

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

ხელნაწერის უფლებით



გოგოლაძე ირაკლი

**იპოთეკური ბაზრის განვითარების
პერსპექტივები საქართველოში და მისი
გავლენა მშენებლობაზე**

დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად
წარმოდგენილი დისერტაციის

ა ვ ტ ო რ ე ფ ე რ ა ტ ი

თბილისი

2018 წელი

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

ხელნაწერის უფლებით

გოგოლაძე ირაკლი

**იპოთეკური ბაზრის განვითარების
პერსპექტივები საქართველოში და მისი
გავლენა მშენებლობაზე**

დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად
წარმოდგენილი დისერტაციის

ა ვ ტ ო რ ე ფ ე რ ა ტ ი

თბილისი

2018 წელი

სამუშაო შესრულებულია საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამშენებლო ფაკულტეტის მშენებლობის ეკონომიკისა და მენეჯმენტის N107 დეპარტამენტზე

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: პროფესორი რევაზ მახვილაძე

პროფესორი ელინა ქრისტესიაშვილი

რეცენზენტები: პროფესორი ალექსანდრე სიჭინავა

პროფესორი მურმან ბაქრაძე

დაცვა შედგება 2018 წლის 17 ივლისს, 14:00 საათზე

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამშენებლო ფაკულტეტის სადისერტაციო საბჭოს სხდომაზე, კორპუსი I, აუდიტორია 508 (ბიბლიოთეკა)

მისამართი: 0175, თბილისი, კოსტავას 77

დისერტაციის გაცნობა შეიძლება სტუ-ს ბიბლიოთეკაში, ხოლო ავტორეფერატის - ფაკულტეტის ვებ-გვერდზე

სადისერტაციო საბჭოს

სწავლული მდივანი:

პროფესორი დემურ ტაბატაძე

ნაშრომის საერთო დახასიათება

თემის აქტუალობა

ნებისმიერ სახელმწიფოში სამშენებლო სექტორი წარმოადგენს ქვეყნის ეკონომიკური და სოციალური განვითარების ხელშემწყობ ინსტრუმენტს, რომელიც აქტიურად მონაწილეობს ეკონომიკის სხვადასხვა დარგის განვითარებაში. ქვეყნის ეკონომიკაში არ არსებობს ისეთი სექტორი, რომელშიც ამა თუ იმ დოზით არ იყოს წარმოდგენილი სამშენებლო კომპონენტი. ზოგადად, ეკონომიკის ნებისმიერი სექტორი ვითარდება მასზე მოთხოვნის არსებობის შემთხვევაში. სამშენებლო სექტორზეც, ბუნებრივია, მოთხოვნას ქმნიან ეკონომიკის ის დარგები, რომელთა განვითარებისთვისაც სამშენებლო კომპონენტი აუცილებელი ელემენტია. შესაბამისად, სამშენებლო სექტორის განვითარება ბუნებრივად მოხდება, თუკი ეკონომიკის ზემოთხსენებულ სექტორებს მათი განვითარებისათვის აქტიურად დასჭირდებათ სამშენებლო პროფილის მომსახურება. სამშენებლო სექტორზე გაზრდილი მოთხოვნა კი ავტომატურად გამოიწვევს მის პროგრესს, ამოძრავდება მანამდე ინერტულ მდგომარეობაში არსებული სამშენებლო ბაზრის ყველა სუბიექტი თუ კომპონენტი, მძაფრი კონკურენცია მოახდენს სამშენებლო პროდუქციის ხარისხისა და ფასის ეფექტურ კორელაციას, მოიმატებს სამუშაოთა შესრულების ხარისხი და უსაფრთხოება, რაც, საბოლოო ჯამში, დადებითად აისახება როგორც ქვეყანაში მცხოვრებ თითოეულ ადამიანზე, ისე მთლიანად ქვეყნის ეკონომიკურ და სოციალურ მდგომარეობაზე.

მიმაჩნია, რომ, საქართველო, მისი განვითარების დღევანდელ ეტაპზე, საკმაოდ ხელსაყრელი ეკონომიკური, სოციალური და პოლიტიკური „სიმწიფის“ მდგომარეობაშია მასშტაბური სამშენებლო ექსპანსიის დასაწყებად. დამოუკიდებლობის მოპოვებიდან დღემდე ქვეყანამ საკმაოდ დინამიური განვითარების პროცესი გაიარა და ვფიქრობ, რომ დღეისათვის იგი (რაშიც

სახელმწიფოც იგულისხმება და კერძო სექტორიც) უკვე საკმაოდ „მომზადებული“ და „გაზრდილია“ ყველა მხრივ, რათა გაბედულად გადადგას ნაბიჯები ეკონომიკის ბევრად ინტენსიური განვითარებისათვის. აღნიშნულ პროცესში, ბუნებრივია, ერთ-ერთი მთავარი წინაპირობა და პროგრესის „ლოკომოტივი“ სამშენებლო სექტორის ეფექტური მოღვაწეობა უნდა გახდეს. შესაბამისად, აღნიშნული მიმართულებით კვლევა ქვეყნის განვითარების მოცემულ ეტაპზე განსაკუთრებით აქტუალურია.

თავიდანვე უნდა აღინიშნოს და დაისვას საკითხი, თუ რატომ მიმაჩნია სამშენებლო სექტორის ყველაზე ეფექტურ განმავითარებლად იპოთეკა, ასეთი რა განსაკუთრებული თვისებების მატარებელია ეს კონკრეტული სანივთო უფლება, ასეთი რა შედეგების მომტანია მისი გამოყენების ეკონომიკური მექანიზმი, რომ მას გარანტირებულად შეუძლია სამშენებლო სექტორში პროგრესის ინიცირება და მისი შემდგომი განვითარება.

იპოთეკის არსზე, მის შესაძლებლობებზე და გამოყენების ეფექტურობაზე ყურადღება თავდაპირველად გავამახვილე ჩემთვის საეტაპო ნაშრომის, კერძოდ, პერუელი ეკონომისტისა და მოაზროვნის, *ერნანდო დე სოტოს* ნაწარმოების - „კაპიტალის მისტერია - რატომ ზეიმობს კაპიტალიზმი დასავლეთში და წარუმატებელია დანარჩენ მსოფლიოში“ - წაკითხვისას.

ნაწარმოების სათაურში გამოტანილი ზემოთაღნიშნული რიტორიკული კითხვა, სავარაუდოდ, განვითარების გზაზე მდგომმა ყველა ადამიანმა თუ სახელმწიფომ უნდა დასვას. ბუნებრივია, თუკი კონკრეტული სისტემა წარმატებულია სხვა ქვეყნებში, თუკი სხვაგან ეკონომიკა განვითარებულია, რატომ ვერ აღწევს ჩვენი ქვეყანა იმავე წარმატებას, რაშია მიზეზი? აღნიშნულ ნაშრომში ამ კითხვაზე მრავალსახოვნადაა გაცემული პასუხი, თუმცა ყველაზე მთავარ ახსნად, თუ რატომ ვერ ავითარებს ესა თუ ის ქვეყანა ეკონომიკას, სახელდება სახელმწიფოში არსებული ე.წ. „*მკვდარი კაპიტალის*“ დიდი მოცულობები.

ტერმინი „*მკვდარი კაპიტალი*“ ეწოდება ისეთ კაპიტალს, ისეთ აქტივს, რომელიც არაა ჩართული სამოქალაქო და ეკონომიკურ ბრუნვაში, რომელიც თამაშარე მდგომარეობაშია და ან საერთოდ ნულოვანი, ანაც უმნიშვნელო წვლილი შეაქვს ქვეყანაში დოვლათის შექმნის სამურ საქმეში.

უძრავ ნივთებს, ტრადიციულად, მიეკუთვნება კაცობრიობის ყველაზე მთავარი მატერიალური აქტივი, კერძოდ, მიწა, და მასთან მყარად, უძრავად დაკავშირებული ნივთები, რომლებშიც, პირველ რიგში, შენობა-ნაგებობები იგულისხმება.

სამშენებლო სექტორი თავისი საქმიანობის ფარგლებში სწორედ უძრავ ნივთებთანაა მჭიდროდ დაკავშირებული, რადგან, მშენებელი ახორციელებს უმთავრესი უძრავი ქონების, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის განვითარებას, გაუმჯობესებას, რაც, ასევე, მეორე ტიპის უძრავი ნივთების, კერძოდ, შენობა-ნაგებობების აღმართვაში გამოიხატება. ცალკე აღნიშვნის ღირსია მიწის ნაკვეთის აღნიშნული გაუმჯობესების, დეველოპმენტის (სამშენებლო განვითარება) შედეგად მიღებული ე.წ. „კუმულაციური ან/და სინერჯის ეფექტი“, ანუ, ცარიელი, განუვითარებელი მიწის ნაკვეთის ღირებულებისა და მასზე ნაგებობის ასამშენებლად საჭირო მასალების ფასის ჯამი, როგორც წესი, ნაკლებია შენობა-ნაგებობებით გაუმჯობესებული, კეთილმოწყობილი მიწის ნაკვეთის ღირებულებაზე.

