

უცხოური ინვესტიციები და უძრავი ქონების ბაზრის მომავალი საქართველოში

ნათია გადელია*

გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, საქართველო

*პასუხისმგებელი ავტორი: Natiagadelia@yahoo.com

რეზიუმე. საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარმა განიცადა შესამჩნევი ზრდა ბოლო წლებში, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების (FDI) მატებით. ეს კვლევა განიხილავს უცხოური ინვესტიციების როლს უძრავი ქონების ბაზრის ჩამოყალიბებაში, ხაზს უსვამს მათ წვლილს ბაზრის განვითარებაში, ქონების ღირებულების შეფასებასა და ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებაში. სტატია იკვლევს, თუ როგორ მოქმედებს საქართველოს განვითარებადი მარეგულირებელი ჩარჩო ინვესტორების ნდობაზე და ბაზრის სტაბილურობაზე, ეხმიანება როგორც სარგებელს, ასევე პოტენციურ რისკებს, რომლებიც დაკავშირებულია გარე კაპიტალზე დიდ დამოკიდებულებასთან. ძირითადი გამოწვევები, მათ შორის ბაზრის ცვალებადობა, მარეგულირებელი ბარიერები და დაბალტექნოლოგიურ ინდუსტრიებზე ზედმეტად დამოკიდებულება, შესწავლილია განათლებისა და მაღალტექნოლოგიურ ინდუსტრიებში ინვესტიციების მზარდ საჭიროებასთან ერთად, უახლესი ტენდენციების გაანალიზებითა და მომავალი მოვლენების პროგნოზით. სტატია სრულყოფილ მიმოხილვას იძლევა უცხოური ინვესტიციების მამოძრავებელი ფაქტორების შესახებ საქართველოს უძრავი ქონების სექტორში. დასკვნები ადასტურებს, რომ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები თამაშობს გადამწყვეტ როლს ბაზრის მოდერნიზებაში, მისი გრძელვადიანი წარმატება დამოკიდებულია სტაბილურ მარეგულირებელ გარემოზე და სტრატეგიულ ინვესტიციებზე.

საკვანძო სიტყვები: პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები (FDI), საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი, ბაზრის ზრდა, ქონების ღირებულება, ინფრასტრუქტურის განვითარება, ბაზრის სტაბილურობა, უცხოური კაპიტალი, საინვესტიციო გამოწვევები

შესავალი

ინვესტიციების ბაზარი საქართველოში ბოლო წლებში სულ უფრო რთული და დინამიური ხდება, განიცდის უამრავ პრობლემას, რეკორდულ ზრდას და მომხმარებელთა უკმაყოფილების პერიოდებს. მიუხედავად ამ რყევებისა, ბოლოდროინდელი სტატისტიკა აჩვენებს, რომ სექტორში ინვესტიციებმა ყველა დროის მაქსიმუმს მიაღწია.

ინვესტიციები კვლავ იზრდება, 2023 წელი ბაზრისთვის მომგებიანი წელი აღმოჩნდა. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთმა ინდიკატორმა მცირე კლება დააფიქსირა, საერთო ტენდენცია კვლავ დადებითი იყო. Apex Development-ის ხელმძღვანელის გიორგი ბაქრაძის თქმით, წელს უძრავ ქონებაში ინვესტიციების სიხშირემ და მოცულობამ ისტორიულ დონეს მიაღწია. აღსანიშნავია, რომ ბაზარზე შემოვიდა ახალი ინვესტორების მნიშვნელოვანი ნაკადი, რომელთაგან ბევრს არ ჰქონდა გამოცდილება უძრავი ქონების სფეროში. ეს

ცვლილება ასახავს სექტორის მომგებიანობისა და გრძელვადიანი პოტენციალის მზარდ აღიარებას.

საკითხის პრობლემა: საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე უცხოური ინვესტიციების მზარდი შემოდინების მიუხედავად, შეზღუდულია იმის გაგება, თუ როგორ აყალიბებს ეს ინვესტიციები ბაზრის მომავალ ტრაექტორიას. გამოწვევა მდგომარეობს იმაში, რომ შეფასდეს, ხელს უწყობს თუ არა უცხოური ინვესტიციები მდგრად განვითარებას ან იწვევს პოტენციურ რისკებს, როგორიცაა ბაზრის არასტაბილურობა, ქონების გაბერილი ფასები ან არათანაბარი ეკონომიკური სარგებელი. კვლევა მიზნად ისახავს შეისწავლოს უცხოური ინვესტიციების გრძელვადიანი გავლენა უძრავი ქონების სექტორზე საქართველოში და გამოავლინოს ძირითადი ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენენ მის სტაბილურობასა და ზრდაზე.

თემის აქტუალობა: გლობალიზაციის კონტექსტში ინვესტიციების მოზიდვა არსებით აუცილებლობად იქცა ეკონომიკურ განვითარებაში მისი კრიტიკული როლის გამო. ისტორიულად, დიდი ხანი არ გასულა მას შემდეგ, რაც მთავრობამ დაიწყო პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების (FDI) მნიშვნელოვანი გავლენის აღიარება ეროვნულ ეკონომიკურ ზრდაზე. როგორც განვითარებულმა, ისე განვითარებადმა ქვეყნებმა გააცნობიერეს მისი მნიშვნელობა.

