

Tskaltubo

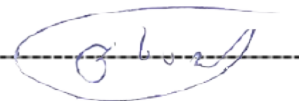


კვლევა

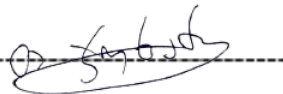
წყალტუბოს სენტრალური ნაწილის
განაშენიანების გზა

დანართი 2 ეკონომიკური მოღვაწეობა
და სტანდარტი

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

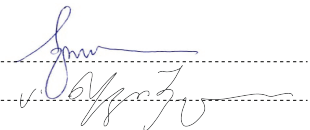
მარკო არდიელი

BAU

BAU DESIGN

BUREAU OF
ARCHITECTURE &
URBAN DESIGN

მ. ბალიაშვილი
ა. ნაცვლიშვილი



შემსყიდველი

საქართველოს რეგიონული
განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურისა და
სამინისტრო



შ ი ნ ა ა რ ს ი :

1	წინასიტყვაობა	3
2	საგადასახადო, ეკონომიკური, ფინანსური და სარეიტინგო ინდიკატორების მნიშვნელობა	3
3	საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიმოხილვა	4
4	საქართველოს რეიტინგები	5
5	რისკი მაჩვენებელი Bloomberg-ის მიხედვით	6
6	DOING BUSINESS	7
7	ინფლაცია.....	8
8	მთლიანი შიდა პროდუქტის პროგნოზი	10
9	ვალუტის გაცვლითი კურსის პროგნოზი.....	10
10	კაპიტალის საშუალო შეწონილი ღირებულება (WACC)	11
11	ინვესტიციები.....	11
12	ტურიზმი	11
13	დემოგრაფია	12

1 წინასიტყვაობა

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 27 აგვისტოს №1654 განკარგულების საფუძველზე, საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს დაევალა ქალაქ წყალტუბოს დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საორიენტაციო საზღვრებში ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების უზრუნველყოფა. აღნიშნულიდან გამომდინარე 2020 წლის 4 სექტემბერს სამინისტროს მიერ გამოცხადდა საერთაშორისო კონკურსი ქალაქ წყალტუბოს გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავებაზე. კონკურსში გაიმარჯვა და გენერალური გეგმის კონცეფცია შეიმუშავა შპს „ბაუ დიზაინმა“. მოცემული 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).

მოცემულ პროექტთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია სხვადასხვა ფაქტორების გათვალისწინება, ამრიგად დოკუმენტის მიზანს წარმოადგენს ქვეყნის საგადასახადო სისტემის, მაკრო-ეკონომიკური მაჩვენებლების და სხვადასხვა სარეიტინგო მონაცემების შესახებ არსებული ინფორმაციის, ასევე ტურიზმის და დემოგრაფიის სტატისტიკის მიწოდება, როგორც პოტენციურ ინვესტორზე, ასევე ნებისმიერი დაინტერესებული პირისთვის.

მოცემულ დოკუმენტში დაფიქსირებული საგადასახადო და სარეიტინგო მონაცემები ხელს შეუწყობს ინვესტორს, შეაფასოს გარემო სადაც განიხილავს ეკონომიკურ საქმიანობას, ხოლო არსებული ან პროგნოზირებული მაკრო-ეკონომიკური, ფინანსური (WACC) და სხვა მაჩვენებლები შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს, პროექტის ღირებულების და სხვადასხვა ფინანსური ინდიკატორების გამოთვლის პროცესში.

2 საგადასახადო, ეკონომიკური, ფინანსური და სარეიტინგო ინდიკატორების მნიშვნელობა

დამოუკიდებლობის გამოცხადების დღიდან საქართველო გადავიდა საბაზრო ეკონომიკის პრინციპებზე, რომელიც დაფუძნებულია მოთხოვნა/მიწოდებაზე. მოცემული სისტემა მჭიდროდ არის დამოკიდებული, როგორც შიდა ასევე გარე ფაქტორებზე, როგორც არის: მთლიანი შიდა პროდუქტი, ინფლაცია, ეკონომიკის ზრდა, ვალუტის გაცვლითი კურსი, საგადასახადო კანონმდებლობა, სავაჭრო ბალანსი და სხვა.

ინვესტორი პოტენციური პროექტის დაფინანსებამდე მხედველობაში იღებს ყველა ამ ფაქტორს და მხოლოდ ამის შემდგომ იღებს გადაწყვეტილებას. ამრიგად მნიშვნელოვანია ნათლად წარმოჩინდეს თუ რა ეკონომიკურ გარემოში მოუწევს მას თავისი ოპერაციების წარმოება.

ამ მიზნისთვის მოვალდინეთ ქვეყნის ზოგადი ეკონომიკური, ფინანსური და სარეიტინგო მაჩვენებლების მიმოხილვა, რათა გავუადვილოთ პოტენციურ ინვესტორს გადაწყვეტილების მიღება. მოცემული ანგარიშის მომზადებისთვის გამოყენებულ იქნა, როგორც ადგილობრივი ინფორმაციის წყაროები, ასევე საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ დამუშავებული და წარმოდგენილი მონაცემები, რომლებიც სარგებლობენ მაღალი ნდობით მაჩვენებლით.

მოცემული ანგარიშში მხედველობა გამახვილდება შემდგომ მონაცემებზე:

- საქართველოს საგადასახადო კოდექსი;
- საქართველოს რეიტინგები;
- რისკის მაჩვენებელი Bloomberg-ს მიხედვით;
- Doing Business;
- ინფლაცია;
- მთლიანი შიდა პროდუქტის პროგნოზი;

- ვალუტის გაცვლითი კურსის პროგნოზი;
- კაპიტალის საშალო შეწონილი ღირებულება (WACC);
- ტრიზმი;
- დემოგრაფია;

3 საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიმოხილვა

საქართველოს სახელმწიფო ტერიტორიაზე მოღვაწე კომპანიები, რომლებიც წარმოდგენილი არიან რაიმე სახის მუდმივი დაწესებულებით ვალდებული არიან დაიცვან საგადასახადო კოდექსის მოთხოვნები. კოდექსი წარმოადგენს ძირითადი კანონების კრებულს რის საფუძველზეც საქართველოს სახელმწიფო იღებს კუთვნილ შემოსავალს. გადასახადების სახეობა და სიდიდე მნიშვნელოვან ზეგავლენას ახდენს პოტენციურ ინვესტორზე, მოახდინოს თუ არა რაიმე სახის ეკონომიკური საქმიანობის ინიცირება მისთვის საინტერესო ქვეყანაში. ამრიგად მნიშვნელოვანია ზოგადი ინფორმაციის ფლობა თუ რა საგადასახადო ტვირთს უნდა ელოდოს ინვესტორი პროექტის განხორციელების შემთხვევაში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის რეგულირების სფერო

კოდექსი საქართველოს კონსტიტუციის შესაბამისად განსაზღვრავს საქართველოს საგადასახადო სისტემის ფორმირებისა და ფუნქციონირების ზოგად პრინციპებს, გადასახადის გადამხდელისა და უფლებამოსილი ორგანოს სამართლებრივ მდგომარეობას, საგადასახადო სამართალდარღვევის სახეებს, საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევისათვის პასუხისმგებლობას, უფლებამოსილი ორგანოს და მისი თანამდებობის პირების არამართლზომიერ ქმედებათა გასაჩივრების წესსა და პირობებს, საგადასახადო დავის გადაწყვეტის წესს და არეგულირებს საგადასახადო ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს.

