

გუჯაბიძე შოთა

უძრავი ქონების ბაზრის მდგომარეობა და პერსპექტივები
ქ. თბილისში

წარმოდგენილია მაგისტრის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი
თბილისი, 0175, საქართველო
2014 წ.

საავტორო უფლება © 2014 გუჯაბიძე შოთა

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

ბიზნეს-ინჟინერინგის ფაკულტეტი

ჩვენ, ქვემოთ ხელისმომწერნი ვადასტურებთ, რომ გავეცანით შოთა გუჯაბიძის მიერ შესრულებულ სამაგისტრო ნაშრომს დასახელებით: „უძრავი ქონების ბაზრის ახლანდელი მდგომარეობა და პერსპექტივები ქალაქ თბილისში“ და ვაძლევთ რეკომენდაციას საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ბიზნეს-ინჟინერინგის ფაკულტეტის საგამოცდო კომისიაში მის განხილვას მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად.

2014 წ.

ხელმძღვანელი:

რეცენზენტი:

ხარისხის უზრუნველყოფის
სამსახურის უფროსი:

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

2014 წელი

ავტორი: გუჯბიძე შოთა

დასახელება: „უძრავი ქონების ბაზრის ახლანდელი მდგომარეობა და
პერსპექტივები ქალაქ თბილისში“

ფაკულტეტი : ბიზნეს-ინჟინერინგი

ხარისხი: მაგისტრი

სხდომა ჩატარდა:

ინდივიდუალური პროგნოზების ან ინსტიტუტების მიერ
შემომოყვანილი დასახელების სამაგისტრო ნაშრომის გაცნობის მიზნით
მოთხოვნის შემთხვევაში მისი არაკომერციული მიზნებით კოპირებისა და
გავრცელების უფლება მინიჭებული აქვს საქართველოს ტექნიკურ
უნივერსიტეტს.

ავტორის ხელმოწერა

ავტორი ინარჩუნებს დანარჩენ საგამომცემლო უფლებებს და არც
მთლიანი ნაშრომის და არც მისი ცალკეული კომპონენტების გადაბეჭდვა ან
სხვა რაიმე მეთოდით რეპროდუქცია დაუშვებელია ავტორის წერილობითი
ნებართვის გარეშე.

ავტორი ირწმუნება, რომ ნაშრომში გამოყენებული საავტორო უფლე-
ბებით დაცულ მასალებზე მიღებულია შესაბამისი ნებართვა (გარდა იმ მცირე
ზომის ციტატებისა, რომლებიც მოითხოვენ მხოლოდ სპეციფიურ მიმარ-
თებას ლიტერატურის ციტირებაში, როგორც ეს მიღებულია სამეცნიერო
ნაშრომების შესრულებისას) და ყველა მათგანზე იღებს პასუხისმგებლობას.

რეზიუმე

თბილისის უძრავი ქონების ბაზარი ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს სექტორს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკის განვითარებაში. სამწუხაროდ ისევე როგორც საქართველოს ეკონომიკის სხვა სფეროებში, ამ ბაზარზეც ვხვდებით უამრავ პრობლემატურ და განვითარებისთვის ხელისშემშლელ ფაქტორებს. ჩვენი მიზანია ამ ნაშრომის ფარგლებში ნათლად ავსახოთ ბაზრის დღევანდელი მდგომარეობა, მაქსიმალურად წარმოვაჩინოთ ამ ბაზრის დადებითი და უარყოფითი მხარეები, ხაზი გავუსვათ პრობლემებს და ვიმსჯელოთ მათი გადაჭრის შესაძლო ხერხებზე.

პირველ თავში განხილულია ზოგადად უძრავი ქონების არსი და მოხდენილია უძრავი ქონების კლასიფიკაცია სხვადასხვა კრიტერიუმების მიხედვით. აქვე განხილულია უძრავი ქონების ბაზრის წარმოშობა და განვითარების დინამიკა, საბჭოთა კავშირის დაშლისა და კერძო საკუთრებაზე უფლების წარმოშობის დღიდან დღევანდელ მდგომარეობამდე.

მეორე თავში განხილულია უძრავი ქონების ეკონომიკური მაჩვენებლები და განმარტებულია განსხვავება უძრავი ქონების ფასსა და ღირებულებას შორის. ასევე განხილული და ჩამოყალიბებულია უძრავი ქონების შეფასების მექანიზმი, ფასის განმაპირობებელი ფაქტორები და საერთო ეკონომიკური მდგომარეობა ბაზარზე, თავისი პრობლემატური თუ ხელისშემშლელი ფაქტორებით. ამ თავშივე განმარტებულია ზოგიერთი ბაზარზე დამკვიდრებული არაოფიციალური ტერმინის მნიშვნელობა, რომლების საბაზრო ურთიერთობებში ფართოდ გამოიყენება თუმცა მათი ზუსტი მნიშვნელობა აქამდე ოფიციალურ წყაროებში განსაზღვრული არ იყო.

მესამე თავი მთლიანად დათმობილია უძრავი ქონების ფასებისათვის სხვადასხვა უზნებისა თუ რაიონების მიხედვით და მათი ანალიზისათვის. გაკეთებულია თბილისის რაიონების სიტუაციური რუკები და მათზე დატანილია გასაყიდად გამოტანილი ქონების ფასები მიმდინარე პერიოდში, იმისათვის რომ ნათელი წარმოდგენა შეიქმნას ფასების დინამიკის შესახებ თბილისის სხვადასხვა უბნებში. ასევე ამ თავში მოცემულია უძრავი ქონების ფასების დამოკიდებულების ანალიზი, ისეთი საზოგადოებრივი აქტივობის ობიექტების სიახლოვეს როგორებიცაა მეტროპოლიტენის სადგურები.

მეოთხე თავში განხილულია ის შესაძლებლობები და პერსპექტივები რასაც თბილისის უძრავი ქონების ბაზარი გვთავაზობს როგორც გრძელ - ასევე მოკლევადიან პერსპექტივებში. გაკეთებულია პროგნოზები და განხილულია მოსალოდნელი ცვლილებები, რასაც უნდა ველოდოთ უახლოეს მომავალში დაგეგმილი ღონისძიებებისა თუ პოლიტიკურ-ეკონომიკური მოვლენების განვითარების ფონზე.

Abstract

The Tbilisi real estate market is one of the most important sectors in the development of Georgian economy. Unfortunately, as in other areas of the economy, at this market there are multiple problems and obstacles for development. Our goal is to reflect clearly the current state of the market within the scope of this work, thoroughly show the advantages and disadvantages of this market, highlight problems and discuss possible methods of their solution.

In the first chapter the essence of real property is discussed and real estate classification is made according to various criteria. Here is also discussed the origination and development dynamics of real estate market since the collapse of the Soviet Union and arising property rights up to the current situation.

The second chapter discusses the economic indicators of real estate and defines the difference between price and value of property. Also it formulates a real estate assessment mechanism, price determining factors and overall economic situation of the market, with its problematic or supporting factors. This chapter clarifies some of the informal term meanings, established on the market, which are widely used in market relations but their precise meanings have never been defined in any official sources yet.

The third chapter is fully allocated to real estate prices and their analysis in Tbilisi, according to situation in different districts and regions. Situational maps of Tbilisi areas are made, with markers to indicate the property prices that are offered for sale at the current moment, in order to create a clear picture of the dynamics of prices in different districts of the city. Also this chapter presents the dependence of real estate prices on the proximity of such public activity facilities as subway stations.

The fourth chapter discusses the opportunities and possibilities that Tbilisi real estate market offers in both long and short-term prospects. This work gives forecasts about changes that can be expected in the nearest future, in the light of planned activities and political - economical development.

შინაარსი

1. შესავალი.....	x
1. უძრავი ქონების ბაზარი.....	11
1.1. უძრავი ქონების კლასიფიკაცია.....	11
1.2. უძრავი ქონების ბაზრის მოკლე ისტორიული მიმოხილვა (1990 - 2013).....	13
2. უძრავი ქონების ეკონომიკური მაჩვენებლები.....	26
2.1. უძრავი ქონების ღირებულება და ფასი.....	26
2.2. უძრავი ქონების შეფასებისა და ფასების ფორმირების მექანიზმები.....	30
2.3. საერთო ეკონომიკური მდგომარეობა.....	35
2.4. ნაგებობათა ფასების დამოკიდებულება მათ კონსტრუქციის ტიპზე, დანიშნულებასა და ადგილმდებარეობაზე.....	44
3. უძრავი ქონების ფასები ქ.თბილისის რაიონების მიხედვით.....	48
3.1. ძველი თბილისი.....	48
3.2. ვაკე-ბაგები.....	50
3.3. საბურთალო.....	52
3.4. დიდუბე-ჩუღურეთი.....	56
3.5. კრწანისი.....	59
3.6. ისანი.....	61
3.7. სამგორი.....	63
3.8. ნაძალადევი.....	66
3.9. გლდანი.....	69
3.10. უძრავი ქონების ფასები მეტროპოლიტენის სადგურების სიახლოვეს.....	74
4. უძრავი ქონების ფასების ანალიზი.....	77
4.1. ბაზრის განვითარების პერსპექტივები.....	82
4.2. მოკლევადიანი პერსპექტივები.....	84
5. დასკვნა.....	88
გამოყენებული ლიტერატურა.....	90

ცხრილების ნუსხა

ცხრილი 1. საცხოვრებელი ფართის ფასები თბილისის ცენტრალურ უბნებში 2008 წლის მდგომარეობით.....	18
ცხრილი 2. კვ/მეტრი მეორადი საცხოვრებელი ფართის ფასი უბნების მიხედვით 2012 წელს.....	24
ცხრილი 3. კვ/მეტრი მეორადი საცხოვრებელი ფართის ფასი უბნების მიხედვით 2013 წელს.....	25
ცხრილი 4. უძრავი ქონების საშუალო ფასები კრწანისის რაიონში.....	60
ცხრილი 5. უძრავი ქონების საშუალო ფასები ისანის რაიონში.....	62
ცხრილი 6. უძრავი ქონების საშუალო ფასები სამგორის რაიონში.....	66
ცხრილი 7. უძრავი ქონების საშუალო ფასები ნაძალადევის რაიონში.....	69
ცხრილი 8. უძრავი ქონების საშუალო ფასები გლდანის რაიონში.....	72
ცხრილი 9. კვ/მეტრი მეორადი საცხოვრებელი ფართის ფასები უბნების მიხედვით 2014 წელს.....	81

გრაფიკების ნუსხა

გრაფიკი 1. საცხოვრებელი ბინების ფასები თბილისის ცენტრში 2003-2007 წლებში.....	18
გრაფიკი 2. გასაყიდი ფასის ზრდის ტემპის შედარება საიჯრო ქირის ზრდის ტემპთან.....	19
გრაფიკი 3. საცხოვრებელი ბინების ფასები თბილისის ცენტრის მიმდებარე უბნებში 2003-2007.....	19
გრაფიკი 4. მშენებარე ბინების გაყიდვების ტენდენცია აგვისტო 2008-დან აგვისტო 2001-მდე.....	20
გრაფიკი 5. ბინების გაყიდვები იანვარი 2009-აგვისტო 20011.....	21
გრაფიკი 6. პირველადი და მეორადი სარეგისტრაციო ტრანზაქციების კვარტალური დინამიკა 2009-2011.....	21

გრაფიკი 7. 2011 წლის აგვისტოში მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვები უბნების მიხედვით.....	22
გრაფიკი 8. მეორად ბაზარზე გაყიდვების გადანაწილება უბნების მიხედვით Q1 2010 – Q2 2011.....	22
გრაფიკი 9. ტრანზაქციების განაწილება უბნების მიხედვით Q1 2010 – Q2 2011.....	23

ნახაზების ნუსხა

ნახაზი 1. თბილისის სიტუაციური რუკა რაიონების პრესტიჟულობის მიხედვით.....	47
ნახაზი 2. ძველი თბილისის სიტუაციური რუკა უძრავი ქონების ფასების მიხედვით.....	49
ნახაზი 3. ვაკისა და ბაგეების სიტუაციური რუკა უძრავი ქონების ფასების მიხედვით.....	51
ნახაზი 4. საბურთალოს რაიონის უბნების სიტუაციური რუკა უძრავი ქონების ფასების მიხედვით.....	55
ნახაზი 5. დიდუბე - ჩუღურეთის რაიონის სიტუაციური რუკა უძრავი ქონების ფასების მიხედვით.....	58
ნახაზი 6. უძრავი ქონების ფასები თბილისში მეტროპოლიტენის სადგურების სიახლოვეს.....	74

ნაშრომში გამოყენებული ტერმინებისა და აბრევიატურების ნუსხა

ბუმი [ინგ. boom] - რისამე წარმოებისა და ვაჭრობის უცაბედი აღმავლობა; ნიშანდობლივია ფასიანი ქაღალდების კურსისა და საქონლის ფასების აწევა, საბირჟო სპეკულაციის გაძლიერება.

“Serviced Residential Apartments”-ი ანუ რეზიდენციული ტიპის, მომსახურებით უზრუნველყოფილი, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი, რომელიც გათვლილია მომხმარებლის სპეციფიურ ტიპზე.

MLS - multiple listing service, ანუ უძრავი ქონების ბაზრის ერთიანი მონაცემთა ბაზა, სადაც შეყვანილია ბაზარზე არსებული ყველა გასაყიდი თუ გასაქირავებელი ქონება. წარმოადგენს ინფორმაციის გაცვლის ერთგვარ საერთო სისტემას.

BPI – Biznes and Political Insight (ბიზნეს ენდ პოლიტიკალ ინსაითი) საინფორმაციო - ანალიტიკური პორტალი, რომლის მიზანია უზრუნველყოს ბიზნეს და პოლიტიკური ისტაბლიშმენტი საჭირო და სასარგებლო ინფორმაციით.

IPM - საინფორმაციო-საკონსულტაციო პორტალი რომელიც აწარმოებს კვლევებსა და მონიტორინგს ბიზნესის, ეკონომიკისა და სხვა სფეროებში.

BPN - "ბიზნესპრესნიუსი" - ბიზნესისა და ეკონომიკის სიახლეების ვებ-გვერდი, ამომწურავად დაფართოდ აშუქებს ეკონომიკისა და ბიზნესის სიახლეებს, აანალიზებს ქვეყნის ეკონომიკაში მიმდინარე მოვლენებს, მსოფლიო ეკონომიკურ და ფინანსურ ტენდენციებს.

შესავალი

თბილისის უძრავი ქონების ბაზარს საქართველოში არც ისე დიდი ხნის, დაახლოებით 20-22 წლის ისტორია აქვს, და ამ მცირე პერიოდის მანძილზე ბევრი სირთულისა თუ დაბრკოლების წინაშე აღმოჩნდა. მეტად რთული და მტკივნეული პროცესი იყო თვითონ ბაზრის ჩამოყალიბების საწყისი ეტაპები, რომლებიც საბჭოთა კავშირის დაშლის მეტად რთულ პოლიტიკურ ფონზე ვითარდებოდა. ეკონომიკური ბაზრის დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, თბილისში ისევე როგორც მთელ საქართველოში, მთავრობის გადაწყვეტილებით მომხდარიყო სახელმწიფო ქონების ხალხზე, ფაქტიურ მფლობელებზე, პრივატიზირება გაჩნდა საკუთრების უფლება. ხალმა უკვე საკუთარი ქონებით დაიწყო ვაჭრობა და მათი მოგების მიღების მიზნით გამოყენება. ასე ჩაისახა უძრავი ქონების ბაზარი და ჰპოვა შემდეგი განვითარება.

2000 წლიდან ნელ-ნელა დაიწყო ეკონომიკური მდგომარეობის შედარებითი დასტაბილურება და უძრავი ქონების ფასმაც თანდათან მოიმატა. დაწყებულმა ფასების მატებამ პიკს 2008 წლის პირველ ნახევარში, აგვისტოს ომამდე მიაღწია და ბაზარზე ეგრეთ წოდებული ბუმის მდგომარეობა შეიქმნა, თუმცა ომმა და მსოფლიო ეკონომიკურმა კრიზისმა სერიოზულად შეაფერხა და უკან დახია ბაზრის ზრდა და გაფართოება. შემდგომ წლებში რამდენჯერმე აღინიშნა წინსვლა ბაზარზე, თუმცა არასტაბილური პოლიტიკური გარემო კვლავ ხელს უშლიდა ბაზრის განვითარებას. დღევანდელი მდგომარეობით ზრდის ტემპები საკმაოდ მაღალია და უახლოეს მომავალში მოსალოდნელია უძრავი ქონების ბაზარი 2008 წლის ომამდელი პერიოდის მაჩვენებლებს გაუტოლდეს და გადააჭარბოს კიდევ.

იმისათვის რომ სწორად აღვიქვათ ბაზარზე მიმდინარე პროცესები, საჭიროა მოვახდინოთ გარკვეული ტერმინების დაზუსტება, უძრავი ქონების ტიპების კლასიფიკაცია და მათი შეფასების მეთოდების, ფასის განმსაზღვრელი გარემოებების განსაზღვრა და სხვა ეკონომიკური პროცესების ანალიზი, რომლებიც გავლენას ახდენენ აღნიშნული სფეროს საბაზრო მდგომარეობაზე.

უძრავი ქონების ბაზრის დღევანდელი მდგომარეობის ნათლად წარმოჩენისთვის, საჭიროა სრულად ვფლობდეთ ინფორმაციას უძრავი ქონების ფასების შესახებ, ობიექტების მდგომარეობის, ტერიტორიული მდებარეობისა და სხვა ანგარიშგასაწევი ფაქტორების მიხედვით. ამისათვის ნაშრომში განხილულია უძრავი ქონების ძირითადი ტიპების ფასები უბნებისა და რაიონების მიხედვით.

არსებული სიტუაციის ობიექტურად შეფასებისა და შესწავლის საფუძველზე შეგვიძლია ვიმსჯელოთ მოსალოდნელ ცვლილებებსა თუ პერსპექტივებზე მოცემულ ბაზარზე. გავაკეთოთ დასკვნები და მოვახდინოთ მოცემული ინფორმაციის ანალიზი.

1. უძრავი ქონების ბაზარი

1.1. უძრავი ქონების კლასიფიკაცია

მსოფლიო გლობალურმა კრიზისმა კიდევ ერთხელ დაადასტურა, რომ უძრავი ქონების ბაზარი უმნიშვნელოვანესი ფაქტორია ეკონომიკის განვითარებისათვის. მოცემულ ნაშრომში შესწავლილია უძრავი ქონების - მიწების, საცხოვრებელი ბინებისა და კომერციული ფართების ფასები და მათი ცვლადობის დინამიკა ქ.თბილისში. მოცემულია მათი კლასიფიკაცია და გაკეთებულია პროგნოზები.

უძრავ ქონებად შეიძლება ჩაითვალოს მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მასზე აღმოცენებული მცენარეები და შენობები, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. ყველა ეს ობიექტი იმყოფება მკაცრად ფიქსირებულ მდგომარეობაში, ანუ მათი გადაადგილება შეუძლებელია ნგრევის (ანუ მათი სამომხმარებლო ღირებულების, როგორც წესი, დაკარგვის) გარეშე, ან სრულიად მიზანშეუწონელია. უძრავი ქონება თავის თავში გულისხმობს უძრავი ნივთის ფლობას და ამ ფლობასთან დაკავშირებული სარგებლის მიღებას.[1]

მიწის ნაკვეთი შეიძლება იყოს სასოფლო და არასასოფლო მიზნობრივი დანიშნულების და ტყის მიწები. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა იყოფა:

- 1) სახნავი (მათ შორის, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწა, საბადე, საბოსტნე)
- 2) სათიბები (მათ შორის, ბუნებრივი და გაკულტურებული);
- 3) საძოვრები (მათ შორის, ბუნებრივი და გაკულტურებული);
- 4) საკარმიდამო.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა არის მიწა, რომელიც არ არის გათვალისწინებული სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისთვის. სატყეო მიწები მიეკუთვნება საქართველოს სატყეო მიწების ფონდს. ასევე არსებობს ახალსათვისებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომლებსაც განეკუთვნება:

- 1) არასასოფლო-სამეურნეო სავარგული, რომელიც ტრანსფორმირდება სასოფლო-სამეურნეო სავარგულად. ასეთ მიწებს განეკუთვნება:
 - ყამირი მიწები;
 - მელიორაციის (სარწყავი და დაშრობის) საშუალებით ასათვისებელი მიწები;
 - გაკაფვა-ამოძირკვის საშუალებით ასათვისებელი, ბუჩქნარით დაკავებული მიწები;

- დატერასების საშუალებით ასათვისებელი ფერდობები;
- წიაღისეულის მოპოვებისა და მშენებლობის დროს დარღვეული სარეკულტივაციო მიწები აგრობიოლოგიური პროდუქტიულობის აღდგენით;

2) დაბალინტენსიური სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები, რომლებიც გადაიყვანება მაღალინტენსიური სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი და მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული) მიწების სავარგულად, დაჭაობებული და დამლაშებული მიწები. [2]

მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობები, როგორც უძრავი ქონება დანიშნულების მიედვით შეიძლება იყოს: კომერციული, საცხოვრებელი, სამრეწველო(საწარმოო), სამხედრო, საავტოსადგომე და სასაწყობე, საგანმანათლებლო, სამედიცინო, სამთავრობო (ადმინისტრაციული), სასოფლო-სამეურნეო, საკულტო, სატრანსპორტო, ინფრასტრუქტურული დანიშნულების ნაგებობები, ელექტროსადგურები და სხვა. კომერციული ფართები შეგვიძლია დავყოთ საოფისე კომერციულ, სავაჭრო კომერციულ და მრავალფუნქციურ(შერეულ) კომერციულ ფართებად.

უძრავი ქონების ანალიზისა და შეფასებისთვის აუცილებელი წინაპირობაა მისი შემადგენელი ობიექტების ცალსახა იდენტიფიკაცია, რომელიც უნდა ნათლად ასახავდეს როგორც მათ იერარქიულ-სტრუქტურულ, ასევე ტიპოლოგიურ - ფუნქციურ თავისებურებებს. ამ ნაშრომში კლასიფიცირება მოხდენილია დანიშნულების მიხედვით:

- საცხოვრისის ბაზარი.
- კომერციული ქონების ბაზარი.

საცხოვრისის ბაზარი წარმოდგენილია ბინების, კოტეჯების სახით, ანუ ყველა იმ ობიექტით, სადაც შესაძლოა ადამიანის ცხოვრება.

კომერციული ქონების ბაზარი - ეს იმ ობიექტების ბაზარია, რომლებიც კომერციული საქმიანობისათვის გამოიყენება: ოფისები, საწყობები, სავაჭრო ფართები და ა.შ.

საცხოვრისის უძრავი ბაზარი ტრადიციულად კლასიფიცირდება ყიდვა-გაყიდვის და იჯარის ბაზრებად. უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ბაზარი თავის მხრივ იყოფა ორად:

1. პირველადი ბაზარი - ეს ის ობიექტებია, რომლებიც პირველადაა გამოტანილი საცხოვრისის ბაზარზე ან მშენებლობის სტადიაშია.
2. მეორადი ბაზარი - ეს ის ობიექტებია, რომლებიც უკვე ექსპლუატაციაშია და უკვე გამოტანილი იყო საცხოვრისის ბაზარზე.

უძრავი ქონების ბაზარი კლასიფიცირდება ასევე საკუთრების ფორმის მიხედვით -პირადი, კოოპერატიული და მუნიციპალური. უძრავი ქონების ობიექტები კი შეიძლება რამდენიმე მაჩვენებლის მიხედვით კლასიფიცირდებოდეს:

- საცხოვრისის ხარისხის მიხედვით - ფართი, ოთახების რაოდენობა, აივანი, სართული და სხვ.

- შენობის ხარისხის მიხედვით - საკედლე მასალა, აშენების დრო, ლიფტის არსებობა, თბოიზოლაცია, ბგერაიზოლაცია და სხვ.
- ქალაქის რაიონის პრესტიჟულობის მიხედვით - ცენტრიდან დაშორება, ეკოლოგიურობა, რაიონის ინფრასტრუქტურის დონე და სხვ.

საინტერესო და საკმაოდ გავრცელებული კლასიფიკაციის მეთოდი ეფუძნება მასალის ხარისხს, რომლითაც არის აშენებული სახლი - მონოლითური, პანელური და აგურის სახლები. საქართველოში თითქმის არ გამოიყენება ასეთი კლასიფიკაცია, მხოლოდ ამ ბოლო დროს გამოყოფენ ე.წ. natural house, რომელიც აშენებულია ეკოლოგიურად სუფთა მასალისაგან და საჭიროებს მინიმალურ რესურსებს ექსპლუატაციის დროს. ასევე მიღებულია საცხოვრისის კლასიფიკაცია სახლის ტიპის მიხედვით: family house - ჩვენი კოტეჯის ანალოგი, town house - მრავალდონიანი გაერთიანებული ბინები მაღალი კომფორტულობით, apartments - ჩვეულებრივი ბინები.

2007 წელს ქ. თბილისის მერიის დაკვეთით კომპანია „დელოიტი და ტუშის“ მიერ მომზადდა თბილისის უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა. ამ მიმოხილვაში განხილულია უძრავი ქონების შემდეგი კატეგორიები:

1. საცხოვრებელი ბინები
2. საოფისე ცენტრები
3. სასტუმროები
4. სავაჭრო ცენტრები
5. სასაწყობო მეურნეობები.

ამ გამოკვლევაში მიწა, როგორც უძრავი ქონების ობიექტი, ყურადღების მიღმა დარჩენილი. იგი მხოლოდ გაკვრითაა ნახსენები საგადასახადო გარემოსთან დაკავშირებით. [3]

1.2. უძრავი ქონების ბაზრის მოკლე ისტორიული მიმოხილვა (1990 - 2013)

თანამედროვე მსოფლიო და მათ შორის საქართველოს ეკონომიკის განვითარებაზე არსებითი გავლენა მოახდინა მე-20 საუკუნის ბოლოს სოციალისტური სისტემის ნგრევამ და ორ ათეულზე მეტი დამოუკიდებელი სახელმწიფოს შექმნამ. პოსტსოციალისტურ ქვეყნებში საბაზრო ეკონომიკის გამარჯვებას ალტერნატივა არ გააჩნია. მას შეუძლია შექმნას ეკონომიკური ზრდისა და განვითარების ისეთი საბაზრო წინაპირობები, როგორიცაა: თავისუფალი ბაზარი; კერძო და დაცული საკუთრება; დაბალი ინფლაციის დონე; განუსაზღვრელი ვაჭრობა ქვეყნებს შორის. ეს კი აუცილებელია იმისათვის, რომ მიღწეული იქნეს ფასების ლიბერალიზაცია, მთავრობა არ ჩაერიოს კერძო კომპანიათა მართვაში, შეწყვიტოს მათი სუბსიდირება, უზრუნველყოს კონტრაქტების შესრულება და სასამართლო სისტემის დამოუკიდებლობა და ეფექტიანობა, ადმინისტრაციული რეგულ-

ლირების ოპტიმალური მინიმიზაცია, ბიუჯეტის დაბალანსება და სავაჭრო ბარიერების მოხსნა. ნებისმიერი ქვეყნის მთავრობა, რომელიც ამას მიაღწევს, შეუძლია ეკონომიკურ ზრდაზე გააკეთოს წარმატებული გათვლები. თუმცა, საქართველომ, ისევე როგორც პოსტსოციალისტური ქვეყნების დიდმა ნაწილმა აქ ჩამოთვლილი ღონისძიებების რეალიზაცია მთლიანად ვერ შეძლო. ჩანს, რომ სასურველი რეფორმების განსახორციელებლად აუცილებელია არა მარტო საბაზრო ეკონომიკის ელემენტებში გათვითცნობიერება, არამედ მეცნიერულად დასაბუთებული სტრატეგიის შემუშავება. სხვა სიტყვებით, საჭიროა არა მარტო საბოლოო მიზანს შორიდან ხედავდე, არამედ უნდა შეგეძლოს მათთან მისასვლელი ბილიკის დადგენაც.

გარდამავალი ეკონომიკის უკლებლივ ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც, წარმოიშვა თეორიული და პრაქტიკული მნიშვნელობის მრავალი პრობლემა, რომელთა დროული გადაწყვეტა მეტად მნიშვნელოვანია. კომუნიზმიდან თავისუფალ საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლა, თანამედროვეობის ცნობილმა ეკონომისტმა, კალიფორნიის უნივერსიტეტის პროფესორმა ჟერარ ლორანმა შეაფასა როგორც „ფრენის პროცესში თვითმფრინავის ძრავის შეცვლა“. საბაზრო ეკონომიკის გზაზე დამდგარი პოსტსოციალისტური ქვეყნების ეკონომიკური და პოლიტიკური გარდაქმნების 22 წლიანმა გამოცდილებამ დაადასტურა, რომ საბაზრო ურთიერთობებზე გადასვლა, კაპიტალისტური სისტემისაკენ მოძრაობა თანამედროვე ეკონომიკური თეორიის საფუძვლების გაუთვალისწინებლად ნაკლებად ეფექტიანია, ხშირად კი – უშედეგო. [4]

საქართველოს ეკონომიკა XX საუკუნის 90-იანი წლების დასაწყისში პოლიტიკური კატაკლიზმების ფონზე მსოფლიო ინტეგრაციულ სივრცეში სპონტანურად ჩაერთო და უცხო გარემოში ადაპტირების აუცილებლობის წინაშე დადგა. საბჭოთა სისტემის ნგრევის მყისიერ პროცესში საქართველომ პოლიტიკურ სუვერენიტეტსა და ეკონომიკურ დემოკრატიაზე აიღო ორიენტაცია. სტრატეგიულად ეს სწორი მიდგომა იყო. გარე (ეგზოგენური) ფაქტორების გავლენით ქვეყანა ორი ისტორიული პროცესის ერთდროულად დაწყებისა და გადაკვეთის ეპიცენტრში აღმოჩნდა - ერთმანეთს შეერწყა ერთი მხრივ, პოლიტიკური დამოუკიდებლობის მოპოვების დაწყებული პროცესი და მეორეს მხრივ, სოციალისტური ეკონომიკის საბაზრო ურთიერთობებზე გადასვლის ობიექტური აუცილებლობა.

ზემოთ ხსენებული პროცესების შესრულება ბუნებრივია, მოითხოვდა ერის მატერიალური და სულიერი პოტენციალის მაქსიმალურად გამოყენებას, ქვეყნის სტრატეგიის სწორად განსაზღვრას და ეროვნული ინტერესების ერთიანი ნებისადმი მის დაქვემდებარებას, პოლიტიკურ, ეკონომიკურ და ორგანიზაციულ ფაქტორთა კომპლექსურ ამოქმედებას, რათა ქვეყანა ახალ თვისებრიობაში ნაკლები ტკივილებით (სოციალური დანახარჯებით) გადასულიყო.

სამწუხაროდ, აღნიშნული ამოცანების შესრულებისთვის ახლად აღმოცენებული პოლიტიკური და საზოგადოებრივი ძალები, საერთოდ ინტელიგენცია, მზად არ აღმოჩნდა.

პოლიტიკური თავისუფლების მოპოვების სურვილი იმდენად ძლიერი იყო, რომ საზოგადოება ალტაცებით შეხვდა ცალკეულ კრიმინალურ დაჯგუფებათა ე.წ. კონცეპტუალური და მეთოდოლოგიურ მიდგომებსა და ლოზუნგებს: „მზად ვართ ბალახით ვიკვებოთ“, „ბორჯომის წყალი გადაგვარჩენს“, „სახელმწიფო არ უნდა ჩაერიოს ეკონომიკაში“, „საკმარისია ქართველ გლეხს მიწა მივცეთ, რომ ქვეყანა გამდიდრდეს“, „ბაზარი ყოვლის შემძლეა, იგი თვითონ უზრუნველყოფს კეთილდღეობას“ და სხვა. სწორედ ასეთი და მსგავსი ლოზუნგებით ცდილობდა საზოგადოების გააქტიურებული ნაწილი ქვეყნის შემდგომ განვითარებას მაშინ, როცა განვითარების რეალურ ეკონომიკურ მიმართულებებზე წარმოდგენაც არ ჰქონდა. საბაზრო ეკონომიკისადმი ასეთი დამოკიდებულება იყო ფატალური ქვეყნის ეკონომიკის დროული და შემდგომი განვითარებისათვის.

მოსახლეობის უდიდესი ნაწილი სტიქიურ პროცესებში უშუალოდ ჩაერთო. დაიწყო სახალხო ქონების საყოველთაო ძარცვა შემდეგი მიზნით: „ყველაფერი შინ წავიღოთ“, რასაც გარკვეულწილად კერძო სექტორის შექმნის აუცილებლობით „ასაბუთებდნენ“.

1990 წელს დემოკრატიულად ჩატარებული არჩევნების შედეგად მოსულმა ხელისუფლებამ ადრინდელი რადიკალური მიდგომები თვისებრივად ახალი, დროის ადეკვატური და უფრო რეალური პოზიციით შეცვალა. პრეზიდენტმა ზვიად გამსახურდიამ წამოაყენა სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარებაში კონვერგენციის თეორიის (როგორც კონცეფცია - მეთოდოლოგიის) გამოყენების მიზანშეწონილობის საკითხი. ეკონომიკური განვითარების მეთოდური მოდელის შექმნა საქართველოს ინტერესებს ესადაგებოდა და ფაქტობრივად ნიშნავდა შერეული ეკონომიკური სისტემის ადეკვატურ ეროვნულ მოდელზე გადასვლას. მაგრამ ამ იდეას განხორციელება არ დასცალდა - 1992 წელს სამხედრო გადატრიალებით კონვერგენციის თეორია და მისი ავტორი ხელისუფლება დამხობილ იქნა. მოვიდა ახალი ძალა, ე.წ. დროებითი მთავრობა. სახელმწიფო-ეროვნულ ინტერესებს ჩაენაცვლა პირადული და ჯგუფური ინტერესები, გაძლიერდა ეროვნული სიმდიდრის ძარცვის (ეკონომიკის კრიმინალიზაციის), კულტურულ ფასეულობათა დაკნინების, პიროვნული ღირსებების შელახვის პროცესი, გაჩნდა ქვეყნის ტერიტორიული მთლიანობის დაკარგვის რეალური საფრთხე. აღნიშნულ პერიოდში დაიწყო მწვავე ეთნიკური კონფლიქტები. სამოქალაქო ღია დაპირისპირება ჩვეულებრივ მოვლენად იქცა, მასობრივად გავრცელდა ადამიანების სიცოცხლის და ქონების ხელყოფა. საზოგადოება დაითრგუნა. იმ პერიოდში არასრული მონაცემებით, ეთნიკური კონფლიქტებით მიყენებულმა ზარალმა 3 მლრდ ლარს გადააჭარბა.

საზოგადოებრივ ურთიერთობათა ასეთ ფონზე სტიქიურად მიმდინარეობდა საბაზრო პრინციპებზე ეროვნული ეკონომიკის გადასვლის პროცესი, ეს მაშინ, როცა ქვეყანას შესაბამისი სამართლებრივი ბაზა, ეკონომიკური გარდაქმნების კონცეფცია, აგრეთვე, სურსათისა და ენერგეტიკული რესურსების მინიმალური მარაგიც არ გააჩნდა. ქუჩის აქტიური

მხარდაჭერით განისაზღვრა ეკონომიკური გარდაქმნების „სტრატეგია“ და არსებული სისტემის ნულოვან საძირკვლამდე ნგრევის შეუქცევად პროცეს-საც აქედანვე დაედო სათავე. სოციალისტური სისტემის რღვევამ და კაპიტა-ლისტურ რეჟიმზე გადასვლამ ხელი შეუწყო პირადი კაპიტალის გაჩენას, რაც თავის მხრივ ნიშნავდა უძრავი ქონების ბაზრის შექმნას. ამ პროცესებში დიდი წვლილი შეიტანა სახელმწიფო ქონების ხალხისთვის პრივატიზებამ. ხალხს საშუალება მიეცა თავისუფლად ევაჭრა და კომერციული დანიშნუ-ლებით, მოგების მიღების მიზნით გამოეყენებინა მათ სახელზე პრივატი-ზებული უძრავი ქონება. პრივატიზაციას თან ახლდა მძიმე შედეგებიც. საქართველოში პრივატიზაციის პროცესის მთავარმა სუბიექტმა - სახელმწიფომ თავისი პოლიტიკური და ეკონომიკური ფუნქცია ვერ შეასრულა და პროცესის დაჩქარებითა და არასწორად ჩატარებით შემდგომ ეკონომიკურ რეფორმებს დიდი სიძნელეები შეუქმნა. იმის გამო, რომ საქართველოში რეფორმების სტრატეგია საწყის ეტაპზე შემუშავებული იქნა ეკონომიკური თეორიის ჭეშმარიტი დებულებების გაუთვალისწინებლად, გახანგრძლივდა წარმოების დაცემის პროცესი მთელი თავისი უარყოფითი შედეგებით. [5]

„საბაზრო ეკონომიკაზე“ გადასვლა დაიწყო სახელმწიფო ქონების პრივა-ტიზაციით. პრივატიზაციის დაწყების პერიოდში მოსახლეობის აბსო-ლუტურ უმრავლესობას სახსრები არ გააჩნდა, შემნახველ ბანკებში არსებული მათი ანაზრები უკვე გაუფასურებული (გაყინული) იყო. ქვეყნის შიგნით არ არსებობდა ინვესტიციების რეალური წყარო, მოშლილი იყო საკრედიტო-საფინანსო სისტემა. არ იყო შექმნილი პრივატიზაციის გლობა-ლური პროცესის ხელშემწყობი ეკონომიკური, ორგანიზაციული და ფსი-ქოლოგიური გარემო.

პრივატიზაციის პროცესის ცენტრალური ფიგურა(მონაწილე) სახელმწიფო იყო. გასაყიდი ქონება მას ეკუთვნოდა. ხელისუფლებამ პრივატიზაციის მიზანი განსაზღვრა არა ეკონომიკური მიზან-შეწონილობით, არამედ წმი-ნდა პოლიტიკური მოტივით - ძირფესვიანად დანგრეულიყო სოციალი-სტური სისტემის მატერილური საფუძველი. ეს ამოცანა წარმატებით შეს-რულდა. ასეთი რამ მოხდა არა მხოლოდ საქართველოში, არამედ მთლი-ანად პოსტ სოციალისტურ სივრცეშიც.

პრივატიზაციის პროცესის მეორე მონაწილე -მყიდველი (ინვესტორი) იყო ის „აქტიური სუბიექტი“, ვისაც ადრე უკანონო შემოსავლები ჰქონდა და ნებისმიერი ქონება საკუთარი კაპიტალის ლეგალიზების საგნად სჭირდე-ბოდა. ასეთი მყიდველის მიზანიც ხელისუფლების პოლიტიკური ინტერე-სების „ჩარჩოში“ განთავსდა რამაც დააჩქარა იაფი პრივატიზაციის პროცესი, რაც ორივემხარისათვის მისაღები აღმოჩნდა.

პრივატიზების პროცესის მესამე მონაწილე პრივატიზებული საწარმოს კოლექტივი და საერთოდ ქვეყნის მოქალაქეთა უდიდესი ნაწილი დაზა-რალდა. სახელმწიფო ქონების იაფად ხელში ჩაგდების მიზნებისთვის,

„ფარულ მეპატრონეთა“ მიერ ხელოვნურად იძარცვებოდა, პარტახდებოდა, ფუნქციას და დანიშნულებას კარგავდა ადრე მოქმედი, მაღალრენტა-ბელური საწარმო. ამ გზით იშორებდნენ იქ დასაქმებულ „ზედმეტ“ პირებს, შემდგომ, უკვე ფუნქცია და იერსახე დაკარგული ობიექტი შეჭქონდათ საპრივატიზაციო ქონების ნუსხაში და წინასწარვე შეთანხმებული პირო-ბებით გადადიოდა ის „ახალი ინვესტორის“ კერძო საკუთრებაში.

