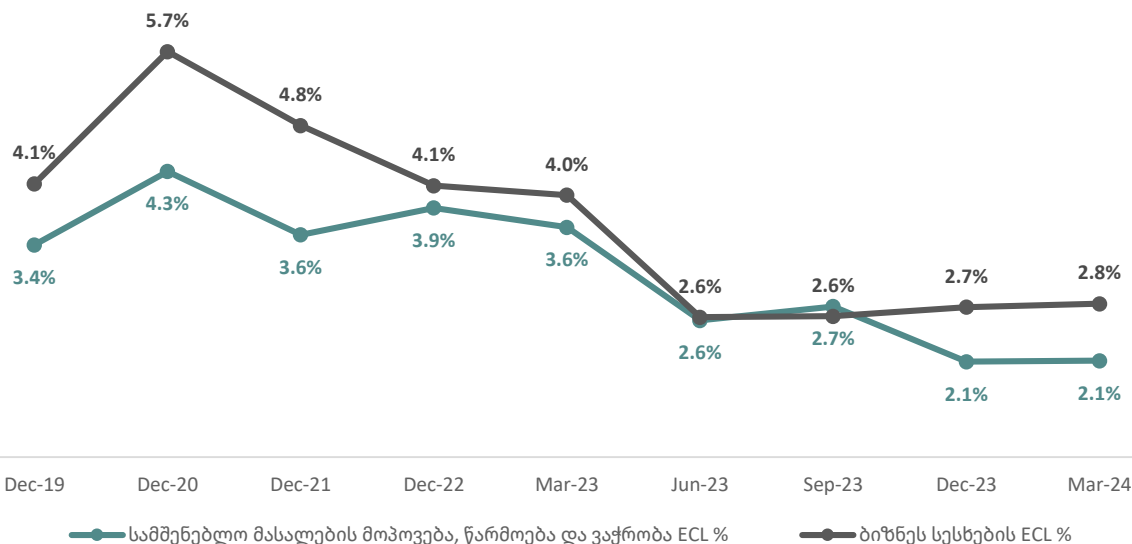
სესხის წილი პორტფელში (%) და მოცულობა (მლნ. ლარი) ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით



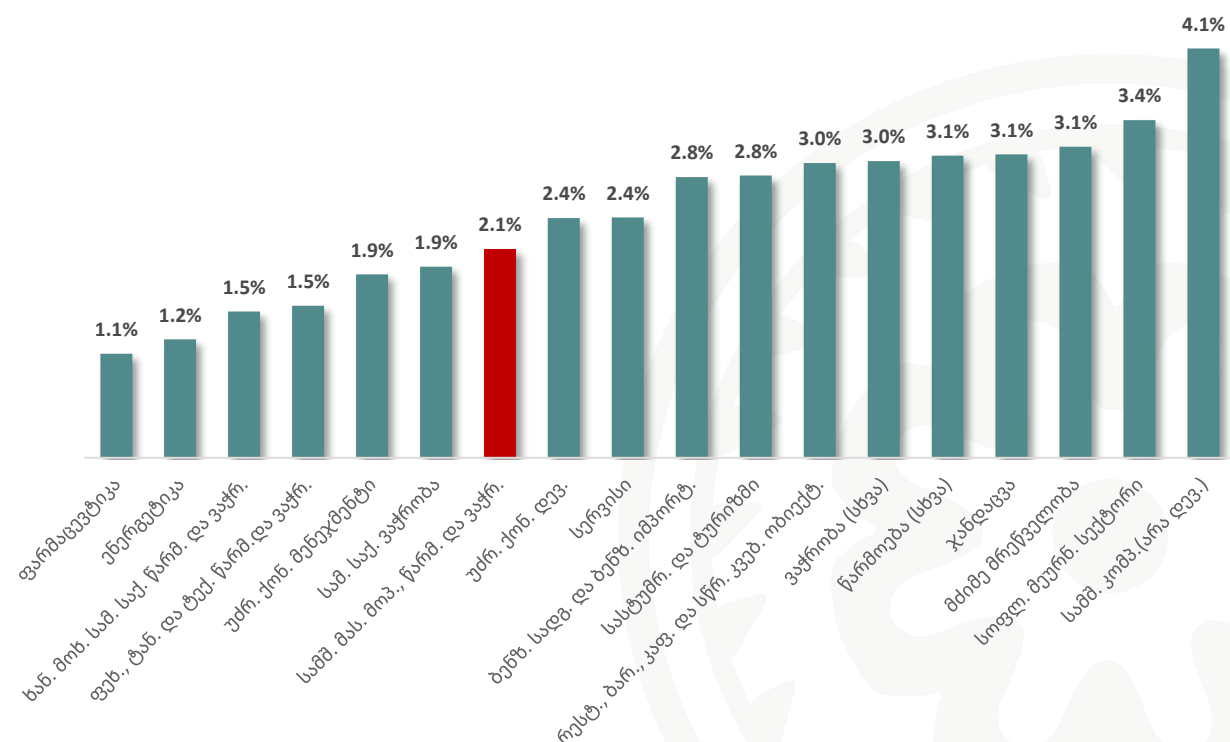
- რესტრუქტურირებული სესხების მარშენებლების ზრდა ემთხვევა პანდემიის პერიოდს;
- 2023 წელს რესტრუქტურირებული სესხების შემცირება გამოწვეულია პანდემიის შემდეგ სექტორის ნორმალიზებით.

სამშენებლო მასალების სექტორის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მარვენებელი დაბალია ბიზნეს კორცფელის საშუალო მარვენებელთან შედარებით

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) დინამიკა

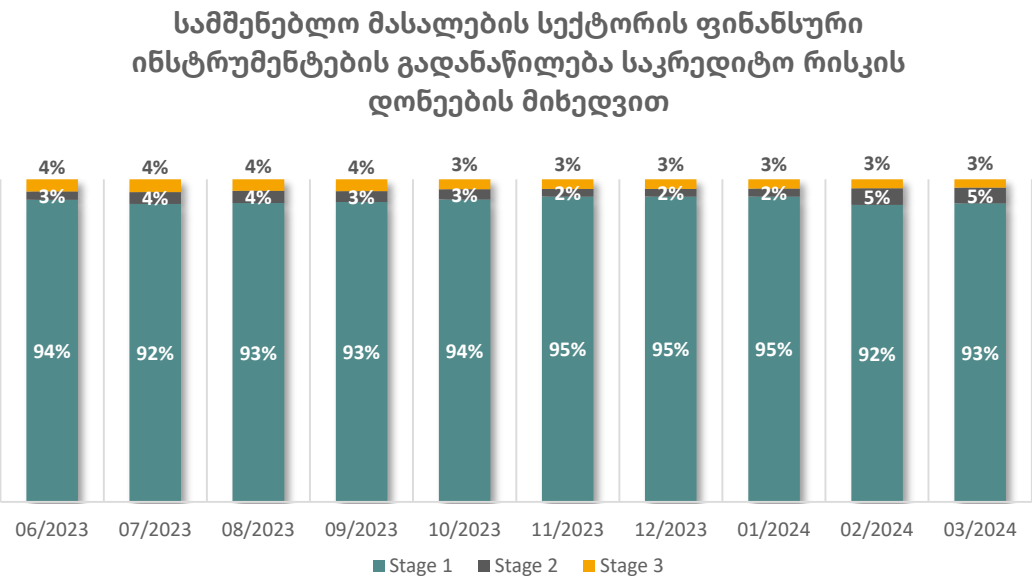


ECL სექტორების მიხედვით (03/2024)