გადასახადის ცნება და სახეები

1. გადასახადი არის ამ კოდექსის მიხედვით სავალდებულო, უპირობო ფულადი შენატანი ბიუჯეტში, რომელსაც იხდის გადასახადის გადამხდელი, გადახდის აუცილებელი, არაეკვივალენტური და უსასყიდლო ხასიათიდან გამომდინარე.
2. გადასახადის სახეებია საერთო-სახელმწიფოებრივი და ადგილობრივი გადასახადები.
3. საერთო-სახელმწიფოებრივი გადასახადებია ამ კოდექსით დაწესებული გადასახადები, რომელთა გადახდაც სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე.
4. ადგილობრივი გადასახადია ამ კოდექსით დაწესებული და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანოს – საკრებულოს ნორმატიული აქტით შემოღებული გადასახადი (ზღვრული განაკვეთების ფარგლებში), რომლის გადახდაც სავალდებულოა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში.
5. საერთო-სახელმწიფოებრივ გადასახადებს მიეკუთვნება:
 - ა) საშემოსავლო გადასახადი;
 - ბ) მოგების გადასახადი;
 - გ) დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ);
 - დ) აქციზი;
 - ე) იმპორტის გადასახადი.
6. ადგილობრივ გადასახადს მიეკუთვნება ქონების გადასახადი.

საშემოსავლო გადასახადი

საშემოსავლო გადასახადის გადამხდელია:

- რეზიდენტი ფიზიკური პირი;
- არარეზიდენტი ფიზიკური პირი, რომელიც შემოსავალს იღებს საქართველოში არსებული წყაროდან.

საშემოსავლო გადასახადი განაკვეთი დამოკიდებულია შემოსავლის სახეზე და მის დანიშნულებაზე, ამავედროს აღსანიშნავია, რომ ერთ-ერთი ყველაზე დიდი წილი უკავია ხელფასის სახით მიღებულ შემოსავალს, რომლის განაკვეთიც შეადგენს 20%-ს.

მოგების გადასახადი

2017 წლიდან საქართველოში დაინერგა ე.წ. ესტონური მოდელი, რომლის მიხედვითაც კომპანიები მოგების გადასახადს, რომელიც შეადგენს 15%-ს (პლიუს 5% დივიდენდის გადასახადი), იხდიან მხოლოდ კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებების შემთხვევაში, კერძოდ:

- განაწილებული მოგება;
- გაწეული ხარჯი ან სხვა გადახდა, რომელიც ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებული არ არის;
- უსასყიდლოდ საქონლის მიწოდება/მომსახურების გაწევა ან/და ფულადი სახსრების გადაცემა;
- ამ კოდექსით დადგენილ ზღვრულ ოდენობაზე მეტი ოდენობით გაწეული წარმომადგენლობითი ხარჯი.

დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ)

დღგ წარმოადგენს ყველაზე დიდ გადასახადს, რომლითაც გენერირდება საქართველოს ბიუჯეტი, იგი წარმოადგენს არაპირდაპირ გადასახადს და მისი გადახდა უწევს საქონლის/მომსახურების საბოლოო მიმღებს, მისი განაკვეთი შეადგენს 18%-ს. დღგ-ით დასაბეგრი ოპერაციებს განეკუთვნება:

- დასაბეგრი პირის მიერ საქართველოს ტერიტორიაზე ეკონომიკური საქმიანობის ფარგლებში ანაზღაურების სანაცვლოდ საქონლის მიწოდება;
- დასაბეგრი პირის მიერ საქართველოს ტერიტორიაზე ეკონომიკური საქმიანობის ფარგლებში ანაზღაურების სანაცვლოდ მომსახურების გაწევა;
- საქონლის იმპორტი;
- საქონლის მიწოდება/მომსახურების გაწევა, რომელიც სხვა სახის საქონლის მიწოდებასთან/მომსახურების გაწევასთან უშუალოდაა დაკავშირებული ან სხვა სახის საქონლის მიწოდებისთვის/მომსახურების გაწევისთვის დამხმარე ხასიათისაა, განიხილება ამ მომსახურების გაწევის/საქონლის მიწოდების ნაწილად.

აქციზი და იმპორტის გადასახადი

აქციზის გადასახადის განაკვეთი განსხვავდება დაბეგვრის ობიექტისა და ოპერაციის შინაარსიდან გამომდინარე, რაც შეეხება იმპორტის გადასახადს მისი გადამხდელია პირი, რომელიც საქართველოს საბაჟო საზღვარზე გადაადგილებს საქონელს, გარდა ექსპორტისა. განაკვეთი განისაზღვრება იმპორტირებული პროდუქტის სასაქონლო ნომენკლატურის მიხედვით და მეტწილად შეიძლება შეადგინოს 12%, 5% ან 3% (ალკოჰოლურ სასმელებზე დაწესებულია განსხვავებული დაბეგვრის განაკვეთი).

ქონების გადასახადი

ქონების გადასახადს იხდიან როგორც იურიდიული პირები მათ საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მათ შორის მიწაზე, ასევე ფიზიკური პირები რომელთა შემოსავალიც წლის განმავლობაში აღემატება 40 000 ლარს და არ აღემატება ქონების ღირებულების 1%-ს.

4 საქართველოს რეიტინგები

მოცემულ თავში წარმოგიდგენთ სხვადასხვა საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულ სარეიტინგო მაჩვენებლებს. აღნიშნული ორგანიზაციების მიერ მომზადებულ ანგარიშს ფართოდ იყენებენ არამარტო ინვესტორები, არამედ თვით ინვესტიციის მაძიებლებიც.

S&P Global Ratings არის ამერიკული საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტო და **S&P Global**-ის განყოფილება, რომელიც აქვეყნებს ფინანსურ კვლევას და ანალიზს აქციებზე, ობლიგაციებსა და საქონელზე. **S&P** ითვლება ყველაზე მსხვილ საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოდ. მისი სათაო ოფისი მდებარეობს ნიუ იორკის შტატში, მანჰეტენზე. კომპანიამ თავისი საქმიანობა 1860 წლიდან დაიწყო.

