

მინის ღირებულება და ინვესტიციები სასტუმრო ინდუსტრიაში საქართველოში

შესავალი

სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარება მიმდინარე ეტაპზე მოიაზრება, როგორც ქვეყნის მაკროეკონომიკური სტაბილიზაციის ერთერთი ეფექტიანი საშუალება. ამ პროცესს ხელს უწყობს, როგორც ადგილობრივი ბუნებრივი და კულტურული რესურსები, ასევე სახელმწიფოს ეკონომიკური პოლიტიკა. იგულისხმება სახელმწიფოს ბიუჯეტში გზებისა და სხვა ინფრასტრუქტურის ფართო განვითარების პრიორიტეტული გათვალისწინება, ამოქმედებული თავისუფალი ტურისტული ზონები, მცირე ბიზნესის წამახალისებელი პროგრამები, როგორებიცაა მაგალითად „ანარმოე საქართველო“, ინვესტიციების თანადაფინანსების ფონდების ფუნქციონირება, რეგულაციებში რეინვესტირების წახალისება და სხვა.

სასტუმროების ქსელის გაფართოების პარალელურად მეტ აქტუალობას იძენს მცირე მინიანი ქვეყნის ტერიტორიების რაციონალური გამოყენება. ტურიზმთან დაკავშირებით იგი სხვადასხვა დანიშნულებით გამოიყენება. მაგალითად, თავისუფალ ტურისტულ ზონებში ტერიტორია ასრულებს ინვესტიციების სტიმულირების ფუნქციას მინის პრაქტიკულად უფასოდ გაცემის მეშვეობით. ზოგადად, შიდა ბაზრის სიმწირისა და საექსპორტო პოტენციალის ჯერ კიდევ არასაკმარისი განვითარების პირობებში, მინების მნიშვნელოვანი ნაწილი ეკონომიკურად არ არის გააქტიურებული. რიგ შემთხვევებში ამ ვითარებას ამძიმებს მთის რთული რელიეფური და კლიმატური პირობებიც, განუვითარებელი სატრანსპორტო და სხვა ინფრასტრუქტურა. ასეთმა ადგილებმა დაიმკვიდრეს „ეკონომიკურად დეპრესირებული რეგიონების“ სახელი.

აღნიშნულ ვითარებაში ტურიზმის ინდუსტრია იძენს გარკვეულ უპირატესობას სხვა დარგებთან შედარებით. კერძოდ, მისი განვითარებისათვის ხშირად გამოიყენება ისეთი რესურსები, რომლებიც უმნიშვნელოა ან ნაკლებად მნიშვნელოვანია სხვა სახის ეკონომიკურ საქმიანობისათვის. ამის მაგალითებია, კულტურულ-ისტორიული, არქიტექტურული და ბუნების ძეგლები, პეიზაჟები, ადგილობრივი ტრადიციები, მთის მწვერვალები, სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი კლიმატური და ბალნეოლოგიური რესურსები.

ტურიზმის ინდუსტრიის აღნიშნულმა თავისებურებამ, განსაკუთრებით ბოლო წლების განმავლობაში, მნიშვნელოვნად განაპირობა სასტუმროების ქსელის გაფართოება ქვეყანაში, და გააჩინა მისი შემდგომი სწრაფი განვითარების მოლოდინებიც. საკმარისია ითქვას, რომ სახელმწიფოს მიერ შემუშავებული ტურიზმის განვითარების სტრატეგიული გეგმა მიზნად ისახავს 2025 წლისათვის ვიზიტორთა რაოდენობის 11 მილიონამდე გაზრდას. ამასთან, უახლოეს წლებში დაგეგმილია 125 განთავსების ობიექტის მშენებლობა,

15 335 საწოლი ადგილით, რომელთა შორის ბევრია მაღალი კლასის საერთაშორისო ბრენდული სასტუმრო [9].

ნაშრომის მიზანს წარმოადგენს საქართველოში მინის ღირებულების განსაზღვრა სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარების პროცესში. კვლევის ჰიპოთეზად მიღებულია დაშვება, რომ სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარება თავსებადია მინის საბაზრო ღირებულებასთან და არ საჭიროებს შეღავათიან რეგულირებას. ძიების საკვანძო საკითხი მდგომარეობს ამ მინების საბაზრო ფასებისა და მათზე მზარდი საინვესტიციო მოთხოვნების ადეკვატურობის განსაზღვრაში. ამისათვის დაისახა კვლევის შემდეგი ეტაპები:

- სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარების პროგნოზი;

- ინვესტიციების მოცულობის შეფასება სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარებისთვის 2025 წლამდე;

- ინვესტიციებში მინის კომპონენტზე მოთხოვნის განსაზღვრა („საბაზრო მოთხოვნები“);

- მინების საბაზრო ღირებულების შეფასება სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარებისთვის („საბაზრო შეთავაზება“);

