სასაწყობე უძრავი ქონების ბაზრის კვლევა საქართველო | 2015

Accelerating success.

შინაარსი

მოკლე მიმოხილვა 3

ქვეყნის მიმოხილვა 4

სასაწყობე უძრავი ქონების ფუნდამენტური ფაქტორები 7

საქართველოს სატრანსპორტო და ლოჯისტიკური ინფრასტრუქტურა 8

საქართველოს სასაწყობე ბაზრის მიმოხილვა 9

თბილისის სასაწყობე ბაზრის მიმოხილვა 10

ქუთაისის სასაწყობე ბაზრის მიმოხილვა 15

ბათუმის სასაწყობე ბაზრის მიმოხილვა 18

ფოთის სასაწყობე ბაზრის მიმოხილვა 22

დასკვნები და პერსპექტივები 26

დანართი 1 - უძრავი ქონების რეგისტრაცია და მშენებლობის ნებართვები 27

დანართი 2 - გამოყენებული ინფორმაციის წყაროები, განმარტებები და დაშვებები 29

განაცხადი პასუხისმგებლობის თაობაზე 32

პროექტის გუნდი 33

კოლიერს ინტერნეიშენალის მოკლე სტატისტიკა 34

საქართველოს გუნდის მოკლე სტატისტიკა 35

გებრიუდერ ვაისი

შეჯამება

საქართველოში სასაწყობე ფართის სრული მოცულობა შეადგენს 1.8 მილიონ მ²-ს, აქედან 1.2 მილიონი მ² მფლობელთა მიერ დაკავებული ფართია, დანარჩენი - გაქირავებადი. გაქირავებადი სასაწყობე ფართის ყველაზე დიდი წილი - 53% - თბილისში მდებარეობს, 13% ქუთაისზე მოდის, 22% და 12% კი - ბათუმზე და ფოთზე, შესაბამისად.

გაქირავებადი ფართის სრული მოცულობის 88% მშრალი საწყობებია, ხოლო 12% - მაცივრები. მაცივრების ჯამური ტევადობა 213,000 ტონას შეადგენს.

635,000 მ² გაქირავებადი სასაწყობე ფართის 61%-ს B კლასის საწყობები შეადგენს. C კლასის სასაწყობე ფართის წილი შედარებით ნაკლებია და გაქირავებადი ფართის 37%-ს უტოლდება. რაც შეეხება, A კლასის საწყობებს, მისი წილი გაქირავებადი სასაწყობე ფართის მხოლოდ 2%-ია.

გაქირავებადი სასაწყობე ფართის ყველაზე დიდ ნაწილს საკვები და სასმელი პროდუქტები იკავებს (41%), მას მოჰყვება სამშენებლო მასალები (17%). აღსანიშნავია, რომ ავტონაწილებს უკავია სასაწყობე ფართის 13%.

თბილისის სასაწყობე ბაზარი, საქართველოს სხვა ქალაქებთან შედარებით, უფრო მეტადაა განვითარებული. კომპანია „გებრიუდერ ვაისი" („Gebrüder Weiss") არის A კლასის გაქირავებადი სასაწყობე ფართების ერთადერთი მიმწოდებელი საქართველოში, რომლის საწყობის სრული მოცულობა 10,000 მ²-ს შეადგენს. აღნიშნული კომპანია განვითარების პროგრამის მე-2 ფაზაში დამატებით 37,000 მ²-ის მოცულობის სასაწყობე ფართის შექმნას გეგმავს.

მიუხედავად იმისა, რომ ფოთის სასაწყობე ფართის მოცულობა ბათუმთან შედარებით მცირეა, ფოთში სასაწყობე უძრავი ქონება უფრო განვითარებულია. ფოთის თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა (თიზ) და გაფორმების ეკონომიკური ზონა სასაწყობე ბაზრის განვითარებისთვის საუკეთესო შესაძლებლობებს იძლევა, რაც რამდენიმე მაჩვენებელზე აისახება. მაგალითად, საშუალო ვაკანტურობის კოეფიციენტი ფოთში 19%-ს შეადგენს, მაშინ როცა ბათუმში იგივე მაჩვენებელი 30%-ს უტოლდება.

2015 წლის დეკემბერში, A კლასის სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის მაჩვენებელი შეადგენდა 0%-ს, მაშინ, როცა ანალოგიური მაჩვენებელი B კლასის საწყობებში 32%-ს გაუტოლდა. C კლასის სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის კოეფიციენტმა 30% შეადგინა. ვაკანტურობის ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი (44%) დაფიქსირდა ქუთაისში, ხოლო ყველაზე დაბალი (19%) - ფოთში.

საქართველოში იჯარის საშუალო ღირებულება 1 მ² B კლასის მშრალი ტიპის სასაწყობე ფართზე მერყეობს 2.0-დან 4.1-მდე აშშ დოლარის ფარგლებში, ხოლო C კლასის მშრალი ტიპის სასაწყობე ფართზე 1.3-დან 2.0-მდე აშშ დოლარის ფარგლებში.

საქართველოში იჯარის საშუალო ღირებულება მაცივრებში 1 ტონა პროდუქტისათვის, ჩვეულებრივ, მერყეობს 12-დან 17 აშშ დოლარამდე დღე-ს გარეშე, სასაწყობე ფართის ხარისხისა და მდებარეობის გათვალისწინებით.

ფოთის თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა

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 ტურიზმის 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 აღასრულებს და განსაზღვრავს საშინაო და საგარეო პოლიტიკის მთავარ მიმართულებებს. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტი სამინისტროების აღმასრულებელი საბჭოა, რომელსაც მმართველი კოალიცია „ქართული ოცნების“ წარმომადგენელი გიორგი კვირიკაშვილი ხელმძღვანელობს.

საქართველოს მრავალპარტიული მთავრობა ხელმძღვანელობს ფასეულობებით, როგორებიცაა: 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 სარჩელებს 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 რეგიონული (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. თბილისს მოჰყვება 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 ადამიანით 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, მრეწველობა და მშენებლობა.

ეკონომიკა

საქართველოს ეკონომიკის სტრუქტურა ეფექტიანობის გაზრდასა და სირთულეების დაძლევაზეა 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 ძალისხმევით შემუშავდა, ხელს უწყობს სახელმწიფო რესურსების ეფექტიანი გამოყენების უზრუნველყოფასა 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 შორისაა და განაგრძობს ფისკალური პოლიტიკის მისადაგებას ევროკავშირის პოლიტიკასთან. ამჟამად საქართველოს 52 ქვეყანასთან აქვს გაფორმებული შეთანხმება ორმაგი დაბეგვრის 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 დაგეგმილია 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%-მდე.
გადასახადის განაკვეთი დივდენდზე 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. მთლიანი 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, რეექსპორტი). ქართული თხილის უნიკალური საგემოვნო თვისებების წყალობით საქართველო თხილის მთავარ ექსპორტიორ ქვეყნებს შორისაა მსოფლიოში, ხოლო ადგილობრივი წარმოების ფართო ასორტიმენტის ღვინის პროდუქცია 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 კვლევაში მონაწილე 178 ქვეყანას შორის 23-ე ადგილზეა. საქართველოს კანონმდებლობა მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა, რამაც ეკონომიკურ განვითარებას შეუწყო ხელი და წაახალისა როგორც ადგილობრივი ბიზნესი, ასევე უცხოური ინვესტიციები. დღესდღეობით ბიზნესის კეთების სიმარტივით ქვეყანა სამაგალითოა ევროკავშირსა და ცენტრალურ აზიაში. საქართველო ბიზნესის დაწყების სიმარტივით მსოფლიოში მე-6, ქონების რეგისტრაციის სიმარტივით მე-3, ხოლო ბიზნესის წარმოების სიმარტივით 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.

დღეისათვის 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 მეწარმეობის ხელშეწყობასა და ადგილობრივი პროდუქციის ექსპორტზე გატანას ემსახურება. კიდევ ერთი საინტერესო პროგრამა, რომელიც წელს დაიწყო და კვალიფიციური ხარჯების 25%-მდე ანაზღაურებით საერთაშორისო კინოპროდიუსერების მოზიდვას ისახავს მიზნად, არის „გადაიღე საქართველოში". პროექტით „უმასპინძლე საქართველოში" მთავრობა სასტუმროს ბიზნესს 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 მოზიდვაში დაეხმარება. პირდაპირმა უცხოური ინვესტიციამ 2014 წელს საქართველოში 1.75 მლრდ აშშ დოლარი შეადგინა, რაც 2008 წლის შემდეგ ყველაზე მაღალი მაჩვენებელია, თუმცა ეს რიცხვი 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 ევროკავშირსა და საქართველოს შორის გაფორმდა ასოცირების შესახებ შეთანხმება, რომლის რატიფიცირებაც 2015 წლის დეკემბერში ევროკავშირის ყველა ქვეყანამ მოახდინა. ასოცირების 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 მეტი შესაძლებლობა შესთავაზა ადგილობრივ ბიზნესმენებს, ასევე, გაამარტივა 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.

ფოთის თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა

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 საშუალო 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 სტატუსიც და 2016 წლისთვის მე-40 პოზიციას მიაღწია. კორუფციის აღქმის 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 მოლოდინი, 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 დღეში 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 ჩაეშვა 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 მეშვეობით სამჯერ მეტი მოცულობის გაზი იქნება ექსპორტირებული. სუფსის ტერმინალს წლიურად შეუძლია WREP მილსადენის მეშვეობით ტრანსპორტირებული 7 მლნ ტონა გადაუმუშავებელი ნავთობის მიღება. 2008 წელს ფუნქციონირება დაიწყო ყულევის 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 რგოლი 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 ფოთსა და ბათუმში მდებარეობს, თუმცა, ამჟამად აუთვისებელი სატრანზიტო პოტენციალის განსავითარებლად ანაკლიაში 2.5 მლრდ დოლარის ღირებულების ახალი ღრმაწყლოვანი 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 რგოლად ევროპასა და აზიას შორის.

მგზავრთა გაზრდილი რაოდენობითა და გაფართოებული ქსელით თბილისის საერთაშორისო აეროპორტი კავკასიის რეგიონის მასშტაბით ყველაზე ეფექტიანი და უსაფრთხო სატვირთო ცენტრია. 2016 წელს დაგეგმილია მთავარი ასაფრენი ზოლის რეკონსტრუქცია. საქართველოში კიდევ ორი საერთაშორისო აეროპორტი მდებარეობს - ქუთაისსა და ბათუმში. ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის უდიდესი დაბალბიუჯეტიანი ავიკომპანია "ვიზ ეარი" 2016 წლისათვის ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტში მუდმივად განათავსებს თვითმფრინავს. "ვიზ ეარი" ფრენებს განახორციელებს ევროპის 8 ქვეყანაში 11 მიმართულებით, მათ შორის, ბერლინში, მიუნხენში, სოფიასა და მილანში. ქუთაისის აეროპორტიდან ფრენებს ახორციელებს „უკრაინის საერთაშორისო ავიახაზები" და „პეგასუსი". ქუთაისის აეროპორტი მომსახურების სპექტრს აფართოებს და მალე სხვა ახალ ხელმისაწვდომ რეისებს დაიწყებს ევროპის მიმართულებით. ქვეყანაში მოქმედებს რამოდენიმე ლოკალური აეროპორტი, რომელთაგან აღსანიშნავია მესტია და ნატახტარის აეროპორტები.

საქართველო საგზაო ინფრასტრუქტურის მოდერნიზაციის მიზნით ახორციელებს რამდენიმე დიდი პროექტს, რომელთა შორისაა თბილისსა 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 ენერგიის 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 ენერგობაზრის ჩამოსაყალიბებლად.

წყალი საქართველოს ყველაზე მნიშვნელოვანი ბუნებრივი რესურსია. ქვეყანას ერთ სულ მოსახლეზე საკმაოდ დიდი ჰიდროელექტროსიმძლავრე გააჩნია (40 ტერავატ-საათი), რაც ერთ-ერთი საუკეთესო მაჩვენებელია მსოფლიოში. აღნიშნული ჭარბი 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.