საბაზრო ეკონომიკის პირობებში ნებისმიერი პირის ამოცანაა მაქსიმალური სარგებელი მიიღოს მის დაქვემდებარებაში არსებული აქტივებისაგან. ნივთებიდან, მათ შორის უძრავი ნივთებიდან, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, შესაძლებელია ღირებულების ორი განზომილებით სარგებლობა. ნივთების გამოყენების ყველაზე გავრცელებული ფორმაა პირველი, ანუ, მატერიალური ღირებულების გამოყენება. შენობა-ნაგებობის მაგალითზე ამაში, შესაძლოა, იგულისხმებოდეს მისი გამოყენება საცხოვრებლად, სამუშაოდ, თავშესაფრად, სადგომად და ა.შ. შენობა-ნაგებობის

ღირებულების მხოლოდ ამ ნაწილის გამოყენება ბუნებრივია, თუმცა ეს ნამდვილად არაა სარგებლის ის მაქსიმუმი, რისი მიღებაც აქედანაა შესაძლებელი.

შენობის ღირებულების მეორე განზომილების გამოსაყენებლად იგი ნივთიდან ქონებად უნდა გადაიქცეს, ანუ მასზე საკუთრების უფლება უნდა იქნეს მოპოვებული, რაც მხოლოდ ფაქტობრივი ბატონობით არ მიიღწევა და კონკრეტულ სახელმწიფო უწყებაში, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელ ორგანოში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, უფლების რეგისტრაციითაა შესაძლებელი. სანივთო უფლების რეგისტრაციით ნივთი გამოდის ე.წ. „მკვდარი კაპიტალის“ რეჟიმიდან, იქცევა ქონებად, შესაბამისად, უკვე თავისუფლად შეუძლია ჩაერთოს სამართლებრივ და ეკონომიკურ ბრუნვაში.

ქვეყანაში დღემდე არსებული და გატარებული უფლებათა რეგისტრაციის სახელმწიფო პოლიტიკა, ასევე, ამჟამად მიმდინარე რეფორმები, ემსახურება, სწორედ, ლეთარგიულ მდგომარეობაში მყოფი სანივთო აქტივის სამართლებრივ „გამოცოცხლებას“, ეკონომიკურ არენაზე მათ შემოყვანას და, აღნიშნულის შედეგად, ქვეყნის მთლიანი შიდა პროდუქტის ფორმირებაში მათ თანამონაწილეობასა და პოზიტიურ კონტრიბუციას.

იპოთეკა მთელი თავისი პოზიტიური ეფექტით სწორედ ამ მომენტიდან ერთვება საქმეში, კერძოდ, იგი გამოიყენებს უძრავი ქონების როგორც გარეგან, მატერიალურ, ისე შინაგან, პოტენციურ ღირებულებას, მათი აკუმულირებული მოცულობით კი ახდენს რაიმე სახის გარემოების გადაზღვევას, უზრუნველყოფას, თანაც ისე, რომ, რეალურად, შესაძლოა არც გახდეს აღნიშნული ღირებულების ფულადი მატერიალიზება საჭირო.

იპოთეკას, როგორც ინსტრუმენტს, უმნიშვნელოვანესი ადგილი უჭირავს მთლიანად სამშენებლო სექტორის, განსაკუთრებით კი ბინათმშენებლობითი სამშენებლო ბიზნესის წარმატებაში. აღნიშნულ ბაზარზე მოთხოვნის მხარეს

წარმოადგენენ უძრავი ქონების შეძენით დაინტერესებული პირები, თუმცა მათ უძრავლესობას არ გააჩნია აღნიშნული ქონების შესაძენად საჭირო რესურსები სრული მოცულობით, ხოლო მიწოდების მხარეს კი წარმოადგენენ დეველოპერები, რომელთაც სურთ მათი სამშენებლო პროდუქციის ეფექტური და რენტაბელური რეალიზაცია. სწორედ აღნიშნულ სიტუაციაში ერთვება საქმეში იპოთეკური მექანიზმი, კერძოდ თავისუფალი ფინანსური რესურსის მქონე პირი (როგორც წესი, კომერციული ბანკი), რომელიც აკავშირებს და შესაძლებელს ხდის მოთხოვნის და მიწოდების მხარეების სარგებლიან კორელაციას. იპოთეკური მექანიზმის საშუალებით იკვრება სამკუთხა წრედი და შესაძლებელი ხდება ფინანსური ნაკადების მოძრაობა ბაზრის მონაწილეებს შორის.

იპოთეკის პოზიტიური ეფექტი, გონივრული დაგეგმვის პირობებში, შესაძლებელია გეომეტრიული პროგრესიით გაიზარდოს, იგი ექსპონენტური ხასიათისაა, თუმცა გარკვეული შეზღუდვებით. აღნიშნული ეფექტი, ანუ შინაგანი ღირებულების გამოყენება საკუთარი თავის გასაძლიერებლად, შესაძლოა, ფიგურალურად, შედარებულ იქნას იმ მოვლენასთან, როდესაც ბარონმა მიუნჰაუზენმა საკუთარი თავი და ცხენი თვითონვე, საკუთარი ძალით ამოათრია ჭაობიდან. ასეთივე, თანაც მასშტაბური ეფექტის მოხდენაა შესაძლებელი ქვეყანაში ოპტიმალურად ორგანიზებული იპოთეკური მექანიზმით.

აქვე აუცილებელია განვმარტოთ, თუ რატომაა წარმოდგენილი კვლევები აქტუალური იმ სამშენებლო კომპანიებისათვის, რომლებიც ოპერირებენ უძრავი ქონების სექტორში.

თავდაპირველად უნდა აღინიშნოს, რომ უძრავი ქონების ბაზარი მიეკუთვნება ეკონომიკის იმ დარგს, რომელიც ყველაზე მკაფიოდ ავლენს განვითარების ციკლურობას. უძრავი ქონების ბაზარს, ციკლური ფაზების მქონე ეკონომიკის სხვა სექტორებისგან განსხვავებით, ახასიათებს შედარებით დიდი გადახრები, როგორც მაქსიმალური ზრდის (ციკლის მწვერვალებზე), ასევე მინიმუმამდე დაცემის (ციკლის

ფსკერზე) წერტილებში. აღნიშნული სექტორის განსაკუთრებული მგრძობიარობა ზოგადსაბაზრო ტენდენციების მიმართ აიხსნება მრავალრიცხოვანი ფაქტორების ზეგავლენით, რომლებიც ქვემოთ მოკლედაა მიმოხილული.

თავდაპირველად უნდა აღინიშნოს სამშენებლო საქმიანობასთან დაკავშირებული მუდმივი და ცვალებადი დანახარჯები, ვინაიდან მათი შეფარდება წარმოადგენს ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს, რომელიც განაპირობებს უძრავი ქონების ბაზრის ექსტრემალურ მერყეობებს. იმისათვის, რომ სასესხო კაპიტალით ობიექტის აგება იყოს რენტაბელური, საჭიროა, რომ მუდმივი დანახარჯები შეადგენდნენ შემოსავლების არა უმეტეს 70%-ს წაუგებლობის წერტილში, ვინაიდან აგებული შენობის მუდმივი დანახარჯების ძირითადი ნაწილი დაკავშირებულია სესხის და მასზე დარიცხული პროცენტების დაფარვასთან.

საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარზე მოქმედი სამშენებლო კომპანიების მიერ აგებული საცხოვრებელი ან საოფისე დანახარჯების სტრუქტურაში მუდმივი დანახარჯები შენობის მოცულობის გათვალისწინებით შეადგენენ მთლიანი დანახარჯების 55%-დან 60%-მდე, ხოლო სასესხო კაპიტალით აგების შემთხვევაში დაახლოებით 66%-დან 72%-მდე. ასეთი სხვაობა დაკავშირებულია სესხის და მასზე დარიცხული პროცენტების მომსახურების აუცილებლობით.

ცვალებადი ხარჯები შეადგენენ დანარჩენ 28%-დან 34%-მდე და მოიცავენ მშენებლობის მართვის და მომსახურების დანახარჯებს, მათ შორის ადმინისტრაციულ ხარჯებსა და მომსახურების დანახარჯებს.

მეორე ფაქტორი, რომელიც განსაზღვრავს სექტორის ჰიპერმგრძობიარობას ბაზრის ტენდენციების მიმართ, წარმოადგენს მომხმარებლების ნდობა და პოზიტიური მოლოდინი უძრავი ქონების სექტორის პროდუქციის უმეტესობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულში იგულისხმება კლიენტის პრინციპული მზაობა შევიდეს გრძელვადიან ურთიერთობებში ამა თუ იმ მშენებარე კომპანიასთან მშენებლობის

დაწყებამდე, იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული კომპანიის მიერ დაწყებული მშენებლობა აუცილებლად დამთავრდება ბაზარზე ცვალებადი ციკლების მიუხედავად.

მესამე ფაქტორი, რომელიც განსაზღვრავს სექტორის ჰიპერმგრძობიარობას ბაზრის ტენდენციების მიმართ, წარმოადგენს ახალი საცხოვრებელი ობიექტების და ფართების აგების ხანგრძლივობა. გადასვლა უძრავი ქონების დეფიციტიდან ბაზრის გაჯერებისაკენ შეიძლება მოხდეს უეცრად, უძრავი ქონების საბაზრო სიტუაციის აღქმის სწრაფი ცვლილებების გამო. მაგალითად, დაცემის ციკლის დასაწყისში, ანუ მყიდველების/მეიჯარადეების ბაზრის ჩასახვის მომენტიდან პროექტთა უმეტესობას აღებული აქვს სტარტი და მათი რეალიზება ხორციელდება ბაზარზე არსებული სიტუაციის მიუხედავად, რადგანაც ისეთი პროექტის დასასრულებლად, როგორცაა სასტუმრო, საოფისე ან საცხოვრებელი კომპლექსი, საჭიროა არანაკლებ ორი წელიწადისა. ამგვარად, ობიექტების გარკვეულ რაოდენობას დეველოპერები სარეალიზაციოდ გაიტანენ ბაზარზე მაშინ, როდესაც აღნიშნული ობიექტები იქნებიან ნაკლებად მოთხოვნადი. დეველოპერებმა, რომლებიც არიან მოლოდინში დაიწყონ ახალი პროექტი სწრაფად მზარდი ბაზრის პირობებში, შეიძლება აღმოაჩინონ, რომ პროექტის დასრულებისათვის ეკონომიკური ციკლის ფაზა შეიცვალა და დასრულებული პროექტი აღარ არის მოთხოვნადი. მოვლენების ასეთი განვითარება განსაკუთრებით ახასიათებს მასშტაბურ და მრავალეტაპიან პროექტებს.