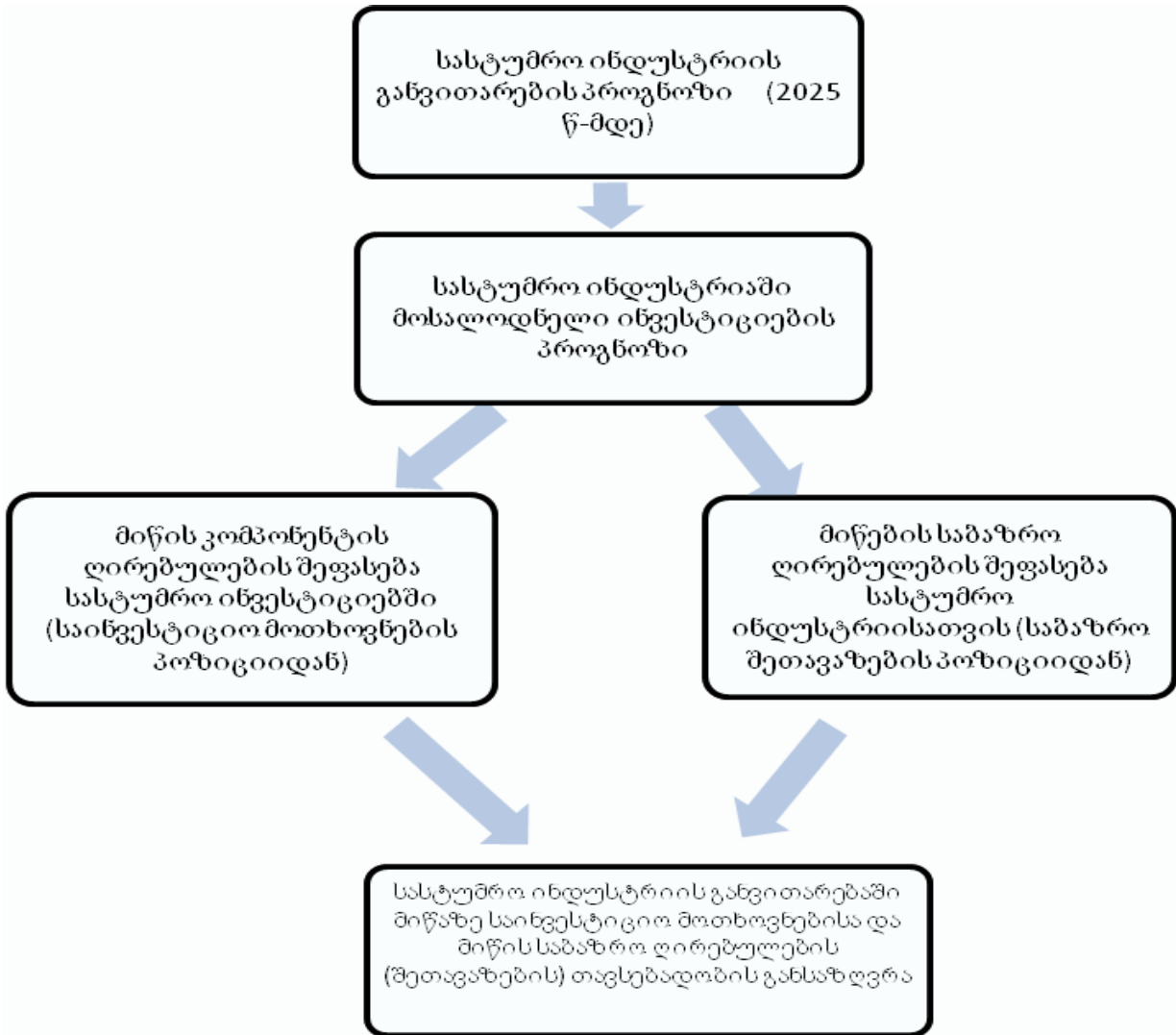
- დასკვნითი ნაწილი: სასტუმრო ინდუსტრიაში მინაზე საბაზრო ფასების შედარება საინვესტიციო მოთხოვნებთან (იხ. ნახ. 1).

წინამდებარე კვლევა წარმოადგენს ამ პრობლემის შესწავლის საწყის ეტაპს. შესაბამისად, იგი ეყრდნობა რიგ ემპირიულ ან პილოტაჟურ დაშვებებს და მოსაზრებებს. ცალკეულ შემთხვევებში, კვლევა აგრეთვე დაკავშირებულია კონფიდენციალური ხასიათის კომერციულ მონაცემების გამოყენებასთან, რასაც შეაქვს თავისი წვლილი მოსაზრებების განზოგადებაში. ამის მიუხედავად, ავტორს მიაჩნია, რომ აღნიშნული პირობითობა დასაშვებია იმ დონის დასკვნებისთვის, რომლებიც წარმოადგენილია კვლევის შედეგებში. იგივე დასკვნები ქმნიან კვლევების შემდგომი გაგრძელების წინაპირობებს.

1. სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარების პროგნოზი

ინვესტიციების მოცულობის ზუსტი განსაზღვრა ხანგრძლივი პერსპექტივისათვის შეუძლებელია განხორციელდეს სავარაუდო პარტნიორებთან წინასწარი შეთანხმებების საფუძველზე. ძნელია მოიძებნოს ისეთი ინვესტორი, რომელიც 3-5 და მთუმეტეს მეტი წლით ადრე აიღებს დაფინანსების ვალდებულებას. ამიტომ, კვლევაში გამოყენებულია პროგნოზირების მეთოდი. საბაზო მაჩვენებლად აღებულია სასტუმროების ოთახების ფონდი. კერძოდ, ამ ფონდის ზრდის ტენდენციები პოსტ-კრიზისულ პერიოდში, 2009 წლიდან დღემდე.

საპროგნოზო პერიოდი გრძელდება 2025 წლამდე,



ნახ. 1: კვლევის მოდელი

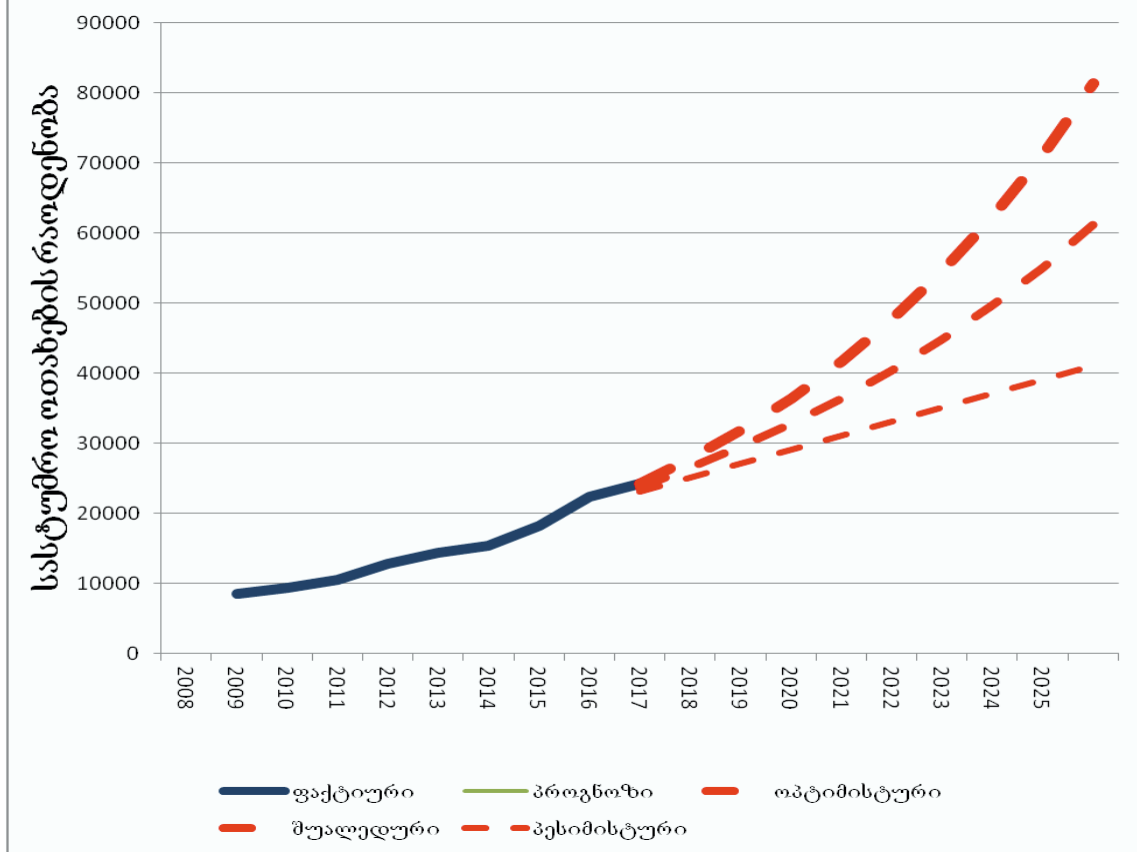
რაც შეესაბამება სახელმწიფოს მიერ განსაზღვრულ ტურიზმის სტრატეგიული განვითარების გეგმის პერიოდს. მისი ხანგრძლივობის გამო, მიზანშეწონილად არის მიჩნეული პროგნოზის დაყოფა ოპტიმისტურ, შუალედურ და პესიმისტურ სცენარებად. პირველ შემთხვევაში, გამოყენებულია ისტორიული მონაცემების პერსპექტივაში მზარდი ტემპით განვითარების მოდელი, ხოლო პესიმისტური სცენარისათვის - შენარჩუნებულია 2009 წლიდან ზრდის ისტორიული ტენდენციები.

