

თბილისის უძრავი ქონების
ბაზრის მიმოხილვა 2015



შინაარსი

| | |
|--|----|
| ქვეყნის მიმოხილვა | 3 |
| თბილისის მიმოხილვა | 6 |
| კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა | 7 |
| საოფისე ბაზრის მიმოხილვა | 13 |
| სასტუმროების ბაზრის მიმოხილვა | 20 |
| საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა | 25 |
| სასაწყობე ბაზრის მიმოხილვა | 35 |
| გართობის ინდუსტრიის მიმოხილვა | 40 |
| დასკვნები და პერსპექტივები | 49 |
| დანართი 1- უძრავი ქონების რეგისტრაცია და მშენებლობის ნებართვები | 50 |
| დანართი 2 - გამოყენებული ინფორმაციის წყაროები, განმარტებები და დაშვებები | 53 |
| განაცხადი პასუხისმგებლობის თაობაზე | 56 |
| პროექტის გუნდი | 57 |
| კოლიერს ინტერნეიშენალის მოკლე სტატისტიკა | 58 |
| საქართველოს გუნდის მოკლე სტატისტიკა | 59 |



ქვეყნის მიმოხილვა

შესავალი

საქართველო ევროპისა და აზიის გზაგასაყარზე მდებარეობს და თურქეთს, სომხეთს, აზერბაიჯანსა და რუსეთს ესაზღვრება. საქართველოს ფართობი 69,700 კვადრატული კილომეტრია, მოსახლეობა კი 3.7 მილიონ ადამიანს შეადგენს. ქვეყნის სახმელეთო საზღვრის სიგრძე 1,839 კილომეტრია, ხოლო საზღვარი შავ ზღვაზე - 315 კილომეტრი. საქართველოში ორი ავტონომიური რესპუბლიკა და 71 მუნიციპალიტეტია (12 თვითმმართველი ქალაქის ჩათვლით).

საბჭოთა კავშირიდან გასვლისა და დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ (1991 წ.) საქართველომ ფართომასშტაბიანი რეფორმები განახორციელა, რაც ქვეყნის პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ტრანსფორმაციას დაედო საფუძვლად. აღნიშნული ცვლილებებით ნათელი გახდა საქართველოს არჩევანი - დემოკრატიის განმტკიცება და ევროკავშირთან დაახლოება.

ქვეყნისთვის მთავარ პრიორიტეტად იქცა ბიზნესის განვითარება - მეწარმეობის წახალისება, კერძო ინვესტიციების მოზიდვაზე ორიენტირებული მიდგომის დანერგვა და ხელსაყრელი საგადასახადო პირობების დაწესება, რითაც საქართველო საერთაშორისო ბიზნეს სამყაროსთვის უფრო მიმზიდველი გახდა. უნიკალური კულტურული მემკვიდრეობის, მრავალფეროვანი ბუნებისა და გამორჩეული სტუმართმოყვარეობის წყალობით საქართველოს ტურისტების ინდუსტრია უფრო და უფრო იზრდება და წარმატებით ვითარდება, რაც ეკონომიკის შემდგომ ზრდას უწყობს ხელს.

მთავრობა

2012 წლის საპარლამენტო არჩევნების შედეგად საქართველოში საპრეზიდენტო მმართველობა საპარლამენტო რესპუბლიკამ შეცვალა. სახელმწიფოს მეთაური და უმაღლესი მთავარსარდალია პრეზიდენტი გიორგი მარგველაშვილი. ქალაქ ქუთაისში მდებარე საქართველოს პარლამენტი ქვეყნის წარმომადგენლობითი ორგანოა, რომელიც საკანონმდებლო ხელისუფლებას აასრულებს და განსაზღვრავს საშინაო და საგარეო პოლიტიკის მთავარ მიმართულებებს. საქართველოს მინისტრობა კაბინეტი სამინისტროების ადმინისტრაციული საბჭოა, რომელსაც მმართველი კოალიცია „ქართული ოცნების“ წარმომადგენელი გიორგი კვიციანიძე ხელმძღვანელობს.

საქართველოს მრავალპარტიული მთავრობა ხელმძღვანელობს ფასეულობებით, როგორც: ანგარიშვალდებულება, მოქალაქეთა ჩართულობა, ტექნოლოგია და ინოვაცია, რომელთა საფუძველზეც ევროპული და ევროატლანტიკური ინტეგრაცია კვლავაც უპირველეს სტრატეგიულ ამოცანას წარმოადგენს.

სამართლებრივი სისტემა

ქვეყნის მთავრობის სტრუქტურა, მისი უფლებამოსილებები და ფუნქციები დადგენილია 1995 წელს მიღებული კონსტიტუციით. ხელისუფლება იყოფა სამ შტოდ - საკანონმდებლო, აღმასრულებელი და სასამართლო. საქართველოს სასამართლო სისტემა სამდონიანია: პირველი ინსტანციის სასამართლო (რაიონული ან საქალაქო სასამართლო), სააპელაციო სასამართლო (თბილისის სააპელაციო სასამართლო, რომელიც აღმოსავლეთ საქართველოს მასშტაბით წარდგენილ სააპელაციო სარჩევებს განიხილავს და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო, რომელშიც დასავლეთ საქართველოში წარდგენილი სააპელაციო საჩივრები განიხილება) და უზენაესი სასამართლო. პირველი ინსტანციის სასამართლოს განსჯადობა ყველა სამოქალაქო, სისხლის სამართლის და ადმინისტრაციულ საქმეს მოიცავს. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებების გასაჩივრება შესაძლებელია სააპელაციო სასამართლოში, სააპელაციო სასამართლოდან კი

უზენაეს სასამართლოში. დავის სასამართლოში განხილვის ალტერნატივად საქართველოს კანონებით დასაშვებია არბიტრაჟი როგორც ადგილობრივ, ასევე საერთაშორისო საარბიტრაჟო დაწესებულებებში. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო ერთადერთი ორგანოა, რომელიც საქართველოში საკონსტიტუციო კონტროლს ახორციელებს.

მოსახლეობა

საქართველოს მოსახლეობის რაოდენობამ 2015 წლის ბოლოსთვის 3.72 მილიონი შეადგინა, ხოლო სიმჭიდროვემ ერთ კვადრატულ კილომეტრზე - 53.4 ადამიანი. აღნიშნული მაჩვენებლის რეგიონულ (კავკასიის რეგიონი) საშუალო 95-ია. ქალაქში მცხოვრებლები საერთო მოსახლეობის 57.2%-ს შეადგენენ, თუმცა, ურბანიზაციის კოეფიციენტი მზარდია. თბილისში, რომელიც საქართველოს ყველაზე დიდი ქალაქია, მთლიანი მოსახლეობის 29.9% ცხოვრობს. თბილისის მოკვება ბათუმი და ქუთაისი, შესაბამისად, 4.2% და 4%-ით. ეთნიკური ქართველები საქართველოს მოსახლეობის 87%-ს შეადგენენ. საქართველოში მცხოვრებ სხვა დიდ ეთნიკურ ჯგუფებს შორის არიან აზერბაიჯანელები (6%), სომხები (5%) და რუსები (1%).

შრომის ბაზრის მიმოხილვა

საქართველოს ეკონომიკურად აქტიური მოსახლეობა (სამუშაო ძალა) დაახლოებით 2,021,500 ადამიანი არის წარმოდგენილი. ეკონომიკური აქტიურობის დონე ბოლო წლებში გაიზარდა და 2015 წელს 67.8%-ს მიაღწია. უმუშევრობის დონე ამჟამად 12%-ია, რაც უფრო დაბალია, ვიდრე ბოლო ათწლეულის საშუალო მაჩვენებელი - 14.8%.

აღსანიშნავია, რომ ქვეყანაში დასაქმებულთა რაოდენობის დიდი ნაწილი თვითდასაქმებულია. ამჟამად მომუშავე მოსახლეობის 15.4% მუშაობს საჯარო სექტორში, ხოლო 84.6% - კერძო სექტორში. საწარმოების კვლევის მიხედვით 2015 წელს ყველაზე მეტი ადამიანი დასაქმებული იყო შემდეგ სამ დარგობრივ სექტორში: საბითუმო და საცალო ვაჭრობა, მწეველობა და მშენებლობა.

ეკონომიკა

საქართველოს ეკონომიკის სტრუქტურა ეფექტიანობის გაზრდასა და სირთულეების დაძლევაზე ორიენტირებული, რაც კერძო სექტორს დამოუკიდებელი ზრდის საშუალებას აძლევს. ეკონომიკის ლიბერალიზაციის პროცესმა, რომელსაც საფუძვლად პროდასავლური ორიენტაცია უდევს, ქვეყნის კონკურენტუნარიანობა მნიშვნელოვნად გააუმჯობესა როგორც საექსპორტო, ასევე საინვესტიციო შესაძლებლობების მხრივ. საქართველოს მთავარ სავაჭრო პარტნიორებს შორის არიან თურქეთი, რუსეთი, აზერბაიჯანი და ჩინეთი.

სამეწარმეო ინიციატივების წახალისებისა და მხარდაჭერისთვის გატარებული ინსტიტუციური რეფორმების შედეგად საქართველოს ეკონომიკამ მნიშვნელოვანი ნაბიჯი გადადგა ახალი ბიზნესების დაწყების თვალსაზრისით. ბოლო ათწლეულის განმავლობაში მთლიანი შიდა პროდუქტი ერთ სულ მოსახლეზე 2.45-ჯერ გაიზარდა: 2005 წელს 1,530 აშშ დოლარიდან 2015 წელს 3,743 აშშ დოლარამდე (მიმდინარე ფასებში, დაუზუსტებელი მონაცემებით). წინასწარი შეფასებით რეალური მშპ-ს საშუალო ზრდამ 2016 წლის პირველ კვარტალში 2.3% შეადგინა, ხოლო წლის ბოლოსთვის პროგნოზირებულია 3%-იანი ზრდა. ქვეყანასთან პარტნიორობის მიმდინარე სტრატეგია, რომელიც მსოფლიო ბანკის ჯგუფის მხარდაჭერითა და მალისხმევით მეშვეობით, ხელს უწყობს სახელმწიფო რესურსების ეფექტიანი გამოყენების უზრუნველყოფას და შემოსავლის მიღების შესაძლებლობების გაზრდას.



საგადასახადო სისტემა

ინსტიტუციური რეფორმების ტალღის შედეგად საქართველომ აირჩია გადასახადების ისეთი მოდელი, რომელმაც მათი რაოდენობა და ტარიფების მოცულობა მნიშვნელოვნად შეამცირა. საქართველო ამჟამად ყველაზე დაბალი ტარიფების მქონე ათ მოწინავე ქვეყანას შორისა და განაგრძობს ფისკალური პოლიტიკის მისადაგებას ევროკავშირის პოლიტიკასთან. ამჟამად საქართველოს 52 ქვეყანასთან აქვს გაფორმებული შეთანხმება ორმაგი დაბეგრვის თავიდან აცილების შესახებ. საგადასახადო კოდექსში შეტანილი ერთ-ერთი უახლესი ცვლილების მიხედვით, იმპორტირებული პროდუქცია, რომელიც დამატებითი ღირებულების გადასახადით დასაბეგრ ოპერაციებში გამოიყენება, დღგ-სგან გათავისუფლდება. ამას გარდა, 2017 წლისთვის დაგეგმილი დამატებითი ცვლილებები, რაც მოიცავს მოგების გადასახადის გაუქმებას თანხის რეინვესტირების შემთხვევაში.

საქართველოს ლიბერალური საგადასახადო კოდექსი ექვსი სახის გადასახადს განსაზღვრავს:

- მოგების გადასახადი – 15%;
 - საშემოსავლო გადასახადი – 20%;
 - დამატებითი ღირებულების გადასახადი – 18%;
 - იმპორტის გადასახადი – 0%, 5% ან 12%;
 - აქციზი – რამდენიმე შერჩეულ პროდუქტზე;
 - ქონების გადასახადი – 1%-იდე.
- გადასახადის განაკვეთი დიდდენდზე განისაზღვრება 5%-ით.

საგარეო ვაჭრობის მიმოხილვა

2015 წელს საქართველოს ექსპორტმა (FOB) 2,204 მილიონი აშშ დოლარი, ხოლო იმპორტმა (CIF) 7,729 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. მილიანი ექსპორტის მიხედვით საქართველოსთვის მთავარ პარტნიორ ქვეყნებს წარმოადგენენ მეზობელი სახელმწიფოები, ასევე, ბულგარეთი და ჩინეთი. აღნიშნულ ქვეყნებზე ჯამში მოდის ექსპორტის 50%. ქვეყნის ძირითადი საექსპორტო პროდუქტია მინერალური წყალი, ლითონები და ავტომობილები (ძირითადად, რეესპორტი). ქართული თხილის უნიკალური საცემოუნო თვისებების წყალობით საქართველო თხილის მთავარ ექსპორტიორ ქვეყნებს შორისაა მსოფლიოში, ხოლო ადგილობრივი წარმოების ფართო ასორტიმენტის ღირნის პროდუქტია უფრო და უფრო პოპულარული ხდება ჩინეთის, ევროკავშირის და აშშ-ს ბაზრებზე.

საქართველოს მთავარი პარტნიორი ქვეყნები იმპორტის მიხედვით არიან: თურქეთი, რუსეთი და ჩინეთი, რომლებზეც ჯამურად საერთო იმპორტის 33% მოდის. ძირითადი იმპორტირებული პროდუქტებია: ნავთობი, ფარმაცევტული პროდუქცია, ავტომობილები, ელექტრონული ნაწარმი, ხორბალი და შაქარი.

ბიზნესი და საინვესტიციო გარემო

მემკვიდრეობის ფონდის „ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსის“ 2016 წლის ანგარიშის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკა ხვდება კატეგორიაში - „ძირითადად თავისუფალი“ და კვლევამ მონაწილე 178 ქვეყანას შორის 23-ე ადგილზეა. საქართველოს კანონმდებლობა მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა, რამაც ეკონომიკურ განვითარებას შეუწყო ხელი და წახალისა როგორც ადგილობრივი ბიზნესი, ასევე უცხოური ინვესტიციები. დადესდებით ბიზნესის კეთების სიმარტივეთ ქვეყანა სამაგალითოა ევროკავშირსა და ცენტრალურ აზიაში. საქართველო ბიზნესის დაწყების სიმარტივეთ მსოფლიოში მე-6, ქონების რეგისტრაციის სიმარტივეთ მე-3, ხოლო ბიზნესის წარმოების სიმარტივეთ 24-ე (მე-14 ევროპაში, 1-ლი რეგიონში) ადგილზეა. სწრაფი და მარტივი პროცესის მეშვეობით ახალი ბიზნესის დარეგისტრირებას ორი დღე სჭირდება, საწესდებო კაპიტალი კი არ მოითხოვება. საქართველოში უცხოელი და ადგილობრივი ინვესტორები თანაბარ პირობებში იმყოფებიან.

დედისათვის საქართველოში ოთხი თავისუფალი ინდუსტრიული ზონაა (თიზ) თბილისში, ფოთსა და ქუთაისში და იგეგმება რამდენიმე ახალი თიზ-ის, მათ შორის, ყულევის თიზ-ის დამატება. ორი თავისუფალი ტურისტული ზონა ანაკლიასა და ქობულეთში ინვესტორებს სხვადასხვა შესაძლებლობას, მათ შორის, უფასო მიწასა და გამართულ ინფრასტრუქტურას სთავაზობს.

საქართველოს მთავრობამ სხვადასხვა სექტორის განვითარების მიზნით რამდენიმე ფართომასშტაბიანი პროექტი განახორციელა. „აწარმოე საქართველოში“ წარმატებული სახელმწიფო პროგრამაა, რომელიც 2014 წელს დაიწყო და მენარმების ხელშეწყობასა და ადგილობრივი პროდუქციის ექსპორტზე გატანას ემსახურება. კიდევ ერთი საინტერესო პროგრამა, რომელიც წელს დაიწყო და კვალიფიციური ხარჯების 25%-დე ანაზღაურებით საერთაშორისო კონკორდიუსერების მოზიდვას ისახავს მიზნად, არის „გადაიღე საქართველოში“. პროექტი „უმსაპინძლე საქართველოში“ მთავრობა სასტუმროს ბიზნესის სთავაზობს ტექნიკურ და ფინანსურ მხარდაჭერას, მათ შორის, თანადაფინანსებას. „Check in Georgia“ პროგრამის ფარგლებში იმართება მუსიკალური ღონისძიებები საერთაშორისო ვარსკვლავების მონაწილეობით, ხოლო ადგილობრივი პროდუქტისადმი მიძღვნილი სპეციალური ფესტივალები ხელს უწყობს ტურიზმის ზრდას. ინოვაციური იდეების განვითარების მხარდასაჭერად 2016 წელს „მაღალი ტექნოლოგიებისა და ინოვაციების განვითარების ცენტრი“ (ტექნოპარკი) გაიხსნა.

მსოფლიო სავაჭრო ორგანიზაციის მიერ 2016 წელს გამოცემული სავაჭრო პოლიტიკის მიმოხილვის (Trade Policy Reviews) თანახმად, სავაჭრო რეჟიმის პროგრესული ლიბერალიზაციის ფონზე საქართველომ შთამბეჭდავი რეფორმები განახორციელა. ქვეყანა 2000 წლიდან მსოფლიო სავაჭრო ორგანიზაციის წევრია. ამჟამად საქართველო განიხილავს გაფართოებული საინფორმაციო ტექნოლოგიის შეთანხმებასთან მიერთებას, რაც ქვეყანას სამომავლო ინვესტიციების მოზიდვამ დაეხმარება. პირდაპირმა უცხოური ინვესტიციამ 2014 წელს საქართველოში 1.75 მლრდ აშშ დოლარი შეადგინა, რაც 2008 წლის შემდეგ ყველაზე მაღალი მაჩვენებელია, თუმცა ეს რიგები 2015 წელს 11%-ით შემცირდა. 2016 წლის პირველ ნახევარში პირდაპირი უცხოური ინვესტიცია 376 მლრდ აშშ დოლარით გაიზარდა, რაც გასული წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს 29%-ით აღემატება და ყველაზე მაღალი მონაცემია 2008 წლის შემდეგ.

საქართველოს დამოუკიდებელ სახელმწიფოთა თანამეგობრობის (დსთ) ქვეყნებთან გაფორმებული აქვს თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმებები. ქვეყანა ასევე სარგებლობს „პრეფერენციათა განზოგადებული სისტემის“ რეგულაციით, რომლის მიხედვითაც საქართველოდან აშშ-ში, კანადასა და იაპონიაში პროდუქციის ექსპორტზე შემცირებული ტარიფებია დაწესებული. ევროპის თავისუფალი ვაჭრობის ასოციაციასთან 2016 წელს გამართული მოლაპარაკებების შედეგად საქართველოს მოსაკრებლების გარეშე მიეცა ისლანდიის, ლიხტენშტეინის, ნორვეგიის და შვეიცარიის ბაზრებზე შესვლის შესაძლებლობა. 2008 წელს ძალაში შევიდა თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმება თურქეთის რესპუბლიკასა და საქართველოს შორის. მიმდინარე მოლაპარაკებები თავისუფალი სავაჭრო შეთანხმების გაფორმების შესახებ საქართველოსა და ჩინეთს შორის 2016 წლის ბოლოს დასრულდება.

ევროკავშირი საქართველოს მთავარ სავაჭრო პარტნიორს წარმოადგენს. 2014 წელს ევროკავშირისა და საქართველოს შორის გაფორმდა ასოციირების შესახებ შეთანხმება, რომლის რატიფიცირებაც 2015 წლის დეკემბერში ევროკავშირის ყველა ქვეყანამ მოახდინა. ასოციირების შეთანხმების ნაწილს წარმოადგენს „ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ შეთანხმება“ (DCFTA), რომლის მიზანია ევროპულ ეკონომიკასთან ინტეგრაციისკენ მიმავალ გზაზე საქართველოს სავაჭრო და ეკონომიკური ზრდის ტემპის ეტაპობრივად ამაღლება. DCFTA-მ ევროკავშირთან სავაჭრო ურთიერთობების გაღრმავების მტკიცესაძლებლობა შესთავაზა ადგილობრივ ბიზნესმენტებს, ასევე, გამარტივა უცხოური ინვესტიციების ჩადება საქართველოში. საქართველო ასევე სარგებლობს ცალმხრივი „პრეფერენციათა განზოგადებული სისტემით“ (GSP). განახლებული რეგულაციების თანახმად, საქართველოს მდგრადი განვითარების და ეფექტიანი მმართველობის გამო მიღებული აქვს სპეციალური სტიმული - GSP+, რომელიც ევროკავშირის ბაზრებზე წვდომის მეტ შესაძლებლობას აძლევს.



საქართველო საერთაშორისო რეიტინგებში

ბიზნესის კეთების (Doing Business) ანგარიშის თანახმად, საქართველო 2005 წლიდან მოყოლებული გაუმჯობესების გზაზე მდგარ მოწინავე ქვეყნებს შორისაა, როგორც აღმოსავლეთი ევროპის და ცენტრალური აზიის, ასევე მსოფლიოს მასშტაბით. საქართველოს ეკონომიკა ხასიათდება, როგორც „ეფექტიანობაზე ორიენტირებული“. აღნიშნული მაჩვენებლით ის 66-ე ადგილზეა 2015-2016 წლების ანგარიშში, ხოლო გლობალური კონკურენტუნარიანობის ინდექსით სამუალო 4.2 ქულა აქვს მინიჭებული, რამაც ქვეყნის პოზიცია 2004-2005 წლების რეიტინგთან შედარებით 28 ერთეულით გააუმჯობესა.

ბერტელსმანის ტრანსფორმაციის ინდექსის (BTI) თანახმად საქართველომ 2003 წლიდან 2016 წლამდე 95-დან 39-ე პოზიციაზე გადაინაცვლა მართვის ინდექსის მიხედვით და 79-დან 45-ე პოზიციაზე - სტატუსის ინდექსის მიხედვით. ბოლო წლებში ასევე გაიზარდა ქვეყნის დემოკრატიის სტატუსი და 2016 წლისთვის მე-40 პოზიციას მიაღწია. კორუფციის ადქსის ინდექსით საქართველო 48-ე ადგილს იკავებს 168 ქვეყანას შორის, რითაც მნიშვნელოვნად უსწრებს მეზობელ ქვეყნებს.

ფიჩის (Fitch) საკრედიტო რეიტინგის უახლესი მონაცემებით საქართველოს მინიჭებული აქვს კატეგორია BB- სტაბილური პერსპექტივით, ხოლო 2016 წელი გამოწვევების პერიოდად არის მიჩნეული ეკონომიკური ზრდის თვალსაზრისით. ანგარიშში ასევე გამოთქმულია მილოდინი, რომ ქვეყნის ეკონომიკა 2016 წელს 2.5%-ით, ხოლო 2017 წელს 4.2%-ით გაიზრდება.

ინფრასტრუქტურა და ტრანსპორტი

ძირითად სახმელეთო და საზღვაო სატრანსპორტო მარშრუტებზე წვდომის გამო საქართველო ყოველთვის მნიშვნელოვანი მოთამაშე იყო ტვირთის, ბუნებრივი აირის და ნავთობის ტრანსპორტირების მხრივ.

დღესდღეობით საქართველოში გაყვანილია სამი მთავარი მილსადენი: ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენი, ბაქო-სუფსის ნავთობსადენი და სამხრეთ კავკასიის გაზსადენი.

ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენი დღემდე ერთი მილიონი ბარელი ნავთობის გადაზიდვის საშუალებას იძლევა. მილსადენის 443 კმ აზერბაიჯანის, 249 კმ საქართველოს, ხოლო 1,076 კმ თურქეთის ტერიტორიაზე გადის.

ბაქო-სუფსის ნავთობსადენი (დასავლეთის მარშრუტის საექსპორტო მილსადენი) აზერბაიჯანიდან საქართველოშია გამოყვანილი. მილსადენის სიგრძეა 833 კმ, საიდანაც 375 კმ საქართველოზე გადის. ახლო მომავალში დაგეგმილია მილსადენის ცალკეული მონაკვეთების რეკონსტრუქცია.

სამხრეთ კავკასიის გაზსადენი ექსპლუატაციაში 2006 წელს ჩაემუშა და ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენის გასწვრივ მდებარეობს. მილსადენის სიგრძეა 691 კმ, საიდანაც 443 კმ აზერბაიჯანის, ხოლო 248 კმ საქართველოს ტერიტორიაზე გადის. ამჟამად სამხრეთ კავკასიის გაზსადენის გაფართოება მიმდინარეობს, საბოლოოდ კი მილსადენის მუშაობით სამჯერ მეტი მოცულობის გაზი იქნება ექსპორტირებული. სუფსის ტერმინალს წლიურად შეუძლია WREP მილსადენის მუშაობით ტრანსპორტირებული 7 მლნ ტონა გადაუმუშავებელი ნავთობის მიღება. 2008 წელს ფუნქციონირება დაიწყო სუფსის ტერმინალმა, რომლის წლიური ტევადობა 10 მლნ ტონას შეადგენს.

„რკინის აბრეშუმის გზის“ პროექტი, რომელიც 2015 წლის დეკემბერში დაიწყო, გლობალური მნიშვნელობის 100 საუკეთესო პროექტს შორის შედის. სატვირთო მატარებლები საქართველოს ტრანზიტით გაივლის, რითაც ქვეყანა ევროპისა და აზიის დამაკავშირებელი ყველაზე იაფი და უმოკლესი გზის მთავარი რულო ხდება. ბოლო წლების განმავლობაში საქართველოსა და ჩინეთს შორის სავაჭრო ურთიერთობები გაღრმავდა - საქართველოს რკინიგზამ პირველი სატვირთო მატარებელი ჩინეთიდან 2015 წლის ბოლოს მიიღო.

საქართველოს ორი მთავარი პორტი ფთისა და ბათუმში

მდებარეობს, თუმცა, ამჟამად აუთვისებული სატრანზიტო პოტენციალის განსავითარებლად ანაკლიაში 2.5 მლნ დოლარის ღირებულების ახალი დრამაწყობის პორტი აშენდება 2020 წლისათვის. უახლოესი თორმეტი წლის განმავლობაში იგეგმება პორტის გამტარობის გაზრდა წლიურ 40 მლნ ტონამდე. ახალ აბრეშუმის გზასთან ერთად ანაკლიის პორტი მოიაზრება პოტენციურ მთავარ მაკავშირებელ რეოლად ევროპასა და აზიას შორის.

მეზარეთა გაზრდილი რაოდენობითა და გაფართოებული ქსელით თბილისის საერთაშორისო აეროპორტი კავკასიის რეგიონის მასშტაბით ყველაზე ეფექტიანი და უსაფრთხო სატვირთო ცენტრია. 2016 წელს დაგეგმილია მთავარი ასფრენი ზოლის რეკონსტრუქცია. საქართველოში კიდევ ორი საერთაშორისო აეროპორტი მდებარეობს - ქუთაისისა და ბათუმში. ცენტრალური და აღმოსავლეთი ევროპის უდიდესი დაბალბიუჯეტური ავიკომპანია "ვიზ ეარი" 2016 წლისათვის ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტში შემიღვად განათავსებს თვითმფრინავს. "ვიზ ეარი" ფრენებს განახორციელებს ევროპის 8 ქვეყანაში 11 მიმართულებით, მათ შორის, ბერლინში, მიუნხენში, სოფიასა და მილანში. ქუთაისის აეროპორტიდან ფრენებს ახორციელებს „უკრაინის საერთაშორისო ავიაცხიზები“ და „პეგასუსი“. ქუთაისის აეროპორტი მომსახურების სექტორს აფართოებს და მალე სხვა ახალ ხელმისაწვდომ რეისებს დაიწყებს ევროპის მიმართულებით. ქვეყანაში მოქმედებს რამდენიმე ლოკალური აეროპორტი, რომელთაგან აღსანიშნავია მესტია და ნატახტარის აეროპორტები.

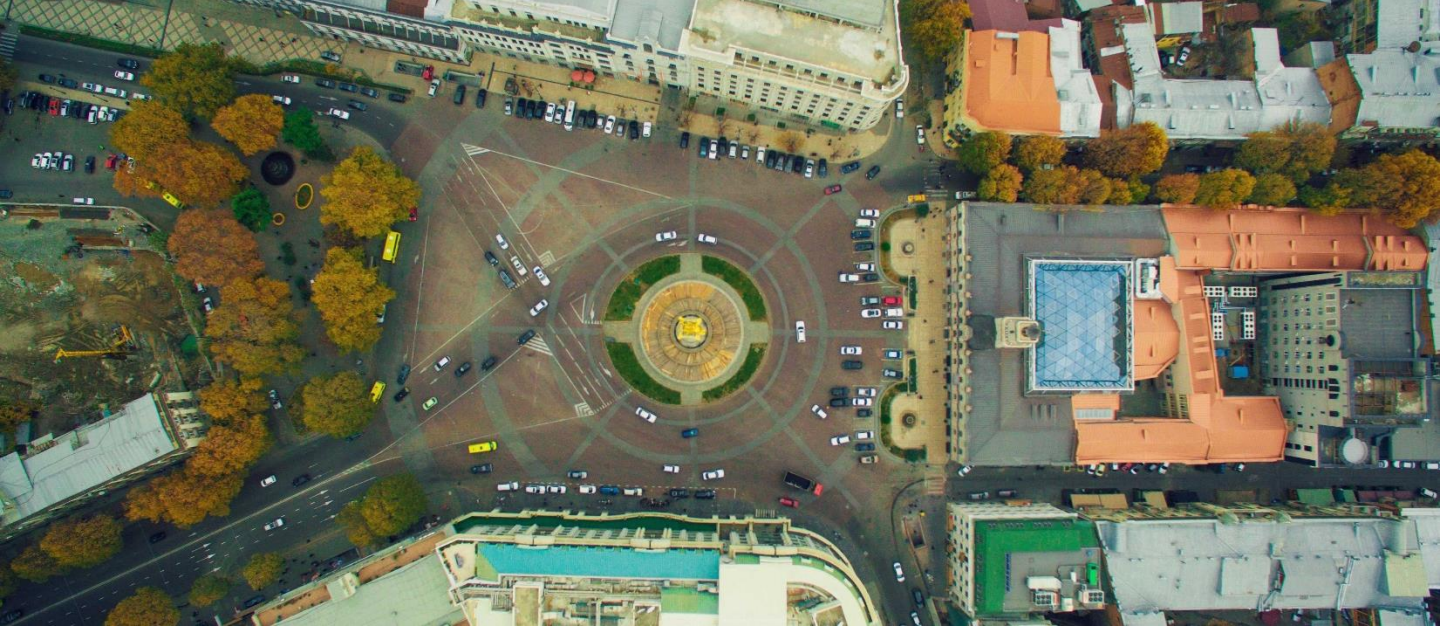
საქართველო საზღაო ინფრასტრუქტურის მოდერნიზაციის მიზნით ახორციელებს რამდენიმე დიდი პროექტს, რომელთა შორისაა თბილისისა და საქართველოს დასავლეთის რეგიონების საზღვაო პორტებთან დამაკავშირებელი ძირითადი ავტობანის მშენებლობა. საქართველოს რკინიგზის საერთო სიგრძეა 2,084 კილომეტრი, საოპერაციო სიგრძე კი - 1,146 კმ-ია. ბაქო-თბილისი-ყარსის რკინიგზა, რომელის მშენებლობაც, სავარაუდოდ, 2017 წელს დასრულდება, საქართველოს, როგორც სატრანზიტო ქვეყნის რეპუტაციას და შესაძლებლობებს მნიშვნელოვნად აამაღლებს.

ენერგეტიკა

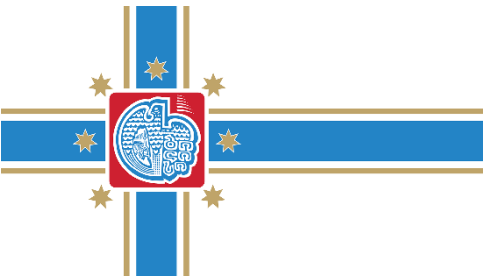
საქართველო მდიდარია განახლებადი ენერგორესურსებით და ქვანახშირის მნიშვნელოვანი რეზერვებით, თუმცა, ჯერჯერობით ქვეყნის მთლიანი ენერგოპოტენციალის მხოლოდ 25%-ია ათვისებული. საქართველოში დაახლოებით 26,000 მდინარეა, რომელთაგან 300-ზე მეტი შესაძლოა ენერჯის გამომუშავებისთვის იქნას გამოყენებული.

