

# Tskaltubo

## სივოსხლისუნარიანობის შეფასება

წყალტუბოს სენტრალური ნაწილის  
განაშენიანების გეგმა



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

2022

05 | 2022

**საპროექტო ჯგუფი**  
შპს “ბაუ დიზაინი”

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

**საპროექტო ჯგუფის ხელმძღვანელი**

მარკო არდიელი



**შემსყიდველი**

მ. ბალიაშვილი  
ა. ნაცვლიშვილი

**ნინა ციციანი**  
(აღმასრულებელი დირექტორი)

საქართველოს რეგიონული  
განვითარებისა და  
ინფრასტრუქტურისა და  
სამინისტრო



## სარჩევი

1. წყალტუბოს მიმოხილვა .....	4
2. წყალტუბოს ტურიზმი და სტუმართმასპინძლობა.....	5
3. წყალტუბოს მიზანშეწონილობა .....	19
4. მაკროეკონომიკური მიმოხილვა .....	22
5. მონაცემების მატრიცები .....	31
6. ბიბლიოგრაფია .....	34

# 1. წყალტუბოს მიმოხილვა

## 1.1. შესავალი

ქალაქ წყალტუბოს ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის კონცეფციის დამუშავების და დამტკიცების საჭიროება განსაზღვრულია ქალაქ წყალტუბოს გენერალური გეგმის კონცეფციის მიხედვით (წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის განკარგულება № 90). განაშენიანების გეგმა მუშავდება უკვე დამტკიცებული განაშენიანების გეგმის კონცეფციის საფუძველზე და დაეყრდნობა კონცეფციის სიცოცხლისუნარიანობის შეფასებას.

## 1.2. მიმოხილვა

ბალნეოლოგიური კურორტი წყალტუბო მდებარეობს საქართველოს დასავლეთ ნაწილში, იმერეთის რეგიონში. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის შემადგენლობაშია 42 სოფელი და 1 ქალაქი. წყალტუბო კარგადაა დაკავშირებული სხვა მუნიციპალიტეტებთან და ახლოს მდებარე ქალაქებთან, კერძოდ: ქუთაისთან(საქართველოს სიდიდით მეორე ქალაქი), ცაგერთან, ხონთან და ტყიბულთან. გარდა ამისა, წყალტუბოსა და ქუთაისს ერთმანეთთან აკავშირებს რკინიგზა. ქალაქები ერთმანეთისგან მხოლოდ 10 კილომეტრითაა დაშორებული.

წყალტუბოს, ბალნეოლოგიური კურორტის სტატუსი 1920 წელს მიენიჭა. ქალაქი გამოირჩევა უნიკალური თერმული წყლებით, რომლებიც მდიდარია ბარიუმის კარბონატითა და სხვა მინერალებით და გააჩნია სამკურნალო თვისებები. საბჭოთა პერიოდში, წყალტუბო ცნობილი სპა კურორტი იყო. საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდგომ, კურორტმა ფუნქცია დაკარგა, დაინგრა მრავალი სანატორიუმი თუ აბანო. 1992 წლის აფხაზეთის ომის შემდეგ, მიტოვებულ სანატორიუმებში იძლებით გადაადგილებული პირები შესახლდნენ. დროებითი თავშესაფარი მუდმივ საცხოვრებელ ადგილად გადაიქცა და უმძიმესი საცხოვრებელი პირობების მიუხედავად, აფხაზეთიდან ღვენილები კვლავ სანატორიუმებში რჩებიან.

ქალაქის მთავარი ბუნებრივი რესურსი- მინერალური წყლები ცენტრალური პარკის ტერიტორიაზე მოედინება. ცხრა სხვადასხვა წყაროზე დაშენებული აბანოებიდან, ძირითადად, მხოლოდ ნანგრევები შემორჩა. საბჭოთა პერიოდში, სანატორიუმების კომპლექსი აშენებული იყო ცენტრალური პარკის გარშემო. პოპულარობის მწვერვალზე მყოფი წყალტუბო, ყოველწლიურად, 300,000 სტუმარს იზიდავდა. სანატორიუმების დიზაინი ხასიათდებოდა პროგრესული საბჭოთა არქიტექტურით. უფრო კონკრეტულად, კი შერწყმული იყო კლასიკური სტალინისტური დიზაინი და ქართული დეკორი გოთიური და რომაული შტრიხებით.

ქალაქის ხასიათდება ზომიერად თბილი კლიმატური პირობებით. საშუალო წლიური ტემპერატურა +15 C-ია. საშუალო წლიური ნალექიანობა კი 76%. წყალტუბოში უხვადაა კარსტული მღვიმეები, მათ შორის სათაფლიისა და პრომეთეს უნიკალური მღვიმეები, სადაც შეხვდებით სტალაქტიდებს, სტალაგმიტებს, გაქვავებულ ჩანჩქერებს, მიწისქვეშა მდინარეებსა და ტბებს. მღვიმეებში ტემპერატურა 13-15 C-ს შორის მერყეობს.

მოცემულ თავში მიმოხილულია წყალტუბოს ისტორია, ბუნებრივი რესურსები და არსებული მდგომარეობა. Kohl and Partners-ის 2014-ის კვლევა, ჩვენ მიერ მოპოვებული მეორადი წყაროებიდან ყველაზე მნი

შენელოვანია. სასტუმროებისა და ტურიზმის სექტორში არსებული ტენდენციების შესახებ ინფორმაცია მოპოვებულია, როგორც პირველადი კვლევის შედეგად, ისე საჯარო მონაცმეთა ბაზებიდან.

## 2. წყალტუბოს ტურიზმი და სტუმართმასპინძლობა

### 2.1. მიმოხილვა

ეს თავი წარმოადგენს წყალტუბოში არსებული ტურისტული კლიმატისა და სტუმართმოყვარეობის ბაზრის მოკლე აღწერას. ადგილობრივი მონაცემთა ბაზების გარდა, ჩვენ ასევე ვეყრდნობოდით წყალტუბოს ტურიზმისა და სტუმართმოყვარეობის კვლევას, რომელიც ჩატარდა საქართველოს ეკოტურიზმის ასოციაციის (GEA) მიერ - რომლებიც არიან პროექტის გუნდის წევრები. საჭიროების შემთხვევაში, ამ წყაროებიდან მოპოვებულ მონაცემებს ავსებს Cushman & Wakefield Georgia-ს მიერ წარმოებული პირველადი კვლევის მონაცემები.

### 2.2. ტურიზმი და სტუმართმოყვარეობა წყალტუბოში

#### 2.2.1. საერთაშორისო ვიზიტორები

წყალტუბო ოდესღაც ტურიზმის ცხელ წერტილს წარმოადგენდა, მაგრამ დროთა განმავლობაში დაიჩრდილა და დღეს უკვე მივიწყებული ადგილია. ტურიზმის ის საერთაშორისო ბაზარზე თითქმის არ არსებობს და ოდესღაც დიდებული ქალაქი ხშირად ტურ-ოპერატორების მიერ ორგანიზებული უფრო პოპულარული კულტურული და ბუნებრივი ღირსშესანიშნაობების ტურებში არის დამატებული. არ არსებობს სტატისტიკური მონაცემები იმის შესახებ, თუ რამდენი საერთაშორისო ვიზიტორი ჩამოდის წყალტუბოში ყოველწლიურად; საერთაშორისო ვიზიტორების ვიზიტების ადრიცხვისას, ტუროპერატორების მსგავსად, საქართველოს ტურიზმის ასოციაციაც აერთიანებს წყალტუბოს ისეთ ღირსშესანიშნაობებთან ერთად, როგორცაა გელათისა და მოწამეთას მონასტრები. თუმცა, GEA-ს მიერ ჩატარებული კვლევები ქმნის საერთო შთაბეჭდილებას იმის შესახებ, თუ ვინ სტუმრობს წყალტუბოს, რამდენ ხანს გრძელდება მათი ვიზიტი და რა წარმოადგენს ვიზიტორებისთვის მთავარ ღირსშესანიშნაობას.

ტუროპერატორების გამოკვლევამ აჩვენა, რომ წყალტუბოში ყველაზე დიდი სამიზნე ბაზარი საერთაშორისო ტურისტების კუთხით გერმანიაა, რასაც მოსდევს რუსეთი; პოსტ-სსრკ ქვეყნები, როგორც წესი, ხშირად სტუმრობენ ქალაქს, რადგან ამ ქვეყნებს აქვთ საერთო კულტურული მოგონებები. ამ სტუმრებმა იციან, თუ რას ემსახურებოდა წყალტუბო პოპულარობის პიკის დროს. "სხვა ქვეყნებში", საიდანაც სტუმრები მოდიან, არის ჩინეთი, იაპონია, სამხრეთ კორეა, ტაილანდი, კუვეიტი, არაბთა გაერთიანებული საემიროები, საუდის არაბეთი, სომხეთი და აზერბაიჯანი. "სხვა ევროპაში" შედის უნგრეთი, ნორვეგია, შვედეთი, ფინეთი, დანია, ბელორუსია, იტალია, საბერძნეთი, ისრაელი, ესპანეთი, ლიეტუა და სლოვაკეთი. **სანამ ვიზიტორები პოსტ-სსრკ ქვეყნებიდან, როგორც წესი, აღიარებენ წყალტუბოს ისტორიულ და კულტურულ მნიშვნელობას, სტუმრებს, უფრო შორეული ქვეყნებიდან, იზიდავს ეკოტურიზმისა და აგროტურიზმის შემოთავაზებები.**

წყალტუბოს მოსანახულებლად დაგეგმილი ტურების საშუალო ხანგრძლივობა ცვალებადია; ტურების 42% მუნიციპალიტეტში ატარებს 1-2 დღეს, ხოლო 40% ატარებს მხოლოდ 1 დღეს. საერთო ჯამში, რეკრეაციული ტურისტების ყოფნის ხანგრძლივობა ძალიან დაბალია, რაც მარტივად აიხსნება ტურისტული ინფრასტრუქტურის ნაკლებობით, არა მხოლოდ ქალაქში, არამედ მის სიახლოვეს. მხოლოდ სამედიცინო მიზნებით ჩამოსული ტურისტები რჩებიან 1-2

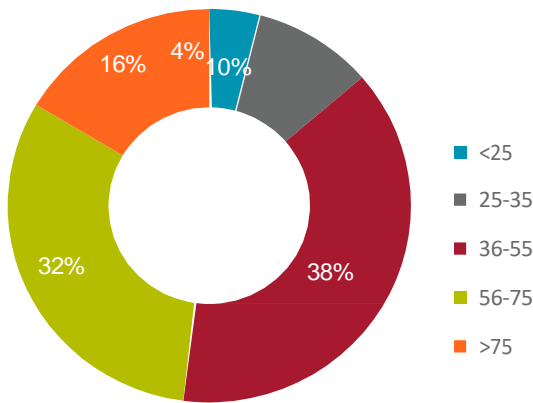
კვირის განმავლობაში, თუმცა მათი წილი მთლიან ვიზიტებთან მიმართებაში არც თუ ისე



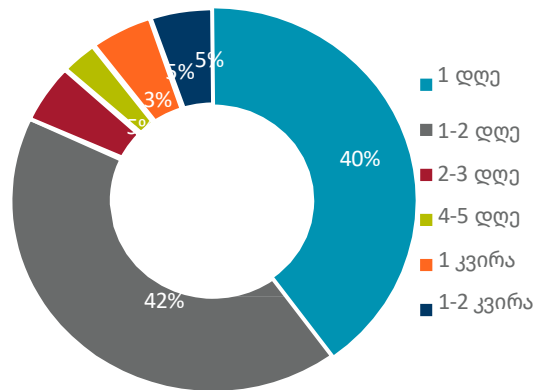
მნიშვნელოვანია - მხოლოდ 5%.

საბოლოო ჯამში, წყალტუბოს ვიზიტორები ძირითადად ორი ასაკობრივი ჯგუფია: 36-დან 55 წლამდე და 56-დან 75 წლამდე ასაკის პირები. ამ კატეგორიის თაობები შედარებით უფრო მაღალ-გადახდისუნარიანები არიან, თუმცა წყალტუბოში ინფრასტრუქტურის არარსებობის გამო, მოთხოვნის ეს ასპექტი გამოუყენებელია. ტრადიციული საკურორტო ქალაქებისთვის დამახასიათებელია ძველი თაობების მასპინძლობა, თუმცა, ბოლო წლებში ბადენ ბადენიდან დაწყებული მონტეკატინი თერმე-თი დამთავრებული, ასეთი ლოკაციები ახდენენ თავიანთი ინფრასტრუქტურული შეთავაზებების გამრავალფეროვნებას, ამატებენ ახალგაზრდებზე ორიენტირებულ ელემენტებს, როგორცაა ფესტივალები და ღამის ცხოვრება, იმისათვის, რომ მეტი ახალგაზრდა მოიზიდონ. წყალტუბოსაც ამის გაკეთება მოუწევს.

ქვემოთ მოყვანილი ციფრები აჯამებს წყალტუბოში GEA-ს მიერ შესწავლილი ტუროპერატორების პრაქტიკის შედეგებს.



**დიაგრამა 1. წყალტუბოს ვიზიტორების ასაკობრივი განაწილება**  
წყარო: GEA

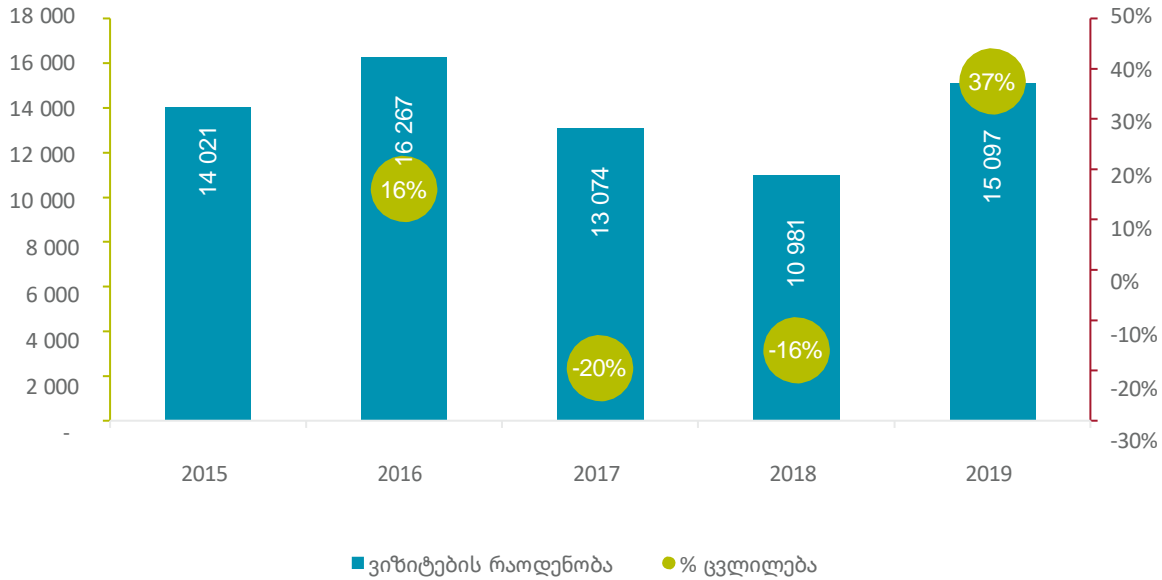


**დიაგრამა 2. წყალტუბოში დარჩენის საშუალო ხანგრძლივობა**  
წყარო: GEA

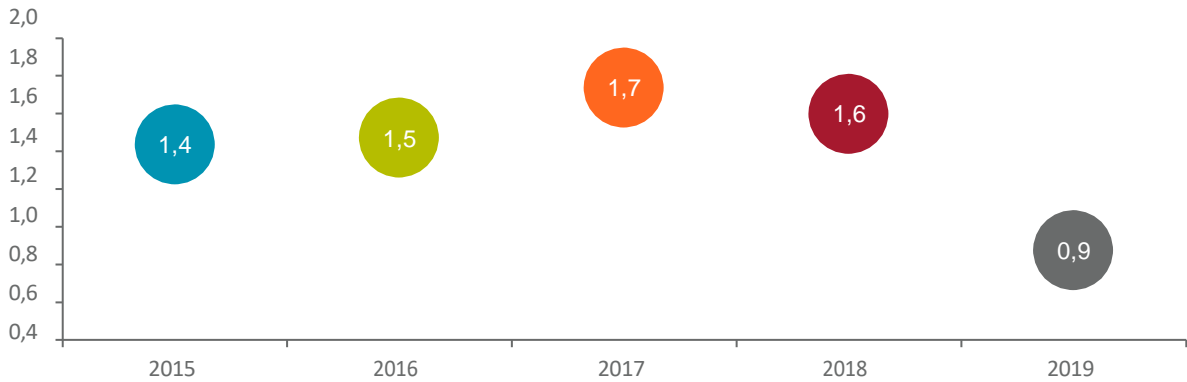
### 2.2.2. შიდატურიზმი

საერთაშორისო ტურიზმისგან განსხვავებით, შიდა ტურიზმის სტატისტიკა ხელმისაწვდომია ეროვნული მონაცემთა ბაზებიდან. სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის

მიერ მოწოდებული მონაცემებით, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტში ადგილობრივი ტურისტების რაოდენობა მკვეთრად იცვლება 2015 წლიდან. მიუხედავად 2016 წლის პოზიტიური სურათისა, როდესაც ადგილობრივი ტურისტების რაოდენობა 16% -ით გაიზარდა, შემდეგმა ორმა წელიწადმა აჩვენა მკვეთრი შემცირება -20% და -16% -ით 2017 და 2018 წლებში. **2019 წელს ზრდის ტემპმა 37% შეადგინა, როდესაც საერთო წლიურმა რაოდენობამ 15,097 მიაღწია.** შემდეგი დიაგრამები აჩვენებს ადგილობრივი ტურისტების რაოდენობის დინამიკას და დარჩენის ხანგრძლივობას წყალტუბოს მუნიციპალიტეტში ბოლო ხუთი წლის განმავლობაში.



