

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

*ხელნაწერის უფლებით*

სოფია გოლეთიანი

უძრავი ქონების ბაზრის რეგულირების თანამედროვე  
ტენდენციები და პერსპექტივები საქართველოში

სადოქტორო პროგრამა – ბიზნესის ადმინისტრირება

შიფრი – 02

დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

წარდგენილი დისერტაციის

ავტორეფერატი

თბილისი

2020 წელი

სამუშაო შესრულებულია საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტში

ბიზნესტექნოლოგიების ფაკულტეტი

ბიზნესის ადმინისტრირების დეპარტამენტი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: პროფესორი ნაირა გალახვარიძე

რეცენზენტი: \_\_\_\_\_

რეცენზენტი: \_\_\_\_\_

დაცვა შედგება 2020 წლის ” \_\_\_\_\_ ” თებერვალს, \_\_\_\_\_ საათზე

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების,  
საჯარო მმართველობისა და მენეჯმენტის საუნივერსიტეტო სადისერტაციო  
საბჭოს სხდომაზე. კორპუსი VI, აუდიტორია -----,  
მისამართი: თბილისი, კოსტავას 77.

დისერტაციის გაცნობა შეიძლება სტუ-ს ბიბლიოთეკაში,

ხოლო ავტორეფერატისა ფაკულტეტის ვებგვერდზე

სადისერტაციო კოლეგიის მდივანი

პროფესორი

/ ლ. კოჭლამაზაშვილი/

## Abstract

The process of formulating the market economy makes a great impact on the country's economics. In this case, real estate, one of the most leading fields in recent years, is considered an attractive market. The development and establishment of the country's residential real estate market is an essential and crucial part of the successful functioning of this market and for people involved. Especially, an unstable environment in which country is nowadays it is essential to know exactly what perspectives the real estate market have.

The article analyzes and discusses primary and secondary real estate market platforms and features.

Currently, the real estate market has a special place in social and economic relations. It is not only directly connected to every enterprises' business process but to people employed in various fields as well.

The real estate market's infrastructure is developing very fast on the global level however the development process is not consistent like the market itself.

The real estate market together with governmental organizations represents a wide range of private firms, agencies that juridically mediating throughout the banking operations, the trading, renting process, lawyers that specialize in residential transactions and specialists that implementing residential real estate market valuation and research. Foreign investments are good indicators of a country's economy, its political structure around investments and willingness to grow and develop the country. In terms of foreign investments, Georgia belongs to the number of emerging countries desired for investments. Especially in the area of construction and real estate.

This paper analyzes tendencies of the Global real estate market that influence potential investor behaviors and their decision making. Georgia is a country where several visitors grow every year which naturally develops the hotel industry and attracts visitors to the old Tbilisi area and different resorts of Georgia.

It is essential for Georgia to attract foreign investments in order to grow its economy and develop further, the Real estate market is one of the most attractive areas of investment and development. The real estate market is rapidly developing in Georgia. Real estate expertise is essential when conducting any kind of transaction, such as: selling and purchasing, renting, pledge, division, taking a mortgage loan. The industry gradually developed from the functions performed by estate managers who managed landed property and estates for the owners and saw to it that rents were paid by tenants and that taxes and expenses incurred on the property were paid on time. The ability to rent properties makes this business even more attractive, and the income thus generated is more reliable than bonds and interest rates on deposit accounts, with the risk of a steady decline in recent times. Thus, higher incomes in real estate markets make it an attractive alternative for people.

Georgia is one of the most attractive countries in the world in terms of

attracting foreign investment. Real estate and construction markets are of great interest to investors. The thesis analyses both the behavior of the world market and its impact on emerging markets, on the Georgian real estate market. The new and used real estate market platform and its features, as well as trends in the world real estate market affecting investor decision-making, are analyzed and studied. Against this background, Georgia is so interesting, every year the number of visitors increases.

### ნაშრომის ზოგადი დახასიათება

**თემის აქტუალობა.** ქვეყნის მდგარდი განვითარების პროცესში უძრავი ქონების ეკონომიკა ეფუძნება მის განსაკუთრებულ როლს ეკონომიკის განვითარებაში, კერძოდ უძრავი ქონების, როგორც საინვესტიციო აქტივების თვისებას, მისი ადგილისა და როლის, ფასისა და ღირებულების, ფინანსური, იურიდიული და მენეჯერული საკითხების გადაწყვეტას, უძრავი ქონების ბაზრის სპეციფიკასა და სტრუქტურას შესაბამისად ეკონომიკური და სოციალური განვითარების ტენდენციების განსაზღვრას. საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარი ჯერ კიდევ ჩამოყალიბების სტადიაშია და აქედან გამომდინარე, ნაკლებად არის შესწავლილი. უძრავი ქონების ბაზრის რეგულაციებისა და ქონების ფლობასთან დაკავშირებული იურიდიული ასპექტები არანაკლებ მნიშვნელოვანი საკითხია. ჩვენს საზოგადოებას ბოლო წლებია, რაც უძრავი ქონების ბაზრის რეალური მნიშვნელობის აღქმა გაუჩნდა, მანამდე მსგავსი ქცევა არ იყო დამახასიათებელი, რადგან ურავი ქონების ბაზარმა ბოლო 15 წელია თავისი წესები შემოგვთავაზა. ცხადია, რომ აღნიშნულ ბაზარს ძლიერი მულტიპლიკატორული ეფექტი გააჩნია მთლიანი ქვეყნის ეკონომიკაზე და არსებობს მეცნიერ-ეკონომისტთა ჯგუფი, რომელიც თვლის, რომ უკანასკნელი ფინანსური კრიზისი სწორედ ამ სფეროში დაშვებული შეცდომების შედეგია. აქედან გამომდინარე, თანამედროვე მეცნიერებაში უძრავი ქონების განვითარების კანონზომიერების შესწავლა, ასევე მთლიანად ეკონომიკურ სისტემაში მისი ადგილის განსაზღვრა. რეგულირების ეფექტიანი ინსტრუმენტების შექმნის განსაკუთრებულ ინტერესის საგანს წარმოადგენს.