ჩატარებული გამოთვლების შედეგად დადგინდა, რომ ოპტიმისტური სცენარით განვითარების შემთხვევაში, 2025 წლისათვის ქვეყანაში იქნება 80 ათასზე მეტი სასტუმრო ოთახი. პესიმისტური პროგნოზის თანახმად ეს მაჩვენებელი მცირდება დაახლოებით 40 000 ოთახამდე, ხოლო შუალედური სცენარით - 60 000 ოთახამდე. ცალკე აღნიშნავთ, რომ ოპტიმისტური სცენარით, იმავე 2025 წლისათვის სასტუმროების ოთახების არსებულ ფონდს **შეემატება დაახლოებით 59 ათასი ოთახი**. (იხ.ნახაზი 2)

მიღებული შედეგების ტესტირებისთვის ჩატარდა

მათი შესაბამისობის შეფასება ვიზიტორთა საპროგნოზო რაოდენობასთან. განთავსების საშუალების წლიურ დატვირთვას განვსაზღვრავთ 60%-ით. შედარებისათვის შევნიშნავთ, რომ Colliers International-ის 2015 წლის კვლევის თანახმად ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი არის თბილისში - 49%-68%-ის ფარგლებში, ხოლო ყველაზე დაბალი შავი ზღვის კურორტებზე - 25%-30% [5]. ამასთან, დავუშვებთ რომ ერთი ოთახით ისარგებლებს საშუალოდ 1,25 სტუმარი და გაჩერდება საშუალოდ 5 დღე (ეს უკანასკნელი შეესაბამება ტურიზმის ადმინისტრაციის მიზნობრივ მაჩვენებელს), ტურისტთა წლიური ბრუნვა 5 მილიონს მიუახლოვდება, კერძოდ: $80\ 000 * 1,25 * 365 * 60\% / 5 = 4,9$ მილიონი ტურისტი, რომლებიც ისარგებლებენ განთავსების საშუალებებით. შედარებისათვის აღვნიშნავთ, რომ 2015 წლის მონაცემებით, ქვეყნის 5,9 მილიონი ვიზიტორიდან 24 საათზე მეტხანს გაჩერდა დაახლოებით 40%, ხოლო, სასტუმროებით ისარგებლა 1,9 მლნ.-მდე ტურისტმა, ანუ ვიზიტორების 1/3-ზე ნაკლებმა [5, გვ 8].

ნახ. 2 სასტუმრო ოთახების ფონდის ზრდა



ჩვენი პროგნოზის თანახმად, როგორც აღინიშნა, განთავსების საშუალებებით ისარგებლებს 4,9 მილიონი ტურისტი, რაც შეადგენს მოსალოდნელ ვიზიტორთა (11 მილიონის) 40%-ს. ეს ნიშნავს, რომ სასტუმროებით მოსარგებლე ტურისტთა წილი სავარაუდოდ გაიზრდება 32%-დან 40%-მდე. დღეს ნათლად იკვეთება სასტუმროთა მოსარგებლე ტურისტთა წილის ზრდის ტენდენცია. ამის გათვალისწინებით, 8% მატება მიგვაჩნია ლოგიკურად და იგი ამყარებს სასტუმრო ოთახების საპროგნოზო მაჩვენებლების სანდოობას.

2. სასტუმრო ინდუსტრიაში ინვესტიციების მოცულობის პროგნოზი

ჩატარებული სასტუმრო ოთახების პროგნოზი საშუალებას იძლევა შეფასდეს ინვესტიციების მთლიანი და წლიური მოცულობები ქვეყნის ეკონომიკის ამ სფეროში. გამოთვლის ერთ-ერთი საშუალება, რომელიც გამოყენებულია მოცემულ კვლევაში, არის ინვესტიციების მოცულობის დადგენა ერთ სტატისტიკურ სასტუმრო ოთახზე. ამისათვის შესწავლილი და გათვალისწინებულია როგორც საერთაშორისო, ასევე ადგილობრივი პრაქტიკა.

საერთაშორისო პრაქტიკას კარგად ასახავს და განაზოგადებს სასტუმროების ბიზნესში ავტორიტეტული საკონსულტაციო კომპანია HVS-ს კვლევები. კომპანიის ანგარიშების თანახმად, ინვესტიციების მოცულობა საშუალო კლასის სასტუმროს ერთ ოთახ-

ზე გადაანგარიშებით შეადგენს დაახლოებით 150-200 ათას აშშ დოლარს [13]. ცვალებადობა სასტუმროს კლასის მიხედვით დიდია - ლუქსის ტიპის სასტუმროსათვის ეს საშუალო მაჩვენებელი აღწევს \$640 ათასს, ხოლო ეკონომიური კლასის - \$91,2 ათასს [13].

