



თიბისი კაპიტალი

მაკრო-სექტორული განახლება

21 დეკემბერი 2021

www.tbccapital.ge

ქირითაღი მიზნებები

მაკროეკონომიკური მიზნები



2021 წლის ეკონომიკის 10.8%-იანი გადატვირთვა დივერსიფიცირებულია



2022 წელს ზრდა ნორმალიზდება და 5.5%-ს შეადგენს



ზრდის მოლოდინი მეტწილად ტურიზმის აღდგენაზე დამოკიდებული



სავალუტო შემოდინებები დივერსიფიცირებულია, თუმცა რეგიონზე დამოკიდებულება მნიშვნელოვანია



ევრო/დოლარის მხრივ გასათვალისწინებელია საშუალოვადიანი დოლარის გამყარების პერსპექტივა



ლირა გაუფასურდა, თუმცა სხვა ვალუტები მეტნაკლებად სტაბილურია დოლართან მიმართებით



ლარის გარკვეული კორექცია მოსალოდნელი საბაზო სცენარია



წლიური ინფლაცია მაღალია, თუმცა ბოლო 3 თვის საშუალო 4%-იან ნიშნულზე დაბლაა



ლარის საპროცენტო განაკვეთების დაწევა 2022 წლის მეორე კვარტალიდან არის მოსალოდნელი

მოსალოდნელი გავლენა ბიზნეს სექტორზე



2021 წელს ტურიზმთან მჭიდროდ დაკავშირებული სექტორები ვერ გადააჭარბებს 2019 წლის შესაბამის დონეს



ტურიზმის სექტორში საერთაშორისო ვიზიტორებისგან მიღებული შემოსავლები 75%-ით აღდგება 2022 წელს



საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი ინარჩუნებს დადებით ტენდენციას როგორც ფასის, ისე ტრანზაქციების რაოდენობის მიხედვით

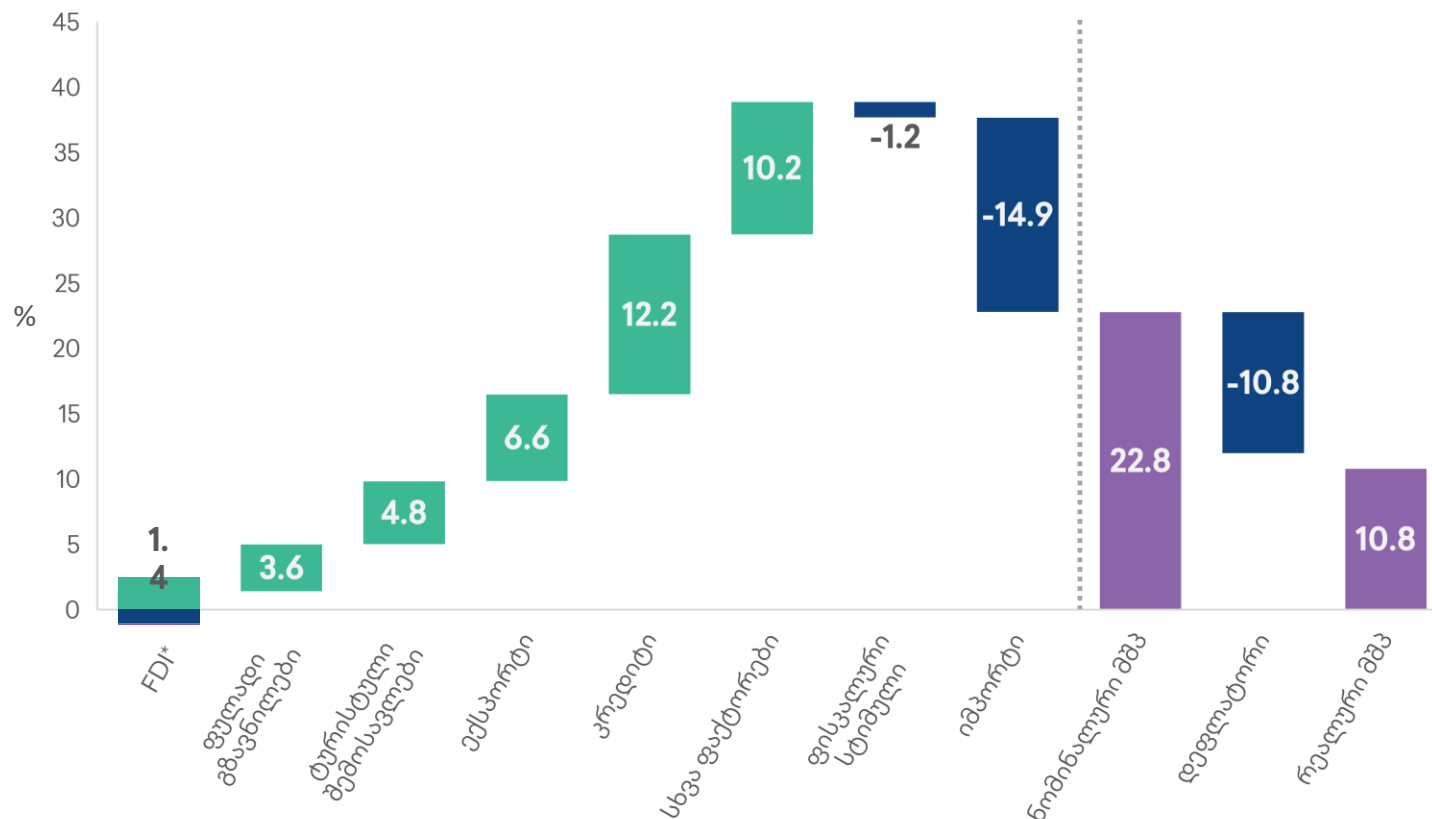


კომერციული უძრავი ქონების სექტორში ვაკანტურობის მაჩვენებელი უფო მდგრადი აღმოჩნდა კრიზისის მიმართ ვიდრე რენტა



მაკრო ეკონომიკა

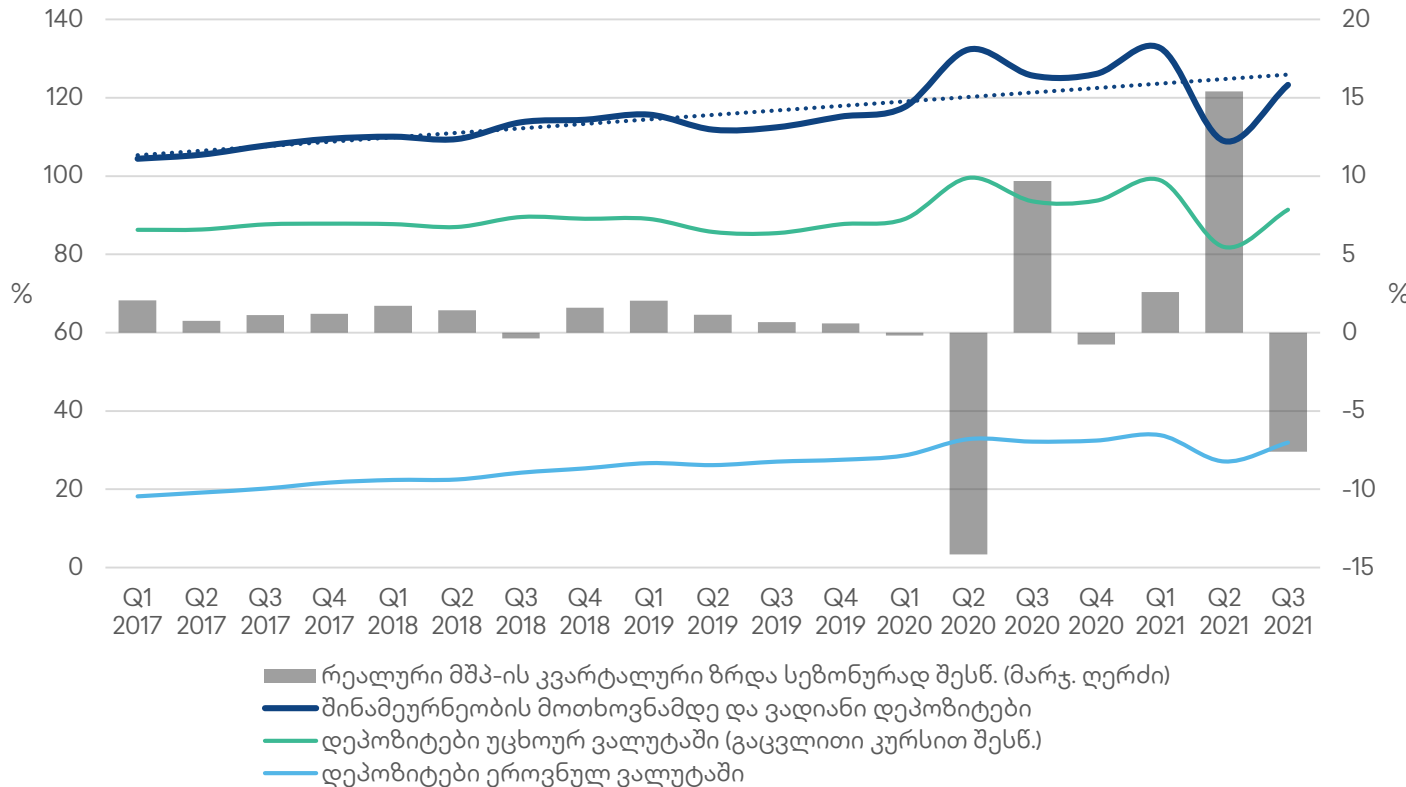
2021 წლის მშპ-ის ზრდის დეკომპოზიცია



- მშპ-ის ზრდაში ფულადი გზავნილების, ტურისტული შემოსავლებისა და ექსპორტის კონტრიბუცია მაღალი იყო
- FDI-ის გავლენა მცირედით პოზიტიური იყო, თუმცა მხოლოდ რეინვესტირების ხარჯზე, რადგანაც სააქციო კაპიტალში უცხოური ინვესტიციები შემცირდა
- ამასთან, დაკრედიტებამ ეკონომიკის გადატვირთვა კიდევ უფრო გააძლიერა
- სხვა ფაქტორებიდან აღსანიშნავია ლოქდაუნისა და მაღალშემოსავლიანი სეგმენტის მიერ 2020 წელს დაგროვებული დანაზოგების 2021 წელს გახარჯვის ეფექტი
- მაღალი ინფლაციის გათვალისწინებით, ნომინალური ზრდის საპროგნოზო მაჩვენებელი 22.8%-ს შეადგენს
- რეალური მშპ-ის ზრდა 2019 წელთან შედარებითაც დადებითი იქნება და დაახლოებით 3.3%-ს შეადგენს

*2020 წლის მე-4 კვარტალში ინვესტიციების შემცირების მთავარი მიზეზი რამდენიმე საწარმოს რეზიდენტის მფლობელობაში გადასვლა იყო, რაც არ იყო დაკავშირებული ფულადი სახსრების გადინებასთან, თუმცა ინვესტიციები დაახლ. 295 მლნ. აშშ დოლარით შეამცირა. მონაცემები შესწორებულია აღნიშნული ერთჯერადი ტრანზაქციის გათვალისწინებით.

შინამეურნეობების საბანკო დანაზოგების მშპ-სთან ფარდობა და მშპ-ის ზრდა



- პანდემიის დროს მაღალშემოსავლიანი შინამეურნეობების დანაზოგები გაიზარდა
- 2021 წლის მე-2 კვარტალში კი, ეკონომიკისა და საზღვრების გახსნასთან ერთად, დანაზოგების გახარჯვა დაიწყო, რამაც ეკონომიკის ზრდას დამატებითი სტიმული მისცა
- მართალია მესამე კვარტალში შინამეურნეობების დეპოზიტების მშპ-ისთან ფარდობა გაიზარდა, თუმცა ეს მაჩვენებელი პანდემიის დონესთან შედარებით მაინც მნიშვნელოვნად დაბალია
- დანაზოგების შემცირებას ასევე ხელი შეუწყო უცხოური ვალუტის დეპოზიტებზე საპროცენტო განაკვეთების შემცირებამ
- მაღალი დოლარიზაციის გათვალისწინებით, დაზოგვაზე დოლარის დეპოზიტის განაკვეთი უფრო მოქმედებს ვიდრე ლარის. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ ლარის განაკვეთი მაღალია, სწორედ დოლარის დაბალმა განაკვეთმა შეუწყო ხელი დანაზოგების შემცირებას
- ასევე აღსანიშნავია, რომ, რადგანაც ძირითადად სწორედ ვალუტის დეპოზიტების გახარჯვა ხდება, ლარის კურსზე ზეგავლენა პოზიტიურია

