

პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების გავლენა ტურიზმის განვითარებაზე საქართველოში და მისი პავზირი უძრავი ქონების ბაზართან

ვახტანგ მიქაშავიძე

ეკონომიკის დოქტორი, ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ასოცირებული პროფესორი

ელ-ფოსტა: mikashavidze.vakhtang@bsu.edu.ge

ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-2094-6440>

აბსტრაქტი. თანამედროვე მსოფლიოს გლობალიზაციის პროცესში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები (პუი) მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ქვეყნის ეკონომიკური სტრუქტურის ტრანსფორმაციაში და სტრატეგიული დარგების განვითარების ხელშეწყობაში. საქართველოში ერთ-ერთ ასეთ სტრატეგიულ მიმართულებად ჩამოყალიბდა ტურიზმის სექტორი, რომელიც ბოლო ათწლეულში იქცა ქვეყნის ეკონომიკის მდგრადი განვითარების და დასაქმების ერთ-ერთ მთავარ წყაროდ. ამ კონტექსტში აქტუალური ხდება პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების გავლენის შესწავლა არა მხოლოდ ტურიზმის ინდუსტრიის ზრდაზე, არამედ მის სისტემურ კავშირზე ეკონომიკის სხვა სექტორებთან, პირველ რიგში — უძრავი ქონების ბაზართან. მიუხედავად იმისა, რომ სხვადასხვა ავტორის კვლევები ეხება ინვესტიციებს, ტურიზმის განვითარებას და უძრავი ქონების ბაზარს ცალკე, აღნიშნული საკითხის კომპლექსური შესწავლა საქართველოში შეზღუდულადაა წარმოდგენილი, რაც ჩვენი ნაშრომის მეცნიერულ სიახლესა და მნიშვნელობას განსაზღვრავს.

კვლევის მიზანია პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების გავლენის შეფასება ტურიზმის სექტორის განვითარებაზე და ამ გავლენის ურთიერთკავშირის ანალიზი უძრავი ქონების ბაზართან მიმართებით. მეთოდოლოგიური თვალსაზრისით, ნაშრომში გამოყენებულია როგორც რაოდენობრივი, ისე თვისობრივი ანალიზის მეთოდები, რომლებიც მოიცავს 2016-2024 წლების პერიოდს. კვლევისთვის გამოყენებული სტატისტიკური მონაცემები მიღებულია როგორც სახელმწიფო სტრუქტურებიდან (Geostat, NBG, GNTA და სხვ.), ასევე საზოგადოებრივი და კერძო კვლევითი ორგანიზაციების ანგარიშებიდან.

კვლევის ფარგლებში დადგინდა, რომ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარებაზე (სასტუმროები, აპარტოტელები, რეკრეაციული ობიექტები), რაც თავის მხრივ უზრუნველყოფს ტურისტული ნაკადების ზრდის დამატებით შესაძლებლობებს. ტურისტული ნაკადების ზრდასთან ერთად გაძლიერდა უძრავი ქონების ბაზარი, განსაკუთრებით საცხოვრებელი ბინების გაქირავებისა და გაყიდვის სეგმენტში. 2024 წლისთვის საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტების რაოდენობამ გადააჭარბა 5 მილიონს, ხოლო საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსმა (RPPI) 2020–2024 წლებში საშუალოდ 48%-ით მოიმატა. ამასთან, ინვესტიციების მაღალი კონცენტრაცია უძრავი ქონების სექტორში ზრდის ბაზრის გადახურებისა და სტრუქტურული დისბალანსის რისკებს.

