
WHAT'S NEXT

2021

by Cushman & Wakefield Georgia

სარჩევნი

წინასიტყვაობა	2
2020 წლის შეჯამება	3
• საცხოვრებელი სექტორი	4
• სასტუმრო სექტორი	6
• სავაჭრო და საოფისე სექტორი	8
2021 წლის მოლოდინები	11
• საცხოვრებელი სექტორი	12
• სასტუმრო სექტორი	13
• სავაჭრო და საოფისე სექტორი	14
დასკვნა	15



წინასიტყვაობა

დასრულდა რთული, არასტაბილური და კრიზისული 2020 წელი. ამ წელს, მსოფლიოს მოსახლეობა სრულიად ახალი რეალობის წინაშე დადგა - იზოლაციის აუცილებლობა, სხვადასხვა სახის შეზღუდვები და რეგულაციები. 2020 წელს, ყოველმომცველმა კრიზისმა გამოსცადა ყველა ჩვენგანის გამძლეობა, ფსიქიკური და ადამიანური რესურსები, ანგარიშვალდებულებისა და თანადგომის უნარი. ამ წელმა წარუშლელი კვალი დატოვა ყველა ჩვენგანის ცხოვრებაზე, როგორც მოკლევადიან, ისე გრძელვადიან პერიოდში.

2020 წლის გავლენა თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე და 2021 წლის პროგნოზი - გაეცანით ჩვენს ტრადიციულ პუბლიკაციას **What's Next**

2020 წლის შეჯამება

ახალი ათწლეულის დასაწყისში, ჩინეთის ქალაქ ვუჰანში, აქამდე უცნობი ვირუსული დაავადება წარმოიშვა, რომელსაც შემდგომ COVID-19 ეწოდა. მარტის თვეში, ვირუსის ეპიცენტრმა ჩინეთიდან ევროპისკენ გადაინაცვლა. საქართველოში, COVID-19-ის პირველი შემთხვევა 27 თებერვალს დაფიქსირდა. მარტის ბოლოს, ქვეყანაში გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა და მთელი აპრილის განმავლობაში მოქმედებდა მკაცრი შეზღუდვები და საყოველთაო კარანტინი.

ზაფხულში მდგომარეობა შედარებით გაუმჯობესდა. ვირუსის მეორე ტალღის დაწყებამდე მოიხსნა ძირითადი შეზღუდვები და მოსახლეობა ეტაპობრივად დაუბრუნდა ცხოვრების ჩვეულ რიტმს, თუმცა სექტემბერში ვირუსის შემთხვევების დღიურმა მაჩვენებელმა კვლავ იმატა, (რაც, ნაწილობრივ, განაპირობა შეზღუდვების მოხსნამ და კონტროლის შემცირებამ) და მეორედ გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა, რაც ამ დრომდე ძალაში რჩება.

ვირუსის პირველი ტალღა თანაბრად საზიანო აღმოჩნდა ყველა უძრავი ქონების სექტორისთვის. თუმცა ზოგიერთი სექტორი შედარებით სწრაფად აღდგა სახელმწიფო სუბსიდირების წყალობით.

საცხოვრებელი სექტორი

““““

წლის დასაწყისში, თბილისის საცხოვრებელი სექტორის დინამიკა მიყვებოდა არსებულ გრძელვადიან ტრენდს: იანვარში, გასულ თვესთან შედარებით, ტრანზაქციების რაოდენობა 24%-ით შემცირდა, რაც ამ პერიოდისთვის დამახასიათებელია, თებერვალში კი 26%-ით გაიზარდა. მდგომარეობა გართულდა მარტში, თუმცა აპრილის თვეში განსაკუთრებით იზარალა უძრავი ქონების სექტორმა. საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამ და საქალაქთაშორისო მიმოსვლის შეზღუდვამ თითქმის ნულამდე დაიყვანა ტრანზაქციების რაოდენობა უძრავი ქონების სექტორში. გაყიდვები 92%-ით შემცირდა, მშენებლობების უმრავლესობა შეჩერდა ან შეყოვნდა, რის ფონზეც მოლოდინები და პროგნოზები საკმაოდ ნეგატიური გახდა. იმ დროისთვის დევლოპერები გაყიდვების 50-60%-იან ვარდნას და ფასების 20%-იან შემცირებას ვარაუდობდნენ გასულ წელთან შედარებით. ასევე პროგნოზირებდნენ მიმდინარე პროექტების დასრულების ვადების დარღვევას.

