



საქართველოს ეროვნული ბანკი
National Bank of Georgia

უძრავი ქონების დეველოპმენტის სექტორის კვლევა

SME და კორპორატიული საკრედიტო
რისკების განყოფილება

ირაკლი ისაკაძე
გიორგი ჩეჩელაშვილი



ძირითადი მიზნები

- უძრავი ქონების დეველოპმენტის სექტორის მნიშვნელოვნება საბანკო სისტემაში მატერიალურად გაიზარდა. ბოლო ოთხ წელიწადში სექტორის საკრედიტო პორტფელი დაახლოებით 2.5-ჯერ გაიზარდა და 2022 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით ბიზნეს პორტფელის 5,9%-ს შეადგენდა (1.516 მილიარდი ლარი);
- პანდემიით გამოწვეული სტრესის დროს სექტორმა მოსალოდნელზე უკეთესი მდგრადობა აჩვენა, რაც გარკვეულწილად როგორც სახელმწიფო, ისე საფინანსო სექტორიდან მიღებულმა შეღავათებმა განაპირობა;
- ევროკავშირის ქვეყნების გამოცდილებიდან გამომდინარე, საქართველოში საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე არსებობს მოთხოვნის გრძელვადიანი ზრდის პერსპექტივა. ამისათვის მნიშვნელოვანია მშპ-ს ერთ სულ მოსახლეზე (in USD PPP) ზრდა, რაც თავის მხრივ დადებით კორელაციაშია ურბანიზაციის დონესთან, ხოლო უარყოფითი შინამეურნეობის საშუალო ზომასთან (კორელაცია აუცილებლად არ ნიშნავს მიზეზ-შედეგობრივ კავშირს);
- მოსახლეობის ზრდა, რომელიც ბაზარზე მოთხოვნის მნიშვნელოვან წყაროს წარმოადგენს, საკმაოდ სუსტია. ამასთან ბოლო პერიოდში საქართველოში (პანდემიამდე) არსებული დადებითი ბუნებრივი მატება, რომელიც მოთხოვნის შედარებით გრძელვადიანი გენერატორია, ფაქტობრივად სრულად იქვითება უარყოფითი მიგრაციული სალდოთი. მიგრაციის ეფექტი ბუნებრივ მატებასთან შედარებით უფრო სწრაფად მოქმედებს საცხოვრებელი უძრავი ქონების მოთხოვნაზე. ბოლო 30 წლის განმავლობაში ის პირველად გახდა დადებითი პანდემიის პირველ წელს (2020 წელს საერთაშორისო მობილობის შეზღუდვიდან გამომდინარე). მიმდინარე წლის ოფიციალური მონაცემები ჯერ არ გამოქვეყნებულა, თუმცა სხვადასხვა წყაროს მიხედვით რეგიონში მიმდინარე გეოპოლიტიკური მოვლენების გამო გაზრდილია მიგრანტების შემოდინება რუსეთიდან, ბელარუსიდან და უკრაინიდან;
- უცხოელების მონაწილეობა თბილისში სახლი/ბინის ნასყიდობის ტრანზაქციებში 8,8%-მდეა გაზრდილი (სექტემბერი), თუმცა ეს ჩამორჩება 2019 წლის მაქსიმუმს, რომელიც 9% იყო ივლისის თვეში. აქედან გამომდინარე მყიდველების უმრავლესობას თბილისში საქართველოს მოქალაქეები წარმოადგენენ;
- უცხოელების ტრანზაქციების ზრდა ძირითადად რუსეთის მოქალაქეებზე მოდის. მიუხედავად ამისა რუსეთის მოქალაქეების მონაწილეობა ამ ტრანზაქციებში იმდენად სწრაფად არ იზრდება, რამდენადაც საქართველოს ტერიტორიაზე მყოფი რუსების რაოდენობა, ან თუნდაც რუსეთიდან მიღებული გზავნილების მოცულობა. ეს უკანასკნელი 2022 წლის ოქტომბერში 7,7-ჯერ აღემატებოდა 2019 წლის იმავე თვის მაჩვენებელს. რუსეთის მოქალაქეების წილი სახლი/ბინის ნასყიდობის ტრანზაქციებში კი 0.9%-დან (იანვარი) 5%-მდე (ოქტომბერი) გაიზარდა თბილისში, ხოლო ბათუმში 5%-დან (იანვარი) 17,6%-მდე (ნოემბერი). შეიძლება ითქვას, რომ გზავნილების მცირე ნაწილი ხმარდება უძრავი ქონების შემენას, უფრო მეტი კი სხვა ხარჯებზე მოდის (კვება, ქირა და ა.შ.);

ძირითადი მიზნები

- ❑ რუსეთის ის მოქალაქეები, რომელთაც ქართული წარმომავლობა* აქვთ, თბილისში უფრო მეტად ყიდულობენ საცხოვრებელ ფართს, ვიდრე ბათუმში. დანარჩენი ნაწილი კი პირიქით;
- ❑ 2021-2022 წლებში გაცემული სამშენებლო ნებართვების მიხედვით უახლოეს პერიოდში მიწოდება მნიშვნელოვნად გაიზრდება თბილისის ბაზარზე. მას შემდეგ რაც პანდემიამ ტურიზმის სფეროში მნიშვნელოვანი რისკები შექმნა, ბათუმში გაცემული ნებართვების მოცულობა მატერიალურად შემცირდა და აღდგენა ჯერ არ დაწყებულა;
- ❑ მიმდინარე წელს საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე ფასების ზრდას აქვს რამდენიმე ფუნდამენტური საფუძველი, როგორც მოთხოვნის ისე მიწოდების მხრიდან. დეველოპერულ კომპანიებს ფასის ზრდის საშუალებას აძლევს გაძლიერებული მოთხოვნა, რომელიც მოდის როგორც რეზიდენტებიდან ასევე არარეზიდენტებიდან. გაზრდილია გზავნილები, საშუალო ხელფასი და მშპ ერთ სულ მოსახლეზე. საქსტატის თანახმად დეველოპერული კომპანიებისთვის მიმდინარე წელს გაზრდილია თვითღირებულებაში შემავალი ხარჯები. დოლარში გამოსახული ფასების ზრდას ხელი შეუწყო ასევე ლარის კურსის გამყარებამ, ლარში გამოსახული ისტორიული შემოსავლის შესანარჩუნებლად დეველოპერებმა გაზარდეს დოლარში გამოხატული ფასი.
- ❑ სექტორის ბიზნეს სესხების პორტფელი გამოირჩევა მაღალი ვალუტიზაციით (94% ოქტომბრის მდგომარეობით) და კონცენტრაციით. კაპიტალიზაციის მიხედვით გამოდინარე გაცემული სესხის საშუალო მოცულობა საკმაოდ მაღალია, შესაბამისად სისტემაში ფაქტობრივად არ არის მიკრო სეგმენტში გაცემული სესხები და უდიდესი ნაწილი კორპორატიულ სექტორზე მოდის;
- ❑ მიმდინარე წლის პირველი კვარტლის შემდეგ პორტფელი ნელი ტემპით კლებულობს, რაც ლარის გამყარებისა და ამავედროულად პორტფელის მაღალი ვალუტიზაციითაა გამოწვეული, თუმცა წინა წელთან შედარებით ჯერ ისევ უფრო მაღალ დონეზეა;
- ❑ სექტორი ძირითადად საბრუნავი საშუალებებისთვის ფინანსდება და იშვიათია გრძელვადიანი აქტივების დაფინანსების მიზნობრივით გაცემული სესხები. შესაბამისად ბიზნეს სესხების საშუალო შეწონილი ვადიანობა ერთ-ერთი ყველაზე მოკლეა სხვა ბიზნეს სექტორებს შორის (ნარჩენი ვადიანობა 30 თვემდე) და დაფარვის პირობები მორგებულია ბიზნეს სპეციფიკას;

ძირითადი მიზნები

- ❑ პორტფელის ხარისხი პანდემიის დროს გაუარესების შემდეგ გაუმჯობესებას განაგრძობს. NPL coverage ratio გაზრდილია 2019 წლის დეკემბერთან შედარებით. უმოძრაო სესხების წილი პერიოდულად მცირდება და სექტემბრის მდგომარეობით შეადგენს პორტფელის 9%-ს (133 მილიონი ლარი). პანდემიის დროს რესტრუქტურირებული სესხების უდიდესი მოცულობა უცხოური ვალუტის სესხებზე მოდის. ვადაგადაცილებული სესხების ყველა კალათა (გრძელვადიანი, საშუალოვადიანი, მოკლევადიანი) მნიშვნელოვნადაა შემცირებული პანდემიის პირველი წლის შემდეგ;
- ❑ შერჩეულ პროექტების მიხედვით იპოთეკური სესხების ყველაზე დაბალი წილი დეველოპერული კომპანიების გაყიდვებში ბათუმშია, ამავდროულად ბათუმია ლიდერი არარეზიდენტებზე გაყიდვებით (50%), რაც ამ შედეგს ხსნის. არარეზიდენტებს ქართულ საბანკო სისტემაში ნაკლებად მიუწვდებათ ხელი საკრედიტო პროდუქტებზე. შესაბამისად მათი ალტერნატივაა საკუთარი თანხით უძრავი ქონების შეძენა ან შიდა განვადებაა. ბათუმში მდებარე სამშენებლო პროექტების 88% სთავაზობს კლიენტებს შიდა განვადების სერვისს, რითაც ის ლიდერია სხვა ქალაქებთან შედარებით. ყველაზე გრძელვადიანი შიდა განვადების შეთავაზებაც ბათუმში ფიქსირდება (საშუალოდ დაახლოებით 3 წელი, ხოლო დანარჩენ ქალაქებში 2 წელი);
- ❑ ამავე კვლევის თანახმად დეველოპერული კომპანიების გაყიდვების პროცესი თითქმის არასდროს გრძელდება 4 წელზე მეტი ხნით, ხოლო გაყიდვების დაწყებიდან 2 წლის განმავლობაში საშუალოდ იყიდება სარეალიზაციო ფართის 66%;
- ❑ თბილისში საშუალოდ უფრო დიდი ბინები პროექტდება (85 კვ.მ.) ვიდრე სხვა დანარჩენ ქალაქებში. ბათუმში სანაპირო ზოლში მდებარე კორპუსებში ბინები საშუალოდ მხოლოდ 38 კვ.მ-ია, ცენტრალურ (საცხოვრებელ) ნაწილში კი 75 კვ.მ. სხვაობა ბინების მიზნობრიობიდან გამომდინარეობს, სანაპირო ზოლი ნაკლებად გამოიყენება საცხოვრებლად და ის უფრო საინვესტიციო დანიშნულებისაა (საკურორტო ზონა). ასევე განსხვავებაა თბილისის უბნებს შორისაც, კერძოდ ცენტრალურ უბნებში უფრო დიდი ფართობის მქონე ბინები პროექტდება ვიდრე გარეუბნებში;
- ❑ თბილისის ერთი კორპუსი საპარკინგე ადგილების საშუალო მოცულობით ბევრად აღემატება ნებისმიერი სხვა ქალაქისას. კერძოდ ერთ ბინაზე დაანგარიშებული პარკინგების რაოდენობით თბილისი 3-ჯერ აღემატება ბათუმს, სადაც პარკინგების გათვალისწინება ფაქტობრივად არ ხდება (დეფიციტია). პარკინგების კუთხით უფრო ცუდი ვითარებაა ბაკურიანში, თუმცა განსხვავებით დიდი ქალაქებისგან, აქ გარე ტერიტორია ჯერ-ჯერობით იძლევა დაპარკინგების საშუალებას;

ძირითადი მიზნები

- ❑ შერჩევაში მოხვედრილი თბილისის პროექტების მიხედვით 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ფასი საშუალოდ ყველაზე მეტად თეთრი კარკასით ჩასაბარებელ ბინებზე გაიზარდა. მაგალითად ვაკეში თეთრი კარკასის ფასის საშუალო ზრდამ (აშშ დოლარში გამოსახული) 2022 წლის დასაწყისიდან სექტემბრამდე 46%-ს მიაღწია და 1 200\$-დან 1 752\$-მდე გაიზარდა. ბათუმის სანაპირო ზოლში კი შავ კარკასზე ფასის 52%-იანი ზრდით საცხოვრებელი ფართის ღირებულებამ 1 073\$-ს მიაღწია. აღსანიშნავია, რომ ეს უბნები ფასის არა მარტო მაღალი პროცენტული ზრდით, არამედ ნომინალითაც ლიდერები არიან. ამასთან მნიშვნელოვანია მშენებარე ფართის ფასის ცვლილებისას გათვალისწინებულ იქნას მისი სპეციფიკურობა მეორად (მშენებლობა დასრულებულ) ფართებთან შედარებით. მშენებლობის საწყის ეტაპზე დაუსრულებლობის რისკის გამო ფასი უფრო დაბალია, ხოლო როდესაც რამდენიმე თვის შემდეგ ამ ფართის ფასის ზრდას ვაკვირდებით, ნაწილობრივ ეს გამოწვეულია საბაზრო პირობებით, ნაწილობრივ კი იმ დაუსრულებლობის რისკის შემცირებით, რომელიც მშენებლობის პროცესის წინსვლასთან ერთად კლებულობს. ასევე ფასი მით უფრო მაღალია, რაც ნაკლებია ჩაბარებამდე დარჩენილი დრო;
- ❑ მიწის ხარჯს ყველაზე დიდი წილი თვითღირებულებაში ზამთრის კურორტებზე უჭირავს, ყველაზე ნაკლები კი ბათუმსა და სხვა რეგიონებში, სადაც მასშტაბის ეკონომიას აქვს ადგილი. რკინა-ბეტონის ხარჯს კი პირიქით, უფრო ნაკლები წილი აქვს, რაც ზამთრის კურორტის სპეციფიკიდან გამომდინარეობს (დაბალი შენობები, ხის მასალა და ა.შ.)
- ❑ შერჩეულ კომპანიებზე დაკვირვებით საკურორტო ზონაში მდებარე დეველოპერულ პროექტებზე უფრო მაღალი საერთო მოგების მარჟაა ვიდრე თბილისში, თუმცა არა მატერიალური სხვაობით. მათ მარჟას მნიშვნელოვნად ჩამორჩება სხვა ქალაქების მონაცემები;
- ❑ SME მსესხებლებში უფრო მეტი საკუთარი კაპიტალია, ვიდრე კორპორატიულში. კომერციული ბანკის საკრედიტო რისკების მხრიდან აღნიშნული მიდგომა შესაძლოა საფუძვლიანიც იყოს, რადგან მცირე კომპანიები უფრო მოწყვლადია ეკონომიკური შოკების მიმართ, ვიდრე დიდი. ამასთან კორპორატიული მსესხებლის უკან ხშირად დგას სხვა დაკავშირებული კომპანიები სხვა, დივერსიფიცირებული სექტორებიდან;

საქართველოს უძრავი ქონების დეველოპმენტის სექტორის კვლევა

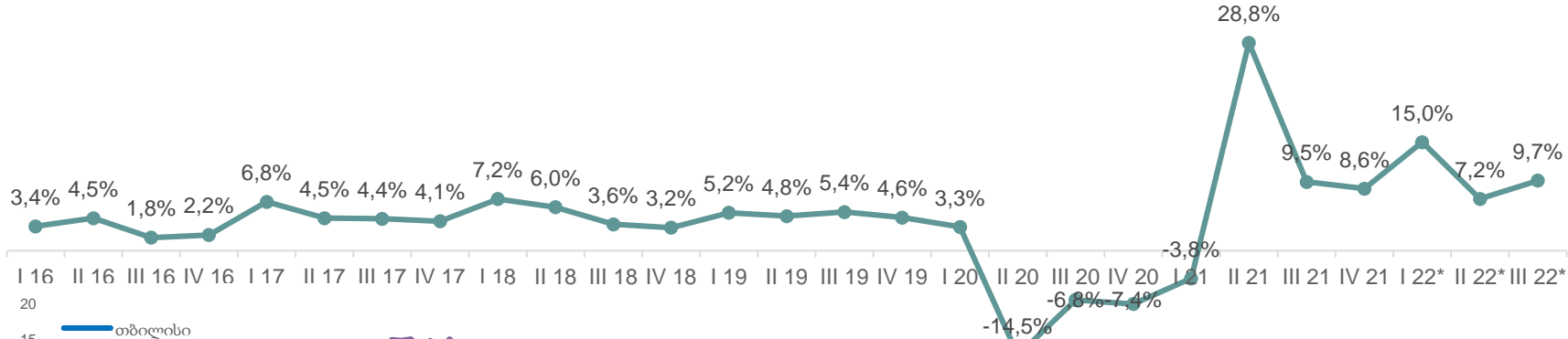
გეგმა

- ❑ სექტორზე მოქმედი ფაქტორების მიმოხილვა
 - ❑ ზოგადი (ფუნდამენტური) ფაქტორები:
 - ❑ მშპ, ინფლაცია, მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთები;
 - ❑ ბაზრის ზომა;
 - ❑ მოთხოვნაზე მოქმედი ფაქტორები:
 - ❑ მოსახლეობა, მიგრაცია, ურბანიზაცია
 - ❑ შინამეურნეობის წევრების რაოდენობა, საცხოვრებლის მფლობელობა;
 - ❑ იპოთეკური სესხების ზრდა;
 - ❑ მომხმარებელთა განწყობის ინდექსი;
 - ❑ მიწოდებაზე მოქმედი ფაქტორები:
 - ❑ სამშენებლო ნებართვების სტადისტიკა;
 - ❑ მშენებლობის ღირებულების ინდექსი;
 - ❑ სამშენებლო სექტორში დასაქმებულთა ხელფასის სტადისტიკა;
- ❑ საკრედიტო პორტფელი
- ❑ უძრავი ქონების დეველოპერული კომპანიების პირველადი კვლევა

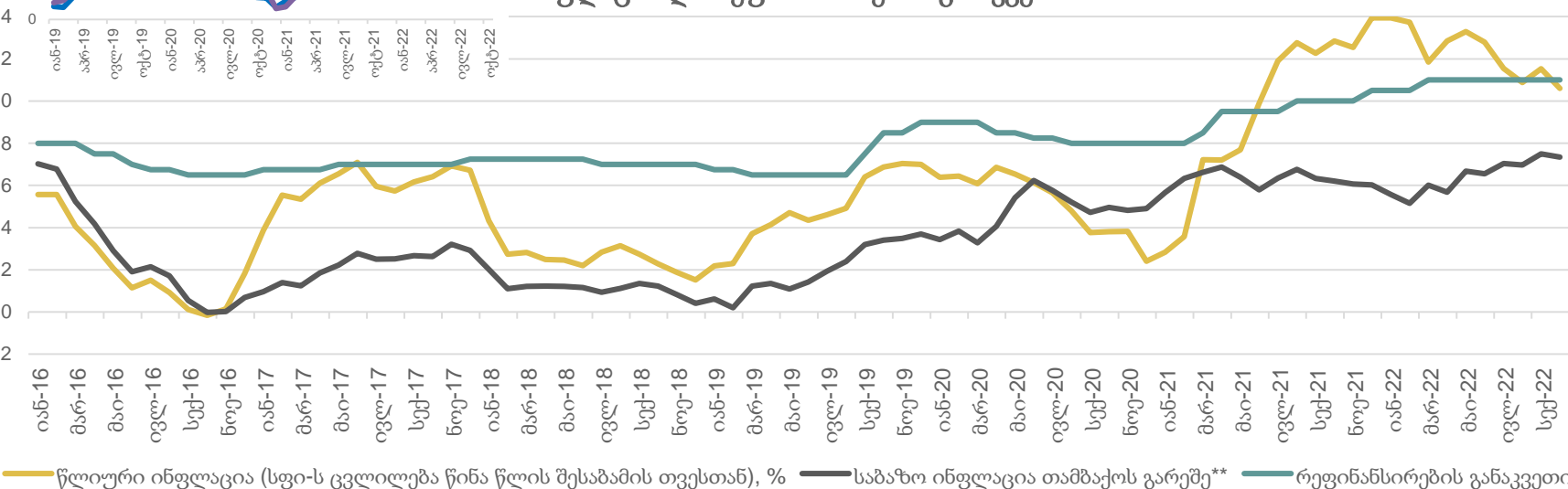


ფუნდამენტური ფაქტორები: მშპ, ინფლაცია, რეფინანსირების განაკვეთი

რეალური მშპ-ს ზრდა

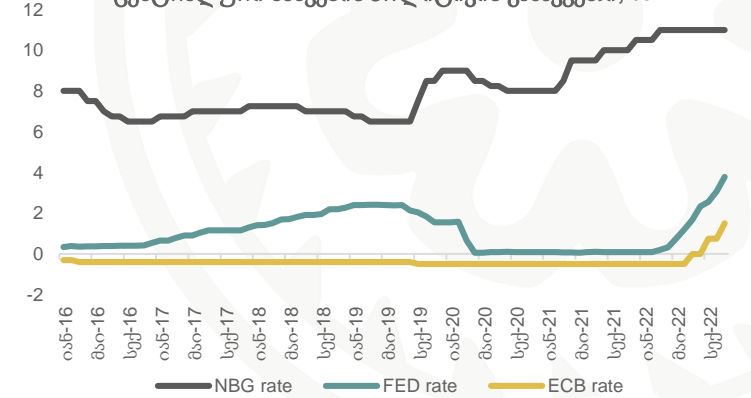


ინფლაცია და რეფინანსირების განაკვეთი



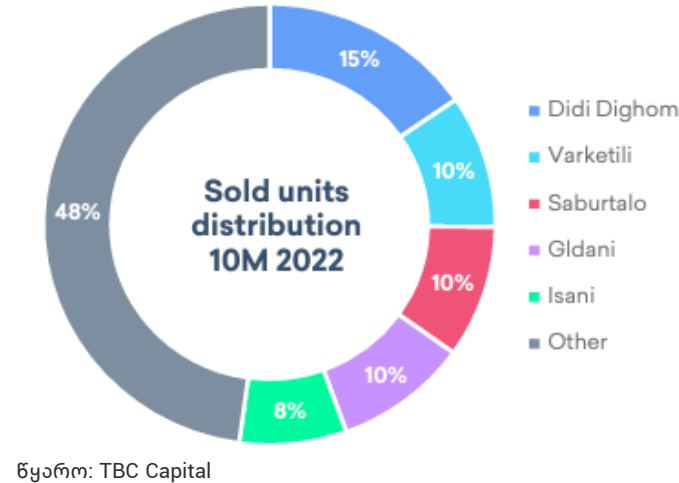
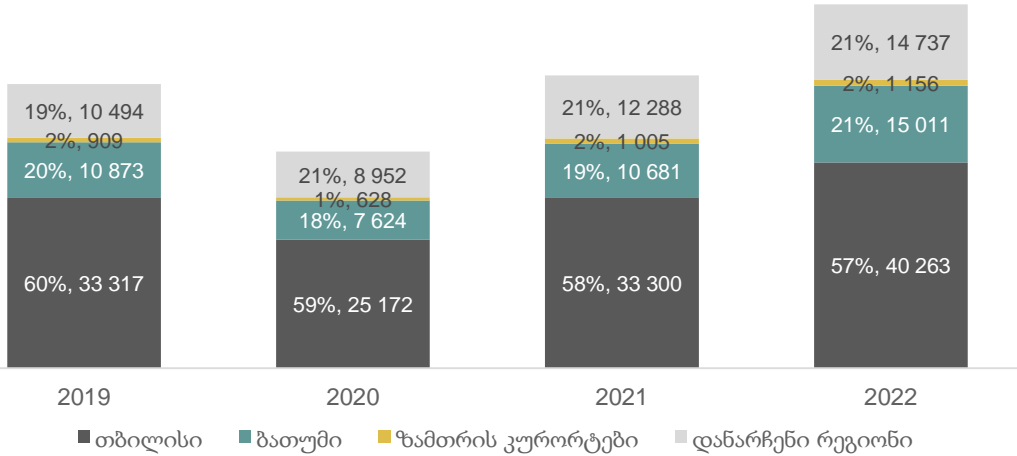
- პანდემიის შემდგომი აღდგენა ეკონომიკამ 2021 წლის მეორე კვარტალში დაიწყო, თუმცა ძალიან მაღალი ზრდის მაჩვენებელში წინა შესადარისი პერიოდის დაბალი მაჩვენებლის წვლილიც გასათვალისწინებელია (ე.წ. საბაზისო ეფექტი);
- მშპ-ის სწრაფი აღდგენა უძრავი ქონების ბაზარზე დადებითად ზემოქმედებს;
- საპირისპიროდ მოქმედებს მაღალი ინფლაცია, რაც აძვირებს ზოგად ფასს, აუარესებს მომხმარებელთა განწყობას და მათ მიერ ბინის შეძენის შესაძლებლობას;
- მაღალი ინფლაციის ფონზე სეზ-მა გაზარდა რეფინანსირების განაკვეთი და ამ დრომდე ინარჩუნებს მკაცრ მონეტარულ პოლიტიკის განაკვეთს;
- გამომდინარე იქედან, რომ კოვიდის სტრესის შემდგომ ინფლაცია მსოფლიო პრობლემა გახდა, მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს ინარჩუნებენ წამყვანი ცენტრალური ბანკებიც;

ცენტრალური ბანკების პოლიტიკის განაკვეთი, %

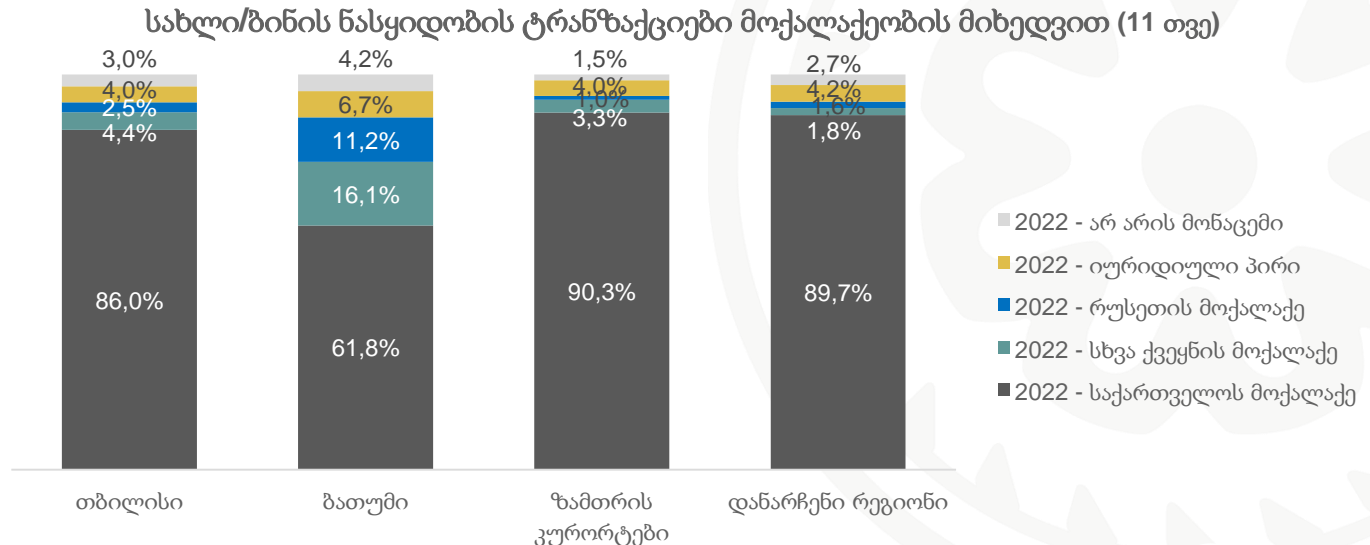
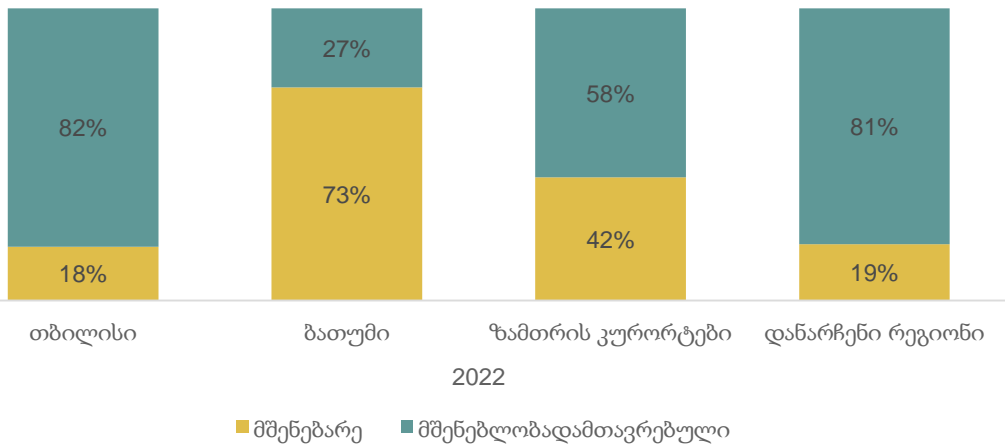