სასაწყობე უძრავი ქონების ფუნდამენტური ფაქტორები

საგარეო ვაჭრობის მიმოხილვა

საქართველომ ხელი მოაწერა ასოცირების შეთანხმებას ევროკავშირთან, რომელიც ძალაში შევა 2016 წლის 1 ივლისს. აღნიშნული შეთანხმება ითვალისწინებს შეღავათიან სავაჭრო რეჟიმს საქართველოსა და ევროკავშირს შორის - „ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ შეთანხმებას“ (DCFTA). ევროკავშირი საქართველოს ძირითადი სავაჭრო პარტნიორია, საქართველოს ვაჭრობის მთლიანი მოცულობის 32% ევროკავშირის ქვეყნებზე მოდის. 2015 წელს, ევროკავშირიდან იმპორტირებული საქონლის ღირებულებამ 824 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. ევროპის კომისიის თანახმად, „ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ შეთანხმების“ (DCFTA) სრულად გახორციელებისა და შენარჩუნების შემთხვევაში, ევროკავშირის ქვეყნებში ექსპორტის მოცულობა - 12%-ით, ხოლო იმპორტის მოცულობა 7.5%-ით გაიზრდება.

საქართველოს უარყოფითი სავაჭრო სალდო აქვს თავის სავაჭრო პარტნიორებთან. 2012 წლიდან მოყოლებული, საქართველოს იმპორტ-ექსპორტის ბალანსი მერყეობდა 5,112 მილიონი აშშ დოლარიდან 5,731 მილიონ აშშ დოლარამდე, აღნიშნულმა უარყოფითმა ბალანსმა პიკს 2014 წელს მიაღწია. 2015 წლის დეკემბრის მდგომარეობით, აღნიშნულმა ბალანსმა 5,525 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა.

2007 წლიდან 2015 წლამდე, იმპორტის მაჩვენებლის 6.8%-იანი საშუალო წლიური ზრდა დაფიქსირდა, მაშინ როცა ექსპორტის წლიურმა ზრდამ 10.2% შეადგინა.

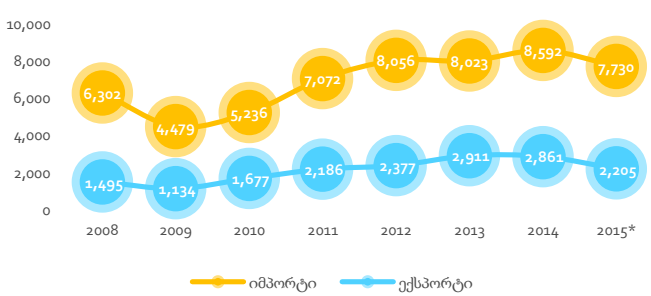
ძირითადი სასაქონლო პოზიციები

საქართველოდან ექსპორტირებულ საქონელს ძირითადად წარმოადგენს სპილენძის მადნები და კონცენტრატები (12%), რომლის ჯამური ღირებულებაც 271 მილიონ აშშ დოლარს შეადგენს. საქართველოში იმპორტირებულ საქონელს ძირითადად წარმოადგენს სამკურნალო საშუალებები (10%) და ნავთობი და ნავთობპროდუქტები (8%), რომელთა ჯამური ღირებულებაც შეადგენს 742 მილიონ აშშ დოლარს და 659 მილიონ აშშ დოლარს, შესაბამისად.

ძირითადი სავაჭრო პარტნიორები

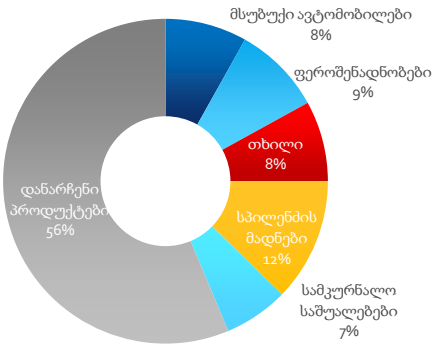
საქართველოდან ექსპორტირებულ საქონელს ძირითადად წარმოადგენს სპილენძის მადნები და კონცენტრატები (12%), რომლის ჯამური ღირებულებაც 271 მილიონ აშშ დოლარს შეადგენს. საქართველოში იმპორტირებულ საქონელს ძირითადად წარმოადგენს სამკურნალო საშუალებები (10%) და ნავთობი და ნავთობპროდუქტები (8%), რომელთა ჯამური ღირებულებაც შეადგენს 742 მილიონ აშშ დოლარს და 659 მილიონ აშშ დოლარს, შესაბამისად.

საქართველოს საგარეო ვაჭრობა (მლნ აშშ დოლარი)



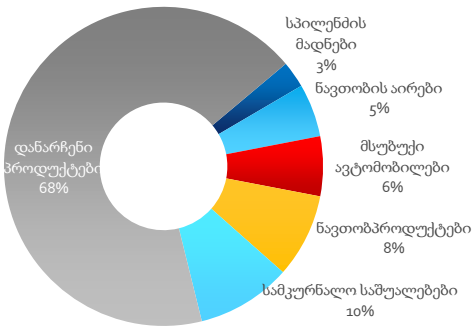
* წინასწარი მონაცემები
წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

უმსხვილესი საექსპორტო სასაქონლო პოზიციები 2015 წელს



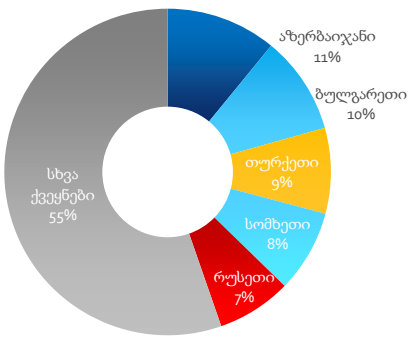
წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

უმსხვილესი საიმპორტო სასაქონლო პოზიციები 2015 წელს



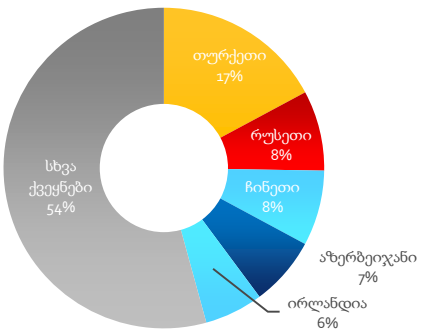
წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

საქართველოს უმსხვილესი საექსპორტო ქვეყნები 2015 წელს



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

საქართველოს უმსხვილესი საიმპორტო ქვეყნები 2015 წელს



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალი

საქართველოს სატრანსპორტო და ლოჯისტიკური ინფრასტრუქტურა

საქართველოში წარმოების სექტორში ინვესტიციების განხორციელებისთვის საუკეთესო ბიზნეს გარემოა შექმნილი. აღნიშნულმა სექტორმა ქვეყნის მშპ-ს 10% პროცენტი შეადგინა 2015 წელს. ქვეყანა მიმზიდველ შესაძლებლობებს სთავაზობს იმ ინვესტორებს, რომლებიც ევროპულ ბაზარზე გათვლილი პროდუქციის საწარმოებლად ხელსაყრელ გარემოს ეძებენ. საერთაშორისო და ადგილობრივ ექსპერტებთან ერთად, საქართველოს მთავრობა აწარმოებს კონკურენტული სექტორების ძირეულ კვლევას, რომლის მიზანიც არის უცხოური ინვესტიციების სტიმულირების, ახალი ტექნოლოგიებისა და ნოუ-ჰაუს მოზიდვისა და ქვეყანაში მაღალი დამატებითი ღირებულების მქონე პროდუქტის შექმნის გზების ძიება.

სატრანსპორტო და ლოჯისტიკური ინფრასტრუქტურის პერსპექტივებთან დაკავშირებით საქართველო, მისი გეოგრაფიული მდებარეობისა და ქვეყანაში არსებული ღია ბიზნეს გარემოს წყალობით, შესაძლებელია მნიშვნელოვან სატრანზიტო ცენტრად იქცეს იმ უცხოური კომპანიებისათვის, რომლებიც ინვესტიციებს ახორციელებენ კავკასიის რეგიონში და დსთ-ს ქვეყნებში. საქართველოს განსაკუთრებული მდებარეობა გააჩნია, რაც ქვეყანას საშუალებას აძლევს უახლოეს მომავალში ისარგებლოს ევროპას, კასპიის რეგიონს, ცენტრალურ აზიასა და ჩინეთს შორის მზარდი სავაჭრო ურთიერთობებით. სწორედ საქართველოზე გავლით იქმნება შავ და კასპიის ზღვებს შორის დამაკავშირებელი უმოკლესი მარშრუტი და საქართველოს სატრანსპორტო სისტემა ისტორიული "აბრეშუმის გზის" საკვანძო რგოლს წარმოადგენს.

„რკინის აბრეშუმის გზა" საქართველოს ახალ სარკინიგზო პროექტს წარმოადგენს, რომელიც 2015 წლის დეკემბრიდან ამოქმედდა. პროექტის ფარგლებში ამჟამად უკვე ხორციელდება ტვირთების მიღება, რაც საქართველოსა და ჩინეთს შორის სავაჭრო ურთიერთობების გაღრმავებას შეუწყობს ხელს და საქართველოს წარმოაჩენს, როგორც ევროპისა და აზიის ძირითად დამაკავშირებელ ქვეყანას. გარდა ამისა, ქვეყნის მთავრობა დიდ ინვესტიციებს ახორციელებს როგორც გზების ინფრასტრუქტურის, ასევე ავტომაგისტრალებისა და ადგილობრივი გზების შენება-გაუმჯობესებაში. არსებობს პერსპექტივა იმისა, რომ საქართველომ, იმის გამო, რომ იგი მილსადენების სატრანზიტო ქვეყანას წარმოადგენს, გრძელვადიანი ეკონომიკური ზრდა განიცადოს. სუფსის ტერმინალს წლიურად შეუძლია WREP მილსადენის მეშვეობით ტრანსპორტირებული 7 მლნ ტონა გადაუმუშავებელი ნავთობის მიღება. 2008 წელს ფუნქციონირება დაიწყო ყულევის ტერმინალმა, რომლის წლიური ტევადობა 10 მლნ ტონას შეადგენს. ამჟამად საქართველოზე გადის სამი მილსადენი, ესენია:

- ბაქო-სუფსის ნავთობსადენი;
- ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენი;
- სამხრეთ-კავკასიური გაზსადენი (რომელის ექსპლოატაციასაც ახორციელებს კომპანია "British Petroleum").

საქართველოს საზოგადოებრივი მოხმარების გზების სიგრძე შეადგენს 20,329 კმ-ს, ხოლო რკინიგზის სიგრძე შეადგენს 2,084 კმ-ს. საქართველოს ცენტრალური ავტომაგისტრალის რეკონსტრუქცია მთავრობის ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაციის პროგრამის ერთ-ერთი მთავარი პრიორიტეტია. 2005 წლიდან, ქვეყანაში საერთაშორისო ვაჭრობის თვალსაზრისით ყველაზე მნიშვნელოვანი გზების შეკეთება-რეკონსტრუქცია უკვე განხორციელდა ან მათ შეკეთება-რეკონსტრუქციაზე მუშაობა ამჟამად მიმდინარეობს.

ბაქო-თბილისი-ყარსის (BTK) რკინიგზის დასრულება დაგეგმილია 2017 წლისათვის, რაც წარმოადგენს საქართველოს რკინიგზის (ეროვნული სარკინიგზო კომპანიის) შემდგომი ზრდა-განვითარების გარანტიას. გაუმჯობესებული ინფრასტრუქტურის შედეგად მიღებული სარგებლის წყალობით, საქართველო ისწრაფის იქცეს და შეუძლია იქცეს საუკეთესო ადგილმდებარეობად კავკასიის მთელ რეგიონში რეგიონალური ოფისების განთავსებისათვის და ასევე სხვადასხვა პროდუქციის მიწოდების ჯაჭვის მნიშვნელოვან რგოლად.

შპს „საქართველოს რკინიგზამ" წამოიწყო რკინიგზის მოდერნიზაციის პროექტი, რომელიც „ანაკლიის ღრმაწყლიანი პორტის" თანმდევ ინფრასტრუქტურად მოგვევლინება. პროექტის განხორციელების შედეგად რკინიგზის წლიური გამტარუნარიანობა 100 მილიონ ტონამდე გაიზრდება. მოდერნიზაციის პროექტის დასრულება 2019 წლისთვისაა დაგეგმილი.