კრიზისის დასაძლევად, სახელმიფოს ინტერვენცია გამოიხატა იპოთეკური სესხების სუბსიდირების პროგრამაში. აღნიშნული პროგრამა 1 ივლისიდან შევიდა ძალაში და გავრცელდა 200 000 ლარზე ნაკლები ღირებულების ბინებზე, რომლებიც უშუალოდ დევლოპერისგან იყო შეძენილი. მსგავსი ქონებების იპოთეკური სესხის 4% სახელმწიფომ დაფარა.

სუბსიდირების პროგრამის პირდაპირი და არაპირდაპირი შედეგები:

- მოთხოვნა გაიზარდა უკონომ სეგმენტზე გათვლილ უძრავ ქონებაზე, თუმცა სუბსიდირების პროგრამამ ვერ უზრუნველყო ფასების ზრდა საშუალო და პრემიუმ სეგმენტებზე.
- გაიზარდა ახალაშენებული ბინების გაყიდვები და ჯამური ტრანზაქციების 70% შეადგინა. გასულ წლებში, აღნიშნული მაჩვენებელი 60-62%-ს შორის მერყეობდა.
- წლიურ ქრილში, ტრანზაქციების საერთო მოცულობა 20.6%-ით შემცირდა
- ქალაქის მასშტაბით, ბინების ფასმა საშუალოდ 3%-ით იკლო. ფასების შემცირება, ძირითადად, შეეხო მეორეულ ბინებს, ახალაშენებულ ბინებზე კი შენარჩუნდა არსებული საფასე ნიშა.
- ივნისიდან მოყოლებული, გაიზარდა იპოთეკური სესხების რაოდენობა (კლება დაფიქსირდა მხოლოდ აგვისტოს თვეში, როდესაც ტრანზაქციების რაოდენობამ ასევე 9%-ით იკლო)

სუბსიდირების პროგრამამ მნიშვნელოვანი დახმარება გაუწია საცხოვრებელ სექტორს, თუნდაც მყიდველის ნდობის განმტკიცების კუთხით. ისიც შეიძლება ითქვას, რომ სუბსიდირების პროგრამამ, გარკვეულწილად, დააჩქარა ბინის შეძენასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებები. გარდა ამისა, დარეგულირდა მოთხოვნა და ფასები, რამაც თავის მხრივ, უზრუნველყო ლიკვიდურობის შენარჩუნება და შეჩერებული პროექტების გაგრძელება. წლის დასასრულს, შეიძლება ითქვას, რომ საცხოვრებელი სექტორის დინამიკა ნელი ტემპით, თუმცა მაინც წინ მიიწევს ადღგენის გრძელ გზაზე.

2019 და 2020 წლების მოლოდინები vs 2020 წლის რეალობა



სასტუმრო სექტორი

““““

სასტუმრო სექტორი პანდემიამ განსაკუთრებით დააზარალა. ჯავშნების გაუქმება თებერვლის ბოლოდან დაიწყო, მარტის შუა რიცხვებში კი, ქალაქის მასშტაბით ყველა სასტუმრო დაიკეტა. მიუხედავად ამისა, როგორც ბრუნდული, ისე არა ბრუნდული სასტუმროების მფლობელები სეზონზე 70-90%-იან დატვირთულობას პროგნოზირებდნენ, თუმცა საგანგებო მდგომარეობის გახანგრძლივებისა და ჩაკეტილი საზღვრების პირობებში ოპერატორთა მოლოდინი არ გამართლდა და სექტორი ურთულეს მდგომარეობაში აღმოჩნდა.

სავაჭრო და საოფისო სექტორი



სავაჭრო სექტორი მეტ-ნაკლებად აღდგა ზაფხულში. საგანგებო მდგომარეობის გაუქმებამ და გასული სეზონის პროექციასზე დიდმა ფაქტორებმა უზრუნველყო მომხმარებელთა დიდი ნაკადების მოზიდვა სავაჭრო ცენტრებსა და მაღაზიებში. თუმცა, ოქტომბრის დასაწყისში, სავაჭრო ცენტრებმა განაცხადეს მომხმარებელთა ნაკადის 60%-იანი შემცირების შესახებ, გასულ წელთან შედარებით. ბრენდები „იარჯიჯი“, „პარფოისი“ და „პრომოდი“ საქართველოს ბაზრიდან სრულად გავიდნენ და ამასთან, დაიხურა ცენტრალურ ქუჩებზე მდებარე მრავალი მაღაზია.