ფუნდამენტური ფაქტორები: ბაზრის პარამეტრები

სახლი/ბინის ნასყიდობის ტრანზაქციები (11 თვე)

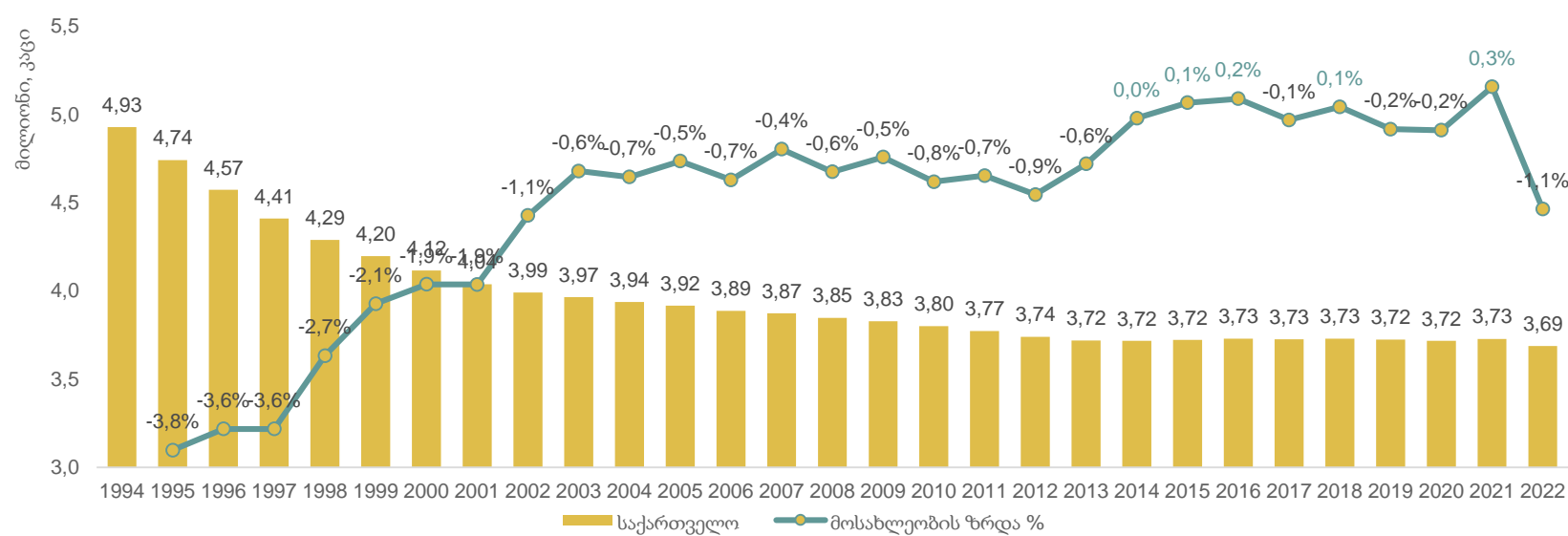


ბინა/სახლის გაყიდვის ტრანზაქციები მშენებლობის სტატუსის მიხედვით (11 თვე)

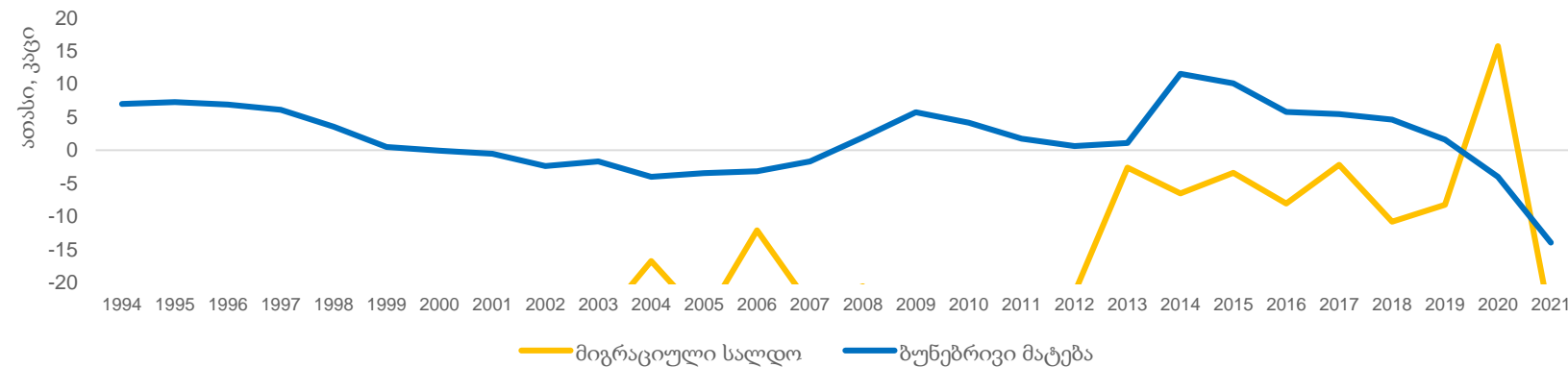


მოთხოვნის ფაქტორები: მოსახლეობა

საქართველოს მოსახლეობის რიცხოვნობა (1 იანვრის მდგომარეობით)

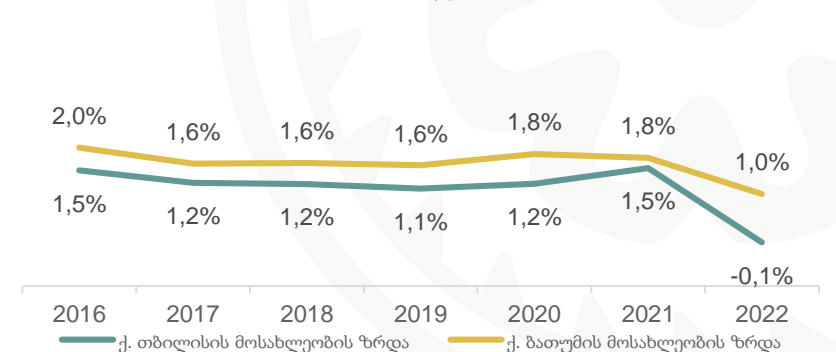


მოსახლეობის რაოდენობაზე მოქმედი ფაქტორები



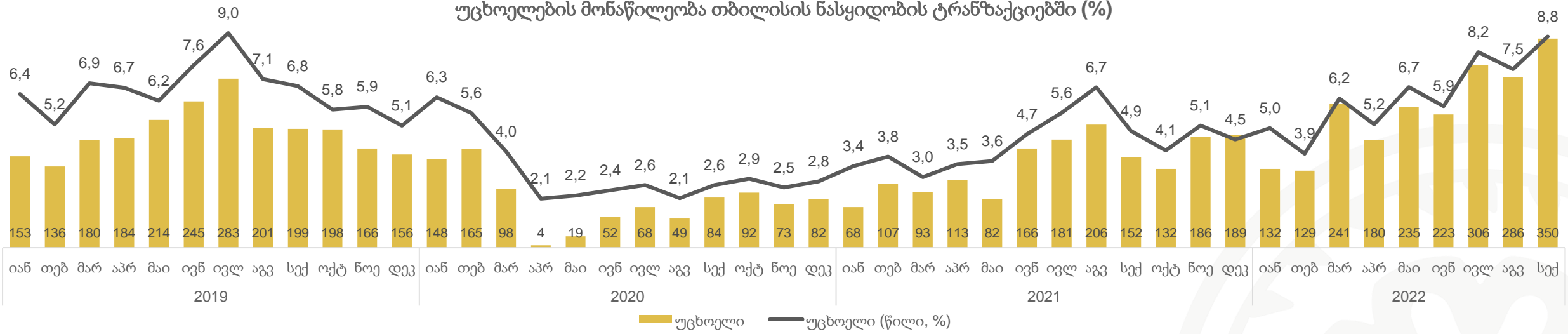
- მოსახლეობის ზრდა საცხოვრებელ ფართზე მოთხოვნის უმთავრესი მამოძრავებელია. მრავალწლიანი კლება 2014 წლიდან მოკრძალებულმა ზრდამ შეცვალა, რამაც მხოლოდ მოკლე დროით, კოვიდ პანდემიამდე გასცანა;
- მოსახლეობის შემცირების ძირითადი მიზეზი უარყოფითი მიგრაციული სალდოა, ბუნებრივი მატება კი საკმარისად ძლიერი არ არის ამ ეფექტის გადასაფარად. 2020 წელს ეს ორი კოეფიციენტი სარკისებურად შეიცვალა: მიგრაციული სალდო პირველად გახდა დადებითი, ბუნებრივი მატების მაჩვენებელი კი პანდემიის ზეგავლენით უარყოფითით შეიცვალა. ამასთან თბილისის მოსახლეობა პირველად 2022 წელს შემცირდა;

მოსახლეობა



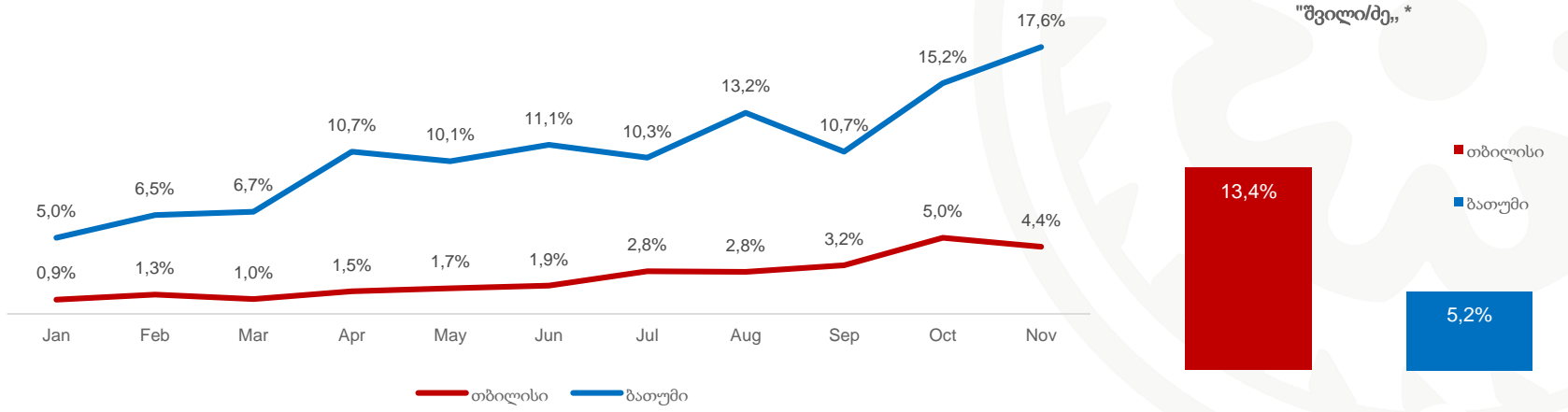
მოთხოვნის ფაქტორები: მიგრაციის ეფექტი

უცხოელების მონაწილეობა თბილისის ნასყიდობის ტრანზაქციებში (%)

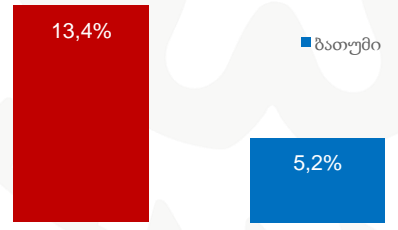


საქართველოში უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ნაწილს უცხო ქვეყნის მოქალაქეები ჰქმნიან, ამასთან ისინი შესაძლოა სულაც არ იყვნენ საქართველოს რეზიდენტები და არც მიგრაციის საღმრთო კალკულაციაში ხვდებოდნენ. ამ საკითხმა განსაკუთრებული მნიშვნელობა შეიძინა რეგიონში განვითარებული გეოპოლიტიკური კრიზისის დაწყების შემდეგ. საჭარო რეესტრის მონაცემებით გაზრდილია რუსეთის მოქალაქეების წილი თბილისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ტრანზაქციებში;

რუსეთის მოქალაქეების წილი ბინა/სახლის ნასყიდობის ტრანზაქციებში (2022)

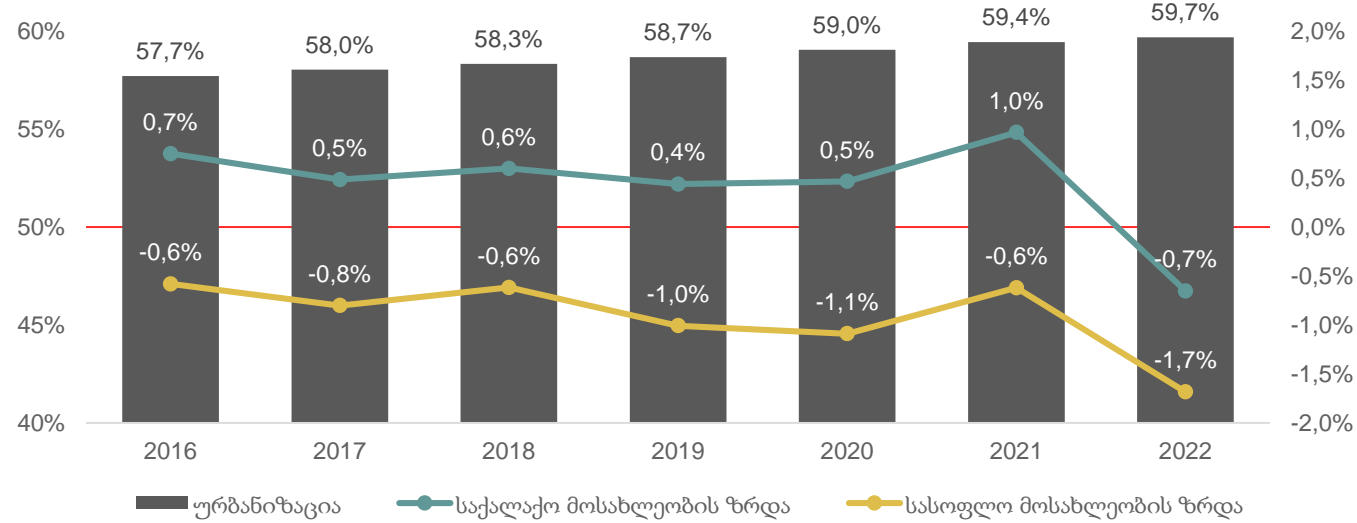


რუსეთის მოქალაქეებში იმ პირთა წილი რომელთა გვარის დაბოლოებაა "შვილიძე," *



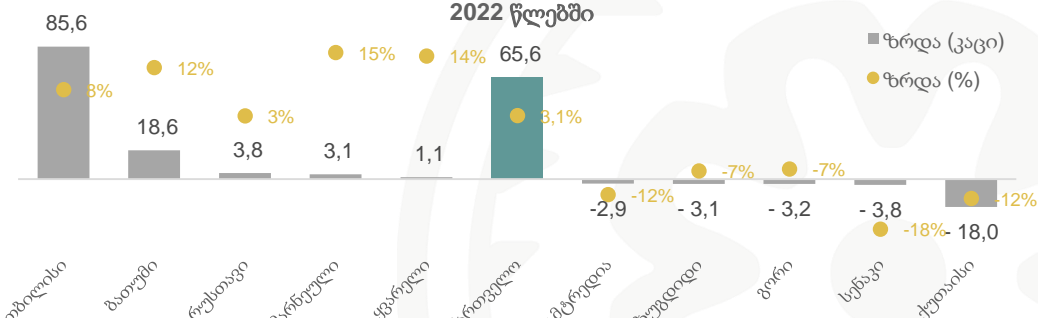
მოთხოვნის ფაქტორები: ურბანიზაცია

ურბანიზაცია

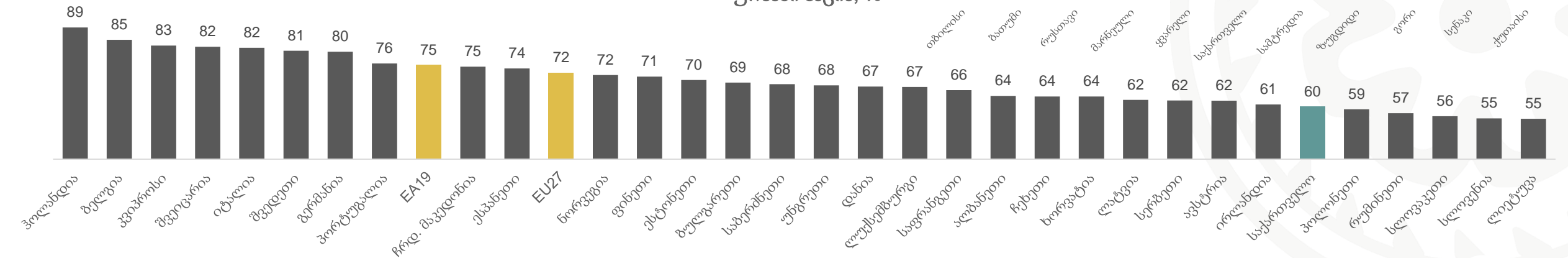


- მოსახლეობის ნაკლებად ცვალებადი რაოდენობის ფონზე საქალაქო დასახლების ზრდა უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის წარმოქმნის უმთავრეს ფაქტორად რჩება;
- 2015 წლიდან დღემდე ურბანიზაცია 2,3 პპ-ით (66 ათასი კაცი) გაიზარდა, რაშიც ძირითადი კონტრიბუტორი თბილისი და ბათუმია;
- ევროპასთან შედარებით საქართველოში დაბალი ურბანიზაციაა, რაც ეკონომიკურ განვითარებასთან ერთად უნდა გაიზარდოს, ეს კი პერსპექტივაში გაზრდის მოთხოვნას უძრავ ქონებაზე;

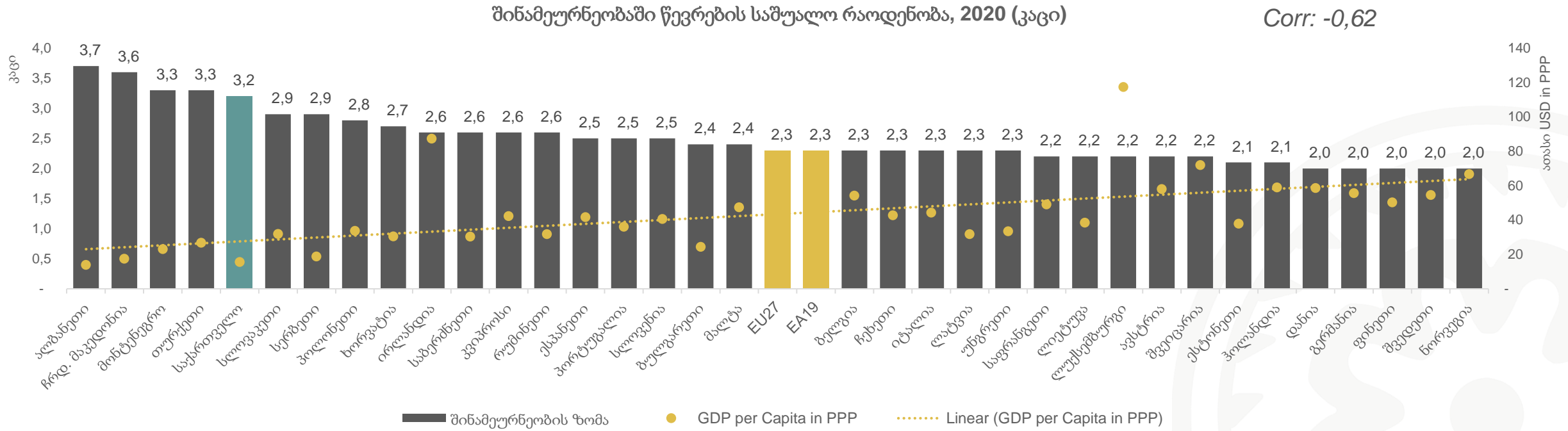
საქალაქო დასახლების უდიდესი და უმცირესი ზრდის მქონე ქალაქები 2015-2022 წლებში



ურბანიზაცია, %



მოთხოვნის ფაქტორები: შინამეურნეობების ზომა



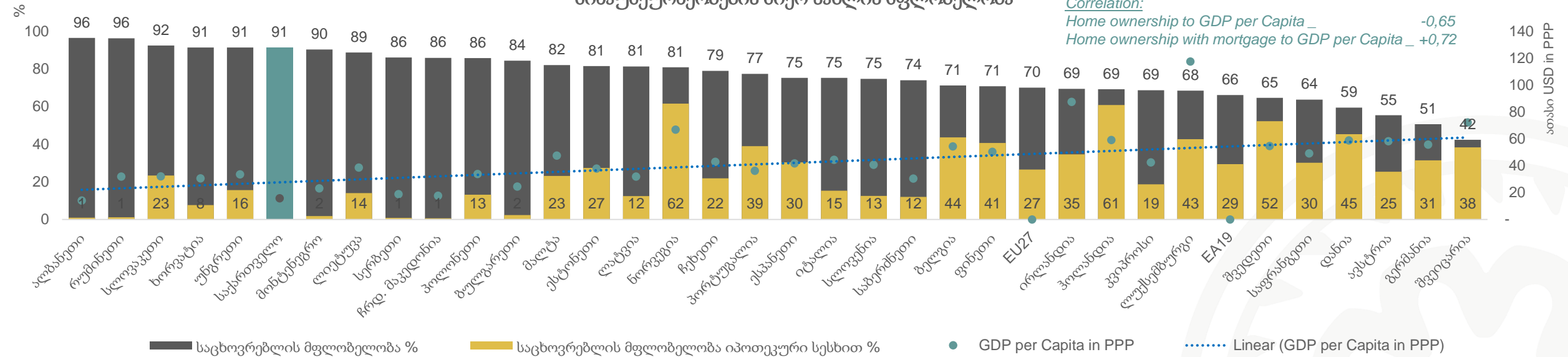
□ ევროპასთან შედარებით საქართველოში გაცილებით მეტი ადამიანი ცხოვრობს ერთ შინამეურნეობაში, რასაც საქართველოში შემცირების ტრენდი აქვს. ამასთან, ევროპის ქვეყნებზე დაკვირვებით მშპ ერთ სულ მოსახლესა და შინამეურნეობის ზომას შორის ძლიერი უარყოფითი კორელაციაა. შესაბამისად, თუ დავუშვებთ, რომ საქართველოშიც მსგავსი ტრენდი განვითარდება, პერსპექტივაში მოსალოდნელია უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა შინამეურნეობის დაშლამ (წევრების შემცირებამ) გამოიწვიოს. დიდი ოჯახის ცრადიციიდან გამომდინარე სავარაუდოა, რომ კორელაცია საქართველოსთვის უფრო ნაკლები იყოს, თუმცა ოჯახის წევრების რაოდენობის შემცირება ეჭვგარეშეა;

მოთხოვნის ფაქტორები: შინამეურნეობების მიერ საცხოვრებლის მფლობელობა და საცხოვრებელი კორპუსების ასაკი

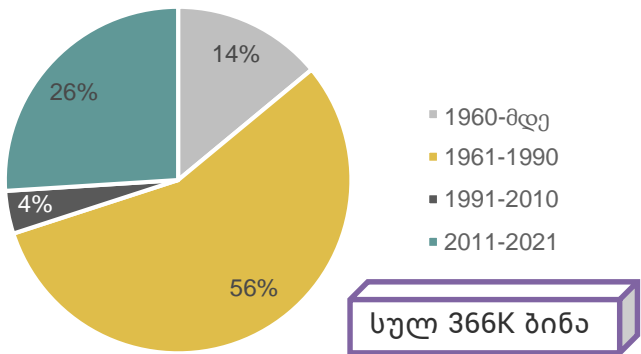
შინამეურნეობების მიერ სახლის მფლობელობა

Correlation:

Home ownership to GDP per Capita _ -0,65
Home ownership with mortgage to GDP per Capita _ +0,72



ბინების განაწილება აშენების თარიღის მიხედვით

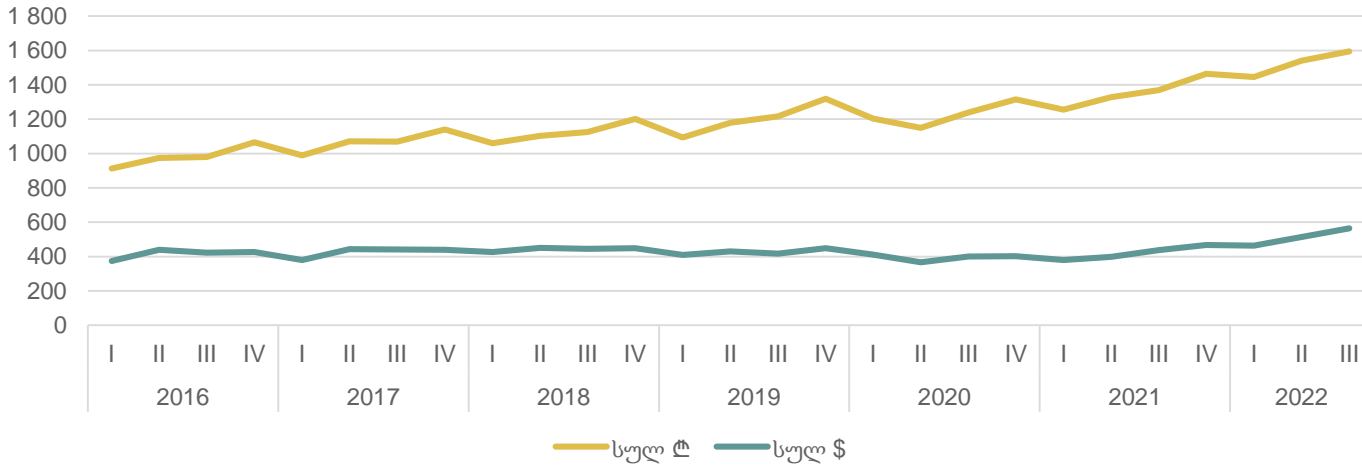


საქართველოში არსებული შინამეურნეობების 91% ფლობს საცხოვრებელ ადგილს, რაზეც გავლენას ახდენს როგორც დრადიციები, ასევე ურბანიზაცია და ეკონომიკური განვითარების დონე. აღმოჩნდა რომ ევროპის ქვეყნების შემთხვევაში საცხოვრებლის ფლობის მაჩვენებელსა და მშპ ერთ სულ მოსახლეზე (მსყიდველობითი უნარიანობის პარიტეტის აშშ დოლარით) ძლიერი უარყოფითი კორელაციური კავშირია, ხოლო იპოთეკურ სესხებთან ძლიერი დადებითი. თუ ჩავთვლით, რომ პერსპექტივაში საქართველოც მსგავს ცრენდს გაჰყვება მოსალოდნელია, რომ უფრო ნაკლები შინამეურნეობა იცხოვრებს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში და მეტი იჯარით ალებულში. რაც საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნას გაზრდის, მაგრამ უფრო ინვესტორების მხრიდან, და ნაკლებად უშუალოდ მაცხოვრებლის. ასევე გასათვალისწინებელია შინამეურნეობაში წევრების რაოდენობა, რასაც ასევე ამავედროულად შემცირების ტენდენცია უნდა ჰქონდეს, რაც დადებით გავლენას მოახდენს მოთხოვნის გენერაციაში;