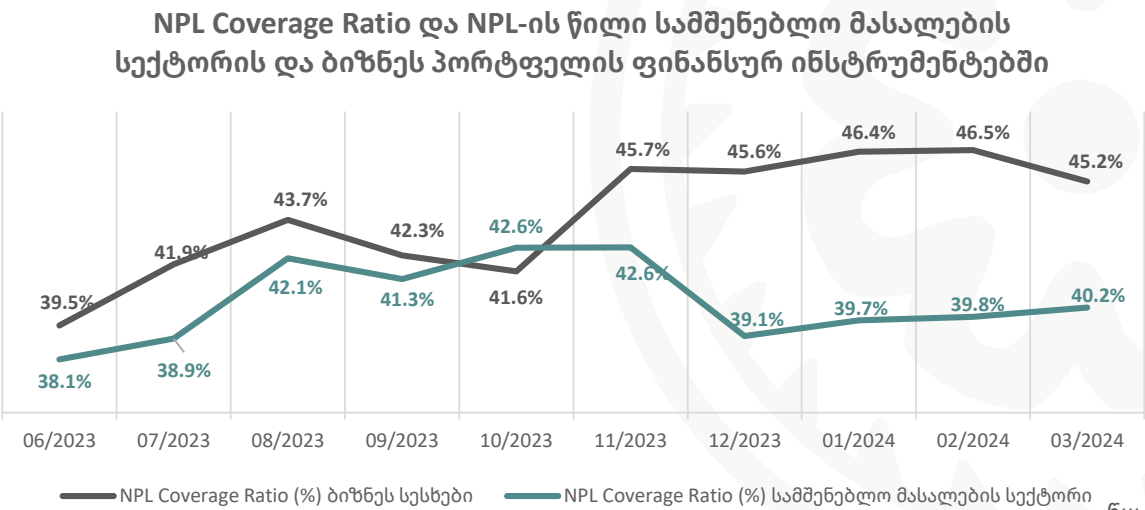
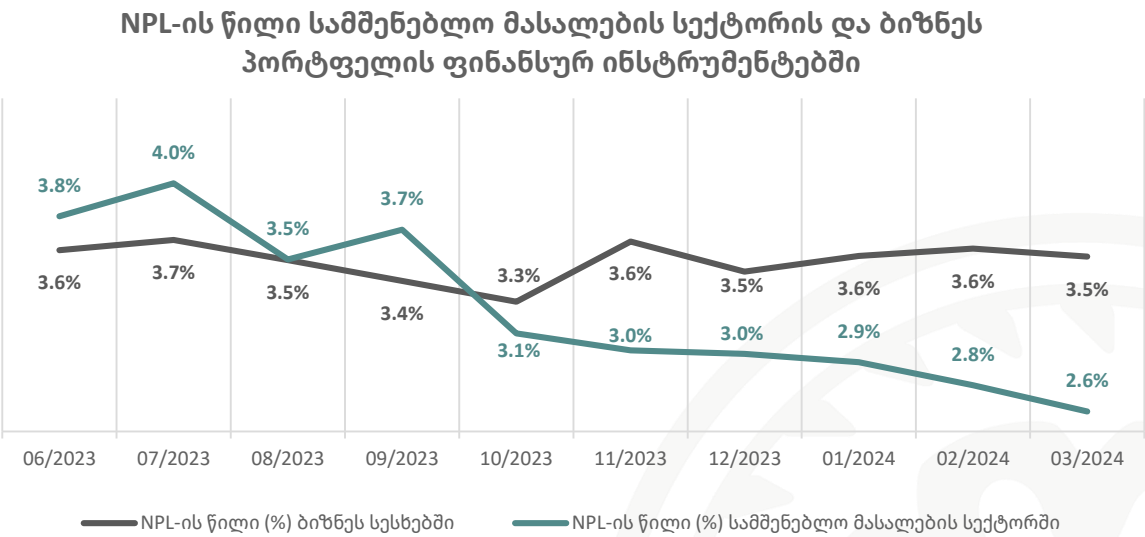


2022 წლის დეკემბრის მდგომარეობით მონაცემები აღებულია „კომერციული ბანკების მიერ აქტივების კლასიფიკაციისა და შესაძლო დანაკარგების რეზერვების შექმნისა და გამოყენების წესის“ საფუძველზე, ხოლო შემდგომ პერიოდში „ფინანსური ინსტრუმენტების რისკის კატეგორიებისა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრის წესის“ შესაბამისად;

სამშენებლო მასალების საქტორში შეინიშნება უმოქმედო სასხების წილის შემცირების ტენდენცია



უმოქმედო სესხების დაფარვის კოეფიციენტი სამშენებლო მასალების სექტორის ფინანსურ ინსტრუმენტებში ნაკლებია ჯამური ბიზნეს პორტფელის ანალოგიურ მაჩვენებელზე, თუმცა სხვაობა არამატერიალურია.

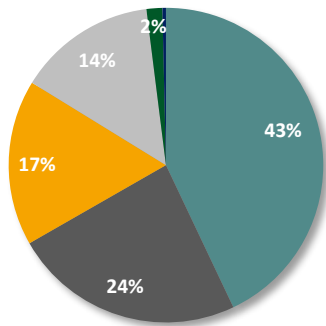


შინაარსი

- საქართველოს სამშენებლო მასალების სექტორის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების სექტორის შედარებითი ანალიზი ქვეყნების მიხედვით
- საქართველოს სამშენებლო მასალების სექტორის საკრედიტო კორდფელის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების სექტორის ფინანსური ანალიზი
- კვლევის შედეგები

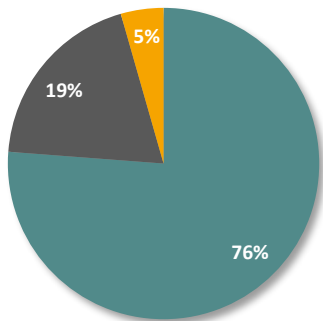
სამშენებლო და სარემონტო მასალების სექტორის ჯამური დავალიანება და მსესხებლების რაოდენობა უმეტესწილად გაჭრობაზე მოდის

სამშენებლო მასალები - საქმიანობების გადანაწილება სასესხო დავალიანების მიხედვით (02/2024)



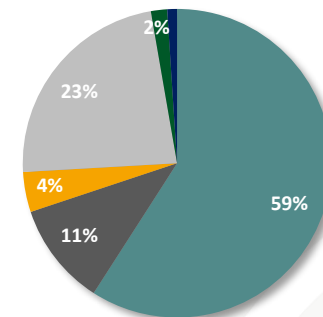
■ ვაჭრობა
■ წარმოება და ვაჭრობა
■ მოპოვება, წარმოება და ვაჭრობა
■ წარმოება
■ მოპოვება და წარმოება
■ მოპოვება

სარემონტო მასალები - საქმიანობების გადანაწილება სასესხო დავალიანების მიხედვით (02/2024)



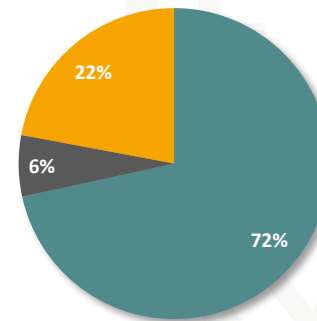
■ ვაჭრობა
■ წარმოება და ვაჭრობა
■ წარმოება

სამშენებლო მასალები - საქმიანობების გადანაწილება მსესხებელთა რაოდენობების მიხედვით (02/2024)



■ ვაჭრობა
■ წარმოება და ვაჭრობა
■ მოპოვება, წარმოება და ვაჭრობა
■ წარმოება
■ მოპოვება და წარმოება
■ მოპოვება