საქართველოს მიზანია, 2030 წლისთვის გახდეს მდგრადი და ეფექტიანი რეგიონალური ლიდერი ენერგორესურსების წარმოების მხრივ. მთავრობა აქტიურად დებს ინვესტიციებს ამ სექტორში ენერგოუსაფრთხოების მისაღწევად და სრულად კონკურენტული ენერგოზარის ჩამოყალიბებლად.

წყალი საქართველოს ყველაზე მნიშვნელოვანი ბუნებრივი რესურსია. ქვეყანას ერთ სულ მოსახლეზე საკმაოდ დიდი ჰიდროელექტროსიმძლავრე გააჩნია (40 ტერავატ-საათი), რაც ერთ-ერთი საუკეთესო მაჩვენებელია მსოფლიოში. აღნიშნული ჯარბი სიმძლავრე იმედს იძლევა, რომ ექსპორტი გაიზრდება და ქვეყანა ენერგეტიკის თვალსაზრისით თვითკმარი გახდება. ამჟამად საქართველო მცირე და საშუალო ჰიდროელექტროსადგურების აშენებაზეა ფოკუსირებული გამორჩეულად მდიდარი წყლის რესურსების ეფექტიანად გამოყენებისა და შიდა პოტენციალის მაქსიმალურად გაზრდის მიზნით. უკვე დაგეგმილ ფართომასშტაბიან პროექტებს შორისაა: ხუდონის ჰესი, რომლის მაქსიმალური სიმძლავრე 750 მეგავატია, ხოლო საშუალო პროგნოზირებული წლიური წარმოება - 1,66 ტერავატ-საათი; ონის ჰესების კასკადი, რომლის მაქსიმალური სიმძლავრე 272 მეგავატია, ხოლო საშუალო პროგნოზირებული წლიური წარმოება - 1530 ტერავატ-საათი, ნამახვანის ჰესების კასკადი, რომლის მაქსიმალური სიმძლავრეა 450 მეგავატი და საშუალო პროგნოზირებული წლიური წარმოება - 1,6 ტერავატ-საათი.



თბილისის მიმოხილვა



თბილისის დროშა



თბილისის გერბი



| | |
|-------------------------------------|--|
| მოსახლეობა | 1,113,000 |
| სიმჭიდროვე | 1,545,8 კაცი/კვ.კმ |
| ფართობი | 720 კვ.კმ |
| საერთაშორისო სასტუმროების რაოდენობა | 8 („რედისონი“, „თბილისი მარიოტი“, „ჰოთელს ენდ პრეფერენსი“, „ჰოლიდეი ინი“, „ქორთიარდ მარიოტი“, „ციტადინს აპარტ ჰოტელი“, „ბესტ ვესტერნი თბილისი“, „მერკური“) |
| სასტუმრო ნომრების რაოდენობა | 5,967 |
| სასტუმრო საწოლების რაოდენობა | 13,045 |
| ძირითადი ტურისტული ადგილები | ძველი თბილისი, გოგირდის აბანოები, ნარიყალა, თბილისის ბოტანიკური ბაღი, თავისუფლების მოედანი, ოპერისა და ბალეტის თეატრი, სამეზა, თბილისის საკონცერტო დარბაზი, მთაწმინდა, საქართველოს ნაციონალური მუზეუმი, ეთნოგრაფიული მუზეუმი |
| ინფრასტრუქტურული ობიექტები | თბილისის საერთაშორისო აეროპორტი (1 საათში 2,000 მგზავრის გამტარუნარიანობით), თბილისის რკინიგზის სადგური, თბილისის მეტრო |

თბილისი 1.1 მილიონი მოსახლეობით, ერთ-ერთი ყველაზე დიდი ქალაქია როგორც კავკასიაში, ასევე აღმოსავლეთ ევროპაში. საქართველოს მთლიანი მოსახლეობის 30% თბილისში ცხოვრობს. თბილისი საქართველოს ინდუსტრიულ, კულტურულ და სოციალურ ცენტრს წარმოადგენს. ქალაქი 720 კვადრატულ კილომეტრზეა გაშენებული. მისი მოსახლეობის უდიდესი ნაწილი მართლმადიდებელი ქრისტიანია, თუმცა ქალაქი აერთიანებს მრავალფეროვან კულტურებს, რელიგიებსა და ეროვნებებს.

2014 წლის მონაცემებით ქალაქი აწარმოებს ეკონომიკური გამოშვების 42%-ს, ასევე თბილისში ცხოვრობს ოფიციალურად დასაქმებულთა უმეტესობა. თბილისის მოსახლეობა რეგიონებთან შედარებით მაღალი შემოსავლით გამოირჩევა და უძრავი ქონების ბაზარიც დედაქალაქში ყველაზე მეტადაა განვითარებული.

თბილისში არსებული საერთაშორისო სასტუმრო ბრენდები არიან: „რედისონი“, „მერიოტი“, „ჰოლიდეი ინი“, „ქორთიარდ მარიოტი“, „ციტადინს აპარტ ჰოტელი“, „ბესტ ვესტერნი“, „ჰოთელს ენდ პრეფერენსი“ და „მერკური“. რამდენიმე დიდი პროექტი მშენებლობის სტადიაშია („ინტერკონტინენტალი“, „ჰილტონ გარდენ ინი“, „ბილტმორი“, „პარკ ინი“, „ჰაიატი“, „რამადა“, „შერატონი“ და ა.შ.).

თბილისში აქტიურად ვითარდება ტურისტული სექტორი. დაბალი გადასახადებისა და ინვესტორებისათვის ხელსაყრელი გარემოს გამო, თბილისი ხუთ საუკეთესო ევროპულ ქალაქს შორისაა ევროპული ბიზნეს ასოციაციის (EBA) ინვესტიციის მიზიდველობის ინდექსის მიხედვით.



თბილისის კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა

Accelerating success.



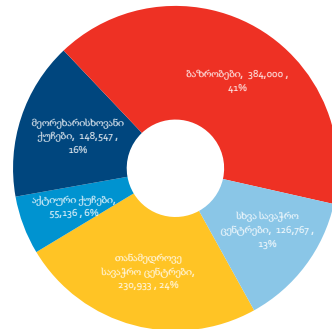
მიწოდება

თბილისში კომერციული ფართის საერთო ოდენობა 952,983 მ²-ია. ბაზრობებსა და ღია ბაზრებს ფართის ყველაზე დიდი წილი უჭირავს (40%). საერთო ჯამში ბაზარი ზრდას განაგრძობს ახალი და თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების გახსნის ხარჯზე და შესაბამისად, ბაზრობების მიერ დაკავებული ფართის წილი მთლიან მიწოდებაში ყოველწლიურად იკლებს. თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებს ქალაქის კომერციული უძრავი ქონების ჯამური მიწოდების 24% უჭირავს.

„გლდანი პლაზას“ (6,385 მ²), „გლდანი მოლისა“ (11,700 მ²) და „ისთ ფოინთის“ (71,780 მ²) დამატებით, 2015 წელს თბილისის სავაჭრო ცენტრების მიწოდება 89,865 მ²-ით გაიზარდა. პირველი DIY სტილის (Do It Yourself – „გააკეთე თავად“) საყოფაცხოვრებო ნივთებისა და სამშენებლო მასალების ჰიპერმარკეტი „დომინო“, რომელიც „ისთ ფოინთში“ გაიხსნა, დაახლოებით 11,000 მ²-ზეა განთავსებული. მსგავსი კონცეფციის ფართებს აქვთ თბილისში მდებარე ღია ბაზრობების ჩანაცვლების პოტენციალი.

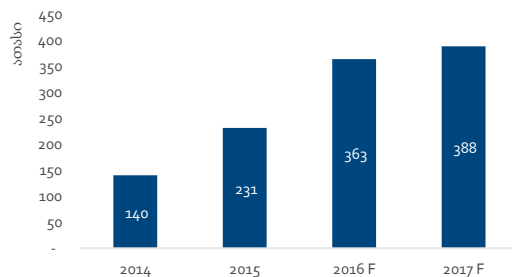
მომდევნო ორი წლის გამავლობაში გაიხსნება „ჰუალინგ მოლი“, „გლდანი ცენტრალი“ და „გალერია თბილისი“, რაც ქალაქის კომერციული უძრავი ქონების ჯამურ გასაქირავებელ ფართს 68%-ით გაზრდის, 387,885 მ²-მდე. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ქალაქის მასშტაბით გამოცხადებული რამდენიმე სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა. სავაჭრო ცენტრების გახსნის ზუსტი თარიღები ჯერჯერობით უცნობია, თუმცა სავარაუდოა, რომ ისინი მომდევნო 3-4 წელში შეემატება დედაქალაქს.

კომერციული უძრავი ქონების მიწოდება თბილისში (მ²)



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მიწოდება თბილისში (ათასი მ²)



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

| სამომავლო პროექტები | | | | | | |
|-----------------------|---|---|------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| პროექტის დასახელება | დეველოპერი | მისამართი | გასაქირავებელი ფართი (კვ.მ.) | დასრულების თარიღი | მშენებლობის სტატუსი | პროექტის ტიპი |
| ჰუალინგ მოლი | სს ჰუალინგის საერთაშორისო სპეციალური ეკონომიკური ზონა | ვარ კეთილი 3, თბილისის ზღვის მიმდებარედ | 110,000 | H2 2016 | მშენებარე | ახალი მშენებლობა |
| გლდანი ცენტრალი | შს აილი დეველოპმენტ ჯორჯია | ხიზაზარის ქუჩა 1 | 22,452 | H2 2016 | მშენებარე | ახალი მშენებლობა |
| გალერია თბილისი | თანა-ინვესტირების ფონდი (შს თბილისი პლაზა) | რუსთაველის გამზირი 2 - 4 | 24,500 | H2 2017 | მშენებარე | ახალი მშენებლობა |
| დიდუბე მეტა ტრეიდი | შს დიდუბე მეტა ტრეიდი | ერისთავის ქუჩა 2 | 10,146 | N/A | დროებით შეჩერებული | ახალი მშენებლობა |
| გლდანის შოპინგ ცენტრი | სააქციო საზოგადოება ქროსი | მუხიანის ბაზრობის მიმდებარე ტერიტორია | 6,938 | N/A | დროებით შეჩერებული | ახალი მშენებლობა |
| ნიბა დელისი | შს დელისი | დელისის მეტროს მიმდებარე ტერიტორია | 16,000 | N/A | დროებით შეჩერებული | ახალი მშენებლობა |
| ჯამი | | | 190,036 | | | |

წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

თბილისში არსებული და დაგეგმილი სავაჭრო ცენტრების რუკა



აეროპორტი



რკინიგზის ცენტრალური სადგური



არსებული თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი



დაგეგმილი პროექტი დასრულების თარიღი

წყარო: დეველოპერები, ოპერატორები, კოლეგის ინტერნეიშენალი

მოთხოვნა

სავაჭრო ცენტრებში დამქირავებელთა მოთხოვნის ყველაზე დიდი წილი ტანსაცმელსა და ფეხსაცმელზე მოდის. აღნიშნული კატეგორია კომერციულ ქუჩებში მეორე ადგილს იკავებს. თბილისში ტანსაცმელითა და ფეხსაცმელით მოვაჭრე ყველაზე მსხვილი კომპანიები არიან „რითელი გრუფ ჯორჯია“ და „ინტერნეიმენალ კორპორეიშენ აი სი არ“. აღნიშნული კომპანიები წარმოადგენენ თითქმის 60-მდე სხვადასხვა ბრენდს, რომელთაგან აღსანიშნავია „ზარა“, „მასიმო დუტი“, „ტოპ შოპი“, „ფულ ენდ ბეარ“, „გეფი“, „ბანანა რევაბლიკ“, „ალდო“, „ეკო“, „ჯეიქსი“, „თამარისი“ და „ობაიზი-ოკაიდი“. ტანსაცმლისა და ფეხსაცმლის კატეგორიამ 2015 წელს 15,125 მ² აითვისა, საიდანაც 90% გაქირავდა სავაჭრო ცენტრებში, ხოლო 10% - კომერციულად აქტიურ ქუჩებში. ძირითად დამქირავებლებს შორის იყვნენ არსებული ბრენდები, რომლებიც თავიანთ საქმიანობას აფართოებდნენ. აქვე აღსანიშნავია ესპანური ბრენდის, „მანგოს“ მიერ ფრანკიაზ პარტიორის შეცვლა, რომელიც შეიძლება ბაზარზე ახალ შემოსვლად მივიჩნიოთ. ახალი ტანსაცმლისა და ფეხსაცმლის ბრენდების მოზიდვა კვლავ ერთ-ერთ მთავარ გამოწვევად რჩება სავაჭრო ცენტრის დეველოპერებისა და მმართველ კომპანიებისთვის.

ჰიპერ/სუპერმარკეტებს სავაჭრო ცენტრებში საერთო მოთხოვნის 25%, ხოლო ძირითად სავაჭრო ქუჩებში 11% უჭირავს. აღნიშნული კატეგორიის მთავარ წარმომადგენლებს შორის გვხვდებიან როგორც საერთაშორისო და რეგიონული ბრენდები („კარფური“, „სპარი“ და „ფურშეტი“), ისე ადგილობრივი სუპერმარკეტები („გულდელი“, „სმარტი“ და „ფრესკო“). ასევე აღსანიშნავია შედარებით მცირე ზომის სასურსათო მაღაზიები, როგორებიცაა: „ორი ნაბიჯი“, „ნიკორა“ და „ნუგუმი“, რომლებიც ბოლო ორი წელა სწრაფი ტემპით იზრდებიან. აღნიშნული კატეგორიაში 2015 წელს ყველაზე მეტად „კარფური“ (10,105 მ² „ისთ ფონთში“) და „ფურშეტი“ (2,288 მ² „გლდანი მოლში“ და 1,630 მ² „გლდანი პლაზაში“) გაფართოვდა.

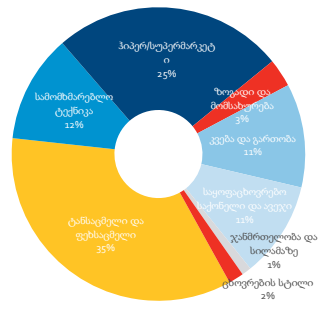
თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში დაკავებული ფართის სიდიდის მიხედვით მესამე ადგილი (12%) სამომხმარებლო ტექნიკით მოვაჭრე მაღაზიებს უჭირავს. სავაჭრო ცენტრებისგან განსხვავებით, ამ კატეგორიის კომერციულად აქტიურ ქუჩებში გაცილებით დაბალ წილი (3%) უკავია. ამ კატეგორიაში ადგილობრივი კომპანიები დომინირებენ, როგორებიცაა: „ელიტ ელექტრონიკსი“, „ალტაოქეი“, „მეტრომარტი“, „სმაილი“, „გალაქსი“ და ა.შ. ეს კომპანიები მსოფლიოს წარმეყვანი ბრენდების წარმომადგენლობებს ფლობენ: „სამსუნგი“, „სონი“, „ელჯი“, „ფილიპსი“, „ბოში“, „სიმენსი“, „ჰიუნდაი“, „გორენიე“ და ა.შ. 2015 წელს, ამ კატეგორიამ დამატებით 15,125 მ² აითვისა, საიდანაც უდიდესი ნაწილი სავაჭრო ცენტრებზე მოდის, კერძოდ კი, „ისთ ფონთზე“, სადაც „ელიტ ელექტრონიკსი“, „მეტრომარტის“, „მეგატექნიკისა“ და „ბეკოს“ მაღაზიები გაიხსნა.

კვებისა და გართობის კატეგორიას სავაჭრო ცენტრების ფართის 11% და კომერციული ქუჩების 20% უჭირავს. აღნიშნულ კატეგორიაში სწრაფი კვების საერთაშორისო ქსელები დომინირებს, როგორებიცაა: „მაკდონალდსი“, „დანკინ დონატსი“, „ქეი ეფ სი“, „საბევი“ და „დომინოს პიცა“. თბილისის მოლში“ ახალი კინოთეატრის (5 ეკრანი, 750 ადგილი) გახსნის შემდეგ, „კავეამ“ კიდევ ერთი (10-ეკრანიანი და 1,580-ადგილიანი, აიმაქსის ტექნოლოგიით აღჭურვილი) კინოთეატრი დაამატა „ისთ ფონთში“. აღნიშნულ კატეგორიაში ასევე აღსანიშნავია ბოლინგ კლუბის - „ლეზვისი“ (1,500 მ², 12 პროფესიონალური ბილიკი), ბავშვთა ახალი გასართობი ცენტრის - „ფოკუს მოკუსი“ („ისთ ფონთი“) და „მაქსი ლენდის“ („გლდანი პლაზა“) გახსნა.

ზოგადი და მომსახურების კატეგორიას გაქირავებული ფართის ყველაზე დიდი წილი (25%) უჭირავს კომერციულ ქუჩებში, ხოლო 3%-ს იკავებს სავაჭრო ცენტრებში. ეს სექტორი ძირითადად ქართული ბანკებით არის წარმოდგენილი - საქართველოს ბანკი, ლიბერთი ბანკი, თიბისი ბანკი და სხვ. აღნიშნულ კატეგორიაში ყველაზე საგრძნობი გაფართოება საქართველოს ბანკის მიერ მოხდა, რომელმაც 2015 წლის განმავლობაში დამატებით 2,200 მ²-ზე მეტი დაიქირავა, ძირითადად, კომერციულ ქუჩებში.

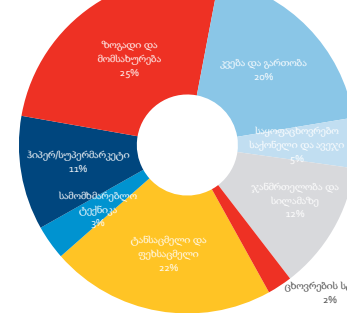
ზემოხსენებული კატეგორიების გარდა, ძირითად დამქირავებლებზე საუბრისას არ უნდა დავივიწყოთ აფთიაქები, რომლებიც ჯანმრთელობისა და სილამაზის კატეგორიაში ერთიანდებიან. „ავერსი“, „ასპა“ და „ჯი პი სი“ ქალაქში არსებული ყველაზე დიდი საფთიაქო ქსელებია, რომლებსაც ერთობლივად 160 ფილიალი აქვთ. 2015 წელს ამ კატეგორიამ დამატებით 2,028 მ² დაიქირავა, საიდანაც თითქმის 50% ქუჩაში არსებულ კომერციულ ფართებში იყო განთავსებული. ქსელის ყველაზე დიდი გაფართოება პარფიუმერულ მაღაზია „ლუტეცისა“ და ზემოხსენებული აფთიაქების მიერ მოხდა.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში დაკავებული ფართის განაწილება კატეგორიების მიხედვით



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

სავაჭრო ქუჩებში დაკავებული ფართის განაწილება კატეგორიების მიხედვით



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

| კომერციული ფართის ათვისება 2015 წელს (კონტრაქტის განახლების ჩათვლით მ²) | | | | |
|---|-------------------|-----------------------|---------------------|---|
| კატეგორია | ჯამური ფართი (მ²) | სავაჭრო ცენტრები (მ²) | სავაჭრო ქუჩები (მ²) | ძირითადი მოიჯარეები |
| ტანსაცმელი და ფეხსაცმელი | 18,410 | 16,446 | 1,964 | დომინო, სუპერი, ბელაუსი |
| სამომხმარებლო ტექნიკა | 17,809 | 14,014 | 3,795 | კავეა, ფოკუს მოკუსი, ლეზვისი, მაქსი ლენდი |
| ჰიპერ/სუპერმარკეტი | 15,277 | 14,255 | 1,022 | კარფური, ფურშეტი |
| ზოგადი და მომსახურება | 15,125 | 13,700 | 1,425 | ზარა, ელის ვიკი, მანგო, კოტონი, დევეტო |
| კვება და გართობა | 11,210 | 10,849 | 361 | ელიტ ელექტრონიკსი, მეტრომარტი |
| საფეხვიზო/საქონლო და ავეჯი | 7,092 | 2,547 | 4,545 | საქართველოს ბანკი |
| ჯანმრთელობა და სილამაზე | 2,028 | 1,071 | 957 | ლუტეცია, ჯილისი, ავერსი, ასპა |
| ცხოვრების სტილი | 661 | 526 | 135 | პუმა, ტემბერლენდი, ადიდასი, ნაიკი |
| განუსაზღვრელი | 2,414 | - | 2,414 | |
| ჯამი | 99,207 | 73,407 | 16,900 | |

წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი



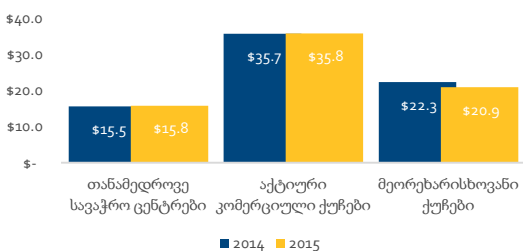
ძირითადი მაჩვენებლები

თბილისის ძირითად სავაჭრო ქუჩებზე შეწონილი საშუალო იჯარა ერთ კვადრატულ მეტრზე 36 აშშ დოლარს შეადგენს, რაც თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებსა და მეორეხარისხოვან ქუჩებზე იმავე მაჩვენებელს, შესაბამისად, 2.25-ჯერ და 1.7-ჯერ აღემატება. 2015 წელს თბილისში მეორეხარისხოვან ქუჩებზე შეწონილი საშუალო იჯარა 2014 წელთან შედარებით 6.2%-ით დაეცა, ხოლო ძირითად სავაჭრო ქუჩებსა და თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში მნიშვნელოვნად არ შეცვლილა. ყველაზე მაღალი საშუალო შეწონილი იჯარა ფიქსირდება პეკინის ქუჩაზე (43 აშშ დოლარი/მ²), რუსთაველის გამზირზე (37 აშშ დოლარი/მ²).

სავაჭრო ცენტრების ვაკანტურობის საშუალო კოეფიციენტი (17%) აღემატება კომერციული ქუჩების

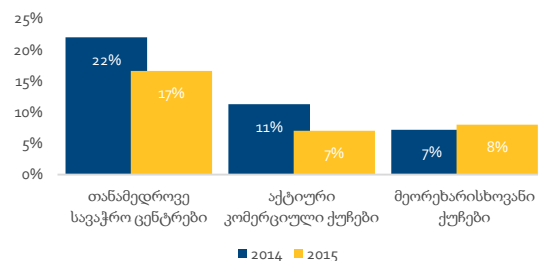
იმავე მაჩვენებელს (7%-8%). 2014 წლის მაჩვენებლებთან შედარებით ვხედავთ, რომ სურათი უმჯობესდება: ძირითად სავაჭრო ქუჩებში და სავაჭრო ცენტრებში ვაკანტურობის კოეფიციენტი 4-5% არის შემცირებული. სავაჭრო ცენტრებიდან საშუალოზე მაღალი ვაკანტურობა მხოლოდ თბილისი მოლს აქვს. აღსანიშნავია, რომ ბოლო დროს გახსნილ სავაჭრო ცენტრებში ვაკანტურობის კოეფიციენტი საკმაოდ დაბალია, რაც აქტიური მარკეტინგული კამპანიების დამსახურებაა, რომლებიც გახსნამდე დაახლოებით წელიწადნახევრით ადრე იწყება. სავაჭრო ქუჩებიდან ყველაზე დაბალი ვაკანტურობით ვარკეთილის მეტროს მიმდებარე ქუჩები გამოირჩევა (2%), ყველაზე მაღალი ვაკანტურობა კი წერეთელი/თამარ მეფე/ცაბაძის ქუჩებზე ფიქსირდება (12%).

საშუალო შეწონილი იჯარა კომერციულ უძრავ ქონებაზე თბილისში (აშშ დოლარი /მ² დღგ-სა და მომსახურების საკომისიოს გარეშე)



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, კოლიერს ინტერნეიშენალი
შენიშვნა: მონაცემები არ მოიცავს „ისთ ფონითის“ მაჩვენებლებს 2014 წლის ანგარიშში მითითებული მაჩვენებლები ეფუძნებოდა არსებულ შეთავაზებებს

ვაკანტურობის კოეფიციენტი კომერციულ უძრავ ქონებაზე თბილისში



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი



ისტ ფონთი
ვოტო გადაღებულია: Robbie RG Commercial-ის მიერ

შედარებითი ანალიზი

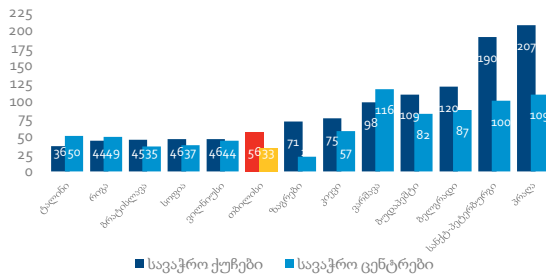
საქართველოს კომერციული უძრავი ქონების საინვესტიციო ბაზარი ჯერ კიდევ განვითარების ადრეულ სტადიაზე იმყოფება. ის ფაქტი, რომ თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების უმრავლესობა კვლავაც დეველოპერების საკუთრებაშია, მიუთითებს, რომ მსხვილი ნასყიდობის ტრანზაქციები გარიგებები არ განხორციელებულა. თბილისის სავაჭრო ქუჩებში არსებული მაღალი დონის კომერციული ფართის იჯარა 56 აშშ დოლარია ერთ კვადრატულ მეტრზე, ხოლო იგივე მაჩვენებელი სავაჭრო ცენტრებში - 33 აშშ დოლარი/მ². აღნიშნული ინდიკატორები ცენტრალური და აღმოსავლეთი ევროპის ქალაქების საშუალო მონაცემებზე, შესაბამისად, 36%-ით და 48%-ით დაბალია.

კომერციული ფართების დაახლოებითი შემოსავლიანობა თბილისის სავაჭრო ცენტრებისთვის 13%-ს შეადგენს, აქტიურ ქუჩებში არსებული კომერციული ფართებისთვის

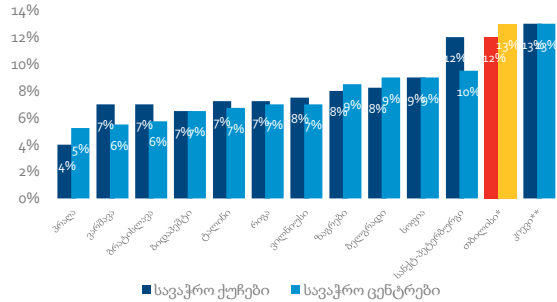
კი - 12%-ს. აღნიშნული მაჩვენებლები ცენტრალური და აღმოსავლეთი ევროპის საშუალო მონაცემებს მნიშვნელოვნად აღემატება.

დაანონსებული სამომავლო პროექტები მიუთითებს, რომ თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ჯამური ფართი მომდევნო ოთხი წლის განმავლობაში თითქმის გაორმაგდება. აღნიშნული ცვლილების შედეგად თბილისი აღმოსავლეთი ევროპის ქალაქებიდან სოფიას გადაასწრებს ყოველ ათას სულ მოსახლეზე თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ფართის განაწილებით. მიუხედავად ამისა, საქართველოს დედაქალაქი აღმოსავლეთი ევროპის სხვა ქალაქებთან შედარებით, მაინც დაბალ მაჩვენებელს შეინარჩუნებს. მიწოდების ზრდას თან უნდა სდევდეს ეკონომიკისა და სამომხმარებლო ხარჯების ზრდა რათა ქალაქმა თავიდან აიცილოს იჯარისა კლება და ვაკანტურობის კოეფიციენტის ზრდა.

მაღალი დონის კომერციული ფართების იჯარა (აშშ დოლარი /მ² დღგ-სა და მომსახურების საკომისიოს გარეშე)



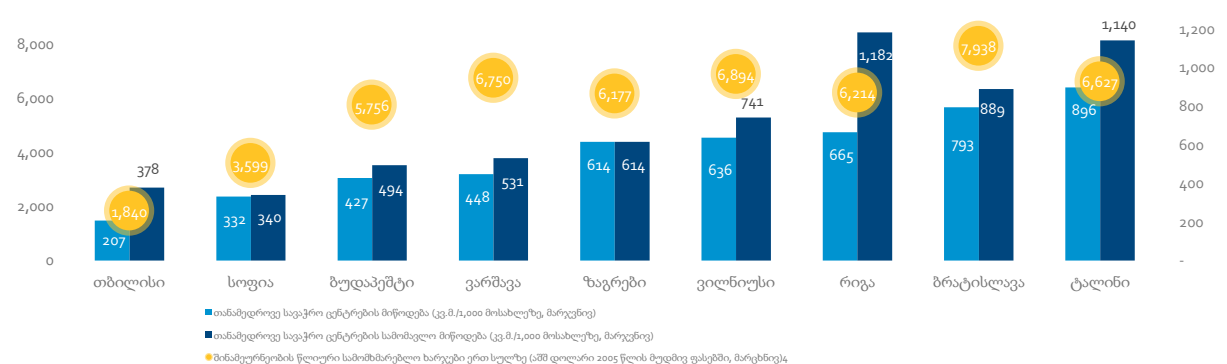
მაღალი დონის კომერციული ფართების შემოსავლიანობა



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი
შენიშვნა: * - დაახლოებითი მაჩვენებელი, ** - 2015 წლის პირველი ნახევრის მონაცემი

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების არსებული/სამომავლო მიწოდება ყოველ 1,000 სულ მოსახლეზე და შინამშენებლის წლიური სამომხმარებლო ხარჯები ერთ სულ მოსახლეზე



წყარო: მსოფლიო ბანკი, კოლიერს ინტერნეიშნალი

თბილისის საოფისე ბაზრის მიმოხილვა



Accelerating success.



მიწოდება

გეოპოლიტიკური მდებარეობიდან გამომდინარე, თბილისის კავკასიის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ქალაქია. ცენტრალური მდებარეობისა და საუკუნოვანი სავაჭრო ტრადიციების გამო თბილისი საქართველოს სოციალური, პოლიტიკური და ეკონომიკური განვითარების მთავარ მამოძრავებელ ძალას წარმოადგენს.

თბილისის ჯამური საოფისე ფართობი დაახლოებით თანაბრად განაწილებული გაქირავებად და მფლობელის მიერ დაკავებულ ოფისებს შორის. თბილისის გაქირავებადი საოფისე ფართობია 439,630 მ², საიდანაც 33% შეიძლება ჩათვალოს თანამედროვე (A, A-, B+, B კლასის) ოფისებად, დარჩენილი 67% კი, რომელიც C და D კატეგორიებად კლასიფიცირდება, წამოადგენს საბჭოთა პერიოდის ძველ და გაურემონტებელ ოფისებს. გაქირავებადი თანამედროვე ოფისების ჯამური ფართობი 2015 წელს 6%-ით გაიზარდა და 144,380 მ²-ს მიაღწია.

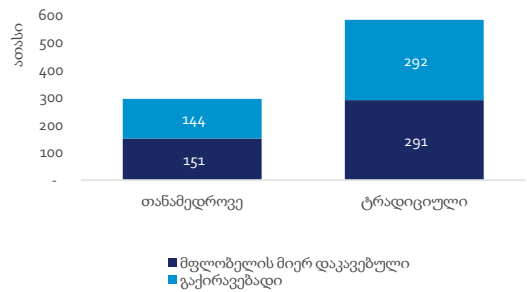
თანამედროვე გაქირავებადი ოფისები შესაძლებელია ოთხ კატეგორიად დაიყოს. A კლასი მთლიანი მოწოდების 22%-ს (32,447 მ²) შეადგენს, A- კლასი 16%-ს (22,724 მ²). ოფისების უმეტესობა წარმოადგენს B+ კლასს 57%-ით (82,189), ხოლო B კლასი 5%-ს (7,020 მ²) იკავებს.

