

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი

ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტი

ხელნაწერის უფლებით

გიგა კიკორია

საცხოვრისის ბაზარი და მისი განვითარების პერსპექტივები საქართველოში

ეკონომიკის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

წარმოდგენილი დისერტაციის

ავტორეფერატი

თბილისი 2020

ნაშრომი შესრულებულია ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის ეკონომიკური და სოციალური სტატისტიკის კათედრაზე.

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: **ქეთევან მარშავა**  
ემერიტუსი პროფესორი,  
ივანე ჯავახიშვილის სახელობის  
თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი  
ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტი

ოფიციალური შემფასებლები: **გიორგი ცაავა**  
პროფესორი,  
საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი,  
ბიზნესტექნოლოგიების ფაკულტეტი  
**ლელა ბახტაძე**  
ასოცირებული პროფესორი,  
ივანე ჯავახიშვილის სახელობის  
თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი,  
ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტი

**დისერტაციის დაცვა შედგება:** 2020 წლის 24 დეკემბერს, 14:00 საათზე, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში, ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის სადისერტაციო ნაშრომის დაცვის კომისიის სხდომაზე.

**მისამართი:** 0186 თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. 2, თსუ X სასწავლო კორპუსი

სწავლული მდივანი,  
ასოცირებული პროფესორი

მ. ლობჯანიძე

## სარჩევი

თემის აქტუალობა .....	4
პრობლემის კვლევის მდგომარეობა .....	5
კვლევის მიზანი და ამოცანები.....	6
კვლევის საგანი და ობიექტი.....	7
კვლევის თეორიული და მეთოდოლოგიური საფუძვლები .....	7
ნაშრომის მეცნიერული სიახლე.....	8
ნაშრომის პრაქტიკული მნიშვნელობა .....	9
კვლევის შედეგების აპრობაცია და პუბლიკაცია .....	10
სადისერტაციო ნაშრომის სტრუქტურა.....	11
თავი 1. საცხოვრისის ბაზრის კვლევის ძირითადი მიმართულებები საქართველოსა და დანარჩენ მსოფლიოში.....	12
თავი 2. საცხოვრისის ბაზრის კონცეპტუალური ასპექტები.....	13
თავი 3. საცხოვრისის ბაზრის კვლევის მეთოდოლოგიური საკითხები .....	14
თავი 4. იპოთეკური სესხების მასტიმულირებელი როლი საცხოვრისის ბაზრის განვითარებაში და მისი ანალიზი .....	15
დასკვნები და რეკომენდაციები .....	16
გამოქვეყნებული შრომები .....	21

## თემის აქტუალობა

უკანასკნელი ათწლეულების განმავლობაში, უძრავი ქონების, განსაკუთრებით კი საცხოვრისის ბაზარი, მუდმივად არის აქტუალური განხილვის საგანი მთელს მსოფლიოში და საქართველოშიც. შესაბამისად, დღითიდღე იზრდება მისი მეცნიერული შესწავლის აუცილებლობა და ინტერესი. ბოლოდროინდელი კრიზისები დაკავშირებულია სწორედ უძრავი ქონების ბაზართან და დაბალი ლიკვიდობის მქონე სესხებთან.

საცხოვრისი მეტად აქტუალურია ადამიანის ცხოვრებაში, ვინაიდან იგი აკმაყოფილებს ფუნდამენტურ ადამიანურ მოთხოვნილებებს და ფართო სოციალური ეფექტი გააჩნია. ის მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ეკონომიკაში და გავლენას ახდენს ფინანსური სისტემის განვითარებაზე. ეკონომიკის ზრდა მუდმივად საჭიროებს ინვესტიციებს ინფრასტრუქტურაში, ასევე კაპიტალურ დანახარჯებს.

აღსანიშნავია, რომ ბოლო წლების განმავლობაში, შინამეურნეობების განკარგვადი შემოსავალი საქართველოს მასშტაბით გაიზარდა, რამაც კერძო საკუთრების ფლობაზე მოთხოვნაც გაზარდა. ერთი მხრივ, გრძელვადიანი მშენებლობებისა, მეორე მხრივ კი იპოთეკური სესხების დაფინანსებამ საბანკო სფეროს გააქტიურება გამოიწვია. შესაბამისად, საჭირო ხდება იმ მომხმარებელთა სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის შესწავლა, რომელთაც აღებული აქვთ სესხი საცხოვრისის შეძენის მიზნით.

ბინათმშენებლობა მომგებიან ბიზნესს წარმოადგენს, რადგან არსებობს ხალხის უწყვეტი მოთხოვნა ფლობდნენ საკუთარ საცხოვრისს, რაც უზრუნველყოფს მათ უსაფრთხოებას, დამოუკიდებლობასა და კონფიდენციალურობას. ეს, თავის მხრივ, სამშენებლო კომპანიებს შორის წარმოშობს მძაფრ კონკურენციას მოიზიდონ მყიდველთა დიდი რაოდენობა, რომელიც მათ პროექტებში ინვესტიციებს განახორციელებს. თუმცა, ჯერ კიდევ არარსებული ბინების ყიდვა დიდ რისკს

უკავშირდება, თუ ამ ბინების მშენებლობა დამოკიდებულია ისეთი ადამიანების კეთილ ნებაზე, რომლებიც მიდრეკილნი არიან არამართლზომიერი სქემების გამოყენებისკენ საკუთარი ინტერესების სასარგებლოდ.

