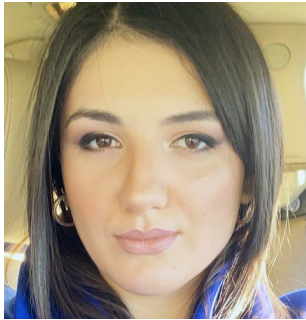




## EARLY EFFECTS OF THE COVID-19 PANDEMIC ON THE REAL ESTATE MARKET IN GEORGIA



**Natia Terterashvili**  
TSU Doctoral student  
in the Faculty of Economics and Business  
E-mail: natia.terterashvili467@eab.tsu.edu.ge

DOI suffix: 10.36962/NEC6102202158

### ABSTRACT

The article analyzes the early effects of the COVID\_19 pandemic on the Georgian real estate market. There are studies examining the impact of health deterioration and pandemic shocks on housing markets. Based on the analysis of the economic consequences caused by similar events in the past and the tools of state regulation in a crisis situation, parallels are drawn with the modern Covid pandemic. In studying the crisis situation in the real estate market, we also rely on the experience of the global financial crisis of 2007-2008, which is most often associated with the current situation. The research is mainly based on the data of the Georgian Public Registry on the real estate market, which is updated by months. The article also discusses the role and importance of government decision-making in the development business, which has helped the real estate market to some extent.

Crises are particularly damaging to the construction and real estate sectors, but we also expect that the real estate market will recover rapidly with the lifting of restrictions. This is based on the recent experience of Georgia, in particular, our simultaneous analysis of the results of the first wave of the COVID\_19 pandemic. The situation was different during the crisis of 2007-2008, which was accompanied by war with Russia. Then the turn over of the construction sector decreased by 12% per year and it took about three years for the market to fully recover. At the same time, before 2008, the prices in the real estate market were very high, which confirmed the existence of a real estate "bubble". In modern conditions, it is difficult to talk about the existence of a "bubble", because before the pandemic real estate prices were balanced and stable. This fact allows for additional optimism.

The paper summarizes the main findings, identifies all the challenges the market are facing and also provides relevant recommendations for market participants.

**Keywords:** COVID\_19 pandemic, Real Estate, Crisis, development business, State regulations.

## COVID-19 პანდემიის ნაადრევი ეფექტები უძრავი ქონების ბაზარზე საქართველოში

ნათია ტერტერაშვილი,  
თსუ ეკონომიკისა  
და ბიზნესის ფაკულტეტის დოქტორანტი  
ტელ: 551-11-11-32;  
ელ.ფოსტა:natia.terterashvili467@eab.tsu.edu.ge

### ანოტაცია

სტატიაში გაანალიზებულია COVID\_19 პანდემიის ნაადრევი ეფექტები საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე. არსებობს კვლევები, რომლებიც შეისწავლის ჯანმრთელობის გაუარესებისა და პანდემიური შოკების გავლენას საბინაო ბაზრებზე. წარსულში მსგავსი მოვლენებით გამოწვეული ეკონომიკური შედეგებისა და კრიზისულ ვითარებაში სახელმწიფო რეგულირების ინსტრუმენტების ანალიზის საფუძველზე, გავლებულია პარალელები თანამედროვე კოვიდ პანდემიასთან. უძრავი ქონების ბაზარზე არსე-

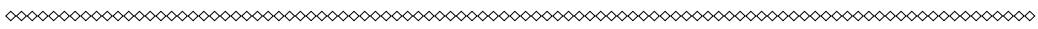
THE NEW ECONOMIST / ახალი ეკონომისტი



ბული კრიზისული ვითარების შესწავლისას ასევე ვეყრდნობით 2007-2008 წლის გლობალური ფინანსური კრიზისის გამოცდილებას, რომელსაც ყველაზე უფრო ხშირად აკავშირებენ დღევანდელ ვითარებასთან. კვლევა ძირითადად ეყრდნობა საქართველოს საჯარო რეესტრის მონაცემებს უძრავი ქონების ბაზარის შესახებ, რომელიც თვეების მიხედვით ახლდება. სტატიაში ასევე განხილულია სამთავრობო გადამწყვეტილების როლი და მნიშვნელობა დეველოპერულ ბიზნესში, რომელიც გარკვეულწილად დაეხმარა უძრავი ქონების ბაზარს. სუბსიდირების პროგრამის დასრულების შემდგომ გამოქვეყნებული მონაცემები ცხადყოფს, რომ მთავრობის მიერ განხორციელებულ სუბსიდირების პროგრამას მნიშვნელოვანი ეფექტი ჰქონდა უძრავი ქონების ბაზარზე მოთხოვნის სტიმულირებაში და ასევე გავლენა იქონია კრიზისის დროს სექტორის სტაბილიზაციაზეც.

სტატიაში დასკვნის სახით ჩამოყალიბებულია ძირითადი მიგნებები, გამოვლენილია გამოწვევები, რომლის წინაშეც დგას ბაზარი, და ასევე, გაცემულია შესაბამისი რეკომენდაციები მასში მონაწილე მხარეებისთვის.

**საკვანძო სიტყვები:** COVID-19 პანდემია; უძრავი ქონება; კრიზისი; დეველოპერული ბიზნესი; სახელმწიფო რეგულაციები.



**შესავალი**

2020 წლის 11 მარტს მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციამ ახალი ვირუსი, სახელწოდებით COVID-19, პანდემიად გამოაცხადა. ვირუსმა სწრაფად მოიცვა 200-ზე მეტი ქვეყანა და გლობალურ საფრთხედ და გამოწვევად იქცა.