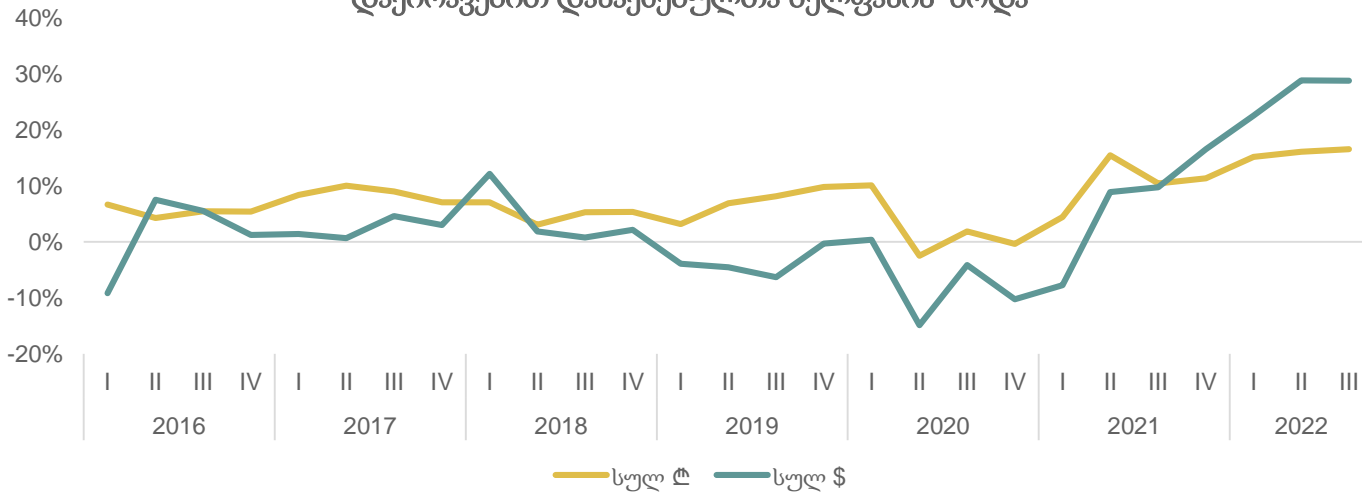
პერსპექტივაში ახალაშენებულ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა უნდა გაიზარდოს ძველი საცხოვრებლის ახლით ჩანაცვლების საჭიროებიდან გამომდინარე. საქართველოში არსებული ბინების 70% 30 წელზე მეტი ასაკისა;

მოთხოვნის ფაქტორები: დაქირავებულთა სახელფასო შემოსავალი

დაქირავებულთა საშუალო თვიური ხელფასი

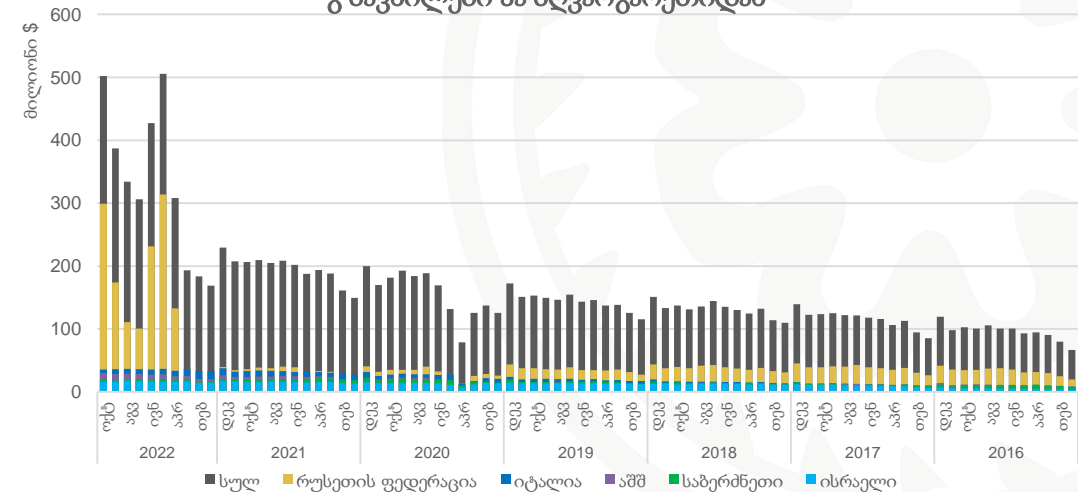


დაქირავებით დასაქმებულთა ხელფასის ზრდა



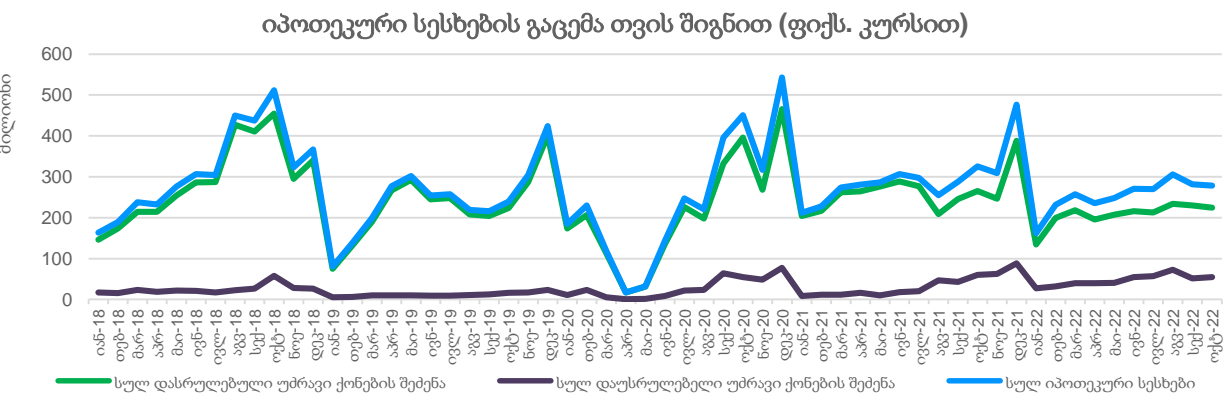
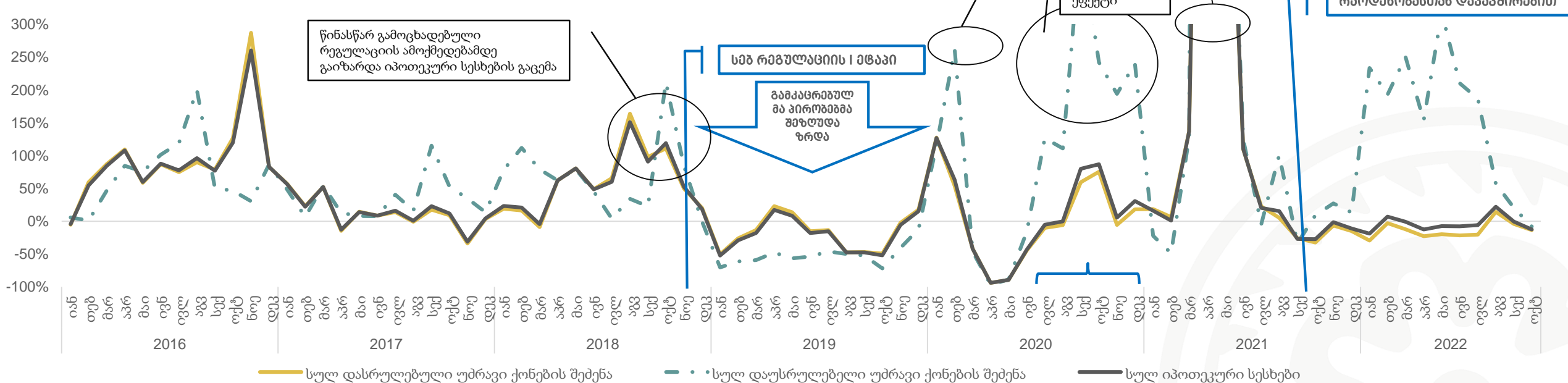
- ხელფასი და გზავნილები უძ. ქონების შექმნის მნიშვნელოვანი წყაროა. აღსანიშნავია რომ ლარში მზარდი ხელფასები ასევე მზარდია დოლარშიც, ლარის გამყარებასთან ერთად დოლარში გამოსახული ხელფასი უფრო სწრაფად იზრდება ვიდრე ლარში.
- ბოლო პერიოდში გზავნილების მაღალი ზრდის ძირითადი კონცრიბუცორი რუსეთია, რომელთა გზავნილების ადრესატებიც სავარაუდოდ საქართველოში მიგრირებული რუსები არიან, ამიტომ ეს ზრდა რეზიდენტების მხრიდან უძრავ ქონებაზე მოთხოვნაზე იგივე ეფექტით ვერ იმოქმედებს. რუსეთის მოქალაქეების მიერ ნასყიდობის ტრანზაქციებში მონაწილეობა კი გაზრდილია, მაგრამ გაცილებით ნაკლებად, ვიდრე თვითონ გზავნილები რუსეთიდან;

გზავნილები საზღვარგარეთიდან



მოთხოვნის ფაქტორები: იკოთეკური სესხის გაცემები

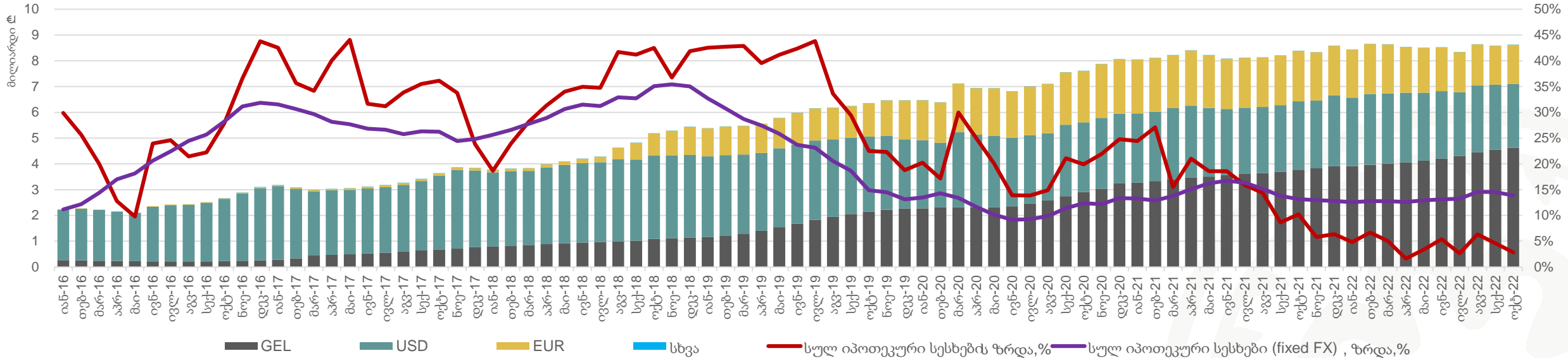
იკოთეკური სესხების ზრდა ფიქსირებული კურსით



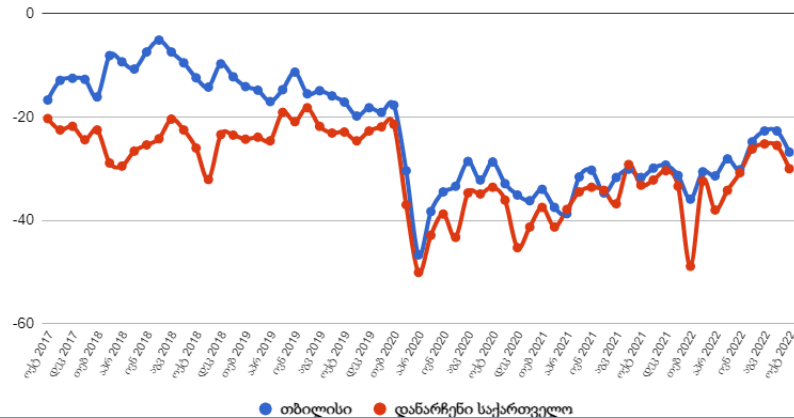
2021 წლის სექტემბრიდან ამოქმედებული სახელმწიფო სუბსიდიის მიუხედავად 2022 წელს იკოთეკური სესხების ყოველთვიური გაცემები ძირითადად უფრო ნაკლებია ვიდრე წინა წლის შესაბამის პერიოდში. ამაზე რამდენიმე ფაქტორი მოქმედებს: **1.** გაზრდილი საპროცენტო განაკვეთები ყველა ვალუცაში, სუბსიდირების პირობებს კი ბევრი მსესხებელი ვერ აკმაყოფილებს; **2.** გამკაცრებული სესხის დამტკიცების პირობები უცხოურ ვალუცაში; **3.** ფასების მაღალი ზრდა დოლარში (გზავნილის მიმღებთათვის ეს უარყოფითად მოქმედებს ლარის გამყარებასთან ერთად); **4.** მაღალი ინფლაციის ფონზე სესხების მომსახურებისთვის და უძ. ქონების საყიდლად განკუთვნილი თანხის პროპორციული შემცირება მომხმარებელთა დოვლათში/შემოსავალში;

მოთხოვნის ფაქტორები: იკოთეკური სესხის პორტფელი

იკოთეკური სესხების პორტფელი



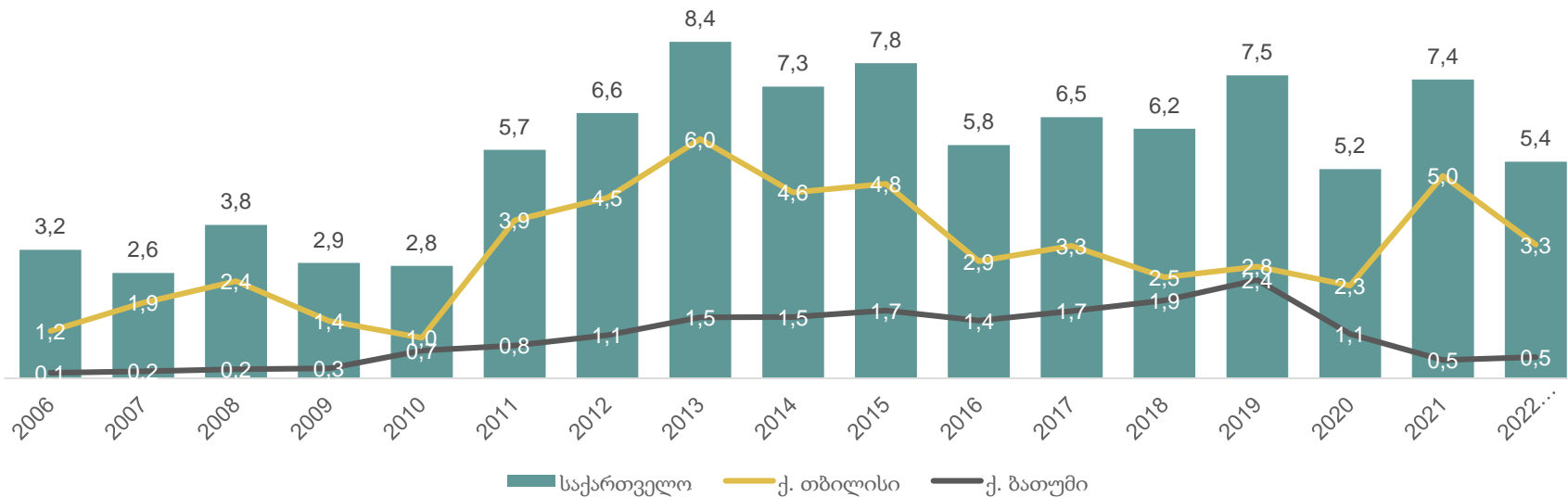
მომხმარებელთა განწყობის ინდექსი: თბილისი და დანარჩენი საქართველო



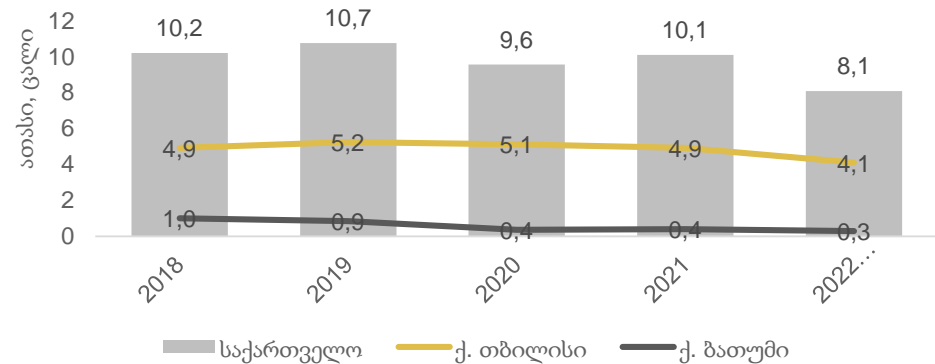
- ოქტომბრის მდგომარეობით იკოთეკური სესხების (რემონდის მიზნობრიობის გარდა) პორტფელის მოცულობა 8,6 მილიარდ ლარს შეადგენს;
- 2017-2020 წლებში ლარის გაცვლითი კურსი USD/EUR-სთან დადებით როლს თამაშობდა ლარში გამოსახულ პორტფელის ზრდაში, 2021 წლის მეორე ნახევრიდან კი ლარის გამყარებამ პორტფელის რეალური ზრდის შენელება გამოიწვია. კერძოდ, პორტფელის დინამიკაში კურსის დაფიქსირებით პორტფელის ზრდა სცაბილურია 13%-ის მიდამოებში, ხოლო კურსის ფიქსირების გარეშე ზრდის ცემპი კლებადია და ის 15%-დან 3%-მდე მცირდება;
- მომხმარებელთა განწყობის ინდექსი მნიშვნელოვანი ინდიკატორია ისეთი პროციკლური სექტორების მოთხოვნის ანალიზისას, როგორიც უძრავი ქონებაა. ინდექსი პრეპანდემიულ ნიშნულს ჯერ არ გაცოლებია. სხვა თანაბარ პირობებში მოსალოდნელია მისი გაუმჯობესება, რაც უძრავი ქონების მოთხოვნაზე დადებით ეფექტს მოახდენს;

მიწოდების ფაქტორები: სამშენებლო ნებართვები საცხოვრებელი ტიპის შენობებისთვის

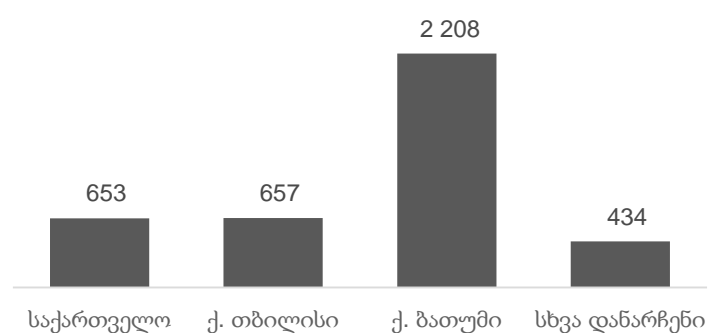
გაცემული სამშენებლო ნებართვები (მლნ. კვ.მ.)



გაცემული სამშენებლო ნებართვები



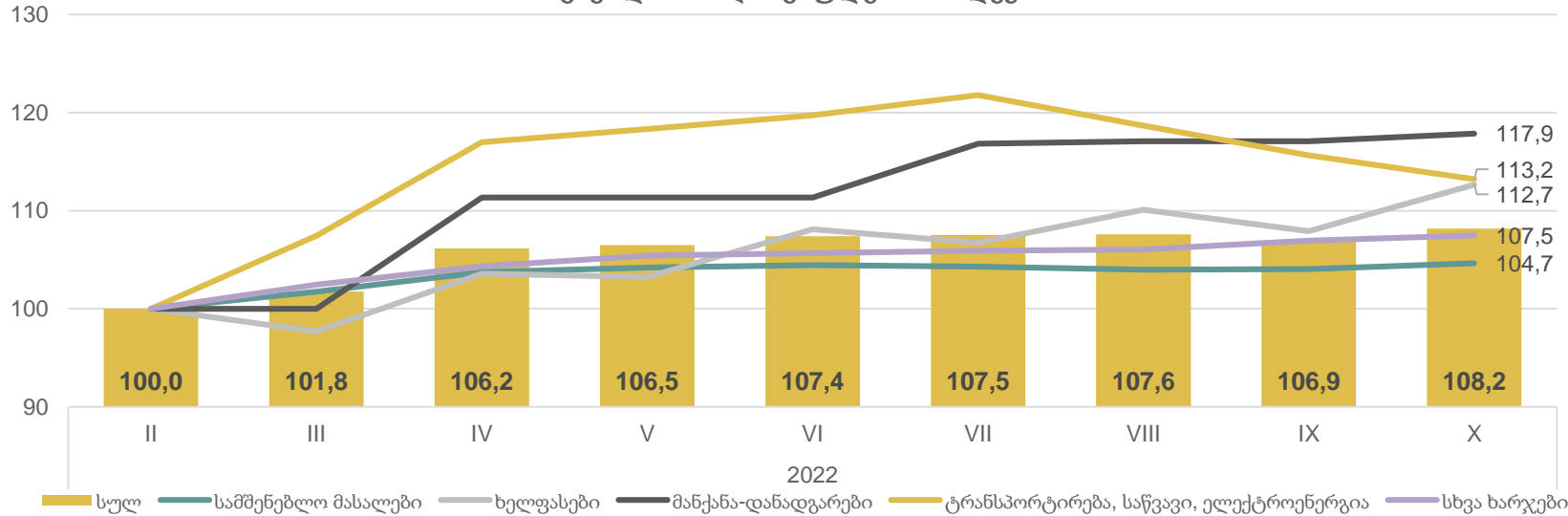
ერთი მშენებლობის ნებართვის საშუალო მოცულობა (კვ.მ _ 2018-2022)



- სამშენებლო ნებართვების დინამიკა მიიჩნევა ეკონომიკური ციკლის წინმსწრებ ინდიკატორად. შესაბამისად 2021-ში გაცემული დიდი მოცულობის ნებართვები გავლენას მოახდენს 2022 და 2023 ეკონომიკურ აქტივობაზე. ფაქტია 2022 წლის მშპ ჩვეულზე მაღალი ზრდით ხასიათდება და მას ეფექტი ალბათ 2023-შიც ექნება. ზრდის ოფიციალური პროგნოზებიც მაღალია;
- ნათლად ჩანს, რომ პანდემიამ ყველაზე მეტად ბათუმის სამშენებლო სექტორის აქტივობა შეანელა და ნებართვების მოცულობის აქტიური აღდგენა ჯერ არ დაწყებულა;
- ზოგადად ბათუმში უფრო მოცულობითი პროექტების შეთანხმება ხდება ვიდრე თბილისში. ამას მოწმობს 1 ნებართვის საშუალო ფართობიც. ეს გავლენას ახდენს ამ ორ ქალაქს შორის მასშტაბის ეკონომიისა და ხარჯების სტრუქტურის სხვაობაზე;

მიწოდების ფაქტორები: მშენებლობის ღირებულების ინდექსი

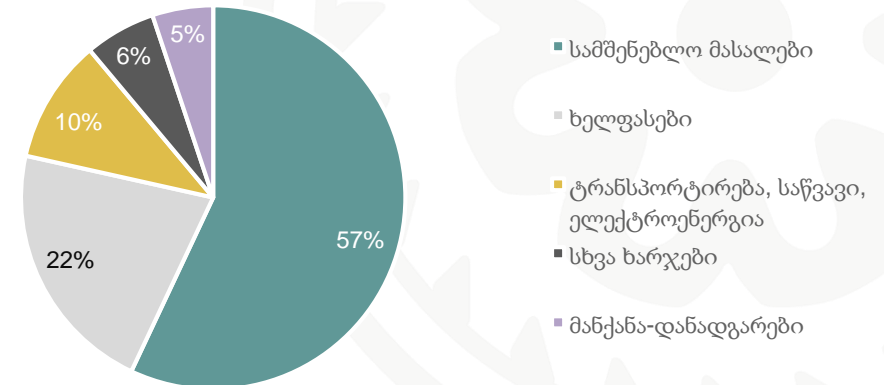
მშენებლობის ღირებულების ინდექსი



- მშენებლობის ინდექსის ზრდაში ყველაზე დიდი კონტრიბუტორი ხელფასები და სამშენებლო მასალებია, მიუხედავად იმისა რომ ტრანსპორტირება და მანქანა-დანადგარები უფრო მეტად გაძვირდა;
- სექტემბერთან შედარებით მხოლოდ ტრანსპორტირების ხარჯებია შემცირებული; თუმცა ის ვერ აკომპენსირებს სხვა ციპის ხარჯების მაღალ ზრდას და ოქტომბერში ინდექსმა მაქსიმუმს, 108.2-ს მიაღწია;

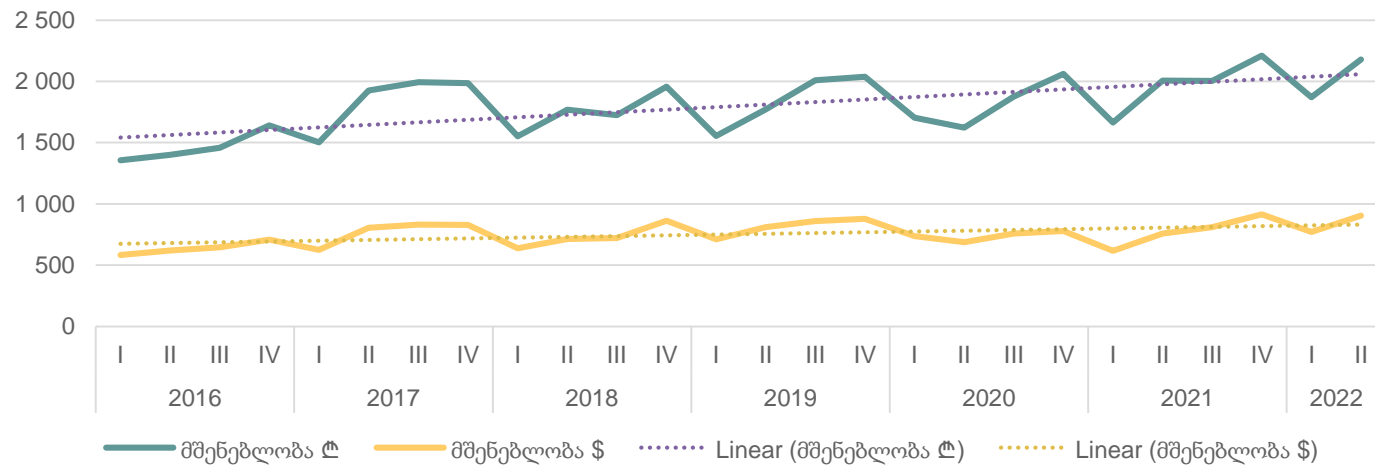
ხარჯების კატეგორიები	2022 წლის სექტემბერთან	წვლილი* თვის ინდექსის პროცენტულ ცვლილებაში	2022 წლის თებერვალთან	წვლილი* 2022 წლის თებერვალთან ინდექსის პროცენტულ ცვლილებაში
ჯამური CCI	101.2	1.20	108.2	8.17
სამშენებლო მასალები	100.6	0.32	104.7	2.69
ხელფასები	104.4	1.12	112.7	2.74
მანქანა-დანადგარები	100.7	0.05	117.9	0.92
ტრანსპორტირება, საწვავი, ელექტროენერგია	97.9	-0.31	113.2	1.38
სხვა ხარჯები	100.5	0.03	107.5	0.45

ინდექსში გამოყენებული წილები

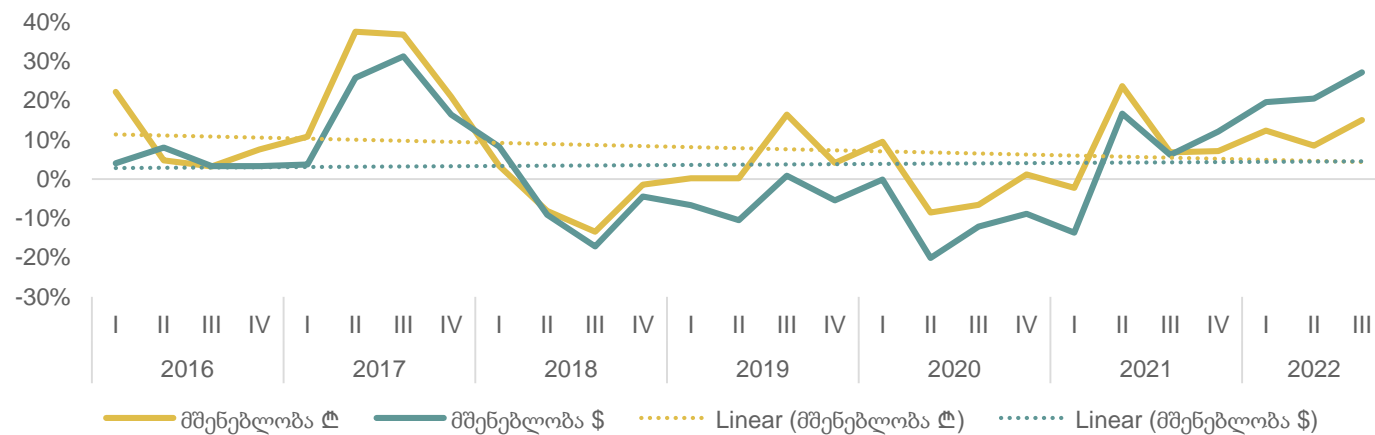


მიწოდების ფაქტორები: სექტორში დასაქმებულთა ხელფასი

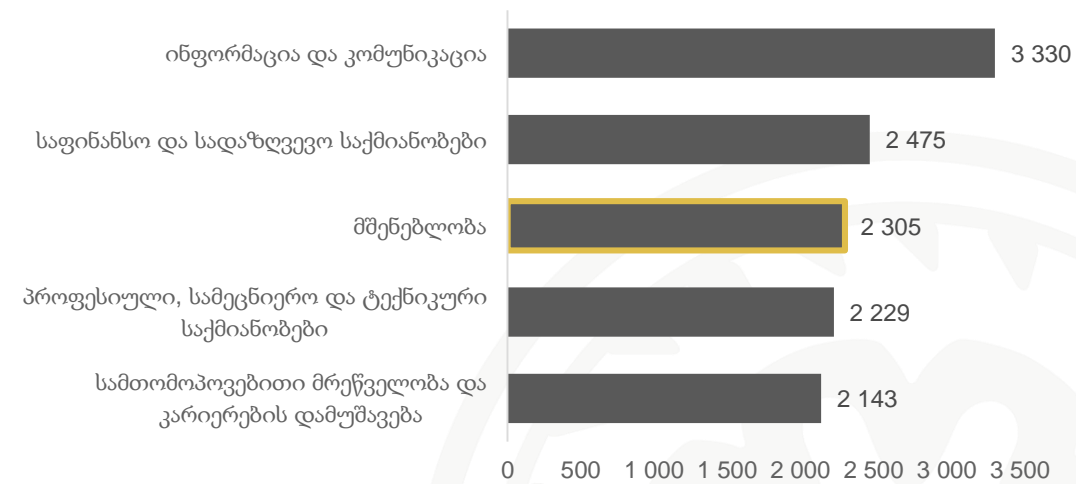
მშენებლობის სექტორში დაქირავებულთა საშუალო თვიური ხელფასი