Fitch Ratings Inc. არის ამერიკული საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტო, რომელიც ერთ–ერთი უმსხვილესია მსოფლიოში. ის ასევე წარმოადგენს აშშ-ში ეროვნულ დონეზე აღიარებულ ერთ–ერთ კომპანიას, როგორც სტატისტიკური სარეიტინგო ორგანიზაცია (NRSRO), რომელიც დამოწმებულია აშშ-ს ფასიანი ქაღალდების და გაცვლის კომისიის მიერ 1975 წელს. **Fitch Ratings**– ის სათაო ოფისები მდებარეობს ნიუ იორკში და ლონდონში.

მეტი თვალსაჩინოებისათვის წარმოგიდგენთ მოცემული სარეიტინგო კომპანიების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულ ინდიკატორებს, ბოლო 4 წლის განმავლობაში.

სარეიტინგო კომპანია	რეიტინგი	მოლოდინი	თარიღი
S&P	BB	Stable	Feb 25 2022
S&P	BB	Negative	Feb 26 2021
S&P	BB	Stable	Oct 11 2019

სარეიტინგო კომპანია	რეიტინგი	მოლოდინი	თარიღი
Fitch	BB	stable	Aug 06 2021
Fitch	BB	Negative	Apr 24 2020
Fitch	BB	Stable	Feb 22 2019

S&P-ს 'BB' რეიტინგით შეფასებული სუბიექტები მოკლე პერიოდში მეტად დაცულია ვიდრე სხვა დაბალი რეიტინგის მქონე. ამასთანავე, მოცემული რეიტინგის მქონე სუბიექტის სამომავლო ეკონომიკური, ბიზნეს ან საფინანსო გარემო გაურკვეველია, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს მის მიერ აღებული ვალდებულებების არასათანადო შესრულება.

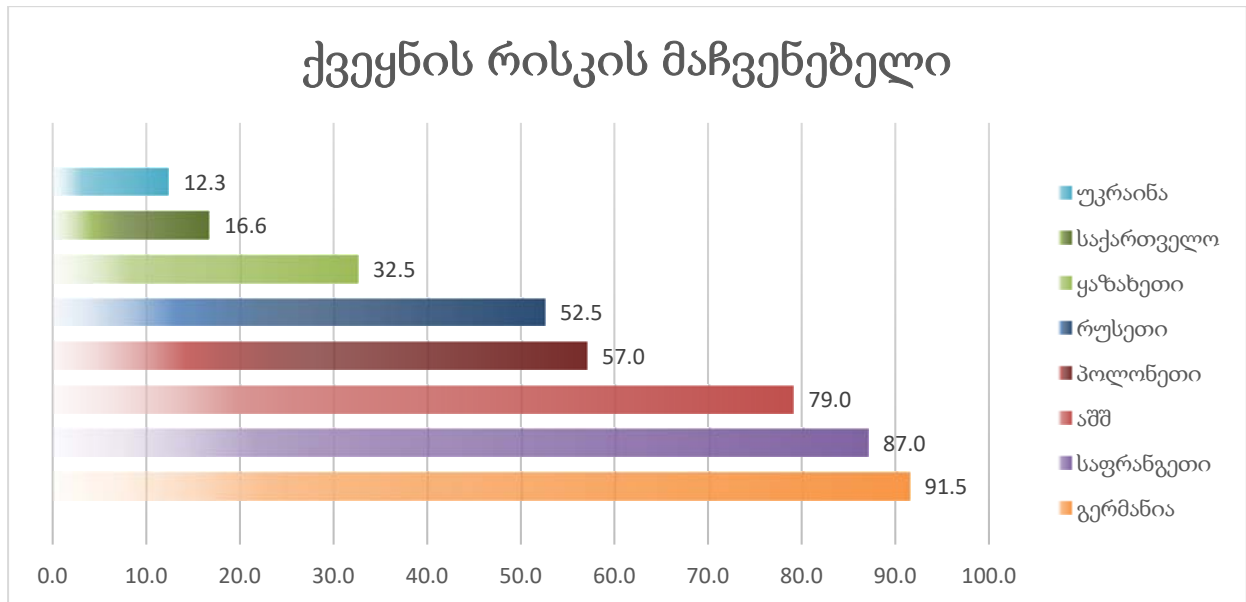
Fitch-ს 'BB' რეიტინგები მიუთითებს დეფოლტის რისკის მომატებულ დაუცველობაზე, განსაკუთრებით დროთა განმავლობაში ბიზნესში ან ეკონომიკურ პირობებში უარყოფითი ცვლილებების შემთხვევაში; ამასთან, არსებობს ბიზნესის ან ფინანსური მოქნილობა, რაც ხელს უწყობს ფინანსური ვალდებულებების მომსახურებას.

5 რისკი მაჩვენებელი Bloomberg-ის მიხედვით

Bloomberg L.P. არის კერძო ფინანსური, პროგრამული უზრუნველყოფის, მონაცემთა დამუშავების და მედია კომპანია, რომლის სათაო ოფისი მდებარეობს Midtown Manhattan, New York City. იგი დააარსა 1981 წელს.

Bloomberg L.P. უზრუნველყოფს ფინანსური პროგრამული უზრუნველყოფის ინსტრუმენტებს, როგორცაა ანალიტიკა და საკუთარი კაპიტალით ვაჭრობის პლატფორმა, მონაცემთა სერვისები და ახალი ამბები ფინანსურ კომპანიებსა და ორგანიზაციებს Bloomberg Terminal– ის საშუალებით (მისი Bloomberg Professional Service– ით). Bloomberg L.P ასევე მოიცავს სატელევიზიო მომსახურებას (Bloomberg News), გლობალურ სატელევიზიო ქსელს (Bloomberg Television), ვებსაიტებს, რადიოსადგურებს (Bloomberg Radio), სააბონენტო გაზეთებს და ორ ჟურნალს: Bloomberg Businessweek და Bloomberg Markets. კომპანიას წარმომადგენლობა აქვს 167 ლოკაციაზე და დასაქმებული ყავს თითქმის 20,000 ადამიანი.