1996 წლის ივლისში დასრულდა პრივატიზაციის პირველი ეტაპი. მან სამი ძირითადი სფერო მოიცვა: ბინების, მცირე და სავაუჩერო პრივატიზაცია. პირველი რაც ამ მიმართულებით გაკეთდა იყო ის, რომ საცხოვრებელი ბინები, რომლებიც სარგებლობაში გააჩნდათ მოქალაქეებს, უსასყიდლოდ გადაეცათ საკუთრებაში. თუმცა სახელმწიფოს და იმდროინდელ ბიურო-კრატის, არ ეყო გამბედაობა და არც პოლიტიკური გამოცდილება, რომ მომხდარიყო სახელმწიფოს ქონების რეალური გასხვისება და ქონება გასხვისებულიყო მთლიანად, მათ შორის იმ მიწის ჩათვლით, რაზედაც იყო განთავსებული და რაც აუცილებელი იყო მისი გამოყენებისათვის. სანაცვლოდ დაინერგა მახინჯი პრაქტიკა, რითაც გასხვისებას დაექვემდებარა მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, ხოლო მიწა დარჩა სახელმწიფო საკუთრებად და მისი გადაცემა ხდებოდა მხოლოდ გრძელვადიანი სარგებლობის სხვადასხვა უფლებებით (იჯარა, დროებითი გადაცემა, დამაგრება, მიკუთვნება და ა.შ.). მასობრივი პრივატიზაცია გამოიხატა საწარმოთა აქციების გაყიდვაში მოქალაქეებზე დარიგებულ ვაუჩერებზე. აქციონირების პროცესში გამოშვებულ იქნა 497 მლნ. აქცია, ამათგან, 25% 1996 წლის მეორე კვარტალისთვის კერძო საკუთრებაში იყო გადაცემული. ყველა მოქალაქე იღებდა ვაუჩერს ნომინალური ღირებულებით 30 აშშ დოლარი. 1995 წელს 5.098.736 კაცს დაურიგდა 4.264.541 საპრივატიზებო ბარათი (83,6%). 1996 წლის 1 ნოემბრისათვის შრომით კოლექტივებზე შეღავათების, მოსახლეობაზე ვაუჩერების და საცხოვრებელი ბინების უფასო პრივატიზების სახით გაიცა 405.5 მლნ აშშ დოლარის ექვივალენტი აქციები, ვაუჩერები და ქონება.

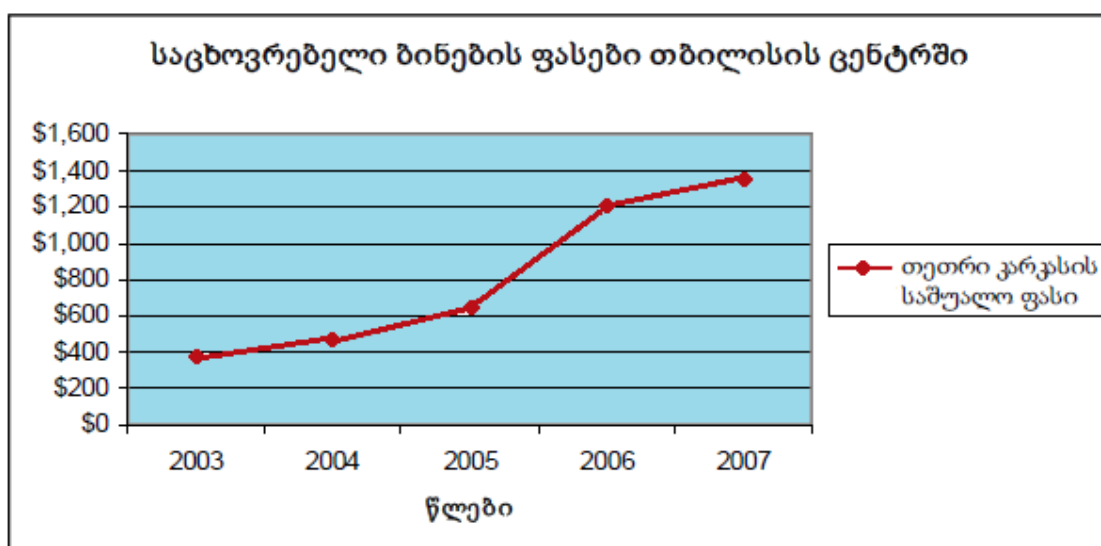
1997 წლის აპრილის მონაცემებით, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების 29,5%-ს, მათ შორის: სახნავის 61,5%-ს, მრავალწლიანი ნარგავების 81,5%-ს, სათიბი მიწების 54%-სა და სამოვრების 6%-ს კერძო სექტორი ფლობდა.

1998 წლის ოქტომბრისათვის სახელმწიფო სტატისტიკურ რეგისტრში ჩართულ საწარმოთა და ორგანიზაციათა მთლიან რაოდენობაში კერძო სექტორის წილი შეადგენდა 90,6%-ს.

აქედან ჩანს რომ 90-იანი წლების დასაწყისში ქვეყანაში, რომელშიც მანამდე არ არსებობდა კერძო საკუ-თრების მცნება და უფლება, ხალხმა შეიძინა უძრავი ქონება, მიწები, სამეურნეო სავარგულები, სახლები და კომერციული თუ მცირე ინდუ-სტრიული ობიექტები და დაიწყო მათი მიზნობრივად გამოყენება. გაჩნდა უძრავი ქონების ბაზარი და გაიზარდა მოთხოვნა ახალ საცხოვრებელ თუ კომერციულ ფართებზე.

90-იანი წლების დასაწყისში გაჩნდნენ პირველი სამშენებლო კომპანიები. უძრავი ქონების ფასმა დაიწყო მატება. მოისპო კომუნისტების მიერ დაწესებული შეზღუდვები საცხოვრებელ ფართობზე (1 სულზე არა უმეტეს 12 კვადრატი კოოპერატიული ბინისა და არა უმეტეს 6 კვადრატული კომუნალური ბინის). იმ დროისთვის მაქსიმალური ფასები ერთ კვადრატულ მეტრ თეთრ კარკასზე ახალ აშენებულ ბინაში შეადგენდა: 500-700\$ ვაკეში და 200-300\$ საბურთალოზე. 2000 წლიდან თანდათან გაუმჯბესდა მშენებლობის ხარისხი (აღარ გამოიყენებოდა მეორადი სამშენებლო მასალები რაც 90-იან წლებში ხშირად ხდებოდა), დაიხვეწა და გათანამედროვდა არქიტექტურული დაგეგმარებისა და დიზაინის შექმნის პროცესები. შესაბამისად მოიმატა ფასებმაც.

თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი სწრაფად იზრდებოდა 2008 წლის რუსეთ-საქართველოს ომისა და მსოფლიო ფინანსური კრიზისამდე(გრაფიკი 1) 2008 წლის პირველ მეოთხედში საცხოვრებელი ფართების საშუალო ფასმა ცენტრალურ უბნებში მაქსიმალურ ნიშნულს მიაღწია (ცხრილი 1).

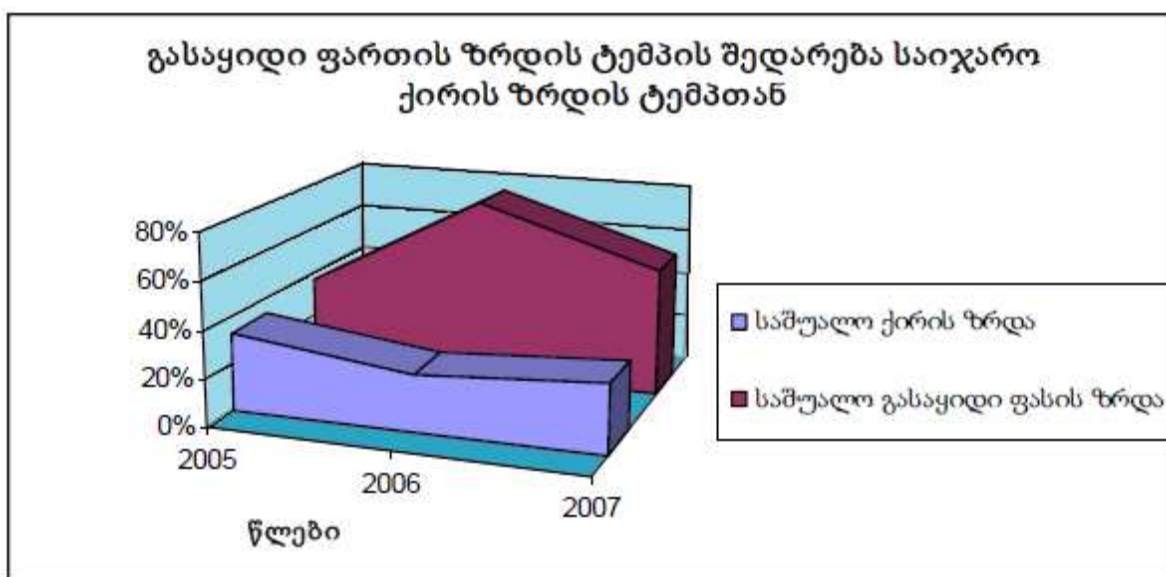


გრაფიკი N1

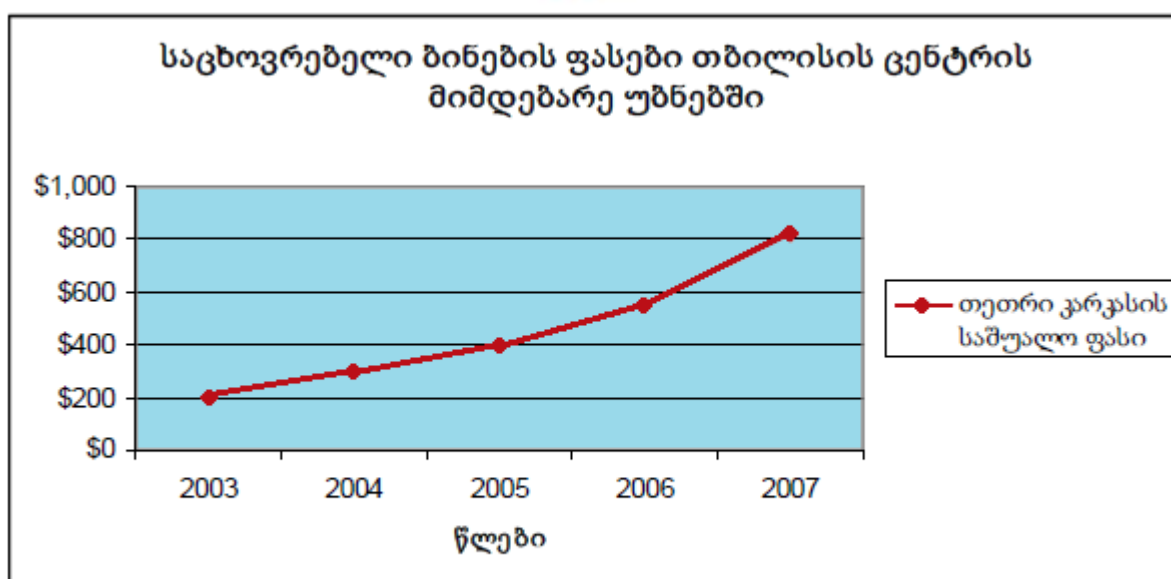
საცხოვრებელი ფართის ფასები თბილისის ცენტრალურ უბნებში 2008 წლის მდგომარეობით		აშშ დოლარი
1.	ვაკე	1500
2.	მთაწმინდა	1300
3.	საბურთალო	1200
4.	დიდუბე	1000

ცხრილი 1 [6]

2003 წლიდან საცხოვრებელ სახლებზე ფასების სწრაფი ზრდა განპირობებული იყო მიწოდება მოთხოვნის არსებითი დისბალანსით. კომპანია „დელოიტი და ტუმის“ მიერ გაკეთებული ანალიზის თანახმად, 2003-2007 წლებში საცხოვრებელი ბინების ფასები მნიშვნელოვნად გაიზარდა, მიწის ფასების პარალელურად (პროპორციულად). გრაფიკი 2 ასახავს თბილისში ახლად აშენებულ სტანდარტული ბინების ფასების ცვლილებას. 2005-2007 წლებში საცხოვრებელი სახლების გასაყიდმა ფასმა უფრო მაღალი ტემპით (მინიმუმ ოთხჯერ) მოიმატა, ვიდრე ამავე ბინების საიჯარო ქირამ და ცენტრალურ უბნებში გაუტოლდა საშუალოდ 1350\$-ს ახალაშენებულში და 850\$ ძველ კორპუსებში (გრაფიკი 1, გრაფიკი 2, გრაფიკი 3).



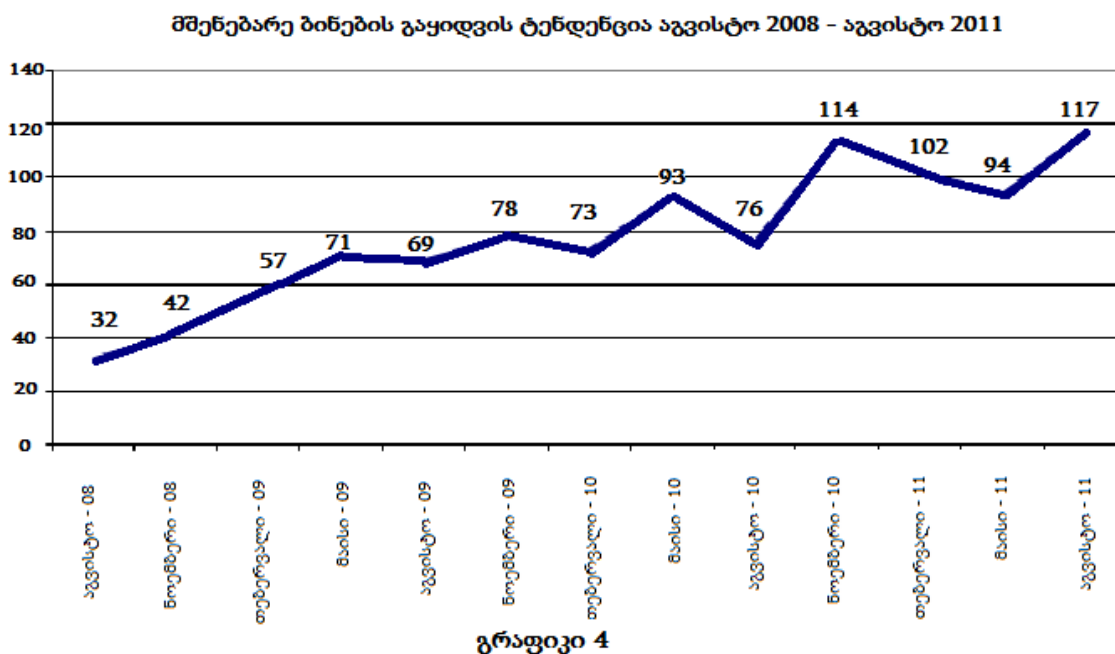
გრაფიკი 2



გრაფიკი 3

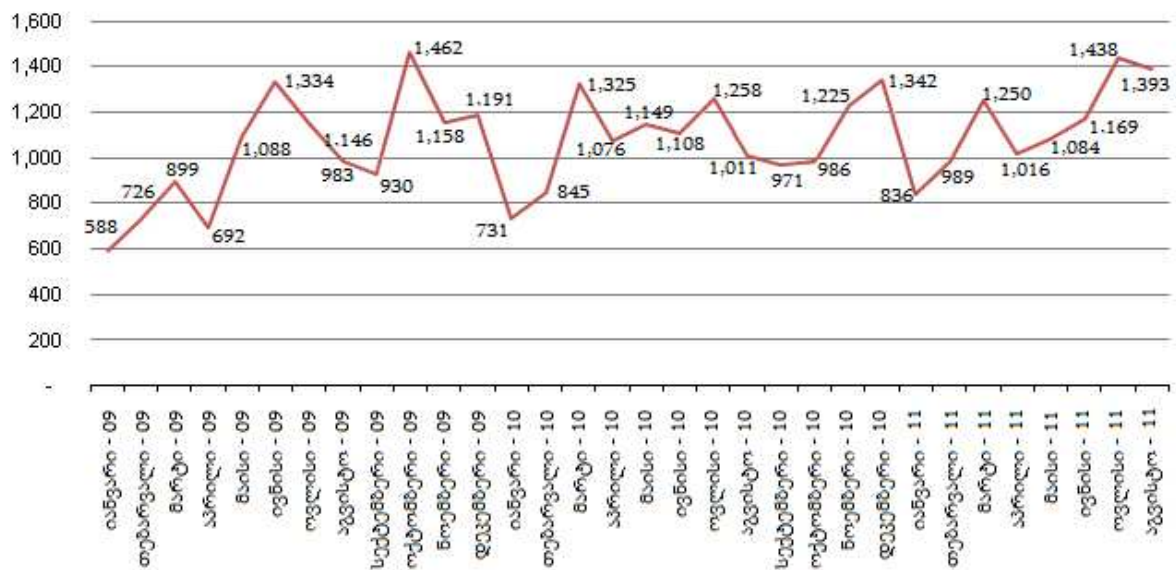
ამ დროისთვის, თბილისის მასშტაბით, ბინათ-მშენებლობაში არსებულმა ჯამურმა ბრუნვამ 1 200 000 000 დოლარი შეადგინა. შეიძლება ითქვას, რომ მოსახლეობის დიდი ნაწილი ბინებს თბილისში ყიდულობდა და ყიდულობს ინვესტიციის მიზნით და არა საცხოვრებელი ფართის პრობლემის გადასაჭრელად.

2008 წლის ომის შედეგად შემცირდა ფასები უძრავ ქონებაზე, რის მთავარ მიზეზსაც უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის კლება წარმოადგენდა. ომმა უარყოფითად იმოქმედა საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე, განსაკუთრებით კი მიმდინარე მშენებლობებზე. გაამწვავა დეველოპერების ფინანსური პრობლემები, რაც აისახებოდა პროექტის დაგვიანებაზე, მშენებლობის შეწყვეტასა და ჩაბარების ვადების გადადებაზე. დეველოპერების გაკოტრების საშიშროების არსებობის გამო მყიდველები თავს იკავებდნენ მშენებარე უძრავ ქონებაში ინვესტირებისაგან. ამ პერიოდში ბევრმა დეველოპერმა შეაჩერა მშენებლობის პროცესი, ფინანსური პრობლემებისა და ბანკების მიერ ამ სექტორისათვის შეზღუდული დაკრედიტების გამო. ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაზე ნაჩვენებია მშენებარე კორპუსებში ბინების გაყიდვების ტენდენცია: (გრაფიკი 4)



ბაზრის ზრდის პროცესი განახლდა 2010 წლის დასაწყისში. 2009 წლის იანვრიდან 2011 წლის აგვისტომდე ბინებზე მოთხოვნის ზრდის ტემპი ნაჩვენებია ქვემოთ მოცემულ გრაფიკზე. (გრაფიკი 5)

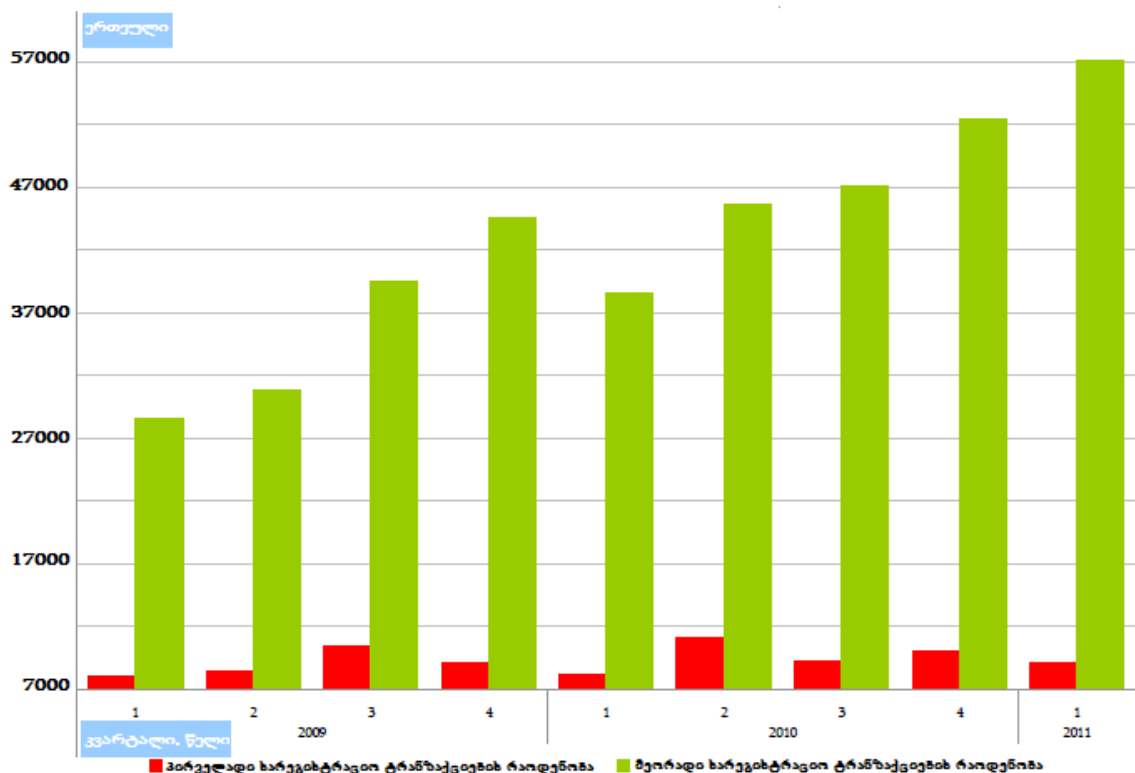
ბინების გაყიდვები იანვარი 2009 - აგვისტო 2011



გრაფიკი 5

შემდეგი გრაფიკიდან (გრფიკი 6) აშკარად ჩანს სარეგისტრაციო ტრანზაქციების რაოდენობის ზრდის ტენდენცია წინა წლების იმავე 3-თვიან პერიოდებთან შედარებით: ზრდა 38.7%-ით - 2010 წლის პირველ კვარტალთან შედარებით და ზრდა 74.3%-ით - 2009 წლის პირველ კვარტალთან შედარებით.

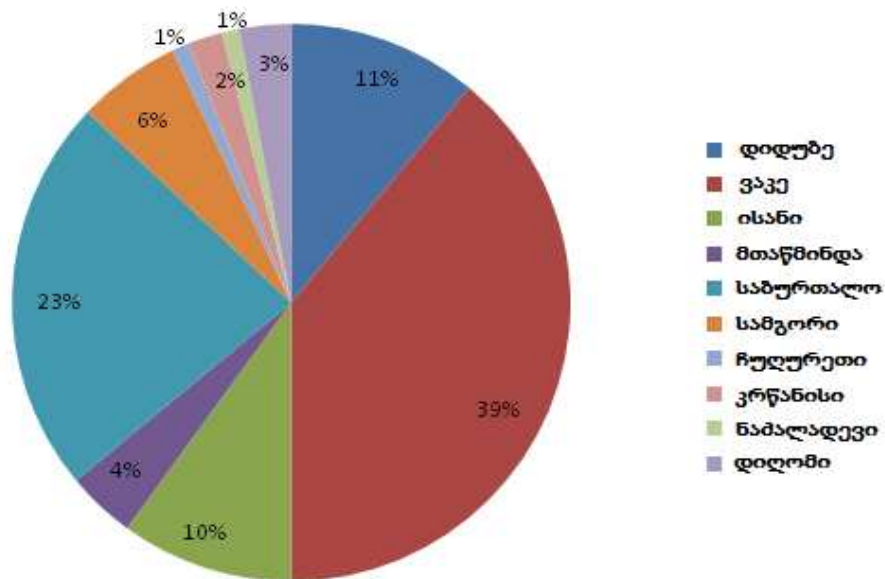
პირველადი და მეორადი სარეგისტრაციო ტრანზაქციების კვარტალური დინამიკა, 2009-2011



გრაფიკი 6

2011 წლის მონაცემებით ყველაზე მეტად აქტიურ უბნებს მშენებარე საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვებით წარმოადგენენ: ვაკე (39%), საბურთალო (23%) და დიდუბე (11%). (გრაფიკი 7)

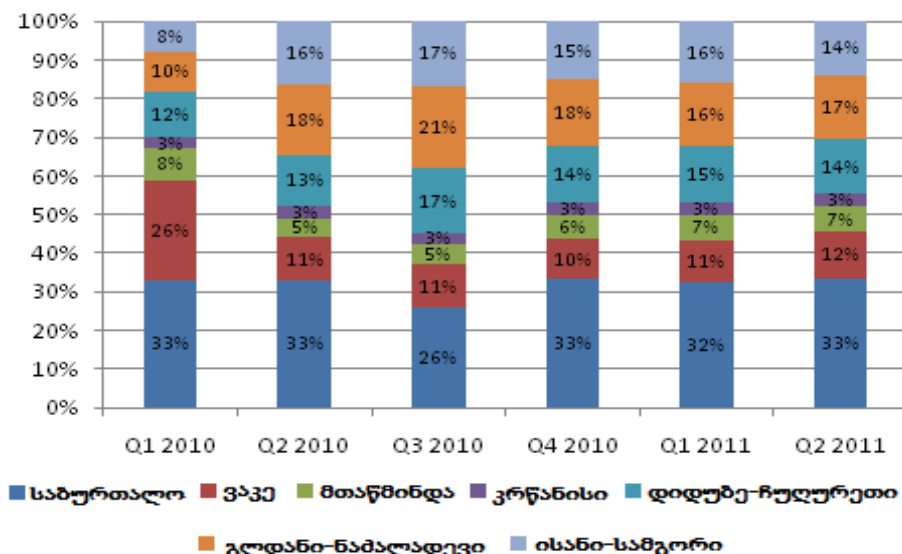
2011 წლის აგვისტოში მშენებარე უძრავი ქონების გაყიდვები უბნების მიხედვით



გრაფიკი 7

ქვემოთ მოცემულ გრაფიკზე ნაჩვენებია 2010 – 2011 წლებში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე მიწოდების განაწილება თბილისის უბნების მიხედვით. მნიშვნელოვანი ცვლილებები შეინიშნება ვაკის რაიონში, სადაც მიწოდების წილი 2011 წელს 2010 წლის მონაცემთან შედარებით 14%-ით შემცირდა, მაშინ როდესაც ისანი-სამგორისა და გლდანი-ნაძალადევის რეგიონში აღნიშნული მაჩვენებელი 7%-ით გაიზარდა. საბურთალოს წილმა მთლიან მიწოდებაში 33% შეადგინა. (გრაფიკი 8)

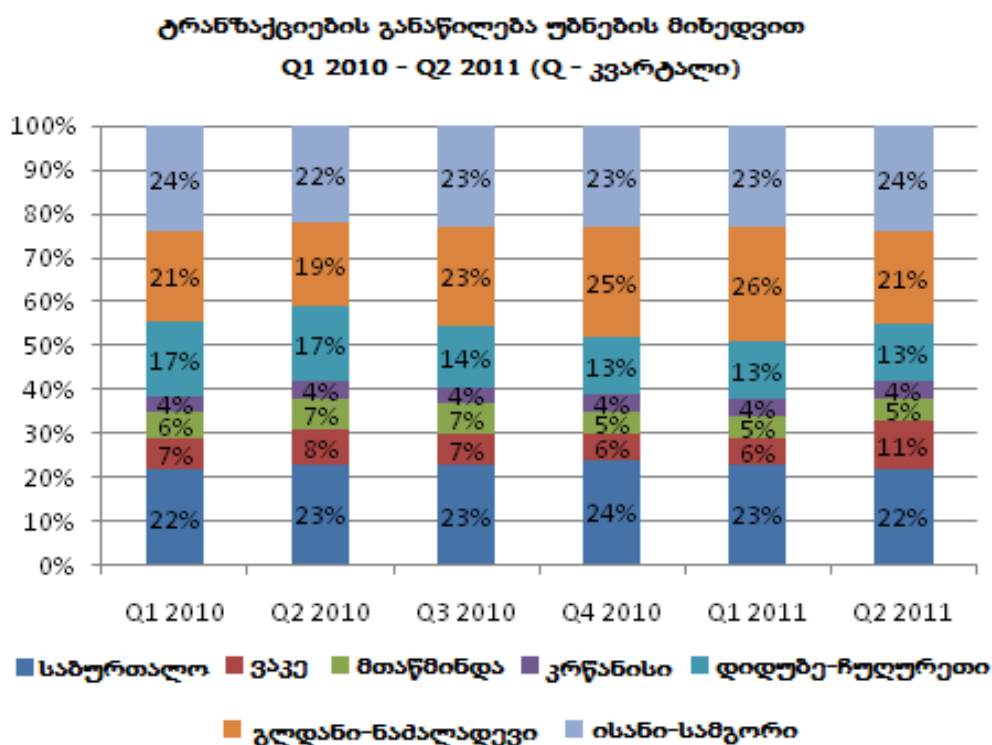
მეორად ბაზარზე მიწოდების განაწილება უბნების მიხედვით
Q1 2010 - Q2 2011 (Q - კვარტალი)



გრაფიკი 8

ქვემოთ მოცემულ გრაფიკზე ნაჩვენებია 2010–11 წლებში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე ტრანზაქციების განაწილება თბილისის უბნების მიხედვით. ტრანზაქციების განაწილება არ გამოირჩევა დიდი რყევებით. აღსანიშნავია, რომ ნასყიდობების საკმაოდ დიდი წილი მოდის გლდანი–ნაძალადევისა და ისანი–სამგორის რაიონებზე. (გრაფიკი 9)

უძრავი ქონების მოთამაშეების შეფასებით, 2012 წლისთვის, ძირითადი აქტივობა კვლავ მეორად ბაზარზე რჩება. 2012 წლის იანვარში განხორციელებული სარეგისტრაციო ტრანზაქციების 82,3%-ი მეორად ბაზარზე მოდის, პირველად ტრანზაქციებს მხოლოდ 17,7%-იანი წილი უჭირავს. 2012 წლის იანვარში, საჯარო რეესტრის სააგენტოში 5 747 პირველადი სარეგისტრაციო ჩანაწერი გაკეთდა, რაც დეკემბრის მაჩვენებელს 35,4%-ით ჩამორჩება, თუმცა 2011 წლის იანვართან შედარებით 10,9%-იანი ზრდა დაფიქსირდა. [7]



საჯარო რეესტრში დაფიქსირებული მეორადი ტრანზაქციების რაოდენობამ 26 703 ერთეული შეადგინა, რაც 2011 წლის იანვარის მონაცემებს 17,7%-ით აღემატება, თუმცა 32,3%-ით ნაკლებია დეკემბერთან შედარებით. სარეგისტრაციო ტრანზაქციების თვის ინდექსი (2007 წლის დეკემბერი=100) კი, პირველადი და მეორადი სარეგისტრაციო ტრანზაქციების მიხედვით, შესაბამისად 0,618 და 1,230 დონეებზე დაფიქსირდა. საჯარო რეესტრის სააგენტოს ცნობით, 2012 წლის იანვარში სულ 32,450 ერთეული სარეგისტრაციო ტრანზაქცია დაფიქსირდა.

ცხრილი 2 და ცხრილი 3 ასახავს მეორადი საცხოვრებელი ფართების ფასებს უძრავი ქონების ბაზარზე 2012-2013 წლების მდგომარეობის მიხედვით. [8]

კვ/მეტრი მეორადი საცხოვრებელი ფართის ფასი უბნების მიხედვით 2012 წელს		აშშ დოლარი
1.	ძველი თბილისი	1087
2.	ვერა	840
3.	ვაკე, ბაგები	957
4.	მთაწმინდა, სოლოლაკი	981
5.	საბურთალო	874
6.	ბახტრიონი, დოლიძე	695
7.	დიდუბე	576
8.	კრწანისი, ორთაჭალა	808
9.	დიღმის მასივი	633
10.	ვაჟა-ფშაველას კვარტალები, ქავთარაძე	806
11.	ისანი	649
12.	ნუცუბიძის პლატო	715
13.	ავლაბარი	621
14.	ჩუღურეთი	658
15.	ნაძალადევი	799
16.	ვაშლიჯვარი	596
17.	გლდანი	547
18.	დიდი დიღომი	557
19.	მესამე მასივი	491
20.	ვარკეთილი	497
21.	ვაზისუბანი	501
22.	ლილო	342
23.	თემქა	482
24.	მუხიანი	496
25.	ფონიჭალა	529
26.	სამგორი	447
27.	ავჭალა	498

ცხრილი 2

კვ/მეტრი მეორადი საცხოვრებელი ფართის ფასი უბნების მიხედვით 2013 წელს		აშშ დოლარი
1.	ძველი თბილისი	1327
2.	ვერა	1163
3.	ვაკე, ბაგები	1019
4.	მთაწმინდა, სოლოლაკი	932
5.	საბურთალო	854
6.	ბახტრიონი, დოლიძე	820
7.	დიდუბე	832
8.	კრწანისი, ორთაჭალა	747
9.	დიღმის მასივი	767
10.	ვაჟა-ფშაველას კვარტალები, ქავთარაძე	806
11.	ისანი	700
12.	ნუცუბიძის პლატო	670
13.	ავლაბარი	558
14.	ჩუღურეთი	799
15.	ნაძალადევი	595
16.	ვაშლიჯვარი	673
17.	გლდანი	598
18.	დიდი დიღომი	622
19.	მესამე მასივი	513
20.	ვარკეთილი	523
21.	ვაზისუბანი	536
22.	ლილო	403
23.	თემქა	557
24.	მუხიანი	518
25.	ფონიჭალა	504
26.	სამგორი	548
27.	ავჭალა	461

ცხრილი 3

2. უძრავი ქონების ეკონომიკური მაჩვენებლები

2.1. უძრავი ქონების ღირებულება და ფასი

ღირებულება - არის იმ დამოკიდებულების ფულადი გამოსახულება, რომელიც ყალიბდება საქონლის ბაზარზე, მის გამყიდველსა და მყიდველს შორის. ღირებულება არ არის ფაქტი, როგორც ფასი, მაგრამ ასახავს საქონლის, ნივთის ღირებულებას მოცემულ ადგილზე და დროის მოცემულ მომენტში, განსაზღვრულს შეფასების გარკვეული წესებისა და მოთხოვნების დაცვით. ეს არის თვისება, რომელიც ქალაქის(და რეგიონალურ) მიწებს ობიექტურად ახასიათებს. მას ზოგჯერ სამომხმარებლო ღირებულებას ან ფუნქციონალურ ღირებულებას უწოდებენ. იგი ახასიათებს კონკრეტული ფუნქციისათვის (საქმიანობის სახისათვის) მოცემული ტერიტორიის ან მოცემული მიწის ნაკვეთის დაკავებით მიღებულ მოგებას ან მოხერხებულობას. ეს მოხერხებულობა ან მოგება განისაზღვრება მოცემულ ტერიტორიაზე კონკრეტული ფუნქციის განლაგებით მოსალოდნელი დანახარჯებისა და დანაკარგების ჯამით (ლოკალიზებული დანახარჯები) და საქმიანობის პროცესში მოცემული ფუნქციისთვის დამახასიათებელი მოსალოდნელი დანახარჯებით და დანაკარგებით (ხელიდან გაშვებული მოგების ჩათვლით), რომელიც განისაზღვრება ნაკვეთის მდებარეობით ქალაქის ყველა ფუნქციონალურ-გეგმარებითი ელემენტის მიმართ. რაც უფრო დაბალია მოსალოდნელი დანახარჯებისა და დანაკარგების (ხელიდან გაშვებული მოგების ჩათვლით) ჯამის სიდიდე, მით უფრო მაღალია მოცემული ფუნქციისთვის მოცემული მიწის ნაკვეთის დაკავების უპირატესობა (რენტა).

არსებითად განსხვავებულია ფასის კონცეფცია.

ფასი - არის თანხა, რომელსაც მოითხოვს გამყიდველი და იძლევა მყიდველი კონკრეტულ საქონელში; ფასი - გამოიყენება იმ თანხების აღსანიშნავად, რომელსაც იხდიდნენ მყიდველები შესაფასებელი ობიექტის ანალოგიური ობიექტების შესაძენად, ახლო წარსულში განხორციელებული გარიგებების საფუძველზე. ფასი ასახავს წარსულში მომხდარ (ისტორიულ) ფაქტს და განეკუთვნება გარკვეულ ადგილსა და დროს, მიუხედავად იმისა, გახდა თუ არა ცნობილი მის შესახებ. ფასი ყალიბდება გარიგების მხარეების ფინანსური მდგომარეობის, პირადი დამოკიდებულების, ცალკეული მოტივებისა და ინტერესების გათვალისწინებით და შესაძლებელია არ ემთხვეოდეს გარიგების ობიექტის შეფასებულ ღირებულებას. ფასი შეიძლება იყოს: მყიდველისა და გამყიდველის; საბითუმო და საცალო; როგორც წესი, განსხვავდება საცალო ფასები ადგილისადა დროის მიხედვით; ფასი შეიძლება იცვლებოდეს გარიგების მოცულობის, ანგარიშსწორების ფორმისა და დროის, კონკურენტული და სხვა საბაზრო გარემოებების გათვალისწინებით. აღნიშნულის მიუხედავად, ფასი წარმოადგენს ობიექტის შედარებითი ღირებულების საკმაოდ საიმედო ინდიკატორს, რომელსაც ხშირად ითვა-

ლისწინებენ გამყიდველები, მყიდველები და შემფასებლები, ცალკეულ კონკრეტულ ვითარებაში. ამ ნაშრომში საორიენტაციოდ აღებულია საბაზრო ფასი, რადგან ის უკეთ გამოხატავს ბაზარზე არსებული უძრავი ქონებით სავაჭრო ფასს კონკრეტულ დროსა და დინამიკაში. [9]

ღირებულება, რომელსაც აქვს ჰიპოტეტური ხასიათი, ასახავს ტრანზაქციაში (ყიდვა-გაყიდვა, არენდა, გირავნობა და სხვ.) მონაწილე სუბიექტების აზრს (ვარაუდს) ობიექტის ფასის შესახებ. შეფასების ამოცანა მდგომარეობს იმაში, რომ ღირებულება განისაზღვროს მაქსიმალურად ობიექტის პარამეტრებისა და მათ მიმართ სუბიექტის (შემფასებლის) დამოკიდებულების (მიმართების) ადეკვატურად.

სუბიექტებად მოიაზრება:

- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე
- მენაშენე
- დამკვეთი
- ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო
- კადასტრის სამსახური
- მიწის მართვის სამსახური
- არქიტექტურული სამსახური
- სასამართლო
- პროფილური არასამთავრობო ორგანიზაციები
- მენარდე-საპროექტო ორგანიზაცია
- შემთხმეველი ორგანიზაციები
- ექსპერტიზის ორგანო
- მენარდე-სამშენებლო-სამონტაჟო ორგანიზაცია
- არქმშენინსპექცია
- სერტიფიკაციის ორგანო
- სახელმწიფო მმართველობის ორგანო
- ობიექტის მაექსპლუატირებელი ორგანიზაცია და სხვა.

განასხვავებენ ღირებულების შემდეგ ტიპებს:

- საბაზრო ღირებულება
- სახელშეკრულებო ღირებულება
- საინვესტიციო ღირებულება, ან გამოყენების ღირებულება
- დაზღვევის ღირებულება
- ღირებულება ღია ბაზარზე
- საბალანსო ღირებულება
- რეალიზაციის საანგარიშო ღირებულება
- ჩანაცვლების ნარჩენი ღირებულება
- ღია ბაზარზე იჯარის ღირებულება
- იჯარის მომავალი საანგარიშო ღირებულება
- უტილიზაციის ღირებულება
- საკადასტრო ღირებულება (ღირებულება დაბეგვრისათვის) და სხვ.