„საქართველოს რკინიგზა" ასევე გეგმავს ახალი სარკინიგზო გზის მშენებლობას, რომელიც გვერდს აუვლის თბილისის ცენტრალურ უბნებს. პროექტი ხელს შეუწყობს ეკონომიკურ განვითარებასა და დასაქმების ზრდას ქალაქის მასშტაბით. პროექტი 2017 წლის პირველ ნახევარში დასრულდება.

ფოთის საზღვაო პორტი საქართველოში არსებულ უმსხვილესი პორტია. ამჟამად წარმოადგენს რა საქართველოს, სომხეთისა და აზერბაიჯანის საერთაშორისო ვაჭრობის მთავარ კვანძს, ფოთის საზღვაო პორტს იდეალური ადგილმდებარეობა გააჩნია იმისათვის, რომ მომავალში იქცეს ცენტრალურ აზიასთან ვაჭრობის მნიშვნელოვან კვანძად. საქართველოს მთავრობის მიზანს წარმოადგენს აღნიშნული პორტის ინფრასტრუქტურის გაფართოება და მისი სატრანზიტო პოტენციალის განვითარება „ანაკლიის ღრმაწყლიანი პორტის" პროექტის გახორციელების საშუალებით. საინვესტიციო პროექტების საერთო ღირებულება 2.5 მილიარდ აშშ დოლარს შეადგენს. ანაკლიის 1,000 ჰა ფართობის თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა ამჟამად დაგეგმარების ეტაპზე იმყოფება.

საქართველოს აქვს ოთხი აეროპორტი, რომლებიც ქვეყნის სხვადასხვა რეგიონშია განთავსებული. ამათგან ყველაზე დიდი აეროპორტი საქართველოს დედაქალაქ თბილისში მდებარეობს და მის ექსპლოატაციას კომპანია „TAV Airports" ახორციელებს. ამჟამად მიმდინარეობს ძირითადი ასაფრენ-დასაფრენი ბილიკის რეკონსტრუქცია, რომლის დასრულებაც 2016 წლისათვის იგეგმება. დანარჩენი სამი აეროპორტი მდებარეობს ბათუმში, მესტიასა და ქუთაისში. 2012 წელს საქართველოს ბაზარზე შემოვიდა ავიაკომპანია "Wizz Air". დაბალი ფასებით გამორჩეული ევროპული საერთაშორისო ფრენების კომპანია "Wizz Air" საქართველოში საქმიანობის გაფართოებას გეგმავს. 2016 წლის სექტემბრიდან ქუთაისის აეროპორტიდან შვიდი ახალი რეისი განხორციელდება მსოფლიოს სხვადასხვა ქალაქების მიმართულებით. ქუთაისის აეროპორტიდან ფრენებს ასევე ახორციელებს „უკრაინის საერთაშორისო ავიახაზები" და „პეგასუსი".

A კლასის გაქირავებადი სასაწყობე ფართის განვითარების ერთ-ერთი უახლესი და მნიშვნელოვანი მაგალითია თბილისის აეროპორტის მიმდებარედ არსებული კომპანია „გებრიუდერ ვაისის" („Gebrüder Weiss") ლოჯისტიკის პარკი. დიდია საქართველოს პერსპექტივა ინფრასტუქტურისა და წარმოების განვითარების თვალსაზრისით, რაც ქვეყნის სტრატეგიულ მდებარეობასთან სინთეზში ხელსაყრელ გარემოს ქმნის თანამედროვე სამრეწველო და ლოჯისტიკური საინვესტიციო პროექტების განხორციელებისთვის.

მიწოდება

საქართველოში სასაწყობე ფართის სრული მოცულობა 1.8 მილიონ მ²-ს შეადგენს, რომლის, დაახლოებით, 65% მფლობელთა მიერაა დაკავებული. გაქირავებადი სასაწყობე ფართების საერთო მოცულობა 635,000 მ²-ს უტოლდება. აქედან ყველაზე დიდი წილი - 53% - თბილისში მდებარეობს, 22% მდებარეობს ბათუმში, 13% - ქუთაისში, და 12% - ფოთში.

გაქირავებადი სასაწყობე ფართები მოიცავს როგორც მშრალ საწყობებს, ასევე მაცივრებს. მაცივრების წილი ჯამურ მიწოდებაში 12%-ია, მშრალი საწყობები კი საერთო მიწოდების 88%-ს ქმნის. მაცივრების ჯამური ტევადობა 213,000 ტონას უტოლდება.

გაქირავებადი სასაწყობე ფართის მიწოდებაში უდიდესი წილი B კლასის საწყობებზე მოდის, რომელთა ჯამური ფართი 388,000 მ²-ს უტოლდება. C კლასის სასაწყობე ფართის წილი შედარებით ნაკლებია და გაქირავებადი სასაწყობე ფართის 37%-ს შეადგენს (237,000 მ²). რაც შეეხება A კლასის სასაწყობე ფართს, მისი ერთადერთი მიმწოდებელია კომპანიაა „გებრიუდერ ვაისი" („Gebrüder Weiss"), რომლის წილი გაქირავებადი ფართის მხოლოდ 2%-ს შეადგენს და 10,000 მ²-ს უტოლდება.

მოთხოვნა

საქართველოს მასშტაბით გაქირავებად სასაწყობე მეურნეობებში ყველაზე დიდ ფართს საკვები და სასმელი პროდუქტები იკავებს (41%), მას მოჰყვება სამშენებლო მასალების სექტორი, ავტონაწილების იმპორტიორები და სატრანზიტო კომპანიები, რომელთა წილებიც შეადგენს 17%, 11% და 10%-ს, შესაბამისად. აღსანიშნავია საყოფაცხოვრებო საქონელისა და ტექნიკის, ასევე მედიკამენტების წილი მოთხოვნაში, რომელთა მიერ დაკავებული ფართი ჯამური ფართის 8%-ს და 7%-ს უტოლდება, შესაბამისად.

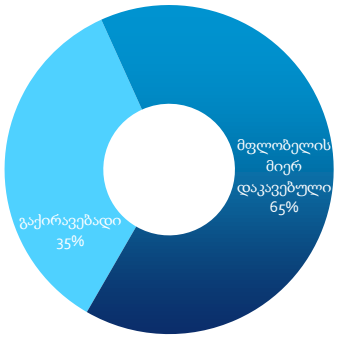
მესამე მხარის ლოჯისტიკა (3PL) ქვეყანაში ჯერ კიდევ განვითარების ადრეულ ეტაპზეა. კომპანია „გებრიუდერ ვაისი" („Gebrüder Weiss") ამჟამად ლოჯისტიკური მომსახურებით უზრუნველყოფს კომპანია „თეგეტა მოტორსს" („Tegeta Motors"). მესამე მხარის ლოჯისტიკაზე მოთხოვნის ზრდა მომდევნო 2-3 წლის განმავლობაში არ არის ნავარაუდევი.

ძირითადი მაჩვენებლები

მოთხოვნა თანამედროვე A კლასის სასაწყობე ფართზე მაღალია და მისი ვაკანტურობის მაჩვენებელი 0%-ს შეადგენს. საქართველოში B კლასის სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი 32%-ია, ამ კლასის სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი (46%) ფიქსირდება ქუთაისში, ხოლო რაც შეეხება საქართველოს სხვა ქალაქებს, აღნიშნული მაჩვენებელი მერყეობს 17%-სა და 33%-ს შორის. C კლასის სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის მაჩვენებელი შეადგენს 30%-ს. ამ კლასის სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი (39%) ფიქსირდება ქუთაისში, ხოლო ყველაზე დაბალი (25%) - ფოთში.

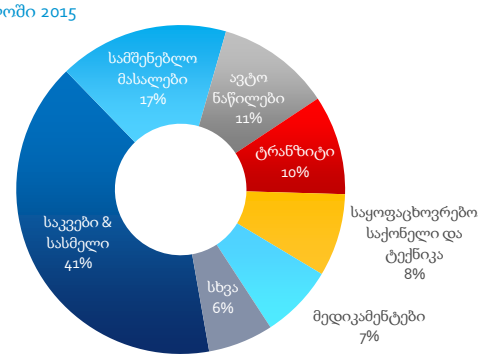
მაცივრების ვაკანტურობის მაჩვენებელი მნიშვნელოვნად აღემატება მშრალი სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის მაჩვენებელს (28%) და 41%-ს უტოლდება. ეს ფაქტი განპირობებულია მაცივრებზე მოთხოვნის სეზონურობით, რომელიც პიკს აღწევს ზამთარში და ეცემა ზაფხულში. მოთხოვნის სეზონურობა ნაკლებად საგრძნობია ფოთში, სადაც ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი 24%-ს შეადგენს, ეს მაჩვენებელი ყველაზე მაღალია თბილისში და შეადგენს 51%-ს. მშრალი სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის მაჩვენებელი ყველაზე დაბალია ფოთში (17%) და ყველაზე მაღალია ქუთაისში (44%).

ჯამური სასაწყობე ფართის განაწილება საქართველოში 2015



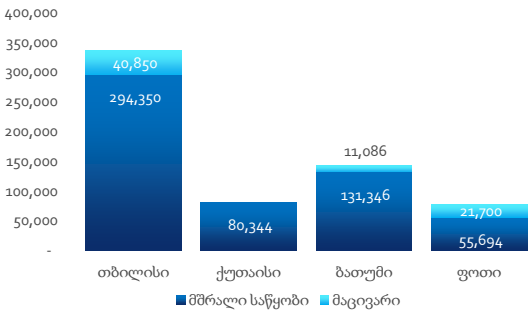
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მოთხოვნის განაწილება კატეგორიების მიხედვით საქართველოში 2015



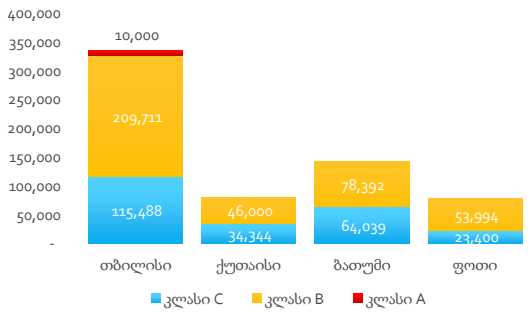
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

გაქირავებადი საწყობების მიწოდების განაწილება ტიპების მიხედვით (მ²) 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

გაქირავებადი საწყობების მიწოდების განაწილება კლასების მიხედვით (მ²) 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

Colliers INTERNATIONAL

თბილისის სასაწყობე 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 სასაწყობე და სამრეწველო ბაზრის ჩამოყალიბებასა და წინსვლას.

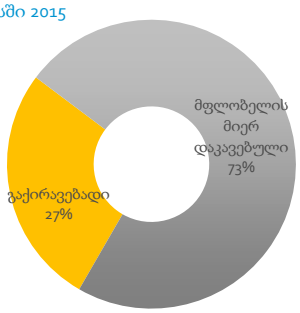
თბილისის სასაწყობე ფართის სრული მოცულობა 1.3 მილიონ მ²-ს შეადგენს, საიდანაც 910,000 მ² (73%) მფლობელთა მიერაა დაკავებული, ხოლო 335,000 მ² გაქირავებად სასაწყობე ფართებს წარმოადგენს.

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

მოთხოვნა

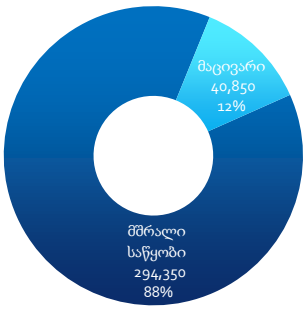
თბილისში არსებული გაქირავებადი სასაწყობე ფართების ყველაზე დიდი ნაწილი საკვებსა და სასმელ პროდუქტებს (46%) უკავია. ავტონაწილებსა და სამშენებლო მასალებზე კი მოთხოვნის 17% და 13% მოდის, შესაბამისად. ფარმაცევტულ კომპანიებს, როგორებიცაა პსპ (PSP), ავერსი და ჯიპისი (GPC) გაქირავებადი სასაწყობე ფართის 10% აქვს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

საწყობების ჯამური ფართის განაწილება თბილისში 2015



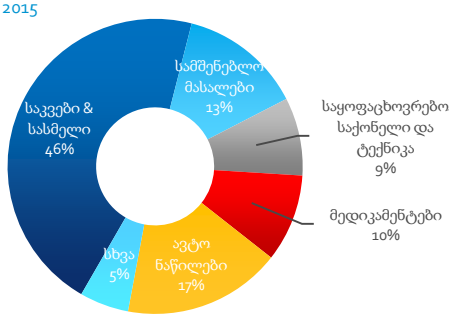
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მიწოდების განაწილება ტიპების მიხედვით თბილისში (მ²) 2015



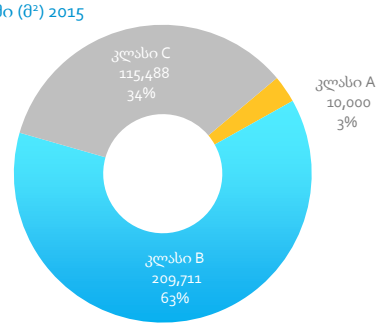
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მოთხოვნის განაწილება კატეგორიების მიხედვით თბილისში 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მიწოდების განაწილება კლასების მიხედვით თბილისში (მ²) 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ბაზრის ძირითადი მოთამაშეები

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

წყარო: დეველოპერები, ქონების მმართველები, კოლიერს ინტერნეიშენალი

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.