სტატიაში გამოთქმულია მოსაზრება, რომ საქართველოში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები, ტურიზმის განვითარება და უძრავი ქონების ბაზარი ერთმანეთთან მჭიდრო კორელაციაშია, რაც ქმნის ორმხრივად განმაპირობებელ დინამიკას: ტურიზმის ზრდა ზრდის უძრავი ქონების ბაზრის საინვესტიციო მიზიდველობას, ხოლო უძრავი ქონების სექტორის გაფართოება თავის მხრივ ახალისებს უცხოური ინვესტიციების მოზიდვას და ქმნის დამატებით ეკონომიკურ შესაძლებლობებს საცხოვრებელი ბინების გაქირავებისა და აპარტოტელების სეგმენტში. კვლევის შედეგები შესაძლოა გამოყენებულ იქნას როგორც ეკონომიკური და ტურიზმის განვითარების პოლიტიკის

დაგეგმვისა და განხორციელების პროცესში, ისე კერძო ინვესტორებისთვის საინვესტიციო გადაწყვეტილებების ანალიტიკურ საფუძვლად. წარდგენილი რეკომენდაციები ფოკუსირებულია ინვესტიციების სექტორულ დივერსიფიკაციაზე, რეგიონული თანასწორობის ხელშეწყობაზე და ბაზრის მდგრად განვითარებაზე ორიენტირებულ რეგულაციურ პოლიტიკაზე.

საკვანძო სიტყვები: ტურიზმი; ინვესტიციები; უძრავი ქონება; კორელაციური ანალიზი; ორმხრივი ურთიერთკავშირი.

* * *

შესავალი. საქართველოში ტურიზმი ერთ-ერთ წამყვან სექტორად ჩამოყალიბდა, რომელიც ქვეყნის ეკონომიკის ზრდის მნიშვნელოვან მამოძრავებელ ძალად აღიქმება. 2024 წელს საქართველოში საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ განხორციელებული ვიზიტების რაოდენობამ 6,5 მილიონი შეადგინა, ხოლო შემოსავალმა საერთაშორისო მოგზაურობიდან (ტურიზმიდან) 4,4 მილიარდ აშშ დოლარს გადააჭარბა. ტურიზმის წილი ქვეყნის მთლიანი შიდა პროდუქტის დაახლოებით 7,3%-ს შეადგენს, რაც ხაზს უსვამს სექტორის ეკონომიკურ მნიშვნელობას (GNTA ა. , 2025). ამ სფეროს მდგრადი განვითარება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული საინვესტიციო კლიმატზე და, განსაკუთრებით, პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებზე (პუი). გლობალურად აღიარებულია, რომ პუი-ს მოაქვს როგორც ფინანსური რესურსი, ასევე ტექნოლოგიური ზეგავლენა, უზრუნველყოფს ტურისტული ინფრასტრუქტურის მოდერნიზაციას, სერვისების ხარისხის ამაღლებას და საერთაშორისო სტანდარტების ინტეგრაციას. ამ პროცესთან მჭიდროდაა დაკავშირებული უძრავი ქონების ბაზარიც, რომელიც ერთგვარად პასუხობს ტურისტულ აქტივობას და ინვესტიციების ნაკადს.

კვლევის მიზანია გაანალიზდეს პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების გავლენა ტურიზმის სექტორის განვითარებაზე საქართველოში და დადგინდეს მისი კავშირი უძრავი ქონების ბაზართან, მათ შორის: როგორ აისახება ტურიზმის ზრდა უძრავი ქონების ფასებისა და ბაზრის სტრუქტურის ცვლილებებზე; ინვესტიციების რა ნაწილია მიმართული უძრავი ქონების სექტორში, როგორც ტურისტული ინფრასტრუქტურის ნაწილი; არის თუ არა ორმხრივი კავშირი ინვესტიციებს, ტურიზმსა და უძრავ ქონებას შორის.

აღნიშნული კვლევის ობიექტს წარმოადგენს ტურიზმის სექტორი საქართველოში, ხოლო კვლევის საგანია პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების გავლენა ტურიზმზე და მისი კავშირი უძრავი ქონების ბაზართან.

