



**2021**  
**2022**

მიმოხილვა

წლის  
მოლოდინები

# ოფისები

პანდემიის პერიოდში თბილისის საოფისე ბაზარმა მნიშვნელოვანი ცვლილებები განიცადა. ბოლო ორმა წელმა სექტორს დიდი ზარალი მიაყენა. ოფისების დახურვამ და სახლიდან მუშაობის კულტურის შემოღებამ მთლიანად შეცვალა სამუშაო ეთიკა და დანერგა ახალი პრაქტიკები. სწორედ ამიტომ, 2021 წლის დასაწყისს ჯერ კიდევ ეტყობოდა წინა წლის გავლენა, როდესაც ვირუსის ახალი ახალი შტამების გაჩენის შემდგომ, რეგულაციების გამკაცრების გამო კომპანიების დიდი ნაწილი იძულებული გახდა ემუშავა ონლაინ რეჟიმში. ამან იმოქმედა ოფისის ფასებსა და ვაკანტურობაზე. გასული წლის დასაწყისში, მოიჯარეების შესანარჩუნებლად ბიზნეს ცენტრებს მოუწიათ გასაქირავებელი ტარიფების შემცირება. თუ არსებობდა მოლოდინი, რომ B კლასის ოფისები ნაკლებად დაზარალდებოდნენ პანდემიით, ეს მოლოდინი არ გამართლდა და აქაც ვაკანტურობა საგრძნობლად შემცირდა.

2021 წლის ბოლოსთვის ვითარება შედარებით სტაბილური გახდა. ოფისებმა შეძლეს როგორც გასაქირავებელი ფასის, ასევე არსებული დატვირთულობის შენარჩუნება, თუმცა, მოიჯარეების ტენდენცია, შეიძინონ საკუთარი ფართი, მნიშვნელოვან გამოწვევად იქცა. თბილისის საოფისე ფართების გაყიდვის ფასების შემცირებამ გამოიწვია კომპანიების ინტერესის ზრდა საკუთარი საოფისე ფართის შეძენის მიმართ. გარდა ამისა, არსებულმა COVID რეგულაციებმა, რომელიც გამკაცრდა ბიზნეს ცენტრებში, აიძულა მრავალი კომპანია ცალკე გასულიყვნენ.

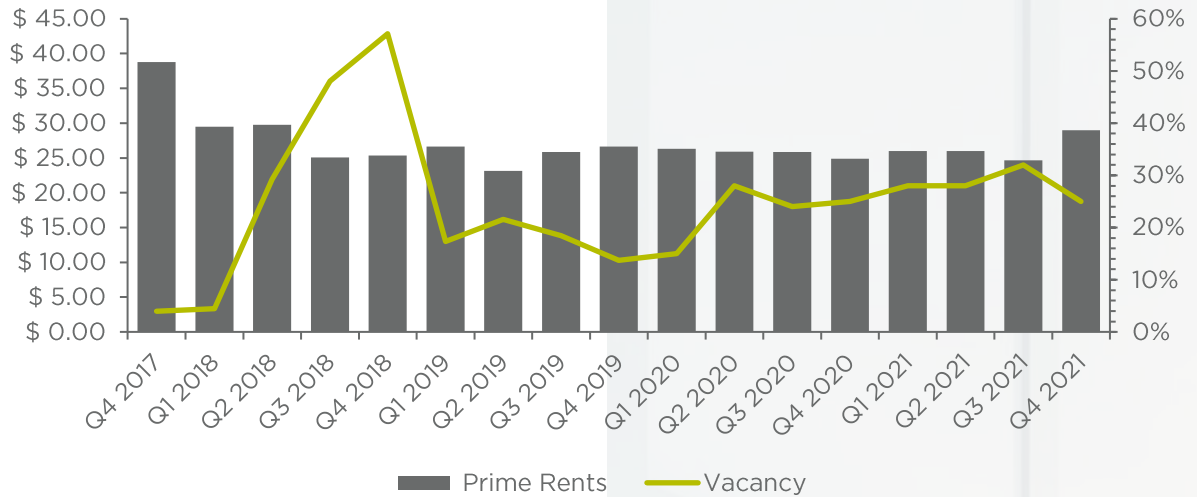
მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ოფისებმა და ბიზნეს ცენტრებმა დაიწყეს მაქსიმალურად ადაპტირება იმ რეგულაციებთან და შეზღუდვებთან, რომლებიც ჯერ კიდევ არსებობს.