მშენებლობის სექტორში დაქირავებით დასაქმებულთა ხელფასის ზრდა



ტოპ 5 მაღალანაზღაურებადი სექტორი (2022 III კვ. ლ)

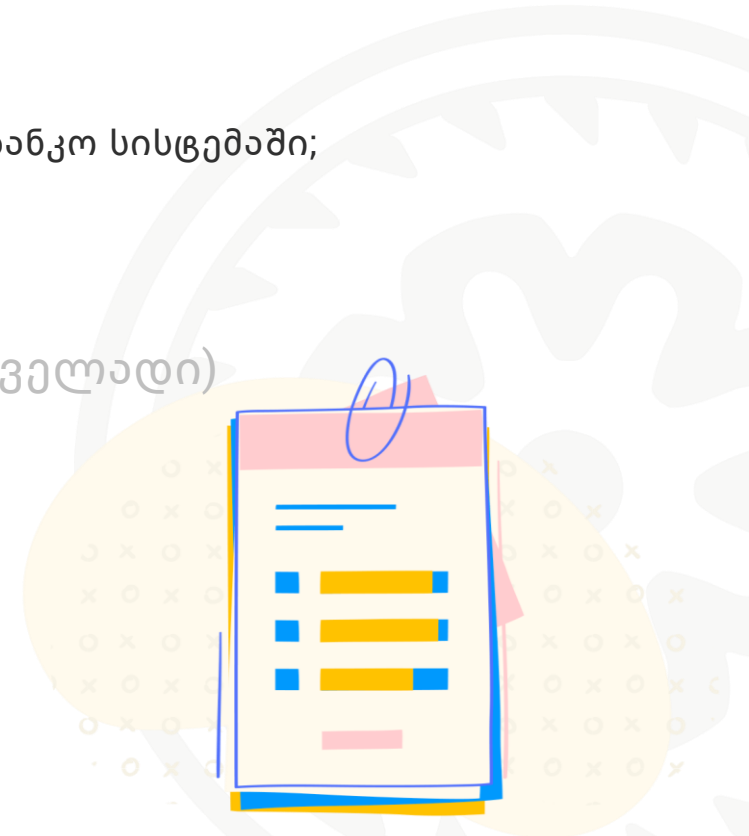


- ❑ მშენებლობის დასაქმებულთა სექტორში ხელფასი მზარდია დოლარშიც, მიუხედავად იმისა რომ ლარის კურსი მყარდება ზრდა არის ლარშიც, რაც სციმულს ქმნის დეველოპერებისთვის გაზარდონ ფასი უძრავ ქონებაზე;
- ❑ ზრდის ტემპი (2016-2022) მზარდია დოლარში, კლებადი ლარში, რაც უძრავ ქონებაზე დოლარში გამოსახული ფასის ზრდის ერთ-ერთი საფუძველია;
- ❑ დეველოპერებისთვის მუშახელი ერთ-ერთი ყველაზე ძვირადღირებულია საქართველოში და მათზე გადახდილი საშუალო ხელფასით ის მხოლოდ ინფორმაცია/კომუნიკაციის და საფინანსო/სადაზღვევო საქმიანობებს ჩამორჩება;

საქართველოს უძრავი ქონების დეველოპმენტის სექტორის კვლევა

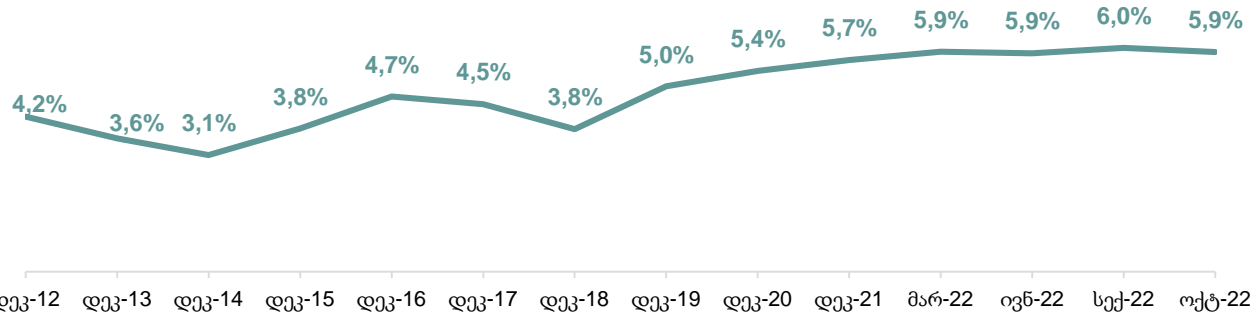
გეგმა

- ❑ სექტორზე მოქმედი ფაქტორების მიმოხილვა
- ❑ საკრედიტო პორცფელი;
 - ❑ უძრავი ქონების დეველოპმენტის საკრედიტო პორცფელის დინამიკა საბანკო სისტემაში;
 - ❑ პორცფელის რაოდენობრივი მახასიათებლები;
 - ❑ პორცფელის ხარისხობრივი მახასიათებლები;
- ❑ უძრავი ქონების დეველოპერული კომპანიების კვლევა (პირველადი)

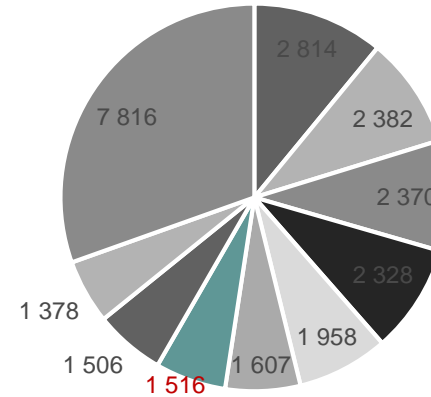


დეველოპმენტის საქმორი საბანკო სისტემაში

უძრავი ქონების დეველოპმენტის სექტორის საბანკო სესხების ნაშთის დინამიკა

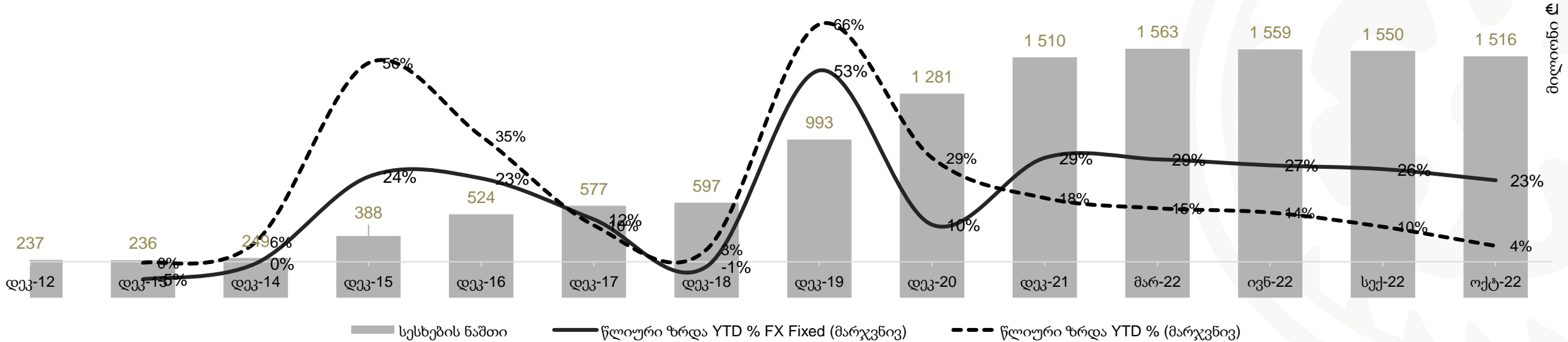


ბიზნეს სესხები დაფარვის წყაროს სექტორების მიხედვით (31/10/2022)



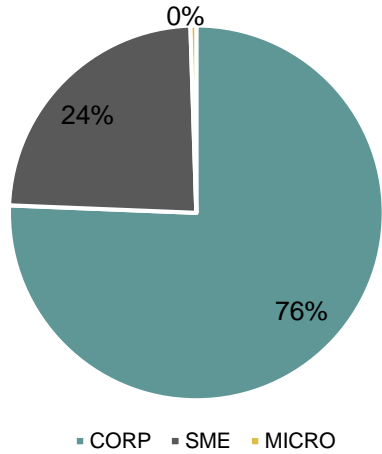
- სოფლის მეურნეობის სექტორი
- სერვისი
- უძრავი ქონების მენეჯმენტი
- სასტუმროები და ტურიზმი
- ვაჭრობა (სხვა)
- ენერჯეტიკა
- უძრავი ქონების დეველოპმენტი
- სამომხმარებლო საქონლის წარმოება
- სამომხმარებლო საქონლის ვაჭრობა
- დანარჩენი ბიზნეს სექტორები

უძრავი ქონების დეველოპმენტის სექტორის საბანკო სესხების ნაშთის დინამიკა

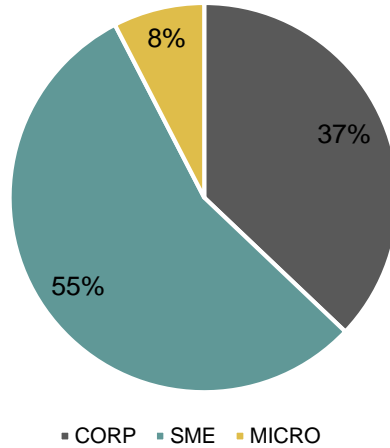


რაოდენობრივი მახასიათებლები

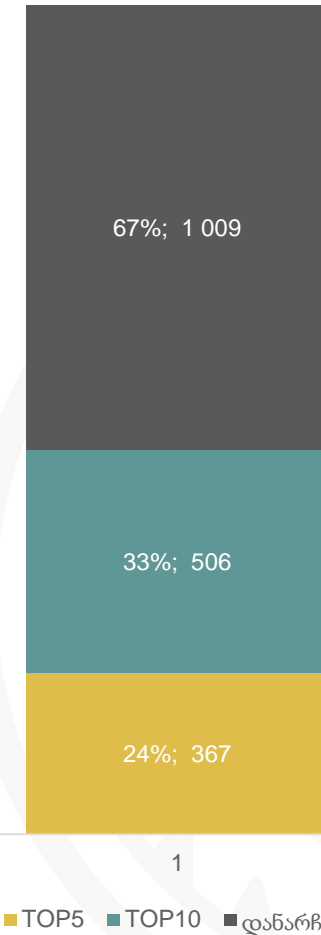
საბანკო პორტფელის მოცულობა სეგმენტებად (31/10/2022)



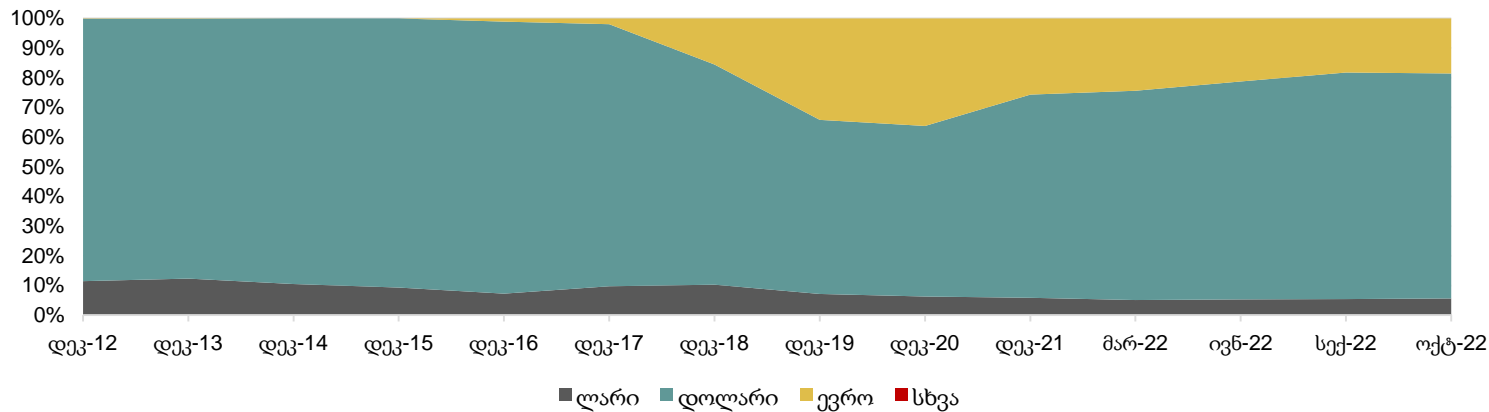
საბანკო სესხების რაოდენობა სეგმენტებად (31/10/2022)



პორტფელის კონცენტრაცია (მლნ ლ) 31/10/2022

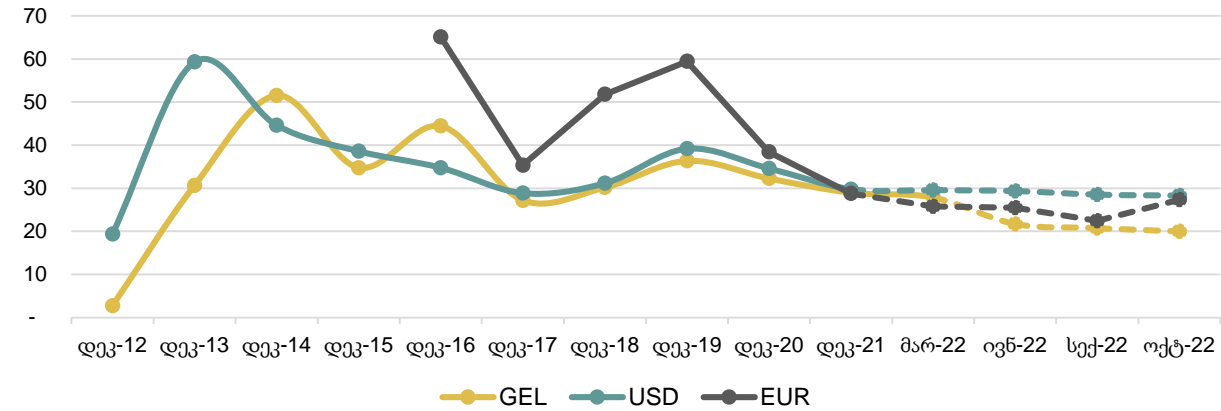


ვალუტიზაცია (მოცულობა)

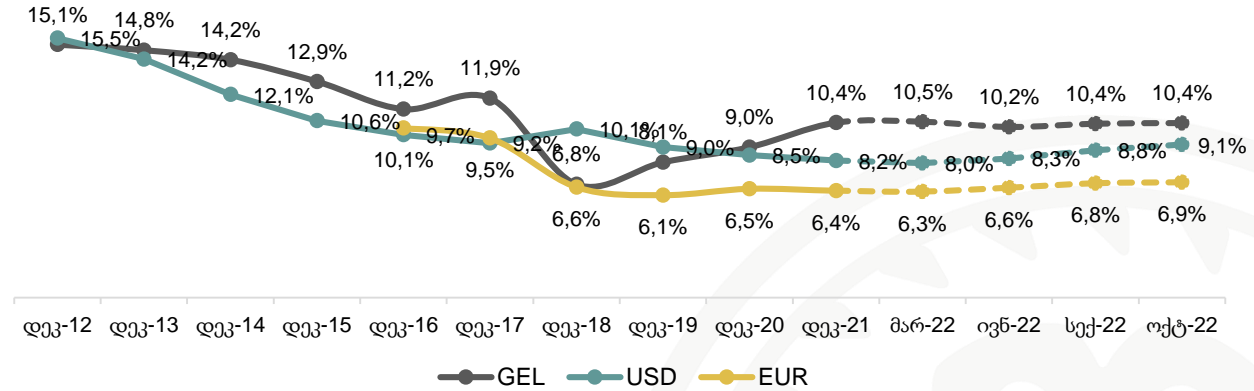


რაოდენობრივი მახასიათებლები

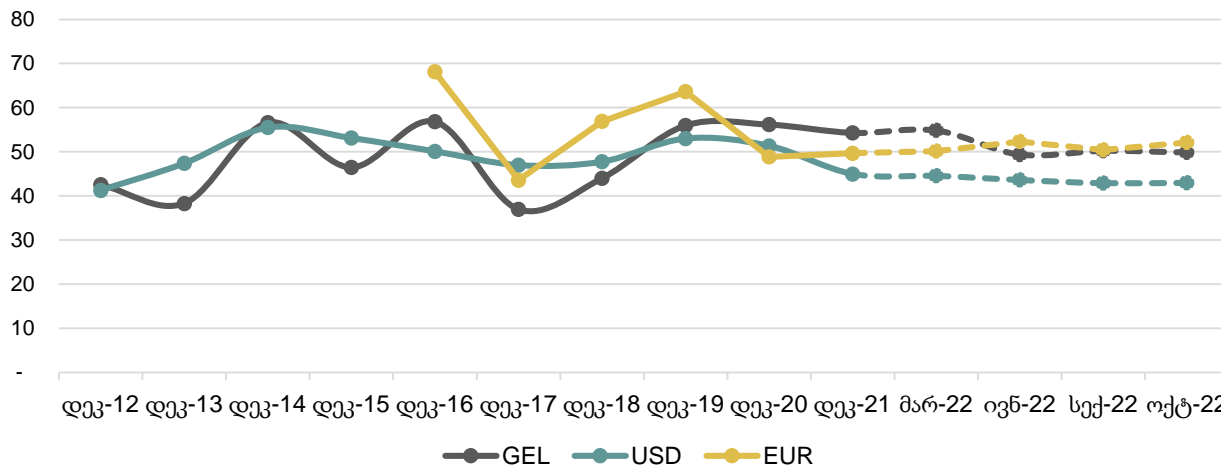
ნარჩენი ვადიანობა სესხის ნაშთზე (თვე)



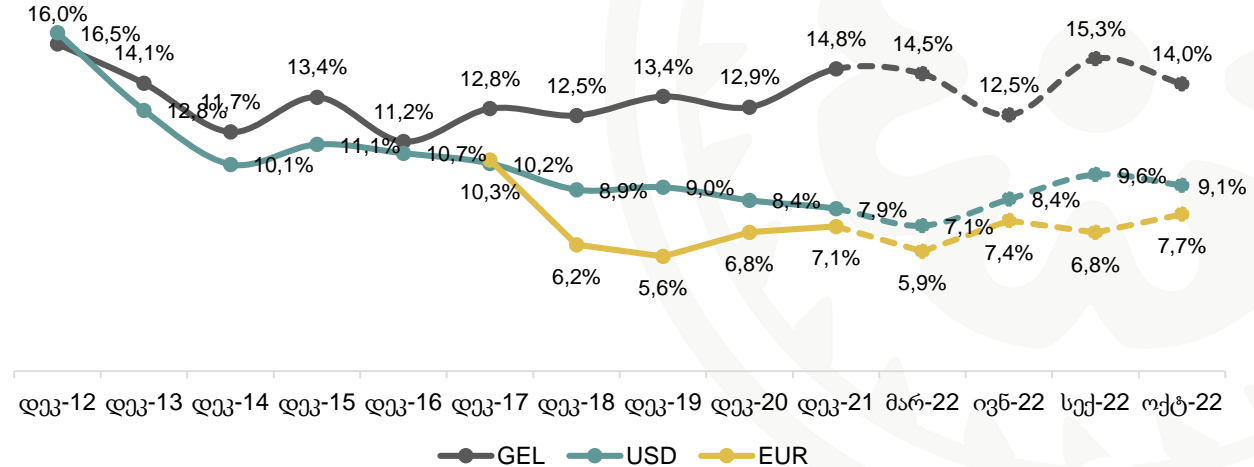
საპროცენტო განაკვეთები სესხის ნაშთზე



საკონტრაქტო ვადიანობა სესხის ნაშთზე (თვე)

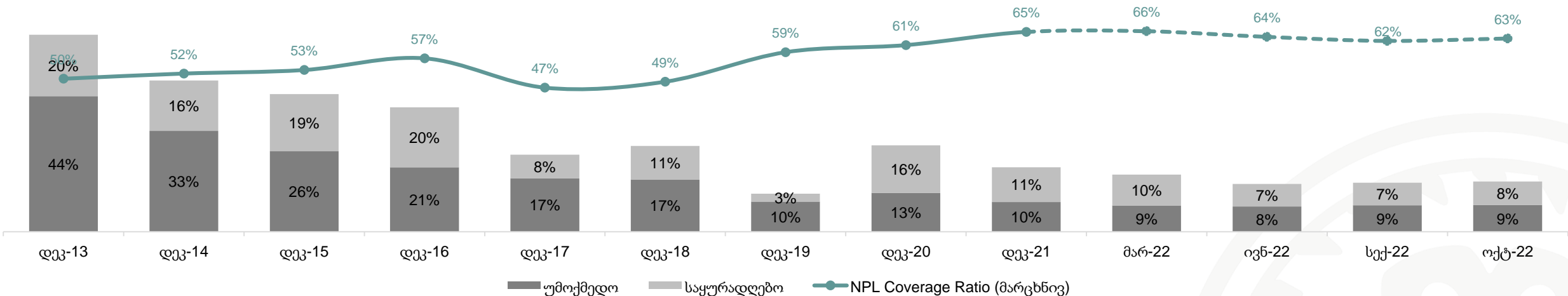


საპროცენტო განაკვეთები თვის შიგნით გაცემაზე

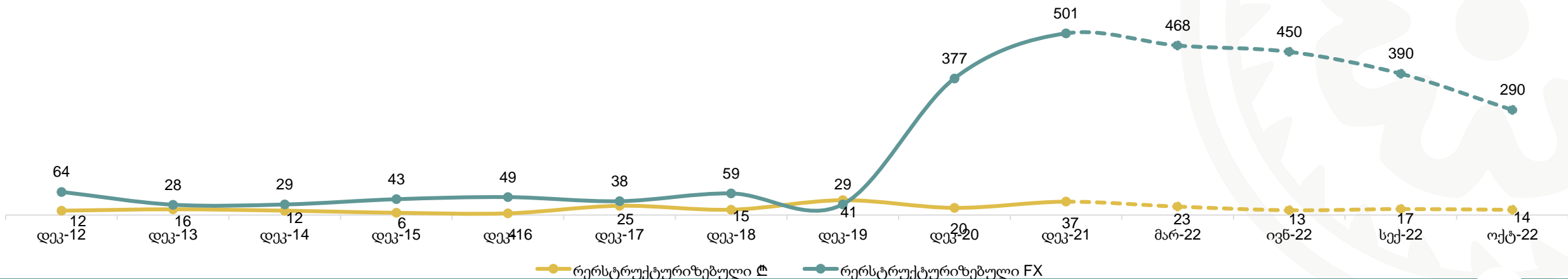


ხარისხობრივი მახასიათებლები

უმოქმედო/საყურადღებო სესხების მოცულობის წილი პორტფელში

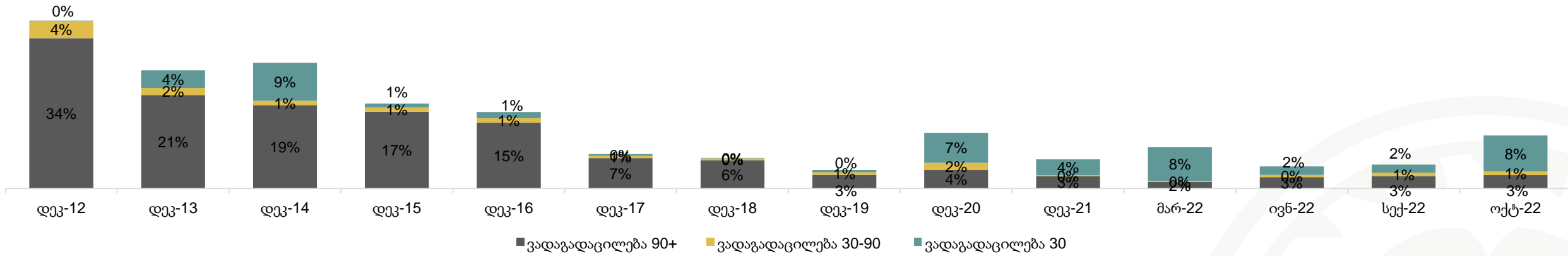


რესტრუქტურირებული სესხების ვალუტების მიხედვით

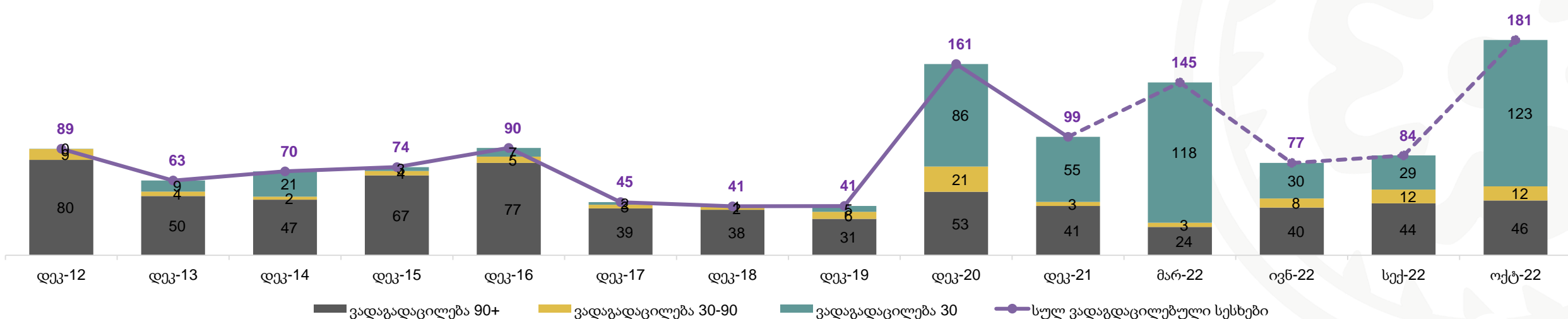


ხარისხობრივი მახასიათებლები

სესხის მოცულობის წილი ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით



სესხის (რაოდენობის) წილი ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით



საქართველოს უძრავი ქონების დეველოპმენტის სექტორის კვლევა

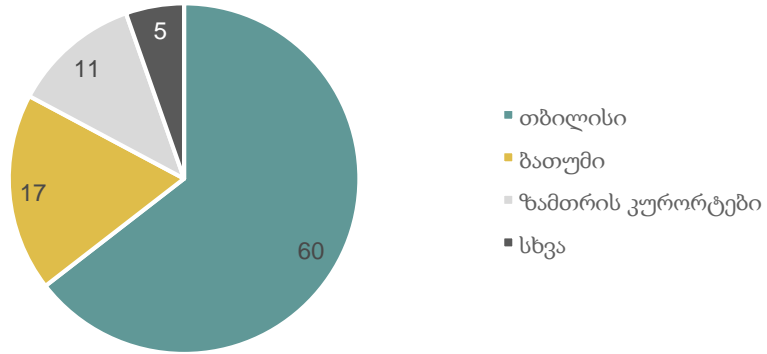
გეგმა

- ❑ სექტორზე მოქმედი ფაქტორების მიმოხილვა;
- ❑ საკრედიტო პორტფელი;
- ❑ უძრავი ქონების დეველოპმენტის სექტორის პირველადი კვლევა
 - ❑ შერჩევის ზომა და მახასიათებლები;
 - ❑ გაყიდვების საერთო მახასიათებლები და ძირითადი წყარო;
 - ❑ რეგიონების (თბილისი, ბათუმი, ზამთრის კურორტები და სხვა) მიხედვით ინფორმაცია:
 - ❑ ახალი სამშენებლო პროექტების სპეციფიკა;
 - ❑ ახალაშენებული საცხოვრებელი ფართის ფასი;
 - ❑ ახალაშენებული კომერციული ფართის ფასი;
 - ❑ ახალაშენებული პარკინგის ფასი და საკმარისობა ბინებთან მიმართებაში;
 - ❑ სამშენებლო ხარჯების კომპოზიცია დეველოპერულ კომპანიებში;
 - ❑ სამშენებლო პროექტების მომგებიანობა და ლევერეჯი;



