

CORONAVIRUS:

Impact on Real Estate Market

This report was published on 23/03/2020. Given the fluidity of the situation, Cushman & Wakefield Georgia will provide updates as pertinent information becomes available.

The COVID-19 situation is evolving quickly. Over the last several weeks, governments, communities, employers, and citizens all over the world have taken extraordinary actions to contain the novel coronavirus. Our thoughts go first to the victims, their families, and the health-care workers battling the outbreak.

Given the uncertainty of the situation, projections of the impact of COVID-19 on the economy as well as the real estate markets can only be preliminary. In this report, we review the reported impact of the outbreak and present a few observations as to how the situation in the real estate markets may develop throughout 2020.

GLOBAL ECONOMIC IMPACT

On the 31st of December World Health Organization (WHO) officials detected pneumonia of unknown origin in Wuhan, China. The novel coronavirus, known now as COVID-19, has since spread around the globe leaving social and economic uncertainty in its wake. In late February, there were approximately 80,000 confirmed cases around the globe. This number has now exceeded 300,000 (23/03/20) according to Johns Hopkins University. As of March, the epicentre of the disease has shifted Westwards, towards Europe and the USA. Border closures, virtual cessation of travel and tourism, supply chain disruptions, as well as remote work and study have been reported as the world is coming together in the process of reconfiguring established means of operation and communication.

Number of COVID-19 Cases Worldwide



Powered by Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft, Navinfo, Thinkware Extract, Wikipedia

Source: World Health Organization

გლობალური ეკონომიკური გავლენა

31 დეკემბერს, ჩინეთის ქალაქ ვუჰანში, მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის წარმომადგენლებმა გაურკვეველი წარმოშობის პნევმონია დააფიქსირეს. უჩვეულო დაავადება, რომელიც დღეს COVID-19-ის სახელითაა ცნობილი, თანდათანობით მთელს მსოფლიოში გავრცელდა და გლობალური სოციალურ-ეკონომიკური ქაოსი გამოიწვია. თებერვლის მიწურულს, მსოფლიო მასშტაბით, ვირუსის 80 000 შემთხვევა გამოვლინდა. ჯონ ჰოპკინსის უნივერსიტეტის თანახმად, ინფიცირებულთა რიცხვმა 300,000-ს გადააჭარბა მას შემდეგ, რაც დაავადების ეპიცენტრმა ჩინეთიდან დასავლეთით, ევროპასა და აშშ-ში გადაინაცვლა (23/03/20).

მიმდინარე კრიზისის ფონზე, მსოფლიო ახლებური სამოქმედო და საკომუნიკაციო გზების ძიებაშია - დაიხურა საზღვრები, შეფერხდა ტურიზმი, შეფერხდა საქონლის მიწოდების სისტემა, სასწავლო და სამუშაო პროცესი დისტანციურ რეჟიმზე გადავიდა. იმის გათვალისწინებით, რომ მდგომარეობა მართლაც მძიმეა, მსოფლიო მასშტაბით სახელმწიფო უწყებები და სამედიცინო პერსონალი ძალისხმევას არ იშურებენ კორონავირუსის გავრცელებისა და ეკონომიკური კრიზისის შესაჩერებლად.

COVID-19-ის მიერ გამოწვეული ზიანი უკვე აისახა ჩინეთის ეკონომიკაზე, რომელიც გლობალური ეკონომიკის 17%-ს შეადგენს და რუსეთისა და თურქეთის შემდეგ, იმპორტ/ექსპორტის თვალსაზრისით, საქართველოს უმსხვილესი პარტნიორია.

CORONAVIRUS:

Impact on Real Estate Market

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARCH 2020

While there is certainly cause for concern, the world governments and the medical professionals have been working tirelessly to curb the progress of both the virus and its economic impact. COVID-19's economic ramifications have already become apparent in China, which accounts for nearly 17% of the global economy and trails only Russia and Turkey in terms of the volume of import/exports to Georgia. The country's response to COVID-19 was swift and relentless and included closure of educational institutions, offices and manufacturing plants. China is gradually emerging from the crisis, however the two-month suspension period has caused retail sales to dip 20.5%, industrial output reduction by 13.5% and a drop in fixed asset investment of almost 25% (National Bureau of Statistics).

Similar developments are seen across the borders. Many European countries and the United States have closed down restaurants, cafes, bars and other spots of public assembly, restricting social gatherings to less than 10 people. Stocks have tumbled and the Federal Bank (USA) has cut the interest rate to zero - a measure last taken in response to the Great Recession. Coordinated measures are implemented by central banks of Europe, England, Japan and Canada in an effort to pump liquidity into the market.

Amidst the global crisis, Georgia is going through a similar rough patch.