უძრავი ქონების სექტორის მერყეობის შემდეგ ფაქტორს წარმოადგენს დეველოპერების და ინვესტორების შეუკავებელი, ირაციონალური ოპტიმიზმი, რომლებიც ბაზრის გაჯერების პირობებშიც აგრძელებენ სტაბილურობის ფაზაში დაწყებული ახალი პროექტების დამუშავებას. შესაბამისად, სამშენებლო კომპანიებისათვის, რომლებიც ოპერირებენ საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის სხვადასხვა სექტორებში, სტრატეგიული გეგმების დამუშავების დროს გადამწყვეტი

უნდა იყოს არა მარტო ეკონომიკური ციკლის მიმდინარე ფაზა, არამედ შემდგომი ფაზებიც, რომლებიც განსაზღვრავენ ბაზრის ქცევას მომავალ წლებშიც.

მაშასადამე, კითხვაზე, თუ რატომ არის წარმოდგენილი კვლევები აქტუალური სამშენებლო კომპანიებისათვის უძრავი ქონების სექტორში პასუხი ცალსახაა: ბაზრისა და დარგის დინამიკა და ცვალებადი პირობები პერმანენტულად აიძულებენ უძრავი ქონების ბაზარზე მოქმედ სამშენებლო კომპანიებს გადახედონ ან შეცვალონ მათი სამოქმედო სტრატეგიები. ასეთ დროს კომპანიები დიდ ყურადღებას აქცევენ ისეთ ფაქტორებს, როგორებიცაა: მათი ძირითადი საქმიანობის პროფილი, გეოგრაფიული არეალი, ასაგები შენობების მიმზიდველობა და ფუნქციონალური დანიშნულება, კაპიტალის სტრუქტურა, საქმიანობის მასშტაბები, საოპერაციო მოდელის შეცვლის ისტორია, მოდელის მოქნილობა და გარე მოქმედი ფაქტორები. შესაბამისად, ზემოთხსენებული ფაქტორების კომპლექსური გაანალიზებისა და მათი გათვალისწინების გარეშე წარმოდგენილია სამშენებლო სექტორში ოპტიმალური სტრატეგიის შემუშავება და ბაზარზე მისი რეალური იმპლემენტაცია. წინამდებარე ნაშრომში გაანალიზებული რიგი საკითხებისა უდაოდ შეუწყობს ხელს სამშენებლო კომპანიებში სტრატეგიული დაგეგმვის პროცესს და დაეხმარება შესაბამის პირებს მიიღონ ოპტიმალური და ეფექტური ბიზნეს-გადაწყვეტილებები.

დისერტაციის მიზანს წარმოადგენს საქართველოში არსებული უძრავი ქონებისა და იპოთეკური ბაზრის არსებული მდგომარეობის ანალიზი, აღნიშნული ბაზრის ამჟამინდელი გამოწვევებისა და მათი გადაჭრის გზების მიმოხილვა, ასევე, შემდგომი განვითარების პერსპექტივების განსაზღვრა და აღნიშნული ფაქტორებისა და პროცესების გავლენის შეფასება სამშენებლო სექტორზე.

კვლევის ობიექტი და მეთოდი

ნაშრომში გაანალიზებულია საქართველოში არსებული იპოთეკური ბაზრის სოციალურ-ეკონომიკური და სამართლებრივი გარემო, მიმოხილულია ქვეყნისა და,

კონკრეტულად, სამშენებლო საქმიანობის განვითარების სტრატეგია, კერძოდ, გაანალიზებულია საქართველოს სტრატეგიული განვითარების პროცესში სამშენებლო საქმიანობის როლი, მიმოხილულია არსებული სოციალურ-ეკონომიკური სიტუაციიდან გამომდინარე სახელმწიფოს მიერ ინიცირებული და მხარდაჭერილი პროექტები, აღწერილია ფაქტორები, რომლებიც უარყოფითად მოქმედებენ სამშენებლო ბაზრის განვითარებაზე და დასახულია სტრატეგია, რომელიც განაპირობებს პროგრესს აღნიშნული მიმართულებით.

ნაშრომში მიმოხილულია ქვეყანაში არსებული უძრავი ქონებისა და სამშენებლო ბაზარი, ასევე, მისი ფინანსური განზომილება - იპოთეკური ბაზარი, მისი არსებული ნაკლოვანებები და შეზღუდვები, ასევე, პოზიტიური გამოწვევები და პერსპექტივები, რამდენადაც აღნიშნული ბაზრის განვითარება წარმოადგენს ნებისმიერი ქვეყნის ეფექტური ეკონომიკური განვითარების წინაპირობას.

ნაშრომში განხილულია, ზოგადად, ქვეყნის ეკონომიკის და, კონკრეტულად, უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მახასიათებლები, როგორცაა მოსახლეობის მატება, ოჯახის შემოსავალი, მომხმარებლის ხარჯვის ტიპები, დასაქმების ტენდენციები და სხვა.

ნაშრომის მომზადებისას, კვლევისა და ანალიზის საწყის ეტაპზე გავეცანი და შევაგროვე იპოთეკურ და სამშენებლო ბაზართან დაკავშირებული სამართლებრივი და ფინანსური მონაცემები და ინფორმაცია, მოვახდინე შესაბამისი ბეჭდვითი თუ ელექტრონული წიგნების, პუბლიკაციების, სტატიებისა და კვლევების ანალიზი. ასევე, მოვიძიე და გავაანალიზე ჩვენი ქვეყნის მსგავსი და მეტ-ნაკლებად იდენტური სოციალურ-ეკონომიკური წარსულისა და გეოპოლიტიკური მდგომარეობის მქონე ქვეყნების ანალოგიური მონაცემები. შემდგომ, შეგროვებულ მონაცემებს მივუსადაგე ე.წ. „რაოდენობითი“ და „ხარისხობრივი“ მეთოდები, რათა მიმეღო მეტ-ნაკლებად სრული სურათი იპოთეკურ და სამშენებლო ბაზრებთან დაკავშირებით.

ნაშრომის მეცნიერული სიახლე

ნაშრომის მეცნიერულ სიახლეს წარმოადგენს საქართველოში მიმდინარე პერიოდზე არარსებული, მაგრამ უდავოდ საჭირო იპოთეკის მეორადი ბაზრის განვითარების აუცილებლობის დასაბუთება და მისი შექმნის პოზიტიური ეფექტების ანალიზი;

ნაშრომში, ასევე, სისტემურადაა გაანალიზებული სახელწიფო რეგულაციების გავლენა სამშენებლო სფეროს განვითარებაზე და მომზადებულია შესაბამისი დასკვნები და რეკომენდაციები;

ამასთანავე, ნაშრომში მიმოხილულია სამშენებლო საქმიანობის მასტიმულირებელი მეთოდები, მომზადებულია შესაბამისი დასკვნები და რეკომენდაციები;

ამას გარდა, ნაშრომში გაანალიზებულია იპოთეკურ ბაზარზე არსებული პრობლემები და შემოთავაზებულია მათი გადაჭრის გზები და რეკომენდაციები.

შედეგების გამოყენების სფერო

სადისერტაციო ნაშრომში გაანალიზებული საკითხებისა და შედეგების გამოყენების სფერო მოიცავს როგორც სამშენებლო სექტორს (სამშენებლო კომპანიები, დეველოპერები), ისე საფინანსო სექტორს (ბანკები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები), ასევე სახელმწიფო სექტორსა (მთავრობა, პარლამენტი, პრეზიდენტი, სამინისტროები, საჯარო სამართლის იურიდიული პირები, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები) და აღნიშნული თემატიკით დაინტერესებულ სხვა იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს.

ნაშრომის აპრობაცია

ნაშრომის შედეგები მოხსენიებულია საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სტუდენტთა 83-ე, 84-ე და 85-ე ღია საერთაშორისო სამეცნიერო

კონფერენციებზე 2016 და 2017 წლებში, გამოქვეყნებულია სამეცნიერო-ტექნიკურ ჟურნალში „მშენებლობა“ 2016 და 2017 წლებში, ჟურნალში „ჰიდროინჟინერია“ - 2018 წელს, ხოლო მთლიანი ნაშრომის მიმოხილვითი და ძირითადი ნაწილები მოხსენებულია სადოქტორო პროგრამით გათვალისწინებულ სემინარებზე.

ცნობები დისერტაციის მოცულობისა და სტრუქტურის შესახებ

სადისერტაციო ნაშრომის სრული მოცულობა 125 გვერდია, იგი მოიცავს შესავალს, ხუთ თავს, ძირითად დასკვნებსა და რეკომენდაციებს და გამოყენებულ ლიტერატურას, რომელიც 52 დასახელებისგან შედგება.

ნაშრომის შინაარსი

ნაშრომის *შესავალში* წარმოდგენილია ნაშრომის მიზანი, მეცნიერული სიახლე და ნაშრომის პრაქტიკული ღირებულება.