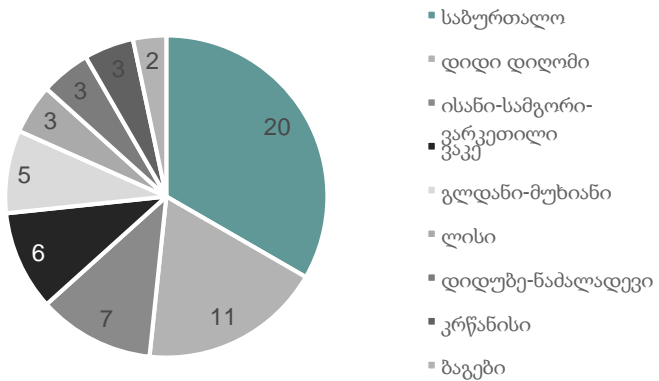
პირველადი კვლევა - შერჩევის ზომა და მახასიათებლები

შერჩეული პროექტების განაწილება რეგიონების მიხედვით

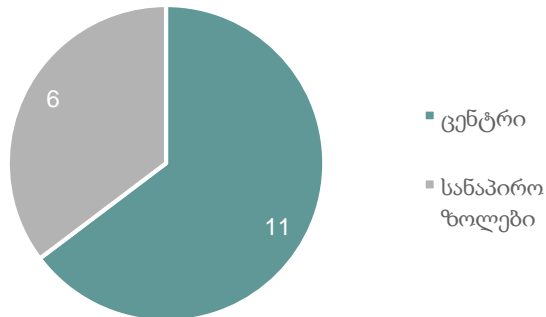


- ❑ მონაცემები მოწოდებულია 11 კომერციული ბანკის მიერ;
- ❑ შემთხვევით შერჩევაში მოხვდა 93 სამშენებლო პროექტი, რომელიც ერთიანდება 68 ურთიერთდაკავშირებულ მსესხებელთა ჯგუფში;
- ❑ შერჩეული პროექტები ნაწილდება 4 რეგიონად: თბილისი, ბათუმი, ზამთრის კურორტები და სხვა რეგიონები;
- ❑ თბილისი, ბათუმი და ზამთრის კურორტები იყოფა შედარებით ჰომოგენურ ჯგუფებად - უბნებად;
- ❑ კვლევა ეყრდნობა კომერციული ბანკების მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას და მისი ნამდვილობა არ არის შესწავლილი ან/და დადასტურებული ეროვნული ბანკის მიერ;
- ❑ კვლევაში წარმოდგენილია 2022 წლის დასაწყისის მონაცემები, საცხოვრებელი ფართის სარეალიზაციო ფასის შემთხვევაში ზრდები მოცემულია 2022 წლის იანვარი-სექტემბერის ურთიერთშედარებით;

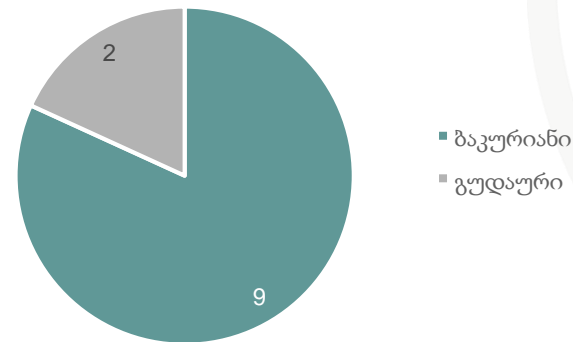
თბილისი - უბნები



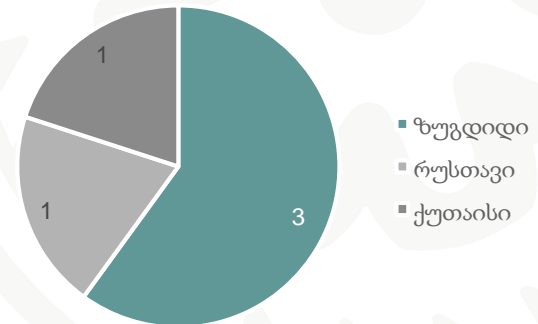
ბათუმი - უბნები



ზამთრის კურორტები

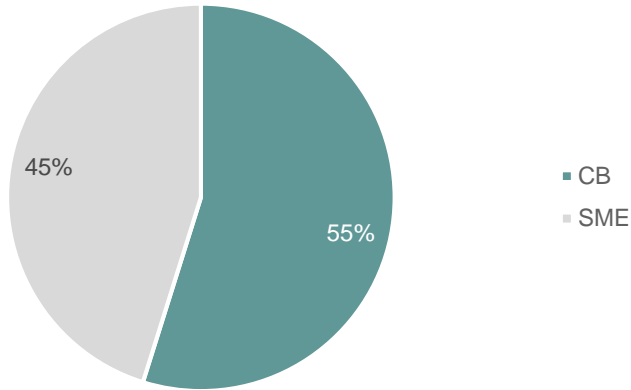


სხვა დანარჩენი

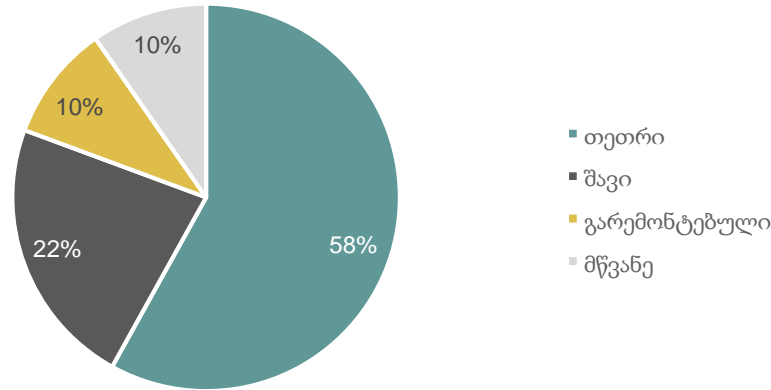


პირველადი კვლევა - შერჩევის ზომა და მახასიათებლები

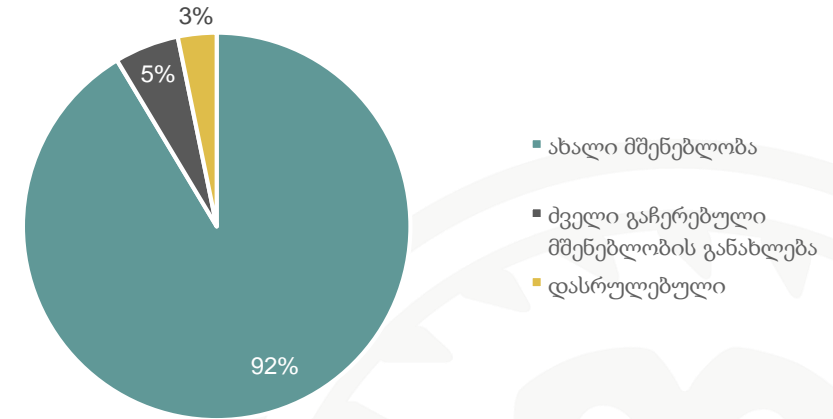
შერჩევის განაწილება სეგმენტებად



კარკასის მდგომარეობა ჩაბარებისას



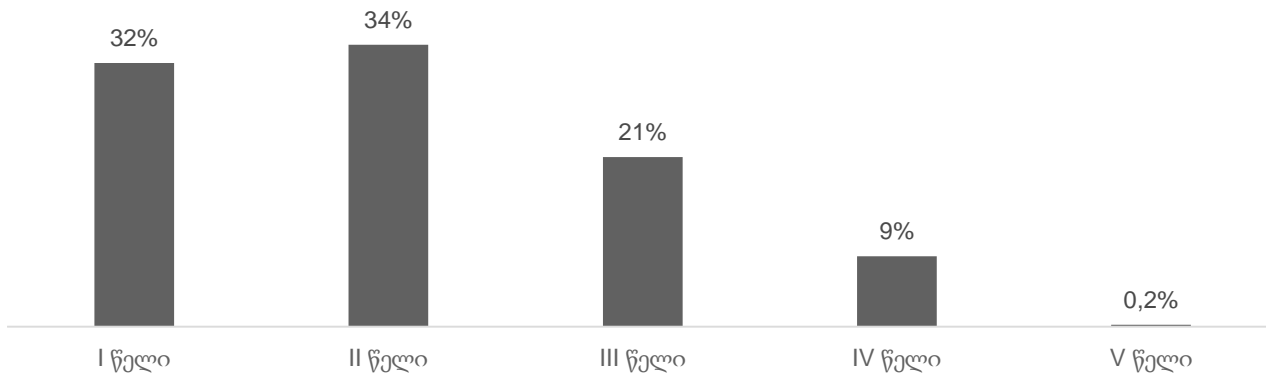
მშენებლობის სტატუსი



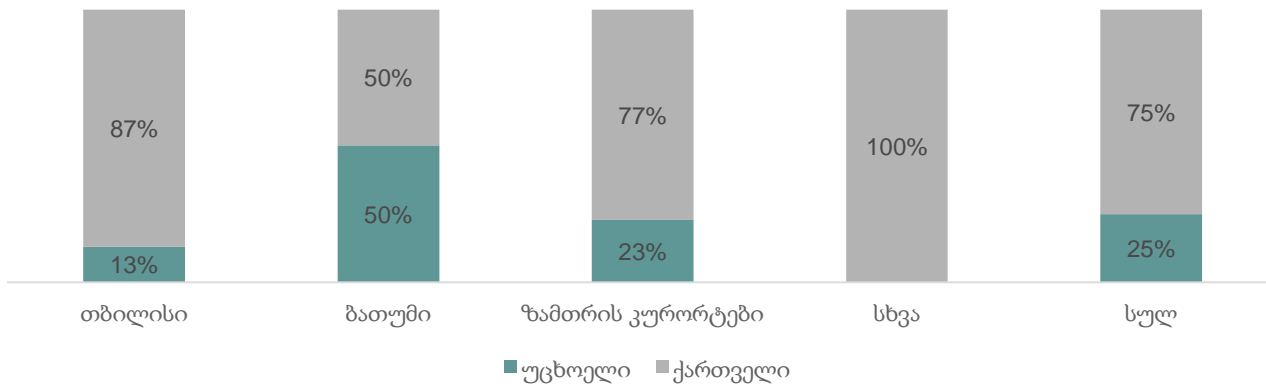
- ❑ შერჩეული დეველოპერული პროექტებიდან 55% კორპორატიულია, 45% კი SME, მიკრო სეგმენტი კი მისი უმნიშვნელო მოცულობის გამო შერჩევაში საერთოდ არ მოხვდა;
- ❑ დაახლოებით იგივე განაწილებაა მსესხებელთა დაკავშირებული ჯგუფების მიხედვითაც;
- ❑ პროექტების უმეტესობა თეთრი კარკასით ბარდება, მწვანე და გარემონტებული მდგომარეობით კი შედარებით ნაკლები;
- ❑ კვლევის ძირითადი ობიექტები ახალი დეველოპერული პროექტებია, რომელთაგან 3% იყო მხოლოდ უკვე დასრულებულ მდგომარეობაში, დანარჩენი კი მშენებლობის აქტიურ ფაზაში;
- ❑ შერჩევაში მოხვდა ისეთი ახალი მშენებლობაც, რომელიც ძველი, მაგრამ შეჩერებული მშენებლობის განახლებაა;

გაყიდვების საერთო მახასიათებლები

საცხოვრებელი ფართების გაყიდვების დინამიკა პროექტებში, რომლის ბინების მინ.80% უკვე რეალიზებულია (ათვლა გაყიდვების დაწყებიდან)



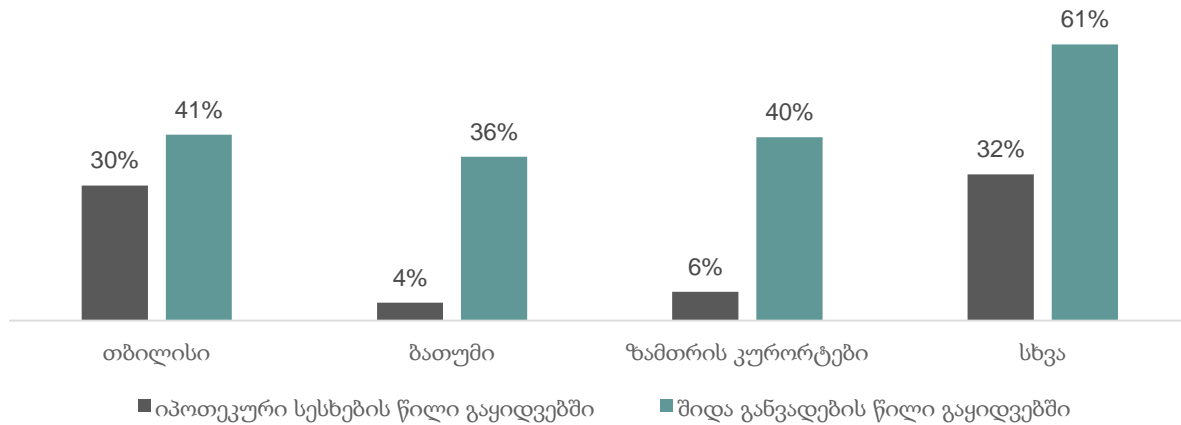
გაყიდვების განაწილება მყიდველის რეზიდენტობის მიხედვით



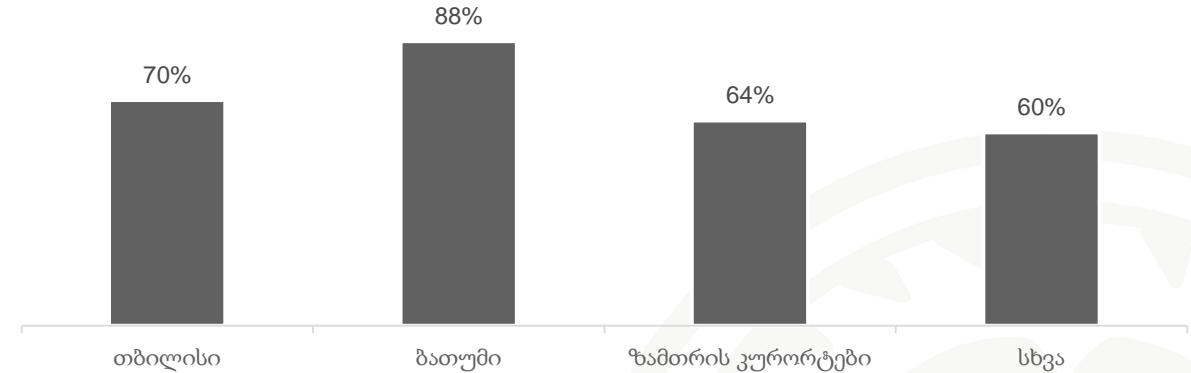
- ❑ თუ შერჩევიდან იმ დეველოპერული პროექტების გაყიდვების პროცესს დავაკვირდებით, რომელთა დაგეგმილი შემოსავლის მინიმუმ 80% უკვე მიღებულია, შეგვიძლია ვთქვათ, რომ გაყიდვების პროცესის დაწყებიდან პირველივე და მეორე წელს სრული მისაღები შემოსავლის უმეტესი ნაწილი გენერირდება (66%);
- ❑ ამ პროექტების უმეტესობის გაყიდვების პროცესი 3 წელზე მეტი ხნით ფაქტობრივად არ გრძელდება
- ❑ გაყიდვების უმეტესობა (75%) საქართველოს რეზიდენტებზე მოდის;
- ❑ უცხოელები საცხოვრებელი უძრავი ქონებით ყველაზე მეტად ბათუმში ინტერესდებიან;
- ❑ ბათუმის, თბილისის და ზამთრის კურორტების გარდა სხვა რეგიონებში უცხოელების ნასყიდობები შერჩეულ დეველოპერულ პროექტებში ბანკების მიერ იდენტიფიცირებული არ არის;

გაყიდვების წყარო: შიდა განვადება vs იპოთეკური სესხი

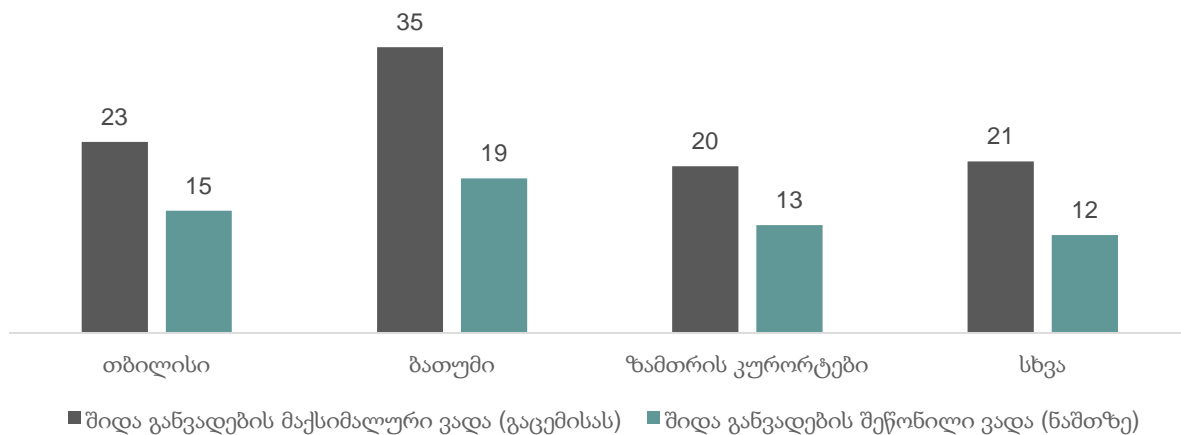
გაყიდვებში სესხებისა და შიდა განვადებების წილი (მოცულობა)



შიდა განვადებების შეთავაზება დეველოპერებისგან



შიდა განვადების ვადები



- დეველოპერების გაყიდვების უმეტესი ნაწილი შიდა განვადებებზე მოდის; ბათუმში იპოთეკური სესხით გაყიდვების ნაკლებობა სავარაუდოდ მეტი უცხოელი მყიდველით აიხსნება, რომელთაც შეზღუდული აქვთ ქართულ საბანკო სისტემაში კრედიტით სარგებლობა;
- ბათუმში უფრო მეტი კომპანია სთავაზობს მყიდველს შიდა განვადების სერვისით სარგებლობას ვიდრე საქართველოს დანარჩენ რეგიონებში და ამასთან უფრო ხელსაყრელი პირობებითაც;

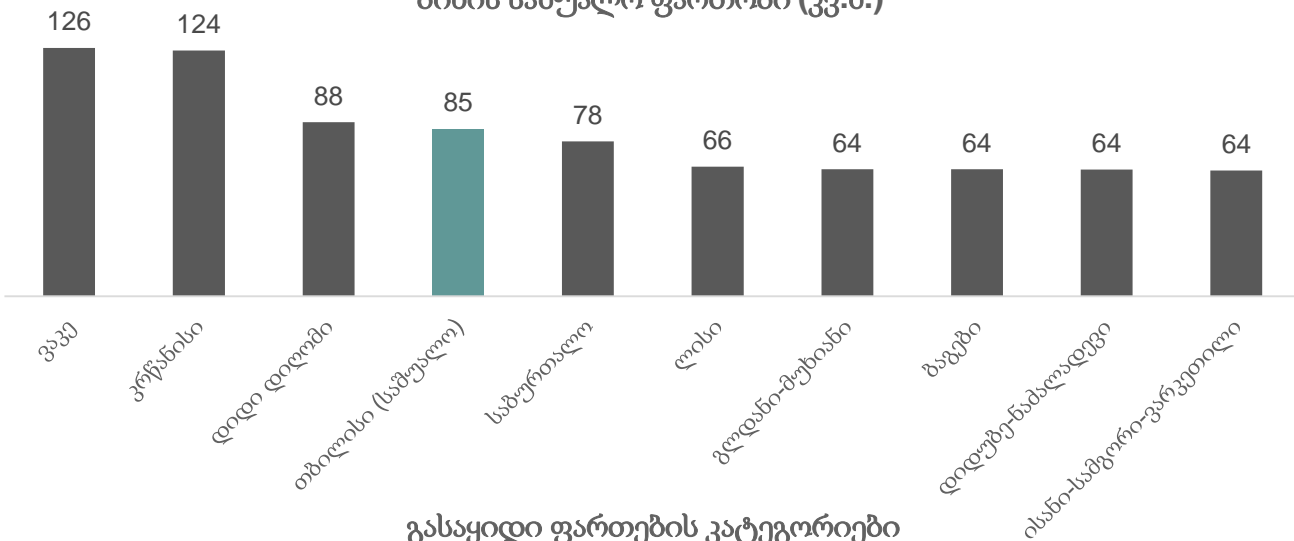


თბილისი

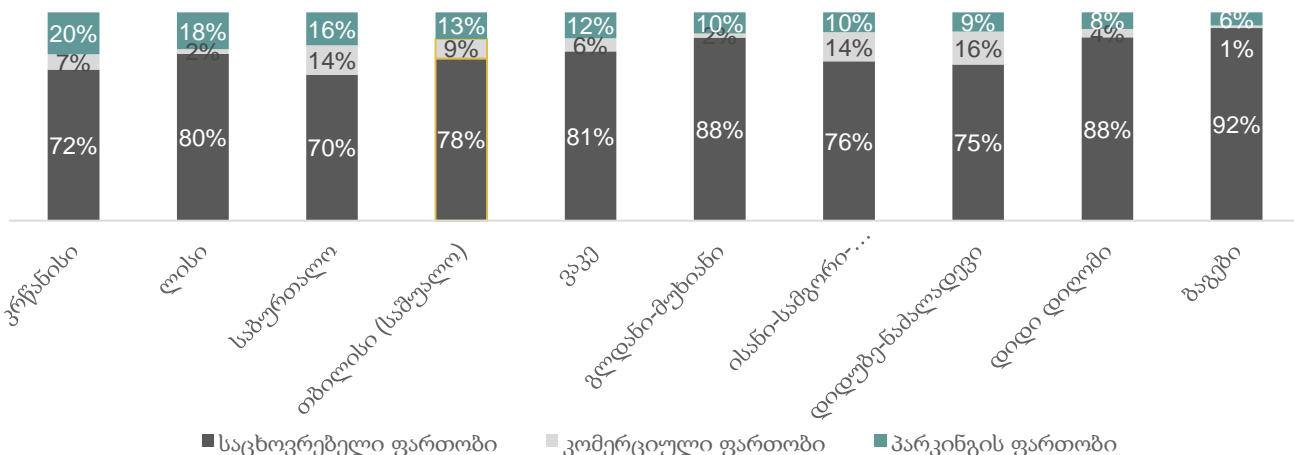
1. ვაკე
2. საბურთალო
3. კრწანისი
4. დიდუბე-ნაძალადევი
5. ლისი
6. დიდი დილომი
7. ისანი-სამგორი-ვარკეთილი
8. ბაგები
9. გლდანი-მუხიანი

თბილისი - სამშენებლო პროექტების სპეციფიკა

ბინის საშუალო ფართობი (კვ.მ.)



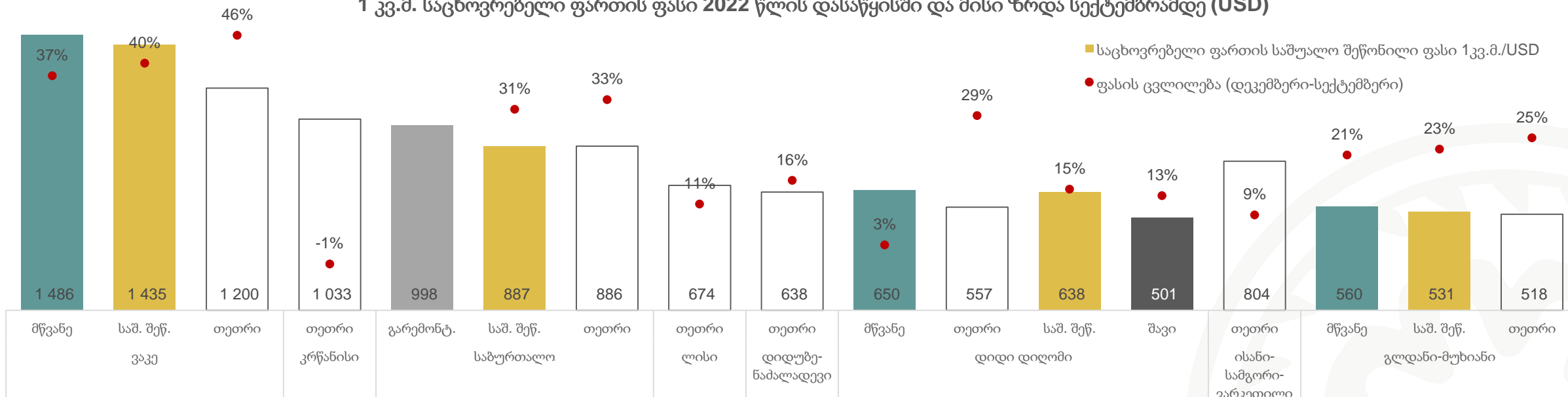
გასაყიდი ფართების კატეგორიები
(დალაგებულია პარკინგის წილის კლებადობით)



- ცენტრალური უბნების სამშენებლო პროექტებში საშუალოდ უფრო დიდი საცხოვრებელი ბინებია ვიდრე გარეუბნებში. დიდი დილომის შედარებით დიდი მოცულობის ფართობი ძირითადად ერთ სამშენებლო პროექტზე მოდის, რომელსაც დიდი წონა აქვს;
- გარეუბნების შედარებით მცირე ფართის მქონე ბინები ამ უბნებში საცხოვრებელი ფართის უფრო ხელმისაწვდომს ხდის და დაბალბიუჯეტური მომხმარებლების მეტ დაინტერესებას იწვევს;
- თბილისის სამშენებლო პროექტებში უდიდესი საპარკინგე სივრცე კრწანისში, ლისზე და საბურთალოზე, საშუალო მონაცემზე მცირედით ნაკლებია ვაკის მაჩვენებელი;
- გარე უბნებში გაცილებით ნაკლები საპარკინგე სივრცეა გათვალისწინებული, ვიდრე ცენტრალურ უბნებში;
- პროექტში პროპორციულად ყველაზე ნაკლები კომერციული ფართი ბაგებში, გლდანი-მუხიანსა და დიდ დილომშია, შესაბამისად საცხოვრებელი ფართებიც ამ უბნებში არსებულ პროექტებშია ყველაზე ინტენსიურად წარმოდგენილი

თბილისი - საცხოვრებელი ფართის ფასი

1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ფასი 2022 წლის დასაწყისში და მისი ზრდა სექტემბრამდე (USD)