კვლევის შედეგები შეიძლება გამოიყენოს როგორც ეკონომიკის ანალიზის სპეციალისტებმა, ისე ტურიზმის პოლიტიკის შემქმნელებმა, რათა განისაზღვროს ინვესტიციების მიმართულებები, გაუმჯობესდეს ტურისტული ინფრასტრუქტურა და დარეგულირდეს უძრავი ქონების ბაზრის ბალანსი. შედეგები ხელს შეუწყობს ეკონომიკისა და ტურიზმის სტრატეგიის შემქმნელებს სხვადასხვა სექტორებში დაფინანსებისა და რეგულირების ოპტიმალური გადაწყვეტილებების მიღებაში.

სტატიის თეორიულ საფუძველს წარმოადგენს ტურიზმის მდგრადი განვითარების ხელშეწყობა, შემოსავლების ზრდა და სექტორის მნიშვნელობის ამაღლება. გარდა ამისა, სტატიაში გამოყენებულია უცხოელი ავტორების კონცეპტუალური მოსაზრებები, რომლებიც გამოქვეყნებულია დასავლეთის ქვეყნების სამეცნიერო კრებულებში. კერძოდ, სამეცნიერო სტატიაში - “Do greenfield FDI inflows promote international tourism?” („ხელს უწყობს თუ არა გრინფილდ ტიპის (წელიდან განხორციელებული) პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების შემოღობვა საერთაშორისო ტურიზმის განვითარებას?“) ნაჩვენებია, რომ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები უძრავ ქონებაში ხელს უწყობს არამხოლოდ ეკონომიკურ ზრდას არამედ საერთაშორისო ტურიზმის ძლიერი მამოძრავებელი

ძალად გვევლინება (Sasidaran Gopalan, 2023). კვლევაში - "Tourism activity affects house price dynamics? Evidence for countries dependent on tourism" („ტურიზმის აქტივობა მოქმედებს თუ არა საცხოვრებელი ქონების ფასების დინამიკაზე? მტკიცებულებები ტურიზმზე დამოკიდებული ქვეყნების მაგალითზე“), დადგენილია, რომ საერთაშორისო ტურიზმიდან მიღებული რეალური შემოსავლების 10%-იანი ზრდა, საშუალოდ, გამოიწვევს საცხოვრებელი ბინის ფასების 2%-დან 4%-მდე ზრდას გრძელვადიან პერსპექტივაში (Martins, Tourism activity affects house price dynamics? Evidence for countries dependent on tourism, 2023). კვლევაში - "The effect of tourism activity on housing affordability" („ტურიზმის აქტივობის გავლენა საცხოვრებლის ხელმისაწვდომობაზე“), მიღებული შედეგები დამაჯერებლად ადასტურებს, რომ ტურიზმი უარყოფითად მოქმედებს ხორვატიის საცხოვრებლის ხელმისაწვდომობაზე, განსაკუთრებით კი ტურიზმის პიკური სეზონის პერიოდში (Josip Mikulić, 2021). სტატიაში - "The relationship between foreign housing investments and tourism in turkey: causality analysis" („უცხოური ინვესტიციებისა და ტურიზმის ურთიერთკავშირი თურქეთის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე: მიზეზ-შედეგობრივი ანალიზი“), დადგენილია, რომ არსებობს კავშირი უძრავ ქონებაში მიმართულ პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებსა და ტურიზმის სექტორს შორის. მიზეზ-შედეგობრივი ანალიზის მიხედვით, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები უძრავ ქონებაში გავლენას ახდენს როგორც ტურისტების რაოდენობაზე, ისე ტურიზმიდან მიღებულ შემოსავლებზე (Mustafa Şit, 2018). საერთაშორისო კვლევებში უცხოელი ავტორები ორგანიზებულად ხაზს უსვამენ პუი-ს როლს ეკონომიკის სხვადასხვა სექტორში, მათ შორის უძრავი ქონებისა და ტურიზმის სფეროში.