THE LOCAL PERSPECTIVE

The first case of coronavirus registered in Tbilisi on February 27th and was linked to travelers from Iran. Since then, the number has increased to 54 with a total of 3,320 individuals presently under quarantine (23/03/20). Five individuals have recovered and are under monitoring.

The National Statistics Office of Georgia presently reports GDP real growth rate at 5.1%, unemployment rate at 11.6% and inflation at 6.4%. The unfortunate reality is that with fears of the crisis of confidence and the actual reduction in trade, commerce and tourism, as well as devaluation of the national currency all of these are to change for the worst within long to medium term.

მიუხედავად იმისა, რომ ჩინეთი სწრაფად და ეფექტურად დაუპირისპირდა ვირუსს და ახლაც განაგრძობს ბრძოლას კრიზისიდან თავის დასაღწევად, ორი თვით შეჩერებულმა ეკონომიკურმა პროცესებმა თავისი კვალი მაინც დატოვა: ვაჭრობამ 20.5%-ით იკლო, ინდუსტრიულმა წარმოებამ - 13.5%-ით, ინვესტიციები ფიქსირებულ აქტივებზე კი თითქმის 25%-ით შემცირდა.

მსგავსი ვითარებაა ჩინეთის საზღვრებს გარეთაც. ევროპის მრავალ ქვეყანასა და აშშ-ში საჯარო დაწესებულებები და საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილები დაიხურა. დაეცა აქციების ფასები, აშშ-ის ფედერალურმა ბანკმა საპროცენტო განაკვეთი 0%-მდე შეამცირა - მსგავსი ზომები 2007-2008 წლის გლობალური ფინანსური კრიზისის შემდეგ პირველად იქნა მიღებული. ევროპის, ინგლისის, იაპონიის და კანადის ცენტრალური ბანკები კოორდინირებულად მოქმედებენ, რათა ბაზარზე ლიკვიდურობა შეინარჩუნონ.

სხვა ქვეყნების მსგავსად, გლობალური კრიზისი საქართველოსაც შეეხო.

ვითარება საქართველოში

საქართველოში კორონავირუსის პირველი შემთხვევა 27 თებერვალს დაფიქსირდა, ვირუსი დაუდგინდა საქართველოს მოქალაქეს, რომელმაც ირანში იმოგზაურა. მას შემდეგ, ინფიცირებულთა რაოდენობა 54-მდე გაიზარდა, 3,320 პირი კი კარანტინში იმყოფება (23/03/20). გამოჯანმრთელდა COVID-19-ით დაავადებული ხუთი პაციენტი, ექიმები მათზე დაკვირვებას კვლავ განაგრძობენ.

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მიერ გამოქვეყნებული ანგარიშის თანახმად, მშპ-ს რეალური ზრდის ტემპი შეადგენს 5.1%, უმუშევრობის დონე - 11.6%-ი, ინფლაციის დონე კი - 6.4%-ია. სამწუხარო რეალობას წარმოადგენს ის, რომ მიმდინარე კრიზისის, ტურიზმისა და ვაჭრობის შეფერხებისა და ეროვნული ვალუტის გაუფასურების ფონზე, საშუალო და გრძელვადიან პერიოდში მოსალოდნელია აღნიშნული მაჩვენებლების მკვეთრი ცვლილება.

CORONAVIRUS:

Impact on Real Estate Market

Tourism and Hospitality

GNTA reports that after a 19.8% y/o/y growth in the number of international visitor trips in January, the growth rate dropped to -0.6% in February. Some hotels have suspended operations temporarily, or shut down their F&B facilities to discourage public get-together. Branded facilities, which tend to be more resilient to both seasonality and economic downturns are reporting the same volume of booking cancellations and/or postponements as non-brand ones. One such facility reported cancellation of 3,000 room nights over the next three-month period. Typical occupancy rate between February and March - a shoulder season for Tbilisi hospitality market - stands at 40-45% for non-brand facilities and 55-60% for the brand one; these are reportedly down to 5% and 8% respectively.

Both branded and non-brand facilities are reporting that while occupancy is expected to linger in the lower digits through March and April, Summer months are still showing sufficient demand as substantial number of March and April bookings have been moved to July, August and September. This is perhaps a preliminary sign of the pent-up demand that should drive recovery in the hospitality sector in the latter half of the year, should the spread of COVID-19 become controlled within the next two to three months.

For the time being, hospitality sector is on hold. We expect both announced and

Scheduled hotel openings to be postponed until at least 2021 and some closures to be permanent with the net room supply dropping 10-15%. The citywide average annual occupancy rate will likely fall below its long-term average of 60%. Due to the border closure, we expect the 2020 average annual citywide occupancy to stand anywhere between 30-35%.