აქვე განვმარტოთ რამოდენიმე მათგანის მნიშვნელობა:

- **საბაზრო ღირებულება** - არის გამოთვლითი თანხა, რომლითაც ქონება შეიძლება გაიცვალოს შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ გამყიდველსა და მყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, გაშლილი ხელის პრინციპით დადებულ გარიგებაში. რომელშიც თითოეული მხარე მოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად.
- **სახელშეკრულებო ღირებულება** - წარმოადგენს ხელშეკრულებაში მითითებულ ფასს, მისაღები საქონლისა ან მომსახურების სანაცვლოდ.
- **საინვესტიციო ღირებულება** - აქტივის ღირებულება რომელიც სპეციფიურია ქონების მფლობელის ან პოტენციური ინვესტორის მიზნებიდან გამომდინარე.
- **დაზღვევის ღირებულება** - თანხის, ქონების, ან მომსახურების ღირებულება, რომელიც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად მზღვეველისაგან ეკუთვნის დამზღვევს/მოსარგებლეს სადაზღვევო შემთხვევის დადგომისას;
- **საბალანსო ღირებულება** - ეს ის თანხაა, რომლითაც აქტივი აღიარებულია დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის თანხების გამოკლების შემდეგ.
- **რეალიზაციის საანგარიშო ღირებულება** - წარმოადგენს იმ ღირებულებას რომლის მიხედვითაც აქტივების აღრიცხვა ხდება ფულადი სახსრების ან მათი ეკვივალენტების იმ თანხით, რომლის მიღება შესაძლებელია ამ აქტივის გაყიდვის შედეგად მიმდინარე პერიოდში. ხოლო ვალდებულებები აღირიცხება არადისკონტირებული ფულადი თანხით, რომელიც გადახდილი უნდა იქნეს მის დასაფარავად საწარმოს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში.
- **ჩანაცვლების ღირებულება** - ისეთივე ობიექტის მშენებლობის ღირებულებაა, რომელსაც გააჩნია შესაფასებელი ობიექტის ეკვივალენტური სარგებლიანობა, მაგრამ აშენებულია ახალი მასალებისგან და ახალი სტანდარტების, დიზაინის და გეგმარების შესაბამისად.
- **საკადასტრო ღირებულება** - წარმოადგენს ობიექტის ღირებულების შეფასებას რომლის მიხედვითაც სახელმწიფო აწესებს გადასახადს უძრავ ქონებაზე ან მისი გაყიდვიდან მიღებულ მოგების გადასახადს.
- **უტილიზაციის ღირებულება** - აქტივის ღირებულება რომელმაც მიაღწია თავისი ეკონომიკური სიცოცხლის ვადის ბოლოს. მაგრამ აქტივს კვლავ აქვს გარკვეული ღირებულება მისი მასალის გადამუშავების (ე.წ. ჯართის) ან სხვა მიზნებისათვის გამოყენების შემთხვევაში.

არსებობს ორი განსხვავებული მიდგომა უძრავი ქონების მასობრივი შეფასებისადმი. პირველი მიდგომა მდგომარეობს უძრავი ქონების ორი შემადგენელი ნაწილის: მიწისა და მასთან მტკიცედ დაკავშირებულ შენობა-

ნაგებობათა ცალ-ცალკე შეფასებაში, როცა უძრავი ქონების საერთო ღირებულება განისაზღვრება როგორც მათი ჯამი. მეორე მიდგომისას უძრავი ქონება ფასდება როგორც შეფასების ერთიანი, განუყოფელი ობიექტი. მეთოდურად პირველი, განცალკევებული, მიდგომა ეფუძნება იმას, რომ მიწის ღირებულების ბუნება სრულებით განსხვავდება შენობის ღირებულების ბუნებისგან, და სწორედ აქედან გამომდინარე უნდა იგებოდეს დაბეგვრის სისტემა და საიჯარო გადასახადების განაკვეთები. შენობისაგან განსხვავებით მიწა არაამორტიზირებადი ობიექტია. როგორც წესი, დროთა განმავლობაში შენობის ფასი ეცემა, ხოლო მიწისა - იზრდება. ერთი-სა და მეორის განცალკევებული შეფასება ამ ცვლილებათა უშუალო მონიტორინგის საშუალებას იძლევა. დროთა განმავლობაში შენობის ღირებულების ცვლილება დაკავშირებულია არა მხოლოდ მის ფიზიკურ ამორტიზაციასთან, არამედ - გადაკეთებასთან, მიშენებასთან, დაშენებასთან, ნაწილობრივ ნგრევასთან - მფლობელის შეხედულებისამებრ მისი მთლიანი დანგრევის ჩათვლით (ქალაქმშენებლობითი რეგლამენტების ჩარჩოებში) და ასევე მორალურ ამორტიზაციასთან, რაც დღესდღეობით სავსებით გასაგებია. ხალხს არ სურს ძველი, „ტიპიური“ გეგმარებით აშენებულ, თუმცა კოსტრუქციულად მდგრად სახლებში ცხოვრება. შენობა და, შესაბამისად, მისი ფასიც, ძალზე ცვალებადია დროში. მისგან განსხვავებით, მიწა როგორც ასეთი მუდმივია, ხოლო მისი ფასი მნიშვნელოვან წილად განისაზღვრება ხანგრძლივი, ფუნდამენტური ფაქტორებით, რომლებიც არ არის დამოკიდებული მის მფლობელზე და დაკავშირებულია საერთო საქალაქო ფუნქციონალურ-გეგმარებით სიტუაციასთან. მათ მიეკუთვნება ქალაქის მოსახლეობა მისი სქესობრივ-ასაკობრივი სტრუქტურით, განათლებისა და შემოსავლების დონით, ფასეულობათა სისტემით და სხვა სოციალური თუ დემოგრაფიული მახასიათებლებით, მისი საცხოვრისით (სახლები და საცხოვრებელი კვარტალები), აგრეთვე - სამუშაო ადგილები და წარმოების საშუალებები, ჯანდაცვის, განათლებისა და მოსახლეობის მომსახურების სისტემები, გამწვანების სისტემა, ეკოლოგიური სიტუაცია, საგზაო ქსელი, ქალაქის ტრანსპორტი, საინჟინრო ქსელის ყველა სახეობა და ა.შ. ზემოთ ჩამოყალიბებული ერთი შეხედვით მართებული დებულებები ეფუძნება უძრავი ქონების ამ ორი კლასის სასიცოცხლო ციკლის პრინციპულ განსხვავებას, მაგრამ თუ გავიხსენებთ, რომ შეფასება არის ჰიპოთეტური ცნება დროის კონკრეტულ წერტილში, მაშინ მათი ერთობლივი განხილვა მეთოდოლოგიურად უფრო გამართლებულია, რასაც ადასტურებს შეფასების თეორია და პრაქტიკა (ზოგჯერ ქვეცნობიერადაც კი).

2.2. უძრავი ქონების შეფასებისა და ფასების ფორმირების მექანიზმები

სამშენებლო კაპიტალდაბანდებათა ეფექტიანობა შეიძლება განისაზღვროს აგებულ შენობათა სამომხმარებლო ღირებულების შედარებით მშენებლობაზე, ექსპლუატაციაზე და მიმდინარე რემონტზე გაწეულ ჯამურ დანახარჯებთან. სამომხმარებლო ღირებულების სიდიდე დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად პასუხობს შენობა მომხმარებელთა მოთხოვნებს. მომხმარებელთა მოთხოვნები დროთა განმავლობაში იცვლება და ატარებს ფარდობით ხასიათს, ანუ განსხვავდება გეოგრაფიული, კლიმატური, ეკონომიური, კულტურული და სხვა მონაცემებით. ზოგადად, საზოგადოებრივი მოთხოვნები მიზანშეწონილია განისაზღვროს ტერიტორიულ, დროებით და სოციალურ ასპექტში:

- ერთი განსაზღვრული ქვეყნისთვის ან ქვეყნის შიგნით რომელიმე ერთი რაიონისთვის,
- დროის მიმდინარე პერიოდისათვის,
- მომხმარებელთა განსაზღვრული ჯგუფისათვის.

გამომდინარე იქიდან, რომ უმეტესწილად შენობები გათვლილია ხანგრძლივი არსებობისათვის, მომხმარებელთა მოთხოვნების განსაზღვრისას საჭიროა მხედველობაში იქნას მიღებული დროთა განმავლობაში ამ მოთხოვნების დინამიკაც. შენობებისადმი წაყენებული მოთხოვნები შეიძლება განისაზღვროს სხვადასხვა, რაოდენობრივი და ხარისხობრივი კრიტერიუმების ფორმით. სახელმწიფოს დონეზე სიცოცხლისა და ქონების უსაფრთხოების გარანტირებულობასთან დაკავშირებული ძირითადი მოთხოვნები: მდგრადობის(სტატიკური), ხანძარსაწინააღმდეგო, ჯანმრთელობის დაცვისა და სხვა, ფიქსირებულია სამშენებლო ნორმებსა და ნორმატივებში. ცალკეული შენობებისა და შენობათა კომპლექსების დონეზე დამატებით ვლინდება ამ შენობათა დამკვეთების მიერ წამოყენებული კონკრეტული მოთხოვნები. როგორც ზოგადი, ისე კერძო მოთხოვნების დაკმაყოფილების ხერხები და დონე, მატერიალური და ტექნიკური შესაძლებლობების ფარგლებში, განისაზღვრება საპროექტო გადაწყვეტითა და შესრულების ხარისხით. შეიძლება ითქვას, რომ ძირითადი ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენენ შენობათა სამომხმარებლო ღირებულების ფორმირებაზე, შემდეგია:

- მოლოდინი, ანუ მოცემულ ქვეყანაში, დროის მოცემულ პერიოდში, განსაზღვრულ საზოგადოებრივ დონეზე წარმოჩენილი პრეტენზიები;
- შენობათა ფორმირებასა და განლაგებასთან დაკავშირებული ნორმები და წესები, რომლებიც არეგულირებენ ძირითად ტექნიკურ და ფუნქციონალურ მოთხოვნებს, მაგალითად -სამშენებლო ნორმები;
- ფუნქციონალურ მოთხოვნებთან დაკავშირებული მითითებები. მაგალითად - სათავსოთა ტიპებისა და ზომების, მათი აღჭურვის, მათ შორის კავშირის მიმართ და ა.შ.(ე.წ. ნორმირება);

- პირობები, რომლებიც ზღუდავენ სამშენებლო ხარჯებს (მაგალითად, მენაშენის მიერ დაწესებული დანახარჯების ლიმიტი);
- მშენებლობისა და სამშენებლო მასალების დონე, ანუ გამოყენებული მასალების ასორტიმენტი, ხარისხი, გამოყენებული სამშენებლო ტექნოლოგიები, მუშათა კვალიფიკაცია;
- შენობის განლაგებასთან დაკავშირებული ფაქტორები (ქალაქის ცენტრიდან დაშორება, სატრანსპორტო საშუალებები, კომუნალური აღჭურვა, რელიეფის პირობები, გარემოს სიმყუდროვე, ჰაერის დაბინძურების ხარისხი და სხვ.);
- დამკვეთის მოთხოვნები, გათვალისწინებული საპროექტო ხელშეკრულებით;
- არქიტექტორ-დამგეგმარებლის და სხვა სპეციალისტ-დამპროექტებელთა მიერ დამუშავებული შენობის საპროექტო გადაწყვეტა;
- შესრულების ხარისხი;
- ექსპლუატაციის და მიმდინარე რემონტის დონე.

ქალაქის მიწის ღირებულების ადეკვატური შეფასების მეთოდის, როგორც არსებულ, ისე პერსპექტიულ სიტუაციაში, არის ქალაქების ფუნქციონირებისა და განვითარების ეფექტური მართვის, საბიუჯეტო თანხების რაციონალური გამოყენების, კერძო ბიზნესის განვითარების, ინვესტიციური პროცესებისა და მიწის ბაზრის მნიშვნელოვანი ინსტრუმენტი. შენობებისა და მიწების შეფასებისათვის გამოიყენება სხვადასხვა მეთოდები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალისტთა სხვადასხვა პროფესიულ ორიენტაციას. შენობების შეფასება უმეტესწილად ხორციელდება ეკონომისტ-ხარჯთაღმრიცხველთა და ინჟინერ-კონსტრუქტორთა მიერ, რომლებსაც აქვთ სამოქალაქო და სამრეწველო შენობათა პროექტირებაში მუშაობის გამოცდილება ან გააჩნიათ შესაბამისი განათლება. არსებობს ამ მიზნებისთვის სპეციალურად შექმნილი ცნობარები, პრეისკურანტები და კომპიუტერული პროგრამები. მიწის შეფასება მოითხოვს ქალაქგეგმარებასთან, ურბანისტიკასა და ეკონომიურ გეოგრაფიასთან დაკავშირებულ სპეციალისტებს. აქაც გამოიყენება სპეციალურად დამუშავებული მეთოდები და კომპიუტერული პროგრამები.

უძრავი ქონების შეფასებისადმი განცალკევებული მიდგომა იძლევა მიწისა და შენობების ღირებულების განმსაზღვრელ ფაქტორთა უშუალო ანალიზისა და შესაფასებელ მოვლენათა ღრმა ცოდნასა და აუცილებელი გამოთვლითი მეთოდების გამოყენებაზე დაყრდნობით შეფასების აგების საშუალებას, - ამაშია მისი უპირატესობა. ყველაზე დიდ სიძნელეს დღევანდელ სინამდვილეში იწვევს მიწის შეფასება, რომელიც მოითხოვს მაღალკვალიფიციურ შემფასებლებს, რომელთა რომელთა სპეციალური მომზადება ამჟამად მხოლოდ საწყის ეტაპზეა. მეორე, განუყოფელი მიდგომა აპელირებს უძრავი ქონების ბაზრისადმი და მეთოდური თვალსაზრისით დაფუძნებულია გაყიდვათა სტატისტიკის ანალიზზე.

უძრავი ქონების მასობრივი ანალიზის სისტემის ერთ-ერთ კომპონენტად მიიჩნევა „გაყიდვათა ანალიზის სისტემა“. ანალიზის ქვესისტემის

შემადგენლობაში შედიან კომპონენტები, რომლებიც უზრუნველყოფენ როგორც ყიდვა-გაყიდვის გარიგებათა შესახებ მონაცემების შეგროვებას, საბაზრო ინფორმაციის შერჩევას, დამუშავებასა და უშუალოდ ანალიზს, ასევე შესაბამისი ანგარიშგების მომზადებას. ამ ქვესისტემის მუშაობის პროდუქტს წარმოადგენს ასევე შეფასების ხარისხის კრიტერიუმები, კონკრეტული კრიტერიუმები გადაფასების ჩატარებისას და უძრავი ქონების ბაზრის მდგომარეობასთან მიმართებაში შეფასების შედეგების კორექტირების დროს.

გაყიდვათა შედარებითი ანალიზის მიდგომა მდგომარეობს ობიექტის ღირებულების შეფასებაში არც თუ ისე დიდი ხნის წინათ გაყიდულ მსგავს ობიექტებთან შედარების გზით, სათანადო კორექტივების შეტანის შემდეგ, რომლებიც ითვალისწინებენ მათ შორის განსხვავებას. ამ მიდგომით დათვლილი უძრავი ობიექტის ღირებულება ტოლია ანალოგიური ობიექტის საშუალო შეწონილი ფასისა, მათ შორის განსხვავების გათვალისწინებით. ამ მიდგომას აქვს თავისი სიძნელებები:

- ადგილმდებარეობაში განსხვავება მნიშვნელოვნად მოქმედებს მიწის, და მისი გავლით - უძრავი ქონების მთელი ობიექტის ღირებულებაზე. ქალაქში ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის მცდელობა ცენტრამდე მანძილის შეფასებით, როგორც ხშირად ხდება, სრულიად არასაკმარისია და შეუძლია არასწორი შედეგების მოცემა. ქალაქში სატრანსპორტო მიმოსვლის პირობებისა და ქალაქის ყველა ფუნქციონალურ - გეგმარებით ელემენტთან ობიექტის კავშირების პირდაპირი მოდელირების გარეშე საკმაოდ ძნელია ობიექტის ღირებულებაზე მისი ადგილმდებარეობის გავლენის სიდიდის განსაზღვრა.
- გაყიდვათა შორის დროში განსხვავება შეიძლება მრავალი წლითა და ათწლეულით იზომებოდეს. ეს ნიშნავს, რომ შესაძლოა, უძრავი ქონების ობიექტის (განსაკუთრებით მისი მიწის ნაკვეთის) ღირებულება გაყიდვის მომენტში განისაზღვრებოდა განსხვავებული, დღევანდელთან შეუთავსებელი სოციალურ ეკონომიური სიტუაციით, რაც დღეს მოითხოვს ამ მონაცემთა გამოყენებისადმი ძალზე ფრთხილ დამოკიდებულებას.
- ობიექტების ფუნქციონალურ-გეგმარებითი კონსტრუქციული არაერთგვაროვნება კიდევ უფრო აძლიერებს ამ სიძნელებებს, თუნდაც უგულებელვყოთ ბაზრის ყველა სეგმენტი, ბინების გაყიდვების გარდა.

დანახარჯების მეთოდის - არსი მდგომარეობს იმაში, რომ უძრავი ქონების ღირებულება განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის შემენაზე, მის კეთილმოწყობაზე და მასზე არსებული შესაფასებელი უძრავი ობიექტების (შენობები და ნაგებობები) მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯებით. დანახარჯების მეთოდის მიხედვით, უძრავი ქონების ღირებულება არის ღირებულება უძრავი ობიექტის მთლიანი განახლების ან ჩანაცლებისა, მინუს ცვეთა (აქ დაითვლება ყველა სახის ცვეთა: ფიზიკური, ფუნქციონალური, გარე) და პლუს მიწის ნაკვეთის, როგორც თავისუფალის, ღირებულება (ამაში შედის ნაკვეთის კეთილმოწყობაზე გაწეული დანახარჯებიც).

შეფასების რენტული ფორმა - მიწის ღირებულების უფრო პირდაპირი, თვალსაჩინო გამოჩენისთვის გაცილებით მოსახერხებელია. კონკრეტული

ფუნქციისთვის ქალაქის მიწის რენტა შეიძლება განისაზღვროს როგორც სხვაობა მიწის ნაკვეთთა ქალაქ-მშენებლობით ღირებულებებსა და ყველაზე უარესი ნაკვეთის ღირებულებას შორის. რენტული შეფასება შეიძლება მიღებულ იქნას დანახარჯთა შეფასებიდან მთელი რიგი გარდაქმნების საშუალებით, რომელთა აზრი იმაშია, რომ მისი ზედაპირი საწინააღმდეგოა ტერიტორიის დანახარჯთა შეფასების ზედაპირისა და ემთხვევა მიწის ღირებულების ზედაპირს.

შეფასება შემოსავლის მეთოდით - ეფუძნება იმ პრინციპს, რომ უძრავ ქონებას აქვს თავისებურება მოგება მოუტანოს მის მფლობელს. ეს ერთ-ერთი მიზეზია, რის გამოც ხალხი ყიდულობს მას. მომგებიანი უძრავი ქონების შეფასების მეთოდებიდან გამოიყოფა სამი:

- იჯარის მეთოდი;
- პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი;
- შემოსავლის კაპიტალიზაციის მეთოდი, რომელშიც იგულისხმება უძრავი ქონებით სარგებლობის დროს სამომავლო სარგებელის მიმდინარე ღირებულების მიღება.

ფუნდამენტურ ცნებას, რომელიც საფუძვლად უდევს სხვადასხვა მიზნებისთვის და რაციონალური მიწათსარგებლობისთვის მიწის შეფასებასთან დაკავშირებული ყველა ამოცანის გადაწყვეტას, წარმოადგენს ქალაქის მიწის ღირებულების ცნება. მიწის ღირებულება ქალაქის ფუნქციონალურ-გეგმარებითი სტრუქტურისა და ცხოველქმედების

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ქალაქის მიწის ღირებულების ბუნება რამდენადმე განსხვავდება შენობის ღირებულების ბუნებისაგან. თუ შენობის ღირებულება განისაზღვრება მისი საკუთარი მახასიათებლებით, რომლებსაც აკონტროლებს მისი მესაკუთრე, მიწის ღირებულება განისაზღვრება ფაქტორებით, რომლებიც უმეტესად არაა დამოკიდებული მესაკუთრეზე, არამედ დამოკიდებულია ტერიტორიისა და საერთო-საქალაქო ფუნქციონალურ-გეგმარებითი სიტუაციაზე. ასეთებს მიეკუთვნება:

- ქალაქის მოსახლეობის, წარმოებისა და ეკონომიკის მახასიათებლები;
- ტერიტორიის ლოკალური ფიზიკურ-გეოგრაფიული და საინჟინრო-გეოლოგიური მახასიათებლები, რომლებიც ბუნების მიერ არის ბომბებული და ათვისების პროცესში განიცდის ნაწილობრივ გაუმჯობესებას;
- საერთო-საქალაქო ფუნქციონალურ-გეგმარებითი სიტუაციის მახასიათებლები საცხოვრისის, საწარმოთა და კულტურულ-საყოფაცხოვრებო ობიექტების, საგზაო ქსელის, საქალაქო ტრანსპორტის, საინჟინრო ქსელის ყველა სახეობის და ა.შ. ჩათვლით.

განსხვავება მიწისა და შენობა-ნაგებობების მახასიათებლებს შორის სრულებით ბუნებრივია, მაგრამ ისინი ერთმანეთის შემავსებელნი არიან ადამიანის საცხოვრებელი გარემოს ფართო გაგებით გააზრებისას. სამაგიტრო ნაშრომში ზემოთ აღნიშნული დებულების აღიარებასთან ერთად, აქცენტირებულია მომხმარებლის დამოკიდებულება შესასწავლი ობიექტის მიმართ. რამდენადაც ერთი და იგივე ობიექტისადმი სხვადასხვა კატეგო-

რიის მომხმარებლის დამოკიდებულება (შეფასება) არაიდენტურია, ჩვენი პროფესიული ხედვა სწორედ ამ დამოკიდებულებების - შეფასებების ოპტიმალური ბალანსის დადგენაში, ანუ შემფასებლის რეიტინგისა და შესაფასებელი ობიექტის მახასიათებლების „წონის“ (მნიშვნელოვნების) ფორმალიზებული ინტეგრირების პროცედურის შეთანადების წინადადებაში არის ჩამოყალიბებული.

საცხოვრისის ხარისხის შეფასების თავისებურება გამოიხატება არა მარტომის თვისებათა რთულ სტრუქტურულ-პარამეტრულ იერარქიაში, არამედ მათი განსაზღვრის მეთოდთა ნაირფეროვნებაში. ეს ქმნის ცალკე მეცნიერულ - მეთოდოლოგიურ პრობლემას. მაგალითად, საცხოვრებელი შენობის თერმო ან ბგერაიზოლაციის პარამეტრები შეიძლება განისაზღვროს გამოთვლითი მეთოდებით, შემოწმდეს და შეფასდეს გაზომვითი, მათ შორის ინსტრუმენტული მეთოდებით და გამოისახოს კონკრეტული რიცხვითი მნიშვნელობებით. მაგრამ ეს მეთოდები მიუღებელია საცხოვრისის არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულების, მისი კეთილმოწყობის, საინჟინრო მოწყობილობებით აღჭურვის და ა.შ. შესაფასებლად. ასეთ პირობებში აუცილებელია ისეთი უნივერსალური მაჩვენებლებისა და მეთოდების ძებნა, რომლებშიც ინტეგრირებული იქნებოდა კერძო მაჩვენებელთა განსაზღვრის მეთოდები. როგორც გამოცდილებამ გვიჩვენა, უნივერსალიზაცია შესაძლებელია სხვადასხვა მეთოდებით განსაზღვრული ხარისხის პარამეტრების ქულებში გამოსახვის საშუალებით. საცხოვრისის ხარისხის გამოსახვა ქულებში იძლევა მისი კომპლექსური, შედარებითი და ღირებულებითი შეფასების საშუალებას, რაც მნიშვნელოვანია საბაზრო ოპერაციების წარმოებისას. საცხოვრისის ხარისხის კომპლექსური შეფასება შეიძლება განისაზღვროს შეფასების მიზნებისა და პირობების შესაბამისად - ან ფაქტიურ მაჩვენებელთა მნიშვნელობების მარტივი დაჯამებით, ან მათი დაჯამებით ყოველი მაჩვენებლის წონის (მნიშვნელოვნების) გათვალისწინებით. კომპლექსური შეფასების შედეგები შეიძლება საფუძვლად დაედოს საცხოვრისის ხარისხის შედარებით და ღირებულებით შეფასებებს, შესაფასებელი საცხოვრისის სახეობათა (სართულიანობის, კონსტრუქციული გადაწყვეტის და ა.შ.) ტიპოლოგიური ერთგვაროვნების (ანალოგიურობის) პირობებში.

თბილისში უძრავი ქონების ფასის განმაპირობებელ ძირითად კრიტერიუმებს წარმოადგენს ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება, ადგილმდებარეობა, შენობის ხარისხი და მომსახურება. ობიექტი ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით შეიძლება იყოს მრავალნაირი, როგორც ზევით მოვახდინეთ კლასიფიკაცია. ამ შემთხვევაში ჩვენი შესწავლის ობიექტები არიან კომერციული და საცხოვრებელი ფართები, ასევე მიწაც. ადგილმდებარეობაში ძირითადად იგულისხმება: ადგილის ეკოლოგიური მდგომარეობა, ხმაურის დონე, საგზაო მაგისტრალთან სიახლოვე, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების დონე, დასაქმების ადგილებთან მიდწევადობა;

მომხმარებლის მოთხოვნა ობიექტის მიმართ იცვლება მისი ფუნქციური დანიშნულების შესაბამისად. მაგალითად, კომერციული ფართების შეფასებისას მომხმარებელი მეტ ყურადღებას უთმობს ობიექტის მისაწვდომ-

მობას, გასართობ და საზოგადოებრივ ობიექტებთან სიახლოვეს რაც თავის მხრივ მომხმარებელთან სიახლოვეს ნიშნავს, ხოლო საცხოვრებელი ფართის შეფასებისას მეტი ყურადღება ეთმობა ეკოლოგიურობას, ხმაურის დონეს და ა.შ. შენობის ხარისხის შეფასებისას თბილისში მეტი ყურადღება ეთმობა საკედლე და სარემონტო მასალებს ასევე სეისმომდეგობას.

ობიექტის მომსახურებაში, რაც ასევე გავლენას ახდენს სამომხმარებლო პრიორიტეტებზე და რაზეც დღესდღეობით უფრო და უფრო მზარდი მოთხოვნაა იგულისხმება: დაცვა, საცურაო აუზი, ფიტნეს-ცენტრი, ბიზნეს-ცენტრი, კონსიერჟი, კინოთეატრი, ცხოველების დაშვება, ინდივიდუალური გარაჟი, პარკინგი (საერთო გარაჟი), კლუბი, კურორტი, საკონფერენციო დარბაზი, წვეულებების დარბაზი, ტენისის კორტი, მეტროში გასასვლელი, ბუხარი, საბავშვო მოედანი, საბილიარდო, სტუმრების ოთახები, შემნახველი საკნები, ლიფტი და სხვა. საქართველოში შეფასების კრიტერიუმების განვითარების ტენდენცია მათს აშშ და ევრო სტანდარტებთან თანდათანობით დაახლოებაზე მიუთითებს.

2.3. საერთო ეკონომიკური მდგომარეობა

თბილისის უძრავი ქონების ბაზარი სწრაფად მზარდი და საკმაოდ პერსპექტიული ხდება, მიუხედავად იმისა რომ ომამდელი პერიოდის მაქსიმალურ ნიშნულს ჯერ ვერ დაუბრუნდა, მზარდი ტენდენცია აშკარად მიუთითებს რომ სამშენებლო ბუმი მოსალოდნელია.

ამჟამად თბილისი განიცდის ქალაქგეგმარებითი სტრუქტურის ტრანსფორმაციას და რეკონსტრუქციას. ქალაქის განვითარებას თან ახლავს ქალაქგეგმარებითი სისტემის ყველა ძირითადი პარამეტრების და ელემენტების ცვლილება, მათ შორის:

- სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეკონსტრუქცია;
- ძველი საცხოვრებლის შეცვლა ახლით;
- საქმიანი აქტივობის ცენტრების შექმნა ქალაქის სხვადასხვა ნაწილში;
- არქიტექტურული სტილების ცვლილებები;
- სტრუქტურის სოციალურ-ეკონომიკური ცვლილებები;

საქალაქო სისტემის გარდაქმნის ამ ცვლილებებს მიყავს ქალაქი ხარისხობრივად ახალ მდგომარეობამდე, არქიტექტურული იერსახის გადასხვაფერებამდე, ამალღებს ცხოვრების ხარისხს და ცვლის მაცხოვრებელთა ქცევის სტერეოტიპებს. ბოლო წლების მანძილზე გაჩნდა ბევრი ახალი ელემენტები საქმიანი, სავაჭრო და სამრეწველო საქმიანობისა, რომლებიც აქტივობის მაღალი დონით გამოირჩევა, ისინი ცდილობენ მაქსიმალურად გამოიყენონ დაგროვებული ქალაქთმშენებლობითი პოტენციალი, დამკვიდრებული ინფრასტრუქტურა და დროის მოთხოვნის შესაბამისად მოახ-

დინონ ქალაქის გარემოს ტრანსფორმირება. ქალაქის ტერიტორიაზე გაჩენილი საქმიანი აქტივობის ცენტრებმა განაპირობეს ქალაქთმშენებლობითი ტენდენციები და წარმოქმნეს ისტორიულად ჩამოყალიბებული განაშენიანების რეკონსტრუქციის საჭიროება ლოკალურ რაიონებში და ზოგ შემთხვევაში მთელი კვარტლების დაგეგმარებით სტრუქტურებში. ამჟამად ქალაქში არსებობს მთელი რიგი პერსპექტიული მოედნებისა, რომლებიც მაღალ ქალაქთ-მშენებლობით ფასეულობას წარმოადგენენ, ისინი პოტენციური ინვესტორების ინტერესის წყაროა, მაგრამ მათი ათვისება შეფერხებულია საჭირო საინჟინრო უზრუნველყოფის უქონლობით და დიდი რაოდენობის ამორტიზირებული, მორალურად დამველებული საცხოვრებლების გამო.

აქედან ნათლად ჩანს ახალი, თანამედროვე მოთხოვნებზე მორგებული უძრავი ქონების შექმნის საჭიროება, იქნება ეს საცხოვრებელი თუ სავაჭრო-კომერციული დაწესებულება. ამას ხედავენ და ითვალისწინებენ დღესდღეობით ბაზარზე მოქმედი სამშენებლო კომპანიები და აქტიურად იყენებენ საზოგადოებაში არსებულ მოთხოვნას შესაბამისი პროდუქტის შექმნით. ამის გამო ქვეყანაში რომ სამშენებლო ბუმი მოსალოდნელი, ამაზე არავინ კამათობს. დღითი დღე უფრო და უფრო იზრდება მშენებლობების მასშტაბები და უახლოვდება 2008 წლის აგვისტოს ომამდელ მაჩვენებელს და შესაძლოა გადააჭარბოს კიდევ დღევანდელი მზარდი ტემპის გათვალისწინებით. ყველაზე მაღალი მოთხოვნა აღინიშნება ქალაქის ცენტრში, სადაც სამშენებლო ფართის დეფიციტი განსაკუთრებით შესამჩნევია. ყოველივე ეს და ასევე სამშენებლო რესურსებზე ფასების ზრდა განაპირობებს სტაბილურად მაღალ ფასებს არა მარტო ახლად აშენებულ ბინებზე, არამედ მთელს უძრავ ქონებაზე. თანდათან მკვიდრდება ტენდენცია, რომ მოსახლეობა უძრავ ქონებას იყენებს დაგროვების საშუალებად, რაც ზრდის ბინებზე მოთხოვნას. სამშენებლო ბაზრის, როგორც ერთერთი ყველაზე მზარდი ბაზრის ფორმირებას, მნიშვნელოვნად შეუწყო ხელი ჩვენი მთავრობის აგრესიულმა საპრივატიზაციო პოლიტიკამ. შედეგად საქართველოში შემოდის დიდი რაოდენობით უცხოური ინვესტიციები. ეს კიდევ უფრო ამძაფრებს კონკურენციას.

ჯერჯერობით სამშენებლო სექტორის კრიზისიდან გამოსვლაზე საუბარი ნაადრევია, თუმცა მნიშვნელოვანი ეტაპი დამლუვლია. სამართლიანობა მოითხოვს აღინიშნოს, რომ მშენებლობების სტიმულირებაში დადებითი როლი შეასრულა თბილისის მერიის პროექტმა - "ძველი თბილისის ახალი სიცოცხლე". ჩვენი დაკვირვებით, ამ პროექტმა მნიშვნელოვნად შეუწყო ხელი ცალკეული მშენებლობების დასრულებას, რაც მანამდე ე.წ. უიმედო მშენებლობებად მიიჩნეოდა. ანუ, გარკვეული მშენებლობები დასრულდა და ის ვალდებულებები, რომელიც სამშენებლო კომპანიებს კლიენტების წინაშე ჰქონდათ, შესრულდა. ცალკეულ შემთხვევებში ახალი მშენებლობების სტიმულირებაც მოხდა. საბოლოოდ იმის თქმა, რომ სამშენებლო სექტორში კრიზისი ამოიწურა, არ იქნება მართებული, მაგრამ გარკვეულწილად უკეთესობისკენ ბევრი რამ შეიცვალა. თუმცა, ეს არ არის საკმარისი

და ამ მიმართულებით საჭიროა მეტი მუშაობა. მეტი პასუხისმგებლობა მართებთ სამშენებლო კომპანიებს კლიენტებისადმი, რომლებმაც მათ ნდობა გამოუცხადეს თავის დროზე. სამწუხაროდ, ჯერ კიდევ არის ისეთი სამშენებლო კომპანიები, ვინც გაურკვეველი ვადით შეაჩერა მშენებლობები. [10]

მიუხედავად იმისა, რომ საქართველო რჩება საშუალოზე დაბალი შემოსავლის მქონე ქვეყანად 3,597 USD მშპ-თი ერთ სულ მოსახლეზე 2013 წელს, თანამედროვე საცალო ვაჭრობის კომპანიები აქტიურად იმკვიდრებენ ადგილს ბაზარზე, თუმცა Carrefour-ი ამ ეტაპზე მაინც ყველაზე პოპულარულ სუპერმარკეტს წარმოადგენს თბილისში.

საქართველოში არსებული სავაჭრო კომერციული ფართები (თანამედროვეცა და ტრადიციულიც) რაოდენობრივად შეზღუდულია და შეადგენს 0.2 მ² თითოეულ მოსახლეზე. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების უმრავლესობა თავმოყრილია თბილისში, სადაც მათი მოცულობა შეადგენს 200 000 მ² - ზე ცოტა მეტს. კიდევ ერთ თანამედროვე სავაჭრო ცენტრს, Carrefour-ის გარდა, წარმოადგენს „Tbilisi mall“ 72 000 მ² ფართობით, რომლის მშენებლობაც 2012 წელს დასრულდა.

სუპერმარკეტების ექსპანსია წარმოადგენს ქართულ საცალო ბაზარზე მიმდინარე განვითარების მთავარი მამოძრავებელი ძალას, რაც გამოიხატება ბოლო დროს თანამედროვე სუპერმარკეტების მომატებული სიხშირით გახსნაში, ისეთების როგორებიცაა Carrefour, GTC და Smart. სუპერმარკეტების ქსელები Carrefour და Smart განაგრძობენ გაფართოებას და მათ სავარაუდოდ შეუერთდებათ ახალი კონკურენტი, SPAR, რომელიც აპირებს და განიხილავს ყოფილი ადგილობრივი ქსელის - პოპულის დაუფლებას;

მეორე ყველაზე დინამიურ სეგმენტს წარმოადგენს ფასტ-ფუდი. მსგავსი მსხვილი ობიექტები ახლახანს გაიხსნა ჭავჭავაძის ქუჩაზე და რუსთაველის გამზირზე Subway's და Wendy's.

სხვა ბრენდები, რომლებიც ემზადებიან ბაზარზე შემოსვლისათვის მოიცავენ დასვენებისა და სასტუმროს ფორმატებს, როგორიცაა „National Geographic“-ი გასართობი ცენტრები, „Hard-Rock“ კაფე და „Toy store“ - სათამაშოების მაღაზია.

ასევე 2014 წლის მეორე მეოთხედში იგეგმება ორი ბრენდირებული სასტუმროს - Rooms Hotel Tbilisi-სა და Best Western-ის გახსნა. ამ სფეროში კონკურენცია კონცენტრირებულია ოთხ ვარსკვლავიან სეგმენტზე, სადაც ამ ბაზარზე განვითარების საუკეთესო შესაძლებლობებია მოცემული.

საერთაშორისო ბრენდების ინტერესი წლიდან წლამდე იზრდება, ისეთი ბრენდებისა როგორებიცაა Ibis, Moxxy და Extreme რომლებიც ინვესტიციების დაბანდების ძიებაში არიან და იკვლევენ სხვადასხვა ქვეყნების პოტენციალსა და შესაძლებლობებს.[11]

ზემოთ ნახსენები ფირმების აქტივობები ზრდის თბილისში დიდი მოცულობის უძრავ ქონების გარკვეულ ნაწილზე მოთხოვნილებას, კონკრეტულად კი სავაჭრო, საოფისე, გასართობ და დასასვენებელ კომერციულ ფართებზე. გაზრდილი მოთხოვნა შექმნის ასეთი ფართების მშენებლობის აუცილებლობას, რაც თავის მხრივ გაამწვავებს კონკურენციას დეველოპერ

კომპანიებს შორის და აისახება შესრულებული ობიექტების ხარისხსა და ფასებზე.