უძრავი ქონების ეკონომიკა აერთიანებს ეკონომიკურ, იურიდიულ და გეოგრაფიულ ასპექტებს. მათ შორის ყველაზე მნიშვნელოვანია ეკონომიკური

ასპექტები, რომელიც მოიცავს უძრავი ქონების როლს ქვეყნის ეკონომიკურ სისტემაში, ბაზრის ანალიზს, უძრავი ქონების ღირებულებაზე მაკრო და მიკროეკონომიკური ფაქტორების გავლენას, უძრავი ქონების დაფინანსების წყაროებს, ინვესტირებისა და შეფასების ზოგად საფუძვლებს. უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი და პროგნოზირება მეტად აქტუალურია, რადგან მისი საშუალებით ხდება ობიექტური ინფორმაციის მიწოდება იმ პირთათვის, რომლებიც ამ ბაზარზე სხვადასხვა მსხვილი ოპერაციების განხორციელების შესახებ იღებენ გადაწყვეტილებას. საინვესტიციო, დეველოპერული და სამემფასებლო პროექტების რეალიზაციისთვის უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი და პროგნოზირება სასიცოცხლო აუცილებელ ეტაპს წარმოადგენს.

ამ ანალიზზე დაყრდნობით შესაძლებელი გახდა წინა საინვესტიციო ეტაპზე შეფასდეს დეველოპერული და საინვესტიციო პროექტების ეკონომიკური ეფექტიანობა, ასევე შემცირდეს უძრავი ქონების შეფასების უზუსტობები და მოხდეს აღნიშნულ ბაზარზე ფასების სწორი პროგნოზირება. თანამედროვე პირობებში ისტორიულ მონაცემებზე დაყრდნობით აგებული ეკონომიკური სიტუაციის განვითარების შესაძლო სცენარების ანალიზი საკმაოდ აქტუალურია, რადგან იგი საშუალებას იძლევა გაკეთდეს ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების პროგნოზი.

დღემდე საქართველოში საცხოვრებელი უძრავი ქონების მხოლოდ ფორმალური აღწერა ხორციელდებოდა. არ კეთდებოდა ბაზრის ციკლო-ბის კვლევები, პროგნოზები. არ ხორციელდებოდა საცხოვრებელი უძრავი ქონების მოთხოვნა-მიწოდების ფაქტორების დეტალური განსაზღვრა და მაკროეკონომიკური ფაქტორების ანალიზი, რომელიც გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ბიზნესზე;

**ნაშრომის მიზანი:** კვლევის მიზანს წარმოადგენს, თანამედროვე მიდგომების გათვალისწინებით, უძრავი ქონების ბაზრის არსისა და მისი მნიშვნელობის, ღირებულების განსაზღვრა, კონკრეტული რჩევებისა და რეკომენდაციების შემუშავება, რომელიც ხელს შეუწყობს და გაზრდის უძრავი ქონების ბაზრის ეფექტიანობასა და მისი მნიშვნელოვნებას არა მარტო ქვეყნის ეკონომიკური განვითარებაში, არამედ მოსახლეობის ცნობიერებაშიც.

კვლევის მიზანი არის უძრავი ქონების, როგორც ბაზარზე ერთ-ერთი დომინანტი ბიზნეს წყარო:

1. საფასო ინდიკატორების ცვლილების ტენდენციების ანალიზის სადუმველზე თბილისის საცხოვრებელი ფართების ბაზრის პროგნოზირება.

2. საინვესტიციო უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი, მისი ქცევის თავისებურებები და ქვეყნის ეკონომიკური რყევების გავლენა მისი ღირებულების ცვალებადობაზე.

3. უძრავი ქონების განვითარების ეტაპების გამოვლენა ბიზნესის თანამედროვე გარემოში.

4. აღნიშნულის შესახებ შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების შემუშავება.

5. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში უძრავი ქონების ბაზრის რეგულირების ეფექტიანობაზე მოქმედი ფაქტორების შესწავლა.

**კვლევის ობიექტი:** კვლევის ობიექტს წარმოადგენს საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი, სადაც ხდება ათასობით ტრანზაქციის განხორციელება უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის პროცესში.

**კვლევის საგანი:** საცხოვრებელი და საინვესტიციო უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირების პროცესები, მახასიათებლები, თავისებურებები, კანონზომიერებები.

**კვლევის ამოცანები:**

- უძრავი ქონების ბაზრის საერთაშორისო გამოცდილებისა და საქართველოში არსებული ბაზრის მიმოხილვა;
- უძრავი ქონების ციკლურობის კვლევა და პროგნოზირება;
- თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის საფასო პოლიტიკის კვლევა, ახალი და მეორადი საცხოვრებელი უძრავი ქონების საფასო ინდიკატორების პროგნოზირება;
- საქართველოში უძრავი ქონების საინვესტიციო ბაზრის პროგნოზირებაზე დასკვნებისა და რეკომენდაციების შემუშავება.

**თემის შესწავლის მდგომარეობა:** უძრავი ქონების რეგულირებისა და განვითარების პრობლემა საქართველოსა და რეგიონალურ ასპექტში მეცნი-

ერული კვლევასა და პრაქტიკულ განხორციელებას მოითხოვს, ბოლო პერიოდში ამ პრობლემის გარკვეული საკითხებს მკვლევართა და ეკონომისტთა საინტერესო ნაშრომები მიეძღვნა, რომლებშიც დამუშავებულ იქნა თეორიულ საკითხებთან ერთად პრაქტიკული თეზისებიც, მაგრამ ასეთი სახით კონკრეტული კვლევის საგანი არ გამხდარა. შესაბამისად აღნიშნული საკითხი მეცნიერულ დონეზე დამუშავებას მოითხოვს. უძრავი ქონების ბაზრის შესახებ ინფორმაცია ძალიან მწირია. ჩვენთვის საინტერესო აღმოჩნდა უძრავი ქონების ბაზარი, როგორც ყველაზე მგრძობიარე ორგანიზმი, რომელიც ქვეყნის ეკონომიკური და სოციალური განვითარების მნიშვნელოვანი ხელშემეწყობი ინსტრუმენტია.

ამ კუთხით არ არის ჭარბად წარმოდგენილი დამატებითი ლიტერატურა და სამეცნიერო კვლევები, რაც შეეხება ზოგადად უძრავი ქონების ბაზრის თავისებურებას, მის შესახებ უცხოელ მეცნიერებსა და მკვლევარებს აქვთ ცაკლული ნაშრომები.

**ნაშრომის თეორიულ და მეთოდოლოგიურ საფუძვლები:** ნაშრომის თეორიულ და მეთოდოლოგიურ საფუძვლებს წარმოადგენს ქართველი და უცხოელი მეცნიერების შრომები, რომლებიც ეხება უძრავი ქონების ბაზრის ციკლორობის საკითხებს, უძრავი ქონების ბაზრის კვლევისა და პროგნოზირების მეთოდოლოგიას, საინვესტიციო და დეველოპერული პროექტების მართვასა და სტატისტიკას.