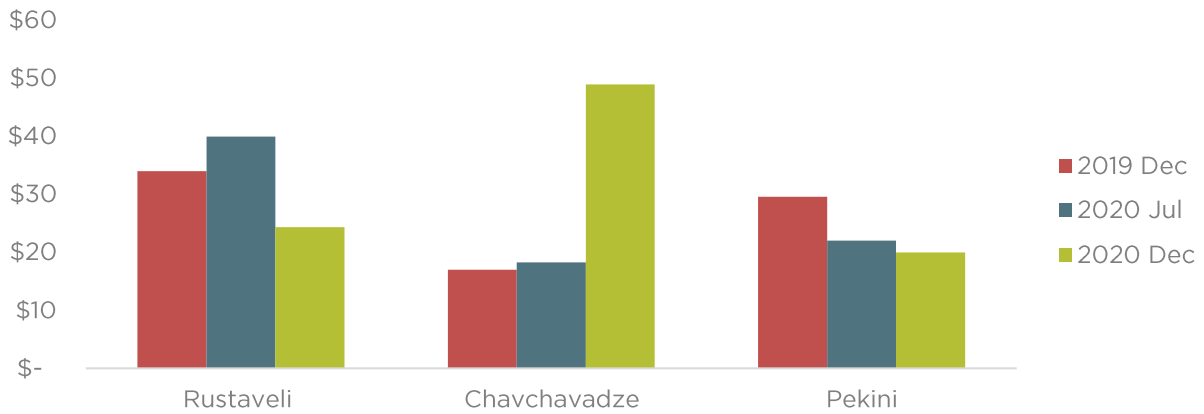
2020 წელი გარდამტეხი წელი აღმოჩნა ცენტრალური ქუჩების სავაჭრო ობიექტებისთვის. ტანსაცმლისა და ფეხსაცმლის ძირითადმა სავაჭრო ობიექტებმა სავაჭრო ცენტრებში გადინაცვლეს და მათი ადგილი სასურსათო, საკვები და შერეული ტიპის ობიექტებმა დაიკავეს. აღნიშნული ცვლილებების შედეგად, ცენტრალურ ქუჩაზე ვაკანტურობამ 60%-ს მიაღწია.

არაერთგვაროვანია პანდემიის გავლენა გასაქირავებელ ქონებაებებთან მიმართებაში. 2020 წელს ჭაჭავაძის გამზირზე გაქირავებული ფართების რაოდენობა გაიზარდა, რაც გამოიწვია ქონების მესაკუთრეთა მიერ ფასების იძულებითმა შემცირებამ, რაც თავის მხრივ განაპირობა მოთხოვნის უპრეცედენტო კლებამ.

2021-მა წელმა ხელსაყრელი პირობები შექმნა მდიდარეთათვის, დამოუკიდებელი სავაჭრო ობიექტებისა და სავაჭრო ცენტრების მეიჯარეებს კი უნებოთ ფახი აუწყონ აღნუშნულ ცვლილებებს.

2020 წელი განსაკუთრებით კრიზისული იყო საოფისე სექტორისთვის. საგანგებო მდგომარეობის პირობებში მოიჯარეები ითხოვდნენ საიჯარო ღირებულებისგან გათავისუფლებას, რაზეც მეიჯარეები უარს აცხადებდნენ. ზაფხულში მდგომარეობა შედარებით გაუმჯობესდა, გაჩნდა პოზიტიური მოლოდინები, მიღწეულ იქნა შეთანხმება საიჯარო ღირებულების შემცირებასთან დაკავშირებით მოკლევადიან პერიოდში და გარდა ამისა, მეიჯარეთა 50-70% ოფისებს დაუბრუნდა. თუმცა, ვირუსის მეორე ტალღამ მდგომარეობა კვლავ გაართულა და კვლავ საგანგებო მდგომარეობა გაცხადდა. წლის დასასრულს, როგორც ა, ისე ბ ტიპის საოფისე სივრცეების ვაკანტურობა 55%-მდე გაიზარდა.

საშუალო ფასი მთავარ ქუჩებზე



თბილისში მიმდინარე სამშენებლო პროექტების დასრულებისას, ქალაქს შეემატება 31,000მ²-ის ა კლასის საოფისე სივრცეები, რაც გამოიწვევს მოთხოვნასა და საოფისე სივრცეების ათვისებას შორის მნიშვნელოვან შეუსაბამობებს, რაც, სავარაუდოდ, გამოიწვევს საიჯარო ღირებულების შემცირებას.