ამასთან, ჩვენს სტატიაში არის გამოყენებული საქართველოს უნივერსიტეტების პროფესორებისა და კვლევითი ინსტიტუტების თანამშრომლების მიერ ქართულ აკადემიურ სივრცეში გამოქვეყნებული კვლევები და მათში წარმოდგენილი მოსაზრებები კერძოდ, სტატიაში - "Investment Opportunities in Tourist Accommodation Facilities: A Case Study for Batumi" („ინვესტირების შესაძლებლობები ტურისტული განთავსების ობიექტებში: ბათუმის ქეის-სტადი“), დადგენილია, რომ ბათუმში ტურიზმის ზრდა ქმნის მნიშვნელოვან შესაძლებლობებს უძრავი ქონების ბაზრისთვის, ხოლო სწორად მერჩეული საინვესტიციო ობიექტები ინვესტორებს უყალიბებს როგორც მოკლევადიან, ისე გრძელვადიან სარგებელს (Khelashvili, 2022). სტატიაში - "Assessing the value chain impacts of the Ukraine war on the tourism industry of Georgia" („უკრაინის ომის გავლენის შეფასება საქართველოს ტურიზმის ინდუსტრიის ღირებულებათა ჯაჭვზე“), სიდრმისეულად გამოკვლეულია, თუ როგორ აისახა უკრაინის ომის შედეგები საქართველოს ტურიზმზე - განსაკუთრებით ტურისტულ ღირებულებათა ჯაჭვზე და მოკლევადიანი საცხოვრებელი ფასების დინამიკაზე (Bregadze, 2023).

მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს ინდივიდუალური კვლევები ტურიზმის, ინვესტიციებისა და უძრავი ქონების შესახებ, შედარებით ნაკლებად არის შესწავლილი მათი სისტემური ურთიერთკავშირი საქართველოს კონტექსტში. ზოგიერთი წყარო აჩვენებს ტურიზმის გავლენას უძრავი ქონების ფასებზე, თუმცა, ნაკლებია მონაცემები ამ პროცესში უცხოური ინვესტიციების როლის შესახებ.

მეთოდები. წინამდებარე კვლევა წარმოადგენს ანალიტიკურ სამუშაოს, რომელიც ემყარება 2016–2024 წლების პერიოდში საქართველოში განხორციელებული პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების, ტურისტული აქტივობისა და უძრავი ქონების ბაზრის მონაცემების შედარებით განხილვას. კვლევისთვის გამოყენებულია სხვადასხვა წყაროებიდან მიღებული სტატისტიკური და დოკუმენტური ინფორმაცია. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის (Geostat) მონაცემებზე დაყრდნობით ანალიზში გათვალისწინებულია პუი-ს სექტორების მიხედვით განაწილება, განთავსების საშუალებებით უზრუნველყოფისა და უძრავი ქონების ბაზრის ცვლილებები. საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის (GNAT) მონაცემები გამოყენებულია ტურისტული ნაკადებისა და ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების შესასწავლად. ეროვნული ბანკის (NBS) სტატისტიკა

მოიცავს უცხოური ინვესტიციების წლიურ მაჩვენებლებს, რაც დამატებით საფუძველს ქმნის ანალიტიკური დინამიკის გამოსავლენად. გლობალური ტენდენციების შესადარებლად გამოყენებულია მსოფლიო ბანკისა და მსოფლიო ტურისტული ორგანიზაციის ანგარიშები, ხოლო კონკრეტული გეოგრაფიული მაგალითების საჩვენებლად გათვალისწინებულია თბილისის და ბათუმის შემთხვევები.

კვლევის ანალიტიკური ნაწილი დაფუძნებულია კომპლექსურ მეთოდოლოგიურ ჩარჩოზე, რომელიც მოიცავს როგორც რაოდენობრივი, ისე თვისობრივი მეთოდების გამოყენებას და უზრუნველყოფს შედეგების მრავალმხრივობასა და სანდოობას. პირველ ეტაპზე გამოყენებულია **დესკრიპტიული სტატისტიკა**, რომლის ფარგლებშიც გაანალიზებულია ძირითადი მაჩვენებლების დინამიკა. კერძოდ, შეფასებულია პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოცულობა ტურიზმთან უშუალოდ ან ირიბად დაკავშირებული ეკონომიკის სექტორებში, ტურისტული ნაკადების და შემოსავლების ცვლილებები, ასევე უძრავი ქონების ფასების ტენდენციები ტურისტულად აქტიურ რეგიონებში. ანალიზისას გათვალისწინებულია საშუალო, მაქსიმალური და მინიმალური მნიშვნელობები, მათ შორის მათი გრძელვადიანი ტენდენციები.