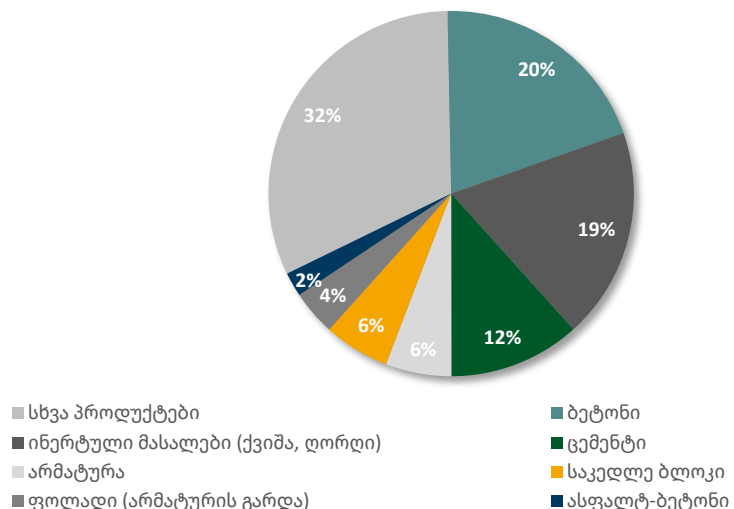
სარემონტო მასალები - საქმიანობების გადანაწილება მსესხებელთა რაოდენობების მიხედვით (02/2024)



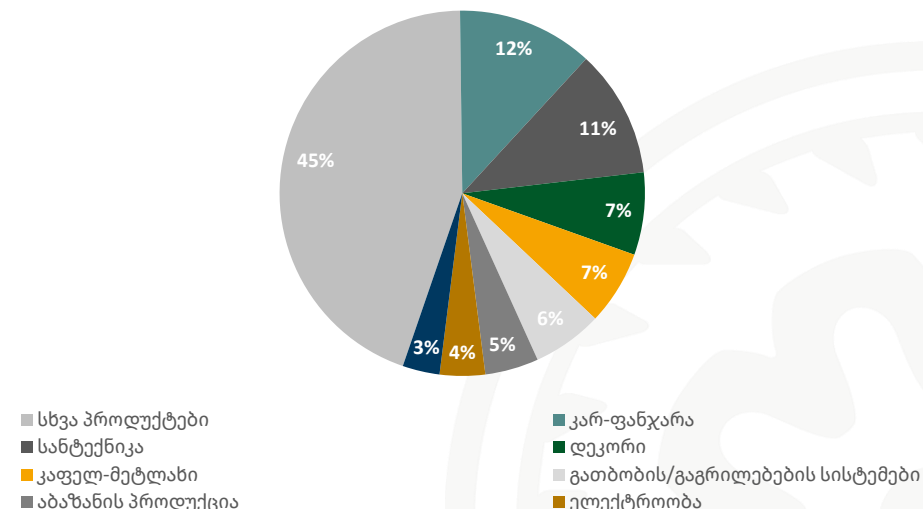
■ ვაჭრობა
■ წარმოება და ვაჭრობა
■ წარმოება

სამშენებლო მასალების კატეგორიაში ტოპ-3 წარმოებულ პროდუქტს ბეტონი წარმოადგენს, ხოლო სარემონტო მასალების კატეგორიაში - კარ-ფანჯარა

სამშენებლო მასალები - პროდუქციის გადანაწილება მსესხებელთა რაოდენობების მიხედვით (02/2024)



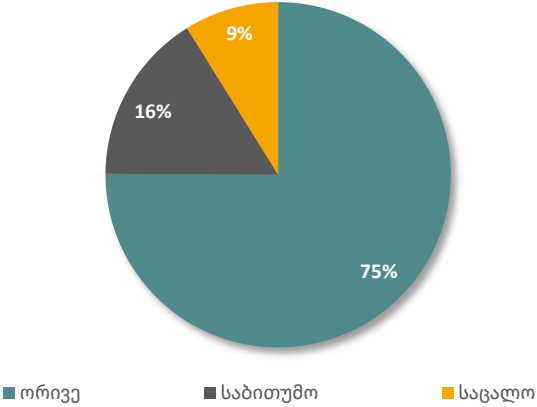
სარემონტო მასალები - პროდუქციის გადანაწილება მსესხებელთა რაოდენობების მიხედვით (02/2024)



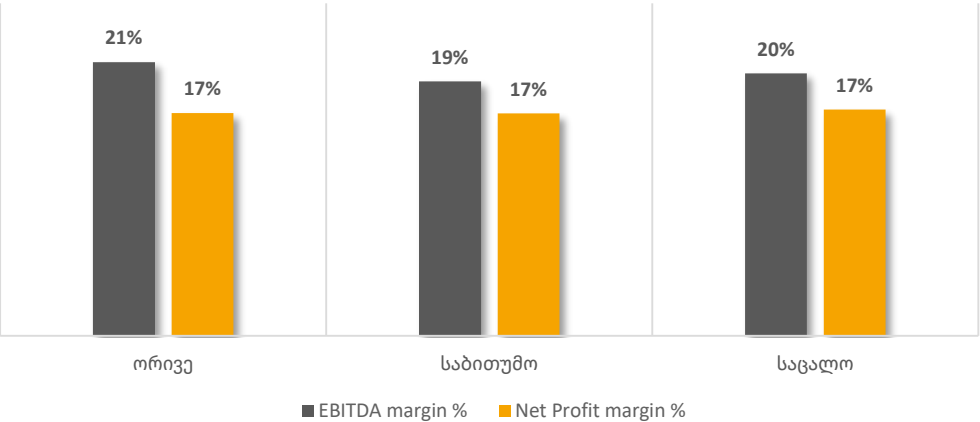
- ❑ წარმოებული პროდუქტების მიხედვით, სამშენებლო მასალების კატეგორიაში ტოპ-3 პროდუქტს წარმოადგენს: ბეტონი (20%), ინერტული მასალები (19%), ცემენტი (12%). სამშენებლო მასალების კატეგორიაში ასევე შედის არმატურის წარმოებაც, თუმცა აღნიშნული კვლევის მიზნებისთვის გათვალისწინებულია მხოლოდ ისეთი მსესხებლები, რომლებსაც სესხის დაფარვის წყაროს მიხედვით მინიჭებული აქვთ „სამშენებლო მასალების მოპოვება, წარმოება და ვაჭრობა“ და არა „მძიმე მრეწველობის“ სექტორი;
- ❑ წარმოებული პროდუქტების მიხედვით, სარემონტო მასალების კატეგორიაში ტოპ-3 პროდუქტს წარმოადგენს: კარ-ფანჯარა (12%), სანტექნიკა (11%), დეკორი (7%).

სამშენებლო და სარემონტო მასალებით ჰიპერმარკეტებში მოვაჭრე სუბიექტები უფრო დაბალი მოგების მარჟებით ხასიათდება სპეციალიზებულ მაღაზიებთან შედარებით

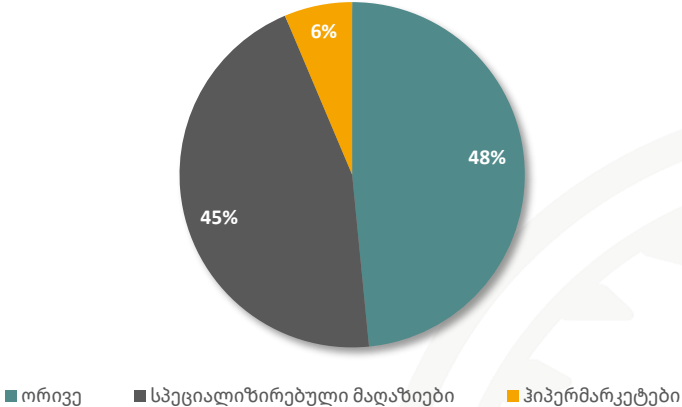
სამშენებლო და სარემონტო მასალები - ვაჭრობის სახეობების გადანაწილება შემოსავლის მიხედვით (02/2024)