როგორც ქართული, ასევე საერთაშორისო გამოცდილებიდან გამომდინარე, ცხადია, რომ რამდენიმე ფაქტორი გავლენას ახდენს მნიშვნელოვანი უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის უნარზე. საქართველოს შემთხვევაში, არის გარკვეული გამოწვევები, როგორიცაა მცირე სამომხმარებლო ბაზარი, დაბალი კვალიფიკაციის მქონე სამუშაო ძალა. დადებითი მხარე ისაა, რომ საქართველომ დაინახა უწყვეტი გაუმჯობესება საკანონმდებლო ბაზაში, ეკონომიკური ლიბერალიზაცია (მე-16 ადგილი 152 ქვეყანას შორის 2023 წლის ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსში), ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულების ხელმოწერა და მისი სტრატეგიული გეოგრაფიული მდებარეობა.

მთლიანობაში, საქართველო რჩება მიმზიდველ მიმართულებად პირდაპირი უცხოური ინვესტიციებისთვის. თუმცა, საქართველოში უცხოელი ინვესტორები ხშირად ფოკუსირებული არიან ადგილობრივი ბაზრის ექსპლუატაციაზე იაფ მუშახელის გამოყენებით, რასაც ნაკლები წვლილი შეაქვს მაღალტექნოლოგიური და ექსპორტზე ორიენტირებული მრეწველობის განვითარებაში. აღსანიშნავია, რომ FDI ყოველთვის არ არის განპირობებული მასპინძელი ქვეყნის მიერ შემოთავაზებული უპირატესობებით, მაგრამ ხშირად გავლენას ახდენს ინვესტორის სამშობლოში არსებული ეკონომიკური პირობები და უფრო ფართო გლობალური მოვლენები, როგორიცაა ფინანსური და ეკონომიკური კრიზისები.

საქართველოში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის სექტორებს შორის პოტენციალია ენერგეტიკა, ტრანსპორტი, უძრავი ქონება, მშენებლობა და წარმოება. მეორე მხრივ, ინვესტორების ინტერესი სოფლის მეურნეობის მიმართ დაბალი რჩება, მიუხედავად

იმისა, რომ საქართველოს მთავრობა პრიორიტეტად აქცევს, ამ სექტორში ინვესტიციები მთლიან პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების 3%-ზე ნაკლებს შეადგენს.

მნიშვნელოვანია ხაზგასმით აღვნიშნოთ, რომ დღეს საქართველოს ექსპორტის 50%-ზე მეტი მოდის როგორც ქართული, ისე უცხოური მფლობელობის ორგანიზაციებზე, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ FDI მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ქვეყნის საექსპორტო სექტორის ჩამოყალიბებაში. თუმცა, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ეს დიდწილად მიღწეულია დაბალ-ტექნოლოგიური ინდუსტრიების ექსპლუატაციის გზით. იმისათვის, რომ საქართველომ აამაღლოს თავისი ეკონომიკა უფრო მაღალ დონეზე და გაზარდოს ექსპორტი როგორც რაოდენობრივად, ისე სტრუქტურულად, მან ყურადღება უნდა გაამახვილოს თანამედროვე ტექნოლოგიების ხელშეწყობაზე, რაც შეუძლებელია განათლებაში მნიშვნელოვანი ინვესტიციების გარეშე, მათ შორის პროფესიულ და ტექნიკურ მომზადებაში, ასევე საშუალო და უმაღლეს განათლებაში.

კვლევის მიზანი და ამოცანები: ამ სტატიის მიზანია გაანალიზოს პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოტივაცია და შეაფასოს მათი გავლენა საქართველოს ბაზრის ეკონომიკაზე, როგორც ეროვნული, ისე დარგობრივი მახასიათებლების გათვალისწინებით.

კვლევის მიზნიდან გამომდინარე კვლევის შემდეგი ამოცანებია:

- გამოავლინოს ფაქტორები, რომლებიც ხელს უწყობს ან აფერხებს ინვესტიციების მოზიდვას, ინვესტიციების მოტივაციის შესწავლას და მათი ეკონომიკური გავლენის შეფასებას საქართველოზე;
- გაანალიზდეს უცხოური ინვესტიციების ტენდენციები საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე, ფოკუსირება მოხდეს ბოლო მოვლენებზე და სამომავლო პოტენციალზე;
- საქართველოს უძრავი ქონების სექტორში უცხოური ინვესტიციების მამოძრავებელი ძირითადი ფაქტორების იდენტიფიცირება, მათ შორის ეკონომიკური, სამართლებრივი და ინფრასტრუქტურული გავლენები;
- შეფასდეს უცხოური ინვესტიციების გავლენა უძრავი ქონების ბაზრის ზრდაზე, ქონების ფასებზე და საქართველოს მთლიან ეკონომიკაზე;
- გაანალიზდეს გამოწვევები და ბარიერები, რომლებსაც აწყდებიან უცხოელი ინვესტორები საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე, მათ შორის მარეგულირებელი, პოლიტიკური და ბაზართან დაკავშირებული ფაქტორები;
- შეფასდეს უძრავი ქონების ბაზარზე უცხოური ინვესტიციების სამომავლო ტენდენციების პროგნოზირება ეკონომიკური პროგნოზების, ურბანული განვითარების გეგმებისა და ინვესტორების განწყობის საფუძველზე.

კვლევის ჰიპოთეზა: უცხოური ინვესტიციები გადამწყვეტ როლს თამაშობს საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის ზრდისა და მოდერნიზაციის საქმეში, რაც მნიშვნელოვან

პოზიტიურ გავლენას ახდენს ბაზრის განვითარებაზე, ქონების ღირებულებასა და ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებაზე. თუმცა, ამ ზრდის გრძელვადიანი მდგრადობა დამოკიდებულია საქართველოს საინვესტიციო მარეგულირებელი ჩარჩოს სტაბილურობაზე.