**დიაგრამა 3. შიდა ტურისტების დინამიკა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტში**  
წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური



**დიაგრამა 4. ადგილობრივი ვიზიტორების დარჩენის ხანგრძლივობა**  
წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური

მიუხედავად იმისა, რომ 2019 წელს ადგილობრივი ტურისტების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ვიზიტორების დარჩენის ხანგრძლივობა უფრო მოკლე იყო, ვიდრე წინა წლებში. წინა წელს დარჩენის ხანგრძლივობის ინდექსი მხოლოდ 0,9 დღე იყო, ხოლო 2018 წელს ის თითქმის ორმაგი იყო და შეადგინა 1,6 დღე. ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი 2017 წელს დაფიქსირდა, როდესაც ადგილობრივი ტურისტების დარჩენის ხანგრძლივობა 1,7 დღე იყო, 2016 და 2017 წლებში ადგილობრივი ვიზიტორების ყველაზე დაბალი რაოდენობის მიუხედავად.

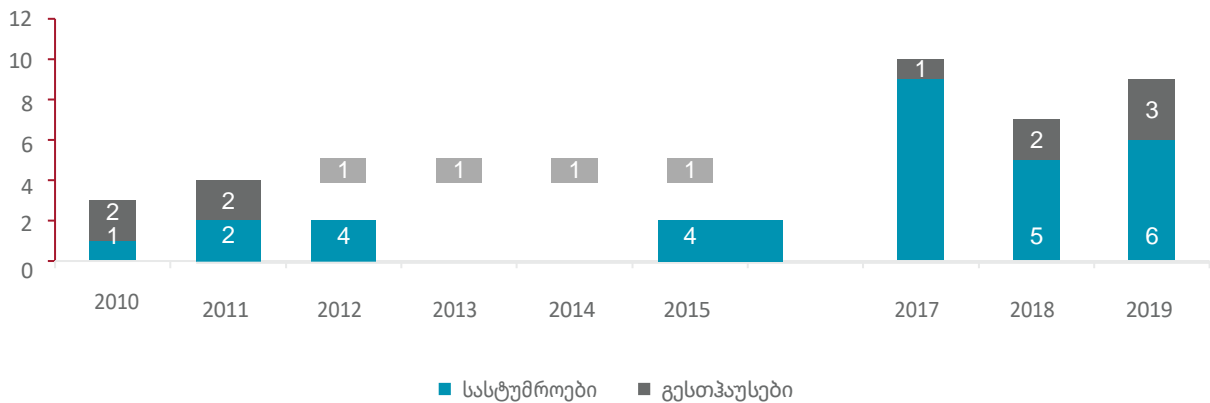
ამკარაა, რომ წყალტუბოში ადგილობრივი ტურისტები საერთაშორისო სტუმრებთან შედარებით მნიშვნელოვნად მოკლე დროით რჩებიან. 2019 წელს მუნიციპალიტეტში

დარჩენის საშუალო ხანგრძლივობა - 0.9 დამე მიუთითებს იმაზე, რომ ადგილობრივი სტუმრები სამედიცინო რესურსების მისაღებადაც ჩამოდიან, მაგრამ, ძირითადად მაინც კულტურული და ისტორიული მიზნებით. ეს გარკვეულ გავლენას ახდენს მოცემულ პროექტზე, რადგან, როგორც წესი, ევროპის წამყვან სპა ქალაქებში სწორედ შიდა ტურიზმი წარმოადგენს ძირითად მოთხოვნას.

### 2.2.3. საცხოვრებელი ობიექტების მიწოდება

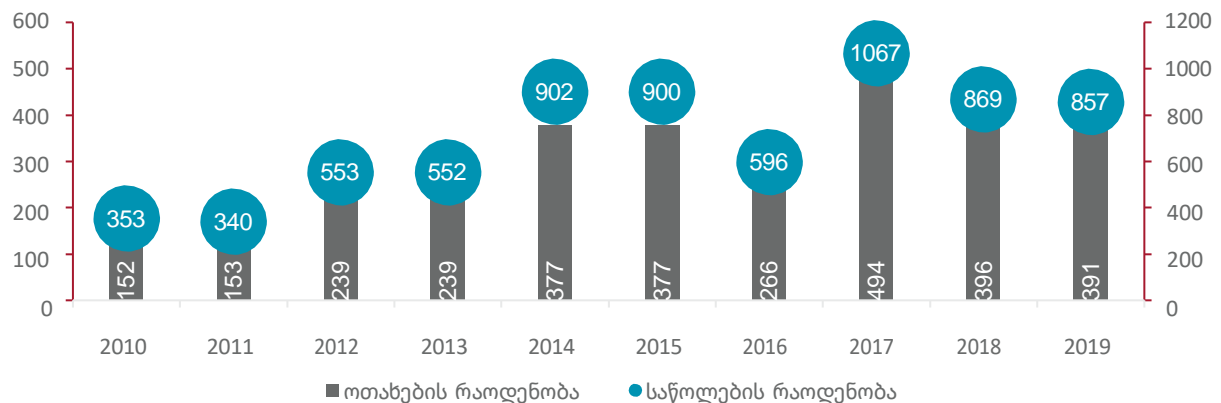
ქალაქი წყალტუბო ვერ დაიკვეხნის დროებითი განთავსების ობიექტების დიდი რაოდენობით. **2010 წელს ქალაქს სულ სამი დროებითი განთავსების ობიექტი ჰქონდა, აქედან მხოლოდ ერთი იყო სასტუმრო და ორი გესტჰაუსი.** წყალტუბოში ყველაზე მეტი რეგისტრირებული სასტუმრო დაწესებულება დარეგისტრირდა 2019 წელს და შეადგინა 6 სასტუმრო და 3 სასტუმრო სახლი. ნათელია თუ რამდენად შეზღუდულია მიწოდება და რამდენად საჭიროა ამ სექტორის განვითარება საერთაშორისო მასშტაბის მოთხოვნის შესაქმნელად.

ნომრებისა და საწოლების რაოდენობასთან დაკავშირებით სტატისტიკის ეროვნული სამსახური არ განასხვავებს სასტუმროებსა და სხვა ტიპის საცხოვრებელ ობიექტებს. **ბოლო 10 წლის განმავლობაში რომ შევაჯამოთ წყალტუბოში საწოლების რაოდენობა, მაჩვენებელმა პიკს მიაღწია 2017 წელს, მაგრამ მას შემდეგ დაეცა 857 საწოლამდე 2019 წელს.** ქვემოთ მოცემულ დიაგრამებში ნაჩვენებია მიწოდების დინამიკა.



დიაგრამა 5.. სასტუმროები და სასტუმროს ტიპის ინფრასტრუქტურა წყალტუბოში 2010-2019

წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური



დიაგრამა 6. ოთახების და საწოლების მიწოდების დინამიკა

წყალტუბოში წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური



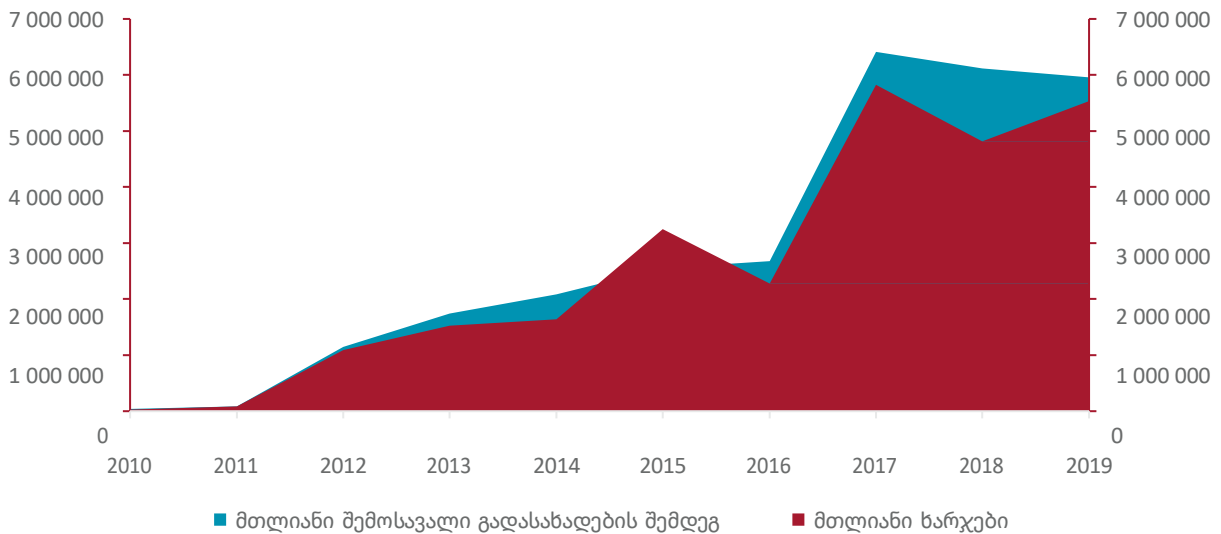
## 2.2.4. სასტუმროს შემოსავალი და ხარჯები

წყალტუბოში სასტუმროების რაოდენობის ზრდასთან ერთად გაიზარდა დროებითი საცხოვრებლების შემოსავალი და ხარჯები. 2015 წელს დაფიქსირებულმა ხარჯებმა გადააჭარბა შემოსავალს, მაგრამ 2016 წლიდან სასტუმროებს ჰქონდათ მოგება. 2020 წელს სიტუაცია მკვეთრად განსხვავებული იყო, რაც შემდეგი სექციის საგანია.

2019 წელს შემოსავალმა 5.9 მილიონ ლარს გადააჭარბა, ხოლო ხარჯებმა 5.5 მილიონი ლარი შეადგინა. სტატისტიკის სამსახურის მიერ მოწოდებული მონაცემების თანახმად, და ასევე წყალტუბოში სასტუმრო ოთახების მთლიანი რაოდენობის გათვალისწინებით, შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ წყალტუბოში RevPAR- ის (ერთ ოთახზე შემოსავალი) საშუალო მაჩვენებელი 41,73 ლარია (14,44 აშშ დოლარი).

სამწუხაროდ, გაცემულ ნებართვებთან დაკავშირებით, დინამიკა მწირია. 2011 წელს გაიცა ერთი მშენებლობის ნებართვა სასტუმროსთვის, რომლის მშენებლობის მოცულობა 240 მ<sup>2</sup> იყო - სავარაუდოდ, ეს არის დამხმარე ფართი. 2016 და 2017 წლებში ასევე გაიცა ერთი ნებართვა 253 მ<sup>2</sup> და 310 მ<sup>2</sup> შენობებისთვის. 2018 და 2019 წლებში შესაბამისად გაიცა 3 და 4 ნებართვა 684 მ<sup>2</sup> და 1006 მ<sup>2</sup>-იანი ობიექტებისთვის. წყალტუბოში დაგეგმილი სასტუმროების შესახებ ინფორმაცია არ არსებობს, თუმცა ადგილზე ვიზიტის დროს დათვალეობამ აჩვენა, რომ მინიმუმ ერთი მომცრო საოჯახო სასტუმრო მშენებლობის პროცესშია.

სტატისტიკის ეროვნული სამსახური არ იუწყება რამდენი ობიექტი გაიხსნა ან დაიხურა მოცემულ წელს. ქვემოთ ნაჩვენებ დიაგრამაზე მოცემულია საბოლოო ცვლილებები ობიექტების საერთო რაოდენობაში.



**დიაგრამა 7. გადასახადების შემდეგ შემოსავალი და ხარჯები წყალტუბოს სასტუმროებისათვის**  
წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური

## 2.3. სიღრმისეული კვლევა: შესაძლებლობები და შესრულება 2020

წყალტუბოს სტუმართმოყვარეობის ბაზრის კვლევა ჩატარდა 2020 წლის დეკემბერში / 2021 წლის იანვარში და შედგებოდა მეორადი წყაროების წინასწარი მიმოხილვისა და ქალაქში არსებული სასტუმროების გამოკითხვისგან. კვლევის საწყის ეტაპზე წყალტუბოში

არსებული სასტუმროების ყოვლისმომცველი ჩამონათვალის შესაქმნელად გამოვიყენეთ ვებგვერდები, როგორცაა Google.com, Tripadvisor.com, Booking.com, A-Hotel.com. შედეგად, ჩვენ დავადგინეთ ქალაქში მოქმედი 12 სასტუმრო. შემდეგი ეტაპი მოიცავდა ამ ჩამონათვალის ფარგლებში თითოეული სასტუმროს საფუძვლიან კვლევას, რომელიც მიზნად ისახავდა ადგილობრივი სტუმართმოყვარეობის ბაზრის უკეთ შესწავლას.

საბოლოო ეტაპზე ჩატარდა მორგებული კვლევა იმ მიზნით, რომ გავვერკვია საბოლოო ჩამონათვალის მიხედვით არსებული სასტუმროების მუშაობის მაჩვენებლები. ამ სიიდან ჩვენ შევძელით 12-დან 10 სასტუმროსთან დაკავშირება. კერძოდ, ჩვენ დავეკავშირდით გაყიდვებისა და საზოგადოებასთან ურთიერთობის მენეჯერებს ამ 10 არსებულ სასტუმროში, რომ შეგვეგროვებინა მონაცემები ოთახებისა და საწოლების შესაძლო რაოდენობის, საშუალო დატვირთულობისა და მაღალი და დაბალი სეზონის განმავლობაში მათი ოთახების საშუალო ფასების, მოთხოვნის პროფილის, ვიზიტის მიზნის, და დარჩენის ხანგრძლივობის შესახებ. კვლევა მოიცავდა მონაცემების განუყოფელ ნაწილს და გამომხაურების მაჩვენებელი დაფიქსირდა 80%, რადგან ორ სასტუმროს არ სურდა ჩვენს გამოკითხვაში მონაწილეობა, ხოლო 10 სასტუმროდან 8 სრულად გვიპასუხა.

აღსანიშნავია, რომ კვლევა ჩატარდა COVID-19 პანდემიის დროს, როდესაც სასტუმროების უმეტესობა დატვირთულობის მკვეთრ ვარდნას განიცდის, და შემცირებულია 40-90%-ით. გარდა ამისა, რამდენიმე სასტუმრო სრულად დაკეტილია. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთი სასტუმრო მუშაობდა ახალი წლის განმავლობაში, როდესაც Covid-19 შეზღუდვები შემსუბუქდა, ამჟამად სასტუმროების უმეტესობა მაინც Covid ცენტრებად რჩება ან დროებით დახურული და უფუნქციოა. ამრიგად, წყალტუბოში სტუმართმოყვარეობის ბაზრის სწორად გააზრების მიზნით, სასტუმროებისგან 2019 წლის მონაცემები მოვითხოვეთ, რაც, ჩვენი აზრით, ასახავს ჩვეულებრივ წელს და უნდა ემსახურობდეს ჩვენს მიზანს, დაგვანახოს ქალაქის სტუმართმოყვარეობის ბაზრის ძირითადი მახასიათებლები.

### 2.3.1. ადგილმდებარეობა, მდგომარეობა და კეთილმოწყობა

წყალტუბოში გამოკითხული 8 სასტუმრო ძირითადად საშუალო და ეკონომ კლასებს მიეკუთვნება. ეს არაბრუნდული სასტუმროებია, 3-4 ვარსკვლავით და ქვემოთ. მათი უმეტესობა მდებარეობს ქალაქის ცენტრში, წყალტუბოს პარკის მიმდებარედ. კერძოდ, 4 სასტუმრო - სასტუმრო პრომეთე, წყალტუბო პლაზა, წყალტუბოს სპა კურორტი და სასტუმრო ორიონი ქმნიან სასტუმროების ერთ კლასტერს, რომელიც მდებარეობს რუსთაველის ქუჩაზე, პარკის მარჯვენა მხარეს. სასტუმრო Park-ი მდებარეობს წყალტუბოს პარკის ჩრდილოეთ ნაწილში, მას მოჰყვება სასტუმრო Central-ი, სასტუმრო ნიკალა და ჯანმრთელობის კურორტი იმერეთი ქალაქის ჩრდილო – დასავლეთ ნაწილში და ქმნიან კიდევ ერთ კლასტერს. ამიტომ შეიძლება ითქვას, რომ რამდენიმე სასტუმრო, რომელიც ამჟამად ქალაქში ფუნქციონირებს, ქალაქის მხოლოდ გარკვეულ ნაწილებშია განლაგებული, ხოლო ზოგიერთ არეალში, კერძოდ წყალტუბოს სამხრეთ ნაწილში, ვიზიტორებს თითქმის არ აქვთ დროებითი საცხოვრებლის არჩევანი.

