

ვასილ რუხაძე, ტობიას მოერშენი

თბილისის უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი

თბილისის უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი გვიჩვენებს, რომ უკანასკნელ წლებში ბინის ფასები უფრო სწრაფად იზრდებოდა ბინის ქირაზე. შედეგად, მესაკუთრეები ნაკლებ საიჯარო შემოსავალს იღებენ ყოველ ინვესტირებულ აშშ დოლარზე/ლარზე დღეს, ვიდრე რამდენიმე წლის წინ. აღნიშნული ტენდენცია შესაძლებელია აიხსნებოდეს გაუმჯობესებული პოლიტიკური და ეკონომიკური პირობებით, მაღალი ეკონომიკური ზრდის ტემპებით და მზარდი შემოსავლებით. კიდევ ერთ ფაქტორს წარმოადგენს ის, რომ სპეკულაციურ გარიგებებში მონაწილე უძრავი ქონების მყიდველები ზემოთ სწევენ ფასებს სამომავლო ფასების გაზრდის ძალზედ ოპტიმისტური მოლოდინის საფუძველზე. აღნიშნული სტატია წარმოადგენს ჩარჩოს თბილისის უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზისათვის, რომელიც დაფუძნებულია დასავლეთის ბიზნეს სკოლებში სასწავლო უძრავი ქონების სტანდარტულ ეკონომიკურ თეორიაზე. შემდგომი ანალიზია საჭირო ბოლოდროინდელი ბუმის წარმომქმნელი ფაქტორების რაოდენობრივი შეფასებისათვის.

შინაარსი

უძრავი ქონების ფასები თბილისში უფრო სწრაფად გაიზარდა ვიდრე ბინის ქირა და სამშენებლო ხარჯები. უკანასკნელი წლების მაღალი ზრდის შემდეგ, უძრავი ქონების ღირებულება მნიშვნელოვნად აღემატება ზღვრულ სამშენებლო ხარჯებს, რომლებიც წარმოადგენს უძრავი ქონების ფასების მთავარ მამოძრავებელ ძალას გრძელვადიან პესპექტივაში, სტანდარტული ეკონომიკური თეორიის თანახმად. სამშენებლო კომპანიები დადებითად იყენებენ მაღალ ფასებს ახალი უძრავი ქონების დიდი მოცულობის შესაქმნელად.

ჩამოყალიბდა ხელსაყრელი პირობები თბილისის უძრავი ქონების ბუმისათვის.

გაზრდილი მოთხოვნა, მაღალი ეკონომიკური ზრდის ტემპები, შედარებითი პოლიტიკური სტაბილურობა, ეკონომიკური საქმიანობის ლეგალიზაცია და საინვესტიციო ალტერნატივების არარსებობა წარმოადგენდა ბოლოდროინდელი ბუმის მყარ მამოძრავებელ ძალას.

შესაძლებელია ჭარბწარმოება. არსებობს რისკი, რომ სამშენებლო კომპანიები ჭარბ სამშენებლო ფართს შექმნიან, რადგან მათ ზედმეტად ოპტიმისტური მოლოდინი აქვთ სამომავლო მოთხოვნის შესახებ.

ბაზრის მონაწილეები მომზადებულიები უნდა იყონ. უძრავი ქონების მყიდველები და ინვესტორები არ უნდა ელოდებოდნენ ფასების მუდმივ ზრდას. უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანიებს უნდა ესმოდეთ, რომ საბოლოო ჯამში ფასები უნდა მიუახლოვდეს მშენებლობის ხარჯების, რაც შამცირებს მოგების მიღების შესაძლებლობებს. ბანკებმა უნდა შეაფასონ საკრედიტო რისკი, რომელიც დაკავშირებულია უძრავი ქონების კომერციულ გაქირავებასთან და საცხოვრებელი ფართობის დაგირავებასთან. ფასების ზრდის შენელების ან სულაც მათი შემცირების დროს საკრედიტო დანაკარგები სავარაუდოდ მოიმატებს. სახელმწიფო ორგანოები

ფრთხილად უნდა იყონ, რადგან ყოველგვარი სახის ბუმს თან მოსდევს საეჭვო
ეკონომიკური მოქმედება ბაზარზე.