მიუხედავად პანდემიისა და არსებული რეგულაციებისა, 2021 წელს საოფისე ბაზარს რამდენიმე ახალი სივრცე დაემატა, რომელთა უმრავლესობა A კლასის ბიზნეს ცენტრებია. აღსანიშნავია, რომ ბიზნეს ცენტრების უმეტესობა თავმოყრილია ვაკის რაიონში (32%), რასაც მოსდევს საბურთალო 23%-ით და მთაწმინდა 18%-ით.

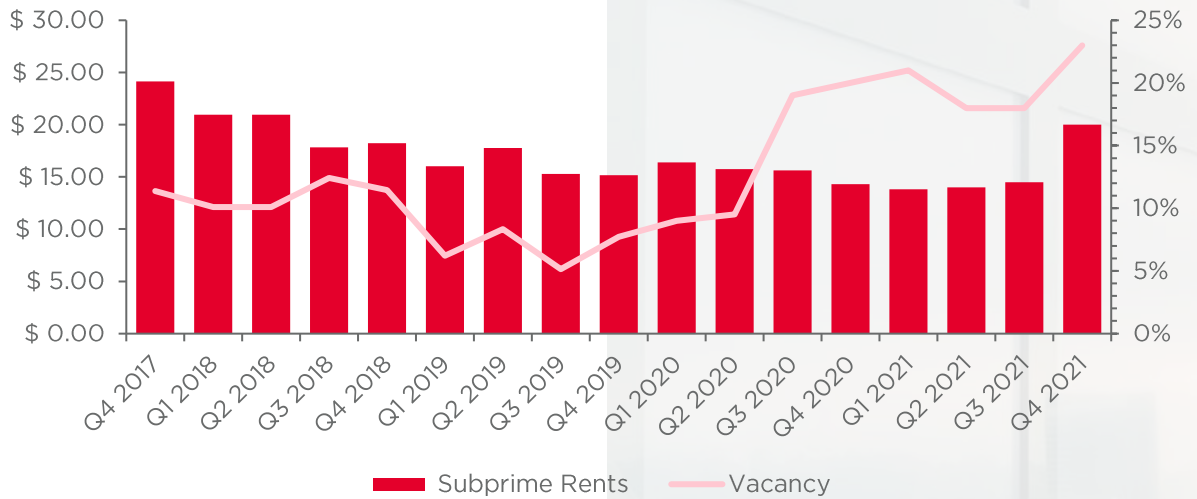
COVID-ის ახალი შტამების გაჩენის მიუხედავად, 2022 წლისთვის რეგულაციების გამკაცრება მოსალოდნელი აღარ არის. ეს ქმნის მოლოდინს, რომ საოფისე ბაზარზე არსებული მდგომარეობა შეიძლება უკეთესობისკენ შეიცვალოს.