**კვლევის სამეცნიერო სიახლე:** საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარი ჯერ კიდევ ჩაამოყალიბების სტადიაშია და აქედან გამომდინარე ნაკლებად არის შესწავლილი. ჩვენს მიერ ჩატარებული კვლევა არის ერთ-ერთი პირველი მოკრძალებული მცდელობა საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის რეგულირებისა და ეფექტიანად წარმართვის მიზნით იმ ფასეული რეზერვების გამოვლენა რომელთა ამოქმედება ხელს შეუწყობს მის განვითარებას. აგრეთვე, აღნიშნულ სფეროში დასაქმებული კადრების შემოსავლიანობის ზრდას. სადისერტაციო ნაშრომში კვლევის შედეგად მიღებული და გაანალიზებული სიახლეები შეიძლება შემდეგნაირად ჩამოყალიბდეს.

- უძრავი ქონების ბაზრის დახასიათებასა და დამოუკიდებელ

სუბიექტად ფუნქციონირება განსხვავებული კუთხით;

- უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე მისი განსხვავებული სპეფიკის გარკვევა თანამედროვე მოთხოვნებთან მისადაგებით;
- უძრავი ქონების ბაზრის კანონზომიერების ციკლი და მისი გავლენა ქვეყნის განვითარებაზე;
- სინვესტიციო გარემოს მნიშვნელობა და საქართველო, როგორც აღნიშნული შესაძლებლობის საუკეთესო პლატფორმა.

**ნაშრომის პრაქტიკული მნიშვნელობა:** სადისერტაციო ნაშრომში მოცემული კვლევა გახლავთ პრაქტიკული ნაწილის შედეგად შემუშავებული რეკომენდაციების გარკვეული ერთობლიობა, რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია არა მარტო ქართველი ბიზნესმენების საქმიანობაში, არამედ ის დაეხმარება ასევე ინვესტორებსა და პორტფელის მმართველ კომპანიებს საცხოვრებელი უძრავი ქონების მიმართულებით გადაწყვეტილებების მიღებაში. აღნიშნული კვლევის შედეგები ყურადსაღები იქნება სახელმწიფო პოლიტიკის წარმართველი ორგანოებისთვისაც ინვესტორებთან ურთიერთობის პროცესში, დაეხმარება უძრავი ქონების შემფასებლებს მომავალი პერიოდის ფასების დინამიკის პროგნოზირებაში. კვლევის მასალები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ნებისმიერი უძრავი ქონების საბროკერო თუ კვლევის მიმართულებაში.

**კვლევის შედეგების აპრობაცია:** სადისერტაციო თემის ძირითადი ღირებულებები გამოქვეყნებულია ავტორის მიერ სამეცნიერო ნაშრომებში და საერთაშორისო კონფერენციაზე: საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის III საერთაშორისო კონფერენციაში „გლობალიზაცია და ბიზნესის თანამედროვე გამოწვევები“ 24-25 მაისი, ქ. თბილისი, 2019 წელი.

სადისერტაციო თემის ძირითადი ღირებულებები გამოქვეყნებულია ავტორის მიერ ოთხ სამეცნიერო ნაშრომში.

1. ჟურნალი“ ეკონომიკა“ ყოველთვიური საერთაშორისო რეცენზირებული და რეფერირებული სამეცნიერო ჟურნალი: „საცალო ბინების მეორადი და ახალი ბაზრის ქცევა ქართულ მაგალითზე“. 03-04, 2019 გვ-35.

2. ჟურნალი “ეკონომიკა“ ყოველთვიური საერთაშორისო რეცენზირებული და რეფერირებული სამეცნიერო ჟურნალი: „გლობალური უძრავი ქონების საინვესტიციო ბაზრის ტენდეციები და მათი გავლენა ქართულ ბაზარზე“;

3. ჟურნალი სოციალური ეკონომიკა, 2019. 02-03, „მიწების რეგისტრაციისა და მართვის რეფორმების ნიშვნელობა“;

4. ჟურნალი მოამბე XXXVV, საერთაშორისო რეფერირებული და რეზენზირებული პრაქტიკულ-სამეცნიერო ჟურნალი. ქ. თბილისი.2019 წ. „საბჭოთა საბინაო სისტემა და მისი გავლენა საქართველოზე“.

**ნაშრომის სტრუქტურა.** სადისერტაციო ნაშრომი წარმოდგენილია 35 გვერდის მოცულობით. იგი შედგება შესავლის, სამი თავის, 7 ქვეთავის, დასკვნებისა და რეკომენდაციებისაგან, რომელსაც თან ერთვის გამოყენებული ლიტერატურის სია. ნაშრომში მოცემული ცხრილები და დიაგრამები.

### **ნაშრომის შინაარსი**

სადისერტაციო ნაშრომის შესავალში გაშუქებულია საკვლევი თემის აქტუალობა, მეცნიერული სიახლე და ნაშრომის პრაქტიკული ღირებულება.

ლიტერატურის მიმოხილვაში განხილულია ის ლიტერატურული წყაროები, რომელთაც მნიშვნელოვანი როლი შეასრულეს სადისერტაციო თემის აქტუალობის წარმოჩენასა და კვლევის ძირითადი მიმართულებების განსაზღვრაში.

ნაშრომის პირველ თავში აღწერილია საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ზოგადი მიმოხილვა, რომელიც ორი ქვეთავისგან შედგება. საუბარია უძრავი ქონების ბაზრის ყველაზე მნიშვნელოვან აქტივზე, როგორცაა მიწა.

საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის შემდეგ, საქართველოში დაიწყო სახელმწიფო ქონების პრივატიზება, სახელმწიფო საკუთრების კერძო და იურიდიულ პირზე გასხვისების პროცესი, რამაც განაპირობა ქვეყნის ეკონომიკური წინსვლა და უძრავი ქონების ბაზრის მკვეთრი განვითარება. ამ პროცესში ყველაზე მნიშვნელოვანი აქტივი მიწაა. პირველ თავში წამოწეულია მიწაზე კერძო საკუთრების, მიწათსარგებლობისა და მიწათმფლობელობის დამკვიდრების საკითხი, რომელმაც დღის წესრიგში დააყენა მიწის რესურ-