უძრავი ქონების ფასების ზრდის კიდევ ერთ მიზეზად მოიაზრება თბილისის მერიის ახალი პროექტი: „რაც შენია, შენია“. ეს პროექტი გულისხმობს მიწისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების ლეგალიზაციას. შედეგად ხდება არა მარტო დოკუმენტალურად დაუდასტურებელი მიწებისა და შენობა-ნაგებობების დაკანონება, არამედ თვითნებურად დაკავებული და სარგებლობაში არსებულებისაც. [12]

ერთ-ერთ პრობლემატურ საკითხად, თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე, შეიძლება ჩაითვალოს, კომერციული ბაზრის ერთ-ერთი, ევროპასა და ამერიკაში ძალზედ პოპულარული, სეგმენტის არარსებობა. საუბარია „Serviced Residential Apartments“-ზე ანუ რეზიდენციული ტიპის, მომსახურებით უზრუნველყოფილ საცხოვრებელზე. ასეთი საცხოვრებლები პრაქტიკულად წარმოადგენს სასტუმროს ტიპის დაწესებულებას, თუმცა არსობრივად განსხვავდება მისგან მისი დანიშნულებისა და მომხმარებლის სპეციფიკით. „Serviced Residential Apartments“-ი გათვლილია სხვა ქვეყნების დელეგაციების, წარმომადგენლობების, საელჩოების თანამშრომლების, ბიზნეს საქმიანობისთვის მივლინებით ჩამოსულ და სხვა ისეთ საქმიან პირებზე, რომლებიც ხანგრძლივი ვადით იმყოფებიან ჩამოსული ქვეყანაში და საჭიროებენ არა სასტუმროს, არამედ საცხოვრებელ ბინას, ამიტომ სასტუმროს ნომრის ან ბინის ქირაობის ნაცვლად ისინი მიდიან რეზიდენციული ტიპის დაწესებულებაში სადაც მათ ელოდებათ რამოდენიმე ოთახიანი ნომერი, კაბინეტით, სამზარეულოთი, ინტერნეტით და ყველა სხვა მომსახურებით, მათ შორის ტანსაცმლის რეცხვა და სხვა წვრილმანი საოჯახო სერვისები რაც სტუმარს აქ ცხოვრების მანძილზე შეიძლება დასჭირდეს. ასევე საცურაო აუზისთა და სავარჯიშო დარბაზით სარგებლობის შესაძლებლობა, რომლებიც ასევე შედის მომსახურების ღირებულებაში. ასეთი დაწესებულების უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ მაქსიმალური კომფორტი და სამუშაო გარემო შეექმნათ საქმიანი ვიზიტით ჩამოსულ პირებს. რეზიდენციული აპარტამენტები გათვლილია მომხმარებლის სწორედ ისეთ სეგმენტზე რომელთა გადახდის უნარიანობა მეტად მაღალია და მათი დაინტერესება თბილისში უძრავი ქონებით მეტად მნიშვნელოვანია. სამწუხაროდ დღესდღეობით ასეთი ობიექტები თბილისში არ არსებობს, თუ არ ჩავთვლით ერთეული ფირმების დაინტერესებას და მცდელობას მსგავსი ობიექტების შექმნისა, თუმცა ჯერ-ჯერობით რეზიდენციული ტიპის საცხოვრებელი ობიექტები ბაზარზე წარმოდგენილი არ არის. [13]

რაც შეეხება გაქირავების ბიზნესს, ამ სფეროში მდგომარეობა საკმაოდ სტაბილურია, ანუ აქ ფასების მატება პრაქტიკულად ისეთი ტემპებით არ შეინიშნება, როგორც, მაგალითად, გაყიდვებზე. აქვე უნდა აღინიშნოს ის ფაქტი, რომ ბინების საკმაოდ დიდი პროცენტი იყიდება არა საკუთარი საჭიროების, არამედ კაპიტალდაბანდების მიზნით. უცხოელი თუ ქვეყნიდან წასული უამრავი ადამიანი ხედავს დიდ აქტივობას ფასების ზრდაში და ბანკში კი არ ინახავს თავის დანაზოგს, არამედ მას უძრავ ქონებაში დებს.

მართალია, უძრავი ქონება მთელს მსოფლიოში ასეთივე ფუნქციას ასრულებს, მაგრამ ჩვენთან მასში დაბანდებული თანხების პროცენტი საკმაოდ დიდია. ზოგიერთ დეველოპერულ კომპანიაში აცხადებენ, რომ უცხოეთიდან შემოსული ფული 20%-ს შეადგენს, ზოგან კი - 40%-ს. ამგვარად, მოსახლეობის დიდ ნაწილს ბიზნესინტერესების, გაყიდვის ან გაქირავების მიზნით აქვს ბინა შეძენილი. ყველაზე მაღალი მოთხოვნაა 50-60 კვ/მ ფართის საცხოვრებელ ბინებზე, რომლებიც ცენტრა-ლურ უბნებში არ შენდება და რომელთა ფასი 50 – 60 ათასი დოლარის ფარგლებში მერყეობს.

ცენტრალურ უბნებში გაყიდვებისა და გაქირავების ფასებს შორის დამოკიდებულების გასაგებად მაგალითისათვის ავიღოთ ერთოთახიანი ბინა. საბურთალოზე ასეთი ბინის საშუალო გასაყიდი ფასია 44270\$. რაც შეეხება გაქირავებას, მისი საშუალო ფასი არის 380 ლარი. დავუშვათ, რომ საბურთალოზე ერთოთახიანი ბინა ვიყიდეთ და ვაპირებთ მის გაქირავებას. ამისათვის დაგვჭირდება მისი გარემონტება და კეთილმოწყობა, რაც დაახლოებით ბინის ფასს გაზრდის 75000 ლარამდე. ჩვენ გაქირავების შემთხვევაში თანხას დაახლოებით 16 წ-ში ამოვიღებთ, ხოლო შემდგომ ჩვენი თვიური შემოსავალი მინიმუმ 380 ლარი იქნება. ასე რომ, უძრავი ქონების ბაზარი, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე მყარი და სტაბილური დაგროვების საშუალების ბაზარი საქართველოში თანდათან ვითარდება და მსოფლიო ბაზრის განუყოფელი ნაწილი ხდება.

მაღალი მოთხოვნაა დიდი დიდმის ტერიტორიაზე არსებულ საცხოვრებელ ბინებზე. ამას მოწმობს სამშენებლო კომპანიების მიერ არა მარტო კომპლექსების აშენება, არამედ საცხოვრებელი უბნების. ექსპერტები ვარაუდობენ, რომ მომავალი წლისთვის მშენებლობისთვის განკუთვნილი მიწის მოცულობა 2-ჯერ გაიზრდება.

რაც შეეხება საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული ფართების მშენებლობას, აქ განსხვავებული მაჩვენებლებია. კერძოდ, კომერციულ ფართებზე უფრო მეტი მოთხოვნილებაა. კომპანია IPM-ის შეფასებით, რომელიც კვლევებითა და მონიტორინგით არის დაკავებული, ვერ კმაყოფილდება მოთხოვნა ბიზნეს-ფართებზე. ვინაიდან და რადგანაც საქართველოს მოსახლეობაში საშუალო ფენა ყალიბდება, ქალაქის სამშენებლო სექტორი ქალაქის ცენტრიდან მისი გარეუბნებისკენ ინაცვლებს, მოთხოვნა კი საშუალო-ფასიან საცხოვრებელ ადგილებზე იზრდება. საშუალო ფასად ითვლება კვმ-ზე 800-1000 დოლარი. ამ ტენდენციის გამომწვევი კიდევ ერთი მიზეზია ქალაქის ცენტრალურ უბნებში მიწის ფასის მკვეთრი ზრდა, სადაც ფასები ერთ კვმ-ზე 1000-1500 დოლარს და მეტს აღწევს. [14]

დღეისათვის მშენებლობამ თბილისის ბევრი რაიონი მოიცვა. ცენტრალური უბნების გარდა, სამშენებლო კომპანიებისთვის პრიორიტეტს უკვე ქალაქის გარეუბნებიც წარმოადგენს. მაგალითად, მშენებლობები ისეთ უბნებში, როგორიცაა დიდი დილომი, მოსკოვის პროსპექტი.

საშენებლო საქმიანობა მართლაც ფართოვდება, თუმცა არსებობს რიგი ფაქტორებისა, რომლებიც გარკვეულწილად პრობლემებს ქმნის ქართულ სამშენებლო ბიზნესში. სამშენებლო ფართებზე ფასების ზრდამ გარკვეული პრობლემები შექმნა ამ ბიზნესში. თუმცა ეს ზრდა ობიექტური მიზეზებით იყო გამოწვეული. პირველ რიგში, უნდა აღინიშნოს, ლეგალიზაციის თაობაზე საქართველოს პოლიტიკაში განხორციელებული ცვლილებები. ლეგალიზაციას სამშენებლო კომპანიების წარმომადგენლები დადებითად აფასებენ, რადგან უკვე კორექტულად და ცივილური ხერხებით მუშაობის საშუალება მიეცათ. თუმცა ფასების ზრდის ერთ-ერთი მიზეზი სწორედ ლეგალიზაცია გახდა. ამას დაემატა 2004 წელს მშენებლობაზე დროებით ნებართვის გაცემის შეჩერების ფაქტი, რამაც გაზარდა მოთხოვნა ბაზარზე და შესაბამისად - ფასები პროდუქციაზე. გასაყიდი ფასების ზრდის ტემპი შედარებით გამყარდა 2006 წლისთვის. ფასების ზრდის პერსპექტივა ისევ არსებობს, ქვეყანაში ეკონომიკური კლიმატიც ასე თუ ისე უმჯობესდება. მიუხედავად იმისა, რომ სტაბილური გახდა მიწოდება და ზოგ შემთხვევაში ის გადაჭარბებულიც არის, ამ მოვლენების გვერდით მოთხოვნის ზრდაც შეიმჩნევა. სამშენებლო ბაზარზე მოთხოვნის ზრდა კი, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, განაპირობა საშუალო ფენის გამოჩენის ნიშნებმა. მართალია, ის ჯერ როგორც კლასი არ ჩამოყალიბებულა, თუმცა ბაზარზე მყიდველთა რაოდენობა გაიზარდა. მათი ზრდის ობიექტურ ფაქტორად ის ახალი შესაძლებლობები სახელდება, რომლებსაც თავად მშენებლები სთავაზობენ მომხმარებელს. კომპანიები სამშენებლო პერიოდში (2 წლის განმავლობაში) განვადებას სთავაზობენ მყიდველს.

ერთ-ერთი ძირითადი პრობლემა, რაც თან სდევს უძრავი ქონების პირველად ბაზარს განპირობებულია ამ სფეროში მოღვაწე ყველაზე მსხვილი ბანკების საქართველოს ბანკისა და თი-ბი-სი ბანკის არასწორი საქმიანობით. 2008 წლამდე უკვე შეიმჩნეოდა საკრედიტო დეფიციტი, ხოლო ომმა კიდევ უფრო გაართულა სამშენებლო კრედიტის მიღების პროცედურა და შესაბამისად კრედიტიც გაძვირდა. ბევრ დეველოპერს რომლებიც სამშენებლო კრედიტის სიმძირის გამო მშენებლობას წინასწარი შესყიდვებით აწარმოებდნენ სერიოზული პრობლემები შეექმნათ, ბევრი გაკოტრდა, ბევრის იპოთეკით დატვირთულმა ქონებამ კი ბანკების ხელში გადაინაცვლა. ბანკებს დაუგროვდათ გარკვეული ქონება რომლის რეალიზაციასაც სათანადოდ ვერ ახდენდნენ და ამით გარკვეული პრობლემები შეექმნათ, რამაც შემდგომში გადააწყვეტინა მათ თავად გამხდარიყვნენ დეველოპერები. სამშენებლო კომპანიების სხვა ნაწილი, უძრავ ქონებას საბანკო კრედიტების მეშვეობით ქმნიდა, შემდეგ კი მათ რეალიზაციას ისევ საბანკო სესხების მეშვეობით ახდენდა. ასეთი მიდგომა ზემოთ სწევს უძრავი ქონების ფასს და შესაბამისად ასეთი ფირმების ეფექტურობა ბაზარზე არც თუ მომგებიანი აღმოჩნდა. მომხმარებლებში გაჩნდა შიში მშენებარე ან შეუსახლებელ კორპუსში ქონების შეძენისა და შედეგად გაიზარდა ახალდასრულებულ ბინებზე მოთხოვნა. დაინახეს რა ამ მოთხოვნაზე მორგებული სამშენებლო ბიზნესის ეფექტურობა ზემოთ ნახსენებმა ბანკებმა ჩამოაყალიბეს საკუთარი სამშენებლო ფირმები, მისცეს მათ კრედიტები და

გახდნენ უძრავი ქონების პირველადი ბაზრის მონოპოლისტები. შეწყვიტეს სხვა, უკვე კონკურენტ სამშენებლო ფირმებზე დეველოპერული კირედიტების გაცემა და სერიოზული პრობლემები შექმნეს ბაზრის ამ სექტორზე. მაგალითისთვის, ოფიციალური ცნობებით ბანკების მთლიან აქტივებში არაპროფილური აქტივების წილი შეადგენს მხოლოდ 2,6%. მართალია, ბანკების მთლიან აქტივებში არაპროფილური აქტივების წილი 2,6% საკმაოდ მცირე წილია, მაგრამ საკითხი, სხვანაირად დგას – მცირეა ვისთვის? მცირეა ბანკებისთვის. მაგრამ, მცირე ნამდვილად არ არის ბაზრის იმ სეგმენტებისთვის, სადაც ბანკები საკუთარი დომინანტური საბაზრო ძალაუფლების მოპოვებას ცდილობენ. არის მეორე საკითხიც. ბანკების არაპროფილურ ბაზრებზე შესვლა ტენდენციურ და მზარდ სახეს იღებს და დროთა განმავლობაში ეს მდგომარეობა ბანკების შვილობილი კომპანიების კონკურენტი ბიზნესებისთვის კიდევ უფრო მეტად „დაამძიმებს“ ბიზნეს გარემოს და შეზღუდავს მათ სამოქმედო არეალს. შემდეგი საკითხი ფინანსურ რესურსებზე წვდომის პრობლემებია ბანკების შვილობილი კომპანიების კონკურენტი ბიზნესებისთვის. მაგალითისთვის ძნელად წარმოგვიდგენია რომ, „საქართველოს ბანკი“ საკუთარი შვილობილი სამშენებლო კომპანია „ემ კვადრეტი“ და სხვა რომელიმე სამშენებლო კომპანია საკრედიტო რესურსის თანაბარი პირობებით უზრუნველყოს! ბუნებრივია, ასე არა.

კიდევ ერთი პრობლემა. კონკურენტი კომპანიის შესახებ ინფორმაციაზე ხელმისაწვდომობის საკითხი. ისევ „საქართველოს ბანკის“ მაგალითზე – როცა „საქართველოს ბანკი“ აკრედიტებს რომელიმე სამშენებლო პროექტს, მის შესახებ იღებს სრულ ინფორმაციას: მომწოდებლები, ფასები, კონტრაქტორები, ვადები, ხარისხი, გაყიდვების სტრატეგია და ა.შ. ამავდროულად ეს დასაკრედიტებელი სამშენებლო პროექტი ბუნებრივად არის „საქართველოს ბანკის“ შვილობილი „ემ კვადრატის“ კონკურენტი. როგორ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ეს კომერციული ინფორმაცია კონკურენტების წინააღმდეგ საბაზრო „ბრძოლაში“?! ჩვენ ქვეყანაში ბიზნეს-ის წარმოებისადმი ასეთი მიდგომის პირობებში ძნელია დავიჯეროთ, რომ ბანკის პატიოსნებას უნდა ვენდოთ და დარწმუნებულები ვიყოთ, რომ კონკურენტების წინააღმდეგ ბანკების მიერ ეს ინფორმაცია არ იქნება გამოყენებული. ბუნებრივია, აქაც რეალური საფრთხეები და რისკები არსებობს. აღნიშნულ საკითხზე „საქართველოს ბანკის“ ხელმძღვანელობა აცხადებს რომ ბანკების მხრიდან დეველოპერული საქმიანობების წარმოება ხელს უწყობს ბიზნესის ამ სექტორის განვითარებას, და კონკურენციის ამაღლებას დაბალი ფასების ხარჯზე. ასევე მათ აღნიშნეს რომ ბანკებისთვის არაპროფილური კომპანიების დაფუძნების და მართვის აკრძალვა კონკურენციას შეზღუდავს და ფასების გაზრდას გამოიწვევს. ამ მოსაზრებას ნამდვილად ვერ გავიზიარებთ და ვერც დავეთანხმებით. ბანკების მიერ არაპროფილური კომპანიების დაფუძნება, ფლობა და მართვა კონკურენციას კი არ ზრდის, არამედ პირიქით, მაქსიმალურად ზღუდავს. როცა ბანკი ბიზნესის რომელიმე სექტორში საკუთარ კომპანიას აფუძნებს, ბუნებრივია, მას უპირატეს პირობებს უქმნის და უპირატეს მდგომარეობაში აყენებს და ბანკი მაქსიმალურადაა დაინტერესებული, რომ სწორედ მისი კომპანია იყოს წარმა-

ტებული ბაზრის ამ სეგმენტზე და არა მისი კომპანიის კონკურენტი კომპანიები. გარდა ამისა, ბანკი პირდაპირ ხდება დაინტერესებული და მოტივირებული, შეზღუდოს მისი კომპანიის კონკურენტი კომპანიების შეღწევადობა ბაზარზე. ძალიან მარტივი ლოგიკაა. ამ ყველაფერს საბოლოო ჯამში ბანკის და მისი შვილობილი კომპანიის მონოპოლისტად ჩამოყალიბებისკენ მივყავართ. ბაზრის ძალიან მარტივი და ზედაპირული დაკვირვებითაც კი შეიძლება დავასკვნათ, რომ ამის რისკი ძალიან მაღალია. საბოლოო ჯამში კი, როცა ბაზრის ამა თუ იმ სეგმენტზე მონოპოლიური მდგომარეობა ყალიბდება, ფასები კი არ მცირდება, პირიქით, იზრდება. [15]

რაც შეეხება სპეკულირებას იმ თემით, რომ „საქართველოს ბანკის“ შვილობილ კომპანია „ემ კვადრატს“ დაბალი ფასები აქვს სამშენებლო ბიზნესში და ბანკებისთვის არაპროფილური საქმიანობის რაიმე ფორმით შეზღუდვა მშენებარე ბინების ფასებს გაზრდის, რბილად რომ ვთქვათ, სიმართლეს არ შეესაბამება და საზოგადოების შეცდომაში შეყვანის მცდელობაა. „ემ კვადრატის“ ფასები დღეს ნამდვილად არ არის დაბალი და პირიქით, ვთვლი რომ საკმაოდ მაღალია ბაზარზე. და მითუმეტეს, როცა „საქართველოს ბანკი“ სცდილობს საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის ბაზარი ექსკლუზიურად საკუთარ კონტროლს დაუქვემდებაროს, ეს საბოლოო ჯამში მაქსიმალურად შეამცირებს კონკურენციას ბაზრის ამ სეგმენტზე. შეზღუდული კონკურენციის და მონოპოლიის პირობებში კი, ფასები ბუნებრივად იზრდება. მარტივი საბაზრო კანონზომიერებაა.

ზემოთ ხსენებულიდან გამომდინარე, სხვა ბანკებმა, იციან რა სამშენებლო ბიზნესში თი-ბი-სი-ს და საქართველოს ბანკების უშუალო მონაწილეობაზე, აბსოლიტურად შეწყვიტეს ყველა დეველოპერული კომპანიის დაფინანსება, რადგან გუჩნდათ შიში რომ მათი გაცემული სესხის უკან დაბრუნება რისკის ქვეშ დადგებოდა, რადგან მათ მიერ დაკრედიტებული კომპანია ვერ შეძლებდა კონკურენცია გაეწია ნახსენები ბანკების შვილობილი კომპანიებისთვის, რომლებიც უზრუნველყოფილი არიან პრაქტიკულად შეუზღუდავი კრედიტით. ამ ყველაფრიდან გამომდინარე უძრავი ქონების პირველად ბაზარზე სერიოზული პრობლემებია შექმნილი ახალი ობიექტების შექმნასთან და მათ მომატებულ ფასებთან დაკავშირებით.

უძრავი ქონების ბაზრის ერთ-ერთ მთავარ შემაფერხებელ პრობლემად მოიაზრება პოლიტიკური გარემოს არასტაბილურობა. სხვადასხვა სახელისუფლებო ორგანოების არჩევნებისა და ძალაუფლების განაწილების ფონზე რაც ბოლო წლების მანძილზე მიმდინარეობს საქართველოში, ძირითადი პრობლემატური საკითხები ეკონომიკაში გადაუჭრელი რჩება. აღნიშნულის გამო არ ხდება უძრავი ქონების ბაზარზე შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმების მიღება, რომელიც მოაწესრიგებს დაკრედიტების სისტემას, გასწავლვრავს ბანკებისათვის არაპროფილურ ბიზნესში საქმიანობის შესაძლებლობებსა თუ შეზღუდვებს და პირობებს შეუქმნის დეველოპერებს რეგულაციებით განსაზღვრულ და სტაბილურ გარემოში იმუშაონ და შექმნან შესაბამისი უძრავი ქონება შესაბამის ფასად.

ერთ-ერთ მთავარ პრობლემას თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე წარმოადგენს საჭირო ინფორმაციის მიუწვდომლობა და უმეტეს შემთხვევაში ამ ინფორმაციის არ არსებობა. მხედველობაში გვაქვს ფასების დინამიკის - რაიონებისა და ქონების ტიპის მიხედვით ანალიზი. არცერთ უძრავი ქონების სააგენტოში არ მოიპოვება ზუსტი ინფორმაცია თბილისის უბნების მიხედვით უძრავი ქონების ფასებზე, მათ განმაპირობებელ გარემოებებსა და ცვალებადობის დინამიკაზე. საქმე იმაშია რომ უძრავი ქონების სააგენტოები ძირითადად ხელმძღვანელობენ თითოეული განცხადების - გასაყიდად განთავსებული ქონების განაცხადის მიხედვით და მათ ხელთ არსებული ყველა განცხადებისა თუ სხვა ინფორმაციის დეტალურ ანალიზს არ აკეთებენ. შესაბამისად არ არსებობს სრულყოფილი სტატისტიკა ფასებისა და მოთხოვნის შესახებ. არსებობს ცალკეული კვლევები თუმცა ძალზედ მწირი. ამის დასტურად შეგვიძლია ვთქვათ რომ მოვიძიეთ საჭირო ინფორმაცია სტატისტიკის სახელმწიფო დეპარტამენტში სადაც აღნიშნული ინფორმაცია არა თუ არ ჰქონდათ არამედ არც აქამდე უწარმოებიათ მსგავსი სრულყოფილი კვლევები და მხოლოდ მწირი, ძალზედ შეზღუდული მონაცემებით ხელმძღვანელობენ. სწორედ ამიტომ ამ ნაშრომში შევეცადეთ მაქსიმალურად ამომწურავად გვეწარმოებინა კვლევა ყველა ანგარიშ გასაწევი ფაქტორისა თუ გარემოების მიხედვით.

უამრავი ახალი უძრავი ქონების შექმნის პროცესში ქალაქის მასშტაბით, ვაწყდებით კიდევ ერთ არა ნაკლებ მნიშვნელოვან პრობლემას, ეს არის ქალაქის ურბანული და არქიტექტურული დაგეგმარების არასწორი ორგანიზება. წინა ათწლეულში თითქმის არანაირი ყურადღება არ ეთმობოდა სამშენებლო ობიექტის დიზაინის თავსებადობას ქალაქის არქიტექტურულ იერსახესთან, რამაც ქალაქის უბნების ვიზუალური დამახინჯება გამოიწვია და სამშენებლო ობიექტების ამ პერიოდში შექმნილი უმეტესი ნაწილი ქაოტურად მიმოფანტული და ქალაქის არქიტექტურიდან თემატურად ამოვარდნილია. ბოლო დროს ამ კუთხით სიტუაციის შედარებით გაუჯობესება შეიმჩნევა, თუმცა იგივე ტენდენციის გაგრძელების შემთხვევაში ქალაქის ზოგიერთმა უბანმა რამდენიმე წელიწადში შესაძლოა სრულად დაკარგოს პირვანდელი იერსახე და მოცემულ უკვე დამახინჯებული არქიტექტურის მქონე რაიონში მოხდეს უძრავი ქონების გაიაფება პრესტიჟულობის დაკარგვის ხარჯზე.

პრობლემას წარმოადგენს ისიც რომ საქართველოში არსებობს უამრავი, შეიძლება ითქვას საჭიროზე მეტი უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ინტერნეტ საიტი. წარმოიდგინეთ რამდენ ადგილასაა მიმოფანტული ინფორმაცია. განცხადებები მოძველებულია, ბევრი უკვე გაყიდული და გაქირავებული ქონება ჯერ კიდევ განთავსებულია საიტზე და ამ მონაცემების განახლებას არ ექცევა არანაირი ყურადღება. ძალიან ბევრი არა-ზუსტი ინფორმაცია ვრცელდება ინტერნეტის მეშვეობით. საერთაშორისო პრაქტიკით ქონების ყიდვა-გაყიდვაზე ექსკლუზიური ხელშეკრულება რეალტორთან ფორმდება. თუმცა ამ ექსკლუზიური ვალდებულების შესასრულებლად რეალტორი ამერიკის შეერთებულ შტატებში არაორდ-

ნალურ მეთოდს მიმართავს - მის ხელთ არსებულ განაცხადს საერთო მონაცემთა ბაზაში განათავსებს და კოლეგებს შეთავაზების პირობებს დეტალურად აცნობს. საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე ერთ კონკრეტულ ქონებას 100-მდე რეალტორი ყიდის. ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, თითქოს ერთ გასაყიდ ქონებაზე ასი რეალტორი მოდის. სინამდვილეში ხდება ისე, რომ მესაკუთრე ბაზარში ჩართულ ყველა პირს უკავშირდება და ქონების გაყიდვის შესახებ განცხადებას ტოვებს. ბუნებრივია, ამგვარი უპასუხისმგებლო ქცევის გამო, როცა რეალტორი და გამყიდველი ან მყიდველი ურთიერთვალდებულების შესახებ ხელშეკრულებას არ აფორმებენ, გარიგება ხშირად სავალალო შედეგებით მთავრდება. დაინტერესებული პირი დიდი ხნის განმავლობაში ვერ ყიდის ქონებას, რეალტორს გაწეული მომსახურების საფასურს არ უხდიან, და ასე შემდეგ.

საბედნიეროდ ამ ყველაფერს დასარეგულირებლად არსებობს ბაზრის ამერიკული მოდელი - MLS (multiple listing service). ამ მოდელის არსი მდგომარეობს იმაში რომ ყველაფერი რაც იყიდება გაერთიანებული იყოს ერთ სივრცეში, ანუ ყველა მყიდველი და გამყიდველი ერთ სივრცეშია თავმოყრილი და არაა გაფანტული უამრავ საიტზე სადაც ინფორმაციის სიზუსტე არ მოწმდება. მარტივად რომ ვთქვათ ეს იქნება ინფორმაციის გაცვლის საერთო სისტემა ყველა სააგენტოსათვის. ბაზრის ამ ამერიკულ მოდელში მობროკერები პასუხს აგებენ ინფორმაციის სიზუსტეზე და კლიენტის მომსახურებაზე. საბაზრო ფასი რეგულირდება ავტომატურად. აქ მყიდველისა და გამყიდველისთვის ადვილია სასურველი ინფორმაციის მიღება რომლის სანდოობაც შემოწმებული იქნება. ძალიან მალე ბაზრის MLS-ს მოდელი საქართველოშიც ამუშავდება. წინასწარი ინფორმაციებით ჰოლანდიური კომპანია აპირებს შემოსვლას და ამ სისტემის დანერგვას საქართველოში. ეს მთლიანად შეცვლის უძრავი ქონების ბაზარს და გაამარტივებს უძრავი ქონების ბაზართან დაკავშირებულ ყიდვა-გაყიდვის, გაქირავება-დაგირავებისა და სხვა მასთან დაკავშირებული ოპერაციების წარმოებას.

2.4. ნაგებობათა ფასების დამოკიდებულება მათ კონსტრუქციის ტიპზე, დანიშნულებასა და ადგილმდებარეობაზე

ნაგებობათა ფასები მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მათ კონსტრუქციულ ტიპზე, კატეგორიასა და ადგილმდებარეობაზე. ნაგებობათა ტიპებიდან უპირატესობა ენიჭება თანამედროვე სამშენებლო მასალებით აშენებულ შენობებს, სადაც გათვალისწინებულია თერმო და ბგერა იზოლიაციური ნორმები, ხასიათდებიან მაღალი სეისმომდებლობით. კონსტრუქციული თვალსაზრისით ნაგებობები შეიძლება იყვნენ: ასაწყობი და მონოლითური.

ასაწყობია კონსტრუქცია - როდესაც სამშენებლო კონსტრუქციები მზადდება სპეციალიზირებულ საწარმოებში და გამოიყენება შენობებისა და ნაგებობების ასაგებად მათი აწყობის გზით.

მონოლითურია კონსტრუქცია - როდესაც კონსტრუქციის ძირითადი ნაწილები შესრულებულია უშუალოდ შენობებისა და ნაგებობების აგების ადგილას(ძირითადად ბეტონისა და რკინაბეტონისაგან), როგორც ერთიანი, მთლიანი(მონოლითი).

ძირითადად უპირატესობა ენიჭება მონოლითური ტიპის, რკინა-ბეტონით შესრულებულ ნაგებობებს, სადაც საკედლე მასალად გამოყენებულია აგური ან პემზაბლოკი. შედარებით დაბალი ფასები აქვს ე.წ. „ხრუშოვკის“ ტიპის სახლებს, დაბალი ჭერისა და ცუდი გეგმარების გამო. ასაწყობი კონსტრუქციებით ნაშენი ნაგებობები ხასიათდებიან შედარებით დაბალი სეისმო-მდეგობით, ამიტომაც რომ მათზე ფასები შესაბამისად დაბალია. ასაწყობი კონსტრუქციებიდან შეგვიძლია გამოვყოთ ბოლო დროს ბაზარზე გამოჩენილი კოტეჯისა და ფინური სახლების ტიპის, ფოლადითა და კომპოზიტური მასალებით ნაგები, ასაწყობი ნაგებობები. მათი დადებითი მხარე მდგომარეობს აშენების სისწრაფესა და პრაქტიკულობაში, თუმცა მათი უმრავლესობა, რომლებიც თბილისის ბაზარზე თურქეთიდან შემოდის, ხარისხთან შედარებით ზედმეტად მაღალი ფასებით ხასიათდება, ამიტომ მათი წილი ბაზარზე იმდენად მცირეა რომ არ ჩავთვალოთ საჭიროდ მათი ცალე ტიპის ობიექტებად ან კატეგორიად განხილვა. თუმცა არსებობს ამ ტიპის ასაწყობი სახლების ბევრად უფრო მაღალი ხარისხისა და ექსპლუატაციის დროს უპრობლემო ვარიანტები, რომლებიც გერმანული წარმოებისაა და მიუხედავად მაღალი ფასებისა მათი ხარისხი ამართლებს მათ სამომხმარებლო ღირებულებას. სამწუხაროდ თბილისის ბაზარზე ასეთი პროდუქცია ჯერ-ჯერობთ საერთოდ არ შემოდის.

შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული მზაობის ამსახველი ტერმინები: „შავი კარკასი“, „თეთრი კარკასი“, „ვერო რემონტი“, „ძველი რემონტი“ აქტიურად გამოიყენება უძრავი ქონების ბაზარზე, თუმცა მათი განმარტებები და მნიშვნელობა არც ერთ ოფიციალურ გამოცემაში დღემდე არ არის მოცემული. აღნიშნული გარემოება ხშირად მათი თავისუფალი ინტერპრეტირების საშუალებას იძლევა და აფერხებს საბაზრო ურთიერთობებს. წარმოდგენილ ნაშრომში აღნიშნული ტერმინების ქვეშ ერთმნიშვნელოვანი და მკაფიო შინაარსია ჩადებული. ქვემოთ გთავაზობთ ტერმინების ჩვენებულ განმარტებებს.

შავი კარკასი - გულისხმობს ბინის არასრულ, ექსპლუატაციაში შესვლამდე რემონტს, რომლის ბევრი ვარიანტი შეგვიძლია განვიხილოთ მაგრამ თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული გაგება(აღქმა) შავი კარკასისა ყველაზე ზუსტად შეიძლება დახასიათდეს რამდენიმე ნიშანთვისებით:

- გადატიხრვა, ანუ ბინის ფართის იზოლირება სხვა ბინებისგან თუ სამშენებლო ფართისგან, და შიდა დატიხრვა, ოთახების განლაგების მიხედვით;
- კარ-ფანჯარა, ჩასმული გარე პერიმეტრზე და გამძლე, დაცული შემოსასვლელი კარი.
- დამონტაჟებული დენის და გაზის მრიცხველები.
- ბინამდე მიყვანილი კომუნიკაციები - წყლის, კანალიზაციისა და ვენტილიაციის.

თეთრი კარკასი - გულისხმობს შავი კარკასის დასრულებულ ისეთ მდგომარეობას, როდესაც სრულად არის უზრუნველყოფილი ყველანაირი კომუნიკაციების შიდა ქსელი, მთელი ბინა სრულიად არის მომზადებული კოსმეტიკური რემონტისათვის და სხვა სამშენებლო ჩარევას აღარ საჭიროებს. ძირითადად უნდა პასუხობდეს შემდეგ მოთხოვნებს:

- სატიხრე ბლოკით, ან გიფსოფილით მოწყობილი, გაჯით ან სხვა მოსაპირკეთებელი მასალით მოპირკეთებული, კოსმეტიკური რემონტისათვის გამზადებული ტიხრები და დამონტაჟებული კარებები.
- მოწყობილია ყველა კომუნიკაციის ქსელი - გაზის, დენის, ცივი და ცხელი წყლის, კანალიზაციის, ვენტილაციის, ინტერნეტის, ტელევიზიისა და ტელეფონის.
- გაკეთებულია იატაკების მოჭიმვა.

ყველა ზემოთ აღნიშნული სამუშაოს შედეგები უნდა აკმაყოფილებდეს შესაბამის სტანდარტებს, იმისათვის რომ კოსმეტიკური რემონტის დროს არ გამოიწვიოს გაუთვალისწინებელი ხარჯები.

ევრო რემონტი - ბევრისთვის შეიძლება ასოცირდებოდეს ევროპული სტილის დიზაინთან, თანამედროვეობასთან მაგრამ პირველ რიგში ევრო რემონტი გულისხმობს ევროპულ ხარისხს და შესაბამის სტანდარტებთან გათანაბრებულ სარემონტო სამუშაოებს. ევრო რემონტი წარმოადგენს „თეთრი კარკასის“ დასრულებულ ვარიანტს, სველი წერტილებისა და გათბობის მოწყობით, კარებების დამონტაჟებით. ამ დროს ბინაში შესასრულებელია მხოლოდ კოსმეტიკური ტიპის სამუშაოები:

- ჭერის, კედლებისა და იატაკის დაგება - მოპირკეთება.
- სველი წერტილების მოპირკეთება და მოწყობა. ხელსაბანი ნიჟარის, საშხაპე კაბინის, უნიტაზის მონტაჟი.
- შიდა კარების მონტაჟი.

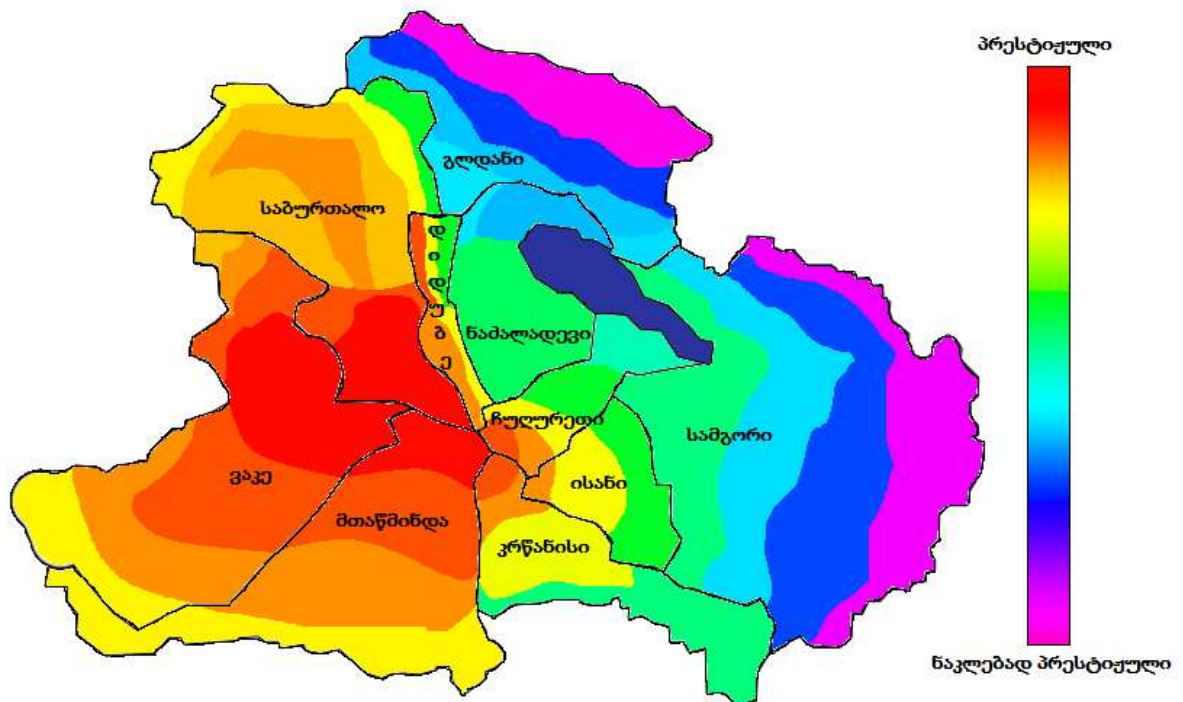
აღნიშნულის შემდეგ საჭიროა მხოლოდ ბინის ავეჯითა და ტექნიკით უზრუნველყოფა და ბინა მზადაა საცხოვრებლად.

ძველი რემონტი - თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე ასეთი რემონტის მქონე ბინებად აღიქმება ჯერ კიდევ კომუნისტების დროს და შემდეგ გვიან 90-იან წლებში აშენებული და გარემონტებული ბინები. ძველ რემონტად შეიძლება ჩაითვალოს სარემონტო სამუშაოები რომელიც შესრულებულია 15-20 და მეტი წლის წინ.

ადგილმდებარეობა, როგორც თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე გადა-მწყვეტი მნიშვნელობის მქონე ფაქტორი, სერიოზულ გავლენას ახდენს როგორც ფასების ფორმირებაზე ისე მოთხოვნის წარმოშობაზე. ადგილმდებარეობის მიმართ მომხმარებლის მოთხოვნა იცვლება ობიექტის დანიშნულებიდან გამომდინარე.

იმისათვის რომ გვეჩვენებინა მოთხოვნის ცვალებადობა თბილისის რაიონების პრესტიჟულობის მიედვით, თბილისის რუკაზე გამოვყავით 9 რაიონი - ვაკე, საბურთალო, მთაწმინდა, კრწანისი, დიდუბე, ჩუღურეთი, ნაძალადევი, გლდანის, ისანი, სამგორი და გამოვყავით მათში პრესტიჟული

უბნები ნახაზზე ნაჩვენებია ინდიკატორის შესაბამისი ფერებით.(ნახაზი 1) ნახაზი შედგენილია ბაზარზე არსებული ფასებისა და მოთხოვნის შესაბამისად. ამ ნახაზის შედგენისას გამოყენებული იქნა ჩვენს ხელთ არსებული ყველა ინფორმაცია ფასების, მოთხოვნისა თუ უბნების პრესტიჟულობის შესახებ, იმისათვის რომ ნახაზზე გამოსახული სიტუაცია მაქსიმალურად ყოფილიყო მიახლოებული რეალობასთან, რათა სწორი წარმოდგენა შექმნას თბილისის უძრავი ქონების სიტუაციურ რუკაზე სხვადასხვა უბნების პრესტიჟულობაზე.



ნახაზი 1

ამ ნახაზიდან ჩანს რომ თბილისში უძრავი ქონება განსაკუთრებით მიმზიდველია ვაკის, საბურთალოსა და მთაწმინდის რაიონის ცენტრალურ უბნებში. თბილისის უბნებში უძრავი ქონების ფასების დასადგენად, ამ ნაშრომის ფარგლებში, შედგენილია ყველაზე მოთხოვნი, ცენტრალური უბნების რუკები და მათზე დატანილია კვლევის ჩატარების პერიოდში ბაზარზე გასაყიდად გამოტანილი კომერციული ფართების, საცხოვრებელი ბინების, მიწის ფასები და გაკეთებულია ანალიზი, ხოლო ნაკლებად მოთხოვნი და ქალაქის შემოგარენში მდებარე უბნებში უძრავი ქონების საშუალო ფასები მოცემულია ცხრილის სახით, რადგან არ ჩავთვალეთ საჭიროდ გარეუბნებში ჩატარებული კვლევის შედეგები რუკაზე დეტალურად აგვესახა. კვლევის შედეგები - ცენტრალურ უბნებში უძრავი ქონების ფასები ადგილმდებარეობის მიხედვით მოცემულია შემდეგ თავში.