2021 წლის ორნიშნა აღდგენის შემდეგ 2022 წელს ზრდა ნორმალიზდება

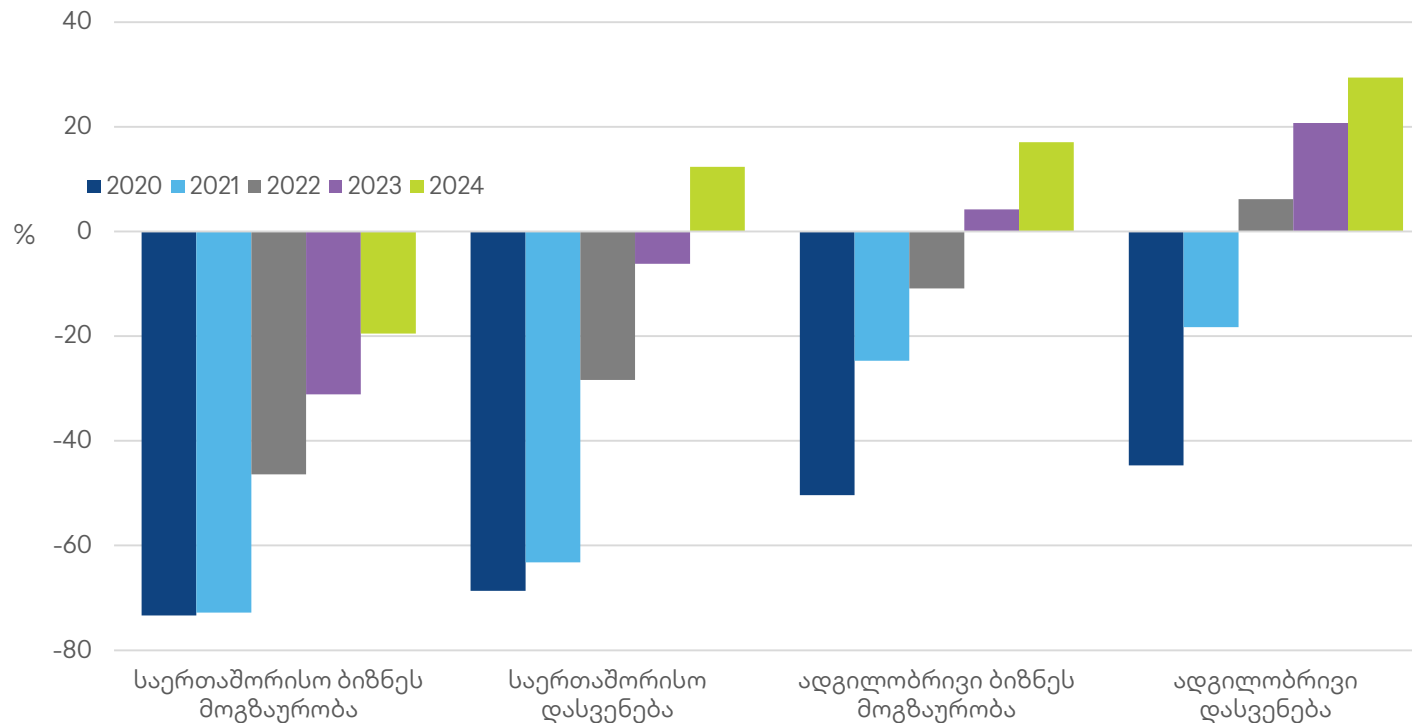
ძირითადი მაკრო კარამეტრების პროგნოზი 2021 და 2022 წლებისათვის თიბისი კაპიტალის მიხედვით, წლიური ზრდა, %

	2020	2021		2022	
		23 სექტემბრის პროგნოზი	განახლებული პროგნოზი	23 სექტემბრის პროგნოზი	განახლებული პროგნოზი
ექსპორტი*	-12.0	+23.5	+26.5 ▲	+12.0	+12.0
ტურიზმი*	-83.4	+126.3% vs 2020/ -62.5% vs 2019	+129.2% vs 2020/ -62.0% vs 2019 ▲	+113.3% vs 2020/ -20% vs 2019	+97.5% vs 2020 / -25% vs 2019 ▼
გზავნილები*	+5.5 ¹	+24.5	+25.5 ▲	+11.0	+11.0
FDI* ²	-30.5	+10.0	+21.0 ▲	+30.0	+30.0
საქონლისა და მომსახურების იმპორტი*	-19.3	+21.0	+21.5 ▲	+18.0	+18.0
ბიუჯეტის დეფიციტი**	9.3	6.9	6.7 ▼	4.4	4.4
საბანკო კრედიტი***	+9.1	+18.0	+18.5 ▲	+13.6	+14.0 ▲
მშპ-ის ზრდა	-6.8%	+10.5%	+10.8% ▲	+6.0%	+5.5% ▼

*ზრდა ანუ დოლარში ** მშპ-თან ფარდობა, ფინანსთა სამინისტროს დაგეგმილი მაკროეკონომიკური, IMF-ის მეთოდოლოგია ***კარიდის ბოლო, მუდმივი გაცვლით კურსით. მშპ-ის პროგნოზისათვის გამოყენებულია ინფლაციით შესწორებული პერიოდის საშუალო სიხშირის ზრდა. ასევე, მშპ-ის ზრდის შეფასება ეყრდნობა შემოღონების შეფასებას რეალურ გამოსახულებაში ლარში და არა ანუ დოლარში. ამასთან, ძირითადი მაკროეკონომიკური ცვლადების ეკონომიკის ზრდაზე გეგმვლების მხრივ გამოყენებულია სხვადასხვა დაშვება

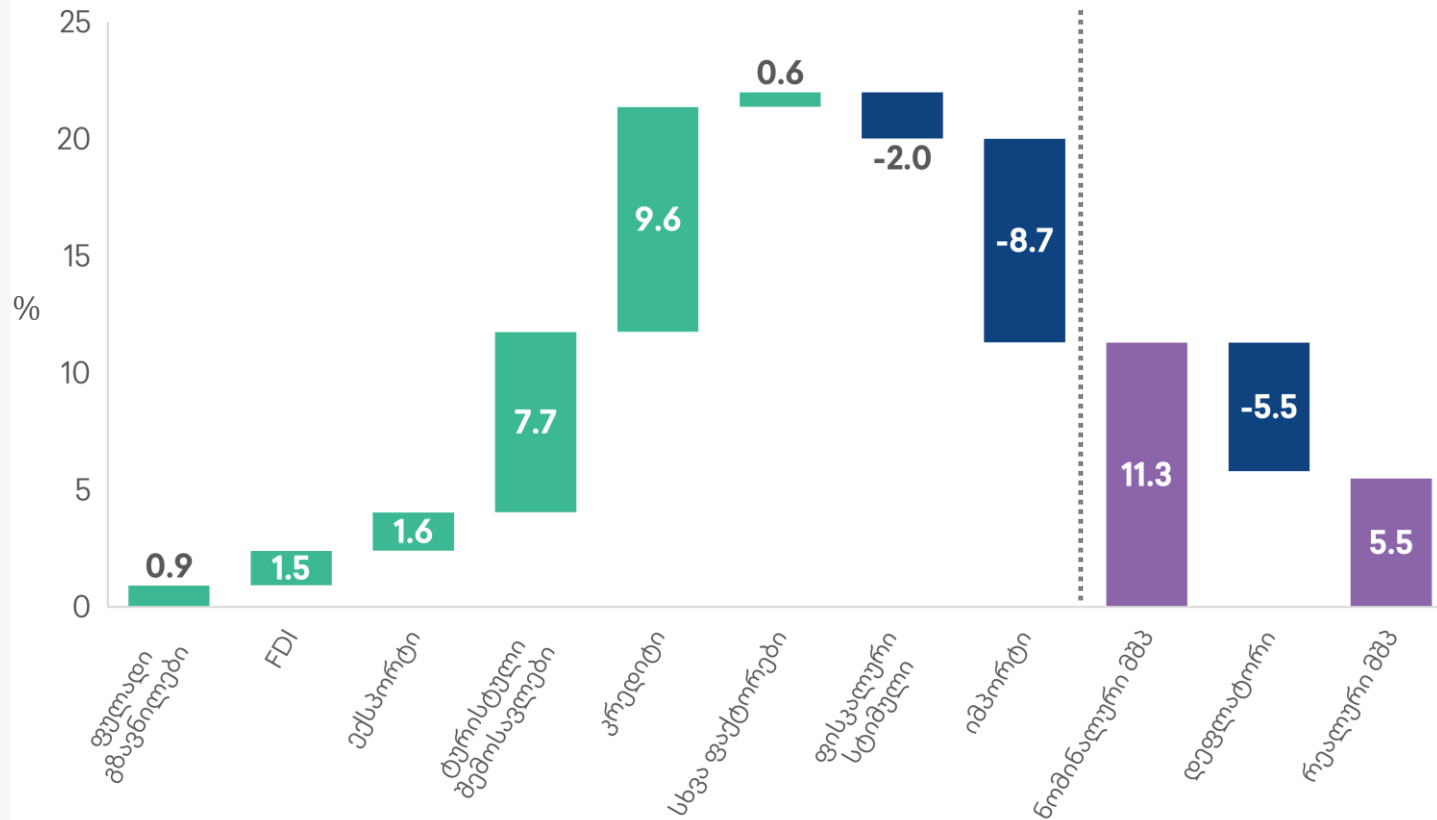
1. შესწორებულია ჩაკეტილი საფორების გამო შემცირებული ნაღდი ფულადი შემოღონების გათვალისწინებით
2. 2020 წლის მე-4 კვარტალში ინვესტიციების შემცირების მთავარი მიზეზი რაოდენობა სანარგოს რეგიონების მფლობელობაში გადასვლა იყო, რაც არ იყო დაკავშირებული ფულადი სახსრების გაღონებთან, თუმცა ინვესტიციები დაახლ. 295 მლნ. ანუ დოლარით შემცირდა. ამ კომპონენტის შესწორებით კირდაპირი ინვესტიციები 30.5%-ით დაემატა, შესწორების გარეშე კი - 52.9%-ით

მოგზაურობასთან დაკავშირებული ხარჯები მსოფლიოში (ცვლილება 2019 წელთან)



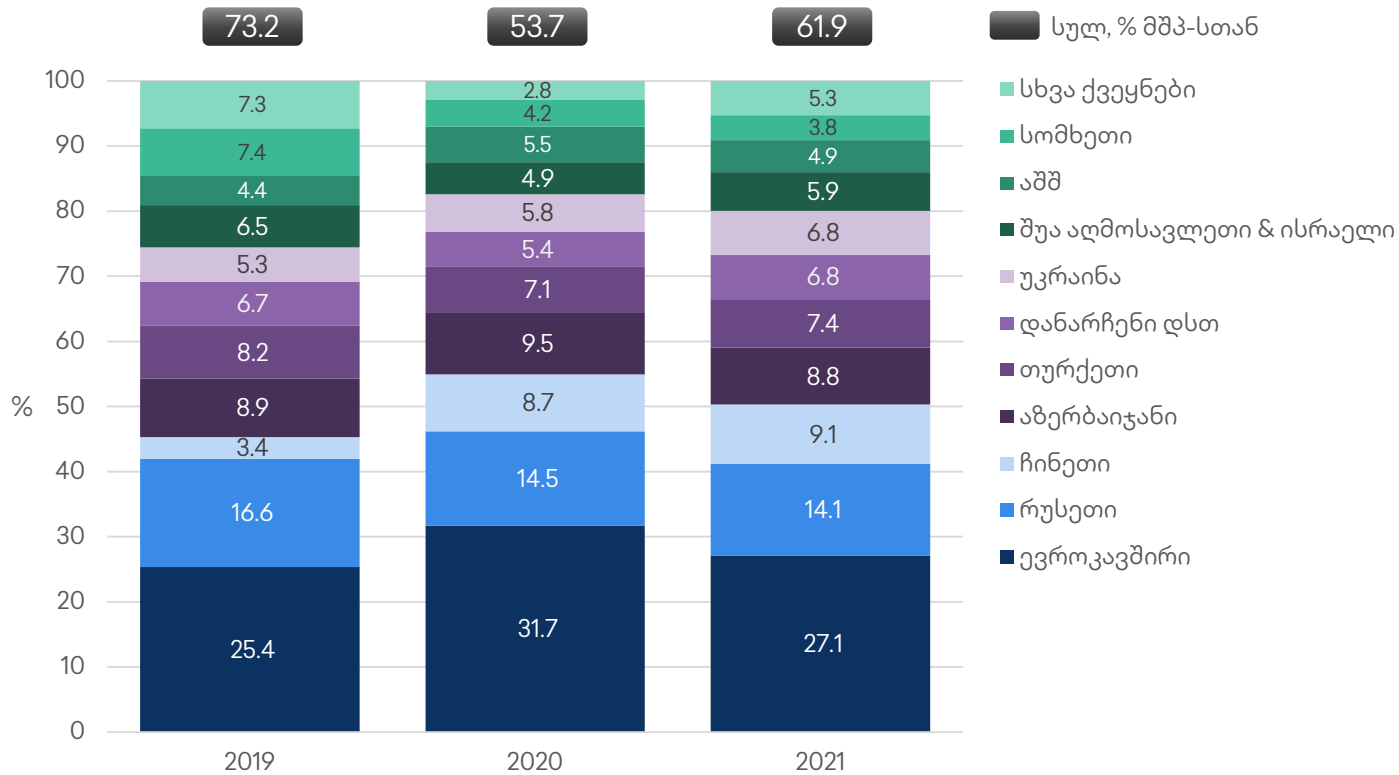
- საერთაშორისო მასშტაბით, ბიზნეს მოგზაურობის აღდგენას ყველაზე დიდი დრო დაჭირდება
- აღსანიშნავია, რომ ამ ტიპის შემოდინებების წილი საქართველოს ტურისტულ შემოდინებებში ძალზედ მცირეა. ისივე როგორც, დაბალია შედარებით დიდი დისტანციიდან ვიზიტები და მეორე მხრივ, მაღალია ღია სივრცის ტურისტული დანიშნულებები.
- მიუხედავად იმისა, რომ ვაქცინაციის ტემპი საქართველოში ჯერ კიდევ პრობლემურია, 2021 წლის ნოემბერში 2019 წლის ნოემბერში მიღებული შემოსავლის აშშ დოლარში 55.0%-იანი აღდგენა დამაიმედებელია
- უფრო ვრცლად იხილეთ თიბისი კაპიტალის [ტურიზმის მიმოხილვა](#)