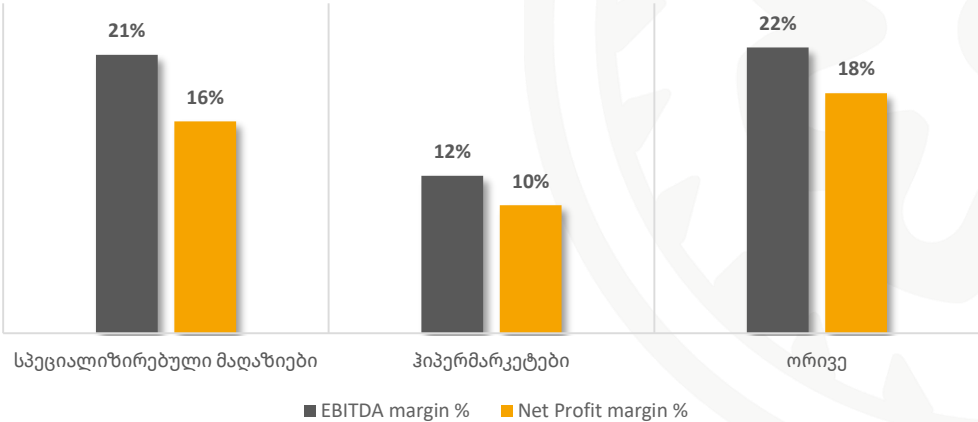
საშუალო მომგებიანობის მაჩვენებლები ვაჭრობის სახეობების მიხედვით (02/2024)



სამშენებლო და სარემონტო მასალები - სავაჭრო ობიექტების გადანაწილება შემოსავლის მიხედვით (02/2024)

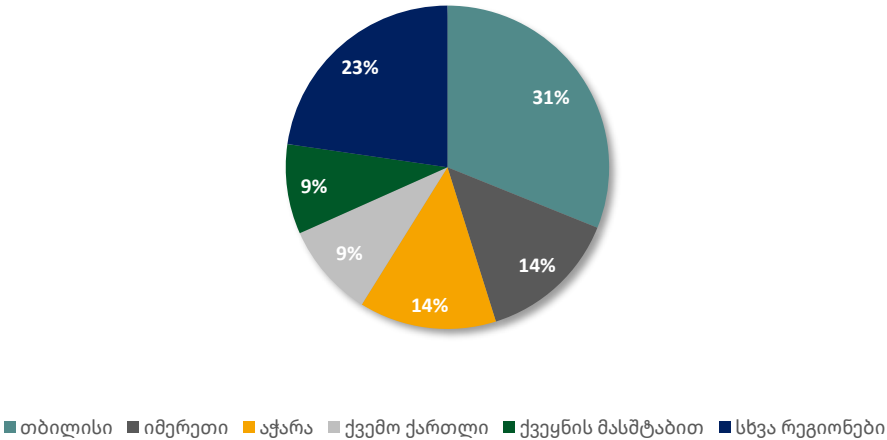


საშუალო მომგებიანობის მაჩვენებლები სავაჭრო ობიექტების მიხედვით (02/2024)

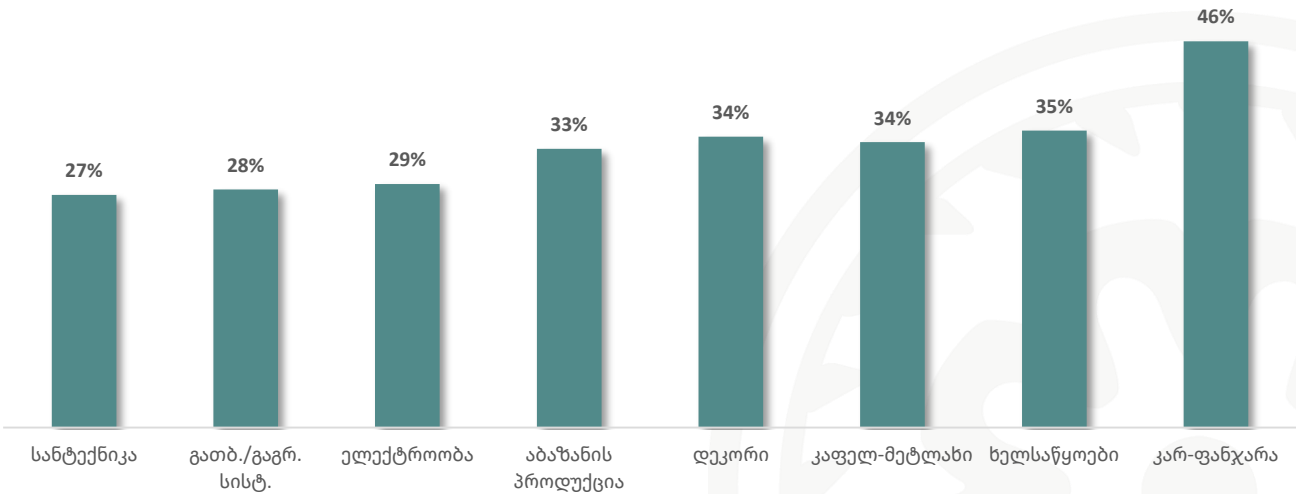


სარემონტო მასალების კატეგორიაში ყველაზე მაღალი მოგების მარჟით კარ-ფანჯრის კატეგორია ხასიათდება

მსესხებლების გადანაწილება ოპერირების რეგიონების მიხედვით (სასესხო დავალიანების ნაშთი. 02/2024)

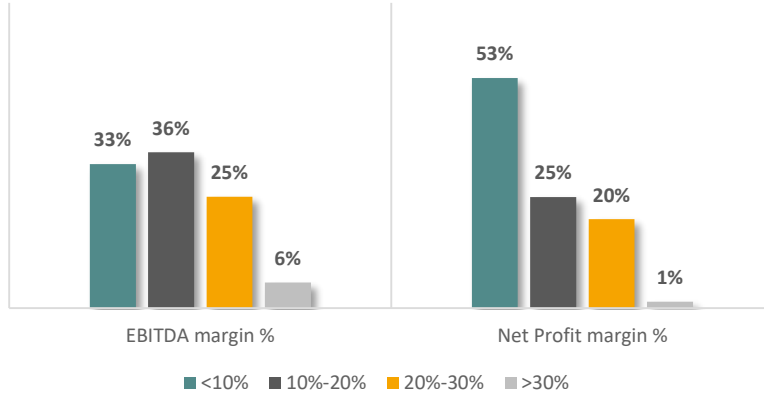


სარემონტო მასალები - საშუალო მოგების მარჟა პროდუქტების მიხედვით (02/2024)

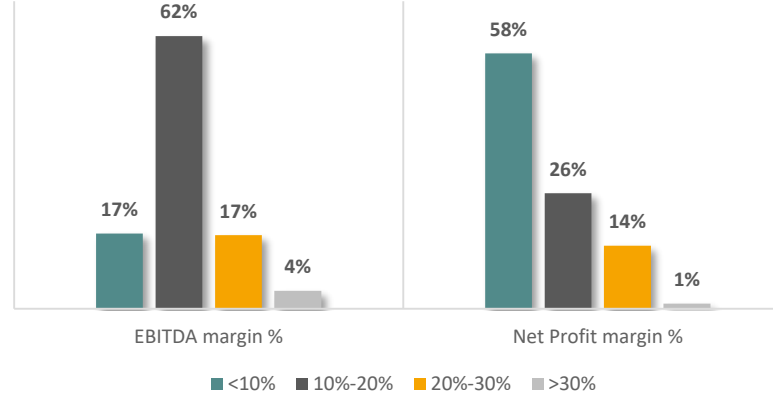


სარემონტო მასალების კატეგორიაში ოპერირებად კომპანიებს უფრო მაღალი EBITDA მარჟა აქვთ, 02/2024-ის მდგომარეობით