2021 წლის მოლოდინები

““”

2020 წელი ყველა ჩვენგანისთვის პანდემიასთან და მის თანმდევ კრიზისთან ასოცირდება. თუმცა, აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ კრიზისი 2020 წელთან ერთად არ დამთავრებულა. ვირუსის ახალი შტამის გაჩენისა და ვაქცინის დისტრიბუციასთან დაკავშირებული სირთულეების გათვალისწინებით, რთულია, დაველოდოთ კრიზისის სრულად დაძლევის მოკლევადიან პერიოდში. გასული წელი გარდამტეხი იყო ცხოვრების თითოეული ასპექტისთვის. ამ წელმა ბევრი რამ გვასწავლა და მნიშვნელოვანია, რომ მიღებული გამოცდილება და ცოდნა 2021 წელს გავითვალისწინოთ.



საცხოვრებელი სექტორი

როგორც უკვე აღინიშნა, თბილისის საცხოვრებელი სექტორი დრმა კრიზისისგან სახელმწიფოს სუბსიდირების პროგრამამ იხსნა, თუმცა აღნიშნული პროგრამა 2020 წელს დასრულდა. 2020 წლის ბოლო მიწურულს, დეველოპერებმა არაერთხელ მიმართეს სახელმწიფოს სუბსიდირების პროგრამის გადავადების თხოვნით, თუმცა 2021 წლის სახელმწიფო ბიუჯეტში აღნიშნული ხარჯები არ არის გათვალისწინებული.

ჩვენ ვვარაუდობთ, რომ იანვარიდან დეკემბრამდე მოცემულ სექტორში ტრანზაქციების რაოდენობა თანდათანობით შემცირდება, გაყიდვების კლება თებერვალსა და მარტშიც გაგრძელდება, თუ არ მოხდა სექტორის სტიმულირება. სახელმწიფო სუბსიდირების გარეშე, დეველოპერებს ფასების შემცირება მოუწევთ, რაც, თავის მხრივ, გამოიწვევს ბინებზე ფასების შემცირებას ქალაქის მასშტაბით. არ ველოდებით მოთხოვნის ზრდას იმ ქვეკატეგორიის უძრავ ქონებებზე, რომელზეც 2020 წელსაც საკმაოდ დაბალი მოთხოვნა იყო, კერძოდ, საშუალო, პრემიუმ კლასისა და მეორეულ ბინებზე. საბოლოო ჯამში, 2021 წლის პირველ კვარტალში მაინც, მოთხოვნის კლების ტენდენცია გარდაუვალია.

ჩვენი პროგნოზით, ტრანზაქციების დონე პრეკრიზისულ ნიშნულს 2022 წლამდე არ დაუბრუნდება. 2021 წლის პირველ ნახევარში ფასები შემცირდება, რაც შემდგომ, მეტნაკლებად, დასტაბილურდება. ფასების შემცირება, სავარაუდოდ, დეველოპერების დემოტივაციას გამოიწვევს და გადავადდება ან შეჩერდება მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები.

ეკონომიკური აღდგენის ტრეკტორიის გათვალისწინებით, მოთხოვნა შესაძლოა გაიზარდოს პერიფერიულ ბინებსა და მიწის ნაკვეთებზე. 2020 წელს გამოიკვეთა თბილისთან ახლოს მდებარე მთიან ადგილებსა და მცხეთის მიმდებარე მიწის ნაკვეთების შეძენის ტენდენცია, რაც შესაძლოა 2021 წელსაც გაგრძელდეს.