2022 წლის მშპ-ის ზრდის დეკომპოზიცია



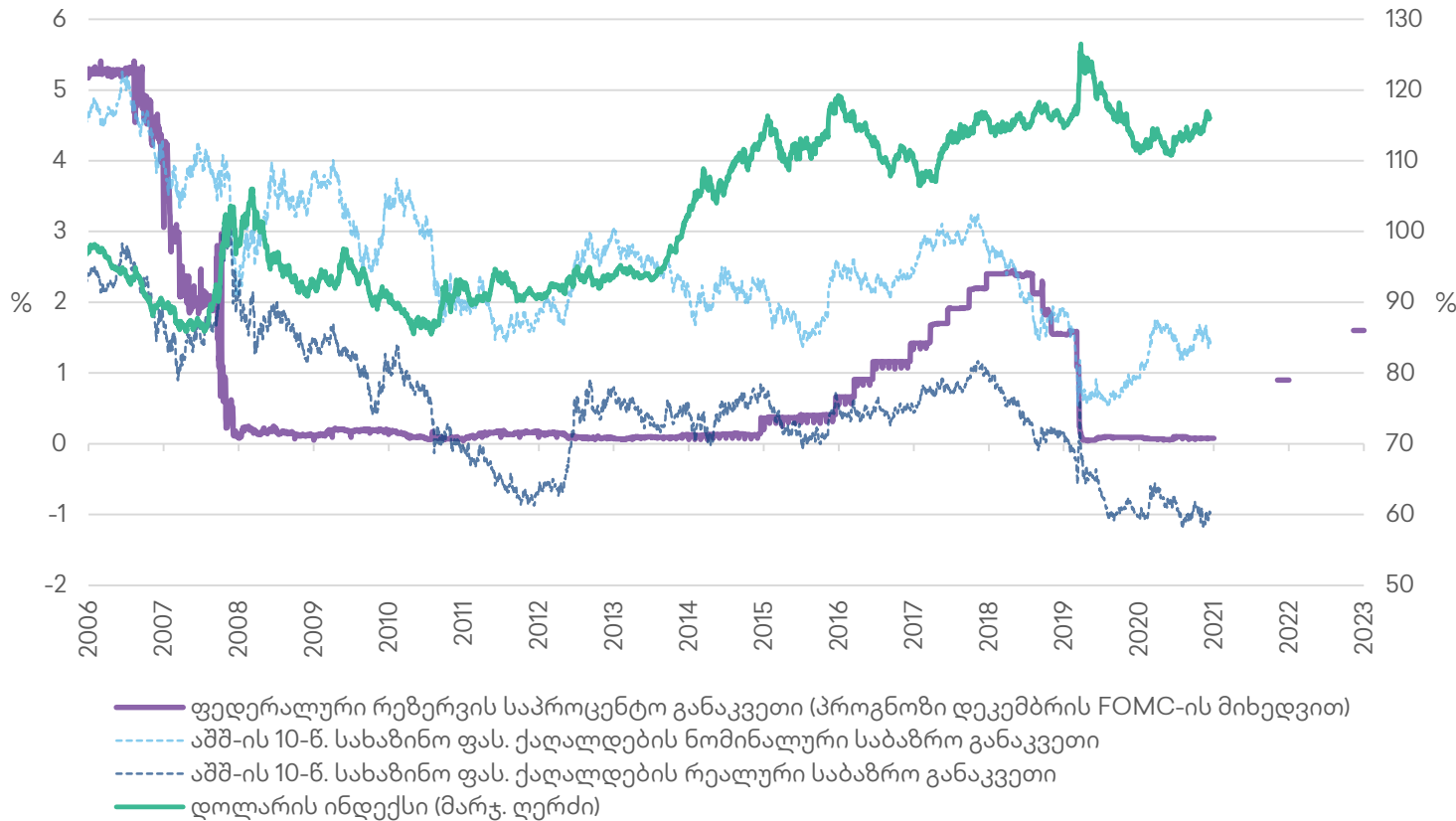
- 2021 წლის აღდგენის შემდეგ ექსპორტი და გზავნილები შედარებით დანორმალიზდება
- FDI ზრდის ტემპი მოიმატებს, ამჯერად სააქციო კაპიტალის ხარჯზე
- ზრდის ძირითადი განმსაზღვრელი ტურიზმის სექტორია
- საბანკო დაკრედიტების ნორმალიზება 2023 წელსაა მოსალოდნელი, თუმცა 2022 წელს ტურიზმის შედარებით ნელი აღდგენის პირობებში დაკრედიტების ტემპიც უფრო ზომიერი იქნება
- ფისკალური სტიმულის ზრდაზე გავლენა კვლავ უარყოფითია
- დანაზოგების გახარჯვის ეფექტი 2022 წელს გასულ წელთან შედარებით უფრო მცირე იქნება

საგარეო შემოდინებების სტრუქტურა ქვეყნების მიხედვით



- 2021 წელს შემოდინებები მშპ-სთან, ტურიზმისა და FDI-ის ჯერ კიდევ მოსალოდნელი აღდგენის ფონზე, 2019 წელთან შედარებით დაბალია
- შემოდინებები საკმაოდ დივერსიფიცირებულია, მათ შორის ევროკავშირის ყველაზე დიდი წილით
- ამასთან, საქართველო კვლავ მონყვალდა რეგიონში შესაძლო ეკონომიკური კრიზისების მიმართ
- აღსანიშნავია, რომ 2019 წელთან შედარებით მნიშვნელოვნად მომატებულია ჩინეთის წილი, ასევე, განსაკუთრებით კრიზისულ 2020 წელს, გაზრდილია ევროკავშირის წილი
- რუსეთის წილი საგარეო შემოდინებებში შემცირებულია

აშშ-ის განაკვეთები და აშშ დოლარის ინდექსი

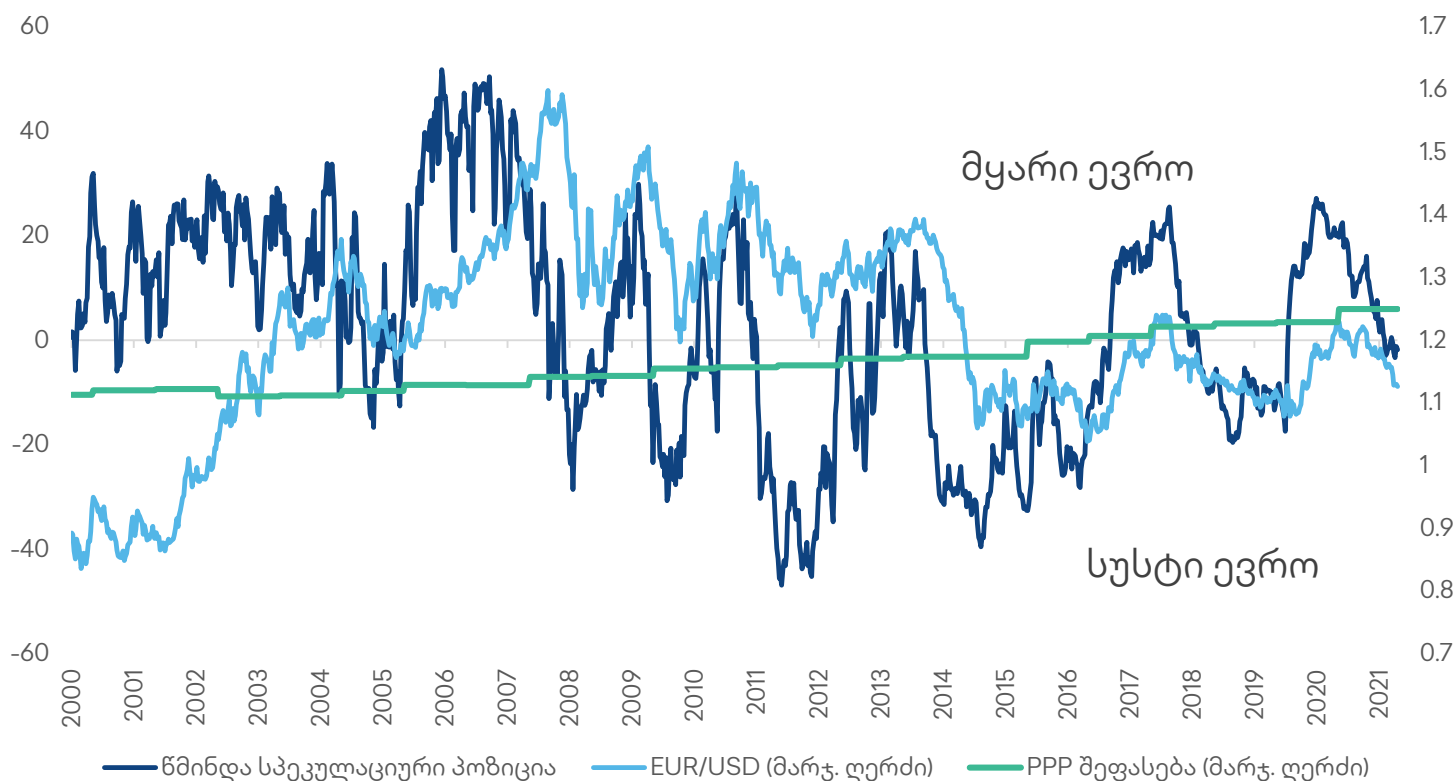


- ისტორიულად ფედერალური სარეზერვო სისტემის განაკვეთის აწევის მოლოდინი არ ნიშნავს რომ დოლარი აუცილებლად გამყარდება
- ასევე, დანარჩენი მსოფლიოს აღდგენასთან ერთად დოლარს დასუსტება ახასიათებს
- იხილეთ უფრო ვრცლად თიბისი კაპიტალის 21 დეკემბრის მაკრო მიმოხილვაში

მოკლე ვადიან პერსპექტივაში ევრო დოლართან სავარაუდოდ სუსტი იქნება, თუმცა საშუალო ვადიან პერიოდში მისი გამყარების ალბათობა მაღალია

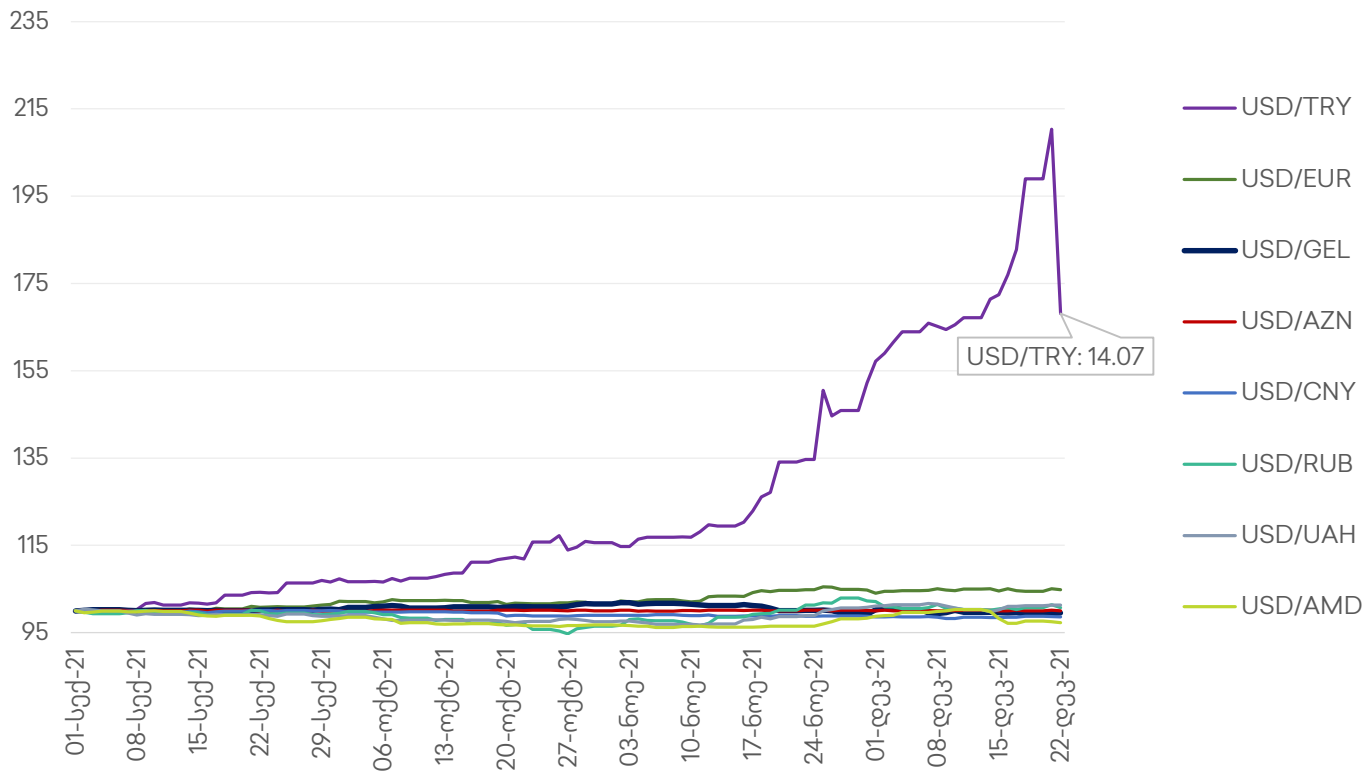


ევრო/დოლარი, ევრო/დოლარის-ის PPP შეფასება და წმინდა სპეკულაციური პოზიცია



- მოკლევადიან პერიოდში წმინდა სპეკულაციური პოზიციები, მართალია მცირედით, თუმცა ევროს კიდევ უფრო დასუსტებაზე მიუთითებს
- ამასთან, საშუალო ვადიან პერიოდში, PPP შეფასებით, ევროს გამყარებაა მოსალოდნელი
- PPP-სთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ ლარი ევროსთან მიმართებით უფრო სტაბილურია ვიდრე დოლართან
- სავალუტო რისკის აღებისას კვლავ დივერსიფიცირებაა ოპტიმალური
- ასევე, [სავალუტო კალათაში ლირისა და რუბლის დამატება](#)

საქართველოს სავაჭრო პარტნიორების სავალუტო კურსები აშშ დოლართან (1-სექ-2021 = 100)



უნდა გაუფასურდეს თუ არა ლარი ღირასთან ერთად?