ქვეყნის რისკის შეფასება არის Bloomberg EXCEL თარგი, რომელიც ითვლის ქვეყნის რისკს 60 ქვეყნისთვის 25 ფინანსური, ეკონომიკური და პოლიტიკური რისკის ფაქტორების საფუძველზე. შეგვიძლია გამოვიყენოთ **Bloomberg L.P** – ის სტანდარტული რისკის პარამეტრები ან გამოვთვალოთ ქვეყნის რისკები ჩვენს მიერ არჩეულ კატეგორიების მიხედვით. მოცემული შემთხვევაში ვიყენებთ სტანდარტულ მოდულს, რათა დავთვალოთ ქვეყნების რისკი, მეტი თვალსაჩინოებისათვის საქართველოსთან ერთად წარმოგიდგინთ რამდენიმე რელევანტური ქვეყნის რისკს, ფულადი გზავნილების სიდიდის და მსოფლიო ბაზარზე გავლენების გათვალისწინებით.



Bloomberg L.P.-ს ქვეყნის რისკის ქულა მერყეობს 1 დან 100 მდე, რაც უფრო ახლოს არის ქვეყნის ქულა მაქსიმალურ მაჩვენებელთან მით ნაკლებია მისი რისკი, ანგარიშის ფორმირების დღისთვის საქართველოს რისკის მაჩვენებელი იყო 16.6.

6 DOING BUSINESS

Doing Business პროექტი ითვალისწინებს ბიზნესის რეგულაციების და მათი აღსრულების ობიექტურ ზომებს 190 ეკონომიკაში და ქვე-ეროვნულ და რეგიონალურ დონეზე შერჩეულ ქალაქებში.

Doing Business პროექტი, რომელიც 2002 წელს დაიწყო, ითვალისწინებს მცირე და საშუალო ზომის ადგილობრივ კომპანიებს და ზომავს მათ მიმართ მოქმედი რეგულაციებს სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში.

რაოდენობრივი მონაცემების შეგროვებასა და ანალიზის საშუალებით, ხდება ბიზნესის რეგულაციების შედარება სხვადასხვა ეკონომიკებში. **Doing Business** მოუწოდებს სხვადასხვა ეკონომიკურ სუბიექტებს მოახდინონ შედარება რათა უზრუნველყონ უფრო კონკურენტ-უნარიანი გარემო. ასევე აგენერირებს დათვლად სტატისტიკას რეფორმების განხორციელების მიზნით.

გარდა ამისა, **Doing Business** გთავაზობს დეტალურ სუბნაციონალურ კვლევებს, რომლებიც ამომწურავად მოიცავს ბიზნესის რეგულირებას და რეფორმას ქვეყნის სხვადასხვა ქალაქში და რეგიონებში. ამ კვლევებში მოცემულია მონაცემები ბიზნესის კეთების სიმარტივის შესახებ, თითოეული ადგილის რაჩეირება და რეკომენდაციები რეფორმისათვის, ინდიკატორებს თითოეულ სფეროში მუშაობის გასაუმჯობესებლად.

Doing Business მხედველობაში იღებს ისეთ ფაქტორებს როგორცაა: ბიზნესის რეგისტრაციის სიმარტივე, საგადასახადო ტვირთი, უძრავი ქონების რეგისტრაცია, ხელმისაწვდომობა ბიზნეს სესხთან და სხვა. მოცემული ფაქტორების გათვალისწინებით საქართველო შედის ტოპ ათეულში და უსწრებს ისეთ ქვეყნებს როგორცაა დიდი ბრიტანეთი, შვედეთი და ნორვეგია. რა თქმა უნდა ეს დადებითად მოქმედებს ქვეყნის იმიჯზე და ხელს უწყობს ინვესტორების მოზიდვას.

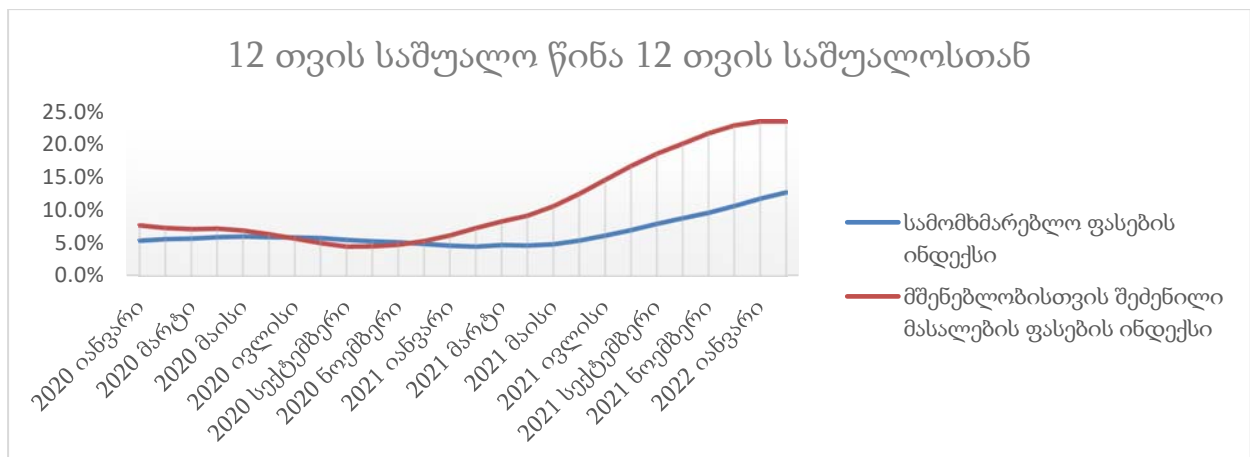


7 ინფლაცია

ინფლაცია არის ვალუტის შემსყიდველუნარიანობის შემცირება დროთა განმავლობაში. იგი წარმოადგენს რაოდენობრივ გამოხატულებას, თუ რა სიჩქარით ხდება მსყიდველობითი უნარის დაქვეითება, იგი აისახება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ეკონომიკაში საქონლისა და მომსახურების კალათის საშუალო ფასის დონის ზრდაში. ფასების ზოგადი დონის ზრდა, ხშირად პროცენტულად გამოხატული, ნიშნავს, რომ ვალუტის ერთეული მიმდინარე და მომავალ პერიოდში ყიდულობს ნაკლებს, ვიდრე წინა პერიოდებში.