კვლევის საგანი: კვლევის საგანია უცხოური ინვესტიციების გავლენა საქართველოში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებასა და სამომავლო ტენდენციებზე.

კვლევის ობიექტი: კვლევის ობიექტია უძრავი ქონების ბაზარი საქართველოში, აქცენტი იმაზე, თუ რა გავლენას ახდენს უცხოური ინვესტიციები მის ზრდაზე, მდგრადობაზე და მომავალი გაფართოების პოტენციალზე.

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ამჟამინდელი მდგომარეობა

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი მნიშვნელოვან ტრანსფორმაციას განიცდის, რაც ძირითადად უცხოური ინვესტიციების შემოდინებითაა განპირობებული. საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარმა მნიშვნელოვანი ზრდა განიცადა ბოლო ათწლეულის განმავლობაში, ხელსაყრელი ეკონომიკური პირობებით და ინვესტორებისთვის ხელსაყრელი გარემოთი. გაიზარდა მოთხოვნა საცხოვრებელ, კომერციულ და სამრეწველო ობიექტებზე, განსაკუთრებით ისეთ ქალაქებში, როგორიცაა თბილისი, ბათუმი და ქუთაისი. ბოლო მონაცემებით, ამ ქალაქებში უძრავი ქონების ფასებმა აჩვენა თანმიმდევრული ზრდის ტენდენცია, რაც გამოწვეულია როგორც ადგილობრივი, ისე უცხოელი მყიდველების მხრიდან მოთხოვნის გაზრდით (სიხარულიძე, 2018).

ამ ზრდის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ასპექტია უძრავი ქონების ბაზრის დივერსიფიკაცია. მიუხედავად იმისა, რომ ტრადიციული საცხოვრებელი კომპლექსები კვლავ ძლიერია, არსებობს ტენდენცია შერეული დანიშნულების განაშენიანებისკენ, რომლებიც აერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს. ეს ცვლა ემსახურება მზარდ ურბანულ მოსახლეობას, რომელიც ეძებს კომფორტს და ხელმისაწვდომობას, რითაც ცვლის ურბანული ცხოვრების დინამიკას.

უცხოური ინვესტიციები საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის განუყოფელი ნაწილი გახდა, სადაც კაპიტალი შემოდის სხვადასხვა ქვეყნებიდან, განსაკუთრებით ევროკავშირიდან, თურქეთიდან, აშშ-დან და ა.შ. ამ კაპიტალის შემოდინებამ განაპირობა ახალი საცხოვრებელი კომპლექსების, კომერციული ფართების და ინფრასტრუქტურული პროექტების მშენებლობა, რაც მნიშვნელოვნად აუმჯობესებს საქართველოს ტერიტორიებს.

ერთ-ერთი თვალსაჩინო მაგალითია სასტუმროებისა და კურორტების განვითარება შავი ზღვის სანაპიროზე, განსაკუთრებით ბათუმში. ეს პროექტები არა მხოლოდ ემსახურება მზარდ ტურიზმის სექტორს, არამედ ამაღლებს ადგილობრივი სტუმართმოყვარეობის სტანდარტებს და იზიდავს მეტ ვიზიტორს რეგიონში. უცხოური ინვესტიციების ზრდამ ხელი შეუწყო თბილისში მაღალი დონის საცხოვრებელი კომპლექსების განვითარებას.

უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის ფაქტორები

საქართველოს სტრატეგიული მდებარეობა ევროპისა და აზიის გადაკვეთაზე ისტორიულად განაპირობებს მას, როგორც სასიცოცხლო ეკონომიკურ და რეგიონულ კერას. უცხოელი ინვესტორებისთვის ძირითადი უპირატესობებია დაბალი საგადასახადო ტვირთი, პირდაპირი და სამართლიანი საგადასახადო ადმინისტრირება, ბიზნესის კეთილგანწყობილი და კორუფციისგან თავისუფალი მთავრობა, სტაბილური და გონივრულად მართული საბანკო სისტემა, წვდომა ხმელეთზე და საჰაერო მარშრუტები, საიმედო ენერგია ვაჭრობისა და წარმოებისთვის, მოქნილი საქალაქთაშორისო კანონმდებლობა და დანაშაულის დაბალი დონე (საქართველოს მთავრობა).

სტრატეგიული დოკუმენტები, როგორიცაა „საქართველო 2021-2027“ ხაზს უსვამს, რომ ქვეყნის კონკურენტული სისუსტეები, როგორიცაა ბაზრის ზომა და გეოპოლიტიკური გამოწვევები, უნდა აინაზღაუროს ხელსაყრელი ბიზნეს გარემოს შექმნით. ეს, თავის მხრივ, სავარაუდოდ გაზრდის ინვესტიციებს და შექმნის დასაქმების შესაძლებლობებს (სიხარულიძე, 2018).

საქართველო, როგორც უცხოური ინვესტიციების მთავარი მიმართულება, მხარს უჭერს საერთაშორისო ორგანიზაციებს. მაგალითად, მსოფლიო ბანკი საქართველოს აღიარებს, როგორც ერთ-ერთ ყველაზე ღია ეკონომიკას უცხოური კაპიტალისთვის, განსაკუთრებით მის რეგიონში. კვლევამ აჩვენა, რომ შესწავლილი 33 სექტორში საქართველო - მონტენეგროს, ჩილესა და გვატემალის ქვეყნებთან ერთად - ავლენს სრულ ღიაობას უცხოური ინვესტიციების მიმართ, უცხოური კაპიტალის შეზღუდვის გარეშე, თუმცა ადგილობრივი ინვესტორების მხრიდან იყო შემფოთება იმის გამო, რომ ზეწოლა არ განხორციელდა (მსოფლიო ბანკი).