წყალტუბოში სასტუმროს ზომები 12-დან 137 ოთახებს შორის მერყეობს, ხოლო ამ 8 სასტუმროში ოთახების ჯამური რაოდენობა 391-ს შეადგენს, და სავარაუდო ტევადობა 783 საწოლია. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია 8 გამოკითხული სასტუმროს ძირითადი ინდიკატორები.

#	სასტუმროს დასახელება	ოთახები	საწოლები	ს ზომა		ვიზიტორების წარმომავლობა
				5 მ²	მაქს მ²	
1	სასტუმრო პრომეთე	49	110	17	70	აზერბაიჯანი, სომხეთი, <u>ერქეთი</u>
2	ჯანმრთელობის კურორტი იმერეთი	13	26	14	27	რუსეთი, აზერბაიჯანი, ისრაელი, ბალტიისპირეთის ქვეყნები
3	წყალტუბო პლაზა	75	150	21	46	ისრაელი, არაბული ქვეყნები
4	სასტუმრო Park-ი	55	91	18	30	საქართველო, რუსეთი, ისრაელი, არაბული ქვეყნები, ბალტიისპირეთის ქვეყნები, <u>სომხეთი</u>
5	სასტუმრო Central-ი	12	25	16	19	საქართველო, ბალტიისპირეთის ქვეყნები, <u>პოლონეთი, უკრაინა</u>
6	წყალტუბოს სპა კურორტი	137	247	25	28	პოსტ-საბჭოთა ქვეყნები, <u>ისრაელი</u>
7	სასტუმრო ნიკალა	29	87	13	48	ისრაელი, აზერბაიჯანი, <u>რუსეთი, უკრაინა</u>
8	სასტუმრო ორიონი	21	47	15	25	აზერბაიჯანი, საქართველო, <u>გერმანია</u>
<b>მთლიანი/საშუალო</b>		<b>391</b>	<b>783</b>	<b>17</b>	<b>37</b>	

**ცხრილი 1. სასტუმროები წყალტუბოში**

წყარო: Cushman & Wakefield Georgia

წყალტუბოს ყველაზე დიდი სასტუმრო „წყალტუბოს სპა კურორტი“. 2011 წლის ივლისში გაიხსნა 4- ვარსკვლავიანი კომპლექსი 16 ჰექტარ მიწაზე, ყოფილი სანატორიუმის "თავდაცვა" ნაცვლად. იგი მდებარეობს სპა-სამკურნალო ცენტრ Balneoresort-იდან 5-6 წუთის სავალ მანძილზე, სადაც არის ცნობილი წყარო N6. კურორტის ფართობია 156,482 მ². იგი შედგება 18 შენობა-ნაგებობისგან, რომელთა ფართობი მერყეობს 12-დან 2,150 მ²-მდე. სასტუმროს აქვს სულ 137 ოთახი, სადაც ოთახის მინიმალური ზომა 25 მ², ხოლო მაქსიმალური 28 მ²-ია.

კომპლექსი გთავაზობთ ყოვლისმომცველ მომსახურებას. სასტუმროში არის მთავარი რესტორანი 300 ადგილით და გარემომორტყმული ტერასით, რომელსაც აქვს 80 დამატებითი ადგილი. გარდა ამისა, სასტუმროს ტერიტორიაზე არის ხელმისაწვდომი Magnolia Wellness and Spa Center, რომელიც გთავაზობს გამაჯანსაღებელი და სარელაქსაციო პროცედურების ფართო სპექტრს, ასევე სამკურნალო საშუალებებს და ინდივიდუალურ პაკეტებს. აღსანიშნავია, რომ შესაძლებელია კომპლექსში სამედიცინო გამოკვლევების ჩატარება. სასტუმროს ასევე აქვს სრულად აღჭურვილი საკონფერენციო დარბაზები, რომელთაგან ყველაზე დიდი 350-მდე ადამიანს იტევს.

გასართობი საშუალებების თვალსაზრისით, სასტუმრო გთავაზობს გასართობ ოთახს, რომელიც აღჭურვილია სამაგიდო თამაშებით, როგორცაა ბილიარდი, მაგიდის ტენისი და მაგიდის ფეხბურთი, სხვადასხვა ასაკის ადამიანებისთვის. სასტუმროს გარშემო ტერიტორია წარმოადგენს კეთილმოწყობილ პარკს, მადრევენებით, მოსასვენებელი ადგილებით, საფეხმავლო და ველობილიკებით ბილიკი.

ქალაქის კიდევ ორი შედარებით დიდი სასტუმროა წყალტუბო პლაზა, რომელიც შედგება 76 ნომრისგან და სასტუმრო პრომეთე 49 ოთახით. ორივე სასტუმრო ძირითადად ორადგილიან ოთახებს გვთავაზობს, მაგრამ წყალტუბო პლაზას აქვს ორადგილიანი ოთახების უფრო მრავალფეროვანი არჩევანი, როგორცაა ორმაგი ლუქსი, დელუქსი და უმაღლესი დელუქსი. სამაგიეროდ, სასტუმრო პრომეთეს, ორადგილიანი ოთახების გარდა, აქვს ერთადგილიანი, სამადგილიანი და საოჯახო ოთახები. წყალტუბო პლაზას სასტუმროში ოთახის მინიმალური ზომაა 21 მ<sup>2</sup>, ხოლო მაქსიმალური - 46 მ<sup>2</sup>, ხოლო სასტუმრო პრომეთეს ოთახების მინიმალური და მაქსიმალური ზომა შესაბამისად არის 17 მ<sup>2</sup> და 70 მ<sup>2</sup>. ორივე სასტუმროში არის რესტორანი. წყალტუბო პლაზა გვთავაზობს რესტორანს 220 ადამიანისთვის და ტერასას 30 ადგილით. სასტუმრო პრომეთეს ასევე აქვს სასადილო ოთახი და "lounge" ბარი. რაც შეეხება დამატებით საშუალებებს, ორივე სასტუმროს აქვს სპა მომსახურება და გვთავაზობენ მასაჟის სხვადასხვა პროცედურას. წყალტუბო პლაზას დამატებით აქვს ექიმთან კონსულტაცა, ფინური საუნა, სავარჯიშო დარბაზი და სხვა მომსახურებები. გარდა ამისა, ორივე სასტუმრო გვთავაზობს ბიზნეს ობიექტებს, როგორცაა შეხვედრების ოთახები და საბანკეტო დარბაზები.

ამის საპირისპიროდ, ყველაზე პატარა სასტუმრო სიაში არის სასტუმრო Central-ი, 12 ნომრით, 25 ადამიანზე გათვლილი. მისი ოთახის ზომები მერყეობს 16–დან 19 კვ.მ–მდე.

სიაში არსებული სასტუმროებისთვის ოთახის საშუალო მინიმალური ზომა არის 13 მ<sup>2</sup>, რაც ინდუსტრიის საშუალო მაჩვენებელ - 18 მ<sup>2</sup>-ზე დაბალია, ხოლო ოთახის საშუალო მაქსიმალური ზომა 48 მ<sup>2</sup>-ია, რაც ინდუსტრიის საშუალო მაჩვენებელ - 40 მ<sup>2</sup>-ზე მაღალია. რაც შეეხება ხელმისაწვდომი ოთახების ტიპებს, წყალტუბოს სპა კურორტი გვთავაზობს ერთადგილიან ოთახებს, ორადგილიან ოთახს ბადის ხედით ან წინა ხედით და შედარებით დიდ ორადგილიან / დელუქს ოთახებს. სანამ წყალტუბო პლაზას აქვს უფრო მრავალფეროვანი ორადგილიანი ოთახები, როგორცაა ორმაგი ლუქსი, დელუქსი და უმაღლესი დელუქსი, სასტუმრო პრომეთეს, ორადგილიანი ოთახების გარდა, ასევე აქვს ერთადგილიანი, სამადგილიანი და საოჯახო ოთახები. ამასთან, დარჩენილ სასტუმროებში სტუმრებს შეუძლიათ ძირითადად ორადგილიანი ოთახების ნახვა, ხოლო ერთკაციანი და საოჯახო ოთახების ხელმისაწვდომობა ძალიან შეზღუდულია.

ქვემოთ ჩამოთვლილ სასტუმროებთან შედარებით, სიაში დარჩენილი 5 სასტუმრო უფრო ეკონომიური კლასის სასტუმროებია, არასაკმარისი ინფრასტრუქტურით. რაც შეეხება სასტუმროში ობიექტებს, ამ სასტუმროებს აქვთ რესტორანი ან სასადილო ოთახი, ხოლო მხოლოდ ერთს - სასტუმრო Central-ს აქვს ბიზნეს და შეხვედრების დარბაზი. სპა და ველნეს პროცედურების თვალსაზრისით, ჯანმრთელობის კურორტი იმერეთსა და სასტუმრო Park- ში ასევე მოქმედებს სპა და სარელაქსაციო ადგილები, ფიტნეს დარბაზი და სილამაზის სერვისები. სასტუმრო Central- ი, სასტუმრო ნიკალა და სასტუმრო ორიონი მხოლოდ მასაჟის რამდენიმე სახეობას გვთავაზობს.

ამკარაა, რომ ეს სასტუმროები ყველაზე შეზღუდულია ბიზნეს სივრცეების შემოთავაზების თვალსაზრისით, რაც საკმაოდ ლოგიკურია, რადგან ქალაქი მდიდარია სამკურნალო რესურსებით და ამჟამად ყველაზე მეტი მოთხოვნა მოდის სასტუმროებში არსებულ სამკურნალო და ველნეს პროცედურებზე, და არა ბიზნეს სივრცეებზე.

დამატებითი				
#	სასტუმროს დასახელება	საბანკეტო/საკონფერენციო დარბაზი	ბარი/რესტორანი	სპა/მასაჟი
1	სასტუმრო პრომეთე	კი	კი	კი
2	ჯანმრთელობის კურორტი იმერეთი	არა	კი	კი
3	წყალტუბო პლაზა	კი	კი	კი
4	სასტუმრო Park-ი	არა	კი	კი
5	სასტუმრო Central-ი	კი	კი	კი
6	წყალტუბოს სპა კურორტი	კი	კი	კი
7	სასტუმრო ნიკალა	არა	კი	კი
8	სასტუმრო ორიონი	არა	კი	კი

**ცხრილი 2. სასტუმრო ობიექტები**



### 2.3.2. მომხმარებელთა პროფილი

სასტუმროების უმეტესობა იღებს როგორც ადგილობრივ, ისე უცხოელ სტუმრებს. მაგალითად, სასტუმრო Central-ი ძირითადად მასპინძლობს 70% ქართველებს, ხოლო სასტუმრო ორიონში სტუმრების 70% უცხოელები არიან. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში წყალტუბოში უფრო მეტი ქართველი ვიზიტორი ჩადის როგორც სამედიცინო, ასევე დასვენების მიზნებით.

აღსანიშნავია, რომ ამ სასტუმროების უმეტესობაში ჩასული საერთაშორისო სტუმრების წარმომობა დიდად დივერსიფიცირებული არაა. კერძოდ, ტურისტების უმეტესობა მოდის პოსტსაბჭოთა ქვეყნებიდან - აზერბაიჯანი, რუსეთი, უკრაინა, სომხეთი, ყაზახეთი და ბალტიისპირეთის ქვეყნები. სხვა წამყვანი ქვეყნებია თურქეთი, ისრაელი, პოლონეთი და არაბული სახელმწიფოები. ევროპის რამდენიმე ქვეყანა ასევე დომინირებს ვიზიტორთა სიებში, განსაკუთრებით გერმანია, ავსტრია, ბრიტანეთი, ნიდერლანდები და საფრანგეთი. სხვა შედარებით იშვიათი სტუმრები არიან ნორვეგიიდან, შვედეთიდან, ფინეთიდან, დანიიდან, ესპანეთიდან, იტალიიდან, უნგრეთიდან, საბერძნეთიდან, ბელორუსიიდან და სლოვაკიიდან. ვიზიტორების შეზღუდული რაოდენობა ასევე მოდის უფრო შორეული ქვეყნებიდან, როგორცაა აშშ, ავსტრალია და კანადა, აგრეთვე აზიის სხვა ქვეყნებიდან, კერძოდ უზბეკეთიდან, ქუვეითიდან, ჩინეთიდან, იაპონიიდან, სამხრეთ კორეიდან და ტაილანდიდან.

გარდა ამისა, გამოკითხვის საფუძველზე შეგვიძლია ვთქვათ, რომ წყალტუბო თავისი ისტორიული მემკვიდრეობით და სამედიცინო რესურსებით უმეტესად ყოფილი საბჭოთა კავშირის ქვეყნების წარმომადგენლებს იზიდავს, ხოლო ევროპელი ტურისტები და ვიზიტორები აშშ-დან და ავსტრალიიდან უფრო მეტად დაინტერესებულნი არიან ეკოტურიზმით, კულტურული ტურიზმით და აგროტურიზმით.

### 2.3.3. საოპერაციო მაჩვენებლები

მოცემული სასტუმროების საოპერაციო მაჩვენებლების შესწავლის და თითოეული სასტუმრო ბიზნესის წარმატების მაჩვენებლის გააზრებისას დანახული ტენდენცია ასახავს სტუმართმომყვარეობის ბაზრის საერთო ტენდენციას. კერძოდ, დატვირთულობის მხრივ, წყალტუბოში მაღალი სეზონი მაისში იწყება და ოქტომბრის ბოლომდე გრძელდება. უფრო გარდამავალი თვეებია ოქტომბერი, ნოემბერი, მარტი და აპრილი, და ხასიათდება სტუმრების შედარებით შემცირებით. დარჩენილი თვეები პასიურად ითვლება და

ვიზიტორთა რიცხვი მნიშვნელოვნად იკლებს. საერთოდ, შეიძლება ითქვას, რომ აგვისტო ტურისტული სეზონის აბსოლუტური პიკია, ხოლო ზამთრის ცივ თვეებში ქალაქში თითქმის არ არიან ტურისტები. ამ მხრივ აღსანიშნავია, რომ სასტუმროების უმეტესობა ფუნქციონირებს მთელი წლის განმავლობაში, მაგრამ სასტუმრო ორიონის განცხადებით, ისინი მხოლოდ მაისიდან ოქტომბრის ჩათვლით მუშაობენ, რადგან მეტად ცივ თვეებში მოთხოვნა იმდენად უმნიშვნელოა, რომ ხშირად სასტუმროს დროებითი დახურვა უფრო ეფექტურად ითვლება.

კვლევის თანახმად, 2019 წლის მაღალ სეზონზე წყალტუბოში არსებულ სასტუმროებში საშუალო დატვირთულობა 75% იყო. საინტერესოა, რომ მხოლოდ სასტუმრო ორიონს ჰქონდა 100% დატვირთულობა, რომელსაც შემდეგ მოსდევს წყალტუბო პლაზა 95% -ით. ველნეს კურორტი იმერეთმა, სასტუმრო Park-მა და სასტუმრო ნიკალამ 80% -იანი დატვირთულობა დააფიქსირეს. სასტუმრო პრომეთესა და სასტუმრო Central-მა აჩვენეს 70% დატვირთვა, რაც მხოლოდ 60% იყო წყალტუბოს სპა კურორტზე, ვინაიდან სასტუმრო არის ყველაზე დიდი ქალაქი, და ეს ართულებს მის მთლიანად შევსებას.



დაბალ სეზონზე საშუალო დატვირთულობა 31% იყო. წყალტუბო პლაზას და სასტუმრო Park-ის ცნობით, მათ 60% დატვირთულობა ჰქონდათ, 40% იყო სასტუმრო Central-ში, და 30% სასტუმროში პრომეთეში, ჯანმრთელობის კურორტ იმერეთსა და სასტუმრო ორიონში. სასტუმრო ნიკალამ და წყალტუბოს სპა კურორტმა შესაბამისად 20% და 15% დატვირთულობა აჩვენა.

რაც შეეხება ADR-ს (საშუალო დღიური ფასი), მაღალ სეზონზე სასტუმრო Park-ში ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი 100 დოლარი დაფიქსირდა, მას შემდეგ მოჰყვა წყალტუბოს სპა კურორტი 90 დოლარით და წყალტუბო პლაზა 77 დოლარით. მაღალ სეზონზე ADR-ი სხვა სასტუმროებში \$61-25 დოლარს შორის მერყობდა. ამასობაში, ყველაზე დაბალი ADR დაბალ სეზონზე იყო \$18 სასტუმრო Central-ში და \$77 წყალტუბო პლაზაში. აღსანიშნავია, რომ წყალტუბო პლაზა ერთადერთი სასტუმროა ჩამონათვალში, რომელიც არ ანსხვავებს მაღალ და დაბალ სეზონებს და ანალოგიური საშუალო ფასი აქვს მის ოთახებს ყველა სეზონზე. ასევე აღსანიშნავია, რომ რამდენიმე სასტუმრო, როგორცაა სასტუმრო ორიონი და სასტუმრო ნიკალა, გვთავაზობს კვების სხვადასხვა ვარიანტს და ოთახის ფასიც შესაბამისად განსხვავდება.

შემდეგ დატვირთულობისა და ADR-ს შესაბამისად, RevPAR მაღალ სეზონზე \$18-დან \$73-მდეა, ხოლო დაბალი სეზონისთვის ეს არის \$4-დან \$46-მდე. ქვემოთ ნაჩვენებ ცხრილში მოცემულია მონაცემები უფრო დეტალურად.