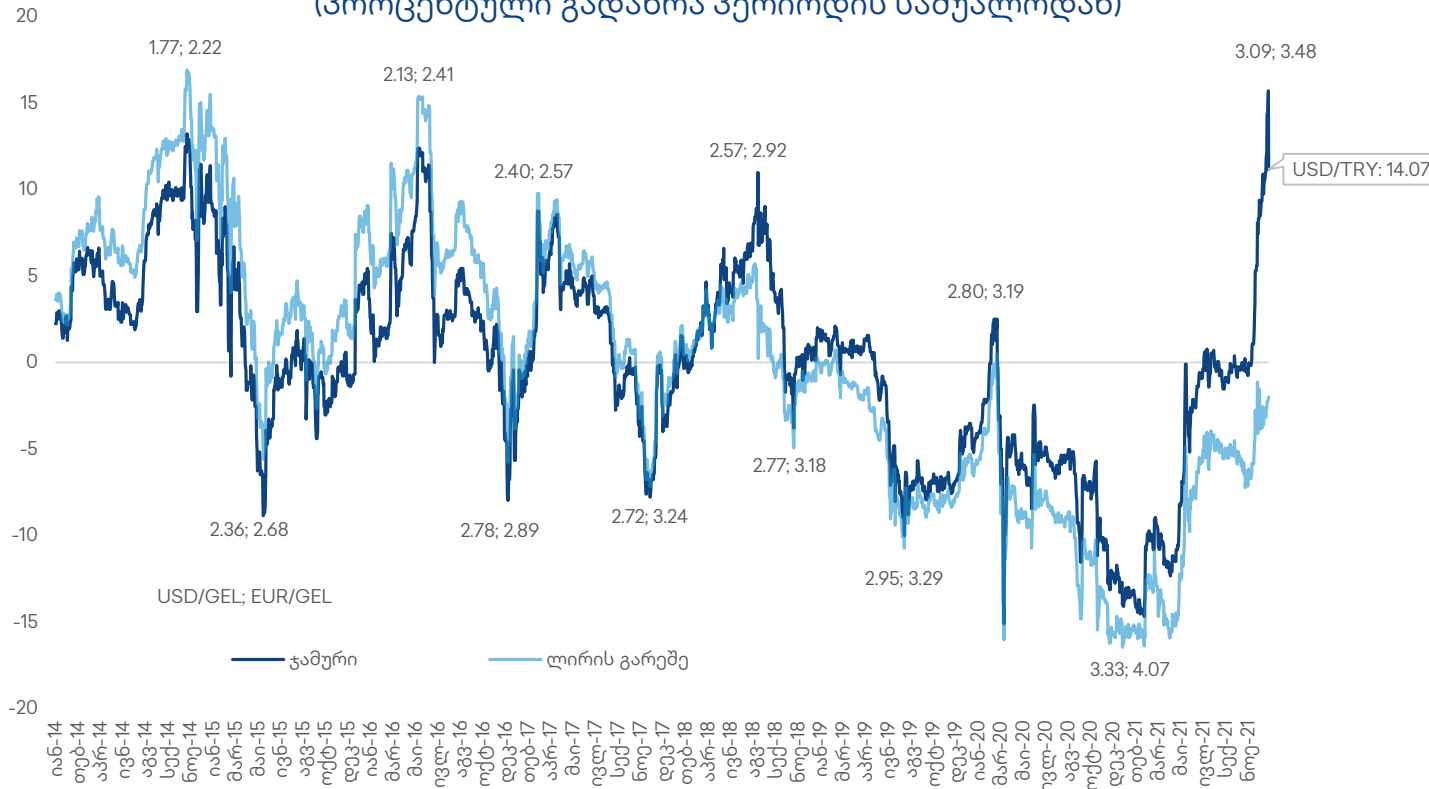
1. ლარის საშუალო კურსი სხვა ვალუტებთან მიმართებით
2. თურქეთში მაღალი ინფლაცია
3. ლარის ღირასთან მიმართებით გრძელვადიანი გამყარების ტენდენცია
4. ლარი/ღირას თურქეთთან და ჯამურ სავაჭრო ბალანსზე ზეგავლენა
5. სავაჭრო ბალანსზე ეკონომიკის ზრდის ზეგავლენა
6. დომინანტური ვალუტის პარადიგმა
7. არჩევნების შემდგომი გაუფასურების მოლოდინების ცვლილება
8. 2022 წლის შემოდინება-გადინებების ბალანსი
9. ლარის გაუფასურების ზეგავლენა ინფლაციაზე

იხილეთ ვრცლად თიბისი კაპიტალის 21 დეკემბრის მაკრო მიმოხილვაში

შენიშვნა: 21 დეკემბრის მდგომარეობით, ზრდა ნიშნავს დოლართან გაუფასურებას

ლარის რეალური ეფექტური გაცვლითი კურსი

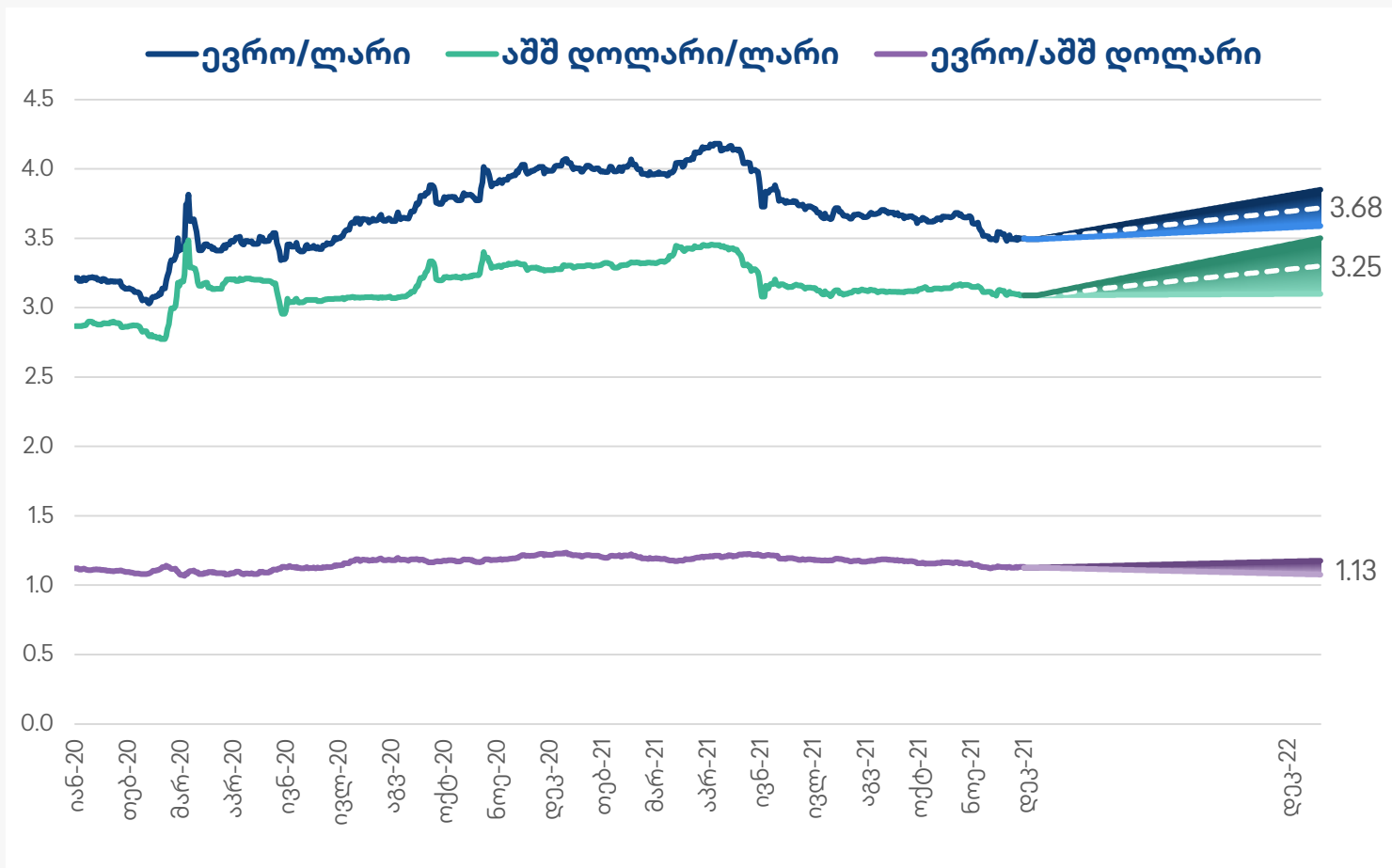
(პროცენტული გადახრა პერიოდის საშუალოდან)



- დოლარის მიმართ ძირითადად ლირისა და ასევე ნაწილობრივ ევროს დასუსტების გამო ლარის შეწონილი კურსი მის წინა წლების საშუალოს 11%-ით აღემატება
- ისტორიული დინამიკის გათვალისწინებით აღსანიშნავია რომ საშუალო კურსის კორექციის ალბათობა მაღალია. თუმცა გასათვალისწინებელია რომ წინა პერიოდებში ლირის გაუფასურება დიდ წილად ემთხვეოდა სხვა ვალუტების გაუფასურებას, განსხვავებით სადღეისოდ არსებული თურქეთის იდიოსინკრატიული შოკისა

შენიშვნა: 21 დეკემბრის მდგომარეობით, ზრდა ნიშნავს ლარის გამყარებას; USD/TRY 14.07 კურსით

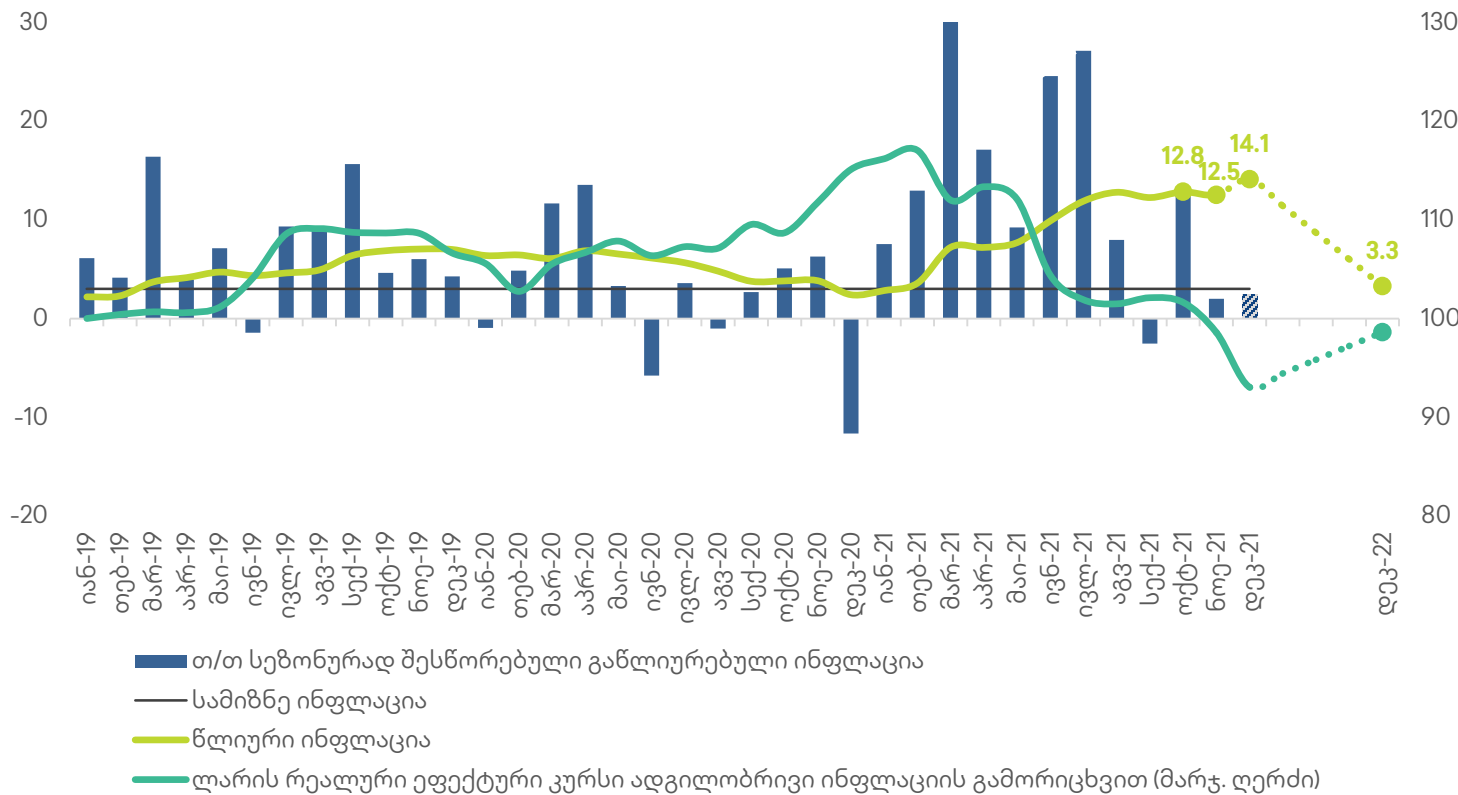
ლარის საშუალო კურსის მსგავსად, სავარაუდოდ, საბაზო სცენარი 2022 წელს ლარის ევროსთან და დოლართანაც გაუფასურებაა