მშენებლობის სექტორი საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი უმსხვილესი სექტორია. მოთხოვნას კი ამ სექტორში ქმნიან მომხმარებლები. შესაბამისად, თემის აქტუალობას ხაზს უსვამს იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა მზარდი რაოდენობა, რომლის შესწავლაც აუცილებელია, რათა მეცნიერული დასკვნები გავაკეთოთ და დავახასიათოთ ზოგადი სურათი, რომელიც ქმნის საცხოვრისზე მოთხოვნას.

### **პრობლემის კვლევის მდგომარეობა**

საქართველოში, საცხოვრისის ბაზრის კვლევების მხრივ, არც თუ სახარბიელო მდგომარეობაა, თუ არ ჩავთვლით ბოლოდროინდელ „თიბისი კაპიტალის“, Colliers International Georgia-სა და სს „გალტ & თაგარტის“ კვლევებს, რომლებიც ძირითადად დეველოპერების და ინვესტორების დაკვეთით ხორციელდება. აღნიშნულ კვლევებში არ არის მოცემული და დახასიათებული ის ძირითადი სოციალურ-ეკონომიკური ფაქტორები, რომლებიც უბიძგებს მომხმარებელს სესხის აღებისკენ საცხოვრისის შეძენის მიზნით.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკი 2015 წლიდან ახორციელებს მონაცემების გამოქვეყნებას სესხების მიზნობრიობის მიხედვით, თუმცა აქ მოცემულია მხოლოდ იპოთეკური სესხების მოცულობა და ხელშეკრულებების რაოდენობა რეგიონების მიხედვით და ვადიანობა, სესხის უზრუნველყოფასთან ერთად. აღნიშნული მონაცემები არ გვაწვდის იმ ინფორმაციას, თუ რა სქესობრივ-ასაკობრივ კატეგორიას აქვს აღებული ძირითადად იპოთეკური სესხები, რა მიზნობრიობით და რა წილი უჭირავს სესხების მიზნობრიობაში დაუსრულებელი საცხოვრისის შეძენის მოცულობას. ამ ინფორმაციას ფლობენ მხოლოდ კომერციული ბანკები, მათი შიგა მოხმარების მიზნით.

მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს ასოცირების ხელშეკრულება საქართველოსა და ევროკავშირს შორის, რომლის 286-ე მუხლში საუბარია საქართველოს სტატისტიკის სისტემის ევროპის სტატისტიკის სისტემასთან პროგრესული შესაბამისობის მიღწევაზე, საქსტატი დღემდე არ აწარმოებს საბინაო სტატისტიკას, რაც კიდევ უფრო პრობლემურს ხდის კვლევის ჩატარების შესაძლებლობას.

საქართველოს სამთავრობო პროგრამაში 2019-2020 აღნიშნულია, რომ დაიხურება ყველა ნგრევადი, სიცოცხლისათვის საშიში ობიექტი, რომელზეც არსებობს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა, თუმცა დღემდე არ არის განხორციელებული ბინების ჩანაცვლების პროგრამა.

### **კვლევის მიზანი და ამოცანები**

კვლევის მიზანია თბილისის საცხოვრისის ბაზარზე არსებული მდგომარეობის კომპლექსური შესწავლა და მის განვითარებაზე მოქმედი ფაქტორების წარმოჩენა. თბილისის საცხოვრისის ბაზარზე ისეთი საბაზრო კონიუნქტურაა ჩამოყალიბებული, რომ მოთხოვნა სჭარბობს მიწოდებას. საცხოვრისზე მოთხოვნის შესასწავლად კი აუცილებლად უნდა მოხდეს საცხოვრისის ბაზრის მომხმარებლების ქცევის ანალიზი. ეკონომიკაში ნებისმიერი გადაწყვეტილება მიიღება ადამიანების მიერ, შესაბამისად, კვლევის უმთავრესი მიზანია იმ ფაქტორების ანალიზი, რომლებიც უბიძგებს მომხმარებელს საცხოვრისის შეძენისკენ. კვლევის შედეგად, შეფასდება მომხმარებლის გადაწყვეტილებების მიზეზები და ვარიაციები სხვადასხვა მოცემულობისა და სიტუაციის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მაგალითზე. ემპირიული მონაცემების ანალიზის შედეგად საშუალება გვექნება, დავინახოთ საცხოვრისის ბაზრის განვითარების პერსპექტივები.

კვლევის მიზნის მისაღწევად საჭიროა შემდეგი ამოცანების გადაწყვეტა:

- არსებული თეორიული და პრაქტიკული მასალის გაცნობა/დამუშავება საქართველოსა და დანარჩენ მსოფლიოში;
- საცხოვრისის ბაზრის კონცეპტუალური ასპექტების ჩამოყალიბება;
- საცხოვრისის ბაზრის კვლევის მეთოდოლოგიური საკითხების მიმოხილვა;
- ქალაქ თბილისში არსებული კომერციული ბანკების მომხმარებლების გამოკითხვა, რომელთაც აქვთ იპოთეკური სესხი;
- მიღებული შედეგების ანალიზი და კვლევის საბოლოო მიზანთან შესაბამისობაში მოყვანა;
- საცხოვრისის ბაზრის პერსპექტივების შეფასება დარგის ექსპერტების მოსაზრებების საფუძველზე;
- დასკვნებისა და რეკომენდაციების ჩამოყალიბება.