ნაშრომის *პირველი თავი*, რომელიც შეეხება ნაშრომის აქტუალობას და კვლევის საფუძვლებს, შედგება *ორი ქვეთავისაგან*.

პირველ ქვეთავში მიმოხილულია სამშენებლო სექტორის როლი ქვეყნის აღმშენებლობაში, დასმულია საკითხი, თუ რატომ მიმაჩნია სამშენებლო სექტორის ყველაზე ეფექტურ განმავითარებლად იპოთეკა, ასეთი რა განსაკუთრებული თვისებების მატარებელია ეს კონკრეტული სანივთო უფლება, ასეთი რა შედეგების მომტანია მისი გამოყენების ეკონომიკური მექანიზმი, რომ მას გარანტირებულად შეუძლია სამშენებლო სექტორში პროგრესის ინიცირება და მისი შემდგომი განვითარება. აქვე, განმარტებულია ტერმინი „მკვდარი კაპიტალი“ და საუბარია მისი ჩართვის ეფექტურობაზე როგორც ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკურ ბრუნვაში, ისე, კონკრეტულად, სამშენებლო სექტორში. აღნიშნულია იპოთეკის, როგორც ინსტრუმენტის უმნიშვნელოვანესი როლი მთლიანად სამშენებლო სექტორის, განსაკუთრებით კი ბინათმშენებლობითი სამშენებლო ბიზნესის წარმატებაში. აქვე

განმარტებულია წარმოდგენილი კვლევების აქტუალობა იმ სამშენებლო კომპანიებისათვის, რომლებიც ოპერირებენ უძრავი ქონების სექტორში.

მეორე ქვეთავში, რომელიც შეეხება კვლევის საფუძვლებს, მიმოხილულია *ეროვნული ანგარიშების სისტემა და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრი*. აღნიშნულია, რომ ნებისმიერი სახის ანალიზის, მათ შორის, ქვეყნის ეკონომიკური მაჩვენებლების ანალიზის, განხორციელება შეუძლებელია გარკვეული ნიშნებითა და პარამეტრებით სისტემურ კანონზომიერებაში მოქცეულ მონაცემთა ერთობლიობის გარეშე, რომელიც, დამუშავებული და წარმოდგენილი უნდა იყოს დროით დინამიკაში.

ნაშრომის *მეორე თავი*, რომელიც შეეხება უძრავი ქონებისა და შრომის ბაზრის წარმოქმნის თავისებურებებს საქართველოში, შედგება *ოთხი ქვეთავისაგან*.

პირველ ქვეთავში, რომელიც შეეხება საქართველოსა და რეგიონში არსებული სოციალურ-ეკონომიკური ფონს, მიმოხილულია საქართველოს გეოგრაფიული, ეკონომიკური და გეო-სტრატეგიული მდგომარეობა, ქვეყნის როგორც არსებული, ისე სამომავლო განვითარების მიმართულებები და სამიზნეები.

მეორე ქვეთავში მიმოხილულია ქვეყნის მოსახლეობა, შრომის ბაზარი და დასაქმება, კერძოდ ქვეყანაში არსებული ეკონომიკური კონტექსტის მასშტაბური გაანალიზების მიზნით მიმოხილულია ისეთი პარამეტრები, როგორცაა *მოსახლეობის ოდენობა და დინამიკა*, მათი გადანაწილება საქართველოს რეგიონების, ასევე, საქალაქო და სასოფლო არეალებში, *შრომისა და დასაქმების ბაზრის მონაცემები, უმუშევრობა*,

მესამე ქვეთავში, რომელიც შეეხება *შემოსავლებს, ანაზღაურებასა და შემოსავლების შედარებას*, მიმოხილულია ინდივიდუალური და საოჯახო საშუალო შემოსავლები, აქვე, მოცემულია ჩვენი ქვეყნის მსგავსი და მეტ-ნაკლებად ანალოგიური სოციალურ-ეკონომიკური წარსულისა და გეოპოლიტიკური მდგომარეობის მქონე ქვეყნების, კერძოდ, დსთ-ს ქვეყნებში არსებული ანალოგიური მონაცემები.

მეოთხე ქვეთავში მიმოხილულია პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები საქართველოში, კერძოდ, მათი ოდენობა, ასევე, მისი პროცენტული შემადგენლობა ეკონომიკის სექტორების მიხედვით.

ნაშრომის *მესამე თავი*, რომელშიც მიმოხილულია საქართველოში წარმოდგენილი ეკონომიკური სისტემა და იპოთეკური ბაზარი, შედგება *შვიდი ქვეთავისაგან*.

პირველ ქვეთავში საუბარია საქართველოს ეკონომიკის მოწყობის საბაზრო მოდელზე და აღნიშნული სისტემის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელ ისეთ წინაპირობებზე, როგორცია *თავისუფალი მეწარმეობა, წარმოების საშუალებებზე საკუთრების უფლება, საბაზრო ფასწარმოქმნა და ბაზრის სუბიექტებს შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობები*. მოცემულია ბაზრის განმარტება და მასში სახელმწიფოს მიერ შესასრულებელი ფუნქციები.

მეორე ქვეთავში საუბარია იპოთეკურ ბაზარზე, მისი წარმატებული ფუნქციონირებისათვის აუცილებელ ისეთ წინაპირობებზე, როგორცია ეკონომიკური სტაბილიზაცია და ლიბერალიზაცია, პრივატიზაცია, ასევე ფინანსური სექტორის განვითარება. აქვე მოცემულია იპოთეკის პირველადი და მეორადი ბაზრების დეფინიცია, ხაზგასმულია ამ უკანასკნელის ფინანსური სარგებლიანობა და ეფექტურობა.

მესამე ქვეთავში საუბარია იპოთეკის მეორად ბაზარზე, მიმოხილულია აღნიშნული ბაზრის შექმნის სამართლებრივი წინაპირობები საქართველოში, კერძოდ აღნიშნულია, რომ სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან ათი წლის თავზე, 2007 წელს, საქართველოს სამართლებრივ სივრცეში პირველად იქნა შემოღებული *„იპოთეკის მოწმობის“* ცნება. კანონპროექტის მაშინდელ განმარტებით ბარათში ვკითხულობთ: „ ... გარდა აღნიშნულისა, კანონპროექტით განსაზღვრულია იპოთეკის მოწმობის ინსტიტუტის შემოღება. იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ კრედიტორის მოთხოვნით მოვალე გასცემს იპოთეკის მოწმობას, რაც წარმოადგენს როგორც ძირითადი, ისე

აქცესორული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს და მის მიმართ ვრცელდება ფასიანი ქაღალდებისთვის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი სამართლებრივი რეჟიმი“. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლს (რომლითაც დადგენილია იპოთეკის რეგისტრაციის წესი), დაემატა 289¹-289⁸ მუხლები, რომლებითაც განისაზღვრა იპოთეკის მოწმობის ცნება, მოწმობის შინაარსი, მოწმობიდან გამომდინარე უფლების განხორციელების, მოწმობაზე უფლების გადაცემის, მოწმობის ძალადაკარგულად გამოცხადების, მოწმობის დაგირავებისა და მოწმობის გაუქმების წესები, ასევე, მისი სანდოობის ხარისხისა და ლეგიტიმაციის ასამაღლებლად, განსხვავებების არსებობის შემთხვევაში, დამატებით დადგინდა იპოთეკის მოწმობის ჩანაწერების უპირატესობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებთან მიმართებაში.

ზოგადად, იპოთეკის მოწმობა წარმოადგენს ფასიან ქაღალდს, რომელიც ადასტურებს მისი კანონიერი მფლობელის უფლებას მოითხოვოს იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება, ხოლო ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში აძლევს უფლებას აღნიშნული მოთხოვნა იპოთეკის საგნიდან დაიკმაყოფილოს.

იპოთეკის მოწმობა წარმოადგენს სწორედ იმ ფასიან ქაღალდს, რომლის მიმოქცევაც ხორციელდება იპოთეკის მეორად ბაზარზე. მართალია აღნიშნული ინსტიტუტის შემოღებიდან გასულია 10 წელზე მეტი, თუმცა საქართველოში ფინანსური ბაზრის დაბალი განვითარების პირობებში არ ხორციელდება აღნიშნული ინსტრუმენტის პოტენციალის გამოყენება, რაც იპოთეკის მეორადი ბაზრის ამოქმედების შემთხვევაში იქნებოდა შესაძლებელი. ალოგიკურია, რომ კონსტიტუციის შემდეგ რიგით მეორე სამართლებრივ აქტში, სამოქალაქო კოდექსში, გარკვეულ ინსტიტუტს დათმობილი ჰქონდეს 8 სრული მუხლი, ხოლო ჩვენ ვახდენდეთ ქვეყნის სამოქალაქო და ეკონომიკურ ბრუნვაში აღნიშნული ინსტრუმენტის იგნორირებას და მისი შესაძლებლობების გამოუყენებლობას.

ნიშანდობლივია, ასევე, ის ფაქტიც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელსაც კრედიტორის მოთხოვნის შემთხვევაში კანონმდებლობით ევალება იპოთეკის მოწმობის გაცემა, 2007 წლიდან დღემდე არ გაუცია აღნიშნული დოკუმენტის არც ერთი (!) ეგზემპლარი.