- ლარის გაუფასურების ფაქტორები:**
- პანდემიის გახანგრძლივება
 - რეგიონში გეოპოლიტიკური არასტაბილურობა
 - სუსტი ევრო და თურქული ლირა
 - 2022 წლის შესაძლო დეფლაცია საქართველოში
 - Fed-ის მოსალოდნელზე სწრაფი გამკაცრება და აშშ დოლარის გაძლიერება

- ლარის გამყარების ფაქტორები:**
- ტურიზმის აღდგენა
 - ძლიერი წმინდა შემოდინებები
 - ბიუჯეტის კვლავ მაღალი საგარეო დაფინანსება
 - ვალუტიდან ლარში გაზრდილი კონვერტაციები
 - ლარი/დოლარის ისტორიულად მაღალი დიფერენციალი
 - სავალუტო სესხების გააქტიურება
 - საბანკო სექტორის ვალუტაში ჭარბი ლიკვიდობა
 - აშშ დოლარის დასუსტება
 - ლარის რეალური ეფექტური გაცვლითი კურსის გრძელვადიანი გამყარების ტენდენცია

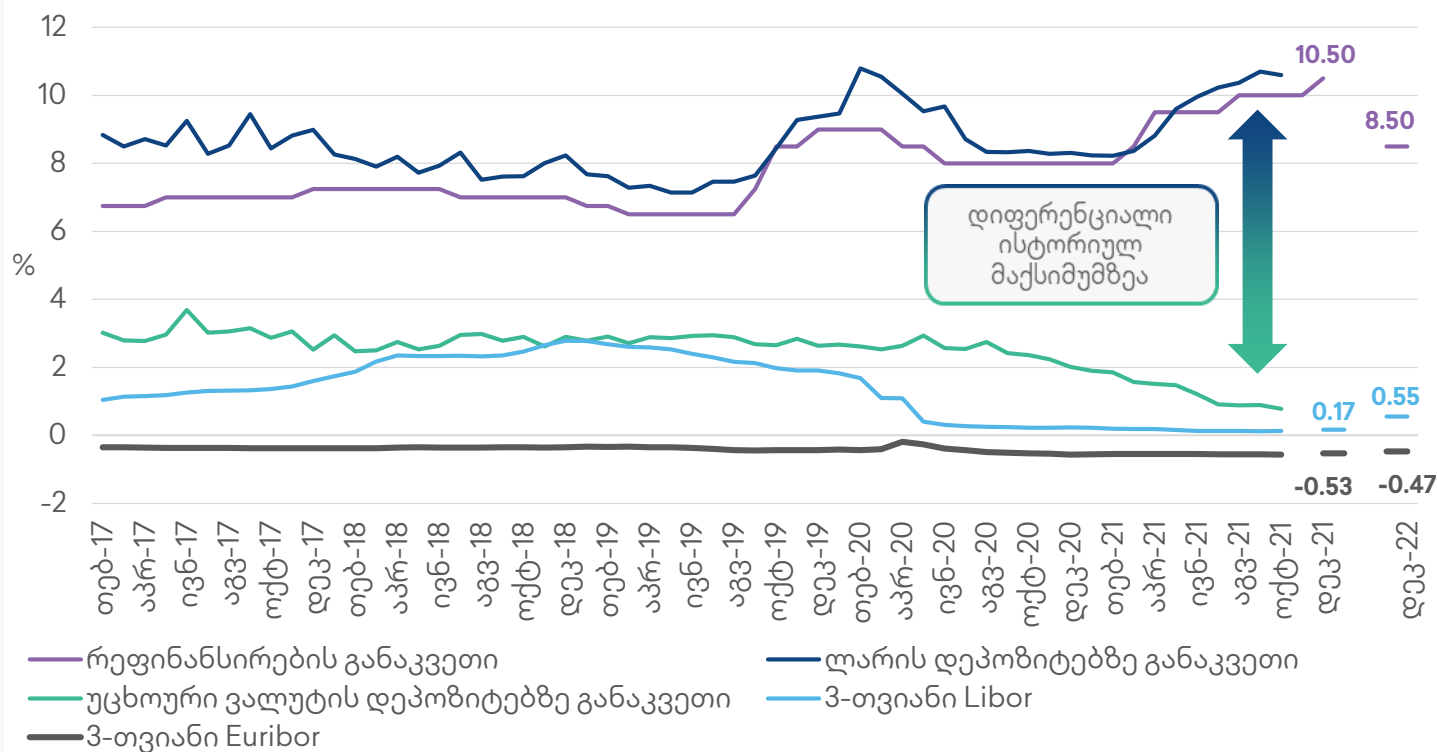
წლიური და სეზონურად შესწორებული განლიურებული თ/თ ინფლაცია (%) და ლარის REER (იან-19 = 100)



- 2021 წლის დეკემბერში წლიური ინფლაციის ჯერ კიდევ ზრდაა მოსალოდნელი მაგრამ მხოლოდ საბაზო ეფექტის გამო
 - 2022 წლისათვის კი, იმ დაშვებით, რომ:
 - ლარის საშუალო კურსი დაახლოებით 5%-ით გაუფასურდება
 - ბრენტის ნავთობის ფასი არსებული 72-დან 85 აშშ დოლარამდე აღდგება
 - სხვა სასაქონლო ფასები არსებულ დონეზე შენარჩუნდება
 - გლობალური მიწოდების ჭაჭვების შეფერხება გარკვეულწილად შემსუბუქდება
 - მომავალი წლის ზრდა, ჩვენი პროგნოზით გათვალისწინებულის მსგავსად, 5.5%-ს შეადგენს,
- 2022 წლის ბოლოს ინფლაცია სამიზნეზე ნიშნულთან ახლოს იქნება

შენიშვნა: REER-ის ზრდა ნიშნავს გაუფასურებას

საპროცენტო განაკვეთები დეპოზიტებზე უცხოური და ეროვნული ვალუტით (ნაკადები), მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი და ლიბორი



რეფინანსირების განაკვეთის შემცირების არგუმენტები:

- ინფლაციის კლება
- ტურისტული შემოსავლების აღდგენა
- ლარის კურსის მეტნაკლები სტაბილურობა

ამასთან, საქართველოში უცხოურ ვალუტაში განაკვეთების ზრდა მოსალოდნელი არ არის. ამის მიზეზებია:

- საბანკო სექტორში უცხოური ვალუტის კვლავ ჭარბი ლიკვიდობა
- გრძელვადიან პერიოდში ვალუტაში განაკვეთების სტრუქტურული კლება, რასაც [სუსტი კავშირი ჰქონდა საერთაშორისო ბაზრებზე არსებულ დინამიკასთან](#)
- ასევე, ლარიზაციის მოსალოდნელი ზრდა და ლარზე მეტი მოთხოვნა

შეჯამება და რისკები

საბაზო სცენარი 2022:



ეკონომიკური
ზრდა - 5.5%



ტურიზმის აღდგენა -
75% 2019-თან
შედარებით



ინფლაცია - 3%-იან
სამიზნე
მაჩვენებელთან
ახლოს



ლარის კურსის
დაახლოებით
5%-იანი
გაუფასურება



რეფინანსირების
განაკვეთი - 8.5%

ძირითადი გამოწვევები:



ეპიდემიოლოგიურ
ვითარებასთან
დაკავშირებული
გაურკვევლობა



აშშ დოლარის
შესაძლო
გამყარება



რეგიონში
გეოპოლიტიკური
ვითარების
გამწვავება

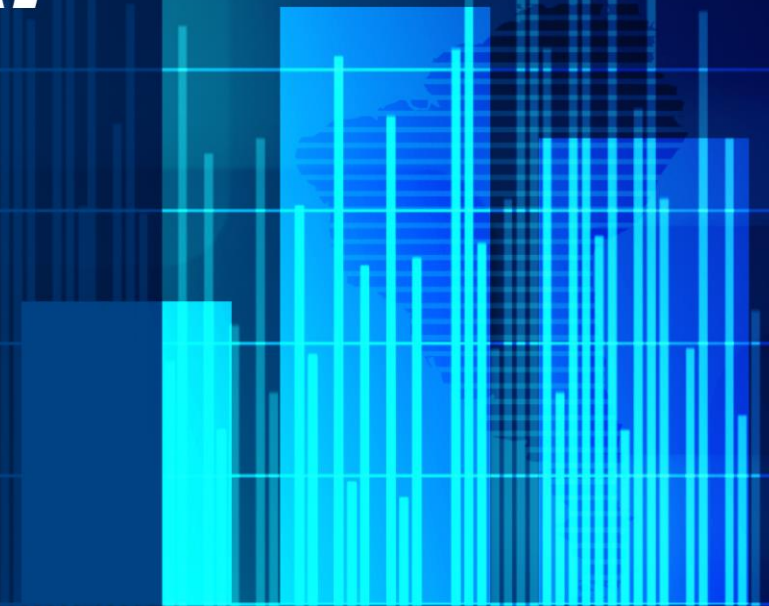


ლარის
რეკორდული
გაუფასურების
ზეგავლენა

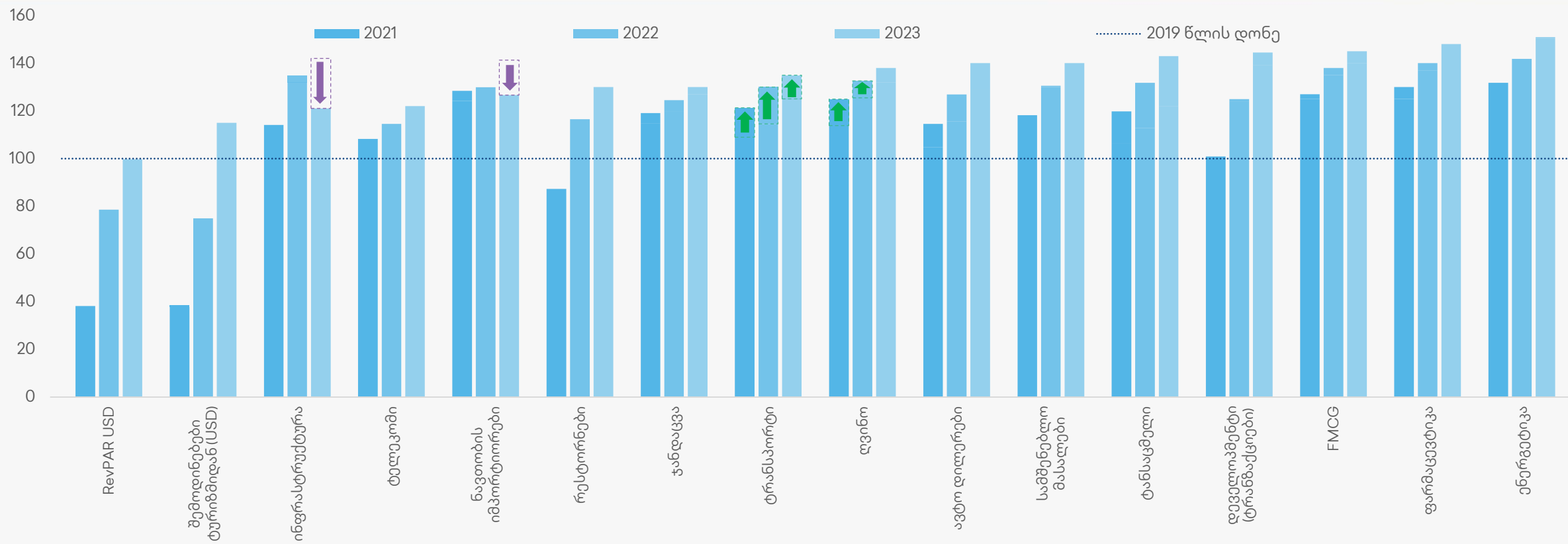


საქორუღი

მომოსილვა

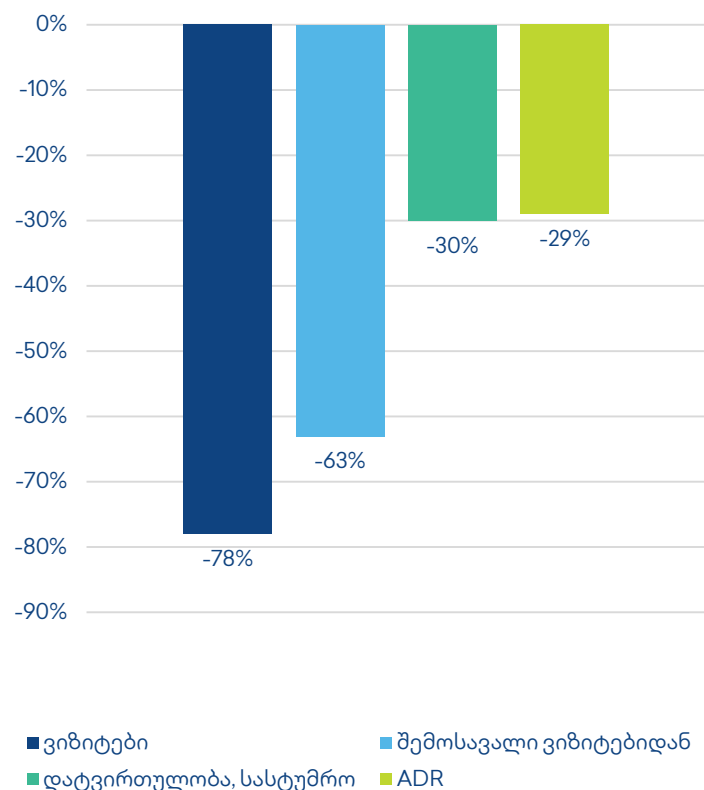


განახლებული მოლოდინების მიხედვით, მხოლოდ ტურიზმთან მჭიდროდ დაკავშირებული სექტორები ვერ გადააჭარბებს 2019 წლის შესაბამის დონეს

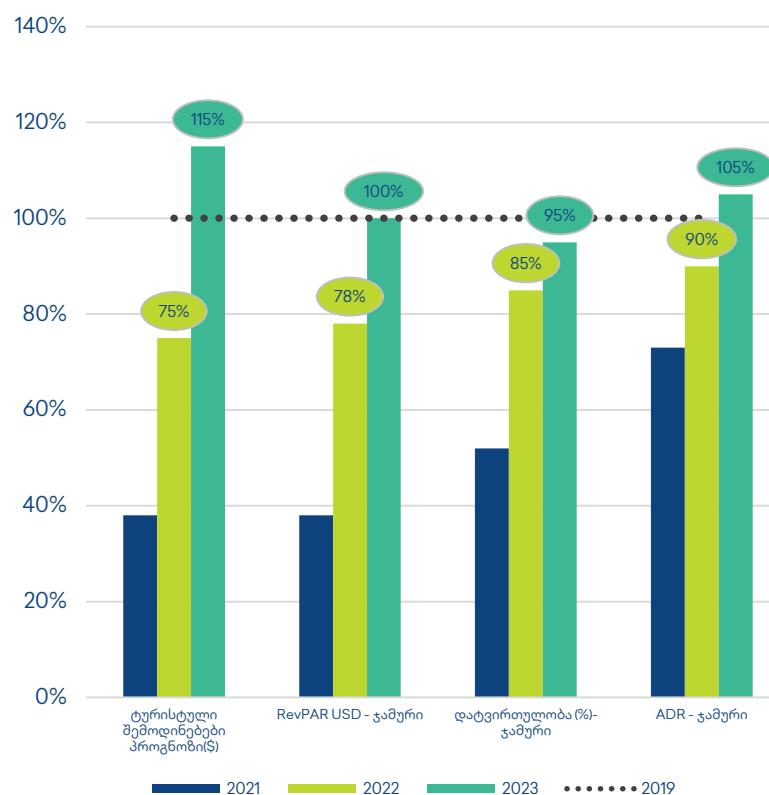


- სექტემბრის მოლოდინებთან შედარებით, **ინფრასტრუქტურაში** დაფიქსირებული მნიშვნელოვანი ცვლილება 2022 წლის ბიუჯეტის პროექტით გათვალისწინებულ კაპიტალურ დანახარჯებს უკავშირდება
- ნავთობის ფასთან დაკავშირებული გლობალური მოლოდინები შესაბამისად აისახა **ნავთობის იმპორტიორთა** ბრუნვის პროგნოზში
- მოლოდინი **ტრანსპორტის სექტორის** ბრუნვასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვნადაა გაუმჯობესებული მოსალოდნელზე უკეთესი მიმდინარე მაჩვენებლების გამო
- **ღვინისა და ალკოჰოლური სასმელების** სექტორში მაღალი ექსპორტი დადებითად აისახა ჩვენს მოლოდინებზე

აღდგენა, 2021, 11 თვე



პროგნოზი



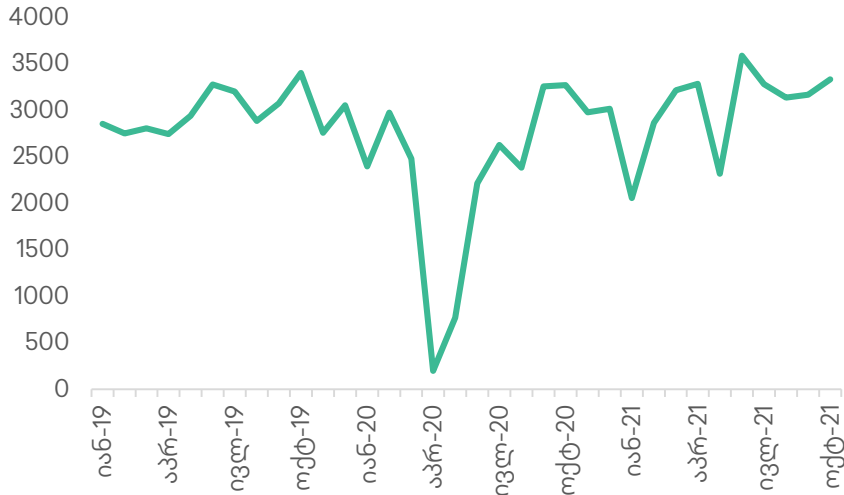
აღდგენა დამოკიდებული იქნება:

- ვაქცინაციაზე
- ახალი შტამების გავრცელებაზე
- ტურისტების შეუფერხებელ გადაადგილებაზე
- ქვეყნებს შორის კოორდინაციაზე
- საქართველოში უსაფრთხო გარემოს შექმნაზე

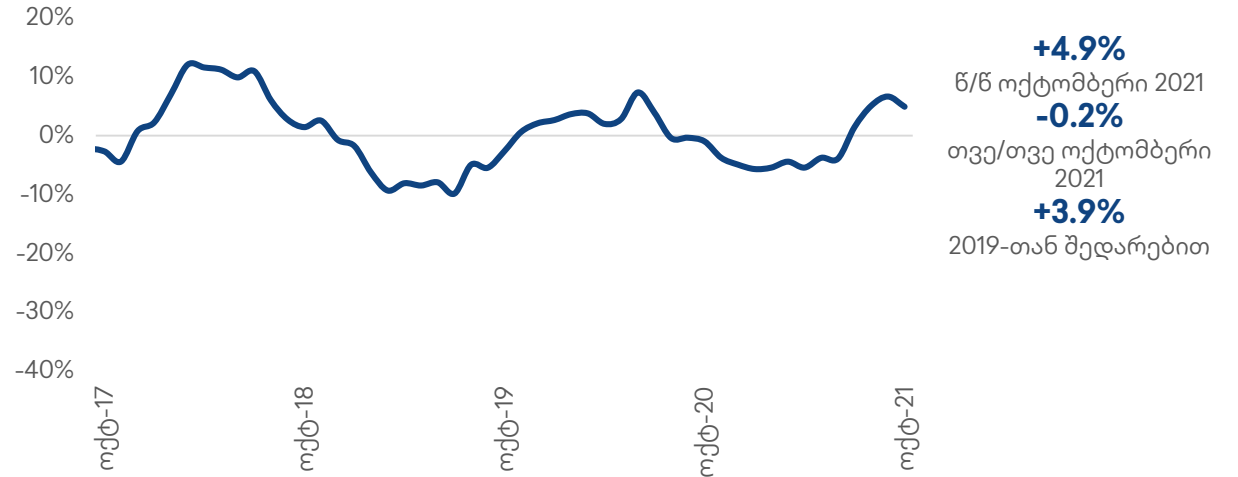
2022-ში:

- საერთაშორისო ვიზიტები რუსეთიდან სომხეთიდან ნელ აღდგენას განაგრძობს
- თურქეთიდან ვიზიტებზე შესაძლოა იმოქმედოს თურქეთის რთულმა ეკონომიკურმა ვიზიტებმა
- აზერბაიჯანიდან ვიზიტები, სავარაუდოდ, მეტად აღდგება წლის მეორე ნახევარში
- უკრაინა, ისრაელი და საუდის არაბეთი შეინარჩუნებენ ზრდის ძლიერ ტენდენციას
- შიდა ტურიზმი 2022 წელს კვლავ მნიშვნელოვან როლს შეასრულებს

ტრანზაქციების რაოდენობა - თბილისი



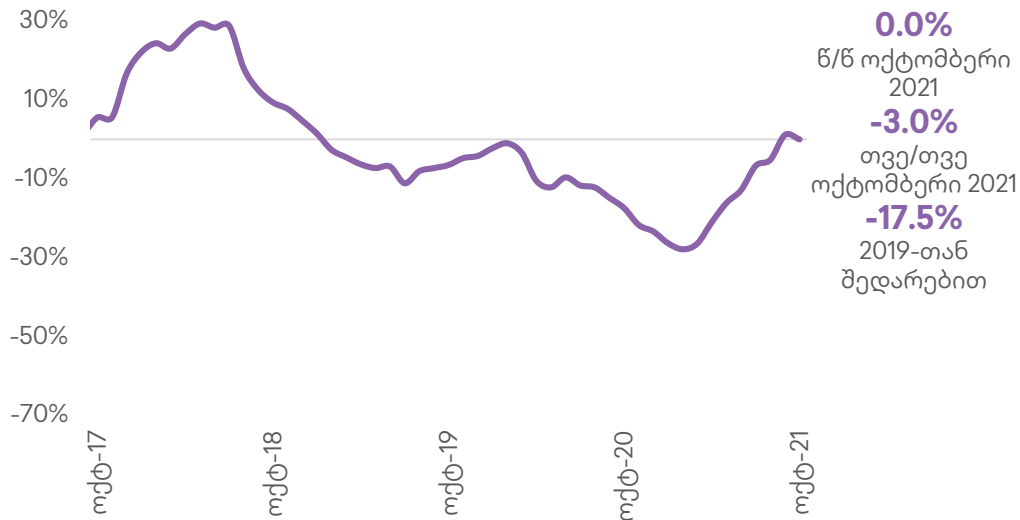
თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასი - აშშ დოლარი



- 2021 იანვარ-ოქტომბერში ტრანზაქციების რაოდენობა 1%-ით აჭარბებს 2019 წლის დონეს.
- თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასები დადებითი დინამიკით ხასიათდება.
- საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასის ზრდა შესაძლოა გამოწვეული იყოს არა მხოლოდ ბაზარზე შედარებით აღდგენილი მოთხოვნით, ასევე მშენებლობისთვის შექმნილი მასალების ზრდადი ფასით.