სის მაღალეფექტური გამოყენების ახალი შესაძლებლობები. საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლამ და მეურნეობის მრავალფორმიანობის დამკვიდრებამ ძირფესვიანად შეცვალა მიწათმოწყობის თეორიულ-მეთოდოლოგიური ასპექტები. ამის გამო დღის წესრიგში დადგა სამეურნეობათაშორისო მიწათმოწყობის პრინციპების, ხერხების, მეთოდებისა და მიწის მართვის ახლებურად გააზრებისა და მართვის აუცილებლობა. მიწაზე რეფორმა მოიცავს სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ტექნიკურ და ორგანიზაციულ ღონისძიებათა ერთობლიობას, რომელიც ძირეულად ცვლის საადგილმამულო ურთიერთობებს. მათ საფუძველზე უნდა განვითარდეს მეურნეობრიობის სხვადასხვა ფორმები, რომელთა უზრუნველყოფის მიზნით უნდა მოზდეს მიწების განაწილება-გადანაწილება. განმტკიცდეს ეკოლოგიური მოთხოვნილებები მიწების გამოყენებისა და დაცვის საქმეში, დაცული იქნეს მიწათსარგებლობის სამართლებრივი უფლებები. მაგრამ ჩვენთან ამ უფლებრივი ნორმების არასრულად გამოყენებამ, რეფორმის პროცესში ჯერჯერობით ვერ შექმნა მიწის რაციონალურად და ეფექტიანად გამოყენების პირობები. ძირითადად ამის შედეგია ის, რომ პრივატიზებული მიწების ეფექტიანობა დაბალია, ხოლო სახელმწიფო სარგებლობაში არსებულ მიწები კი გამოუყენებელი, რაც დღის წესრიგში აყენებს მიწის რაციონალურად გამოყენებისათვის ახალი მექანიზმების ამოქმედებისა და გამოყენების აუცილებლობას. ამ აქტუალური საკითხების გაანალიზების ფონზე გაკეთებულია ანალიზი, რეკომენდაციები და რჩევები. საქართველოში მიწის რესურსების გამოყენების თავისებურებებიდან გამომდინარე მიწის რეგულირება და მართვა რთულ სისტემად ჩამოყალიბდა. ჩვენთან მიწების გამოყენებისა და დაცვის ორგანიზაცია მოითხოვს რეგულირების ისეთი სისტემის არსებობას, რომელიც მიწების ეფექტურად გამოყენებასა და დაცვას უზრუნველყოფს. ჩვენს ქვეყანაში ამ სისტემის რეალიზაცია უნდა განხორციელდეს არა მხოლოდ მიწის ფონდების მართვით, არამედ ეკონომიკური მექანიზმების შექმნითა და ამოქმედებით. ამასთან, თუ მიწის ფონდების მართვა ძირითადად მიმართულია მათი გამოყენების ორგანიზაციის სრულყოფისაკენ, ახალი ეკონომიკური მექანიზმის ძირითად ამოცანას

საადგილმამულო ურთიერთობის რეგულირება უნდა წარმოადგენდეს, რომელიც დღემდე ჩვენთან არ შექმნილა და საჭიროა მისი ფორმირება და გამოყენება, არადა, მიწის რაციონალურად და ნაყოფიერად გამოყენება ამ სისტემის ამოქმედების გარეშე წარმოუდგენელია. იქ, სადაც სახელმწიფო ითვალისწინებს მეურნეობის განვითარების პროექტების განხორციელებას და გააჩნია ინვესტიციების მოზიდვის დიდი მოლოდინი შეიძლება განიხილებოდეს ნაკვეთების გამოსყიდვა-გამსხვილების ვარიანტები მათი შემდგომი რეალიზაციის ან მათზე სხვადასხვა ტიპის ინფრასტრუქტურული თუ საინვესტიციო პროექტების განხორციელების მიზნით.

მას შემდეგ რაც გადაიჭრება საკუთრების პრობლემა და სრულად მოხდება იმის აღრიცხვა თუ რა ოდენობის თავისუფალი და აუთვისებელი მიწის ნაკვეთები არსებობს, მარტივად მოხდება კერძო ინვესტორებზე მშენებლობისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთების შეთავაზება, ხოლო კერძო ინვესტორები, თავის მხრივ სახელმწიფოს წარუდგენენ არქიტექტორული და სამსენებლო პროექტებს. ნაშრომში მიმოხილულია ბოლო წლებში მიწების გაყიდვების სტატისტიკური მონაცემები საქართველოს მსხვილ ქალაქებში. და აქცენტი გაკეთებულია, მიწაზე, როგორც საინვესტიციოდ საინტერესო ობიექტზე.

მეორე ქვეთავში განხილულია საქართველოს უძრავი ქონების საცხოვრებელი ბაზარი. ბაზარი და მისი განვითარების ისეთი ძირითადი მიმართულებები, როგორცაა:

-საცხოვრებელი ბინების ყიდვა-გაყიდვის ბაზარი. ამ სფეროში წლების განმავლობაში საგრძნობლად იზრდება პირველადი ბაზრის როლი, ვინაიდან მეორადი ბაზარი უკვე არ წყვეტს მოსახლეობის საცხოვრებლით და მითუმეტეს ახალი ხარისხის საცხოვრებლით უზრუნველყოფის საკითხებს, კომფორტის შექმნის კუთხით, რაც თანამედროვე საცხოვრისის შინაარს გულისხმობს. საინტერესოა წლების მიხედვით საცხოვრებელი ბინების ფასების დინამიკა და მათი ანალიზი, აგრეთვე თბილისში უბნების მიხედვით ფასთა ცვლილებები წლების ჭრილში.

-განხილულია შედარებითი ანალიზი უძრავი ქონების ობიექტთა

შორის, ხარისხისა და ფასების მიხედვით.

- გაანალიზებულია საბროკერო და დეველოპერული კომპანიების მასშტაბი და მათი როლი უძრავი ქონების საშუაშელო ოპერაციებში. არსებობს მცირე საბროკერო ფირმები, რომლებიც უმთავრესად საბროკერო საქმიანობით არიან დაკავებული და მსხვილი დეველოპერული კომპანიები, რომლებიც მჭიდროდ არიან დაკავშირებული საბანკო გარემოსთან, ორივე მათგანი უძრავი ქონების ბაზარზე მოთამაშეა და მონაწილეობენ აღნიშნული ბაზრის მართვაში.

