საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური

უძრავი ქონების სტატისტიკური გამოკვლევა

თბილისი

2014 წელი

შინაარსი

გამოკვლევის მიზანი

გამოკვლევის ინსტრუმენტარი

გამოკვლევის ობიექტი

გამოკვლევის მეთოდი

საველე სამუშაოები და მონაცემთა დამუშავება

გამოკვლევის ძირითადი შედეგები

გამოკვლევის კითხვარი

გამოკვლევის კითხვარის შევსების ინსტრუქცია

გამოკვლევის მიზანი

უძრავი ქონების გამოკვლევის მიზანია ქვეყანაში უძრავი ქონების გასაანალიზებლად საჭირო მონაცემების შეგროვება. კერძოდ, ინფორმაცია სხვადასხვა ინსტიტუციონალური სექტორების მიერ შენობა-ნაგებობების ყიდვაზე, შენობა-ნაგებობის მშენებლობასა და კაპიტალურ თუ მიმდინარე რემონტზე დარიცხული ხარჯების შესახებ; მიწის ყიდვასა და მის არსებით გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯების შესახებ. აგრეთვე ინფორმაცია სხვა-დასხვა ინსტიტუციონალური სექტორების მიერ შეძენილი ობიექტების ღირებულებისა და მოცულობის შესახებ, ტიპების მიხედვით.

ზემოთ აღნიშნულ ინფორმაციას დიდი მნიშვნელობა აქვს არა მხოლოდ უძრავი ქონების ანალიზის განხორციელებისათვის, არამედ ეროვნული ანგარიშების მიზნებისათვის.

გამოკვლევის ინსტრუმენტარი

უძრავი ქონების გამოკვლევისათვის შემუშავდა ორი ტიპის კითხვარი, რომელთაგანაც ერთი განკუთვნილი იყო შინამეურნეობებისათვის, ხოლო მეორე დანარჩენი ინსტიტუ-ციონალური სექტორებისათვის (არაფინანსური და ფინანსური კორპორაციების სექტორი, შმაკო და სახელმწიფო მმართველობა).

კითხვარების ტესტირებისა და საბოლოო სახით ჩამოყალიბების შემდეგ იგი დამტკიცდა საქსტატის საბჭოს მიერ (30.06.2014 #9 დადგენილებით).

გამოკვლევის ობიექტი:

გამოკვლევამ მოიცვა ყველა ინსტიტუციონალური სექტორი:

- არაფინანსური კორპორაციების სექტორი
- ფინანსური კორპორაციების სექტორი
- შინამეურნეობების მომსახურე არაკომერციული ორგანიზაციები (შმაკო)
- სახელმწიფო მმართველობა
- შინამეურნეობები

გამოკვლევის მეთოდი:

გამოკვლევა განხორციელდა შერჩევითი მეთოდით, თუმცა გამოკვლევის მეთოდი გან-სხვავებული იყო ინსტიტუციონალური სექტორების მიხედვით.

გამოსაკითხად შერჩეულ სუბიექტთა რაოდენობა ინსტიტუციონალური სექტორების მიხედვით შემდეგი პროპორციით არის წარმოდგენილი:

ინსტიტუციონალური სექტორები	გამოსაკვლევ სუბიექტთა რაოდენობა	შენიშვნა
არაფინანსური კორპორაციები	3945	მსხვილი ზომის საწარმოები (დაახლოებით 3000 ერთეული) სრული მოცვით, დანარჩენი შერჩევით.
ფინანსური კორპორაციები	151	ბანკები და სადაზღვეო კომპანიები - სრული მოცვით, მიკროსაფინანსო კომპანიები და ლომბარდები - შერჩევით
სახელმწიფო მმართველობა	251	სამინისტროები, ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოები - სრული მოცვით, სსიპ და სხვა სახელმწიფო დაწესებულებები - შერჩევით
შმაკო	199	შერჩევითი მეთოდით
შინამეურნეობები	2000	შერჩევითი მეთოდით
სულ	**6546**	

<u>საველე სამუშაოები და მონაცემთა დამუშავება</u>

საველე სამუშაოებს ქვეყნის მასშტაბით ახორციელებდა დაახლოებით 130 ინტერვიუერი და 8 რეგიონალური ზედამხედველი.