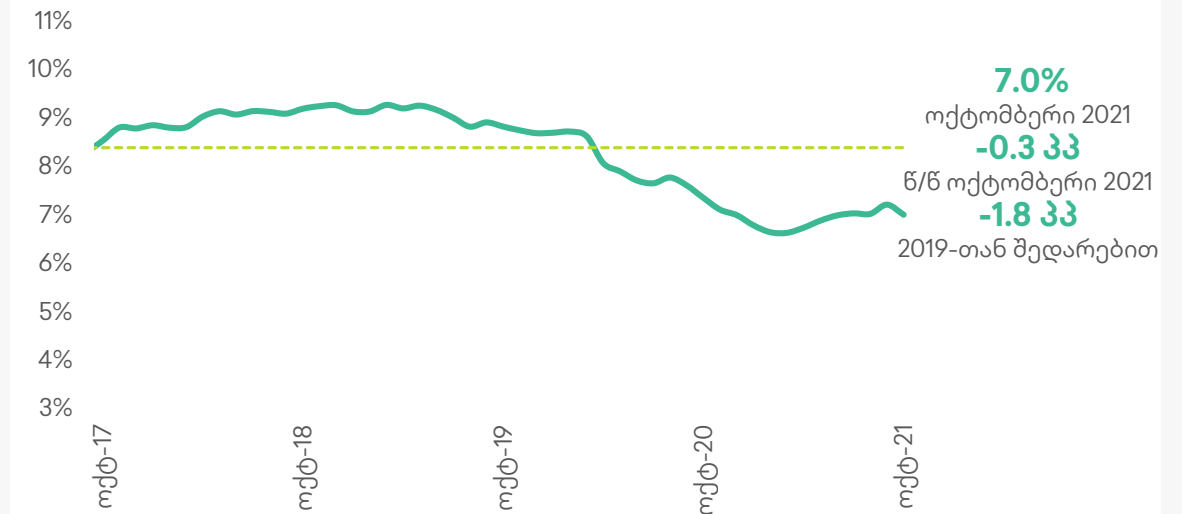
თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ქირის ფასი - აშშ დოლარი

(ცვლილება წ/წ, %)



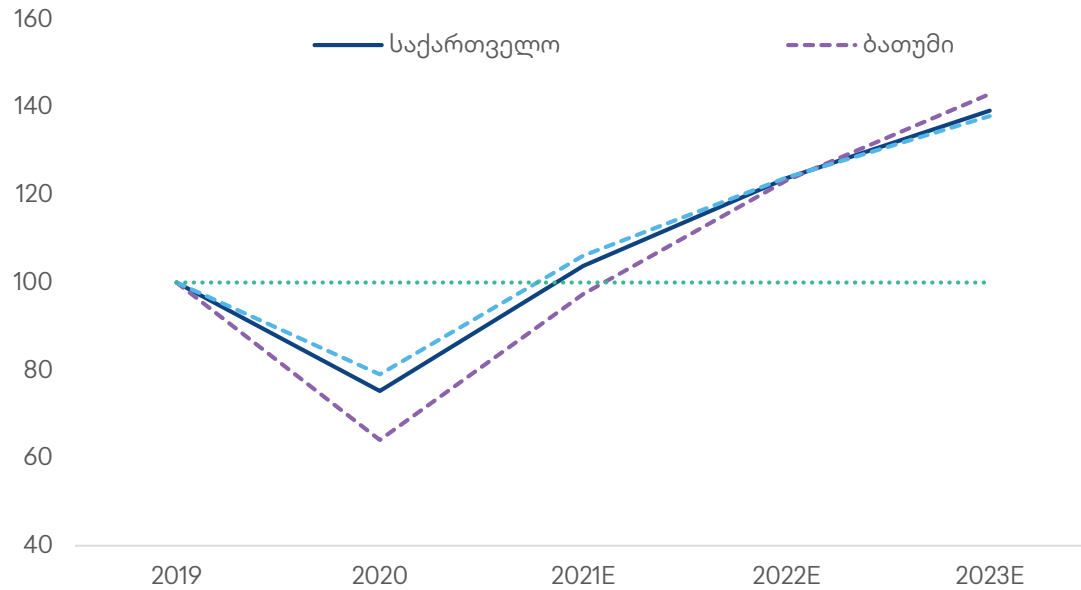
ქირისა და გასაყიდი ფასის თანაფარდობა

(%)

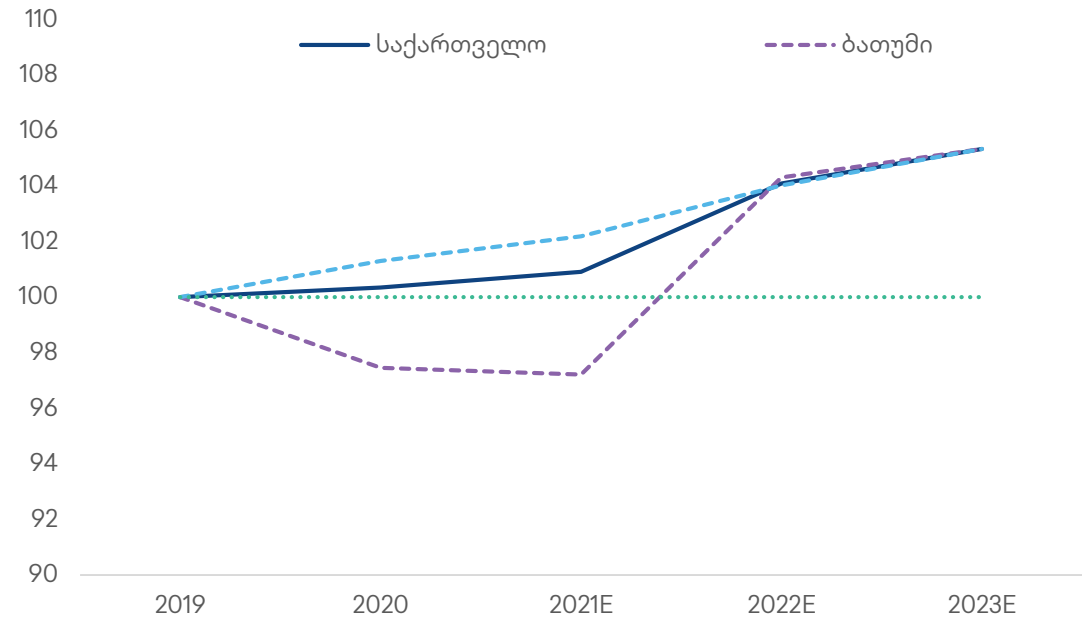


- Covid-მა ქირაზე გაცილებით უფრო მეტად იმოქმედა და მიუხედავად იმისა, რომ გარკვეული გაუმჯობესება შეინიშნება წინა წელთან მიმართებაში, 2021 წლის ოქტომბერში, ის 2019 წლის დონეს 17.5%-ით ჩამორჩება.
- ქირისა და გასაყიდი ფასის ფართობა 2020 წლის მარტიდან კვლავი ტენდენციით ხასიათდებოდა, მაგრამ ბოლო პერიოდში შედარებით სტაბილურია და 2021 წლის ოქტომბერში 7%-ს უტოლდება. ეს მაჩვენებელი გრძელვადიან საშუალოზე 1.3%-ით ნაკლებია.

ტრანზაქციების რაოდენობა



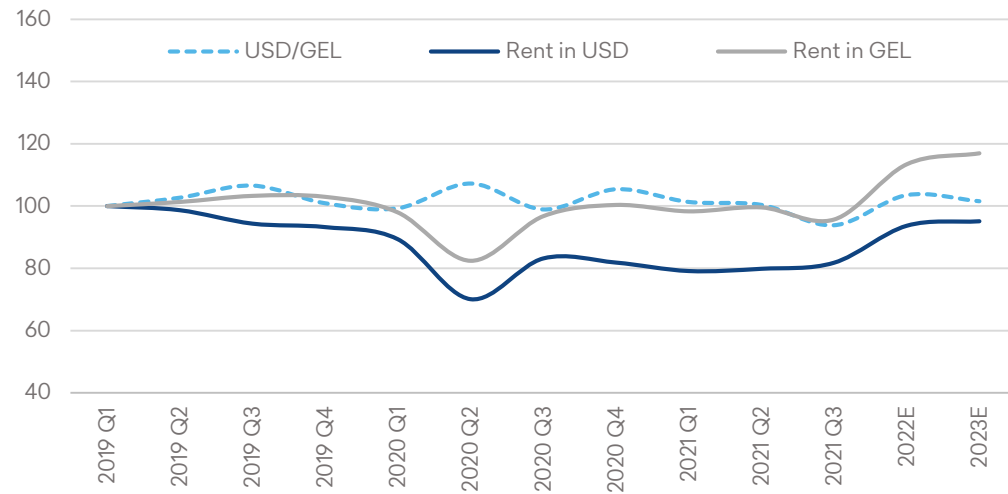
ფასი - აშშ დოლარი



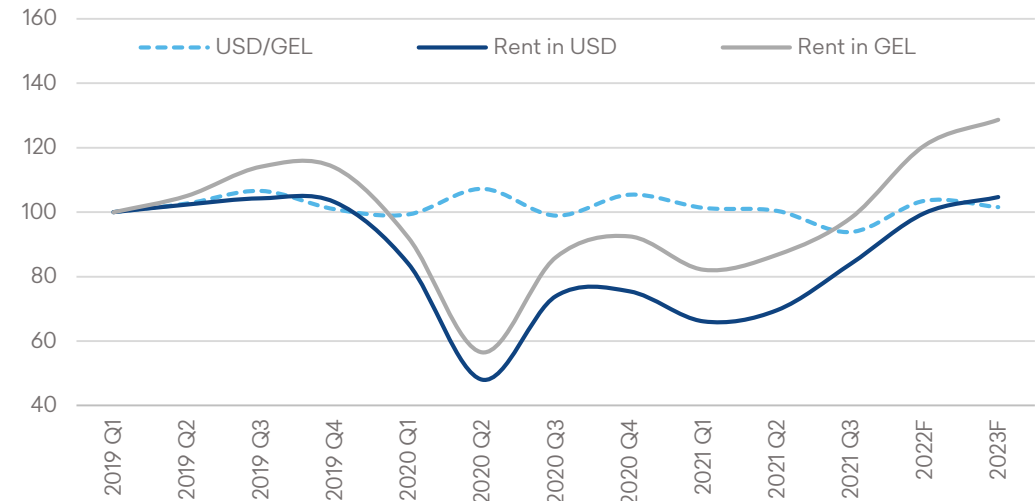
- 2021 წელს, ტრანზაქციების რაოდენობა დაახლოებით 3.8%-ით გადააჭარბებს 2019 წლის დონეს.
- 2021 წელს, ფასი მცირედით გადააჭარბებს 2019 წლის დონეს.
- ბათუმზე პანდემიამ უფრო მეტად იმოქმედა, მაგრამ 2022 წლიდან, ტრანზაქციების რაოდენობა და ფასი, ბათუმში უფრო სწრაფად აღდგება თბილისთან შედარებით.



საშუალო შენონილი იჯარა (ინდექსი) თბილისის ქუჩებში

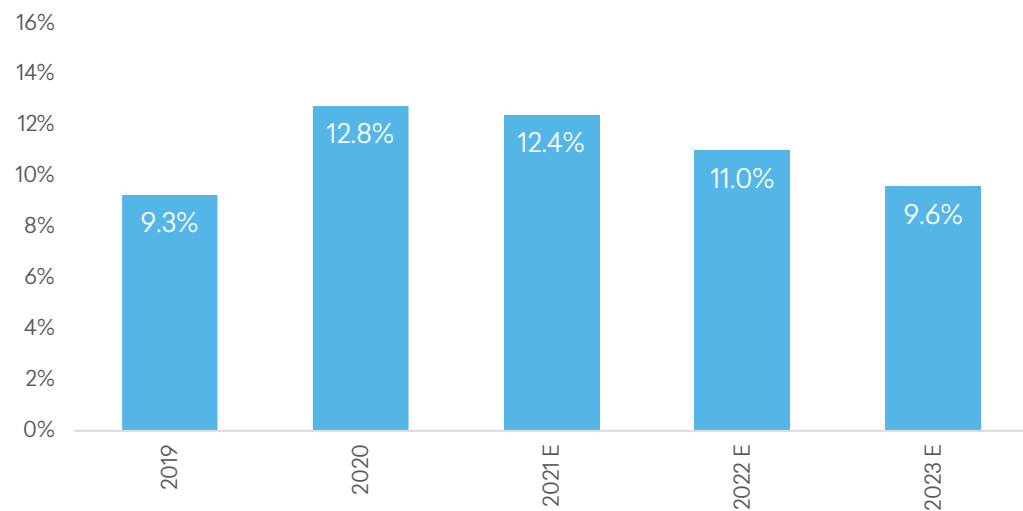


საშუალო შენონილი იჯარა (ინდექსი) თბილისის სავაჭრო ცენტრებში

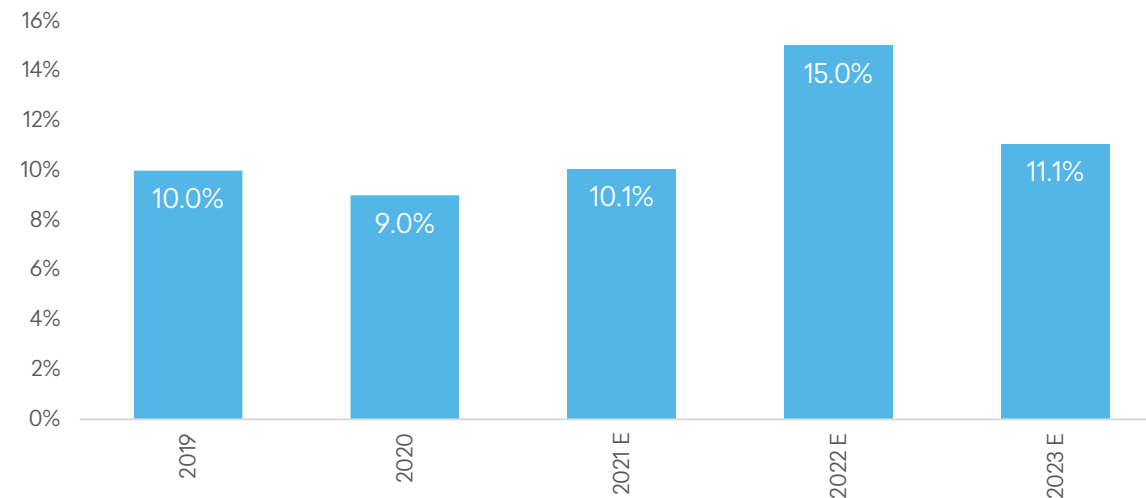


- 2021 წლის მესამე კვარტალში საშუალო შენონილი იჯარა 13%-ით ჩამოუვარდებოდა 2019 წლის იმავე მაჩვენებელს სტრიტ რითეილში, ხოლო სავაჭრო ცენტრებში 19%-ით.
- ჩვენი პროგნოზით იჯარა დოლარში სტრიტ რითეილზე 2022 და 2023 წლებში მიუახლოვდება 2019 წლის საშუალო ფასს.
- სავაჭრო ცენტრებში იჯარის ფასი სრულად აღდგება 2022 წლის ბოლოს, რაც ტენანტების ბრუნვის ზრდით იქნება განპირობებული.