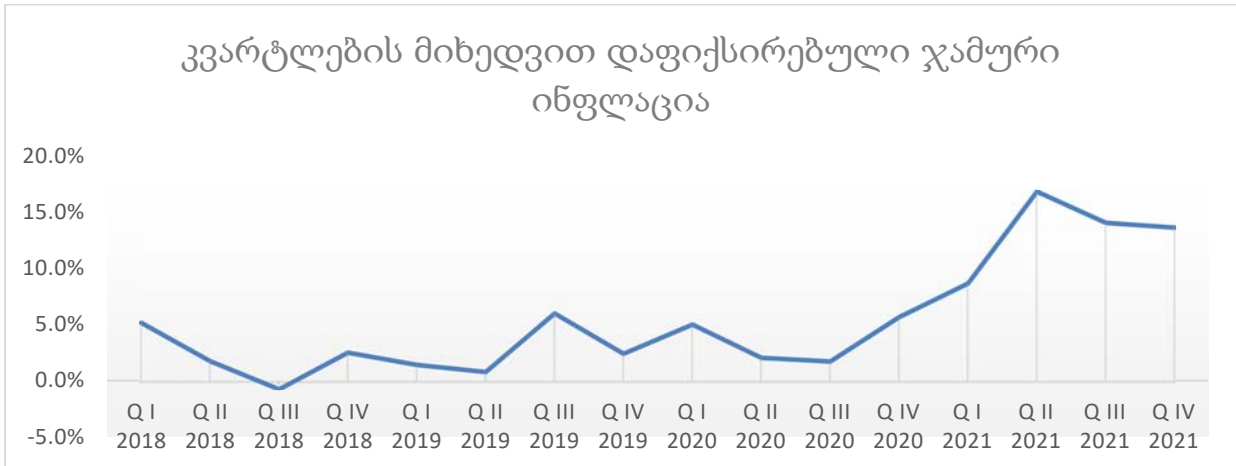
ინფლაცია შეიძლება დაუპირისპირდეს დეფლაციასთან, რაც ხდება მაშინ, როდესაც ფულის მსყიდველობითი უნარი იზრდება და ფასები იკლებს. პროექტის მიზნებისთვის მნიშვნელოვანია განვსაზღვროთ თუ რა სახის ინფლაციას უნდა ველოდოთ მომავალი 10 წლის განმავლობაში. მოცემული ინდიკატორების მისაღებად გამოყენებული იქნა საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემები. ამ ეტაპზე ყურადღება გავამახვილეთ რამდენიმე დაჯგუფების მონაცემებზე,

პირველ ეტაპზე განვიხილოთ სამომხმარებლო ფასების და მშენებლობისთვის შეძენილი მასალების ინდექსები.



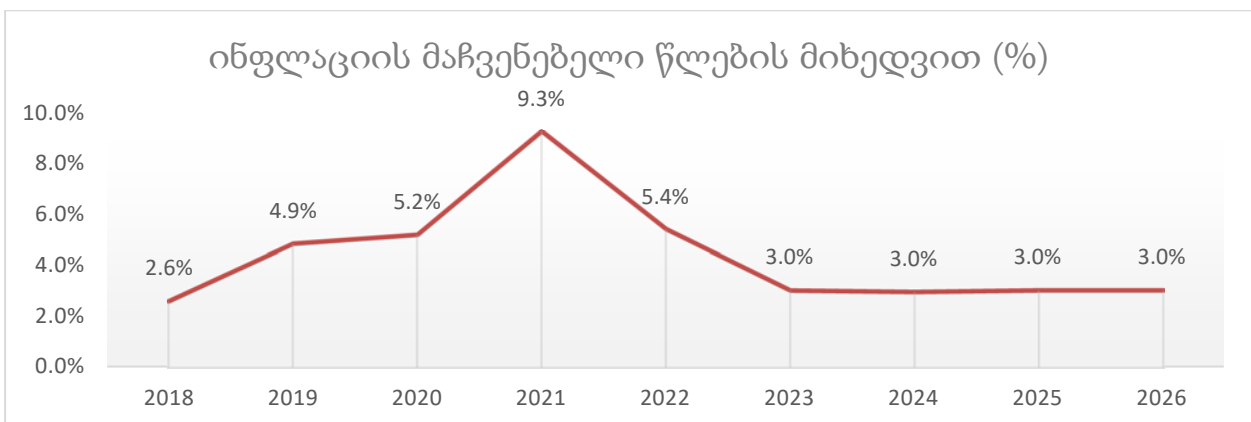
მოცემული სქემიდან ნათლად ჩანს რომ 2020 წლის ბოლოდან და 2021 წლის დასაწყისიდან იწევა ინფლაციის დონის საგრძნობი ზრდა, რაც მჭიდრო კავშირშია კოვიდ-19 პანდემიასთან. ინფლაციის დონემ 2022 წლიდან კვლავ განიცადა პრაქტიკულად ნახტომისებური ზრდა რის გამოც სამომხმარებლო ფასებზე ინფლაციამ გადააჭარბა 12%-ს ხოლო სამშენებლო საქონელზე 23%-ს.

ჯამურად 2018 წლიდან მშენებლობის ღირებულება იზრდებოდა შემდეგი მაჩვენებლებით (წინა წლის შესაბამისი კვარტალი=100 მიხედვით).



ამასთანავე გარდა სამშენებლო სამუშაოებისთვის საჭირო დანახარჯების ინფლაციისა, საინტერესოა ჯამურად რა მოცულობის ინფლაცია დაფიქსირდა ქვეყნის მასშტაბით, ასევე პროგნოზი მომდევნო რამდენიმე წლის განმავლობაში, რაც აუცილებლად დაგვჭირდება ეკონომიკური პოტენციალის განსაზღვრის პროცესში მომდევნო რამდენიმე წლის განმავლობაში.

მოცემული მიზნისთვის ჩვენს მიერ გამოყენებული იქნა საერთაშორისო სავალუტო ფონდის მიერ 2021 წლის ოქტომბერში გამოქვეყნებული ინფორმაცია. საერთაშორისო სავალუტო ფონდი ერთ-ერთია იმ საერთაშორისო სააგენტოებიდან, რომელიც ისტორიულად აგროვებს და ამუშავებენ სტატისტიკას ეროვნული ბუღალტრული აღრიცხვისა და მისი ბალანსის შესახებ მისი წევრი ქვეყნებისათვის, რომელშიც გაერთიანებულია გაეროს სუვერენული წევრი ქვეყნები. ფონდის სტატისტიკა მოიცავს აკადემიურ ასპარეზზე ფართოდ გამოყენებულ მონაცემთა ბაზებს, კერძოდ, საგადასახადო ბალანსისა და საერთაშორისო ინვესტიციის პოზიციის (IIP) სტატისტიკას, საგარეო სესხის სტატისტიკას, მთავრობის ფინანსურ სტატისტიკას, საერთაშორისო ფინანსურ სტატისტიკის (IFS) ონლაინ სერვისს, მსოფლიო ეკონომიკური პროგნოზის მონაცემთა ბაზას და ა.შ.