2021 წლის 20 მაისის მდგომარეობით საქართველოში აღწერილია სულ 334 705 ქეისი, საიდანაც 4 540 გარდაცვალების ფაქტი გვაქვს. გამოჯანმრთელებული კი 315 254 შემთხვევაა. მონაცემები ყოველდღიურად იზრდება, ჯანდაცვის სისტემა პარალიზებულია, ქვეყანაში კი მოქმედებდა მკაცრი შეზღუდვები, რომლის ნაწილი დღესაც არ გაუქმებულა [20]. როგორც ვხედავთ მდგომარეობა საკმაოდ მძიმეა.

არსებული ვითარების ანალიზისას, ხშირად იხსენებენ 2008 წლის ფინანსურ კრიზისს და მის საწინააღმდეგო ღონისძიებებს. სიმპტომები ერთი შეხედვით მსგავსია - ჩამოშლილი საფონდო ბირჟები, რეცესია, იაფი ნავთობი... თუმცა, კორონა-კრიზისი თვისებრივად მაინც სხვაა. პირველ რიგში, ეს ეხება რეცესიის გამომწვევ მიზეზებს. 2008 წლის კრიზისს წინ უძღვოდა ხელოვნურად გაიფხუბული და ადვილად ხელმისაწვდომი ფული, რომელმაც მოკლევადიან პერიოდში წაახალისა ერთობლივი მოთხოვნა. თუმცა “ბუშტი” მალე გასკდა, უძრავი ქონების ბაზარი ჩამოიშალა და მთელი ფინანსური სისტემა თან ჩაიყოლა [9]. კრიზისის დასაწყისი დაკავშირებული იყო აშშ-ს უძრავი ქონების ბაზარზე ე.წ. სუბსტანდარტული იპოთეკური დაკრედიტების კრიზისთან, რომელიც 2007 წლის ზაფხულის შემდეგ გავრცელდა სხვა ქვეყნების ეკონომიკაზე. ამ ქვეყნებში ადგილობრივმა ფინანსურმა დისბა-

ლანსმა ხელი შეუწყო სუბსტანდარტულ აქტივებზე პირდაპირი დამოკიდებულების, აქტივების გარკვეული კლასების მიმართ ნდობის დაკარგვასა და ფინანსურ ბაზრებზე ლიკვიდობის ამონურვას [1].

კრიზისი, რომელიც COVID-19-ის პანდემიამ გამოიწვია სრულიად განსხვავებულია. პანდემიის გავრცელებას წარმოების და ლოგისტიკის შეფერხება მოჰყვა, რამაც მინოდების კრიზისი წარმოშვა. იძულებითმა იზოლაციამ და საყოველთაო კარანტინმა მკვეთრად შეამცირა მოთხოვნაც. ნავთობის ბაზარზე ფასები დაეცა და მსოფლიო ეკონომიკამ ორმაგი დარტყმა მიიღო. თუ საფინანსო სექტორს პრობლემები შეექმნება, კრიზისი თავის ყველაზე რთულ ფორმას მიიღებს. მოკლედ, წარსული ეკონომიკური კრიზისებისგან განსხვავებით, ამჯერად, ეკონომიკის დაავადებისგან პრევენცია დგას დღის წესრიგში.

ბუნებრივია, პანდემიის მიზეზით უძრავი ქონების ბაზარზე მდგომარეობა ყველგან გაუარესდა. ასეთ დროს ყურადღების ცენტრში მსოფლიოს პირველი ეკონომიკის – აშშ-ის ბაზარი მოექცა. ყველაზე კრიზისული თვეები მარტი, აპრილი და მაისი იყო. მსგავსად ამერიკისა, ყველაზე დიდი ვარდნა საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზეც აპრილში გვაქვს, რაც საქართველოს შემთხვევაში უკავშირდება საქართველოს მთავრობის მიერ გამოცემულ დადგენილებას სრული ლოქდაუნისა და იძულებითი იზოლაციის შესახებ.

ქვეყნების უმეტესობის ფისკალური პოლიტიკა ხასიათდება მხარდამჭერი ქმედებით მთავრობებისგან მცირე და საშუალო ბიზნესენისთვის, რადგან პანდემიამ კრიტიკულად იმოქმედა ბიზნესის ამ ნაწილზე, იაფი კრედიტები, გადასახადებისგან გა-

THE NEW ECONOMIST / ახალი ეკონომისტი



თავისუფლება, საკრედიტო გარანტიები, ხელფასებისა და კომუნალური გადასახადების დაფინანსება, ერთჯერადი დახმარება უმუშევარი მოსახლეობის მხარდასაჭერად და ა.შ. ამ შედეგებთან ერთად საქართველოს მთავრობა მიმართავს დეველოპერული სექტორის გაჯანსაღებისკენ მიმართულ ანტი კრიზისულ გეგმას, რომელიც სწორედ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის საჭიროებებს პასუხობს და მისი საქმიანობის ხელშეწყობისაკენ არის მიმართული. რადგან საქართველოს ეკონომიკაში საცხოვრებელ უძრავ ქონებას მნიშვნელოვანი წილი უჭირავს, შესაბამისად საინტერესოა ამ კუთხით გატარებული რეფორმების შედეგი.