იპოთეკის მეორადი ბაზრის შექმნა, ისტორიულად, განაპირობა იპოთეკის პირველად ბაზარზე მოქმედი ფინანსური ინსტიტუტების (ბანკების) მოთხოვნამ მაქსიმალურად სწრაფად შეეცნოთ მათ მიერ იპოთეკური წესით გაცემული ფინანსური რესურსები. იპოთეკური დაკრედიტებისას ბანკებს უწევდათ და დღესაც უწევთ სხვა სახის დაკრედიტებასთან შედარებით უფრო მსხვილი და გრძელვადიანი ფინანსური რესურსების გაცემა. შესაბამისად, დღის წესრიგში დგება აღნიშნული დანაკლისის ეფექტურად (თუნდაც ნაწილობრივ) შევსების საკითხი. ძირითადად, სწორედ აღნიშნულმა საჭიროებამ განაპირობა იპოთეკის მეორადი ბაზრის შემოღება დასავლურ ქვეყნებში.

მეორადი იპოთეკური ბაზარი, თავის არსით, წარმოადგენს კაპიტალის ბაზრის ნაწილს. მისი მთავარი ამოცანაა იპოთეკური კრედიტების შეუფერხებელი ფინანსირების უზრუნველყოფა. მეორად იპოთეკურ ბაზარზე მიმოიქცევიან სხვადასხვა სახელწოდებისა და შინაარსის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები - იპოთეკური ობლიგაციები, იპოთეკური სერტიფიკატები, საგირავნო მოწმობები და ა.შ., თუმცა მათი საერთო მახასიათებელია ის, რომ აღნიშნული ფასიანი ქაღალდები უზრუნველყოფილია პირველად ბაზარზე გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხის მიღების მოთხოვნის უფლებებით. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ფასიანი ქაღალდების ემისიას ახორციელებენ სპეციალიზებული ორგანიზაციები - საემისიო-ფინანსური კორპორაციები, ფონდები და სააგენტოები. ბანკები აღნიშნულ ორგანიზაციებს გადასცემენ საკუთრების უფლებას მსესხებლებისგან მიღებულ იპოთეკურ მოწმობებზე. ასეთი პროცედურა უზრუნველყოფს ფინანსური რესურსების სწრაფ დაბრუნებას ბანკში - რამოდენიმე

წლის ნაცვლად რამოდენიმე კვირასა ან თვეში. თავის მხრივ, საემისიო-ფინანსური ორგანიზაციები ახორციელებენ ფასიანი ქაღალდების გამოშვებას, რომლებიც უზრუნველყოფილია ბანკებისაგან შეძენილი და გაერთიანებული (აგრეგირებული) იპოთეკური მოწმობებით. აღნიშნული ფასიანი ქაღალდები მიმოიქცევიან საფონდო ბაზარზე და იზიდავენ ინვესტორთა სახსრებს. განვითარებულ ქვეყნებში იპოთეკური ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე ყველაზე პოპულარულ პროდუქტს წარმოადგენს იპოთეკური ობლიგაციები - გრძელვადიანი ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც უზრუნველყოფილია უძრავი ქონებით და მოაქვთ მცირე, თუმცა მყარი საპროცენტო შემოსავალი. აღნიშნულ ფასიან ქაღალდებს აქტიურად იძენენ ფიზიკური პირები, საკენსიო ფონდები, საწარმოები, სადაზღვევო კომპანიები, ბანკებიც კი.

ფინანსური თვალთახედვით იპოთეკური სესხის მომსახურება შესაძლოა განხილულ იქნას, როგორც სამომავლო ფულადი ნაკადების ერთობლიობა. მეორად იპოთეკურ ბაზარზე ხორციელდება აღნიშნულ ფულად ნაკადებზე უფლებების შეძენა, გაყიდვა და განაწილება. მეორადი იპოთეკური ბაზრის მთავარი უპირატესობა და დამახასიათებელი ნიშანია მისი მასშტაბურობა (გლობალურობა) და მაღალი ლიკვიდურობა.

განვითარებულ ქვეყნებში იპოთეკური სესხებიდან გამომდინარე მოთხოვნების აბსოლუტური უმეტესობა იყიდება მეორად იპოთეკურ ბაზარზე. აღნიშნულ ბაზარზე ძირითადად 4 მონაწილეა წარმოდგენილი, ესენია: იპოთეკის ინიციატორი, აგრეგატორი, ფასიანი ქაღალდების დილერი და ინვესტორი.

იპოთეკის ინიციატორი - ესაა პირველი კომპანია, რომელიც ჩართულია მეორად იპოთეკურ ბაზარში. იპოთეკის ინიციატორებს, როგორც წესი, წარმოადგენენ კომერციული ბანკები, იპოთეკური ბანკები ან იპოთეკური ბროკერები. იპოთეკის ინიციატორები, როგორც წესი, მალევე ყიდნიან იპოთეკურ მოწმობებს მეორად ბაზარზე, რაც გამოხატება როგორც ინდივიდუალური სესხებიდან გამომდინარე მოთხოვნების, ასევე მოთხოვნათა გაერთიანებული პაკეტების გასხვისებაში.

აგრეგატორი - ესაა მეორე ტიპის კომპანია, რომელიც ჩართულია მეორად იპოთეკურ ბაზარში. ისინი, როგორც წესი, წარმოადგენენ მთავრობის მიერ მხარდაჭერილ მსხვილ კომპანიებს, რომელთაც აქვთ პირდაპირი წვდომა საფონდო ბირჟებზე. როგორც წესი, ისინი იძენენ ახლადგაფორმებულ იპოთეკურ მოწმობებს, აერთიანებენ მათ პაკეტებად (პულეზად), შემდგომ ახდენენ ფასიანი ქაღალდების ემისიას, რომელთაც სწორედ ზემოთხსენებული პაკეტებით უზრუნველყოფენ.

დილერები ბირჟებზე ახორციელებენ ყველა სახის ოპერაციას იპოთეკურ ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებით. იპოთეკის მეორად ბაზარზე მათ დაინტერესებას და შემოსავლის წყაროს წარმოადგენს ფასიანი ქაღალდების შესაძენ და გასაყიდ ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობები - ე.წ. „სპრედი“.

ინვესტორები წარმოადგენენ იპოთეკური ფასიანი ქაღალდების საბოლოო შემძენებს. საზღვარგარეთული მთავრობები, საპენსიო ფონდები, სადაზღვევო კომპანიები, ბანკები და ჰეჯ-ფონდები წარმოადგენენ მეორადი იპოთეკური ბაზრის მთავარ ინვესტორებს. მათგან ზოგიერთისთვის საინტერესოა ნაკლებად რისკიანი, შედარებით განვითარებულ ქვეყნებში ინიცირებული იპოთეკური ფასიანი ქაღალდები, რომელთა სარგებლის განაკვეთი მცირე, თუმცა სტაბილურია, ხოლო ინვესტორთა ნაწილისათვის საინტერესოა საშუალო და გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნებში ინიცირებული იპოთეკური ფასიანი ქაღალდები, რომელთა რისკიანობა, და შესაბამისად, სარგებელიც, ბევრად მაღალია.

ზოგადად, ეკონომიკური თვალსაზრისით, იპოთეკა უდიდესი პოტენციალის მქონე მექანიზმია, ვინაიდან იგი უძრავ ნივთს აქცევს კაპიტალად, რომელსაც შეუძლია მუდმივად „იმუშაოს“ და მოუტანოს სარგებელი მესაკუთრეს.

იპოთეკის მეორადი ბაზრის ამოქმედება, როგორც ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკაში, ისე კონკრეტულად, სამშენებლო სექტორში, გამოიწვევს შემდეგ პოზიტიურ ეფექტს:

- მეორად ბაზარზე იპოთეკის მოწმობების გასხვისებით სესხის გამცემ ორგანიზაციებს გაუჩნდებათ შესაძლებლობა შეივსონ დიდი მოცულობის სესხების გაცემით გამოწვეული ფინანსური დანაკლისი და გასცენ უფრო მეტი ოდენობის სესხები;
- იპოთეკის მოწმობების მაღალი ლიკვიდურობის გამო მკვეთრად შემცირდება სესხის დაუბრუნებლობის საკრედიტო რისკები, რაც საშუალებას მისცემს ბანკებს შეამცირონ საპროცენტო განაკვეთები იპოთეკურ პროდუქტებზე;
- შემცირებული განაკვეთები და დამატებითი ფინანსური რესურსები გამოიწვევს როგორც კერძო სექტორის (ფიზიკური პირები), ისე სამრეწველო სექტორის (დეველოპერები, მენაშენეები) გააქტიურებას, ვინაიდან გაიაფებულ რესურსებზე წვდომის კრიტერიუმებს დღევანდელთან შედარებით გაცილებით უფრო მეტი სუბიექტი დააკმაყოფილებს.
- სამშენებლო საქმიანობის დაფინანსების წყაროების შედარებითი გაიაფება დადებითად აისახება აღნიშნულ სექტორში მომსახურების ხარისხზე, დროულობასა და პროდუქციის თვითღირებულებაზე, შესაძლოა აღნიშნულმა გამოიწვიოს პროდუქციის შედარებით გაიაფებაც, რაც, ბუნებრივია, გაზრდის შეძენის შესაძლებლობის მქონე პირთა რიცხვს. თუკი დღეს ადამიანთა ნაწილი ფინანსური რესურსების შედარებითი სიძვირის გამო ვერ ახერხებდა შეექმნა მოთხოვნა სამშენებლო პროდუქციასა და მომსახურებაზე, ფინანსური რესურსების შედარებითი გაიაფების შემთხვევაში მათ უკვე გაუჩნდებათ აღნიშნული მიმართულებით მოთხოვნის ფორმირების შესაძლებლობა. ანალოგიურად, გაიაფებული რესურსების პირობებში, დეველოპერებიც შეძლებენ უფრო მსხვილი და სრულფასოვანი პროექტების რეალიზებას, რასაც, მძაფრი კონკურენციის პირობებში, ეკონომიკის აღნიშნულ სექტორში შექმნილი პროდუქციის ხარისხსა და ფასზე ექნება პოზიტიური ეფექტი.