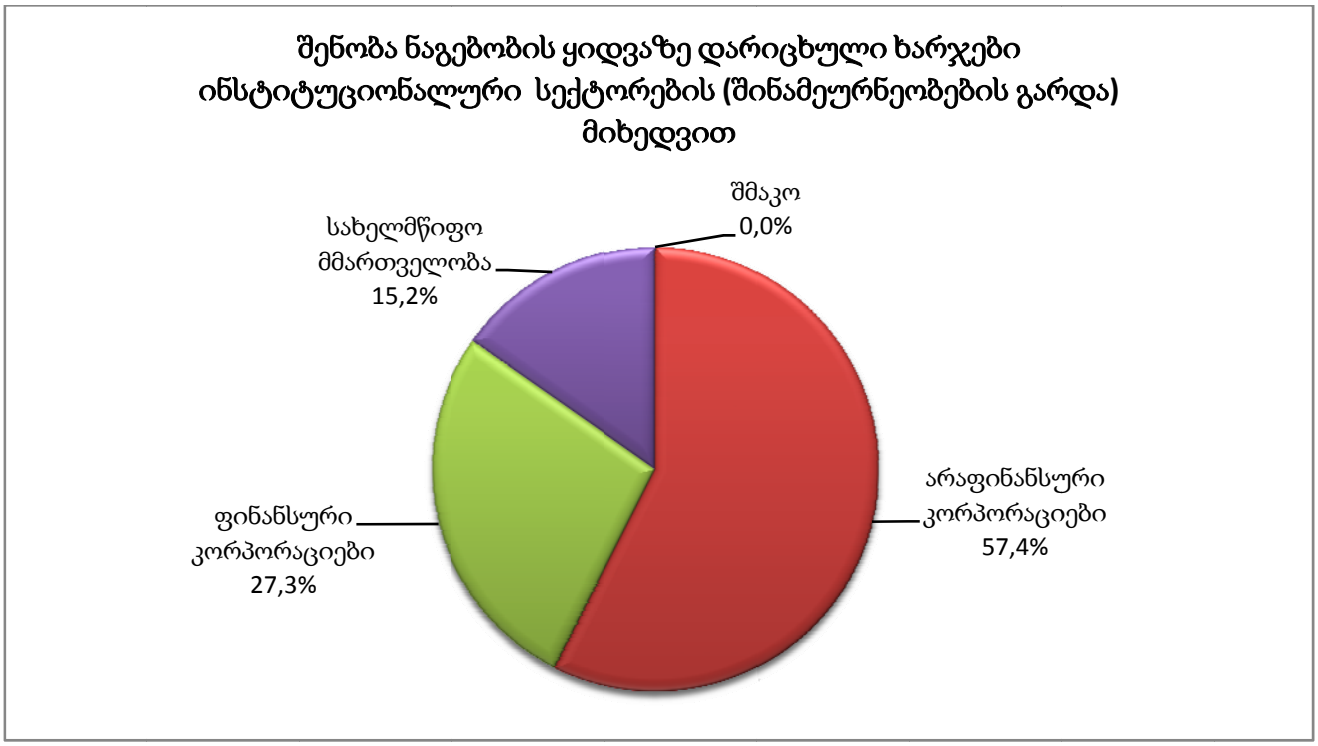
მონაცემთა შეგროვებისას გამოყენებულ იქნა როგორც პირდაპირი ინტერვიურების მეთოდი, აგრეთვე გამოკვლევის კითხვარის შევსება შესაძლებელი იყო ონლაინ კითხვარის საშუალებით (Web application, php).

გამოკვლევის ძირითადი შედეგები
(2013 წელი)

<u>საწარმოები და ორგანიზაციები</u>
(არაფინანსური კორპორაციები, ფინანსური კორპორაციები, სახელმწიფო მმართველობა და შმაკო)

გამოკვლევის შედეგების მიხედვით 2013 წელს საწარმოებისა და ორგანიზაციების მიერ (არაფინანსური კორპორაციები, ფინანსური კორპორაციები, სახელმწიფო მმართველობა და შმაკო) იმ შენობა ნაგებობის ყიდვაზე დარიცხულმა ხარჯებმა (გადაფორმების ხარჯების გარეშე) რომელთა მშენებლობაც მიმდინარეობდა ან დასრულდა 2013 წლის განმავლობაში - 180,3 მილიონი ლარი შეადგინა. გასათვალისწინებელია ის, რომ აღნიშნული თანხა მოიცავს უშუალოდ პირველი ხელისგან (მენაშენისაგან) ნაყიდი შენობა-ნაგებობის ყიდვაზე დარიცხულ ხარჯებს დღგ-ს გარეშე.