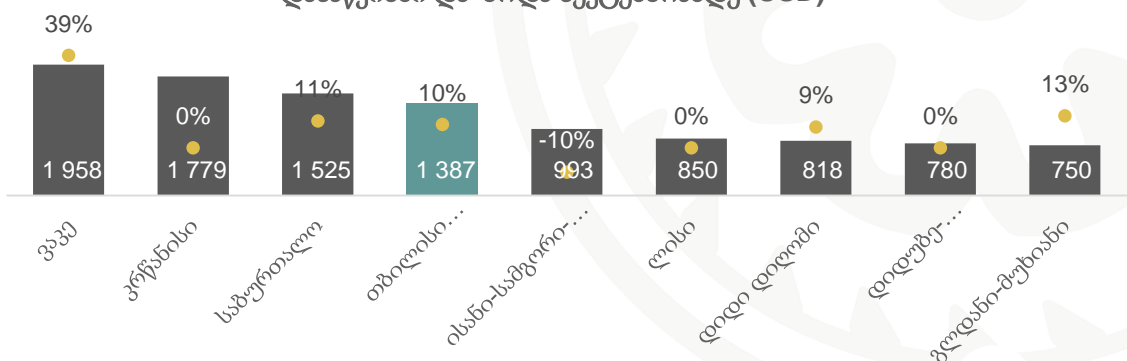


უმაღლესი ფასი კარკასის ყველა მდგომარეობაზე ვაკეშია, შემდეგ მოდის კრწანისი და საბურთალო; ფასების ყველაზე მაღალი ზრდა ვაკე-საბურთალოში დაფიქსირდა, ხოლო თეთრ კარკასზე ყველა უბანში უფრო მეტი ზრდა ფიქსირდება ვიდრე დანარჩენი ტიპის კარკასზე;

მშენებარე ფართის ფასის ზრდის ანალიზისას მნიშვნელოვანი გათვალისწინებულ იქნას ის ფაქტიც, რომ მასზე მოქმედებს როგორც თვითღირებულების/მოთხოვნის ზრდა, ასევე მშენებლობის დასრულებამდე დარჩენილი დროც;

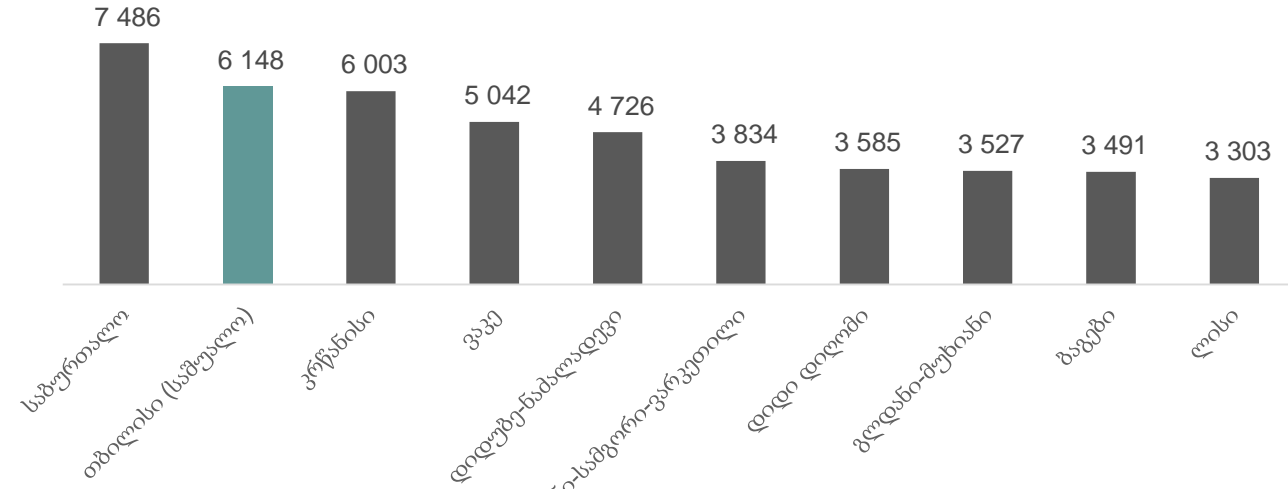
უბნების ცოცხალი იგივეა კომერციული საცხოვრებელი ფართების ფასების მიხედვითაც;

1 კვ.მ კომერციული ფართის საშუალო შეწონილი ფასი 2022 წლის დასაწყისში და ზრდა სექტემბრამდე (USD)

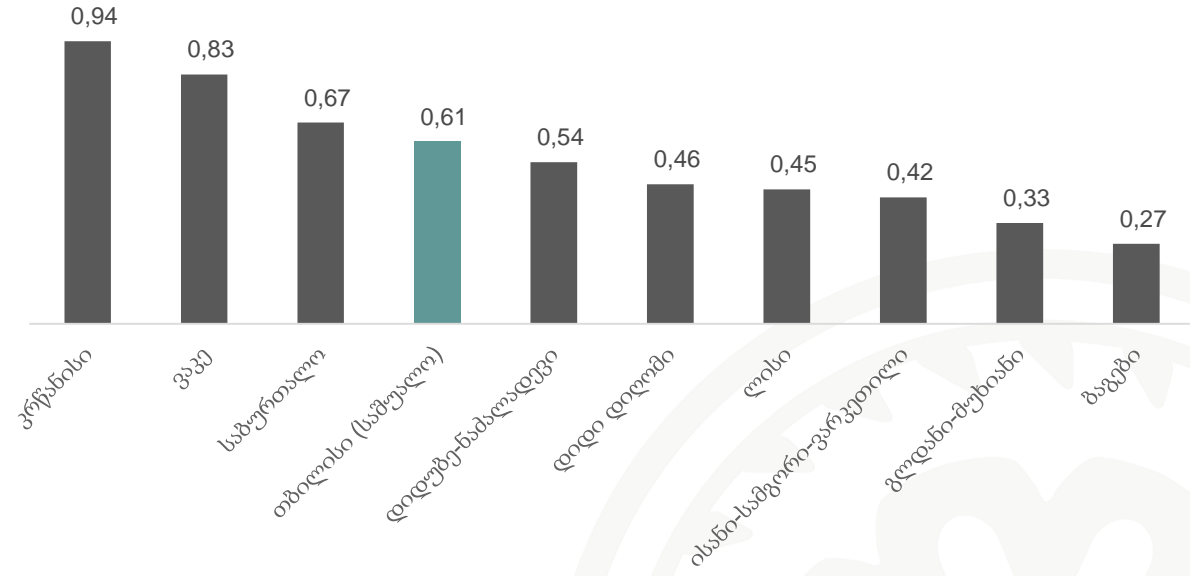


თბილისი - პარკინგის ფასები

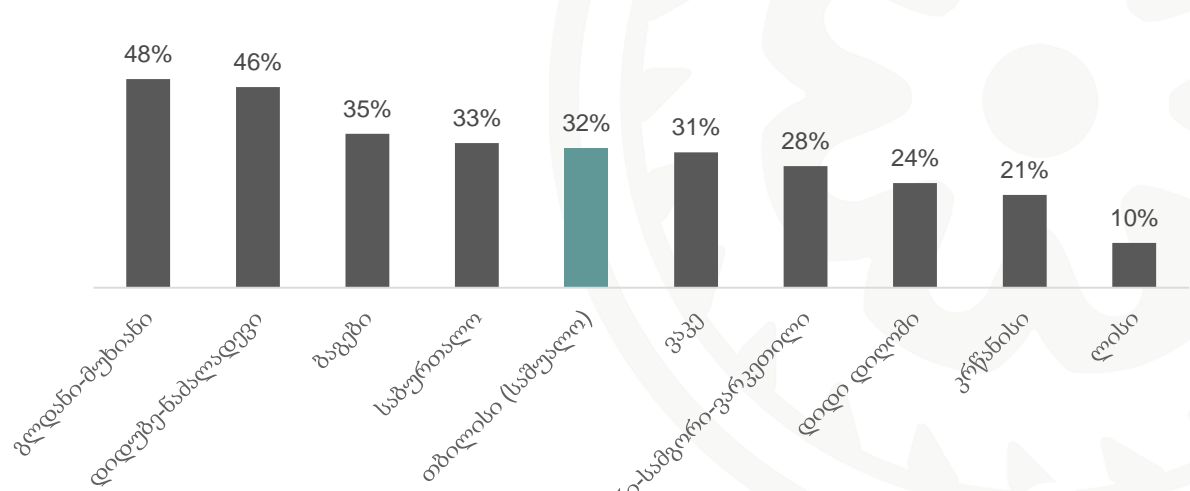
პარკინგის ფასი 2022 წლის დასაწყისში USD



პარკინგის რაოდენობა ერთ ბინაზე (საშუალო შეწონილი)



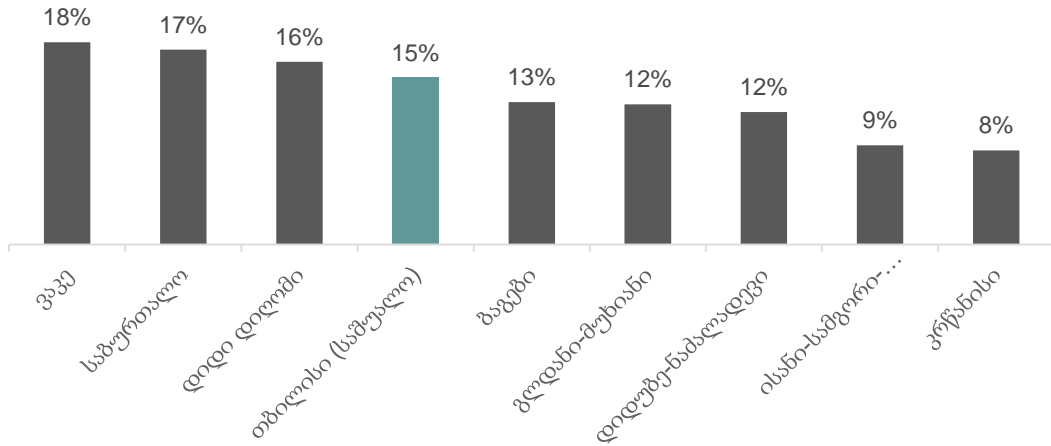
პარკინგის ფასის ბინის ფასთან თანაფარდობა (1 კვ.მ-ზე)



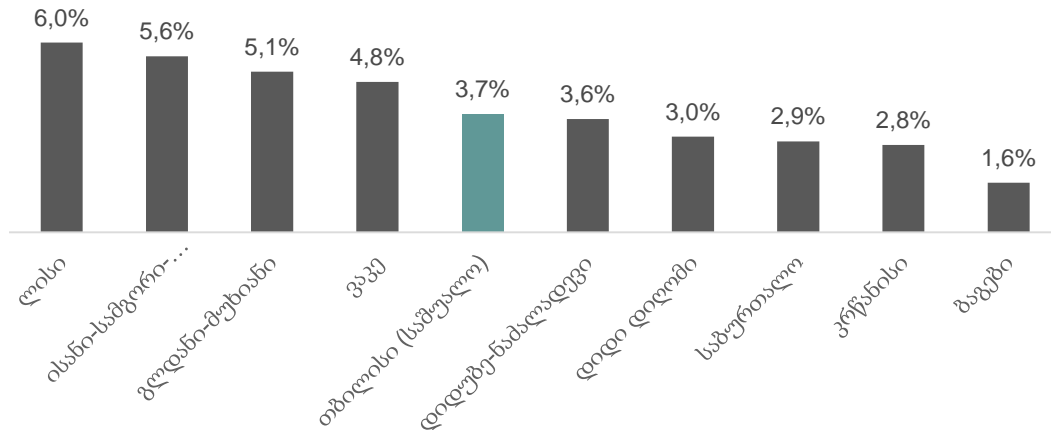
- პარკინგზე ყველაზე მაღალი ფასი საბურთალოზე გამოვიდა, რასაც ძირითადად KING DAVID-ის პროექტი განაპირობებს და ის ერთგვარ "ექსტრიმს" წარმოადგენს ჯგუფში;
- ცენტრალურ უბნებში ფიქსირდება პარკინგების ყველაზე მეტი რაოდენობა ერთ ბინაზე დაანგარიშებით;
- თბილისის უბნების რიგითობა საპირისპიროა თუ პარკინგისა და ბინის ფასებს (1კვ.მ-ზე) შევადარებთ(შევაფარდებთ) ერთმანეთს. გარეუბანსა და ცენტრს შორის ფასები საცხოვრებელ ფართებზე უფრო მეტად განსხვავდება, ვიდრე საპარკინგე ადგილებზე;

თბილისი - სამშენებლო ხარჯების კომპოზიცია

მიწის ღირებულების წილი თვითღირებულებაში

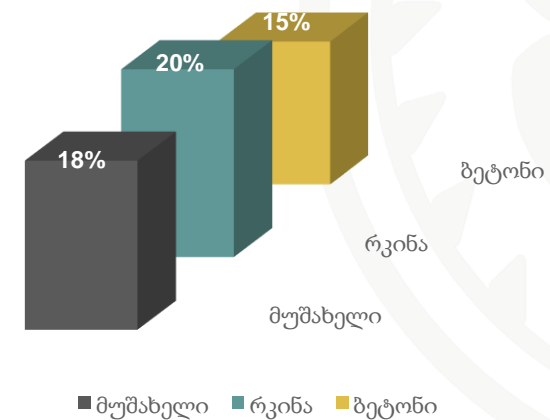


გაყიდვებისა და ადმინისტრაციული ხარჯების წილი რეალიზაციაში



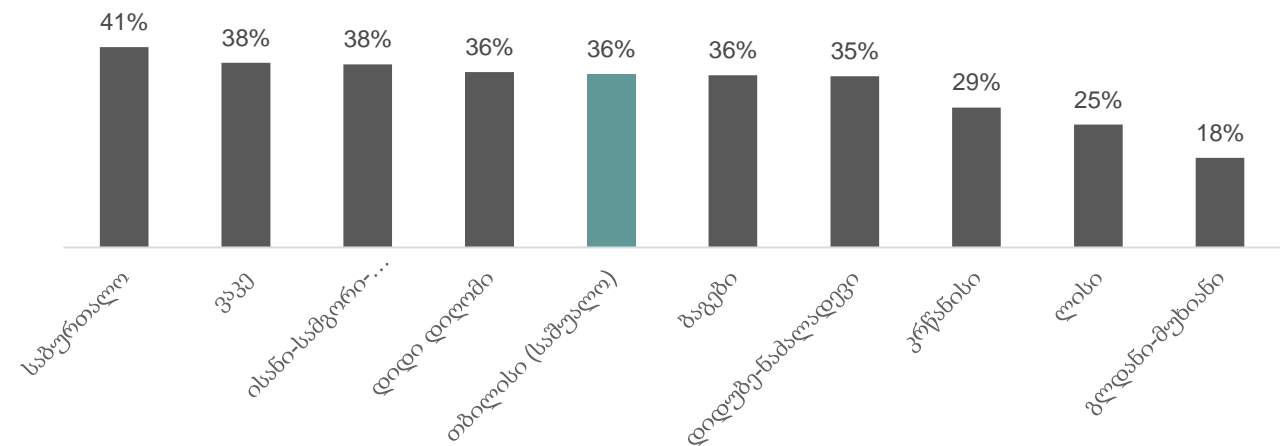
- სამშენებლო კომპანიების ხარჯებში მიწის ხარჯს ყველაზე დიდი ადგილი ვაკისა და საბურთალოს დეველოპერულ პროექტებში უჭირავს;
- გაყიდვებისა და ადმინისტრაციული ხარჯების წილი რეალიზაციიდან მიღებულ ფულად სახსრებში მეტნაკლებად მსგავსია თბილისის უბნებში, გარდა ბაგებისა, სადაც ეს მაჩვენებელი გაცილებით დაბალია და 2%-ს არ აღემატება;
- მუშახელისა და რკინა-ბეტონის ხარჯები თბილისის სამშენებლო პროექტების ხარჯთაღრიცხვაში მიწის გარეშე თვითღირებულების 53%-ს შეადგენს

ხარჯების კომპოზიცია თვითღირებულებაში (მიწის გარეშე)

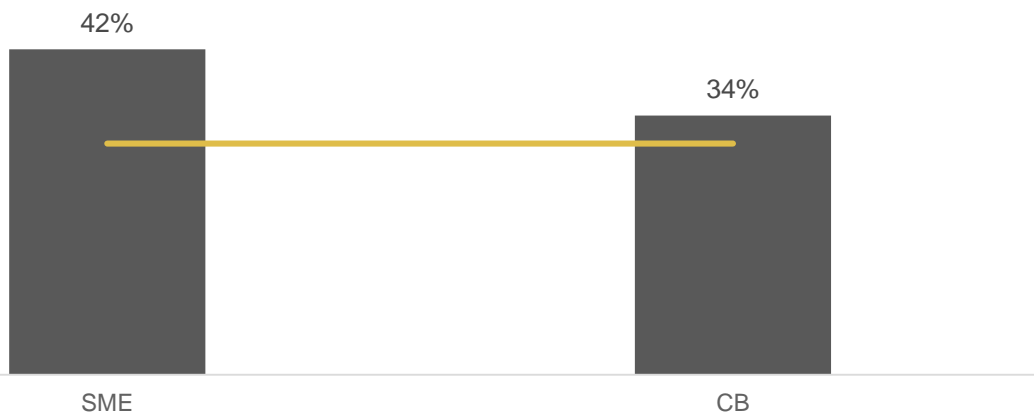


თბილისი - სამშენებლო პროექტების მომგებიანობა

საერთო მოგების მარჟა



საკუთარი კაპიტალის წილი ინვესტიციაში



■ საკუთარი კაპიტალის აქტივებით შექონილი საშუალო წილი ინვესტიციაში — სეზ-ის მოთხოვნა

- საერთო მოგების მარჟა თბილისის დეველოპერულ პროექტებში საშუალოდ 36%-ია;
- საშუალოზე მაღალი მოგების მარჟა საბურთალოზე, ვაკესა და ისანი/სამგორი/ვარკეთილის უბნებშია, თუმცა საშუალოს მეტად ჩამორჩება ლისი და გლდან-მუხიანი;
- უზარალობის ფასი ყველაზე მაღალი ვაკეშია, მიუხედავად ამისა ამ უბანში ყველაზე მაღალი სარეალიზაციო ფასის წყალობით ერთ-ერთი უმაღლესი საერთო მოგების მარჟაა;

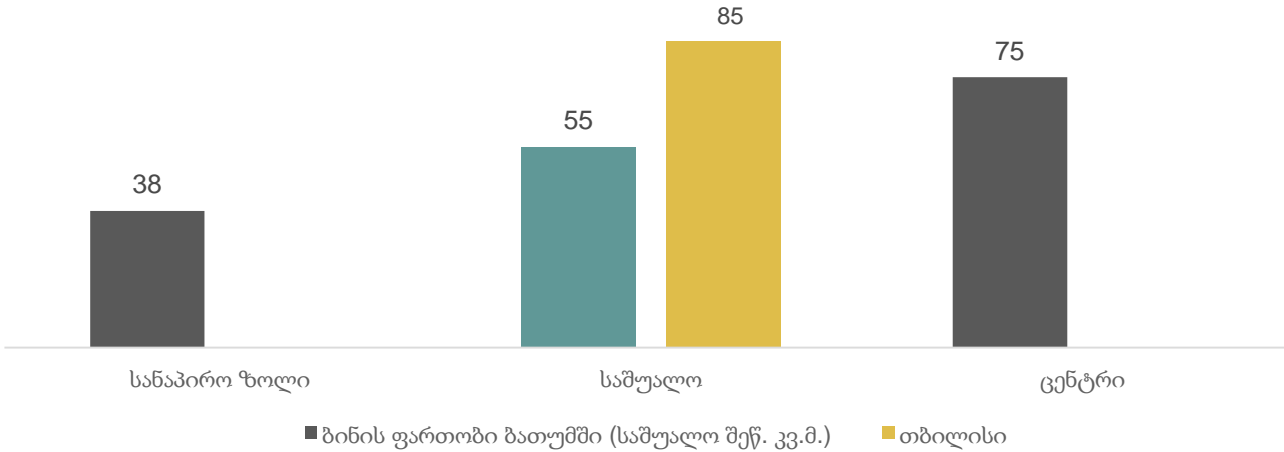


ბათუმი

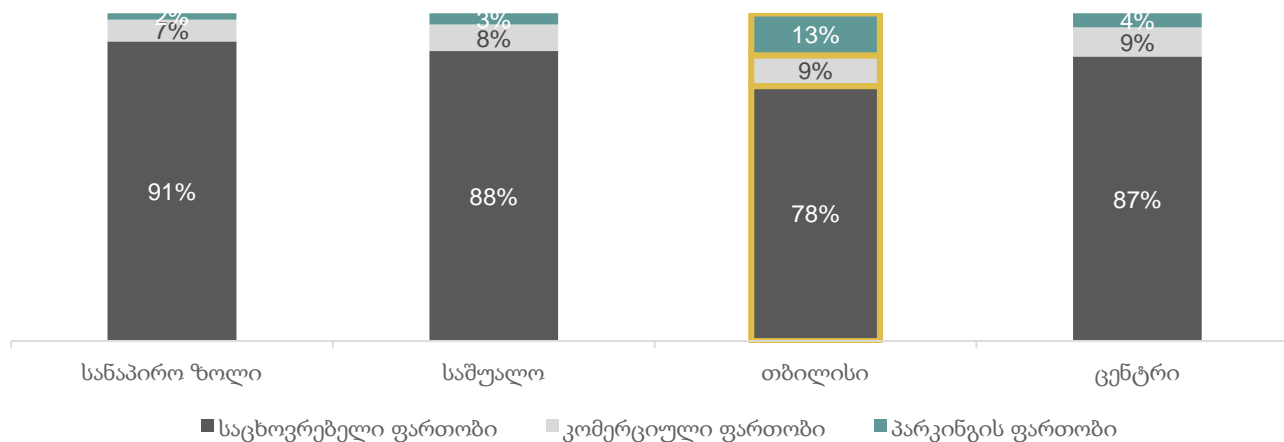
1. სანაპირო ზოლები
2. ცენტრი

ბათუმი - სამშენებლო პროექტების სპეციფიკა

ბინის საშუალო ფართობი (კვ.მ.)



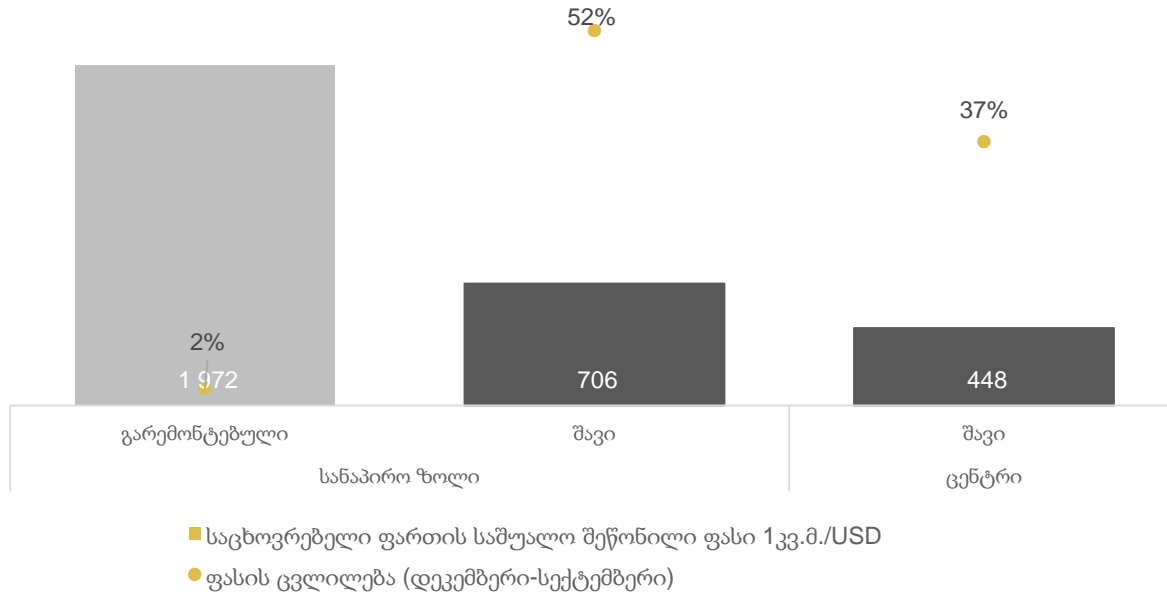
გასაყიდი ფართობის კატეგორიები
(დალაგებულია პარკინგის წილის კლებადობით)



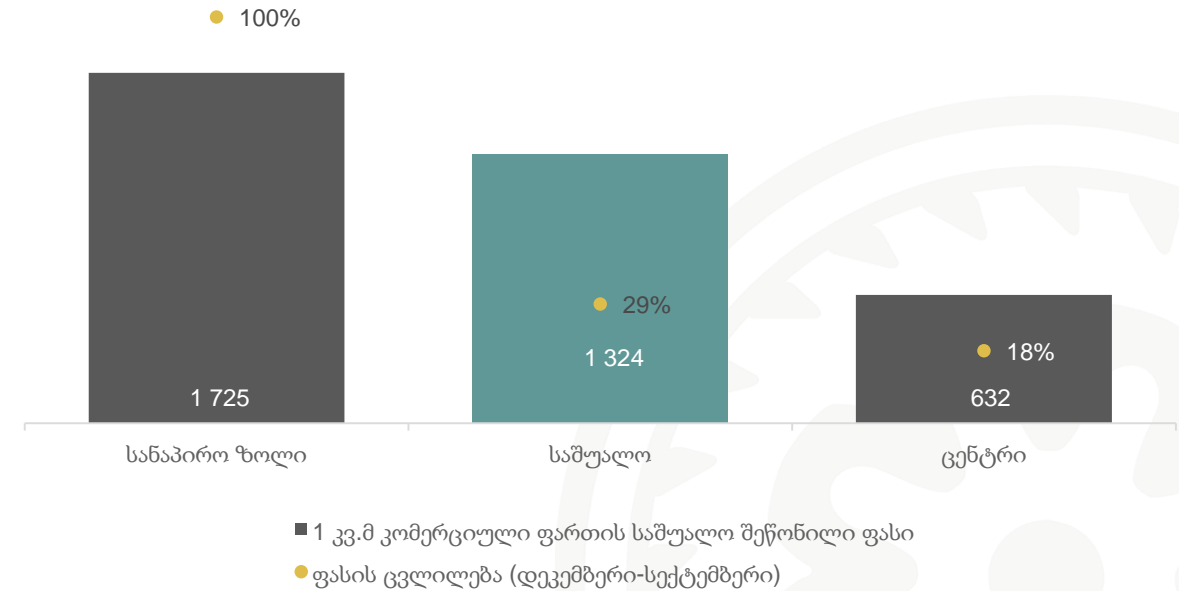
- სანაპირო ზოლებში არსებული საცხოვრებელი ბინები, რომელიც უფრო მეტად საინვესტიციო უძრავ ქონებად შეიძლება განვიხილოთ, საშუალო ფართობით გაცილებით პატარაა ვიდრე ცენტრალურ (ზღვიდან მოშორებულ) უბნებში, რადგან ამ უბნებში საცხოვრებელი ფართები უფრო მეტად საყოფაცხოვრებო მიზნობრიობით გამოიყენება, რაც უფრო დიდი მოცულობის ბინას საჭიროებს საინვესტიციოსთან შედარებით;
- საშუალო ზომაში (კვ.მ.) თბილისის საშუალო მაჩვენებელს არათუ ბათუმის სანაპირო ზოლების საცხოვრებელი ბინები, არამედ ცენტრალური უბნების საცხოვრებელი ფართებიც ჩამორჩება;
- ბათუმის სამშენებლო პროექტებში გაცილებით ნაკლები საპარკინგე ფართია გათვალისწინებული ვიდრე თბილისში;
- ავტოფარეხების ხარჯზე მომადებულია საცხოვრებელი ფართების მოცულობა/რაოდენობა, რაც დეველოპერული კომპანიებისთვის უფრო მომგებიანია;
- თბილისსა და ბათუმს შორის ამ სხვაობას სამშენებლო რეგულაციები და პარკინგის მინიმალურ მოთხოვნებს შორის განსხვავებაც განაპირობებს;

ბათუმი - სარეალიზაციო ფართის ფასი

1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ფასი 2022 წლის დასაწყისში და მისი ზრდა სექტემბრამდე (USD)