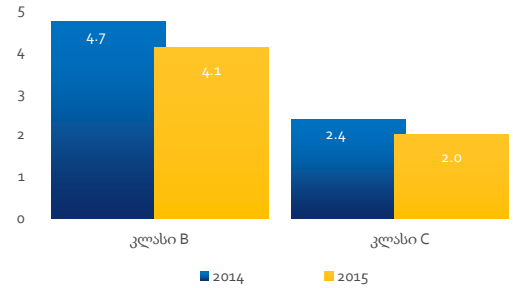
2014 წლის მონაცემებთან შედარებით, იჯარის საშუალო ღირებულება B კლასისა და C კლასის მშრალი ტიპის სასაწყობე ფართზე დაეცა 13% და 15%-ით, შესაბამისად. იჯარის საშუალო ღირებულება B კლასის მაცივრებში, 1 ტონა პროდუქტისათვის გაიზარდა 15.9 აშშ დოლარიდან 16.3 აშშ დოლარამდე. იჯარის საშუალო შეწონილი ღირებულება C კლასის 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 შეადგინა 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

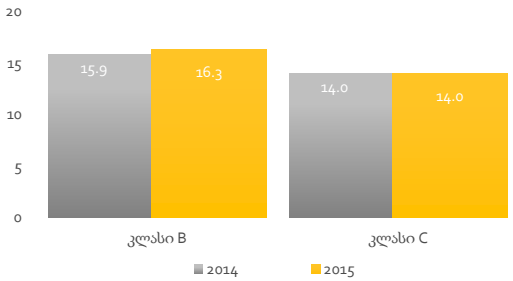
თბილისში იჯარის საშუალო ღირებულება 1 მ² მაღალი დონის სასაწყობე ფართზე 9 აშშ დოლარს შეადგენს. თბილისში მაღალი დონის სასაწყობე ფართების შემოსავლიანობა 13%-ს უტოლდება. ევროპის ქალაქებთან შედარებით, ამ მონაცემებით თბილისი კიევსა და მინსკს შორის იკავებს ადგილს.

საშუალო იჯარა მშრალ საწყობებში თბილისში (აშშ დოლარი/ მ²)



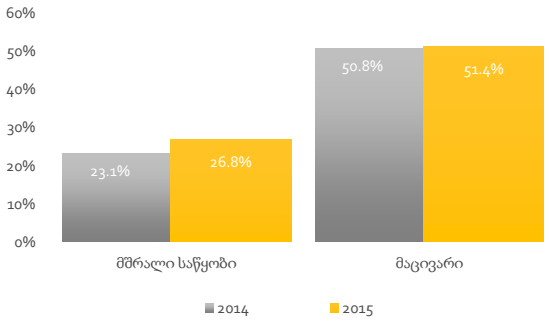
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

საშუალო იჯარა მაცივრებში თბილისში (აშშ დოლარი/ტონა)



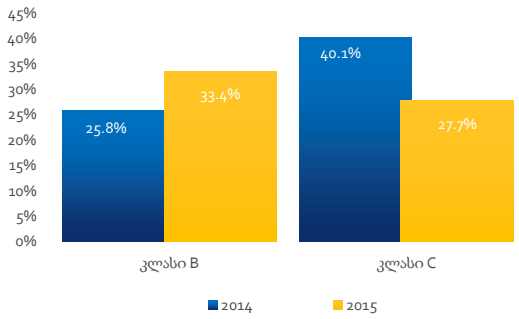
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ვაკანტურობის კოეფიციენტი ტიპების მიხედვით თბილისში 2015



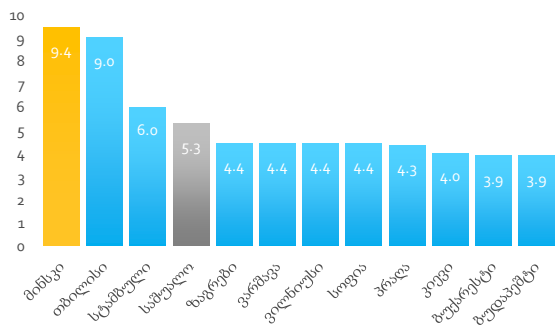
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ვაკანტურობის კოეფიციენტი კლასების მიხედვით თბილისში 2015



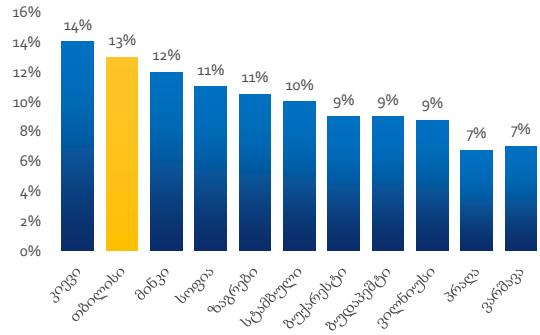
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

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



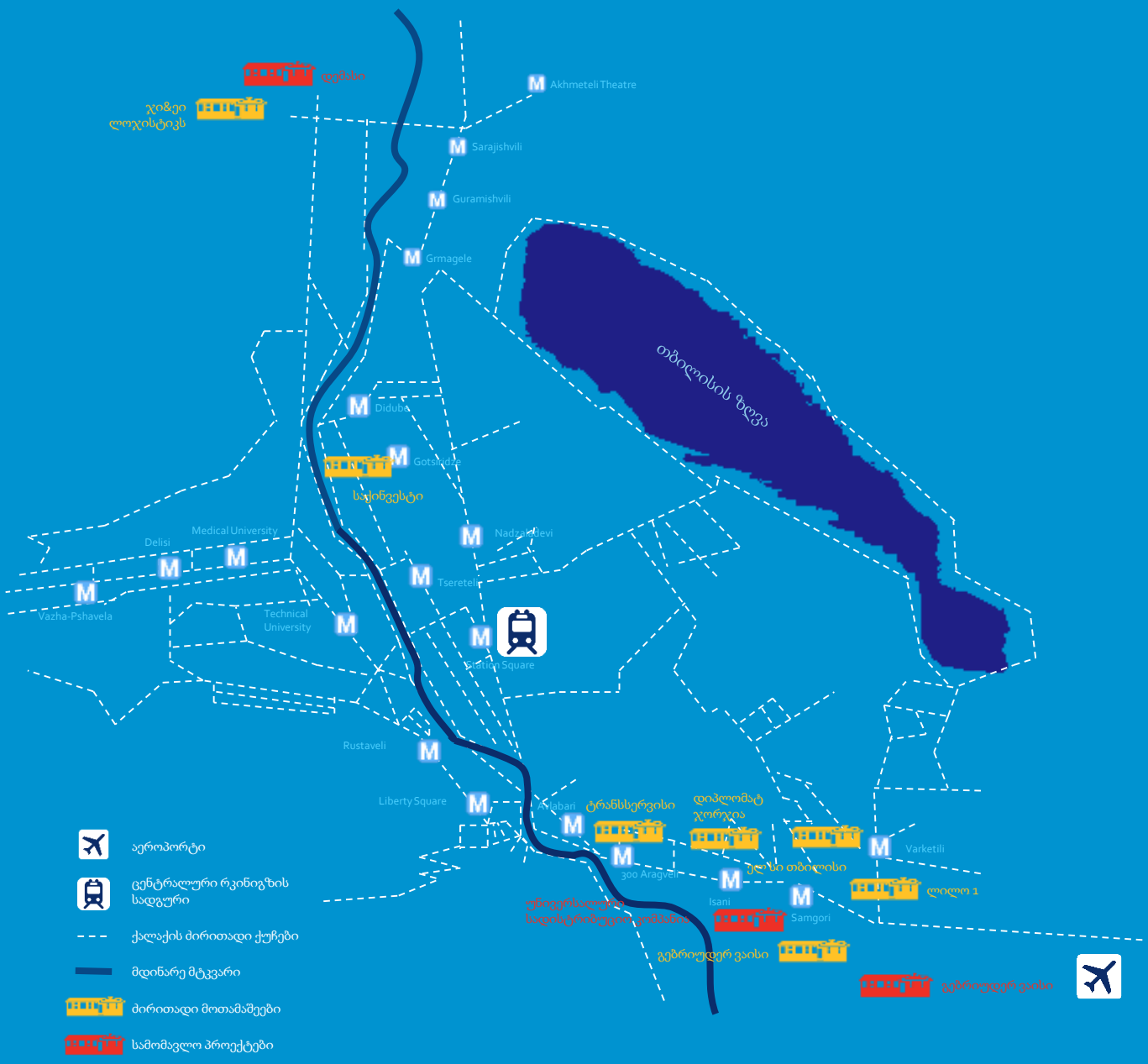
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მაღალი დონის სასაწყობე ფართების შემოსავლიანობა (Prime Yield) 2015



წყარო:კოლიერს ინტერნეიშენალი

თბილისის არსებული და სამომავლო პროექტების რუკა

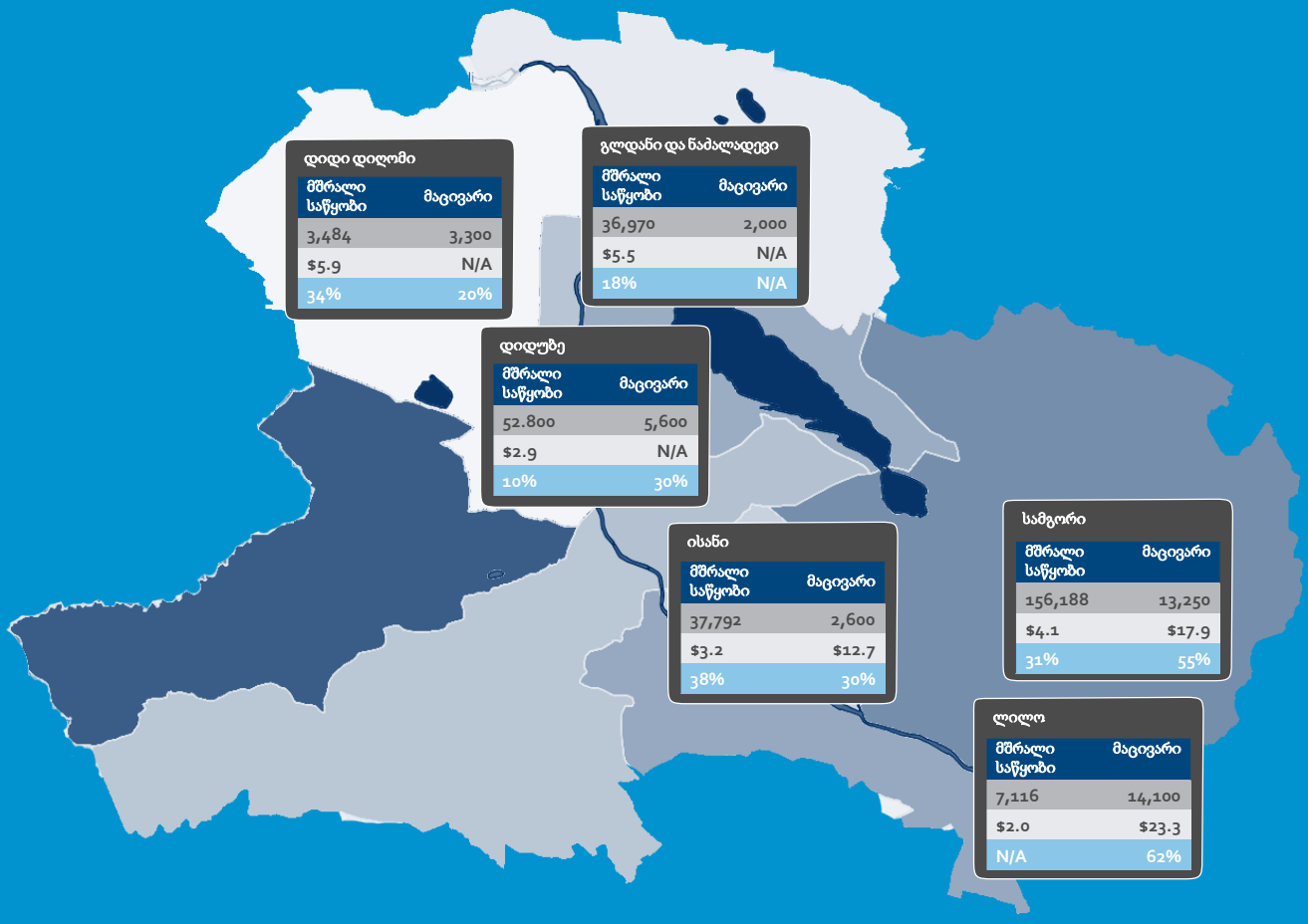


სამომავლო პროექტები

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

წყარო: დეველოპერები, ქონების მმართველები, კოლიერს ინტერნეიშენალი

ძირითადი მაჩვენებლები თბილისის უბნების მიხედვით



ლეგენდა

საწყობის ტიპი
ჯამური გაქირავებადი ფართი– მ²
საშუალო იჯარა აშშ დოლარი/მ²
ვაკანტურობის კოეფიციენტი

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

Colliers INTERNATIONAL

ქუთაისის სასაწყობე ბაზრის მიმოხილვა

Accelerating success.