საქართველოში სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარებასთან დაკავშირებით, ექსპერტები და პრაქტიკოსები ერთხმად აცხადებენ, რომ მომავალში პრიორიტეტული მიმართულება გახდება საშუალო და მაღალი კლასის სასტუმროების მშენებლობა. ამასვე ადასტურებს საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის მიერ გამოქვეყნებული ინფორმაცია სასტუმროების მოსალოდნელ საინვესტიციო პროექტებზე 2019 წლამდე [9]. უძრავი ქონების საერთაშორისო საკონსულტაციო კომპანიის Colliers International-ის მიერ წარმოდგენილი სამომავლო პროექტებშიც ძირითადად მონაწილეობენ მაღალი კლასის საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროები [5].

მოძიებული ინფორმაცია აჩვენებს, რომ საქართველოში მაღალი კლასის სასტუმროებში ინვესტიციები ერთ სასტუმრო ოთახზე გადაანგარიშებით \$160 ათასს შეადგენს. ამ კლასის სასტუმროების ოთახების წილი ქვეყნის განთავსების საშუალებების საერთო ფონდში წელს 60% -მდეა [20]. მათ შორის, ბრენდული სასტუმროების სანომრე ფონდი 10%-ზე ნაკლებია. დანარჩენი 40% წარმოდგენილია შედარებით დაბალი კლასის სასტუმროებით და განთავსების საშუალებებით, რაც ლოგიკურად ამცირებს ინვესტიციის

საშუალო მაჩვენებელს.

ექსპერტების აზრით, 60-70 ნომრიანი სასტუმროს მშენებლობა თბილისში ჯდება \$5 მილიონი, ანუ ერთ ოთახზე \$71,4-\$83,3 ათასის ფარგლებში [1]. ამ დიაპაზონში ექცევა ქუთაისში Best Western-ის სასტუმროს პროექტიც, რომელიც ითვალისწინებს \$65 ათასის ინვესტიციებს ერთ ოთახზე; ნაკლები ჯდება კოტეჯის ტიპის ობიექტების მშენებლობა. მაგალითად, გოდერძის სამთო კურორტზე ამ ტიპის საინვესტიციო პროექტი გათვალისწინებულია \$50 ათასი [3], ხოლო ლოპოტას სასტუმრო კომპლექსის ერთი ოთახი დაჯდა - \$32 ათასი [8].

ჩატარებული ანალიზის შედეგად, განთავსების საშუალებების სტრუქტურის და მასში მაღალი კლასის სასტუმროების წილის მზარდი ტემპების გათვალისწინებით, კვლევაში სტანდარტად არის მიჩნეული საშუალო შენობილი მაჩვენებელი, რომელიც უდრის **\$75 ათასის ინვესტიციას ერთ საშუალო სასტუმრო ოთახზე** (იხ. ცხრ. 1).

ქვეყანაში სასტუმროების ოთახების ფონდის ზრდის პროგნოზი და ერთ სტანდარტულ ოთახზე ინვესტიციების მოცულობის განსაზღვრა საშუალებას იძლევა შეფასდეს ინვესტიციების საერთო სავარაუდო მოცულობა წლების მიხედვით და მთლიან საპროგნოზო პერიოდისთვის (იხ.დანართი). ჩატარებული გამოთვლების თანახმად, ოპტიმისტური სცენარით განვითარების შემთხვევაში, ეს მაჩვენებელი მომავალი 9 წლის განმავლობაში ჯამში **სავარაუდოდ შეადგენს \$4 425 მილიონ** (59 ათასი ოთახი*\$75 ათასი), ხოლო წლიური ინვესტიციები მოექცევა \$285-\$818 მილიონის ფარგლებში.

3. მიწის კომპონენტი სასტუმრო ინვესტიციებში („ინვესტიციების საბაზრო მოთხოვნები“)

აღნიშნულ ინვესტიციებში ერთ-ერთ კომპონენტს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოიყენება სასტუმროს მშენებლობისთვის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწყობისათვის.

ექსპერტების აზრით, მიწის ღირებულების წილი სასტუმროების ინვესტიციებში, საერთაშორისო დონეზე, მერყეობს საშუალოდ 11-18% ფარგლებში [13]. ბუნებრივია, ამ მაჩვენებელს ახასიათებს ცვალებადობა როგორც ადგილის მიხედვით, ისე დროში. უცხოური წყაროების შესწავლამ გვიჩვენა, რომ დიდ ქალაქებში მიწის ღირებულება სასტუმროების საინვესტიციო ბიუჯეტში 15-25% შეადგენს. განსაკუთრებით მაღალი ფასებით გამოირჩევა ისეთი მსხვილი ქალაქები, როგორცაა ჰონგ-კონგი, სინგაპური, ტოკიო, პარიზი, ლონდონი, ნიუ-იორკი და ინდოეთის ზოგიერთი ქალაქი. ამასთან, გარკვეულ წლებში, ეს ფასები იმდენად იზრდებოდა, რომ სასტუმროების მშენებლობა ხდებოდა არამომგებიანი. მაგალითად, ჰონგ-კონგში, ტოკიოში და მუმბაიში, 90-იანი წლების შუა პერიოდში მიწის ღირებულების წილი სასტუმროების საინვესტიციო პროექტებში 50%-მდეც კი ავიდა [11, 12].

საქართველოზე მოძიებულმა მასალამ გამოავლინა, რომ მიწის ღირებულების წილი სასტუმროების საინვესტიციო ბიუჯეტში, როგორც ეს მოსალოდნელი იყო, დაბალია ხსენებულ საერთაშორისო სტანდარტებზე. მაგალითად, თბილისის ერთ-ერთ ცენტრალურ უბანში იგი 9.5% უდრიდა, გუდაურის ერთ-ერთ პროექტში - 10%-ს, აუთვისებელი შავიზღვისპირეთის ერთ-ერთ ზონაში კი -- 2%-ზე ნაკლებს. რიგ შემთხვევებში, ამ ხარჯების კომპენსაცია ხდებოდა არასტანდარტულად მრავალსართულიანი სასტუმროების მშენებლობით, რის შედეგადაც ქალაქის ცენტრალურ რაიონებში მიწის წილი საინვესტიციო ხარჯებში 5-6% მცირდება.