### ვაკანტურობა და იჯარა A კლასის ბიზნეს ცენტრებში



### ვაკანტურობა და იჯარა B კლასის ბიზნეს ცენტრებში



### ოფისების გაყიდვები: რაოდენობა და საშუალო ფასი



## სტუმართმოყვარეობის სექტორი

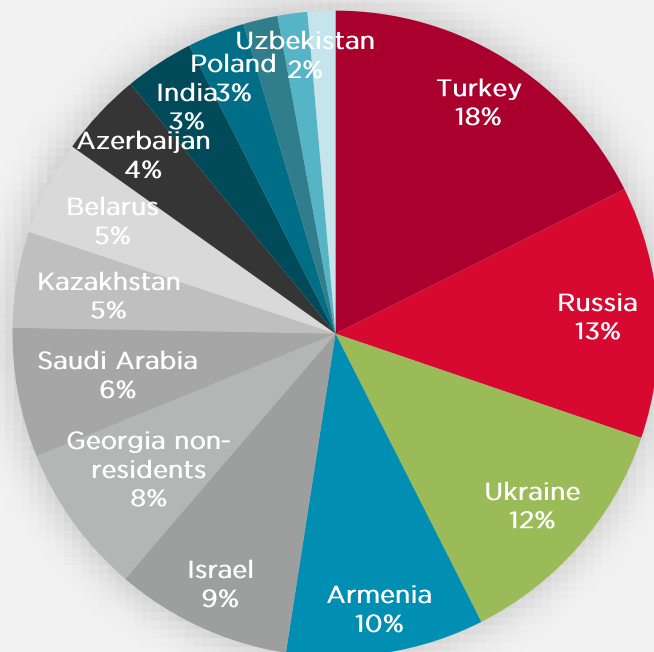
2021 წლის განმავლობაში სტუმართმოყვარეობის ინდუსტრიის მიმოხილვა ასოცირდება ტერმინთან „არაპროგნოზირებადი“. სტუმართმოყვარეობის სექტორი ძალზე მგრძობიარეა ეგზოგენური მოვლენების მიმართ, რომლებიც ხდება ადგილობრივად და გლობალურად და, შესაბამისად, ქალაქშიც სტუმართმოყვარეობის ინდუსტრია 2021 წლის განმავლობაში ვითარდებოდა COVID-19 პანდემიის კვალდაკვალ, რაც დაკავშირებული იყო მოგზაურთა მოთხოვნილების ცვლასთან, და რაზეც მუდმივად ახდენდა გავლენას სახლში დარჩენის რეგულაციები და არასაჭირო მოგზაურობის აკრძალვები.

**❗ კერძოდ, 2021 წლის დასაწყისში თბილისში სტუმართმოყვარეობის სექტორი არც თუ ისე პერსპექტიული ჩანდა მოგზაურთა მოთხოვნის თვალსაზრისით, რადგან საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობა წინა თვეებთან შედარებით 31%-ით იყო შემცირებული. თუმცა, მიმდინარე გლობალური ვაქცინაციისა და COVID-19-ის რეგულაციების შედარებით შემსუბუქების ფონზე, სექტორმა პოზიტიური ცვლილება დაიწყო. მარტის დასაწყისში, საქართველოს ეწვია თითქმის 56,000 საერთაშორისო ვიზიტორი - ვიზიტორთა ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი გასული წლის მარტის შემდეგ. დედაქალაქში მოქმედი სასტუმროების უმეტესობამ განაახლა მომსახურება, თუმცა გახსნილი სასტუმროების რაოდენობა (498) წინა წელთან შედარებით 7%-ით ნაკლები იყო. ასევე, როგორც ბრუნდულ, ასევე საოჯახო სასტუმროებს ქალაქში მოუწიათ შეემცირებინათ საშუალო დღიური ფასი, რათა მოეზიდათ მეტი სტუმარი.**



2021 წლის ზამთრის თვეებში ადგილობრივი ვიზიტორები მკვეთრად აჭარბებდნენ უცხოელებს, თუმცა მაისის დასაწყისიდან თბილისში ეს განაწილება საერთაშორისო ტურისტების სასარგებლოდ შეიცვალა. გვიან გაზაფხულზე ძირითადად სტუმრები თურქეთიდან, უკრაინიდან, ისრაელიდან, რუსეთიდან და სხვა მუშობელი ქვეყნებიდან მუდმივად ჩამოდიოდნენ ქალაქში. ქვეყანაში ჩამოსული სტუმრების რაოდენობის ზრდას მხარი დაუჭირა განახლებულმა ფრენებმა და გააქტიურებულმა საჰაერო მიმოსვლამ. კონკრეტულად 2021 წლის მაისისთვის საქართველოში 104 700 ვიზიტორი იმყოფებოდა, რაც 180%-ით მეტია წინა წლის ანალოგიურ თვეებთან შედარებით და მათგან ნახევარზე მეტი ქვეყანაში საჰაერო გზით შემოვიდა.