ვაკანტურობის მაჩვენებელი თბილისის ქუჩებში



ვაკანტურობის მაჩვენებელი თბილისის სავაჭრო ცენტრებში



- ვაკანტურობის მაჩვენებელი უფრო მდგრადი აღმოჩნდა კრიზისის მიმართ, განსაკუთრებით სავაჭრო ცენტრებში. ეს განპირობებულია საიჯარო შეღავათებით და გრძელვადიანი საიჯარო ხელშეკრულებებით.
- ეკონომიკის აღდგენის გათვალისწინებით, თბილისის ქუჩებში მოსალოდნელია ვაკანტურობის თანდათანობით შემცირება.
- სავაჭრო ცენტრებში ვაკანტურობა გაიზრდება ბაზარზე ახალი სავაჭრო ცენტრების გახსნის გამო.
- პანდემიამ ნეგატიურად იმოქმედა თბილისის ქუჩებში სავაჭრო უძრავი ქონების ამონაგებზე. 2021 წლის მესამე კვარტალში ამონაგებმა 8.9% შეადგინა, რაც 2019 წლის მაჩვენებელთან შედარებით 2.3 პპ ნაკლებია.

სამართლებლივი შედეგები

ენამდებარე დოკუმენტი („დოკუმენტი“) მომზადებულია და გავრცელებულია შპს „თიბისი კაპიტალი“ („თიბისი კაპიტალი“) მიერ, რომელიც არის TBC Bank Group PLC-ის („ჭბუფი“) ნაწილი, მხოლოდ საინფორმაციო მიზნებისთვის და მასში ნახსენები კომპანიებისგან დამოუკიდებლად. თიბისი კაპიტალი მოქმედებს და ეწევა თავის პროფესიონალურ მომსახურებას სტაქრთვულ ტერიტორიებზე და აქვს სათანადო უფლებამოსილება მოამზადოს და გაავრცელოს დოკუმენტი საქართველოს ტერიტორიაზე. დოკუმენტში არაფერი წარმოადგენს ან შეადგენს შეთავაზებას ან მის ნაწილს ან მოწვევას შეთავაზებაზე ნებისმიერი აქტივის ან ფასიანი ქაღალდის ყიდვისთვის ან გაყიდვისთვის ან გამოყენებისთვის და დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ ქმნის საფუძველს ხელშეკრულებისთვის ან ვალდებულებებისთვის და არ შეიძლება განხილულ იქნას, როგორც რჩევა რაიმე მსგავსი ქმედების განხორციელებისთვის. რადგან დოკუმენტის გავრცელება შესაძლოა კანონით აკრძალული იყოს გარკვეულ იურისდიქციებში, პირებს, რომელთა მფლობელობაშიც აღმოჩნდება დოკუმენტი, თიბისი კაპიტალისგან მოეთხოვებათ დაიცვათ ყველა ის შეზღუდვა, რაც მოქმედებს მათ მიმართ. ვინაიდან, დოკუმენტი მიმართული ან განზრახული არ არის, პირდაპირ ან ირიბად, გავრცელებისთვის ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი პირის ან ორგანიზაციისთვის ან მათ მიერ, რომლებიც იმყოფებიან ისეთ იურისდიქციებში, სადაც ამგვარი გავრცელება, კუბლიკაცია, ხელმისაწვდომობა ან გამოყენება იქნებოდა კანონ საწინააღმდეგო ან რომელიც მოითხოვდა რეგისტრაციას ან ლიცენზირებას ამგვარი იურისდიქციებში, არც თიბისი კაპიტალი, არც ჭბუფის რომელიმე ნაწილი, და არც მათი რომელიმე დირექტორ(ები), კარტინორ(ები), თანამშრომელი(ები), დაკავშირებული კომპანიები, მრჩეველი(ები) ან აგენტ(ები) („წარმომადგენლები“) იღებენ ნებისმიერი სახის პირდაპირ ან არაპირდაპირი პასუხისმგებლობას ნებისმიერი პირის წინაშე ნებისმიერ იურისდიქციებში დოკუმენტის გამოყენებასთან, გავრცელებასთან ან ფლობასთან დაკავშირებით. დოკუმენტი არ წარმოადგენს საინვესტიციო, ბიზნეს, საგადასახადო ან/და სამართლებრივ რჩევას და არ არის გამიზნული საკრედიტო ან რაიმე სხვა შეფასების უზრუნველსაყოფად. დოკუმენტის მიმღებებს ვაკცრად მოეთხოვებათ დოკუმენტში განხილულ საკითხებთან დაკავშირებით ჩაატარონ მათი საკუთარი დამოუკიდებელი კვლევა და შეფასება. ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას მხოლოდ ინვესტიციის პირადი შეხედულებით. დოკუმენტში მოცემული ნებისმიერი ან ყველა ინფორმაცია შეიძლება შეიცვალოს გაფრთხილების გარეშე და არც თიბისი კაპიტალს, არც ჭბუფის რომელიმე ნაწილს და არც მათ რომელიმე წარმომადგენელს ეკისრებათ ნებისმიერი სახის ვალდებულება განაახლონ ან შეინარჩუნონ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია. დოკუმენტის გავრცელება, არც ერთ შემთხვევაში გულისხმობს რომ მასში მოცემული ინფორმაცია არის ზუსტი, სწორი ან/და სრული მისი მომზადების თარიღის შემდგომ ან არ მომხდარა ცვლილება შესაბამისი კომპანიების ან ნებისმიერი სხვა პირის ბიზნესში, ფინანსურ მდგომარეობაში, მოლოდინებში, საკრედიტო სანდოობაში, სტატუსში ან საქმიან ურთიერთობებში გამოსხვანებული თარიღის შემდგომ. შესაბამისად, დოკუმენტი არ უნდა იქნას განხილული, როგორც ბიზნესის, ინვესტიციების ან/და კომპანიების სრული აღწერა, რომლებიც მასშია აღწერილი და არ უნდა მოხდეს მათზე დაყრდნობა. თიბისი კაპიტალი არ იღებს ვალდებულებას განაახლოს დოკუმენტი ან გამოასწოროს მასში არსებული ნებისმიერი უზუსტობა, რაც შესაძლოა გახდეს აუკარა. დოკუმენტი შესაძლოა მოიცავდეს სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებულ განაცხადებს საოკრაციო შედეგებთან და სხვა მარკეტინგულ მიზნებს. ნებისმიერ სამომავლო შეხედულებასთან დაკავშირებული განაცხადი, რომელიც მოიცავს განაცხადს ისტორიულ ფაქტებზე დაყრდნობით განაცხადის გარდა, მოიცავს ნაცნობ და უცნობ რისკებს, მერყეობას და სხვა მნიშვნელოვან ფაქტორებს, რომლებიც თიბისი კაპიტალის კონტროლის მიღება და რომელიმე შესაძლოა ისე შეცვალონ ინვესტიციის შედეგები, ეფექტურობა ან მიღწევები რომ მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს სამომავლო შედეგებისგან, ეფექტურობისგან ან მიღწევებისგან, რომლებიც შეიძლება გამოვლინდებოდეს ასეთი სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადებიდან. ასეთი სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადები ეფუძნება მრავალ დაშვებას არსებულ და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგიებთან და სამომავლო საოკრაციო გარემოსთან დაკავშირებით. თავისი ხასიათით, სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადები მოიცავს რისკებსა და მერყეობას რადგან ისინი უკავშირდება მოვლენებს და დამოკიდებულია გარემოებებზე რომელთა სამომავლო არსებობა სათუთა. გარანდია ვერ გაიცემა, რომ დოკუმენტში არსებული სამომავლო შეხედულებებთან დაკავშირებული განაცხადები ალსრულდება. თიბისი კაპიტალი მიზნად არ ისახავს მსგავსი განაცხადები მომავალში განაახლოს. მოსაზრებები, პროგნოზები, შეფასებები ან/და განაცხადებები, რომლებიც დაკავშირებულია სამომავლო მოვლენების მოლოდინებთან ან ინვესტიციების შესაძლო შესრულებასთან, წარმოადგენს თიბისი კაპიტალის საკუთარ შეფასებას და მისთვის აშკარად ხელმისაწვდომი ინფორმაციის ინტერპრეტაციას. მესამე მხარის წყაროებიდან მიღებული ინფორმაცია მიიჩნევა სანდოდ, მაგრამ არ არსებობს ამ ინფორმაციის სისწორის ან/და სისრულის გარანდია. თიბისი კაპიტალს ან ჭბუფის ნებისმიერ ნაწილს შეიძლება ჰქონდეს ბიზნესი ან ცდილობდეს ბიზნეს-ურთიერთობის დაწყებას იმ კომპანიებთან, რომლებიც განხილულია დოკუმენტში. შესაბამისად, ინვესტირება უნდა იცოდნენ ინტერესთა კონფლიქტური კონფლიქტის შესახებ, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის ობიექტურობაზე. დაუშვებელია დოკუმენტის რეკრუდუქცია, განმეორებით გავრცელება ან გამოყენება, მთლიანად ან ნაწილობრივ. ნებისმიერი ფორმით და ნებისმიერი მიზნით, თიბისი კაპიტალის წერილობითი ნებართვის გარეშე. არც თიბისი კაპიტალი, არც ჭბუფის რომელიმე ნაწილი და არც მათი რომელიმე წარმომადგენელი ამ მხრივ არ იღებენ რაიმე სახის პასუხისმგებლობას მესამე პირის ქმედებებთან დაკავშირებით. თიბისი კაპიტალი არ გასცემს რაიმე სახის რწმუნებას, აუკარად გამოხატულს ან ნაგულისხმევს, დოკუმენტის სარგებლიანობაზე მომავალი საქმიანობის პროგნოზირების საკითხში ან რომელიმე ფასიანი ქაღალდის ან აქტივის მიმდინარე ან მომავალი დირექტივების შეფასებაში და ცალსახად უარყოფს სავაჭრო მდგომარეობის ან შესაბამისობის ყველაპირი პირობას, რაც დოკუმენტში განხილულია კონკრეტული მიზნისთვის ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი მონაცემის მიმართ. გამომდინარეობის უზღუდვის გარეშე და კანონის შესაბამისად, თიბისი კაპიტალი, ჭბუფის ნებისმიერი ნაწილი, და მათი ნებისმიერი წარმომადგენელი პასუხისმგებლობას არ იღებენ ნებისმიერ ვალდებულებაზე რაიმე სახის ზიანის ან ზარალის მიმართ, რომელიც შეიძლება პირდაპირ ან ირიბად, წარმოიქმნას დოკუმენტის ან მისი შინაარსის რაიმე გამოყენების შედეგად (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, ინფორმაციის სიზუსტესთან ან/და სისრულესთან დაკავშირებით), ან რაიმეანირად უკავშირდებოდეს დოკუმენტს ან რაიმე ქმედების ან უმოქმედობის შედეგად რომელიმე მხარის მიერ დოკუმენტის საფუძველზე.

თიბისი ჯგუფის მთავარი ეკონომისტის ოფისი

ოთარ ნადარაია

მთავარი ეკონომისტი
onadaraia@tbcbank.com.ge

ანა მჟავანაძე

უფროსი (მოვალეობის შემსრულებელი)
მაკრო-ფინანსური ანალიზის განყოფილება
anmzhavanadze@tbcbank.com.ge

ჯული ავლონაშვილი

ანალიტიკოსი
მაკრო-ფინანსური ანალიზის განყოფილება
javlokhashvili@tbcbank.com.ge

ლევან მიქელაძე

ანალიტიკოსი
მაკრო-ფინანსური ანალიზის განყოფილება
lemikeladze@tbcbank.com.ge

თიბისი კაპიტალის კვლევების გუნდი

მერი ჩაჩანიძე, CFA

მმართველი დირექტორი
mchachanidze@tbccapital.ge

ირინე კვახაძე

კვლევების უფროსი
ikvakhadze@tbccapital.ge

ანდრო თვალთაყვანილი

უფროსი ასოცირებული მკვლევარი
atvaliashvili@tbccapital.ge

გიორგი მჟავანაძე

უფროსი მკვლევარი
giomzhavanadze@tbccapital.ge

რევაზ მაისურაძე

კვლევის ანალიტიკოსი
remaisuradze@tbccapital.ge

მარიამ სურმავა

კვლევის ანალიტიკოსი
masurmava@tbccapital.ge

მაკა ქორიძე

უმცროსი კვლევის ანალიტიკოსი
mkoridze@tbccapital.ge



თიბისი კაპიტალი

www.tbccapital.ge