ასევე აღსანიშნავია წლიური საშუალო მაჩვენებლები, რომლებიც ასე გამოითვლება:

- ☒ თუ საშუალო ზაფხულის დატვირთულობა 75% და საშუალო ზამთრის დატვირთულობა 31%, ჩვენ შეგვიძლია გამოვთვალოთ ამ სასტუმროებში არსებული **წლიური დატვირთულობა:  $(75\% * 6/12) + (31\% * 6/12) = 53\%$**
- ☒ თუ საშუალო ზაფხულის ADR \$68,16 და საშუალო ზამთრის ADR \$53,64, ამ სასტუმროების **წლიური ADR-ის გამოთვლა შეგვიძლია, როგორც  $(\$ 68,16 * 6/12) + (\$ 53,64 * 6/12) = \$60,9$**
- ☒ თუ საშუალო ზაფხულის RevPAR \$51,38 და საშუალო ზამთრის RevPAR \$16,37 შეგვიძლია გამოვთვალოთ ამ სასტუმროების **წლიური RevPAR-ი, როგორც  $(51,38 აშშ დოლარი * 6/12 დოლარი) + (16,37 დოლარი * 6/12 დოლარი) = \$36,9$**

წყალტუბო განიხილება, როგორც ბალნეოლოგიური კურორტი და მისი ბუნებრივი რესურსები მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ქალაქის მსოფლიო იმიჯის შესაქმნელად. განსაკუთრებით რადონის შემცველმა თერმულმა წყლებმა, მაღალი სამედიცინო

თვისებებით, შეიძლება გამოიწვიოს ჯანმრთელობის, ველნეს და რეკრეაციული ტურიზმით დაინტერესებული მეტი ვიზიტორის სტუმრობა წყალტუბოში. ეს გასაგებია, როდესაც სასტუმროებში დარჩენის საშუალო ხანგრძლივობას ვსწავლობთ.

გამოკითხვის თანახმად, სტუმრები წყალტუბოში 2 ძირითადი მიზნით ჩამოდიან და დარჩენის საშუალო ხანგრძლივობაც შესაბამისად იცვლება. თუ სტუმრები სტუმრობენ ქალაქს დასვენების მიზნებით, ღირსშესანიშნაობების სანახავი ტურებით ან თუ სპორტული კლუბები ჩამოდიან სავარჯიშოდ, ისინი რჩებიან დაახლოებით 1-3 დღის განმავლობაში. თუ სტუმრები სპეციალურად წყალტუბოში ბუნებრივი რესურსებისა და სამედიცინო მკურნალობისთვის მოდიან, მათი საშუალო დარჩენის დრო უფრო ხანგრძლივია და 7-14 დღეს შეადგენს.

წყალტუბოში არსებულ თერმულ წყლებთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ მუდმივებულია ამ მინერალური წყლების მათი წყაროდან დიდ მანძილზე გადატანა, რადგან წყალს თუ მისი ზედაპირზე გამოდინების წყაროდან გადავიტანთ, 3-4 წუთის შემდეგ ისინი სამკურნალო თვისებებს კარგავენ. ამიტომ, თერმული აბაზანები არ არის სასტუმროებში და წყალტუბოში ყველა სახის წყლის პროცედურა ტარდება აბანოებში. ეს მუდმივად

განახლებადი და გამდინარე თერმული წყლები მიწის ზედაპირზე ამოდის და ასეთ პირობებშია ყველაზე ეფექტური.

ამასთან, აბანოებში რადონით მდიდარ წყლებში ბანაობის შემდეგ, მნიშვნელოვანია ამ პროცედურის შევსება მკურნალობის სხვა მიმართულებებით, კერძოდ, ფიზიოთერაპიითა და სხეულის მასაჟით. რადონის თერაპიის ეფექტის გაღრმავების მიზნით, ტურისტები ითხოვენ სამკურნალო პროცედურებს სასტუმროებში, რაც ხსნის იმ ფაქტს, თუ რატომ გვთავაზობენ ეკონომ კლასის სასტუმროები რამდენიმე ტიპის მასაჟს მაინც. გარდა ამისა, ზოგიერთ სასტუმროში შემუშავებულია ველნეს პროცედურების სხვადასხვა პაკეტებიც კი. წყალტუბოს სპა კურორტი, წყალტუბო პლაზა, სასტუმრო პრომეთე და სასტუმრო Park-ი კი

გვთავაზობენ კერძო ექიმთან კონსულტაციებს. სტუმრებისთვის რეკომენდირებულია თან იქონიონ სამედიცინო შემოწმებისა და დიაგნოზირების შედეგები, რომლის მიხედვითაც სასტუმროში ექიმი განსაზღვრავს სამედიცინო და სამკურნალო პროცედურების ინდივიდუალურ კურსს. უფრო მეტიც, სასტუმრო პრომეთე, სასტუმრო Central-ი და სასტუმრო Park-ი დამატებით გვთავაზობენ ვაუჩერებს ქალაქის აბანოებში რადონის აბაზანებისთვის.

ზოგიერთ სასტუმროში დამატებით შევსვდებით აეროპორტიდან ტრანსფერის და მეზობელ რეგიონებში ტურების შემოთავაზებებს. ექსკურსიები ორგანიზებულია მარტვილისა და ოკაცეს კანიონებში, სათაფლიასა და პრომეთეს მღვიმეებში, კურორტ საირმეზე, გელათის ისტორიულ მონასტერსა და მოწამეთას მონასტერში. სასტუმრო Central-მა შეადგინა ტური "ინებივრე სტალინით", რომელიც მოიცავს სტალინის აგარაკებს, სანატორიუმ უშიშროებასა და აბანო N6-ს. გარდა ამისა, სეზონურობის მიუხედავად, მოთხოვნის შემთხვევაში წყალტუბოს სპა კურორტს აქვს ტურები საქართველოს ნებისმიერ ნაწილში.

მიუხედავად ამისა, შეიძლება დავასკვნათ, რომ ადამიანები, რომლებიც ქალაქს სამედიცინო მიზეზების გამო არ სტუმრობენ, გაცილებით ნაკლები დროით რჩებიან და ხანმოკლე დარჩენის მიზეზი შეიძლება იყოს წყალტუბოს, როგორც ტურისტული დანიშნულების ადგილის მიმართ ნაკლები ინტერესი, რაც გამოწვეულია არასაკმარისი ინფრასტრუქტურით, შეზღუდული შეთავაზებებით და დაბალი ხარისხის მომსახურებით.

### 2.3.4. სინერჯიის აუცილებლობა

წყალტუბოს წარმატება დამოკიდებულია თითოეული ფუნქციის განვითარებაზე. ჩვენ გვჯერა, რომ ვერცერთი ინფრასტრუქტურული ელემენტი ვერ იქნება წარმატებული, თუ არ დანხორციელდება მისი დამხმარე ინფრასტრუქტურა. ფუნქციები, როგორც არის აუთლეტი, აკვაპარკი, ექსპო, კაზინო შექმნის შეუცვლელ მიმზიდველ ფუნქციას სასტუმროებისათვის; სასტუმროებში გაიზრდება დამე დამრჩენთა და გრძელვადიანი ვიზიტორების რაოდენობა, რომელიც ასევე გაზრდის მომხმარებლებს სხვა ელემენტებში. კიდევ ერთხელ გავუსვავთ ხაზს, რომ წყალტუბოს წარმატება დამოკიდებულია ინფრასტრუქტურული ელემენტების სინერჯიაზე.

### 2.3.5. საინვესტიციო ვალდებულებები

ყველა პაკეტს უნდა ჰქონდეს საინვესტიციო ვალდებულებები. ჩვენ ვფიქრობთ, რომ ინვესტორები ვალდებულნი უნდა იყვნენ (1) დაიწყონ პროექტების ოპერირება შეძენიდან მაქსიმუმ 3 წლის განმავლობაში; (2) დააბანდონ რეკომენდირებული კაპიტალური ბიუჯეტი პროექტში და (3) განავითარონ ის სამშენებლო მოცულობა რაც დაზუსტებულია მემორანდუმებში; (4) განავითარონ მხოლოდ კონცეპტუალური გეგმის შესაბამისად განსაზღვრული ფუნქციები; ამ უკანასკნელს უდიდესი მნიშვნელობა აქვს.

### 2.3.6. სანატორიუმების სტრუქტურული გაუმართაობის შესახებ

უნდა აღინიშნოს, რომ ამ პროექტის ფარგლებში, სანატორიუმის დრმა სტრუქტურული შესწავლა არ ჩატარებულა. რეკომენდაციები მთლიანი სამშენებლო მოცულობის შესაძლებლობებთან დაკავშირებით მოცემულია ინდივიდუალური საინვესტიციო პაკეტის საჭიროებების, და არქიტექტორების მიერ ჩატარებული ვიზუალური შემოწმებისა და განლაგების შესწავლის საფუძველზე.

*ჩვენი რეკომენდაციები და დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილი საინვესტიციო მემორანდუმებში, მოცემულია ანგარიშის ძალაში შესვლის თარიღისთვის ხელმისაწვდომი ინფორმაციის საფუძველზე. სანატორიუმების სტრუქტურული მთლიანობის შესახებ ინფორმაციის არარსებობის გამო, ჩვენი რეკომენდაციები ეყრდნობა BAU Design-ის მიერ ჩატარებულ ვიზუალურ და განლაგების კვლევებს.*

*ჩვენ არ გვაქვს ვალდებულება შევცვალოთ ამ ანგარიშში მოცემული რეკომენდაციები და საინვესტიციო მემორანდუმები, თუ ანგარიშის ძალაში შესვლის შემდეგ ახალი ინფორმაცია გახდება ხელმისაწვდომი. ამასთან, უდიდესი მნიშვნელობა აქვს სტრუქტურული კვლევების ჩატარებას პაკეტების გაყიდვამდე ან აუქციონზე გატანამდე, რათა უზრუნველყოფილ იქნას სტრუქტურული საკითხების დაბრკოლების გადაჭრა საინვესტიციო ვალდებულებების წამოყენებამდე.*

### 2.3.7. ქალაქის ცენტრის განვითარება

ნებისმიერი ქალაქის რეაბილიტაცია უნდა დაიწყოს მისი ცენტრის აღდგენით. ქალაქის ცენტრი ქმნის ქალაქის ხასიათს და აკავშირებს მის ელემენტებსა და ხალხს ერთმანეთთან. წყალტუბოს შემთხვევაში, ეს ძლიერი მნიშვნელოვანია, ვინაიდან ქალაქს არ აქვს შესაბამისი ცენტრი. იმისათვის, რომ ქალაქი იქცეს საკურორტო ადგილად, საჭიროა, რომ შეიქმნას ცენტრალიზებული ადგილი, რომელიც სარგებელს მოუტანს როგორც ადგილობრივებს, ისე მის ვიზიტორებს.

ჩვენი რეკომენდაციით ქალაქის ცენტრი უნდა განვითარდეს შედარებით სამხრეთით, პარკის მიმდებარედ, რომლის გარშემოც მდებარეობს სანატორიუმები თბილისი და

მეშახტე. ამ დროისათვის, ეს ტერიტორია მეტ-ნაკლებად ცარიელია. ძირითად ნაწილს იკავებს გზის წრიული მოძრაობა, რომელსაც შეიძლება შეეცვალოს ფუნქცია და იქცეს კომერციულ და სარეკრეაციო ზონად. მიუხედავად იმისა, რომ ქალაქის ცენტრი შეიძლება განვითარდეს ნებისმიერ ეტაპზე, ჩვენ მიგვაჩნია, რომ იგი ერთ-ერთი პრიორიტეტული უნდა იყოს. პირველი ვინც ქალაქის ცენტრის განვითარებაში გააკეთებს ინვესტიციას, უნდა იყოს სახელმწიფო, რათა სამომავლოდ დააინტერესოს ინვესტორები.

არქიტექტორებთან ერთად ჩვენ შევისწავლეთ კონკრეტული ტერიტორია და დავადგინეთ ის ქონებები, რომელიც კერძო მესაკუთრეების ფლობის ქვეშ არის. პირველი ფაზის დროს ქალაქის განვითარების სრული მოცულობიდან კერძო საკუთრებას 27% წარმოადგენს. ამ საკუთრების უმეტესი ნაწილი არის კომერციული. დარჩენილი ნაწილი არის სახელმწიფოს ბალანსზე.

ქალაქის ცენტრის შექმნა ორი მეთოდით არის შესაძლებელი: ფასადების შეკეთება, რათა იგი თანხვედრაში იყოს დანარჩენ ელემენტებთან; და კოლაბორაცია კერძო და სახელმწიფო სტრუქტურებს შორის, სადაც სახელმწიფოს როლი არის მედიაცია. ამ შემთხვევაში მეორე მიდგომა უფრო მისაღებია.

### 2.3.2. სასურველი მიდგომა

ქალაქის ცენტრის შექმნა შეიძლება გახდეს ინვესტორისა და სახელმწიფოს ერთობლივი პროექტი. ამ შემთხვევაში სახელმწიფოს როლი არის მედიაცია. ჩვენ ველოდებით, რომ სახელმწიფოს მხრიდან იქნება ინვესტორების წახალისება.

### 2.3.3. ბენეფიტები

ამ მიდგომას აქვს ორი მთავარი უპირატესობა - პირველი, სახელმწიფოს შეზღუდული სახსრები არ იხარჯება ზედაპირული გარემონტებისთვის, მაგრამ მათი ინვესტიცია შეიძლება განხორციელდეს სხვა საჭიროებებში, როგორცაა პარკის რეაბილიტაცია; მეორე, კერძო ინვესტიციებით და წინასწარ განსაზღვრული გეგმით, უფრო მეტი დარწმუნება და გარანტია არსებობს, რომ წყალტუბოს განვითარება იქნება თანმიმდევრული, შეეფერება ახალ ურბანულ სტრუქტურას და კომერციულად აქტიურ ადგილს.

## 2.3. დასკვნა

კიდევ ერთხელ ხაზს ვუსვავთ, რომ წყალტუბოს წარმატება დამოკიდებულია ამ ფუნქციების განვითარებაზე. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ არც ერთი ინფრასტრუქტურული ელემენტი დამოუკიდებლად არ იმუშავებს წარმატებით, თუ არ განვითარდა დამხმარე ინფრასტრუქტურა. აუთლეთ სოფელი, აკვაპარკი და სხვა სასტუმროებს გახდის საჭიროს, და ამავდროულად ხარისხიანი სასტუმროები გამოიწვევს სტუმრების უფრო მეტი ხნით დარჩენას და მოიზიდავენ უფრო მეტ ვიზიტორს, რაც ასევე აისახება სხვა ობიექტებში ხალხის რაოდენობაზე. ასე რომ, წყალტუბოს წარმატება მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული ამ ინფრასტრუქტურული ელემენტების სინერგიაზე.

### 3. წყალტუბოს მიზანშეწონილობა

#### 3.1. მიმოხილვა

ამ თავში მიმოხილულია წყალტუბოს, როგორც ერთიანი პროექტის, შესრულების მიზანშეწონილობა. ჩვენ გავაკეთეთ პროგნოზები იმ ინვესტიციის შესახებ, რომელიც სახელმწიფომ რეაბილიტაციის საწყის ეტაპზე უნდა განახორციელოს. ასევე, გამოვთვალეთ როგორც ქონების რეალიზაციით, ისე ამ ქონებებების მშენებლობიდან და ექსპლუატაციიდან ბიუჯეტში შემოსული გადასახადებით მიღებული მოგება. ყოველივე ეს დეტალებში მოცემულია ქვემოთ წარმოდგენილ გრაფებში.

#### 3.2. საინვესტიციო მოცულობა

სახელმწიფო განახორციელებს ინვესტიციებს გზების, პარკის, ბაზრის, ოკუპაციის მუზეუმის (სანატორიუმ უშიშროებას ტერიტორიაზე, როგორც ეს ნაჩვენებია კონცეპტუალურ გენერალურ გეგმაში) და ქალაქის ცენტრის განახლების სამუშაოებში. აღნიშნული ხარჯების პროექციისას, ჩვენ დავეყრდენით კერძო კონტრაქტორებისგან მიღებულ ინფორმაციას შესადარისი პროექტების შესახებ და ასევე გავითვალისწინეთ სარეაბილიტაციო პროექტების საზოგადოებრივი ბიუჯეტი.

რაც შეეხება ქალაქის განახლებულ ცენტრს, ჩვენი ვარაუდით სახელმწიფო მოახდენს იქ არსებული შენობების ფასადების რეაბილიტაციას და ასევე დააფინანსებს ახალი ინფრასტრუქტურული ელემენტების მშენებლობას. გარდა ამისა, სახელმწიფო იზრუნებს გზებისა და ბაზრის რეაბილიტაციაზე და ასევე ბაზართან მდებარე ავტოსადგომის განახლებაზე. კაპიტალური ხარჯების დაანგარიშებისას, დავეყრდენით სახელმწიფოს მიერ დაფინანსებული სარეაბილიტაციო პროექტების შესახებ არსებულ ხელმისაწვდომ ინფორმაციას. მათ შორის: 2019 წლის მთავარი გზების სარეაბილიტაციო სამუშაოები ქუთაისში; 2019-2020 წლებში, კოსტავა-შარტავა, ვეკუა-ხიზანიშვილი, მაჭავარიანი-მარშალ-გელოვანის ქუჩების სარეაბილიტაციო სამუშაოები თბილისში; ჭავჭავაძის გამზირის განახლების სამუშაოები 2019-2020 წლებში და გუდიაშვილის ბაღის რეკონსტრუქცია თბილისში.