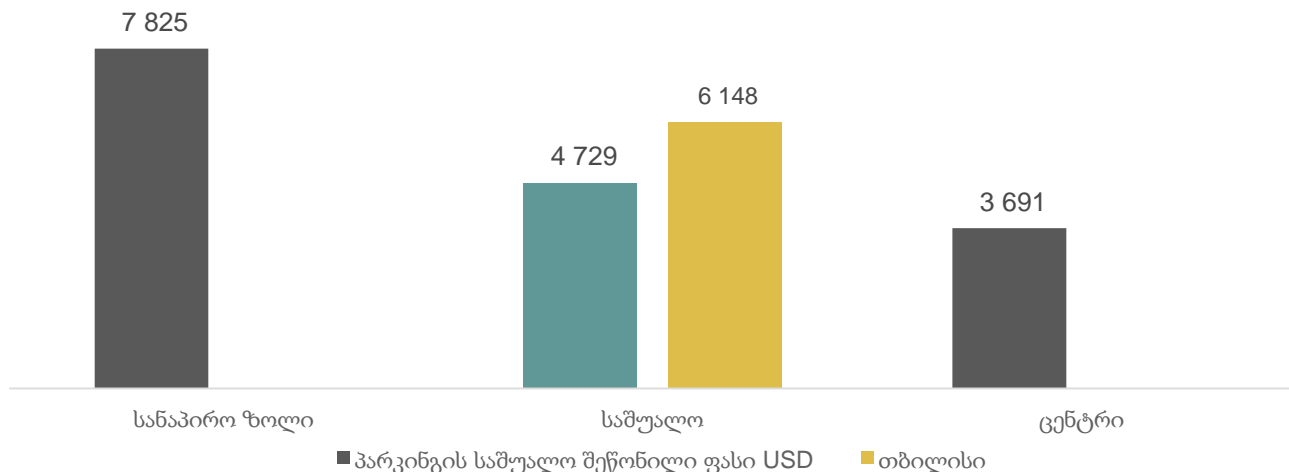
1 კვ.მ კომერციული ფართის საშუალო შეწონილი ფასი 2022 წლის დასაწყისში და ზრდა სექტემბრამდე USD



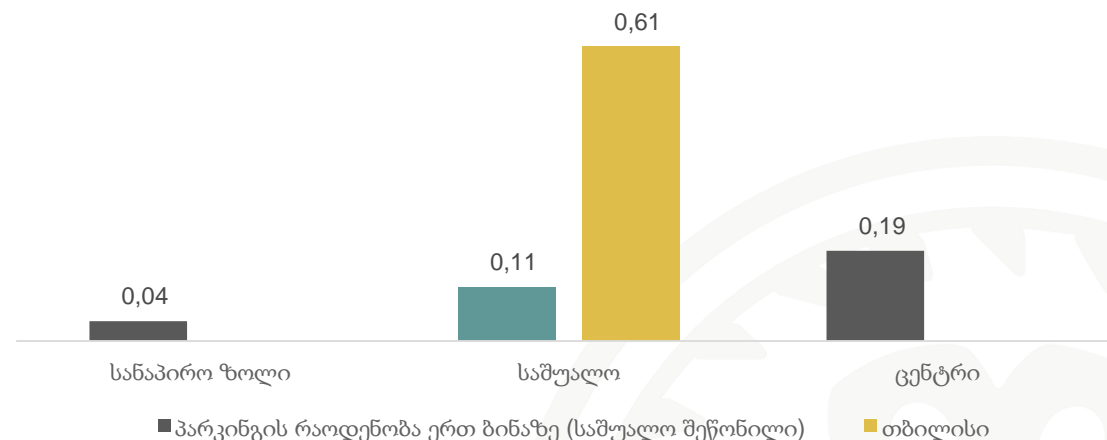
- სანაპირო ზოლებში არსებული ბინის ფასები მათი საინვესტიციო დანიშნულების გამო 1,6-ჯერ აღემატება ცენტრალურ უბნებში არსებულ საცხოვრებელ ფართებს;
- აღსანიშნავია, რომ შერჩეული პროექტების სანაპირო ზოლის გარემონტებულ ფართებში წლის დასაწყისის შემდეგ ფასი თითქმის უცვლელი დარჩა, თუმცა მაღალი ზრდა გვაქვს შავი კარკასის საცხოვრებელ ფართებში როგორც სანაპირო, ასევე ცენტრალურ დასახლებაში;
- კომერციული ფართის ფასებში ისეთი რადიკალური სხვაობა არ არის, როგორც ეს საცხოვრებელ ფართებშია. ფასები აქაც სანაპირო ზოლში უფრო მეტად გაიზარდა, ვიდრე ცენტრალურ ბათუმში;

ბათუმი - პარკინგის ფასები

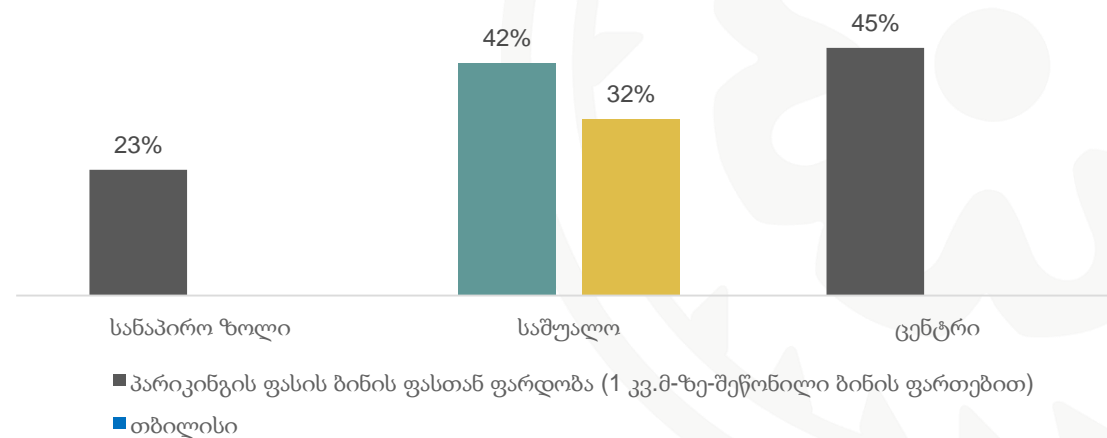
პარკინგის ფასი 2022 წლის დასაწყისში USD



პარკინგის რაოდენობა ერთ ბინაზე (საშუალო შეწონილი)



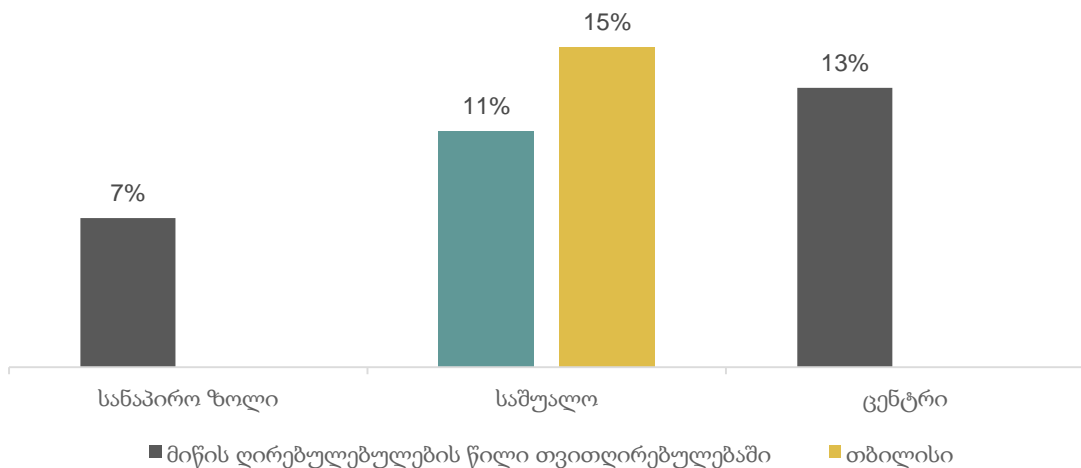
პარკინგის ბინის ფასთან თანაფარდობა (1 კვ.მ-ზე)



- პარკინგის ფასი სანაპირო ზოლებში უფრო მაღალია, თუმცა რადგან ეს საცხოვრებელი ბინის ფასის უფრო ნაკლებ პორციას შეადგენს, ვიდრე ცენტრალურ უბნებში (ანუ ნაკლებად შემოსავლიანია ბინასთან შედარებით), მიწოდებაც უფრო ნაკლებია სანაპირო ზოლში (პარკინგის რაოდენობა 1 კვ.მ-ზე);
- ცენტრალურ უბნებში ერთ ბინაზე პარკინგის უფრო მეტი რაოდენობას ამ ბინების საცხოვრებელი დანიშნულებაც განსაზღვრავს;

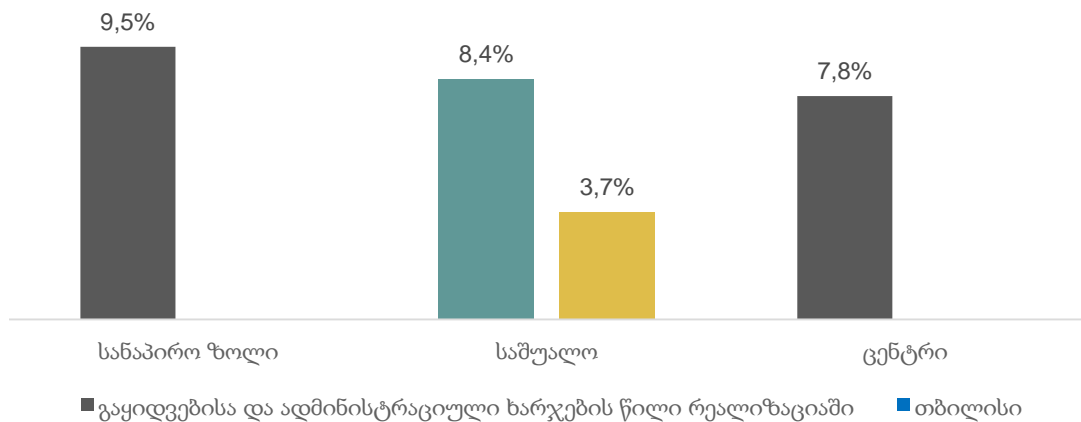
ბათუმი - სამშენებლო ხარჯების კომპოზიცია

მიწის ღირებულების წილი თვითღირებულებაში

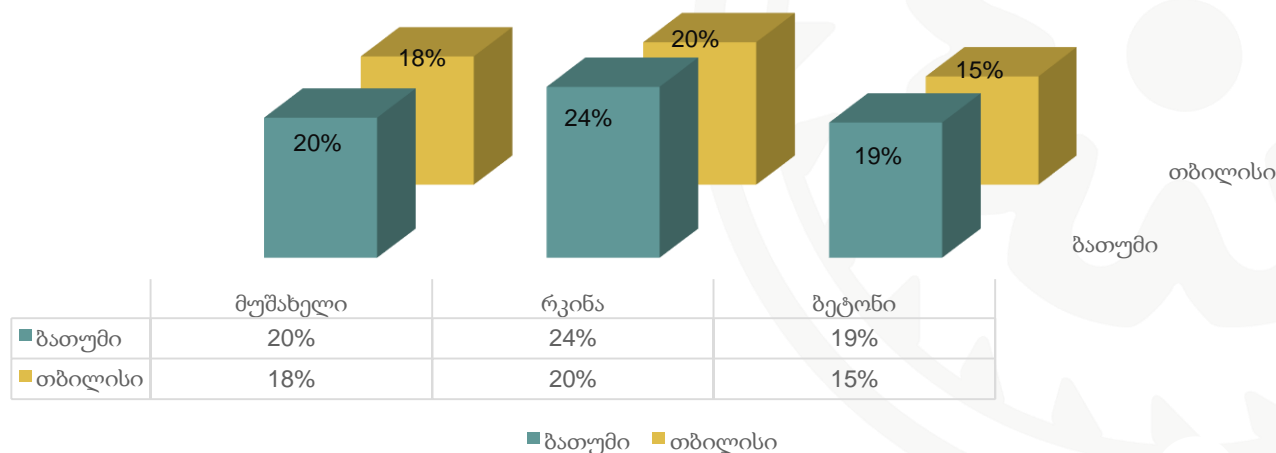


მიწის ღირებულება ცენტრალურ უბნებში უფრო მეტ პროპორციას იკავებს მშენებლობის თვითღირებულებაში, რასაც სავარაუდოდ პროექტის მოცულობა განაპირობებს. სანაპირო ზოლებში უფრო მოცულობითი/მრავალსართულიანი კორპუსები შენდება, რაც მიწის ღირებულების წილს ამცირებს მთლიან ხარჯებში, მიუხედავად იმისა, რომ ის შეიძლება უფრო ძვირი ღირდეს, ვიდრე შიდა/ცენტრალურ უბნებში;

გაყიდვებისა და ადმინისტრაციული ხარჯების წილი რეალიზაციაში

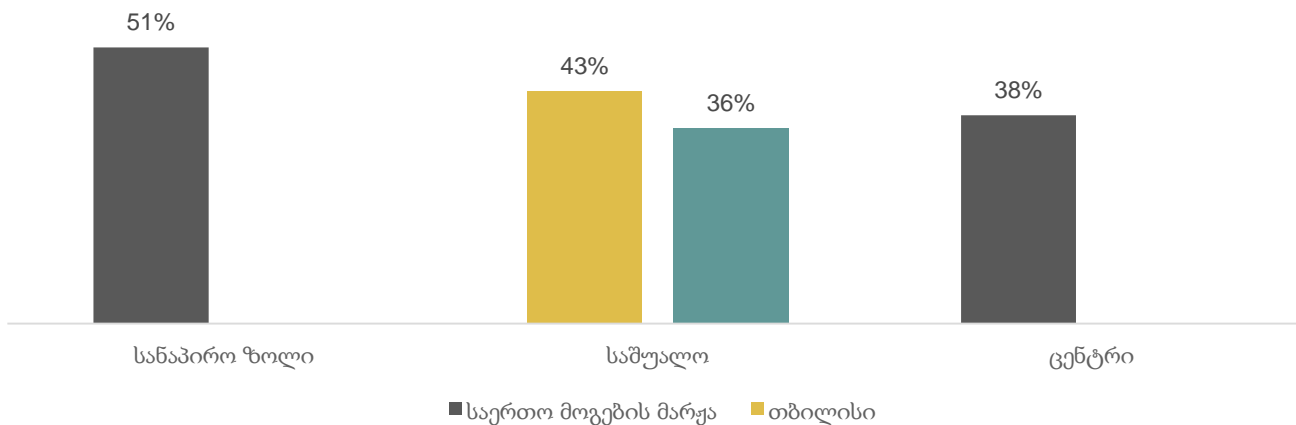


ხარჯების კომპოზიცია თვითღირებულებაში (მიწის გარეშე)

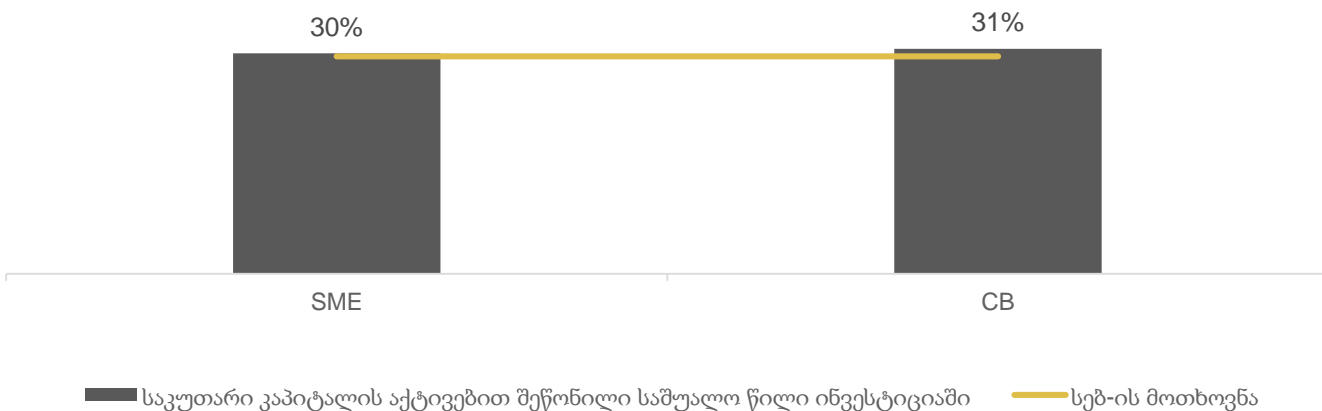


ბათუმი - სამშენებლო პროექტების მომგებიანობა

საერთო მოგების მარჟა



საკუთარი კაპიტალის წილი ინვესტიციაში



- სანაპირო ზოლებში არსებული პროექტების მომგებიანობა უფრო მაღალია ვიდრე შიდა ცენტრალურ უბნებში. ამასთან სხვაობა უფრო დიდია ვიდრე თბილისის უბნებს შორის, სადაც ეს მაჩვენებელი შედარებით ჰომოგენურია;
- მართალია სანაპირო ზოლში 1 კვ.მ-ზე პროექტების უზარალობის ფასი გაცილებით მაღალია, მაგრამ ასევე მაღალი სარეალიზაციო ფასიდან გამომდინარე უმაღლესი მთლიანი მოგების მარჟა მაინც ნარჩუნდება;

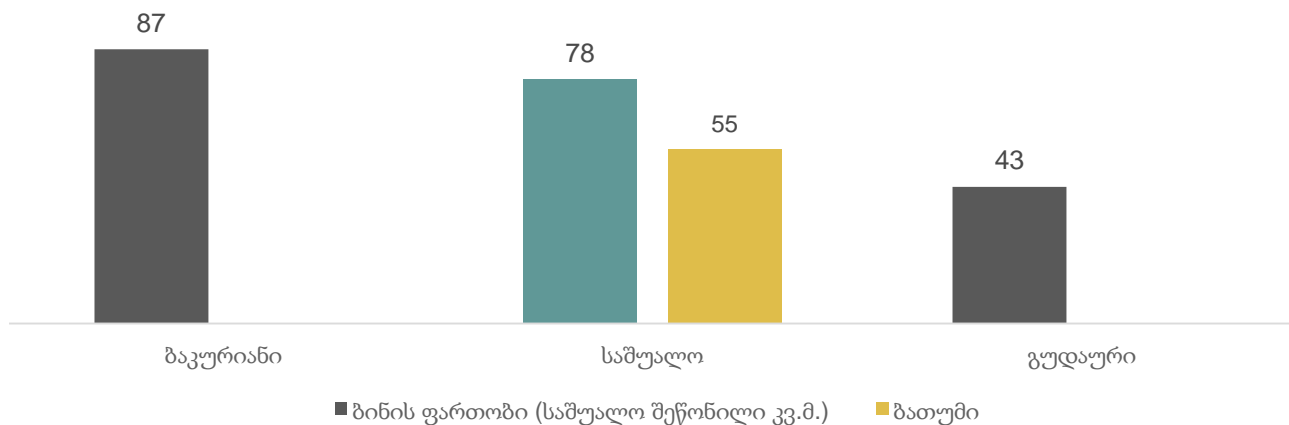


ზამთრის კურორტები

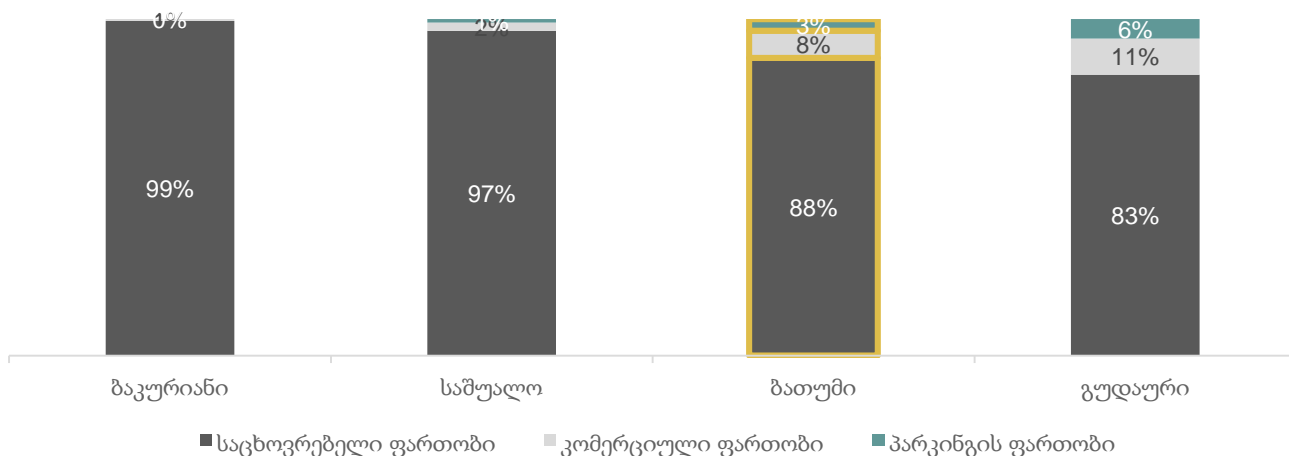
1. ბაკურიანი
2. გუდაური

ზამთრის კურორდები - სამშენებლო პროექტების სპეციფიკა

ბინის საშუალო ფართობი (კვ.მ.)



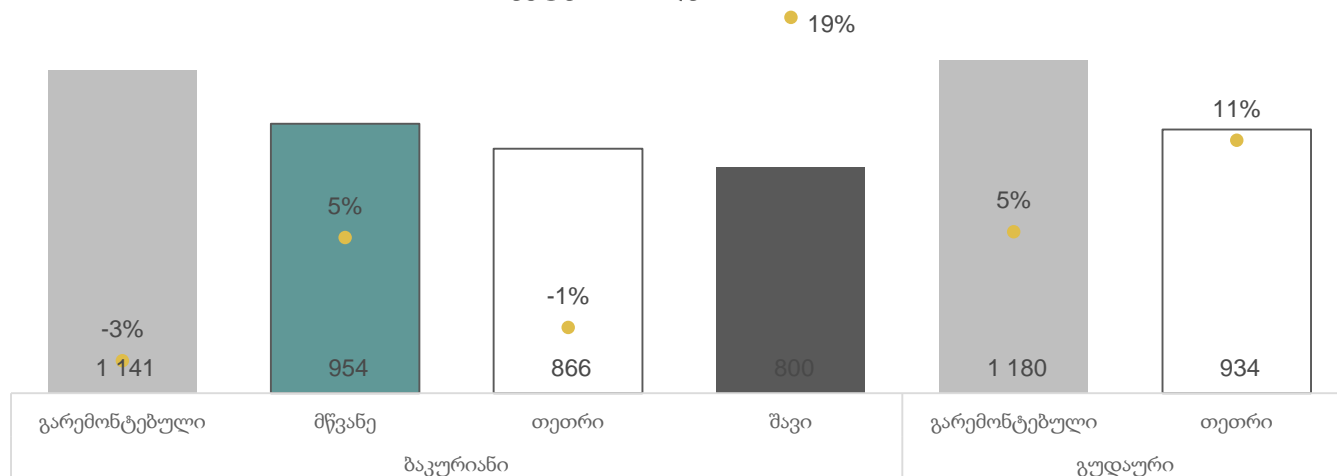
გასაყიდი ფართების კატეგორიები (დალაგებულია პარკინგის წილის კლებადობით)



- გასაყიდი საცხოვრებელი ფართის საშუალო მოცულობა ბაკურიანში უფრო დიდია ვიდრე გუდაურში. ბაკურიანი გუდაურთან შედარებით საოჯახო დასვენების ადგილად ითვლება, რაც დაპროექტებული ფართების საშუალო მოცულობაზეც ახდენს გავლენას. აღსანიშნავია ისიც, რომ ბაკურიანში აპარტამენტებთან ერთად გუდაურისგან განსხვავებით კოდეჯებიც პოპულარულია, რაც საცხოვრებელი ფართების საშუალო ფართობს ზრდის;
- ზამთრის კურორდებს თუ ბათუმს შევადარებთ, საცხოვრებელი ფართების საშუალო მოცულობით ზღვისპირეთი საშუალოდ 15 კვ.მ-ით ჩამორჩება, რაც ამ ორი კურორდის განსხვავებულ თავისებურებებზე მიუთითებს;
- ისევე როგორც ბათუმში, სამშენებლო პროექტებში ზამთრის კურორდებზეც ძალიან მცირე საპარკინგე ადგილების გათვალისწინება ხდება;
- ავტოფარეხების ხარჯზე მომადებულია საცხოვრებელი ფართების მოცულობა/რაოდენობა, გეოგრაფიული რელიეფიდან გამომდინარე პარკინგები მეტია გუდაურის პროექტებში, ბაკურიანში კი უფრო მეტი "უფასო" ალტერნატივა არსებობს;

ზამთრის კურორტები - სარეალიზაციო ფართის ფასი

1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ფასი 2022 წლის დასაწყისში და მისი ზრდა სექტემბრამდე (USD)



■ საცხოვრებელი ფართის საშუალო შეწონილი ფასი 1კვ.მ./USD ● ფასის ცვლილება (დეკემბერი-სექტემბერი)

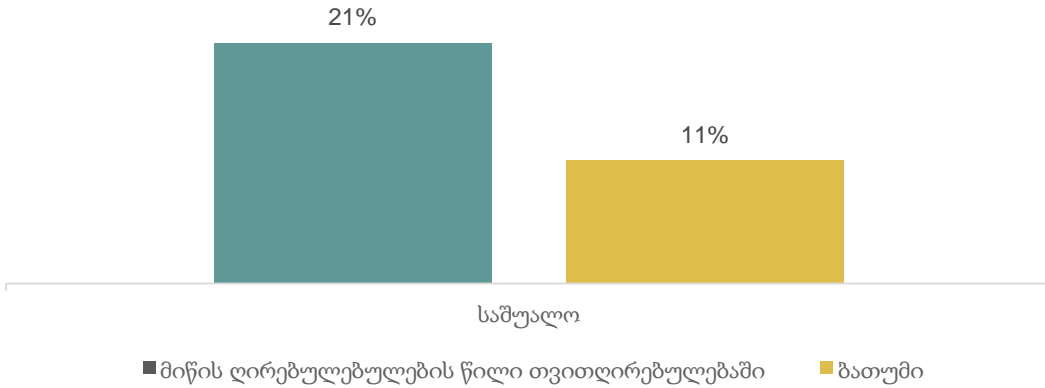
1 კვ.მ კომერციული ფართის საშუალო შეწონილი ფასი 2022 წლის დასაწყისში და ზრდა სექტემბრამდე USD



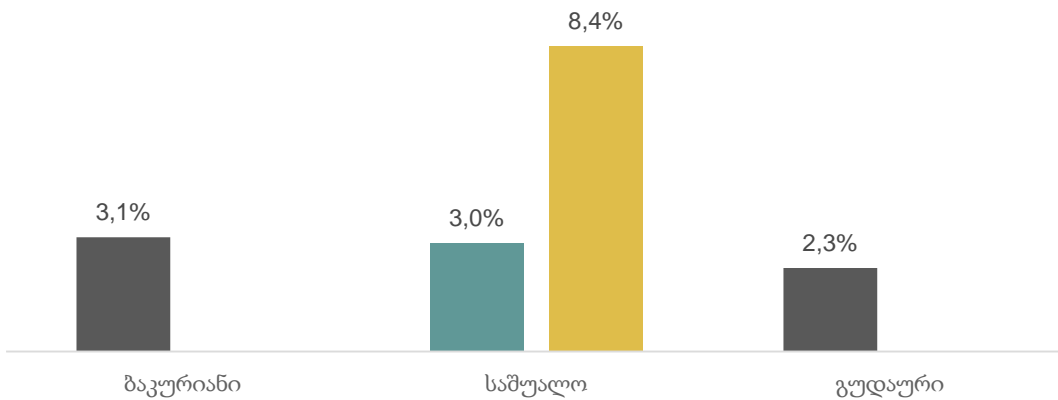
- თეთრი კარკასის მდგომარეობაში 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ღირებულება გუდაურში უფრო მეტია ვიდრე ბაკურიანში;