**ლიტერატურის ანალიზი**

COVID პანდემია ერთადერთი არ არის პანდემიათა შორის, რომელიც კაცობრიობას გადაუტანია, შესაბამისად, არსებობს კვლევები, რომლებიც ეხება ჯანმრთელობის გაუარესებისა და პანდემიური შოკების გავლენას საბინაო ბაზრებზე. მაგალითად, აბროსმა, ფილდმა და გონსალესმა (2020წ) შეისწავლეს ქოლერას პანდემიის გავლენა, ლონდონის ერთ-ერთ სამეზობლოში მე-19 საუკუნეში. კვლევამ აჩვენა, რომ პანდემიიდან ათი წლის შემდეგ საცხოვრებლის ფასები მნიშვნელოვნად იყო შემცირებული და უფრო მეტიც, განსხვავებები საცხოვრებლის ფასებში 160 წლის შემდეგაც კი, კვლავ შენარჩუნებულია [3].

ხოლო ფრენკი და კორევეარი იკვლევდნენ იმ მოვლენების შედეგებს, რომელიც გამოიწვია მე-17 საუკუნის ამსტერდამში შავი ჭირის აფეთქებამ და მე-19 საუკუნის პარიზში ქოლერას ეპიდემიის გავრცელებამ საცხოვრებლის ფასებზე. მათ თავიანთ კვლევაზე დაყრდნობით გამოთქვეს მოსაზრება, რომ მოცემულმა სიტუაციამ გამოიწვია მნიშვნელოვანი ცვლილება საცხოვრებლის ფასებზე, იგი მნიშვნელოვნად შემცირდა და შედარებით უმნიშვნელო იყო შემცირება ქირის ფასებში. ყველაზე დიდი ვარდნა მოხდა პირველი 6 თვეში ისეთ ადგილებში, რომლებიც ითვლებოდა ყველაზე მძიმედ დაზარალებულ ადგილებად. თუმცა მათმა კვლევამ აჩვენა ისიც, რომ ფასების ცვლილება იყო გარდამავალი და ორივე ქალაქი მალევე დაუბრუნდა სანყის ფასებს [6].

ვონგი (2008) თავის ნაშრომში მიუთითებს, რომ სარსის ეპიდემიამ გამოიწვია 1,6%-იანი ვარდნა საცხოვრისის ღირებულებებში, ხოლო ამ პერიოდში გარიგებების მოცულობის 72% მოდიოდა ჰონ-კონგზე [8].

დევისმა (2004) გამოიკვლია ჯანმრთელობის რისკების ეფექტი უძრავი ქონების ფასებთან მიმართებაში, მათ შორის ბავშთა ლეიკემიის აქტიური ქეისების ეფექტის გავლენა საცხოვრისის ფასებზე. კვლევა ჩატარდა ნევადას იზოლირებულ სოფელში. დევისი მიიჩნევს, რომ სოფლებში, რომლებიც მეტად დაზარალდა ავადმყოფობის მხრივ, საცხოვრებელი სახლების ფასები მნიშვნელოვნად შემცირდა, იმ ადგილებისგან განსხვავებით, რომელთაც ნაკლები ზიანი მიაღწია ამ მხრივ. კვლევის შედეგები ვრცელდება იმ პერიოდზე, როდესაც გავრცელების რისკი მაქსიმალურად მაღალი იყო [7].

გამოცემამ Currie, et al. (2015)-მა გამოაქვეყნა კვლევა, რომელიც ადგენს კავშირებს, სამრეწველო ქარხნებიდან ტოქსიკური ემისიების გამოყოფასა და საცხოვრებელი ფართების ღირებულებას შორის. კვლევის მიხედვით სამრეწველო ქარხნების გახსნამ გამოიწვია ამ ქარხნებიდან 800 მეტრის რადიუსში, საცხოვრებელი ფართების ღირებულების შემცირება დაახლოებით 11%-ით [5].

როგორც აღვნიშნეთ, პანდემიის მიზეზით უძრავი ქონების ბაზარზე მდგომარეობის გაუარესებით ყურადღების ცენტრში მსოფლიოს პირველი ეკონომიკის – აშშ-ის ბაზარი მოექცა. ყველაზე კრიზისული თვეები მარტი, აპრილი და მაისი იყო. შესაბამისად არსებობს მოლოდინები და პროგნოზები:

Forbes-ის მიერ გამოქვეყნებულ სტატიაში მოცემულია 5 ავტორიტეტული ეკონომისტიკის შეფასებები და პროგნოზები, რომლებიც ივნისიდან მდგომარეობის შედარებით გაუმჯობესებას აფიქსირებდა და ვარაუდობდა, რომ დადებითი ტენდენცია შემდეგ თვეებში გაგრძელდებოდა, ერთ-ერთი მათგანი – მარკ ფლემინგი უახლოეს პერსპექტივაში ბაზრის თანამიმდევრულ აღდგენას ვარაუდობდა, მეორე – რალფ მაკლოლინი აღნიშნავდა, რომ მოვლენები ტალღისებურად განვითარდებოდა, რაც სავსებით ლოგიკური იქნებოდა თუკი შემოდგომაზე COVID-19-ის ახალი შემოტევის მომსწრენი გავხდებოდით[4]. ამ შემთხვევაში - რალფ მაკლოლინის შენიშვნები მეორე ტალღასთან დაკავშირებით გამართლდა და შემოდგომაზე კვლავ ინფიცირების მეორე ტალღა დაიწყო, ბაზარზე კი მოვლენები ტალღისებურად განვითარდა.

„The Economist“ გაცემას გამოთქვამდა იმის გამო, რომ საბინაო ბაზარი არცთუ ისე მწვავედ რეაგირებდა შემქნილ კრიზისზე და აღნიშნავდა, რომ უკვე მაისში ფასები 4.3%-ით აღემატებოდა შარშანდელს, ხოლო COVID-19-ით გამოწვეული პრობლემები ვერაფრით შეედრება 1990-იანი



ნლებისა და 2007-2009 წლების კრიზისების დროს ბაზარზე მომხდარ უარყოფით ცვლილებებს“ [10].