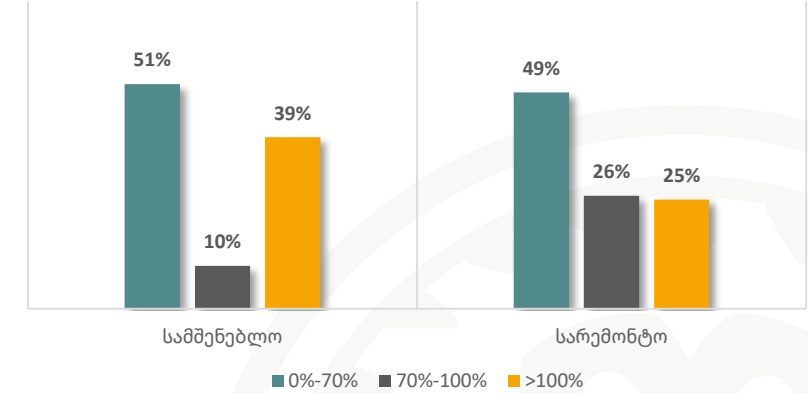
EBITDA და წმინდა მოგების მარჟები -
სამშენებლო მასალები



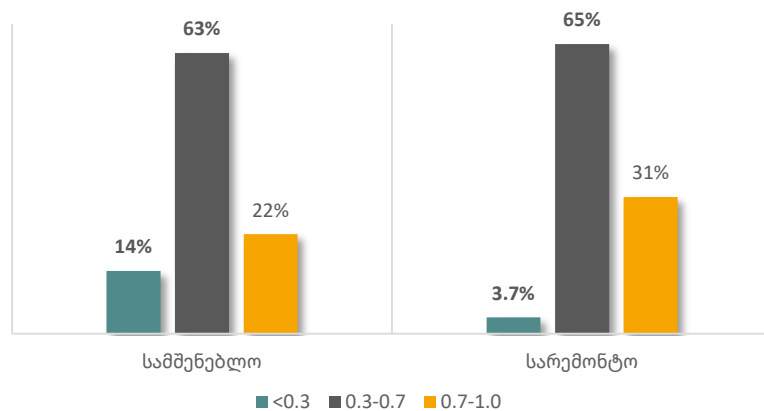
EBITDA და წმინდა მოგების მარჟები -
სარემონტო მასალები



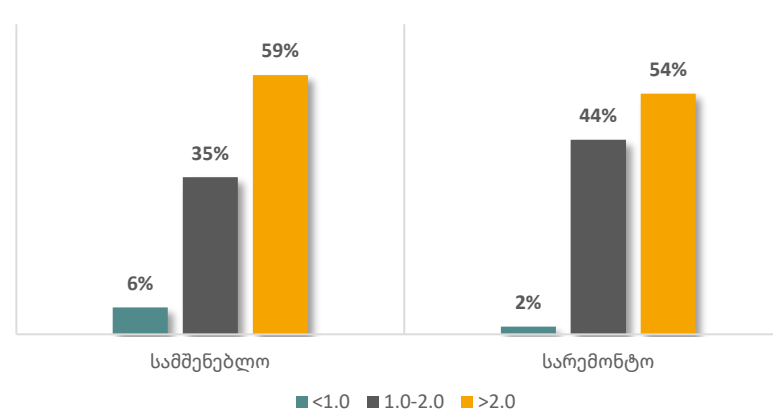
LTV - სამშენებლო და სარემონტო მასალები



Equity/Assets - სამშენებლო და სარემონტო
მასალები



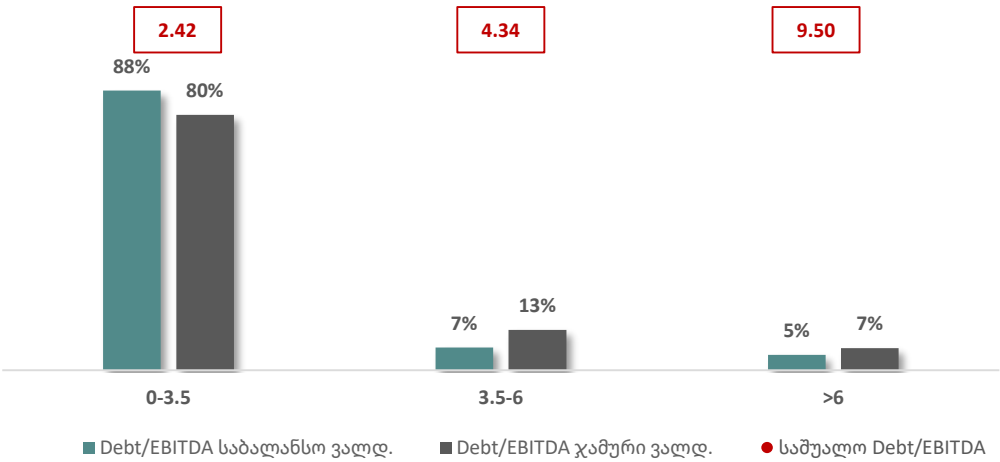
Current ratio - სამშენებლო და სარემონტო
მასალები



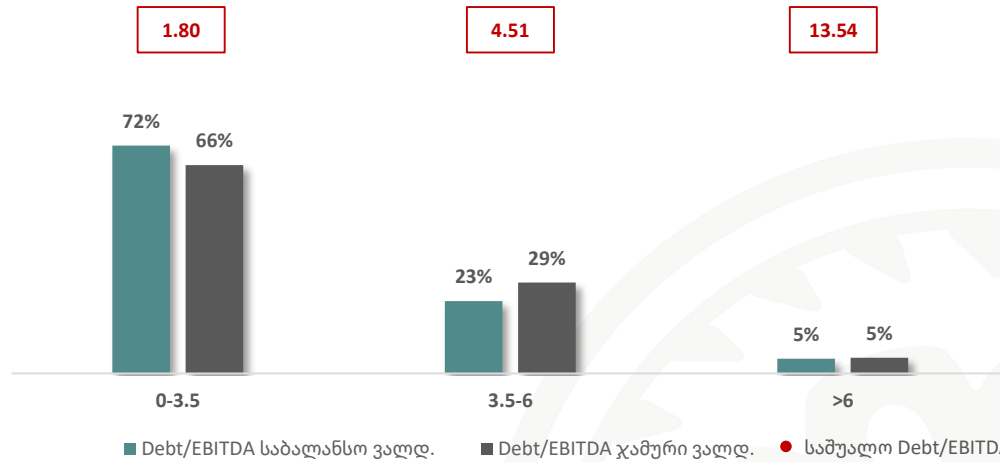
- სარემონტო მასალების კატეგორიაში ოპერირებად კომპანიებს უფრო მაღალი EBITDA მარჟა აქვთ, რაც ძირითადად წარმოების ხარჯებს უკავშირდება;
- რაც შეეხება LTV მაჩვენებელს, პორტფელის უდიდესი ნაწილი უზრუნველყოფილია უძრავი ქონებით;
- მიმდინარე ლიკვიდურობის მაჩვენებელი და Equity/Assets მაჩვენებელი მისაღებია.