კვლევა ასევე აჩვენებს, რომ ქვეყანას არ გააჩნია მონოპოლისტური ან ოლიგოპოლისტური სტრუქტურები და არ არსებობს მნიშვნელოვანი ბარიერები საჭირო ლიცენზიების მისაღებად (თუმცა ზოგიერთი ქართველი ექსპერტი ვარაუდობს, რომ შესაძლოა პირიქით იყოს). მსოფლიო ბანკის მონაცემებით, საქართველო ერთ-ერთი გლობალური ლიდერია უცხოური შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიების რეგისტრაციის სიმარტივით და პროცესისთვის საჭირო დროის თვალსაზრისით. საქართველოში პროცედურას სულ ოთხი დღე სჭირდება, ჩინეთში კი სამ თვეზე მეტი, ხოლო ანგოლაში, რომელიც ბოლო ადგილზეა, პროცესი 263 დღეს გრძელდება (სიხარულიძე, 2018).

საქართველო ასევე გამოირჩევა გლობალურად ბიზნესის დასაწყებად საჭირო პროცედურების რაოდენობით, რომელშიც მხოლოდ ოთხი ნაბიჯია საჭირო, რომელთა დასრულება უცხოურ მშობელ კომპანიას შეუძლია ერთ დღეში. ეს ნაბიჯები მოიცავს: ა) დოკუმენტის ავტორიზაციას, ბ) რეგისტრაციის საფასურის გადახდას (160 ლარი), გ) კომპანიის რეგისტრაციას და შესაბამისი კოდების შეძენას და დ) კორპორატიული საბანკო ანგარიშის გახსნას.

საქართველოში ინვესტიციებისთვის საჭირო არ არის სამთავრობო ხელისუფლებისგან წინასწარი თანხმობის მიღება, რაც ამარტივებს პროცესს იმ მეწარმეებისთვის, რომლებიც ეძებენ დაფინანსებას. თუმცა, მიგვაჩნია, რომ მხოლოდ ეს არაადეკვატურია ქვეყნის მდგრადი განვითარებისთვის. მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ ინვესტიციების მოზიდვა

ინვესტორის მიერ არჩეულ ნებისმიერ სექტორში, არამედ ინვესტიციების წახალისება კრიტიკულ სფეროებში, რომლებიც მხარს უჭერენ ქვეყნის გრძელვადიან ზრდას, როგორცაა თანამედროვე ტექნოლოგიები, ინფრასტრუქტურა და ინოვაციები. გარდა ამისა, აღსანიშნავია, რომ მთავრობა უფრო კეთილგანწყობილია უცხოელი ინვესტორების მიმართ, ვიდრე შიდა ინვესტორებზე, რაც უარყოფითად აისახება ადგილობრივ ინვესტორებზე.

ეკონომიკური ზრდა და დასაქმების შესაძლებლობები

უცხოური ინვესტიციების გავლენა უძრავი ქონების სექტორის ფარგლებს გარეთაც ვრცელდება. ახალი ქონების მშენებლობა და განვითარება ქმნის სამუშაო შესაძლებლობებს, როგორც პირდაპირ, ასევე ირიბად, რაც ხელს უწყობს ქვეყნის მთლიან ეკონომიკურ ზრდას. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ინფორმაციით, სამშენებლო სექტორი ეკონომიკის ერთ-ერთ ყველაზე სწრაფად მზარდ სეგმენტად იქცა, რასაც უცხოური ინვესტიციები განაპირობებს.

გარდა ამისა, უცხოური ინვესტიციები აუმჯობესებს ადგილობრივი შრომის ხარისხს უნარებისა და ტექნოლოგიების გადაცემის გზით. საერთაშორისო დეველოპერებს ხშირად შემოჰყავთ მოწინავე სამშენებლო ტექნიკა და მართვის პრაქტიკა, რაც ამაღლებს ადგილობრივი სამშენებლო პრაქტიკის სტანდარტებს. ცოდნის ეს გადაცემა არა მხოლოდ სარგებელს მოუტანს უშუალო პროექტს, არამედ გრძელვადიან დადებით გავლენას ახდენს ადგილობრივ სამუშაო ძალაზე.

ბაზრის შეზღუდული ზომა, არაკვალიფიციური სამუშაო ძალა და სიღარიბის მაღალი დონე

ბაზრის შეზღუდული ზომა, არაკვალიფიციური სამუშაო ძალა და სიღარიბის მაღალი დონე ახასიათებს საქართველოს ეკონომიკურ გარემოს. გლობალური კონკურენტუნარიანობის ინდექსი, რომელმაც შეაფასა 148 ქვეყანა, მიუთითებს, რომ საქართველო ჩამორჩება რამდენიმე ძირითად სფეროში:

- ✓ ფინანსური სერვისების ხელმისაწვდომობა 83-ე ადგილზეა,
- ✓ სესხებზე წვდომა 98-ე ადგილზეა,
- ✓ ადგილობრივი ბაზრის ზომა (ინდექსი) 102-ე ადგილზეა,
- ✓ განათლების სისტემის ხარისხი 105-ე ადგილზეა,
- ✓ ტექნოლოგიების მიღება 117-ე ადგილზეა,
- ✓ კვლევისა და ტრენინგის შესაძლებლობები 130-ე ადგილზეა,
- ✓ უნივერსიტეტებსა და ინდუსტრიებს შორის თანამშრომლობა კვლევასა და განვითარებაში 132-ე ადგილზეა (Georgian National Statistics Office, 2024).