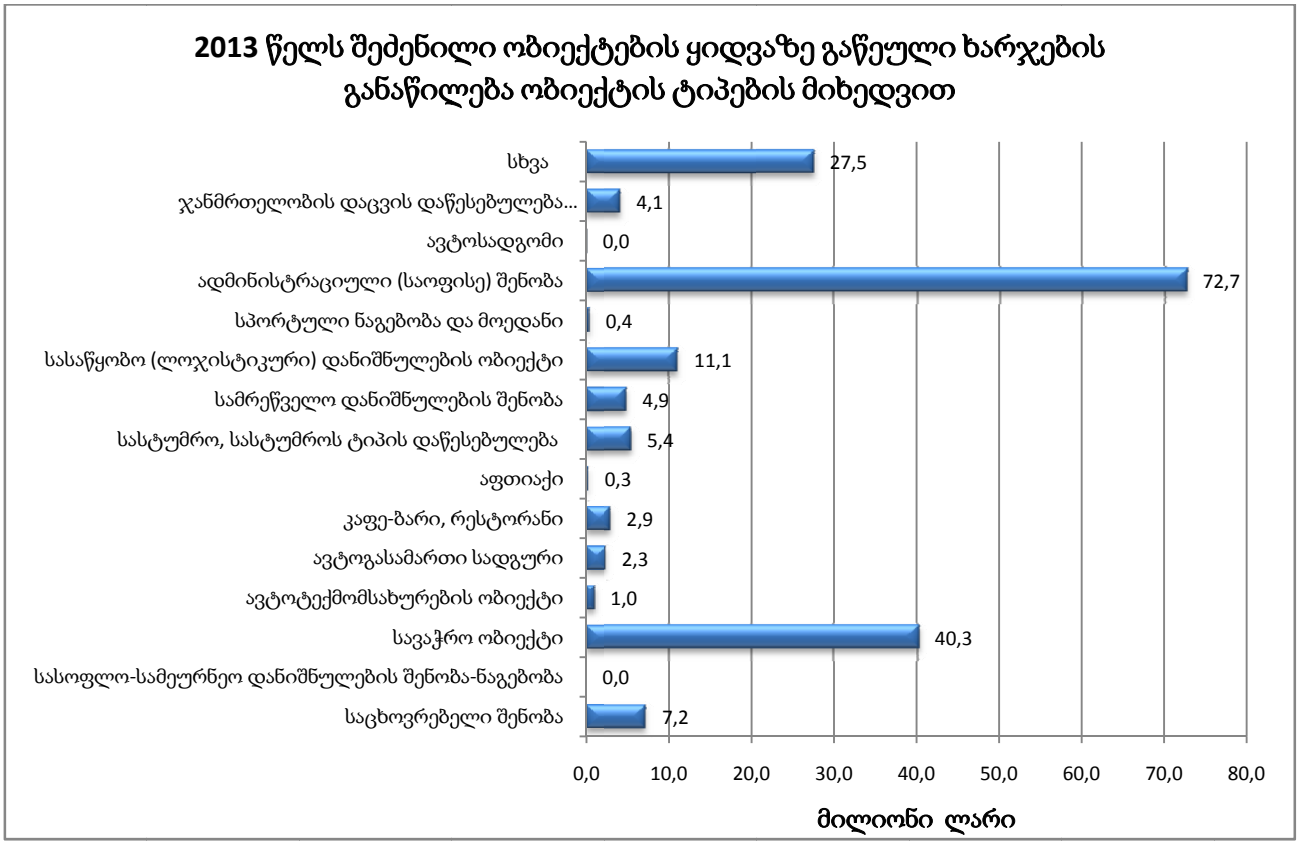
აღნიშნული ხარჯების განაწილება ინსტიტუციური სექტორების მიხედვით შემდეგ სურათს გვაძლევს:



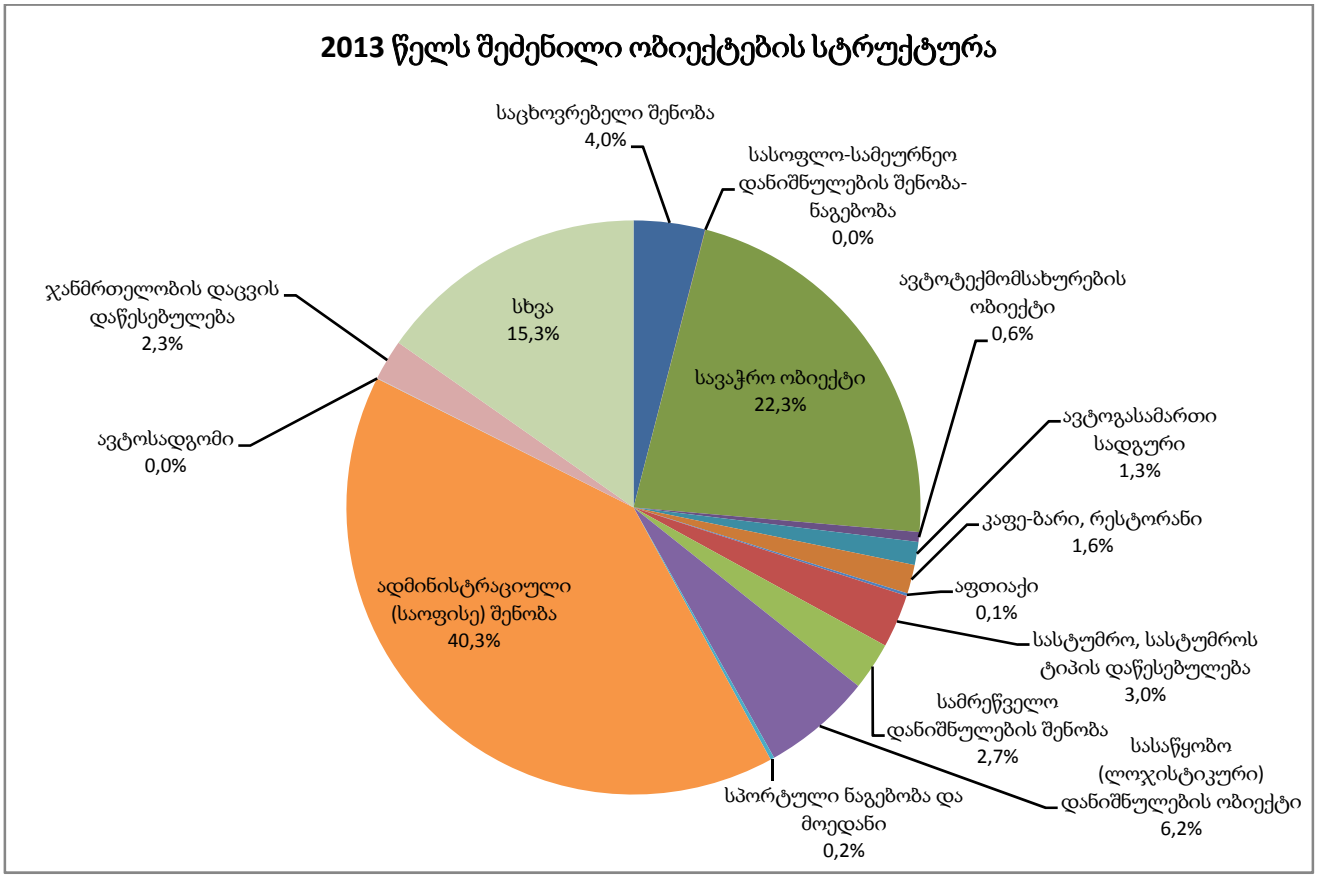
როგორც ზემოთ მოცემული გრაფიკიდან ჩანს, შენობა-ნაგებობის ყიდვაზე დარიცხული ხარჯების უმეტესობა (57,4 პროცენტი) არაფინანსურ კორპორაციებზე მოდის, ხოლო

შინამეურნეობების მომსახურე არაკომერციულ ორგანიზაციებს, გამოკვლევის შედეგების მიხედვით, მსგავსი ტიპის ხარჯები 2013 წლის განმავლობაში არ გაუწევიათ.