ტურიზმის და სასტუმროების სექტორი

საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის ცნობით, იანვარში საერთაშორისო ვიზიტების რიცხვის 19.8%-იან ზრდას, თებერვალში ამ მონაცემის -0.6%-იანი ვარდნა მოჰყვა. საზოგადოების თავშეყრის თავიდან ასარიდებლად, ზოგიერთმა სასტუმრომ დროებით შეწყვიტა მუშაობა. ბრენდულ სასტუმროებში, რომლებზეც, როგორც წესი, შედარებით მსუბუქად აისახება ეკონომიკური ცვალებადობა და ტურიზმის სეზონურობა, გაუქმებული და გადავადებული ჯავშნების ისეთივე მაჩვენებელი ფიქსირდება, როგორც არაბრენდულ სასტუმროებში. ერთ-ერთი ბრენდული სასტუმრო მონაცემებს ასაჯაროებს, რის მიხედვითაც, მომავალი სამი თვის ჭრილში 3,000-ზე მეტი ჯავშანია გაუქმებული. როგორც წესი, ტურიზმის გარდამავალ პერიოდში (თებერვალი-მარტი), თბილისში არაბრენდული სასტუმროების დატვირთვის მაჩვენებელი 40-45%-ია, ბრენდულის კი - 55-60%. მიმდინარე კრიზისის ფონზე კი ეს მაჩვენებელი 5% და 8%-ით დაეცა.

Both branded and non-brand facilities are reporting that while occupancy is expected to linger in the lower digits through March and April, Summer months are still showing sufficient demand as substantial number of March and April bookings have been moved to July, August and September. This is perhaps a preliminary sign of the pent-up demand that should drive recovery in the hospitality sector in the latter half of the year, should the spread of COVID-19 become controlled within the next two to three months.

როგორც ბრენდულმა, ისე არაბრენდულმა სასტუმროებმა განაცხადეს, რომ მიუხედავად გაზაფხულის ტურისტული სეზონის ჩავრდნისა, ზაფხულის თვეებში, ჯერჯერობით, ჯავშნების საკმარისი რაოდენობაა. მარტი-აპრილის ჯავშნების დიდმა ნაწილმა ივლისი, აგვისტოსა და სექტემბრის თვეებში გადაინაცვლა. იმ შემთხვევაში, თუ ორ-სამ თვეში კორონავირუსი კონტროლირებადი გახდება, ზემოთ აღნიშნულ ფაქტზე დაყრდნობით შეგვიძლია ვივარაუდოთ, რომ წლის მეორე ნახევარში ახალი მოთხოვნის ტალღა ტურიზმის სექტორს გამოაცოცხლებს.

ამ მომენტისთვის ტურიზმის სექტორის განვითარება შეჩერებულია. ჩვენი ვარაუდით, 2020 წლისთვის დაგეგმილი ახალი

სასტუმროების გახსნა მინიმუმ 2021 წლამდე გადაიდება, ზოგიერთი სასტუმროს დახურვა კი ოთახების ჯამურ მიწოდებას 10-15%-ით შეამცირებს. სავარაუდოდ, საშუალო წლიური დატვირთულობის კოეფიციენტი უკვე არსებულ გრძელვადიან 60%-იან ნიშნულზე ქვემოთ დაიწევს. დახურული საზღვრების პირობებში, ვვარაუდობთ, რომ 2020 წელს თბილისში სასტუმრო ჯავშნების საშუალო წლიური მაჩვენებელი 30-35% იქნება.

CORONAVIRUS:

Impact on Real Estate Market

MARCH 2020

In the longer-term however, this sector should expect a boost in performance; pent-up demand from source markets is projected to cause a surge in inflow of tourists. More information will be forthcoming as public databases are updated to reflect the impact of COVID-19 on this market.

Commercial Real Estate

Commercial real estate has experienced shortage of demand as well. Just before the Prime Minister made a statement announcing closure of all non-essential retail establishments on the 19th of March, Retail Group Georgia, ICR and Gtex announced closure of their stores. These include some of the most popular brands on the Georgian market - Zara, Mango, Massimo Dutti, Adidas, L.C. Waikiki, Nike, Bata. These stores are to remain closed at least up until April 1st. Reportedly, sales plunged 25% since the beginning of March.

One of the defining characteristics of Tbilisi retail market - and especially its apparel, footwear and accessories segment - is its lack of reliance on e-commerce. This has a number of underlying reasons. Rigid return policies often mean that the customer may run a greater risk purchasing online than if they were to purchase an inspected item in-store. Additionally, the factor of convenience is low - Tbilisi is small enough to negate the convenience advantage of buying online.

This market gap of e-commerce may well be filled in the medium term given that in the context of the pandemic online shopping has a distinct upper hand over the traditional brick-and-mortar option. Yet closure of more stores is to be expected, which will, in turn, put a downward pressure on rent rates both in high streets and shopping centers as vacancy increases.