უახლოესი სამი წლის განმავლობაში მოსალოდელია თბილისის გაქირავებადი საოფისე ფართობის მიწოდების 41%-იანი ზრდა, რაც არსებულ ჯამურ საოფისე სივრცეს დამატებით 59,000 მ²-ს შემატებს. აღნიშნული ზრდის ძირითადი კონტრიბუტორი იქნება ორი მიმდინარე ფართობისშტაბიანი პროექტი - ქინგ დევიდის ბიზნეს ცენტრი (ჯამური გასაქირავებელი ფართი - 8,780 მ²) და აქსის თაუერსი (ჯამური გასაქირავებელი ფართი - 15,000 მ²).

ბიზნეს აქტივობის დონის ამაღლებისა და აქტიური კომპანიების მზარდი რაოდენობიდან გამომდინარე, 2008 წლიდან მოყოლებული გაქირავებადი და მფლობელის მიერ დაკავებული ოფისების რაოდენობა იმატებს. გაქირავებადი თანამედროვე ოფისები უმეტესად გვხვდება ბიზნეს-ცენტრებში (რომელთა მიწოდებაც მნიშვნელოვნად გაიზარდა), თუმცა ზოგიერთი დიდი კომპანია საკუთარი ოფისის ფლობას ამჯობინებს.

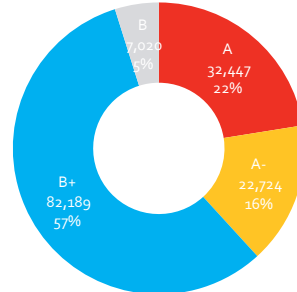
თბილისის საოფისე ბაზარზე საკმაოდ გავრცელებულია ბიზნეს ცენტრებში არსებული ცალკეული ოფისების ინდივიდუალურ მფლობელებზე გასხვისების პრაქტიკა. აღნიშნული ტენდენცია, გარდა იმისა, რომ ქონების მართვას ართულებს, ასევე ამცირებს ბიზნეს ცენტრის, როგორც აქტივის საინვესტიციო ღირებულებასა და მიმზიდველობას.

ჯამური საოფისე ფართობის მიწოდება თბილისში 2015 (მ²)



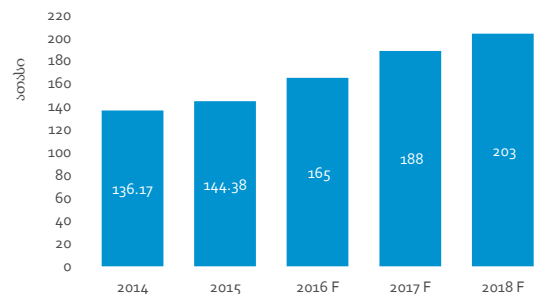
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

თანამედროვე გაქირავებადი საოფისე ფართობი თბილისში კატეგორიების მიხედვით, 2015 (მ²)



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

თანამედროვე გაქირავებადი საოფისე ფართობის მიწოდება თბილისში (მ²)



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი



მოთხოვნა

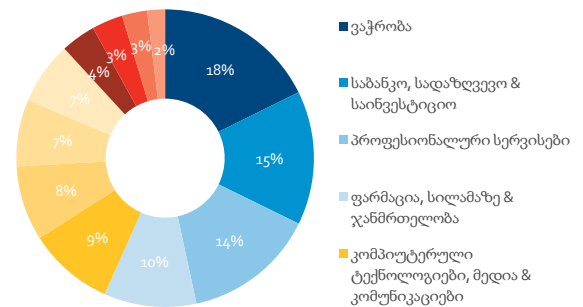
2015 წელს დარეგისტრირდა საიჯარო ხელშეკრულება 53 საოფისე ფართისთვის (იჯარის ხელშეკრულების განახლების ჩათვლით), რომელთა ჯამურმა ფართობმა 18,000 მ² შეადგინა.

თბილისის ბიზნეს ცენტრებში დაკავებული ფართობის 18% სავაჭრო ორგანიზაციებზეა გაქირავებული, 15% - საბანკო, სადაზღვევო და საინვესტიციო ორგანიზაციებზე, ხოლო 14% - პროფესიონალური სერვისებით მომსახურე კომპანიებზე.

მაღალი კლასის ბიზნეს ცენტრებში, როგორც წესი, საერთაშორისო ორგანიზაციები და დიდი ზომის ადგილობრივი კომპანიების ოფისებია განთავსებული, ხოლო მცირე ბიზნესები საკუთარი საქმიანობის განსახორციელებლად შედარებით დაბალი კლასის შენობებში განთავსებულ ოფისებს ირჩევენ. თბილისში ასევე გავრცელებული პრაქტიკაა საცხოვრებელი შენობის დაბალ სართულებზე მდებარე ბინების საოფისე დანიშნულებით გამოყენება.

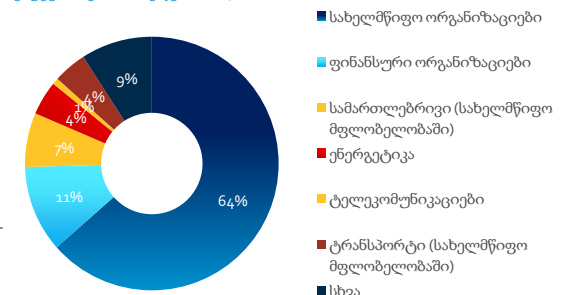
თბილისის საოფისე ბაზრის კიდევ ერთი თავისებურებაზე მიანიშნებს ფაქტი, რომ ფინანსურად ძლიერი კომპანიების მნიშვნელოვანი ნაწილი საკუთარი ოფისის ფლობას ამჯობინებს. დღეისათვის მფლობელების მიერ დაკავებული ჯამური საოფისე ფართობის დაახლოებით 64% სახელმწიფო ორგანიზაციებზე მოდის, 11%-ს კი იკავებენ ფინანსური ინსტიტუტები, მათ შორის, წამყვანი ბანკები - თიბისი ბანკი, საქართველოს ბანკი, პროკრედიტ ბანკი, ლიბერთი ბანკი და სხვა.

თბილისის ბიზნეს ცენტრებში დაკავებული ფართის განაწილება კატეგორიების მიხედვით 2015 (მ²)



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მფლობელის მიერ დაკავებული ოფისების განაწილება კატეგორიების მიხედვით 2015 (მ²)



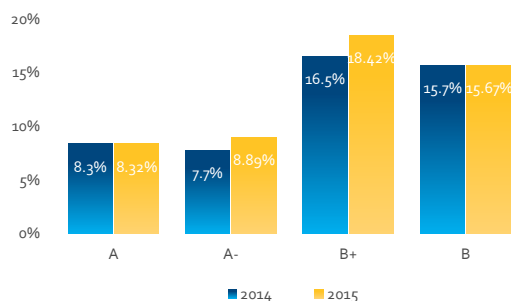
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ძირითადი მაჩვენებლები

საშუალო შეწონილი იჯარა A კლასის ოფისებისათვის კვადრატულ მეტრზე 23.7 აშშ დოლარს შეადგენს, A- კლასისთვის - 15.8 აშშ დოლარს, ხოლო B+ და B კლასებისთვის, შესაბამისად - 14 და 6.9 აშშ დოლარს. 2015 წელს იჯარის ფასებს წინა წელთან შედარებით მნიშვნელოვანი ცვლილება არ განუცდია.

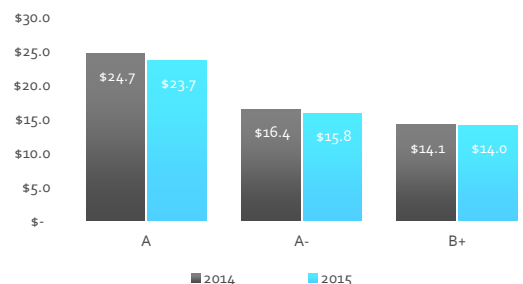
2015 წლის ბოლოს ვაკანტურობის კოეფიციენტმა A კლასის ბიზნეს ცენტრებისათვის შეადგინა 8%, A- კლასისთვის 9%, ხოლო B+ და B კლასებისთვის, შესაბამისად, 18% და 16%. 2014 წელთან შედარებით A კლასის (ძირითადად დაკავებული საერთაშორისო და დიდი ადგილობრივი კომპანიების მიერ) და B კლასის საოფისე ფართებზე მოთხოვნა არ შეცვლილა, ხოლო A- და B კლასის დატვირთულობის კოეფიციენტი შემცირდა.

ვაკანტურობის კოეფიციენტი ოფისების კლასების მიხედვით



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

საშუალო შეწონილი იჯარა ოფისების კლასების მიხედვით (აშშ დოლარი/მ² თვეში დღგ-სა და მომსახურების ხარჯების გარეშე)



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

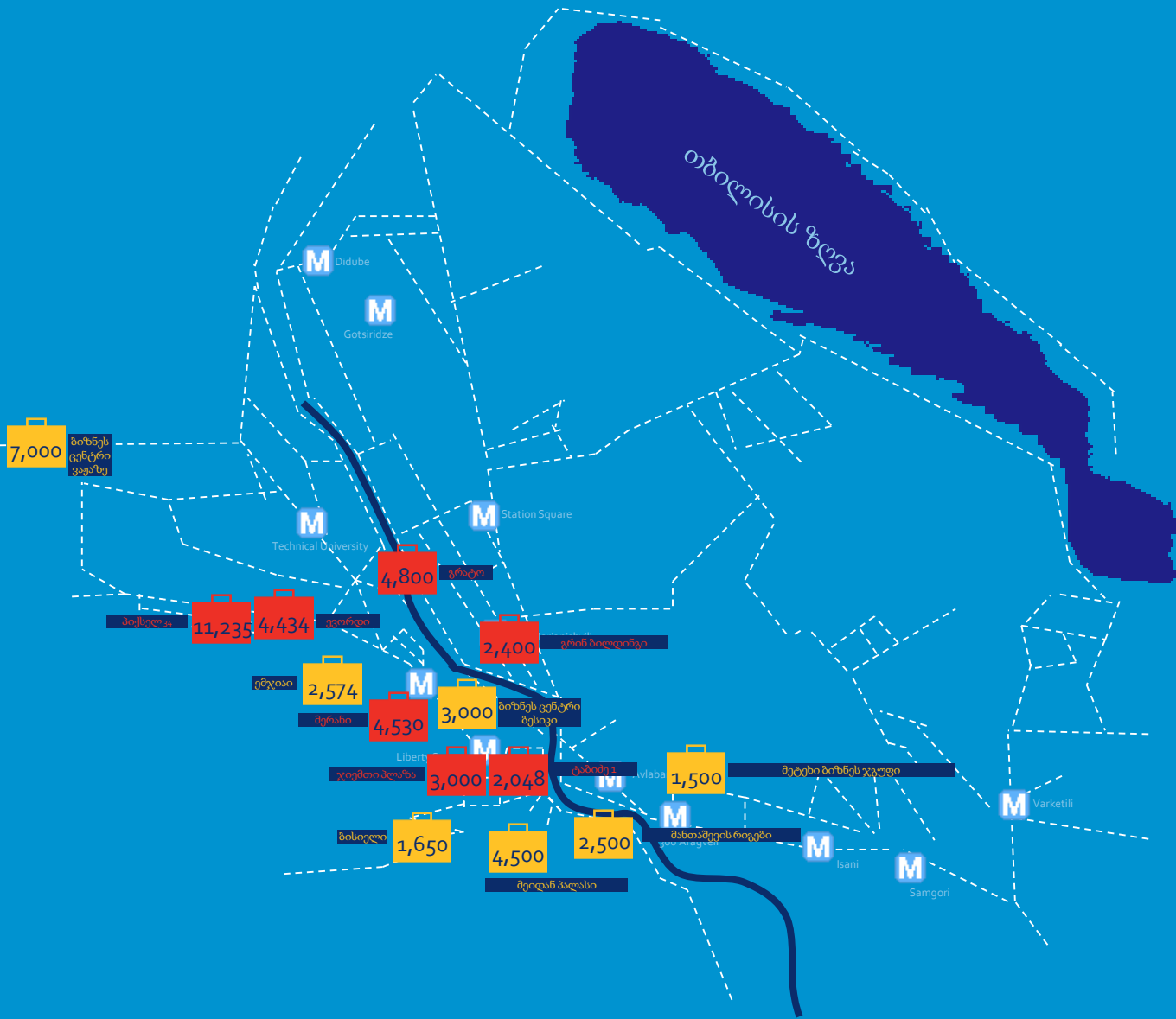
ძირითადი არსებული ბიზნეს ცენტრები

| ბიზნეს ცენტრი | მდებარეობა | კლასი | ჯამური გასაქირავებელი ფართი (მ ²) | პარკინგის ადგილების რაოდენობა | პარკინგის ტიპი |
|-----------------------|------------|-------|---|-------------------------------|----------------|
| პიქსელ 34 | ვაკე | A | 11,235 | 60 | მიწისქვეშა |
| გრატო | მთაწმინდა | A | 4,800 | 73 | ღია |
| მერანი | მთაწმინდა | A | 4,530 | 65 | ღია |
| ევორდ ბიზნეს ცენტრი | მთაწმინდა | A | 4,434 | - | ქუჩის |
| გრინ ბილდინგი | ჩუღურეთი | A | 2,400 | 17 | მიწისქვეშა |
| ტაბიძე 1 | მთაწმინდა | A | 2,048 | 108 | მიწისქვეშა |
| ჯიემთი პლაზა | მთაწმინდა | A | 3,000 | 94 | ღია/მიწისქვეშა |
| მეიდან პალასი | კრწანისი | A- | 4,500 | 150 | მიწისქვეშა |
| ბიზნეს ცენტრი ვაჟაშვი | საბურთალო | A- | 7,000 | 117 | მიწისქვეშა |
| მანთაშვილის რიგები | კრწანისი | A- | 2,500 | 150 | მიწისქვეშა |
| ბიზნეს ცენტრი ბესიკი | მთაწმინდა | A- | 3,000 | 46 | მიწისქვეშა |
| მეტეხის ბიზნეს ცენტრი | ისანი | A- | 1,500 | 7 | ღია/ქუჩის |
| ბისიელი | მთაწმინდა | A- | 1,650 | 25 | ღია/მიწისქვეშა |
| ემჯიაი | მთაწმინდა | A- | 2,574 | 20 | ღია/მიწისქვეშა |
| A კლასის ჯამი | | | 32,447 | | |
| A- კლასის ჯამი | | | 22,724 | | |

სამომავლო მიწოდება

| დეველოპერი | პროექტის სახელწოდება | მდებარეობა | კლასი | ჯამური გასაქირავებელი ფართი | დასრულების თარიღი | მშენებლობის სტატუსი | ტიპი |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------|-----------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| აქსისი | აქსისი | ჭავჭავაძის გამზირი | A | 15,000 | 2018 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა |
| რეზიდ ჰოლდინგ GMBH | ქინგ დევიდის ბიზნეს ცენტრი | ალექსიძის ქუჩა | A | 8,780 | H1 2017 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა |
| რედიქსი | რედიქსი | ლეონიძის ქუჩა N2 | A | 6,000 | H1 2016 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა |
| ბიზნეს ცენტრი ბელინსკზე | ბიზნეს ცენტრი ბელინსკზე | ჭოველიძის (ბელინსკის) ქუჩა N10 ა | A- | 4,063 | H1 2016 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა |
| ემდიემ ჯგუფი | ემდიემ ჯგუფი | ბელიაშვილის ქუჩა N42 | B+ | 3,659 | H2 2016 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა |
| ლილო რენტალი | ლილო რენტალი | ბელიაშვილის ქუჩა N142 | B+ | 7,064 | H1 2016 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა |
| ტიფლის ბიზნეს ცენტრი - 2 | ტიფლის ბიზნეს ცენტრი - 2 | კვერნაძის ქუჩა N10 | B+ | 10,500 | H1 2017 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა |
| ორთაქალა ჯგუფი | ორთაქალა ჯგუფი | გულიას ქუჩა N1 | B+ | 4,300 | H1 2017 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა |
| ჯამი | | | | 59,366 | | | |

არსებული ძირითადი ბიზნეს ცენტრების რუკა



 ჯამური გასაქირავებელი ფართი
A-კლასის ბიზნეს ცენტრი

 ჯამური გასაქირავებელი ფართი
A-კლასის ბიზნეს ცენტრი

Source: Colliers International

სამომავლო პროექტების რუკა



დასრულების
თარიღი

პროექტი
ჯამური
გასაქირავებელი
ფართი

Source: Colliers International

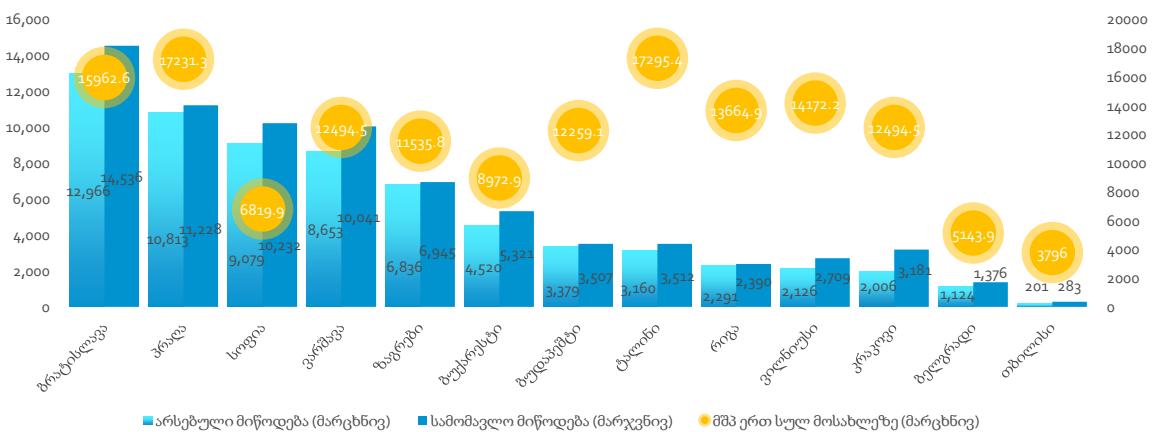


შედარებითი ანალიზი

აღმოსავლეთ ევროპის ქალაქებთან შედარებით თანამედროვე ოფისების ჯამური მიწოდება თბილისში გაცილებით მცირეა. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს დედაქალაქში უახლოეს რამდენიმე წელიწადში მიწოდება მნიშვნელოვნად გაიზრდება, თბილისი ჯამური საოფისე ფართობით კვლავინდებურად ჩამორჩება ზემოაღნიშნული ქალაქებს.

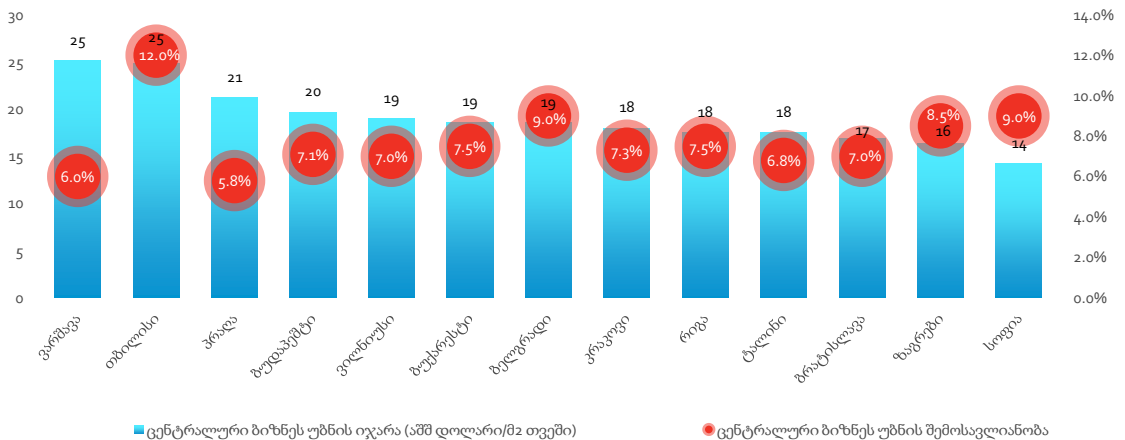
თბილისის საოფისე ბაზარი შესადარის ქალაქებს შორის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი იჯარის ფასით ხასიათდება. მაღალი დონის საოფისე ფართების იჯარამ თბილისის ცენტრალურ უბნებში (Prime CBD Rent) 2015 წლის ბოლოსთვის 24.8 აშშ დოლარი/მ² შეადგინა, ხოლო შემოსავლიანობამ 12%, რაც ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი მაჩვენებელია ცენტრალურ აღმოსავლეთ ევროპის ქალაქებთან შედარებით.

არსებული მაღალი კლასის საოფისე ფართი (მ²)/ქალაქი (კმ²), სამომავლო მიწოდება(მ²)/ქალაქი (კმ²) და მშპ ერთ სულ მოსახლეზე



წყარო: მსოფლიო ბანკი, „მსოფლიოს ურბანული ტერიტორიების დემოგრაფია“ - მე-12 წლიური გამოცემა, კოლიერს ინტერნეიშენალი შენიშვნა: ჯამური სამომავლო მიწოდება აერთიანებს მაღალი კლასის ოფისების არსებულ მიწოდებას და მიმდინარე პროექტებს; მშპ ერთ სულ მოსახლეზე განსაზღვრულია შესაბამისი ქვეყნებისათვის

მაღალი კლასის საოფისე ფართების იჯარა ცენტრალურ უბნებში (Prime CBD Rent) და შემოსავლიანობა



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

თბილისის სასტუმროების ბაზრის მიმოხილვა





თბილისი, 1.1 მილიონი მოსახლით, ერთ-ერთი ყველაზე დიდი ქალაქია როგორც კავკასიაში, ასევე აღმოსავლეთ ევროპაში. ქალაქი 720 კვადრატულ კილომეტრზეა გაშენებული. საქართველოს მთლიანი მოსახლეობის 30% თბილისში ცხოვრობს. თბილისი საქართველოს ინდუსტრიულ, კულტურულ და სოციალურ ცენტრს წარმოადგენს.

მოთხოვნა

თბილისის სასტუმროებში ჩამოსული სტუმრების რაოდენობა ბოლო წლების მანძილზე იზრდება. 2015 წელს ყველაზე დიდი წილი დასვენებისა და რეკრეაციის მიზნით ჩამოსულ სტუმრებს ეჭირათ - 42%, რაც წინა წელთან შედარებით 1.5-ჯერ მეტია. საქმიანი ვიზიტით ჩამოსულ ვიზიტორებს 33% უკავიათ, ხოლო სხვა მიზნებს 25%.

მიწოდება

2015 წელს თბილისის სასტუმროების ბაზარზე 243 განთავსების საშუალება იყო წარმოდგენილი 5,967 ნომრითა და 13,045 საწოლით. საერთაშორისო ბრენდულ სასტუმროებს ჯამური ნომრების რაოდენობის 22% უჭირავს და სამომავლო პროექტების გათვალისწინებით 2018 წლისათვის აღნიშნული წილი 46%-მდე გაიზრდება.

2014 წლის ბოლოსთან შედარებით, სასტუმროს ნომრების და საწოლების რაოდენობა 9% და 8%-ით გაიზარდა, შესაბამისად (486 და 1,007 ერთეული). „ჰოთელს & პრეფერენს“-ის და „მერკურის“ გახსნამ მნიშვნელოვნად შეცვალა მიწოდება 2015 წლის პირველ ნახევარში. 2015 წლის მეორე ნახევრის განმავლობაში ადგილობრივ დაბალბიუჯეტური/ეკონომ კლასის ბაზარს შვიდი სასტუმრო დაემატა, სულ 137 ნომრით და 317 საწოლით.

საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდები

დღესდღეობით, თბილისში მხოლოდ სამი საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდული სასტუმრო ოპერირებს. მათ შორისაა „თბილისი მარიოტი“, „რედისონ ზლუ ივერია“ და ახლად გახსნილი „ჰოთელს & პრეფერენსი“. ჯამური მიწოდებიდან საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდულ სასტუმროებზე მოდის ნომრების 10% და საწოლების 8%.

„მილენიუმის“, „ინტერკონტინენტალის“, „ჰაიატის“, „რიქსოსისა“ და „შერატონ მეტეხი პალასის“ განახლების გარდა, „პულმან ჰოტელს ენდ რეზორტი“ გეგმავს თბილისის ბაზარზე შემოსვლას.

საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდები

თბილისში მოქმედი საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდებს შორისაა „ქორთიარდ მარიოტი“, „ჰოლიდეი ინი“, „რუმს ჰოტელ თბილისი“, „ციტადინ აპარტ ჰოტელი“, „ბესტ ვესტერნი“ და „მერკური“, რომლებიც ერთად სასტუმროს ნომრების 12%-ის მიწოდებლები არიან. ამ სეგმენტს მომდევნო სამი წლის განმავლობაში ექვსი სასტუმრო დაემატება: „პარკ ინი“, „გოლდენ თიულაიპი“, „ჰილტონ გარდენ ინი“, „მოქსი“ და ორი „რამად ჰოტელი“, რომლებიც 1,266 ნომრით გაზრდიან ამ კლასის მიწოდებას.

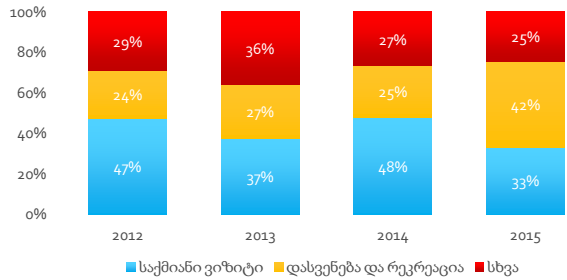
ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასი

ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასის სასტუმროები თბილისში არსებული სასტუმროს ნომრების 25%-ს მოიცავენ. 2016 წლის პირველ ნახევარში ამ სეგმენტს სამი ახალი სასტუმრო დაემატება („ამბასადორი 2“, „კოლომბი“ და „ოპერა თბილისი“), სულ 174 ნომრით.

ადგილობრივი დაბალბიუჯეტური/ეკონომ კლასი

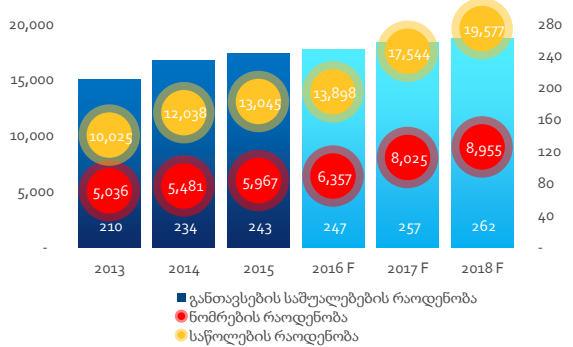
ადგილობრივი დაბალბიუჯეტური/ეკონომ კლასი თბილისის სასტუმროების ყველაზე დიდ წილს ფლობს (53%). 2015 წლის მეორე ნახევარში ამ კატეგორიის შვიდი სასტუმრო გაიხსნა. ახლო მომავალში ამ სეგმენტში მიწოდების მნიშვნელოვანი ზრდა მოსალოდნელი არ არის.

სასტუმროს ვიზიტორების დაყოფა ვიზიტის მიზნის მიხედვით 2012-2015



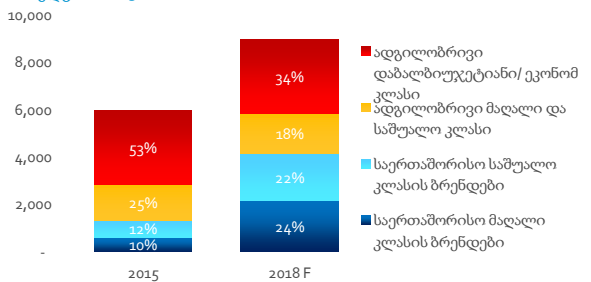
წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

არსებული და სამომავლო მიწოდება 2013-2018 F



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

არსებული სასტუმროების და სამომავლო პროექტების ნომრების წილი მიწოდებაში სასტუმროს ტიპების მიხედვით 2015-2018 F



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი



სასტუმრო „ბილტმორი“ თბილისში

მიმდინარე პროექტები თბილისში

| # | დეველოპერი/მშენებელი | სასტუმროს ოპერატორი | ვარსკვლავი | კატეგორია | მისამართი | ოთახების რაოდენობა | დასრულების თარიღი (წელი) | მშენებლობის სტატუსი | ტიპი | ინვესტიციის მოცულობა მლნ. აშშ დოლარი |
|----|------------------------------------|-----------------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|------------------|--------------------------------------|
| 1 | შპს ამბასადორი | ამბასადორი 2* | 4 | ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასი | შავთელის ქუჩა 13 | 79 | 2016 | დასრულების ეტაპი | ახალი მშენებლობა | 3.2 |
| 2 | შპს ოაზის 9 | არტ ბუტიკი* | 3 | ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასი | თაბუკაშვილის ქუჩა 33 | 30 | 2016 | დასრულების ეტაპი | ახალი მშენებლობა | 1.5 |
| 3 | ვასილ ბოლაშვილი | კოლომბი* | 3 | ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასი | ლევიის ქუჩა 2 | 65 | 2016 | დასრულების ეტაპი | ახალი მშენებლობა | 3 |
| 4 | დაბი გრუპ ჯორჯია | ბილტმორ ჰოტელი* | 5 | საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდი | რუსთაველის გამზირი 29 | 216 | 2016 | დასრულების ეტაპი | ახალი მშენებლობა | 70 |
| 5 | აჭარა გრუპი, EBRD | ინტერკონტინენტალი | 5 | საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდი | კოსტავას ქუჩა 14 | 205 | 2017 | მიმდინარე | რეკონსტრუქცია | 35 |
| 6 | შპს სილვ როუდ გრუპი | რედისონ ბლუ ტელეგრავი | 5 | საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდი | რუსთაველის გამზირი 31 | 189 | 2017 | მიმდინარე | რეკონსტრუქცია | 60 |
| 7 | შპს ცითი ემ | რიქსოსი | 5 | საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდი | გუდიამვილის ქუჩა 3 | 170 | 2017 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა | 27 |
| 8 | რედიქსი | ჰილტონ გარდენ ინი | 4 | საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდი | ჭავჭავაძის გამზირი 64 | 170 | 2017 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა | 32 |
| 9 | შპს ბლოკ-ინვესტი | ვოლდენ ტულიბი | 4 | საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდი | ვიი არაგველის ქუჩა 28 | 80 | 2017 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა | 5 |
| 10 | რაკია | შერატონ მეტეხი პალასი (განახლება) | 5 | საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდი | თელავის ქუჩა 16 | 255 | 2017 | მიმდინარე | რეკონსტრუქცია | 40 |
| 11 | გრანატ ჰოლდინგი | განუსაზღვრელი ოპერატორი | 5 | საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდი | კოსტავას ქუჩა 41 | 120 | 2017 | გაცხადებული | რეკონსტრუქცია | 20 |
| 12 | შპს ბლოკ-ინვესტი | პარკ ინი | 4 | საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდი | ჭანტურიას ქუჩა 10 | 200 | 2017 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა | 25 |
| 13 | მ2 რეზიდენსი | რამადა | 3 | საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდი | ყაზბეგის ქუჩა 15 | 152 | 2017 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა | 13.2 |
| 14 | მ2 რეზიდენსი | რამადა | 3 | საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდი | მელიქიშვილის ქუჩა 10 | 127 | 2017 | გაცხადებული | რეკონსტრუქცია | 11.7 |
| 15 | ჯიემიი ჯგუფი | მოქსი | 3 | საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდი | ზაარბოუკენის მოედანი | 130 | 2018 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა | 20 |
| 16 | შპს აქსის თაურსი | პულმან ჰოთელს & რეზორტსი | 5 | საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდი | ჭავჭავაძის გამზირი 37 | 230 | 2018 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა | 46 |
| 17 | შპს რუსთაველი ფრთაფრთი | ჰაიატ რიჯენსი | 5 | საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდი | რუსთაველის გამზირი 30 | 170 | 2018 | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა | 60 |
| 18 | საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი | განუსაზღვრელი ოპერატორი | 5 | ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასი | ერეკლე II მოედანი | 50 | 2018 | გაცხადებული | ახალი მშენებლობა | 10 |
| 19 | საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი | განუსაზღვრელი ოპერატორი | 5 | ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასი | თაბორის მთა | 100 | 2018 | გაცხადებული | ახალი მშენებლობა | 20 |
| 20 | შპს პანორამა თავისუფლების მოედანი | აუტორგავ ქოლექშენი | 4 | საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდი | თავისუფლების მოედანი 7 | 220 | 2018 | გაცხადებული | ახალი მშენებლობა | 44 |
| 21 | შპს პანორამა სოლოლაკი | აუტორგავ ქოლექშენი | 4 | საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდი | კოჯრის გაზაჭვილი | 187 | 2018 | გაცხადებული | ახალი მშენებლობა | 37.4 |

შენიშვნა: ცხრილში არსებული მიმდინარე პროექტები დათარიღებულია 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. მიონიშული სასტუმროები (*) გაიხსნა სასტუმროების ბაზრის კვლევის პუბლიკაციის შემდეგ.