გარდა ამისა, ჩავატარეთ ინტერვიუები სახელმწიფოს კონტრაქტორ კომპანიებთან, რომლებიც ხშირად მონაწილეობენ სახელმწიფოს ინფრასტრუქტურულ პროექტებში, რაც დაგვეხმარა მსგავსი ინფრასტრუქტურული ელემენტების რეაბილიტაციისთვის საჭირო საშუალო ფასის განსაზღვრაში. შესადარისი პროექტების შესახებ ინფორმაცია, რომლებიც მოვიპოვეთ სამაგიდო კვლევების შედეგად, სათანადოდ იქნა მორგებული ჩვენს პროექტზე. ქალაქის ცენტრში მდებარე შენობების რეაბილიტაციის ხარჯები გამოვთვალეთ მშენებლობის აფილირებული მენეჯერებისგან მიღებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით.

ობიექტი	ფართობი m <sup>2</sup>	საინვესტიციო მოცულობა
წრიული ქუჩა	82,850	\$1,905,550.00
პარკი	190,000	\$3,492,647.06
საფეხმავლო ბილიკები	8,000	\$76,000.00
ბაზრის მოედანი	8,400	\$193,200.00
პარკინგი ბაზართან	5,200	\$119,600.00



ცენტრის რეაბილიტაცია	124,621	\$2,866,283.00
ახალი შენობები ცენტრში	30,000	\$7,500,000.00
ცენტრში ფასადების რეაბილიტაცია	17,174	\$4,025,156.25
ოკუპაციის მუზეუმი	1,848	\$924,000.00
წინასამშენებლო 3%		\$605,353.09
გათვალისწინებელი 10%		\$2,170,778.94
<b>ჯამი</b>		<b>\$23,878,568.34</b>

**ცხრილი 3. სახელმწიფო საინვესტიციო მოცულობა**

Source: Cushman & Wakefield Georgia, BAU Design

შემოსავლების გრაფიკი დადგინდა თითოეული საინვესტიო ლოტის თეორიული გაყიდვის თარიღის და შემდეგ მისი ოპერირების განმავლობაში წარმოებული საგადასახადო ვალდებულებების გამოთვლის საფუძველზე. სცენარიო თეორიული და სავარაუდოა და ეთანხმება წინა თავში განხილულ განვითარების გეგმას. ლურჯი ციფრები მიუთითებს საინვესტიციო ამანათების გასაყიდ ფასებზე. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, სანატორიუმების გასაყიდი ფასები გამომდინარეობს სამხარაულის შეფასების ანგარიშიდან, რომელიც წარმოდგენილია სატენდერო დოკუმენტაციის ფარგლებში. აკვა პარკისა და აუთლეტ მოლის შემთხვევაში, Cushman & Wakefield Georgia- ს შემფასებელთა გუნდმა მოახდინა მიწის შეფასება (მეთოდოლოგიური დოკუმენტი თან ერთვის შესაბამის მემორანდუმებს).

რაც შეეხება გადასახადებიდან მიღებულ შემოსავალს, ჩვენ აღვრიცხეთ მიწის, ქონების და მოგების გადასახადები და შემოსავლებიდან მიღებული დღგ. უნდა აღინიშნოს, რომ ჩვენ მხოლოდ დღგ-ს დარიცხვა აღვრიცხეთ და არა ჩათვლები. დამატებით, ქონების გადასახადები იანგარიშება წმინდა საბალანსო ღირებულების მეთოდით (ending net book value). უნდა აღინიშნოს, რომ სახელმწიფო შემოსავლები არ არის დისკონტირებული, და მოცემულია ნომინალურ ციფრებში, იმის გათვალისწინებით, რომ დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს იმ საპროცენტო განაკვეთს, რომელსაც მსგავსი ინვესტიციები იძლევა ინვესტორისთვის. ამ უკანასკნელზე, ინფორმაცია საჯაროდ არ მოიპოვება.

**3.3. სარგებლის ანალიზი**

ოპერირების 10 წლის განმავლობაში, წყალტუბო გამოიმუშავებს 170 მილიონი აშშ დოლარის ნომინალურ შემოსავალს, დაახლოებით 24 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტიციაზე. გათვლილი შემოსავლები კონსერვატიული ხასიათისაა და არ მოიცავს ყველა იმ შემოსავალს, რომელიც დაგენერირდება სხვა ობიექტებიდან, რომლებიც წყალტუბოში გამოჩნდება განვითარების დაწყებისთანავე. ამის გათვალისწინებით, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ კომერციული თვალსაზრისით, წყალტუბო წარმოადგენს სახელმწიფოსთვის მისაღებ და სასარგებლო ინვესტიციას. ამ ინვესტიციის სოციალურ- ეკონომიკური სარგებელი ვრცლად იყო განხილული წინა თავებში და ქვემოთ მოკლედ არის შეჯამებული.

**3.4. სოციო-ეკონომიკური გავლენა**

შემოთავაზებული პროექტი იქნება იმერეთის რეგიონის ერთ – ერთი უმსხვილესი პროექტი. ისევე, როგორც წარსულში საქართველოში ჩატარებულ მრავალ მნიშვნელოვან რეაბილიტაციის პროექტს, ამ პროექტსაც აქვს პოტენციალი მნიშვნელოვნად იმოქმედოს იმერეთის რეგიონის მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკურ და დემოგრაფიულ გარემოზე. ჩვენი რეკომენდაციების - როგორც კონცეპტუალური, ისე საოპერაციო, ასევე, წარსულში განვითარებული მასშტაბური პროექტების ისტორიული გავლენის გათვალისწინებით, ჩვენ ვაფასებთ შემდეგ სოციალურ-ეკონომიკურ გავლენას:



სოციო-ეკონომიკური გარემო	გავლენა
ბიუჯეტი	რეგიონალური გადასახადის შენატანი გაიზრდება არა მხოლოდ მიწის გადასახადის შენატანების, არამედ დღგ-ს შენატანების ხარჯზე, როგორც უშუალოდ პროექტიდან, ისე პროექტის კლიენტებისგან. პროექტი ყოველწლიურად შემოიტანს მინიმუმ 154 მილიონ აშშ დოლარ მოგებას ბიუჯეტში.
შრომითი ბაზარი	პროექტს აქვს შესაძლებლობა, შექმნას მინიმუმ 3,200 ახალი პოზიცია იმერეთის დასაქმების ბაზარზე; ამ პროექტის მხარდასაჭერად შექმნილი პოზიციები (მაგ., სამშენებლო სამუშაოები, მომსახურე პერსონალი და სხვა) ან ამ პროექტის არსებობის გამო (მაგ., მრავალფუნქციური ჰაბის უშუალო სიახლოვეს გაჩენილი ახალი საწარმოები) დამატებით გაზრდის ამ რაოდენობას. პროექტისთვის არჩეული კონცეპტუალური მიმართულების ერთ-ერთი იდეა არის ტურიზმის განვითარება და დამსვენებლების დარჩენის ხანგრძლივობის გაზრდა სწორი ინფრასტრუქტურის /
ტურიზმი	წახალისების შექმნით. ვფიქრობთ, რომ იმერეთში ვიზიტორების საშუალო წლიური ზრდის ტემპი მინიმუმ 100% -ით გაიზრდება. გარდა ამისა, ჩვენ ვთავაზობთ, რომ სტუმრების ყოფნის ხანგრძლივობა, რომელიც, როგორც წესი, შეადგენს ერთ დამეს, პროექტის სტაბილიზაციის დროისთვის 5 დამემდე გაიზრდება. პროექტი თავად სთავაზობს ადგილობრივ მოსახლეობას მდგრადი საწარმოს შექმნის შესაძლებლობას. იდეალურ შემთხვევაში, კვების ობიექტების მინიმუმ ნახევარი ადგილობრივი პროექტები იქნება. ანალოგიურად, საცალო ფართები შეიძლება დაეთმოს ადგილობრივ მენარმებს.
ახალი საწარმოები და ინვესტიციები	უფრო მეტიც, პროექტის წარმატებით განხორციელება ხელს შეუწყობს ინვესტიციებს თავიანთი ყურადღება და თანხები წყალტუბოსკენ მიმართონ. ჩვენ ვთავაზობთ, რომ თუ პროექტი კარგად შესრულდება, როგორც ეს არის დაპროექტებული - და თუ არ მოხდება გაუთვალისწინებელ გარემოებები, იმერეთში ინვესტიციების მოცულობა გაიზრდება ამ პროექტის ფარგლებს მიღმა. მსგავსი შემთხვევების თანახმად, კვარტალური პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების არსებული დონე მნიშვნელოვნად შეიძლება გაიზარდოს მინიმუმ 150% -იდან 800% -მდე.
უძრავი ქონების ღირებულება	პროექტი პირდაპირ გავლენას მოახდენს ახლომდებარე უძრავი ქონების ღირებულებაზე. მსგავს შემთხვევებში, რეაბილიტირებულმა პროექტებმა გაზარდეს უძრავი ქონების ღირებულება 1,100% -ით. ჩვენ ვვარაუდობთ, რომ მოცემული პროექტი გამოიწვევს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების საშუალო ზრდას, თუმცა ამ ეტაპზე განუსაზღვრელია, თუ რა კოეფიციენტით.
სხვა	კიდევ სამი სფერო, რომელზეც გავლენას მოახდენს პროექტი, ამ ეტაპზე არ იზომება რაოდენობრივად: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. დემოგრაფიული დაცვა - კომერციულმა და სამეწარმეო წახალისებებმა შეიძლება შეანელონ სოფლის დასახლებული პუნქტის მიმდებარე ტერიტორიის დაცარიელება;</li> <li>2. პროექტი უზრუნველყოფს სოციალურ წახალისებას სტუდენტებისათვის (როგორც ადგილობრივი, ისე საერთაშორისო), რომ აკადემიური ცხოვრების განმავლობაში აირჩიონ ახლომდებარე ქუთაისი თავიანთ სახლად;</li> <li>3. პროექტი შეუქმნის იდენტობას წყალტუბოს და, შესაძლოა, მთლიანად იმერეთის რეგიონს და გაზრდის მის ცნობადობას როგორც ადგილობრივ, ისე საერთაშორისო ტურისტულ და <u>გასართობ ბაზრებზე.</u></li> </ol>

**ცხრილი 4. პროექტის სოციო ეკონომიკური გავლენები**

წყარო: Cushman & Wakefield Georgia

## 4. მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

### 4.1.1. მიმოხილვა და მეთოდოლოგია

მოცულ თავში წარმოდგენილი ბოლო ათწლეულის დემოგრაფიულ და მაკროეკონომიკურ ტენდენციებს ქვეყანაში. წარსული გამოცდილების მიმოხილვა დაგვეხმარება, სწორად განვსაზღვროთ და შევაფასოთ ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკური მახასიათებლები და ის გარემო, რომელშიც ოპერირებას დაიწყებს აღნიშნული საკუთრება. პირველ სექციაში გაანალიზებულია ისტორიული და სოციო-კულტურული კონტექსტი და ძირითადი დემოგრაფიული და მაკროეკონომიკური მდგომარეობა ქვეყანაში.

კვლევაში წარმოდგენილი მონაცემები ეყრდნობა შემდეგი ორგანიზაციებიდან მოპოვებულ ინფორმაციას: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, მსოფლიო ბანკი და საერთაშორისო სავალუტო ფონდი. ეროვნულ და საერთაშორისო საოპერაციო და სტანდარტიზაციის მახასიათებლებს შორის არსებული განსხვავების გამო, აღინიშნება გარკვეული შეუსაბამოები მოპოვებულ მონაცემებს შორის. ბენჩმარკინგის გარდა, ჩვენს კვლევაში, უმეტესწილად ვეყრდნობით ადგილობრივი წყაროებიდან მოპოვებულ ინფორმაციას.

**DISCLAIMER:** ხშირი გადაანგარიშების გამო, საქსტატისა და საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის ვებ-გვერდებზე განთავსებული მონაცემები ექვემდებარება მუდმივ კორექტირებას. აღნიშნული ცვლილებები არის, როგორც მნიშვნელოვანი, ისე უმნიშვნელო ხასიათის. მოცემულ ანგარიშში წარმოდგენილია უახლესი მონაცემები, რაც აღნიშნულ დოკუმენტზე შუამობის პროცესში ფიქსირდებოდა. წარმოდგენილ მონაცემთა წყარო და მოპოვების თარიღი მითითებულია შესაბამის სქოლიოებსა და გრაფებში.

### 4.1.2. ისტორია და გეოგრაფიული თავისებურებები

#### 4.2.1. გეოგრაფია, ტოპოგრაფია, კავშირები

საქართველო მდებარეობს კავკასიის რეგიონში, დასავლეთ აზიისა და აღმოსავლეთ ევროპის გასაყარზე და მოიცავს 69 700 კმ<sup>2</sup> ფართობს. ქვეყანას დასავლეთით ესაზღვრება შავი ზღვა, ჩრდილოეთით რუსეთის ფედერაცია, სამხრეთ-აღმოსავლეთით აზერბაიჯანი და სამხრეთით სომხეთი და თურქეთი.

საქართველოს ლანდშაფტი საკმაოდ მრავალფეროვანია. დასავლეთ საქართველოში შეხვდებით როგორც ტროპიკულ ტყეებსა და ჭაობებს, ისე მყინვარებს. აღმოსავლეთ საქართველოს გარკვეულ ნაწილებში, კი ნახევრად უდაბნოები მდებარეობს. ქვეყნის საერთო ფართობის 40% ტყითაა დაფარული, ალპური და ნახევრადალპური ზონა კი, საქართველოს ტერიტორიის 10%- ია.

ისტორიული აბრეშუმის გზის გასაყარზე მდებარე საქართველო ერთმანეთთან აკავშირებს რამდენიმე მნიშვნელოვან ეკონომიკურ რეგიონს, რომელთა საერთო მოსახლეობა 1 მილიარდი ადამიანია. 2014 წლის 27 ივნისს, საქართველოსა და ევროკავშირს შორის გაფორმდა უპრეცედენტო შეთანხმება AA/DCFTA, რომელიც მოიცავს ევროკავშირთან ღრმა და ყოვლისმომცველი სავაჭრო სივრცის შესახებ შეთანხმებას. რაც, მნიშვნელოვანად აღრმავებს

პოლიტიკურ და ეკონომიკურ კავშირებს ევროკავშირთან აღმოსავლეთ პარტნიორობის ფორმატში.

ევროკავშირთან ღრმა და ყოვლისმომცველი სავაჭრო სივრცის შესახებ შეთანხმება საქართველოს საშუალებას აძლევს მიიღოს მნიშვნელოვანი ეკონომიკური სარგებელი ევროკავშირის ერთიან ბაზართან წვდომით.



გრაფა 5.გეოგრაფიული კონტექსტი  
წყარო: Cushman & Wakefield Georgia

ყოველივე ეს უზრუნველყოფს ბიზნეს შესაძლებლობების განვითარებას, უკეთესი პროდუქციისა და მომსახურების იმპორტს და კონკურენტუნარიანობის გაზრდას. ევროკავშირი თანამშრომლობს როგორც საქართველოს ხელისუფლებასთან, ისე კერძო სექტორთან შესაბამისი რეფორმების განხორციელების მიზნით. 2017 წელს ევროპარლამენტმა ხელი მოაწერა საქართველოსა და შენგენის ქვეყნებს შორის უვიზო მიმოსვლის რეჟიმის შემოღებას. საქართველოს ბიომეტრიული პასპორტის მქონე პირებს საშუალება აქვთ იმოგზაურონ შენგენის ზონის ქვეყნებში 180 დღიდან ნებისმიერი 90 დღის განმავლობაში, დასვენების, საქმიანი შეხვედრისა და სხვა მიზნებით, გარდა დასაქმებისა.

#### 4.2.2.სოციო-კულტურული მიმოხილვა

საბჭოთა კავშირის დაშლამდე, საქართველო თხუთმეტ პოსტსაბჭოთა ქვეყნის ერთ-ერთ სოციო-კულტურულ ცენტრად ითვლებოდა. საქართველო გამოირჩეოდა სახასიათო ფოლკლორული სიმღერებითა და ეროვნული ბალეტით, რომელთა უნიკალურობა დღემდე აღიარებული და დაფასებულია.