Bari, s. K. Yor, k - ის სტატია, რომელიც იკვლევს COVID-19 პანდემიის გავლენის ნაადრევ ეფექტებს საბინაო ბაზრებზე ამერიკაში, აქვეყნებს კვლევას, რომელშიც DD მრუდის ანალიზით შემონიშნა სტატისტიკური მონაცემები და სახეზე გვექონდა მზარდი კოლაფსი ამერიკის საბინაო ბაზარზე ყველა შტატში, სტატიაში აღნიშნულია, რომ 16 აპრილის შემდგომ საბინაო ბაზარზე აღინიშნება მზარდი ტენდენცია, ეს შეიძლება ჩაითვალოს ბაზრის აღდგენის ნაადრევ ნიშნად, თუმცა საგულისხმოა ის მოვლენები, რომლებიც განვითარდება უახლოეს მომავალში და ამას გვიჩვენებს შემდეგი კვლევა, როდესაც უკვე სახეზე გვექნება პანდემიის მოცვის ანალიზი [4].

სამშენებლო ინდუსტია ერთ-ერთი ყველზე აქტიური დარგია მთელ მსოფლიოში. მას დიდი გავლენა აქვს ქვეყნის ეკონომიკაზე. განვითარებად ქვეყნებში სამშენებლო ბიზნესის განვითარება მხოლოდ მომიჯნავე ინდუსტრიების განვითარებას კი არ უწყობს ხელს, არამედ დადებითად მოქმედებს ქვეყნის სოფლის მეურნეობაზე, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამუშაო ადგილების რაოდენობაზე და ა.შ. სამშენებლო ინდუსტრიის განვითარებას თან სდევს სამუშაო ადგილების მატება, ეს კი მნიშვნელოვანია ქვეყნის ეკონომიკისთვის, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც საქმე ეხება განვითარებად ქვეყნებს - ისეთებს, როგორც საქართველოა [2]. აქედან გამომდინარე, ამ სფეროს პრობლემების ანალიზი და მხარდაჭერა, კრიზისის დროს, მნიშვნელოვანია ჩვენი ქვეყნის ეკონომიკისთვის.

კომპანია „პროსპექტის“ ექსპერტები აღნიშნავენ, რომ 2008 წლის შემდეგ, ქართულ ბაზარს კიდევ ჰქონდა კრიზისთან ბრძოლის გამოცდილება. პირველი, 2015 წელს ეროვნული ვალუტის გაუფასურებას დამატებით დაერთო ეკონომიკური კრიზისი საბერძნეთში და ვინაიდან ბაზარი დიდწილად დამოკიდებული იყო ფულად გზავნილებზე, აღნიშნულმა ნეგატიური გავლენა იქონია გარიგების რაოდენობაზე, 6%-ით შემცირდა ტრანზაქციების რაოდენობა. მეორე დარტყმა ბაზარს მიაღდა 2019 წლის პირველ კვარტალში - საბანკო რეგულაციების გამკაცრებამ გაყიდვების მოცულობა 29,9%-ით შეამცირა.

Galt&Taggart-ის მიერ მაისში ჩატარებული კვლევის თანახმად, რომელიც ეხება დღევანდელ COVID\_19 პანდემიის გავლენას უძრავი ქონების ბაზარზე ინვარ-თებერვალში, უცხოურ ვალუტაში

რეკორდულად დაბალი საპროცენტო განაკვეთების წყალობით, საკმაოდ გაიზარდა იპოთეკური სესხების გაცემა. გაყიდვები მარტის პირველ ნახევარშიც კი იზრდებოდა, რაც თვის ბოლოსთვის, დაწესებული შეზღუდვების გამო, მკვეთრი დაცემით შეიცვალა - 37.6%-იანი კლება დაფიქსირდა [12].

არაკომერციული ინტერნეტ პლატფორმა Recov. ge-ზე ვეცნობით გამოქვეყნებულ Colliers International Georgia-ს კვლევების შედეგებს. მკვლევარები განიხილავენ საბაზისო სცენარს, ზომიერი იზოლაციის პირობებში 2020 წლის ბოლომდე. კვლევიდან იკვეთება, რომ ნეგატიურია მოლოდინები მედიუმ სეგმენტის საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე, როგორც ტრანზაქციების, ისე ფასის კუთხით. ამ სეგმენტში უფრო გააქტიურდება სპეკულაციური ტრანზაქციები, უძრავი ქონების შემცირებული ფასის ხარჯზე. ეკონომ კლასის შემთხვევაში ფასი უმნიშვნელოდ შეიცვლება, თუმცა ტრანზაქციების რაოდენობა ამ სეგმენტშიც მოიკლებს. აღსანიშნავია, რომ იზოლაციის ფონზე მოთხოვნა იზრდება კერძო სახლებზე მათ შორის ქალაქგარეთ. პრემიუმ კლასის შემთხვევაში წლის ბოლომდე მოსალოდნელია ტრანზაქციების შემცირება, თუმცა მათი ვარაუდით, ფასი უმნიშვნელოდ შეიცვლება. ეს განსაკუთრებით მწვავედ აისახება გასაქირავებელ უძრავ ქონებაზე, სადაც მოსალოდნელია როგორც ტრანზაქციების, ისე, მათ შორის, ფასის შემცირებაც. მოკლევადიან პერიოდში მოსალოდნელია ტრანზაქციების შემცირება განსაკუთრებით ტურისტულ არეალებში, როგორებიცაა: ბათუმი, ბაკურიანი, გუდაური [13].