ნაშრომში განხილულია თბილისში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის დეტალური ანალიზი უბნების მიხედვით და გაანალიზებულია ძველსა და ახალ კომპლექსში აშენებული და მშენებარე ბინების გაყიდვების დინამიკა. თვალსაჩინოებისთვის მოცემულია ცხრილები

**ცხრილი 2. დეველოპერების მიმდინარე პროექტები (2016-2017 წწ)**

პარამეტრი	2017	2016
მიმდინარე პროექტი	149	78
ბინა	6,348	4,855
გაიყიდა	75%	76%
ახალი პროექტი	59	107
ბინა	3,851	4,530

აღნიშნულ ცხრილში მოცემულია ძველ პროექტში გაყიდული ბინების რ-ბა

**ცხრილი 4. ძველ პროექტში გაყიდული ბინების რ-ბა**

გაყიდული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბინების რ-ბა ძველი პროექტებში				
უბნები	2017 Q4	2018 Q4	2019 Q2	ცვლილება 2018 Q4-თან
საბურთალო	521	649	560	-14%
გლდანის	452	534	560	5%
სამგორი	487	585	559	-4%
ნაძალადევი	259	389	334	-14%
ისანი	274	358	308	-14%
დიდუბე	263	321	277	-14%
ჩუღურეთი	121	217	223	3%
დილომი/დიდი დილომი	73	111	213	92%
მთაწმინდა	143	201	177	-12%
ვაკე	115	169	137	-19%
კრწანისი	73	84	58	-31%
ფონიჭალა	61	55	49	-11%
წყნეთი	12	22	21	-5%
<b>ჯამში</b>	<b>2,854</b>	<b>3,695</b>	<b>3,476</b>	<b>6%</b>

ცხრილი 5. ახალ პროექტში გაყიდული ბინების რ-ბა

გაყიდული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბინების რ-ბა ახალ პროექტებში				
უბნები	2017 Q4	2018 Q4	2019 Q2	ცვლილება 2018 Q4-თან
საბურთალო	1,197	1,370	1,766	29%
დიდომი/დიდი დილომი	1,163	1,540	948	-38%
ისანი	458	653	661	1%
გლდანის	490	881	532	-40%
სამგორი	305	450	384	-15%
ვაკე	348	448	291	-35%
ნამალადევი	297	499	277	-44%
დიდუბე	320	308	254	-18%
კრწანისი	212	162	130	-20%
მთაწმინდა	80	75	67	-11%
ჩუღურეთი	52	96	66	-31%
ბაგები	44	39	41	5%
ფონიჭალა	11	4	11	175%
წყნეთი	9	3	2	-33%
<b>ჯამში</b>	<b>4,986</b>	<b>6,528</b>	<b>5,430</b>	<b>-17%</b>

ნაშრომის მეორე თავი მოიცავს მსოფლიო ბაზრის ზოგად მიმოხილვას და ტენდეციებს. აღნიშნულ თავში საუბარია უძრავ ქონებაზე, როგორც მსოფლიოში ყველაზე მნიშვნელოვანი აქტივების კლასზე.

დღეს მსოფლიო უძრავი ქონების აქტივების ღირებულებები უფრო სწრაფად იზრდება, ვიდრე მისი წარმოება. გლობალური უძრავი ქონების უმეტესობა საცხოვრებელი ფართია. იგი შეადგენს 168.5 ტრილიონ დოლარს. ეს არის 2.05 მილიარდი ოჯახი მსოფლიოში და მათი სახლის საშუალო ღირებულება დაახლოებით 82,000 აშშ დოლარია. მიმოხილულია მსოფლიოს სხვადასხვა ქალაქებში ინვესტორთა მიერ კაპიტალდაბანდების მსხვილი ტრანზაქციები, გაკეთებულია შედარებითი ანალიზი მათსა და პოსტსაბ-ჭოური ქვეყნებს შორის და გაანალიზებულია მათი ქცევა. განხილულია საბჭოთა საბინაო სისტემა და მისი გავლენა განვითარებადი საქართველოს საბინაო სისტემაზე. ცნობილია, რომ საქართველო, გარდამავალი პერიოდის საწყის ეტაპზე მძიმე კრიზისმა მოიცვა. 1980-იანი წლების ბოლოს მთიან რეგიონებში ბუნებრივი კატასტროფების შედეგად უსახლკაროდ 19,000

ოჯახი დარჩა.

კონფლიქტების შედეგად სამაჩაბლოდან და აფხაზეთიდან დევნილმა 251,000 ადამიანმა დაკარგა საცხოვრებელი. 1991-1992 წლებში თბილისში სამოქალაქო ომის შედეგად ქალაქის ცენტრის დაზიანებამ ოჯახები უსახკლაროდ დატოვა. სახელმწიფოს დამატებით ვალდებულებად დააწვა კოოპერატიულ ბინათმშენებლობაში მონაწილე უბინაოდ დარჩენილი 8,000 ადამიანის პრობლემა. 2002 წელს დედაქალაქს მოაწყდა მიწისძვრით დაზარალებული 20,438 ადამიანი. შენობების 63 % დაზიანდა (13,099 სახლი), 10,6 % (2,319 საცხ. სახლი) კი სრულად ან ნაწილობრივ დაინგრა.

წლების განმავლობაში მთავრობის უმოქმედობამ, რომელსაც ქვეყანაში მძიმე ეკონომიკური მდგომარეობა ერთვოდა, გავლენა მოახდინა საბინაო მშენებლობის განვითარებაზე საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის კვალობაზე, საქართველოში დაწყებული სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის პროცესი მოიცადდა საცხოვრებელი ბინების პრივატიზაციასაც, რაც საკუთრების სახელმწიფო ქონების, კერძო და იურიდიულ პირზე გასხვისების პროცესს წარმოადგენს და სახელმწიფო და მუნიციპალურ საბინაო ბაზაში არსებული საცხოვრებელი ქონების უფასო გადაცემას გულისხმობდა მოქალაქეებზე. აღნიშნულ თავში გაანალიზებულია პოსტსაბჭოური წყობის საცხოვრებელი ბინების განაწილებისა და ერთ სულ მოსახლეზე კვადრატულობის გათვლის პოლიტიკა, განხილული და გაანალიზებულია საბჭოთა კავშირის დაგრევის შემდგომი პროცესის გავლენა საქართველოს საბინაო სისტემის პოლიტიკაზე.

ნაშრომის მესამე თავში განხილულია უძრავი ქონების ბაზრის ინვესტირება, რომელიც სამ ქვეთავად არის წარმოდგენილი.

პირველ თავში საუბარია, ქვეყანაში ტურიზმის განვითარებასა და მის გავლენაზე საქართველოზე, როგორც უძრავი ქონების საინვესტიციო ბაზარზე, რომელიც ქვეყნის ეკონომიკის ერთ-ერთი ძლიერ ბერკეტს წარმოადგენს. დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, არც ერთი პოსტსაბჭოთა ქვეყნის ტურისტული და საკურორტო ინფრასტრუქტურა ისე არ დაზარალებულა, როგორც ეს მოხდა საქართველოში. განადგურდა სხვადასხვა საკურორტო

ზონები.