არსებული და სამომავლო მაღალი კლასის სასტუმროები თბილისში



არსებული საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროები



სამომავლო პროექტები



საერთაშორისო მაღალი კლასი

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

საერთაშორისო საშუალო კლასი

| |
|--|
| |
| |
| |

წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი



ძირითადი მაჩვენებლები

2015 წელს, საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდების საშუალო დღიურმა განაკვეთმა 177 აშშ დოლარი შეადგინა, ხოლო საშუალო კლასის საერთაშორისო ბრენდების სასტუმროების მაჩვენებელი - 118 აშშ დოლარი იყო. ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასისა და ადგილობრივი დაბალბიუჯეტური/ეკონომ კლასის სასტუმროების საშუალო მაჩვენებელმა შესაბამისად შეადგინა 90 და 51 აშშ დოლარი.

2014 წელთან შედარებით, საშუალო დღიური განაკვეთი მნიშვნელოვნად შემცირდა (25%) ადგილობრივ დაბალბიუჯეტური/ეკონომ კლასის სასტუმროებში. მაღალი კლასის საერთაშორისო ბრენდებმა 4%-იანი კლება განიცადა, თუმცა საერთაშორისო საშუალო კლასისა და ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასის სასტუმროების დღიური საშუალო განაკვეთი 2% და 4%-ით გაიზარდა.

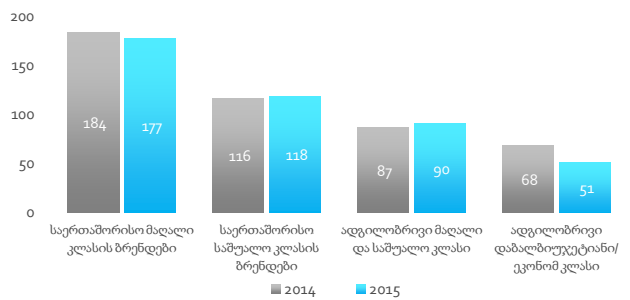
თბილისში სასტუმროს დატვირთულობის ყველაზე მაღალი კოეფიციენტი - 68% - საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდულ სასტუმროებზე მოდის. საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდები და ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასის სასტუმროების დატვირთულობა 65%-ს შეადგენს. ადგილობრივი დაბალბიუჯეტური/ეკონომ კლასის სასტუმროები 49%-იან ნიშნულზე.

2014 წელთან შედარებით, დატვირთულობის კოეფიციენტი მხოლოდ ადგილობრივ მაღალი და საშუალო კლასის სასტუმროებში 6%-ით გაიზარდა, ხოლო საერთაშორისო საშუალო კლასის და ადგილობრივი დაბალბიუჯეტური/ეკონომ კლასის სასტუმროებში ეს მაჩვენებელი 7% და 8%-ით შემცირდა. საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდების შემთხვევაში კი მდგომარეობა არ შეცვლილა.

2015 წელს, შემოსავალი ერთ ნომერზე (RevPAR) საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდების სასტუმროებში 121 აშშ დოლარი იყო, საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდებისა და ადგილობრივ მაღალი და საშუალო კლასის სასტუმროებში კი - 77 და 59 აშშ დოლარი, შესაბამისად. ადგილობრივი დაბალბიუჯეტური/ეკონომ კლასისთვის კი - 25 აშშ დოლარი.

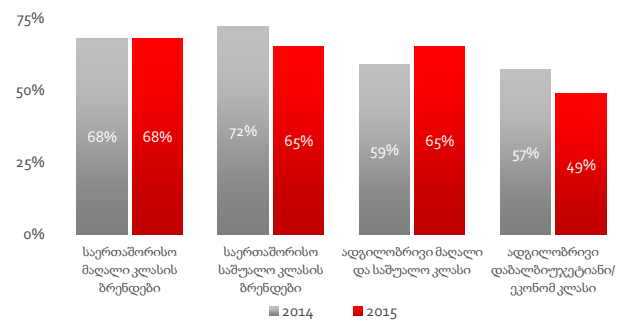
წინა წელთან შედარებით, საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდების მაჩვენებელი 3%-ით შემცირდა, ხოლო ადგილობრივი დაბალბიუჯეტური/ეკონომ კლასის სასტუმროებში - 34%-ით. RevPAR საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდის სასტუმროებშიც ასევე დაეცა 7%-ით, ხოლო ადგილობრივი მაღალი და საშუალო კლასის სასტუმროებში 16%-ით გაიზარდა.

საშუალო დღიური განაკვეთი (აშშ დოლარი დღ-ს გარეშე) 2014-2015



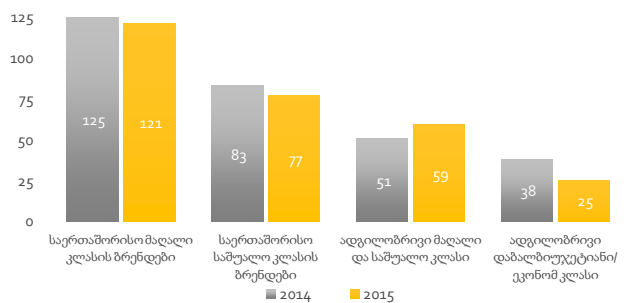
წყარო: STR გლობალი, კოლეის ინტერნეიშნალი

საშუალო წლიური დატვირთულობა 2014-2015



წყარო: STR გლობალი, კოლეის ინტერნეიშნალი

RevPAR (აშშ დოლარი დღ-ს გარეშე) 2014-2015



წყარო: STR გლობალი, კოლეის ინტერნეიშნალი

საერთაშორისო მაღალი კლასის ბრენდები: "რეჯისონ ბლუ ივერია", "თბილისი მარიოტი" საერთაშორისო საშუალო კლასის ბრენდები: "ქირთიარდ მარიოტი", "პოლიდეი ინი", "რუმს ჰოტელ თბილისი", "ციტადინს აპარტჰოტელი"



ARAKISHVILI
- Residence -

Colliers
INTERNATIONAL

თბილისის საცხოვრებელი
ბაზრის მიმოხილვა

Accelerating success.



532 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი

29,427 მშენებარე ბინა, მათ შორის უკვე გაყიდული და გასაყიდად გამოტანილი

3.0 მილიონი კვადრატული მეტრი მშენებარე საცხოვრებელი ფართი

მიწოდება

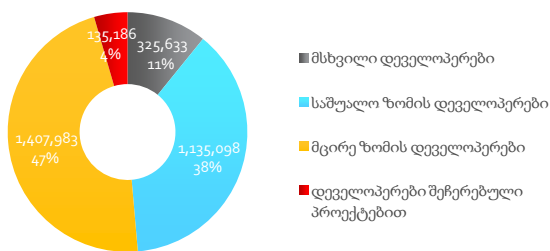
დღესდღეობით თბილისში დაახლოებით 36,000 საცხოვრებელი ერთეულია, რომელთა უმეტესობასაც ე.წ. „საბჭოური ტიპის“ საცხოვრებელი შენობები შეადგენს. 1991-2001 წლებში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მნიშვნელოვანი ვარდნის შემდეგ, საცხოვრებელი ბაზარი გააქტიურდა საცხოვრებელი უძრავი ქონების სამშენებლო საქმიანობისა და მშენებლობების დასრულების თვალსაზრისით.

2015 წელს 3,908 ბინის მშენებლობა დასრულდა და მიეწოდა ბაზარს თბილისში, მათი 70% უკვე გაყიდულია. დღესდღეობით მიმდინარე სამშენებლო პროცესშია 532 პროექტი (29,427 ბინა) და მათი დასრულება დაგეგმილია 2016-2018 წლებში.

47%-იანი მაჩვენებლით (1.41 მლნ მ² საცხოვრებელი ფართი), მიმდინარე მშენებლობების უდიდესი ნაწილი ხორციელდება მცირე ზომის დეველოპერების მიერ. საშუალო ზომის დეველოპერები ახორციელებენ მიმდინარე პროექტების 38%-ს (1.14 მილიონი მ²), ხოლო მსხვილი და პრობლემური დეველოპერები შესაბამისად 11% და 4%-ს მართავენ.

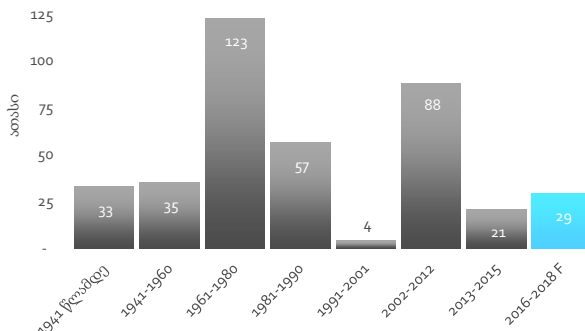
მიმდინარე მშენებარე მიწოდების 64% (16,332) მიეკუთვნება დაბალი სეგმენტის კატეგორიას, 28% შეადგენს საშუალო სეგმენტს, ხოლო 8% კი - პრემიუმ კლასს. აღნიშნული ბინების 37% გაყიდულია.

დეველოპერული პროექტები კატეგორიების¹ მიხედვით თბილისში 2015



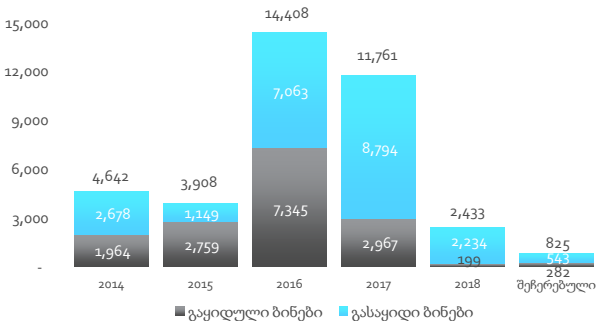
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

არსებული და სამომავლო მიწოდება თბილისში



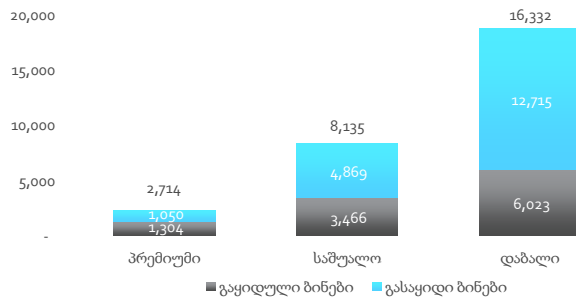
წყარო: IPM, კოლიერს ინტერნეიშენალი

მიმდინარე დეველოპერულ პროექტებში ბინების რაოდენობა წლების მიხედვით 2014-2018



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი
შენიშვნა: 2014 წელს გასაყიდი ბინების დიდი წილი მოდის დირსის პროექტზე (დაახლოებით 90%); 2015 წელს „ჰუალონგ ჯგუფის“ პროექტ „თბილისის ზღვაზე“ გაყიდული ბინების რაოდენობაში გათვალისწინებულია მხოლოდ საქართველოს ლტოლვილითა და განასახლების სამინისტროს მიერ შესყიდული ბინების რაოდენობა

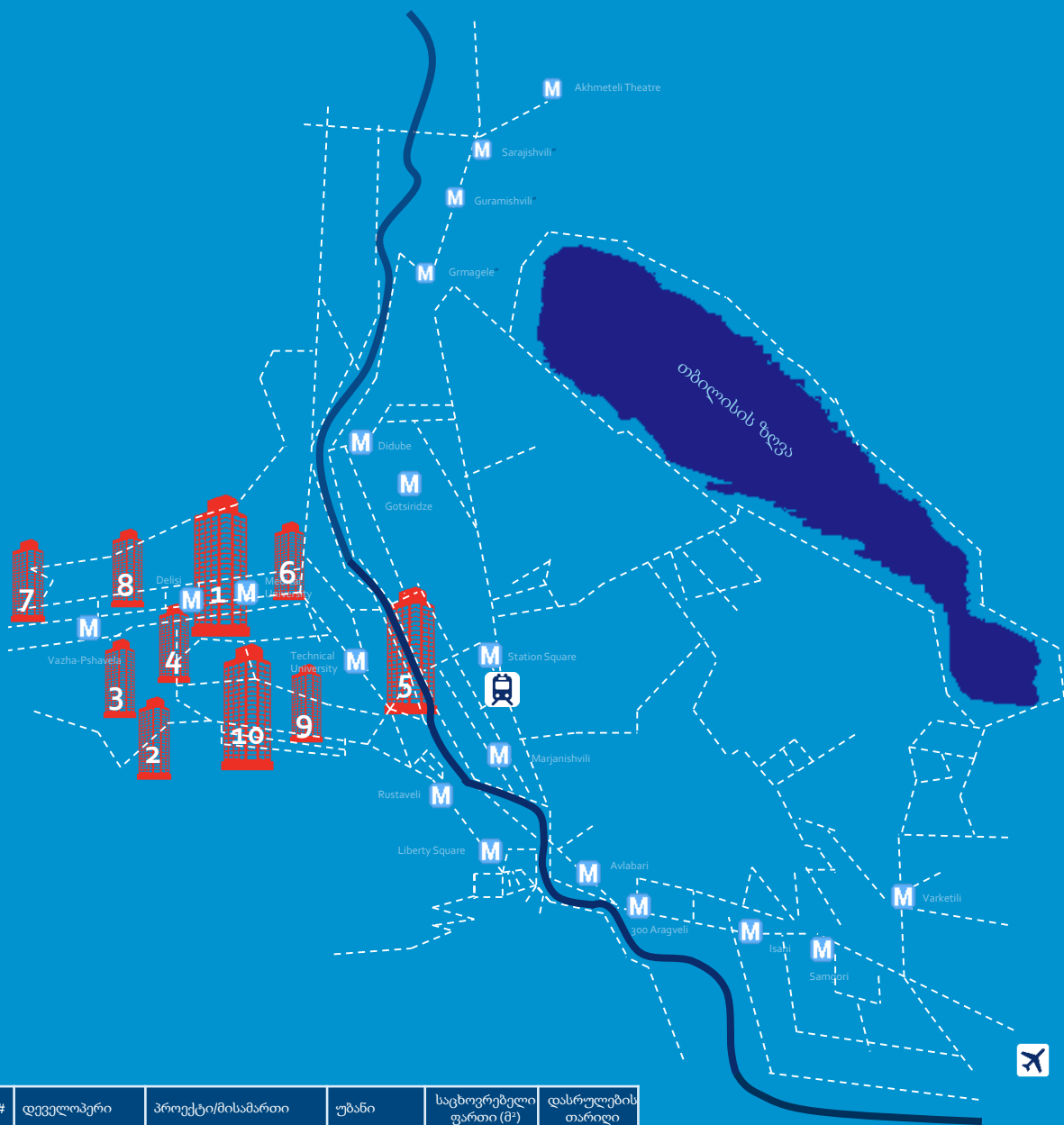
მიმდინარე დეველოპერულ პროექტებში ბინების რაოდენობა სეგმენტების მიხედვით² 2016-2018



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

¹ მსხვილი დეველოპერები: მსხვილი დეველოპერები აერთიანებენ ისეთ კომპანიებს რომლებიც ახორციელებენ ფართი მასშტაბის სამშენებლო პროექტებს (50 000 მ²-ზე მეტი); საშუალო ზომის დეველოპერები: საშუალო ზომის დეველოპერები აქტიურად ახორციელებენ საშუალო მოცულობის პროექტებს (10 000-50 000 მ²); მცირე ზომის დეველოპერები: მცირე ზომის დეველოპერები წარმოადგენს ამჟამინდურ, შეზღუდული კაპიტალის მფლობელების საწარმოების, სახლების და ა.შ. სახით, რომელთა სამშენებლო არეალი არ აღემატება 10 000 მ²-ს; დეველოპერები შეჭრებული პროექტებში: ამ კატეგორიას მიეკუთვნებიან ის კომპანიები, რომლებსაც მუშაობის პროცესში შეეძინათ სირთულეები და შესაბამისად შეაჩერეს სამშენებლო პროცესი.
² სეგმენტაცია ეფუძნება საშუალო გასაყიდ ფასებს. პრემიუმ სეგმენტი: 1,200-3,000 აშშ დოლარი; საშუალო სეგმენტი: 800-1,200 აშშ დოლარი; დაბალი სეგმენტი: 400-800 აშშ დოლარი.

ძირითადი დეველოპერული პროექტები თბილისში



| # | დეველოპერი | პროექტი/მისამართი | უბანი | საცხოვრებელი ფართი (მ²) | დასრულების თარიღი |
|----|---------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-------------------|
| 1 | მ² | კარტოზიას ქუჩა 6 | საბურთალო | 62,000 | 2018 |
| 2 | მეტრა | მეტრა პარკ ბაგები | ვაკე | 27,700 | 2016 |
| 3 | შპს მესხი | ჭავჭავაძის გამზირი 82 | ვაკე | 27,100 | 2018 |
| 4 | დომუსი | თამარაშვილის ქუჩა 13 | საბურთალო | 26,100 | 2016 |
| 5 | ქინგ დევიდი | ალექსიძის ქუჩა 12 | საბურთალო | 24,000 | 2017 |
| 6 | მ² | 25 ყაზბეგის ქუჩა | საბურთალო | 23,700 | 2016 |
| 7 | შპს GBC | პოლიტეკოვსკაიას ქუჩა 20 | საბურთალო | 21,400 | 2017 |
| 8 | ბიდი ფროფერტი | ასათიანის ქუჩა 10 | საბურთალო | 20,700 | 2017 |
| 9 | არქი ჯგუფი | არქი თაუერსი | ვაკე | 19,300 | 2016 |
| 10 | აქსისი | აქსის თაუერსი | ვაკე | 19,000 | 2017 |

ლეგენდა

- აეროპორტი
- ცენტრალური რკინიგზის სადგური
- მეტრო
- ძირითადი ქუჩაბი
- მსხვილი დეველოპერული პროექტები

წყარო: დეველოპერები, გაყიდვების მენეჯერები, კოლეგის ინტერნეიშენალი

არსებული მიწოდება და განაშენიანების სიმჭიდროვე



ლეგენდა

| |
|---|
| უბანი |
| განაშენიანების სიმჭიდროვე (მოსახლე/კმ²) |
| არსებული მიწოდება |

წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი შენიშენა: ადმინისტრაციულად, დიდი დიდომი საბურთალოს რაიონს მიეკუთვნება



მოთხოვნა

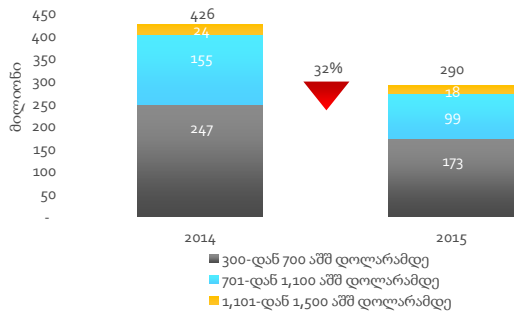
2015 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების 18,286 ერთეულის ტრანზაქცია განხორციელდა, რაც 3%-იან კლებას ასახავს, თუ შევადარებთ 2014 წლის მაჩვენებელს. აღსანიშნავია, რომ ახალაშენებული და ძველი ბინების გაყიდვების ტრანზაქციათა რაოდენობა ურთიერთსაპირისპირო მიმართულებით შეიცვალა. ძველი ბინების ტრანზაქციების რაოდენობა 9%-ით შემცირდა, ხოლო ახალაშენებული ბინების ტრანზაქციების რაოდენობამ 9%-იანი ზრდა განიცადა.

2015 წელს ტრანსაქციების ჯამური მოცულობა 23%-ით დაეცა და 558 მლნ აშშ დოლარს შეადგენს. 32%-იანი მაჩვენებლით ძველმა ბინებმა მასიური კლება განიცადა, ხოლო ახალაშენებული ბინების მოცულობა მხოლოდ 10%-ით შემცირდა წინა წელთან შედარებით.

ახალაშენებული ბინების ტრანზაქციების უმრავლესობას (66%) ქვედა სეგმენტის ფარგლებში ჰქონდა ადგილი, რაც ასახავს 3%-იან ზრდას 2014 წლის განმავლობაში 176 მილიონ აშშ დოლარამდე. საშუალო სეგმენტის ტრანზაქციები 36%-ით დაეცა 56 მილიონ აშშ დოლარამდე, ხოლო პრემიუმ სეგმენტის ტრანზაქციების ჯამმა 35 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა.

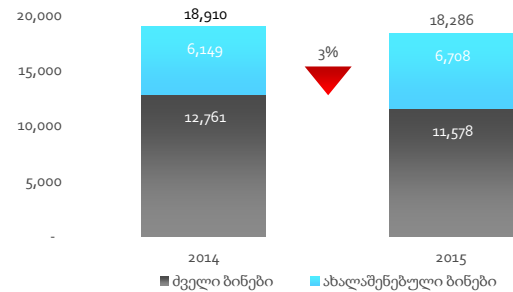
ძველი ბინების ტრანზაქციების თანხა 290 მილიონი დოლარი იყო. 173 მლნ აშშ დოლარიანი მაჩვენებლით უდიდესი წილი (60%) წარმოდგენილი იყო ქვედა სეგმენტი. 34% და 6%-ით საშუალო და პრემიუმ სეგმენტებმა დააფიქსირეს 99 და 18 მილიონი აშშ დოლარის ტრანზაქციების ჯამური მოცულობა. 2014 წელთან შედარებით საშუალო სეგმენტი 36%-ით დაეცა და პრემიუმ კლასისა და ქვედა სეგმენტები ასევე შემცირდა 25% და 30%-ით.

ძველი ბინების ტრანზაქციების მოცულობა ფასის სეგმენტების მიხედვით (მლნ.აშშ დოლარი) 2014-2015



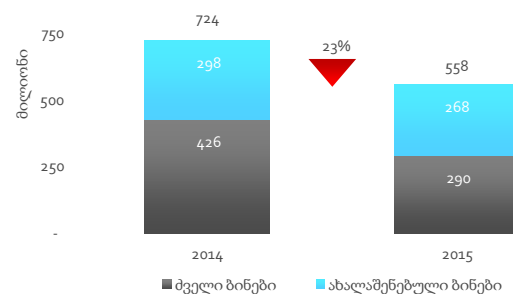
წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშნალ

ტრანზაქციების რაოდენობა ტიპების მიხედვით 2014-2015



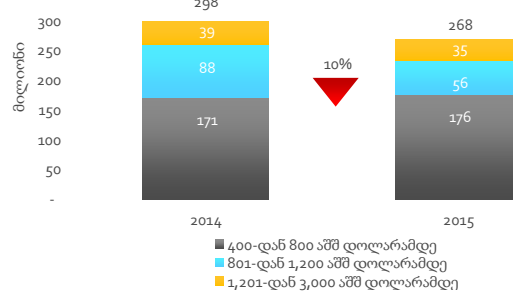
წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშნალ

ტრანზაქციების მოცულობა ტიპების მიხედვით (მლნ.აშშ დოლარი) 2014-2015



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშნალ

ახალაშენებული ბინების ტრანზაქციების მოცულობა ფასის სეგმენტების მიხედვით (მლნ. აშშ დოლარი) 2014-2015



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშნალ



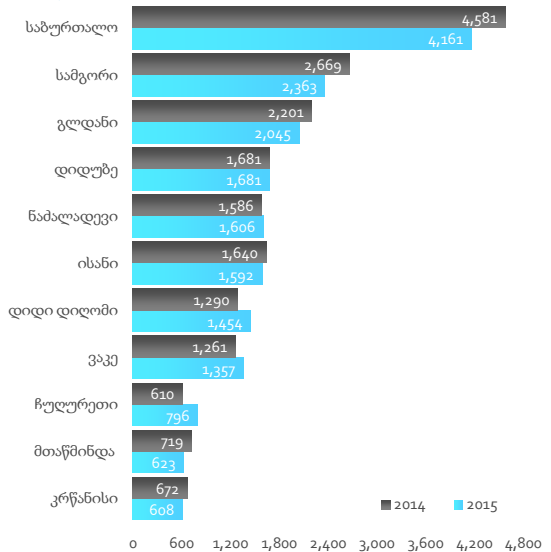
ტრანზაქციების განაწილება რაიონების მიხედვით წინა წელთან შედარებით უცვლელი დარჩა. მოთხოვნის უდიდესი ნაწილი საბურთალოს რაიონზე მოდიოდა, რაც სულ ტრანზაქციების 23%-ს შეადგენდა. სამგორისა და გლდანის რაიონებს მეორე და მესამე ადგილები ეკავათ შესაბამისად 13% და 11%-იანი წილით.

ჩუღურეთმა ტრანზაქციების უმაღლესი ზრდა განიცადა (30%) 2015 წლის განმავლობაში 2014 წელთან შედარებით. დიდი დილოში, ვაკესა და ნაძალადევი ტრანზაქციებმა იმატა შესაბამისად 13%, 8% და 1%-ით.

მთაწმინდის რაიონში ტრანზაქციები შემცირდა 13%-ით. სამგორში, კრწანისსა და საბურთალოს რაიონში რეგისტრირებული ტრანზაქციები შემცირდა შესაბამისად 11%, 10% და 9%-ით. გლდანისა და ისნის რაიონებმა ასევე განიცადა შესაბამისად 7% და 3%-იანი შემცირდება, ხოლო დიღუბის მაჩვენებელი უცვლელი დარჩა.

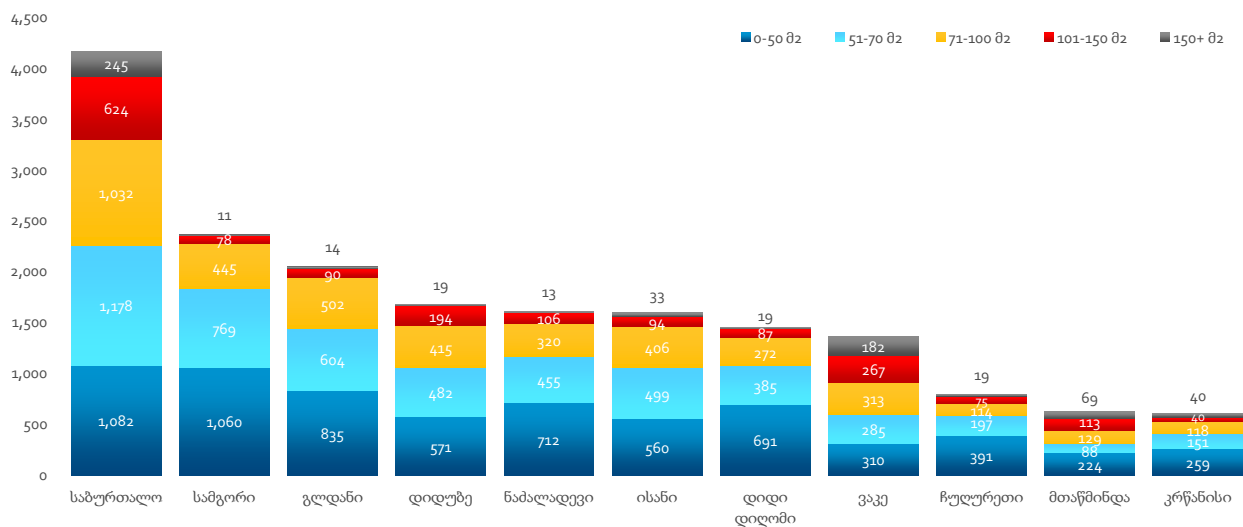
ტრანზაქციების უდიდესი წილი მცირე ზომის ბინებს უჭირავთ. ეს ტენდენცია უფრო ნათლადაა გამოხატული ქალაქის გარეუბნებში, როგორცაა გლდანი, ნაძალადევი და სამგორი, სადაც ტრანზაქციების ჯამური რაოდენობის 50%-ზე მეტი მცირე ზომის ბინებით (70 მ²-მდე) იყო წარმოდგენილი. დიდი ზომის ბინების ტრანზაქციების მაჩვენებელი ისევ დაბალ ნიშნულზე დგას.

ტრანზაქციების რაოდენობა უბნების მიხედვით თბილისში 2014-2015



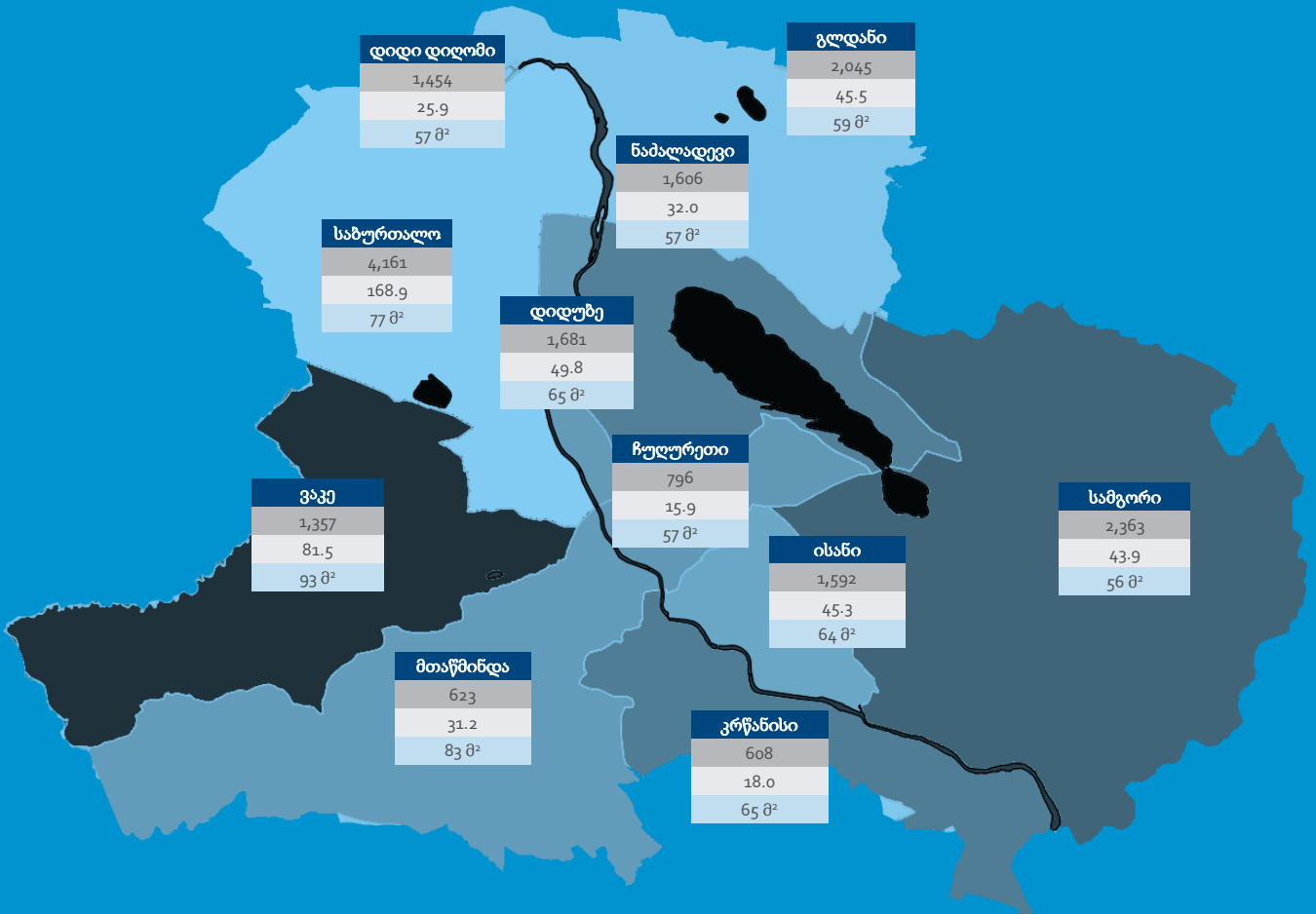
წყარო: საჯარო რეგისტრის ეროვნული სამსახური, კოლეირს ინტერნეიშენალი

ტრანზაქციების განაწილება უბნებისა და ბინის ზომების მიხედვით თბილისში (რაოდენობა/მ²) 2015



წყარო: საჯარო რეგისტრის ეროვნული სამსახური, კოლეირს ინტერნეიშენალი
შენიშვნა: საბურთალო მოიცავს ვაკის ადმინისტრაციული უბნის გარკვეულ ტერიტორიებს, როგორცაა ნუცუბიძის პლატო, ვაჟა-ფშაველას კვარტლები, ქეთარაძის ქუჩა და მანაის დასახლება; დიდი დილომი შედის საბურთალოს ადმინისტრაციულ უბანში, თუმცა გამოყოფილ იქნა ცალკე რაოდენ წარმოდგენს სხვა საფასო სეგმენტს.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების მოთხოვნის რუკა



ლეგენდა

| უბანი |
|---|
| ტრანზაქციების რაოდენობა |
| ტრანზაქციების მოცულობა (მლნ აშშ დოლარი) |
| ბინის საშუალო ზომა |

წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი შენიშვნა: ადმინისტრაციულად, დიდი დილომი საბურთალოს რაიონს მიეკუთვნება

გასაყიდი ფასი

ახალაშენებული საცხოვრებელი ბინების გასაყიდი ფასი თბილისში მერყეობს 400 აშშ დოლარიდან 3000 აშშ დოლარამდე მ²-ზე. 2015 წელს პრემიუმისა და საშუალო სეგმენტის საშუალო გასაყიდი ფასი 2014 წელთან შედარებით 1%-ით დაეცა და შესაბამისად 1,497 და 942 აშშ დოლარი შეადგინა მ²-ზე. დაბალი სეგმენტი უცვლელი დარჩა 580 აშშ დოლარი/მ² მაჩვენებლით.