### **კვლევის საგანი და ობიექტი**

კვლევის საგანს წარმოადგენს თბილისის საცხოვრისის ბაზარი, რომლის განვითარების მასტიმულირებელი ფაქტორია ინდივიდებზე გაცემული იპოთეკური სესხები, ხოლო კვლევის ობიექტია იპოთეკური სესხის მქონე მომხმარებლები, რომლებმაც შეიძინეს საცხოვრისი.

### **კვლევის თეორიული და მეთოდოლოგიური საფუძვლები**

კვლევის თეორიულ საფუძველს წარმოადგენს ქართველ და უცხოელ მეცნიერთა კვლევები, რომლებიც აღნიშნულ თემატიკას უკავშირდება. კვლევის ძირითად მეთოდოლოგიურ საფუძველს წარმოადგენს პროფესორების ალან ბრაიმენისა და ემა ბელის მიერ შექმნილი სახელმძღვანელო „ბიზნეს კვლევის მეთოდები“ და ნარემ მალჰოტრას სახელმძღვანელო „გამოყენებითი მარკეტინგული კვლევა“ (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research 2017). ნაშრომში გამოყენებულია

სადისერტაციო თემასთან დაკავშირებული ქართული და უცხოური ლიტერატურა, საერთაშორისო და კერძო ორგანიზაციების მეთოდოლოგიური ხასიათის რეკომენდაციები, ემპირიული სტატისტიკური მონაცემები და ინტერნეტრესურსებიდან მოძიებული მასალები.

გარდა ამისა, მეთოდოლოგიურ სახელმძღვანელოდ გამოყენებულია ფილიპ კოტლერის ნაშრომი „მარკეტინგის საფუძვლები“. აღნიშნული ავტორების სახელმძღვანელოებში დეტალურადაა მიმოხილული კვლევის მეთოდები, დიზაინი და ყველა ის საჭირო თეორიულ-პრაქტიკული ცოდნა, რაც მკვლევარს ესაჭიროება.

კვლევის პროცესში გამოყენებულ იქნა სხვადასხვა სტატისტიკური მეთოდი: დაკვირვების, დაჯგუფების, მარტივი შემთხვევითი შერჩევის, გრაფიკული და ცხრილური გამოსახვის და ა. შ. კვლევაში გამოყენებულია ასევე პრობიტ მოდელი და კლასტერული ანალიზი, რომელიც შესაბამისად, პროგრამების STATA და SPSS-ის დახმარებით განხორციელდა.

### **ნაშრომის მეცნიერული სიახლე**

სადისერტაციო ნაშრომში მიღებულია როგორც ზოგადი, ისე კონკრეტული თეორიული და პრაქტიკული მნიშვნელობის სიახლეები. კერძოდ, ავტორის მიერ ჩატარებული კვლევის შედეგად, სამეცნიერო ლიტერატურის განხილვის საფუძველზე:

- ჩამოყალიბებულია ახალი ჰიპოთეზები, რომ შინამეურნეობების შედარებით ახალგაზრდა წევრებში და დიდი ზომის შინამეურნეობებში უფრო მეტია, საცხოვრისის შეძენის მიზნით, იპოთეკური სესხის აღების ალბათობა.
- მონაცემთა ანალიზის შედეგად დამტკიცებულია ჰიპოთეზები, რომ მაღალი და სტაბილური სამსახურის მქონე ინდივიდები უფრო დიდი ალბათობით ფლობენ საცხოვრისს. ამასთან, საჯარო მოხელეობა საქართველოში არ



ასოცირდება სტაბილურ სამსახურთან, ვინაიდან, კადრების გადინების დონე მაღალია, რაც კომერციული ბანკებისთვის წარმოადგენს რისკ ფაქტორს.

- მოცემულია ავტორის მიერ ჩატარებული კვლევის შეზღუდვები, რამდენადაც კვლევამ მოიცვა კონკრეტული საბანკო პროდუქტი, კონკრეტული ქალაქი და კონკრეტული ბანკების მომხმარებელი. შემოღებულია ისეთი ცვლადები და მონაცემები, რომლებიც არ იყო გათვალისწინებული ქართულ ენაზე აქამდე არსებულ ემპირიულ კვლევებში.
- კლასტერული ანალიზის შედეგად შედარებულია ორი უმსხვილესი ბანკის იპოთეკური სესხის მომხმარებლები, რომლის თანახმადაც „თიბისი ბანკში“ შედარებით ახალგაზრდა სეგმენტია გამოვლენილი, ვიდრე „საქართველოს ბანკში“.
- წარმოდგენილია დარგის ექსპერტთა შეფასებები, რომელიც ემთხვევა ემპირიული კვლევის ძირითად შედეგებს.
- ექსპერტების მოსაზრებებით განმტკიცებულია ავტორის მიერ მოყვანილი სინგაპურისა და ჰონგ-კონგის გამოცდილების წარმატებით განხორციელების შესაძლებლობა საქართველოში.
- საუბარია საცხოვრისის ბაზრის პერსპექტივაზე COVID-19 პირობებში, რომ გრძელვადიან პერიოდში დეველოპერულ კომპანიებს არ ემუქრება კრიზისი და ფასები სტაბილურ დონეზე შენარჩუნდება.

### **ნაშრომის პრაქტიკული მნიშვნელობა**

ჩატარებული კვლევის შედეგად მიღებული დებულებები ემყარება სხვადასხვა ქართველი და უცხოელი მეცნიერის მიერ აქამდე არსებულ სამეცნიერო კვლევებს. ამავდროულად, მას სამეცნიერო ლიტერატურაში ახალი მიგნებებით შეაქვს თავისი წვლილი.