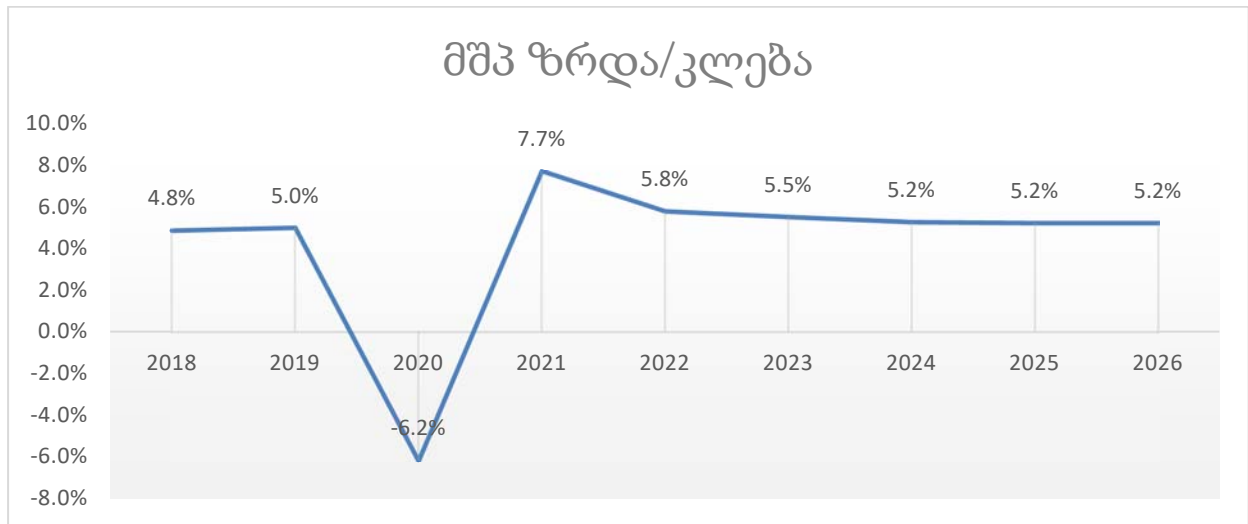
როგორც ხედავთ „კოვიდ-19“-მა საგრძნობი ზეგავლენა მოახდინა საქართველოს ეკონომიკაზე, რამაც გამოიწვია ინფლაციის მკვეთრი ზრდა 2019 - 2021 წლებში. საერთაშორისო სავალუტო ფონდის

პროგნოზით ინფლაციის დონის სტაბილურ ნიშნულზე დაბრუნების ტენდენცია დაიწყება 2022 წლიდან და შენარჩუნდება 3%-ის ნიშნულზე შემდგომ წლებში. რატემაუნდა მოცემული პროგნოზი მუდმივად განიცდის განახლებას და შესაძლოა მოხდეს მისი ცვლილება შემდგომ რეპორტებში.

8 მთლიანი შიდა პროდუქტის პროგნოზი

ეკონომიკური პოტენციალის განსაზღვრის პროცესში ასევე მნიშვნელოვანია მთლიანი შიდა პროდუქტის გათვალისწინება, რაც აუცილებლად უნდა იქნეს განხილული 10 წლიანი პროგნოზის შედგენისას. მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ) ერთი წლის განმავლობაში ქვეყნის საზღვრებში წარმოებული მთლიანი საბოლოო პროდუქციისა და მომსახურების საერთო ღირებულებაა. მშპ ეროვნული შემოსავლებისა და წარმოების ზომის გამოთვლის ერთ-ერთი მეთოდია. ის შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც ქვეყნის ცხოვრების სტანდარტის ერთ-ერთი ინდიკატორი.

მოცემულ შემთხვევაშიც ჩვენს მიერ გამოყენებული იქნა საერთაშორისო სავალუტო ფონდის მიერ 2021 წლის ოქტომბერში გამოქვეყნებული ინფორმაცია.









საერთაშორისო სავალუტო ფონდის მიხედვით 2020 წლის განმავლობაში საქართველოს ეკონომიკა შემცირდა 5%-ით, რაც ძირითადად განპირობებულია „კოვიდ-19“-გან მსოფლიოში შექმნილი მდგომარეობით. ხოლო 2021 წლიდან იგი უბრუნდება 5-6 პროცენტიან ნიშნულს, რაც რატემაუნდა დადებითად იმოქმედებს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

9 ვალუტის გაცვლითი კურსის პროგნოზი

ეკონომიკაზე საგრძნობ ზეგავლენას ახდენს გაცვლითი კურსი. აღნიშნული ფაქტორით განისაზღვრება ლარის შემსყიდველუნარიანობა, შესაბამისად იგი მოქმედებს, როგორც იმპორტირებული საქონლის ღირებულებაზე ასევე ექსპორტის შედეგად შემოდინებულ ფულად ნაკადზე ლარში., ასევე უცხოური ინვესტიციის მოცულობაზე ლარში.

იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს ეკონომიკა ნაწილობრივ დამოკიდებულია უცხოეთიდან გზავნილებზე, მნიშვნელოვანია მოცემული ფაქტორის გათვალისწინება. როგორც ვიცით სამშენებლო ბიზნესის ერთ-ერთი მსხვილი მომხმარებელია საზღვარგარეთ დასაქმებული საქართველოს მოქალაქეები, ხოლო უძრავი ქონების ღირებულება განისაზღვრება დოლარში, ამრიგად მნიშვნელოვანია ყურადღება გავამახვილოთ ძირითადი ვალუტების გაცვლით კურსზე დოლართან მიმართებაში.

<https://tradingeconomics.com> წარმოადგენს ინტერნეტ პლატფორმას სადაც მრავალ ეკონომიკურ ფაქტორებთან ერთად მოცემულია გაცვლითი კურსის პროგნოზი სხვადასხვა ქვეყნების მიხედვით. წარმოგიდგენთ სხვადასხვა ქვეყნების გაცვლით კურსებს მიმდინარე და შემდგომ პერიოდებში 1 დოლართან მიმართებაში.

ვალუტა	არსებული კურსი	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	2023	დიაგრამა
საქართველო	3.05	3.08	3.11	3.14	3.17	3.23	
პოლონეთი	4.28	4.3	4.34	4.38	4.43	4.52	
რუსეთი	80.13	80.52	83.39	86.35	89.43	95.91	
ევრო ზონა	1.08	1.08	1.08	1.07	1.07	1.06	
უკრაინა	29.25	29.42	29.58	29.75	29.92	30.26	
ყაზახეთი	452.59	448	452	457	462	471	

10 კაპიტალის საშუალო შეწონილი ღირებულება (WACC)

კაპიტალის საშუალო შეწონილი ღირებულება (WACC) არის კაპიტალის ღირებულების გაანგარიშება, რომელშიც კაპიტალის თითოეული კატეგორია პროპორციულად შეწონილია. კაპიტალის ყველა წყარო, მათ შორის ჩვეულებრივი აქციები, ობლიგაციები და ნებისმიერი სხვა გრძელვადიანი ვალი, შედის WACC გაანგარიშებაში.

