

საცხოვრებელი უძრავი ქონების, როგორც საინვესტიციო აქტივის
მიმზიდველობა საქართველოში

ანა აბაშიძე

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნესის,
ტექნოლოგიებისა და განათლების ფაკულტეტზე ბიზნესის ადმინისტრირების საბანკო-
საფინანსო საქმის მიმართულების მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მინიჭების
მოთხოვნების შესაბამისად*

ბიზნესის ადმინისტრირების პროგრამა - საბანკო-საფინანსო საქმე

ხელმძღვანელი: აკაკი ლიქოკელი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2023წ

განაცხადი

როგორც, წარმოდგენილი ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ ნაშრომი წარმოადგენს ჩემს ორიგინალურ ნამუშევარს და არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ აქამდე გამოყენებულ, გამოსაყენებლად მიღებულ ან დასაცავად წარდგენილ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.

ანა აბაშიძე

18.06.2023

სარჩევი

სარჩევი	ii
შესავალი.....	1
თავი 1. სამეცნიერო ლიტერატურის მიმოხილვა	4
1.1 უცხოელი მეცნიერის მიერ წარმოდგენილი ნაშრომები საცხოვრებელი უძრავი ქონების გლობალურ ბაზარზე.....	4
1.2 საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის წამყვანი კომპანიების რეპორტების/კვლევების მიმოხილვა საქართველოში	6
1.3 საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტენდენციების სტატიები და სტატისტიკური მონაცემები	7
თავი 2. კვლევის მეთოდოლოგია	10
თავი 3. კვლევის შედეგები	28
შედეგების ინტერპრეტაცია/დისკუსია	38
დასკვნა და რეკომენდაციები.....	45
გამოყენებული ლიტერატურა	49
დანართები	51
დანართი 1: ინტერვიუ სამშენებლო/დეველოპერულ კომპანიასთან.....	51
დანართი 2: ინტერვიუ უძრავი ქონების აგენტთან	52
დანართი 3: რაოდენობრივი კვლევისთვის გამოყენებული კითხვარის ლინკი	53

აბრევიატურების ჩამონათვალი

ფორსმაჟორი - გაუთვალისწინებელი საგანგებო ვითარება

ლოქდაუნი - ე.წ ჩაკეტვა.

SWOT- ანალიზის მეთოდი.

დიაგრამების ჩამონათვალი

დიაგრამა N1 - გვერდი 18.

დიაგრამა N2 - გვერდი 21.

დიაგრამა N3 - გვერდი 22.

დიაგრამა N4 - გვერდი 24.

დიაგრამა N5 - გვერდი 29.

დიაგრამა N6 - გვერდი 31.

დიაგრამა N7 - გვერდი 32.

დიაგრამა N8 - გვერდი 33.

დიაგრამა N9 - გვერდი 34.

დიაგრამა N10 - გვერდი 35.

აბსტრაქტი

ნაშრომი შეისწავლის საცხოვრებელი უძრავი ქონების, როგორც საინვესტიციო აქტივის მიმზიდველობას საქართველოში. ნაშრომში განხილულია ის, თუ რამდენად შემოსავლიანი/რისკიანია საცხოვრებელ უძრავ ქონებაში ფულის დაბანდება უძრავი ქონების გაქირავების/შემდგომში გაყიდვის მიზნით. გარდა ამისა, საუბარი იქნება დანაზოგების განთავსების ცალკეულ საშუალებებზეც და შედარებული იქნება მათი რისკიანობისა და შემოსავლიანობის ხარისხი.

საქართველოში არსებული ტენდენციების პარალელურად განხილული და შედარებული იქნება მსოფლიო ბაზარზე არსებული სიტუაცია საცხოვრებელ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. განხილული იქნება 2005-2023 წლამდე და მიმდინარე პერიოდში მოქმედი ფაქტორების გავლენა საცხოვრებელი უძრავი ქონების, როგორც ქირის ღირებულების ასევე ფასის ღირებულებებთან მიმართებაში. ასევე გაანალიზებული იქნება პანდემიის პერიოდში მიმდინარე მოვლენები და რუსეთ-უკრაინის ომით გამოწვეული არარეზიდენტი პირების ქვეყანაში შემოდინებით გამოწვეული ზეგავლენა, როგორც ყიდვა/გაყიდვა ასევე გაქირავება/დაქირავებასთან მიმართებაში.