ნაშრომში მიღებული შედეგები მნიშვნელოვან დახმარებას გაუწევს ამ საკითხით დაინტერესებულ ფართო საზოგადოებას, რამდენადაც, იპოთეკური

სესხის მომხმარებლებზე არსებული კონფიდენციალური ინფორმაცია ძირითადად ინახება ბანკებში და არ არის ხელმისაწვდომი, რაც ართულებს მის მეცნიერულ შესწავლას.

ავტორის მიერ ჩატარებული კვლევის შედეგები საინტერესო იქნება, როგორც სამეცნიერო წრისათვის, ასევე საკითხით დაინტერესებული მკვლევარებისა და სტუდენტებისთვის. გარდა ამისა, ნაშრომი მნიშვნელოვან დახმარებას გაუწევს კომერციული ბანკების, დეველოპერული კომპანიებისა და მთავრობის ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლებს.

### **კვლევის შედეგების აპრობაცია და პუბლიკაცია**

კვლევის შედეგები წარდგენილ იქნა „გამოყენებითი ბიზნესისა და მენეჯმენტის“ საერთაშორისო კონფერენციაზე ქალაქ პორტოში 2020 წელს და გამოქვეყნდა სამ რეცენზირებად ჟურნალში (ჟურნალი „ეკონომიკა“; ჟურნალი „ეკონომიკა და ბიზნესი“, ჟურნალი „ეკონომისტი“. მათ შორის საზღვარგარეთ გამოცემულ მაღალრეიტინგულ ჟურნალში (Corvinus Journal of Sociology and Social Policy). ავტორის მიერ ჩატარებული კვლევა ფინანსურად მხარდაჭერილია თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სტუდენტური სამეცნიერო პროექტის ფარგლებში 2019 წელს. გარდა ამისა, ავტორი „ერასმუს+“ პროგრამის ფარგლებში მუშაობდა ნაშრომებზე, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია დისერტაციასთან. ნაშრომი აპრობირებულია ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკური და სოციალური სტატისტიკის კათედრაზე, სადაც იგი მოწონებულ და რეკომენდირებულ იქნა საჯარო დაცვისათვის.

## სადისერტაციო ნაშრომის სტრუქტურა

შესავალი.....	3
თავი 1. საცხოვრისის ბაზრის კვლევის ძირითადი მიმართულებები საქართველოსა და დანარჩენ მსოფლიოში .....	9
1.1 არსებული კვლევები საქართველოში.....	9
1.2 მეცნიერ-მკვლევართა მიგნებები და ემპირიული კვლევის შედეგები .....	13
თავი 2. საცხოვრისის ბაზრის კონცეპტუალური ასპექტები.....	27
2.1 მოთხოვნა და მიწოდება საცხოვრისის ბაზარზე.....	27
2.2 იპოთეკური სესხები და მასთან დაკავშირებული რისკები .....	37
2.3 საბინაო პოლიტიკა საქართველოში და საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა.....	49
2.4 კვლევის ირგვლივ არსებული შეზღუდვები და ჰიპოთეზები .....	68
2.5 Covid-19 პანდემიის გავლენა უძრავი ქონების ბაზარზე.....	69
2.6 საცხოვრისის ბაზრის გავლენა მოსახლეობის ბუნებრივი მოძრაობის პროცესებზე .....	74
თავი 3. საცხოვრისის ბაზრის კვლევის მეთოდოლოგიური საკითხები .....	81
3.1 ბაზრის კვლევის მეთოდები .....	81
3.2 კლასტერული ანალიზი.....	111
თავი 4. იპოთეკური სესხების მასტიმულირებელი როლი საცხოვრისის ბაზრის განვითარებაში და მისი ანალიზი .....	116
4.1 აღწერითი სტატისტიკა.....	116
4.2. მონაცემთა კლასტერული ანალიზი.....	129
დასკვნები და რეკომენდაციები .....	132
ლიტერატურა .....	137
დანართები .....	146

## თავი 1. საცხოვრისის ბაზრის კვლევის ძირითადი მიმართულებები საქართველოსა და დანარჩენ მსოფლიოში

განხილულია საქართველოს მაგალითზე არსებული კვლევები და ანგარიშები, რომელიც უკავშირდება საცხოვრისის ბაზარს, მასზე მოქმედ ფაქტორებსა და პოლიტიკას.

მოცემულია სადისერტაციო ნაშრომის კვლევით კომპონენტთან დაკავშირებული უცხოელ მეცნიერ-მკვლევართა ძირითადი მიგნებები და ემპირიული კვლევის შედეგები, რომელიც კრიტიკულად არის შეფასებული. დახასიათებულია საცხოვრისის ბაზარზე მოქმედი ფაქტორები და შინამეურნეობების გადაწყვეტილებები ბინის ფლობასთან დაკავშირებით.

საუბარია პოსტ-საბჭოთა პერიოდზე, რომ 2000 წლიდან მოყოლებული, საქართველოში საცხოვრისის ბაზარი თანდათან გააქტიურდა და მეტ-ნაკლებად ზრდის ტენდენციით ხასიათდება. ხაზგასმულია, რომ საცხოვრისი აკმაყოფილებს ძირითად ადამიანურ მოთხოვნილებებს და ამასთანავე მნიშვნელოვანი როლი უჭირავს ურბანული ეკონომიკის განვითარებაში.