2015 წლის მეოთხე კვარტალში საშუალო გასაყიდ ფასს პირველად და მეორად ბაზრებზე დადამავალი ტენდენცია ახასიათებდა. საშუალო გასაყიდი ფასი პირველად ბაზარზე 596 აშშ დოლარი/მ²-ს შეადგინა, ხოლო მეორად ბაზარზე გასაყიდი ფასი 560 აშშ დოლარი/მ² დაფიქსირდა. 2014 წლის მეოთხე კვარტალთან შედარებით საცხოვრებელი ერთეულის გასაყიდი ფასი დაეცა 10%-ით პირველად ბაზარზე და 5%-ით მეორადზე.

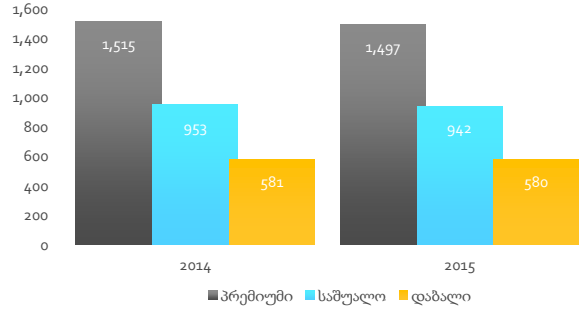
პირველად და მეორად ბაზარზე ბინების გასაყიდ ფასებს შორის განსხვავება დამოკიდებულია მდგომარეობაზე. პირველად ბაზარზე დეველოპერები მეტწილად სთავაზობენ კარვასულ დონეზე აშენებულ ბინებს, ხოლო მეორად ბაზარზე ერთეულები ხშირად საშუალო ან გარემონტებულ მდგომარეობაში იყიდება.

942 აშშ დოლარი/მ² მაჩვენებლით მთაწმინდა ახალი ბინების საშუალო გასაყიდი ფასით პირველ ადგილზე იყო რაიონებს შორის. ვაკის რაიონის მაჩვენებელმა შეადგინა 773 აშშ დოლარი/მ², ხოლო საბურთალოს ახალი საცხოვრებელი ბინების საშუალო გასაყიდმა ფასმა - 701 აშშ დოლარი/მ². ყველაზე დაბალი რიცხვები დაფიქსირდა სამგორში (490 აშშ დოლარი/მ²), გლდანსა (486 აშშ დოლარი/მ²) და დიდ დილოში (479 აშშ დოლარი).

ყველაზე მნიშვნელოვანი ცვლილება მოხდა ვაკის რაიონში, სადა საშუალო გასაყიდი ფასები 11%-ით შემცირდა. დიდმა დილომმა განიცადა 8%-იანი ვარდნა, ხოლო საბურთალოსა და გლდანის რაიონებში მაჩვენებლები 6%-ით შემცირდა.

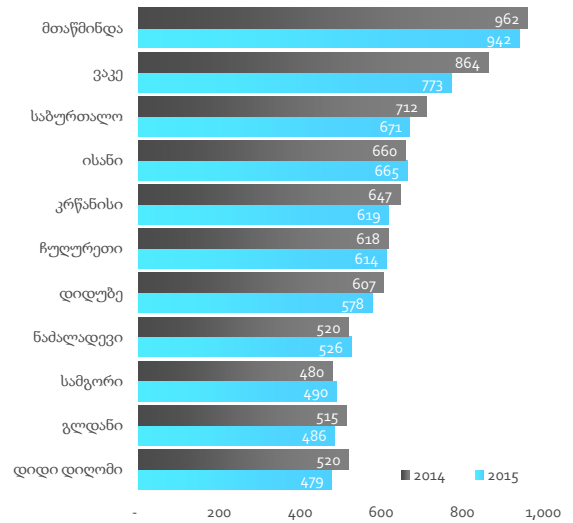
ისნის, სამგორისა და ნაძალადევის რაიონებში ახალაშენებული საცხოვრებელი ბინების საშუალო გასაყიდი ფასები გაიზარდა შესაბამისად 6%, 2% და 1%-ით.

საშუალო გასაყიდი ფასი პირველად ბაზარზე სეგმენტების მიხედვით (აშშ დოლარი/მ²) 2014-2015



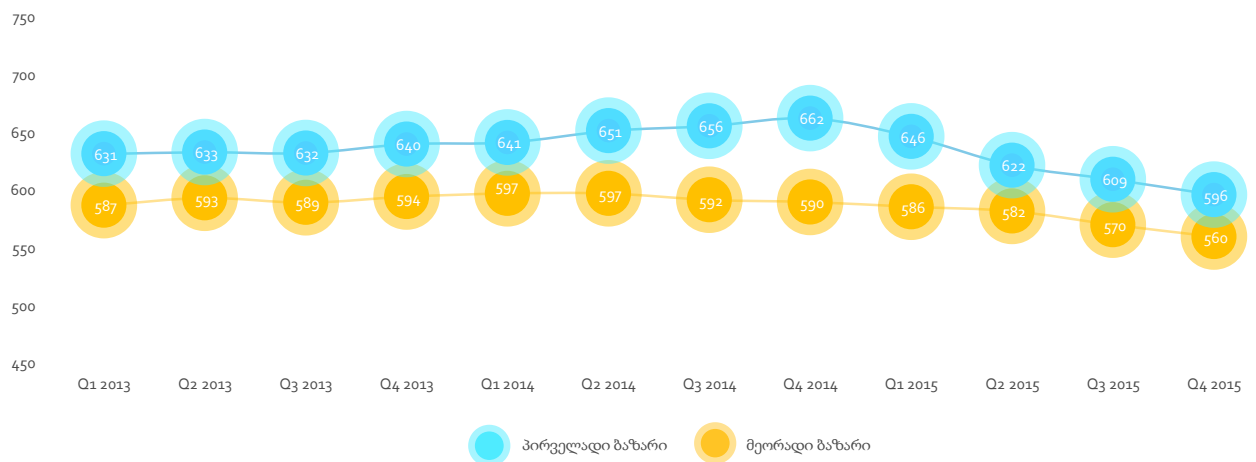
წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახური, კოლეის ინტერნეიშენალი

ახალაშენებული ბინების საშუალო გასაყიდი ფასი უბნების მიხედვით თბილისში 2014-2015



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახური, კოლეის ინტერნეიშენალი
შენიშვნა: საბურთალო მოიცავს ვაკის ადმინისტრაციული უბნის გარკვეულ ტერიტორიებს, როგორცაა ნუცუბიძის პლატო, ვაჟა-ფშაველას კვარტლები, ქავთარაძის ქუჩა და მანხაის დასახლება; დიდი დილოში შედის საბურთალოს ადმინისტრაციული უბანში, თუმცა გამოყოფილ იქნა ცალკე რაოდენად წარმოადგენს სხვა სავასო სეგმენტს.

საშუალო გასაყიდი ფასი ბაზრის ტიპების მიხედვით თბილისში (აშშ დოლარი/მ²) 2013-2015



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახური, კოლეის ინტერნეიშენალი
შენიშვნა: პირველადი ბაზარი განისაზღვრება მხოლოდ დეველოპერების მიერ გასაყიდი გამოტანილი ბინების ბაზრად. მეორადი ბაზარი კი წარმოადგენს ფიზიკური პირების მიერ განხორციელებულ ნასყიდობის ოპერაციების ბაზარს.



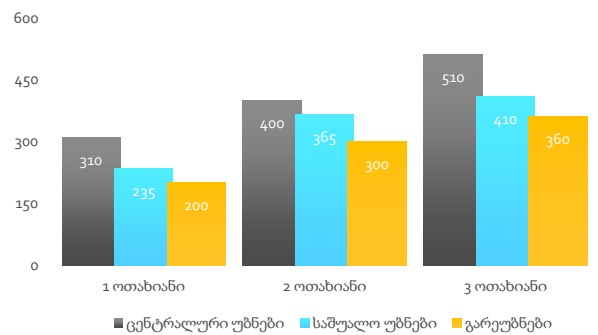
იჯარა

2015 წელს იჯარებს (ბინის ტიპის მიხედვით) მნიშვნელოვანი ცვლილებები არ განუცდია. ერთოთახიანი ბინების გაქირავების ტარიფები 5%-ით გაიზარდა გარეუბნებში და 3%-ით ცენტრალურ უბნებში, ხოლო საშუალო კლასის უბნებში 2014 წელთან შედარებით დაფიქსირდა 4%-იანი კლება. ოროთახიანი ბინები 14%-ით გაიზარდა საშუალო კლასის უბნებში, ხოლო გარეუბნებში ბინების იჯარამ 7%-ით მოიმატა. სამოთახიანი ბინების გაქირავების საშუალო ტარიფები ცენტრალურ და საშუალო კლასის უბნებში შესაბამისად 6% და 1%-ით შემცირდა, ხოლო გარეუბნებში უცვლელი დარჩა.

500 აშშ დოლარი/თვეში მაჩვენებლით მთაწმინდას მოწინავე პოზიცია უჭირავს თბილისის უბნებს შორის. ვაკის მაჩვენებელია 490 აშშ დოლარი/თვეში, ხოლო საბურთალო - 420 აშშ დოლარი/თვეში ნიშნულზე ფიქსირდება.

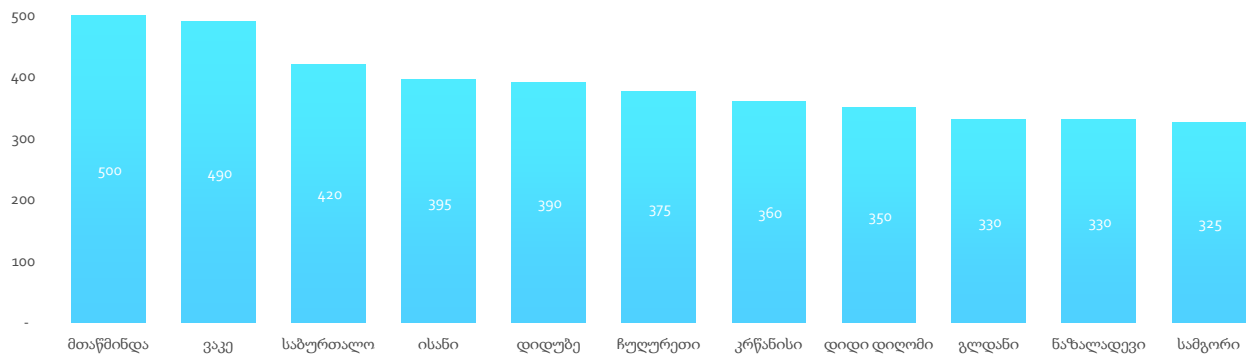
ყველაზე დაბალი იჯარა დაფიქსირდა სამგორის, ნაძალადევისა და გლდანის რაიონებში, სადაც ფასები მერყეობდა თვეში 325 აშშ დოლარიდან 330 აშშ დოლარამდე.

საშუალო იჯარის ფასი ბინის ტიპის მიხედვით თბილისში (აშშ დოლარი/თვე) 2015

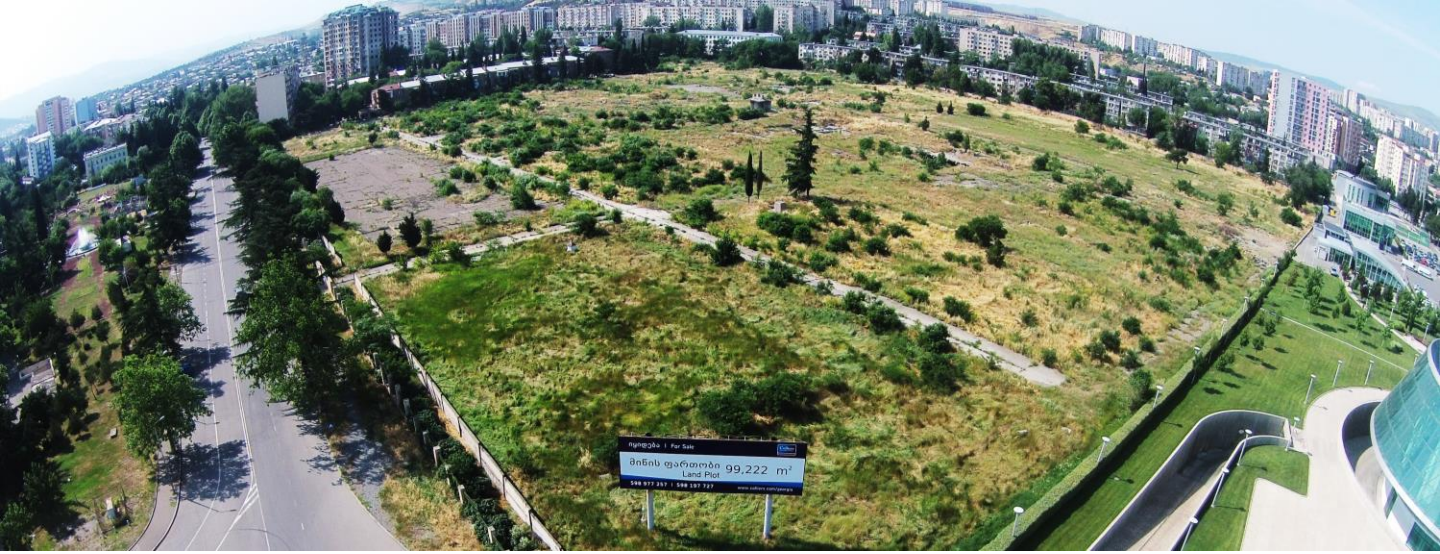


წყარო: www.place.ge, www.myhome.ge, კოლიერს ინტერნეიშნალი

საშუალო იჯარის ფასი უბნების მიხედვით თბილისში (აშშ დოლარი/თვე) 2015



წყარო: www.place.ge, www.myhome.ge, კოლიერს ინტერნეიშნალი



დეველოპერული მიწების ბაზრის მიმოხილვა

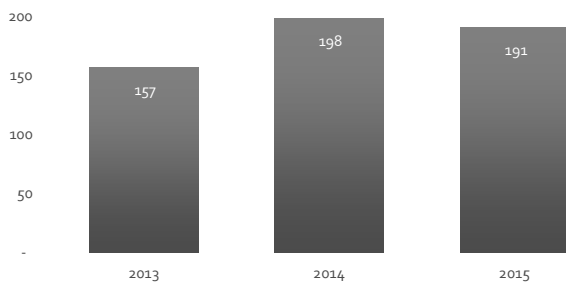
2015 წელს თბილისში დეველოპერული მიწების ბაზარზე არსებული რეგისტრირებული გაყიდვის ტრანზაქციებმა მნიშვნელოვანი კლება განიცადა.

დეველოპერული მიწების ტრანზაქციების რაოდენობა 2014 წელთან შედარებით 27%-ით შემცირდა. ასევე შემცირდა საშუალო და მაღალფასიანი ტრანზაქციების რაოდენობა ასევე შემცირდა 35% და 26%-ით, ხოლო მაღალფასიანი სეგმენტი 14%-ით დაეცა.

2015 წელს დეველოპერული მიწების საშუალო გასაყიდი ფასმა 191 აშშ დოლარი/მ² შეადგინა. 2014 წელთან შედარებით 4%-იანი კლება შეინიშნება, თუმცა 2013 წლის იგივე მონაცემთან შედარებით 22%-ით არის გაზრდილი.

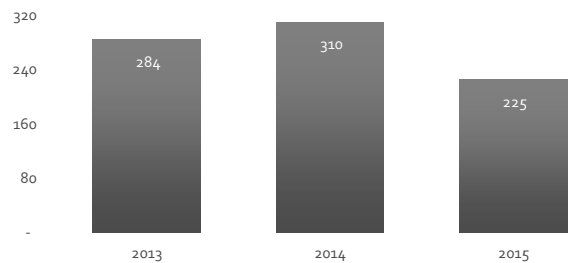
დეველოპერული მიწების გასაყიდი ფასების ყველაზე მაღალი მაჩვენებლები მთაწმინდას და ვაკეში დაფიქსირდა და შესაბამისად 731 და 446 დოლარი/მ² შეადგინა. გაყიდვების ტრანზაქციათა ყველაზე დიდი რაოდენობა დაფიქსირდა დილომსა და საბურთალოს რაიონებში.

დეველოპერული მიწების საშუალო გასაყიდი ფასი თბილისში (აშშ დოლარი/მ²) 2013-2015



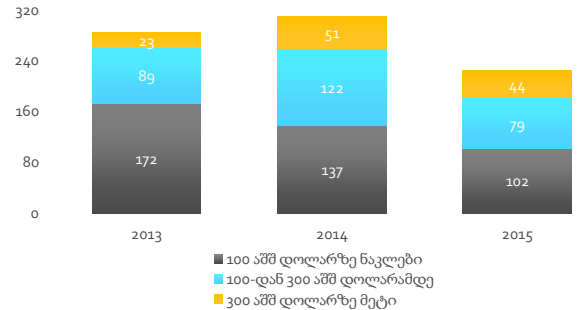
წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

დეველოპერული მიწების ტრანზაქციების რაოდენობა თბილისში 2013-2015



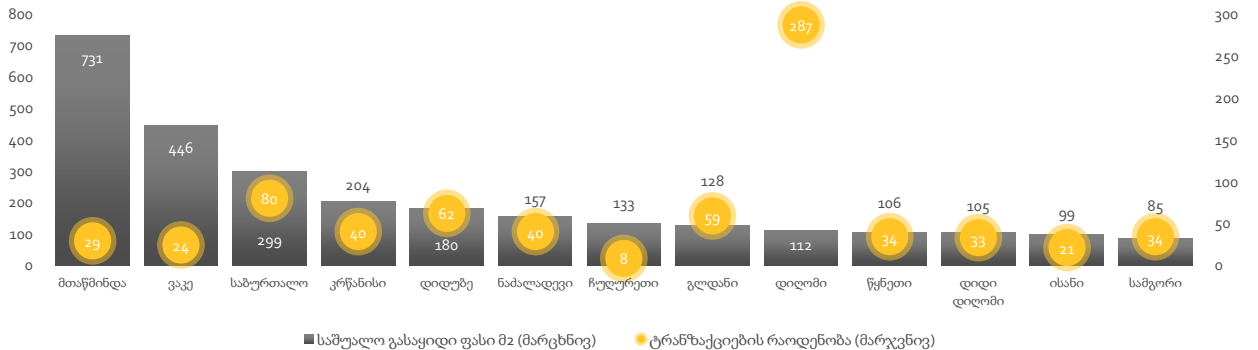
წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი
შენიშვნა: კვლევა მოიცავდა ვაკანტური მიწის ნაკვეთების ტრანზაქციების ანალიზს შემდეგი მახასიათებლებით: მიწის ზომა 1,000 მ²-ზე მეტი; ფასი 1 მ²-ზე 50 აშშ დოლარზე მეტი.

დეველოპერული მიწების ტრანზაქციების რაოდენობა ფასების კატეგორიების მიხედვით თბილისში 2013-2015



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

დეველოპერული მიწის ნაკვეთების საშუალო გასაყიდი ფასი და ტრანზაქციების რაოდენობა თბილისში (აშშ დოლარი/მ²) 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

შენიშვნა: ტრანზაქციების რაოდენობის სიმცირის გამო ჩუღურეთში საშუალო გასაყიდი ფასის დათვლა მოხდა ბაზარზე გასაყიდად გამოტანილი შეთავაზებებით



თბილისის სასაწყობო ბაზრის მიმოხილვა

Accelerating success.

მიწოდება

2015 წლის ნოემბერში თბილისში თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა შეიქმნა, რომელსაც კომპანია "BitFury Group" მართავს. აღნიშნული კომპანიის საკუთრებაშია მეგა მონაცემთა ცენტრი (6 000 მ²), რომელიც თბილისის თავისუფალ ინდუსტრიულ ზონის ფარგლებში ფუნქციონირებს. თბილისის თავისუფალი ინდუსტრიული ზონის შემდგომი განვითარება ხელს შეუწყობს თბილისის სასაწყობო და სამრეწველო ბაზრის ჩამოყალიბებასა და წინსვლას.

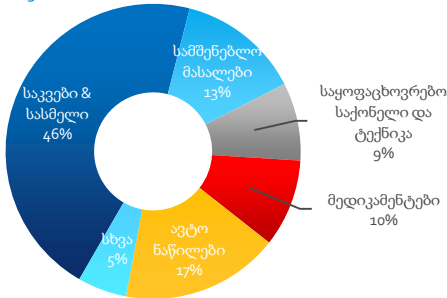
თბილისის სასაწყობო ფართის სრული მოცულობა 1.3 მილიონ მ²-ს შეადგენს, საიდანაც 910,000 მ² (73%) მფლობელთა მიერაა დაკავებული, ხოლო 335,000 მ² გაქირავებად სასაწყობო ფართებს წარმოადგენს.

სასაწყობო ფართების 88% მშრალი საწყობებია, ხოლო 12% - მაცივრები. მაცივრების საერთო ტევადობა 130,000 ტონას შეადგენს. თბილისში არსებული გაქირავებადი სასაწყობო ფართების 63% B კლასს განეკუთვნება. A კლასის სასაწყობო ფართების მიწოდება ძალიან მცირეა და ერთადერთი სასაწყობო მუდურნობითაა წარმოდგენილი, რომელსაც ავსტრიული ლოჯისტიკური კომპანია „გებრუდერ ვაისი“ („Gebirüder Weiss“) მართავს. საწყობის ჯამური გასაქირავებელი ფართი 10,000 მ²-ს უტოლდება.

მოთხოვნა

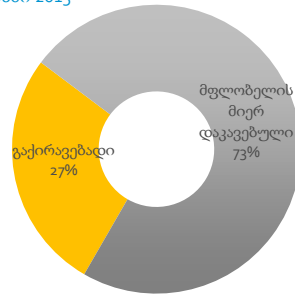
თბილისში არსებული გაქირავებადი სასაწყობო ფართების ყველაზე დიდი ნაწილი საკვებსა და სასმელ პროდუქტებს (46%) უკავია. ავტონაწილებსა და სამშენებლო მასალებზე კი მოთხოვნის 17% და 13% მოდის, შესაბამისად. ფარმაცევტულ კომპანიებს, როგორებიცაა პსპ (PSP), ავერსი და ჯიპისი (GPC) გაქირავებადი სასაწყობო ფართის 10% აქვს დაკავებული.

მოთხოვნის განაწილება კატეგორიების მიხედვით თბილისში 2015



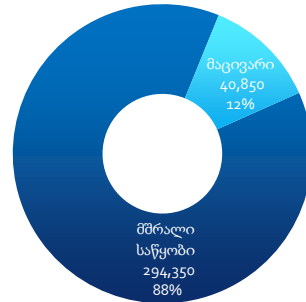
წყარო: კოლიერს ინტერნიშენალი

საწყობების ჯამური ფართის განაწილება თბილისში 2015



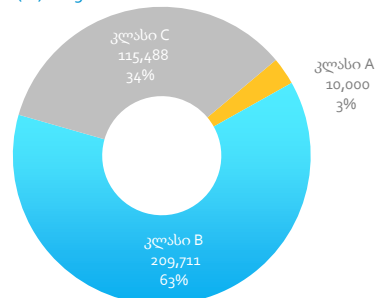
წყარო: კოლიერს ინტერნიშენალი

მიწოდების განაწილება ტიპების მიხედვით თბილისში (მ²) 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნიშენალი

მიწოდების განაწილება კლასების მიხედვით თბილისში (მ²) 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნიშენალი

ბაზრის ძირითადი მოთამაშეები

| დეველოპერი | მდებარეობა | უბანი | გაქირავებადი ფართი (მ²) | კლასი | ტიპი | ძირითადი დამკირავებლები |
|----------------------|--|-------------------------|-------------------------|-------|----------|--|
| შს გებრუდერ ვაისი | კახეთის გზატკეცილი, აეროპორტის მიმდებარე ტერიტორია | ლილო (სამგორი) | 10,000 | A | მშრალი | თეგეტა მოტორსი, ბოში |
| შს ტრანსსერვისი | ქეთევან წამებულის 98 | ისანი | 10,000 | B | მშრალი | ისნის სავაჭრო ცენტრი, ფურშეტ ჯორჯია |
| შს ლილო 1 | იუმამევის ქუჩა 14 | ლილო (სამგორი) | 60,000 | B | მშრალი | ფილიპ მორის საქართველო, პე ეს პე ფარმა, ავერსი ფარმა |
| შს ჯი & ეი ლოჯისტიკს | დემეტრე თავდადებულის ქუჩა 29 | დიდი დიღომი (საბურთალო) | 3,300 | B | მაცივარი | კარფური, სმარტი, თოლია |
| შს საქინვესტი | აგლამის ქუჩა 32 | დიდუბე | 20,000 | B | მშრალი | მაგნუმ ელექტრონიკსი, ზილერ ჯორჯია |
| შს ელ სი თბილისი | იუმამევის ქუჩა 4 | ლილო (სამგორი) | 18,000 | B | მშრალი | თბილი სახლი |
| შს დიპლომატ ჯორჯია | ორხევის ინდუსტრიული ზონა | სამგორი | 6,000 | A | მშრალი | მფლობელების მიერ დაკავებული |

წყარო: დეველოპერები, ქონების მმართველები, კოლიერს ინტერნიშენალი

ძირითადი მაჩვენებლები

თბილისში B კლასის მშრალი საწყობის საშუალო იჯარა 1 მ² -ზე 2.0-დან 4.1 აშშ დოლარის ფარგლებში მერყეობს, ანალოგიური მაჩვენებელი C კლასისთვის 2.0 აშშ დოლარს უტოლდება.

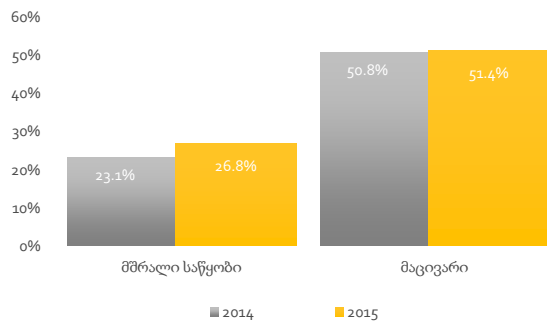
2014 წლის მონაცემებთან შედარებით, იჯარის საშუალო ღირებულება B კლასისა და C კლასის მშრალი ტიპის სასაწყობე ფართზე დაეცა 13% და 15%-ით, შესაბამისად. იჯარის საშუალო ღირებულება B კლასის მაცივრებში, 1 ტონა პროდუქტისათვის გაიზარდა 15.9 აშშ დოლარიდან 16.3 აშშ დოლარამდე. იჯარის საშუალო შეწონილი ღირებულება C კლასის მაცივრებში, 1 ტონა პროდუქტისათვის უცვლელი დარჩა და 14 აშშ დოლარი შეადგინა. ამჟამად თბილისში A კლასის სამაცივრე ფართები არ არის ხელმისაწვდომი.

მაცივრების ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი მნიშვნელოვნად აღემატება მშრალი ტიპის სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელს, რაც უპირველეს ყოვლისა განპირობებულია მოთხოვნის სეზონური ცვლილებით. 2014 წლის მონაცემებთან შედარებით, 2015 წელს ვაკანტურობის მაჩვენებლები როგორც მშრალი ასევე სამაცივრე ფართებისათვის მცირედით გაიზარდა და შედგინა 27% და 51%, შესაბამისად. A კლასის სამაცივრე ფართების ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი თბილისში შედგენს 0%-ს. B კლასის სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის მაჩვენებელი 26%-დან 33%-მდე გაიზარდა, მაშინ როცა C კლასის სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის მაჩვენებელი შემცირდა 12%-ით და 28%-ს გაუტოლდა.

შედარებითი ანალიზი

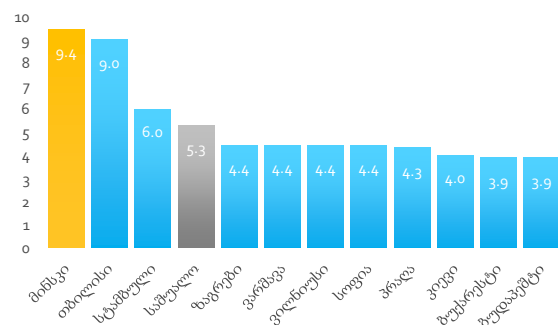
თბილისში იჯარის საშუალო ღირებულება 1 მ² მაღალი დონის სასაწყობე ფართზე 9 აშშ დოლარს შეადგენს. თბილისში მაღალი დონის სასაწყობე ფართების შემოსავლიანობა 13%-ს უტოლდება. ევროპის ქალაქებთან შედარებით, ამ მონაცემებით თბილისი კიევსა და მინსკს შორის იკავებს ადგილს.