ქუთაისის თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა

მიწოდება

ქუთაისში სასაწყობე ფართის სრული მოცულობა 193,000 მ²-ს უდრის, საიდანაც 80,344 მ² (42%) გაქირავებად სასაწყობე ფართებს წარმოადგენს.

ამჟამად ქუთაისში ორი თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა (თიზ) მოქმედებს. პირველი თიზ შეიქმნა 2009 წელს შპს „საქართველოს საერთაშორისო ჰოლდინგის" („Georgian International Holding") მიერ. მისი პირველი და უსხვილესი მოიჯარეა შპს „ფრეშ ჯორჯია" („Fresh Georgia"), რომელიც საყოფაცხოვრებო ტექნიკას აწარმოებს რამოდენიმე ქარხანაში. მეორე თიზ შეიქმნა 2015 წელს კომპანია „ჰუალინგ ჯგუფის" („Hualing Group") მიერ, რომლის წილიც ქუთაისის სასაწყობე ბაზრის მიწოდებაში 25,000 მ² მშრალ საწყობითაა წარმოდგენილი.

ქუთაისში B კლასის მშრალი საწყობების საერთო ფართი 46,000 მ²-ს შეადგენს, ხოლო C კლასის მშრალი საწყობების საერთო ფართი 34,000 მ²-ს უტოლდება. ქუთაისში სამაცივრე მოურნეობების ბაზარი განვითარების ადრეულ სტადიაზეა და მიწოდება ძირითადად მცირე ზომის სამაცივრე კონტეინერებითაა წარმოდგენილია.

ქუთაისში, უახლოეს მომავალში, სასაწყობე ბაზარზე მნიშვნელოვანი პროექტების განხორციელება არ არის დაგეგმილი.

მოთხოვნა

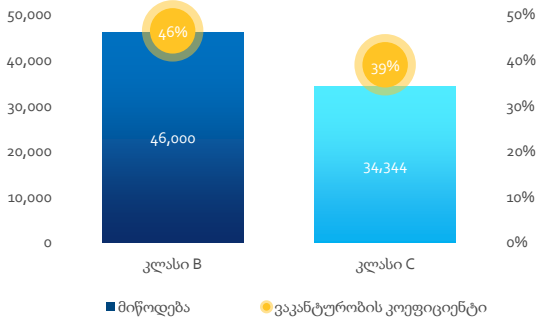
ქუთაისში გაქირავებადი სასაწყობე ფართების ნახევარს საკვები და სასმელი პროდუქტები იკავებს (50%), მას მოჰყვება მედიკამენტები, რომლის წილიც 17%-ს შეადგენს. სამშენებლო მასალები, საყოფაცხოვრებო საქონელი და ტექნიკა ასევე მნიშვნელოვან წილს იკავებენ მოთხოვნაში (9%).

ძირითადი მაჩვენებლები

ქუთაისში B კლასის მშრალი საწყობის საშუალო იჯარა 1 მ²-ზე 2.8 აშშ დოლარს შეადგენს; ანალოგიური მაჩვენებელი C კლასის მშრალი საწყობისთვის 1.5 აშშ დოლარს უტოლდება. რაც შეეხება მაცივრებს, თვიური იჯარა 1 ტონაზე პროდუქტზე 6-დან 7 აშშ დოლარის ფარგლებში მერყეობს.

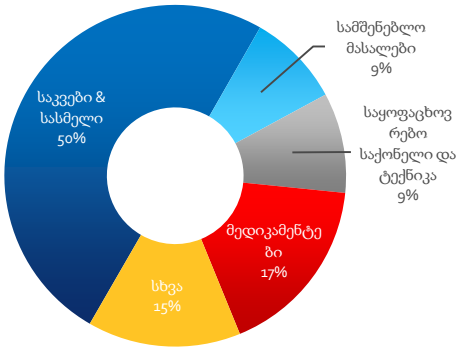
მშრალი საწყობის ვაკანტურობის კოეფიციენტი ქუთაისში 44%-ია. B კლასის მშრალი საწყობის ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი 46%-ს შეადგენს. რაც უმთავრესად ახლახანს შექმნილი თავისუფალი ინდუსტრიული ზონის საწყობების მაღალი ვაკანტურობითაა განპირობებული. C კლასის მშრალი საწყობის ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი 39%-ს უტოლდება.

მიწოდების განაწილება და ვაკანტურობის კოეფიციენტი კლასების მიხედვით მშრალ საწყობებში ქუთაისში (მ²/%) 2015



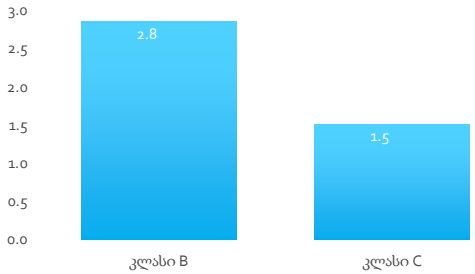
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მოთხოვნის განაწილება კატეგორიების მიხედვით ქუთაისში 2015



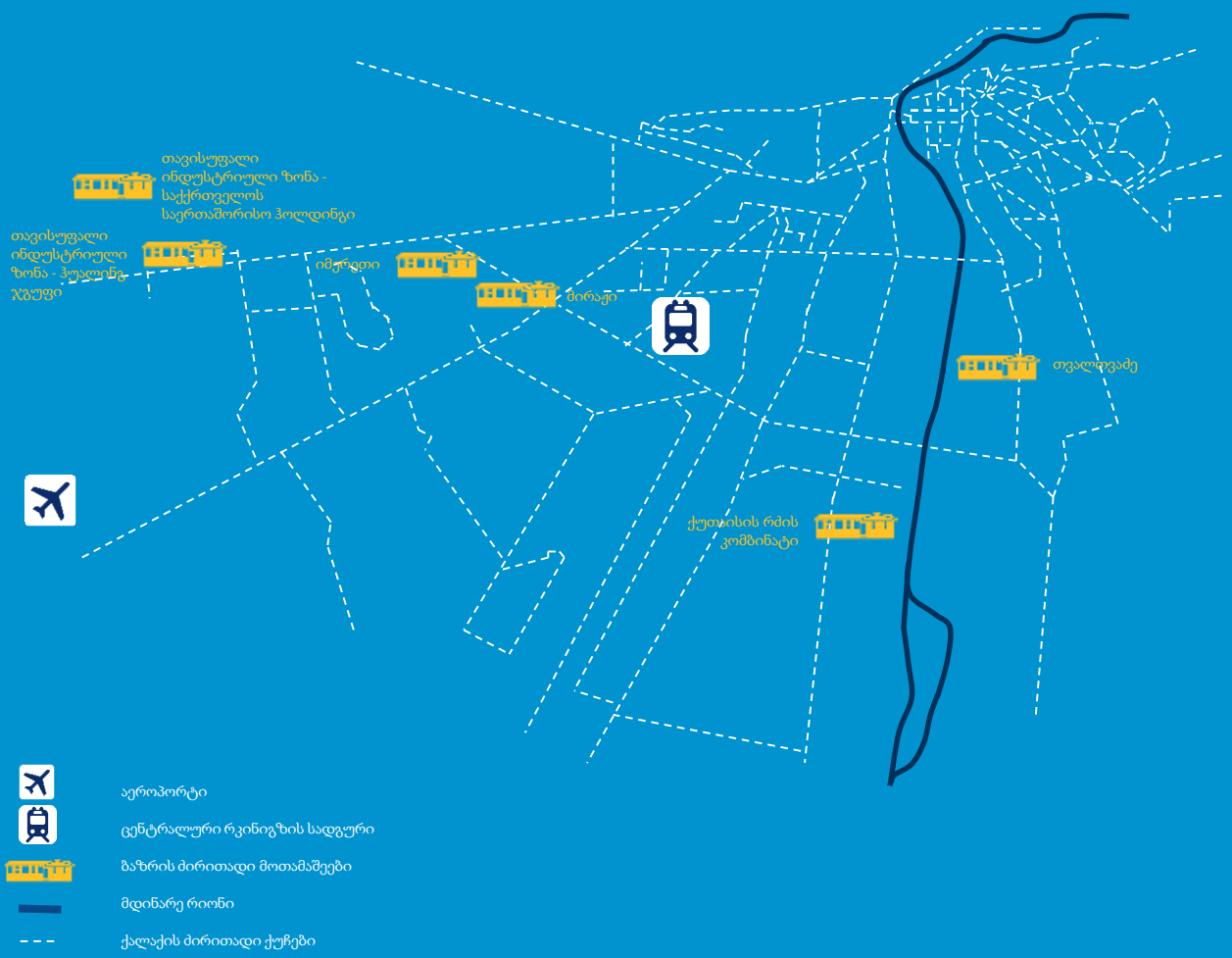
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

საშუალო იჯარა მშრალ საწყობებში ქუთაისში (აშშ დოლარი) 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ქუთაისში არსებული პროექტების რუკა



ბაზრის ძირითადი მოთამაშეები

დეველოპერი	მდებარეობა	უბანი	გაქირავებადი ფართი (მ²)	კლასი	ტიპი	ძირითადი დამქირავებლები
შპს ჰუალინგ ჯგუფი	ქუთაისის თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა	25,000	B	მშრალი	გაქირავებადი	N/A
შპს იმერეთი	ირ. აბაშიძის ქუჩა 21ა	13,000	B	მშრალი	გაქირავებადი	კნაუფი, ნიკორა, ბორჯომი, გ.დ. ალკო, ფილიპ მორისი
დავით თვალთვაძე	ა. წერეთლის ქუჩა 186	8,000	B	მშრალი	გაქირავებადი	პეპსი, ნაბეღლავი, სნო, ალტა, კენტი, თელიანი ველი
შპს მირაჟი, შპს იმედი XXI საუკუნე	9 აპრილის ქუჩა 3	7,000	C	მშრალი	გაქირავებადი	N/A
ს.ს. ქუთაისის რძის კომბინატი	ნიკეა ქუჩა 16	3,000	C	მშრალი	გაქირავებადი	სარაჯიშვილი
შპს საქართველოს საერთაშორისო ჰოლდინგი	ქუთაისის თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა	≈ 120,000	B	მშრალი	მფლობელების მიერ დაკავებული	ფრეშ ჯორჯია

წყარო: დეველოპერები, ქონების მმართველები, კოლიერს ინტერნეიშენალი

Colliers INTERNATIONAL

ბათუმის სასაწყობე ბაზრის მიმოხილვა

Accelerating success.