აღნიშნულია, რომ ბოლო წლების განმავლობაში, შინამეურნეობების განკარგვადი შემოსავლის ზრდამ კერძო საკუთრების ფლობაზე მოთხოვნაც გაზარდა. ერთი მხრივ, გრძელვადიანი მშენებლობებისა, მეორე მხრივ კი იპოთეკური სესხების დაფინანსებამ საბანკო სფეროს გააქტიურება გამოიწვია. ნათქვამია, რომ შინამეურნეობების საკრედიტო დავალიანება საქართველოში სწრაფი ტემპით განაგრძობს ზრდას, რაც საყურადღებოა მოსახლეობის ჭარბვალიანობის კუთხითაც და საჭიროებს სისტემურ შესწავლას.

ჩვენი სადისერტაციო თემის ფარგლებში საკითხს მივუძღვით იმ კომპანიების მხრიდანაც, რომლებიც გასცემენ კრედიტებს მომხმარებლებზე. ფინანსური ინსტიტუტები, კერძოდ ბანკები, ცდილობენ მომხმარებელთა მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებას. შესაბამისად, მომხმარებელთა სხვადასხვა ჯგუფის შესახებ

ინფორმაციის ცოდნა და მათთან ეფექტური კომუნიკაციის დამყარება მათთვის მნიშვნელოვანი ფაქტორს წარმოადგენს.

## თავი 2. საცხოვრისის ბაზრის კონცეპტუალური ასპექტები

მოცემული თავი ეხება საცხოვრისის დეფინიციას და ბაზარზე მოქმედი მიწოდებისა და მოთხოვნის დეტერმინანტების განხილვას. გაანალიზებულია 2008 წლის გლობალური კრიზისი და საცხოვრისის ბაზრის როლი მის განვითარებაში.

განხილულია საცხოვრისის ბაზრის მოთხოვნის ერთ-ერთი ძირითადი დეტერმინანტი - იპოთეკური სესხები. კრიტიკულად არის შეფასებული მისი მნიშვნელობა და მოცემულია შესაძლო რისკები, რომელიც თან ახლავს სესხის აღებას.

დახასიათებულია საცხოვრისის ბაზარზე მოქმედი ინდივიდები და მოცემულია თავად საცხოვრისის ძირითადი მახასიათებელი ფაქტორები, რომლითაც იგი განსხვავდება სხვა საქონელისაგან.

მოცემულია საერთაშორისო სავალუტო ფონდის მიერ შემოთავაზებული მახასიათებლები, რომლებიც გამოიყენება საცხოვრისის ფასის განსაზღვრის დროს.

განხილულია საბინაო პოლიტიკა საქართველოში საბჭოთა ხელისუფლებიდან მოყოლებული დღემდე. მოცემულია კონკრეტული ანალიზი და შეფასებები.

დახასიათებულია თანამედროვე მშენებლობის სექტორი და სამშენებლო ბაზარი საქართველოში. მოცემულია საცხოვრისის ფასები ბოლო წლების მიხედვით. საუბარია ბინათმშენებლობაზე და იმ შესაძლო რისკებზე, რომელიც თან ახლავს დაუსრულებელი საცხოვრისის შეძენას კონკრეტული მაგალითებით.

კრიტიკულად არის გაანალიზებული არსებული პრობლემები ბაზარზე და შეფასებულია საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა საქართველოში. მოყვანილია ახლად ინდუსტრიული აზიური ქვეყნების მაგალითი, რომლებმაც წარმატებით განახორციელეს საჯარო საცხოვრისის პროგრამა.

საუბარია უსახლკარობის პრობლემებზე საქართველოში და ეროვნული ბანკის მიერ დაწესებულ შეზღუდვებზე, რომელიც უკავშირდება იპოთეკური სესხით საცხოვრისის შექმნას. კრიტიკულად არის შეფასებული უსახლკარობის წინააღმდეგ არსებული მექანიზმები.

მოცემულია სადისერტაციო ნაშრომისთვის ჩატარებული კვლევის ირგვლივ არსებული შეზღუდვები და ძირითადი ჰიპოთეზები. საუბარია Covid-19 პანდემიის გავლენაზე, რომელიც უკავშირდება საცხოვრისის ბაზარს და შეფასებულია შესაძლო შედეგები.

შესწავლილია საცხოვრისის ბაზრის გავლენა, დემოგრაფიულ ვითარებაზე. მოცემულია წყვილური რეგრესიის მოდელი და შეფასებულია პატამეტრები (ქორწინება და ცოცხლად დაბადებულთა რიცხოვნობა). მოდელის შედეგმა დაგვანახა, რომ სამშენებლო კომპანიები ძირითადად ორიენტირებულნი არიან გაყიდვებზე და გადახდისუნარიან მომხმარებლებზე.

### **თავი 3. საცხოვრისის ბაზრის კვლევის მეთოდოლოგიური საკითხები**

მოცემულ თავში საუბარია მეცნიერული კვლევის სხვადასხვა მიდგომაზე, როგორცაა ინდუქციური და დედუქციური მიდგომა. განხილულია რაოდენობრივი და თვისებრივი კვლევების დადებითი და უარყოფითი მხარეები. საუბარია კვლევისთვის საჭირო მონაცემების მოპოვების ალტერნატიულ გზებზე. განხილულია სხვადასხვა კვლევის დიზაინი. შეფასებულია პირველადი და მეორადი მონაცემების გამოყენების მიზანშეწონილობა. საუბარია კვლევის სტრატეგიებზე და ინტერვიუს მეთოდებზე. დასაბუთებულია, თუ რატომ შეირჩა კვლევისთვის სწორედ რაოდენობრივი მიდგომა და სტრუქტურირებული კითხვარები. მოცემულია სქემები, რომელიც ნათლად ასახავს კვლევისთვის საჭირო ყველა ეტაპს შერჩევის ტექნიკების ჩათვლით.