მოცემული ინფორმაცია აუცილებელია პროექტის ფარგლებში IRR, NPV და სხვა ფინანსური ინდიკატორების დათვლისას. ინფორმაციას მოვიპოვებთ საბანკო სექტორში საშუალო საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით, რომელიც დადგინდება მოდელის შედგენის დღისთვის.

11 ინვესტიციები

ნებისმიერი ინფრასტრუქტურული პროექტის განსახორციელებლად საჭიროა საწყისი ინვესტიცია, რითაც მოხდება კაპიტალური და მიმდინარე დანახარჯების (გარკვეული პერიოდით) უზრუნველყოფა. ინვესტიციის მოზიდვა შესაძლებელია, როგორც საჯარო სექტორიდან ასევე კერძო ინვესტორებიდან. ამრიგად პოტენციურად საინვესტიციო კაპიტალის მოზიდვა შესაძლებელია შემდეგი წყაროებიდან;

- სახელმწიფო, მერია, მუნიციპალიტეტი;
- ფინანსური ინსტიტუტი (ბანკი);
- საინვესტიციო ფონდი;
- კერძო ინვესტორი და სხვა;

რატომუნდა კომერციულად მომგებიანი პროექტი მეტ ინტერესს პოვებს კერძო ინვესტორებში, ხოლო დანარჩენ შემთხვევებში ინვესტიციის დიდი ნაწილი მოდის სახელმწიფოზე ან საერთაშორისო დონორ ორგანიზაციებზე.

12 ტურიზმი

ქ. წყალტუბოში ამჟამად მოქმედებს რამდენიმე სასტუმრო და მომსახურებას უწევენ როგორც ადგილობრივ ასევე არარეზიდენტ სტუმრებს. პროექტის შესწავლის პროცესში შედგა

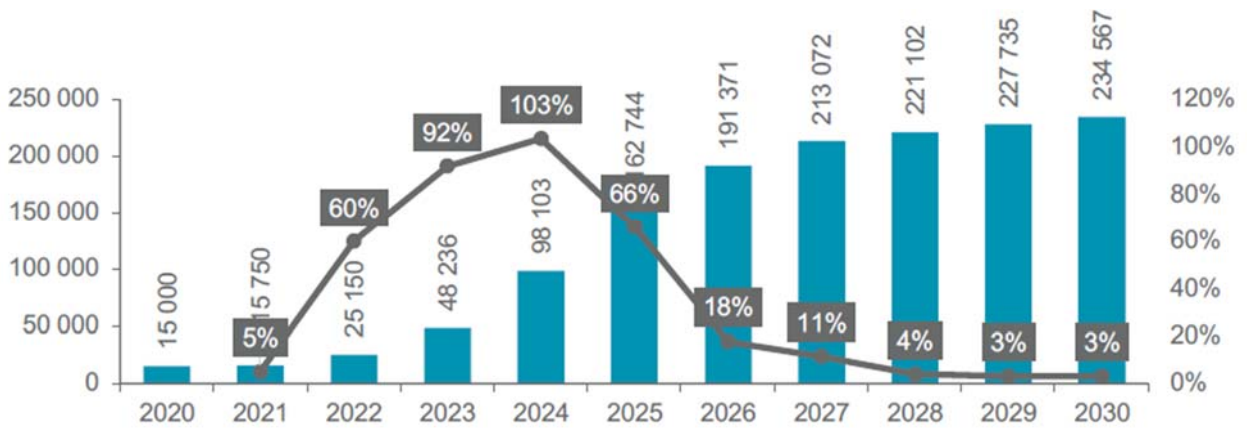
„მიზანშეწონილობის ანგარიში“ სადაც კვლევებზე დაყრდნობის მოცემულია სხვადასხვა საოპერაციო მაჩვენებლები, რომლებიც მნიშველოვან ფაქტორს წარმოადგენენ მოდელირების შემთხვევაში, კერძოდ:

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

ამავე კვლევაზე დაყრდნობის საგულისხმოა, რომ ქ. წყალტუბოს რეაბილიტაციის შემდგომ საგრძნობლად გაიზრდება როგორც საწოლების, ასევე ვიზიტორების რაოდენობა.



წყარო: წყალტუბოს პროექტის „მიზანშეწონილობის ანგარიში“

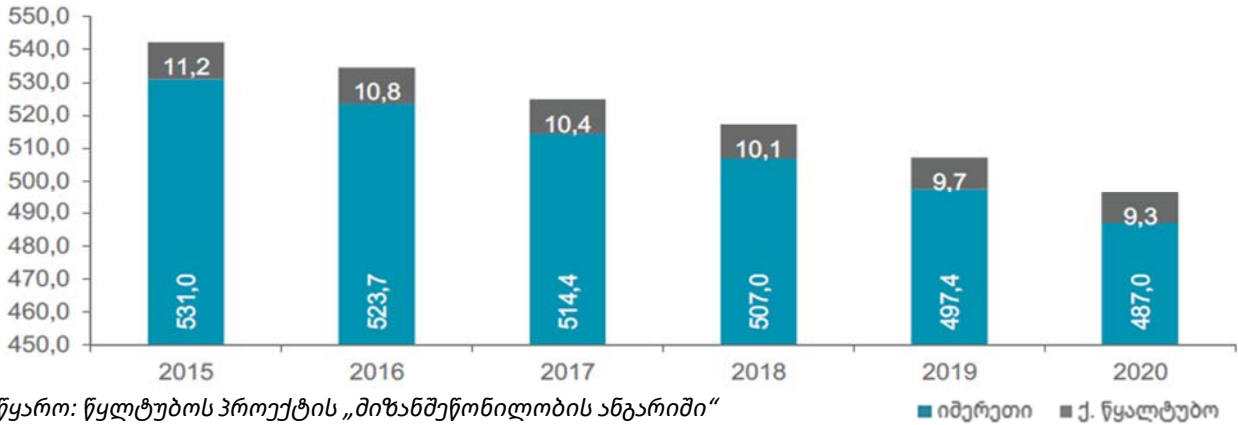


წყარო: წყალტუბოს პროექტის „მიზანშეწონილობის ანგარიში“

13 დემოგრაფია

ზემოთ მოცემული ანგარიშიდან გამომდინარე გასული დეკადის დასაწყისში, იმერეთში 585,601 ადამიანი ცხოვრობდა დღეს კი მათი რაოდენობა 14.6%-ით შემცირდა და 486,983 ადამიანი შეადგინა. მოსახლეობის კლების დინამიკა ფიქსირდება ქალაქ წყალტუბოშიც. დღესდღეობით, ქალაქში 9,313