მიწოდება

ბათუმში სასაწყობე ბაზრის სრული მოცულობა 267,000 მ²-ს შეადგენს, საიდანაც 125,000 მ² მფლობელთა მიერაა დაკავებული. ბათუმში არსებული სასაწყობე მეურნეობების უმრავლესობა ძველი, საბჭოთა პერიოდის შენობებია, რომელთა ნაწილიც უკანასკნელი რამდენიმე წლის განმავლობაში გარემონტდა.

ბათუმში მშრალი ტიპის საწყობების საერთო ფართობი 131,000 მ²-ს შეადგენს. მაცივრების საერთო ფართობი 11,000 მ²-ს უტოლდება, რომელთა მოცულობაც 45,000 ტონას აღწევს.

B და C კლასის სასაწყობე მეურნეობების წილი ჯამურ მიწოდებში თითქმის თანაბარია და ქალაქის მთლიანი სასაწყობე ფართის 55%-ს და 45%-ს შეადგენს, შესაბამისად.

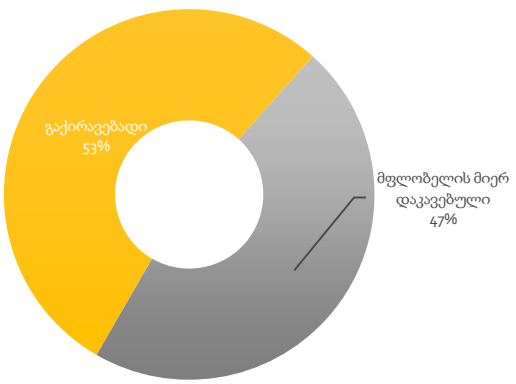
ბათუმში უახლოეს მომავალში, სასაწყობე ბაზარზე მნიშვნელოვანი პროექტის განხორციელება არ არის დაგეგმილი.

მოთხოვნა

საკვები და სასმელი პროდუქტები (44%), ასევე სამშენებლო მასალები(34%) დაკავებული სასაწყობე ფართის მიხედვით უმსხვილესი კატეგორიებია. გასაქირავებელი ფართის 11%-ს საოჯახო საქონელი და ტექნიკა იკავებს, 2%-2% კი მედიკამენტებსა და ავტო ნაწილებზეა გადანაწილებული.

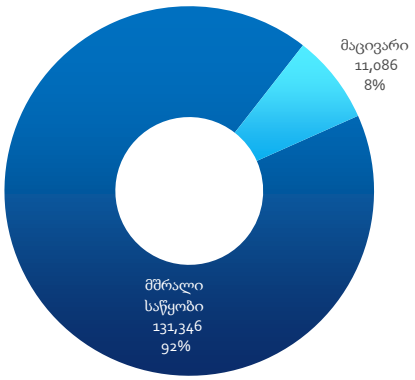
ბათუმის საზღვაო პორტი

საწყობების ჯამური ფართის განაწილება ბათუმში 2015



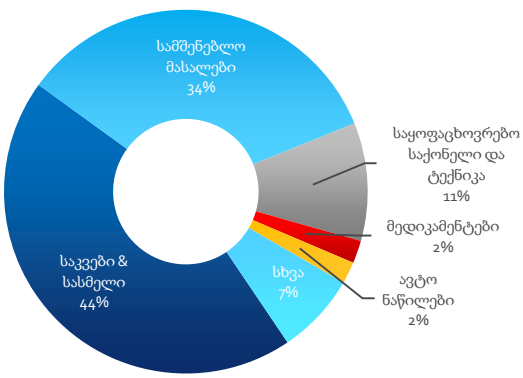
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მიწოდების განაწილება ტიპების მიხედვით ბათუმში (მ²) 2015



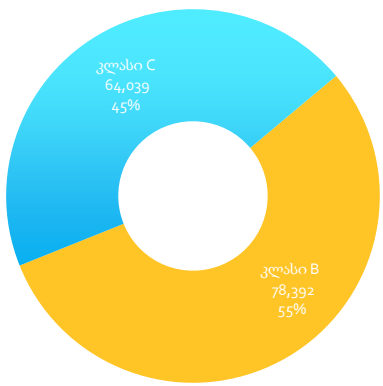
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მოთხოვნის განაწილება კატეგორიების მიხედვით ბათუმში 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მიწოდების განაწილება კლასების მიხედვით ბათუმში (მ²) 2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

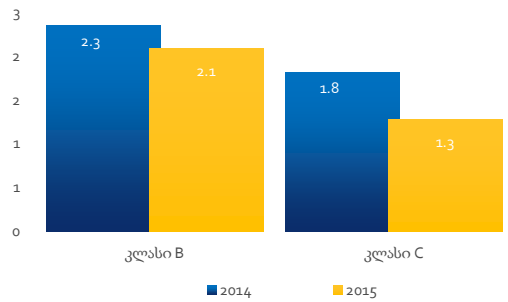
ბათუმის საზღვაო პორტი

ძირითადი მაჩვენებლები

გასულ წელს ბათუმში იჯარის საშუალო ღირებულება B კლასის მშრალ საწყობებში 11%-ით შემცირდა, ხოლო C კლასის მშრალ საწყობებში 30%-ით დაეცა. 2015 წელს, იჯარის საშუალო ღირებულებამ 1 მ² B და C კლასის მშრალი ტიპის სასაწყობე ფართზე შეადგინა 2.1 აშშ დოლარი და 1.3 აშშ დოლარი, შესაბამისად. 2015 წლის განმავლობაში, იგივე მაჩვენებელი B კლასის მაცივრებში შემცირდა 3 აშშ დოლარით და შეადგინა 12 აშშ დოლარი ერთ ტონაზე.

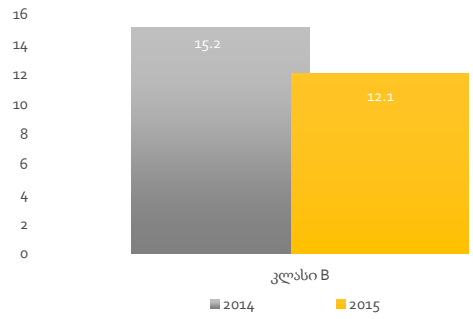
2015 წელს, მშრალი ტიპის სასაწყობე ფართის ვაკანტურობის კოეფიციენტი ბათუმში მცირედით შემცირდა და 28% შეადგინა. იგივე მაჩვენებელი სამაცივრე ფართებისათვის 4%-ით გაიზარდა და 48% შეადგინა. ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი B და C კლასის სასაწყობე ფართებისათვის მცირედით შემცირდა და გაუტოლდა 28%-ს და 32%-ს, შესაბამისად.

საშუალო იჯარა მშრალ საწყობებში ბათუმში (აშშ დოლარი/მ²)



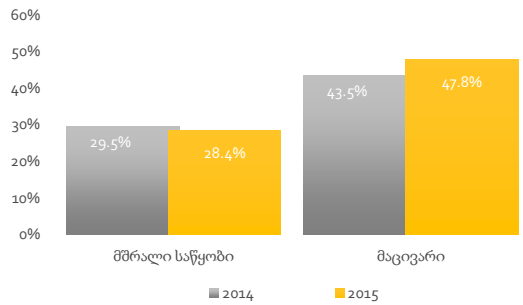
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

საშუალო იჯარა მაცივრებში ბათუმში (აშშ დოლარი/ტონა)



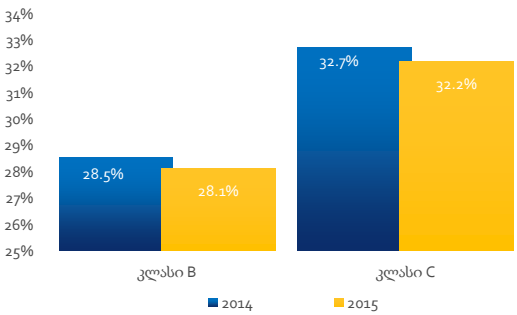
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ვაკანტურობის კოეფიციენტი ტიპების მიხედვით ბათუმში



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ვაკანტურობის კოეფიციენტი კლასების მიხედვით ბათუმში



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ბათუმში არსებული პროექტების რუკა

ბაზრის ძირითადი მოთამაშეები

დეველოპერი	მდებარეობა	უბანი	გაქირავებადი ფართი (მ²)	კლასი	ტიპი	ძირითადი დამქირავებლები
შპს ნათი +	ხახულის ქუჩა 37	2,400	B	მაცივარი	გაქირავებადი	N/A
შპს ანაგი	ლერმონტოვის ქუჩა 111	5,286	B	მაცივარი	გაქირავებადი	N/A
შპს იმპერიალი 2000	ბაგრატიონის ქუჩა 133	6,031	B	მშრალი	გაქირავებადი	ელიტ ელექტრონიქსი
ს.ს. თიბისი ბანკი	გენერალ აბაშიძის ქუჩა 18	5,000	B	მშრალი	გაქირავებადი	გუდვილი, ჯი-მარტი, წყალი მარგებელი
შპს სუბტროპიკი	გენერალ აბაშიძის ქუჩა 16	4,500	B	მშრალი	გაქირავებადი	N/A
ს.ს. ბათუმის საავეჯო ბამბუკის ფაბრიკა	სულხან-საბა ორბელიანის ქუჩა 7	5,600	B	მშრალი	გაქირავებადი	ნატახტარი

წყარო: დეველოპერები, ქონების მმართველები, კოლიერს ინტერნეიშენალი

Colliers INTERNATIONAL

ფოთის სასაწყობე ბაზრის მიმოხილვა

Accelerating success.

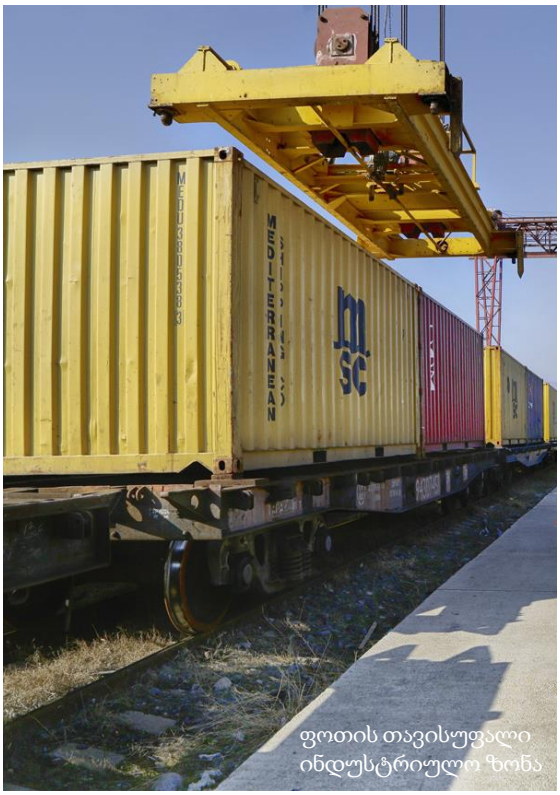
მიწოდება

ფოთში არსებული სასაწყობე ფართის ჯამური მოცულობა 115,000 მ²-ს შეადგენს, რომლის 33%-იც მფლობელთა მიერაა დაკავებული, ხოლო 65,000 მ² გაქირავებად სასაწყობე ფართს წარმოადგენს. ფოთში არსებული მაცივრების ჯამური ტევადობა 28,000 ტონას შეადგენს.

ფოთში სამრეწველო და სასაწყობე სექტორები სწრაფი ტემპით ვითარდება. ქალაქში არსებული შავი ზღვის ტერმინალი (რომელიც კომპანია "ATP Terminals"-მა შეიძინა) რეგიონის მშპ-ს 20%-ს ქმნის. პირველი თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა კავკასიის რეგიონში, ფოთში, 2010 წელს შეიქმნა, რომელსაც ამჟამად შპს „რაკია საქართველო თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა" მართავს.

მშრალი ტიპის სასაწყობე ფართის ჯამური მიწოდება 56,000 მ² უტოლდება, მაცივრები კი გაქირავებადი ფართის 28%-ს შეადგენს. სამაცივრე მეურნეობები ფოთში ახლადაშენებულ, თანამედროვე ტიპის შენობებშია განთავსებული და B კლასს მიეკუთვნება. B კლასის საწყობების წილი ჯამურ მიწოდებაში 70%-ს შეადგენს, ხოლო C კლასის საწყობებს უკავია 23,400 მ².