ვაკანტურობის კოეფიციენტი ტიპების მიხედვით თბილისში 2015



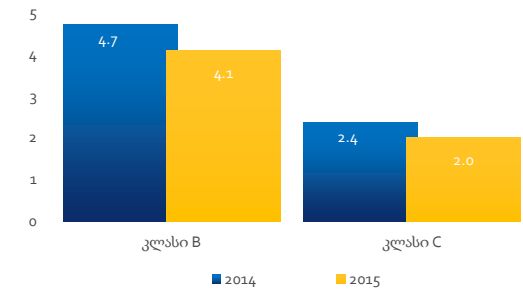
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

მაღალი დონის სასაწყობე ფართების იჯარა (Prime rent) აშშ დოლარი 2015



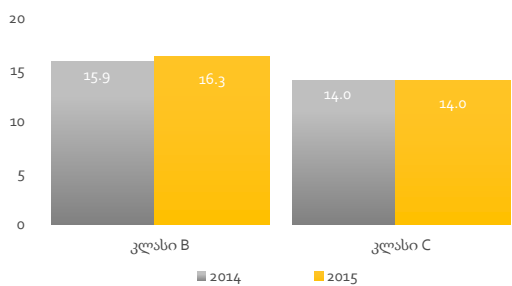
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

საშუალო იჯარა მშრალ საწყობებში თბილისში (აშშ დოლარი/მ²)



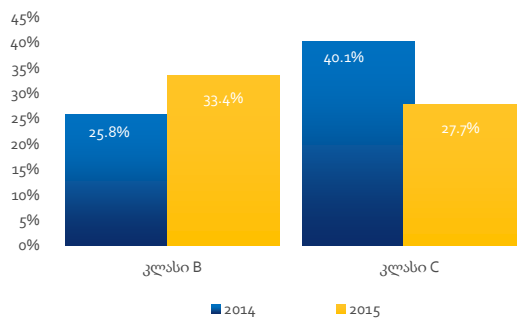
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

საშუალო იჯარა მაცივრებში თბილისში (აშშ დოლარი/ტონა)



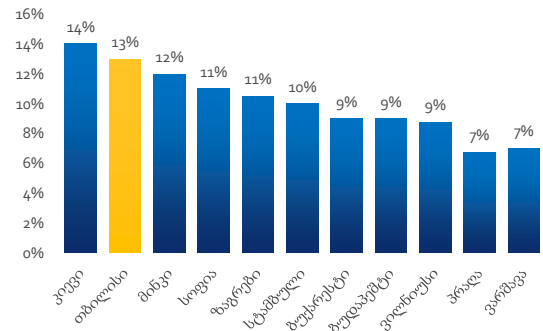
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

ვაკანტურობის კოეფიციენტი კლასების მიხედვით თბილისში 2015



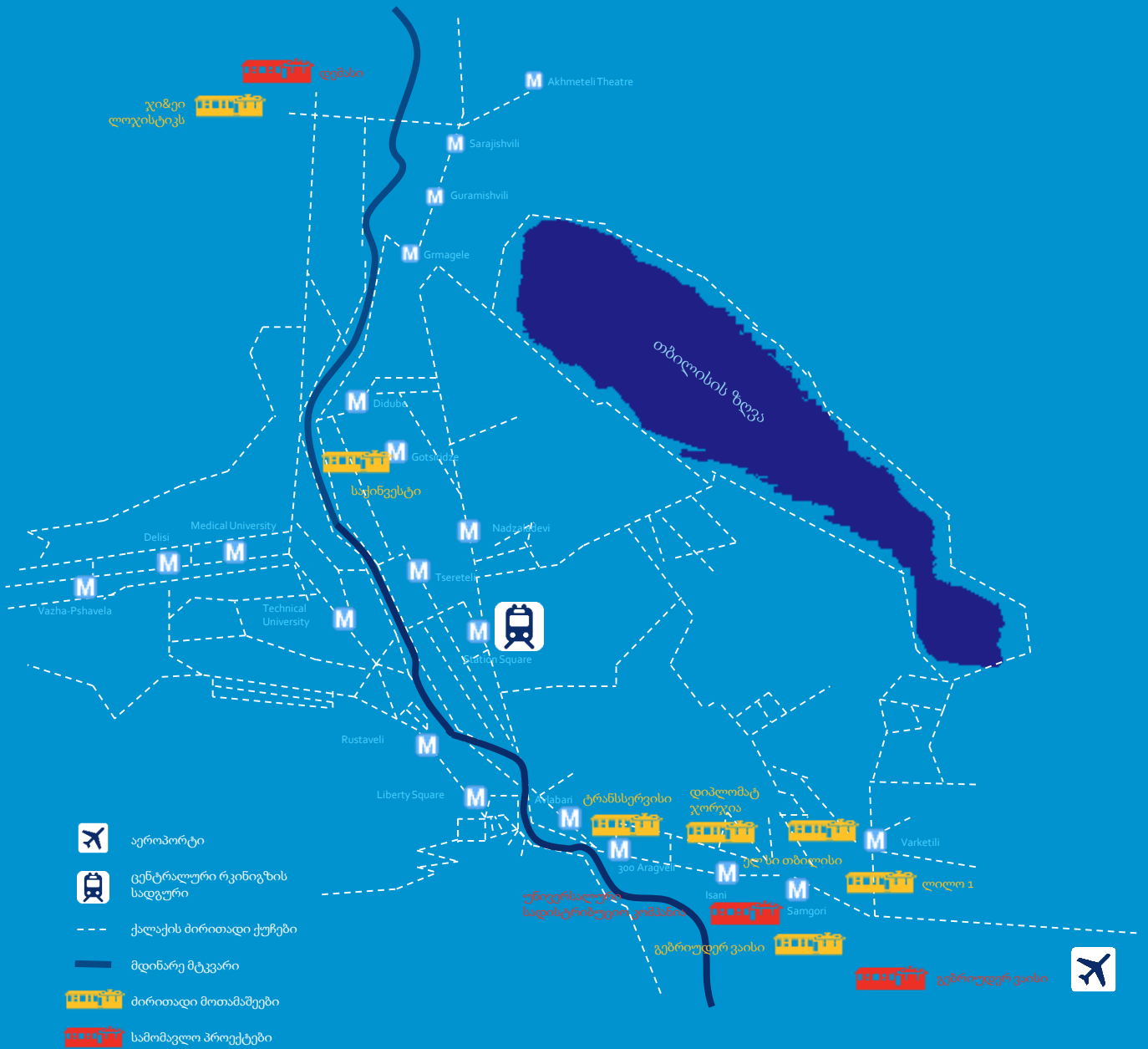
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

მაღალი დონის სასაწყობე ფართების შემოსავლიანობა (Prime Yield) 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

თბილისის არსებული და სამომავლო პროექტების რუკა

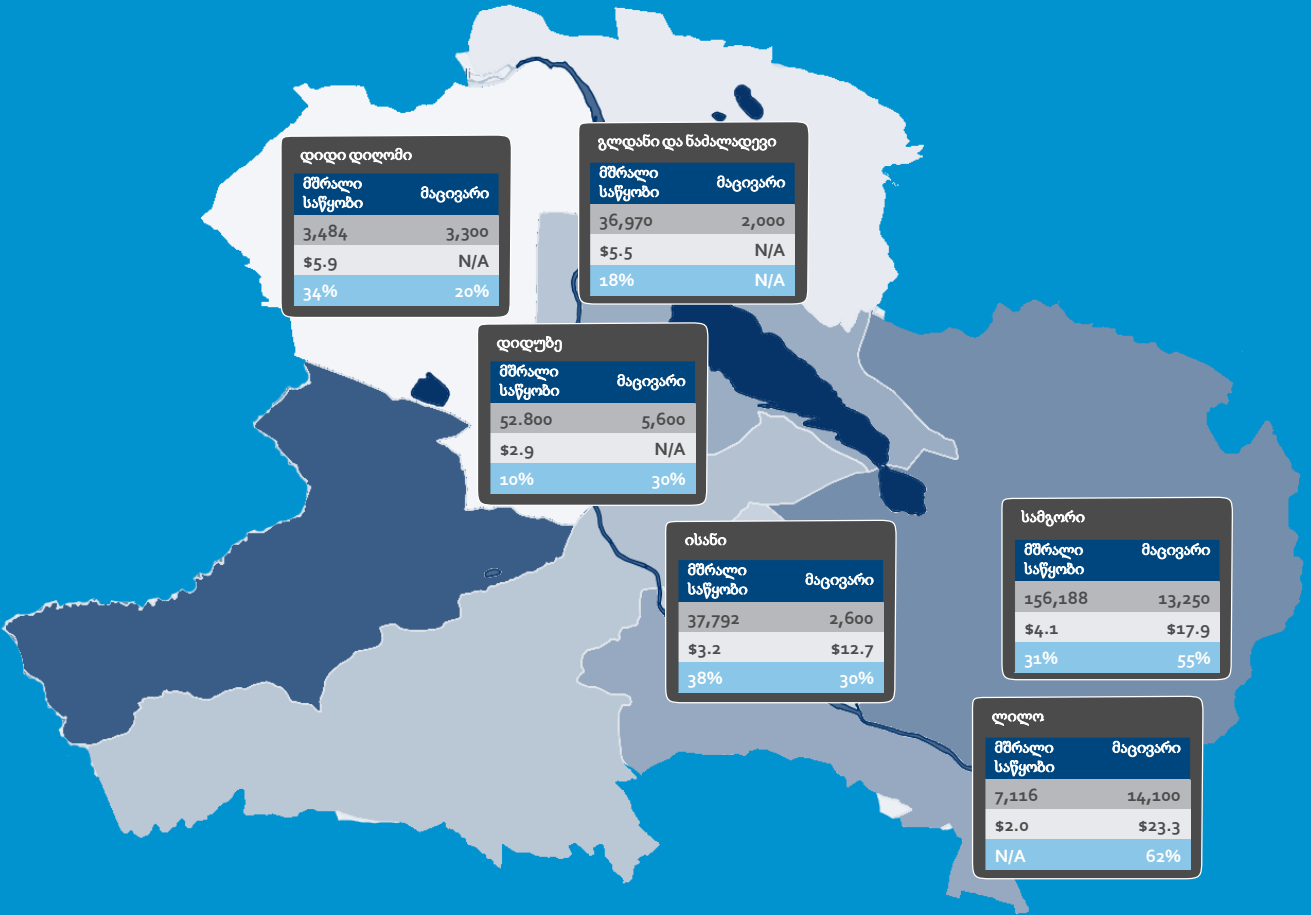


სამომავლო პროექტები

| დეველოპერი | მდებარეობა | უბანი | გაქირავებადი ფართი (მ²) | კლასი | კატეგორია | მშენებლობის სტატუსი | ტიპი | დასრულების თარიღი |
|---|---|----------------|-------------------------|-------|-----------------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| შს გებრიუდერ ვაისი | კახეთის გზატკეცილი, აეროპორტის მიმდებარედ | ლილო (სამგორი) | 37,000 | A | გაქირავებადი | გაცხადებული | ახალი მშენებლობა | N/A |
| შს დემასი | დიდიმი, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ | სამურთალო | 3,532 | B | მფლობელების მიერ დაკავებული | გაცხადებული | ახალი მშენებლობა | 2017 |
| შს უნივერსალური სადაისტირბუვიო კომპანია | მოსკოვის გამზირი 10 | სამგორი | 3,871 | B | მფლობელების მიერ დაკავებული | მიმდინარე | ახალი მშენებლობა | H2 2016 |

წყარო: დეველოპერები, ქონების მმართველები, კოლეგის ინტერნეიშენალი

ძირითადი მაჩვენებლები თბილისის უბნების მიხედვით



ლეგენდა

| საწყობის ტიპი |
|--|
| ჯამური გაქირავებადი ფართი-მ ² |
| საშუალო იჯარა აშშ დოლარი/მ ² |
| ვაკანტურობის კოეფიციენტი |

წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი
 შენიშვნა: დიდი დიღომი არის საბურთალოს ნაწილი. ლილო არის სამგორის ნაწილი

თბილისის გართობის ინდუსტრიის მიმოხილვა



Accelerating success.



გართობის ინდუსტრია

სამორინეები

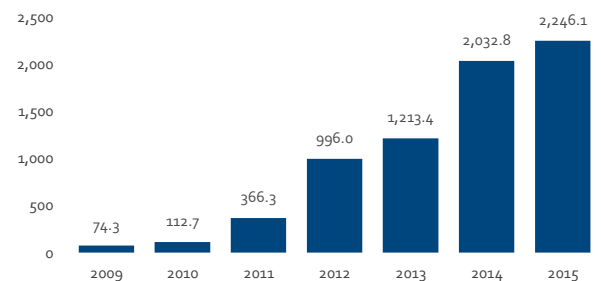
სათამაშო სეგმენტის დერეგულირების შემდეგ სამორინეების სექტორი საქართველოში სწრაფად იზრდება და მოთამაშეებს იზიდავს ახლო აღმოსავლეთიდან, თურქეთიდან, რუსეთიდან, აზერბაიჯანიდან, სომხეთიდან და სხვა ქვეყნებიდან.

სათამაშო სექტორი, რომელიც 2009 წლიდან იზრდება, საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი მთავარი კონტრიბუტორია. სათამაშო ობიექტების ბრუნვამ 2015 წლისთვის 2,246 მილიონ ლარს მიაღწია, რაც 2014 წლის იმავე მონაცემთან შედარებით 10%-იან ზრდას გვიჩვენებს, ხოლო 70%-იან ზრდას - 2013 წელთან შედარებით.

საქართველოს სამორინეებში შესაძლებელია ისეთ პოპულარული თამაშები იხილოთ, როგორცაა პოკერი, ბლექ ჯეკი და რულეტი, ასევე, თანამედროვე სლოტ-მანქანები. დედაქალაქის მასშტაბით მთავარი სამორინეებია: „ივერია“, „შანგრილა“, „აჭარა“ და სხვები. მალე თბილისში სასტუმრო „მილენიუმი“ გაიხსნება, რომელიც მომხმარებელს კიდევ ერთ მაღალი კლასის სამორინეს და თანამედროვე სათამაშო ობიექტებს შესთავაზებს.

ქვეყანაში პოკერი უფრო და უფრო პოპულარული თამაში ხდება. თბილისში პირველად გაიმართა მსოფლიო პოკერის სერიის (WSOP) ტურნირი, რომელზეც რეგიონში ყველაზე დიდი საპრიზო ფონდი იყო შეთავაზებული.

აზარტული და ფულზე თამაშებთან დაკავშირებული საკემიანობის ბრუნვა (2009-2015)



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

საქართველოში არსებული სამორინეები

| თბილისი | ბათუმი | დანარჩენი საქართველო |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| შანგრილა | ივერია (რადისონ ბლუ ბათუმი) | კაზინო რუმსი (ყაზბეგი) |
| კაზინო აჭარა | შერატონ ბათუმი | კაზინო ამბასადორი (კაქრეთი) |
| კაზინო ივერია | კაზინო ინტურისტ პალასი | |
| | გოლდენ პალას ბათუმი | |
| | კაზინო ლეოგრანდ ბათუმი | |

წყარო: დეველოპერები, ოპერატორები, კოლიერს ინტერნეიშენალი



სათამაშო ბიზნესთან დაკავშირებული რეგულაციები საქართველოში

1. სამორინეს ოპერატორმა საქართველოს სახელმწიფო უწყებებიდან ნებართვა უნდა მოიპოვოს. ნებართვას საქართველოს შემოსავლების სამსახური გასცემს;
2. ნებართვის მისაღებად დაწესებული მოსაკრებლებია - საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე (გარდა ქალაქ ბათუმისა, დუშეთის მუნიციპალიტეტის ბაზალეთის ტბის მიმდებარე ტერიტორიისა, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიისა, დაბა ბაკურიანის, ასევე ქობულეთის, ბორჯომის, წყალტუბოსა და სიღნაღის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიებისა) – არანაკლებ 5 000 000 (ხუთი მილიონი) ლარისა წელიწადში;
3. თბილისში მოქმედი სამორინეს ოპერატორს უფლება აქვს უფასოდ მიიღოს სამი აზარტული კლუბის გახსნის ნებართვა თბილისის ტერიტორიაზე. აზარტული კლუბების ამოქმედებისთვის ნებართვის ღირებულება სამორინეს მოწყობისთვის გაცემული ნებართვის ღირებულებას არ აღემატება.
4. ნებართვა ძალაშია ხუთი წლის ვადით.
5. ბათუმში, დუშეთის მუნიციპალიტეტის ბაზალეთის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ქობულეთისა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტებში სანებართვო მოსაკრებლის ოდენობაა 250 000 ლარი, თუმცა ნებართვა უფასოა, თუ სამორინე ახლად აშენებულ სასტუმროში გაიხსნება ბათუმში, ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტებში (თუ სასტუმრო, სულ მცირე, ასნომრიანია), ანაკლიასა და განმუხურში ახლად აშენებულ, არანაკლებ ოთხმოცნომრიან სასტუმროებში. ნებართვა უფასოა გაცემიდან 10 წლის განმავლობაში. სასტუმროები ახლად აშენებულად მიიჩნევა 3 წლის განმავლობაში მას შემდეგ, რაც სამშენებლო სამუშაოების დასრულება ოფიციალურად დამოწმდება სახელმწიფო უწყებების მიერ.
6. აზარტული თამაშების ნებართვის მისაღებად პირი სპეციალურ მოთხოვნებს უნდა აკმაყოფილებდეს, რაც კანონით და მთავრობის სპეციალური აქტებით განისაზღვრება. ეს მოთხოვნებია:
 - ა) სამორინეების რეგულაცია, რაშიც შედის: სამორინეში არსებული მაგიდების ჩამონათვალი საქარხნო ნომრის, სახელწოდების, დამზადების წლის და დამამზადებელი ქვეყნის მითითებით; მინიმალური და მაქსიმალური ფსონები; სამორინის მუშაობის წესები; თამაშთა წესები; მოქცევის წესები; პრიზების გაცემის ადგილი და დრო; პრეტენზიების განხილვის ვადა;
 - ბ) ჟეტონის ნიმუშები;
 - გ) თამაშთა ტიპები, რომლებიც არ არის მითითებული „სამორინის რეგულაციებში“ და რომელთა შეთავაზებაც აკრძალულია.

ნებართვის ღირებულება გეოგრაფიული ადგილმდებარეობის მიხედვით საქართველოში

| გეოგრაფიული არეალი | ნებართვის ღირებულება (ლარი) |
|---|-----------------------------|
| თბილისი | 5,000,000 |
| ბათუმი, ბაზალეთის ტბის მიმდებარე ტერიტორია, ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი | 250,000 |
| წყალტუბოს მუნიციპალიტეტი | - |
| სიღნაღის მუნიციპალიტეტი | - |
| ბაკურიანი | - |
| გუდაური | - |
| ქვეყნის დანარჩენი ნაწილი | 5,000,000 |

წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

კინოთეატრები

სექტორის საერთო ბრუნვა 2015 წელს 20.7 მლნ ლარი იყო, ხოლო 2014 წელს 17.9 მლნ ლარი. დღესდღეობით საქართველოში თბილისისა ერთადერთი ქალაქია, სადაც კინოინდუსტრია კარგად არის განვითარებული. თბილისის მთავარი კინოთეატრებია „კავკასი“, „ამირანი“ და „რუსთაველი“.

„კავკასი სინემაზ“ საქართველოს წამყვან კინოქსელს წარმოადგენს, რომელიც სამხრეთ კავკასიაში სწრაფად მზარდი ოპერატორია. „კავკასი სინემაზ“ ორ უდიდეს ულტრათანამედროვე კინოთეატრს ამუშავებს შოპინგ და გასართობ ცენტრებში - თბილისის მოლსა და ისთ პოინტში, რომლებიც თბილისის ორ სხვადასხვა ბოლოში მდებარეობს. თბილისის მოლში გახსნილ „კავკას“ კინოთეატრში ხუთი დარბაზია 750-ზე მეტი ადგილით, ხოლო „კავკასი ისთ პოინტში“ რეგიონში ყველაზე დიდი ათეკრანიანი მულტიპლექსია განთავსებული, მათ შორის, „აიმექსის“ დარბაზი. „კავკასი სინემაზ“ პირველი პროვაიდერია, რომელმაც აიმექსის კინოთეატრი მოაწყო, რითაც ადგილობრივი აუდიტორიის გართობის გამოცდილება უფრო გაამდიდრა.

„რუსთაველი“ და „ამირანი“ თბილისის ცენტრალურ უბნებში მდებარე ყველაზე პოპულარული კინოთეატრებია. კინოთეატრ „რუსთაველი“ ხუთი ეკრანი და ვიპ დარბაზია ჯამური 850 ადგილით, ხოლო კინოთეატრ „ამირანში“ 3 ეკრანი 650 ადგილით. მსოფლიო პრემიერებს, ასევე ადგილობრივ პროდუქციას უჩვენებენ ორივე კინოთეატრში, რომლებიც თანამედროვე ინფრასტრუქტურითა და 3D ტექნოლოგიითაა აღჭურვილი.

ქართველ კინომოყვარულებს შორის ასევე პოპულარულია შედარებით მცირე ზომის კინოთეატრები, როგორებიცაა „კაშე“ და „სინემა სიტი“. აღნიშნულ კინოთეატრებში დარბაზები 6-დან 20-მდე ადამიანისთვისაა განკუთვნილი და შესაძლებელია მათი დაჯავშნა ინდივიდუალურად შეკვეთილი ფილმების საყურებლად.

გასართობი პარკები, ზოოპარკი და სხვა ადგილები

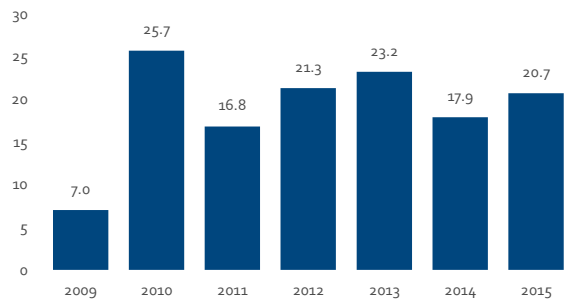
მთაწმინდის პარკი („ზომბორა“) დედაქალაქის ყველაზე მაღალ ადგილას მდებარეობს და საქართველოში უდიდესი გასართობი პარკია, საიდანაც მთელი თბილისის პანორამული ხედი იშლება. პარკი, რომლის ტერიტორიას 100 ჰექტარზე მეტი უჭირავს, დაყოფილია რამდენიმე ზონად, რომლებშიც შედის ექსტრემალური, საოჯახო და საბავშვო ზონა. პარკის ირგვლივ მდებარეობს სხვადასხვა რესტორანი, კაფე და მაღაზია. მთაწმინდის პარკში ასევე შესაძლებელია მანქანით ან საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, თუმცა მთაწმინდის თბილისის ცენტრალური უბანებთან დამაკავშირებელი ყველაზე მოკლე გზა ისტორიული ფუნიკულიორია, რომელიც მცირე ხნის წინ გაერმონტდა.

თბილისის ზოოპარკი 2015 წლის ზაფხულის წყალდიდობის შედეგად მძიმედ დაზიანდა, მაგრამ საზოგადოების და მთავრობის ორმხრივი ძალისხმევით შედეგად მისი ინფრასტრუქტურა სწრაფადვე განახლდა. დღესდღეობით თბილისის ზოოპარკში ფაუნის დაახლოებით 200 სახეობაა წარმოდგენილი და ის ბავშვების ერთ-ერთ საყვარელ ადგილად რჩება.

მზიურის თემატური პარკი, რომელიც ასევე ბავშვთა ქალაქის სახელით არის ცნობილი და თბილისის ცენტრალურ უბანში - ვაკეში მდებარეობს, 1982 წლიდან ფუნქციონირებს. პარკი თბილისის წყალდიდობის შედეგად მძიმედ დაზიანდა, მაგრამ სწრაფად განახლდა. მზიურის პარკის შემდგომი რეაბილიტაცია ახლო მომავალშია დაგეგმილი. საშუალებები უკვე დაიწყო მზიურის პარკის ზედა ნაწილის ტერიტორიაზე, სადაც კაფე (შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ადამიანებისთვის ადაპტირებული), ამფითეატრი და სხვა სარეკრეაციო და გასართობი საშუალებები აღდგება ისე, როგორც ეს ათწლეულების წინ იყო. პარკის ტერიტორიაზე ასევე დაგეგმილია საგანმანათლებლო ცენტრის, სპორტული კომპლექსის და ახალი ბილიკების გახსნა.

საქართველოს ეროვნული ბოტანიკური ბაღი (ყოფილი სამეფო ბაღი) დედაქალაქის ერთ-ერთი გამორჩეული ადგილია, რომელიც თბილისის ისტორიულ ნაწილში მდებარეობს და 100 ჰექტარს იკავებს.

კინოთეატრების ბრუნვა საქართველოში, მლნ ლარი (2009-2015)



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიმენალი

მთავარი კინოთეატრები საქართველოში

| დასახელება | მდებარეობა | ეკრანების რაოდენობა | ტევადობა (ადგილების რაოდენობა) |
|-----------------------|------------|---------------------|--------------------------------|
| კავკასი ისთ ფოინტი | თბილისი | 10 | 1,580 |
| კავკასი თბილისის მოლი | თბილისი | 5 | 753 |
| კინოთეატრი რუსთაველი | თბილისი | 5 | 750 |
| კინოთეატრი ამირანი | თბილისი | 3 | 650 |
| სინემა ჰაუსი | თბილისი | 1 | 150 |

წყარო: დეველოპერები, ოპერატორები, კოლიერს ინტერნეიმენალი

საქართველოში არსებული მთავარი პარკები

| დასახელება | მდებარეობა | წლიური ვიზიტორების რაოდენობა |
|---------------------------|--------------------|------------------------------|
| მთაწმინდის პარკი | მთაწმინდა, თბილისი | 800,000 |
| თბილისის ზოოპარკი | საბურთალო, თბილისი | 500,000 |
| მუშტაიდის ბაღი | დიდუბე, თბილისი | 75,000 |
| ვარდების რევოლუციის პარკი | გლდანი, თბილისი | 90,000 |
| ბოტანიკური ბაღი | კრწანისი, თბილისი | 120,000 |
| ვაკის პარკი | ვაკე, თბილისი | N/A |

წყარო: ოპერატორები, კოლიერს ინტერნეიმენალი



დასასვენებელი ობიექტების სექტორი

გასტრონომია და ღვინო

ადგილობრივ რესტორნებსა და კაფეებში ქართულ კერძებზე დიდი მოთხოვნაა, თუმცა, საკმაოდ პოპულარულია უცხოური სამზარეულოც - როგორც ადმოსავლური, ასევე დასავლური კერძები. კაფე-ბარებს, რესტორნებსა და სასადილოების ბრუნვა 2009 წლის შემდეგ სწრაფად იზრდება და 2015 წელს 571 მილიონი ლარი შეადგინა.

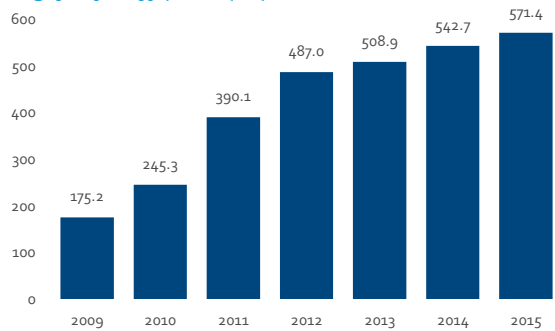
კაფე-ბარებისა და რესტორნების მიწოდებით თბილისი დომინირებს. საქართველოს კულინარიულ ბაზარზე მთავარი მოთამაშეა ტრადიციული ქართული რესტორანი. ბევრი რეგიონი ხინკლის, ხაჭაპურისა თუ სხვა ცნობილი ქართული კერძების მომზადების განსხვავებულ ვარიანტებს გვთავაზობს. ტრადიციული ქართული კერძების მთავარი კომპონენტებია სხვადასხვა სახის ხორცი, ადგილობრივი ყველი, ბოსტნეული, ახალი მწვანელი და ხმელი საკმაზები.

არქეოლოგიური აღმოჩენები ადასტურებს, რომ მევენახეობა ქართული კულტურის უმნიშვნელოვანესი ნაწილი იყო ოთხმოც საუკუნეზე მეტი ხნის განმავლობაში, რის გამოც საქართველო მსოფლოს ერთ-ერთი ყველაზე ძველ ღვინის მწარმოებელი რეგიონად მიიჩნევა. სხვადასხვა სახეობის ღვინო ადგილობრივი ყურძნისგან იწარმოება. სწორედ ამ ყურძნის უნიკალური არომატისა და გემოს დამსახურებაა, რომ საქართველო მეღვინეობის რუკაზე თავის ნიშას იკავებს.

საქართველოში პოპულარულია როგორც ვერძოპული, ასევე ტრადიციული ქართული ღვინის დამზადების ტექნოლოგიები, თუმცა, ძველი ქართული წესით ღვინის ქვევრში ფერმენტაცია საქართველოს უნიკალური ტრადიციაა. საუკუნეთაწინანდელი მეთოდის გამოყენებით ყურძნის წვეს მიწაში ჩაფლულ თიხის სპეციალურ ჭურჭელში ინახავენ, რაც მეღვინეობის ამ ტრადიციის მთავარ კომპონენტს განსაზღვრავს. ქვევრი იუნესკო მიერაა აღიარებული, როგორც „მსოფლიო არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის“ ელემენტი.

მასპინძლობა ქართული კულტურის ცენტრალური საყრდენია. სწორედ მასპინძლობის ტრადიციის მეშვეობით ეძლევათ ტურისტებს შესაძლებლობა, რომ მრავალფეროვან ადგილობრივ ქართულ ღვინოებსა და სამზარეულოს გაეცნონ თბილ და კეთილგანწყობილ გარემოში.

კაფე-ბარების, რესტორნებისა და სასადილოების ბრუნვა საქართველოში მლნ ლარი (2009-2015)



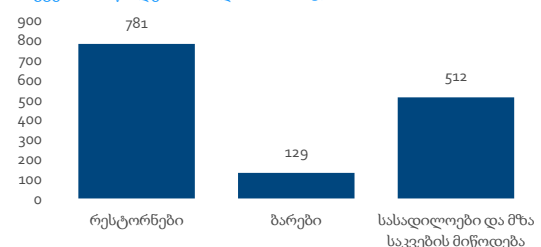
წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

ბაზრის მთავარი მოთამაშეები

| ოპერატორი | ბრენდი |
|--------------|---|
| ემ-გრუპი | მეტეხის ჩრდილში, პურის სახლი, მასპინძლო, ოტიუმი |
| ჯიემიი ჯგუფი | ჩელა, პური გულიანი, Function Suite, ლაუნჯ-ბარი ფუნიკულიორი, რესტორანი ფუნიკულიორი |
| ეიემსი ჯგუფი | შემოიხედე გენაცავლე, ძველი ქალაქი |
| კალა ჯგუფი | კაფე კალა, იისიდ ბარი, კაფე ოპერასთან, 19, KGB |

წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

რესტორნების, ბარებისა და სასადილოების და მზა საკვების მიწოდება თბილისში (2015)



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური



ჯანსაღი ცხოვრება

საქართველოს კურორტები გამორჩეულია ეკოლოგიური სისუფთავით, ბალნეოლოგიური საშუალებებით, სარეაბილიტაციო მინერალური წყლებით, ბუნებრივი წყლებით, ქვიშით და ტალახით სარგებლობის გამო.

თბილისის ადგილობრივი თვისებების მქონე ბუნებრივი ცხელი წყლების მოხმარება მე-10 საუკუნიდან იღებს სათავეს, გოგირდის აბანოებში ბანაობა კი კულტურის განუყოფელი ნაწილია. ქალაქის ძველ ნაწილში მდებარე აბანოებში ადგილობრივ მოსახლეობას და ტურისტებს ცხელ გოგირდის აბანოებს სთავაზობს, ხოლო სხვადასხვა საჯარო და კერძო აბანოებში შესაძლებელია მასაჟი, კანის მრავალფეროვანი მოვლა და რელაქსაცია.

აქტიური დასვენება

საქართველოს მთავარი ქალაქები მასპინძლობს სხვადასხვა პოპულარულ მუსიკალურ ღონისძიებას, როგორებიცაა "ჯემ ფესტი", "ოფენ ეარი" და ჯაზ ფესტივალები. კავკასიის რეგიონის უდიდესი მუსიკალური ფესტივალი "თბილისი ოფენ ეარი" 2009 წლიდან ყოველწლიურად იმართება. ფესტივალი, რომელიც განსაკუთრებული პოპულარობით სარგებლობს ახალგაზრდებში, ღია ცის ქვეშ ეწყობა და მასპინძლობს ადგილობრივ და საერთაშორისო შემსრულებლებს, როგორებიც არიან Deep Purple და Placebo.

ბოლო წლების განმავლობაში საქართველოს მოქალაქეებმა თავიანთი დრო, ენერჯია და თანხები უფრო ჯანსაღი და აქტიური წესით ცხოვრებისკენ მიმართეს. პოპულარული ხდება სპორტი და გარე აქტივობები, რაც კარგი საშუალებაა შაბათ-კვირის გასატარებლად. ბევრი კომპანია მომხმარებლებს სთავაზობს სხვადასხვა ტიპის სალაშქრო ტურებს, რომლებიც პოპულარულია როგორც ადგილობრივებს, ასევე ტურისტებს შორის.

ამას გარდა, დედაქალაქში და მის მახლობლად ხელმისაწვდომია საცხენოსნო ტურები, პარაპლანი, ბანჯი ჯამფინგი და პეინტბოლი.