მოცემულია კვლევის ტექნიკური მონაცემები და დახასიათებულია ის კონკრეტული ბანკები, რომლის მომხმარებლების გამოკითხვაც ჩატარდა.

**ცხრილი 3.1 კვლევის ტექნიკური მონაცემები**

<b>პოპულაცია</b>	18-65 ასაკის ინდივიდები
<b>ინფორმაციის შეგროვების მეთოდი</b>	პირისპირი ინტერვიუ/კითხვარი
<b>შერჩევა</b>	მარტივი შემთხვევითი შერჩევა
<b>შერჩევის ზომა</b>	358 ინდივიდი
<b>შერჩევის შეცდომა</b>	±5.28% (95%-იანი ნდობის ინტერვალი)
<b>საველე სამუშაოები</b>	2019 წლის აპრილი და აგვისტო

საუბარია შეგროვებული მონაცემების მეცნიერულ ანალიზზე, ცვლადების ტიპებზე და მათ ურთიერთმიმართებაზე. განხილულია ეკონომეტრიკული საშედეგო მოდელები და წარმოდგენილია მათი სინტაქსი, რომელიც გამოყენებულია პროგრამა STATA-ში.

გარდა ამისა, წარმოდგენილია კლასტერული ანალიზის მთლიანი პროცესი, როგორცაა საკითხის ფორმულირება, მანძილის საზომისა და კლასტერიზაციის პროცედურის არჩევა, კლასტერების რაოდენობის შერჩევა და მათი ინტერპრეტაცია. დახასიათებულია უშუალოდ ანალიზისთვის გამოყენებული მეთოდი და მისი უპირატესობა.

**თავი 4. იპოთეკური სესხების მასტიმულირებელი როლი საცხოვრისის ბაზრის განვითარებაში და მისი ანალიზი**

მოცემულ თავში აქცენტი გაკეთებულია იპოთეკური სესხის მასტიმულირებელ როლზე, რომელიც განსაზღვრავს საცხოვრისის ბაზრის განვითარებას. აღწერილია და გაანალიზებულია უშუალოდ კვლევის შედეგები. დახასიათებულია კონკრეტულად ის ცვლადები, რომელიც უბიძგებს მომხმარებელს ბინის შეძენისკენ და მოცემულია პრობიტ მოდელი:

ალბათობა ( $Y_i = 1$ ) =  $\phi$  ( $\beta_0 + \beta_1$ ასაკი $i + \beta_2$ შინამეურნეობის ზომა $i + \beta_3$ ოჯახური მდგომარეობა $i + \beta_4$ შემოსავალი $i + \beta_5$ დამატებითი შემოსავალი $i + \beta_6$ სამსახურებრივი სტატუსი $i + \beta_7$ ქესი $i$ )

სადაც დამოუკიდებელი ცვლადი  $Y_i$  განსაზღვრავს ინდივიდისთვის დასრულებული საცხოვრისის ფლობის ალბათობას,  $i$  - წარმოადგენს ინდიქსს თითოეული ინდივიდისათვის, ხოლო  $\phi$  აღნიშნავს სტანდარტული ნორმალური განაწილების ფუნქციას.

მოდელის შეფასების შედეგად გამოტანილია მომხმარებლის გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებული დასკვნები.

### დასკვნები და რეკომენდაციები

თბილისის საცხოვრისის ბაზარზე მოთხოვნა სჭარბობს მიწოდებას, ანუ „საცხოვრისი დეფიციტური საქონელია“. მოთხოვნა მიწოდების დაბალანსების პრობლემას სიმწვავეს მატებს ქვეყნის მოსახლეობის სამეურნეო და კულტურული ცხოვრების კონცენტრირება დედაქალაქში, საცხოვრისით უზრუნველყოფის დაბალი დონე, სამშენებლო კომპანიების საქმიანობის დრამატული შედეგები. ამავდროულად, არსებული საცხოვრისის მარაგი უკვე მოძველებულია, რაც გამოწვეულია ეგრეთ წოდებული „ხრუშჩოვკების“ რაოდენობით. მისი ჩანაცვლება საკმაოდ კარგ საინვესტიციო შესაძლებლობას წარმოადგენს სამშენებლო კომპანიებისთვის.

საცხოვრისის ბაზარს მულტიპლიკატორული ეფექტი გააჩნია, ვინაიდან იგი ხელს უწყობს დასაქმების პრობლემის გადაწყვეტას და ასტიმულირებს ადგილობრივი საქონლისა და მომსახურების წარმოებას.

საცხოვრისის ბაზრის შესახებ ინფორმაციის მოძიების შედეგად, როგორც ვნახეთ, არ არსებობს ინფორმაცია, რომელზე დაყრდნობითაც მოვახდენთ შინამეურნეობების და მომხმარებლის კვლევას მეცნიერულ დონეზე. შესაბამისად, არ გვაქვს მონაცემთა ბაზა, რომელიც გვაძლევს მონაცემებს შინამეურნეობების



დანაზოგებისა და სესხების შესახებ იმდენად, რამდენადაც ამას ემპირიული კვლევის ჩატარება მოითხოვს.