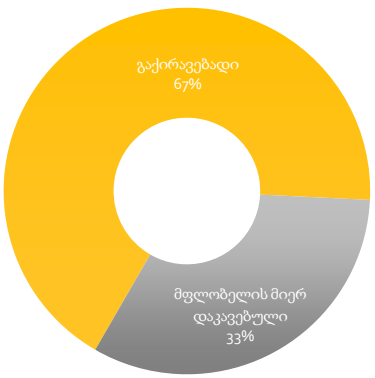
უახლოეს მომავალში, ფოთში, სასაწყობე ბაზარზე მნიშვნელოვანი ინვესტიციის განხორციელება არ იგეგმება.



მოთხოვნა

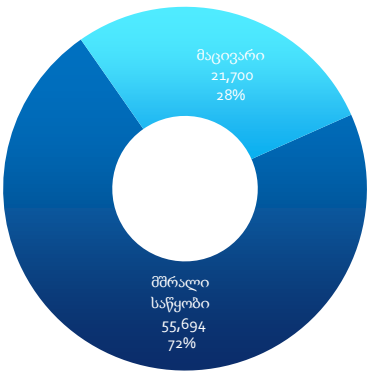
ფოთის გაქირავებადი სასაწყობე ფართის ძირითად მომხმარებლებს სატრანზიტო კომპანიები წარმოადგენს, რომლებიც ჯამური ფართის 85%-ს იკავებენ. აღსანიშნავია, ასევე ავტონაწილების კატეგორია, რომელზეც მოთხოვნის 10% მოდის.

საწყობების ჯამური ფართის განაწილება ფოთში 2015



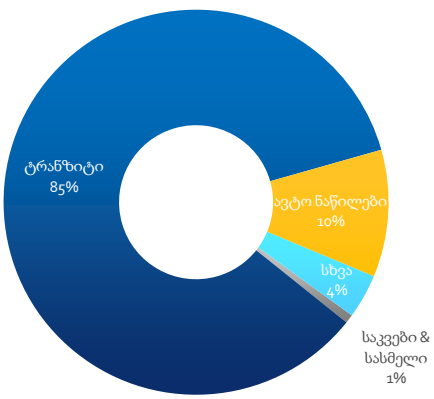
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მიწოდების განაწილება ტიპების მიხედვით ფოთში (მ²)
2015



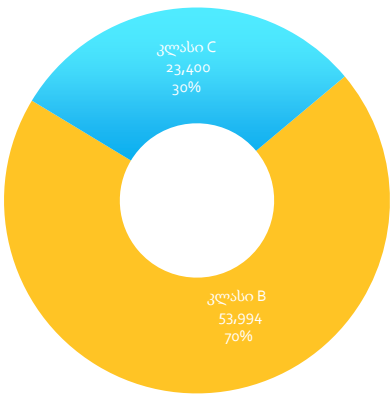
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მოთხოვნის განაწილება კატეგორიების მიხედვით ფოთში
2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

მიწოდების განაწილება კლასების მიხედვით ფოთში (მ²)
2015



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

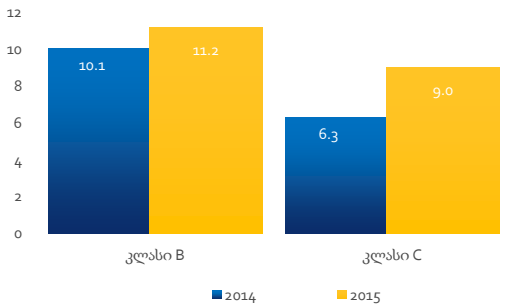
ფოთის თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა

ძირითადი მაჩვენებლები

ვინაიდან ფოთი სატრანზიტო ქალაქია და შესაბამისად, საქონლის უმრავლესობა ფოთში მხოლოდ დროის მცირე პერიოდით ინახება (ჩვეულებრივ, რამოდენიმე დღის განმავლობაში), მათ განბაჟებამდე, ფოთში იჯარის ღირებულების გამოანგარიშება მ²-ის ნაცვლად წონის (ტონა) მიხედვით წარმოებს. იჯარის საშუალო ღირებულება B კლასის მშრალი ტიპის სასაწყობე ფართზე 1 ტონა სასაწყობე საქონელზე, 1.1 აშშ დოლარით გაიზარდა 2015 წელს, 2014 წელთან შედარებით და 11.2 აშშ დოლარი შეადგინა. ზრდა განსაკუთრებით საგრძნობი იყო C კლასის საწყობების იჯარის ღირებულებაში და 9 აშშ დოლარი შეადგინა 2015 წელს, მაცივრების იჯარა კი 1 ტონაზე 15 აშშ დოლარამდე შემცირდა.

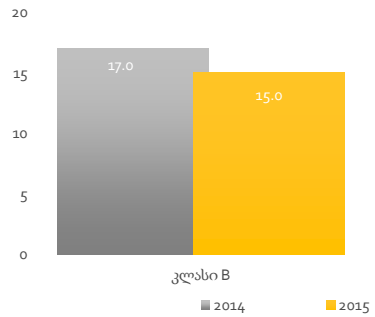
2015 წელს, მშრალი საწყობების ვაკანტურობის კოეფიციენტი ფოთში მკვეთრად შემცირდა და 17.5% შეადგინა. იგივე მაჩვენებელი მაცივრებისთვის მცირედით შემცირდა და 24%-ს გაუტოლდა. ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი B კლასის სასაწყობე ფართებისათვის ამჟამად 17%-ს შეადგენს, ხოლო C კლასის სასაწყობე ფართებისათვის - 25%-ს.

საშუალო იჯარა მშრალ საწყობებში ფოთში (აშშ დოლარი/ტონა)



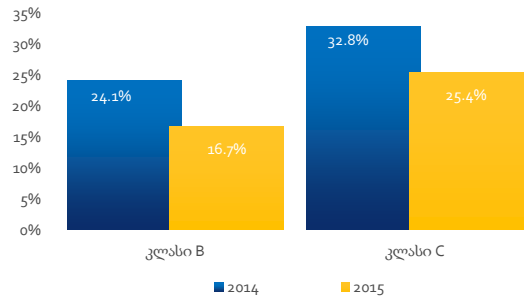
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

საშუალო იჯარა მაცივრებში ფოთში (აშშ დოლარი/ტონა)



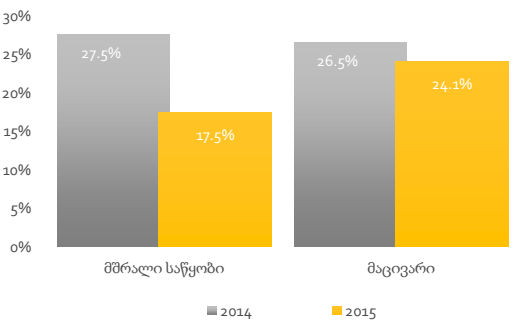
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ვაკანტურობის კოეფიციენტი კლასების მიხედვით ფოთში



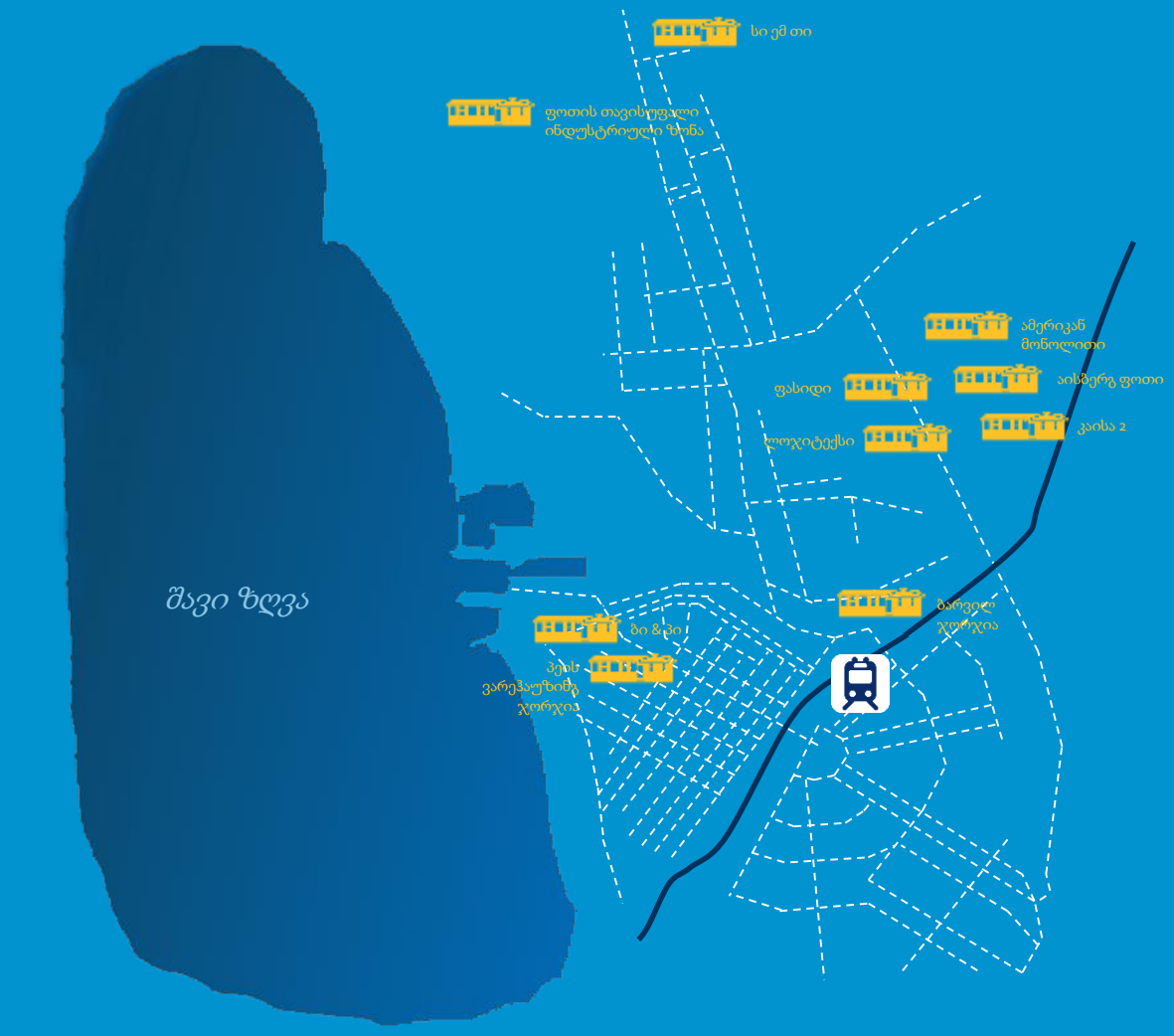
წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ვაკანტურობის კოეფიციენტი ტიპების მიხედვით ფოთში



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალი

ფოთში არსებული პროექტების რუკა



ბაზრის ძირითადი მოთამაშეები

დეველოპერი	მდებარეობა	უბანი	გაქირავებადი ფართი (მ²)	კლასი	ტიპი	ძირითადი დამქირავებლები
შპს ლოჯიტექსი	ლარნაკას ქუჩა, ცენტრი - მალთაყვა	9,000	B	მაცივარი	გაქირავებადი	N/A
შპს რაკიას საქართველოს თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა	ფოთის თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა	7,271	B	მშრალი	გაქირავებადი	N/A
შპს სი ემ თი	წმინდა გიორგის ქუჩა 35, ცენტრი მალთაყვა	5,700	B	მშრალი	გაქირავებადი	N/A
შპს ამერიკან მონოლითი	ლარნაკას ქუჩა, ცენტრი - მალთაყვა	4,716	B	მაცივარი	გაქირავებადი	სამხრეთ-აღმოსავლური ექსპორტის კორპორაცია
შპს პეის ვარეჰაუზინგ ჯორჯია	გეგიძის ქუჩა 15/39, ცენტრი მალთაყვა	4,530	B	მშრალი	გაქირავებადი	N/A
შპს აისბერგ ფოთი	ლარნაკას ქუჩა 7, ცენტრი მალთაყვა	4,200	B	მაცივარი	გაქირავებადი	მონტერეი ფარმსი

წყარო: დეველოპერები, ქონების მმართველები, კოლიერს ინტერნეიშენალი

გებრიუდერ ვაისი

დასკვნები და პერსპექტივები

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის სექტორებს შორის ინდუსტრიული ბაზარი ყველაზე ნაკლებად განვითარებულია. კომპანია „გებრიუდერ ვაისის" („Gebrüder Weiss") კუთვნილ, თბილისში არსებულ 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.