რეგიონული კონფლიქტების შედეგად ქვეყანამ მიიღო 251,000 ათასი იძულებით გადაადგილებული, რომლებიც 1993 წლიდან დროებით მოთავსებული იქნენ სასტუმროებში, სანატორიუმებში, დასასვენებელ სახლებსა და ტურისტთა განთავსების სხვა ობიექტებში, რითაც სრულად იქნა პარალიზებული და ფაქტობრივად განადგურებული ქვეყნის ტურისტული ინფრასტრუქტურა. ყოველივე ამის შედეგად, საქართველოს დამოუკიდებლობის პირველივე წლებში შეიქმნა ტურისტთა განთავსების ადგილების მწვავე უკმარისობა. ამას თან დაერთო ქვეყნის ხელისუფლების იურისდიქციის გაუვრცელებლობა ტურიზმისათვის ისეთ მნიშვნელოვან ტერიტორიაზე, როგორცაა აფხაზეთი. საქართველო აღმოჩნდა უმძიმეს მდგომარეობაში თავისი სრულიად პარალიზებული და განადგურებული ტურისტული ინფრასტრუქტურით.

1994-97 წლებში ტურიზმისა და კურორტების სექტორში განხორციელდა ტოტალური პრივატიზაცია. ამ პერიოდში ინვესტიციების ოდენობა შედარებით მცირე იყო და ძირითადად მოხმარდა სახელმწიფოსაგან ტურისტული და საკურორტო ობიექტების გამოსყიდვას. 1998 წლიდან, როდესაც ქვეყანამ გააცნობიერა, რომ აფხაზეთისა და ცხინვალის რეგიონის პრობლემების გადაწყვეტა, ანუ იძულებით გადაადგილებულ პირთა დაბრუნება მუდმივ საცხოვრებელ ადგილებზე ხანგრძლივ დროს ითხოვდა. სახელმწიფომ ტურიზმის დარგში დაიწყო აქტიური საინვესტიციო პოლიტიკის გატარება ტურიზმისა და კურორტების სახელმწიფო დეპარტამენტის მონაცემებით 2003-2007 წლებში კერძო ინვესტიციებით განხორციელებულ იქნა მშენებლობები და ექსპლუატაციაში შევიდა 339 ახალი საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი სასტუმრო და სასტუმრო სახლი 16,704 მოსასვენებელი ოთახით. დღეს, როგორც არასდროს სასტუმროს სექტორი უფრო მეტად აღიარებულია, როგორც უძრავი ქონების სტაბილური აქტივი შემოსავლის ნაკადების მიხედვით. ახალმა მოთამაშემ, როგორცაა Airbnb-იმ ფეხი მოიკიდა საერთო ტურიზმის სექტორში. Airbnb-ი იზრდება სწრაფად, 80 მილიონ ოთახს აქირავებს თვეში. Airbnb-ის გავლენის ზრდა დაბალი

ბიუჯეტის რეკრეაციული სეგმენტის ფარგლებში ხდება, ვიდრე მაღალი დონის ბიზნეს ორიენტირებულ სეგმენტში. ამ თავში მოცემულია საქართველოში Airbnb-ის პლატფორმის ანალიზი, რომელიც თბილისის მაგალითზეა წარმოდგენილი.

გაანალიზებულია კომერციულად ინვესტორთათვის ყველაზე მომხიბლავი უბნები და ამ უბნებში ჩადებული ინვესტიციების რაოდენობა. კვლევის შედეგად გამოტანილია ფასების დინამიკა, უბნებისა და წლების მიხედვით, მოცემულია შედარებითი ანალიზი და პროგნოზები. აქვე განხილულია რეგიონების ინფრასტრუქტურული მიმზიდველობა.

მეორე ქვეთავში განხილულია მსოფლიო ბაზრის ის ქვეყნები, რომელიც საინტერესოდ გამოიყურება ინვესტორებისთვის, თვალსაჩინოებისთვის გამოტანილია ამ ქვეყნებსა თუ ქალაქებში მშენებლობების მაჩვენებელი, მათ ფონზე გაანალიზებულია საქართველოში არსებული მშენებლობები და მშენებლობასთან დაკავშირებული პრობლემები თუ თავისებურებები. საუბარია მშენებლობებით გამოწვეულ ეკოლოგიურ პრობლემებზე, მათ უარყოფით გავლენაზე ადამიანებზე და გამოსავლის ძიების გზებზე.

დღეს მსოფლიოში ეკონომიკური განვითარების კვალობაზე დღითიდღე იზრდება მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე; პარალელურად ფართოვდება მშენებლობების მასშტაბები, ინერგება ახალი ტექნოლოგიები, აქტიური კვლევითი სამუშაოები მიმდინარეობს მაღალი ხარისხის, უსაფრთხო და ეკოლოგიურად სუფთა სამშენებლო მასალების შესაქმნელად.

ბუნებრივ რესურსებზე მომხმარებლურმა დამოკიდებულებამ გამოიწვია გარემოს ეკოლოგიური დაზინძურება, რომელიც გახდა კლიმატის ცვლილებისა და გლობალური დათბობის ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი. ქალაქის ბუნებრივი გარემოს შენარჩუნება, მისი ანთროპოლოგიური ზეგავლენისაგან დაცვა, ეკოლოგიური წონასწორობის შენარჩუნება და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენების საკითხების გადაწყვეტა თანამედროვე ქალაქმშენებლობისთვის უკიდურესად მნიშვნელოვან პრობლემას წარმოადგენს. უნდა აღინიშნოს, რომ თანამედროვე ქალაქმშენებლობითი საქმიანობის ანალიზი მისი კომპლექსურობის გამო წარმოადგენს

რთულ ამოცანას. ურბანიზაციის პროცესის თანამედროვე ეტაპის დახასიათებისას საკმარისი არაა ქალაქთმშენებლობაში და მის არეალში არსებული ტერიტორიებზე მიმდინარე ცვლილებების შეფასება მხოლოდ დამკვიდრებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლების გათვალისწინებით წარმოებდეს. საჭიროა, ასევე, რომ ქალაქთმშენებლობითი საქმიანობისას გათვალისწინებული იქნეს არა მარტო ის მაჩვენებლები, რომლებიც განსაზღვრავენ ტერიტორიის ეკოლოგიური კომპლექსების ურთიერთქმედებას, არამედ ასევე ანთროპოგენური გავლენას ეკოლოგიურ გარემოზე.