სამომავლოდ, კარგი იქნება, თუ საკრედიტო ბიუროები (კრედიტინფო) შეძლებენ ისეთი მულტიდისციპლინური მიკრომონაცემთა ბაზის შექმნას, რომელიც შეისწავლის დემოგრაფიულ პროცესებსაც და ეს ხელმისაწვდომი იქნება მკვლევარებისთვის, რათა მათ შეძლონ ემპირიული ანალიზის ჩატარება და ბაზრის ტენდენციების დახასიათება მრავალი ცვლადის კორელაციით. ინდივიდუალური მონაცემები, როგორცაა სამომხმარებლო და იპოთეკური სესხების შესახებ ინფორმაცია და მომხმარებელთა სხვა მახასიათებლები, როგორც წესი, ინახება კრედიტ ინფოს მონაცემთა ბაზაში. შესაბამისად, საჭიროა რაიმე ფორმით მკვლევარებს ჰქონდეთ მათზე წვდომის შესაძლებლობა.

გარდა ამისა, დღემდე არ არსებობს ისეთი მონაცემთა ბაზა, რომლის მიხედვითაც შევძლებდით კომერციული ბანკებისა და კერძო მევახშეების მიერ გაცემული იპოთეკური სესხების რაოდენობის შედარებას და პრობლემის ანალიზს. ასევე, არ არსებობს მონაცემთა ბაზა, რომელიც მოახდენს უსახლკარო პირთა აღრიცხვას. სწორედ ამიტომ, მნიშვნელოვან სირთულეებს უკავშირდება უსახლკარობისა თუ სათანადო საცხოვრისის არქონის პრობლემის შესწავლა.

თბილისის მაგალითზე, იპოთეკური სესხების მომხმარებელთა კვლევამ მოგვცა ისეთი მონაცემები, რომელიც არ არის ხელმისაწვდომი ფართო აუდიტორიისთვის და მხოლოდ ბანკებში ინახება. კვლევის შედეგად შესაძლებლობა მოგვეცა გამოგვევლინა იპოთეკური სესხის ძირითადი მომხმარებლების სქესობრივ-ასაკობრივი ჭრილი.

კვლევის შედეგად გამოვლინდა, რომ იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა უმეტესობა მიეკუთვნება 25-44 წლამდე ასაკობრივ ჯგუფს. შესაბამისად, ადამიანები ახალგაზრდა ასაკში ცდილობენ უფრო მეტად გარისკონ და აიღონ გრძელვადიანი სესხი.

კვლევამ ასევე აჩვენა, რომ დაოჯახებული ადამიანები უფრო მეტად ფლობენ იპოთეკურ სესხს, ვიდრე დასაოჯახებელი ინდივიდები. ეს შეიძლება აიხსნას იმ ფაქტით, რომ ადამიანები ცდილობენ შეიძინონ საცხოვრისი ოჯახის ზრდასთან ერთად.

როგორც აღმოჩნდა, გრძელვადიანი იპოთეკური სესხით კერძო სექტორში დასაქმებულები უფრო მეტად სარგებლობენ, ვიდრე საჯარო სექტორში, მიუხედავად იმისა, რომ კერძო სექტორში უფრო მეტია კადრების გადინება, რაც სესხის გადაუხდელობის რისკებთანაა დაკავშირებული. გარდა ამისა, ის ინდივიდები, რომლებიც ფლობენ კერძო ბიზნესს, უფრო მეტი ნდობით სარგებლობენ ბანკებში.

საცხოვრისის ფლობის ალბათობასთან დაკავშირებული ცვლადებიდან სტატისტიკურად მნიშვნელოვანი აღმოჩნდა შემოსავალი და სამსახურებრივი სტატუსი. შედეგებმა აჩვენა, რომ რაც უფრო მაღალია შემოსავალი, მით უფრო მეტია იპოთეკური სესხის ფლობის ალბათობა და შედარებით ძვირადღირებული საცხოვრისის ფლობაც. ჩვენი შედეგების და ინფორმაციის თავისუფლების განვითარების ინსტიტუტის კვლევის თანახმად, საჯარო მოხელეობა საქართველოში არ ასოცირდება სტაბილურ სამსახურთან, ვინაიდან, გადინების დონე მაღალია. შესაბამისად, ადამიანები ამჯობინებენ მაღალ ანაზღაურებას და ხშირად კერძო სექტორში გადადიან. შემოსავლის დონე არის ის მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომლითაც აიხსნება იპოთეკური სესხის ფლობა საქართველოში. გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნებში, როგორცაა საქართველო, საჯარო სექტორში მუშაობა, ხშირად არც თუ ისე მაღალ ხელფასთან ასოცირდება. სწორედ ამიტომ, საჭიროა გადაიხედოს სახელფასო პოლიტიკა, რათა ადამიანებმა შეძლონ გრძელვადიანი იპოთეკური სესხით ბინის შეძენა და ბანკებმაც შეამცირონ რისკები.

ჩვენი კვლევის და სხვა კვლევების თანახმად, დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასი არ არის საკმარისი, რომ მომხმარებელმა

აიღოს იპოთეკური სესხი, შესაბამისად, საშუალო შემოსავლის მქონე მომხმარებლისთვის დგას საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობის პრობლემა.

