

Tskaltubo

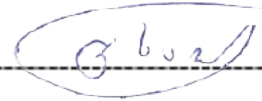


კვლევა


წყალტუბოს სენტრალური ნაწილის
განაშენიანების გზა

დანართი 3 სამშენებლო ფასების და უძრავი
ქონების ფასი

ავტორები: ჯუმბერ სავანელი
(ფინანსისტი)



თენგიზ ჯოხაძე
(ეკონომისტი)



საპროექტო ჯგუფი
შპს "ბაუ დიზაინი"

მიშა ბალიაშვილი
ანა ნაცვლიშვილი
შოთა დემეტრაშვილი
ნინო ხარშილაძე
ნუცა ლომსაძე
ელისაბედ არჩვაძე

საპროექტო ჯგუფის ხელმძღვანელი

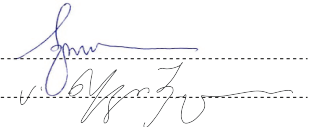
მარკო არდიელი

BAU

BAU DESIGN

BUREAU OF
ARCHITECTURE &
URBAN DESIGN

მ. ბალიაშვილი
ა. ნაცვლიშვილი



შემსყიდველი

საქართველოს რეგიონული
განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურისა და
სამინისტრო



შინაარსი:

1	წინასიტყვაობა	3
2	შენეზლობის ფასები.....	4
2.1	საცხოვრებელი ბინა.....	4
2.2	ოფისი.....	5
2.3	ინფლაცია	5
3	უმრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა	6

1 წინასიტყვაობა

ქალაქ წყალტუბოს ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავება ინიცირებულია წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ.

ქალაქ წყალტუბოს ტერიტორიაზე ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დავალებების შესადგენად რეკომენდაციები შემუშავებულია ქალაქის გენერალური გეგმის კონცეფციის საავტორო ჯგუფის მიერ.

გენგეგმის კონცეფციის თანახმად, ყველაზე მნიშვნელოვანი ცვლილებები იგეგმება საპროექტო ტერიტორიის ცენტრალურ ნაწილში (ცენტრალური პარკი, სანატორიუმების ტერიტორია, ბაზრის მიმდებარე ტერიტორია, საზოგადოებრივი ცენტრი, რკინიგზის სადგურის მიმდებარე ტერიტორია, პარკის წრიული საავტომობილო გზა, ცენტრალური ავტოსადგომი). ცენტრალური ტერიტორიის მიღმა დაგეგმილი ცვლილებები, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით არ ითვალისწინებს რადიკალურ ცვლილებებს და ძირითადად დაფუძნებულია არსებულ მდგომარეობის განვითარებაზე.

შესაბამისად, გენგეგმის კონცეფციის შემდგომ, პირველი რიგის სამუშაოს უნდა წარმოდგენდეს ცენტრალური ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის შემუშავება, რომელიც დააზუსტებს გენგეგმის კონცეფციაში გათვალისწინებულ საკითხებს.

ამის გარდა მნიშვნელოვანია ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიაზე, საქალაქო და ტურისტული ტერიტორიების შეკავშირებისათვის ახალი ცენტრის განვითარება. საავტორო ჯგუფის მიერ ქალაქის ტერიტორიაზე იდენტიფიცირებულია ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის არეალი.

ქალაქის საზოგადოებრივი ცენტრი წარმოადგენს ტერიტორიას რომელიც გადაჭიმულია 11.8 ჰა-ზე. ტერიტორია მოიცავს წყალტუბოს ბაზარს და მიმდებარე განაშენიანებას, რომელიც უნდა ჩამოყალიბდეს ურბანულ (ქალაქური ხასიათის) განაშენიანებად და ქალაქის სრულფასოვან ცენტრად. ტერიტორიის განვითარების მთავარი მიზანია ქალაქური და საკურორტო ნაწილების შეკავშირება, კომერციული და გასართობი ფუნქციების განვითარების ადგილის შექმნა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე პროექტის წარმატებით განხორციელების მიზნით მნიშვნელოვანია დადგინდეს განაშენიანების გეგმის მიხედვით დადგენილი ფუნქციონალური შენობების მშენებლობის ღირებულების მიახლოებითი მაჩვენებლები.