სამშენებლო და სარემონტო მასალების სექტორის მსესხებლების გადახდელუნარიანობა საზედამხებელო თვალსაზრისით დამაკმაყოფილებელ ზღვრებშია, 02/2024-ის მდგომარეობით

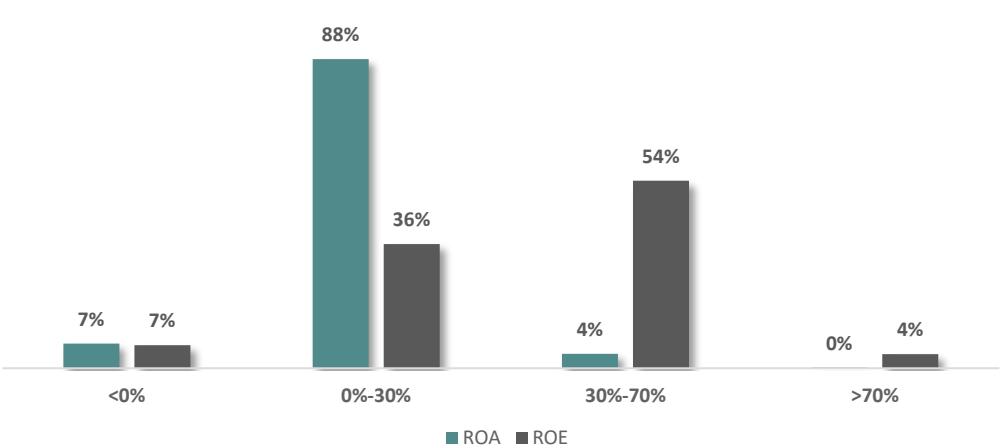
Debt/EBITDA - სამშენებლო მასალები



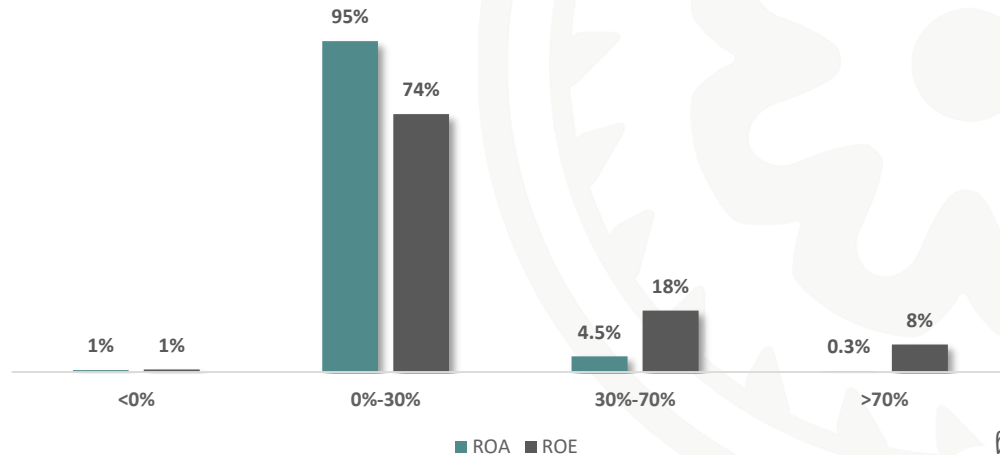
Debt/EBITDA - სარემონტო მასალები



ROA, ROE - სამშენებლო მასალები

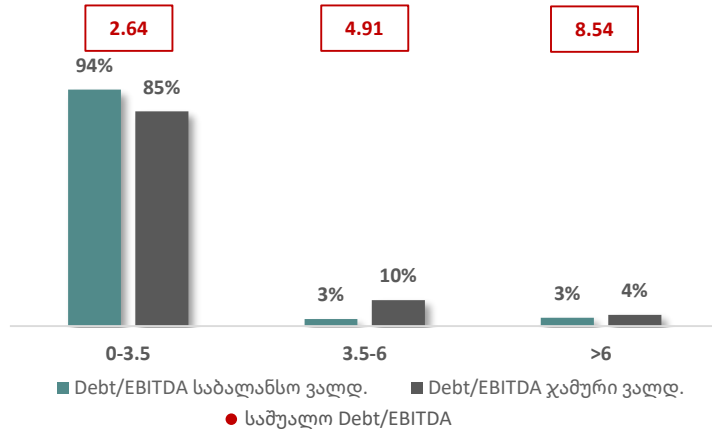


ROA, ROE - სარემონტო მასალები

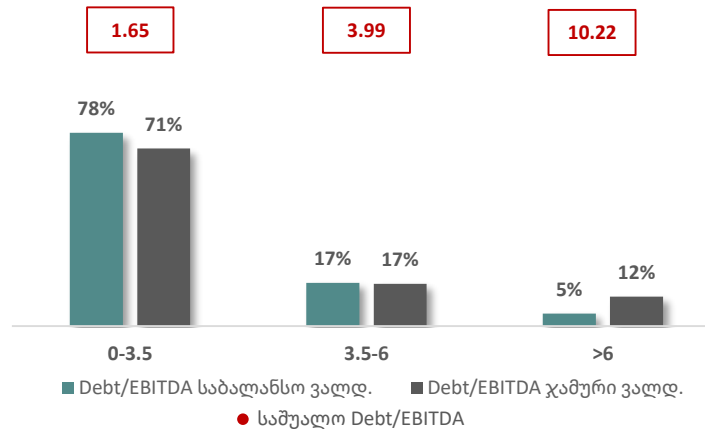


სამშენებლო და სარემონტო მასალების საქსოვის კორპორატიული და SME სეგმენტების მსესხებლების სესხის მომსახურების უნარი აღემატება მიკრო სეგმენტის მსესხებლების ანალოგიურ მაჩვენებელს, 02/2024-ის მდგომარეობით

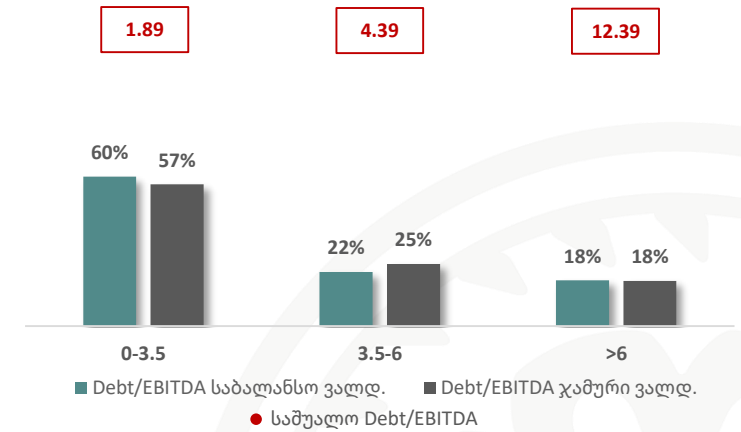
Debt/EBITDA - სამშენებლო მასალები -
კორპორატიული სეგმენტი



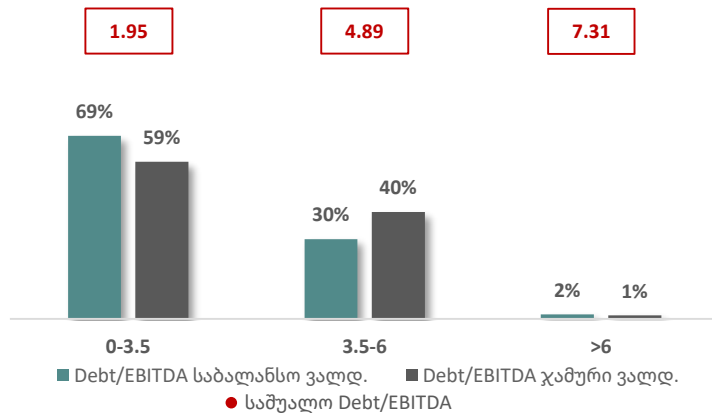
Debt/EBITDA - სამშენებლო მასალები -
მცირე და საშუალო სეგმენტი



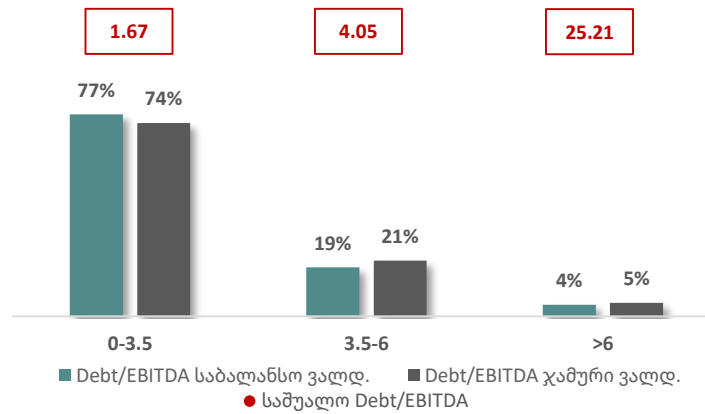
Debt/EBITDA - სამშენებლო მასალები -
მიკრო სეგმენტი