2013 წლის განმავლობაში შეძენილი ობიექტების ყიდვაზე გაწეული ხარჯების განაწილება ობიექტის ტიპების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ გრაფიკზე:

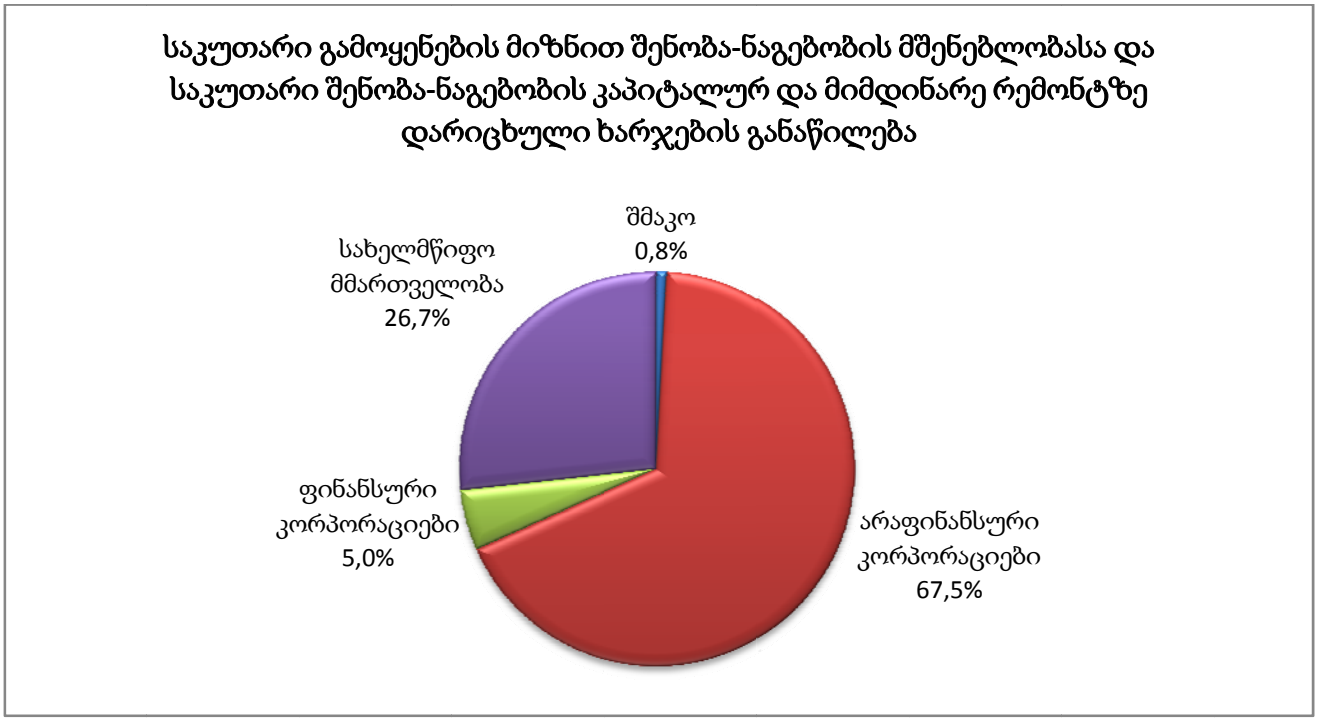


როგორც გრაფიკიდან ჩანს, 2013 წლის განმავლობაში ობიექტების ყიდვაზე გაწეული ხარჯებიდან დაახლოებით 40,3 პროცენტი ადმინისტრაციულ (საოფისე) შენობებზე მოდის, 22,3 პროცენტი - სავაჭრო ობიექტების ყიდვაზე, 6,2 პროცენტი - სასაწყობო (ლოჯისტიკური) დანიშნულების ობიექტებზე, 4,0 პროცენტი - საცხოვრებელ შენობებზე:



2013 წლის განმავლობაში გასაყიდად განკუთვნილი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის და რემონტისას გარე სამშენებლო ორგანიზაციებისა და ფიზიკური პირების (ხელოსნები, მუშები) მომსახურებაზე დარიცხულმა ხარჯებმა 90,3 მილიონი ლარი შეადგინა, რომლის აბსოლუტური უმრავლესობა (99,4 პროცენტი) არაფინანსური კორპორაციების სექტორზე, ხოლო დარჩენილი უმნიშვნელო ნაწილი (0,6 პროცენტი) ფინანსურ კორპორაციებზე მოდის.