ქვეყანაში ბარების და კლუბების განვითარების ფონზე საქართველოში უფრო პოპულარული ხდება ღამის ცხოვრება. ამ მიმართულებით ცნობილი ლოკაციების

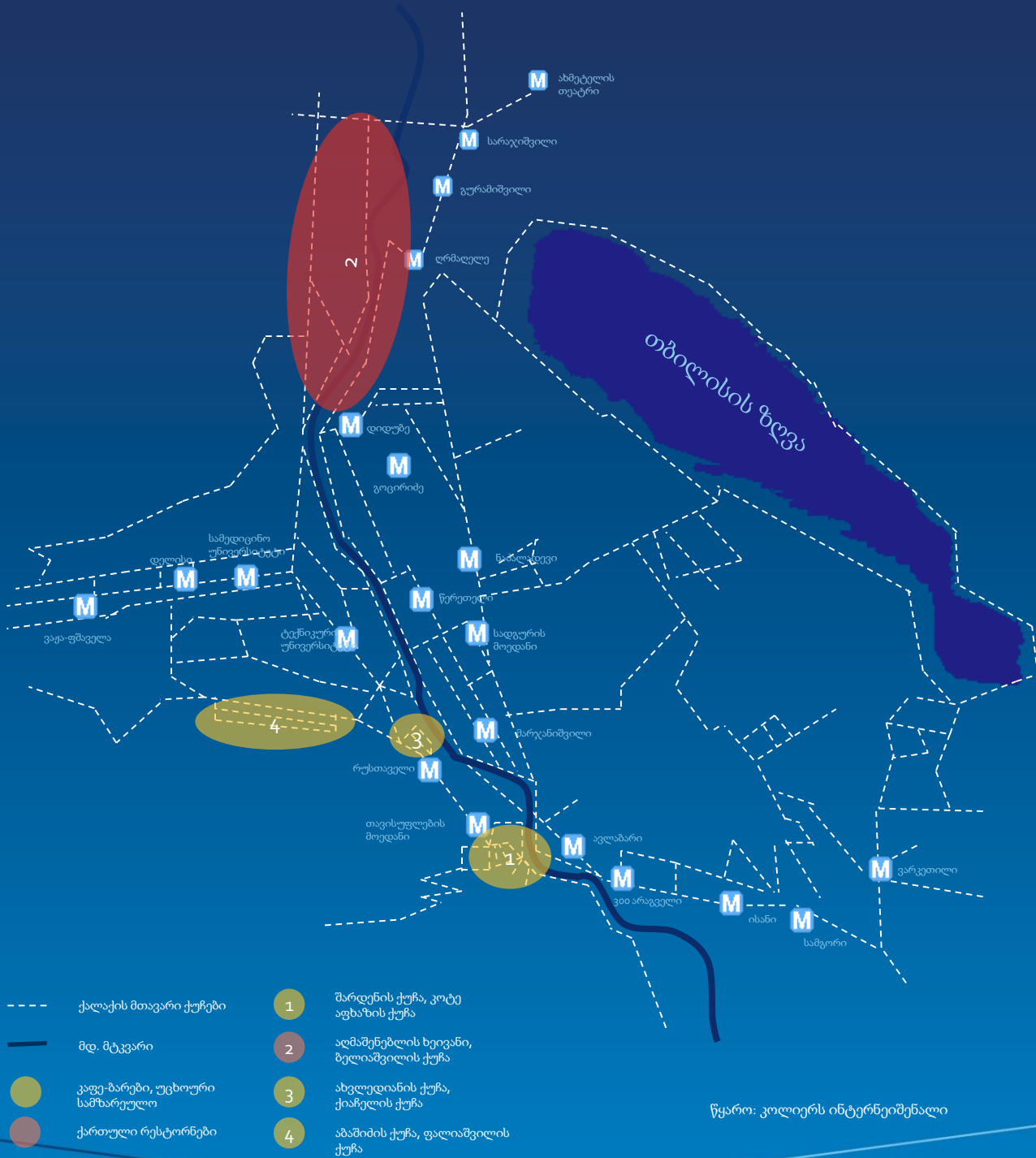
უმეტესობა დედაქალაქში მდებარეობს, თუმცა ზღვისპირა საკურორტო ქალაქები ბათუმი და ანაკლია, რომლებიც უცხოელ სტუმრებში პოპულარობით სარგებლობს, ამ მზარდი სექტორის მნიშვნელოვან მოთამაშეებს წარმოადგენს. ქართულ ღამის კლუბებში, რომელთაგან ყველაზე ცნობილია „კაფე-გალერეა“, „ხიდი“, „ბასიანი“ და სხვ. შესაძლებელია ქართველი და უცხოელი პოპულარული დიჯეების მოსმენა.

მზარდი მოთხოვნიდან გამომდინარე, ფიტნეს კლუბების ინდუსტრია გაფართოებას განაგრძობს. არსებული კომპანიები ახალ ფილიალებს ხსნიან, ასევე ხდება ფიტნეს საშუალებებისა და აღჭურვილობის მოდერნიზაცია. საქართველოს მასშტაბით დაახლოებით სამოცი სხვადასხვა ფიტნეს დარბაზი მოქმედებს, თუმცა, მათი უდიდესი ნაწილი თბილისში მდებარეობს. ქვეყნის მთავარ ფიტნეს კლუბებს შორისაა „ასპრია ფიტნესი“ (ოთხი ფილიალით თბილისში და ერთი სამომავლო პროექტით ბათუმში), „სნეპ ფიტნესი“ (ორი ფილიალით თბილისში), „კონტურსი“ და სხვა ადგილობრივი მოთამაშეები, მაგ., „არენა“, „კლუბი 71“ და „ჯიმ 1“ („GYM 1“).

"ევროპარკი" და "ჯინო ფერედაის თბილისი" წარმოადგენს პოპულარულ დასასვენებელ ლოკაციებს, რომლებიც სტუმრებს სთავაზობს გაართობისა და განტვირთვის უამრავ შესაძლებლობას, როგორებიცაა წყლის სასიამო კომპლექსები და აკვა ბარები. თბილისის "ევროპარკში", რომელიც 2007 წლიდან ფუნქციონირებს, ოთხი საცურაო აუზი და ათი ატრაქციონია ბავშვებისა და უფროსებისათვის. "ჯინო ფერედაის თბილისი" აერთიანებს აუზს ხელოვნური ტალღებით, აუზებს ჰიდრომასაჟის ფუნქციებით, ასევე ოლიმპიურ აუზს და სხვადასხვა გასართობ ობიექტს ბავშვებისათვის.



რესტორნების მთავარი ლოკაციები თბილისში



კულტურა

მუზეუმების სექტორის მიმოხილვა

სტუმრებს ისტორიული ქართული არტეფაქტების უდიდესი კოლექციის ხილვა 200-ზე მეტ მუზეუმში შეუძლიათ ქვეყნის მასშტაბით.

საქართველოს ეროვნული მუზეუმი, რომელიც სხვადასხვა ქალაქში მდებარე მუზეუმებს აერთიანებს, ქვეყნის უდიდესი და სტუმრებს შორის ყველაზე პოპულარული სამუზეუმო კომპლექსია.

საქართველოს ნატიფი ხელოვნების მუზეუმი საქართველოს ეროვნული მუზეუმის შემადგენლობაში შედის. აღნიშნული მუზეუმი ეროვნული გალერეის ბაზაზე შეიქმნა და მასში სხვადასხვა ისტორიულ-ეთნოგრაფიული კოლექციაა გამოფენილი. ღია ცის ქვეშ მდებარე ეთნოგრაფიულ მუზეუმს 52 ჰექტარი ფართობი უჭირავს და მასში თოთხმეტი ეთნოგრაფიული ზონაა წარმოდგენილი 8,000-ზე მეტი ქართული არტეფაქტით. ეთნოგრაფიულ მუზეუმში იმართება ყოველწლიური ფესტივალი „არტ გენი“, რომელზეც დიდი რაოდენობით ადგილობრივი და უცხოელი სტუმარი იყრის თავს.

ნატიფი ხელოვნების ახალი მრავალფუნქციური სამუზეუმო კომპლექსი თბილისში 2016 წელს გაიხსნება. მუზეუმში განთავსდება დროებითი საგამოფენო სივრცე და საკონფერენციო დარბაზები პირველ და მეორე სართულზე, ხოლო 700 კვადრატული მეტრის ფართობის მუდმივი საგამოფენო სივრცე - ზედა სამ სართულზე.

სტადიონები და არენები

საქართველოში ახალაშენებული და ახლად გარემონტებული სპორტული ობიექტების რაოდენობა ბოლო წლებში გაიზარდა, რაც დიდწილად ქვეყანაში გამართული მთელი რიგი საერთაშორისო სპორტული ფესტივალების დამსახურებაა. საქართველოს მთავრობას პოპულარული სპორტისა და საჭირო ინფრასტრუქტურის განვითარებაში აქტიური წვლილი შეაქვს. 2015 წლიდან გადასახადი ქონებაზე სპორტის სექტორში 1,000-ჯერ შემცირდა და 0.001% გახდა. აღნიშნული განაკვეთი შენარჩუნდება 2017 წლამდე. ქვეყანაში არსებული ძირითადი სპორტული ობიექტების უმრავლესობა თბილისში მდებარეობს, თუმცა მათი რაოდენობა სხვა ქალაქებშიც ეტაპობრივად იზრდება. სპორტული კომპლექსების და სტადიონების სექტორის ბრუნვა 2015 წელს 39.6 მილიონი ლარი იყო, რაც 2014 წლის იმავე მონაცემთან შედარებით 1.5-ჯერ მეტია.

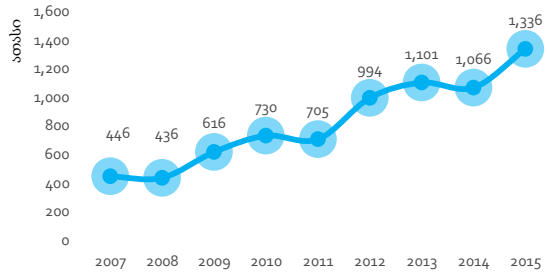
საქართველოს ორი ყველაზე დიდი სტადიონი - ბორის პაიჭაძის დინამო არენა (55,000 ადგილი) და მიხეილ მესხის სტადიონი (27,000 ადგილი) - ახლახან განახლდა და მაღალი ხარისხის სპორტული ობიექტის მიმართ არსებულ მოთხოვნას აკმაყოფილებს. ბორის პაიჭაძის დინამო არენამ 2015 წელს უეფას სუპერთასს უმასპინძლა. 2018 წელს ახალი, 20,000 ადგილიანი საფეხბურთო სტადიონის კომპლექსის გახსნა იგეგმება, რომელიც რვა ჰექტარზე განთავსდება და უეფას სტანდარტების შესაბამისი იქნება.

თბილისის ახლად გარემონტებული 10,000 ადგილიანი სპორტის სასახლე საქართველოს ერთ-ერთი მთავარი მრავალფუნქციური დარბაზია. მისი არენა მარტივად შეიძლება გამოყენებული იქნას როგორც სპორტული ტურნირების, ასევე სხვადასხვა სახის კულტურული ღონისძიების, მათ შორის, გამოფენების და კონცერტების გასამართავად.

თბილისში, საბურთალოზე 3,300-ადგილიანი ახალი სპორტის სასახლე გაიხსნა, სადაც 2015 წლის ახალგაზრდული ოლიმპიური ფესტივალი გაიმართა. სპორტის სასახლე სახელმწიფო მფლობელობაში რჩება და აღჭურვილია ყველა იმ ინფრასტრუქტურული საშუალებით, რომლებიც თანამედროვე სტანდარტების დასაკმაყოფილებლად არის საჭირო. ახალი სპორტის სასახლით ადგილობრივი სპორტსმენები სარგებლობენ, თუმცა ის ასევე მასპინძლობს საერთაშორისო ტურნირებსაც, როგორცაა მიუდღოს გრან პრი 2016.

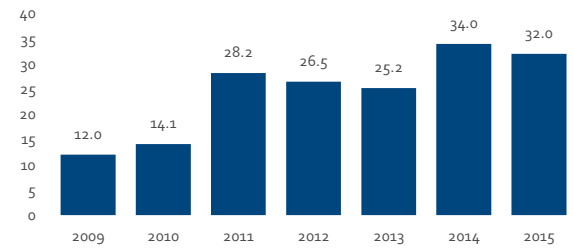
ჩოგბურთის ახალი კომპლექსი მზიურის პარკში, თბილისში, 2015 წელს გაიხსნა. 6.5 მილიონი ლარის ღირებულების კომპლექსი მოთამაშებებს ცხრა ღია და ორ დახურულ კორტს სთავაზობს და ადგილობრივ, ასევე საერთაშორისო ღონისძიებებს მასპინძლობს.

მუზეუმების ვიზიტორების რაოდენობა საქართველოში



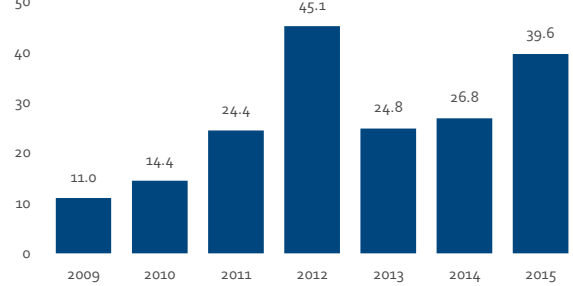
წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

თეატრებისა და მუზეუმების ბრუნვა საქართველოში, მლნ ლარი (2009-2015)



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

სპორტული კომპლექსების, სტადიონებისა და სპორტული კლუბების ბრუნვა საქართველოში, მლნ ლარი (2009-2015)



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

თბილისში არსებული მთავარი სტადიონები

| დასახელება | მდებარეობა | ტევადობა | სპორტი |
|---------------------------------------|------------|----------|--------------------|
| ბორის პაიჭაძის სახელობის დინამო არენა | თბილისი | 55,000 | ფეხბურთი/რაგბი |
| მიხეილ მესხის სახელობის სტადიონი | თბილისი | 27,000 | ფეხბურთი/რაგბი |
| თბილისის სპორტის სასახლე | თბილისი | 9,000 | კალათბურთი/მიუდღოს |
| შევარდენი | თბილისი | 3,000 | რაგბი |

წყარო: დეველოპერები, ოპერატორები, კოლიერს ინტერნეიშენალი

თეატრები და საკონცერტო დარბაზები

ქართული სამემსრულებლო ხელოვნების ფესვები და ტრადიციები საუკუნეებს ითვლის. დღესდღეობით ორმოცდაცხრა პროფესიონალური თეატრი (სულ 13,700 ადგილით) ყოველწლიურად 5,000-მდე სპექტაკლს წარმოადგენს მთელ საქართველოში. ამ თეატრებიდან ოცდაოთხი თბილისში მდებარეობს.

რუსთაველისა და კოტე მარჯანიშვილის სახელობის სახელმწიფო დრამატული თეატრები საქართველოს ყველაზე ცნობილი თეატრებია 1,269 და 674 ადგილით. საქართველოს ყველაზე მნიშვნელოვან თეატრებს შორის ასევე გამორჩეული ადგილი უჭირავს თუმანიშვილის კინომსახიობთა თეატრს და რეზო გაბრიაძის მარიონეტების თეატრს თბილისში, ბათუმის ხელოვნებისა და მუსიკის ცენტრს, ასევე, ქუთაისის ოპერის თეატრს.

თბილისის 2,251 ადგილიანი საკონცერტო დარბაზი ყველაზე დიდი სივრცეა ღონისძიებების გასამართავად ქვეყანაში. მასში ბევრი სხვადასხვა კულტურული ღონისძიება და წარმოდგენა ეწყობა, ადგილობრივი ფესტივალებით დამთავრებული, საერთაშორისო შემსრულებლების მეგაკონცერტებით დამთავრებული.

თბილისის განახლებული ოპერისა და ბალეტის თეატრი საზეიმოდ 2016 წელს გაიხსნება. აღნიშნული პროექტის განხორციელებას ხუთ წელიწადზე მეტი დრო დასჭირდა და მასზე 40 მილიონი დოლარი დაიხარჯა.

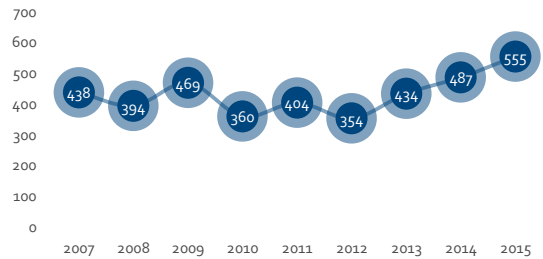
ივანე სარაჯიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო კონსერვატორია 1917 წელს დაარსდა. კონსერვატორია აღიარებული სასწავლებელია მუსიკალური ხელოვნების სფეროში განათლების მისაღებად, ასევე წარმოადგენს მუსიკის სამეცნიერო კვლევის მთავარ ცენტრსაც. კონსერვატორია თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისად გარემონტდა და მნიშვნელოვან მუსიკალურ ღონისძიებებს მასპინძლობს სამ დარბაზში, სადაც ჯამურად 780 ადგილია. ჯანსუფ კახიძის სახელობის თბილისის მუსიკისა და კულტურის ცენტრი სიმფონიური მუსიკის კონცერტების წამყვანი საკონცერტო ორგანიზაციაა, რომელიც მხარს უჭერს კლასიკური მუსიკის წარმოჩენას როგორც ქვეყნის შიგნით, ასევე საზღვარგარეთ.

მთავარი სპორტული ღონისძიებები და საერთაშორისო ვიზიტორები საქართველოში

| ღონისძიება | ვიზიტორების რაოდენობა |
|--|-----------------------|
| უეფას ევროპის სუპერთასი | 30,000 |
| ევროპის ახალგაზრდული ოლიმპიური ფესტივალი | 20,000 |
| ევროპის ჩემპიონატი ძალოსნობაში | 5,000 |
| IRB თბილისი თასი რაგბიში | 5,000 |
| კალათბურთის ოთხთა ტურნირი | 5,000 |
| მიუდოს თბილისი გრან-პრი | 4,000 |

წყარო: საქართველოს სპორტისა და ახალგაზრდობის საქმეთა სამინისტრო

თეატრების ვიზიტორების რაოდენობა საქართველოში (ათასი ადამიანი)



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური

მთავარი თეატრები და საკონცერტო დარბაზები საქართველოში და სამომავლო მიწოდება

| დასახელება | მდებარეობა | სცენების რაოდენობა | ტევადობა |
|-----------------------------|------------|--------------------|----------|
| რუსთაველის თეატრი | თბილისი | 3 | 1,230 |
| მარჯანიშვილის თეატრი | თბილისი | 4 | 780 |
| თბილისის საკონცერტო დარბაზი | თბილისი | 1 | 2,251 |
| ოპერისა და ბალეტის თეატრი | თბილისი | 1 | 1,056 |

წყარო: დეველოპერები, ოპერატორები, კოლიერს ინტერნეიშენალი



დასკვნები და პერსპექტივები

კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი

2015 წლის ბოლოსათვის საქართველოს ქალაქებიდან თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მიწოდების კუთხით თბილისი ინარჩუნებს ლიდერობას დაახლოებით 231,000 მ2-ით. მოსალოდნელია, რომ 2017 წლისთვის აღნიშნული ოდენობა 388,000 მ2-მდე გაიზარდება. ვაკანტურობის კოეფიციენტი სავაჭრო ქუჩებში 2015 წლის ბოლოსათვის 7%-მდე შემცირდა. სავაჭრო ცენტრების ვაკანტურობის კოეფიციენტიც დაიკლო, მაგრამ, საშუალოდ, მანც შედარებით მაღალ მაჩვენებელზე რჩება - 17%. ვაკანტურობის კოეფიციენტი ახალ ცენტრებში გაცილებით დაბალია აქტიური მარკეტინგული კამპანიების შედეგად. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების დამატების მიუხედავად, თბილისის კომერციული ფართების 40% ბაზრებსა და ღია ბაზრობებზეა გადაწეული. ბაზარი განვითარებას განაგრძობს და მამინ, როცა ბაზრობების წილი მთლიან მიწოდებაში მცირდება, მაინც გამოწვევად რჩება ტრადიციული მყიდველის ჩვევის შეცვლა - რათა მათ სავაჭროდ მიმართონ თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებს, რომელიც, შესაძლოა, ბევრისთვის არ იყოს ხელმისაწვდომი.

საოფისე ბაზარი

თბილისის საოფისე ბაზრის უდიდესი მიწოდებელია ქვეყანაში. ქალაქში არ არსებობს „ბიზნეს უზანი“ და თანამედროვე ბიზნეს ცენტრები (ჯამური ფართობი - 144,330 მ2) თბილისის ცენტრალურ უბნებშია გაბნეული. ქალაქის მასშტაბით თანამედროვე ოფისებთან შედარებით თითქმის ორჯერ მეტია მოძველებული, დაბალი კლასის საოფისე ფართების მიწოდება. არსებული ტენდენცია ცხადყოფს, რომ მაღალი კლასის ოფისების მიწოდება მნიშვნელოვნად გაიზარდება მომდევნო 2-3 წლის განმავლობაში. აღსანიშნავია, რომ ამჟამად თბილისში არსებული ბიზნეს ცენტრები ხშირ შემთხვევაში ხარისხობრივად ჩამორჩება საერთაშორისო სტანდარტებს, რეგიონებში კი თანამედროვე ოფისების მიწოდება ძალზედ შეზღუდულია.

სასტუმროების ბაზარი

თბილისი არის სასტუმროებისთვის ყველაზე მომგებიანი ადგილმდებარეობა და ეს აღიარებულ იქნა დეველოპერებისა და ოპერატორების ფართო სპექტრის მიერ. 20-ზე მეტი ახალი სასტუმროს მშენებლობის დასრულება დაგეგმილი 2016-2018 წლებში, რომელთაგან რამდენიმე საერთაშორისო ბრენდისაა. თუ ყველა სქემა განხორციელდა, მიმდინარე მშენებლობების 50 პროცენტზე მეტი 5-ვარსკვლავიან კატეგორიაში მოხვდება, რითაც ბაზარს 2,000-ზე მეტი მაღალხარისხიანი სასტუმრო ნომერი შეემატება. ობიექტურ შეფასებით ამ მშენებლობებიდან რამდენიმე შესაძლოა გადავადდეს. თუმცა, მოსალოდნელია კონკურენციის ზრდა, რაც პოტენციურად გამოიწვევს არსებული პრემიუმ ოპერატორებისთვის არასასურველ, შემცირებული ADR-ის და დატვირთულობის კოეფიციენტის, კომბინაციას.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

თბილისში 360,000 საცხოვრებელი ერთეულია. ასევე აღსანიშნავია მიმდინარე სამშენებლო პროექტების მასშტაბური რაოდენობა, რაც დამატებით 30,000-მდე საცხოვრებელ ბინას მოიცავს. აღნიშნული პროექტები 2016-2018 წლებისთვის დასრულდება. დამამედებელია ის ფაქტი, რომ დაახლოებით 37% ამ ბინების უკვე გაყიდულია.

ახალშენებულ ბინებში გასაყიდი ფასი 400 აშშ დოლარიდან 3,000 აშშ დოლარამდე მერყეობს, მაგრამ საშუალო ფასი, როგორც პირველად ისე მეორად ბაზარზე, უმნიშვნელოდ შემცირდა 2014-2015 წლებში. სამომავლო პროექტების მოცულობის გათვალისწინებით გასაყიდი ფასების მნიშვნელოვანი ზრდა მოსალოდნელი არ არის.

დეველოპერული მიწების ბაზარი არასტაბილურია და მერყევი ტენდენციით ხასიათდება. ტრანზაქციების რაოდენობის 27%-იანმა შემცირებამ გამოიწვია მიწის საშუალო გასაყიდი ფასის 4%-ით დაცემა. მიუხედავად ამისა, ეს შემცირებული მაჩვენებელი 22%-ით მაინც აღემატება 2013 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს

სასაწყობე ბაზარი

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის სექტორებს შორის ინდუსტრიული ბაზარი ყველაზე ნაკლებად განვითარებულია. კომპანია „გებრიუდერ ვაისის“ („Gebrüder Weiss“) კუთვნილი, თბილისში არსებული საწყობს თუ არ ჩავთვლით, საქართველოში თანამედროვე, A-კლასის სასაწყობე მეურნეობათა მკაცრი დეფიციტია. აღნიშნული ბაზრის კიდევ ერთ მახასიათებელს წარმოადგენს ის, რომ საწყობების ძირითადი მოიჯარეები ადგილობრივი კომპანიები არიან და საერთაშორისო კომპანიათა წილი ძალიან მცირეა.

თბილისში არსებული A და B კლასის სასაწყობე ფართების უმრავლესობა საერთაშორისო და ადგილობრივი ბრენდების მიერ არის დაკავებული. აღსანიშნავია, რომ ექსპორტის შედარებით დაბალი დონე წარმოადგენს ერთერთ ფაქტორს, რომელიც უარყოფითად ზემოქმედებს სასაწყობე ბაზრის ზრდაზე.

გართობის ინდუსტრია

გასართობი და სარეკრეაციო ვარიანტებისა და ადგილების მიწოდება საქართველოში ბოლო წლებში სწრაფად იმატებს. თბილისში გართობის ბევრი სხვადასხვა საშუალებაა, ექსტრემალური სახმელეთო ღონისძიებების ჩათვლით, მაგრამ ამჟამად ბიზნესში მცირე რაოდენობის ოპერატორია ჩართული, რომელთა მომსახურების მიწოდება რთულია შევადაროთ არჩევანის ფართო სპექტრს ევროპის სხვა ცნობილ ტურისტულ ქალაქებში.

რამდენიმე სექტორი, როგორცაა აზარტული თამაშები, კულტურა და ხელოვნება, ასევე სპორტული ინდუსტრია, მთავრობისგან მხარდაჭერით სარგებლობს, რაც ინვესტიციებში, შედეგათან გადასახადებსა და ფართომასშტაბიან დერეგულირებაში გამოიხატება. ბოლო პერიოდში გაიზარდა კერძო ინვესტიციები სამორინეების სექტორში იმ ფონზე, როცა მაღალი კლასის აზარტული თამაშების ობიექტების რაოდენობამ მოიმატა და აზარტული თამაშების საერთაშორისო ღონისძიებებმა ქვეყნის, როგორც სათამაშო ჰაბის იმიჯი განამტკიცა.

სპორტის, კულტურის და კინოს სექტორში განსაკუთრებით დიდი ნაბიჯები 2015 წელს გადაიდგა. სპორტის, კულტურის და კინოს სექტორებში 2015 წელს მნიშვნელოვანი ცვლილებები განხორციელდა. საქართველო ცნობილი ხდება, როგორც საერთაშორისო სპორტული და ფართომასშტაბიანი კულტურული ღონისძიებების მასპინძელი. რაც შეეხება კინოინდუსტრიას, წარსულში ეს ბაზარი დაბალგანვითარებული იყო, ახლა კი მეტ იმედებს იძლევა.

დანართი
უძრავი ქონების რეგისტრაცია
და მშენებლობის ნებართვები



საკუთრების რეგისტრაცია

საქართველოში საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს სახელმწიფო დაწესებულებას, რომელიც პასუხისმგებელია ქონების რეგისტრაციაზე, ახორციელებს არა როგორც კერძო სექტორის, ასევე სახელმწიფოს მფლობელობაში არსებული საკუთრების დარეგისტრირებას, გასხვისებას, და ა.შ.

კერძო გარიგების შემთხვევაში მიყვებულს აქვს 2 სახის არჩევანის გაკეთების საშუალება:

- ნოტარიუსის საშუალებით - ხელშეკრულების შედგენა და დაკანონება ნოტარიუსის მიერ და მისი შემდგომი რეგისტრაცია. ნოტარიუსი აღიარებს ხელშეკრულების შინაარსსა და ლეგალიზაციის პასუხისმგებლობას. ამ პროცესში აუცილებელია თარჯიმნის დასწრება და მისი ხელმოწერის დაფიქსირება დოკუმენტზე იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება ორენოვანია, სადაც თარჯიმანი იღებს პასუხისმგებლობას თარჯიმნის სიზუსტესა და ავთენტურობაზე. ორენოვანი დოკუმენტის მომზადების და დაკანონების დრო დადგენილი არ არის და დამოკიდებულია ნოტარიუსზე;
- საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით - ნასყიდობის ხელშეკრულების ლეგალიზაციის და რეგისტრაციისთვის უშუალო წარდგენით. ამ შემთხვევაში ნასყიდობის ხელშეკრულების ორენოვანი დოკუმენტი უნდა იყოს შედგენილი ორივე მხარის, ან მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ. სააგენტოს წარმომადგენელი ადასტურებს ხელმოწერებს და შესაძლოა გასცეს რეკომენდაციები იმ შემთხვევაში, თუკი ხელშეკრულება სათანადოდ არ არის შედგენილი, თუმცა არ არის პასუხისმგებელი დოკუმენტის საფუძვლიანობაზე ან მის შინაარსზე;

მშენებლობის ნებართვები

სამშენებლო სამუშაოების ჩატარების მიზნით შენობები იყოფა 5 კატეგორიად:

- 1-ლი კლასის შენობა-ნაგებობა - არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას;
- მე-2 კლასის შენობა-ნაგებობა - შენობები დაბალი რისკ-ფაქტორებით;
- მე-3 კლასის შენობა-ნაგებობა - საშუალო რისკ-ფაქტორების მქონე შენობები;
- მე-4 კლასის შენობა-ნაგებობა - მაღალი რისკ-ფაქტორების მქონე შენობები;
- მე-5 კლასის შენობები - ძალიან მაღალი რისკ-ფაქტორების მქონე შენობები.

ნებართვის გაცემის პროცესი დაყოფილია სამ ეტაპად:

- ეტაპი 1 - განცხადება ქალაქმშენებლობითი პირობების შესახებ;
- ეტაპი 2 - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის დამტკიცება;
- ეტაპი 3 - სამშენებლო ნებართვის გაცემა.

ნებართვების გაცემაზე პასუხისმგებელი სახელმწიფო ორგანოები:

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - მე-2 და მე-3 კლასის შენობები, რომლებიც განლაგებულია მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე (1-ელ და მე-2 ეტაპზე), გარდა გუდაურის, ბაკურიანის, ზახმაროს, ურეკი-შეკვეთის სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და ქ. ბორჯომის ტერიტორიაზე განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისა.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - IV კლასის შენობებისთვის (I და II ეტაპზე) შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების ჩართულობით და მონაწილეობით.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებისთვის (III ეტაპზე) დამოუკიდებლად (მათ შორის გუდაურის, ბაკურიანის, ზახმაროს, ურეკი-შეკვეთის სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და ქ. ბორჯომის ტერიტორიაზე განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონები).

თბილისის მერია - II, III და IV კლასის შენობებისთვის თბილისის მუნიციპალიტეტში (ყველა ეტაპზე) დამოუკიდებლად.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის და აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის შესაბამისი ადგილობრივი ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებისთვის (ყველა ეტაპზე) ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიაზე.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობები (I და II ეტაპზე) გუდაურის, ბაკურიანის, ზახმაროს, ურეკი-შეკვეთის სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და ქ. ბორჯომის ტერიტორიაზე განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისა - ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ჩართულობით.

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო - V კლასის შენობებისთვის.

თითოეული ეტაპის ზოგადი პირობები (სამუშაო დღეები):

ეტაპი I

12 დღე II და III კლასის შენობებისთვის;

15 დღე IV კლასის ყველა შენობისთვის გუდაურის, ბაკურიანის, ზახმაროს, ურეკი-შეკვეთის სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და ქ. ბორჯომის ტერიტორიაზე განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისა (გარდა მე-V კლასის შენობებისა) და ასევე იმ შენობებისთვის, რომლებიც საჭიროებენ ეკოლოგიურ ექსპერტიზას.

30 დღე V კლასის შენობებისთვის.

საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო ფუნქციონირებს: ა) იუსტიციის სახელმწიფო (თბილისი, გორი, ქუთაისი, ბათუმი, ოზურგეთი, მესტია, ზუგდიდი, რუსთავი, გურჯაანი, თელავი, ყვარლი და ახალციხე) და ბ) საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს რეგიონულ დეპარტამენტებში (რომლებიც განთავსებულია ქალაქებში მთელი ქვეყნის მასშტაბით).