წარსულში განვითარებულ კრიზისებთან შედარებით, რომელიც სტატიაში განვიხილეთ COVID-19-ით გამოწვეული კრიზისი ყველაზე მძიმეა მისი გლობალურობიდან გამომდინარე. სოციალურმა დისტანციამ უდიდესი ზიანი მიაყენა მომსახურების სფეროს, რაც უმუშევრობის დონეს კიდევ უფრო მკვეთრად გაზრდის, ხანგრძლივი ვადით შემცირდება ფულადი ნაკადების შემოდინებაც საქართველოში. შექმნილ სიტუაციაში მოსახლეობა პრიორიტეტს ანიჭებს თანხის დაზოგვას. მოთხოვნის შემცირება კიდევ უფრო შეამცირებს ფასებს. თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ მოთხოვნის ელასტიურობა ფასთან მიმართებით უძრავი ქონების ბაზარზე დაბალია, სამომავლოდ ფასების შემცირებამ ნაკლებ სავარაუდოა მოთხოვნის ზრდა გამოიწვიოს [14].

პანდემიის საშუალო და გრძელვადიან გავლენაზე უძრავი ქონების საერთაშორისო ფედერაციის

FIABCI-ს პრეზიდენტი ვალიდ მოუსა აღნიშნავს: „სექტორზე პანდემიის გავლენა არსებითია და მისი ხარისხი დამოკიდებული იქნება ეკონომიკური საქმიანობის შეზღუდვის ხანგრძლივობაზე, თუმცა აქვე აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონება სხვა სექტორებთან შედარებით მედეგია მსგავსი რყევებისადმი და შესაძლოა ნაკლებად დაზარალდეს, თუკი მოხდება დროული ადაპტირება არსებულ რეალობასთან“ [15].

**უძრავი ქონების ბაზრი და ვირუსის გავრცელების წინააღმდეგ მიმართული სამთავრობო შეზღუდვების სინქრონული ანალიზი**

საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარზე წლის დასაწყისში დაფიქსირებული მცირედით აღმავალი ტენდენცია (იხ. დიაგრამა 1) COVID-19-ით გამოწვეულმა შეზღუდვებმა შეაჩერა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური მონაცემების ანალიზზე დაყრდნობით შეგვიძლია ვთქვათ, რომ ყველაზე დიდი შემცირებით 2020 წლის აპრილის თვე ხასიათდებოდა (იხ. დიაგრამა 1).

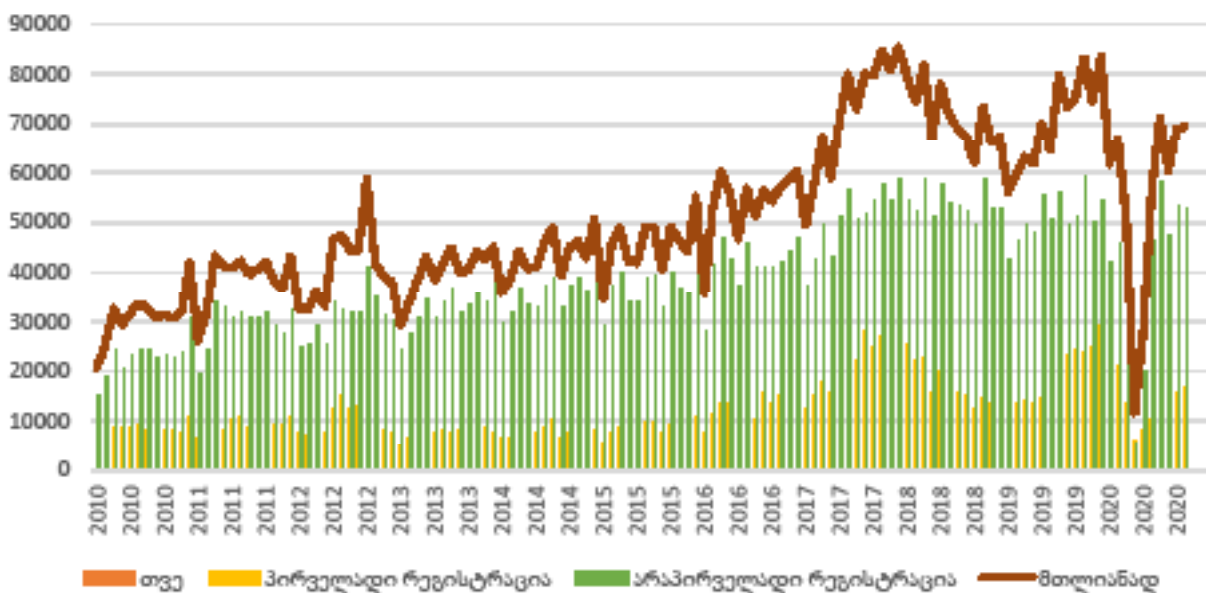
დიაგრამაზე ვხედავთ, რომ ყველაზე დიდი ვარდნა ფიქსირდება 2020 წლის აპრილის თვეში. კონკრეტულად კი წინა წლის შესაბამის თვესთან შედარებით შემცირება 81.1% იყო, რაც ქვეყნის მასშტაბით 11 698 ერთეულს შეადგენდა.

2020 წლის აპრილი, 2016-2019 წლების იმავე თვესთან შედარებით მნიშვნელოვანი კლებით გამოირჩეოდა: 2016 წლის აპრილთან შედარებით - კლება 79.1%-ით, 2017 წლის აპრილთან შედარებით - კლება 80.2%-ით, 2018 წლის აპრილთან შედარებით - კლება 82.6%-ით, 2019 წლის აპრილთან შედარებით - კლება 81.1%-ით. კლება დაფიქსირდა როგორც პირველადი (54.6%-ით), ისე - მეორადი (85.0%) სარეგისტრაციო ტრანზაქციების რაოდენობაში.