ქალაქთმშენებლობაში გამოყენებული ჰიგიენური ნორმების გათვალისწინება არ არის საკმარისი და ქალაქთმშენებლობისა და გარემოს ურთიერთქმედების ამოცანას სრულად ვერ წყვეტს. თანამედროვე ეტაპზე, საყოველთაო გლობალიზაციის, ინტენსიური ურბანიზაციის, ქალაქების უსასრულო ზრდისა და ტერიტორიების დეფიციტის ფონზე აუცილებელი ხდება ქალაქებში ეკოლოგიური წონასწორობის მაქსიმალური შენარჩუნება და მათში მოქმედი პროცესების ოპტიმალური მართვა.

ქალაქის ობიექტური სახეცვლილება უკავშირდება მოსახლეობის მკვეთრ ზრდას და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუარესებას; სუბიექტური სახეცვლილება უმეტესად დაკავშირებულია ბუნებრივი გარემოს არაგონივრულ გამოყენებასთან. კავშირი ბუნებასთან, გარემოს დაცვის ჰუმანური პრინციპები ეს არის ის, რაც აკლია თანამედროვე ურბანიზებულ გარემოს. ეს არის ის ლაკონური ფორმულა, რომლითაც განსაზღვრულია ეკოლოგიური არქიტექტურა და გარემოს შექმნა. თანამედროვე ურბანიზებული ქალაქური გარემო ზღუდავს ადამიანს იცხოვროს ბუნებასთან კონტაქტში. ამიტომ კეთილმოწყობილი, გამწვანებული სივრცეები სოციალურ-ეკოლოგიურ მნიშვნელობას იძენს ადამიანის ყოველდღიურ ყოფაში და ემსახურება მისი ჯანმრთელობის გაუმჯობესებას, შრომისუნარიანობის ამაღლება და დადებითი ფსიქოლოგიური განწყობის შექმნას. ენერჯის ჭარბად მოხმარებამ მსოფლიო კლიმატის ცვლილებამდე მიიყვანა, რის გამოც დნება მყინვარები, ხშირდება ქარიშხლები, წყალდიდობები, ტყის ხანძრები. კლიმატის ცვლილება, ასევე, უარყოფით გავლენას ახდენს ადამიანის ჯანმრთელობაზე.

კლიმატის ცვლილების შერბილების ერთ-ერთი საუკეთესო საშუალება სწორედ ენერგოეფექტურობაა. ენერგოეფექტურ სახლში ცხოვრება კი ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებაა, რომელიც ჩვენს ბიუჯეტზე დადებითად იმოქმედებს. რეკომენდაციები, რომელიც მოცემულია ნაშრომის ამ თავში აპრობირებულია უკვე ევროპის ქვეყნებში. პირველი ექსპერიმენტული ენერგოეფექტური სახლი მსოფლიო ენერგეტიკული კრიზისის დროს 1974 წელს ამერიკის ქალაქ მანჩესტერში გამოჩნდა, ეს იყო საოფისე შენობა, რომელიც საყოფაცხოვრები სამსახურმა დაუკვეთა. ამ შენობის ენერგოეფექტურობა მზის რადიაციით, ორმაგი შემომზღუდავი კონსტრუქციების და მექანიკური საინჟინრო მოწყობილობების მართვით ხორციელდებოდა.

დღეს-დღეობით ამ სფეროში შემდეგებით გამოირჩევა გერმანია, ფინეთი და დანია. საქართველოში პირველი მცდელობა არცერთ დეველოპერს არ ჰქონია, თუმცა სახელმწიფო ახალი რეგულაციების შემუშავების პროცესშია და აღნიშნული მოთხოვნადი გახდება უპირობოდ 2020 წელს, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე.

სადისერტაციო ნაშრომში განხილული ყველა საკითხი კიდევ ერთხელ ცხადყოფს, რომ უძრავი ქონების ბაზარი შედარებით ახალგაზრდა პლატფორმაა, რომლის ქცევაც არაპროგნოზირებადია; თუმცა საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ძირითადი ტენდენციები ამ არაპროგნოზირებად გარემოში თავად გვკარნახობს გარკვეულ წესებს. ბოლო წლებში საქართველოში საცხოვრებელი უძრავი სექტორის განვითარებამ ადგილობრივ ბაზარზე გააძლიერა საბინაო ერთეულის მიწოდების ტემპი, რასაც მოჰყვა მოთხოვნის კურსის შესაბამისი ზრდა. ქვეყანა ნელი ტემპით ვითარდება და ამ ფონზე მშენებლობების ხარისხიც იხვეწება. მოსახლეობა აღნიშნულ ბიზნესში ნელ-ნელა ერკვევა და მეტად გათვითცნობიერებული ხდება. ეს კი ცალსახად ხელს უწყობს როგორც ადგილობრივ, აგრეთვე უცხოელ დეველოპერებსა და ინვესტორებს გააფართოვონ თავიანთი საქმიანობა, როგორც დიდ ქალაქებში აგრეთვე რეგიონებში. სწორედ უძრავი ქონების ბაზარი, სხვა ინსტიტუციებთან ერთად უნდა გახდეს მნიშვნელოვანი ბერკეტი ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების გზაზე.

## დასკვნა

კვლევა, რომელიც წინამდებარე სადისერტაციო ნაშრომში ჩავატარეთ, საშუალებას გვაძლევს გავაკეთოთ შემდეგი შემაჯამებელი დასკვნები:

1. საქართველოში მიწის რესურსების გამოყენების თავისებურებებიდან გამომდინარე მიწის რეგულირება და მართვა რთულ სისტემას წარმოადგენს, ამიტომაც ჩვენთან მიწების გამოყენებისა და დაცვის ორგანიზაცია მოითხოვს რეგულირების ისეთი სისტემის ჩამოყალიბებას, რომელიც მიწების ეფექტურად გამოყენებასა და დაცვას უზრუნველყოფს. ჩვენს ქვეყანაში ამ სისტემის რეალიზაცია უნდა განხორციელდეს არა მხოლოდ მიწის ფონდების მართვით, არამედ სათანადო ეკონომიკური მექანიზმების შექმნითა და გამოყენებითაც. ახალი ეკონომიკური მექანიზმის ძირითად ამოცანას საადგილმამულო ურთიერთობის რეგულირება წარმოადგენს, რომელიც დღემდე ჩვენთან არ შექმნილა; საჭიროა მისი ფორმირება და გამოყენება, არადა მიწის რაციონალურად და ნაყოფიერად გამოყენების წინაპირობა იქნება. მას შემდეგ რაც გადაიჭრება საკუთრების პრობლემა და სრულად მოხდება აღრიცხვა თავისუფალი და აუთვისებელი მიწის ნაკვეთებისა, კერძო ინვერსტორების მიერ მოხდება სახელმწიფოსთვის არქიტექტორული და მშენებლობების გეგმების წარდგენა.
2. უძრავი ქონების ბაზარი ვითარდება თავისი კანონებისა და ქცევების შესაბამისად და მასზე გავლენას ახდენს საზოგადოების მოთხოვნები, ფასეულობები და ეკონომიკაში მიმდინარე პროცესები. საქართველოში 2006 წლიდან უძრავი ქონების ბაზარის სწრაფი განვითარების ფონზე პირველადი და მეორადი ბაზარი გარკვეულწილად ერთმანეთს დაუპირისპირდა, თუმცა, ამავე დროს, ისინი ერთმანეთს ავსებენ. მაგალითად, თუ რაიმე მიზეზით (მაგალითად, გლობალური ფინანსური კრიზისი, ბიზნესის აქტივობის შემცირება და ა.შ.) რეგიონში, მეორად ბაზარზე უძრავი ქონების მიწოდება იზრდება, ძირითადი ბაზარის მოთხოვნები და ფასები ავტომატურად ეცემა. უძრავი ქონების ბაზარზე არსებობული პირველადი და მეორადი ბაზარი

