

გავლენა უძრავი ქონების სექტორზე

ხშირად დასმული შეკითხვები:

- Q: რა გავლენას იქონიებს საოფისე სექტორზე საიჯარო მომსახურების კუთხით?**
- A:** დისტანციური სამუშაო რეჟიმი, თავისთავად, არ გულისხმობს ვაკანტურ საოფისე ფართების რაოდენობის მყისიერ ზრდას. როგორც წესი, ოფისების საიჯარო ვადა 3-5 წლიანი, ან უფრო ხანგრძლივია. მიუხედავად იმისა, რომ ამ ეტაპზე ოფისების დიდი ნაწილი დაცარიელებულია, მოიჯარეები კვლავ იხდიან იჯარის გადასახადს. აღნიშნული ფაქტი მიუთითებს იმაზე, რომ კრიზისის შეუზღუდავი საოფისე სექტორსაც, ისევე როგორც მთელ ეკონომიკურ სექტორს. ფიზიკური გადაადგილება შეუზღუდავია, რაც შემთხვევებში, ფაქტობრივად, შეუძლებელიც. ამასთან, მოიჯარეებისა და მეიჯარეების უმეტესობას არ აქვს შემუშავებული სამოქმედო გეგმა, ისინი მოვლენების განვითარებას ელიან. შედეგად მოსალოდნელია, მსოფლიო მასშტაბით საოფისე ფართების ათვისების შენელება. ფართების ვაკანტურობა და იჯარა პირდაპირ კავშირშია უმუშევრობის დონესთან. იმ შემთხვევაში, თუ COVID-19-ით გამოწვეული დროებითი უმუშევრობა პერმანენტულ ხასიათს მიიღებს, გრძელვადიან პერიოდში, უმუშევრობა მნიშვნელოვნად გაიზრდება, რაც განაპირობებს ფართების ვაკანტურობის ზრდას მომდევნო კვარტლებში. უმუშევრობის დონე იქნება ჩვენი წინსვლის მთავარი საზომი, პოსტ-კრიზისულ პერიოდში მდგომარეობის გაუმჯობესების ტრაექტორიის მაჩვენებელი.
- Q: რა გავლენას იქონიებს coworking სივრცეებზე?**
- A:** საერთო სამუშაო სივრცის არსებობა სოციალური დისტანციის პირობებში შეუძლებელია. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ურთიერთთანამშრომლობის ასეთი მოდელი ეკონომიკური რეცესიის ფონზე არ არის შემოწმებული. თუმცა მოქნილი სამუშაო სივრცის არსებობა, მოკლევადიან პერიოდში, ხელსაყრელია მოიჯარეებისთვის.

მათ სჭირდებათ ალტერნატიული ადგილი შესაკრებად, არსებული სიტუაციის გასაანალიზებლად, გამოწვევების შესაფასებლად, მანამ, სანამ მეიჯარეებთან თავიანთი კომპანიისთვის საოფისე ფართების გრძელვადიან საიჯარო პირობებზე შეთანხმდებიან. ამ მოკლე და რთულ პერიოდში, ისეთი ტიპის სამუშაო არეალი, როგორც coworking სივრცეა, მნიშვნელოვნად შეამსუბუქებს მოიჯარეების კრიზისულ მდგომარეობას - არანაირი წინასწარი კაპიტალური ხარჯი, მოქნილი საიჯარო პირობები და ალტერნატიული სამუშაო გარემო. გარდა ამისა, შესაძლებელია, საერთო სამუშაო სივრცეზე მოთხოვნა გაჩნდეს „პირველადი ინდუსტრიის“ წარმომადგენლებისგან, რომელთაც მოკლევადიან პერიოდში, ჯანმრთელობის კრიზისთან გასამკლავებლად, ესაჭიროებათ გაფართოება.

- Q: შეძლებენ თუ არა მშენებლები სამუშაო ადგილების შენარჩუნებას?**
- A:** პანდემიის პირობებში, სამშენებლო პროექტები შენელებული ტემპით მიმდინარეობს. თუმცა ამ მომენტისთვის მშენებლობები დროებით შეჩერებულია. ამის მიზეზი, აღდგომის დღესასწაულთან დაკავშირებით გამკაცრებული სამთავრობო რეგულაციები და სატრანსპორტო/ტო საშუალებების აკრძალვაა. ვინაიდან მშენებლების დიდი ნაწილი ქალაქგარეთ ან პერიფერიებში ცხოვრობს, ისინი ქალაქში დაბრუნებას და გადაადგილებას ვერ ახერხებენ. მშენებლობების შეჩერების მორიგ მიზეზად სამშენებლო პროდუქციის შეფერხებული მიწოდება სახელდება. სამშენებლო ბრიგადების სოციალური დისტანცირების დროებითი აუცილებლობა, სამშენებლო მასალების გართულებული იმპორტი და ბაზარზე არსებული ბუნდოვანი და გაურკვეველი ვითარება განაპირობებს დევლოპერთა მოლოდინის რეჟიმში ყოფნას.

გავლენა უძრავი ქონების სექტორზე

Q: რა გავლენას იქონიებს სასტუმრო სექტორზე?