კვლევის ანალიზი შედგება, როგორც მკვლევარების ნაშრომის ანალიზისგან, ასევე გამოყენებულია როგორც ქართული კომპანიების კვლევები, ასევე სტატიები საცხოვრებელი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, გამოყენებულია კვლევის თვისებრივი მეთოდი, რომელიც ჩატარებულია ონლაინ და მონაცემები დაფუძნებულია მოსახლეობის (შინამეურნეობების) აზრზე და ასევე მათზე, რომლებიც დაინტერესებულები არიან. ასევე კვლევის ეს ნაწილი მოიცავს ინტერვიუს ერთ-ერთ სამშენებლო კომპანიასთან და ყიდვა/გაყიდვის აგენტთან.

ბოლოს კი დასკვნის სახით შევაჯამებთ შედეგებს და შედეგების, ინტერპრეტაციისა და დისკუსიების საფუძველზე კვლევებისა და ინტერვიუს მეშვეობით, გარდა ამისა იმ

გარემო ფაქტორების ზეგავლენით, რამაც ამ სექტორში როგორც უარყოფითი, ასევე დადებითი შედეგი გამოიწვია, გავმიჯნავთ და ანალიზის საფუძველზე ჩამოვყალიბებთ რეკომენდაციებს, სამომავლო პერსპექტივებსა და მოლოდინებს საცხოვრებელი უძრავი ქონების, როგორც საინვესტიციო აქტივის მიმზიდველობის საზომს. დასკვნის სახით კი ის მთავარი მიგნება, რაც საცხოვრებელი უძრავი ქონების მოთხოვნის ზრდას განაპირობებს არის მომხმარებლის მხრიდან რისკიანობის მაღალი მაჩვენებელი საბანკო ანაზარზე თანხის განთავსებისა, რაც არასწორ შეხედულებას წარმოადგენს. მყიდველები არასათანადოდ აფასებენ უძრავ ქონებაში ინვესტირებასთან დაკავშირებულ რისკებს. საჭიროა მომხმარებლის მსყიდველუნარიობის სწორედ აღქმისთვის ცნობადობის გაზრდა. ხოლო რაც შეეხება, რაოდენობრივ მაჩვენებელს უფრო მეტად მოთხოვნა საცხოვრებელი უძრავი ქონების ყიდვაზე მოდის გაქირავების/შემდგომი გაყიდვის მიზნით.

ABSTRACT

The paper examines the attractiveness of residential real estate as an investment asset in Georgia. The paper discusses how profitable/risky it is to invest money in residential real estate for the purpose of renting/reselling the real estate. In addition, it will be discussed about individual means of saving savings and their degree of riskiness and profitability will be compared.

In parallel with the current trends in Georgia, the situation in the world market regarding residential real estate will be discussed and compared. The influence of factors operating in the period 2005-2023 and in the current period in relation to residential real estate, both rent value and price values, will be discussed. Also analyzed will be the current events during the pandemic and the impact caused by the influx of non-residents into the country caused by the Russia-Ukraine war, both in relation to buying/selling and renting/renting.

The analysis of the research consists of the analysis of the work of researchers, as well as the studies of Georgian companies, as well as articles related to residential real estate. In addition, a qualitative research method is used, which is conducted online and the data is based on the population (households) and also those who are interested. Also, this part of the research includes an interview with one of the construction companies and a buying/selling agent.

Finally, we will summarize the results and results, based on interpretation and discussions through research and interview, in addition to the influence of the environmental factors that caused both negative and positive results in this sector, we will separate them and based on the analysis we will formulate recommendations, future perspectives and expectations for residential real estate. , as a measure of the attractiveness of an investment asset. As a conclusion, the main finding that leads to the increase in the demand for residential real estate is the high level of risk on the part of the user of placing money on a bank deposit, which is a wrong view. Buyers underestimate the risks associated with investing in real estate. It is

necessary to increase the awareness for the perception of the consumer's purchasing power. And as for the quantitative indicator, the demand for the purchase of residential real estate comes for the purpose of rental/resale.