კანონზომიერად თანაარსებობენ. დისერტაციაში წარმოდგენილი ფას-თა დინამიკა და მათი ანალიზი ნათლად წარმოაჩენს აღნიშნულ მოთხოვნებისა და მიწოდების სტატისტიკურ მაჩვენებლებს.

3. უძრავი ქონება ორ ასპექტში განიხილება: ერთი მხრივ მატერიალური (ფიზიკური) ობიექტი, მეორეს მხრივ, კომპლექსური, ეკონომიკური, სამართლებრივი და სოციალური ურთიერთობები. მიუხედავად იმისა, რომ უძრავი ქონების კონცეფცია არ შეიძლება იყოს სრულყოფილი, აუცილებელია მისი მისი ყოველწლიური გაუმჯობესება. ადგილობრივ ბაზარზე ბოლო პერიოდში შეინიშნება მშენებლობის ხარისხის გაუმჯობესება; გამოცხადებული მარეგულირებელი შეზღუდვები საქართველოს ბაზარზე პოზიტიურ გავლენას მოახდენს, რაც უფრო მეტად გაზრდის განვითარებულ ეკონომიკაში არსებულ საერთაშორისო სამშენებლო სტანდარტებს და უფრო მიმზიდველს გახდის მას ინვესტორთათვის ფულის დაბანდების თვალსაზრისით. ისტორიულად, უძრავი ქონების ინვესტორები მუდმივად კაპიტალის ზრდის ძიებაში არიან. შემოსავლის გლობალურ ძიებაში, უძრავი ქონების ნამდვილი ღირებულება ინვესტორებისთვის მისი მიმზიდველი პერსპექტივაა. დღეს, საქართველოს აქვს ძალიან დიდი შესაძლებლობა იყოს სასურველი პლატფორმა ინვესტირებისთვის. 2007 წლიდან დღემდე 2 მილიარდი დოლარის ინვესტიცია განხორციელდა საქართველოში. პირდაპირი უცხოური ინვესტიციის დიდი ნაწილი მოდის სამ სექტორზე: ტრანსპორტი, კავშირგაბმულობა და მშენებლობა.
4. 2008 წლის გლობალური ფინანსური კრიზისის ერთ-ერთი მთავარი მიზეზი უძრავი ქონების დეფოლტი გახდა, რამაც წამყვანი კომერციული ბანკებისა და ფინანსური ინსტიტუტების გაკოტრება გამოიწვია. დღეს კი საქართველოში სამშენებლო ბაზრის განვითარება მზარდია, რაც ქვეყნის ეკონომიკაზე დადებით გავლენას ახდენს. საქართველოს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ანალიზი, რომელიც წარმოდგენილია ნაშრომში „საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის რეგულირების თანამედროვე ტენდენციები და პერსპექტივები საქართველოში“ ცხად-

ყოფს, რომ უძრავი ქონების პლატფორმა არის ახალგაზრდა მიკროორგანიზმი. ამ ეტაპზე, აღნიშნულ ბიზნესში გამოცდილება არ გვაძლევს საშუალებას თამამად მივიღოთ გონივრული გადაწყვეტილება უძრავი ქონების ყიდვისა თუ ინვესტიციების დაბანდების შესახებ. ამიტომაც აუცილებელია ნათლად გვესმოდეს განვითარების რა ეტაპზე იმყოფება უძრავი ქონების ბაზარი, მუდმივად ვაანალიზებდეთ აღნიშნული ბაზრის პერსპექტივებს, რაც რეგულარულად მოითხოვს ამ ბაზრის სისტემურ ანალიზს.

## ნაშრომის აპრობაცია

სადისერტაციო ნაშრომის ძირითადი დებულებები გამოქვეყნებულია ავტორის შრომებში, სტატიებში, კონფერენციაზე და გადმოცემულია ინფორმაციის სახით ავტორის მიერ შესრულებულ კოლოქვიუმებში:

1. კოლოქვიუმი 1 – „უძრავი ქონების ბაზრის რეგულირების თანამედროვე მეთოდები“, 25.07.2018.
2. კოლოქვიუმი 2 – „საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტენდენციები საქართველოში“ 25.02. 2019.

## სტატიები:

1. ჟურნალი“ ეკონომიკა“ ყოველთვიური საერთაშორისო რეცენზირებული და რეფერირებული სამეცნიერო ჟურნალი „საცალო ბინების მეორადი და ახალი ბაზრის ქცევა ქართულ მაგალითზე“ 03-04, 2019 გვ-35.
2. ჟურნალი“ ეკონომიკა“ ყოველთვიური საერთაშორისო რეცენზირებული და რეფერირებული სამეცნიერო ჟურნალი „გლობალური უძრავი ქონების საინვესტიციო ბაზარის ტენდენციები და მათი გავლენა ქართულ ბაზარზე“ 03-04, 2019, გვ. 58
3. ჟურნალი სოციალური ეკონომიკა „მიწების რეგისტრაციისა და მართვის რეფორმების ნიშვნელობა“ 2019. 02-03, გვ.34
4. ჟურნალი მოამბე XXXVV, საერთაშორისო რეფერირებული და რეცენზირებული პრაქტიკულ-სამეცნიერო ჟურნალი. ქ. თბილისი. 2019 წ. „საბჭოთა საბინაო სისტემა და მისი გავლენა საქართველოზე“. გვ.96.

## კონფერენცია:

- 1.საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი III საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენცია გლობალიზაცია და თანამედროვე გამოწვევები. ქ.თბილისი, 2019 წელი.