1991 წელს საქართველოს დამოუკიდებლობის აღიარებას სამოქალაქო ომი მოჰყვა, რომელიც 1993 წლამდე გაგრძელდა. ამ პერიოდში განსაკუთრებით შეფერხდა ქვეყნის სოციალურ-კულტურული განვითარება. 1993 წელს საქართველოში დემოკრატიული გზით აირჩიეს მთავრობა, რასაც მოჰყვა ათწლიანი ქვეყნის სტაგნაცია და კორუფციის გაბატონება. 2003 წლის

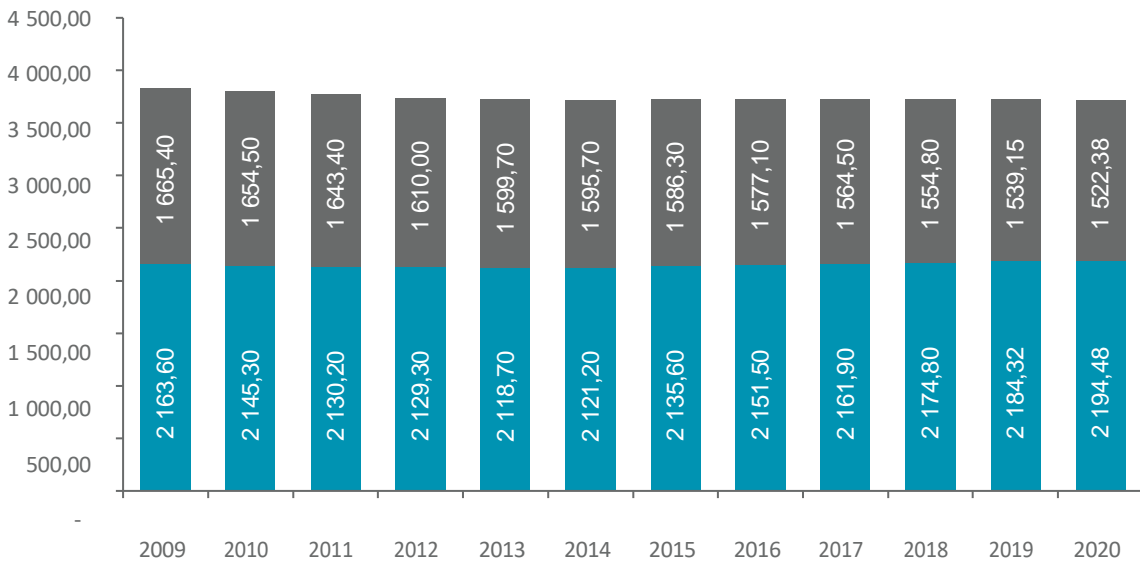
ვარდების რეკონსტრუქციამ საფუძველი დაუდო გარდამტეხ ცვლილებებს ქვეყნის სოციო-პოლიტიკური და ეკონომიკური მიმართულებით. საერთაშორისო დონორი ორგანიზაციებისა და შიდასახელმწიფოებრივი დაფინანსების შედეგად, კულტურის სფერომ სწრაფი აღმასვლა დაიწყო და აღდგა მრავალი კულტურული ცენტრი.

აღნიშული ცვლილებების უდიდესი ბენეფიციარი საგანმანათლებლო სისტემა იყო. გაძლიერდა სამთავრობო მონიტორინგი და გაიზარდა როგორც საჯარო, ისე კერძო ინსტიტუტების დაფინანსება. დაარსდა ადგილობრივი და საერთაშორისო საგანმანათლებლო ცენტრები, რამაც უზრუნველყო ახალგაზრდა თაობის წვდომა ხარისხიან განათლებაზე. ინგლისური გახდა ქვეყნის მეორე ენა, თუმცა რუსული ენა დღემდე ინარჩუნებს დომინირებას.

ქვეყანაში ყველაზე პოპულარული სპორტის სახეობებია ჭიდაობა, რაგბი, კალათბურთი და ფეხბურთი. საქართველომ უმასპინძლა ჭიდაობის ევროპის ჩემპიონატსა და რაგბის ჩელენჯ-ქაფის ტურნირებს. 2023 წელს, კი იგეგმება მსოფლიო ჩემპიონატი თავისუფალი სტილით სრიალში-თხილამურსა და სნოუბორდში.

### 4.1.3. დემოგრაფიული გარემო

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სააგენტო (საქსტატი) ახორციელებს მოსახლეობის აღწერას ყოველი წლის დასაწყისში. 2020 წლის მონაცემებით, საქართველოს მოსახლეობა შეადგენს 3,716,858 ადამიანს. ქვეყნის ურბანულ ნაწილში ცხოვრობს მოსახლეობის 59%, სოფელში-41%. ბოლო დეკადის განმავლობაში, მნიშვნელოვნად გაიზარდა ქალაქების მოსახლეობა. ათწლეულის დასაწყისში ქალაქში მცხოვრები მოსახლეობის წილი 57% იყო. ქვემოთ მოცემული გრაფა ასახავს აღნიშნულ დინამიკას.



დიაგრამა 8. საქართველოს მოსახლეობა 2009-2020 წლებში, ათასი ადამიანი

წყარო: საქსტატი

1,171,079 მუდმივი მოსახლით, თბილისი ქვეყნის უდიდესი ქალაქია, რაც საერთო მოსახლეობის 32%-ს შეადგენს. სხვა მთავარი ქალაქებია ბათუმი, ქუთაისი და რუსთავი. აღნიშნულ ქალაქებში მუდმივი მოსახლეობის რაოდენობა 120,000-დან 180,000-მდე მერყეობს. 2020 წლის იანვრის მონაცემებით, ქუთაისის მოსახლეობა შეადგენს 135,201 ადამიანს. სხვა ქალაქების მუდმივი მოსახლეობა 100,000 კაცზე ნაკლებია.

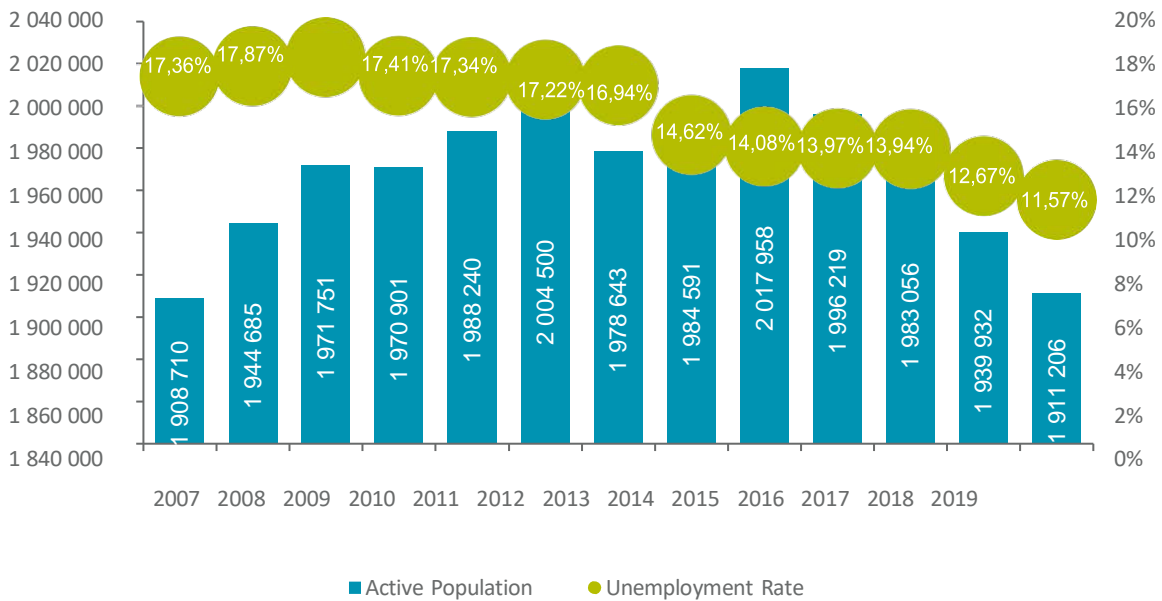
თბილისი ქვეყნის ყველაზე მჭიდროდ დასახლებული ქალაქია, სადაც 1კმ<sup>2</sup>-ზე ცხოვრობს 2,345 ადამიანი. ქუთაისში კი - 1,997. ქვეყნის მასშტაბით 1კმ<sup>2</sup>-ზე მოდის 65 ადამიანი, იმერეთში, კი 75.9 ადამიანი.



#### 4.1.4. უმუშევრობის დონე

1991 წელს დამოუკიდებლობის მოპოვებიდან მოყოლებული, უმუშევრობა ქვეყნის გადაულახავი პრობლემა იყო. საქსტატის მიხედვით, უმუშევრობის ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი, 18.3% 2009 წელს დაფიქსირდა. თუმცა, მას შემდეგ, ეს მაჩვენებელი ყოველწლიურად იკლებს. საქსტატის თანახმად, უმუშევრობის დონე 2014 წელს 12.4%, ხოლო 2015 წელს 12% იყო. უახლესი მონაცემებით, უმუშევრობის მაჩვენებელი ქვეყანაში 11.6%-ია. თუმცა, საქართველოს არსებული შრომის ბაზრის გათვალისწინებით, ოფიციალური მონაცემები შესაძლოა არაზუსტი იყოს.

ოფიციალური წყაროების მიხედვით, აღნიშნულ უზუსტობას განაპირობებს ქალაქად და სოფლად დასაქმებულ ადამიანთა რაოდენობას შორის არსებული შეუსაბამობები. კვლევის არსებული მეთოდოლოგიის გამოყენებით დადგინდა, რომ უმუშევრობის დონე სოფელში უფრო დაბალია ვიდრე ქალაქში, სადაც ეს მაჩვენებელი 20-22%-ს აღწევს.



ჩართი 24. Unemployment Rate, Georgia 2007-2019 (thousands)

Source: National Statistics Office of Georgia

საქსტატის მეთოდოლოგიური მიდგომის - „სათობრივი დასაქმების“ თანახმად, სოფლის მეურნეობაში ჩართული გლეხი თვითდასაქმებულად ითვლება. ოფიციალური კლასიფიკაციის თანახმად, სოფლის მეურნეობაში ჩართული ოჯახის „თავი“ ინდივიდუალურ მეწარმედ ითვლება, ხოლო ოჯახის დანარჩენი წევრები „საოჯახო ბიზნესის არაანაზღაურებად მუშახელად“. 2017 წლის მონაცემებით, 700,300 გლეხი აღრიცხული იყო თვითდასაქმებულთა კატეგორიაში, რაც სოფელში საერთო დასაქმებულთა მაჩვენებლის 74.6%-ია.

2021 წლიდან, დასაქმების დონის გამოანგარიშების ახალი მეთოდოლოგია იქნება შემოღებული, რისი მიზანიც დასაქმებულთა აღრიცხვაში დამატებითი სიზუსტის შეტანაა.

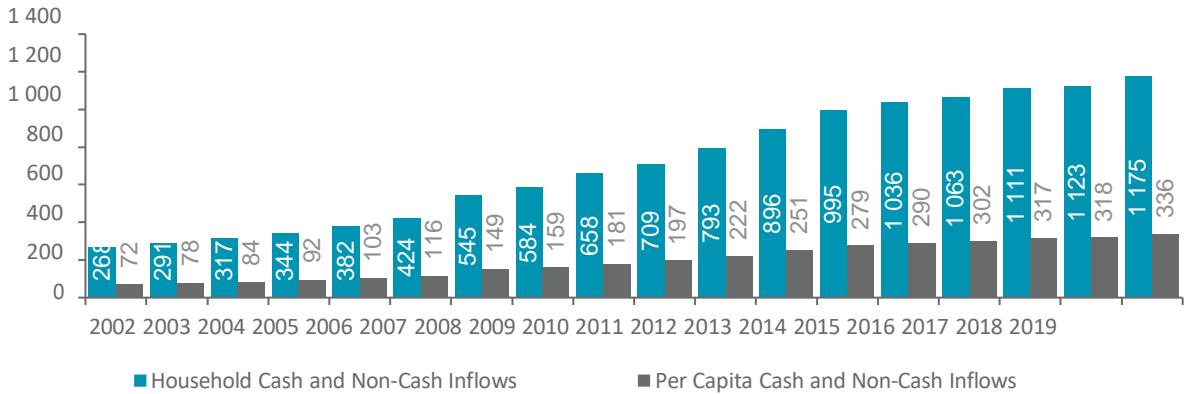
#### 9.4.1. შემოსავლები და ანაზღაურება

ოჯახის შემოსავალი ბოლო წლების მანძილზე სტაბილურად იზრდება. 2009-2019 წლებში აღნიშნული მაჩვენებელი 2-ჯერ გაიზარდა. 2018 წლის მონაცემებით, საშუალოდ, ერთი ოჯახის შემოსავალი 1,123 ლარი იყო, 2019 წელს კი - 1,175. (4.6%-ით მეტი)

2019 წლის მონაცემებით, შემოსავალმა 1 სულ მოსახლეზე 336 ლარი შეადგინა. 2018 წელს, ეს მაჩვენებელი 318 ლარი იყო, წინა წელთან შედარებით 5.6%-ით მეტი, 2009 წელს კი 159 ლარი-111.32%-ით მეტი. 2002-2019 წლებში, თვიური შემოსავალი 1 სულ მოსახლეზე, საშუალოდ 10%-

ით იზრდებოდა. აღნიშნული მონაცემის ყველაზე მკვეთრი ზრდა 2008 წელს დაფიქსირდა, კერძოდ შემოსავალი ერთ სულ მოსახლეზე 28%-ით, 11 ლარიდან 149 ლარამდე გაიზარდა. ქვეყნის შემოსავლების მეორე უდიდესი კატეგორია, რაც მთლიანი შემოსავლის 16.1%-ს შეადგენს, მოდის პენსიებზე, სტიპენდიებსა და ფულად დახმარებაზე.

საშუალო ნომინალური ხელფასი 2009-2019 წლებში 647.23 ლარიდან 1,204 ლარამდე გაიზარდა. აღნიშნული მონაცემებით, საქართველო ჩამორჩება დასავლეთის განვითარებულ ქვეყნებს, თუმცა უსწრებს „დსთ“-სა და კავკასიის რეგიონის რიგ სახელმწიფოებს.



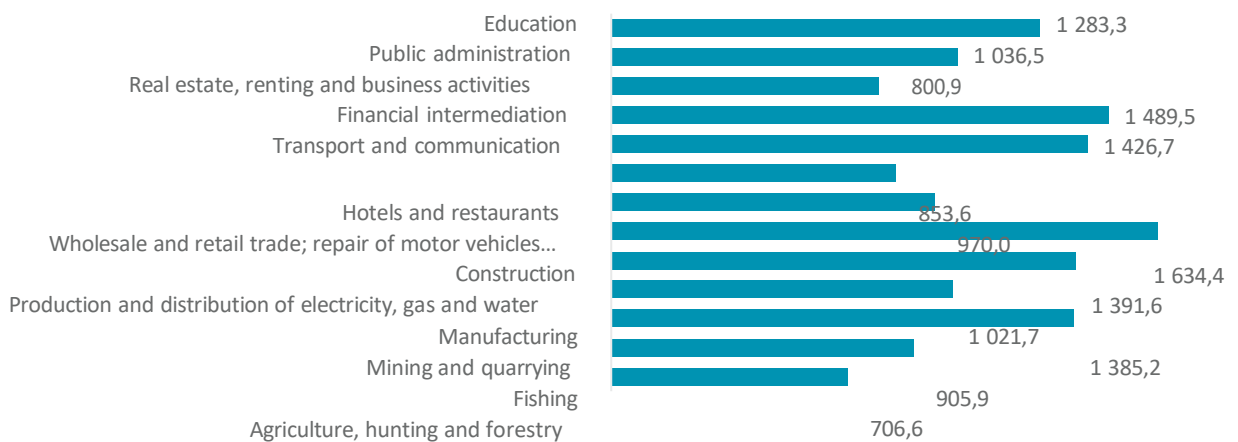
დიაგრამა 9. Average Monthly Income Per Household and Per Capita

Source: Georgian National Statistics Office

უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ ქვეყანაში თვიური ნომინალური ხელფასის ზრდის მიუხედავად, ეროვნული ვალუტის გაუფასურების გამო, ხელფასები დოლართან მიმართებაში შემცირდა. თუმცა, ოფიციალური წყაროებიდან აღნიშნული შეუსაბამობების შესახებ დეტალური ინფორმაცია ამ დროისთვის არ არის ხელმისაწვდომი.

2017 წელს, საქართველოში რეალური ხელფასის ყველაზე მკვეთრი ზრდა დაფიქსირდა მეთევზეობის და მშენებლობის სფეროებში. ოფიციალური წყაროების მონაცემებზე დაყრდნობით, შემოსავლების ზუსტი ანალიზი გართულებულია, ქვეყანაში არარეგისტრირებული, ე.წ. „ნაცრისფერი ხელფასის“ არსებობის გამო.

სავაჭრო აქტივობებზე ნეგატიური გავლენის მიუხედავად, ქვეყანაში დაბალანაზღაურებადი მუშახელის და ლიბერალური კანონმდებლობის არსებობა, მნიშვნელოვანი პოტენციური უპირატესობაა, რაც მრავალი საერთაშორისო ოპერატორისა და ინვესტორისთვის, საკმაოდ მიმზიდველს ხდის ქვეყანას.