3. უძრავი ქონების ფასები ქ.თბილისის რაიონების მიხედვით

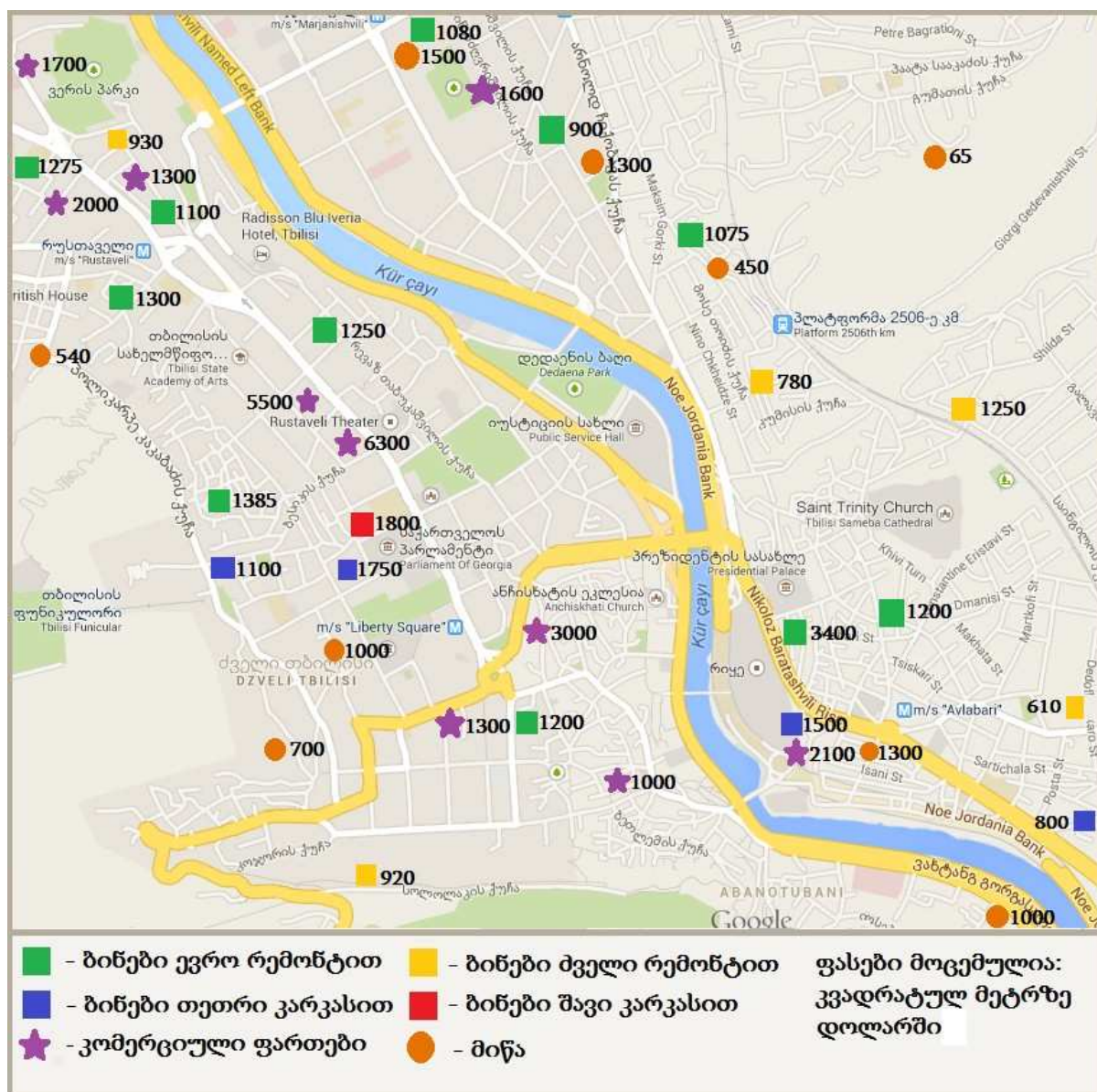
3.1. ძველი თბილისი

ძველი თბილისი - მთაწმინდა-სოლოლაკის რაიონის ეს უბანი მართლაც გამოირჩევა თბილისში მისი ადგილმდებარეობით, კულტურისა თუ ხელოვნების ცენტრებით და ძველებური სტილის არქიტექტურით, რომელშიც შემონახულია თბილისის პირვანდელი სახე. ძველი თბილისი ერთ-ერთია თბილისის ცენტრალური უბნებიდან. აქ თავმოყრილია კულტურისა და რელიგიური ძეგლების უმრავლესობა, ასევე გასართობა-დასვენების ცენტრები და სარეკრეაციო ზონები.

ადგილმდებარეობა - საზღვარი იწყება რუსთაველის მეტროდან, მიუყვება ჯავახიშვილის ქუჩის დასაწყისს ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით, გადადის საქანელას ქუჩაზე და აღწევს მდ. მტკვარის კალაპოტის ღერძულა მონაკვეთამდე, შემდეგ საზღვარი მიუყვება მდ. მტკვარის კალაპოტის ღერძულა ხაზს ბაათაშვილის ხიდის ღერძუა ხაზამდე, უხვევს ხელმარჯვნივ და ბარათაშვილის ხიდის ღერძის გაყოლებით დაუყვება დასავლეთით ბარათაშვილის ქუჩის ღერძს, აუყვება ხელმარცხნივ პუშკინის ქუჩის ღერძს და თავისუფლების მოედნის გავლით გაუყვება დადიანის ქუჩას, გადაკვეთს ლადო ასათიანის ქუჩას და გვირაბის გასწვრივ აუყვება სოლოლაკის ქედს, გადაკვეთს სოლოლაკის ქუჩას მარო მაყაშვილის აღმართიდან 460 მ-ზე, მოუხვევს დასავლეთით და გაყვება ბოტანიკური ბაღის საზღვარს მარო მაყაშვილის აღმართის ღერძის გადაკვეთამდე, მიუყვება სამხრეთით მარო მაყაშვილის აღმართის ღერძს წავკისის წყლის კალაპოტამდე, უხვევს ხელმარცხნივ და მიუყვება წავკისის წყლის ხევის მარჯვენა ფლატის ზედა ნიშნულს „თბილისის ძველ ადმინისტრაციულ საზღვრამდე“ (თბილისის ძველი ადმინისტრაციული საზღვრები დგინდება ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 29 ოქტომბრის №13-29 გადაწყვეტილებით, რომელიც ამჟამად ძალა დაკარგულადაა გამოცხადებული), შემდეგ ძველ საზღვარს 1400 მეტრზე ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით მიუყვება ოქროყანის განაპირა ხევით, უხვევს ხელმარჯვნივ 600 მეტრზე და ისევ 600 მეტრზე მიემართება ჩრდილოეთით ფერდის უმაღლეს ნიშნულამდე, აქედან აღმოსავლეთის მიმართულებით ფერდის უმაღლეს ნიშნულს მიუყვება მთაწმინდის ჩრდილო ფერდობის გასწვრივ არსებულ ხევამდე, გასდევს ხევის კალაპოტს კოტე მაყაშვილის ქუჩამდე, მაყაშვილის ქუჩიდან საზღვარი ვრცელდება ზანდუკელის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც მიემართება აღმოსავლეთით ზანდუკელის ქუჩის გასწვრივ რუსთაველის მეტრომდე. [16]

საცხოვრებელი ფართი ძველი თბილისის ტერიტორიაზე სტაბილურად მაღალია, განსაკუთრებით ძვირია რიყის პარკთან, საპრეზიდენტო რეზიდენციის წინ, ასევე პარლამენტის შენობის უკან და მიმდებარე ტერიტორიაზე. აქ მაღალ ფასებს განაპირობებს საუკეთესო ხედები თბილისზე, სარეკრეაციო ზონების სიმრავლე და საზოგადოებრივი აქტივობისა და

კულტურის ცენტრებთან სიახლოვე. ასეთი მდებარეობის გამო უზნის ცენტრალური ქუჩა რუსთაველი დატვირთულია კომერციული ფართების სიმრავლით და მათი ფასები აქ მაქსიმალურ მაჩვენებელს აღწევს ქალაქის მასშტაბით. განსაკუთრებით აქტიურია ამ მხრივ ოპერისა და რუსთაველის თეატრებს შორის მდებარე მონაკვეთი. რაც შეეხება მიწის ფასებს, მშენებლობაზე მაღალი მოთხოვნის გამო თბილისის ამ უბანში, ასათვისებელი მიწები თითქმის აღარაა დარჩენილი, ხოლო რაც არის, განსაკუთრებით სარეკრეაციო ზონებთან ახლო მდებარე მიწები, მათი ღირებულება საკმაოდ მაღალ ფასებს აღწევს. ნახაზზე 2 დატანილია გასაყიდად გამოტანილი ქონება კვლევის ჩატარების პერიოდში.



ნახაზი 2

3.2. ვაკე, ბაგები

ვაკე, ბაგები - თბილისის საცხოვრისის ბაზარზე ყველაზე პრესტიჟული საცხოვრებელი უბანია. აქ მდებარეობს თბილისის მასშტაბით ყველაზე მსხვილი სარეკრაციო ზონებიდან ორი - მზიურისა და ვაკის პარკები. ვაკეში უზვადაა გასართობი-დასასვენებელი ცენტრები და სავაჭრო კომერციული ფართები, თუმცა კარგადაა შეხამებული უბანში შექმნილ სამუშაო გარემოსთან.

ადგილმდებარეობა - საზღვარი იწყება გმირთა მოედნიდან და აღმა გაყვება ვარაზისხევის ქუჩის ღერძს, კვეთს ი.ჭავჭავაძის ქუჩას, შემდეგ კეკელიძის ქუჩის ღერძის გაყოლებით გადის ვარაზისხევში და მიუყვება ხეობას სათავემდე, სადაც უხვევს ხელმარჯვნივ და მიემართება ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით, კვეთს მდ. უკანა(უხვი) ხევის ხეობას, ხელმარცხნივ იტოვებს კაკლების სააგარაკე დასახლებას და ბაგებიდან კაკლების დასახლებაში გამავალი შიდა საუბნო გზით უკავშირდება თბილისი-წყნეთის მაგისტრალს, დაუყვება ამ მაგისტრალს ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით უკიდურეს მოსახვევამდე და პირდაპირი ხაზით უკავშირდება „თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვარს“, ხელმარჯვნივ გაუყვება საზღვარს მდ. ვერეს ჩრდილოეთი წყალგამყოფი ქედის თხემამდე, საიდანაც ფერდობის გასწვრივ საზღვარი უერთდება თბილისი-ნაფეტურების დამაკავშირებელ გზას უნივერსიტეტის ქუჩამდე, შემდეგ მიუყვება უნივერსიტეტის ქუჩას თამარაშვილის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც საზღვარი გასდევს თამარაშვილის ქუჩას სამხრეთის მიმართულებით 450 მეტრ მანძილზე. შემდეგ საზღვარი უხვევს აღმოსავლეთით და გაუყვება მდ. ვერეს წყალგამყოფ თხემს 1300 მეტრ მანძილზე, საიდანაც საზღვარი გადადის მდ. ვერეს კალაპოტში და გრძელდება გმირთა მოედნამდე. [16]

ვაკეში არსებული კომერციული ფართებისა და საზოგადოებრივი აქტივობის ცენტრების უმეტესობა განლაგებულია ჭავჭავაძის გამზირის გასწვრივ და მის მიმდებარედ. ფასები საცხოვრებელ ფართზე განსაკუთრებით მაღალია რამიშვილის ქუჩაზე, რაც განპირობებულია სარეკრაციო პარკ მზიურის სიახლოვით და ქალაქის ცენტრთან უკიდურესად ახლო მდებარეობით. საკმაოდ მაღალია ფასები ბაგებში არსებულ საცხოვრებელ კომპლექსებშიც, აქ შედარებით მშვიდი გარემოა თუმცა ცენტრთან სიახლოვეს ინარჩუნებს. კომერციული ფართების ფასი, ისევე როგორც ძველ თბილისში, აქაც სტაბილურად მაღალია. განსაკუთრებით კავსადისა და ჭავჭავაძის ქუჩების გადაკვეთის ადგილას, რომელიც ძალიან დატვირთული და ერთერთი უმნიშვნელოვანესი გზაჯვარედინია ჭავჭავაძის ქუჩაზე. ამ გადაკვეთაზე მდებარეობს მეცხრე საავადმყოფო, თურქეთის საელჩო და კიდევ ბევრი, ძალზედ მსხვილი ბანკი, სავაჭრო კომერციული თუ საზოგადოებრივი აქტივობის ცენტრები. ვაკეში სწორედ ამ წერტილში ფიქსირდება უმაღლესი ფასი კომერციულ ფართებზე. (ნახაზი 3)



ნახაზი 3

მიწა ვაკეშიც დეფიციტს წარმოადგენს, მშენებლობაზე მაღალი მოთხოვნისა და ტემპების გამო. ამიტომ ნელ-ნელა იწყება სარეკრეაციო ზონებში შემავალი მიწების ათვისება, როგორც ეს ვაკის პარკის ტერიტორიაზე მშენებარე სასტუმროს შემთხვევაში მოხდა. ანალოგიური სიტუაციაა მზიურის პარკის მიმდებარედაც, სადაც ყველა მრიდან გამალეული მშენებლობები მიმდინარეობს. ამ ადგილებზე მაღალი მოთხოვნისა და პრესტიჟულობის გამო მოსალოდნელია ვაკის პარკში მშენებარე სასტუმროს მსგავსი პრეცედენტები მზიურის ტერიტორიაზეც ვიხილოთ.

3.3. საბურთალო

საბურთალო - თბილისის ცენტრალური რაიონებიდან ერთ-ერთი ყველაზე დიდ ფართობზე გაშენებული ტერიტორიული ერთეულია. ტერიტორიული სიდიდის გამო აქ გვხვდება როგორც ცენტრალური და ცენტრთან ახლოს, ასევე შედარებით მოშორებით და ქალაქის განაპირას მდებარე უბნები.

ადგილმდებარეობა - საბურთალოს რაიონის ტერიტორია გავრცელებულია თბილისის ცენტრიდან მის ჩრდილოეთ საზღვრამდე. განხილული რაიონი დაყოფილია პირობით უბნებს პირობითად უბნებად, რომელთა განლაგება, რაც მათ პრესტიჟულობასა თუ არაპრესტიჟულობას, შესაბამისად მათზე მოთხოვნას განსაზღვრავს შემდეგნაირია:

დიდომი, ვაშლიჯვარი - საზღვარი იწყება საბურთალოს ადმინისტრაციული საზღვრის და თბილისი-ქვემო ლისის დამაკავშირებელი გზის გადაკვეთიდან, გრძელდება სამხრეთ-აღმოსავლეთით თბილისი-ქვემო ლისის დამაკავშირებელი გზის გასწვრივ ონკოლოგიური საავადმყოფოს გადასახვევამდე, საიდანაც საზღვარი მიემართება აღმოსავლეთით სწორხაზოვნად მდ. მტკვრის კალაპოტამდე. შემდეგ საზღვარი მიემართება ჩრდილოეთით დიდუბის და გლდანის ადმინისტრაციული საზღვრის გასწვრივ, შემდეგ საბურთალო-მცხეთის გამყოფი საზღვრის გაყოლებით თბილისი-ქვემო ლისის დამაკავშირებელი გზის გადაკვეთამდე.

ვეძისი, ყაზბეგი, გოთუა, საბურთალოს ქ. - საზღვარი იწყება თბილისი-ქვემო ლისის დამაკავშირებელი გზიდან - ონკოლოგიური საავადმყოფოს გადასახვევიდან, მიემართება სწორხაზოვნად აღმოსავლეთით მდ. მტკვრის კალაპოტამდე, საიდანაც საზღვარი გაუყვება სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით დიდუბის ადმინისტრაციულ საზღვარს ვახუშტის ხიდამდე, საიდანაც საზღვარი გასდევს ფიზკულტურის ქუჩას სააკაძის მოედნის გავლით შარტავას ქუჩამდე, შემდეგ მიუყვება შარტავას ქუჩას ჟვანიას (გაგარინის) მოედნამდე, შემდეგ უხვევს სამხრეთით მიუყვება გამსახურდიას (პეკინის) ქუჩას ცინცაძის ქუჩის გადაკვეთამდე, შემდეგ გაუყვება დასავლეთის მიმართულებით ცინცაძის ქუჩას, შემოუვლის იპოდრომს და უერთდება თამარაშვილის ქუჩას, საიდანაც გრძელდება ჩრდილოეთით თამარაშვილის ქუჩისა და გაბაშვილის ქუჩების გასწვრივ ვაჟა-ფშაველას გამზირის გადაკვეთამდე, საიდანაც უხვევს აღმოსავლეთით ვაჟა-ფშაველას

გასწვრივ ვაჟა ფშაველს 1-ლი ჩიხის გადაკვეთამდე, საიდანაც გრძელდება ჩრდილოეთით ვაჟა-ფშაველას 1-ლი ჩიხის გასწვრივ ზაქარიაძის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც უხვევს დასავლეთით ზაქარიაძის ქუჩის გასწვრივ ფერდინანდ თავაძის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც მიემართება ჩრდილოეთით ფერდინანდ თავაძის ქუჩის გასწვრივ ნუცუბიძის ქუჩის გადაკვეთამდე, შემდეგ უხვევს აღმოსავლეთით და ვრცელდება ბუდაპეშტისა და ნუცუბიძის ქუჩის გადაკვეთამდე, შემდეგ უხვევს აღმოსავლეთით და ვრცელდება ბუდაპეშტისა და ნუცუბიძის ქუჩების გადაკვეთამდე, შემდეგ მიემართება ჩრდილო-დასავლეთით ბუდაპეშტის ქუჩის გასწვრივ, საიდანაც ჩრდილოეთით შემოსაზღვრავს ჩიქოვანის ქუჩის მისამართებს და გადის არსებულ ხევში, რომელსაც გასდევს ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით და უერთდება ზემო ვეძისის დასახლებიდან მომავალ გზას, საიდანაც უხვევს ჩრდილო-აღმოსავლეთით თბილის-ქვემო ლისის დამაკავშირებელ გზამდე, საიდანაც საზღვარი გასდევს თბილისი-ქვემო ლისის დამაკავშირებელ გზას ონკოლოგიური საავადმყოფოს გადასახვევამდე.

კოსტავა, ბახტრიონი, დოლიძე, ხილიანი - საზღვარი იწყება უნივერსიტეტის ქუჩისა და თამარაშვილის ქუჩის გადაკვეთიდან, საიდანაც საზღვარი გასდევს თამარაშვილის ქუჩას სამხრეთის მიმართულებით 450 მეტრ მანძილზე. შემდეგ საზღვარი უხვევს აღმოსავლეთით და გაუყვება მდ. ვერეს წყალგამყოფ თხემს 1300 მეტრ მანძილზე, საიდანაც საზღვარი გადადის მდ. ვერეს კალაპოტში და გრძელდება გმირთა მოედნის გავლით თამარ მეფის ხიდამდე, უხვევს მარცხნივ და მდ. მტკვრის ღერძულა ხაზის გაყოლებით მიდის ვახუშტის ხიდამდე, საიდანაც საზღვარი გასდევს ფიზკულტურის ქუჩას სააკაძის მოედნის გავლით შარტავას ქუჩამდე, შემდეგ მიუყვება შარტავას ქუჩას ჟვანიას (გაგარინის) მოედნამდე, შემდეგ უხვევს სამხრეთით მიუყვება გამსახურდიას (პეკინის) ქუჩას ცინცაძის ქუჩის გადაკვეთამდე, შემდეგ გაუყვება დასავლეთის მიმართულებით ცინცაძის ქუჩას, შემოუვლის იპოდრომს და უერთდება თამარაშვილის ქუჩას, საიდანაც სამხრეთის მიმართულებით ვრცელდება უნივერსიტეტის ქუჩისა და თამარაშვილის ქუჩის გადაკვეთამდე.

შემდეგი უბნები - ვაჟა-ფშაველას კვარტლები და ნუცუბიძის მიკრორაიონები, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2013 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციულად ვაკის რაიონს ეკუთვნის, თუმცა ფაქტობრივად ტერიტორიული სიახლოვით და მისაწვდომობით საბურთალოს რაიონის ნაწილად აღიქმებიან და განიხილებიან. ამიტომ ამ უბნების განხილვა სწორად მივიჩნიეთ საბურთალოს სხვა უბნების გვერდით.

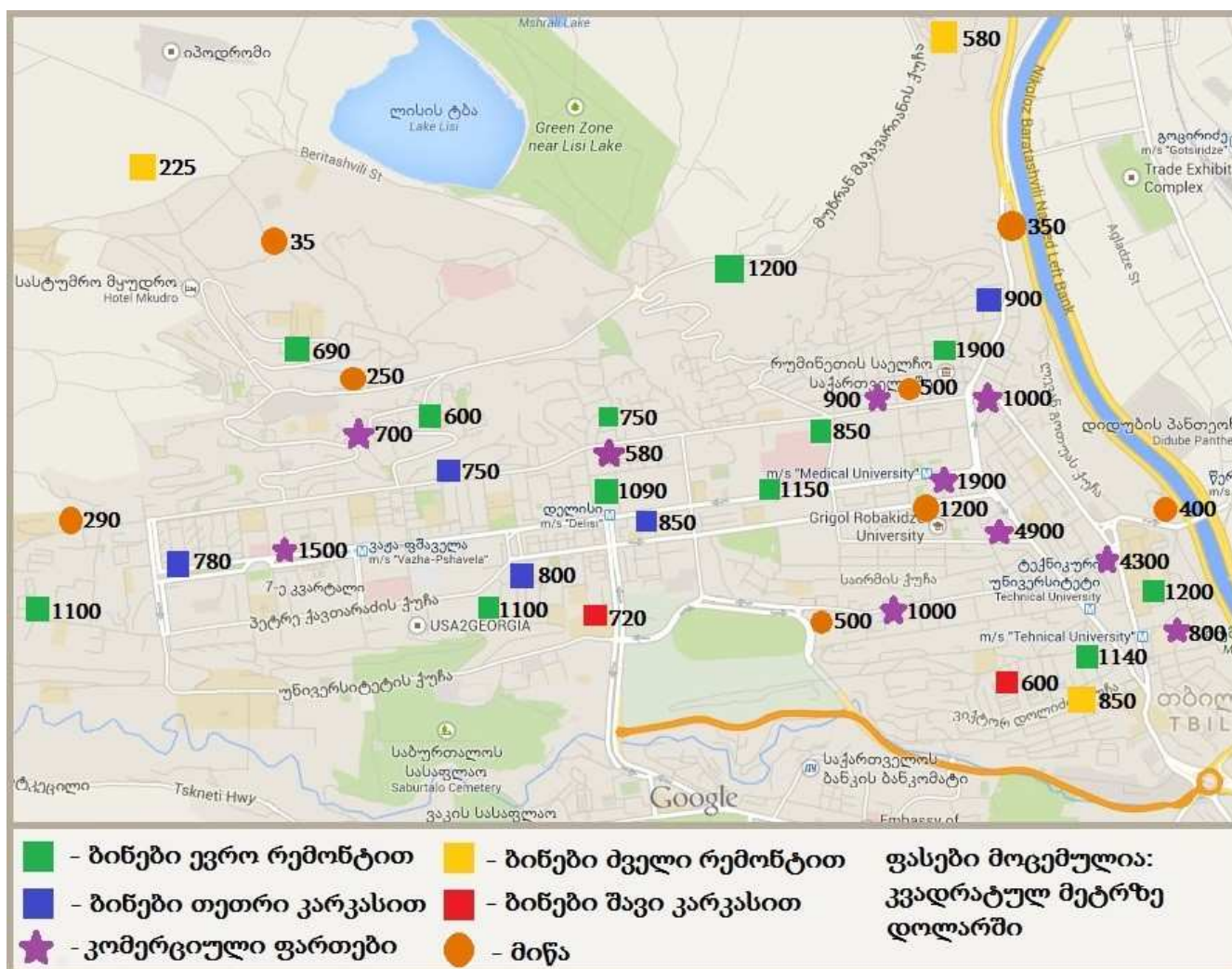
ვაჟა-ფშაველას კვარტლები - საზღვარი იწყება უნივერსიტეტის ქუჩისა და თამარაშვილის ქუჩის გადაკვეთიდან, გრძელდება ჩრდილოეთით თამარაშვილის ქუჩისა და გაბაშვილის ქუჩების გასწვრივ ვაჟა-ფშაველას გამზირის გადაკვეთამდე, საიდანაც უხვევს აღმოსავლეთით ვაჟა-ფშაველას გასწვრივ ვაჟა-ფშაველას 1-ლი ჩიხის გადაკვეთამდე, საიდანაც გრძელდება ჩრდილოეთით ვაჟა-ფშაველას ჩიხის გასწვრივ ზაქარიაძის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც უხვევს დასავლეთით ზაქარიაძის ქუჩის გასწვრივ ფერდინანდ თავაძის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც მიემართება ჩრდილოეთით

ფერდინანდ თავადის ქუჩის გასწვრივ ნუცუბიდის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც საზღვარი მიემართება დასავლეთით ნუცუბიდის ქუჩის გასწვრივ სანდრო ეულის გადაკვეთიდან დასავლეთით 85 მეტრამდე. საიდანაც საზღვარი გრძელდება ჩრდილოეთით და ჩრდილო-დასავლეთით ოროგრაფიულად ამაღლებული ნაწილის სამხრეთი ფერდობის გასწვრივ არსებულ ხევამდე, საიდანაც საზღვარი ჩრდილო-დასავლეთით მიუყვება ხევს ვაკის ადმინისტრაციულ საზღვრამდე, რომელიც გასდევს ადმინისტრაციულ საზღვარს მდ.ვერეს ჩრდილოეთი წყამგამყოფი ქედის თხემამდე, საიდანაც ფერდობის გასწვრივ საზღვარი უერთდება თბილისი-ნაფეტვრების დამაკავშირებელ გზას უნივერსიტეტის ქუჩამდე, შემდეგ მიუყვება უნივერსიტეტის ქუჩას თამარაშვილის ქუჩის გადაკვეთამდე.

ნუცუბიდის მიკრორაიონები - საზღვარი იწყება ბუდაპეშტის ქუჩის და ნუცუბიდის ქუჩის გადაკვეთიდან. გრძელდება დასავლეთის მიმართულებით ნუცუბიდის ქუჩის გასწვრივ სანდრო ეულის გადაკვეთიდან დასავლეთით 85 მეტრამდე, საიდანაც საზღვარი გრძელდება ჩრდილოეთით და ჩრდილო-დასავლეთით ოროგრაფიულად ამაღლებული ნაწილის სამხრეთი ფერდობის გასწვრივ არსებულ ხევამდე, საიდანაც საზღვარი ჩრდილო-დასავლეთით მიუყვება ხევს ვაკის ადმინისტრაციულ საზღვრამდე, საიდანაც მიემართება ჩრდილოეთით ვაკის ადმინისტრაციული საზღვრის გაყოლებით სამხრეთ-აღმოსავლეთით თბილისი-ქვემო ლისის დამაკავშირებელი გზის გასწვრივ დასახლება ზემო ვეძისამდე, შემდეგ უხვევს სამხრეთ-აღმოსავლეთით და სწორხაზოვნად გრძელდება 200 მეტრ მანძილზე, საიდანაც ისევ სამხრეთ-აღმოსავლეთით მიემართება არსებული ხევის გაყოლებით, შემდეგ ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრავს ჩიქოვანის ქუჩის მისამართებს და უერთდება ბუდაპეშტის ქუჩას, საიდანაც სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით ვრცელდება ბუდაპეშტის და ნუცუბიდის ქუჩების გადაკვეთამდე. [16]

პირველ რიგში განვიხილოთ ჩამოთვლილთაგან უფრო პრესტიჟული უბნები. საბურთალოს რაიონში შეგვიძლია გამოვყოთ პრესტიჟული, კერძო საცხოვრებელი - country house-სა და villa-ს ტიპის სახლებით დასახლებული უბნები, საირმე და ვეძისი. აქ ფასები საკმაოდ მაღალია, რაც განპირობებულია ამ უბნების წყნარი და მყუდრო ადგილმდებარეობით. უბანი საირმე გაშენებულია სარეკრეაციო ზონის მიმდებარედ და გამოირჩევა მდიდარი ბუნებით, თუმცა 2-4 წუთი საკმარისია საბურთალოს ცენტრში მოსახვედრად. მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ბინები აქ ყველაზე ძვირია ყაზბეგის, პეკინისა და კოსტავას ქუჩების მიმდებარედ. შეიძლება აღვნიშნოთ ქავთარაძის ქუჩის დასაწყისიც, სადაც ბოლო წლებია გამაღებული მშენებლობები მიმდინარეობს და აქტიურად ითვისებენ აქ მდებარე ტერიტორიებს. ფასი ქავთარაძის ქუჩაზეც ინარჩუნებს მაღალ მაჩვენებელს, პრესტიჟულობა აქ კლებულობს, თუმცა მოთხოვნის დონე ნარჩუნდება, საშუალო ფენის მყიდველების ხარჯზე, რომლებსაც ცენტრთან ახლოს სურთ ცხოვრება. დოლიძის, ხილიანისა და ბახტრიონის ქუჩების მიმდებარე უბნები ცენტრთან ახლოსაა თუმცა კარგავენ პრესტიჟულობას და ფასებიც აქ შედარებით დაბალია. ვაჟა-ფშაველას ქუჩაზე, დელისის მეტრომდე ბინებისა და კომერციული ფართების ფასებიც სტაბილურად

მაღალია. დელისის მეტროს შემდეგ ვაჟა-ფშაველას კვარტლები და ნუცუბიძის მიკრორაიონები არც თუ პრესტიჟულია, აქ ცხოვრება საკმაოდ ხელმისაწვდომია და ცენტრიდანაც საშუალო დისტანციით არის მომორეზული. რაც შეეხება დილომსა და ვაშლიჯვარს, ეს უბნები გარეუბნებად მოიაზრებიან და ფასებიც აქ საშუალოზე დაბალია, თუმცა იაფ საცხოვრებელ ბინებზე მაღალი მოთხოვნის გამო დილომში ბოლო დროს მრავალი საცხოვრებელი კომპლექსი აშენდა. საბურთალოს რაიონში კომერციულ ფართები ყველაზე ძვირი პეკინის ქუჩაზეა. მთელ ქუჩაზე ფასები ერთნაირად მაღალია და რუსთაველის ქუჩის მაჩვენებელს ვერ სცდება, თუმცა ხშირად უახლოვდება. (ნახაზი 4)



(ნახაზი 4)

3.4. დიდუბე-ჩუღურეთი

დიდუბე-ჩუღურეთი - ეს რაიონი ისეა გაშენებული მტკვრის სანაპიროების გასწვრივ, რომ პრაქტიკულად წარმოადგენს ერთგვარ დამაკავშირებელ ხიდს თბილისის ცენტრსა და გარეუბნებს შორის. რაიონი პრესტიჟულობით არ გამოირჩევა, მაგრამ სწორედ მისი მდებარეობის გამო ძალიან დატვირთულია საზოგადოებრივი აქტივობის ობიექტებით, მისაწვდომობა აქ ყველა მხრიდან მაღალია და გამოირჩევა ხალხ-მრავლობით. სწორედ ამიტომ ამ რაიონის ცენტრალური უბანი - დიდუბე წარმოადგენს გარდატეხის ადგილს ქალაქის ცენტრსა და გარეუბნებს შორის ფასების ცვალებადობის დინამიკაში.

დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის ტერიტორიული ერთეულები დაყოფილია ზემო და ქვემო ჩუღურეთის, დიდუბისა და დიდმის მასივის უბნებად, რომელთა ტერიტორიული განლაგება შემდეგნაირია:

ზემო ჩუღურეთი - საზღვრის საწყისია თამარ მეფის ღერძულა ხაზისა და ვაგზლის მოედნის შეხების წერტილი, საიდანაც საზღვარი შემოუვლის ვაგზლის მოედანს გადასასვლელი ხიდის მიმართულებით, შემდეგ მიუყვება გადასასვლელი ხიდის ღერძულა ხაზს, გადასასვლელი ხიდის გასწვრივ კვეთს ცოტნე დადიანის ქუჩას, მიუყვება ხუდადოვის ქუჩის ღერძს სამგორის რაიონის საზღვრის გადაკვეთამდე, უხვევს მარცხნივ და სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით მიუყვება მახათას მთის ზედა პლატოს წყალგამყოფ კონტურს, გრძელდება მახათას მთის წყალგამყოფი ქედის გასწვრივ და უერთდება და გასდევს „არსენალისა“ და „ელიას“ დასახლების გამყოფ ახვლედიანის (კიბალჩიჩის) ხევს რკინიგზის ხაზის ღერძულა ხაზის გადაკვეთამდე, უხვევს ხელმარჯვნივ და რკინიგზის ღერძულა ხაზის გაყოლებით მიადგება გიორგი ჩიტაიას ქუჩისა და რკინიგზის ღერძულა ხაზის გადაკვეთის წერტილს, საიდანაც მიუყვება გიორგი ჩიტაიას ქუჩას ფიროსმანის ქუჩის მიმართულებით, უხვევს ხელმარჯვნივ, მიუყვება ფიროსმანის ქუჩას ფოცხვერაშვილის ქუჩამდე, უხვევს ხელმარცხნივ მიუყვება ფოცხვერაშვილის ქუჩას გოგოლის ქუჩამდე, უხვევს გოგოლის ქუჩაზე და გოგოლის ქუჩით უერთდება თამარ მეფის გამზირთან საწყის წერტილს.

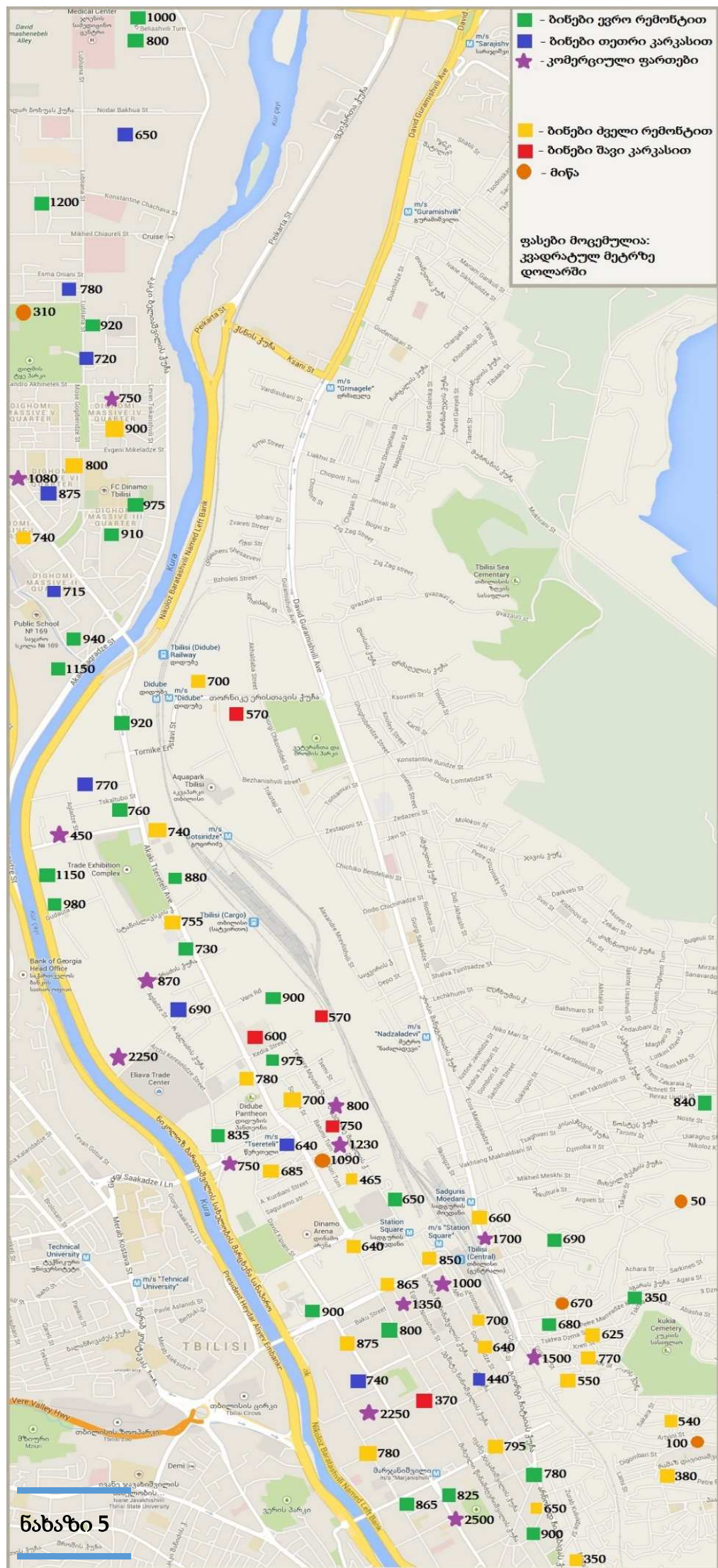
ქვემო ჩუღურეთი - საზღვარი იწყება გიორგი ჩიტაიას და რკინიგზის ღერძულა ხაზის გადაკვეთიდან, მიუყვება გიორგი ჩიტაიას ქუჩას ფიროსმანის ქუჩის მიმართულებით, უხვევს ხელმარჯვნივ, მიუყვება ფიროსმანის ქუჩას ფოცხვერაშვილის ქუჩამდე, უხვევს ხელმარცხნივ, მიუყვება ფოცხვერაშვილის ქუჩას გოგოლის ქუჩამდე, უხვევს გოგოლის ქუჩაზე და გოგოლის ქუჩით უერთდება თამარ მეფის გამზირს, უხვევს ხელმარცხნივ და თამარ მეფის გამზირის ღერძულა ხაზის გასწვრივ მიუყვება თამარ მეფის გამზირს მდ. მტკვრის კალაპოტამდე, შემდეგ საზღვარი მიუყვება მდ. მტკვრის კალაპოტის ღერძულა ხაზს სამხრეთ-აღმოსავლეთით ბარათაშვილის ხიდის ღერძულა ხაზის გადაკვეთამდე, მიუყვება ბარათაშვილის ხიდის ღერძულა ხაზს, უხვევს ხელმარჯვნივ ბარათაშვილის აღმართის მიმართულებით 90 მეტრს და აბდუშელიშვილის ქუჩის ღერძულა ხაზის

გასწვრივ უხვევს ხელმარცხნივ, მიუყვება აბდუშელიშვილის ქუჩის ღერძულა ხაზს, რაიონის გარეთ ჩაუვლის პრეზიდენტის სასახლეს და სამების კათედრალურ ტაძარს და სამრეკლოს ქუჩის გავლით მიაღებდა რკინიგზის ღერძულა ხაზს, უხვევს ხელმარცხნივ და რკინიგზის ღერძულა ხაზის გაყოლებით მიაღებდა საწყის წერტილს

დიდუბე - საზღვარი იწყება თამარ მეფის გამზირის ღერძულა ხაზის და მდ. მტკვრის ღერძულა ხაზის გადაკვეთის წერტილიდან, საიდანაც საზღვარი მდ. მტკვრის ღერძულა ხაზს აღმა მიუყვება, გასცდება დიდმის ხიდს 100 მეტრით, მოუხვევს მარჯვნივ და წარმოსახვითი მარტობული ხაზით დაუკავშირდება რკინიგზის ხაზს, კვლავ მოუხვევს მარჯვნივ და მიუყვება რკინიგზის ხაზის მარჯვენა ნაპირს, თუმცა რაიონის გარეთ დატოვებს დიდუბის სადგურის სარკინიგზო მეურნეობას, შემდგომ რკინიგზის ქუჩის გასწვრივ მიუყვება სარკინიგზო მეურნეობის მარცხენა ნაპირს და გასდევს რკინიგზისგან გამყოფ საყრდენ კედელს გადასასვლელ ხიდამდე, აქედან უხვევს ხელმარჯვნივ, მიუყვება გადასასვლელი ხიდის შუა ხაზს ვაგზლის მოედნამდე, შემოუვლის ვაგზლის მოედანს თამარ მეფის გამზირის ღერძის გადაკვეთამდე, უხვევს ხელმარჯვნივ და მიუყვება თამარ მეფის გამზირის ღერძულა ხაზს საწყის წერტილამდე.