რიგ შემთხვევებში პროექტის განხორციელების ფარგლებში, აუცილებლობას შეიძლება წარმოადგენდეს კერძო ან მინიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული აქტივების გამოსყიდვა. შესაბამისად უნდა დადგინდეს ამ ქონების საბაზრო ღირებულება სამომავლო მიზნებისთვის.

ამრიგად ჩვენს მიერ მოხდა ფასების ფიქსაცია შემდეგი სახის მომსახურებებზე და აქტივებზე:

- საცხოვრებელი ბინის მშენებლობა;
- სავაჭრო ცენტრის და გასართობი ობიექტის მშენებლობა;
- ოფისის მშენებლობა;
- საწყობის მშენებლობა;
- მიწის ღირებულება;
- საცხოვრებელი ბინის, სასტუმროს და აგარაკის ღირებულება;

იქიდან გამომდინარე, რომ არ მოიპოვება ინფორმაცია, მოცემულ რეგიონში სავაჭრო ცენტრის, გასართობი ობიექტის და სასაწყობე მეურნეობის მშენებლობის შესახებ, ჩვენს მიერ საოფისე ფართზე დადგენილი სამშენებლო ღირებულება უნდა გავრცელდეს ზემოთ ჩამოთვლილ სხვა დანიშნულების ობიექტებზეც.

2 მშენებლობის ფასები

2.1 საცხოვრებელი ბინა

საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის ღირებულება დამოკიდებულია რამდენიმე ფაქტორზე კერძოდ: მუშა ხელის ხელფასი, მიწის ღირებულება, სასაქონლო-მატერიალური მარაგის ღირებულება და სხვა. მოცემულ ფაქტორებზე საგრძნობ ზეგავლენას ახდეს ფაქტობრივად მშენებლობის ადგილი. მშენებლობის ღირებულება თბილისში გაცილებით მაღალია ვიდრე რეგიონში, რაც თავისმხრივ შემდგომ აისახება მის სარეალიზაციო ღირებულებაში.

იმის გათვალისწინებით, რომ წყალტუბო ამ ეტაპზე წარმოადგენს მცირე ბაზარს, მშენებლობის ფასების დადგენის მიზნით ტერიტორიული სიახლოვიდან გამომდინარე, გამოვიყენეთ ქ. ქუთაისში განხორციელებული სამშენებლო პროექტების საინვესტიციო ღირებულება. მოცემული პროექტების ჩამონათვალი ფიქსირდება „Colliers Georgias“-ს 2017 წლის რეპორტში „Residential-Market-Georgia“. მოცემული რეპორტის მიხედვით წარმოგიდგენთ სამშენებლო პროექტების ჩამონათვალს და მათ ჯამურ ღირებულებას,

მშენებლობის ფასები						
N	მშენებელი	კვ/მ	დასრულების თარიღი	ჯამური ღირებულება დოლარში დღგ-ს ჩათვლით	კურსი 2019 წლის მდგომარეობით	ღირებულება ლარში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
1	Design Complex (1)	7,544	2019	10,000,000.00	2.87	28,677,000
2	Design Complex (2)	5,482	2018			
3	Skyfort	5,442	2019			
4	In Town	3,686	2019			
5	Developer West Group	3,321	2019			

ამრიგად 2019 წლის დეკემბრის მდგომარეობით კვადრატული მეტრის მშენებლობის ღირებულება დღგ-ს ჩათვლით შეადგენდა 1,126 ლარს რაც კურსის შესაბამისად წარმოადგენს 393 აშშ დოლარს.

2019 წლიდან მშენებლობის ფასები გაიზარდა. მოცემული ზრდის კომპენსირების მიზნით გამოვიყენეთ საქსტატის მონაცემები მშენებლობის ღირებულების ინდექსირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ 2019 წლის მონაცემები დაკორექტირდა აღნიშნულ ინდექსებზე.

მშენებლობის ღირებულების ინდექსირება					
ღირებულება ლარში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	ინდექსი 2020 წლის ბოლოს	ინდექსი 2021 წლის ბოლოს	ღირებულება ლარში ინდექსის გათვალისწინებით	კმ/მ-ს ფასი დღგ-ს ჩათვლით (ლარი)	კმ/მ-ს ფასი დღგ-ს ჩათვლით (USD)
28,677,000	106	114	34,448,542	1,352.25	439.04

შესაბამისი ინდექსირების გამოყენებით მიმდინარე პერიოდში კვ/მ-ს საშუალო სამშენებლო ღირებულებამ შეადგინა 1,352 რაც წარმოადგენს 439 აშშ დოლარს.