მეოთხე ქვეთავში საუბარია საქართველოში იპოთეკურ ბაზარზე არსებულ პრობლემებსა და გამოწვევებზე. ხსენებული ფაქტორებიდან პირველ რიგში უნდა

აღნიშნოს ფიზიკურად და მორალურად ამორტიზებული სანივთო ფონდი, რომელთა ჩანაცვლება თანამედროვე და განახლებული აქტივით მწვავედ დგას ქვეყნის დღის წესრიგში. უდიდეს პრობლემას წარმოადგენს, ასევე, დაბალი პირადი თუ ბიზნეს შემოსავალი, რაც საგრძნობლად ამცირებს მოთხოვნას სამშენებლო სერვისებსა და პროდუქტებზე. ბაზრის განვითარებაში ხელისშემშლელ ფაქტორს წარმოადგენს, ასევე, საფინანსო ინსტიტუტების ფლობაში არსებული ძვირადღირებული რესურსები. მოუქნელი და ხშირ შემთხვევაში, უსამართლოდ ხარჯიანია საბანკო პროდუქტების მომსახურების პროცესი, ასევე, ნიშანდობლივია მეორადი იპოთეკური ბაზრის არარსებობაც.

მეხუთე ქვეთავში საუბარია იპოთეკაზე, როგორც ფინანსურ რესურსზე წვდომის ინსტრუმენტზე, მოცემულია ტერმინ „იპოთეკის“ სამართლებრივი დეფინიცია, აღნიშნული უფლების რეგისტრაციის ნიუანსები, მისი გამოყენების შემთხვევები, ასევე, მისი უპირატესობები სხვა უფლებებთან, მათ შორის, გირავნობასთან მიმართებაში. აქვე მოცემულია ინფორმაცია აღნიშნული სამართალურთიერთობის ისტორიული წარმოშობის, დამკვიდრებისა და ცნების ეტიმოლოგიის თაობაზეც. აქვე, მიმოხილულია, იპოთეკის, როგორც ფინანსურ რესურსზე წვდომის ინსტრუმენტის თავისებურებები, დასმულია აქცენტები მოსახლეობის ჭარბვალიანობის პრობლემასთან დაკავშირებით და გაანალიზებულია ამ მხრივ არსებული საგანგაშო სტატისტიკური მონაცემები.

მეექვსე ქვეთავში მიმოხილულია საქართველოში საფინანსო სექტორის განვითარების პრეისტორია და დღევანდელი სტატუს-კვო, ასევე, გაანალიზებულია ეკონომიკის აღნიშნული სექტორის სტატისტიკური მონაცემები.

მეშვიდე ქვეთავში გაანალიზებულია იპოთეკურ დაკრედიტებასთან დაკავშირებული რისკები. აღნიშნულია, რომ ბოლო ათწლეულის განმავლობაში საკრედიტო პორტფელების სწრაფი ზრდის შედეგად განსაკუთრებით გაიზარდა საკრედიტო რისკების ანალიზის მნიშვნელობა. რუსეთ-საქართველოს შეიარაღებული

კონფლიქტისა და მსოფლიო ფინანსური კრიზისის შემდეგ ახალმა რეგულაციებმა აიძულა კომერციული ბანკები გაეუმჯობესებინათ საკრედიტო რისკების მენეჯმენტი და განევიტარებინათ თანამედროვე სტატისტიკური მოდელები მათი დეტალური და ღრმა ანალიზისათვის.

ნებისმიერი ბანკის საკრედიტო რისკების მენეჯმენტის უმნიშვნელოვანეს ნაწილს წარმოადგენს იპოთეკური სესხის მქონე მსესხებლების საკრედიტო რისკზე მოქმედი ფაქტორების ანალიზი. ბანკებში შექმნილია და აპრობირებულია საკრედიტო რისკის განსაზღვრის სტატისტიკური მოდელი, რომლის მიხედვითაც საკრედიტო კომიტეტებზე განიხილება და, შესაბამისად, მტკიცდება ან უარდება კონკრეტული საკრედიტო განაცხადი. სესხის გაცემასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღების დროს ფასდება ფიზიკური პირის სხვადასხვა მახასიათებელი და მათი გავლენა პიროვნების გადახდისუნარიანობაზე. პრინციპულად ანალოგიური სქემა მოქმედებს იურიდიული პირის დაფინანსების შემთხვევაშიც. საკრედიტო ინსტიტუტისათვის მნიშვნელოვანია არა იმდენად უზრუნველყოფილი გარანტიის მოცულობა ან სესხის სიდიდე (თუმცა, თავის მხრივ, აღნიშნული ფაქტორებიც არანაკლებმნიშვნელოვანია), რამდენადაც გაცემული სესხის შეუფერხებელი მომსახურების უზრუნველყოფა. შესაბამისად, მსესხებლის მახასიათებლების გათვალისწინებით ბანკები განსაზღვრავენ მათი გადახდისუნარიანობის ან გაკოტრების რისკს და მცირედანახარჯიანი ანალიზის შედეგად იღებენ ეფექტურ გადაწყვეტილებას სესხის გაცემასთან დაკავშირებით. რისკების სწორად შეფასება მომგებიანია როგორც ბანკისთვის (რის შედეგადაც შესაძლებელი იქნება უკეთესი ფინანსური შედეგების მიღება), ისე მსესხებლისთვის (რომელიც, დიდი ალბათობით, მომავალში არ დადგება ფინანსური სირთულეების წინაშე) და ასევე მარეგულირებელისთვის (ვინაიდან კრიზისის წარმოშობის ალბათობა მაქსიმალურად შემცირებული იქნება). საკრედიტო რისკის გაუმჯობესებული მენეჯმენტი, ბუნებრივია, საშუალებას მისცემს კომერციულ ბანკებს შეამცირონ საპროცენტო განაკვეთი (ძირითადად, რისკ პრემიუმის

შემცირების ხარჯზე, რომელიც საპროცენტო განაკვეთის მნიშვნელოვან კომპონენტს წარმოადგენს), შესაბამისად, გაუჩნდებათ საშუალება მიიზიდონ მეტი მომხმარებელი და გაიუმჯობესონ საერთო ფინანსური შედეგები.

მსესხებლის გადახდისუნარიანობის განმაპირობებელი ძირითადი ფაქტორებია სესხის მოცულობა, სესხის ნარჩენი ვადიანობა და მსესხებლის ფინანსური მდგომარეობა, რომლებიც გამოიხატება ოთხ ძირითად ფაქტორში: *სესხის მომსახურების კოეფიციენტი, სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი, საკრედიტო ისტორია და კლიენტის სტატუსი.*

ნაშრომის *მეოთხე თავი*, რომელიც შეეხება სახელმწიფოს როლს სამშენებლო სექტორის განვითარებაში, შედგება *ხუთი ქვეთავისაგან.*

პირველ ქვეთავში მიმოხილულია საქართველოში არსებული სამშენებლო სექტორი, აღნიშნული ინდუსტრიის თავისებურებები, მისი შემადგენელი სუბიექტები და კომპონენტები. გაანალიზებულია აღნიშნული სექტორის სტატისტიკური მაჩვენებლები, როგორცაა მშენებლობის ბრუნვის მოცულობები საწარმოთა ზომების მიხედვით (2006-2017 წლის მონაცემები), მშენებლობის დარგის ბრუნვის მოცულობები (1999-2016 წლის მონაცემები), მშენებლობის დარგში დასაქმებულთა რაოდენობა (1999-2017 წლის მონაცემები), მშენებლობის დარგში დასაქმებულთა საშუალოთვიური შრომის ანაზღაურება (2006-2016 წლის მონაცემები), მშენებლობის სექტორის წილი (%) ქვეყნის მშპ-ში (2013-2016 წლის მონაცემები), ასევე დასრულებული მშენებლობების ოდენობები რეგიონების მიხედვით (2015-2016 წლის მონაცემები).

მეორე ქვეთავში მიმოხილულია საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი, გაანალიზებულია მისი ზრდის დინამიკა, მოცემულია აღნიშნული სექტორში არსებული საშუალო ფინანსური და სტატისტიკური მონაცემები.

მესამე ქვეთავში საუბარია სახელმწიფო როლზე სამშენებლო სექტორის განვითარებაში. აღნიშნულია, რომ საბაზრო ეკონომიკურ სისტემაში, განსაკუთრებით, გარდამავალი და განვითარებადი ეკონომიკის მქონე სახელმწიფოში, დიდი როლი ენიჭება მთავრობის როლსა და ინიციატივებს ეკონომიკის ამ კონკრეტული დარგის განვითარებაში.

აღნიშნულ ქვეთავში მიმოხილულია სამშენებლო მიმართულებით ისეთი სახელმწიფო ინსტიტუტების ფუნქციონირების მოკლე აღწერა და შედეგები, როგორცაა საქართველოს მთავრობა და შესაბამისი სამინისტროები (ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო), ასევე საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი, საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი, სააქციო საზოგადოება „საპარტნიორო ფონდი“, არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „თბილისის განვითარების ფონდი“, მოკლედაა გაანალიზებული მათ მიერ განხორციელებული სამშენებლო პროფილის მქონე მსხვილი პროექტები და მათი ეკონომიკური შედეგები.