**საერთაშორისო სტუმრები საქართველოში, წამყვანი 15 ქვეყანა, ივლისი**



წყარო: GNTA, Cushman and Wakefield Georgia

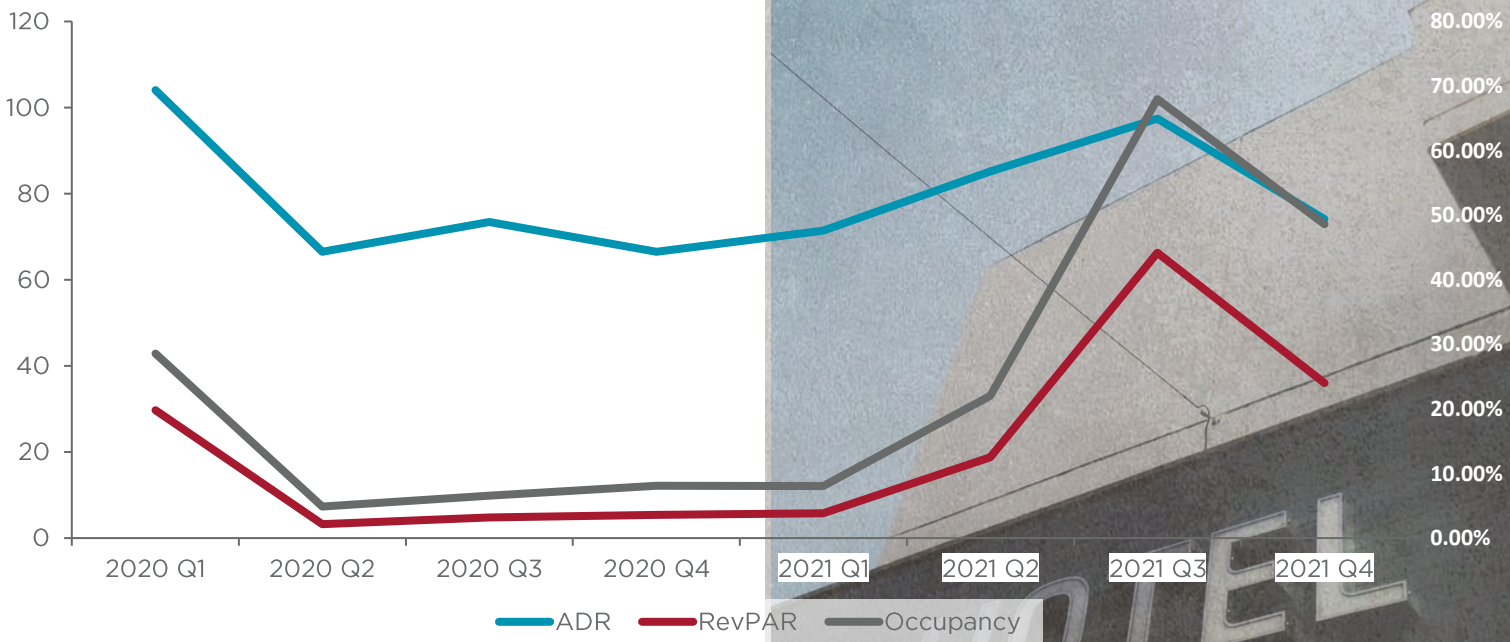
ზაფხულის თვეები, როგორც წესი, ხასიათდება, როგორც მაღალი ტურისტული სეზონი და არც 2021 წელი იყო გამონაკლისი. ზაფხულში შიდა ტურიზმის ბუმის მიუხედავად, ადგილობრივი მოგზაურები არ არიან დედაქალაქის სასტუმროების სამიზნე კლიენტები. თბილისის სასტუმროები ძირითადად დამოკიდებული არიან უცხოელ ვიზიტორებზე, რაც მათი კლიენტების დაახლოებით 90%-ს შეადგენს. თბილისის სასტუმროებმა შედარებით შვებით ამოისუნთქეს ივლისსა და აგვისტოში, რადგან საერთაშორისო მოთხოვნამ მკვეთრი ზრდა დაიწყო.

GNTA-ს ინფორმაციით, ივლისის თვეში საქართველოში ტურისტების რეკორდული მაჩვენებელი დაფიქსირდა პანდემიის შემდეგ, რაც 231 000 ვიზიტორს შეადგენდა, და რამაც 2020 წელთან შედარებით ტურისტული ნაკადის 403%-იანი ზრდა და 2019 წლის მაჩვენებლის 26%-იანი აღდგენა აჩვენა. ტურისტების უმეტესობა ჩამოვიდა თურქეთიდან, რუსეთიდან, უკრაინიდან, სომხეთიდან, ისრაელიდან და საუდის არაბეთიდან, ხოლო ყაზახეთი, ბელორუსია, აზერბაიჯანი, ინდოეთი და აშშ ასევე ლიდერობდნენ ტურისტულ სიებში 2021 წლის ზაფხულში. ევროპიდან ვიზიტორები პოლონეთიდან, გერმანიიდან, საფრანგეთიდან, ფინეთიდან, იტალიიდან და ბრიტანეთიდან შეიმჩნეოდნენ, ხოლო ზოგიერთ სასტუმროში სტუმრებს შვეიცარიიდან და შვედეთიდანაც ნახავდით, რომლებიც ძირითადად პარტნიორი ტუროპერატორების მეშვეობით ჩამოდიოდნენ კონკრეტულ სასტუმროებში.