დიდმის მასივი - საზღვარი იწყება დიდმის მასივისა და დიდუბის გამყოფი მდ. მტკვრის კალაპოტის ღერძულა ხაზიდან და მიუყვება დიდმის ხევს გელოვანის გამზირამდე, მისდევს მის ღერძს და გრძელდება დავით აღმაშენებლის ხეივნის გამყოფი ღერძის გასწვრივ დიდომი-გლდანის დამაკავშირებელ მაგისტრალამდე, სადაც უხვევს აღმოსავლეთით, მთლიანად მოიცავს სატრანსპორტო კვანძის მარჯვენა მხარეს ზედა მაგისტრალის ჩრდილო ნაწილის ღერძამდე და მიუყვება მაგისტრალის ჩრდილო ნაწილის ღერძს, ხოლო შემდგომ ხიდის ჩრდილოეთის კონტურს მტკვრის კალაპოტის შუა ხაზამდე, აგრძელებს საზღვარს მტკვრის კალაპოტის შუა ხაზის გასწვრივ და მთავრდება საწყის წერტილთან. [16]

დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი, როგორც ზევით უკვე აღვნიშნეთ, პოპულარობით არ გამოირჩევა, თუმცა აქაც გვხვდება წერტილოვნად პრესტიჟული ადგილები. ამ რაიონის ერთ ნაწილში, ვახუშტი ბაგრატიონის ხიდიდან მშრალ ხიდამდე, უძრავი ქონების ბაზარზე გამოტანილი ობიექტების უმრავლესობა წარმოადგენს მეორად, ძველი რემონტის მქონე ბინებს, თუმცა მრავლადაა წარმოდგენილი ახალაშენებული ბინები თეთრი კარკასითა თუ ევრო რემონტის მდგომარეობითაც, რომელთა ფასები საკმაოდ ხელმისაწვდომია და მკვეთრად განსხვავდება ქალაქის ცენტრში არსებული ფასებისგან. ასევე გვხვდება ერთეული ობიექტებიც რომელთა ფასიც საბურთალოს რაიონის ფასებს უახლოვდება. პრესტიჟულობითა და ფასებით შეგვიძლია გამოვყოთ მარჯანიშვილის მეტროს, დიდუბის პანთეონის, სავაჭრო საგამოფენო ცენტრისა და ლუბლიანას ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიები. შედარებით მრავლადაა პირველადი მოხმარების ბინები დიდმის მასივებში, ლუბლიანას ქუჩის მიმდებარედ სადაც ძირითადად ვისალა და კოტეჯის ტიპის ნაგებობების გამაღებული მშენებლობები მიმდინარეობს. (ნახაზი 5)



ამ ტერიტორიაზე ფიქსირდება ყველაზე მაღალი ფასები რაიონის მასშტაბით. კომერციულ ფართებზე შედარებით მაღალი ფასები და მოთხოვნა ფიქსირდება მარჯანიშვილის მეტროსა და ელიავას ბაზრობის ტერიტორიებზე. რაც შეეხება მიწას, მასზე განსაკუთრებული მოთხოვნა ამ რაიონში არ არის, თუმცა არის ერთეული გამორჩეული მდებარეობის ობიექტები რომელთა ფასიც საკმაოდ მაღალ თანხას აღწევს.

3.5. კრწანისი

კრწანისი - ძველი თბილისის ერთ-ერთი რაიონი ქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში. გაშენებულია ქალაქის ისტორიულ ნაწილში. მისი ცენტრალური უბნები მდებარეობს ცენტრთან ახლოს, აქ არის განთავსებული რამოდენიმე სამინისტრო და ბევრი ისტორიული თუ კულტურული ცენტრი. საკმაოდ ხალხმრავალი და საქმიანი რაიონია, თუმცა თუმცა მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე სიგრძივი განლაგების გამო მისი ერთი მხარე უახლოვდება თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვარს და აქ მდებარე ზოგი გარეუბანი საკმაოდ დიდი მანძილითაა დაშორებული ცენტრიდან. რაიონი შედგება შემდეგი უბნებისაგან:

კალა, ორთაჭალა - საწყისი წერტილი მდებარეობს „თბილისის ძველ ადმინისტრაციულ საზღვრის“ და „თელეთის ქედზე“ გამავალ „თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრის“ გადაკვეთაზე, საიდანაც საზღვარი ზიგზაგისებურად მიემართება სამხრეთ-დასავლეთის ძირითადი მიმართულებით 5 კმ-ზე, მოიტოვებს ჩრდილოეთით „თელეთის“ ქედს და გადაკვეთს ტაბახმელა-წალასყურის გზას ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით. შემდეგ აუყვება თხემს ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით „თელეთის“ ქედამდე 971,1 მ-იან ნიშნულამდე, სახელმწიფო გეოდეზიურ პუნქტამდე 4 კმ-ზე. აქედან აღმოსავლეთის მიმართულებით მიუყვება „თელეთის“ ქედს 7 კმ-ზე. სოფ. „ქვემო თელეთამდე“ და უხვევს ხელმარცხნივ გორგასლის ქ. №115 საკადასტრო ერთეულის აღმოსავლეთ საზღვარზე გამავალი წარმო-სახვითი ხაზის გასწვრივ უხვევს ჩრდილოეთის მიმართულებით მდინარე მტკვრის კალაპოტის შუა ხაზის გადაკვეთამდე, უხვევს დასავლეთით და მიუყვება მდ. მტკვრის კალაპოტის შუა ხაზს ბარათაშვილის ხიდის შუა ღერძის გადაკვეთამდე, გაუყვება დასავლეთით ბარათაშვილის ქუჩის ღერძს, აუყვება ხელმარცხნივ პუშკინის ქუჩის ღერძს და თავისუფლების მოედნის გავლით გაუყვება დადიანის ქუჩას, გადაკვეთს ლადო ასათიანის ქუჩას და გვირაბის გასწვრივ აუყვება სოლოლაკის ქედს, გადაკვეთს სოლოლაკის ქუჩას მარო მაყაშვილის აღმართიდან 460 მ-ზე, მოუხვევს დასავლეთით და გაყვება ბოტანიკური ბაღის საზღვარს მარო მაყაშვილის აღმართის ღერძის გადაკვეთამდე, მიუყვება სამხრეთით მარო მაყაშვილის აღმართის ღერძს წავკისის წყლის კალაპოტამდე, უხვევს ხელმარცხნივ და მიუყვება წავკისის წყლის კალაპოტს „თბილისის ძველ ადმინისტრაციულ საზღვრამდე“* უხვევს სამხრეთ-აღმოსავლეთისაკენ 1,5 კმ-ზე თაბორის ქედის გადაკვეთამდე და 2.0 კმ. მანძილზე (საზღვარი მთლიანად ემთხვევა

“თბილისის ძველ ადმინისტრაციულ საზღვარს”) მიემართება “თელეთის” ქედზე გამავალ “თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრის” გადაკვეთაზე მდებარე საწყის წერტილამდე.

ფონიჭალა - საწყისი წერტილი მდებარეობს გორგასლის ქ. №115 საკადასტრო ერთეულის აღმოსავლეთ საზღვარზე, საიდანაც წარმოსახვითი ხაზი ჩრდილოეთის მიმართულებით მიემართება „თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრის” გადაკვეთამდე, უხვევს ხელმარცხნივ და სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით ჩამოუყვება საავტომობილო გზას 2 კმ-ზე თბილისი-მარნეულის საავტომობილო მაგისტრალამდე. ეს საზღვარი ემთხვევა “ქ.თბილისის ძველ ადმინისტრაციულ საზღვარს”, შემდეგ საზღვარი აკეთებს რკალს “სოღანლულის” დასახლების სამხრეთით და მიდის სახელმწიფო გეოდეზიურ პუნქტამდე 2 კმ მაძილზე (460,7 მ.). ამის შემდეგ ჩამოუყვება სამხრეთის მიმართულებით 2 კმ-ზე, გადაკვეთს თბილისი-მარნეულის სარკინიგზო მაგისტრალს და უხვევს აღმოსავლეთით 2 კმ-ზე სოფ. „ფონიჭალის” სამხრეთით. აქედან ჩრდილოეთის მიმართულებით მიემართება “ფონიჭალას” განაშენიანების გასწვრივ 1.0 კმ-ზე. შემდეგ უხვევს ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით მდ. მტკვრის კალაპოტის შუა ღერძამდე, საიდანაც აღმა აუყვება მდ. მტკვრის შუა ხაზს საწყის წერტილამდე. [16]

უძრავი ქონების ფასები ამ რაიონის ცენტრალურ ნაწილში საშუალო მაჩვენებელს ადგენს, მიმდებარედ კი უკვე რამდენიმე ერთეულით კლებულობს, ხოლო გარეუბნებში და ქალაქის განაპირას საკმაოდ დაბალია. ყველაზე პრესტიჟულ ტერიტორიად აქ შეგვიძლია მივიჩნიოთ გულუას ქუჩის ბოლოს, გორგასლის მოედნის მიმდებარე ტერიტორია. ფონიჭალა ქალაქის მასშტაბით ერთ-ერთი ყველაზე იაფი და ნაკლებად მოთხოვნადი უბანია. საშუალო ფასები ამ რაიონში ასეთია: (ცხრილი 4)

უძრავი ქონების საშუალო ფასები კრწანისის რაიონში		
უბნები:	კალა უბანი, ორთაჭალა	ფონიჭალა
საცხოვრებელი ფართები:	ფასები:	
ევრო რემონტით:	1020\$	610\$
ძველი რემონტით:	735\$	420\$
თეთრი კარკასით:	785\$	480\$
შავი კარკასით:	600\$	390\$
კომერციული ფართები:	1250\$	705\$
მიწა:	380\$	40\$

ცხრილი 4

3.6. ისანი

ისანი - თბილისის გარეუბანი. გაშენებულია მტკვრის მარცხენა სანაპიროზე და გავრცელებულია თბილისის ზღვამდე. პრასტიჟულობა აქ საკმაოდ დაბალია, თუმცა გვხვდება მონაკვეთები, მაგალითად, მეტეხის, რომელიც ადმინისტრაციულად ძველ თბილისს მიეკუთვნება, სიახლოვეს სადაც ფასებიც და პრესტიჟულობაც დანარჩენ რაიონთან შედარებით მკვეთრად მაღალია. ისანის რაიონი იყოფა შემდეგ უბნებად:

ზემო ავლაზარი - საზღვარი იწყება ბარათაშვილის ხიდის შუა ღერძისა და მდ. მტკვრის კალაპოტის შუა ღერძის გადაკვეთაზე და დინების მიმართულებით მიუყვება მდ. მტკვრის კალაპოტის ღერძულა ხაზს-სამხრეთ-აღმოსავლეთით წერნაკის ქუჩამდე, შემდეგ გასდევს წერნაკის ქუჩას ნავთლუღის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც მიუყვება ნავთლუღის ქუჩას ქეთევან წამებულის გამზირის გადაკვეთამდე, შემდეგ ქეთევან წამებულის გამზირს 100 მეტრ მანძილზე აღმოსავლეთით, საიდანაც გასდევს ქეთევან წამებულისა და კახეთის გზატკეცილის დამაკავშირებელ გზას. შემდეგ აღმოსავლეთით გასდევს კახეთის გზატკეცილს სერგი ჯიქიას ქუჩამდე, უხვევს ჩრდილოეთით და გაუყვება სერგი ჯიქიას ქუჩას ხარაბადის ქუჩის გადაკვეთამდე, შემდეგ ვრცელდება დასავლეთით ხარაბადის ქუჩის გასწვრივ კოპცოვის ქუჩის გადაკვეთამდე. გასდევს კოპცოვის ქუჩას ბოლომდე და შემდეგ გაუყვება ოროგრაფიულად ამალღებული ნაწილის ფერდობს მე-13 ქუჩამდე. შემდეგ გასდევს მე-13 ქუჩას უშაკოვის ქუჩამდე, საიდანაც ჩრდილო-დასავლეთი მიმართულებით გაუყვება არსებულ ხევს და მის გაყოლებაზე უერთდება მახათას მთის წყალგამყოფ ქედს, წყალგამყოფი ქედის გასწვრივ გასდევს „არსენალისა“ და „ელიას“ დასახლების გამყოფ ახვლედიანის (კიბალჩიჩის) ხევს, გადაკვეთს რკინიგზის ხაზს, სამრეკლოს და აბდუშელიშვილის ქუჩით ხელმარცხნივ, რაიონის გარეთ ჩაუვლის სამების საკათედრო ტაძარსა და პრეზიდენტის სასახლეს და მიაღგება ბარათაშვილის ქუჩის ფლატეს, ხელმარჯვნივ გაუყვება მას და ბარათაშვილის ხიდის ღერძისა და მდინარე მტკვრის კალაპოტის ღერძის გადაკვეთაზე უერთდება საწყის წერტილს.

ნავთლუღი - საზღვარი იწყება მდ. მტკვრის კალაპოტის მიმდებარედ წერნაკის ქუჩის დასაწყისში, მიუყვება წერნაკის ქუჩას ნავთლუღის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც მიუყვება ნავთლუღის ქუჩას ქეთევან წამებულის გამზირის გადაკვეთამდე. შემდეგ ქეთევან წამებულის გამზირს 100 მეტრ მანძილზე აღმოსავლეთით, საიდანაც გასდევს ქეთევან წამებულისა და კახეთის გზატკეცილის დამაკავშირებელ გზას. შემდეგ აღმოსავლეთით გასდევს კახეთის გზატკეცილს ჯავახეთის ქუჩის გადაკვეთამდე, შემდეგ გასდევს სამხრეთით ჯავახეთის ქუჩას მოსკოვის გამზირამდე. შემდეგ სამხრეთ-აღმოსავლეთით მიუყვება მოსკოვის გამზირს 800 მეტრ მანძილზე, საიდანაც საზღვარი მიუყვება რკინიგზის ხაზს სამხრეთ-აღმოსავლეთით 360 მეტრ მანძილზე და სამხრეთით სწორხაზოვნად უერთდება ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩას ჯერ დასავლეთის, შემდეგ სამხრეთის მიმართულებით 430 მეტრ მანძილზე, გადადის მტკვრის მიმართულებით არსებულ ხევში და

ვრცელდება მდ. მტკვრამდე, საიდანაც საზღვარი გასდევს მდ. მტკვრის კალაპოტის ღერძულა ხაზს მტკვრის კალაპოტის მიმდებარედ წერნაკის ქუჩის დასაწყისამდე.

ვაზისუბანი, მე-8 ლეგიონი - საზღვარი იწყება კახეთის გზატკეცილის და სერგი ჯიქიას ქუჩების გადაკვეთიდან, გრძელდება ჩრდილოეთით და გაუყვება სერგი ჯიქიას ქუჩას ხარაბადის ქუჩის გადაკვეთამდე, შემდეგ ვრცელდება დასავლეთით ხარაბადის ქუჩის გასწვრივ კოპცოვის ქუჩის გადაკვეთამდე. გასდევს კოპცოვის ქუჩას ბოლომდე და შემდეგ გაუყვება ოროგრაფიულად ამაღლებული ნაწილის ფერდობის მე-13 ქუჩამდე. შემდეგ გასდევს მე-13 ქუჩას უშაკოვის ქუჩამდე, საიდანაც ჩრდილო-დასავლეთი მიმართულებით გაუყვება არსებულ ხევს და ვრცელდება ჩუღურეთის ადმინისტრაციულ საზღვრამდე, საიდანაც საზღვარი მიემართება ჩრდილო-აღმოსავლეთით და გაუყვება ჩუღურეთის ადმინისტრაციულ საზღვარს 1900 მეტრ მანძილზე, შემდეგ უხვევს სამხრეთ-აღმოსავლეთით და უერთდება არსებულ ხევს, რომელიც ვრცელდება შანდორ პეტეფის ქუჩის დასაწყისამდე, საიდანაც საზღვარი აღმოსავლეთის მიმართულებით გასდევს კალოუზნის ქუჩას ჯავახეთის ქუჩის გადაკვეთამდე. სამხრეთით გაუყვება ჯავახეთის ქუჩას კახეთის გზატკეცილამდე, საიდანაც კახეთის გზატკეცილის გასწვრივ ვრცელდება სერგი ჯიქიას ქუჩის გადაკვეთამდე. [16]

როგორც აღვნიშნეთ ისანის რაიონში გვხდება შედარებით პრესტიჟული უბნები, ასეთია ზემო ავლაბარი, მეტეხისა და საპრეზიდენტო რეიდენციის მიმდებარე ტერიტორია. რაც შეეხება ნავთლულსა და მე-8 ლეგიონს, ამ უბნებში გარკვეული კომერციული თუ საზოგადოებრივი აქტივობის მიუხედავად (მხედველობაში გვაქ ნავთლულის ბაზარი და შინაგან საქმეთა სამინისტრო), მათი ცენტრიდან დიდი მანძილით დაშორების გამო, ვერ ხერხდება ფასების შენარჩუნება და ცხრილში აშკარად ჩანს ფასების მკვეთრი ვარდნის დინამიკა. (ცხრილი 5)

უძრავი ქონების საშუალო ფასები ისანისის რაიონში			
უბნები:	ზემო ავლაბარი	ნავთლული	მე-8 ლეგიონი
საცხოვრებელი ფართები:	ფასები		
ევრო რემონტით:	1010\$	870\$	725\$
ძველი რემონტით:	715\$	580\$	505\$
თეთრი კარკასით:	810\$	550\$	520\$
შავი კარკასით:	755\$	480\$	420\$
კომერციული ფართები:	1100\$	540\$	595\$
მიწა	650\$	75\$	60\$

ცხრილი 5

3.7. სამგორი

სამგორი - სამგორის რაიონი გაშენებულია მდინარე მტკვარის მარცხენა სანაპიროზე და გავრცელებულია თბილისის ზღვის სამხრეთ ნაწილის ირგვლივ. ისანი თბილისის განაპირას მდებარე რაიონია და მასში შემავალი გარეუბნები შედგება ძირითადად ჯერ კიდევ საბჭოთა კავშირის დროს ნაშენი შენობებისგან, რომელთა უმეტესი ნაწილი ამორტიზებულია. რაიონში შედარებით ნაკლები წილი უჭირავს ახალ ნაშენებ ნაგებობებს, თუმცა ვხვდებით ახალ, საკმაოდ ძვირადღირებულ ობიექტებსაც, ერთეულების სახით. თუმცა მათი ღირებულება, რაოდენობრივი სიმცირის გამო საერთოდ არ მოქმედებს ზოგად სტატისტიკაზე და ვერ ცვლის საერთო სურათს. მისი უბნები და მათი განლაგება შემდეგნაირია:

ვარკეთილი - საზღვარი იწყება საქართველოს ერთიანობისთვის მებრძოლთა ქუჩისა და გახოკიდის ქუჩის გადაკვეთიდან, მიემართება დასავლეთით საქართველოს ერთიანობისთვის მებრძოლთა ქუჩის გასწვრივ ჯავახეთის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც საზღვარი მიუყვება ჩრდილო-დასავლეთით და დასავლეთით ოროგრაფიულად არსებულ ფერდობს და ეშვება არსებულ ხევში, რომელსაც ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით მიუყვება ჩულურეთის ადმინისტრაციულ საზღვრამდე. საიდანაც საზღვარი მიუყვება ჩრდილო-დასავლეთით ჩულურეთის ადმინისტრაციულ საზღვარს. შემდეგ მიუყვება ნაძალადევის ადმინისტრაციულ საზღვარს კვეთს თბილისის ზღვის შემოვლით გზას წყალსაცავის ვიწრო ყელზე გამავალი წარმოსახვითი ხაზი გასწვრივ ჩადის სანაპირომდე, უხვევს ხელმარჯვნივ და გასდევს დამაკავშირებელ გზას ჯავახეთის ქუჩის დაბოლოებამდე. შემდეგ გადადის სამხრეთით 280 მეტრ მანძილზე თაყაიშვილისა და ჯავახეთის ქუჩების დამაკავშირებელ გზაზე, საიდანაც უხვევს აღმოსავლეთით, გაუყვება არსებულ გზას გახოკიდის ქუჩამდე, საიდანაც სამხრეთის მიმართულებით გაუყვება გახოკიდის ქუჩას საქართველოს ერთიანობისთვის მებრძოლთა ქუჩის გადაკვეთამდე.

მესამე მასივი - საზღვარი იწყება კახეთის გზატკეცილისა და თვალჭრელიძის ქუჩების გადაკვეთიდან, მიემართება ჩრდილოეთით თვალჭრელიძის ქუჩის ბოლომდე. უხვევს ჩრდილო-დასავლეთით და გაუყვება ქვემო სამგორის არხის გასწვრივ არსებულ გზას ჯავახეთის ქუჩის ბოლომდე, შემდეგ გადადის სამხრეთით 280 მეტრ მანძილზე თაყაიშვილისა და ჯავახეთის ქუჩების დამაკავშირებელ გზაზე, საიდანაც უხვევს აღმოსავლეთით, გაუყვება არსებულ გზას გახოკიდის ქუჩამდე, გაუყვება გახოკიდის ქუჩას სამხრეთის მიმართულებით საქართველოს ერთიანობისთვის მებრძოლთა ქუჩის გადაკვეთამდე და დასავლეთით მიუყვება საქართველოს ერთიანობისთვის მებრძოლთა ქუჩას ჯავახეთის ქუჩის გადაკვეთამდე, შემდეგ მიუყვება ჩრდილო-დასავლეთით და დასავლეთით ოროგრაფიულად არსებულ ფერდობს და ეშვება ხევში, საიდანაც სამხრეთ-აღმოსავლეთით ვრცელდება შანდორ პეტეფის ქუჩის დასაწყისამდე. შემდეგ საზღვარი აღმოსავლეთის მიმართულებით გასდევს კალოუბნის ქუჩას ჯავახეთის ქუჩის გადაკვეთამდე. სამხრეთით გაუყვება ჯავახეთის ქუჩას

კახეთის გზატკეცილამდე, საიდანაც აღმოსავლეთით კახეთის გზატკეცილის გასწვრივ ვრცელდება თვალჭრელიძის ქუჩების გადაკვეთამდე.

ორხევი, აეროპორტი - საზღვარი იწყება კახეთის გზატკეცილისა და თვალჭრელიძის ქუჩების გადაკვეთიდან, მიემართება ჩრდილოეთის მიმართულებით თვალჭრელიძის ქუჩის ბოლომდე. უხვევს ჩრდილო-დასავლეთით და გაუყვება ქვემო სამგორის არხის გასწვრივ არსებულ გზას ჯავახეთის ქუჩის დაბოლოებამდე, საიდანაც საზღვარი გასდევს და უერთდება „თბილისის ზღვის“ გარშემოსავლელ გზას, სადაც წყალსაცავის ვიწრო ყელზე გამავალი წარმოსახვითი ხაზი კვეთს წყალსაცავს, კვლავ შემოსავლელ გზას და აქედან საზღვარი სწორი ხაზით ჩაუყვება ფერდს ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით სადაც წყალსაცავის ვიწრო ყელზე გამავალი წარმოსახვითი ხაზი უერთდება „თბილისის ზღვის“ გარშემოსავლელ გზას და 0.5 კმ-ზე მიუყვება აღმოსავლეთის მიმართულებით გზის ღერძს და შემდეგ მოუხვევს ჩრდილოეთ მიმართულებით 0,5 კმ-ს მანძილზე, ისევ უხვევს აღმოსავლეთიკენ 1 კმ-ს მანძილზე და უერთდება „პატარა ლილოსკენ“ მიმავალ გზას შემოსავლელი რკინიგზის გადაკვეთამდე, შემდეგ მიუყვება რკინიგზას ჩრდილო-დასავლეთის და ჩრდილოეთის მიმართულებით, გადადის „კვირიკობის ხევზე“ უხვევს ხელმარჯვნივ და გასდევს „თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვარს“ დიდი ლილო – წითელუბნის დამაკავშირებელი გზის გადაკვეთამდე. შემდეგ საზღვარი უხვევს სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით და გაუყვება დიდი ლილო – წითელუბნის დამაკავშირებელ გზას დიდ ლილომდე, საიდანაც საზღვარი გადადის მჭამელა ხევში, რომელსაც მიუყვება სამხრეთით მდ. წინწყალამდე, შემდეგ გასდევს მდ. წინწყალას 2400 მეტრის მანძილზე, შემდეგ გადადის დიდი ლილოს დამაკავშირებელ გზაზე და ვრცელდება კახეთის გზატკეცილამდე, საიდანაც საზღვარი მიემართება აღმოსავლეთით კახეთის გზატკეცილის გასწვრივ 400 მეტრ მანძილზე და უხვევს სამხრეთით და გაუყვება იუმაშევის ქუჩას რუსთაველის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც საზღვარი გრძელდება სამხრეთის მიმართულებით რუსთაველის ქუჩის გასწვრივ ბოლომდე და გადადის მდ. ლილისხევში ისანი-სამგორის ადმინისტრაციულ რაიონამდე, საიდანაც საზღვარი გაუყვება სამხრეთით მდ. ლოჭინას 2700 მეტრ მანძილზე. შემდეგ საზღვარი მიემართება ჩრდილო-აღმოსავლეთით და გაუყვება არსებულ გზათა ქსელს ქიზიყის ქუჩამდე, საიდანაც დასავლეთის მიმართულებით საზღვარი გასდევს ქიზიყის ქუჩას 200 მეტრ მანძილზე და მიემართება ჩრდილოეთით კახეთის გზატკეცილთან დამაკავშირებელი გზით, საიდანაც საზღვარი დასავლეთით ვრცელდება თვალჭრელიძის ქუჩის საწყის წერტილამდე.

ლილო - საზღვარი იწყება სამგორის ადმინისტრაციული საზღვრისა და დიდი ლილო-წითელუბნის დამაკავშირებელი გზის გადაკვეთიდან. შემდეგ საზღვარი გრძელდება სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით და გაუყვება დიდი ლილო-წითელუბნის დამაკავშირებელ გზას დიდ ლილომდე, საიდანაც საზღვარი გადადის მჭამელა ხევში, რომელსაც მიუყვება სამხრეთით მდ. წინწყალამდე, შემდეგ გასდევს მდ. წინწყალას 2400 მეტრის მანძილზე, შემდეგ გადადის დიდი ლილოს დამაკავშირებელ გზაზე და ვრცელდება კახეთის გზატკეცილამდე. საიდანაც საზღვარი მიემართება

აღმოსავლეთით კახეთის გზატკეცილის გასწვრივ 400 მეტრ მანძილზე და უხვევს სამხრეთით და გაუყვება იუმაშევის ქუჩას რუსთაველის ქუჩის გადაკვეთამდე, საიდანაც საზღვარი გრძელდება სამხრეთის მიმართულებით რუსთაველის ქუჩის გასწვრივ ბოლომდე და გადადის მდ. ლილისხვეში სამგორის ადმინისტრაციული რაიონის საზღვრამდე, საიდანაც ჩრდილოეთის მიმართულებით საზღვარი გასდევს სამგორის ადმინისტრაციულ საზღვარს დიდი ლილო-წითელუბნის დამაკავშირებელი გზის გადაკვეთამდე.

ქვემო სამგორი - საზღვარი იწყება კახეთის გზატკეცილისა და ჯავახეთის ქუჩის გადაკვეთიდან, შემდეგ გასდევს სამხრეთით ჯავახეთის ქუჩას მოსკოვის გამზირამდე. შემდეგ სამხრეთ-აღმოსავლეთით მიუყვება მოსკოვის გამზირს 800 მეტრ მანძილზე, საიდანაც საზღვარი მიუყვება რკინიგზის ხაზს სამხრეთ-აღმოსავლეთით 360 მეტრ მანძილზე და სამხრეთით სწორხაზოვნად უერთდება ბოგდან ხმელნიცის ქუჩას ჯერ დასავლეთის შემდეგ სამხრეთის მიმართულებით 430 მეტრ მანძილზე, გადადის მტკვრის მიმართულებით არსებულ ხევში და ვრცელდება მდ. მტკვრამდე, საიდანაც საზღვარი გასდევს მდ. მტკვრის კალაპოტის ღერძულა ხაზს სამგორის ადმინისტრაციულ საზღვრამდე, საიდანაც საზღვარი ადმინისტრაციული საზღვრის გასწვრივ აუყვება მდ. ლოჭინას 3400 მეტრ მანძილზე, შემდეგ საზღვარი მიემართება ჩრდილო-აღმოსავლეთით და გაუყვება არსებულ გზათა ქსელს ქიზიყის ქუჩამდე, საიდანაც დასავლეთის მიმართულებით საზღვარი გასდევს ქიზიყის ქუჩას 200 მეტრ მანძილზე და მიემართება ჩრდილოეთით კახეთის გზატკეცილთან დამაკავშირებელი გზით, საიდანაც საზღვარი დასავლეთით ვრცელდება ჯავახეთის ქუჩამდე. [16]

ფასები აქ გარეუბნებისთვის დამახასიათებლად დაბალია. აქ წარმოდგენილია ძირითადად მეორადი, ძველი რემონტის მქონე ობიექტები. ფასები შედარებით მაღალია მოსკოვის პროსპექტზე და მეტროსადგურ ვარკეთილის მიმდებარე ტერიტორიაზე. თუმცა აქაც, ისევე როგორც ყველგან ერთეულების სახით ვხვდებით შედარებით ღირებულ ობიექტებს. ლილოსა და აეროპორტის დასახლებები გარეუბნებს შორის ყველაზე მოშორებით მდებარე და დანარჩენ ქალაქთან მიმართებაში თითქმის მოწყვეტილი არიან. ამ ტერიტორიებზე ფასები მშენებლობის ხარჯებს უახლოვდება. კომერციული ფართები გარეუბნებში ძირითადად წარმოდგენილია სასაწყობო მეურნეობების სახით, რითაც აიხსნება მათზე დაბალი ფასები. (ცხრილი 6)

უძრავი ქონების საშუალო ფასები სამგორის რაიონში:					
უბნები:	ვარკეთილი	მესამე მასივი	ქვემო სამგორი	ორხევი, აეროპორტი	ლილო
საცხოვრებელი ფართები	ფასები:				
ევრო რემონტით:	690\$	670\$	590\$	520\$	480\$
ძველი რემონტით:	510\$	600\$	465\$	445\$	440\$
თეთრი კარკასით:	570\$	550\$	490\$	380\$	375\$
შავი კარკასით:	450\$	440\$	330\$	310\$	300\$
კომერციული ფართები:	590\$	505\$	300\$	350\$	375\$
მიწა:	70\$	55\$	65\$	30\$	35\$

ცხრილი 6

3.8. ნაძალადევი

ნაძალადევი - ნაძალადევის რაიონი თბილისის ერთ-ერთი ძველი უბანია, მდებარეობს ქალაქის ჩრდილო-აღმოსავლეთით, მტკვრის მარცხენა სანაპიროზე. ნაძალადევს ადმინისტრაციულად ესაზღვრება: ჩრდილოეთით გლდანის, სამხრეთით ჩუღურეთი, დასავლეთით კი დიდუბე. აღმოსავლეთით ნაძალადევს ესაზღვრება თბილისის ზღვა. ძირითადად განაშენიანებულია ძველი, ამორტიზირებული სენობებით და ხასიათდება მოშლილი და მოუწესრიგებელი ინფრასტრუქტურით. მისი შემადგენელი უბნების განლაგება ასეთია:

ძველი ნაძალადევი, ლოტკინი - საზღვარი იწყება ვაგზლის ცენტრალური რკინიგზის სადგურიდან, მიემართება ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით, გასდევს ჩუღურეთისა და ნაძალადევის, ადმინისტრაციულ საზღვარს ხუდადოვის ქუჩისა და შემოსავლელი გზის გადაკვეთამდე, საიდანაც უხვევს დასავლეთით და ოროგრაფიული თხემის გაყოლებით აღწევს მთა ძეძვამდე (631,7), მთა ძეძვიდან საზღვარი ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით მიუყვება წყალგამყოფ ქედს 620 მეტრ სიმაღლემდე, საიდანაც მკვეთრად უხვევს სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით გასდევს ფერდობის ძირს და უერთდება გელათის ქუჩას, შემდეგ მიუყვება გელათის ქუჩას ბოლომდე, საიდანაც საზღვარი გასდევს ლოტკინის მთის ფერდობის თხემს სვანეთის ქუჩამდე, შემდეგ საზღვარი მიუყვება სვანეთის ქუჩას დადიანის გადაკვეთამდე, საიდანაც საზღვარი დადიანის ქუჩას გაუყვება კავთისხევის გადაკვეთამდე, შემდეგ კავთისხევს

გასდევს ბოლომდე და უხვევს ჩრდილო-დასავლეთით მრევლიშვილის ქუჩის გასწვრივ საყვირის ქუჩამდე, საიდანაც საზღვარი სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით უერთდება დიდუბის ადმინისტრაციულ საზღვარს, რომელიც სამხრეთის მიმართულებით მთავრდება ვაგზლის ცენტრალური რკინიგზის სადგურთან.

ნაძალადევი - საზღვარი იწყება დიდუბის რკინიგზის სადგურიდან, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით მიუყვება რკინიგზისა და მეტროს ხაზს მეტროს გვირაბის დასაწყისამდე, ჩრდილოეთით შემოსაზღვრავს ახალდაბის ქუჩის მისამართებს და ახალდაბის ქუჩით უერთდება გურამიშვილის გამზირს. გურამიშვილის გამზირს გაუყვება სამხრეთის მიმართულებით და საზღვარი უხვევს აღმოსავლეთით გურამიშვილის 5 და 3 ნომრებს შორის, საიდანაც საზღვარი სამხრეთიდან შემოუვლის გვაზაურის ქ. 4 კორპუსსა და ღრმადელის გასასვლელის გაყოლებით უერთდება გვაზაურის ხევს, შემდეგ საზღვარი მიემართება აღმოსავლეთის მიმართულებით 600 მეტრ მანძილზე. შემდეგ სწორხაზოვნად უერთდება გვაზაურის ხევის სამხრეთ წყალგამყოფ თხემს, რომლის გაყოლებით სამხრეთიდან შემოუვლის არსებულ სასაფლაოს ტერიტორიას და სწორხაზოვნად ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით ეშვება თბილისის ზღვის ნაპირამდე. შემდეგ საზღვარი სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით გასდევს ზღვის ნაპირს 6800 მეტრ მანძილზე მკვეთრად უხვევს დასავლეთით და ჰკვეთს ხუდადოვის ქუჩას, უხვევს ხელმარჯვნივ და ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით მიემართება ხუდადოვის ქუჩისა და შემოსავლელი გზის გადაკვეთამდე, საიდანაც უხვევს დასავლეთით და ოროგრაფიული თხემის გაყოლებით აღწევს მთა ძეძგვამდე (631,7), მთა ძეძგვიდან საზღვარი ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით მიუყვება წყალგამყოფ ქედს 620 მეტრ სიმაღლემდე, საიდანაც მკვეთრად უხვევს სამხრეთ -დასავლეთის მიმართულებით, გასდევს ფერდობის ძირს და უერთდება გელათის ქუჩას, შემდეგ მიუყვება გელათის ქუჩას ბოლომდე, საიდანაც საზღვარი გასდევს ლოტკინის მთის ფერდობის თხემს სვანეთის ქუჩამდე, შემდეგ საზღვარი მიუყვება სვანეთის ქუჩას დადიანის გადაკვეთამდე, საიდანაც საზღვარი დადიანის ქუჩას გაუყვება კავთისხევის გადაკვეთამდე, შემდეგ კავთისხევს გასდევს ბოლომდე და უხვევს ჩრდილო-დასავლეთით მრევლიშვილის ქუჩის გასწვრივ საყვირის ქუჩამდე, საიდანაც საზღვარი სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით უერთდება დიდუბის ადმინისტრაციულ საზღვარს, საიდანაც ჩრდილოეთის მიმართულებით მიუყვება რკინიგზის ხაზს საწყის წერტილამდე.

სანზონა - საზღვარი იწყება დიდუბის რკინიგზის სადგურიდან, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით მიუყვება რკინიგზისა და მეტროს ხაზს მეტროს გვირაბის დასაწყისამდე, ჩრდილოეთით შემოსაზღვრავს ახალდაბის ქუჩის მისამართებს და ახალდაბის ქუჩით უერთდება გურამიშვილის გამზირს. გურამიშვილის გამზირს გაუყვება სამხრეთის მიმართულებით და საზღვარი უხვევს აღმოსავლეთით გურამიშვილის 5 და 3 ნომრებს შორის, საიდანაც საზღვარი სამხრეთიდან შემოუვლის გვაზაურის ქ. 4 კორპუსს და ღრმადელის გასასვლელის გაყოლებით უერთდება გვაზაურის ხევს, შემდეგ საზღვარი მიემართება აღმოსავლეთის

მიმართულებით 600 მეტრ მანძილზე. შემდეგ სწორხაზოვნად უერთდება გვაზაურის ხევის სამხრეთ წყალგამყოფ თხემს, რომლის გაყოლებით სამხრეთიდან შემოუვლის არსებულ სასაფლაოს ტერიტორიას და სწორხაზოვნად ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით ეშვება თბილისის ზღვის ნაპირამდე, საიდანაც საზღვარი ზღვის ნაპირს გაუყვება ჩრდილოეთის მიმართულებით 1600 მეტრ მანძილამდე, შემდეგ სწორხაზოვნად უხვევს ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით და ვრცელდება ყენის მთამდე (629), საიდანაც საზღვარი მიუყვება წყალგამყოფ თხემს ჩარგლის ქუჩამდე. შემდეგ საზღვარი გადის ირემაშვილის შესახვევით ირემაშვილის ქუჩისა და გამყრელიძის ქუჩის დამაკავშირებელ გზაზე, შემდეგ საზღვარი გამყრელიძის ქუჩიდან გასდევს 73-ე ქუჩას ბოლომდე, სამხრეთიდან შემოსაზღვრავს შატილის ქუჩის მისამართებს და უერთდება შატილის ქუჩას და შატილის ქუჩით ვრცელდება გურამიშვილის გამზირამდე. შემდეგ საზღვარი ჩრდილოეთის მიმართულებით მიუყვება გურამიშვილის გამზირს შეშელიძის ქუჩამდე (გლდანის ხიდები), შემდეგ საზღვარი უხვევს დასავლეთით და გასდევს შეშელიძის ქუჩას ფეიქართა ქუჩის გადაკვეთამდე, შემდეგ მოემართება სამხრეთ-დასავლეთით, ფეიქართა ქუჩის გაყოლებით აღწევს ქსნის ქუჩისა და ფეიქართა ქუჩის გადაკვეთასთან არსებულ წრიულ მოძრაობამდე და სანაპიროს გასწვრივ დიდუბის რკინიგზის სადგურთან აღწევს საწყის წერტილს.