მოძიებული მასალების და ექსპერტების გამოკითხვის შედეგად, ჩვენი კვლევის მიზნებისთვის, მიზანშეწონილად მივიჩნიეთ საქართველოში სტანდარტად **10%-იანი განაკვეთის დაშვება**. მხედველობაში მიღებულია ის გარემოება, რომ სასტუმროების მშენებლობა, როგორც წესი, წარმოებს ტურისტულად მიმზიდველ ადგილებში, სადაც მიწის ფასი შედარებით მაღალია. ამის საპირისპიროდ, ეს მაჩვენებელი დაბა-

ცხრ. 1: ინვესტიციები ერთ სასტუმრო ოთახზე კატეგორიების მიხედვით

სასტუმროს კატეგორიები	სასტუმრო ოთახები კატეგორიების მიხედვით 2015 წ		სასტუმრო ოთახები კატეგორიების მიხედვით პროგნოზი - 2025 წ		ინვესტიციის საშუალო მოცულობა ერთ სასტუმრო ოთახზე \$	სასტუმრო ინდუსტრიაში ინვესტიციების მოცულობა საპროგნოზო პერიოდში: (4) * (6)	ინვესტიციის მოცულობა ერთ სტატისტიკურ ოთახზე საპროგნოზო პერიოდში: (7) / (4)
	ოთახების რაოდ.	ოთახების პროც. წილი	ოთახების რაოდ.	ოთახების პროც. წილი			
მაღალი	2 246	10%	8 259,7	14%	160 000,0	1 321 555 200	
საშუალო	11 229	50%	33 038,9	56%	80 000,0	2 643 110 400	
დაბალი	8 983	40%	17 699,4	30%	26 000,0	460 184 400	
სულ	22 457	100%	58 998,0	100%		4 424 850 000	75 000,0

ლია ე.წ. დეპრესირებულ რეგიონებში, რაც უნდა ამცირებდეს აღნიშნულ განაკვეთს, მაგრამ მათი მცირე მოცულობები ვერ ახდენს მნიშვნელოვან ზეგავლენას ზოგად სურათზე.

საინვესტიციო მოცულობებისა და მასში მინის კომპონენტის სტანდარტების განსაზღვრამ შესაძლებელი გახადა გამოგვეთვალა მთლიანი საინვესტიციო მოთხოვნები მინაზე (ანუ მინის კომპონენტის ღირებულება ინვესტიციებში). ფულად გამოსახულებაში იგი აღწევს დაახლოებით \$ 442. 5 მილიონს (\$4 425 მილიონი * 10%).

4. მიწაზე საბაზრო ღირებულების შეფასება სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარებისათვის (საბაზრო შეთავაზება)

„მიწაზე მოთხოვნების“ შეფასების შემდეგ, კვლევის მომდევნო ეტაპები მიმართულია იგივე ობიექტების შეფასებაზე „შეთავაზების“ მხრიდან. ამისათვის, ჯერ განისაზღვრა ტერიტორიის ფართობის სტანდარტები ერთ სასტუმრო ოთახზე გაანგარიშებით, ხოლო შემდეგ შესაბამისი მინის ნაკვეთების საბაზრო ფასები.

გამოთვლების პროცედურა ითვალისწინებს ოთხ ურთიერთდაკავშირებულ საფეხურს; ესენია: ფართის განსაზღვრა ერთ სასტუმრო ოთახზე, მოცემული კვლევის მიზნებისათვის; მათ საფუძველზე სასტუმრო ნაგებობების ჯამური ფართობის დადგენა; ამ უკანასკნელის გამოყენებით, სასტუმრო ინდუსტრიის მიერ მოთხოვნილი ტერიტორიის მთლიანი ფართობის გამოთვლა; და ბოლოს, ამ მთლიანი ტერიტორიის ღირებულების დადგენა შემადგენელი მიწების საბაზრო ფასების საფუძველზე.

საპროექტო მასალებისა და შესაბამისი ლიტერატურული წყაროების განხილვის შედეგად გამოავლინდა, რომ სასტუმროს სტანდარტული ნომრის ფართი 20-25 კვ.მ შეადგენს. აქვე შევნიშნავთ, რომ ეს მაჩვენებელი საშუალოდ იცვლება 18 კვ.მ-დან თითქმის 42 კვ.მ-მდე (იხ.მაგ., 7, 17, 19).

სტანდარტულ ნომრებთან ერთად, პრაქტიკულად ყველა სასტუმროში არის ოთახები, რომლებიც მოიცავენ შედარებით დიდ ფართს. ასეთი ოთახებია ლუქსის ან სხვა მსგავსი სახელის მატარებელი ნომრები. ამის გამო, სასტუმროს საცხოვრებელი ფართი ერთ სტატისტიკურ ოთახზე გადაანგარიშებით, მეტია ვიდრე ერთი სტანდარტული ოთახის ფართი. შესაბამისი მონაცემების გაცნობის შედეგად დავუშვით, რომ სასტუმრო ფონდის 10-15% წარმოდგენილია ასეთი „ფართი“ ოთახებით. აქედან გამომდინარე, სასტუმროს ერთი სტატისტიკური ოთახის ფართის სტანდარტად მიღებულია 28 კვ.მ.

მაგალითისთვის აღვნიშნავთ, რომ ოპტიმისტური განვითარების სცენარით და აღნიშნული ნორმატივის გათვალისწინებით, 2025 წლისთვის **სასტუმროების საერთო საცხოვრებელი ფართი შეადგენს თითქმის 1 652 ათას კვ მ.** (59 ათასი ოთახი*28 კვ მ)

სასტუმრო ბიზნესში და არქიტექტურაში, მიღებულია სასტუმროს მთელი ფართის შედარება საცხო-

ვრებელი ნომრის ფართთან. სხვადასხვა ქვეყანაში ამ მაჩვენებლებმა განსხვავებული ტერმინი დაიმკვიდრა, აშშ-ში - Floor Space Index (FSI), ევროპის რიგ ქვეყნებში - General External Area (GEA). ეს კოეფიციენტები მერყეობს 1.22-1.67 ფარგლებში [4, 23].