/ თუ ქალაქის მასშტაბით არაბრენდულმა სასტუმროებმა დაბალ სეზონზე 20-40% დატვირთულობა დააფიქსირეს, 2021 წელს მაღალი სეზონის განმავლობაში იგივე სასტუმროებმა 80-100% დატვირთულობა ნახეს. ანალოგიური ტენდენცია დაფიქსირდა თბილისში ბრენდულ სასტუმროებშიც, სადაც დატვირთულობა დაახლოებით 40% და 90% იყო დაბალ და მაღალ სეზონზე, შესაბამისად.

თბილისის სასტუმროების მთავარი საოპერაციო მაჩვენებლები



Source: Cushman & Wakefield Georgia



თუმცა, ადღეგენის ჰერსპექტიული ტენდენცია დიდხანს არ გაგრძელებულა, რადგან 2021 წლის ბოლო კვარტალში ვირუსის მზარდმა შემთხვევებმა სექტორის ადღეგენა შეაფერხა. ქვეყანა გადავიდა "წითელ ზონაში", რამაც გამოიწვია საერთაშორისო ფრენების გაუქმება, ხოლო ჯავშნებზე მოთხოვნა შემცირდა განსაკუთრებით ისრულიდან და რუსეთიდან მომავალი ტურისტების მხრიდან, რომლებიც დომინირებდნენ სტუმრების სიას რამდენიმე კვირის წინ.

თუ მოგზაურობისა და სტუმართმოყვარეობის სექტორები გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ჯანსაღად გამოიყურებოდა, ვირუსის შემთხვევების ზრდამ ისინი მტკიცებულად შეაფერხა, რამაც ასევე შეასუსტა მომხმარებელთა ნდობა. ამის გამო სასტუმროები და ავიაკომპანიები მაქსიმალურად ცდილობდნენ რეაგირება მოახდინათ სწრაფად ცვლებად მოთხოვნაზე. ზოგიერთმა სასტუმრომ მოახდინა სტრატეგიის ოპტიმიზაცია და მოახერხა სტუმრების კვლავ მიზიდვა, ზოგი კი იძულებული გახდა კვლავ დახურულიყო 2021 წლის ბოლომდე.

2021 წლის საერთო გამოცდილების მიხედვით შეიძლება ითქვას, რომ თბილისში სტუმართმოყვარეობის სექტორი იყო ძალიან არასტაბილური. 2022 წლის დასაწყისში, როგორც ბრენდული, ასევე არაბრენდული სასტუმროები ქალაქში თვლიან, რომ ინდუსტრია საბოლოოდ იწყებს აღორძინებას. თუმცა, ადღეგენა არ მიმდინარეობს შეუფერხებლად, რადგან ვირუსის უახლესმა ომიკრონის ვარიანტმა მოიწვა მთელი მსოფლიო, რამაც შეიძლება სერიოზული საფრთხე შეუქმნას სექტორის დიდი ხნის ნანატრ ადღეგენის ტენდენციებს.

მიუხედავად ამისა, თუ წლის განმავლობაში აღარ მოხდა ვირუსის გაძლიერება ინტენსიური ვაქცინაციის გეგმების ფონზე, სტუმართმოყვარეობის ინდუსტრიის 2022 წლის პროგნოზი და საერთაშორისო მოგზაურების რაოდენობა თბილისში დადებითად ფასდება.