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, მანამდე სახელმწიფოს მფლობელობაში არსებული საწარმოო შენობები კერძო მესაკუთრეთა ხელში აღმოჩნდა. შედეგად მივიღეთ დაბალი კლასის სასაწყობე ფართების ზრდა და, ამჟამად, ამ შენობათა უმრავლესობა ადგილობრივი კომპანიების საკუთრებას წარმოადგენს. თბილისში არსებული A და B კლასის სასაწყობე ფართების უმრავლესობა საერთაშორისო და ადგილობრივი ბრენდების მიერ არის დაკავებული. აღსანიშნავია, რომ ექსპორტის შედარებით დაბალი დონე წარმოადგენს ერთ-ერთ ფაქტორს, რომელიც უარყოფითად ზემოქმედებს სასაწყობე ბაზრის ზრდაზე.

საქართველოს სტრატეგიული მდებარეობა და პოტენციალი, რომ გახდეს ევროპისა და დსთ/აზიის დამაკავშირებელი სატრანსპორტო კვანძი ქვეყანაში სასაწყობე ბაზრის განვითარების მნიშვნელოვან პირობას წარმოადგენს. გაზრდილი ინვესტიციები ინფრასტრუქტურაში, მათ შორის ქუთაისის აეროპორტში, ბაქო-თბილისი-ყარსის რკინიგზის მაგისტრალი და საქართველოს პორტის განვითარება ხელს შეუწყობს აღნიშნული სექტორის ზრდა-განვითარებას. ევროპასთან საქართველოს კავშირების გაღრმავება, რაც გამოიხატა ასოცირების შეთანხმებისა და ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სივრცის შესახებ შეთანხმების მიღწევით, და საჯარო ინფრასტრუქტურული საინვესტიციო ინიციატივები მნიშვნელოვან სტიმულს ქმნის ინდუსტრიული უძრავი ქონების განვითარებისთვის ქვეყანაში.

არსებული მიწოდების სიმცირე და A კლასის სასაწყობე ფართის დაბალი ვაკანტურობა აღნიშნულ პოტენციალზე მეტყველებს. ბოლო დროს ხელისუფლების მიერ ადგილობრივი მწარმოებლების მიმართ გამოჩენილი მხარდაჭერა ხელს შეუწყობს რეგიონალურ დონეზე მოთხოვნის ზრდას და ისეთი ქალაქების, როგორიცაა ქუთაისი და ხაშური, საკვანძო ქალაქებად ქცევას.

თავისუფალი ინდუსტრიული ზონების დაარსება ხელს შეუწყობს საქართველოს სამრეწველო და სასაწყობო ბაზრების განვითარებას, რაც, მოქნილ კანონმდებლობასთან სინთეზში ქმნის ჯანსაღ საინვესტიციო გარემოს, როგორც დიდი, ასევე დამწყები (ე.წ. „start-up") კომპანიებისათვის. დღესდღეობით საქართველოში უკვე შექმნილია ოთხი თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა. აქედან ორი მდებარეობს ქუთაისში, რომელიც მნიშვნელოვან ინდუსტრიულ ცენტრს წარმოადგენს საბჭოთა კავშირის ეპოქიდან მოყოლებული. ანაკლიაში „ღრმაწყლიანი პორტის" პროექტის გახორციელება და თავისუფალი ინდუსტრიული ზონის დაარსება დაეხმარება ქვეყანას, რათა მან სრულად გამოიყენოს ის პოტენციალი, რომელიც მას გააჩნია და ისარგებლოს მისი ხელსაყრელი ადგილმდებარეობით. აღნიშნული პროექტის დასრულება იგეგმება 2020 წლისათვის და, სავარაუდოდ, ეს იქნება აზიასა და ევროპას შორის ოდითგან არსებული უძველესი სავაჭრო გზებისათვის ახალი სულის შთაბერვა.

საქართველოს ახალი სარკინიგზო პროექტი - „რკინის აბრეშუმის გზა" - ხელს შეუწყობს საქართველოს მნიშვნელოვან სატრანსპორტო კვანძად ქცევას და ჩინეთთან სავაჭრო ურთიერთობების გაღრმავებას.

ქვეყნის მთავრობის მიერ გაცხადებული პოლიტიკა და ქვეყნის სტრატეგიული ადგილმდებარეობა საქართველოს აძლევს მეზობელ ქვეყნებისათვის რეგიონალურ ცენტრად ქცევის შესაძლებლობას. ქვეყანაში ფართომასშტაბიანი საერთაშორისო სადისტრიბუციო კომპანიების შემოსვლა და წარმოების ზრდა ასევე ხელს შეუწყობს თბილისის სასაწყობე ბაზრის ზრდა-განვითარებას.

იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს შედარებით ვიწრო ეკონომიკური ბაზა გააჩნია, უძრავი ქონების ბაზრის პოტენციალი, სავარაუდოდ, მოკრძალებული დარჩება უახლოესი წლების განმავლობაში, თუმცა ქვეყნის მდგრადი ეკონომიკური ზრდა და ინიციატივები სახელმწიფო ინვესტიციების თაობაზე ქმნის აღნიშნული ბაზრის ზრდისა და განვითარების მყარ წინაპირობას.

1

დანართი

უძრავი ქონების რეგისტრაცია და მშენებლობის ნებართვები

საკუთრების რეგისტრაცია

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

კერძო გარიგების შემთხვევაში მყიდველს აქვს 2 სახის არჩევანის გაკეთების საშუალება:

- ნოტარიუსის საშუალებით - ხელშეკრულების შედგენა და დაკანონება ნოტარიუსის მიერ და მისი შემდგომი რეგისტრაცია. ნოტარიუსი აღიარებს ხელშეკრულების შინაარსისა და ლეგალიზაციის პასუხისმგებლობას. ამ პროცესში აუცილებელია თარჯიმნის დასწრება და მისი ხელმოწერის დაფიქსირება დოკუმენტზე იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება ორენოვანია, სადაც თარჯიმანი იღებს პასუხისმგებლობას თარგმანის სიზუსტესა და ავთენტურობაზე. ორენოვანი დოკუმენტის მომზადების და დაკანონების დრო დადგენილი არ არის და დამოკიდებულია ნოტარიუსზე;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით - ნასყიდობის ხელშეკრულების ლეგალიზაციისა 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;

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

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

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 წარდება სააგენტოს);
- 1 სამუშაო დღეში - 150 ლარი + 5 ლარი დოკუმენტების დამოწმება;
- ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში ჩაბარების დღესვე - 200 ლარი + 5 ლარი

საჯარო რეესტრის 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 - 15ლარი (6.6 აშშ დოლარი)
- იგივე სამუშაო დღე - 50 ლარი (22 აშშ დოლარი)

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 ქალაქთმშენებლობითი 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, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის 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, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის 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, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის 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, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის 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.

ეტაპი II

18 დღე II და III კლასის შენობებისთვის;

20 დღე IV კლასის ყველა შენობისთვის გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის 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 ეხება:

III კლასის შენობა-ნაგებობებს, რომელთა ინტენსივობის კოეფიციენტი 1,500 მ^2-ია, ასევე იმ შენობებს, რომელთა სიმაღლეც 14 მ-მდეა და რომლებიც განლაგებული იქნება ტერიტორიებზე, სადაც არ არსებობს ქალაქთმშენებლობის 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, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის 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 მ^2-ზე;

ინდუსტრიული ობიექტის მშენებლობის შემთხვევაში - 5 (ხუთი) ლარი (2.2 აშშ დოლარი) სამშენებლო ტერიტორიის 1 მ^2-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 ერთეულ სასტუმროზე, თავისუფლდებიან სამშენებლო ნებართვის მოსაკრებლის გადახდისაგან.

დანართი 2

გამოყენებული ინფორმაციის წყაროები, განმარტებები და დაშვებები

ინფორმაციის ძირითადი წყაროები

კვლევის მოზადების პროცესში ჩვენ ვიხელმძღვანელეთ ინფორმაციებით, რომლებიც მოვიძიეთ ქონების მენეჯერებისგან, მფლობელებისგან, დეველოპერებისგან და სამთავრობო სტრუქტურებისგან (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს სტატიტიკის ეროვნული სამსახური, საქართველოს ეროვნული ბანკი, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, ქალაქების მერიები და). კოლიერს ინტერნეიშენალის ევროპის ახლო აღმოსავლეთისა და აფრიკის ოფისის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას დავეყრდენით შედარებითი 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 დაშვებები

დსთ: დამოუკიდებელ სახელმწიფოთა თანამეგობრობა

DCFT: ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სივრცის შესახებ შეთანხმება

თიზ: თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა

მშპ: მთლიანი შიდა პროდუქტი

მ²: კვადრატული მეტრი

დღგ: დამატებითი ღირებულების გადასახადი

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, დღგ-სა და მომსახურების საფასურის გამოკლებით. მშრალი საწყობის იჯარის ფასი საქართველოს ქალაქებში გამოიანგარიშება კვადრატულ მეტრზე, გარდა ფოთისა, სადაც იჯარის გამოანგარიშება წარმოებს ტონაჟის მიხედვით. მაცივრების იჯარის ფასი გამოიანგარიშება ტონაჟის მიხედვით.

მაღალი დონის სასაწყობე ფართების შემოსავლიანობა (Prime Yield) : საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გადახდისთვისაც მზადაა ინვესტორი თანამედროვე სასაწყობე შენობის შეძენისას, 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 ≥ 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 ხარჯებსა 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.

საწყობების კლასიფიკაცია

ძირითადი კრიტერიუმები	კლასი A	კლასი B	კლასი C
შენობის ტიპი	თანამედროვე სასაწყობე შენობა, მსუბუქი ლითონკონსტრუქციებითა და ე.წ. "სენდვიჩის" კონსტრუქციებით აგებული	ახალ აშენებული ან გარემონტებული სასაწყობე შენობა	სამრეწველო დაწესებულება ან თბოიზოლაციით აღჭურვილი ანგარი
განაშენიანების კოეფიციენტი 40-45%	მოსწორებული ბეტონის იატაკი მტვრისგან დაცული ზედაპირით	მტვრისაგან დაცული ზედაპირი ან შიშველი ბეტონი	ასფალტი ან ბეტონის ფილა, შიშველი ბეტონი
იატაკი	სავალდებულო	არასავალდებულო	არასავალდებულო
ჭერის სიმაღლე 9-12 მ.	სავალდებულო	არასავალდებულო	არასავალდებულო
კონტროლირებადი ტემპერატურისა და სავენტილაციო სისტემა	სავალდებულო	სავალდებულო	არასავალდებულო
სახანძრო განგაშისა და ავტომატური ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემები	სავალდებულო	არასავალდებულო	არასავალდებულო
ალტერნატიული ენერგო წყაროები	სავალდებულო	არასავალდებულო	არასავალდებულო
დაცვის სიგნალიზაცია და ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემა	სავალდებულო	სავალდებულო	არასავალდებულო
ავტოსადგომი და სადგომი მძიმე მანქანებისა და სატვირთოებისათვის	სავალდებულო	სავალდებულო	არასავალდებულო
საოფისე ფართები	სავალდებულო	არასავალდებულო	არასავალდებულო
საშუალებები პერსონალის საჭიროებებისათვის (ტუალეტები, საშხაპეები, გასახდელები და ა.შ.)	სავალდებულო	სავალდებულო	არასავალდებულო
ოპტიკურ-ბოჭკოვანი ტელეკომუნიკაციები	სავალდებულო	არასავალდებულო	არასავალდებულო
შემოღობილი ტერიტორია, პერიმეტრზე უსაფრთხოების კონტროლი	სავალდებულო	სავალდებულო	არასავალდებულო
ძირითად მაგისტრალებთან სიახლოვე	სავალდებულო	არასავალდებულო	არასავალდებულო
უძრავი ქონების მართვა	საერთაშორისო ოპერატორი	ადგილობრივი ოპერატორი	ადგილობრივი ოპერატორი
სარკინიგზო მისადგომი	სავალდებულო	არასავალდებულო	არასავალდებულო

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 ქევხიშვილი 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