ჩვენ კვლევაში, სასტუმრო სიმძლავრეების გეოგრაფიული განლაგების გათვალისწინებით, მისაღებად მიგვაჩნია ნომრის და საერთო ფართის ფარდობითი კოეფიციენტის გასაშუალოება 1.4 ნიშნულზე. შესაბამისად, ინდუსტრიის ოპტიმისტური სცენარით განვითარების შემთხვევაში 2025 წლისათვის **სასტუმროების საერთო ფართი (ყველა სართულის ჯამი) მიუახლოვდება 2 313 ათას კვ მ-ს (1 652 ათასი კვ მ * 1.4).**

საერთაშორისო პრაქტიკაში გავრცელებულია სპეციალური რეგულირებები, რომლებიც განსაზღვრავენ სავალდებულო პროპორციების დაცვას სასტუმრო ნაგებობებისა და მის დაქვემდებარებულ ტერიტორიებს შორის. სხვანაირად რომ ვთქვათ, განისაზღვრება: 1) თუ რა ფართი შეიძლება განაშენიანდეს მოცემულ ტერიტორიაზე; 2) რა ფართი უნდა დარჩეს მიმდებარე ტერიტორიის სახით; 3) რა ფართი უნდა დაექვემდებაროს გამწვანებას და ა.შ. ასეთი კოეფიციენტები მოქმედებს საქართველოშიც. მაგალითად თბილისში მიღებულია ე.წ. კ1, კ2 და კ3 კოეფიციენტები [10, 16].

მოცემული კვლევის მიზნებისათვის ყურადღებას იმსახურებს კ2-კოეფიციენტი, რომელსაც განაშენიანების ინტენსიობის მაჩვენებელს უწოდებენ. სასტუმროებთან მიმართებაში, იგი განსაზღვრავს თუ რამხელა შენობის აგება დასაშვებია ტერიტორიის მოცემულ ფართობზე. ჩვენ შემთხვევაში, ცნობილი ცვლადია სასტუმრო შენობების ჯამური ფართი, ხოლო დასადგენი - შესატყვისი ტერიტორიის ფართი. აქედან გამომდინარე, სტანდარტული ფორმულის ცვლადების გადაადგილებით შესაძლებელია სასტუმრო ინდუსტრიის მიერ მოთხოვნილი ტერიტორიის საერთო ფართის გამოთვლა ფორმულით:

$$HT = GEA/k2., \text{ სადაც}$$

HT - ტერიტორიის ფართი, რომელიც უნდა ფუნქციონირად ეკუთვნოდეს სასტუმროებს და მსგავს ობიექტებს;

GEA - სასტუმროებისა და მსგავსი ნაგებობების ჯამური ფართი;

კ2 - განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი. თბილისის მიმართ კ2 კოეფიციენტი რამოდენიმე ნორმატივით არის წარმოდგენილი ფუნქციური ზონებისა და ადგილების მიხედვით: 1,8, 2,1, 3,0 და ა.შ. ჩვენი კვლევისათვის კ2 სტანდარტად ავიღებთ: 2.1 კოეფიციენტს, რომელიც ყველაზე მეტად არის მისადაგებული ტურისტულად აქტიური ზონების მიმართ [15,21]

ჩატარებული გამოთვლების შედეგად გამოვლინდა, რომ 2025 წლამდე **სასტუმროების ინდუსტრიის განვითარება დაკავშირებული იქნება 1 101 ათას კვ მ (ანუ 110 ჰა-ზე მეტი) ტერიტორიის ათვისებასთან**

(2 313 ათასი კვ მ / 2.1კ2).

ამ ეტაპის კვლევის ბოლო რგოლია მიწის ფასების განსაზღვრა სასტუმროების მშენებლობისთვის მიმზიდველ რეგიონებში. საქართველოში, ექსპერტების აზრით, მიწის ფასი ზოგადად, ბევრად ჩამორჩება საერთაშორისო სტანდარტებს [2,14].

ტურისტულად მიმზიდველი ტერიტორიების შესწავლამ გამოავლინა, რომ ამ ნაკვეთების ფასები განსაკუთრებული ცვალებადობით გამოირჩევა. [იხ. მაგ., 18]. კერძოდ, ერთ კვ მ მაჩვენებელი მერყეობს სიმბოლური ფასიდან (თავისუფალ ტურისტულ ზონებში) \$1 000 და მეტ ფასამდე (თბილისის ცენტრალურ უბნებში და ტურისტულად განსაკუთრებით მიმზიდველ ადგილებში).

კონკრეტული მონაცემების გამოსავლენად ვისარგებლეთ ინტერნეტ-სივრცეში განცხადებული და რეალტორების მიერ მოწოდებული ინფორმაციით. ბუნებრივია, რომ ყოველი კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ფასი, განისაზღვრება როგორც ზოგადი თავისებურებებით (მაგალითად, მდებარეობა ზღვის სანაპირო ზონაში, მთის კურორტულ რაიონში, ქალაქის ცენტრში), ასევე უამრავი ადგილობრივი ფაქტორით (მაგალითად, ექსპოზიცია, ქანების სტრუქტურა, მდებარეობა ინფრასტრუქტურის ობიექტების მიმართ). ამ გარემოებების გამო, შესაძლოა რომელიმე მიწის ნაკვეთი მდებარეობდეს ტურისტულად მიმზიდველ რაიონში, მაგრამ კონკრეტული განლაგება ან თვისებები იყოს არახელსაყრელი. მაგალითად, ტურისტულად მიმზიდველ ბორჯომის რაიონში მიწის ნაკვეთის ფასები იცვლებოდა რამოდენიმე დოლარიდან \$750-მდე ერთ კვ მ. ამდენად, ტიპური ფასის გამოვლენა რეგიონისათვის ასევე გარკვეულ პირობითობასთან არის დაკავშირებული.

ტურისტული რეგიონებისთვის დამახასიათებელი ფასების შერჩევა ხდებოდა იმ მონაკვეთებიდან, რომლებიც ავტორის აზრით პოტენციურად მიმზიდველი

იყო სასტუმროების განთავსებისათვის. მაგალითად შავი ზღვისპირეთში, ზღვასთან 200-300 მ სიახლოვეში მდებარე ნაკვეთები, თბილისში - ქალაქის ცენტრალურ და მასთან მიახლოებული ადგილები, რომლებშიც შედიან ე.წ. საზოგადოებრივ-საქმიანი ფუნქციური ზონა და საცხოვრებელი ფუნქციური ზონები 5 და 6 [22].

ფასების მკვეთრი გეოგრაფიული ცვალებადობის გამო გამოყავით 4 ტერიტორიული კატეგორია და თითოეული ამ კატეგორიისათვის განვსაზღვრეთ მიწის ფასი:

- თბილისი - \$900 კვ მ;
- შავი ზღვის სანაპირო - \$270 კვ მ;
- მთიანი რეგიონები - \$70 კვ მ;
- სხვა რეგიონები - \$10 კვ მ.