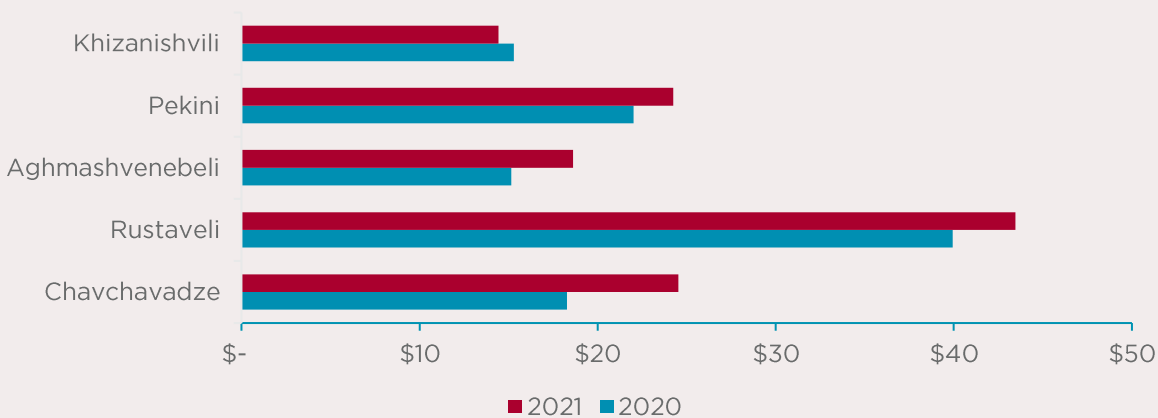
# საცალო ვაჭრობის სექტორი

საცალო ვაჭრობის სექტორი მნიშვნელოვანი გამოწვევის წინაშე აღმოჩნდა 2021 წლის დასაწყისში. მთავარი პრობლემა შეზღუდვები და კომენდანტის საათი იყო. პირველ კვარტალში მაღაზიებს შაბათ-კვირას არ ჰქონდათ უფლება ემუშავათ და საცალო მოვაჭრეებს საღამოს 9 საათზე კომენდანტის საათის დაწყება ავალდებულებდა საკმაოდ ადრე დაეხურათ მაღაზიები.

მეორე კვარტალში კომენდანტის საათი მოიხსნა. ამან სექტორს საშუალება მისცა გაეხანგრძლივებინა სამუშაო საათები გვიან საღამომდე, როდესაც თბილისის მაღაზიებში ტრეფიკის ყველაზე დიდი რაოდენობა ფიქსირდება. ქვეყანაში ტურისტების ნაკადის გაჩენამ ასევე პოზიტიურად იმოქმედა საცალო ვაჭრობის სექტორის გამოცოცხლებაზე.

მომხმარებლები ნელ-ნელა გადავიდნენ ონლაინ სივრციდან სავაჭრო ცენტრებში (უნდა აღინიშნოს, რომ ეს არ მომხდარა ონლაინ შოპინგის შემცირების ხარჯზე; ონლაინ საცალო ვაჭრობა ახლა ისეთი მოთხოვნადია, როგორც არასდროს. თუმცა, როგორც არაერთხელ ვნახეთ, ფიზიკურ სივრცეში სავაჭრო გამოცდილების ჩანაცვლება რთულია). სექტორის ყველა მოთამაშეს ერთნაირად აღდგენილი ტრეფიკი არ ჰყავს. ცენტრალური შოპინგ ცენტრები - გალერია თბილისი და საბურთალოს სითი მოლი უკეთ აღდგა ვიდრე კონკურენტები. წლის ბოლოს, მიუხედავად Covid-ის გავრდილი შემთხვევებისა, სავაჭრო ცენტრები მთელი დატვირთვით მუშაობდნენ. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მესამე და მეოთხე კვარტალში ვაკანტურობის საერთო საშუალო მაჩვენებელი 5%-ს არ აღემატებოდა.

იჯარა მთავარ სავაჭრო ქუჩებში



Source: Cushman & Wakefield Georgia

**იჯარის ტარიფებზე კვლავ გავლენას ახდენს პანდემია და, შესაბამისად, ჯერ კიდევ არის განსხვავება სავაჭრო ცენტრების მიერ 2021 წლის ბოლოს გამოთვლილ შემოსავლებსა და 2019 წლის შემოსავლებს შორის. თუმცა ის ფაქტი, რომ სექტორი აღდგება, უდაოა. იქნება თუ არა საცალო ვაჭრობის სექტორი დღეიდან ორი წლის თავზე ისეთივე, როგორც იყო პანდემიამდე, საუჭრია. აღნიშნული აღდგენის ტრეფიკორია, როგორც ჩანს, არ ემთხვევა იმ ვითარებას, რომელიც გვქონდა ბაზარზე 2019 წელს. ეს გარემოება ყველაზე აშკარაა როცა ქუჩის საცალო ვაჭრობის დინამიკას ვუყურებთ.**