2.2 ოფისი

როგორც ცნობილია, ქვეყნის ძირითად ეკონომიკურ ცენტრს წარმოადგენს ქ. თბილისი, ამრიგად რეგიონებში საოფისე ფართების განვითარება ჩამორჩება დედაქალაქს, რაც სირთულეს ქმნის მისი მშენებლობისთვის საჭირო ინვესტიციის განსაზღვრის პროცესში. ასევე არ ხდება საოფისე ფართების მშენებლობა-განვითარება ქვეყნის სიღიღით მესამე ქალაქ ქუთაისში, რომელიც წყალტუბოსთან მჭიდრო ეკონომიკურ კავშირშია.

ასევე, იქიდან გამომდინარე რომ, ამ ეტაპისთვის ქ. წყალტუბო ვერ მოახდენს მაღალი დონის საოფისე ფართების დატვირთვას, ყურადღება გავამახვილეთ ეგრედ წოდებული „co-working“ პრინციპით მოქმედ საოფისე ფართებზე.

მოცემული საოფისე ფართების მშენებლობა გაცილებით ეკონომიურია და შესაბამისად უფრო ხელმისაწვდომი პოტენციური მომხმარებლისთვის, რაც გაზრდის მასზე მოთხოვნას და შესაბამისად დატვირთვას ქ. წყალტუბოში. ასევე მსგავსი ფართების მშენებლობა ჩვენი ვარაუდით ნაკლებ დანახარჯებს მოითხოვს საცხოვრებელ კორპუსებთან შედარებით (ტიხრების და სხვა სამშენებლო ნიუანსების გათვალისწინებით).

მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის დადგენის მიზნით ჩვენს მიერ გამოყენებულ იქნა ვებ-გვერდი <http://www.buildinghouse.ge> -ზე არსებული ინფორმაცია რომლის მიხედვითაც კვადრატულ მეტრზე დანახარჯები გადანაწილდა შემდეგნაირად.

- პროექტირება 10 აშშ დოლარი;
- დიზაინი 25-50 აშშ დოლარი;
- თეთრი კარკასის მშენებლობა 250 აშშ დოლარი;
- სარემონტო სამუშაოები 220 ლარი;

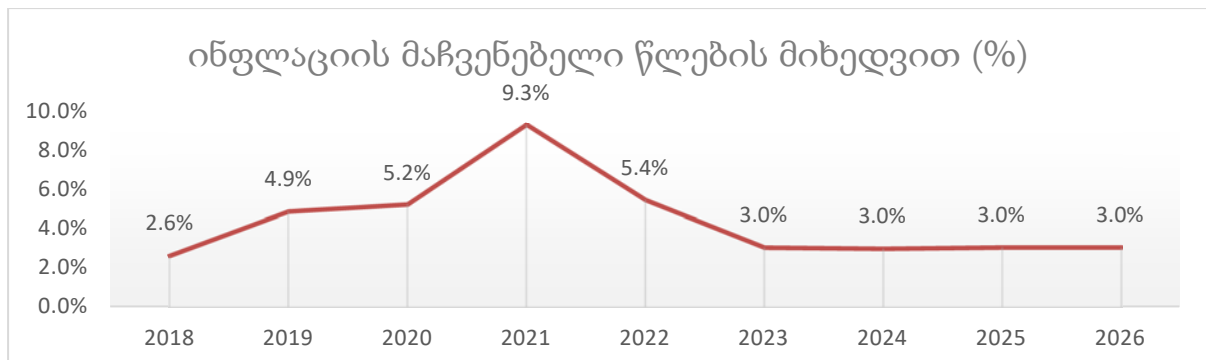
ამრიგად დღევანდელი კურსის გათვალისწინებით (USD/GEL 3.08) კვადრატული მეტრის მშენებლობის სავარაუდო საორიენტაციო ღირებულება ქ. წყალტუბოში იქნება 370 აშშ დოლარი.

ასევე მეტი კონკრეტიზაცია შესაძლებელი იქნება მას შემდეგ, როდესაც ნათლად გამოიკვეთება სამშენებლო ობიექტების დანიშნულება მათი ეკონომიკური პოტენციალის მიხედვით.