დიაგრამა 10. Average Nominal Salaries by Economic Sectors, 2019, GEL

Source: Georgian National Statistics Office

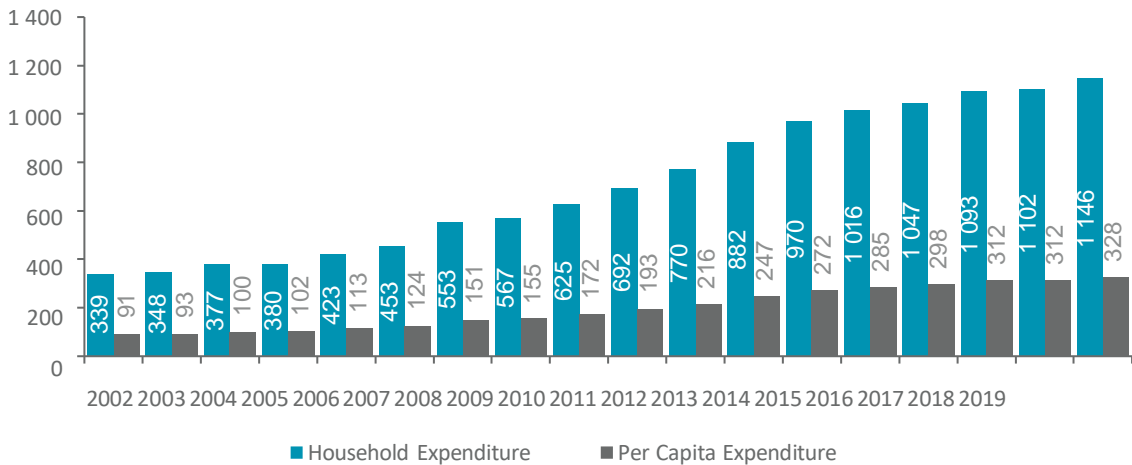


ზემოთ მოცემული გრაფა ასახავს ნომინალური ხელფასის დარგობრივ სტრუქტურას. გრაფიკის მიხედვით, ფინანსური შუამავლების, სამშენებლო, სატრანსპორტო, კომუნიკაციების, უძრავი ქონების, ბიზნეს აქტივობების, საჯარო მმართველობის, სამთო და სამტეხლო სამუშაოების, ელექტროენერჯის, გაზისა და წყლის წარმოება-დისტრიბუციაში დასაქმებული ადამიანების ხელფასი საშუალოზე მაღალია.

### 9.4.2. დანახარჯები

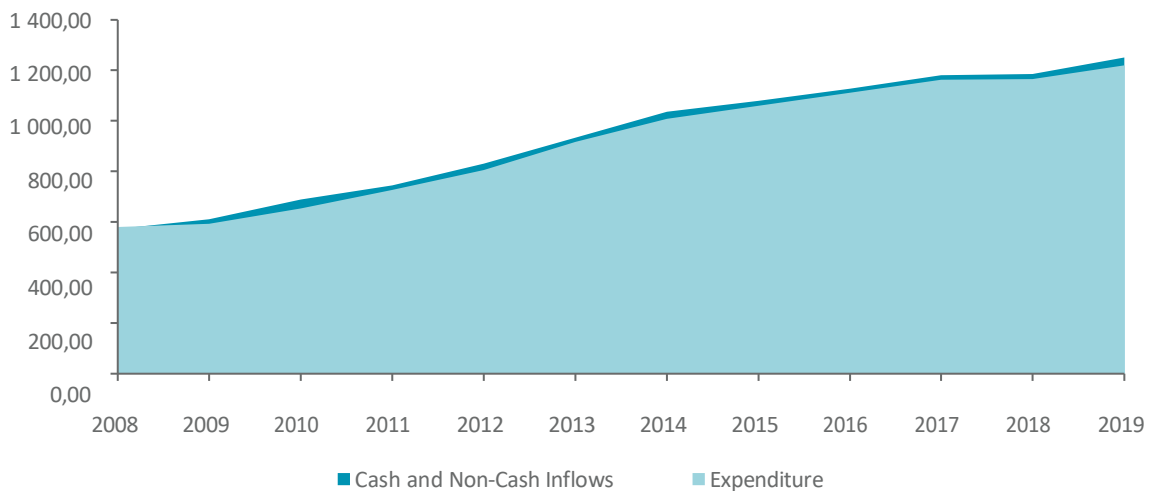
ანაზღაურების ზრდასთან ერთად, ქვეყანაში გაიზარდა დანახარჯების მაჩვენებელი როგორც ერთ სულ მოსახლეზე, ისე ერთ ოჯახზე. დანახარჯი 1 სულ მოსახლეზე შეადგენს 328 ლარს, რაც გასულ წელთან შედარებით 5.1%-ით მეტია. ერთი ოჯახის დანახარჯი კი 1,146 ლარია, გასულ წელს, აღნიშნული მონაცემი 3.9%-ით ნაკლები იყო.

დანახარჯების დინამიკა პერსონალურ, საოჯახო და მთლიანი მოსახლეობის დონეზე წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ გრაფაში. მეორე გრაფა, დამატებით, ასახავს ერთ სულ მოსახლეზე საშუალო თვიური შემოსავალსა და დანახარჯს შორის სხვაობას. ორ მონაცემს შორის აშკარა პოზიტიური ურთიერთდამოკიდებულებაა.



დიაგრამა 11. Average Monthly Expenses of the Population, 2002-2019

Source: National Statistics Office of Georgia

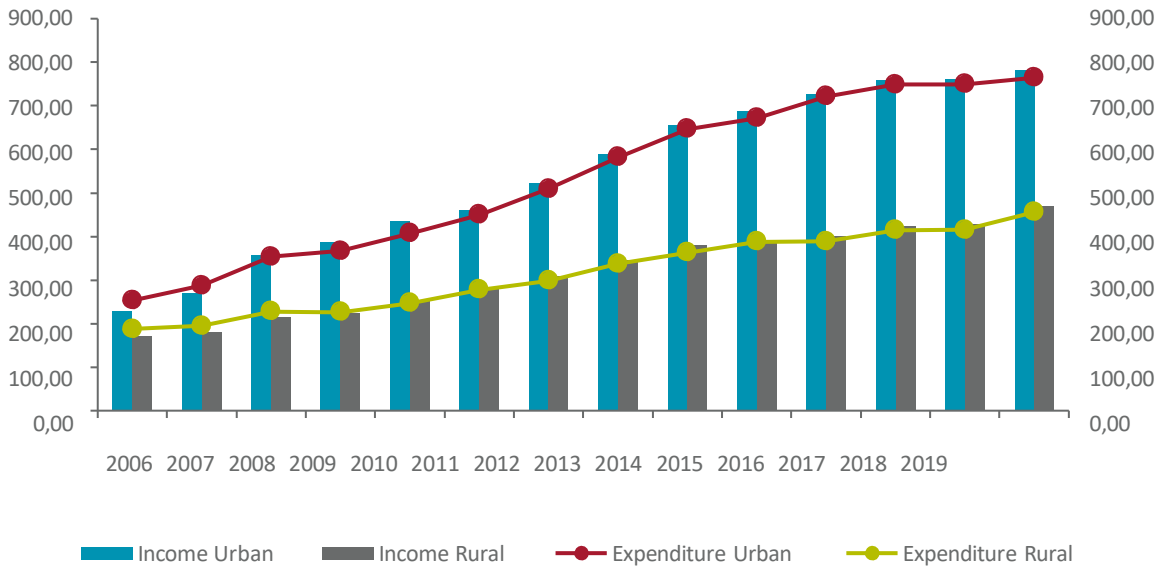


დიაგრამა 12 Average Monthly Income vs Average Monthly Expenditure of the Population

Source: National Statistics Office of Georgia

შემოსავლებისა და ხარჯების განაწილება ქვეყნის ურბანულ და აგრარულ ზონებს შორის წლების მანძილზე სტაბილურობას ინარჩუნებს. ურბანულ ზონებში შემოსავლებისა და

ხარჯების დონე აგრარულ ზონებთან შედარებით მაღალია, რაც სავსებით ლოგიკურია. ზემოთ მოცემული გრაფიდანაც ნათელია, რომ მოსახლეობა იმავე რაოდენობით, ან უფრო მეტს ხარჯავს, ვიდრე გამოიმუშავებს.

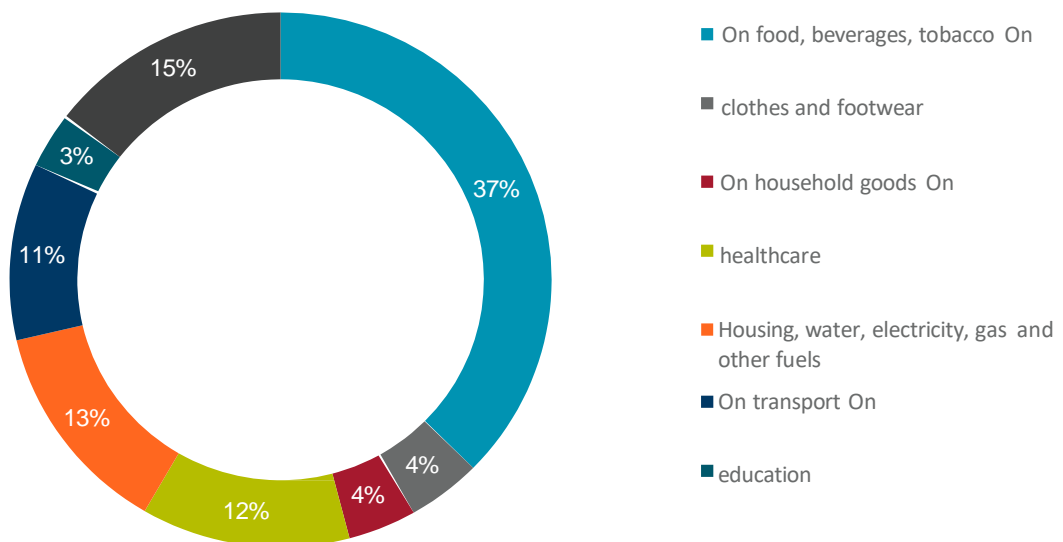


დიაგრამა 13. Urban-Rural Distribution of Income and Expenditure

Source: Georgian National Statistics Office

მოსმარების კუთხით, საკვებზე, სასმელსა და თამბაქოზე მოდის მთლიანი დანახარჯების 37% 1 სულ მოსახლეზე, რაც ევროკავშირის ქვეყნებთან შედარებით მაღალი მაჩვენებელია.

დანახარჯები ჯანდაცვაზე შეადგენს 12%-ს, სატრანსპორტო მომსახურებაზე 11%-ს, კომუნალურ გადასახადებსა და საწვავზე კი 13%-ს. ტანსაცმელსა და ფეხსაცმელზე გაწეული ხარჯები კი საერთო დანახარჯების 4%-ია ერთ სულ მოსახლეზე. ქვემოთ მოცემული გრაფა დეტალურად ასახავს დანახარჯებს კატეგორიების მიხედვით.



დიაგრამა 14. Per Capita Consumption Categories, 2019

Source: National Statistics Office of Georgia

#### 4.1.5. შეჯამება და 2021 წელი

საქართველოს საზღვრები გაიხსნა 2021 წლის 1 თებერვალს. სრულად ვაქცინირებულ პირებს, თავისუფლად გადაადგილების შესაძლებლობა აქვთ, ხოლო არავაქცინირებულმა პირებმა უნდა წარადგინონ ბოლო 72 საათში ჩატარებული PCR ტესტის ნეგატიური პასუხი.

სავალდებულო თვითიზოლაციის პერიოდი არ ეხება იმ პირებს, ვინც 3 დღეში ერთხელ PCR ტესტს იტარებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში პირებს 8 დღიანი სავალდებულო კარანტინის გავლა უწევთ.

საქართველოს სამოქალაქო ავიაციის სააგენტოს თანახმად, 30-ზე მეტმა ავიაკომპანიამ აღადგინა პირდაპირი ფრენები საქართველოს მიმართულებით. მათ შორის არიან პრემიუმ ავიახაზები როგორცაა Lufthansa, Turkish Airlines, Qatar Airways, LOT ისევე როგორც დაბალბიუჯეტის რეგულირება როგორცაა Pegasus, Ukraine International and Flynas. ჯამში, ისინი თბილისს 44 ქალაქთან აერთებენ პირდაპირი ფრენებით. ქუთაისში წარმოდგენილია ორი ავიახაზი რომლებიც ამ ქალაქს 20-ი პირდაპირი მიმართულებით აკავშირებს.

შესაძლებელია აღინიშნოს, რომ ავიახაზები საქართველოში უფრო სწრაფად დაბრუნდნენ ვიდრე ეს მოსალოდნელი იყო. ამისა და ვაქცინაციის გავრცელების გათვალისწინებით, ასევე, მოგზაურობაზე „დაგროვილი“ მოთხროვის გათვალისწინებით, ველით რომ წლის ქრილში მიმოსვლა საქართველოს აეროპორტებში სწრაფად აღდგება.

#### 4.1.6. ეკონომიკური პროგნოზები

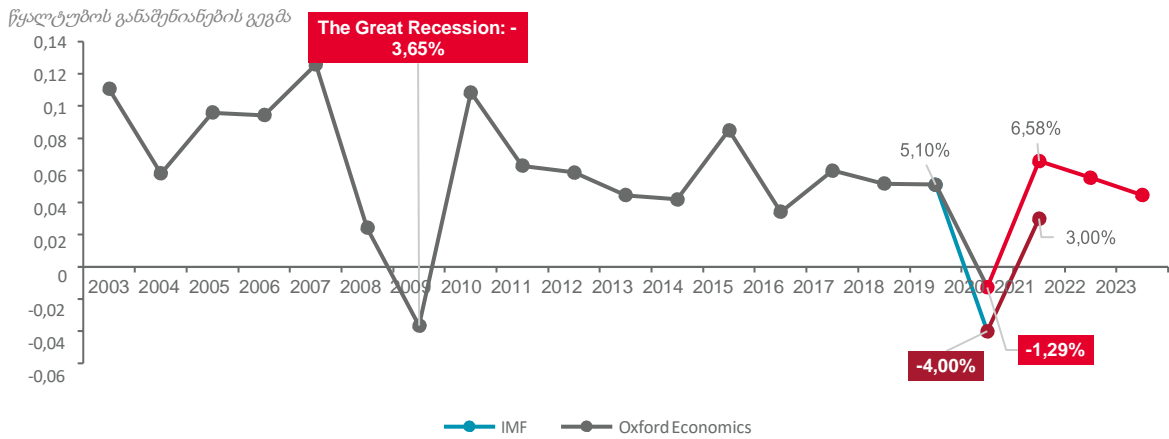
კოვიდ-19-მა განუსაზღვრელი ზიანი მიაყენა მსოფლიოს მასშტაბით მრავალ ქვეყანას. ოქსფორდ ეკონომიკსმა (Oxford Economics) რამდენჯერმე შეაფასა 2020 წლის მსოფლიოს რეალური მშპ-ის ზრდის ტემპი. ეკონომიკური აქტივობის შემცირებამ პირველ ნახევარში შექმნა მომავლის პესიმისტური მოლოდინები. 2020 წლის პირველ ექვს თვეში, მსოფლიოს მშპ-ის რეალური ზრდის ტემპი საგანგაშოდ შემცირდა, განსაკუთრებით კრიზისული იყო აპრილის თვე. მას შემდეგ, შეზღუდვების შემსუბუქებამ უზრუნველყო გარკვეული ეკონომიკური ზრდა. 2021 წლის პროგნოზით, მსოფლიოს რეალური მშპ 5.8%-ით გაიზრდება. თუმცა, კოვიდ-19-ის ნეგატიური გავლენის სრულად გაქრობა შეუძლებელია.

ისტორიის მანძილზე მსგავსი კრიზისული პერიოდი იშვიათად ყოფილა, თუმცა, როგორც წესი, მშპ-ის რეალური ზრდის ტემპის მკვეთრ ვარდნას სწრაფი ზრდა არ მოყვება. შემთხვევების 33.33% -ში დანაკარგების აღდგენა ხდება კრიზისის შემდგომ მესამე წელს, ხოლო 60%-ში სამი წლის შემდეგ. თუმცა, ყოველივე ეს დამოკიდებულია მრავალ ფაქტორზე.

საქართველოში პანდემიამ გამოიწვია ეკონომიკის სრული შეზღუდვა 2020 წლის მეორე კვარტალში. მეოთხე კვარტალში, შეზღუდვების მეორე ეტაპმა კიდევ უფრო შეაფერხა ეკონომიკის აღდგენა. შეზღუდვები ყველაზე მძიმედ აისახა მომსახურების სექტორზე, რომელიც ქვეყნის მშპ-ს ნახევარს შეადგენს. დღესდღეობით, ეკონომიკა, ეტაპობრივად, იხსნება, თუმცა უმუშევრობა კვლავ გადაულახავ პრობლემად რჩება. ფინანსურად ძლიერი ოპერატორები ახერხებენ კრიზისის დაძლევისა და თანამშრომლების შენარჩუნებას.

ოქსფორდ ეკონომიკსის წინასწარი ვარაუდით, მომსახურების სექტორში დასაქმებული ადამიანების 30-35%, 2020 წლის ბოლომდე უმუშევარი დარჩებოდა. თუმცა, მომავალი წლის უმუშევრობის დონის პროგნოზება ჯერ არ მომხდარა.

ოქსფორდ ეკონომიკსის თანახმად, მშპ-ის რეალური ზრდის ტემპი აღდგება და 2021 წლის ქრილში 6.58%-ს შეადგენს.



დიაგრამა 15. . Real GDP Growth Rate in Georgia: Forecast for 2020 and Further

Source: IMF, OxfordEconomics

#### 4.1.7. შეჯამება

მოცემულ თავში მიმოვიხილეთ საქართველოში არსებული დემოგრაფიული, მაკროეკონომიკური და სოციო-კულტურული კლიმატი. 1990-იანი წლების მოვლენების, კერძოდ საბჭოთა კავშირის დაშლისა და სამოქალაქო ომის შემდგომ, საქართველომ ევროპული გზა აირჩია. საქართველო, ევროკავშირის ინსტრუქციით, ეტაპობრივად ახორციელებს სოციალურ-პოლიტიკურ რეფორმებს.