შემდეგ ეტაპზე გამოყენებულია **კორელაციური ანალიზი**, რომლის მეშვეობითაც გამოვლენილია ურთიერთკავშირები პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებს, ტურისტულ აქტივობასა და უძრავი ქონების ფასებს შორის. აღნიშნული ურთიერთობების კვანტიფიცირება განხორციელდა Pearson-ის კორელაციური კოეფიციენტების გამოყენებით, რაც შესაძლებელს ხდის მიზეზშედეგობრივი კავშირის უფრო სიღრმისეულად გაანალიზებას.

კვლევის მნიშვნელოვან კომპონენტს წარმოადგენს **შემთხვევის ანალიზი**, რომელიც კონკრეტულ ლოკაციებს — ბათუმსა და თბილისს მოიცავს. ეს მეთოდი იძლევა შესაძლებლობას, დეტალურად შეფასდეს ინვესტიციების ზეგავლენა როგორც ტურიზმის დინამიკაზე, ისე საცხოვრებელი და კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებაზე.

დამატებით, გამოყენებულია **შინაარსობრივი ანალიზი**, რომლის ფარგლებში განხილულია სახელმწიფო სტრატეგიული დოკუმენტები, საინვესტიციო მიმოხილვები, საბანკო სექტორის კვლევები და საერთაშორისო ორგანიზაციების ანალიტიკური ანგარიშები. აღნიშნული კომპონენტი კვლევას ანიჭებს უფრო ფართო კონტექსტს, ხელს უწყობს მიღებული შედეგების ინტერპრეტაციის საფუძვლიანობას და ზრდის ანალიზის სანდოობას.

მეთოდოლოგიური თვალსაზრისით, აღსანიშნავია, რომ ჩვენს მიერ გამოყენებული მონაცემთა ბაზა გარკვეულ შემთხვევებში არასრულად არის წარმოდგენილი, რაც ართულებს როგორც დროით ქრილში სრულფასოვან შედარებას, ისე ინდივიდუალური მაჩვენებლების დინამიკის სრულად აღქმას, განსაკუთრებით პოსტპანდემური (COVID-19) პერიოდის კონტექსტში. გარდა ამისა, კვლევაში არ გამოიყენება პირველადი (ემპირიული) მეთოდები, როგორცაა გამოკითხვები ან ინტერვიუები, რაც განიხილება როგორც ერთ-ერთი არსებითი შეზღუდვა.

მსჯელობა. საქართველოში ტურიზმის განვითარების დინამიკა 2016-2024 წლებში საკმაოდ მრავალფეროვანი და საინტერესო იყო. ეს პერიოდი მოიცავს როგორც სტაბილური ზრდის, ისე კრიზისის (COVID-19 პანდემია) და შემდგომ აღდგენის ფაზებს. 2016-2019 წლების პერიოდი ტურიზმისთვის „ოქროს ხანად“ ითვლება. ამ პერიოდში ვიზიტორების რაოდენობა ყოველწლიურად დაახლოებით 15-20%-ით იზრდებოდა. 2019 წელს საქართველომ რეკორდული რაოდენობის — დაახლოებით 9,4 მლნ საერთაშორისო მოგზაური მიიღო, რომელთაგანაც 5,1 მლნ ტურისტული ვიზიტი გახლდათ, იმავე წელს მიღებულმა შემოსავლებმა 3,3 მლრდ აშშ დოლარს მიაღწია, რაც ქვეყნის ეკონომიკაში მნიშვნელოვანი წვლილის მქონე სტაბილურ მზარდ ტენდენციაზე მიუთითებს. 2019 წელს ტურიზმის წილმა ქვეყნის მთლიან შიდა პროდუქტში (მშპ) დაახლოებით 8%-ი შეადგინა. ასევე აღნიშვნის ღირსია ის ფაქტი, რომ ამ წლებში მნიშვნელოვნად განვითარდა