კვლევის ძირითადი დასკვნაა ის ფაქტი, რომ მომხმარებელთა უმეტესობა იპოთეკურ სესხს იღებს დაუსრულებელი საცხოვრისის შესაძენად. ეს ზრდის რისკს, რომ სამშენებლო კომპანიის მფლობელებმა მომხმარებლების მიერ მიღებული თანხები არამიზნობრივად გამოიყენონ და კვლავ განმეორდეს თაღლითობის ფაქტები, როგორც ამას ადგილი ჰქონდა „ცენტრ პოინტის“ და სამშენებლო კომპანია „სვეტის“ საქმის მაგალითზე.

მომხმარებელთა შორის ჭარბობენ მამაკაცები, რაც შეიძლება აიხსნას იმ ფაქტით, რომ საშუალოდ მამაკაცების ხელფასი მეტია ქალების ხელფასთან შედარებით, შესაბამისად, მათი სესხზე ხელმისაწვდომობაც მაღალია.

მართალია, კვლევამ არ მოიცვა თბილისში მოქმედი თხუთმეტივე ბანკის მომხმარებლები, მაგრამ მისი მეშვეობით მოხდა ორი უმსხვილესი ბანკის იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა დახასიათება, რამაც საინტერესო მონაცემები მოგვცა, შეავსო არსებული კვლევები და მეცნიერული ჰიპოთეზებიც დაამტკიცა.

სამომავლოდ, მსგავს კვლევას, კითხვარში დამატებითი კითხვების ჩართვის საფუძველზე, შეუძლია ასევე განიხილოს ჰიპოთეზა - აქვს თუ არა გავლენა თაღლითობას მომხმარებელთა გადაწყვეტილებაზე გრძელვადიან პერიოდში და იყოს უფრო რეპრეზენტატული. გარდა ამისა, შესაძლებელია ისეთი ცვლადების დამატება, რომელიც ემპირიულ ლიტერატურაში გვხვდება, მაგალითად, განათლების დონე, ფინანსური განათლება და ა. შ.

კერძო სამშენებლო კომპანიებისა და სახელმწიფოს ერთობლივი ჩართულობით აუცილებელია შეიქმნას საბინაო ფონდები, რათა დაბალი შემოსავლის მქონე შინამეურნეობებს ჰქონდეთ შესაძლებლობა, რომ დაფინანსებით შეიძინონ საცხოვრისი და გადაიჭრას უსახლკარობის და საცხოვრისზე

ხელმისაწვდომობის პრობლემები. ამისათვის, უფრო აქტიურად უნდა მოხდეს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წახალისება და კონტროლის მექანიზმების შემუშავება სახელმწიფოს მიერ. ხოლო დაზარალებული ადამიანებისთვის, საცხოვრისით უზრუნველყოფა. სოციალური საცხოვრისის არარსებობა პრობლემას კიდევ უფრო ამწვავებს.

მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მეხუთე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ზრუნავს თითოეული მოქალაქისათვის სათანადო საცხოვრისით უზრუნველყოფაზე, ქვეყანას დღემდე არ აქვს უსახლკარობასთან ბრძოლის ერთიანი პოლიტიკა. შესაბამისად, საქართველოსთვის უსახლკარობა და საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა სერიოზულ პრობლემას წარმოადგენს.

აუცილებელია, რომ ადგილობრივი და ცენტრალური მთავრობის და ბიზნეს სექტორის წარმომადგენლების ერთიანი ძალისხმევით შეიქმნას საბინაო პოლიტიკა ეროვნულ დონეზე. ასევე, რეკომენდებულია შეიქმნას საკანონმდებლო ჩარჩო, რომელიც გაითვალისწინებს საბინაო სექტორის ყველა ასპექტს, დაკავშირებულს ურბანულ განვითარებასთან.

ახალი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიღებას თან უნდა ახლდეს იურიდიული დებულებები მათი აღსასრულებლად - ინსპექტირების გზით, მშენებლობის სხვადასხვა ეტაპზე, აგრეთვე მშენებლობის შემდგომ ეტაპზე - ხარისხის უზრუნველსაყოფად და ასევე, ის, რომ დეველოპერები არ დაარღვევენ ამ ნორმებს ნებართვების მიღების შემდეგ.

## გამოქვეყნებული შრომები

1. Bank Customer Clustering Using A Ward Method: Empirical Analysis Of Tbilisi, Georgia. უცხოურენოვანი ჟურნალი SEPIKE, N27, 2020;
2. Who can mortgage to buy a finished housing? An empirical analysis of a former Soviet republic. საკონფერენციო მასალები, International Conference of Applied Business and Management, პორტო, 2020;
3. „იპოთეკური სესხების როლი თბილისში ბინათმშენებლობის ბაზრის განვითარებაზე“, ჟურნალი ეკონომისტი, N2, თბილისი, 2020, სტატიის ლინკი;
4. „მსოფლიოს გლობალური ფინანსური და ეკონომიკური კრიზისების ფაქტორთა ანალიზი“, ჟურნალი ეკონომიკა და ბიზნესი, N3, თბილისი 2018, სტატიის ლინკი.
5. „საქართველოში უძრავი ქონების, როგორც საცხოვრისის, ხელმისაწვდომობა“, დარგობრივი ეკონომიკა, ჟურნალი ეკონომიკა, N1, თბილისი, 2017. სტატიის ლინკი.