While the effects have been almost immediate for retailers, the office real estate will likely have a longer reaction period. As tenants are moving to working remotely, office buildings will have to deal with reduced turnover, adopt rent-relief

ტურიზმის სექტორზე COVID-19-ის გავლენის შესახებ გაცილებით მეტი გვეცოდინება საჯარო ინფორმაციის მონაცემთა ბაზის განახლების შემდეგ.

კომერციული უძრავი ქონება

მოთხოვნა შემცირდა კომერციულ უძრავ ქონებაზეც. ჯერ კიდევ საქართველოს პრემიერ-მინისტრის

19 მარტს გაკეთებულ განცხადებამდე - გადაუდებელი საჭიროების სავაჭრო დაწესებულებების გარდა ყველა სხვა ობიექტის დახურვასთან დაკავშირებით, „რითეილ გრუპ ჯორჯიამ“, „აი სი არ“-მა და „ჯითექსმა“ თავიანთი სავაჭრო ობიექტები მინიმუმ პირველ აპრილამდე დახურეს. განვითარებული მოვლენების ფონზე, მარტის დასაწყისიდან ვაჭრობამ 25%-ით იკლო, რამაც განაპირობა ეს გადაწყვეტილება. დახურულ ოპერატორთა რიცხვს მიეკუთვნება ისეთი ოპერატორები როგორცაა: ზარა, მანგო, მასიმო დუტი, ადიდასი, ელსი ვაიკიკი, ნაიკი, ბატა. ასეთ დროს მომხმარებელს, ცხადია,

This market gap of e-commerce may well be filled in the medium term given that in the context of the pandemic online shopping has a distinct upper hand over the traditional brick-and-mortar option.

ურჩევნია (ან უწევს) ონლაინ შეიძინოს სასურველი პროდუქცია. თბილისში ონლაინ მაღაზიებისადმი ნდობა არც თუ ისეთი მაღალია, განსაკუთრებით ისეთ სავაჭრო ერთეულებში, როგორცაა ტანისამოსის, ფეხსაცმელებისა და აქსესუარების მაღაზიები. ამას რამდენიმე მიზეზი აქვს, მათ შორის ერთ-ერთია ხისტი დაბრუნების პოლიტიკა. ამასთან ერთად, თბილისის მცირე მასშტაბიდან გამომდინარე, ონლაინ მიწოდების სერვისი არ ქმნის ისეთ კომფორტს, როგორც სხვა, დიდ ქალაქებში.

თუმცა, ველით რომ გარკვეულ პერიოდში, ვირტუალური სავაჭრო ბაზარი გააქტიურდება. პანდემიის პირობებში ელექტრონულ ვაჭრობას დიდი უპირატესობა აქვს, როგორც მყიდველებისთვის, ისე სავაჭრო ბიზნესებისთვის. ფინანსური მხრივ, ტრადიციული ტიპის მაღაზიების დაკეტვა როგორც სავაჭრო ცენტრებში, ისე ქუჩებში, გაზრდის ვაკანტურობის კოეფიციენტს და შეამცირებს საიჯარო გადასახადს.

ზემოთ ხსენებული სექტორისგან განსხვავებით, კორონავირუსის გავლენა საოფისე უძრავ ქონებაზე შედარებით გვიან გამოიკვეთება. მოიჯარეების დისტანციური მუშაობის რეჟიმზე გადასვლა, მეიჯარეების საოფისე ფართებზე ბრუნვის შემცირებას გამოიწვევს; მფლობელებს მოუწევთ საიჯარო პირობების გადახედვა.

CORONAVIRUS:

Impact on Real Estate Market

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARCH 2020

programs and prepare for reduced market demand, given that the number of new entrant businesses is expected to drop within the short term. We also expect the scheduled openings of new business centers to be delayed until 2021.

Residential Real Estate

In a shrinking economy housing market typically suffers as the demand is redirected towards short-term needs and necessities rather than long-term investments. Expectations - which are rather low at the moment - will tend to reflect on transactional dynamics as well. Yet the primary and underlying cause for concern is heavy reliance of Georgian residential market on remittances. With economic crisis gripping nations where remittances typically originate from - Italy being the prime example - a major reduction in the inflow of these funds is to be expected. With the loss of tourism revenue, reduction in circulation of foreign currencies, drop in oil prices and devaluation of the currencies of our neighboring countries, GEL is also being destabilized. Measures have been taken by the National Bank of Georgia and the government to hinder the process of devaluation; nonetheless, the negatively pressure on residential demand may soon become apparent.

In the coming month or two we expect the subdued demand to become apparent in transactional and mortgage data, which will gradually put a downward pressure on residential prices. The ability of this sector to rebound quickly has the most recent precedent in 2019 when the new regulatory framework caused a slowdown in sales in Q1, until improving expectations provided a much-needed boost in April. It remains to be seen how the timeline of the race against COVID-19 will affect the lifeline of the residential market.