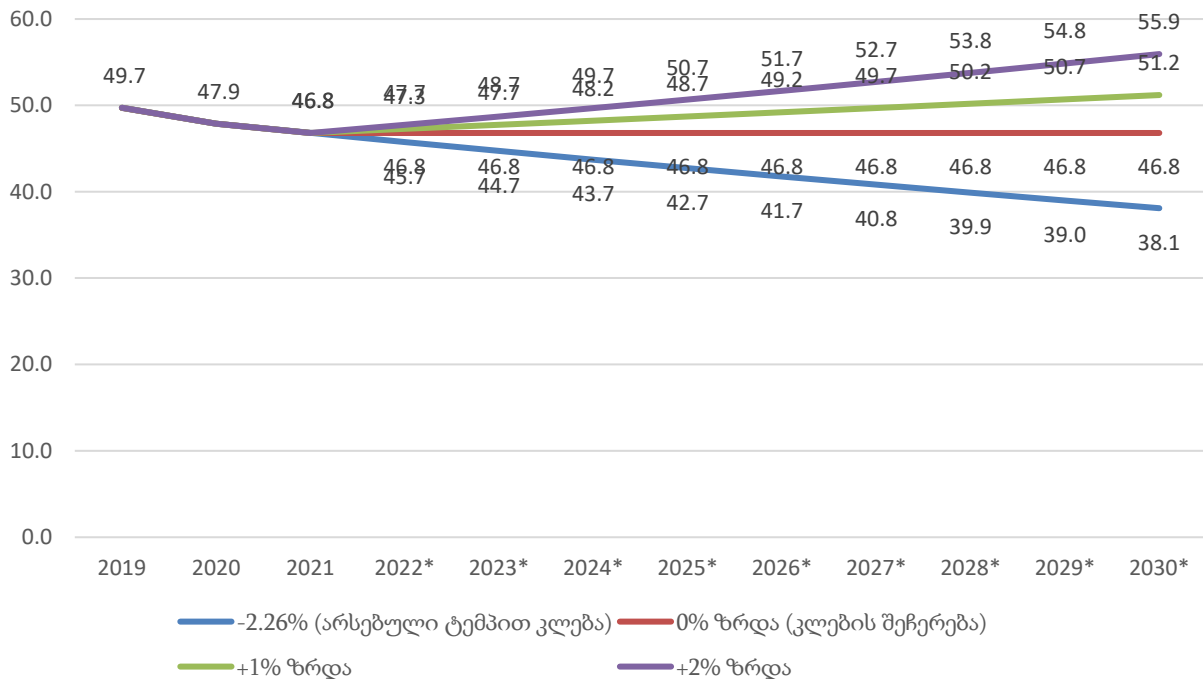
მუდმივი მოსახლე ცხოვრობს, რაც 2015 წლის მონაცემებთან შედარებით 1,800-ით ნაკლებია. წყალტუბოს მოსახლეობა იმერეთის მოსახლეობის მხოლოდ 2%-ს შეადგენს. ქვემოთ მოცემულ გრაფაში დეტალურადაა აღწერილი რეგიონში მოსახლეობის რაოდენობის ცვალებადი დინამიკა.



წყარო: წყალტუბოს პროექტის „მიზანშეწონილობის ანგარიში“

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის უკანასკნელი 10 წლის ყოველწლიური შემცირების ტემპის -2.26-ის გათვალისწინებით 2030 წლისთვის მოსახლეობის რაოდენობა დაახლოებით 8.7 ათასით შემცირდება და 38.1 ათასი გახდება. პირველი რიგის ამოცანას წარმოადგენს მოსახლეობის რაოდენობის სტრატეგიულიზაცია და შემდგომ ზრდის ტემპის მიღწევა. 2022-2030 წლის პერიოდში თუ ზრდის ტემპი იქნება 1% ან 2%, მოსახლეობის რაოდენობა შესაბამისად გაიზრდება 4.4 ან 9.1 ათასით. ზრდის ამ ტემპებით 2022-2023 წლის პერიოდში შესაბამისად ზრდა დაახლოებით 10 ან 20%-იან იქნება.

წყალტუბოს დემოგრაფიის მოდელირება 2022-2030 წლებში (ათასი კაცი)



დემოგრაფიის ზრდასთან მნიშვნელოვან კავშირშია პროექტის მიხედვით გენერირებული სამუშაო ადგილების ოდენობა. საქართველოს 2015-2021 წლებში ვიზიტორების (რეზიდენტი და არა რეზიდენტი) რაოდენობის და განთავსების საშუალებებით უზრუნველყოფის და საკვებით მიწოდების საქმიანობებში დასაქმებულთა სტატიკაზე დაყრდნობით ერთ ვიზიტორს ერთი დღის განმავლობაში

საშუალოდ ემსახურება ერთი ადამიანი. ასევე, ყოველ 1000 ვიზიტორზე საშუალოდ დასაქმებულია 2.5 ადამიანი. 200'000 (დაახლოებით 5 წლის შემდეგ ვიზიტორის შემთხვევაში საჭირო იქნება 500 ადამიანის ყოველ დღიურად დასაქმება. იმერეთის რეგიონში არა რეზიდენტის ვიზიტორების მიერ, ვიზიტების დაახლოებით 70% განხორციელდა მე-2 და მე-3 კვარტალში, ე.წ. ზაფხულის სეზონის პერიოდში. გამომდინარე აქედან, ამ პერიოდში იზრდება დასაქმებულთა საჭიროებაც ტურიზმის სფეროში დაახლოებით 40%-ით. შესაბამისად, სეზონზე საჭირო იქნება დაახლოებით 700 ადამიანის დასაქმება ამ სფეროში.

წელი	საშუალო თვიური რეზიდენტების ვიზიტების რაოდენობა, ათასი	საშუალო თვიური არა რეზიდენტების ვიზიტების რაოდენობა, ათასი	საშუალო წლიური ვიზიტების რაოდენობა სულ	განთავსების საშუალებები თ უზრუნველყოფის და საკვების მიწოდების საქმიანობებში დასაქმებულთა რაოდენობა	ვიზიტორი/დასაქმების ფართობი გამრავლებული 365 დღეზე	დასაქმება/ვიზიტორი*1000
2015	840,3	335,82	14 113 960	33 925	1,1	2,4
2016	877,0	350,13	14 725 332	37 431	1,1	2,5
2017	867,5	426,55	15 528 999	42 154	1,0	2,7
2018	919,2	479,34	16 782 077	45 663	1,0	2,7
2019	997,0	505,97	18 035 566	48 634	1,0	2,7
2020	911,8	91,76	12 042 250	31 823	1,0	2,6
2021	1 248,2	118,60	16 401 245	30 300	1,5	1,8