

უძრავი ქონების ბაზრისა და დეველოპერული
კომპანიების წინაშე არსებული გამოწვევები და შესაძლებლობები თბილისის
მასშტაბით

ეთერ ღვინიაშვილი

*„სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის
ბიზნესის, ტექნოლოგიისა და განათლების ფაკულტეტზე, მენეჯმენტის
მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მინიჭების მოთხოვნის შესაბამისად“*

ბიზნესის სკოლა

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: სალომე დანელია, ეკონომიკის მეცნიერებათა
დოქტორი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი
თბილისი, 2024

განაცხადი

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

ნაშრომის ნაწილი დაიწერა და წარდგენილი იყო კვლევის მეთოდების კურსზე ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნეს სკოლაში (ივნისი, 2024).

ეთერ ღვინიაშვილი 24.06.2024

აბსტრაქტი

ბოლო წლების განმავლობაში ქართულ საზოგადოებაში აქტიურია უძრავი ქონების ბაზარი და ფასებთან დაკავშირებული ცვლილებები. ასევე, მაღალი ინტერესია იმ პროგნოზებზე რაც ამ სექტორშია მოსალოდნელი. უძრავი ქონების ბაზარი მჭიდროდ დაკავშირებულია სამშენებლო სექტორთან. უძრავი ქონების ბაზრის ეფექტური მუშაობისთვის მნიშვნელოვანია სამშენებლო სექტორში არსებული პრობლემების იდენტიფიცირება და მათი გადაჭრის გზების გამოკვეთა. აღნიშნული კვლევა ცდილობს შეისწავლოს ის ფაქტორები, რომლებიც დეველოპერული კომპანიებისთვის განსაზღვრავენ უძრავი ქონების გასაყიდი ფასის პოლიტიკას და დაადგინოს ამ ფაქტორების გავლენის დონე. ასევე, კვლევაში იდენტიფიცირებულია ის პრობლემები და აქტუალური თემები, რომელიც დეველოპერულ სექტორში მოღვაწე კომპანიებისთვის გამოწვევას წარმოადგენს.

საკითხიდან გამომდინარე აუცილებელია როგორც უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი, ისე დეველოპერული სექტორის ანალიზი და ამ ორი მნიშვნელოვანი დარგის ურთიერთკავშირის დანახვა. კვლევის მიზნებისთვის ჩატარდა თვისებრივი კვლევა დეველოპერული სექტორის წარმომადგენლებთან სიღრმისეული ინტერვიუს საშუალებით. ასევე, ჩატარდა აღმოჩენითი კვლევა უძრავი ქონების ბაზარზე და სამშენებლო სექტორში არსებული სტატისტიკური მონაცემების მოძიების მიზნით. თეორიულ დონეზე შესწავლილ იქნა და ხაზი გაესვა დეველოპერული სექტორის მენეჯმენტის მნიშვნელობას.

კვლევის შედეგებმა დაგვანახა, რომ უძრავი ქონების ბაზარი დაკავშირებულია სამშენებლო სექტორთან და ნებისმიერი მანიპულაცია, რომელიც ამ სექტორში ხდება გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ფასებზე, ასევე ვარკვევთ, რომ უძრავი ქონების ფასების ინდექსი მნიშვნელოვნად დაკავშირებულია მშენებლობის ღირებულების ინდექსთან. შეგროვებული მონაცემების ანალიზით ვადგენთ, რომ უძრავ ქონებაზე გაზრდილი გასაყიდი

ფასები ვერ ახდენს გავლენას და არ მცირდება გაყიდვები. თვისებრივი კვლევის შედეგად დადგინდა, რამდენად დიდია სახელმწიფო რეგულაციებისა და დაფინანსების პოლიტიკის მნიშვნელობა დეველოპერული კომპანიებისთვის.

ნაშრომში გამოტანილი დასკვნები ეფუძნება არსებული კვლევების საფუძველზე შემუშავებულ წინადადებებს და დეველოპერული სექტორის წარმომადგენლებთან ჩატარებულ გამოკითხვებს, ხოლო მოცემული რეკომენდაციების გათვალისწინება ხელს შეუწყობს დეველოპერული სექტორის განვითარებას და უძრავი ქონების ბაზრის დაბალანსებულ ფუნქციონირებას.

ძირითადი საძიებო სიტყვები: სამშენებლო სექტორი, დეველოპმენტი, უძრავი ქონების ბაზარი, უძრავი ქონების ფასები.

Abstract

In recent years, the real estate market and price changes have been very active in Georgian society. Also, there is high interest in the forecasts that are expected in this sector. The real estate market is closely related to the construction sector. For the effective operation of the real estate market, it is important to identify the problems in the construction sector and outline ways to solve them. This research tries to study the factors that determine the real estate selling price policy for development companies and to determine the level of influence of these factors. Also, the research identifies the problems and current topics that are a challenge for companies operating in the development sector.

Depending on the issue, it is necessary to analyze both the real estate market and the development sector and see the relationship between these two important fields. For the purposes of the study, qualitative research was conducted through in-depth interviews with representatives of the development sector. Also, exploratory research was conducted to find statistical data on the real estate market and construction sector. The importance of development sector management was studied and emphasized at the theoretical level.

The results of the research showed us that the real estate market is related to the construction sector and any manipulation that takes place in this sector affects real estate prices, and we also find that the real estate price index is significantly related to the construction cost index. Analyzing the collected data, we find that increased sales prices on real estate do not affect and do not decrease sales. As a result of the qualitative research, it was determined how important the state regulations and financing policies are for development companies.

The conclusions drawn in the paper are based on proposals developed on the basis of existing studies and surveys conducted with representatives of the development sector, and consideration of the given recommendations will contribute to the development of the development sector and the balanced functioning of the real estate market.

Key words: construction sector, development, real estate market, real estate prices.