COUNTERACTIVE MEASURES

The effects of the COVID-19 on the Georgian economy have yet to be quantified but rapid and effective implementation of counteractive measures from the government as well as relief, goodwill and preventative measures taken by the private sector have ameliorated the circumstances for the foreseeable future.

გარკვეულ პერიოდში ახალი მოთხოვნა აღნიშნულ ბაზარზე დაიკლებს. კრიზისი მყისიერად აისახება უძრავი ქონების სფეროში ახლად შემოსულ ბიზნესებზეც. ასევე, ჩვენი ვარაუდით, მოსალოდნელია ახალი ბიზნეს ცენტრების გახსნის თარიღებმა 2021 წლამდე გადაიწიოს.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

ეკონომიკური კრიზისის ფონზე, საგრძნობლად ზარალდება რეზიდენტული ბაზარიც, რადგან მოთხოვნა გრძელვადიანი ინვესტიციებიდან გადაინაცვლებს მოკლევადიან მიზნებზე. ამ მომენტისთვის საკმაოდ დაბალია მოლოდინები ტრანზაქციების დინამიკასთან დაკავშირებით; მოსალოდნელია ტრანზაქციების რაოდენობის სწრაფი კლება მომავალი ორი თვის განმავლობაში.

უძრავი ქონების ბაზარი დიდწილად დამოკიდებულია ფულად გზავნილებზე, განსაკუთრებით კი ისეთი ქვეყნებიდან, სადაც კორონავირუსი ფართოდაა გავრცელებული (მაგალითად იტალია). მოსალოდნელია ამ ფულის შემოდინების სწრაფი კლება და შემდგომი უარყოფითი გავლენა აღნიშნულ სექტორზე. ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლის კლება, უცხოური ვალუტის ბრუნვის შემცირება, საწვავის ფასების დაცემა, მეზობელი ქვეყნების ეროვნული ვალუტების გაუფასურება და ამ ყველაფერთან ერთად ლარის დესტაბილიზაცია - უარყოფითად მოქმედებს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე.

თუ რამდენად შეუძლია აღნიშნულ სექტორს კრიზისთან გამკლავება, 2019 წლის პირველ კვარტალში ვიხილეთ, როდესაც ახალმა რეგულაციებმა შეამცირა გაყიდვები, თუმცა, აპრილში მოთხოვნა ისევ საგრძნობლად გაიზარდა. ჯერ კიდევ ბუნდოვანია, რა გავლენას იქონიებს ბრძოლა COVID-19-ის წინააღმდეგ უძრავი ქონების ბაზარზე.

პრევენციული ზომები

COVID-19-ის გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე ჯერ ზუსტად არ არის შეფასებული, თუმცა, როგორც სახელმწიფოს, ისე კერძო სექტორის მიერ მიღებული სწრაფი და ეფექტური პრევენციული ზომები მდგომარეობის გაუმჯობესების იმედს იძლევა.

ამ დროისთვის ქვეყანაში საგანგებო მდგომარეობა გამოცხადებული, საზღვრები დახურულია, შეჩერებულია ტურიზმი, დახურულია ყველა სავაჭრო ობიექტი, გარდა სასურსათო მაღაზიების, აფთიაქების, გაზგასამართი სადგურების, ბანკების და საფოსტო ქსელების. ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციის და საქართველოს ჯანდაცვის სამინისტროს რეკომენდაციის გათვალისწინებით, დისტანციურ სამუშაო რეჟიმზე გადავიდა როგორც საჯარო, ისე კერძო დაწესებულებები.

CORONAVIRUS:

Impact on Real Estate Market

MARCH 2020

The country is under the state of emergency as borders remain closed and all travel has ceased. All retailers except for food stores, pharmacies, gas stations, banks and post offices will also have to shut down, to curb spread of the virus. As per the recommendations of the WHO and Georgian Ministry of Health, majority of the units in both public and private sectors have shifted to teleworking. Restaurants and cafes have closed down in an effort to keep public exposure at a minimum; some of them are now offering only grab-and-go and/or delivery services. For their part, delivery service providers such as Wolt and Glovo have implemented contactless delivery. Business Press News reports that demand on these has increased by 20-28% over the last two weeks. Further, transportation platform and operator Bolt has restricted the use of cash as a form of payment to reduce direct contact between the driver and the passengers. Over in the manufacturing sector, factories that produce clothes for international sports companies are now producing half a million surgical masks to be used by medical professionals.

Special funds are being set up by private sector players to provide for those affected most severely by coronavirus. Contributions range between lump sum transfers and shares from the revenue accumulated between now and April. Some of the largest real estate developers have stepped up among many others. Hospital and clinics chain Evex has offered premises for the care of COVID-19 patients. Vivamed has similarly announced their readiness to provide beds and respiratory machines for those in need. A number of hotels and resorts within and outside Tbilisi have opened their doors to the quarantined.