2.3 ინფლაცია

მოდელის შედგენის პროცესში მნიშვნელოვანია არსებულ ფასებზე დაყრდნობით, განვსაზღვროთ სამომავლოდ მშენებლობის ღირებულება. ამისთვის მოცემული მიზნისთვის ჩვენს მიერ გამოყენებული იქნა საერთაშორისო სავალუტო ფონდის მიერ 2021 წლის ოქტომბერში გამოქვეყნებული ინფორმაცია. სადაც მოცემულია პროგნოზი ინფლაციასთან დაკავშირებით.

ქვემოთ მოცემულია გრაფიკი სადაც დაფიქსირებულია როგორც 2018-2021 წლებში დაფიქსირებული ინფლაცია, ასევე პროგნოზი 2022-2026 წლების ჭრილში.



3 უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა

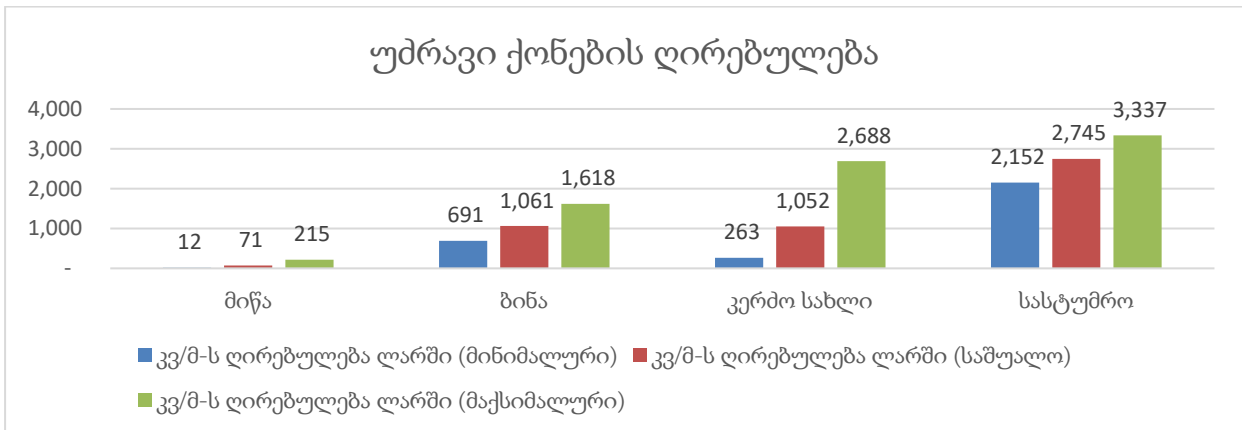
წყალტუბოში დასახეული გეგმის განხორციელების პროცესში შეიძლება გამოიკვეთოს უძრავი ქონების გამოსყიდვის აუცილებლობა ინვესტორის მიერ, როგორც არის, მიწა, სასტუმრო, კერძო სახლი და საცხოვრებელი ბინა. მოცემული უძრავი ქონება შეიძლება ეკუთვნოდეს როგორც ფიზიკურ ასევე იურიდიულ პირს, მათ შორის მუნიციპალიტეტს.

გამოსყიდვის პროცესში მნიშვნელოვანია საბაზრო ფასების წინასწარ განსაზღვრა, რათა მოხდეს მაღალი სიზუსტით საჭირო ინვესტიციის მოცულობის განსაზღვრა.

მოცემული საბაზრო ფასების დადგენის მიზნით ჩვენს მიერ შესწავლილ იქნა ინტერნეტ წყაროები, სადაც მოცემულია უძრავი ქონებების სახეობების მიხედვით მათი გასაყიდი ფასები, კერძოდ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტში, რეპორტის შედგენის დღისთვის. ჩვენს მიერ ფასების ფიქსაცია მოხდა 4 სახის უძრავ ქონებაზე:

- მიწა;
- საცხოვრებელი ბინა;
- კერძო სახლი (აგარაკი);
- სასტუმრო;

მოცემული კატეგორიების მიხედვით დადგინდა მათი მინიმალური, საშუალო და მაქსიმალური ღირებულებები.



წყარო ss.ge

როგორც გამოიკვეთა ღირებულებები საგრძნობლად მერყეობს ყველა კატეგორიაში და სავარაუდოდ ძირითადად დამოკიდებულია მფლობელის სუბიექტურ შეფასებაზე. ამრიგად მიზანშეწონილია ინვესტიციის მოცულობის შეფასების დროს გამოყენებულ იქნას მათი საშუალო ღირებულებები.