სარეგისტრაციო ტრანზაქციების თვის ინდექსი 2020 წლის აპრილის თვეში (დეკემბერი 2010=100) დაფიქსირდა 0.278 დონეზე, ბუნებრივია იგი ჩამორჩება წინა წლის იმავე თვის ინდექსს (1.469). აქედან გამომდინარე აშკარაა, რომ 2019 წლის იმავე თვესთან შედარებით 2020 წელს შემცირება გვაქვს სახეზე, უძრავი ქონების როგორც პირველადი (55.5%-ით), ისე მეორადი (88.4%-ით) ტრანზაქციების რაოდენობაში [16].

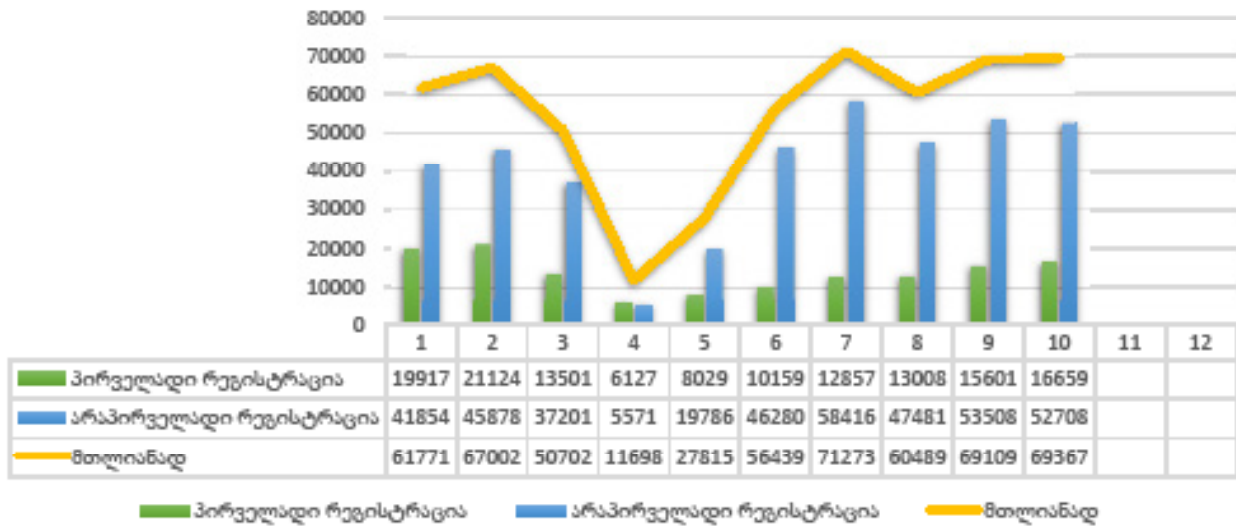
ცხრილი 1 გვიჩვენებს ვირუსის გავრცელების წინააღმდეგ საქართველოს მთავრობის მიერ შემოღებული შეზღუდვების დინამიკას. თუ მოვახდენთ დანესებული შეზღუდვების ქრონოლოგიის სინქრონიზაციას დიაგრამა 2-ზე მოცემულ უძრავი ქონების რეგისტრაციის დინამიკასთან თვეების მიხედვით, დავინახავთ კავშირს, ერთი მხრივ, მთავრობის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებსა

**დიაგრამა 1. უძრავი ქონების რეგისტრაციის დინამიკა 2010-2020 წწ თვეების მიხედვით (რეესტრი, 2020)**



შენიშვნა: დიაგრამა 1 აგებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებზე დაყრდნობით [16].

დიაგრამა 2. უძრავი ქონების რეგისტრაციის დინამიკა 2020 წლის თვეების მიხედვით



შენიშვნა; დიაგრამა 2. აგებულია საჯარო რეესტრზე გამოქვეყნებული მონაცემების საფუძველზე [16].

ცხრილი 1. ვირუსის გავრცელების შესაჩერებლად საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით მიღებული შეზღუდვები

შეზღუდვის გამოცხადების თარიღი	მიღებული შეზღუდვები
18 მარტი	დაიკეტა საზღვრები
21 მარტი	გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა
30 მარტი	თბილისის იუსტიციის სახლმა შეწყვიტა მუშაობა
31 მარტი	გამოცხადდა კომენდატის საათი
16 აპრილი	შეიზღუდა მანქანებით გადაადგილება
27 აპრილი	ავტომობილების გადაადგილების შეზღუდვა მოიხსნა
6 მაისი	იუსტიციების სახლებმა განაახლეს მუშაობა
23 მაისი	დასრულდა საგანგებო მდგომარეობა

(ცხრილი 1) და, მეორე მხრივ, სარეგისტრაციო ტრანზაქციების ზრდა-შემცირებას შორის (დიაგრამა 2).

როგორც ვხედავთ მრუდი, რომელიც გამოსახავს უძრავი ქონების რეგისტრაციას ჯამურად (დიაგრამა 2.) მიყვება შეზღუდვებს (ცხრილი 1.), აპრილის შუა რიცხვებამდე იგი დაღმავალია და გვიჩვენებს შემცირებას, ხოლო 27 აპრილის შემდგომ, შეზღუდვების მოხსნასთან ერთად, მრუდი იწყებს აღმასვლას და მდგომარეობა შედარებით სტაბილურდება.