ზამთრის კურორტები - სამშენებლო ხარჯების კომპოზიცია

მიწის ღირებულების წილი თვითღირებულებაში

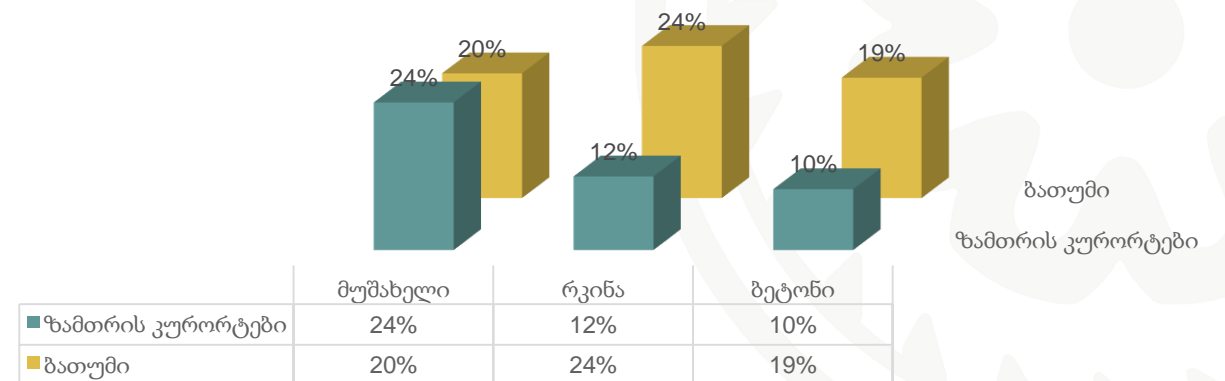


გაყიდვებისა და ადმინისტრაციული ხარჯების წილი რეალიზაციაში



- ❑ ზამთრის კურორტებზე სამშენებლო პროექტების შედარებით მცირე მოცულობიდან გამომდინარე მიწის ღირებულებას სამშენებლო ხარჯებში უფრო მეტი პორცია აქვს ვიდრე ზღვისპირეთში, სადაც მრავალსართულიანი მულტიფუნქციური კომპლექსები შენდება;
- ❑ გაყიდვებსა და ადმინისტრაციულ ხარჯებზე გაცილებით ნაკლები იხარჯება ბათუმთან შედარებით;
- ❑ თუ ბათუმის სამშენებლო პროექტების თვითღირებულებაში ხარჯებს მეცნაკლებად თანაბარი მოცულობა აქვთ, ზამთრის კურორტებზე მიწას გამოხადულად დიდი ადგილი უჭირავს. მიზეზი პროექტებში ფიქსირებული და ცვალებადი ხარჯების პროპორციებია;

ხარჯების კომპოზიცია თვითღირებულებაში (მიწის გარეშე)

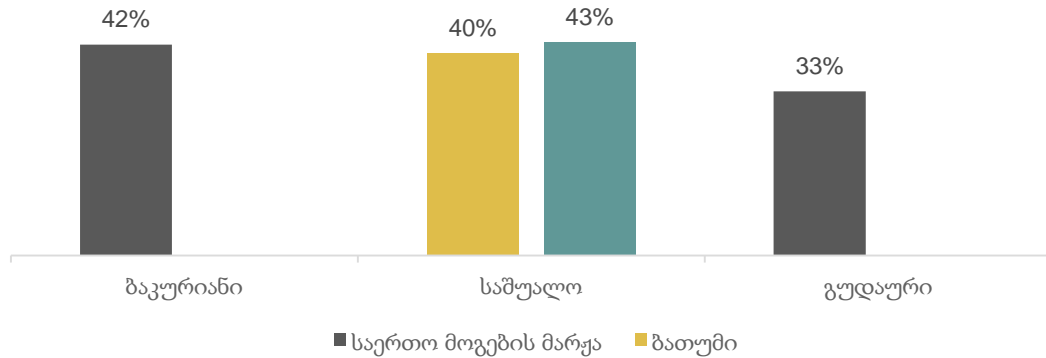


ზამთრის კურორტებზე დეველოპერულ პროექტებში აქტიურადაა გამოყენებული ხის მასალა, რაც ამცირებს რკინა-ბეტონის ხარჯის პროპორციულ წილს მთლიან თვითღირებულებაში

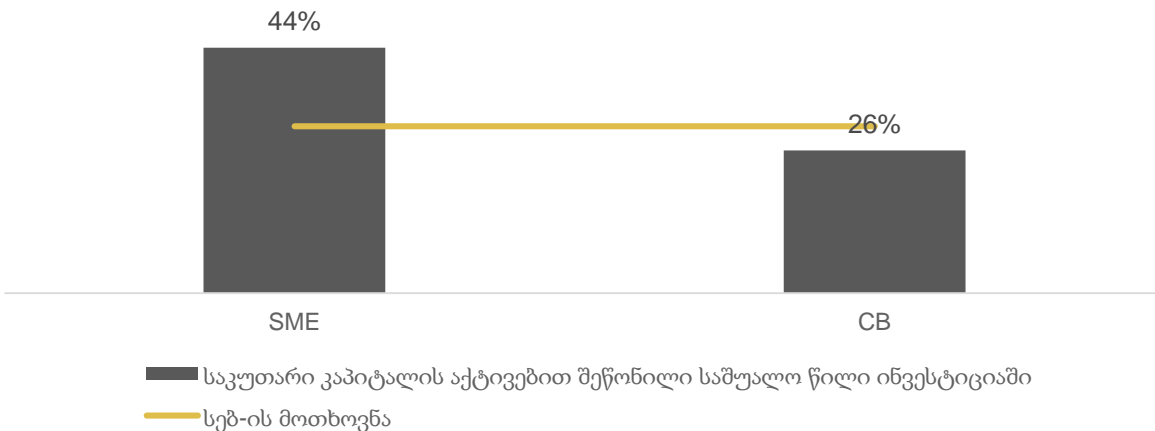


ზამთრის კურორდები - სამშენებლო პროექტების მომგებიანობა

საერთო მოგების მარჟა



საკუთარი კაპიტალის წილი ინვესტიციაში



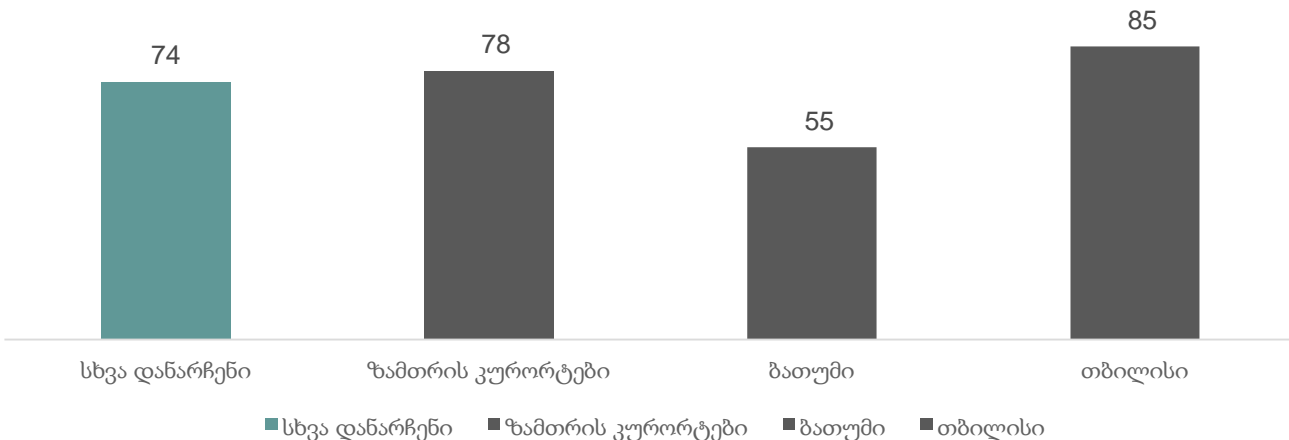
- ❑ შერჩევის მიხედვით გუდაურის პროექტები ნაკლებად მომგებიანია (მთლიანი მოგების დონეზე);
- ❑ ბათუმის სამშენებლო პროექტების უზარალობის ფასი და საერთო მოგების მარჟაც უმჯობესია;
- ❑ კაპიტალის სტრუქტურა ზამთრის კურორდების შემთხვევაშიც მსგავსი ტრენდით ხასიათდება - SME სეგმენტის პროექტებში უფრო მეტია ბიზნესის საკუთარი კაპიტალი ვიდრე კორპორატიულ სეგმენტში;
- ❑ კორპორატიული სეგმენტის შემთხვევაში საკუთარი კაპიტალის მინიმალურ მოთხოვნაზე ნაკლებობა ხშირად სხვა მიდიგანდებით აიხსნება (თავდებობა, 80%ზე მეტი პრისეილი, ჯგუფის სხვა კომპანიები და ა.შ.)

A stylized map of Georgia is shown in light blue with a dark grey outline. A dark teal horizontal bar is positioned at the top left. A dark teal rounded rectangle is centered over the map, containing the title text. On the right side, there is a large, light grey watermark consisting of a gear and a floral pattern.

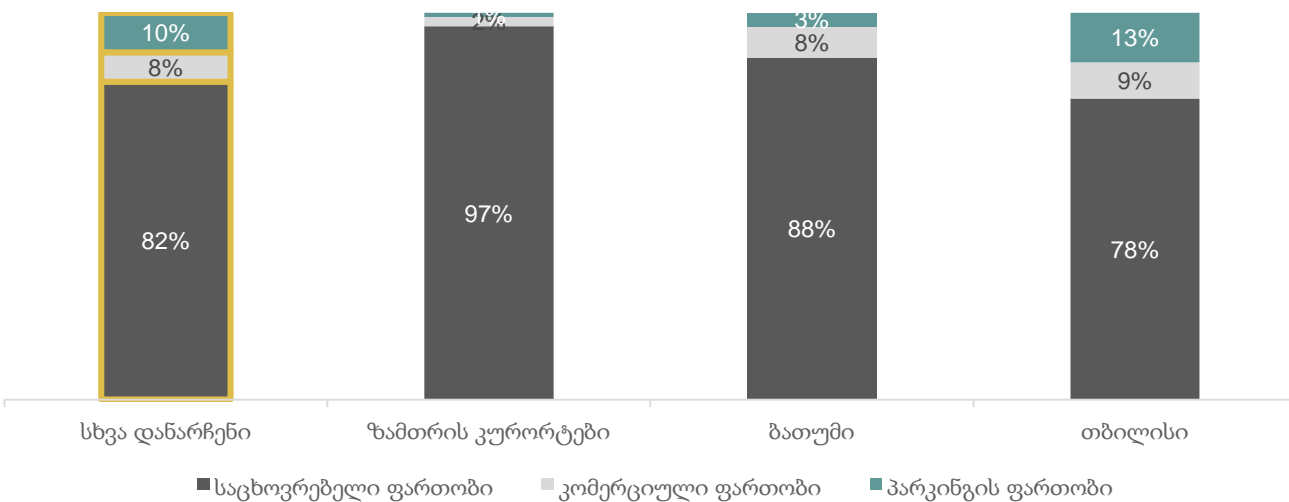
სხვა რეგიონები და შედარება

სხვა რეგიონები - სამშენებლო პროექტების სპეციფიკა

ბინის საშუალო ფართობი (კვ.მ.)



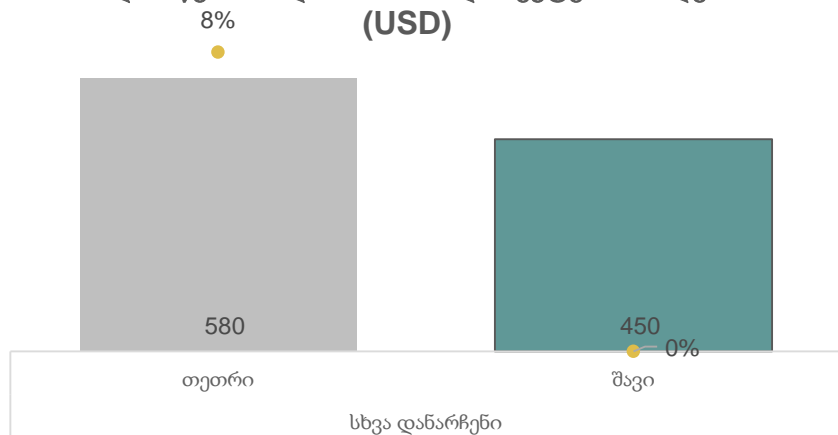
გასაყიდი ფართობის კატეგორიები



- საქართველოს სამშენებლო პროექტებში ბინის ყველაზე მცირე საშუალო ფართობი ბათუმშია, რაც მისი საინვესტიციო (საკურორტო) დანიშნულებით აიხსნება. ზამთრის კურორტები, მეტწილად კი ბაკურიანი, სპეციფიკური, ორსეზონიანი კურორტია, სადაც უფრო გრძელვადიანი და საოჯახო ვიზიტები ხორციელდება, ვიდრე ბათუმში. შესაბამისად ამ ორი საკურორტო ზონის სამშენებლო სპეციფიკა ერთმანეთს არ ემთხვევა. ზამთრის კურორტებში საშუალო ბინის მოცულობა თბილისსა და სხვა რეგიონებს უცოლდება;
- ყველაზე დიდი პარკინგის და კომერციული ფართი თბილისის სამშენებლო პროექტებშია გათვალისწინებული (პროპორციაში). აღნიშნული ტიპის ფართობის პროპორცია გაცილებით ნაკლებია არასაცხოვრებელ, საკურორტო ზონებში;
- თბილისში საპარკინგე ადგილების მინიმალური რაოდენობა არქიტექტურის ზედამხედველობის სამსახურიდან კონტროლდება, რაც მის რაოდენობას ზრდის ყველა სხვა რეგიონთან შედარებით;

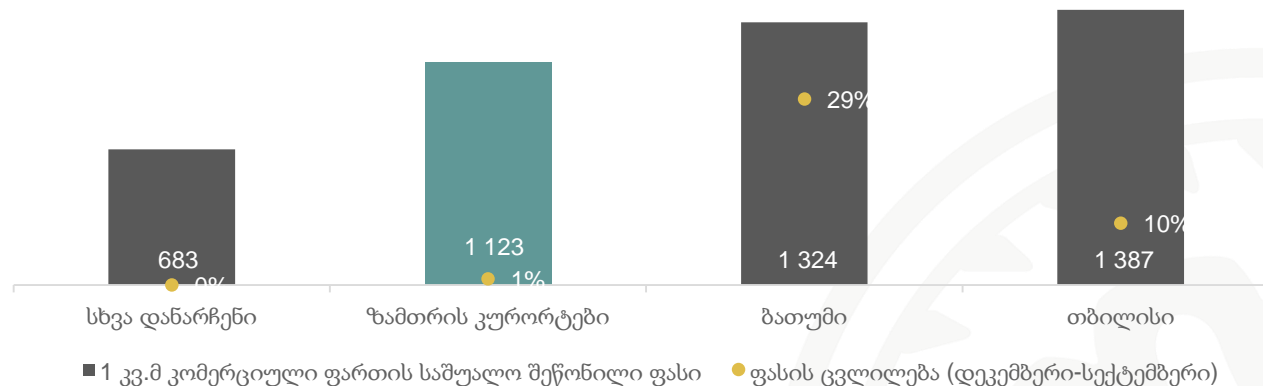
სხვა რეგიონები - სარეალიზაციო ფართის ფასი

1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ფასი 2022 წლის დასაწყისში და მისი ზრდა სექტემბრამდე (USD)



- 1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის საშუალო შეწონილი ფასი 1 კვ.მ./USD
- ფასის ცვლილება (დეკემბერი-სექტემბერი)

1 კვ.მ კომერციული ფართის საშუალო შეწონილი ფასი 2022 წლის დასაწყისში და ზრდა სექტემბრამდე USD

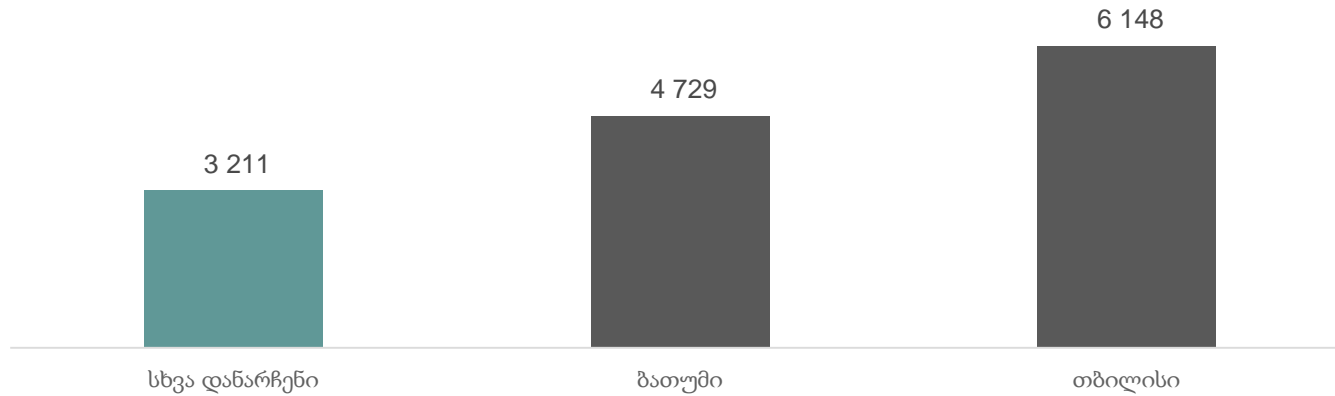


- 1 კვ.მ კომერციული ფართის საშუალო შეწონილი ფასი
- ფასის ცვლილება (დეკემბერი-სექტემბერი)

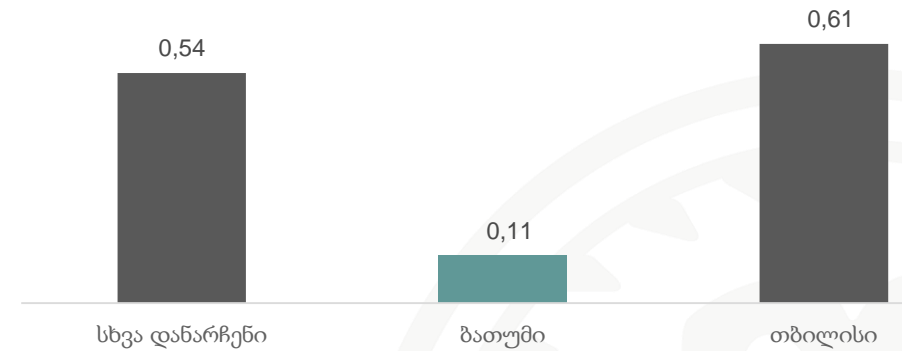
- თუ თეთრი და შავი კარკასის მდგომარეობის საცხოვრებელი ფართის გასაშუალოებულ ფასებს შევადარებთ, ზამთრის კურორტებზე ყველაზე მაღალი ფასი გამოდის, შემდგომ არის თბილისი, ბათუმი და სხვა დანარჩენი რეგიონები;
- დედაქალაქში კომერციული ფართის საშუალო ფასი უმაღლესია, მიუხედავად იმისა, რომ საცხოვრებელი ფართის ფასში ის მეორე ადგილზეა. ამ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია თბილისის ცერიტორიული სიდიდე და უბნებს შორის ფასების მატერიალური ვარიაცია, რაც სხვა რეგიონებში უფრო ნაკლებია;

სხვა რეგიონები - პარკინგის ფასი

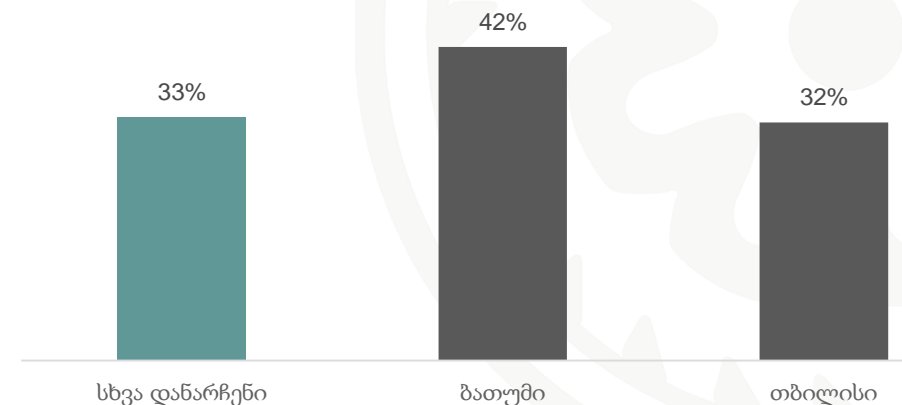
პარკინგის ფასი 2022 წლის დასაწყისში USD



პარკინგის რაოდენობა ერთ ბინაზე (საშუალო შეწონილი)



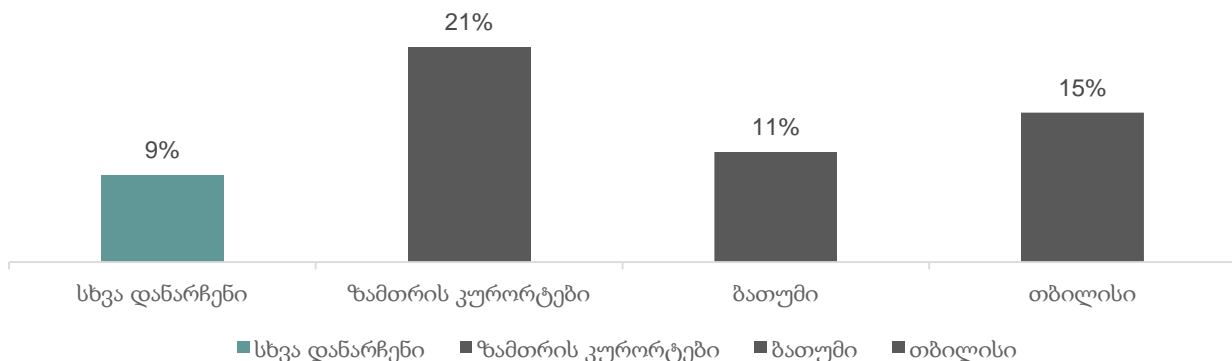
პარკინგის ბინის ფასთან თანაფარდობა (1 კვ.მ-ზე)



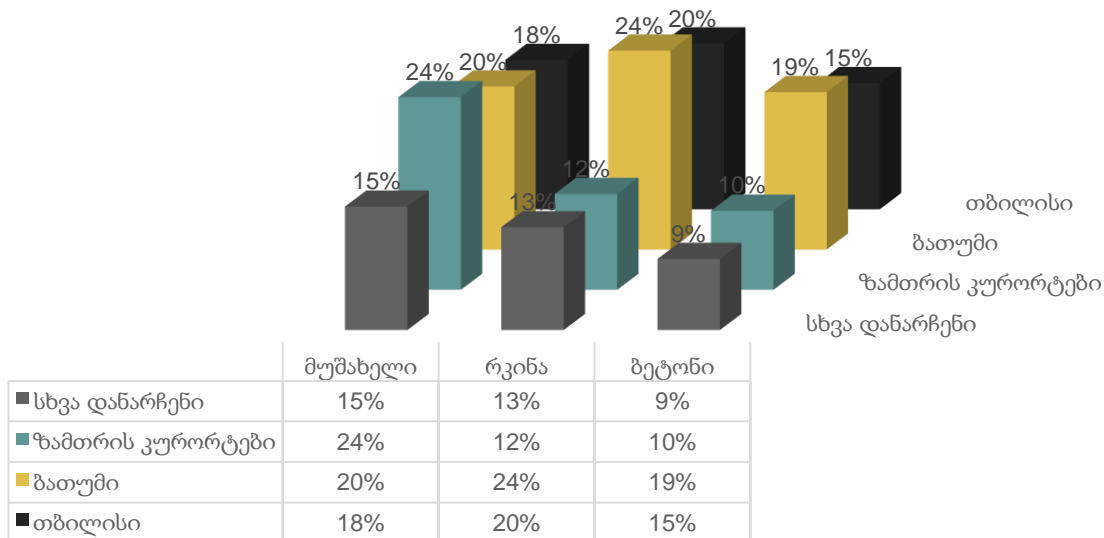
- ❑ პარკინგის ფასი ყველაზე მაღალი თბილისშია;
- ❑ კურორტებზე პარკინგის რაოდენობა ერთ ბინაზე მნიშვნელოვნად ჩამორჩება თბილისსა და სხვა რეგიონებს;
- ❑ ბინისა და პარკინგის ფასს შორის (1 კვ.მ.-ზე) ყველაზე მცირე სხვაობა ბათუმშია, თუმცა როგორც ჩანს ეს მაინც არ არის საკმარისი მისი ალტერნატიული დანახარჯების დასაფარად, რომ მათი ერთ ბინაზე დაანგარიშებული რაოდენობა თბილისსა და სხვა რეგიონებს გაუსწორდეს;

სხვა რეგიონები - სამშენებლო ხარჯების კომპოზიცია

მიწის ღირებულების წილი თვითღირებულებაში



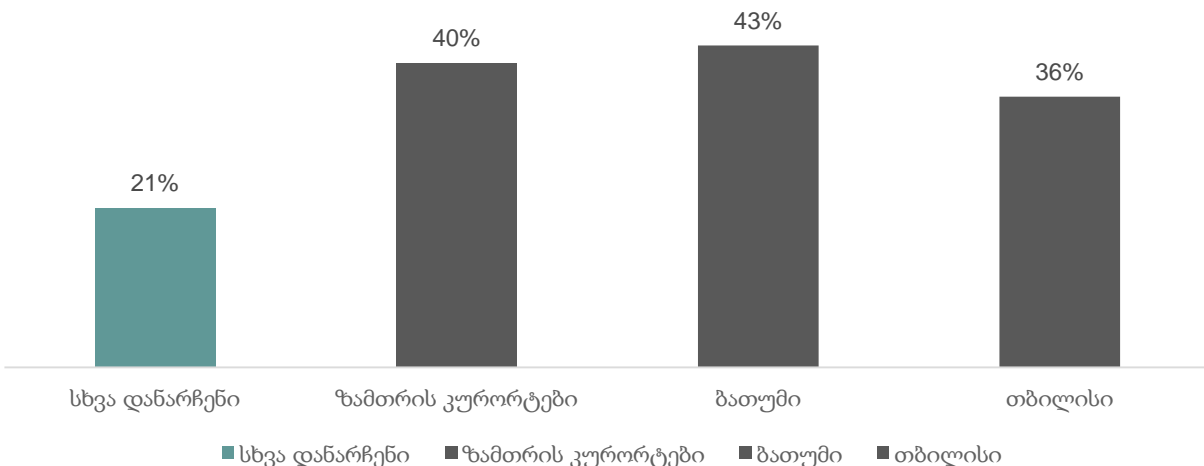
ხარჯების კომპოზიცია თვითღირებულებაში (მიწის გარეშე)



- პროექტების მცირე მასშტაბიდან გამომდინარე მიწის ხარჯს ყველაზე დიდი წილი ზამთრის კურორტების სამშენებლო ხარჯებში უჭირავს, ყველაზე მცირე კი სხვა რეგიონში, რაც პირიქით მიწის ნაკლები ღირებულების გამოა, სხვა რესურსის ფასი კი (მუშახელი, რკინა, ბეტონი) უფრო დაბალია ზამთრის კურორტებსა და სხვა რეგიონებში.
- პროექტების ნაკლებად სირთულიდან გამომდინარე (თუნდაც სართულების რაოდენობა), ნაკლებად კვალიფიციური მუშახელია საჭირო და ანაზღაურებაც შედარებით ნაკლებია.
- ამ რეგიონებში ასევე რკინა/ბეტონის გარდა სხვა ტიპის ხარჯები შესაძლოა უფრო დიდ წონას იკავებდნენ თვითღირებულებაში სატრანსპორტო ხარჯებისა და სხვა მოსაპირკეთებელი მასალების საჭიროებებიდან გამომდინარე;

სხვა რეგიონები - სამშენებლო პროექტების მომგებიანობა

საერთო მოგების მარჟა



საკუთარი კაპიტალის წილი ინვესტიციაში



- საერთო მოგების მარჟის მიხედვით ყველაზე მომგებიანი ბათუმის სამშენებლო პროექტებია;
- უმალესი უზარალობის სარეალიზაციო ფასი (1 კვ.მ.) ზამთრის კურორტებშია, თუმცა მაღალი სარეალიზაციო ფასის გამო მომგებიანობის კუთხით ის ბოლო ადგილს არ იკავებს;
- SME სეგმენტის დაკრედიტების დროს ბანკები ყველა რეგიონში იცავენ სებ-ის რეგულაციას უძრავი ქონების დეველოპმენტის პროექტებში მინ. 30%-იანი საკუთარი კაპიტალის არსებობის შესახებ, კორპორატიულ სეგმენტში კი ზღვარი მცირედით ირღვევა. საგულისხმოა რომ კორპორატიული სექტორი SME-სთან შედარებით გამოირჩევა შემოსავლების მეტად დივერსიფიკაციით და ბენეფიციარების სიძლიერით, რაც ამ რისკის მიდიგანდადაც შეიძლება ჩაითვალოს;



საქართველოს ეროვნული ბანკი
National Bank of Georgia

ირაკლი ისაკაძე | irakli.isakadze@nbg.gov.ge | +995 32 2 296 588
მცირე და საშუალო და კორპორატიული საკრედიტო რისკების განყოფილება
მთავარი სპეციალისტი

გიორგი ჩეჩელაშვილი | giorgi.chechelashvili@nbg.gov.ge | +995 32 2 446 364
მცირე და საშუალო და კორპორატიული საკრედიტო რისკების განყოფილება
განყოფილების უფროსი