აუცილებელ გათვალისწინებას იმსახურებს სასტუმროების არსებული და სავარაუდო განაწილება გამოყოფილ ტერიტორიულ კატეგორიების შორის. არსებული მონაცემების ანალიზით, თითოეულ მათგანს მიენიჭა შემდეგი პროცენტული „წონა“:

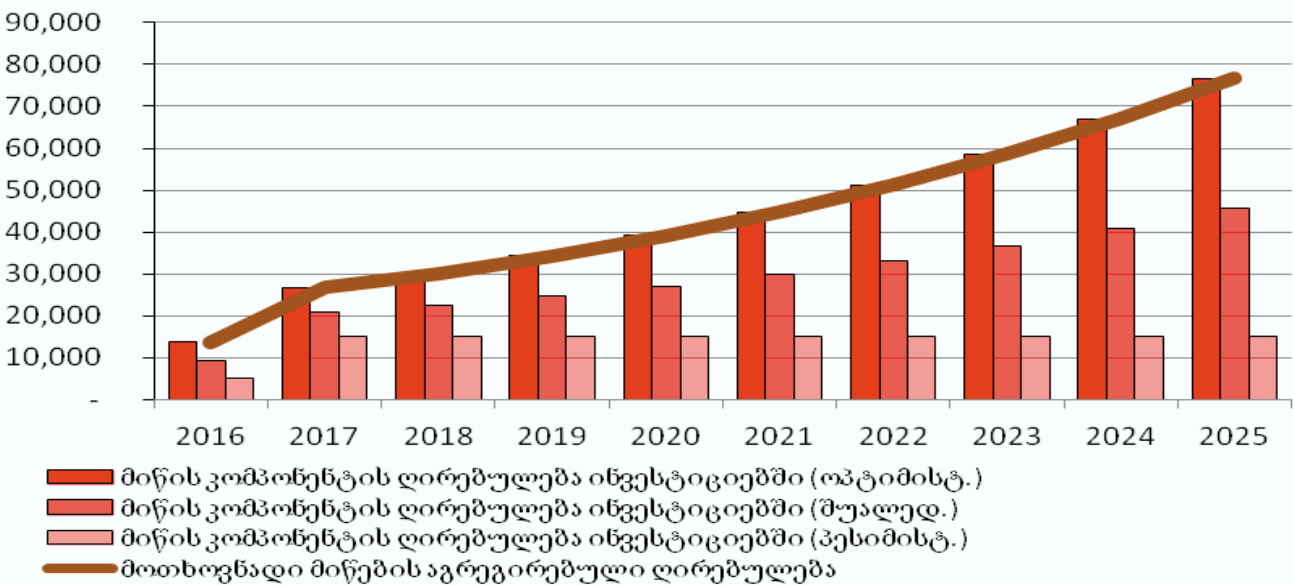
- თბილისი - 33%
- შავი ზღვისპირეთი - 33%
- მთის რეგიონები (ბორჯომის ჩათვლით) - 20%
- სხვა რეგიონები - 14%

ყველა აღნიშნული მაჩვენებლის დადგენის შედეგად, შესაძლებელია განისაზღვროს პერსპექტიული სასტუმროების ტერიტორიული მოთხოვნების მიწის საბაზრო ფასი („საბაზრო შეთავაზება“). ამ მაჩვენებლის გამოთვლა წარმოდგენილია ოპტიმისტური სცენარის მაგალითზე:

$$\text{„საბაზრო შეთავაზება“} = 1\ 101 \text{ ათასი კვ მ} * [\$900 * 33\%] + [\$270 * 33\%] + [70 * 20\%] + [\$10 * 14\%] =$$

= \$442 მილიონი. ეს მაჩვენებელი არსებითად წარმოადგენს სასტუმროებისათვის მიმზიდველი მიწის ნაკვეთის გასაშუალებულ ღირებულებას.

ამრიგად, კვლევს შედეგად განისაზღვრა ქვეყნის



ნახ. 3: მიწის კომპონენტის ღირებულება სასტუმრო სასტუმრო ინდუსტრიაში

სასტუმრო ინდუსტრიაში მოსალოდნელი ინვესტიციების მოთხოვნები მიწების მიმართ და ამ მიწების საბაზრო ღირებულებები. შედარებითი ანალიზი მკაფიოდ ავლენს ფასების ადეკვატურობას მხოლოდ ოპტიმისტური განვითარების სცენარისთვის (იხ, ნახ.3).

დასკვნა

საქართველოში სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარების განხილული სამი სავარაუდო სცენარიდან ამ სფეროში მოთხოვნილი მიწის ფასები შეესაბამება მხოლოდ ოპტიმისტურ ვარიანტს, კერძოდ ამ სცენარით განვითარებულ საინვესტიციო მოთხოვნებს. ეს მიუთითებს სასტუმრო ინდუსტრიის მიმართ ქვეყანაში ოპტიმისტურ დამოკიდებულებაზე და მაღალ მოლოდინებზე.

აღნიშნული კატეგორიის მიწის ფასების დამოკიდებულება სასტუმრო ინდუსტრიის პერსპექტივებზე ძალიან მაღალია, რაც თავის მხრივ შეიცავს მაღალი რისკის ფაქტორს. სასტუმროებისათვის ეს ფასი შემცირდება 45% -ით - შუალედური სცენარით განვითარების შემთხვევაში და თითქმის 70%-ით - პესიმისტური სცენარის შემთხვევაში. ამ ვითარებაში სავარაუდოა, რომ ეს მნიშვნელოვან ზეგავლენას მოახდენს ზოგადად ამ მიწების ფასებზე, თუ მათ არ გამოუჩნდათ გამოყენების ალტერნატიული და ეკონომიკურად მომგებიანი ფუნქცია.

კვლევაში დასახული ჰიპოთეზა, რომ ტურიზმის ინდუსტრიის განვითარება თავსებადია მიწების საბაზრო ფასებთან და არ საჭიროებს შეღავათიან რეგულირებებს, დასტურდება მხოლოდ ტურისტულად მიმზიდველი რეგიონების მიმართ, ისიც დარგის ოპტიმისტური განვითარების შემთხვევაში.

კვლევის პროცესში განისაზღვრა და შეფასდა სასტუმრო ინდუსტრიის პერსპექტიული განვითარების რამოდენიმე ძირითადი პარამეტრი. კერძოდ 2025 წლისათვის, დარგის ოპტიმისტური განვითარების შემთხვევაში ქვეყანაში აშენდება 480 ათასამდე სასტუმრო ოთახი, ჩაიდება \$4,4 მილიარდზე მეტი ინვესტიცია, ხოლო მიწაზე საინვესტიციო მოთხოვნები შეადგენს \$442 მილიონს.