თემქა - საზღვარი იწყება გურამიშვილის გამზირისა და შეშელიძის ქუჩის გადაკვეთიდან (გლდანის ხიდები), შემდეგ ვრცელდება ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით, გასდევს შეშელიძის ქუჩას 820 მეტრ მანძილზე, საიდანაც უხვევს სამხრეთ-აღმოსავლეთით, გაუყვება ოროგრავიულ ამაღლების თხემს ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან შემოსაზღვრავს თემქის დასახლებას და უერთდება ანაპის 414 დივიზიის ქუჩას, რომელსაც გასდევს 300 მეტრ მანძილზე, შემდეგ გასდევს გზას და უხვევს ჩრდილოეთისკენ და წყალსაქაჩთან უერთდება არსებულ გზას, რომლის გასწვრივაც სამხრეთ-აღმოსავლეთით ვრცელდება მდ. ხევძმარის წყალგამყოფი ქედის თხემამდე, შემდეგ გაუყვება თხემს ბოლომდე და კვირიკობის ხევის გასწვრივ მიაღებება შემოსავლელ რკინიგზის ხაზს, რომელსაც მიუყვება სამხრეთ აღმოსავლეთის მიმართულებით „პატარა ლილოსკენ“ მიმავალი გზის გადაკვეთამდე, უხვევს დასავლეთისაკენ 1 კმ-ს მანძილზე, კვლავ უხვევს სამხრეთისაკენ 0,5 კმ-ს მანძილზე, უერთდება „თბილისის ზღვის“ გარშემოსავლელ გზას და 0.5 კმ-ზე მიუყვება დასავლეთის მიმართულებით გზის ღერძს და იქვე ეშვება ზღვის სანაპირომდე, საიდანაც საზღვარი გასდევს ზღვის ჩრდილოეთ სანაპიროს ცენტრალურ პლაჟამდე. შემდეგ სწორხაზოვნად უხვევს ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით და ვრცელდება ყენის მთამდე (629), საიდანაც საზღვარი მიუყვება წყალგამყოფ თხემს ჩარგლის ქუჩამდე. შემდეგ საზღვარი გადის ირემაშვილის შესახვევით ირემაშვილის ქუჩისა და გამყრელიძის ქუჩის დამაკავშირებელ გზაზე, შემდეგ საზღვარი გამყრელიძის ქუჩიდან გასდევს 73-ე ქუჩას ბოლომდე, სამხრეთიდან შემოსაზღვრავს შატილის ქუჩის მისამართებს, უერთდება შატილის ქუჩას და შატილის ქუჩით ვრცელდება გურამიშვილის გამზირამდე. შემდეგ საზღვარი ჩრდილოეთის მიმართულებით მიუყვება

გურამიშვილის გამზირსა და შეშელიძის ქუჩის გადაკვეთის საწყის წერტილამდე. [16]

შედარებით მაღალი ფასები აქ ნაძალადევსა და სანჯონაშია, ცენტრალური, დადიანის გამზირის მიმდებარედ. ყველაზე დაბალი ფასები კი ლოტკინსა და თემქაზეა. ეს ორი უბანი ცენტრიდან საკმაოდ მოშორებით, განცალკევებულად და იზოლირებულადაა განლაგებული, ამიტომაცაა აქ ფასები ყველაზე დაბალი. კომერციული აქტივობით გამოირჩევა ნძალადევი, სადაც დანარჩენ უბნებთან შედარებით მაღალი საზოგადოებრივი აქტივობაა. (ცხრილი 7)

უძრავი ქონების საშუალო ფასები ნაძალადევის რაიონში				
უბნები:	ლოტკინი. ძველი ნაძალადევი	ნაძალადევი	სანჯონა	თემქა
საცხოვრებელი ფართები:	ფასები:			
ევრო რემონტით:	540\$	750\$	730\$	585\$
ძველი რემონტით:	405\$	470\$	585\$	480\$
თეთრი კარკასით:	420\$	590\$	490\$	400\$
შავი კარკასით:	350\$	500\$	430\$	330\$
კომერციული ფართები:	360\$	850\$	750\$	475\$
მიწა	50\$	85\$	95\$	15\$

ცხრილი 7

3.9. გლდანის

გლდანი - თბილისის ჩრდილოეთ ბოლოში მდებარე გარეუბანი, რომლის ნაწილიც თბილისის ზღვის სიახლოვესაა გაშენებული. მისაწვდომობა აქ საკმაოდ მაღალია, არის მეტროს სადგური და დადის საზოგადოებრივი რტანსპორტის თუმცა ცენტრიდან საკმაოდ შორს მდებარეობს და არც საზოგადოებრივი აქტივობის ობიექტების სიუხვით გამოირჩევა. მის ადმინისტრაციულ ფარგლებში გაერთიანებულია შემდეგი უბნები:

ავჭალა, გლდანის ხევი - საზღვარი იწყება ფეიქართა ქუჩისა და შეშელიძის ქუჩების გადაკვეთიდან, მიემართება ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით შეშელიძის ქუჩის გასწვრივ 1500 მეტრ მანძილზე, საიდანაც საზღვარი უხვევს ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით შეშელიძის ქუჩისა და ქერჩის ქუჩებს შორის დამაკავშირებელი გზის გასწვრივ იპოლიტოვ-ივანოვის კვეთამდე, საიდანაც საზღვარი მიუყვება იპოლიტოვ-

ივანოვის ქუჩას 80 მეტრ მანძილზე, საიდანაც უკვე ჩრდილოეთის მიმართულებით საზღვარი ვრცელდება 430 მეტრ მანძილზე, შემდეგ მკვეთრად უხვევს დასავლეთით 140 მეტრ მანძილზე და ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით გაუყვება განაშენიანების საზღვარს კაჭარავას შესახვევის გავლით კაჭარავას პირველ შესახვევამდე, საიდანაც საზღვარი გაუყვება კაჭარავას პირველ შესახვევს კაჭარავას ჩიხამდე, საიდანაც საზღვარი გაუყვება ოროგრაფიულ ფერდობს ჯანჯღავას ქუჩის დასაწყისამდე, შემდეგ საზღვარი გასდევს ჯანჯღავას ქუჩას 270 მეტრ მანძილზე, საიდანაც ოროგრაფიული ფერდობის ძირის გაყოლებით 260 მეტრ მანძილზე ვრცელდება კობერიძის ქუჩამდე, შემდეგ გაუყვება კობერიძის ქუჩას ჯანჯღავას მესამე შესახვევამდე, საიდანაც საზღვარი გადადის გლდანულას ქუჩაზე და მისი გაყოლებით ვრცელდება მდ. გლდანულას კალაპოტამდე. შემდეგ საზღვარი გასდევს მდ. გლდანულას ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით 300 მეტრ მანძილზე და უხვევს სწორხაზოვნად თიანეთის გზატკეცილისკენ. სამხრეთიდან შემოუვლის სასაფლაოს ტერიტორიას გზათა ქსელის გაყოლებით სამხრეთიდან შემოსაზღვრავს გლდანის დიდ ტბას და გლდანის ციხეებიდან ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით შემოვლით გზასთან დამაკავშირებელი გზის გაყოლებით სწორხაზოვნად უერთდება „თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვარს“. შემდეგ საზღვარი დასავლეთის მიმართულებით გაუყვება მცხეთის რაიონის, საბურთალოს, ნაძალადევის ადმინისტრაციულ საზღვრებს და უერთდება საწყის წერტილს,

გლდანის კენტი მიკრორაიონები - საზღვარი იწყება ხიზანიშვილის ქუჩისა და შეშელიძის ქუჩების შეერთების ადგილიდან, მიემართება ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით ხიზანიშვილის ქუჩის გასწვრივ, შემდეგ საზღვარი გასდევს დიდი ტბისკენ ამავე გზას, სამხრეთიდან შემოსაზღვრავს დიდ ტბას და ვრცელდება გლდანის ციხეებიდან ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით, შემოვლით გზასთან დამაკავშირებელი გზის გაყოლებით სწორხაზოვნად უერთდება გლდან-ნაძალადევის ადმინისტრაციულ საზღვარს, საიდანაც საზღვარი სამხრეთ-აღმოსავლეთის და სამხრეთის მიმართულებით გაუყვება „თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვარს“ ხევძმარისა და სააფთრე ხევის წყალგამყოფამდე, საიდანაც საზღვარი მიუყვება ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით წყალგამყოფის თხემს, შემდეგ გადადის ხევძმარის კალაპოტში და ვრცელდება მუხიანის სააგარაკო დასახლების დამაკავშირებელ გზამდე. შემდეგ მოემართება დასავლეთის მიმართულებით ხიზანიშვილის ქუჩისა და შეშელიძის ქუჩების შეერთების საწყის წერტილამდე.

გლდანის ლუწი მიკრორაიონები - საზღვარი იწყება ხიზანიშვილის ქუჩისა და შეშელიძის ქუჩების შეერთების ადგილიდან, მოემართება სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით 230 მეტრ მანძილზე საიდანაც საზღვარი უხვევს ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით შეშელიძის ქუჩისა და ქერჩის ქუჩებს შორის დამაკავშირებელი გზის გასწვრივ იპოლიტოვ-ივანოვის კვეთამდე, საიდანაც საზღვარი მიუყვება იპოლიტოვ-ივანოვის ქუჩას 80 მეტრ მანძილზე, საიდანაც უკვე ჩრდილოეთის მიმართულებით საზღვარი ვრცელდება 430 მეტრ მანძილზე, შემდეგ

მკვეთრად უზვევს დასავლეთით 140 მეტრ მანძილზე და ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით გაუყვება განაშენიანების საზღვარს კაჭარავას შესახვევის გავლით კაჭარავას პირველ შესახვევამდე, საიდანაც საზღვარი გაუყვება კაჭარავას პირველ შესახვევს კაჭარავას ჩიხამდე, საიდანაც საზღვარი გაუყვება ოროგრაფიულ ფერდობს ჯანჯღავას ქუჩის დასაწყისამდე, შემდეგ საზღვარი გასდევს ჯანჯღავას ქუჩას 270 მეტრ მანძილზე, საიდანაც ოროგრაფიული ფერდობის ძირის გაყოლებით 260 მეტრ მანძილზე ვრცელდება კობერიძის ქუჩამდე, შემდეგ გაუყვება კობერიძის ქუჩას ჯანჯღავას მესამე შესახვევამდე საიდანაც საზღვარი გადადის გლდანულას ქუჩაზე და მისი გაყოლებით ვრცელდება მდ. გლდანულას კალაპოტამდე. შემდეგ საზღვარი გასდევს მდ. გლდანულას ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით 300 მეტრ მანძილზე და უზვევს სწორხაზოვნად თიანეთის გზატკეცილისკენ. სამხრეთიდან შემოუვლის სასაფლაოს ტერიტორიას გზათა ქსელის გაყოლებით სამხრეთიდან შემოსაზღვრავს გლდანის დიდ ტბას და ხიზანიშვილის ქუჩის მიმართულებით გადმოდის ხიზანიშვილის ქუჩაზე, რომელიც ვრცელდება ხიზანიშვილის ქუჩისა და შეშელიძის ქუჩის შეერთებამდე.

მუხიანი - საზღვარი იწყება ხიზანიშვილის ქუჩისა და შეშელიძის ქუჩის შეერთების ადგილიდან, მიემართება სამხრეთ-დასავლეთით 540 მეტრ მანძილზე, საიდანაც უზვევს სამხრეთ-აღმოსავლეთით, გაუყვება ოროგრაფიულ ამაღლების თხემს, ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან შემოსაზღვრავს თემქის დასახლებას და უერთდება ანაპის 414 დივიზიის ქუჩას, რომელსაც გასდევს 300 მეტრ მანძილზე, შემდეგ გასდევს გზას და უზვევს ჩრდილოეთისკენ და წყალსაქაჩთან უერთდება არსებულ გზას, რომლის გასწვრივაც სამხრეთ-აღმოსავლეთით ვრცელდება მდ. ხევძმარის წყალგამყოფი ქედის თხემამდე, შემდეგ გაუყვება თხემს ბოლომდე და სამხრეთით მიადგება მდ. კვირიკობის ხევის ფლატეს, რომელსაც მიუყვება აღმოსავლეთის მიმართულებით „თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრამდე“, გასდევს მას ჩრდილოეთის მიმართულებით ხევძმარისა და სააფთრე ხევის წყალგამყოფამდე, საიდანაც საზღვარი მიუყვება ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით წყალგამყოფის თხემს, შემდეგ გადადის ხევძმარის კალაპოტში და ვრცელდება მუხიანის სააგარაკო დასახლების დამაკავშირებელ გზამდე. შემდეგ მოემართება დასავლეთის მიმართულებით ხიზანიშვილის ქუჩისა და შეშელიძის ქუჩის შეერთების საწყის წერტილამდე. [16]

გლდანის რაიონში შედარებით პრესტიჟული და საცხოვრებლად სასურველი რაიონული ერთეულებია გლდანის კენტი მიკრორაიონები და მუხიანის დასახლება. გლდანის კენტი მიკრორაიონები ცენტრალური გზის მარჯვენა მხარესაა გაშენებული და შედარებით ადვილად მისადგომ მიკრორაიონებს წარმოადგენს გლდანის რაიონის სხვა დანარჩენ უბნებთან შედარებით. ფასები აქ გლდანის მასშტაბით ყველაზე მაღალ ნიშნულს აღწევს. მუხიანი ძირითადად განაშენიანებულია კერძო ტიპის საცხოვრებელი სახლებითა და კოტეჯებით. მისი შედარებითი პრესტიჟულობა გარეუბნის სხვა უბნებთან შედარებით განპირობებულია თბილისის ზღვის სიახლოვით. ფასები აქ თითქმის ისეთივეა როგორც გლდანის კენტ მიკრორაიონებში. რაც შეეხება კომერციულ ფართებს, მათი ფასები

გლდანში ქალაქის მასშტაბით ერთ-ერთი ყველაზე დაბალია, თუმცა გვხვდება ცალკეული ტერიტორიული მონაკვეთები სადაც კომერციული აქტივობა საკმაოდ მაღალია, ასეთი მონაკვეთების მიმდებარედ, შესაბამისად მაღალია ფასებიც. შედარებით დაბალი ფასებითა და აქტივობით ხასიათდება გლდანის ლუწი მიკრორაიონები, ხოლო ავჭალა და გლდანის ხევი ქალაქის ადმინისტრაციული საზღვრის დასასრულთან მდებარე უკიდურესი უბნებია, შესაბამისად ქალაქის მასშტაბით ერთ-ერთი ყველაზე ნაკლებად აქტიური და მოთხოვნადი. ფასები აქ ქალაქში არსებულ უმცირეს ნიშნულებს უტოლდება. ცხრილზე 8 აშკარად ჩანს ქალაქის განაპირთან მიახლოებისას ფასების კლების დინამიკა.(ცხრილი 8)

უძრავი ქონების საშუალო ფასები გლდანის რაიონში				
უბნები:	ავჭალა, გლდანის ხევი	გლდანის კენტი მიკრორაიონები	გლდანის ლუწი მიკრორაიონები	მუხიანი
საცხოვრებელი ფართები:	ფასები			
ევრო რემონტით:	440\$	630\$	590\$	625\$
ძველი რემონტით:	310\$	\$550	510\$	540\$
თეთრი კარკასით:	295\$	450\$	430\$	390\$
შავი კარკასით:	240\$	400\$	385\$	300\$
კომერციული ფართები:	330\$	610\$	590\$	475\$
მიწა	30\$	55\$	50\$	25\$

ცხრილი 8

ზემოთ განხილულ ფასებზე აუცილებლად უნდა ითქვას, რომ მიუხედავად ზუსტი ანგარიშებისა, სტატისტიკაში მოხვედრის ალბათობა ზოგადად შეადგებს 1/3 – 1/5 შანსს, ასე რომ მოცემულ ფასებში არსებული ცდომილება შეიძლება გამოწვეული იყოს მხოლოდ და მხოლოდ ბაზარზე სარეალიზაციოდ გამოტანილი საკვლევი ობიექტების, მეპატრონეების მხრიდან არაობიექტურად შედგენილი, ხელოვნურად გაბერილი თუ შემცირებული ფასები. ასეთი ობიექტების კვლევაში მოხვედრისგან მაქსიმალურად შევიკავეთ თავი მუშაობის პროცესში.

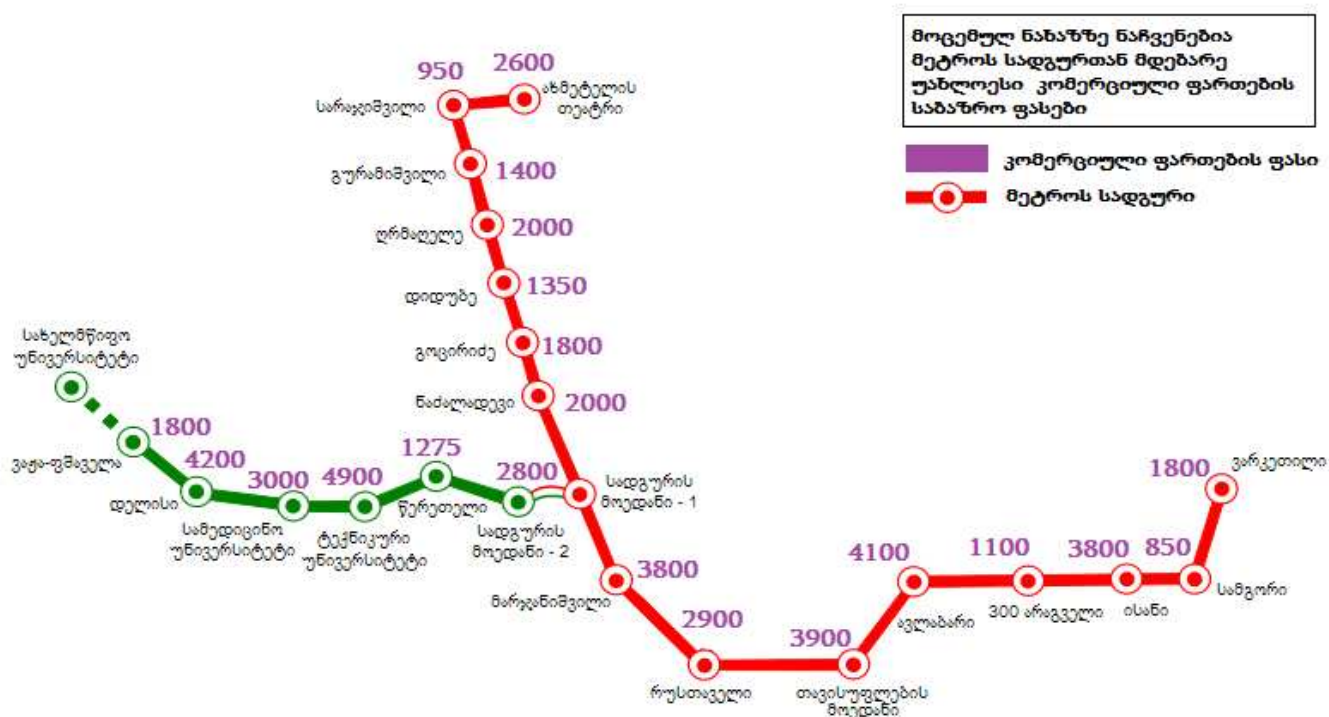
აქვე უნდა ვთქვა, რომ შავ და თეთრ კარკასების ფასებს შორის, ისევე როგორც ევრო და ძველ რემონტის ფასებს შორის სხვაობა ბუნებრივია შეკითხვებს არ ბადებს რადგან შესრულებული სამუშაოები და ბინების მდგომარეობა ამ კრიტერიუმების მიხედვით რადიკალურად განსხვავდება,

თუმცა შეიძლება გაჩნდეს კითხვა, თუ რატომაა შავი და თეთრი კარკასების ფასებს შორის სხვადასხვა სიდიდის სხვაობა სხვადასხვა უბანში, როდესაც შავ და თეთრ კარკასს შორის შესასრულებელი სამუშაო ყველგან ერთნაირია. ამაზე პასუხი მარტივია, აქ მთავარ ფაქტორს ისევ და ისევ ტერიტორიული მდებარეობა წარმოადგენს. შენობის აშენების, ისევე როგორც მისი სარემონტო სამუშაოების ღირებულება, ყველა უბანში თითქმის ერთი და იგივე თანხას შეადგენს, თუმცა სხვადასხვა უბანში მას სხვადასხვა სარეალიზაციო ღირებულება გააჩნია, განვიხილოთ პირობითი მაგალითი: ვთქვათ 1 კვადრატული მეტრი შავი კარკასის აშენება საბურთალოზე გვიჯდება 100\$, მისი თეთრ რემონტამდე მიყვანა 120\$, ხოლო თეთრიდან ევრო რემონტამდე 130\$, იგივე დაჯდება ანალოგიური ფართის მშენებლობა ვარკეთილის რაიონშიც, მაგრამ საბურთალოზე ფასები 3-4ჯერ მაღალია თვითღირებულებაზე და შესაბამისად შავი კარკასის გაყიდვას შევძლებთ 400\$, თეთრი რემონტისას 880\$, ხოლო ევრორემონტის 1050\$. ვარკეთილის რაიონში კი ფასები აშენების ღირებულებას 2 - ჯერ მეტს არ სცდება, ამიტომ ფასები აქ შემდეგნაირად გადანაწილდება შავი კარკასი - 200\$, თეთრი კარკასი - 440\$ და ევრო რემონტი - 700\$. აქედან დასკვნა - რომ ტერიტორიული მდებარეობა მოქმედებს არა მხოლოდ ბინის არამედ მისი რემონტის ღირებულებაზე. ამასთან გაათვალისწინებელია ის ფაქტიც რომ ცენტრალურ, პრესტიჟულ უბნებში, ვაკეში, ძველ თბილისში, რუსთაველის გამზირზე რემონტებიც შესაბამისად მაღალფასიანი კეთდება, საუკეთესო მასალების გამოყენებით, რაც კიდევ უფრო მაღლა სწევს ისედაც მაღალ ფასებს. გარეუბნებში ასეთი ღირებულების რემონტის გაკეთება არარენტაბელურია და აზრი არ აქვს. რაც შეეხება ძველი რემონტის ბინების ღირებულებას შავი და თეთრი კარკასის ბინებთან მიმართებაში, კვლევის შედეგებში ცხრილებსა და ნახაზებზე ნათლად ჩანს, რომ ძველი რემონტის მქონე ბინების ფასები ხშირად უტოლდება თეთრი კარკასის მქონე ბინისას და ხშირად შავი კარკასის მქონე ბინის ფასამდეც ჩამოდის. ეს აიხსნება ძველი რემონტის მქონე ბინების ამორტიზებული მდგომარეობით, რომლებიც საჭიროებენ კოსმეტიკურ და უმეტეს შემთხვევებში კაპიტალურ რემონტსაც, ამიტომ პოტენციურ მყიდველს ხშირ შემთხვევაში ურჩევნია შეიძინოს პირველადი მოხმარების საცხოვრებელში თეთრი ან თუნდაც შავი კარკასი იგივე ფასად რაც მას შეიძლება დაუჯდეს მეორადი მოხმარების სარემონტო ბინა. ამის გათვალისწინებით მართებული იქნება თუ მეორადი მოხმარების სარემონტო საცხოვრებლის მეპატრონე მდგომარეობის შესაბამის - დაბალ ფასს დაადებს თავის ქონებას, ან მცირე კოსმეტიკური რემონტით ეცდება საცხოვრებლის გაკეთილშობილებას და ამით მიაღწევს ფასის მცირედმატებას.

3.10. უძრავი ქონების ფასები მეტროპოლიტენის სადგურების სიახლოვეს

ზემოთ განვიხილეთ უძრავი ქონების ფასები რაიონებისა და უბნების მიხედვით, კონკრეტულ წერტილებში, სადაც მრავალი სხვადასხვა ფაქტორი მოქმედებს მათ ღირებულებაზე და ზოგ შემთხვევაში ჩანს მომატებული მოთხოვნა და ფასები მეტროპოლიტენის სიახლოვეს, ამიტომ საჭიროდ ჩავთვალეთ ცალკეულად განგვეხილა მეტროპოლიტენის სადგურების მიმდებარედ არსებული კომერციულ ფართების ფასები, რადგან მეტროს სადგურის სიახლოვე განაკუთრებს კომერციულ ფართებზე აისახება.

სავაჭრო პავილიონი მეტროპოლიტენის სიახლოვეს თითოეული კომერსანტისთვის სასურველი შენაძენია. ასეთი ობიექტების საბაზრო და საიჯარო ღირებულება 1კვ მეტრზე საკმაოდ დიდია, მაგარმ შემოსავალი ყოველთვის საგრძნობლად აღემატება დანახარჯებს. ნახაზზე მითითებული ფასები არ ასახავს მიმდებარე რაიონის ტერიტორიაზე არსებულ ფასებს. ნახაზზე მოცემულია მხოლოდ უშუალოდ მეტროპოლიტენის სადგურებთან მდებარე უახლოესი კომერციული ფართების სარეალიზაციო ფასები ამ კვლევის ჩატარების მომენტში. [17] (ნახაზი 6)



ნახაზი 6

ფასები განპირობებულია სადგურების წარმადობით და მიმდებარე ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი აქტიურობით. გარეუბნებში, როგორც კი გარკვეული მანძილით ვშორდებით სადგურს, ფასები რადიკალურად იცვლება, რადგან საზოგადოებრივი აქტივობა კლებულობს. ამიტომ გარეუბნებში ძირითადი ობიექტები თავმოყრილია უშუალოდ მეტროპოლიტენის სიახლოვეს. თუმცა აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ვაკეში სადაც საერთოდ არ არის მეტროს სადგური ფასები კომერციულ ფართებზე სტაბილურად მაღალია, რაც ხდება სხვა საზოგადოებრივი აქტივობის ობიექტების, დაწესებულებების და ცენტრების სიუხვის ხარჯზე.

განვიხილოთ ნახაზზე 6 მოცემული ფასებიდან რამოდენიმე და მათი განმაპირობებელი ფაქტორები. რუსთაველის გამზირზე, სადაც ყველაზე მაღალია ფასი კომერციულ ფართებზე, მეტროსადგურ რუსთაველის სიახლოვეს არც ისე მაღალი ფასის მაჩვენებელი ფიქსირდება, როგორც სხვა ცენტრალურ უბნებში. ეს განპირობებულია თვითონ რუსთაველის მეტროს სადგურის მდებარეობით, რადგან უშუალოდ მის სიახლოვეს კომერციული ფართები განლაგებული თითქმის არ არის, ხოლო რაც არის განთავსებულია რუსთაველის მეტროს მიმდებარე, ძველ, ავარიულ და სარემონტო შენობებში. ამით აიხსნება მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული არც ისე მაღალი ფასები როგორც რუსთაველის გამზირის დანარჩენ ნაწილში. მეტროსადგურ „ტექნიკურ ინსტიტუტთან“ კი, პეკინის ქუჩაზე სადაც ყველაზე დიდი მოთხოვნაა კომერციულ ფართებზე ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი ფიქსირდება მეტროს სადგურთან ახლოს მდებარე ობიექტებს შორის. გარეუბნების შემთხვევაში, მაგალითად ისანისა და სამგორის სადგურებთან მდებარე ობიექტების ფასებს შორის მკვეთრი სხვაობა განპირობებულია იმით, რომ ისანის მეტროსთან მდებარეობს უამრავი სავაჭრო და საზოგადოებრივი აქტივობის ცენტრი, და რადგან გარეუბანში სხვა მსგავსი ობიექტები ძალზედ იშვიათადაა, აქაა თავმოყრილი მსგავსი ობიექტების უმრავლესობა, აქ ჩამოყალიბებულია კომერციულად აქტიური ზონა, შესაბამისად აქ ფასები საკმაოდ მაღალია, ხოლო სამგორის მეტროსადგურთან ფასები დაბალია, რადგან მიმდებარე ტერიტორია კომერციულად ნაკლებად აქტიურია, ხალხის აქტივობა დაბალია, შესაბამისად დაბალია მოთხოვნაც და ფასებიც. რაც შეეხება ვარკეთილისა და ახმეტელის მეტროსადგურების ფასებს, ისინი წარმოადგენენ მეტროპოლიტენის ხაზის ბოლო სადგურებს ქალაქის ორივე ბოლოში. ამიტომ ქალაქის განაპირას მდებარე უბნებიდან ამ სადგურებთან მიმართებაში მისაწვდომობა და ხალხის აქტივობა საკმაოდ მაღალია, ამიტომ ამ სადგურების მიმდებარე ტერიტორია დატვირთულია კომერციული ფართებით და მათზე ფასები შესაბამისად მაღალია.

სახელმწიფო და მუნიციპალური ორგანოები, აქტიურად ერევან ახალ-ახალი პირობებისა თუ ნებართვების შემოღებით და გავლენას ახდენენ კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის მდგომარეობაზე. მაგალითად, რკინიგზის სადგურებისა და მეტროპოლიტენის ამოსასვლელების სიახლოვეს ვაჭრობის შეზღუდვა, მნიშვნელოვნად იმოქმედებს ამ ობიექტებთან განლაგებული სავაჭრო პავილიონების მეპატრონეთა სამომავლო გეგმებზე. მსგავსი სავაჭრო პავილიონების მყიდველმა ან დამქირაველმა, როგორც ზემოთ ვთქვით, უნდა გაითვალისწინოს სახელმწიფო და მუნიციპალური

ორგანოების მიერ, პერიოდულად გამოცემული ნორმატიული აქტები, ამიტომ მნიშვნელოვანია საიჯარო და საინვესტიციო დოკუმენტები იურიდიულად გამართული უნდა იყოს და სრულ შესაბამისობაში მოდიოდეს კანონმდებლობასთან.

4. უძრავი ქონების ფასების ანალიზი

პირველ რიგში მარტვივი ენით ავხსნათ რა გარემოება ზრდის ან აგდებს ფასს ზოგადად უძრავი ქონების ბაზარზე. ფასის დინამიკა ყოველ ბაზარზე დამოკიდებულია მოთხოვნა შეთავაზების ბალანსზე ან დისბალანსზე. თუ მოთხოვნა არის დიდი ხოლო შეთავაზება დაბალი მაშინ ფასი იზრდება და ფასი ეცემა მაშინ როცა შეთავაზება არის დიდი და მოთხოვნა ნაკლები. ფასი განიცდის კონსოლიდაციას თუ მოთხოვნა და შეთავაზება ერთმანეთს უტოლდება. თუ რომელიმე გარემოება პროგნოზირებს უძრავი ქონების ფასის ზრდას(არ არის აუცილებელი ეს გარემოება იყოს მეცნიერულად დასაბუთებული, შეიძლება იყოს რეკლამა, PR ან ნებისმიერი სხვა საშუალება რაც ბაზრისათვის აღმოჩნდება დამაჯერებელი), ბაზარზე იზრდება მოთხოვნა, რასაც მოჰყვება შეთავაზების კვალდაკვალ ზრდაც და ფასი იწყებს ზრდას მანამ, სანამ მოთხოვნა და შეთავაზება ერთმანეთს გაუტოლდება. მთელ ამ პერიოდში ბაზარზე გადამწყვეტ ფაქტორს თამაშობს მოგების ნახვის მომატებული ინტერესი და ფასი იძენს ზრდის ტენდენციას. ვინც მოითხოვს (ყიდულობს) უძრავ ქონებას, მოითხოვს მომავალში უკეთესად შეთავაზების (გაყიდვის) მიზნით, ვინც სთავაზობს (ყიდის) უძრავ ქონებას, სთავაზობს გაზრდილ ფასსზე სარგებლის ნახვის მიზნით.

რამდენიმე წლის ხნის წინ საქართველოში სწორედ ამ პროცესის მომსწრე ვიყავით. მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე განიცდიდა პროგრესს სხვა და სხვა მიზეზების გამო, როცა გამოილია შეთავაზება, მომრავლდა სამშენებლო კომპანიები და ფასი განაგრძობდა ზრდას სანამ ომმა და კრიზისმა მნიშვნელოვანი ზიანი არ მიაყენა ეკონომიკის ამ სფეროს.

თუ რომელიმე გარემოება პროგნოზირებს უძრავი ქონების ფასის დაცემას (კრიზისი, ომი ან ნებისმიერი სხვა არასასიამოვნო გარემოება), ბაზარზე მოთხოვნა სასწრაფოდ ეცემა და იწყება ნაყიდი უძრავი ქონების გაყიდვა ინვესტიციის დაიკარგვის შიშით, რასაც მოჰყვება ჯაჭვური რეაქცია, პანიკური შიში და მესაკუთრეთა უმრავლესობა იწყებს გაყიდვას მოთხოვნის დეფიციტის პირობებში რაც ავტომატურად იწვევს ფასის დაცემას. შედეგად რჩება სამშენებლო კომპანიები ვისაც აქვს შეთავაზება, მაგრამ ბაზარზე არ არის მოთხოვნა. ამ პერიოდში ბაზარზე გამოკვეთილია ინვესტიციის დაკარგვის შიში და ფასი იძენს ვარდნის ტენდენციას.

იმდენად რამდენადაც ინვესტიციის დაკარგვის შიში უფრო ანგარიშგასაწევი ფაქტორია ვიდრე სარგებლის ნახვის ინტერესი, ნებისმიერი ფასი უფრო სწრაფად ეცემა ვიდრე იზრდება.

თბილისის უძრავი ქონების ბაზრის წინა წლების ანალიზი გვიჩვენებს, რომ ბოლო წლებში ფასები უფრო სწრაფად იზრდებოდა უძრავი ქონების ისეთ ტიპებზე, როგორიცაა საცხოვრებელი და კომერციული უძრავი ქონება, ვიდრე შესაბამისი ფასი მათ ქირაზე. შედეგად, ყოველი დაბანდებული აშშ დოლარიდან/ლარიდან მესაკუთრეები იღებენ ნაკლებ საიჯარო შემოსავალს, ვიდრე რამდენიმე წლის უკან. აღნიშნული ტენდენ-

ციით შესაძლებელია რამდენიმე ლოგიკური ახსნა არსებობდეს: ერთ-ერთ ვარანტად შეიძლება განვიხილოთ წინა წლებთან შედარებით გაუმჯობესებული ეკონომიკური პირობები, მაღალი ეკონომიკური ზრდის ტემპები და მზარდი შემოსავლები. კიდევ ერთ ფაქტორს წარმოადგენენ სპეკულაციურ გარიგებებში მონაწილე უძრავი ქონების მყიდველები და ქონების გაყიდვით დაინტერესებული შუამავალი პირები, რომელთა ინტერესიც ძირითადად ჯამურ 6%-ს შეადგენს (3-3% თითოეული მხარისგან). ისინი ხელოვნურად ზემოთ სწევენ ფასებს სამომავლო ფასების გაზრდის და შესაბამისი სარგებლის მიღების ძალზედ ოპტიმისტური მოლოდინის საფუძველზე. [18]

2014 წლის მარტში გასული წლის დეკემბერთან შედარებით ბინების გაყიდვის შესახებ განცხადებები 16%-ით გაიზარდა. ეს ტენდენცია ბინების გაყიდვის მსურველთა განცხადებების ანალიზმა აჩვენა. არადა, 2013 წლის ბოლოს ბინის გაყიდვის მაჩვენებელი შემცირებული იყო. როგორც მყიდველები, ისე გამყიდველები მოლოდინის რეჟიმში იმყოფებოდნენ. მართალია მას შემდეგ საქართველოში არაფერი შეცვლილა, მაგრამ 2014 წლის დასაწყისიდან უძრავი ქონების რეალიზაციის მაჩვენებელმა კვლავ დაიწყო ზრდა.

„სიტყვა და საქმის“ განცხადებების ანალიზის შედეგად ნათლად ჩანს, რომ გასული წლის დეკემბერთან შედარებით 2014 წლის მარტში 40%-ით გაიზარდა ვაჟა-ფშაველას კვარტლებში ბინის გაყიდვის მსურველთა რაოდენობა, ხოლო ნაძალადევში 28%-ით. ასევე 19%-ით გაიზარდა გლდანში ბინის გაყიდვის მსურველთა რაოდენობაც.

სხვათა შორის, ბოლო დროს მაღლა დაიძრა ფასებიც. მართალია დედაქალაქის უძრავი ქონების ბაზარზე რეალიზაციის მაჩვენებელი საგრძნობლად არ მომატებულა, მაგრამ უკეთესი პერსპექტივის იმედად ქონების მფლობელებს სარეალიზაციოდ გამოტანილი ობიექტების სანაცვლოდ უფრო მეტი თანხის მიღება სურთ.

უშუალოდ თბილისში ბინების ფასი უმიშვნელოდ შეიცვალა, მაგრამ სამაგიეროდ გაძვირდა მიწის ნაკვეთები და სააგარაკო ადგილები. ამასთან, ფასმა მოიმატა საკურორტო ზონებშიც.

მაგალითად, თებერვალში წინა თვესთან შედარებით გუდაურში (გუდაური თბილისის მერიის გადაწყვეტილებით თბილისის მუნიციპალიტეტს ეკუთვნის, ამიტომაც მოხვდა ის ამ კვლევაში) უძრავი ქონების ღირებულება 8,3%-ით გაიზარდა და კვადრატულ მეტრზე 1227 დოლარი შეადგინა. [19]

მიწის ნაკვეთებზე მოთხოვნა ყოველთვის იყო, მაგრამ მიმდინარე წლის განმავლობაში არსებული მზარდი მოთხოვნა იმას უკავშირდება, რომ ადამიანებს კერძო სახლების მშენებლობისკენ მისწრაფება გაუჩნდათ. ამ ეტაპზე საბურთალოზე ერთი კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საშუალოდ 150-200 დოლარია, ხოლო კომერციული მიზნებისთვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფასი ხშირ შემთხვევაში 500 დოლარსაც აჭარბებს. ასეთი მიწის ფასი ვაკეში 100 დოლარით გაზრდილია. დედაქალაქის ძველი უბნები და ვაკე მცირემიწიანობით ხასიათდება და, ამიტომაც, ამ ტერიტორიაზე მიწას

ერთი და იგივე - ძვირადღირებული ქონების ფასი ადევს. გარეუბნებში მიწის ნაკვეთების მინიმალური ფასი 15-20 დოლარიდან იწყება

რაც შეეხება თბილისის გარშემო მდებარე აგარაკების მიწების ღირებულებას, თებერვალში ყველაზე მეტად სიძვირე წყნეთში აღინიშნა - ერთი კვ/მ 46 დოლარი(თუმცა წინა თვესთან შედარებით 15% გაიზარდა). მეორე ადგილი კოჯორს უკავია - 39,6 დოლარი. სამაგიეროდ იანვართან შედარებით 21%-ით გაძვირდა მიწა შინდისში, 35% აშშ დოლარამდე. 12%-ით გაძვირდა მიწა ტაბახმელაში - 20 დოლარამდე და ფასები გაორმაგდა მუხანყაროში - 19,7 დოლარამდე. 2013 წლის 4 კვარტალში სამშენებლო სექტორის ბრუნვის მოცულობამ 2622,6 მლნ. ლარი შეადგინა, რაც ბიზნეს სექტორის ბრუნვის 6.4%-ს შეადგენს. იგივე პერიოდში სამშენებლო სექტორის გამოშვება 2 841,8 მლნ. ლარს გაუტოლდა, რაც ბიზნეს სექტორის გამოშვების 13.4%-ს შეადგენს. როგორც ჩანს, სიძვირის ტენდენცია სამომავლოდ უფრო გამოკვეთილი იქნება. [20]

საცხოვრებელი ფართი უძრავი ქონების მეორად ბაზარზე ყველაზე ძვირად კვლავ ვაკესა და საბურთალოზე ფასობს. კომერციული ფართის დაქირავება კი ყველაზე ძვირი რუსთაველის პროსპექტზეა. კვლევა "ჯორჯიან ბიზნეს ენდ პოლიტიკალ ინსაიტმა" (BPI) ვებგვერდების - saqme.ge, gancxadebebi.ge, place.ge და mymakler.ge-ს საიტებზე განთავსებული განცხადებების საფუძველზე ჩაატარა.