იჯარის ტარიფებზე კვლავ გავლენას ახდენს პანდემია და, შესაბამისად, ჯერ კიდევ არის განსხვავება სავაჭრო ცენტრების მიერ 2021 წლის ბოლოს გამომუშავებულ შემოსავლებსა და 2019 წლის შემოსავლებს შორის. თუმცა ის ფაქტი, რომ სექტორი აღდგება, უდაოა. იქნება თუ არა საცალო ვაჭრობის სექტორი დღეიდან ორი წლის თავზე ისეთივე, როგორც იყო პანდემიამდე, საეჭვოა. აღნიშნული აღდგენის ტრაექტორია, როგორც ჩანს, არ ემთხვევა იმ ვითარებას, რომელიც გვექონდა ბაზარზე 2019 წელს. ეს გარემოება ყველაზე აშკარაა როცა ქუჩის საცალო ვაჭრობის დინამიკას ვუყურებთ.

ჯერ კიდევ 2019 წელს, ქუჩის საცალო ვაჭრობა უკვე აჩვენებდა ტრანსფორმაციის ნიშნებს. ტანსაცმლის მაღაზიები ქუჩიდან სავაჭრო ცენტრებში გადადიოდა და ადგილს უთმობდა F&B-ს, სერვის სექტორს და ყოველდღიურ საცალო ვაჭრობას. COVID 19-მა გამოიწვია მაღაზიების მასობრივი დახურვა როგორც მთავარ, ასევე მეორეხარისხოვან ქუჩებზე. ბევრი პატარა საცალო მაღაზია საერთოდ დაიხურა; დანარჩენებმა ოპერაციები მთლიანად ონლაინ პლატფორმებზე გადაიტანეს. ერთადერთი სექტორი, რომელმაც აჩვენა ქუჩებში გაფართოების ტენდენციები, გასაკვირი არ არის, რომ ფარმაცევტული სექტორია. ამჟამად ვაკანტურობის მაჩვენებელი აგრძელებს ზრდას ქუჩებში, იჯარის ტარიფები კი ოდნავ ჩამორჩება. ქუჩის საცალო ვაჭრობა თბილისში ეძებს ახალ იდენტურობას და ახალ დამქირავებელს. შეიძლება ერთ წელზე მეტი დასჭირდეთ ახალ ტენანტებს, რომ განაპირობონ ქუჩის საცალო ვაჭრობის მოთხოვნა.

**მიუხედავად იმისა, რომ კოვიდის შემთხვევები ამჟამად ყოველდღიურ ისტორიულ ნიშნულს აღწევს, ჯერ კიდევ არ არის მოლოდინი, რომ ახალი მუზღუდეები დაწესდება. ეს ტენდენცია მენარჩუნებულია არა მხოლოდ საქართველოში, არამედ ქვეყნის ფარგლებს გარეთაც. სწორედ ამიტომ ტურისტების რაოდენობა ყოველთვიურად იზრდება, რაც სავაჭრო სექტორისთვისაც პოზიტიური ცვლილებების მოლოდინს ქმნის.**

## 2022 წლის მოლოდინები

მრავალი თვალსაზრისით, 2021 წელი აღდგენის წელი იყო; ეს ასევე იყო ცვლილებების წელი, რომელიც წარუშლელ გავლენას მოახდენს უძრავი ქონების ზოგიერთ სექტორზე. მიუხედავად იმისა, რომ ჩვენ ვისწავლეთ პანდემიასთან ერთად ცხოვრება, ისიც ფაქტია, რომ მრავალი თვალსაზრისით სიტუაცია არასტაბილურია. სწორედ ომიკრონის ვარიანტის გაჩენამ, შემთხვევების რაოდენობის ზრდამ, გარკვეული შეზღუდვების ხელახლა შემოღებამ და აღდგენის ტრაექტორიის შესახებ გაურკვევლობის განახლებამ გამოიწვია ეს არასტაბილურობა.