მოლიდინები - საცხოვრებელი სექტორი





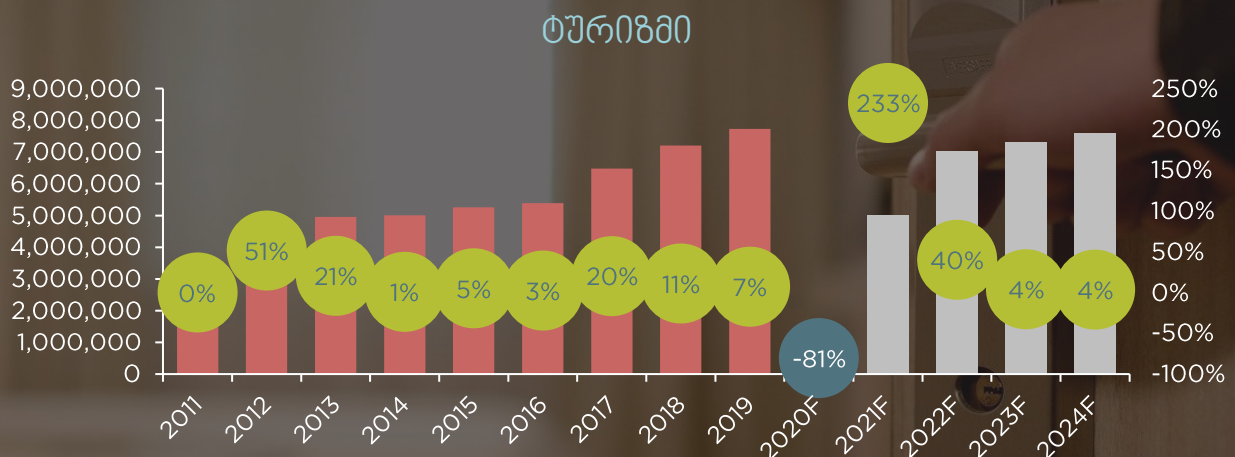
სასტუმრო სექტორი

სასტუმრო სექტორის აღდგენა პირდაპირკავშირშია ვაქცინის ეფექტურ დისტრიბუციასთან და ამასთან, კრიზისით გამოწვეული პესიმიზმისა და უნდობლობის დაძლევისასთან. ჩვენი პროგნოზით, როგორც საქართველოში, ისე მთელს მსოფლიოში საერთაშორისო ტურიზმი სრულად 2023 წლამდე არ აღდგება.

თუმცა არსებობს ტურიზმის სწრაფი აღდგენის გარკვეული მოლოდინიც. პირველ რიგში, უნდა აღინიშნოს, რომ დასვენების მიზნით მოგზაურთა წილი საერთო ტურიზმის 40-43%-ია, ბიზნეს ტურიზმის კი მხოლოდ 6-8%. დასვენების მიზნით მოგზაურობას საფრთხე არ ემუქრება, რასაც ვერ ვიტყვით ბიზნეს ტურიზმზე. გარდა ამისა, საერთაშორისო ტურისტების 70-75% ხმელეთით გადაადგილდება, რაც იმის გარანტიას იძლევა, რომ ავიაიმოსვლის ხარვეზების მიუხედავად, ტურიზმის სექტორს მნიშვნელოვანი საფრთხე არ ემუქრება. და ბოლოს, ტურიზმის აღდგენის საწყის ფაზაში, აქტუალური იქნება არახალხმრავალი ადგილები, საქართველოს, კი ამ მხრივ დიდი პოტენციალი აქვს.

როგორც საქართველოში, ისე მთელს მსოფლიოში, სასტუმრო სექტორს მოუწევს მომხმარებელთა ცვალებად მოთხოვნებთან ადაპტირება. მომსახურე პერსონალთან კონტაქტების შემცირება და მათი ჩანაცვლება მაღალტექნოლოგიური ელემენტებით პრიორიტეტი გახდება მომავალი ტურისტებისთვის. აღნიშნული ცვლილება, თავის მხრივ, გამოიწვევს საოპერაციო ხარჯების ზრდას. სხვადასხვა კვლევების თანახმად, ეკონომ კლასის სასტუმროები გაცილებით სწრაფად დაუბუნდებიან მუშაობის ჩვეულ რიტმს, ვიდრე საშუალო და მაღალი კლასის სასტუმროები. საინტერესოა, ამ მხრივ, როგორ განვითარდება მოვლენები თბილისში. იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული სექტორის საქმიანობა ნაკლებად გამჭვირვალეა, რთულია იმის პროგნოზირება, თუ რამდენი სასტუმრო განაახლებს მუშაობას თბილისში ტურიზმის აღდგენისთანავე.

2019 წლის ბოლოს, დაგეგმილი იყო 25 ბრენდული სასტუმროს მშენებლობა, რომელთაგან 6 2020 წელს უნდა გახსნილიყო, 5 კი 2021 წელს. ჩვენი ვარაუდით, დაგეგმილი პროექტები საერთაშორისო ტურიზმის აღდგენამდე შეყოვნდება.