შესწავლილი იქნა თბილისის ოცამდე უბანი, ხოლო დაკვირვების ობიექტად 2-ოთახიანი ბინა შეირჩა. აღმოჩნდა, რომ ამჟამად 2-ოთახიანი ბინა ყველაზე ძვირი ვაკეში ღირს, სადაც ფასი ერთ კვმ-ზე საშუალოდ 1055 დოლარია. სიძვირით მეორე ადგილზეა საბურთალო, სადაც საცხოვრებელი ფართის საშუალო ფასი კვადრატულ მეტრზე 1000 დოლარია, მესამეზე მთაწმინდა-სოლოლაკია 950 დოლარით. ყველაზე იაფი კი საცხოვრებელი ფართი გლდანსა და გლდანულაშია - 475 დოლარი. კვლევაში ნათქვამია, რომ ბინების სიძვირეზე, ადგილმდებარეობის გარდა, სხვა ბევრი მნიშვნელოვანი ფაქტორიც ახდენს გავლენას, მაგალითად, რემონტი ან ძველი აშენებულია, ახალი აშენებული თუ მშენებარე. [21]

რაც შეეხება კომერციული ფართის საბაზრო ფასის კვლევას, ამისათვის თბილისის სხვადასხვა უბნის ორმოცამდე ქუჩა შეირჩა. შედეგების თანახმად, საოფისე ფართის ფასი ცენტრალურ უბნებში კვ/მ-ზე 2000 დოლარიდან იწყება და 2400 დოლარს აღწევს. ხოლო კომერციული ფართის ფასი კვმ-ზე 5000 დოლარს აღწევს. მათ მიმართ ინტერესი მკვეთრად იზრდება, მაგრამ მათი შესყიდვა თითქმის შეუძლებელია. რაც შეეხება კომერციული ფართის დაქირავებას, სიძვირით თბილისის ცენტრალური და ვაკე-საბურთალოს უბანი გამოირჩევა. რუსთაველის პროსპექტზე 1 კვ/მ-ს ფასი საშუალოდ 40 დოლარის ფარგლებშია. მეორე ადგილზეა პეკინის ქუჩა, სადაც 1 კვმ კომერციული ფართის დაქირავება 35 დოლარი ღირს, მესამეზე ჭავჭავაძის გამზირია 34 დოლარით. კოსტავას ქუჩაზე კომერციული ფართის საშუალო ფასი 29 დოლარია, ახალგანახლებულ ადამიანების პროსპექტსა და მარჯანიშვილის მეტროსადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე კი 25 დოლარი. კვლევისთვის შერჩეული კომერციულად მიმზიდველი ქუჩებიდან ყველაზე იაფად კომერციული ფართის დაქირავება

ნუცუბიძის პლატოზე შეიძლება, სადაც ერთი კვადრატული მეტრის ფასი დაახლოებით 10,5 დოლარს შეადგენს. [21]

მთლიანობაში რომ შევხედოთ სურათს, რომელიც კვლევის შედეგად მივიღეთ, შეგვიძლია ვთქვათ, რომ უძრავი ქონების მეორადი ბაზარი უფრო აქტიურია, ვიდრე პირველადი, სადაც აქტივობა თითქმის მინიმალურია. თუ გასული წლის ფასებს შევადარებთ, მეორად ბაზარზე ფასების უმნიშვნელო ზრდა გვაქვს. წინა წელთან შედარებით ზრდა გვაქვს პირველად ბაზარზეც.

თბილისი BPI – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური მონაცემებით, 2014 წლის მარტში, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ტრანზაქციათა რაოდენობა წინა წლის იმავე თვესთან შედარებით 15.2%-ით გაიზარდა და ქვეყნის მასშტაბით 44 206 ერთეული შეადგინა.

2014 წლის მარტის თვეში პირველადი სარეგისტრაციო ტრანზაქციების რაოდენობამ - 7 459, ხოლო მეორადი სარეგისტრაციო ტრანზაქციების რაოდენობამ - 36 747 ერთეული შეადგინა.

ამ წლის მარტი 2010-2014 წლების იმავე თვესთან შედარებით უპირატესი ზრდით გამოირჩევა: 2010 წლის მარტთან (32675 ერთეული სარეგისტრაციო ტრანზაქცია) შედარებით - ზრდა 32.9%-ით, 2011 წლის მარტთან (43 412 ერთეული სარეგისტრაციო ტრანზაქცია) შედარებით - კლება 16.7%-ით, 2012 წლის მარტთან (36 157 ერთეული სარეგისტრაციო ტრანზაქცია) შედარებით - ზრდა 6.1%-ით და 2013 წლის მარტთან (38 359 ერთეული სარეგისტრაციო ტრანზაქცია) შედარებით - ზრდა 15.2%-ით.

წინა თვესთან, ამ წლის თებერვალთან შედარებით, სარეგისტრაციო ტრანზაქციების რაოდენობა 14.1%-ით გაიზარდა: ზრდა დაფიქსირდა როგორც პირველადი (10.8%-ით), ისე მეორადი (14.8%-ით) სარეგისტრაციო ტრანზაქციების რაოდენობაში.

წინა წლის იმავე თვესთან შედარებით შემცირდა უძრავი ქონების პირველადი (2.5%-ით), ხოლო გაიზარდა მეორადი (19.7%-ით) ტრანზაქციების რაოდენობა. [22]

„ილიაუნი ბიზნეს რევიუს“ კვლევის შედეგად 2014 წლის თებერვალში, დადგინდა საშუალო ფასი 1 კვ.მ-ზე 27 უბნისთვის, რისთვისაც თითოეულ უბანზე შეირჩა სამ-სამი ერთეული 1; 1,5; 2; 2,5; 3; 3,5 და 4 ოთახიანი საცხოვრებელი მეორადი ბინები. კვადრატურისა და ფასის საშუალებით მკვლევრებმა დაადგინეს, საშუალოდ რა ღირს თითოეული კატეგორიის ბინა ყოველ უბანში. ბოლოს გამოიყვანეს მითითებული საშუალო ფასი მთლიანად უბნებისთვის. თბილისის უბნების ხუთეული, სადაც 1 კვ.მ-ზე ყველაზე მაღალი ფასი აღირიცხა, თებერვალში ასე გამოიყურება: 1. ძველი თბილისი; 2. ვერა; 3. ვაკე, ბაგები; 4. მთაწმინდა, სოლოლაკი; 5 საბურთალო. 2012 წლის იანვრის კლევასთან შედარებით, ხუთეულის შემადგენლობა ან მიმდევრობა არ შეცვლილა. ყველაზე დაბალი ფასების მიხედვით კი უბნების ხუთეული ასე გადანაწილდა: თემქა; მუხიანი; 25. ფონიჭალა; 26. საგორი; 27. ავჭალა. კვლევის ზუსტი შედეგები ასე გამოიყურება (ცხრილი 9) [23]

კვ/მეტრი მეორადი საცხოვრებელი ფართის ფასი უზენების მიხედვით 2014 წელს		აშშ დოლარი
1.	ძველი თბილისი	1160
2.	ვერა	1106
3.	ვაკე, ბაგები	985
4.	მთაწმინდა, სოლოლაკი	935
5.	საბურთალო	925
6.	ბახტრიონი, დოლიძე	887
7.	დიდუბე	811
8.	კრწანისი, ორთაჭალა	809
9.	დიღმის მასივი	804
10.	ვაჟა-ფშაველას კვარტალები, ქავთარაძე	796
11.	ისანი	737
12.	ნუცუბიძის პლატო	683
13.	ავლაბარი	674
14.	ჩუღურეთი	645
15.	ნაძალადევი	612
16.	ვაშლიჯვარი	599
17.	გლდანო	596
18.	დიდი დიღომი	574
19.	მესამე მასივი	534
20.	ვარკეთილი	509
21.	ვაზისუბანი	474
22.	ლილო	426
23.	თემქა	409
24.	მუხიანი	381
25.	ფონიჭალა	373
26.	სამგორი	338
27.	ავჭალა	318

4.1 ბაზრის განვითარების პერსპექტივები

უკანასკნელი წლების მაღალი ზრდის შემდეგ, უძრავი ქონების ღირებულება მნიშვნელოვნად აღემატება ზღვრულ სამშენებლო ხარჯებს, რომლებიც წარმოადგენს უძრავი ქონების ფასების მთავარ მამოძრავებელ ძალას გრძელვადიან პერსპექტივაში, სტანდარტული ეკონომიკური თეორიის თანახმად. სამშენებლო კომპანიები დადებითად იყენებენ მაღალ ფასებს ახალი უძრავი ქონების დიდი მოცულობის შესაქმნელად. ჩამოყალიბდა ხელსაყრელი პირობები თბილისის უძრავი ქონების ბუმისათვის. გაზრდილი მოთხოვნა, მაღალი ეკონომიკური ზრდის ტემპები, შედარებითი პოლიტიკური სტაბილურობა, ეკონომიკური საქმიანობის ლეგალიზაცია და საინვესტიციო ალტერნატივების არ არსებობა წარმოადგენდა ბოლო დროს ბაზარზე მოსალოდნელი ბუმის მყარ მამოძრავებელ ძალას. შესაძლებელია ჭარბწარმოება. არსებობს რისკი, რომ სამშენებლო კომპანიები ჭარბ სამშენებლო ფართს შექმნიან, რადგან მათ ზედმეტად ოპტიმისტური მოლოდინი აქვთ სამომავლო მოთხოვნის შესახებ. ბაზრის მონაწილეები მომზადებული არ არიან იყონ. უძრავი ქონების მყიდველები და ინვესტორები არ უნდა ელოდებოდნენ ფასების მუდმივ ზრდას. უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანიებს უნდა ესმოდათ, რომ საბოლოო ჯამში ფასები უნდა მიუახლოვდეს მშენებლობის ხარჯების, რაც შეადგენს მოგების მიღების შესაძლებლობებს. ბანკებმა უნდა შეაფასონ საკრედიტო რისკი, რომელიც დაკავშირებულია უძრავი ქონების კომერციულ გაქირავებასთან და საცხოვრებელი ფართობის დაგირავებასთან. ფასების ზრდის შენელების ან სულაც მათი შემცირების დროს საკრედიტო დანაკარგები სავარაუდოდ მოიმატებს. სახელმწიფო ორგანოები ფრთხილად უნდა იყონ, რადგან ყოველგვარი სახის ბუმს თან მოსდევს საექვო ეკონომიკური მოქმედება ბაზარზე.

თბილისის მერიისა და ეროვნული საინვესტიციო სააგენტოს ინიციატივით, საკონსულტაციო კომპანია IPM-მა საერთაშორისო საკონსულტაციო კომპანია „ჯონ ლანგ ლასალთან“ ერთად საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის დეტალური კვლევა განახორციელა. „საქართველოს უძრავი ქონების მიმოხილვა“ მოიცავს უძრავი ქონების ბაზრის ისეთ სექტორებს, როგორიცაა: ინდუსტრიული, საოფისე, საცხოვრებელი, სასტუმროსა და დასასვენებელი ობიექტებისა და საცალო ვაჭრობის ბაზრები. კვლევის დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონების ბაზარი უფრო და უფრო, სეგმენტირებული ხდება. ერთი მთლიანი უძრავი ქონების ბაზრის ნაცვლად განიხილება ბაზარი, რომელიც შედგება სხვადასხვა შემადგენელი ნაწილისაგან, რომელიც დამოკიდებულია სექტორზე და მდებარეობაზე.

როგორც IPM -ისა და „ჯონ ლანგ ლასალის“ წარმომადგენელმა მარტინ კანტესმა განაცხადა, ეს იყო იმის ანალიზი, თუ რა შესაძლებლობები არსებობს ამჟამად ბაზარზე სხვადასხვა მიმართულებით. მისივე თქმით, კვლევა ჩატარდა თბილისში, ბათუმში, რუსთავში, ქუთაისსა და ფოთში. კვლევის ძირითადი შედეგები ასეთია:

საქართველოში თანამედროვე კომერციული უძრავი ქონების ძირითადი ნაწილი თავმოყრილია თბილისში; ბაზარი ხასიათდება კერძო საკუთრებაში

მყოფი უძრავი ქონების საკმაოდ მაღალი მაჩვენებლით ყველა სექტორში, რაც არის ერთ-ერთი მთავარი ბარიერი ბაზრის სამომავლო განვითარებისათვის; არსებობს ბევრი დაგეგმილი პროექტი, რომლებიც საჭიროებს მოცულობების, ფუნქციური დატვირთვისა და კონცეფციის ხელახალ გადახედვას; საჭიროა უფრო გაძლიერდეს საჯარო სტრუქტურების აქტივობა და საქართველოში უნდა დაინერგოს საჯარო-კერძო პარტნი-ორობის მხრივ დასავლური გამოცდილება, რაც საკმაოდ გააძლიერებს ბაზარს და ხელს შეუწყობს ბიუჯეტის უფრო ეფექტურ გამოყენებას.

თბილისის მერიის ეკონომიკური პოლიტიკის საქალაქო სამსახურის უფროსის ზვიად არჩვაძის თქმით, კვლევის მიზანი იყო ქალაქებში არსებული მდგომარეობის მონიტორინგი, რათა თვალსაჩინო გამხდარიყო, როგორ ვითარდება უძრავი ბაზარი იმისთვის, რომ შემდეგ სწორი გადაწყვეტილებები მიეღო როგორც მერიას, ისე კერძო სექტორს.

მისივე თქმით, უახლოეს მომავალში შესაძლებელია საქართველოს ბაზარზე სხვა ისეთი დიდი კომპანიების შემოსვლა როგორიცაა „კარფური“, რაც იმას ნიშნავს, რომ საქართველოს კერძო სექტორი უნდა იყოს მზად ასეთი ტიპის ბიზნესისთვის. საუბარია თბილისში დიდი სავაჭრო ცენტრების აშენებაზე.

ბოლო დროს საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე ფასების მატების ტენდენციაა. ამასთან, ბაზარზე გამოცოცხლებასაც იწყებს. დეველოპერები კი ასოცირების ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ ბინების გაძვირებასაც ვარაუდობენ. დეველოპერული კომპანია „არქი კგუფის“ ხელმძღვანელობის განცხადებით, ევროპასთან ასოცირების ხელშეკრულებით იცვლება სტანდარტები და მოთხოვნები სამშენებლო მასალების მიმართ იზრდება. შესაბამისად ვინც დღეს უხარისხო მასალებით აშენებს და შემდეგ ბინებს დაბალ ფასად ყიდის მათთვის ხარჯები გაიზრდება. დეველოპერის განცხადებით, ასეთივე კომპანიები დღეს ბაზარზე მრავლად არიან: კომპანიების ნაწილი მშენებლობაში 20 სანტიმეტრიან ბლოკს იყენებს და მომხმარებლისთვის ეს ფაქტორი მაშინ ხდება შესამჩნევი, როდესაც ზამთარ-ზაფხულში ელექტროენერგიასა და გაზზე ორმაგი გადასახადი უწევთ. ახალი სტანდარტები სამშენებლო კოდექსში გაიწერება, რომელზეც ეკონომიკის სამინისტრო მუშაობს.

4.2. მოკლე ვადიანი პერსპექტივები

უპირველეს ყოვლისა, საყურადღებოა უძრავი ქონების ბაზრის საერთო ტენდენციები, ქვეყნის ბაზრის ხელისუფლების მოღვაწეობის თავისებურებანი ამ მიმართულებით და კონკრეტული არენდარტების მოთხოვნები ბაზრის მოცემულ სეგმენტში. დღისათვის შედარებით რენტაბელურად ითვლება თანხების დაბანდება მაღაზიებსა და ოფისებში, ნაკლებად - საწყობებსა და საწარმოებში. ამას გარდა, შეიმჩნევა ყველა ტიპის კომერციული უძრავი ქონების, სპეციალიზებული ობიექტების რაოდენობის ზრდა.

ამის გამო წვრილ მესაკუთრეთა მდგომარეობა, რიგ შემთხვევაში, ნაკლებად საიმედოდ იქცა. მაგალითად, შედარებით უკეთესია ოფისის სახით ფართობი დაიქირავოთ ახალ, საგანგებოდ ამ მიზნებისათვის აგებულ შენობაში, სადმე ქალაქის ცენტრში, ვიდრე იმავე ფასად - ჩვეულებრივ საცხოვრებელი სახლის სათავსო. შაწყობი, რომელიც საცხოვრებელი სახლის სარდაფში მდებარეობს ტრანსპორტისათვის მოუხერხებელი მისადგომებით, რათქმა უნდა, ვერ აჯობებს საგანგებოდ აშენებულ პროფესიულ საწყობს, რომელიც ყოველგვარი შემთხვევითობისაგან დაცული და დაზღვეული.

სავაჭრო ფართთან დაკავშირებით, მდგომარეობის ყურადღებით შესწავლამ ერთ დასკვნამდე მიგვიყვანა, რომ ხშირად გვთავაზობენ სათავსოებს, რომელთა ფართობი მინიმუმ 200კვმ-ია, ხოლო ძირითადი მოთხოვნილება კი მცირე სათავსოებზე მოდის, რომლებიც 20-50კვ მეტრს არ აღემატება. გამოკითხვებმა ცხადყო, რომ გიგანტური ობიექტები და მრავალრიცხოვანი ქსელური სუპერმარკეტები კიდევ დიდხანს ვერ შეცვლიან მოქალაქეთათვის მოხერხებულ ადგილებზე განლაგებულ მცირე სავაჭრო ობიექტებს.

რაც შეეხება სახელმწიფო და მუნიციპალურ ორგანოებს, ისინი აქტიურად ერევიან ახალ-ახალი პირობებისა თუ ნებართვების შემოღებით და გავლენას ახდენენ კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის მდგომარეობაზე. მაგალითად, რკინიგზის სადგურებისა და მეტროპოლიტენის ამოსასვლელების სიახლოვეს ვაჭრობის შეზღუდვა, მნიშვნელოვნად იმოქმედებს ამ ობიექტებთან განლაგებული სავაჭრო პავილიონების მეპატრონეთა სამომავლო გეგმებზე.

არასაცხოვრებელ უძრავ ქონებაში წარმატებული ინვესტირებისათვის აუცილებლად გასათვალისწინებელია მოცემული ქონების ხარისხი - ე.ი. დამქირავებლისათვის მოგების მოტანის შესაძლებლობის ალბათობა. ობიექტის შერჩევისას წინასწარ უნდა გავითვალისწინოთ მომავალი მოიჯარეების მოთხოვნები, მათი ბიზნესის კონკრეტული მიმართულებები. ფართი, რომელიც მეტ-ნაკლებად აკამყოფილებს ამ მოთხოვნებს, შემოსავლის მომტანიც არის. თუკი მსგავს რეკომენდაციებს არ გაითვალისწინებთ, შეიძლება მათ რიგებში აღმოჩნდეთ, ვინც მუდმივად ეძებს

კლიენტს და შესაბამისად, შემოსავალიც არა აქვს. ინვესტორისათვის ობიექტის წინდაუხედავად შერჩევა ერთობ სარისკო საქმეა.

უძრავი ქონების ბაზარი გვთავაზობს კომერციული მიზნებისთვის მცირე არასაცხოვრებელი ფართის დაქირავებას ან შეძენას. ხშირად საქმე ეხება საცხოვრებელ ბინებად და სათავსოებად გამოყენებულ ნაგებობებს. ამიტომ მსგავსი ობიექტის შეძენისას, გირჩევთ სკრუპულოზურად შეამოწმოთ გარიგების იურიდიული ასპექტი.

ცალკე შეიძლება განვიხილოთ მიწისქვეშა სათავსოების შეძენისა და გამოყენების ვარიანტები. მათი ფასი საგრძნობლად დაბალია, პირველ სართულზე მდებარეობიექტებთან შედარებით. მაგრამ გამოყენების თვალსაზრისით, შესაძლებელია არსებით შეზღუდვებს წავაწყდეთ. სასურსათო მაღაზიებსა და საპარიკმახეროების სარდაფებში განთავსდება არარენტაბელურია, მით უმეტეს, რომ პრაქტიკულად, შეუძლებელია მათზე ოფიციალური ნებართვის მიღება. ერთადერთი, რაც შეიძლება სარდაფში განთავსდეს, სამრეწველო მაღაზიაა, მაგრამ, როგორც ზემოთ ვთქვით, მსგავსი ქმედება არაპრაქტიკულია და მოთხოვნილება მათზე ძალზე დაბალია. ქსელური კომპანიები, რომლებიც უფრო ხშირად გვევლინებიან მსგავსი ობიექტების შეძენის მსურველებად, ამჯობინებენ ვიტრაჟებიანი, ე.ი მიწის ზემოთ მდებარე ფართების დაქირავებას.

არსებობს სარდაფების გამოყენების სხვა ვარიანტებიც: მაგალითად, მიწისქვეშ შესაძლებელია მყუდრო ღამის კაფის, სამორინეს, ანდა სათამაშო კლუბის მოწყობა. გასათვალისწინებელია, რომ ასეთი დაწესებულებები საცხოვრებელი სახლის ქვეშ არ უნდა განთავსდეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, თავიდან ვერ აიცილებთ იქ მცხოვრებლებთან კონფლიქტს.

არსებობს კიდევ ერთი ვარიანტი - არასაცხოვრებელი ფართის მშენებლობის პერიოდში შეძენა. ასეთ შემთხვევაში ორ უხილავ წინააღმდეგობას წავაწყდებით: ძნელია წინასწარ გამოიცნო, თუ რამდენად ხელსაყრელია იქნება ადგილმდებარეობა და მეორე, როდის დამტავრდება დაგეგმილი ობიექტის მშენებლობა. ამიტომაც რენტაბელობის წინასწარ დადგენაც პრობლემასთან იქნება დაკავშირებული.

როგორ გავიგოთ, რამდენ ხანში ამოვიღებთ არასაცხოვრებელი უძრავი ქონების შეძენისა და მასთან დაკავშირებულ სხვა დანახარჯებს? განვიხილოთ კონკრეტული მაგალითი (განგარიშება პირობითია, სახელმწიფო გადასახადები არ არის გათვალისწინებული). დავუშვათ, შემოგვთავაზეს 35კვ მეტრის ფართობის სარდაფის ტიპის სათავსო მეტროპოლიტენის სადგურის სიახლოვეს, რომლის „გამავლობა“ დღე-ღამეში 2-3 ათასი კაცია. გავანალიზოთ ამ ობიექტის იჯარით გაცემის საკითხი.

ობიექტის ტიპი (სარდაფი) თავიდანვე გამორიცხავს ან ართულებს მასში სასურსათო მარაზიის, საპარიკმახეროს, სამედიცინო კაბინეტის, კაფისა და სათამაშო ავტომატების დარბაზის გახსნას. გვრჩება შემდეგი ვარიანტები: საყოფაცხოვრებო საქონლის მაღაზია, საწყისი და სხვა. სათავსოს ვიტრინები არა აქვს, ამიტომ ქსელურიკომპანიების დაინტერესება გამორიცხულია. ე.ი მსგავსი ფართის დამქირავებელი მხოლოდ მცირე ბიზნესის წამომადგენლები არიან, რომელთაც ნაკლები სამუშაო გამოცდილება აქვთ. მოსალოდნელ რისკად შეიძლება ჩაითვალოს ასეთი ფართის დამქირა-

ვებლის მოძებნის სიძნელე და შემდგომში მათი ხშირი ცვლა. ფართობიდან გამომდინარე, საიჯარო ფასი შეიძლება მერყეობდეს 500-დან 700 ლარამდე. სავარაუდოდ, კლიენტის მოძებნასა და სათავსოს გაქირავებას დაახლოებით ორი თვე დასჭირდება, გარდა ამისა, გამქირავებელს მოუწევს რეკლამის დანახარჯების გაღება. თუკი თქვენ ვარაუდობთ, რომ ამ სათავსოზე დახარჯულ ფულს 4 წელიწადში ამოიღებთ, უნდა გაანალიზოთ, თუ როგორ შეიძლება განვითარდეს მოვლენები. დავუშვათ, რომ წინათგრძნობა გამართლდა და ამ დროის განმავლობაში სამი დამქირავებელი შეიცვალა. თუკი მათ ხელახალ მოძებნას ორ-ორი თვე მოუწდება და რეკლამაზე 300-500 ლარს დახარჯავთ, საიჯარო გადასახდს 48 თვისას კი არა, მხოლოდ 42-ისას მიიღებთ. ამას დაუმატებთ სარეკლამო ხარჯები. ამგვარად, ოთხი წლის განმავლობაში მიიღებთ დაახლოებით 25 ათას ლარს. შემდეგ გამოაკელით სარეკლამო ხარჯები. ამგვარად, ოთხი წლის განმავლობაში მიიღებთ დაახლოებით 25 ათას ლარს. შემდეგ გამოაკელით სარეკლამო ხარჯი, გაყავით ეს რიცხვი 35-ზე (ფართობზე) და მიიღებთ დაახლოებით 700 ლარს ეს არის არსებული ფართის საორიენტაციო ღირებულება, იმ შემთხვევაში, თუ გინდათ, დანახარჯები 4 წელიწადში ამოიღოთ.

ზემოთ მოყვანილი გაანგარიშებანი მოწმობს, რომ კომერციული უძრავი ქონების ბაზარზე მოღვაწე ინვესტორებს უნდა ჰქონდეთ ფართო თვალსაწიერი, შესაბამისი ცოდნა და გამოცდილება. ვიმედოვნებთ, რომ ზემოთ მოყვანილი მაგალითები დაეხმარება იმ პოტენციურ ინვესტორებს, რომელთაც გადაწყვეტილი აქვთ კაპიტალი კომერციულ უძრავ ქონებაში დააბანდონ.

4.3. გრძელ ვადიანი პერსპექტივები

გრძელვადიან პერსპექტივებზე დარწმუნებით საუბარი ძალზედ ძნელია, რადგან ამ შემთხვევაში გადამწყვეტ ფაქტორს არა მხოლოდ ქვეყნის შიდა ეკონომიკური მდგომარეობა, არამედ მსოფლიო ეკონომიკაში მიმდინარე მოვლენები, რისი პროგნოზირებაც მეტად ძნელია.

დღევანდელი მდგომარეობით მოსალოდნელია 2008 წლის ომამდელი პერიოდის მსგავსად უძრავი ქონების აღმავლობის(ბუმის) გამოვლინება. იმ განსხვავებით რომ 2008 წლის ბუმი ხელოვნურად თუ კონკრეტული კომპანიებისა და სუბიექტების არასწორი ქმედებებით იყო გამოწვეული, ხოლო მოსალოდნელი ბუმი განპირობებული იქნება მომატებული ეკონომიკური ზრდით, რაც განპირობებული იქნება მსოფლიოს ეკონომიკური კრიზისიდან თანდათანობით გამოსვლით. მოსალოდნელი უძრავი ქონების ბუმის განვითარებას მნიშვნელოვნად შეუწყობს ხელს ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულების გაფორმება და ევროკავშირთან დაახლოება. ეს გამოიწვევს დაინტერესებისა და მოთხოვნის გაზრდას საქართველოში უძრავ ქონებაზე, რაც თავის მხრივ ახალი ინვესტიციებისა და ინვესტორების შემოსვლას

გულისხმობს. ამ პროცესების ფონზე მოსალოდნელია ფასების ზრდა ყველა ტიპის უძრავ ქონებაზე, რაც ფაქტიურად უკვე დაწყებულია და შეინიშნება ფასების მატება წინა წლებთან შედარებით, თუმცა 2008 წლის მაქსიმალურ ნიშნულს ჯერ-ჯერობით ვერ გადააჭარბა.

არსებული ტენდენციით ძალზედ სავარაუდო და მოსალოდნელია ქალაქის ცენტრში და ცენტრის მიმდებარე უბნებში მიწებზე ფასის კიდევ უფრო მომატებული ზრდა ვიდრე დღევანდელ რეალობაში. უძრავ ქონებაზე მომატებული მოთხოვნა გაზრდის ახალი ობიექტების შექმნის აუცილებლობას და გამოიწვევს ქალაქის ცენტრში ისედაც დეფიციტური მიწის ნაკვეთებზე ფასების მკვეთრ ზრდას.

ახალი უძრავი ქონების შექმნის აუცილებლობა გამოიწვევს ახალი, იაფი კრედიტის გაჩენის საჭიროებას სამშენებლო ბაზარზე, რაც თავის მხრივ განაპირობებს დაკრედიტების ნაკლოვანი სისტემის გაჯანსაღებას და ხელმისაწვდომი პირობების შეთავაზებას დეველოპერებისათვის. ხელმისაწვდომი კრედიტები გზას გაუხსნის სამშენებლო დეველოპერულ კომპანიებს შექმნან ახალი, თანამედროვე და ბევრად უფრო მასშტაბური პროექტები ვიდრე აქამდე ქმნიდნენ.

ასევე გრძელვადიანი პერსპექტივებისათვის ძალზედ მნიშვნელოვანია ქვეყნის პოლიტიკური მდგომარეობის დასტაბილურება, რაც მოახლოებული არჩევნებისა და ევროკავშირთან დაგეგმილი ასოცირების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ. დასტაბილურებული პოლიტიკური გარემოს პირობებში, ხელისუფლებას ექნება საშუალება მეტი დრო დაუთმოს ეკონომიკური განვითარების ხელშეწყობას და უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული პრობლემების საფუძვლიანად გადაჭრასა და მოგვარებას.

ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებასთან ერთად მოსალოდნელია ბიზნესსა და კომერციულ ბაზარზე ახალი სეგმენტების ჩმოყალიბება და იმ სეგმენტების განვითარება რომლებიც ნაკლებადაა განვითარებული. სტაბილური ეკონომიკური განვითარების პირობებში გაჩნდებიან ახალი სეგმენტის მომხმარებლები სრულიად ახალი, განსხვავებული მოთხოვნებით. მოთხოვნა სიახლეზე გამოიწვევს უძრავი ქონების ბაზრის სულ უფრო და უფრო ბევრ სხვადასხვა სეგმენტებად დაყოფას, რაც ბაზრის გაფართოებას ნიშნავს და უძრავი ქონების ბაზარს საშუალება მიეცემა მრავალფეროვანი პროდუქტი შესთავაზოს მომხმარებელს.

ერთ-ერთი ასეთი სეგმენტი, რომლის მზარდი განვითარებაც უძრავი ქონების ბაზრის გრძელვადიან პერსპექტივებშია მოსალოდნელი არის „Serviced Residential Apartment“-ის ანუ მომსახურებით უზრუნველყოფილი რეზიდენციული ტიპის საცხოვრებლები. აღნიშნული კომერციული სეგმენტის არსებობა უძრავი ქონების ბაზარზე ძალზედ მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ უძრავი ქონების ბაზრის არამედ მთლიანად ქვეყნის ეკონომიკის წინსვლისათვის, რადგან კომერციული ბაზრის ეს სეგმენტი გათვლილია მომხმარებლების ისეთ ტიპზე, რომლებიც უშუალოდ არიან ჩართული ქვეყნის ეკონომიკურ პროცესებში, ვგულისხმობთ ინვესტორებს, მსხვილ ბიზნესმენებს და სხვა უცხო ქვეყნების დელეგაციებს რომლებიც საქმიანი, ხანგრძლივი ვიზიტით იმყოფებიან საქართველოში.

5. დასკვნა

ამ ნაშრომში დეტალურადაა აღწერილი თბილისის უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების დინამიკა, ბაზრის ჩამოყალიბებიდან დღემდე, რის საფუძველზეც შეგვიძლია თამამად ვიმსჯელოთ ბაზრის განვითარების ხელის შეშწყობ და ხელის შემშლელ ფაქტორებზე. ასეთ ფაქტორებს შეგვიძლია მივაკუთვნოთ მთავრობის მხრიდან გატარებული ხელის შეშწყობი ღონისძიებები, როგორცაა მასობრივი პრივატიზების პროცესი, მერიის მხრიდან დაუსრულებელი მშენებლობების დასახმარებლად შემუშავებული პროექტი „ძველი თბილისის ახალი სიცოცხლე“, პოლიტიკური პროცესები რომლებიც ხელს უწყობს ევროკავშირთან დაახლოებას და სხვა.

ჩვენს მიერ ნაწარმოებ კვლევაში გაკეთებულია უძრავი ქონების სრულყოფილი კლასიფიკაცია სხვადასხვა კრიტერიუმების მიხედვით. ასევე განმარტებულია ზოგიერთი არაოფიციალური ტერმინი რომლებიც დამკვიდრებულია ბაზარზე, მაგრამ არცერთ ოფიციალურ წყაროში არ იყო განმარტებული მათი მნიშვნელობა, რაც ამ ტერმინების თავისუფალი აღქმისა და სხვადასხვაგვარი ინტერპრეტირების საშუალებას იძლეოდა და ამით აფერხებდა საბაზრო ურთიერთობებს.

ნაშრომში ასევე თვალნათლად არის წარმოჩენილი ის პრობლემები რასაც ბანკების მხრიდან დევლოპერული საქმიანობის წარმოება ქმნის უძრავი ქონების ბაზარზე. მათი მხრიდან არაპროფილური საქმიანობის წარმოება აუცილებლად უნდა იყოს განსაზღვრული და რეგულირდებოდეს ხელისუფლების მიერ სწორად შერჩეული და დადგენილი ნორმებით. ეს ძალიან მნიშვნელოვანია ბანკების შვილობილი კომპანიების მხრიდან მონოპოლიების ჩამოყალიბების მცდელობების აღსაკვეთად.

ნაშრომის ფარგლებში ნათლად არის წარმოდგენილი უძრავი ქონების ფასების დამოკიდებულება სხვადასხვა ფაქტორებსა და მათ გამომწვევ მიზეზებზე და ამომწურავი ინფორმაციაა მოცემული ძირითადი ტიპის უძრავი ქონების ფასების შესახებ უზნებისა და რაიონების მიხედვით. ეს მეტად მნიშვნელოვანია რადგან ასეთი სრულყოფილი და ამომწურავი მონაცემები უძრავი ქონების ფასების შესახებ ერთად არ არის თავმოყრილი არცერთ სხვა ნაშრომსა თუ მონაცემთა ბაზაში.

ნაშრომში ხაზგასმულია და გამოკვეთილი უძრავი ქონების კომერციულ ბაზარზე ისეთი მნიშვნელოვანი სეგმენტების ჩამოყალიბება და არსებობა როგორცაა რეზიდენციული ტიპის, მომსახურებადი საცხოვრებლები და მათი მნიშვნელობა უძრავი ქონების ბაზრისა და ბიზნესის განვითარებაში. ასეთი ტიპის საცხოვრებლების არსებობა ახალ, ევროპულ დონეზე გაიყვანს თბილისის უძრავი ქონების ბაზარს და მოიზიდავს ბევრ მსხვილ ინვესტორსა და ბიზნესმენს, რომლებიც თავიანთ წვლილს შეიტანენ აღნიშნული ბაზრის განვითარებაში.

ასევე მნიშვნელოვანია ნაშრომში აღნიშნული პრობლემის გადაჭრა ინფორმაციის მისაწვდომობის შესახებ. ის ფაქტი რომ საჭირო ინფორმაციის მოძიება უძრავი ქონების შესახებ პრობლემატურია, აფერხებს სავაჭრო ურთიერთობებს ამ სფეროში და ხელს უშლის დევლოპერებს ბაზარზე

არსებული რეალური მდგომარეობის შეფასებაში. ერთიანი ინფორმაციის გაცვლის სისტემის შექმნა, როგორც ეს წინასწარი ინფორმაციებით უახლოეს მომავალშია დაგეგმილი გაამარტივებს საბაზრო ურთიერთობებს ამ სფეროში და ხელს შეუწყობს კვლევების უფრო მარტივად და სანდო წყაროზე დაყრდნობით ჩატარებას.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. წიგნი პირველი, მუხლი 149. საქართველოს პარლამენტი, 1997 წელი. გვ. 37-38.
2. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, ქონების გადასახადი მუხლი 200. 2010 წელი. გვ. 122-123.
3. თინათინ ჩიგოგიძე, „ურბანული ტერიტორიის სამომხმარებლო ღირებულების არქიტექტურულ-გეგმარებითი ასპექტები“, თბილისი, საქართველოს ტექნიკური ინსტიტუტი, 2008 წელი. გვ. 44-47.
4. რევაზ კაკულია. „ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების თეორიული ასპექტები“. თბილისი. ეკონომიკური პროფილი N3. 2007 წელი. გვ. 1-3.
5. ნოდარ ჭითანავა. „საქართველოს ეკონომიკური გარდაქმნების კონცეპტუალურ - მეთოდოლოგიური ანალიზი“. წერილი პირველი. ბიზნესი და კანონმდებლობა №3. 2009 წელი. გვ.28
6. საქართველოს პარლამენტის ეროვნული ბიბლიოთეკა. გაქირავების ბიზნესი. თბილისი. 2008 წელი. გვერდი 1-3.
7. <http://interacta.ge/print.php?lang=geo&rid=573> 12/06/2014.
8. <http://netgazeti.ge/GE/92/business/8242/> 10/05/2014.
9. თინათინ ჩიგოგიძე, „ურბანული ტერიტორიის სამომხმარებლო ღირებულების არქიტექტურულ-გეგმარებითი ასპექტები“, თბილისი, საქართველოს ტექნიკური ინსტიტუტი, 2008 წელი. გვ. 54-59.
10. <http://ftp.kvirispalitra.ge/economic/13800-udzravi-qonebis-bazari-archevnebis-molodinshi-qgairindaq.html?add=1> 9/06/2014.
11. L.T.D. TBSC Consulting. Hospitality and retail market update – Georgia Q1. www.tbsc.ge. Tbilisi. 2014 year. p.1-2.
12. <http://www.nplg.gov.ge/gsd/cgi-bin/library.exe?e=d-01000-00---off-0period--00-1--0-10-0--0-0---0prompt-10---4---4---0-11--11-en-00---10-help-50--00-3-1-00-0-00-11-1-1utfZz-8-00-0-11-1-0utfZz-8-10&a=d&cl=CL1.1&d=HASH01661270bc30b5355fdda2ec.9> 9/06/2014.
13. The Apartment Service Worldwide. The Global Serviced Apartments Industry Report 2013/14. Travel Intelligence Network. Tbilisi. 2014 year. p. 92.
14. საქართველოს პარლამენტის ეროვნული ბიბლიოთეკა. კომერციული ფართის ფასები თბილისში. თბილისი 2008 წელი. გვ. 1-4.
15. <http://www.interpressnews.ge/ge/interviu/271604-levan-kalandadze-sabanko-monopolia-fasebs-ki-ar-sheamcirebs-aramed-gazrdis.html> 10.06.2014.
16. ქალაქ თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილება N15. ქ. თბილისის დადგენილ ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული რაიონების ტერიტორიულ ერთეულებად – უბნებად დაყოფის შესახებ. თბილისი. 2013 წელი. გვ. 11.
17. <http://www.allhome.ge/news-23-10.html> 12.06.2014.
18. Vasili Rukhadze and Tobias Moerschen. Analysis of Tbilisi's Real Estate Market. Brooklyn. 2008 year.

19. ბექა დანელია. უძრავი ქონების ბაზარი. www.for.ge. თბილისი. 2014 წელი.
20. BPN. <http://www.bpn.ge/biznesi/3411-udzravi-qoneba-gadzvirda-gudaurshi-mitsa-ki-shindissa-da-tabakhmelashi.html?lang=ka-GE> 9/06/2014.
21. BPI. http://www.bpi.ge/index.php?option=com_content&view=article&id=22036%3A2014-02-03-07-13-28&catid=981%3A2014-02-03-06-03-13&Itemid=188&lang=ka 14.04.2014
22. Commerciant. <http://www.commerciant.ge/index.php?menuid=91&id=11641&lang=1> 10.06.2014.
23. "ეკოპალიტრა" და "ილიაუნი ბიზნეს რევიუ". მეორადი საცხოვრებელი ფართების ფასების კვლევა. www.kvirispalitra.ge. თბილისი. 2014 წელი.