NBG has already sold \$60 million at the Foreign Exchange Auction to counteract devaluation of GEL. As part of its economic rehabilitation package, the government is planning to subsidize financing costs of hoteliers who have construction or refurbishment loans for the following six months. There is talk of suspending income and property taxes as well. Tbilisi City Hall has also announced on March 19th that for three months up to 600 small and medium sized businesses that lease land or spaces from municipal government will get a three-months relief from paying rent. In response to devaluation of GEL Ministry of Environmental Protection

დახურულია ასევე კვების ობიექტები - რესტორნები და ბარები, მოქმედებს მხოლოდ მიტანის სერვისი. შეკვეთის მომწოდებელმა კომპანიებმა - „Glovo“ და „Wolt“-მა თავის მხრივ შეიმუშავეს უკონტაქტო მიწოდების პრაქტიკა. ახალი ამბების სააგენტო - „ბიზნეს პრეს ნიუსის“ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, აღნიშნულ კომპანიებზე მოთხოვნა ბოლო ორი კვირის განმავლობაში 20-28%-ით გაიზარდა. გარდა ამისა, სატრანსპორტო პლატფორმა „Bolt“-მა, მგზავრებსა და მძღოლს შორის პირდაპირი კონტაქტის თავიდან ასაცილებლად, ნაღდი ანგარიშსწორება აკრძალა. საწარმოო ქარხნებმა, რომლებიც აქამდე საერთაშორისო სპორტული ბრენდებისთვის ტანსაცმელს კერავდნენ, სამედიცინო მუშაკებისთვის ნახევარი მილიონი პირბადის წარმოება დაიწყეს.

კერძო სექტორის წარმომადგენლებმა განაცხადეს, რომ ფინანსურ დახმარებას გაუწევენ კორონავირუსით დაზარალებულ მოსახლეობას. რამდენიმე კომპანიამ ექიმების დასახმარებლად სპეციალური ფონდები დაარსა; შეგროვებული თანხა სწორედ მათი და პაციენტების კეთილდღეობას მოხმარდება. სამედიცინო კორპორაცია „ევექსმა“ და სხვა კერძო სამედიცინო დაწესებულებებმა სრული მზადყოფნა გამოაცხადეს საჭიროების შემთხვევაში, გამოყონ კლინიკები ინფიცირებულთათვის როგორც თბილისში, ისე რეგიონულ ცენტრებში. სასტუმროებმა საკუთარი სივრცეები სახელმწიფოს საკარანტინე ზონებად დაუთმეს. აღნიშნული ზონები სახელმწიფო ბიუჯეტიდან ფინანსდება.

ეროვნული ვალუტის გაუფასურების შესაჩერებლად, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა სავალუტო აუქციონზე 60 მილიონი დოლარი გაყიდა. სახელმწიფომ შეიმუშავა ეკონომიკური რეაბილიტაციის პროგრამა, რომლის მიხედვითაც, მომდევნო 6 თვის განმავლობაში საპროცენტო გადასახადის სუბსიდირებას უზრუნველყოფს იმ მცირე ზომის სასტუმროთა მფლობელთათვის, რომლებსაც მშენებლობის, გაფართოების, აღჭურვისა თუ რემონტის მიზნით სესხი აქვთ აღებული. ასევე საუბარია სამემოსავლო და ქონების გადასახადების გადავადებაზე.

თბილისის მერიის ინიციატივით, 600-მდე მცირე და საშუალო მეწარმეს, ვისაც მუნიციპალიტეტიდან იჯარით აქვს აღებული ფართი ან მიწის ნაკვეთი, იჯარაზე შედგავთი დაუწესდება. გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის მინისტრის თქმით, არ შეიცვლება 9 ძირითადი საკვები პროდუქტის ფასები. ეს პროდუქტებია: ბრინჯი, წიწიბურა, მხესუმშირის ზეთი, მაკარონი, ფქვილი, რძის ფხვნილი, ხორბალი, შაქარი და ლობიო.

CORONAVIRUS: Impact on Real Estate Market

CUSHMAN &
WAKEFIELD

MARCH 2020

and Agriculture of Georgia has committed to keeping the prices of 9 essential products unchanged for the indefinite future. These products are: rice, buckwheat, pasta, olive oil, flour, wheat, milk powder, sugar and beans.

A number of commercial banks including TBC Bank, Bank of Georgia and Liberty Bank have instituted a three-month grace period on personal and commercial loans with a special focus on small and medium sized businesses that rely on tourism and/or social gatherings to generate revenue. Additionally, EBRD and IMF have prepared €1 billion and \$50 billion packages respectively to aid emerging economies weather the crisis. Of the \$50 billion, IMF has \$10 billion available "at zero interest for the poorest members through the Rapid Credit Facility" (IMF). These measures will soften the impact of coronavirus within the foreseeable future.