ეს მონაცემები ცხადყოფს, რომ 2020 წელს ამ

პერიოდში უძრავი ქონების ბაზარი, ისევე როგორც სხვა ეკონომიკური ერთეულები, განიცდიდნენ კრიზისს. აპრილის თვეში შეინიშნებოდა ყველაზე დიდი ვარდნა სარეგისტრაციო ტრანზაქციებში, რაც სავარაუდოდ უკავშირდება 2020 წლის 21 მარტის დადგენილებით გამოცემულ ერთ თვიან საგანგებო მდგომარეობას. (იხ. დადგენილება)

საქართველოს მთავრობამ მნიშვნელოვანი ნაბიჯი გადადგა უძრავი ქონების ბაზარზე მოთხოვნის სტიმულირებისათვის პანდემიით გამოწვეული კრიზისის დროს. რაც გამოიხატა იპოთეკურ სესხების 4%-იან სუბსიდირებაში. დახმარება ნამდვილად



დროული იყო, რადგან მდგომარეობის კიდევ უფრო დამძიმება ბაზარს გამოუსწორებელ შედეგამდე მიიყვანდა.

2020 წლის განმავლობაში იპოთეკური სესხის სულ 8,443 მსესხებელს დაუსუბსიდირდა. ამასთან, გაცემული სესხების მთლიანი პორტფელი 827,949,335 ლარი იყო. იპოთეკური სესხების სუბსიდირების პროგრამის დასრულების შემდეგ ქვეყანაში ახალი იპოთეკური სესხების გაცემა მკვეთრად შენედა. პირველი სამუშაო კვირის, ანუ 15 იანვარი - 25 იანვრის პერიოდში იპოთეკების მოცულობა TBC ბანკში 43.7%-ით შემცირდა. TBC Capital-ის მიერ გამოქვეყნებული კვლევის მიხედვით, იპოთეკური სესხების შემცირებასთან ერთად შესამჩნევია უძრავ ქონებაზე გარიგებების კლებაც, რაც 15-21 იანვრის პერიოდში 22%-ით იყო შემცირებული [19]. ეს მონაცემები ცხადყოფს, რომ მთავრობის მიერ განხორციელებულ სუბსიდირების პროგრამას მნიშვნელოვანი ეფექტი ჰქონდა უძრავი ქონების ბაზარზე მოთხოვნის სტიმულირებაში, ასევე გავლენა იქონია კრიზისის დროს სექტორის სტაბილიზაციაზეც.

ამრიგად, კრიზისები სამშენებლო და უძრავი ქონების სექტორებს განსაკუთრებით დიდ ზიანს აყენებს, მაგრამ ამასთან ვვარაუდობთ, რომ უძრავი ქონების ბაზარი სწრაფად აღდგება შეზღუდვების მოხსნასთან ერთად. ამის საფუძველს გვაძლევს საქართველოს უახლოესი წარსულის გამოცდილება, კერძოდ ჩვენს მიერ ჩატარებული სინქრონული ანალიზი COVID\_19 პანდემიის პირველი ტალღის შედეგების მიხედვით. განსხვავებული ვითარება იყო 2007-2008 წლების კრიზისისას, რომელსაც რუსეთთან ომიც დაერთო. მაშინ სამშენებლო სექტორის ბრუნვა წლიური 12%-ით შეამცირა და ბაზრის სრულ აღდგენას დაახლოებით სამი წელი დასჭირდა. ამასთან 2008 წლამდე უძრავი ქონების ბაზარზე ძალიან მაღალი ფასები ფიქსირდებოდა, რაც უძრავი ქონების „ბუშტის“ არსებობას ადასტურებდა. თანამედროვე პირობებში კი რთულია ვისაუბროთ „ბუშტის“ არსებობაზე, რადგან პანდემიამდე უძრავი ქონების ფასები განონასწორებული და სტაბილური იყო. ეს ფაქტი დამატებითი ოპტიმიზმის საშუალებას იძლევა.

**დასკვნა**

პანდემიის მიზეზით უძრავი ქონების ბაზარზე მდგომარეობა ყველგან გაუარესდა და მსოფლიოს ქვეყნების აბსოლუტური უმრავლესობის ეკონომიკა მოექცა კოლაფსში.

საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარზე წლის დასაწყისში აღინიშნებოდა აღმავალი ტენდენცია, რომელიც COVID-19-ით გამოწვეულმა შეზღუდვებმა შეაჩერა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური მონაცემების ანალიზზე დაყრდნობით, შეგვიძლია ვთქვათ, რომ აპრილის თვე ხასიათდებოდა ყველაზე დიდი შემცირებით, რადგან ამ დროს ქვეყანაში იყო ამოქმედებული სრული ლოკდაუნი, სიტუაციის გამოსწორების და შეზღუდვების მოხსნის შემდეგ კი უძრავი ქონების ბაზარზე კვლავ დაიწყო ტრანზაქციების ზრდა. სამშენებლო სექტორის მხარდასაჭერად მთავრობის გადაწყვეტილება იპოთეკური სესხების სუბსიდირების შესახებ ნამდვილად დროული იყო. რადგან პრობლემის კიდევ უფრო გამწვავება უძრავი ქონების ბაზარს გამოუსწორებელ შედეგამდე მიიყვანდა.