საწარმოებისა და ორგანიზაციების მიერ საკუთარი გამოყენების მიზნით შენობა-ნაგებობის მშენებლობასა და საკუთარი შენობა-ნაგებობის კაპიტალურ და მიმდინარე რემონტზე დარიცხულმა ხარჯებმა 2013 წელს 1 მილიარდ ლარს გადააჭარბა (1008,1 მილიონი ლარი), საიდანაც 67,5 პროცენტი არაფინანსურ კორპორაციებზე, 26,7 პროცენტი - სახელმწიფო მმართველობის სექტორზე, 5,0 პროცენტი - ფინანსურ კორპორაციებზე, ხოლო 0,8 პროცენტი - შინამეურნეობების მომსახურე არაკომერციულ ორგანიზაციებზე მოდის:



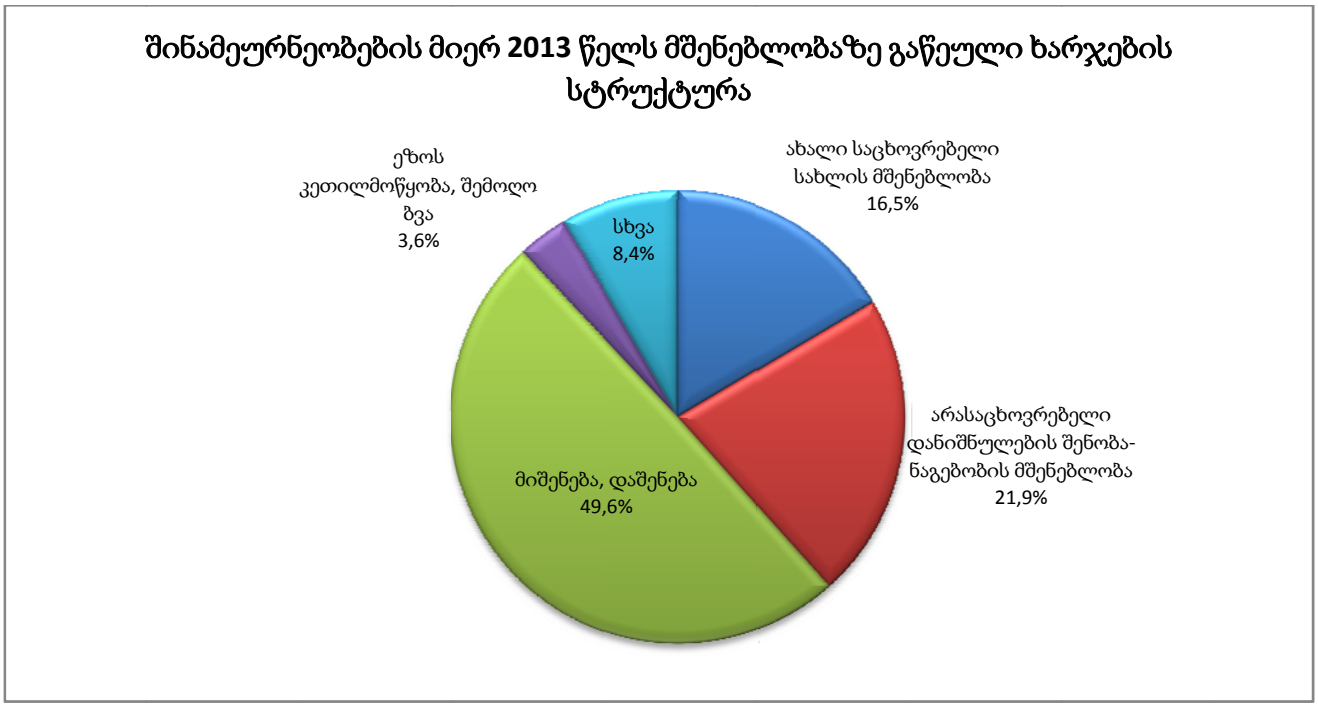
მიწის ნაკვეთის ყიდვაზე დარიცხულმა ხარჯებმა 109,0 მილიონი ლარი, ხოლო მისი არსებითი გაუმჯობესების ხარჯებმა - 4,2 მილიონი ლარი შეადგინა, რომლის სექტორული ანალიზიც წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ გრაფიკზე:

შინამეურნეობები

გამოკვლევის შედეგების მიხედვით, 2013 წლის განმავლობაში შინამეურნეობების მიერ საკუთარი საცხოვრებლების ან სხვა სახის საკუთარი შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე გაწეულმა ხარჯებმა 9,8[1] მილიონი ლარი შეადგინა.

მშენებლობაზე გაწეული ხარჯებიდან 2,1 მილიონი ლარი (21,5 პროცენტი) ხელოსნების, მუშების და სამშენებლო კომპანიების მომსახურებაზე მოდის.

შემდეგი გრაფიკი ასახავს შინამეურნეობების მიერ 2013 წლის განმავლობაში მშენებლობაზე დარიცხული ხარჯების სტრუქტურას:

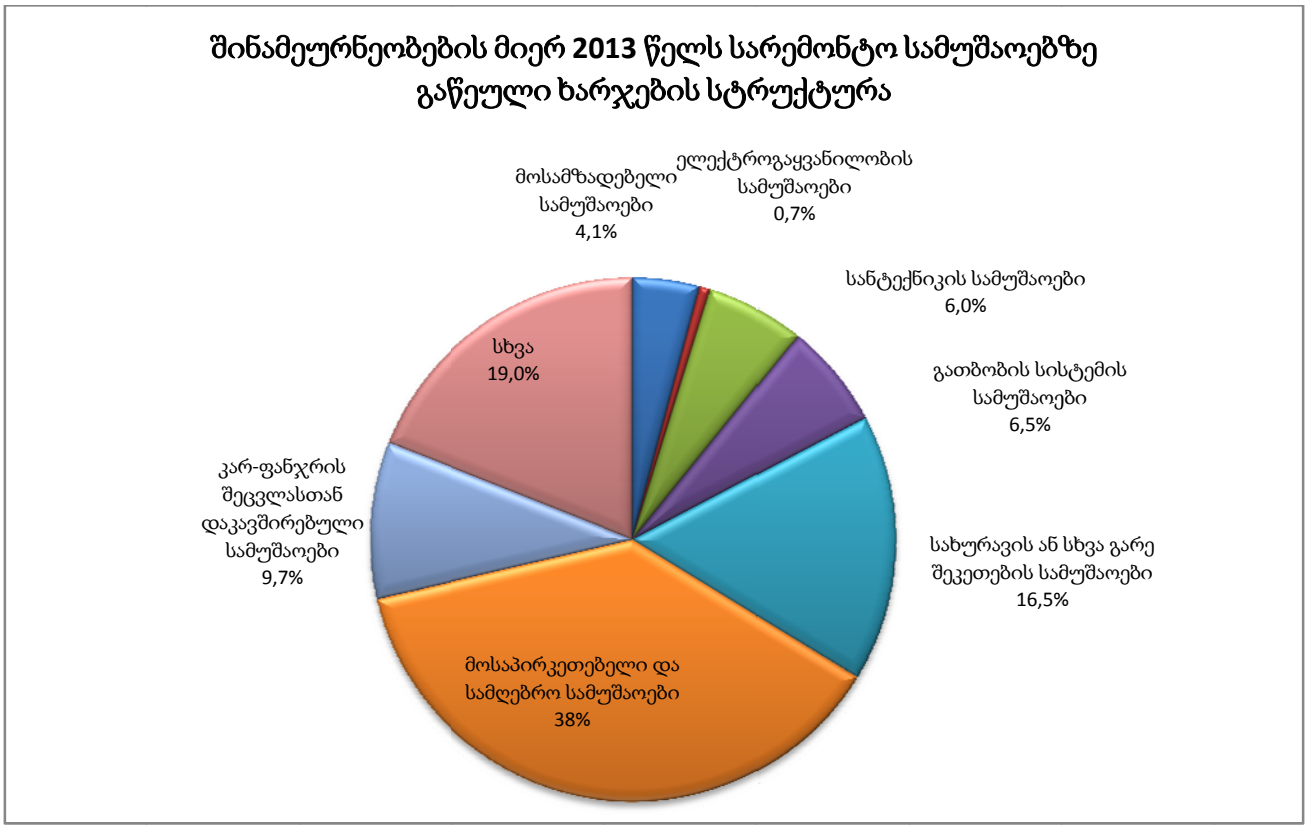


როგორც გრაფიკიდან ჩანს, მშენებლობაზე გაწეული ხარჯების ნახევარი - მიშენებასა და დაშენებაზე მოდის, 22 პროცენტი - არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობის მშენებლობაზე, 16 პროცენტი - ახალი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაზე, 4 პროცენტი - ეზოს კეთილმოწყობისა და შემოღობვის სამუშაოებზე, ხოლო დანარჩენი 8 პროცენტი სხვა სახის სამშენებლო სამუშაოებზე ნაწილდება.

[1] იგულისხმება 2013 წლის განმავლობაში ზემოთ აღნიშნულ სამშენებლო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯები (სამშენებლო მასალების, ტრანსპორტირების ღირებულების, სამშენებლო კომპანიების, ხელოსნების, მუშების მომსახურების ღირებულების ჩათვლით). ამასთან, ადრე ნაყიდი და გამოყენებული სამშენებლო მასალების ღირებულება შეფასებულია დღევანდელი სავარაუდო საშუალო ფასებით (ადრე ნაყიდი, მაგრამ ჯერ გამოუყენებელი მასალების ხარჯების გარეშე)