ტურისტული ინფრასტრუქტურა - აშენდა ახალი სასტუმროები, გაუმჯობესდა საგზაო ქსელი და გაიზარდა პირდაპირი ფრენების რაოდენობა. 2020-2021 წლები COVID-19 პანდემიის კრიზისის წლებია. 2020 წელს ტურისტების რაოდენობა 80%-მდე შემცირდა 2019 წელთან შედრებით, რამაც სექტორს უდიდესი ზარალი მიაყენა, შემოსავლებიც მკვეთრად დაეცა. 2022-2024 წლები საქართველოს ტურიზმის სექტორისთვის პანდემიის შემდგომი აღდგენისა და აღაპტაციის პერიოდი იყო. 2022 წელს საერთაშორისო მოგზაურების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, მაგრამ ჯერ კიდევ ჩამორჩებოდა 2019 წლის მონაცემებს, ამასთან მიღებულმა შემოსავლებმა 3,5 მლრდ აშშ დოლარი შეადგინა, რაც 2019 წელთან შედარებით 8%-ით ზრდას გვიჩვენებს. 2023 წელს საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტების რაოდენობამ თითქმის მიაღწია პანდემიამდელ მაჩვენებლებს და მოგზაურობიდან მიღებულმა შემოსავლებმა უკვე 26%-ით გადაჭარბა 2019 წლის შედეგს. 2024 წლის მონაცემებით, ზრდის ტენდენცია ნარჩუნდება, საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტების რაოდენობა შეადგენს 5,1 მლნ, რითაც ფაქტობრივად უტოლდება 2019 წლის შედეგს, შემოსავლები კი 4,4 მლრდ აშშ დოლარა, რაც 35%-ით მეტია 2019 წლის შედეგზე (GNTA, 2025).