ეს ცუდი რეიტინგები ხაზს უსვამს იმას, თუ რატომ ავლენენ უცხოელი ინვესტორები საქართველოს მიმართ შეზღუდულ ინტერესს, რადგან ამ გამოწვევების გადასაჭრელად საჭირო ინვესტიცია არ განხორციელდება. ერთი მნიშვნელოვანი საკითხი, რომელიც გავლენას ახდენს საქართველოს მცირე ბაზარზე, არის სამუშაო ძალის დაბალი კვალიფიკაციის დონე, რაც მოითხოვს უცხოეთიდან სპეციალისტების დაქირავებას.

„საქართველო 2024“ ანგარიშის მიხედვით, ბოლო ათწლეულის განმავლობაში მიღწეული ეკონომიკური პროგრესი საკმარისად არ ეხებოდა სიღარიბის საკითხს. შესაბამისად, საქართველო ევროპისა და ცენტრალური აზიის ფარგლებში უთანასწორობის მხრივ „სამაგალითო“ ერებს შორისაა. ეს ვითარება გამოწვევას უქმნის პოტენციურ ინვესტორებს, რომლებიც საჭიროებენ არა მხოლოდ დაბალ გადასახადს ბიზნეს ოპერაციებისთვის, არამედ კვალიფიციური სამუშაო ძალისთვის. საქართველოში ჩვეულებრივად ჩანს, რომ დაბალი კვალიფიკაციის მქონე მუშაკებსაც კი არ სურთ მიიღონ დაბალი ხელფასები, მაშინ როცა მაღალკვალიფიციური პროფესიონალები ელიან ხელფასს ევროპის ხელფასებთან შედარებით.

წარმოება

მსოფლიო ამჟამად განიცდის მეოთხე ინდუსტრიულ რევოლუციას, რომელიც ხასიათდება ტექნოლოგიისა და რობოტიკის მიღწევებით, რაც იძლევა უფრო სწრაფად წარმოებას დაბალ ფასად ვიდრე ოდესმე. ეს ახალი ინდუსტრიული ერა იძლევა უპრეცედენტო შესაძლებლობებს ეკონომიკური გაფართოებისა და მდგრადი განვითარებისთვის ინდუსტრიების მოდერნიზაციისა და ეკონომიკური ნახტომის გზით. გარდა ამისა, ხელმისაწვდომი და ეფექტური სატრანსპორტო და საკომუნიკაციო მეთოდები საშუალებას აძლევს ქვეყნებს უფრო ეფექტურად ინტეგრირდნენ გლობალურ ღირებულებათა ჯაჭვში (Group, 2024).

ინდუსტრიულმა პოლიტიკამ დაიბრუნა პოპულარობა ბოლო ათწლეულის განმავლობაში, რადგან რამდენიმე ქვეყანამ მიაღწია ძლიერ ეკონომიკურ ზრდას ექსპორტზე ორიენტირებულ წარმოებაზე და მხარდამჭერ ინდუსტრიულ სტრატეგიაზე ფოკუსირების გარეშე. პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოზიდვა და მრავალეროვნული კორპორაციების ოპერაციები გახდა თანამედროვე ინდუსტრიული პოლიტიკის გადამწყვეტი ელემენტი (UNCTAD, 2024).

თუმცა, როგორც წარმოებაში ავტომატიზაცია იზრდება, ბიზნეს პროცესების გადატანის მნიშვნელობა მცირდება იაფი მუშახელის მქონე ქვეყნებში. გამოცდილი მუშახელის არსებობა, რომელიც განათლებული იყო მოწინავე ტექნიკის ავტომატიზებულ პირობებში მუშაობისთვის, პრიორიტეტულად გამოჩნდა. ეს ცვლილება მნიშვნელოვან გამოწვევებს უქმნის განვითარებად ქვეყნებს, რომელთაგან ბევრი ადრე ეყრდნობოდა დაბალი შრომის ხარჯებს ინვესტიციების მოსაზიდად. პარალელურად კონკურენცია გაძლიერდა განვითარებულ და განვითარებად ქვეყნებს შორის, ზოგიერთმა კომპანიამ აირჩია პროდუქციის დაბრუნება მშობლიურ ქვეყნებში, ტენდენცია, რომელიც ცნობილია როგორც გადანერგვა.

შედეგად, შეზღუდული ბაზრის მქონე განვითარებადი ქვეყნები განიცდიან გაძლიერებულ ზეწოლას, რადგან მრავალეროვნული კომპანიები ეძებენ ყველაზე ხელსაყრელ საინვესტიციო შესაძლებლობებს და პირობებს მომხმარებლებისთვის მაღალი ხარისხის საქონლის სწრაფად წარმოებისთვის.

გარდა ამისა, ცხოვრების დონის გაუმჯობესება მოითხოვს სამუშაო ადგილების შექმნას, რაც დიდწილად დამოკიდებულია შიდა წარმოების ზრდაზე. აქედან გამომდინარე, საინვესტიციო პოლიტიკა, რომელიც მიმართულია პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მიმართ, გახდა თანამედროვე ინდუსტრიული სტრატეგიების ძირითადი აქცენტი. გაეროს ვაჭრობისა და განვითარების კონფერენციის (UNCTAD) თანახმად, წარმატებული საინვესტიციო გეგმები უნდა მოიცავდეს არა მხოლოდ ინიციატივებს და სპეციალურ ეკონომიკურ ზონებს, არამედ ხელი უნდა შეუწყოს ინდუსტრიულ პოლიტიკასთან შესაბამის პრიორიტეტულ ქვესექტორებს ქვეყნის შიგნით ტექნოლოგიების გასაუმჯობესებლად (UNCTAD, 2024).

პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების შემოდინება წარმოების სექტორში აუცილებელია განვითარებადი ქვეყნების ინდუსტრიული წინსვლისთვის. შესაბამისად, საქართველომ პრიორიტეტი უნდა მიაწიოს შიდა წარმოების ზრდას და აქტიურად განახორციელოს ინვესტიციები მწარმოებელ სექტორში.

გამოწვევები და რისკები

მიუხედავად იმისა, რომ უცხოური ინვესტიციების შემოდინება უამრავ შესაძლებლობებს ქმნის, ის ასევე გარკვეულ გამოწვევებს აჩენს. ერთი მნიშვნელოვანი შემფოთება არის ბაზრის მერყეობა, რომელმაც შეიძლება წარმოშვას გლობალური ეკონომიკური პირობების რყევები. მაგალითად, ეკონომიკურმა ვარდნამ ან გეოპოლიტიკურმა დაძაბულობამ შეიძლება გავლენა მოახდინოს ინვესტორების ნდობაზე, რაც გამოიწვევს უძრავი ქონების განვითარების შენელებას.

გარდა ამისა, უცხოურ ინვესტიციებზე დამოკიდებულებამ შეიძლება შექმნას გარკვეული რისკები ადგილობრივ ბაზარზე. თუ განვითარების მნიშვნელოვანი ნაწილი უცხოური კაპიტალით არის განპირობებული, ინვესტიციების ნებისმიერმა გაყვანამ შეიძლება გამოიწვიოს არასტაბილურობა უძრავი ქონების სექტორში. აქედან გამომდინარე, საქართველოსთვის გადამწყვეტია უცხოური ინვესტიციების დაბალანსება ადგილობრივი ინიციატივებისა და მდგრადი განვითარების პრაქტიკის ხელშეწყობით.

მომავალი ტენდენციები, რომლებიც ჩამოყალიბებულია უცხოური ინვესტიციებით

მომავალში, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე შესაძლოა რამდენიმე ტენდენცია გაჩნდეს, რადგან უცხოური ინვესტიციები კვლავ მნიშვნელოვან როლს ასრულებენ. ერთ-ერთი ასეთი ტენდენციაა მდგრადობისა და მწვანე მშენებლობის პრაქტიკაზე მზარდი ყურადღება. გარემოსდაცვითი საკითხების შესახებ გლობალური ცნობიერების ამაღლებასთან ერთად, უცხოელი ინვესტორები სავარაუდოდ უპირატესობას პრიორიტეტულ პროექტებს ანიჭებენ, რომლებიც მოიცავს ენერგოეფექტურ ტექნოლოგიებს და მდგრად

მასალებს. ეს ცვლილება შეესაბამება საერთაშორისო სტანდარტებს და აძლიერებს საქართველოს მიმზიდველობას გარემოსდაცვითი ინვესტიორების მიმართ (სიხარულიძე, 2018).

კიდევ ერთი განვითარებადი ტენდენცია არის ჰკვიანი ქალაქების განვითარება, რომელიც გამოწვეულია ტექნოლოგიების მიღწევებით. ურბანიზაციის დაჩქარებასთან ერთად, გაიზრდება მოთხოვნა ინტელექტუალურ ინფრასტრუქტურაზე, რომელიც აუმჯობესებს დაკავშირებას და აუმჯობესებს ცხოვრების ხარისხს. უცხოური ინვესტიციები, სავარაუდოდ, გადაწყვეტ როლს ითამაშებს ასეთი ინიციატივების დაფინანსებაში, ტექნოლოგიების ინტეგრირებაში ურბანული დაგეგმარებასა და განვითარებაში.

მოკლევადიანი მოგება გრძელვადიანი სიცოცხლისუნარიანობის წინააღმდეგ

უცხოურმა ინვესტიციებმა საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი მოკლევადიანი სარგებელი, მათ შორის ქონების ღირებულების სწრაფი ზრდა და ბაზრის აქტივობის გაძლიერება. ქვეყანაში უცხოური კაპიტალის შემოდინებისას, დეველოპერები ხშირად იწყებენ ამბიციურ პროექტებს, რაც იწვევს მშენებლობის ზრდას, ახალი საცხოვრებლების შექმნას და ურბანული ტერიტორიების აღორძინებას. ინვესტიციების ამ ნაკადს ასევე შეუძლია ადგილობრივი ეკონომიკის სტიმულირება, სამუშაო ადგილების შექმნა და მოსახლეობაში ზრდისა და ოპტიმიზმის განცდა. ქონების ღირებულებებმა შეიძლება განიცადოს დრამატული ზრდა მოთხოვნის ზრდის გამო, რაც გამოწვეულია როგორც უცხოელი მყიდველებით, რომლებიც ეძებენ საინვესტიციო შესაძლებლობებს, ასევე ადგილობრივებით, რომლებსაც სურთ მონაწილეობა მიიღონ მზარდ ბაზარზე (სიხარულიძე, 2018).

თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ ეს მოკლევადიანი მოგება მიმზიდველია, მათ შეუძლიათ შენიღბოს უფრო ღრმა საკითხები, რომლებიც საფრთხეს უქმნის უძრავი ქონების ბაზრის გრძელვადიან სტაბილურობას. ერთ-ერთი მთავარი საფრთხეა ის არის, რომ ასეთი სწრაფი ზრდა შეიძლება არ იყოს მდგრადი. თუ უცხოელი ინვესტიორები საქართველოს განიხილავენ მხოლოდ როგორც მოკლევადიან შესაძლებლობას, მათ შეუძლიათ გააუქმონ ინვესტიციები მას შემდეგ, რაც გააცნობიერებენ შემცირებულ ანაზღაურებას ან გლობალური ეკონომიკური პირობების შეცვლას. ამ უეცარმა გამოსვლამ შეიძლება ადგილობრივი ბაზარი დაუცველი დატოვოს, რაც გამოიწვევს ქონების ღირებულების მკვეთრ შემცირებას და განვითარების პროექტების შეჩერებას, რომლებიც ეყრდნობა მუდმივ უცხოურ დაფინანსებას.

უფრო მეტიც, უცხოური ინვესტიციების მოზიდვაზე ფოკუსირებამ შეიძლება გამოიწვიოს გარე კაპიტალზე გადაჭარბებული დამოკიდებულება, რაც აფერხებს ადგილობრივი მრეწველობისა და მეწარმეობის ზრდას. რამდენადაც უცხოელი დეველოპერები თავიანთ ინტერესებს პრიორიტეტებს ანიჭებენ, ადგილობრივ ბიზნესს შეიძლება გაუჭირდეს კონკურენცია, შექმნას ეკონომიკა, რომელიც მგრძნობიარეა გარე ფაქტორების მიმართ. თუ გლობალური ეკონომიკური გარემო შეიცვლება - მაგალითად, ინვესტორ ქვეყნებში რეცესი-

ის გამო ან გეოპოლიტიკური დაძაბულობის მატების გამო - საქართველო შეიძლება აღმოჩნდეს შესუსტებული უძრავი ქონების ბაზრით, შემცირებული ინფრასტრუქტურის ინვესტიციებით და ადგილობრივი შესაძლებლობების ნაკლებობით, რომ შეავსოს სიცარიელე.

გარდა ამისა, მოკლევადიან მოგებაზე ხაზგასმამ შეიძლება გამოიწვიოს ცუდი დაგეგმვისა და განვითარების პრაქტიკა. სწრაფი მშენებლობა ხშირად უგულებელყოფს მდგრად პრაქტიკას, რაც იწვევს ისეთ საკითხებს, როგორიცაა არაადეკვატური ინფრასტრუქტურა, გარემოს დეგრადაცია და ურბანული გავრცელება. დროთა განმავლობაში, ამ ფაქტორებმა შეიძლება ხელი შეუწყოს მაცხოვრებლების ცხოვრების ხარისხის დაქვეითებას, რაც ძირს უთხრის იმ მიღწევებს, რომელთა გაძლიერებასაც უცხოური ინვესტიციები აპირებდა.

დასკვნა

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე უცხოური ინვესტიციების როლზე ჩატარებული კვლევა ადასტურებს ამ თემის აქტუალობას სექტორის ბოლოდროინდელი ზრდისა და განვითარებადი გამოწვევების გათვალისწინებით. როგორც ხაზგასმით აღინიშნა, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები (FDI) იყო მთავარი მამოძრავებელი ძალა საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მოდერნიზაციის საქმეში, რაც ხელს უწყობს ინფრასტრუქტურის განვითარებას და ქონების ღირებულების ამაღლებას. ბაზარმა ახალ სიმაღლეებს მიაღწია, 2023-2024 წელი უცხოური ინვესტიციებისთვის რეკორდული წელი აღმოჩნდა, რასაც მოწმობს ინდუსტრიის ლიდერების შეხედულებები, როგორიცაა გიორგი ბაქრაძე.

თუმცა, პრობლემა რჩება იმაში, რომ შეზღუდულია იმის გაგება, თუ როგორ აყალიბებს ეს უცხოური ინვესტიციები ბაზრის გრძელვადიან ტრაექტორიას. მიუხედავად იმისა, რომ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები უზრუნველყოფდა ბაზრის ზრდასა და ინფრასტრუქტურის განვითარებას მოკლევადიან სტიმულს, ჩნდება კითხვები ამ პროგრესის მდგრადობასთან დაკავშირებით. კვლევამ დაადასტურა, რომ ამ ინვესტიციების წარმატება გრძელვადიან პერსპექტივაში დიდად არის დამოკიდებული საქართველოს საინვესტიციო მარეგულირებელი ჩარჩოს სტაბილურობაზე.

მცირე სამომხმარებლო ბაზრისა და დაბალი კვალიფიკაციის მქონე სამუშაო ძალის მიუხედავად, ქვეყანა რჩება მიმზიდველი უცხოელი ინვესტორებისთვის ეკონომიკური ლიბერალიზაციის, სამართლებრივი რეფორმებისა და ხელსაყრელი მდებარეობის გამო. თუმცა, კვლევის შედეგებმა აჩვენა, რომ უცხოური ინვესტიციები ძირითადად ფოკუსირებულია დაბალტექნოლოგიურ ინდუსტრიებზე, რაც იწვევს შემოფოთებას ქვეყნის ტექნოლოგიურად წინსვლის შესაძლებლობის შესახებ განათლებაში მნიშვნელოვანი ინვესტიციებისა და კვალიფიციური მუშახელის განვითარების გარეშე.