2013 წელს შინამეურნეობების მიერ საკუთარი საცხოვრებლების ან სხვა სახის საკუთარი შენობა-ნაგებობების სარემონტო სამუშაოებზე (რემონტი, გაფართოება, რეკონსტრუქცია, დემონტაჟი, აღდგენა) გაწეულმა ხარჯებმა 41,9[2] მილიონი ლარი შეადგინა, საიდანაც 9,7 მილიონი ლარი (23,2 პროცენტი) ხელოსნების, მუშების და სამშენებლო კომპანიების მომსახურებაზე მოდის.

შემდეგი გრაფიკი ასახავს შინამეურნეობების მიერ 2013 წლის განმავლობაში სარემონტო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯების სტრუქტურას, სადაც ყველაზე დიდი წილი (38 პროცენტი) მოსაპირკეთებელ და სამღებრო სამუშაოებზე მოდის:



2013 წლის განმავლობაში შინამეურნეობების მიერ საკუთარ სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოებზე გაწეული საკუთარი შრომის ღირებულებამ, რომელიც შეფასებულ

[2] იგულისხმება 2013 წლის განმავლობაში ზემოთ აღნიშნული სარემონტო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯები (სამშენებლო მასალების, ტრანსპორტირების ღირებულების, სამშენებლო კომპანიების, ხელოსნების, მუშების მომსახურების ღირებულების ჩათვლით). ამასთან, ადრე ნაყიდი და გამოყენებული სამშენებლო მასალების ღირებულება შეფასებულია დღევანდელი სავარაუდო საშუალო ფასებით (ადრე ნაყიდი, მაგრამ ჯერ გამოუყენებელი მასალების ხარჯების გარეშე)

იქნა ხელოსნის ან მუშის მიერ მისი შესრულების სავარაუდო მინიმალური ხარჯების მიხედვით, დაახლოებით 4,7 მილიონი ლარი შეადგინა.

გამოკვლევის შედეგების მიხედვით შინამეურნეობების მიერ 2013 წლის განმავლობაში მიწის ნაკვეთის ყიდვაზე დარიცხულმა ხარჯებმა 873,1 ათასი ლარი შეადგინა, ხოლო უშუალოდ მენაშენესაგან (პირველი ხელიდან) რაიმე სახის 2013 წელს დასრულებული ან მშენებარე შენობა-ნაგებობის (სახლი, ბინა, აგარაკი ან სხვა ნებისმიერი კაპიტალური ნაგებობა) ყიდვაზე გაწეულ ხარჯებს შინამეურნეობებში ადგილი არ ჰქონია.