საქართველოს, როგორც ბიზნესისა და განათლების რეგიონალურ ჰაბს, აქვს პოტენციალი მოიზიდოს საერთაშორისო ვიზიტორები, რაც თავის მხრივ, განავითარებს სასტუმროების სექტორს, შექმნის შესაბამის გარემოს MICE ტურიზმისთვის და გაზრდის გრძელვადიანი პერიოდით განთავსების მოთხოვნას სტუდენტებისთვის. რაც უფრო მეტი საერთაშორისო კომპანია მოისურვებს რეგიონალური ოფისის გახსნას საქართველოში, მით უფრო გაიზრდება მოთხოვნა ბიზნეს ცენტრებზე. თუმცა, არასტაბილური პოლიტიკურ-ეკონომიკური გარემო საფრთხეს უქმნის ქვეყნის გეოპოლიტიკური როლის გაძლიერებასა და მის რეგიონულ ცენტრად გარდაქმნას. დემოგრაფიული კუთხით, საქართველოს მოსახლეობა თითქმის თანაბარი რაოდენობითაა გადანაწილებული ქალაქებსა და სოფლებში. თბილისში, მთლიანი მოსახლეობის 32% ცხოვრობს და ყველაზე პოპულარული ქალაქია მთელს ქვეყანაში.

საქართველოს, კოვიდ-19-მდე კარგი კავშირები ჰქონდა მსოფლიოს განვითარებულ ნაწილთან, თუმცა პანდემიამ ტურიზმის სექტორის პარალიზება გამოიწვია. სრულად როდის აღდგება საქართველოს კავშირები, ჯერჯერობით უცნობია, თუმცა პანდემიასთან ეფექტური გამკლავების წყალობით, მომავლის პროგნოზი ნაკლებად პესიმისტურია.

არსებობს იმის საფრთხე, რომ ზოგიერთი ავიაკომპანია მყისიერად ვერ დაბრუნდება საქართველოს ბაზარზე, თუმცა, კრიზისის წარმატებით მართვის პირობებში, საქართველოს აქვს საერთაშორისო ვიზიტორების ნდობის აღდგენის პოტენციალი, რაც უზრუნველყოფს ავიაკომპანიების სწრაფ დაბრუნებას ქართულ ავიაბაზარზე.

მომავლის პროგნოზირებას ართულებს ვირუსის მორიგი ტალღებისა და ვაქცინის დისტრიბუციასთან დაკავშირებული გაურკვევლობები.

მაკროეკონომიკური ცვლილებები ქვეყანაში დადებითად აისახა ბიზნესზე. ბოლო ათწლეულის მანძილზე მშპ-ის რეალური ზრდის ტემპის, ერთ სულ მოსახლეზე მშპ-ს მოცულობისა და შემოსავლისა და დანახარჯების ზრდამ უზრუნველყო ეკონომიკური ზრდა. კოვიდ-19-მა

ეკონომიკის დადებითი დინამიკა შეაფერხა, თუმცა ზარალის ზუსტი ოდენობა ჯერ დადგენილი არ არის. პროგნოზების თანახმად, ეკონომიკა 2020 წლის მეორე ნახევარსა და 2021 წელს უნდა აღდგენილიყო. მიმდინარე წელს, მშპ-ს რეალური ზრდის ტემპი 6.58%-ით უნდა გაიზარდოს.

Kvemo Kartli Samegrelo-

## 5. მონაცემების მატრიცები

### 5.1. საქართველოს კურორტების სამედიცინო და სპა მომსახურების ფასების შეჯამება

სპა და ველნესი	სპას/ველნესის წილი სასტუმროს მოგებაში (2019)	ყველაზე მოთხოვნილი სპა/ველნეს სერვისები	ფასები	უცხოის წილი (2019)	სტანდარტული დატვირთვა (2019)	დატვირთვა
Schuchmann Wines Château, Villas & SPA	14%	ღვინის თერაპია	200GEL - 320GEL	95%	25%	20%
Kabadoni Boutique Hotel	20%	სახის პროცედურები და მასაჟი	80GEL - 260GEL	99%	50%	0%
Lopota Lake Resort & Spa	40%	დეტოქს თერაპია და მასაჟი	GEL200	50%	50%	50%
Georgia Palace Hotel & Spa, Kobuleti	20%	მასაჟი	60GEL-700\$	70%	50%	10%
Crowne Plaza Borjomi	60%	ჰიდრო თერაპია და მასაჟი	25GEL - 350GEL	50%	50%	20%
Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate Georgia	-	მასაჟი	85GEL - 250GEL	60%	-	-
Kvareli Lake Resort	80%	მასაჟი	60GEL - 180GEL	50%	80%	60%
Tskaltubo Plaza	12,5%	მასაჟი	30GEL - 250GEL	80%	80%	0%
Vardzia Resort	10%	საუნა	25GEL - 150GEL	70%	10%	0%
Best Western Sairme	30%	მასაჟი, მარილის ოთახები, ჰიდრო თერაპია	30GEL - 70GEL	50%	80%	40%
Sairme Resort	25%	მასაჟი, მარილის ოთახები, ჰიდრო თერაპია	30GEL - 70GEL	50%	80%	45%

ცხრილი 5.. სპას ოპერირების მაჩვენებლები შესადარის სასტუმროებში

წყარო: Cushman & Wakefield Georgia

ხანგრძლივობა (წოთი)	აბანო, ჰამამი, საუნა	მასაჟი	პროცედურა	საშუალოდ	პაკეტი
15			17.5	<b>17.5</b>	
20		14.1	9.2	<b>11.7</b>	
25			22.7	<b>22.7</b>	
30			62.0	<b>62.0</b>	
35	12.0		25.0	<b>18.5</b>	
40		32.0		<b>32.0</b>	



45			12.5	<b>12.5</b>	
50			27.5	<b>27.5</b>	
60			137.5	<b>137.5</b>	
90			207.7	<b>207.7</b>	
120			115.0	<b>115.0</b>	
10 Days					4,010.0
Not Indicated		80.0	32.9	<b>56.4</b>	666.7
<b>საშ.</b>	<b>12.0</b>	<b>42.0</b>	<b>60.9</b>	<b>60.1</b>	<b>1,502.5</b>

ცხრილი 6. სამედიცინო პროცედურების ფასები ხანგრძლივობის მიხედვით, GEL

Source: Cushman & Wakefield Georgia

ხანგრძლივობა (წუთი)	აბანო, ჰამამი,	მასაჟი	რიტუალი	პროცედურა	ღვინის თერაპია	სკრაბი	საშუალო	პაკეტი
20		65.0		78.8	80.0		<b>74.6</b>	
25		39.0					<b>39.0</b>	
30	85.0	80.7		105.8	115.0	95.0	<b>96.3</b>	
35		41.3					<b>41.3</b>	
40		94.0		118.4	192.5	113.0	<b>129.5</b>	
45		52.0		150.0			<b>101.0</b>	
50		75.9					<b>75.9</b>	
55		143.0		178.2		178.3	<b>166.5</b>	
60	139.0	165.2	220.0	163.1	175.0	158.0	<b>170.1</b>	
70					210.0		<b>210.0</b>	
75		50.0		61.0			<b>55.5</b>	
80					175.0		<b>175.0</b>	
90	184.0	212.2	240.0	172.9	290.0	225.0	<b>220.7</b>	
120		182.5	290.0	149.0	320.0		<b>235.4</b>	310.0
160				180.0			<b>180.0</b>	
<b>საშ..</b>	<b>136.0</b>	<b>100.1</b>	<b>250.0</b>	<b>135.7</b>	<b>194.7</b>	<b>153.9</b>	<b>131.4</b>	<b>310.0</b>

ცხრილი 8. გამაჯანსაღებელი პროცედურების ფასები ხანგრძლივობის მიხედვით, GEL

Source: Cushman & Wakefield Georgia

ი. ა.	აბანო, ჰამამი, საუნა	მასაჟი	პროცედურა	საშალო	პაკეტი
Crowne Plaza Borjomi			120.0	<b>120.0</b>	
Hotel Borjomi Likani		80.0	32.9	<b>56.4</b>	1,502.5
Tskaltubo Spa Resort	12.0	16.4	75.4	<b>34.6</b>	
<b>საშ.</b>	<b>12.0</b>	<b>48.2</b>	<b>76.1</b>	<b>70.3</b>	<b>1,502.5</b>

ცხრილი 9. სამედიცინო პროცედურების ფასები სპების მიხედვით, GEL

წყარო: Cushman & Wakefield Georgia

სპა	აბანო, ჰამამი, საუნა	მასაჟი	რიტუალი	პროცედურა	ღვინის თერაპია	სკრაბი	საშუალო	Package
-----	----------------------	--------	---------	-----------	----------------	--------	---------	---------

<sup>1</sup> განხილული სასტუმროები Crowne Plaza, Hotel Borjomi Likani, Kabaroni Hotel, Lopota Forest Spa, Schuchmann Wine Spa, Tskaltubo Spa Resort

Crowne Plaza Borjomi		204.2	263.0	185.8		<b>217.7</b>	310.0
Hotel Borjomi Likani	85.0	125.7		158.3	157.5	<b>131.6</b>	
Kabadoni Spa		53.1		55.7		<b>54.4</b>	
Lopota Forest Spa		167.3		123.9	205.1	<b>165.4</b>	
Schuchmann Wine Spa		97.3			204.1	<b>150.7</b>	
Tskaltubo Spa Resort	169.0	63.0		140.4		<b>124.1</b>	
<b>საშ.</b>	<b>127.0</b>	<b>118.4</b>	<b>263.0</b>	<b>132.8</b>	<b>204.1</b>	<b>181.3</b>	<b>140.7</b>
<b>310.0</b>							

ცხრილი 10. ველნესის პროცედურების ფასები სპების მიხედვით, GEL

წყარო: Cushman & Wakefield Georgia

Spa & Wellness	Share of Spa/Wellness In The Revenue Of The Hotel (2019)	The Most Popular Spa/Wellness Service	Price Ranges	Share of Foreigners (2019)	Standard Annual Occupancy (2019)	Current Occupancy
Schuchmann Wines Château, Villas & SPA	14%	Wine Therapy	200GEL - 320GEL	95%	25%	20%
Kabadoni Boutique Hotel	20%	Facial Procedures & Massage	80GEL - 260GEL	99%	50%	0%
Lopota Lake Resort & Georgia Palace Hotel & Spa, Kobuleti	40%	Massage	GEL200	50%	50%	50%
Crowne Plaza Borjomi	60%	Massage & Hydro	60GEL-700\$ 25GEL - 350GEL	70%	50%	10%
Radisson Collection				50%	50%	20%
Hotel, Tsinandali Estate Georgia	-	Massage	85GEL - 250GEL	60%	-	-
Kvareli Lake Resort	80%	Massage	60GEL - 180GEL	50%	80%	60%
Tskaltubo Plaza	12,5%	Massage	30GEL - 250GEL	80%	80%	0%
Vardzia Resort	10%	Sauna	25GEL - 150GEL	70%	10%	0%
Best Western Sairme	30%	Massage, Salt Rooms & Hydro Therapy	30GEL - 70GEL	50%	80%	40%
Sairme Resort	25%	Massage, Salt Rooms & Hydro Therapy	30GEL - 70GEL	50%	80%	45%

ცხრილი 11. SPA Operations at Competitive Hotels

Source: Cushman & Wakefield Georgia

## 6. ბიბლიოგრაფია

- Alroy, A., 2018. Asia: Israel. In: *Global Wellness Summit Country Briefing Papers*. SZ Ventures, pp.1-3. Azpromo, 2013. *Tourism In Azerbaijan*. Baku: Azerbaijan Export & Investment Promotion Foundation, pp.14-16.
- Baeva, O. and Novalska, N., 2015. Problems of modernization of Ukraine. *Scientific journal*, (1), pp.52- 55.
- Benhacine, D. and Hanslbauer, T., 2009. German Health and Wellness Vacationers: : Market Analysis and Recommendations. *INTERNATIONAL ACADEMIC JOURNAL. SELECTIVE TOURISM*, 2(3), pp.32-46.
- Bodeker, G. and Cohen, M., 2008. *Understanding The Global Spa Industry. Spa Management..* Oxford: Butterworth – Heinemann.
- Boros, S., Printz-Markó, E. and Priszinger, K., 2011. *Egészségturizmus In Turisztikai Terméktervezés És Fejlesztés*. PTE, Pécs.
- Brown, E., 2014. *Europe: GERMANY*. GOCO Hospitality.
- Clarke, A. and Priszinger, K., 2008. The challenges of Hungarian health tourism. In: *Hospitality, Tourism and Leisure Conference Proceedings of the 17th Annual CHME Research Conference*. pp.175- 185.
- Csapó, J. and Marton, G., 2017. The Role and Importance of Spa and Wellness Tourism in Hungary's Tourism Industry. *Czech Journal of Tourism*, 6(1), pp.55-68.
- Formádi, K. and Priszinger, K., 2009. *Conscious Or Trendy? Consumer'S Selection Criteria In Health- Related Tourism*. 2nd ed. pp.198-207.
- GNTA, 2019. *International Visitor Survey*. Tbilisi: Georgian National Tourism Administration.
- Greve, B., 2004. Are the Nordic Welfare States Still Distinct?. *Social Policy and Administration*, 38(2), pp.115-118.
- Hall, C., 2013. *Health And Medical Tourism. The Ethics, Regulation, And Marketing Of Health Mobility*. Taylor and Francis Group.
- Harmsworth, S., 2004. The latest trends and developments in health and spa market. 15, pp.173-178. Harutyunyan, B., 2010. Atlas, climate and natural therapeutic resources of Armenia. Yerevan, pp.124-133.
- Hjalager, A., 2005. Innovation in Tourism from a Welfare State Perspective. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 5(1), pp.46-62.
- Huijbens, E., 2011. Developing Wellness in Iceland. Theming Wellness Destinations the Nordic Way. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 11(1), pp.20-41.
- Hungarian Central Statistics Office (HSCO), 2013, *Tourism in Hungary*.
- JICA, 2017. *Data Collection Survey On Tourism Development In Azerbaijan*. Japan International Cooperation Agency (JICA).
- Jónsson, Ö. and Huijbens, E., 2005. Félagsvist heita vatnsins [Hot water social ecology]. In: I. Hannibalsson, ed., *Rannsóknir í Félagsvísindum*, 6th ed. Reykjavík: Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands, pp.577–592.
- KDRFU., 2012. *HEALTOUR Project – A Study On The Existing Health Tourism And Social Tourism Offer In Cental-Transdanubian Region*.
- Kunc, J., 2011. Spa, Spa Tourism and wellness. *Geografie cestovního ruchu České republiky*, pp.122- 130.
- Lorincz, K. and Priszinger, K., 2014. *Challenges Of The Hungarian Spa Destination*.
- Luck, M., 2006. *From Health To Wellness: How Developments In The German Health System Affected Health Tourism*.
- Mendela, I., 2017. Development of resorts of Ivano-Frankivsk region. *Scientific Bulletin of the Uzhgorod National University*, 14, p.42.
- Messerli, H. and Oyama, Y., 2004. Health and wellness tourism - Global. *Travel and Tourism Analyst*, (August), pp.1-54.
- Michalkó, G. and Rátz, T., 2010. *Hungarian spa destinations in the tourism-oriented property market*. *Hungarian Geographical Bulletin*, 59(2), pp.131–146.
- Cushman & Wakefield Georgia

National Health Tourism Development Strategy, 2007.

Olena, G., Bykov, I., Kysylevska, A., Titov, H. and Zukow, W., 2018. Balneological clusters of Ukraine: scientific substantiation, treatment and resort development strategies. *Journal of Education, Health and Sport*, 8(11), pp.682-698.

Petermann, T., Revermann, C. and Scherz, C., 2006. *Zukunftstrends Im Tourismus..* TAB-Arbeitsbericht Nr. 101. Berlin.

Podebradsky, J., 2008. *Wellness In The Czech Republic.*

Puczko, L., 2010. Health, Wellness and Tourism: healthy tourists, healthy business? Proceedings of the Travel and Tourism Research Association Europe 2010.

RATA-news, 2012. №3163. *Almost 50% Of Foreign Tourists In Israel Are From Russia, Ukraine And CIS Countries.*

Rátz, T., 2001. *Zennis és Lomi Lomi, avagy új trendek az egészségturizmusban.* Turizmus Bulletin,

Riashchenko, V., 2015. The problems of development of the Ukrainian tourist market and ways of their solutions.

Romanova, G., Vetitnev, A., Matuschenko, N. and Torgasheva, A., 2020. Comparison of satisfaction of tourists in the resorts of Krasnodar Region. In: *Turism i rekreacia.* Samara: OOO Media-kniga, pp.337-350.

Rulle, M., 2008. *Der Gesundheitstourismus In Europa. Entwicklungstendenzen Und Diversifikationsstrategien.* Munich.

Shablii, O., 2018. The main problems of healthcare and wellness tourism in Ukraine. *Journal of Geology, Geography and Geoecology*, 27(2), pp.337-345.

Smith, M. and Puczkó, L., 2009. *Health And Wellness Tourism.* Amsterdam: Elsevier. Stevens, T., 2012. Tourism:

Booming Baku. *Spa Business*, (1).

Sysoienko, I., 2016. *REJUVENATION AND WELLNESS IN UKRAINE: OPPORTUNITIES AND PROSPECTS* Iryna.