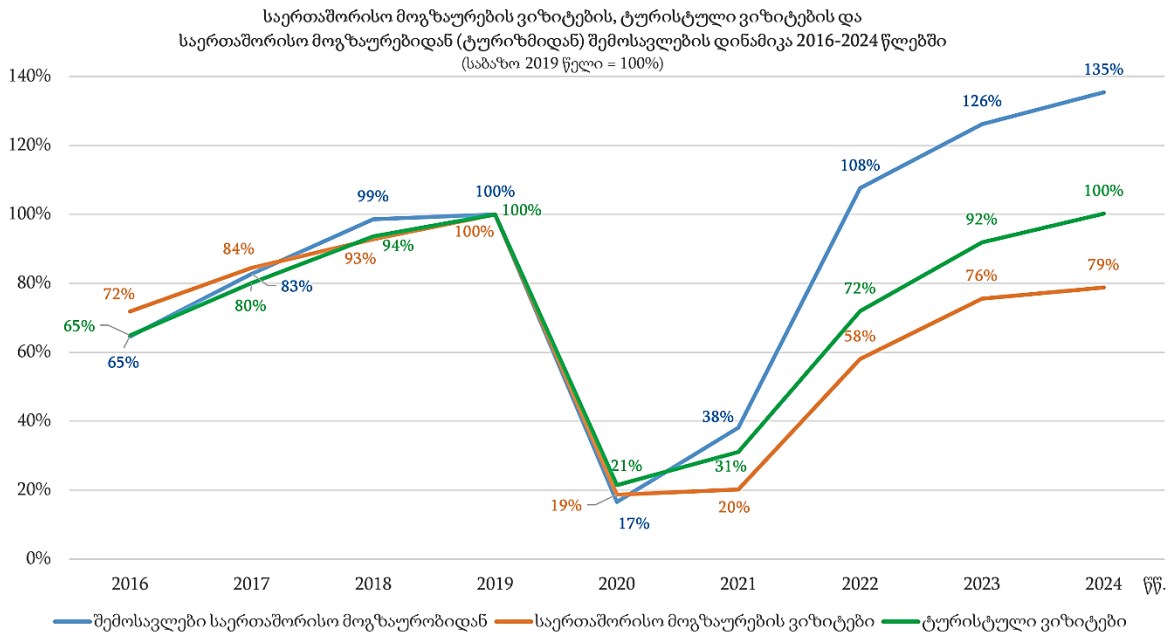
თუ დავაკვირდებით 2016-2019 წლების დინამიკას იკვეთება შემდეგი მნიშვნელოვანი ტენდენცია, საერთაშორისო მოგზაურების ვიზიტების, საერთაშორისო ტურისტების ვიზიტების და საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებული შემოსავლების რაოდენობის ყოველწლიური ზრდის ტემპი ფაქტობრივად უცვლელად ემთხვევა ერთმანეთს, ამასთან 2020-2024 წლებში გვაქვს მნიშვნელოვნად განსხვავებული სურათი. კერძოდ, მოგზაურობიდან მიღებული შემოსავლების ზრდის ტემპი პირდაპირ კორელაციაშია საერთაშორისო მოგზაურების ვიზიტებისა და საერთაშორისო ტურისტების ვიზიტების რაოდენობის ზრდის ტემპთან რაც დასტურდება მათ შორის არსებულ პროპორციულ დამოკიდებულებით. მაგალითად, საერთაშორისო მოგზაურების ვიზიტების ყოველ 1%-იან ზრდაზე, მიღებული შემოსავლების ზრდა პასუხობს 2%-ით და საერთაშორისო ტურისტების ვიზიტების პროცენტულ ზრდაზე შემოსავლები პასუხობს 1,4%-ული ზრდით (იხ. დიაგრამა 1). შედეგად, ნათლად იკვეთება ტურიზმის როგორც ეკონომიკური განვითარების ერთ-ერთი მთავარი მამოძრავებელი ძალის მნიშვნელობა, რომელიც პოზიტიურად აისახება ინვესტიციებზე და განსაკუთრებით უძრავი ქონების ბაზრის აქტივობაზე.

საქართველოში ტურიზმისა და უძრავი ქონების ბაზრის განვითარება ბოლო ათწლეულში თანმდევად მიმდინარეობს. ეს ტენდენცია განაპირობა როგორც შიდა ეკონომიკურმა ფაქტორებმა, ისე პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების ნაკადმა, რომელმაც მნიშვნელოვანი წვლილი შეიტანა ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებასა და ტურისტული სერვისების გაფართოებაში. ქვემოთ გაანალიზებულია პუი-ს გავლენა ტურიზმის სექტორზე და ამ გავლენის ურთიერთკავშირი უძრავი ქონების ბაზართან. პირობითად, მსჯელობა შეიძლება ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად: პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების, ტურიზმისა და უძრავი ქონების ბაზრის ურთიერთდამოკიდებულების ანალიზი ქმნის საფუძველს ქართულ რეალობაში არსებული შესაძლო მიზეზ-შედეგობრივი კავშირების გამოვლენისთვის.

პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების წვლილი ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარებაში წარმოჩინდება იმით, რომ პუი-ის მნიშვნელოვანი ნაწილი მიმართულია ტურისტული ინფრასტრუქტურის მშენებლობაზე: სასტუმროების, რესტორნების, აპარტოტელების და საკონფერენციო სივრცეების დაფინანსებაზე. თბილისსა და ბათუმში უცხოური ბრენდების (Radisson, Hilton, Wyndham, Marriott) გამოჩენა სწორედ ინვესტიციების შედეგია. ამავე დროს, საერთაშორისო გამოცდილების მქონე ინვესტორები საქართველოში ახალი მომსახურების სტანდარტებს ამკვიდრებენ, რაც მთლიანად აუმჯობესებს ტურისტული პროდუქტის ხარისხს. ტურიზმის განვითარების ფონზე იზრდება მოთხოვნა კომერციულ უძრავ ქონებაზე (მაგალითად, რესტორნები, კაფეები, საცალო

ვაჭრობის ობიექტები), რაც აჩენს ინვესტიციის ახალ შესაძლებლობებს არა მხოლოდ პირდაპირ ტურიზმში, არამედ მასთან დაკავშირებულ სექტორებშიც.