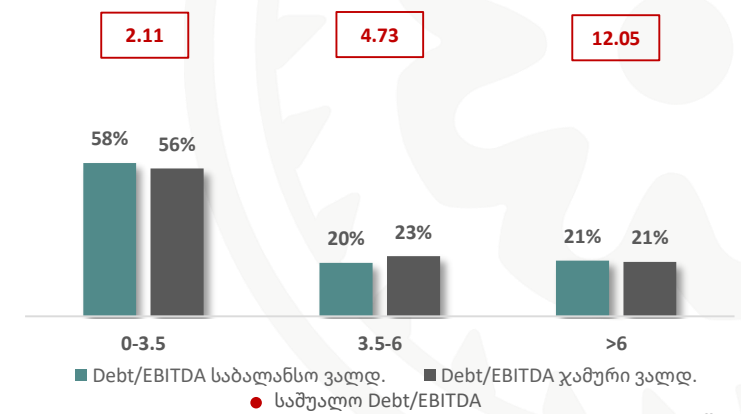
Debt/EBITDA - სარემონტო მასალები -
კორპორატიული სეგმენტი



Debt/EBITDA - სარემონტო მასალები -
მცირე და საშუალო სეგმენტი

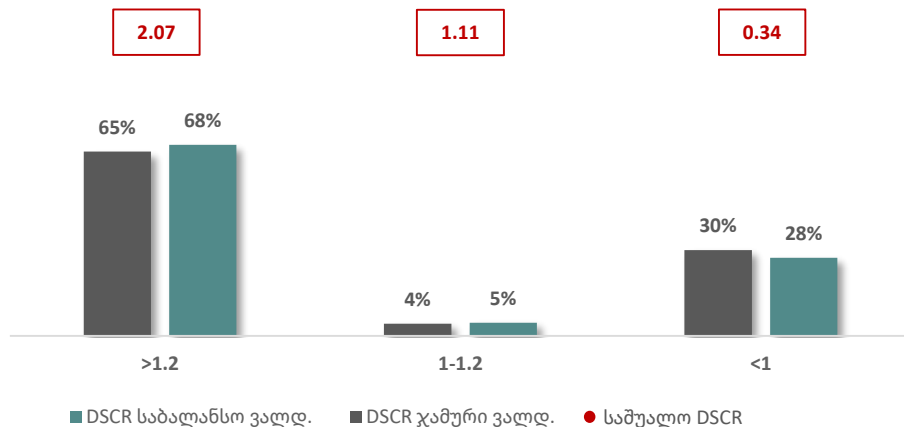


Debt/EBITDA - სარემონტო მასალები -
მიკრო სეგმენტი

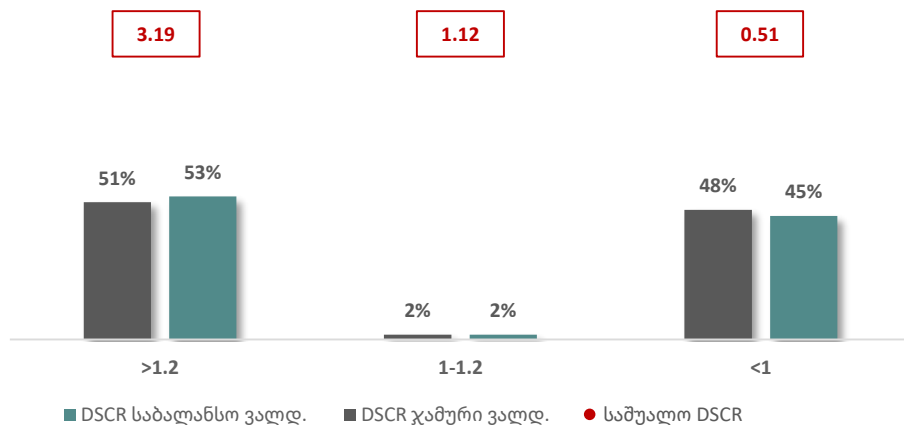


სამშენებლო და სარემონტო მასალების სექტორის მსესხებლების სესხის მომსახურების უნარი უმჯობესდება ვალდებულებების მაქსიმალურ ვადაზე დაგრძელებადიანების შემთხვევაში, 02/2024-ის მდგომარეობით