სახელმწიფოს მხარდაჭერა უმნიშვნელოვანესია კრიზისის დასაძლევად, სწორედ ამიტომ მნიშვნელოვანია გათვალისწინებული იყოს რიგი რეკომენდაციები:

უმთავრესია შენარჩუნდეს მოსახლეობის მსყიდველობის უნარიანობა, რისთვისაც მთავრობამ მხარდაჭერი პროგრამები უნდა განახორციელოს, მათ შორის: აუცილებელია სწორი მონეტარული პოლიტიკის გატარება, რადგან გამარტივდეს იპოთეკური სესხების აღება და ეროვნული ვალუტის გაუფასურების შეჩერება, რადგან ეს ფაქტორები მოთხოვნაზე ახდენს პირდაპირ გავლენას.

პანდემიამდე ტურიზმი და უძრავი ქონება მჭიდრო კავშირში იყო ერთმანეთთან. დიდი იყო, ტურისტული მიზნებით შეძენილი უძრავი ქონების წილი ეკონომიკაში, ქვეყნის ჩაკეტვის და ქირის ფასების დაცემით დიდი ზარალი განიცადა ტურისტულმა სექტორმა, ბუნებრივია, რომ ამ მიზნებით შეძენილი უძრავი ქონების წილი შემცირდა, ამიტომ მხარდაჭერი პროგრამები შემუშავებული უნდა იყოს ტურისტული სექტორის გადარჩენა-აღდგენის კუთხითაც.

დიდი მნიშვნელობა აქვს გადასახადების შემსუბუქებას, ამით სახელმწიფოს შეუძლია დაეხმაროს მთელ სექტორს კრიზისის დაძლევაში.

აუცილებელია საპასუხო მოქმედებები დეველოპერების მხრიდანაც, მათ უნდა შეიმუშაონ ანტიკრიზისული გეგმა და ჩაერთონ სახელმწიფო მხარდაჭერის პროგრამაში, რომ შეძლონ კრიზისიდან გამოსვლა. დეველოპერულმა კომპანიებმა რეზერვის შექმნასა და ოპტიმიზაციაზეც უნდა იმუშაონ, შეცვალონ მარკეტინგისა და გაყიდვების მიდგომები და გზები, ამით ისინი მოიპოვებენ ახ-



ალ შესაძლებლობებს, რომ შეინარჩუნონ ბაზარზე პოზიციები.

ბუნებრივია შექმნილ ვითარებაში, მაშინ როდესაც ვირუსი ელვის სისწრაფით ვრცელდება, მძიმე კრიზისს განიცდიან ეკონომიკური ერთეულები, ილუპებიან ადამიანები, სამედიცინო სექტორი პარალიზებულია, ქვეყნების უმრავ-

ლესობაში მოქმედებს მკაცრი შეზღუდვები და ვირუსის გავრცელების შეჩერების ზუსტი დრო განსაზღვრული არ არის, შეუძლებელია აბსოლუტურად სწორი პროგნოზების გაკეთება. მიუხედავად ამისა, ვვარაუდობთ, რომ უძრავი ქონების ბაზარი სწრაფად აღდგება შეზღუდვების მოხსნასთან ერთად.

#### REFERENCES:

1. Bakradze G. (2014) "The Global Financial Crisis of 2007-2008: Causes and Interpretations", Economics and Banking, Volume 2, N2;
2. Zurashvili N. (2018) Ways to Improve the Management Efficiency of Development Companies in Georgia, Dissertation, Tbilisi;
3. Ambrus, A., E. Field, R. Gonzalez, 2020, Loss in the time of cholera: Long-run impact of epidemic adisease on the urban landscape, American Economic Review, 110, 475-525.
4. Baris K. Yörük, 2020, Early effects of the COVID-19 pandemic on housing market in the United States, pp 10-11;
5. Currie J, Davi l., Greenstone M., Walker R., 2015, Environmental health risks and housing values: Evidence from 1,600 toxic plant openings and closings, American Economic Review, 105, 678-709.
6. Francke, M. and M. Korevaar, 2020, Housing markets in a pandemic: Evidence from historical outbreaks, Unpublished Manuscript. Available at: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3566909>.
7. Lucas W. Davis, 2004, The effect of health risk on housing values: Evidence from a cancer cluster, American Economic Review, 94, 1693-1704.
8. Wong G, 2008, Has SARS infected the property market? Evidence from Hong Kong, Journal of Urban Economics, 63, 74-95.
9. <https://forbes.ge/blog/504/frTxilad-sabazro-ekonomika> Last look. 11.02.2021
10. <https://businessfeed.ge/udzraoba-udzravi-qonebis-bazarze-da-damaimedebeli-nishnebi/> Last view. 11.02.2021
11. <https://www.prospect.ge/post/real-estate-during-covid-19-pandemic> Last look. 11.02.2021
12. 11707.pdf (galtandtaggart.com) Last view. 11.02.2021
13. RECOV.GE - by Colliers: Residential (Tbilisi) Last view. 11.02.2021
14. <https://www.prospect.ge/post/real-estate-during-covid-19-pandemic> Last look. 11.02.2021
15. COVID-19-advice-to-GR\_-Final-Kate. April 15 (propertygeorgia.ge) Last seen. 11.02.2021
16. NAPR - Property Registration Statistics Last View. 11.02.2021
17. <http://www.parliament.ge/ge/ajax/downloadFile/135879/sruli> Last viewed 15.12.2021
18. [http://cushwake.ge/storage/files/doc/Snapshots%20Q3\\_2020.pdf](http://cushwake.ge/storage/files/doc/Snapshots%20Q3_2020.pdf) Last view. 11.02.2021
19. <https://bm.ge/ka/article/subsidirebis-dasrulebis-shemdeg-axali-ipotekebis-raodenoba-43-it-shemcirda--tbc-capital-/74453> Last view. 11.02.2021
20. <https://stopcov.ge/> Last viewed 20.05.2021