სავაჭრო და საოფისო სექტორი

დეკემბრის თვეში სავაჭრო ობიექტების დახურვამ გაართულა სავაჭრო სექტორის მდგომარეობა. როგორც წესი, დეკემბერი ყველაზე აქტიური თვეა სავაჭრო სექტორისთვის და ოპერატორები დიდ იმედებს ამყარებდნენ წინასახალწლო პერიოდზე. სექტორის აღნიშნული ხარვეზების გათვალისწინებით, მოსალოდნელია, რომ კიდევ უფრო მეტი ბრენდი დატოვებს საქართველოს ბაზარს 2021 წლის პირველ ნახევარში, ბრუნვა კი 20%-ით შემცირდება 2019 წლის მონაცემებთან შედარებით.

ვვარაუდობთ, რომ საიჯარო მოლაპარაკებები განახლდება და გადასახადებისგან გათავისუფლება, ზოგიერთ შემთხვევაში, პერმანენტულ ხასიათს მიიღებს. ასევე მოსალოდნელია ფიქსირებული გადახდის პირობების ჩანაცვლება ბრუნვაზე მიბმული გადახდის მეთოდით. ფაქტობრივად, სავაჭრო ცენტრებსა და ობიექტების მფლობელებს მოიჯარეების საჭიროებებისა და სურვილების გათვალისწინება და გარკვეულ დათმობებზე წასვლა მოუწევთ.

ცვლილებები საოფისო სექტორში, სავარაუდოდ, 2021 წელსაც გაგრძელდება. პირველ რიგში, გასათვალისწინებელია, თუ რამდენად იმოქმედა კრიზისმა ბიზნეს ცენტრების მოიჯარეებზე. რამდენი მათგანი განაგრძობს ოპერირებას პოსტ კრიზისულ პერიოდში? ცვლილებებია მოსალოდნელი ვაკანტური საოფისო სივრცეების ათვისების კუთხითაც. დამსაქმებელთა ნაწილმა გააცნობიერა, რომ ეფექტური საქმიანობისთვის არ არის აუცილებელი თანამშრომელთა 100%-ის ოფისში სიარული. უკვე არაერთი კომპანია განიხილავს საოფისო ფართის შემცირებას. გარდა ამისა, ზოგიერთი კომპანია გეგმავს საერთო სამუშაო სივრცეებში საქმიანობის გაგრძელებას. მოსალოდნელია საოფისო სივრცეების ვაკანტურობის ზრდა, მეორე მხრივ კი მოთხოვნის ზრდა საერთო სამუშაო სივრცეებზე.

საოფისო ფართებზე მოთხოვნის შემცირება გამოიწვევს ფასების ვარდნას. ბოლო წლებში, ბ+ კლასის საოფისო სივრცეები მნიშვნელოვან კონკურენციას უწევს ა კლასის საოფისო სივრცეებს. **ხელსაყრელი პირობების და კარგი მდებარეობის პირობებში, ბ კლასის ოფისები თანდათანობით უფრო მეტად აქტუალური ხდება და ამ ეტაპზე სექტორის 2/3-ს წარმოადგენს.**

რომელი ტიპის საოფისო სივრცეები იქნება უფრო მოთხოვნადი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად შემცირდება საიჯარო ღირებულება. თუმცა საიჯარო ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით, რაც როგორც წესი 6 თვიანი ვადით ფორმდება, საოფისო სექტორთან დაკავშირებული ცვლილებები სხვა სექტორებთან შედარებით გვიან გამოვლინდება. სასტუმრო სექტორში დაგეგმილი პროექტების მსგავსად, ვვარაუდობთ, რომ საოფისო სექტორიც ჩიხში იქნება ბაზრის სრულ აღდგენამდე.

დასკვნა

ახალ წელს, პოსტ პანდემიურ პერიოდში, ადაპტაციის უნარი გადამწყვეტი იქნება ყველა სექტორისთვის.

2020 წელს მიღებული გამოცდილების გათვალისწინებით, მომხმარებლის მოთხოვნისა და საჭიროებების ცვლილების გაანალიზება გადამწყვეტი ფაქტორი იქნება თითოეული სექტორისთვის. სავარაუდოდ, კრიზისი კიდევ რამდენიმე თვე გაგრძელდება, ამ პერიოდში კი კრიტიკულად მნიშვნელოვანია მომავლის სწორად განსაზღვრა და დაგეგმვა.



თეკლა იაშაგაშვილი, საკონსულტაციო დეპარტამენტის ხელმძღვანელი

+995 322 47 48 49

tekla.iashagashvili@cushwake.ge

გვანცა ფოცხვერია, საზოგადოებასთან ურთიერთობის და მარკეტინგის მენეჯერი

+995 599 014 444

gvantsa.potskhveria@cushwake.ge

www.cushwake.ge

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