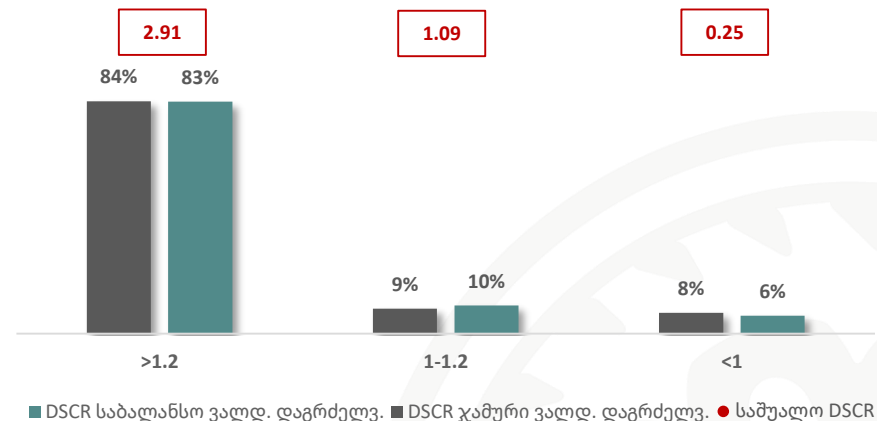
DSCR - სამშენებლო მასალები



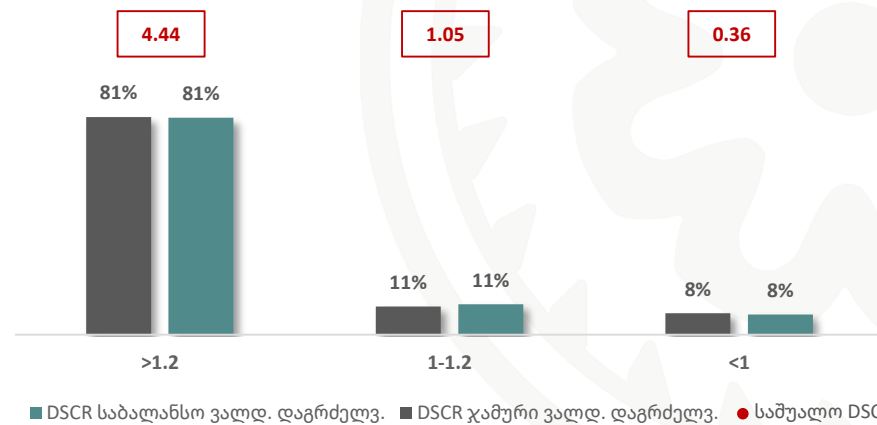
DSCR - სარემონტო მასალები



DSCR დაგრძელებადიანებული - სამშენებლო მასალები

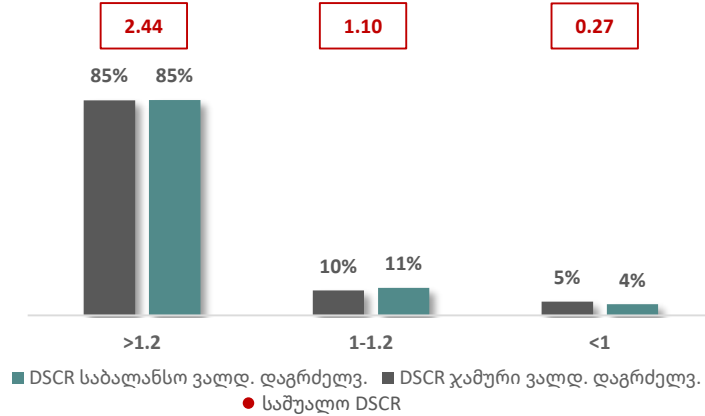


DSCR დაგრძელებადიანებული - სარემონტო მასალები

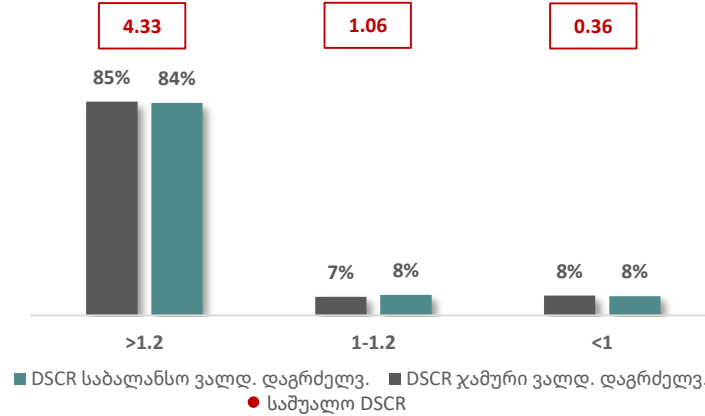


სამშენებლო და სარემონტო მასალების საქსოროს კორპორაციული და SME სეგმენტების მსესხებლების სესხის მომსახურების უნარი აღემატება მიკრო სეგმენტის მსესხებლების ანალოგიურ მაჩვენებელს, 02/2024-ის მდგომარეობით

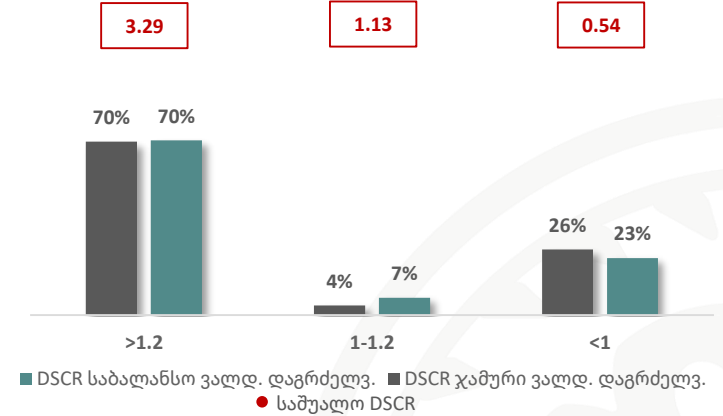
DSCR - სამშენებლო მასალები - კორპორატიული სეგმენტი



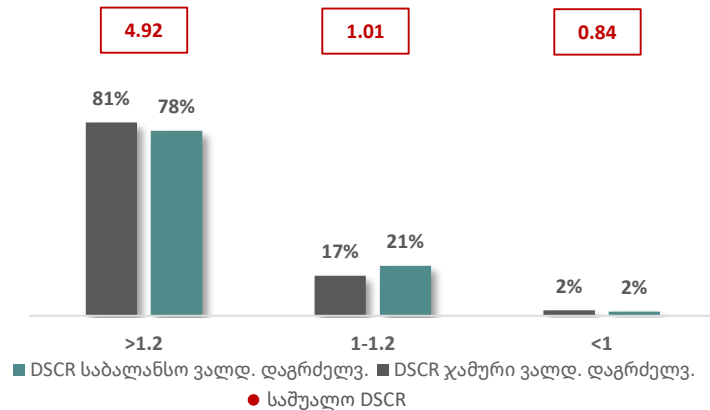
DSCR - სამშენებლო მასალები - მცირე და საშუალო სეგმენტი



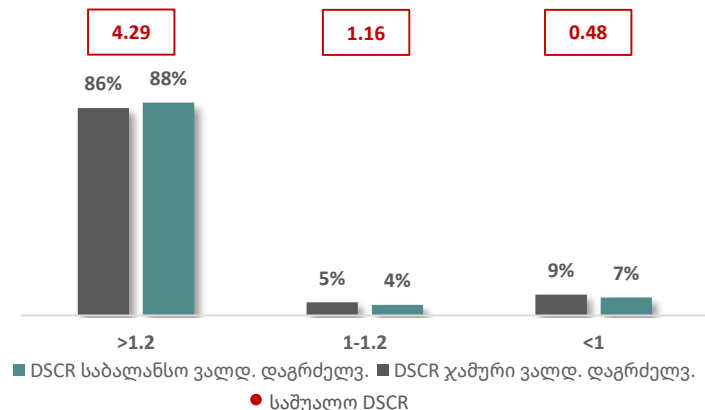
DSCR - სამშენებლო მასალები - მიკრო სეგმენტი



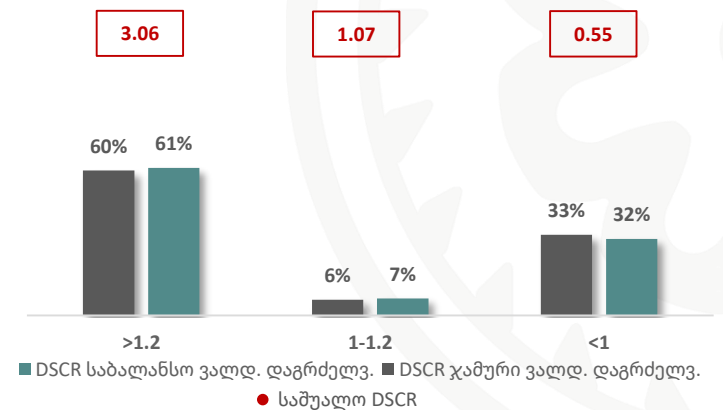
DSCR - სარემონტო მასალები - კორპორატიული სეგმენტი



DSCR - სარემონტო მასალები - მცირე და საშუალო სეგმენტი



DSCR - სარემონტო მასალები - მიკრო სეგმენტი



შინაარსი

- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის შედარებითი ანალიზი ქვეყნების მიხედვით
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის საკრედიტო კორდფელის ზოგადი მიმოხილვა
- საქართველოს სამშენებლო მასალების საქტორის ფინანსური ანალიზი
- კვლევის შედეგები

კვლევის შედეგები

- 2020-2023 წლებში ეკონომიკურმა აქტივობამ და ძირითადი მასალების ფასების მაღებამ განაპირობა სამშენებლო მასალების სექტორის ბრუნვის ზრდა;
- კვლევაში წარმოდგენილ რეგიონებთან შედარებით, საქართველოს სამშენებლო მასალების სექტორი ხასიათდება უფრო მაღალი მომგებიანობის მაჩვენებლებით, თანაბარი კავიჭალის თანამონაწილეობის პირობებში;
- სამშენებლო მასალების სექტორის დაკრედიტება ხასიათდება სტაბილური ზრდის დინამიკით, მაღალი ვალუტიზაციით და დაბალი კონცენტრაციით, სხვა ბიზნეს სექტორებთან შედარებით;
- მსესხებელთა ანალიზისას გამოვლინდა, რომ საბანკო ვალდებულებების უდიდესი ნაწილი მოდის სარემონტო კაპეგორიაში ოკერირებად მოვაჭრე კომპანიებზე;
- სამშენებლო მასალების კაპეგორიასთან შედარებით, სარემონტო მასალების კაპეგორიაში ოკერირებადი კომპანიები ხასიათდება უფრო მაღალი მომგებიანობის მაჩვენებლებით;
- სამშენებლო და სარემონტო მასალების სექტორის გადამხდელუნარიანობის ანალიზი ხაზს უსვამს მდგრადობას და მიუთითებს ზრდის პოტენციალზე.

მადლობა ყურადღებებისთვის!