მეოთხე ქვეთავში მიმოხილულია სახელმწიფოს მიერ შემუშავებული და პრაქტიკაში გატარებული სამართლებრივი და ეკონომიკური რეგულაციების გავლენა უძრავი ქონების ბაზარზე, კერძოდ, მოცემულია უკანასკნელი წლების მანძილზე საქართველოში სახელმწიფო დონეზე შემუშავებული და რეალიზებული კონკრეტული პროგრამები, რომლებმაც პირდაპირი გავლენა მოახდინეს უძრავი ქონების და სამშენებლო ბაზრებზე, კერძოდ, საუბარია ე.წ. „სესხების გალარების პროგრამა“, ანუ უცხოურ ვალუტაში აღებული იპოთეკური სესხების ლარში კონვერტაციის სახელმწიფო პროგრამა, სესხების ეროვნულ ვალუტაში გაცემასთან დაკავშირებული შეზღუდვები, რეგულაციები საპროცენტო განაკვეთის ლიმიტირების თვალსაზრისით, ასევე, ეროვნულ ვალუტაში ფასდადების რეგულაცია.

საგადასახადო მიმართულებით სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული რეგულაციებიდან აღნიშნულია 2015 წლიდან საქართველოში მოქმედი საგადასახადო შეღავათი, რომლის მიზანია, დღე-ში საგადასახადო შეღავათების დაწესების გზით, 2008 წლის აგვისტოს ომისა და ფინანსური კრიზისის გამო შეჩერებული მშენებლობების დასრულებისათვის ხელის შეწყობა.

მეხუთე ქვეთავში მიმოხილულია სამშენებლო საქმიანობის სტიმულირების მეთოდები საზღვარგარეთის ქვეყნების მაგალითზე. მათგან ყველაზე ფართოდ აპრობირებულია შემდეგი მეთოდები:

- სამშენებლო სექტორში მოქმედი ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის საგადასახადო შეღავათების დაწესება;
- კონკრეტული სამიზნე ჯგუფებისათვის (მაგ. ახლადშექმნილი ოჯახებისათვის, სტუდენტებისათვის, იძულებით გადაადგილებული პირებისათვის, ეკომიგრანტებისათვის და სხვ.) პირველადი საცხოვრებლის შეძენის ნაწილობრივი სუბსიდირება;
- სამშენებლო სექტორში მოქმედი ფიზიკური და იურიდიული პირების დაბალპროცენტიანი ან უპროცენტო კრედიტებით უზრუნველყოფა;
- ენერგოეფექტური და გარემოსდაცვითი მშენებლობებისთვის შეღავათების დაწესება;
- სამშენებლო ბაზარზე საბანკო ინსტიტუტების რეალური ჩაურევლობის უზრუნველყოფა (მსხვილი ბანკების მიერ დაფუძნებული ან მათთან აფილირებული სამშენებლო კომპანიების კონკურენტულ და არა პრეფერენცირებულ გარემოში ოპერირება);
- სახელმწიფო, რეგიონულ და თვითმმართველ დონეზე მსხვილი და საშუალო მასშტაბის სამშენებლო/ინფრასტრუქტურული პროექტების ინიცირება.

ნაშრომის *მეხუთე თავი*, რომელშიც საუბარია სამშენებლო-საინვესტიციო პროექტის განხორციელების ფინანსურ ასპექტებზე, შედგება *ორი ქვეთავისაგან*.

პირველ ქვეთავში განხილულია სამშენებლო-საინვესტიციო პროექტის განხორციელების ეკონომიკური წინაპირობები, გაანალიზებულია პროექტის განხორციელების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მექანიზმი, აღნიშნულ პროცესში გასათვალისწინებელი რესურსები, ასპექტები და გარემოებები.

მეორე ქვეთავში განხილულია კონკრეტული სამშენებლო ბიზნეს პროექტის დაფინანსების მაგალითი, მოცემულია პროექტის განსახორციელებლად უძრავი ქონების მესაკუთრე კომპანიის წარმომადგენლების მრავალთვიანი მოლაპარაკებების ნიუანსები არაერთ სავარაუდო სუბიექტთან, რომელთა ფინანსური მხარდაჭერითაც უნდა განხორციელებულიყო აღნიშნული პროექტი. მიმოხილულია, ასევე, ზემოთხსენებული სუბიექტების, მიერ წამოყენებული გარკვეული ფინანსური და სამართლებრივი წინაპირობები, რომელთა დაკმაყოფილების შემდეგაც გახდება შესაძლებელი კონკრეტული მიმართულებით დაფინანსების მოპოვება. აქვე, გაანალიზებულია, ზემოთხსენებული პროექტის დაფინანსებისას შექმნილი სირთულეები და მიმდინარე პერიოდში მისი განუხორციელებლობის მიზეზები. აქვეა საუბარი პროექტის განვითარების ალტერნატიულ გზებსა და დაფინანსების წყაროებზე.

ნაშრომის ძირითადი შედეგები: დასკვნები და რეკომენდაციები

N	დასკვნა	რეკომენდაცია
1	დაურეგისტრირებული უძრავი ნივთების, ე.წ. „მკვდარი კაპიტალის“ წილი საქართველოს მასშტაბით მაღალია	უნდა განხორციელდეს სამოქალაქო ბრუნვაში რაც შეიძლება მეტი უძრავი ნივთის ჩართვა, რაც ბაზარზე შექმნის მეტად კონკურენტულ გარემოს და გააჩენს დამატებით მოთხოვნას სამშენებლო სერვისებზე, აქტიურადაა ასამოქმედებელი ქონების რეგისტრაციის საპილოტე და სისტემური მექანიზმები
2	საქართველოში არსებული სანივთო ფონდის 75-80% ფიზიკურად და მორალურად ამორტიზებულია	აღნიშნული ფონდის განახლების, რეკონსტრუქციის ან ჩანაცვლების მიმართულებით უნდა გააქტიურდეს როგორც სახელწიფო, ისე კერძო და საინვესტიციო ჯგუფები, თავის მხრივ, აღნიშნული საქმიანობაში ჩართული სამშენებლო სექტორისათვის უნდა ამოქმედდეს საშეღავათო საგადასახადო სქემები
3	მოსახლეობას აქვს დაბალი პირადი და ბიზნეს შემოსავალი, მხოლოდ 35%-ის ფინანსური შესაძლებლობებია თავსებადი საკრედიტო ორგანიზაციების მოთხოვნებისადმი	უნდა განხორციელდეს მოსახლეობის დასაქმების, პროფესიული გადამზადების ინტენსიური პროგრამები, ასევე, უნდა შერბილდეს საკრედიტო მოთხოვნები
4	ყველა ტიპის სესხზე, მათ შორის იპოთეკურ სესხზე, მაღალი საპროცენტო განაკვეთებია	ქვეყანაში უნდა განხორციელდეს იაფიანი ფინანსური რესურსების მოზიდვა საზღვარგარეთიდან, ასევე, საჭიროა, ადგილობრივი იაფიანი რესურსების (დეპოზიტები, საპენსიო ფონდები) მობილიზება
5	სასესხო პროდუქტებს ესაჭიროებათ მეტი ეფექტურობა	დასაწერგია სხვადასხვა სახის მოქნილი სასესხო პროდუქტი, რომლებიც მიზნული იქნება საერთაშორისო და შიდა ეკონომიკურ პარამეტრებთან, შემოსაღებია გადახდების საშეღავათო სქემები, გასაუქმებელია ან შესამცირებელია გარკვეული ტიპის საკომისიოები

6	საკანონმდებლო ხარვეზები	გადასახედია და შესაცვლელია კანონმდებლობაში მითითებული რიგი ტერმინები და პროცედურები, რომლებიც პრაქტიკაში ან საერთოდ არ გამოიყენება, ან რთულად გამოიყენება, საჭიროა ახალი ნორმების ინიცირებაც
7	მეორადი იპოთეკური ბაზრის არარსებობა	ქვეყანაში ჩამოსაყალიბებელია მეორადი იპოთეკის ბაზარი, რომელიც უზრუნველყოფს იპოთეკური პორტფელის მაღალ ლიკვიდურობას. აღნიშნული საგრძნობლად გაზრდის საკრედიტო ბრუნვის მოცულობას, ასევე გააადვილებს სესხების მომსახურებას
8	პრეფერენცირებული სამშენებლო კომპანიები	სამშენებლო ბაზარზე საბანკო ინსტიტუტების რეალური ჩაურევლობის უზრუნველყოფა (მსხვილი ბანკების მიერ დაფუძნებული ან მათთან აფილირებული სამშენებლო კომპანიების კონკურენტულ გარემოში ოპერირება)
9	ქვეყნის/ქალაქის განვითარებისათვის/ გარემოსადაცვითი/ენერგოეფექტური/ ან/და ტურისტული პოტენციალის გაზრდის მიზნით სამშენებლო პროექტების ინიცირება	ზემოთხსენებულ სამშენებლო პროექტებში მოქმედი ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის საგადასახადო შეღავათების დაწესება
10	მოსახლეობის კონკრეტულ ჯგუფებს გააჩნიათ განსაკუთრებით მომეტებული მოთხოვნა სამშენებლო პროდუქციასა და სერვისებზე	კონკრეტული სამიზნე ჯგუფებისათვის (მაგ. ახლადშექმნილი ოჯახებისათვის, სტუდენტებისათვის, იძულებით გადაადგილებული პირებისათვის, ეკომიგრანტებისათვის და სხვ.) პირველადი საცხოვრებლის შეძენის ნაწილობრივი სუბსიდირება, აღნიშნული პროდუქციისა და სერვისების მიმწოდებელ სამშენებლო სექტორისათვის საგადასახადო შეღავათების დაწესება
11	ქვეყნის განვითარების მიმდინარე ეტაპზე კერძო სექტორის მიერ სამშენებლო პროდუქციაზე მოთხოვნის გაზრდა მაღალი ინტენსივობით არ ხასიათდება	მთავრობამ სახელმწიფო, რეგიონულ და თვითმმართველ დონეზე უნდა განახორციელოს მსხვილი და საშუალო მასშტაბის სამშენებლო/ ინფრასტრუქტურული პროექტების