იმ შემთხვევაში, თუ ქონების შექმნა ხდება სახელმწიფოსგან/ მუნიციპალიტეტისგან (პრივატიზაცია, აუქციონი ან შესყიდვის სხვა ფორმა), მაშინ დოკუმენტები წარდგენილი უნდა იყოს პირდაპირ საჯარო რეგისტრში.

რეგისტრაციის ვადები და საფასური

- დოკუმენტების ჩაბარებიდან 4 სამუშაო დღეში - დოკუმენტების ჩაბარების დღე არ ითვლება - 50 ლარი (საფასური თითო ქონების რეგისტრაციისას) + 5 ლარი დოკუმენტის დამოწმება (თითოეულ დოკუმენტზე, რომელიც ჩარდება სააგენტოს);
- 1 სამუშაო დღეში - 150 ლარი + 5 ლარი დოკუმენტების დამოწმება;
- ხელშეკრულების საჯარო რეგისტრში ჩაბარების დღესვე - 200 ლარი + 5 ლარი

საჯარო რეგისტრის ამონაწერის განახლების ვადები და ტარიფები ელექტრონულად

- 1 სამუშაო დღე - 10 ლარი (4.4 აშშ დოლარი)
 - იგივე სამუშაო დღე - 40 ლარი (17.6 აშშ დოლარი)
- იუსტიციის სახლში
- 1 სამუშაო დღე - 15 ლარი (6.6 აშშ დოლარი)
 - იგივე სამუშაო დღე - 50 ლარი (22 აშშ დოლარი)

ეტაპი II

18 დღე II და III კლასის შენობებისთვის;

20 დღე IV კლასის ყველა შენობისთვის გუდაურის, ბაკურიანის, ზახმაროს, ურეკი-შეკვეთის სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და ქ. ბორჯომის ტერიტორიაზე განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისა (გარდა V კლასის შენობებისა) და ასევე იმ შენობებისთვის, რომლებიც საჭიროებენ ეკოლოგიურ ექსპერტიზას, ასევე V კლასის შენობებისთვის.

ეტაპი III

5 დღე II, III და IV კლასის შენობებისთვის;

10 დღე V კლასის შენობებისთვის.

გამონაკლისები:

ნებართვის გაცემის პროცესის სპეციალური პირობები.

მშენებლობის ნებართვა, რომელიც ეტაპი:

III კლასის შენობა-ნაგებობებს, რომელთა ინტენსივობის კოეფიციენტი 1,500 მ²-ია, ასევე იმ შენობებს, რომელთა სიმაღლე 14 მ-მდეა და რომლებიც განლაგებულია იქნება ტერიტორიაზე, სადაც არ არსებობს ქალაქმშენებლობის გეგმა, მაგრამ ისინი განლაგებულია მიწის გამოყენების წესების შესაბამისად, ან განლაგებულია პერსპექტიული განვითარების მარეგულირებელი გეგმის მიხედვით თბილისის ტერიტორიაზე - ნებართვის გაცემის პროცესი შესაძლოა მოიცავდეს მხოლოდ II და III ეტაპებს.

ნებართვის გაცემის გამარტივებული პროცედურა შესაძლოა მოიცავდეს მხოლოდ ორ ეტაპს. ნებართვა გაიცემა მეორე ეტაპზე.

გამარტივებული პროცედურის პირობები შემდეგია:

ეტაპი I - 12 დღე II და III კლასის შენობებისთვის;

15 დღე ყველა IV და V კლასის შენობებისთვის გუდაურის, ბაკურიანის, ზახმაროს, ურეკი-შეკვეთის სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და ქ. ბორჯომის ტერიტორიაზე განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისა ასევე იმ შენობებისთვის, რომლებიც საჭიროებენ ეკოლოგიურ ექსპერტიზას.

ეტაპი II - (ნებართვის გაცემა) - 20 დღე ყველა კლასისთვის.

სამშენებლო ნებართვის მოსაკრებელი

სამშენებლო ნებართვის მოსაკრებელს განსაზღვრავენ მუნიციპალური ორგანოები, თუმცა მოსაკრებლის მაქსიმალურ ზღვარს არეგულირებს კანონი:

საქართველოს ყველა რეგიონში - 1 (ერთი) ლარი (0.4 აშშ დოლარი) სამშენებლო ტერიტორიის 1 მ²-ზე;

ინფლაციური ობიექტის მშენებლობის შემთხვევაში - 5 (ხუთი) ლარი (2.2 აშშ დოლარი) სამშენებლო ტერიტორიის 1 მ²-ზე;

გამონაკლისი:

ინვესტორები, რომელთაც სურთ სასტუმროს აშენება თავისუფალ ტურისტულ ზონაში, თუ ამასთანავე საინვესტიციო მოცულობა აღემატება 1,000,000 (ერთი მილიონი) ლარს (440,494 აშშ დოლარი) ერთ ერთულ სასტუმროზე, თავისუფლდებიან სამშენებლო ნებართვის მოსაკრებლის გადახდისაგან.

სამთავრობო ინიციატივები

პროექტი „უმასპინძლე საქართველოში“

2016 წლის მარტიდან ამოქმედდა პროექტი „უმასპინძლე საქართველოში“, რომლის ფარგლებშიც საქართველოს მთავრობა ფინანსურ და ტექნიკურ დახმარებას სთავაზობს მეწარმეებს ჩართულს სასტუმრო ინდუსტრიაში. აღნიშნული პროექტი მოქმედებს საქართველოს ყველა რეგიონში, თბილისისა და ბათუმის გარდა. დაფინანსება განხორციელდება შემდეგნაირად:

სესხის თანადაფინანსება საერთაშორისო ბრენდის გამოყენების გარეშე

- სახელმწიფოს მხრიდან სესხის საპროცენტო განაკვეთის 10%-ით თანადაფინანსება ლარში გაცემულ სესხზე, ხოლო დოლარში და ევროში გაცემულ სესხზე 8%-ით თანადაფინანსება პირველი 2 წლის განმავლობაში.
- სესხის მინიმალური მოცულობა – 500,000 ლარი (ან ექვივალენტი დოლარში/ ევროში)
- სესხის მაქსიმალური მოცულობა – 1,000,000 ლარი (ან ექვივალენტი დოლარში/ ევროში)
- სესხის უზრუნველყოფაში თანამონაწილეობა პირველი 4 წლის განმავლობაში, სესხის მოცულობის 50%-ით, არაუმეტეს 500,000 ლარისა (ან ექვივალენტი დოლარში/ ევროში)
- საკონსულტაციო მომსახურების თანადაფინანსება

სესხის თანადაფინანსება საერთაშორისო ბრენდის გამოყენებით

- საერთაშორისო ბრენდის გამოყენებისათვის („ფრენჩაიზინგის“/მენეჯმენტ კონტრაქტის) ანაზღაურების ე.წ. Royalty Fees დაფინანსება პირველი 2 წლის განმავლობაში, წელიწადში არაუმეტეს 300,000 ლარისა
- სახელმწიფოს მხრიდან სესხის საპროცენტო განაკვეთის 10%-ით თანადაფინანსება ლარში გაცემულ სესხზე, ხოლო დოლარში და ევროში გაცემულ სესხზე 8%-ით თანადაფინანსება პირველი 2 წლის განმავლობაში.
- სესხის მინიმალური მოცულობა – 500,000 ლარი (ან ექვივალენტი დოლარში/ ევროში)
- სესხის მაქსიმალური მოცულობა – 5,000,000 ლარი (ან ექვივალენტი დოლარში/ ევროში)
- სესხის უზრუნველყოფაში თანამონაწილეობა პირველი 4 წლის განმავლობაში, სესხის მოცულობის 50%-ით, არაუმეტეს 2,500,000 ლარისა (ან ექვივალენტი დოლარში/ევროში)
- საკონსულტაციო მომსახურების თანადაფინანსება
- საერთაშორისო ბრენდის გამოყენების ხარჯების ანაზღაურება
- საერთაშორისო ბრენდის გამოყენებისთვის („ფრენჩაიზინგის“/მენეჯმენტ კონტრაქტის) ანაზღაურების ე.წ. Royalty Fees დაფინანსება პირველი 2 წლის განმავლობაში, წელიწადში არაუმეტეს 300,000 ლარისა
- საკონსულტაციო მომსახურების თანადაფინანსება

საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შეტანილი ცვლილება

მუხლი 133². ტურისტული საწარმოს მიერ სასტუმროს აქტივების/მათი ნაწილის მესაკუთრე ფიზიკური პირის შემოსავლის დაბეგვრა (12.12.2014. N2946)

1. ტურისტული საწარმოს მიერ ფიზიკურ პირზე შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული ანაზღაურება იბეგრება გადახდის წყაროსთან გადასახდელი თანხის 5-პროცენტიანი განაკვეთით.
 2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევაში ფიზიკური პირის მიერ მიღებული შემოსავალი, რომელიც დაიბეგრა გადახდის წყაროსთან, არ ჩაირთვება მიმღები პირის ერთობლივ შემოსავალში და შემდგომ არ დაიბეგრება.
- 2015 წელს საქართველოს მთავრობამ შეიტანა გარკვეული ცვლილებები „თავისუფალი ტურისტული ზონების განვითარების ხელშეწყობის შესახებ“ კანონში:

მუხლი 2. კანონის მოქმედების სფერო (10.12.2015 N4599)

1. ეს კანონი ვრცელდება საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ თავისუფალ ტურისტულ ზონებზე, რომელთა კოორდინატებიც განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით;
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული თავისუფალი ტურისტული ზონის კოორდინატები შეიძლება განისაზღვროს მხოლოდ იმ ტერიტორიაზე, რომლის მიმდებარე ტერიტორიაზედაც ტურისტული ინფრასტრუქტურა განვითარებული არ არის, მაგრამ რომელსაც აქვს ტურისტული განვითარების პოტენციალი.

მუხლი 5. საშეღავათო პირობები

ინვესტორი თავისუფლდება თავისუფალ ტურისტულ ზონაში სასტუმროსთან თავსებადი საქმიანობის განხორციელებასთან დაკავშირებით საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი ქონების გადასახადისა და მოგების გადასახადის გადახდის ვალდებულებისაგან სასტუმროს ექსპლუატაციაში შესვლიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული ვადით, ამ კანონით დადგენილი პირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში;

მუხლი 6. სახელმწიფოს მიერ განსახორციელებელი ღონისძიებები

საქართველოს მთავრობა, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, უზრუნველყოფს:

- ა) სასტუმროს შენობამდე შესაბამისი ინფრასტრუქტურის (გაზი, წყალი, წყალარინება, ელექტროენერჯია) მოწოდებას და საჭიროების შემთხვევაში ახალი ინფრასტრუქტურის მშენებლობას;
- ბ) სასტუმროსთან მისასვლელი გზების მშენებლობას ან/და შეკეთებას;
- გ) სასტუმროს ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთის გონივრულ ფარგლებში კეთილმოწყობასა და გამწვანებას;
- დ) ამ კანონით გათვალისწინებული სასტუმროსთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტის სტატუსის მინიჭებას და მშენებლობის ნებართვის გამარტივებული წესით გაცემას.

დანართი

გამოყენებული ინფორმაციის
წყაროები, განმარტებები და
დამკვებები

2



ინფორმაციის ძირითადი წყაროები

კვლევის მოზადების პროცესში ჩვენ ვიხილდებოდეთ ინფორმაციებით, რომლებიც მოვიძიეთ ქონების მენეჯერებისგან, მფლობელებისგან, დეველოპერებისგან და სამთავრობო სტრუქტურებისგან (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, საქართველოს ეროვნული ბანკი, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, ქალაქების მერიები და ა.შ.). კოლიერს ინტერნეშენალის ევროპის ახლო აღმოსავლეთისა და აფრიკის ოფისის მიერ მოწოდებული ინფორმაცია გამოყენებულ იქნა შედარებით ანალიზისათვის. ასევე გამოყენებულ იქნა ინფორმაციები შემდეგი ვებ-პორტალებიდან:

- www.geostat.ge
- www.nbg.ge
- www.gnta.ge
- www.tas.ge
- www.worldbank.com
- www.cia.gov

განმარტებები და დამუშავებები

DCFTA: ღრმა და ყოვლისმომცველი თვისუფალი სავაჭრო ხელშეკრულება

FDI: პირდაპირი უცხოური ინვესტიცია

IMF: საერთაშორისო მონეტარული ფონდი

მშპ: მთლიანი შიდა პროდუქტი

შ: კვადრატული მეტრი

აშშ დოლარი: ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარი

დღგ: დამატებული ღირებულების გადასახადი

კომერციული

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები: ტერმინი „თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები“ შესაბამეხა ტერმინს „ტრადიციული სავაჭრო ცენტრები“, რომელიც განმარტებულია საერთაშორისო სავაჭრო ცენტრების კონსულის International Council of Shopping Centres) მიერ.

ბაზრობების ჯამური გასაქირავებელი ფართი: ბაზრობების ჯამური გასაქირავებელი ფართის დასათვლელად გამოყენებულია გეოგრაფიული ინფორმაციის სისტემა (GIS), მისი მეშვეობით მოხდა განაშენიანების ფართების ანალიზი საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე და დააკლდა 10%.

კომერციული ქუჩების ჯამური გასაქირავებელი ფართი: კომერციული ქუჩების ჯამური გასაქირავებელი ფართის დასათვლელად გამოყენებულია გეოგრაფიული ინფორმაციის სისტემა (GIS). მისი მეშვეობით მოხდა განაშენიანების ფართების ანალიზი საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე და დააკლდა 6%.

სავაჭრო ცენტრების ჯამური გასაქირავებელი ფართი: სავაჭრო ცენტრების ჯამური გასაქირავებელი ფართი დაანგარიშებულ იქნა ქონების მფლობელების, ოპერატორების და დეველოპერების მიერ მოწოდებული ინფორმაციების საფუძველზე. ასევე გამოყენებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაცია. სავაჭრო ცენტრ „ქარვასალი“ შემთხვევაში ჯამურ გასაქირავებელ ფართში შეყვანილია მხოლოდ პირველი და მეორე სართული.

კომერციული ფართების განაწილება კატეგორიების მიხედვით: კომერციული ფართების განაწილება კატეგორიების მიხედვით ეფუძნება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში დარეგისტრირებულ კონტრაქტებში მითითებულ ფართებს. იმ შემთხვევებში, სადაც აღნიშნული კონტრაქტები არ იყო ხელმისაწვდომი, გამოყენებულ იქნა შპს „საქართველოს უძრავი ქონება“ და ინვესტიციების მართვის კომპანიის“ მიერ მოწოდებული ინფორმაცია სხვადასხვა კომერციული ფართების ზომების შესახებ.

საშუალო შეწონილი იჯარა: საშუალო შეწონილი იჯარა დაანგარიშებულია საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული იჯარის კონტრაქტების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა სხვაგვარად არაა მითითებული, და შეწონილია ზომის მიხედვით. ყველა საიჯარო ფასი მითითებულია აშშ დოლარში დღგ-ს და მოსახურების საკომისიოს გარეშე.

ვაკანტურობის კოეფიციენტი: ვაკანტურობის კოეფიციენტი დაანგარიშებულია თავისუფალი ფართის შეფარდებით ჯამურ გასაქირავებელ ფართთან.

მაღალი დონის კომერციული ფართების იჯარა: აღნიშნულ ტერმინში იკლავისხმება სტანდარტული ზომის (სავაჭრო ცენტრებში 250 მ², კომერციულ ქუჩებში 100-200 მ²) მაღალი ხარისხის რემონტისა და მასსიათებლების მქონე (სავაჭრო ცენტრის პირველ სართულზე, კომერციულ ქუჩაზე ვი ვისადით ქუჩაზე გამოშვებული) კომერციული ფართების იჯარა. სასურველია, რომ აღნიშნული იჯარა ასახავდეს კვლევის პერიოდში დაფიქსირებულ ტრანზაქციებს, თუმცა იმ შემთხვევაში, როცა ტრანზაქციების რაოდენობა შეზღუდულია ბაზარზე, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას სხვა პერიოდის

ტრანზაქციებიც. ასევე შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ექსპერტული მოსაზრება კონკრეტულ პერიოდში იჯარის ფასებთან დაკავშირებით. იჯარა არ მოიცავს გადასახადებს, მომსახურების საკომისიოს და მოიჯარის შეღავათებს.

მაღალი დონის კომერციული ფართების შემოსავლიანობა: აღნიშნული მაჩვენებელი ასახავს პოტენციური ინვესტორის მოლოდინს, თუ როგორი შემოსავლიანობით შეიძლება იყიდოს მაღალი კლასის სრულად დატვირთული სავაჭრო ცენტრი ან კომერციული ფართი აქტიურ ქუჩაზე. იგულისხმება, რომ ჰიპოთეტური ნასყიდობის საგანი გაქირავებულია ხუთ წელზე მეტი ვადით, მისი ზომა კი შეესაბამება ადგილობრივი ბაზრის საშუალო ზომებს. დარიცხული შემოსავლიანობა=პირველი წლის იჯარა/ქონების გასაყიდ ფასზე (ბროკერის საკომისიოს გამოკლებით)

აქტიური კომერციული ქუჩები თბილისში: პეკინის გამზირი, რუსთაველის გამზირი, ჭავჭავაძის გამზირი და აღმაშენებლის გამზირი მარჯანიშვილის ქუჩასთან ერთად მიჩნეულია აქტიურ კომერციულ ქუჩებად.

მეორეხარისხოვანი ქუჩები თბილისში: ფალიაშვილის ქუჩა, აბაშიძის ქუჩა, კოსტავას ქუჩა, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, ყაზბეგის გამზირი, წერეთლის გამზირი, თამარ მეფის ქუჩა, ცაბაძის ქუჩა, ლესელიძის ქუჩა, პუშკინის ქუჩა, ახმეტელისა და ვარკეთილის მეტროების მიმდებარე ტერიტორიები მიჩნეულია მეორეხარისხოვან ქუჩებად.

საოფისი

საიჯარო ფასები: საიჯარო ფასები დაანგარიშებულია საჯარო რეესტრში მითითებული ფასების მიხედვით აშშ დოლარში დღგ-ს და მომსახურების საკომისიოს გარეშე.

ვაკანტურობის კოეფიციენტი: ვაკანტურობის კოეფიციენტი დაითვლება, როგორც ჯამური ვაკანტური ფართის შეფარდება მთლიან ფართთან. ვაკანტური ფართი განისაზღვრება როგორც მიმდინარე ჯამური ვაკანტური სივრცე.

მაღალი დონის საოფისი ფართის შემოსავლიანობა:

მაღალი დონის საოფისი ფართის შემოსავლიანობის განაკვეთი ასახავს პოტენციური ინვესტორის მზაობას, თუ როგორი შემოსავლიანობით შეიძლება იყიდოს სრულად დატვირთული, ცენტრალურ უბანში მდებარე მაღალი იჯარის მქონე საოფისი შენობა ანგარიშის მომზადების მომენტისთვის. შემოსავლიანობა ფასდება ბოლო დროს განხორციელებული შედარებული ტრანზაქციების ანალიზის შედეგად. დაუშვებელია განაკვეთის განსაზღვრა კონკრეტული ტრანზაქციის ხეგვალენით ან ყველა ტრანზაქციის გასაშუალოებით. დარიცხული შემოსავლიანობა (Gross Yield) = პირველი წლის იჯარა/ქონების გასაყიდ ფასზე (ბროკერის საკომისიოს გამოკლებით).

მაღალი დონის საოფისი ფართის იჯარა:

იჯარა, რომლის მიღებაც შესაძლებელია სტანდარტული ზომის (საერთო ფართით 500-დან 1,000 მ²-მდე), მაღალი ხარისხის (A კლასის), ცენტრალურ უბანში მდებარე საოფისი ერთეულის გაქირავების შედეგად კვლევის მომენტისთვის. მაღალი დონის საოფისი ფართის იჯარა შესაბამეხა კონკრეტულ დროს ბაზარზე განხორციელებულ მსგავს ტრანზაქციებს, თუმცა არ არის არც ერთი იდენტური, განსაკუთრებით, თუკი განხორციელებული ტრანზაქციების რიცხვი შეზღუდულია ან ბაზარი რამდენიმე უჩვეულო ტრანზაქციითაა წარმოდგენილი. თუკი, კვლევის პერიოდში მსგავსი ტრანზაქციები არ განხორციელებულა, მაღალი დონის სასაწყობო ფართის იჯარა (Prime Rent) ჰიპოთეტურია და ექსპერტის მოსაზრებას ეფუძნება.

სასტუმრო

საშუალო დილიური განაკვეთი (ADR): იანგარიშება ოთახების

გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლის გაყოფით, გაქირავებული ნომრების რაოდენობაზე.

გაგზადებული ფასი (Rack Rate): სასტუმროს სტანდარტული ნომრის ფასი ფასდათმობის გარეშე.

შემოსავალი ყოველ შესაძლებელ ოთახზე (RevPAR): იანგარიშება კონკრეტულ პერიოდში ნომრების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლის გაყოფით ჯამური ნომრების რაოდენობაზე. აღნიშნული მაჩვენებლის დაანგარიშება ასევე შესაძლებელია საშუალო დილიური ნომრისა და დატვირთულობის კოეფიციენტის ნამრავლით.

დატვირთულობის კოეფიციენტი: დატვირთულობის კოეფიციენტი იანგარიშება პერიოდის განმავლობაში გაქირავებული ნომრების რაოდენობის შეფარდებით ჯამური ნომრების რაოდენობაზე.

ფასდათმობა: სასტუმროების გაგზადებული ფასი აღენატება საშუალო დილიურ განაკვეთს. რაც იმას ნიშნავს, რომ ზოგიერთ შემთხვევაში სასტუმრო მომხმარებლებს ინდივიდუალურ ტარიფებს სთავაზობს და/ან კეთებს ფასდათმობის ჯგუფებს. ფასდათმობის ოდენობა დამოკიდებულია სასტუმროს კლასზე, მდებარეობაზე და მენეჯმენტის პოლიტიკაზე. წინამდებარე კვლევაში თბილისის არაბრუნდულ სასტუმროებზე ფასდათმობის ნორმად მიჩნეულია 15%, ხოლო რეგიონებში - 20%.

საცხოვრებელი

მსხვილი დეველოპერები: მსხვილი დეველოპერები აერთიანებენ ისეთ კომპანიებს რომლებიც ახორციელებენ ფართო მასშტაბის სამშენებლო პროექტებს (50 000 მ²-ზე მეტი);

საშუალო ზომის დეველოპერები: საშუალო ზომის დეველოპერები აქტიურად ახორციელებენ საშუალო მოცულობის პროექტებს (10 000-50 000 მ²);

მცირე ზომის დეველოპერები: მცირე ზომის დეველოპერები წარმოდგენილია ამხანაგობების, შეზღუდული პასუხისმგებლობების საწარმოების, სახლების და ა.შ. სახით, რომელთა სამშენებლო არეალი არ აღემატება 10 000 მ²-ს.

დეველოპერები შეჩერებული მშენებლობებით: ამ კატეგორიას მიეკუთვნებიან ის კომპანიები, რომლებსაც მუშაობის პროცესში შეექმნათ სირთულეები და შესაბამისად შეაჩერეს სამშენებლო პროცესი.

პრემიუმ სეგმენტი: სეგმენტაცია ეფუძნება გასაყიდ ფასებს, რომელიც საშუალოდ 1 200 აშშ დოლარის ტოლია ან უფრო მაღალი.

საშუალო სეგმენტი: სეგმენტაცია ეფუძნება გასაყიდ ფასებს, რომელიც საშუალოდ მერყეობს 800 აშშ დოლარიდან 1 200 აშშ დოლარის ფარგლებში.

დაბალი სეგმენტი: სეგმენტაცია ეფუძნება გასაყიდ ფასებს, რომელიც საშუალოდ მერყეობს 400 – 800 აშშ დოლარის ფარგლებში.

პირველადი ბაზარი: პირველადი ბაზარი განისაზღვრება მხოლოდ დეველოპერების მიერ გასაყიდად გამოტანილი ბინების ბაზრად

მეორადი ბაზარი: მეორადი ბაზარი კი წარმოადგენს ფიზიკური პირების მიერ განხორციელებულ ნასყიდობის ოპერაციების ბაზარს;

ცენტრალური უბნები: ამ კატეგორიაში წარმოდგენილია ვაკის, საბურთალოს, მთაწმინდის, ვერის და სოლოლაკის რაიონები.

საშუალო კლასის უბნები: ნუცუბიდის პლატო, ავლაზარი, ორთაქალა, კრწანისი, ჩუღურეთი, დიდუბე, დიდმის მასივი, ნამალადევი და.

გარეუბნები: თემქა, მუხიანი, გლდანი, ავჭალა, ისანი, სამგორი, ვარკეთილი, ვაზისუბანი, დიდი დილომი და ფონიჭალა.

სამომავლო პროექტები: ბაზრის კვლევისთვის ანალიზი ჩატარდათ სამშენებლო ინდუსტრიის განვითარების იმ პროექტებს, რომელთა მოცულობა იყო 1,000 მ²-ზე მეტი.

სასაწყობე

საიჯარო ფასები: გამოიანგარიშება სასაწყობე მეურნეობების, დეველოპერების, მფლობელების, უძრავი ქონების მართვაზე პასუხისმგებელი პირების, მესაკუთრეების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ა.შ. მიერ მოწოდებულ მონაცემებზე დაყრდნობით. იჯარის ფასი გამოიანგარიშება აშშ დოლარებში, თვიურად, დღე-სა და მომსახურების საფასურის გამოკლებით. შშრალი

საწყობის იჯარის ფასი საქართველოს ქალაქებში გამოიანგარიშება კვადრატულ მეტრზე, გარდა ფოთისა, სადაც იჯარის გამოიანგარიშება წარმოებს ტონაჟის მიხედვით. მაკივრების იჯარის ფასი გამოიანგარიშება ტონაჟის მიხედვით.

მაღალი დონის სასაწყობე ფართების შემოსავლიანობა (Prime Yield) : საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გადახდისთვისაც მზადაა ინვესტორი თანამედროვე სასაწყობე შენობის შემენისას, რომელიც სრულად გაქირავდება მაღალი დონის მოიჯარეებზე საბაზრო ფასად და მდებარეობს საუკეთესო ადგილას. იჯარის პირობები უნდა იყოს მოქნილი და ასახავდეს ბაზრის თავისებურებებს, მაგ. იჯარის ვადა განისაზღვრება 5+ წლით. შენობის ზომა უნდა შეესაბამებოდეს ადგილობრივი ბაზრის მოთხოვნებს. დარიცხული შემოსავლიანობა (Gross Yield) გამოითვლება შემდეგი ფორმულით : დარიცხული შემოსავლიანობა = პირველი წლების წმინდა ეფექტური იჯარა (effective rent) / ქონების ღირებულება (ტრანზაქციის ხარჯების გათვალისწინების გარეშე).

მაღალი დონის სასაწყობე ფართის იჯარა (Prime Rent) : მაღალი დონის ლოჯისტიკური და სადისტრიბუციო საწყობის იჯარა არის უმაღლესი საბაზრო რენტა, რომლის მიღებაც შესაძლებელია სტანდარტული ზომის (საერთო ფართი $\geq 3,000$ მ²), მაღალი დონის (A კლასის), საუკეთესო ადგილმდებარეობის მქონე სასაწყობე ერთეულის გაქირავების შედეგად. გასაქირავებელი ერთეული, ჩვეულებრივ, მოიცავს ოფისს, რომელიც ჯამური ფართის 10%-ს იკავებს. სასაწყობე/ლოჯისტიკური/სადისტრიბუციო სივრცის ჭერის სიმაღლე 6-12 მეტრის ფარგლებში უნა მერყეობდეს.

მაღალი დონის სასაწყობე ფართის იჯარა უნდა ასახავდეს კონკრეტულ დროს ბაზარზე განხორციელებული მსგავსი ტრანზაქციების ღირებულებას, თუმცა არ უნდა იყოს რომელიმეს იდენტური. ამ პირობის შესრულების აუცილებლობა განსაკუთრებით მაღალია, თუ განხორციელებული ტრანზაქციების რიცხვი შეზღუდულია ან ბაზარი რამდენიმე უჩვეულო ტრანზაქციითაა წარმოდგენილი. თუკი, კვლევის პერიოდში მსგავსი ტრანზაქციები არ განხორციელებულა, მაღალი დონის სასაწყობე ფართის იჯარა (Prime Rent) ჰიპოთეტურია და ექსპერტის მოსაზრებას ეფუძნება, თუმცა სასაწყობე ერთეულის კრიტერიუმები კვლავაც გაითვალისწინება. მაჩვენებელი არ უნდა მოიცავდეს მომსახურების ხარჯებს და გადასახადებს, არ უნდა ასახავდეს მოიჯარის სუბიექტურ შეხედულებებს.

ძირითადი მაჩვენებლების ანალიზი უბნების მიხედვით: ანალიზი ჩატარდა ქალაქის უბნების ადმინისტრაციულ საზღვრებზე დაყრდნობით. ბაზრის თავისებურებების გათვალისწინებით რამდენიმე უბანი დაიყო და გაერთიანდა, მიწოდება-მოთხოვნის თვალსაზრისით მათი მნიშვნელობის შესაბამისად.

განაცხადი პასუხისმგებლობის თაობაზე

წინამდებარე დოკუმენტი კოლიერს ინტერნეიშენალმა მხოლოდ ზოგადი ინფორმაციის მიზნით მოამზადა. კოლიერს ინტერნეიშენალი არ იღებს რაიმე სახის პასუხისმგებლობას მოცემული ინფორმაციის შინაარსზე, სიზუსტესა და სანდოობაზე. ნებისმიერმა დაინტერესებულმა პირმა თავად უნდა დაადგინოს ინფორმაციის სიზუსტე. კოლიერს ინტერნეიშენალი ცალსახად უგულებელყოფს ამ დოკუმენტის საფუძველზე დაკისრებულ ან ნაგულისხმებ პირობებსა და გარანტიებს და არ იღებს ვალდებულებას აღნიშნულის შედეგად წარმოქმნილ ნებისმიერი სახის ზიანზე ან დანაკარგზე. ამ გამოცემაზე საავტორო უფლება აქვს კოლიერს ინტერნეიშენალს © 2016. ყველა უფლება დაცულია.

პროექტის გუნდი



მარკ ჩარლტონი
კვლევისა და პროგნოზირების
ხელმძღვანელი
გაერთიანებული სამეფო



ზურაბ ქანანაშვილი
კვლევისა და საკონსულტაციო
მიმართულების ხელმძღვანელი
საქართველო



ნიკოლოზ ქვეციშვილი MRICS
მენეჯერი | კვლევა და
საკონსულტაციო დეპარტამენტი
საქართველო



რამაზ შარაბიძე
გუნდის ლიდერი | კვლევა და
პროგნოზირება
საქართველო



მარიამ ბენაშვილი
კვლევის ანალიტიკოსი
საქართველო



ელისო ბურკიშვილი
უმცროსი კვლევის ანალიტიკოსი
საქართველო

კოლიერს ინტერნეიშენალის მოკლე სტატისტიკა

554

ოფისი

66

ქვეყანა

6

კონტინენტი

16,000

თანამშრომელი

\$2.5

მილიარდი შემოსავალი

\$112

მილიარდი გარიგებების ჯამური
ღირებულება

185m

მ² მართვაში

>80,000

გაქირავების/გაყიდვის გარიგება

აშშ

153

კანადა

31

ლათინური ამერიკა

24

აზია-წყნარი ოკეანეთი

231

ევროპა, ახლო აღმოსავლეთი
და აფრიკა

112



საქართველოს გუნდის მოკლე სტატისტიკა

22

პროფესიონალი

15

წელი ინდუსტრიაში

53

დასრულებული პროექტი

2.7

მილიონი მ² აშენებული

\$1.5

მილიარდის გენერირებული
გაყიდვები

\$310

მილიონი მობილიზებული
დაფინანსება

9,500

დასრულებული შეფასება

150

დასრულებული ბაზრის ანალიზი და
საკონსულტაციო პროექტი

ჩვენ მოვიცავთ საქართველოს 10 ქალაქს
და 59 მუნიციპალიტეტს



საკონტაქტო ინფორმაცია

ტელ.: +995 32 222 4477

ფაქსი: +995 32 222 4477

კოსტავას 37-39,

გრატო ბიზნეს ცენტრი

0179 თბილისი, საქართველო

www.colliers.com/georgia