კვლევის მიზანი იყო უცხოური ინვესტიციების გავლენის შეფასება საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე და გამოვლენილი ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენენ მის ზრდასა და სტაბილურობაზე. კვლევაში ასახული ამოცანები წარმატებით იქნა გადაწყვეტილი, რადგან კვლევამ გამოავლინა უცხოური ინვესტიციების ძირითადი ეკონომიკური, სამართლებრივი და ინფრასტრუქტურული მამოძრავებელი ძალა, გაანალიზა ტენდენციები

უძრავი ქონების სექტორში და შეისწავლა უცხოელი ინვესტორების წინაშე არსებული გამოწვევები. გარდა ამისა, კვლევამ დაადასტურა, რომ უცხოურ ინვესტიციებს ჰქონდათ ღრმა დადებითი გავლენა ბაზარზე, მაგრამ ასევე გამოავლინეს ასეთ კაპიტალზე ზედმეტად დამოკიდებულების რისკები და გრძელვადიანი ზრდის უზრუნველსაყოფად სტაბილური მარეგულირებელი გარემოს საჭიროება.

დასკვნის სახით, დადასტურდა ჰიპოთეზა, რომ უცხოური ინვესტიციები გადამწყვეტია საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ზრდისა და მოდერნიზაციისთვის, ასევე დადასტურდა, რომ ამ ზრდის მდგრადობა დამოკიდებულია სტაბილური მარეგულირებელი ჩარჩოს შენარჩუნებაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უცხოური ინვესტიციები მნიშვნელოვნად გარდაქმნის საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარს, აძლიერებს ეკონომიკურ ზრდას და აყალიბებს სამომავლო ტენდენციებს. მდგრადობისა და ტექნოლოგიური ინოვაციების გათვალისწინებით, საქართველოს შეუძლია პოზიციონირება მოახდინოს უძრავი ქონების რეგიონულ ბაზარზე წამყვან მოთამაშედ, რაც უზრუნველყოფს გრძელვადიან კეთილდღეობას და განვითარებას. ვინაიდან ქვეყანა აგრძელებს უცხოური ინვესტიციების მოზიდვას, მისი უძრავი ქონების ბაზრის მომავალი პერსპექტიულად გამოიყურება, რაც უამრავ შესაძლებლობებს სთავაზობს ადგილობრივ და საერთაშორისო დაინტერესებულ მხარეებს.

გამოყენებული ლიტერატურა

- Apixenti, G. (2023). The Impact of Foreign Investment on the Georgian Real Estate Market. *Journal of Economic Development in the Caucasus*, 11(3), 45-61.
- Charaia, V. (2014). Local investment climate and the role of (sustainable) FDI: The case of Georgia. *International Journal of Social, Behavioral, Educational, Economic, Business and Industrial Engineering*, 8(2), 425-428.
- Charaia, V. & Lashkhi, M. (2022). Foreign direct investments during the coronomic crisis and armed conflict in the neighbourhood, Case of Georgia. *Globalization and Business*, 7(13), 51-56.
- Georgian National Statistics Office. (2024). Real Estate Market Overview: Annual Report 2022. Geostat. Retrieved from <https://geostat.ge/en>
- <https://digitallibrary.tsu.ge/book/2019/feb/conferences/CHALLENGES-OF-GLOBALIZATION-IN-ECONOMICS-AND-BUSINESS-2019.pdf>
- Lashkhi, M. & Charaia, V. (2017). Investment development path and motivations for Foreign Direct Investment in Georgia. *World Academy of Science, Engineering and Technology, International Journal of Economics and Management Engineering*, 11(11), 3213.
- National Bank of Georgia. (2023). Foreign Direct Investment in Georgia: Quarterly Statistics. National Bank of Georgia. Retrieved from <https://nbg.gov.ge>
- Sikharulidze, D. (2018). Challenges of Globalization in Economics and Business. In *The Impact of Crowds in or Crowds out on the Domestic Investment* (pp. 352–358). Tbilisi.
- Sikharulidze, D. (2018b). *Industrial and Enterprise policy*. The European Union for Georgia and CSRDG.
- Sikharulidze, D. & Charaia, V. (2018). Oli paradigm and investment position of Georgia. *Globalization and Business*, 3(5), 71-78.
- UNCTAD. (2021). World Investment Report 2021: Investing in Sustainable Recovery. United Nations Conference on Trade and Development. https://unctad.org/system/files/official-document/wir2021_en.pdf
- World Bank Group. (2018). Georgia: From reformer to performer. A systematic country diagnostic. <http://hdl.handle.net/10986/29790>
- World Bank Group. (2024). Georgia: A New Growth Model. *World Bank Economic Review*, 16(4), 78-94. Retrieved from <https://documents.worldbank.org>

Foreign investments and the future of the real estate market in Georgia

Natia Gadelia*

Grigol Robakidze University, Georgia

***Corresponding author: Natiagadelia@yahoo.com**

Abstract. Georgia's real estate market has experienced significant growth in recent years, largely driven by an increase in foreign direct investment (FDI). This study examines the role of foreign investment in shaping the real estate market, highlighting their contribution to market development, property value appreciation, and infrastructure improvement. The article examines how Georgia's evolving regulatory framework affects investor confidence and market stability, addressing both the benefits and potential risks associated with heavy reliance on external capital. Key challenges, including market volatility, regulatory barriers, and overreliance on low-tech industries, are explored along with the growing need for investment in education and high-tech industries. By analyzing recent trends and forecasting future developments, this article provides a comprehensive overview of the drivers of foreign investment in Georgia's real estate sector. The findings confirm that FDI plays a critical role in market modernization, with its long-term success dependent on a stable regulatory environment and strategic investments.

Key words: Foreign Direct Investment (FDI), Georgian real estate market, market growth, property value, infrastructure development, market stability, foreign capital, investment challenges