A: ამ ვითარებაში განსაკუთრებით დაზარადა სასტუმრო სექტორი, რომელიც პირდაპირ კავშირშია ტურიზმის შეფერხებასა და ავია-მიმოსვლის აკრძალვასთან. ყველაზე აქტუალური შეკითხვებია, თუ რამდენი სასტუმრო შეძლებს ფინანსური ვალდებულებების შესრულებას, რამდენი დაიხურება სამუდამოდ და რამდენი მათგანი გაკოტრდება. ყოველივე ეს დამოკიდებულია საგანგებო მდგომარეობის ხანგრძლივობაზე, სასტუმრო სექტორის ამოქმედებასა და მოთხოვნის ზრდის ტემპზე და სახელმწიფო მხარდაჭერის პროგრამაზე. აღსანიშნავია, რომ ტურიზმისა და სასტუმრო სექტორმა სახელმწიფოს მხრიდან გარკვეული შეღავათები უკვე მიიღო, თუმცა უმნიშვნელოვანესია უფრო კომპლექსური და გრძელვადიანი ეკონომიკური მხარდაჭერა და გადასახადებისგან გათავისუფლება, რათა თავიდან იქნას აცილებული აღნიშნული სექტორის გაკოტრება. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ მოკლევადიანი იპოთეკური სესხების რეფირანსირება გართულდება და საჭირო გახდება სესხების შემდგომი მოდიფიკაცია. პოსტ-პანდემიის პერიოდში სასტუმრო სექტორი ამოქმედებას დაიწყებს ადგილობრივი მოთხოვნის ხარჯზე, ვინაიდან საერთაშორისო ტურიზმი ეპიდემიის გავრცელების რისკს ქმნის. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მსოფლიო მიაგნებს გამოსავალს, შეიქმნება ვაქცინა და ეკონომიკა მყისიერ აღმასვლას დაიწყებს, სავარაუდოა, რომ როგორც საქმიანი, ისე დასვენების მიზნით განხორციელებული ფრენების რაოდენობა იკლებს პრე-კრიზისულ პერიოდთან შედარებით.

კონტაქტი:

თეკლა იაშაგაშვილი, საკონსულტაციო დეპარტამენტის ხელმძღვანელი
+995 322 474 849
tekla.iashagashvili@cushwake.ge

გვანცა ფოცხვერია, PR და მარკეტინგის მენეჯერი
+995 599 014 444
gvantsa.potskhveria@cushwake.ge

Q: რა გავლენას იქონიებს სავაჭრო სექტორზე?

A: მიმდინარე მოვლენები კიდევ უფრო დააჩქარებს ონლაინ ვაჭრობის ტენდენციის ზრდას, რომელიც ისედაც გლობალური მასშტაბით სწრაფი ტემპით ვითარდება. თუმცა არსებული კრიზისი სავაჭრო სექტორისთვის უკიდურესი გამოწვევაა, შედეგად მოსალოდნელია სავაჭრო ობიექტების დიდი რაოდენობა სამუდამოდ დაიხუროს. პროგნოზი საკმაოდ ნეგატიურია. თუმცა არის რამდენიმე პოზიტიური ფაქტივ: საყიდლებზე სიარული მოსახლეობისთვის უფრო სახალისო და კომფორტულია, ვიდრე ვირტუალურ სივრცეში ვაჭრობა. სავაჭრო სექტორი კი თავის მხრივ ყოველთვის ერგება მომხმარებლის მოთხოვნასა და გემოვნებას. ამ სექტორს ყველაზე კარგად ესმის მომხმარებელთან ადაპტაციის მნიშვნელობა. არსებულ ვითარებაში, ადამიანებს გამძაფრებულად სურთ საყიდლებზე სიარული, ვარჯიში, განტვირთვა და გართობა. შესაბამისად, პოსტ-პანდემიის პირობებში, მნიშვნელოვნად გაიზრდება მოთხოვნა სავაჭრო და საკვებ ობიექტებსა და სავარჯიშო დარბაზებზე. კვლავინდებურად გაჩნდება საჭიროება ინოვაციური მიდგომების და ექსპერიმენტული კონცეფციების.

Q: უნდა ველოდოთ თუ არა უძრავი ქონების ფასის მკვეთრ კლებას უახლოეს თვეებში?

A: ჯერჯერობით, ამ კითხვაზე ზუსტი პასუხი არ არსებობს. ტრანზაქციების რაოდენობა უკიდურესად შემცირებულია. მხოლოდ კერძო სექტორში შეინიშნება უმნიშვნელო ტრანზაქციები. ფასების ცვლილება ნელი ტემპით მიმდინარეობს, ვინაიდან არავინ ჩქარობს ფასების შემცირებას. მოკლევადიან პერიოდში მოსალოდნელია, ფასების მცირედი კლება ძირითად საოფისე, ინდუსტრიულ და მრავალფუნქციონალურ საცხოვრებელ სახლებზე. ფასების მნიშვნელოვანი ვარდნაა მოსალოდნელი სასტუმრო და სავაჭრო სექტორში, შექმნილი კრიზისის გავლენა უფრო ხანგრძლივი და დრამატული იქნება ამ ორ სექტორზე.