		ინიცირება
12	ფინანსური განათლების დონე, განსაკუთრებით საშუალო და უფროსი ასაკის მოსახლეობაში, ასევე, რეგიონებში, საკმაოდ დაბალია	საქართველოს ეროვნული ბანკის ინიციატივით ფინანსურ ინსტიტუტებს (ბანკებსა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებს) უნდა დაევალოთ ფინანსური საგანმანათლებლო პროგრამების ინიცირება და მხარდაჭერა

ნაშრომში ცალკეა გამოტანილი იპოთეკის მეორადი ბაზრის განვითარების ის მოსალოდნელი შედეგები, რომელთაც სამშენებლო სექტორზე ექნებათ პოზიტიური მასტიმულირებელი ეფექტი:

- მეორად ბაზარზე იპოთეკის მოწმობების გასხვისებით სესხის გამცემ ორგანიზაციებს გაუჩნდებათ შესაძლებლობა შეივსონ დიდი მოცულობის სესხების გაცემით გამოწვეული ფინანსური დანაკლისი და გასცენ უფრო მეტი ოდენობის სესხები;

- იპოთეკის მოწმობების მაღალი ლიკვიდურობის გამო მკვეთრად შემცირდება სესხის დაუბრუნებლობის საკრედიტო რისკები, რაც საშუალებას მისცემს ბანკებს შეამცირონ საპროცენტო განაკვეთები იპოთეკურ პროდუქტებზე;

- შემცირებული განაკვეთები და დამატებითი ფინანსური რესურსები გამოიწვევს როგორც კერძო სექტორის (ფიზიკური პირები), ისე სამრეწველო სექტორის (დეველოპერები, მენაშენეები) გააქტიურებას, ვინაიდან გაიაფებულ რესურსებზე წვდომის კრიტერიუმებს დღევანდელთან შედარებით გაცილებით უფრო მეტი სუბიექტი დააკმაყოფილებს;

- სამშენებლო საქმიანობის დაფინანსების წყაროების შედარებითი გაიაფება დადებითად აისახება აღნიშნულ სექტორში მომსახურების ხარისხზე, დროულობასა და პროდუქციის თვითღირებულებაზე. შესაძლოა აღნიშნულმა გამოიწვიოს პროდუქციის შედარებით გაიაფებაც, რაც, ბუნებრივია, გაზრდის შეძენის შესაძლებლობის მქონე პირთა რიცხვს. თუკი დღეს ადამიანთა ნაწილი ფინანსური რესურსების შედარებითი სიძვირის გამო ვერ ახერხებდა შეექმნა მოთხოვნა სამშენებლო პროდუქციასა და მომსახურებაზე, ფინანსური რესურსების შედარებითი გაიაფების შემთხვევაში მათ უკვე გაუჩნდებათ აღნიშნული მიმართულებით მოთხოვნის ფორმირების შესაძლებლობა. ანალოგიურად, გაიაფებული რესურსების პირობებში, დეველოპერებიც შეძლებენ უფრო მსხვილი და სრულფასოვანი პროექტების რეალიზებას, რასაც, მძაფრი კონკურენციის პირობებში, ეკონომიკის აღნიშნულ სექტორში შექმნილი პროდუქციის ხარისხსა და ფასზე ექნება პოზიტიური ეფექტი.

დისერტაციის ძირითადი შინაარსი გამოქვეყნებულია შემდეგ ნაშრომებში:

1. ირაკლი გოგოლაძე, *„უძრავი ქონების იპოთეკური ბაზრის ხარვეზები და მათი გაუმჯობესების სოციალურ-ეკონომიკური მიმართულებები“*; სტუდენტთა 83-ე ღია საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენცია, თეზისების კრებული, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2016წ.
2. ირაკლი გოგოლაძე, *„სამშენებლო ბიზნესის ეფექტური განვითარების გზები საქართველოში“*; სტუდენტთა 84-ე ღია საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენცია, თეზისების კრებული, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2017წ.
3. ირაკლი გოგოლაძე, *„სამშენებლო საქმიანობის სტიმულირების მეთოდები საქართველოში საზღვარგარეთის ქვეყნების მაგალითზე“*; სტუდენტთა 85-ე ღია საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენცია, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2017წ.
4. ი. გოგოლაძე, *„იპოთეკა, როგორც სამშენებლო საქმიანობის განმავითარებელი ინსტრუმენტი“*; სამეცნიერო-ტექნიკური ჟურნალი „მშენებლობა“, N2(41), საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2016წ.
5. ე. ქრისტესიაშვილი, რ. მახვილაძე, ი. გოგოლაძე, *„საკრედიტო რისკები და იპოთეკური ბაზრის გავლენა მშენებლობაზე“*; სამეცნიერო-ტექნიკური ჟურნალი „მშენებლობა“, N4(47), საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2017 წ.
6. ე. ქრისტესიაშვილი, რ. მახვილაძე, ი. გოგოლაძე, *„მკვდარი კაპიტალის ჩართვის ეფექტურობა ქვეყნის ეკონომიკურ ბრუნვასა და სამშენებლო საქმეში“*; სამეცნიერო-ტექნიკური ჟურნალი „ჰიდროინჟინერია“, N1(25), საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2018 წ.

მონაწილეობა მაქვს მიღებული შემდეგი სახელმძღვანელოების შედგენაში:

1. ი. გოგოლაძე, გ. ლალუნდარიძე, რ. მახვილაძე, კ. მახვილაძე, ჯ. ჩოგოვაძე, დ. ჭელიშვილი, *„უძრავი ქონების შეფასება და აუდიტი“* (დამხმარე სახელმძღვანელო), საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2005წ.
2. რ. მახვილაძე, კ. მახვილაძე, ჯ. ჩოგოვაძე, დ. ჭელიშვილი, ი. გოგოლაძე, *„ინვესტიციების თეორია და ანალიზი“* (დამხმარე სახელმძღვანელო), საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2005წ.
3. რ. მახვილაძე, დ. ბუჩუკური, ი. გოგოლაძე, დ. ჭელიშვილი, ნ. ქარქაშაძე, *„საქალაქო მეურნეობის ეკონომიკა და მენეჯმენტი“* (დამხმარე სახელმძღვანელო), საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, 2005წ.

Summary

The purpose of the work is to analyze the current situation in the real estate and mortgage market in Georgia, to determine the prospects of its development and to assess the impact of these factors and processes on the construction sector.

The study analyzes the socio-economic and legal environment of the mortgage market in Georgia and reviews the strategy of development of the country, in particular, construction business, namely, the role of construction activities in the strategic development of Georgia, reviews from the existing socio-economic point of view initiated and supported projects by the State, describes factors that negatively affect the development of the construction market and set a strategy that determines the progress in this direction.

The paper reviews the real estate and construction market in the country as well as its financial dimension - mortgage market, its existing shortcomings and limitations, as well as positive challenges and perspectives, as development of this market is the precondition for effective economic development of any country.

The paper discusses the actual problems and challenges that exist in the construction and mortgage market in Georgia. Among mentioned factors, at first, there should be noted physically and morally amortized housing stock, whose replacement with the modern and renewed actives is sharply set in the agenda of the country. The biggest problem, as well, is the low personal or business income that significantly reduces the demand for construction services and products. The factor that hinders development of the market, as well, is expensiveness of resources owned by financial institutions. The process of banking service is inflexible and often unfairly costly; absence of a secondary mortgage market is noteworthy, as well. Individual, as well as complex solution of these problems is possible via worldwide tested, as well as innovative, unique solutions, Therefore, the purpose of the present paper is search on such kind of recommendations.

The paper deals with the general characteristics of the country's economy and specifically the real estate market, such as population growth, family income, types of user spending, employment trends, etc. Demographic and economic analysis indicates that in Georgia, including in Tbilisi, there is a great potential to further improve and expand the scope of construction activities, as well as the need for further improvement and development of the market on the basis of real contradictions and their analysis of the practical example. In the final part of the work, the recommendations for improvement of the existing system are established.

The development of secondary mortgage market will have following positive effect on the construction sector:

- With the alienation of mortgage certificates on the secondary market, the lending institutions will have the opportunity to fill the financial shortage caused by the issuance of large volume loans and issue even more loans;
- High liquidity of mortgage certificates will significantly reduce credit risk of lending, which will allow banks to reduce their interest rates on mortgage products;
- Reduced rates and additional financial resources will result in activation of the private sector (physical persons) as well as the industrial sector (developers, producers), since more subjects shall meet the lending requirements.
- Cheapening of financing sources of construction activities will be positively reflected on the quality, timeliness and product costs. This may result in cheapening of products, which naturally increases the number of persons with the possibility of acquisition. In the same way, the developers will be able to realize more and more full-fledged projects, which will have a positive effect on the quality and cost of the product created in the above-mentioned sector of the economy.