მეთოდური თვალსაზრისით აღსანიშნავია, რომ კვლევაში განსაზღვრული სტანდარტული მაჩვენებლები და მიღებული განზოგადოებები შიძლება ჩაითვალოს სანდო ორიენტირებად. ამ დასკვნას ამყარებს სასტუმრო ინდუსტრიის განვითარების პროგნოზის ტესტირება ალტერნატიული მეთოდით, კერძოდ, ტურისტთა რაოდენობის საპროგნოზო მაჩვენებლების თავსებადობით სასტუმროების საპროგნოზო სიმძლავრეებთან. ასევე, კვლევაში გამოყენებული სტანდარტები ქმნიან მაჩვენებლების ერთიან სისტემას, რომლის ლოგიკურობა და სანდოობა ვლინდება ორი ალტერნატიული მეთოდის გამოყენებით ერთი და იგივე შედეგის მიღებაში. იგულისხმება სასტუმრო ინდუსტრიაში მიწის კომპონენტის ღირებულების განსაზღვრა, რაც დადგინდა ერთი მხრივ, საინვესტიციო

მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ხოლო მეორე მხრივ, სასტუმროებისათვის მოთხოვნილი მიწების საბაზრო ფასების საფუძველზე. ეს თანხვედრა გამოვლინდა ინდუსტრიის ოპტიმისტური განვითარების სცენარში.

გამოყენებული წყაროები:

1. <http://www.ambebi.ge/sazogadoeba/146094-ra-jdeba-saqarthveloshi-sastumros-gakhsna-da-ra-fuli-ishovneba-ambusinesshi.html>.
2. <http://batumelebi.netgazeti.ge/adjara/13037/#sthash.GWxVAand.Q6Q7SZm5.dpbs>
3. <https://bnp.ge/biznesi/3209-goderdzis-samtho-kurortze-eqvi-sastumros-mshenebloba-oqtombramde-dasruldeba.html>
4. <http://www.civilology.com/floor-space-index/>
5. <http://www.colliers.com/-/media/files/emea/georgia/research/hotel-market-report-2015-eng.pdf?la=en-GE>
6. <http://forbes.ge/news/850/2014-wels-saqarTvelos-150-sastumro-Seemata>
7. <https://facilityplanning.wordpress.com/2011/04/16/hotel-design-and-space-allocation/> .
8. <http://www.fund.ge/geo/projects>
9. <http://gnta.ge/statistics/>
10. http://gov.ge/files/382_43978_219657_493130814.pdf;
11. <http://www.hospitalitynet.org/news/4019523.html>.
12. http://www.hotel-online.com/press_releases/release/hotel-development-cost-survey-2014-15
13. <https://www.hvs.com/article/7730-US-Hotel-Development-Cost-Survey-201516>.
14. <http://ick.ge/rubrics/economics/4998--15-.html>;
15. <http://maps.tbilisi.gov.ge/#/C=44.7742243-41.7275885@Z=13>
16. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3292207>
17. <http://myhotels.ge/news/category/sastumroebi-tbilisshi/>
18. <http://place.ge/ge/ads/>
19. <http://scholarship.sha.cornell.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1293&context=articles>
20. <http://stats.gnta.ge/Default.aspx>
21. <http://tas.ge/?p=content&type=1&id=8305>
22. <http://tas.ge/?p=content&type=6&id=7127>.
23. http://www.tegova.org/data/bin/a56efb6247dff8_Valuation%20Parameters%20of%20Hotel%20Properties.TEGoVA-HypZert.2015.pdf;
24. <http://2030.news/?newsid=14186>

იოსებ ხელაშვილი

პროფესორი, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის ტურიზმისა და მასპინძლობის მენეჯმენტის კათედრის ხელმძღვანელი

წელი	სასტუმრო ოთახების რაოდენობა				მიწის ღირებულება			
	ფაქტიური	საპროგნოზო			მიწის კომპონენტის ღირებულება			მოთხოვნილი მიწების აგრეგ. ღირებულება
		ოპტიმისტ. სცენარით	შუალედური სცენარით	პესიმისტ. სცენარით	ოპტიმისტ. სცენარით	შუალედ. სცენარით	პესიმისტ. სცენარით	
2008	8,582							
2009	9,393							
2010	10,564							
2011	12,901							
2012	14,463							
2013	15,351							
2014	18,248							
2015	22,457							
2016	24,297	24,297	23,714	23,131	13,800	9,427	5,054	13,790
2017		27,866	23,714	23,131	26,769	20,876	14,984	26,750
2018		31,865	26,497	25,129	29,987	22,486	14,984	29,966
2019		36,437	29,496	27,127	34,290	24,637	14,984	34,266
2020		41,665	32,780	29,124	39,210	27,097	14,984	39,182
2021		47,643	40,381	31,122	44,836	29,910	14,984	44,804
2022		54,479	44,798	33,120	51,269	33,127	14,984	51,233
2023		62,295	49,706	35,118	58,626	36,805	14,984	58,584
2024		71,234	55,174	37,116	67,038	41,011	14,984	66,990
2025		81,455	61,283	39,114	76,656	45,820	14,984	76,602
სულ		479,234	400,223	41,111	442,482	291,195	139,908	442,168

THE COST OF LAND AND INVESTMENTS IN THE HOTEL INDUSTRY IN GEORGIA

Joseph Khelashvili

RESUME

Hotel industry development is viewed as an efficient way for stabilizing a country's macroeconomic condition. At the same time, there have been increasing efforts to utilizing small countries' land in an effective way. The aim of the paper is to estimate Georgia's land value in the midst of hotel industry development. The hypothesis of the research assumes that hotel industry development is aligned with land market value and does not require any favorable regulations. The study's estimation window is set up to 2025 and considers pessimistic and optimistic case scenarios for tourism development in Georgia. The methodology for the research encompasses land value estimation according to two factors: investment forecasts in the hotel industry („the demand side approach”); and the market prices for land that are suitable for hotel industry development („the supply side approach”). The research has revealed that the land price for hotel industry development is plausible only for the optimistic case. Such lands' prices are highly dependent on the opportunities and perspectives of hotel industry development, which inherently carry a considerable risk factor. Simultaneously, the study finds that the market prices for land do not require favorable regulations only under the optimistic case scenario.