კომერციული ბანკების ნაწილმა, მათ შორის, „თი-ბი-სი“ ბანკმა, „საქართველოს ბანკმა“, „ლიბერთი ბანკმა“, და „ვი-თი-ბი“ ბანკმა დააწესეს 3 თვიანი საშეღავათო პერიოდი სამომხმარებლო და იპოთეკურ სესხებზე. აღნიშნული ინიციატივა განსაკუთრებით დაეხმარება მიმდინარე კრიზისის გამო დაზარალებულ მცირე და საშუალო ბიზნესის წარმომადგენლებს, ვისთვისაც ტურიზმი შემოსავლის ძირითადი წყაროა. გარდა ამისა, EBRD-მა მილიარდი ევრო, ხოლო საერთაშორისო სავალუტო ფონდმა 50 მილიარდი დოლარი გამოყო მსოფლიო ეკონომიკური კრიზისის დასაძლევად. IMF-ის მიერ გამოყოფილი თანხიდან, 10 მილიარდი დოლარი გათვალისწინებულია იმ ქვეყნებისთვის, რომლებსაც შემოსავლის დაბალი დონე აქვთ. მსგავსი მოქმედებები და ზომები, უახლოეს მომავალში, კორონავირუსის უარყოფით გავლენას შეამცირებს.

Impact 2020

გავლენა 2020

There are still many uncertainties surrounding coronavirus and its effects. The greatest concern is the longevity of its survival and the overall resilience and adaptability of the global economy. The vaccine is being tested on human subjects and insurmountable efforts of medical professionals and scientists are directed towards ending the pandemic as early as possible. In this time of uncertainty, what unites us is the common goal of reinstating health, stability and certainty in our societies.

The responses to contain the virus in China have been aggressive; in their efforts to do the same Europe and the Americas are employing some of the same means and strategies. As a result of these efforts, the number of COVID-19 cases in China are declining as medical professionals from Wuhan are planning their

კორონავირუსისა და მისი უარყოფითი გავლენის ზუსტი შეფასება ჯერ რთულია. გაურკვეველია, კიდევ რამდენ ხანს გაგრძელდება კრიზისი და რამდენად შეძლებს მსოფლიო ეკონომიკა მასთან ადაპტირებას. მეცნიერებისა და სამედიცინო პერსონალის თავდაუზოგავი ძალისხმევა და კორონავირუსის ვაქცინა, რომლის გამოცდაც უკვე დაიწყო, უახლოეს

მომავალში, აუცილებლად გამოიღებს შედეგს. ამ რთულ პერიოდში, მთელ მსოფლიოს საერთო მიზანი აქვს - ჯანრთელობის, სტაბილურობის და სიმტკიცის აღდგენა.

კორონავირუსთან ბრძოლაში ჩინეთი სამაგალითოა. ევროპა და აშშ ცდილობენ ჩინეთის მსგავსად მოახდინონ რეაგირება ვირუსზე, მიიღონ მკაცრი ზომები და პანდემიის დასამარცხებლად ეფექტური სტრატეგიები შეიმუშაონ. ჩინეთიც, თავის მხრივ, ძალისხმევას არ იშურებს სხვა ქვეყნების დასახმარებლად.

ჩვენს ქვეყანაში, საქართველოს მთავრობა და ჯანდაცვის სექტორი მომზადებული შეხვდა ვირუსს. სახელმწიფომ მიიღო ყველა საჭირო ზომა მისი გავრცელების შესაჩერებლად. ერთმანეთის უსაფრთხოება და ვირუსის გავრცელების ლოკალიზაცია, როგორც მოკლე, ისე გრძელვადიან პერიოდში, უკვე თავისთავად წინ გადადგმული ნაბიჯია ეკონომიკური კრიზისისგან თავის დასაღწევად.

CORONAVIRUS:

Impact on Real Estate Market

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARCH 2020

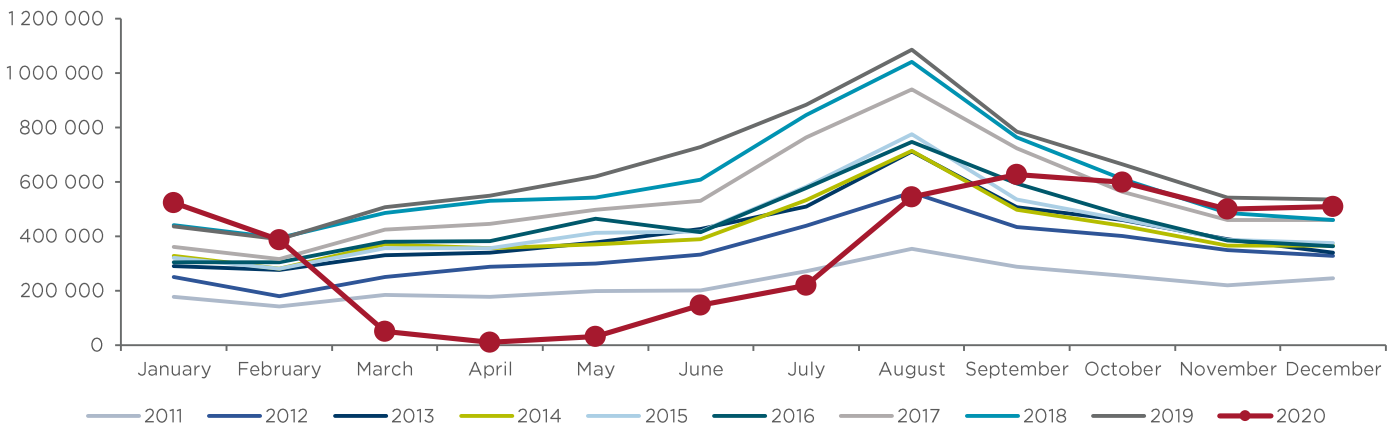
journey to Italy to quell the rising health crisis.

At home, the Georgian government and the healthcare sector has dealt admirably with the impending rise of COVID-19; state has mobilized all the means necessary to quell the present predicament. Coordinated efforts to keep each other safe and the number of cases to a minimum is in both the long and the short term the first step towards a faster economic recovery.

მეტეც, ვუჰანის სამედიცინო პერსონალი საკუთარი გამოცდილების გასაზიარებლად იტალიაში იმყოფება.

ჩვენს ქვეყანაში, საქართველოს მთავრობა და ჯანდაცვის სექტორი კორონავირუსს მომზადებული შეხვდა. სახელმწიფომ მიიღო ყველა საჭირო ზომა მისი გავრცელების შესაჩერებლად. ერთმანეთის უსაფრთხოება და ვირუსის გავრცელების ლოკალიზაცია, როგორც მოკლე, ისე გრძელვადიან პერიოდში, უკვე თავისთავად წინ გადადგმული ნაბიჯია ეკონომიკური კრიზისისგან თავის დასაღწევად.

International Visitor Trips - 2020 Projection



Source: GNTA, Cushman & Wakefield Georgia

Given the assumption that COVID-19 will be contained globally within a three-month period, we project the following end-year benchmarks for the tourism, hospitality and real estate markets:

- **30-35% y/o/y reduction in the number of residential real estate transactions;**
- **46% y/o/y reduction in international visitor trips;**
- **Average city-wide occupancy rate of 30-35% in Tbilisi.**

Cushman & Wakefield Georgia will monitor developments surrounding COVID-19 and its effects on the real estate markets globally and in Georgia and report on them regularly.

იმ იდეით, რომ მსოფლიო მასშტაბით COVID-19 მომდევნო სამი თვის მანძილზე კონტროლირებადი გახდება, ჩვენი პროგნოზი ტურიზმისა და უძრავი ქონების სექტორებში შემდეგია:

- წლიურ ჭრილში გაყიდვების 30-35%-იანი შემცირება რეზიდენტული უძრავი ქონების სექტორში.
- წლიურ ჭრილში საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობის 46%-იანი შემცირება.
- წლიურ ჭრილში ქალაქის მასშტაბით სასტუმროების დატვირთულობის მაჩვენებლის შემცირება 30-35%-მდე

Cushman & Wakefield Georgia განაგრძობს COVID-19-ის პანდემიის და უძრავი ქონების სექტორზე მისი გავლენის შესწავლას. იყავით მოვლენების ეპიცენტრში ჩვენთან ერთად.

The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Tekla Iashagashvili, Head | Development Advisory
Mobile: +995 598 72 37 73
tekla.iashagashvili@cushwake.ge

For more information please contact:

Gvantsa Potskhveria, PR and Marketing Manager
Mobile: +995 599 01 44 44
gvantsa.potskhveria@cushwake.ge



Veritas Brown Caucasus LLC is a third-party non-owned affiliate of Cushman & Wakefield (C&W), licenced by C&W to use the Cushman & Wakefield brand and trademarks. Accordingly, this engagement is with Veritas Brown and not with any member of the Cushman & Wakefield group of companies. Whilst Veritas Brown carries out real estate services in accordance with C&W's best practice guidelines, Veritas Brown's work in carrying out this engagement will be undertaken independently of C&W and accordingly, C&W accepts no responsibility for the services provided by Veritas Brown, which are not underwritten or guaranteed by C&W