მიუხედავად ამისა, მოლოდინები დადებითია. გლობალურად მზარდი ვაქცინაციის მაჩვენებლები და ვირუსის წინააღმდეგ იმუნიტეტი წამახალისებელი ტენდენციაა. თბილისის სტუმართმოყვარეობის სექტორი, რომელიც ასე დამოკიდებულია საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობაზე, ისარგებლებს მსოფლიოს მოსახლეობის იმუნიტეტის გაზრდით. პირდაპირი ფრენების რაოდენობა საგრძნობლად გაიზარდა 2021 წელს; ჩვენ ველით, რომ 2022 წელს ავიაკომპანიები უფრო მეტ პირდაპირ მიმართულებას დაამატებენ. რაც შეეხება დედაქალაქის სასტუმროებს, დიდი ალბათობაა, რომ პროექტები, რომლებიც პანდემიის გამო შეჩერდა, კვლავ ტემპს აიღებენ. 2021 წელს ჭავჭავაძის გამზირზე Hilton Garden Inn-ის პროექტი დაიძრა. 2022 წელს შესაძლოა ერთზე მეტი ახალი სასტუმრო ვიხილოთ თბილისის სტუმართმოყვარეობის სფეროში.

მოსალოდნელია, რომ საოფისე ბაზარი ცვალებადი იქნება 2022 წელს. ოპერატორები უნდა მოერგონ მოიჯარეების ცვალებად საჭიროებებს. მოსალოდნელია, რომ ქირის მოთხოვნა დაიწყებს ზრდას როგორც A, ასევე B კლასის ბიზნეს ცენტრებში. ოფისების შესყიდვაზე მოთხოვნა, სავარაუდოდ, გარკვეული დროით შენარჩუნდება, საოფისე შენობების დატვირთულობის კოეფიციენტის საზიანოდ. რაც ახლად აშენებული ბიზნეს ცენტრები უფრო ხელმისაწვდომი ხდება, მოთხოვნა გადაინაცვლებს მათკენ, ხოლო ძველი ბიზნეს ცენტრები ნახავენ ვაკანტურობის მაჩვენებლების ზრდას.

და ბოლოს, მოსალოდნელია, რომ საცალო ვაჭრობის ბაზარი განვითარდეს ორი ცალკეული მიმართულებით: თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები გააგრძელებენ აღდგენას და მოიზიდავენ როგორც მოიჯარეებს, ასევე სტუმრებს. ამის საწინააღმდეგოდ, ქუჩის საცალო ვაჭრობა, ან ქუჩის საცალო ვაჭრობის ის ვერსია, რომელიც ადრე იყო დანერგილი, კვლავ განაგრძობს მოძველებას. თუმცა ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ქუჩის საცალო ვაჭრობა დაკარგავს თავის მოიჯარეებს. ამის ნაცვლად ქუჩის საცალო ვაჭრობის სახე შეიცვლება - მაღაზიების ვიტრინები, მოიჯარეების მიქსი გამოიყვლება იმის მიხედვით, რაც უფრო მეტად მოთხოვნადია დღეს, იქნება ეს F&B თუ ყოველდღიური საჭიროების მაღაზიები.

როდესაც ჩვენ მივიწევთ ახალი მომავლისკენ, Cushman & Wakefield Georgia-ს გუნდს ყოველთვის ექნება ხელი უძრავი ქონების პულსზე, რათა გაგიზიაროთ ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ რას ველოდით შემდეგში.





**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

### **საკონსტაქტო ინფორმაცია**

#### **თეკლა იაშაგაშვილი**

საკონსულტაციო დეპარტამენტის ხელმძღვანელი

+995 322 474 849

[tekla.iashagashvili@cushwake.ge](mailto:tekla.iashagashvili@cushwake.ge)

#### **თამთა ჯანიაშვილი**

მკვლევარ-ანალიტიკოსი

+995 558 018 811

[tamta.janiashvili@cushwake.ge](mailto:tamta.janiashvili@cushwake.ge)

#### **ანა ბუიანოვა**

საკონსულტაციო დეპარტამენტის უფროსის მოადგილე +995

593 440 684

[Anna.buianova@cushwake.ge](mailto:Anna.buianova@cushwake.ge)

[cushwake.ge](http://cushwake.ge)

შპს "ვერიტას ბრაუნ" უძრავი ქონების საერთაშორისო საკონსულტაციო კომპანია – Cushman & Wakefield-თან დაკავშირებული (აფილირებული) დამოუკიდებელი მხარეა. "ვერიტას ბრაუნ" ფლობს Cushman & Wakefield-ის ბრენდის / სავაჭრო ნიშნის გამოყენების ლიცენზიას. "ვერიტას ბრაუნ" ხელმძღვანელობს Cushman & Wakefield-ის ოფიციალური წარმომადგენლობის პრინციპების სრული დაცვით.