დიაგრამა 1.

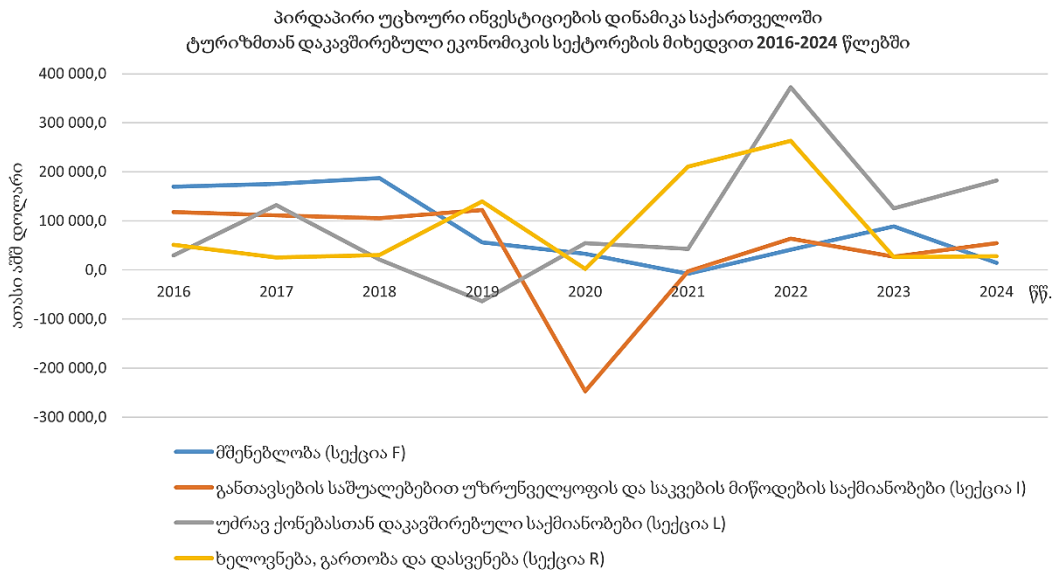


	წლები	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
საერთაშორისო მოგზაურების ვიზიტები	კაცი	6 719 975	7 902 509	8 679 544	9 357 964	1 747 110	1 881 271	5 426 903	7 072 220	7 368 149
	%	72%	84%	93%	100%	19%	20%	58%	76%	79%
შემოსავლები საერთაშორისო მოგზაურობიდან	ათ. აშშ \$	2 110 709	2 704 340	3 222 074	3 268 654	541 687	1 244 942	3 516 634	4 125 329	4 425 377
	%	65%	83%	99%	100%	17%	38%	108%	126%	135%
ტურისტული ვიზიტები	კაცი	3 297 275	4 069 354	4 756 820	5 080 478	1 087 093	1 577 463	3 652 949	4 669 467	5 091 732
	%	65%	80%	94%	100%	21%	31%	72%	92%	100%

წყარო: დიაგრამა და ცხრილი შედგენილია ავტორის მიერ, საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის მონაცემების გამოყენებით.

2016–2024 წლებში საქართველოში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების (პუი) დინამიკა ხასიათდებოდა მკვეთრად ცვალებადი ტენდენციებით. მოცემულ პერიოდში დაფიქსირდა როგორც ინვესტიციების ზრდის სტაბილური ფაზები, ასევე მნიშვნელოვნად შემცირების ეტაპები. საანალიზო პერიოდისთვის პუი-ს ყველაზე მცირე მაჩვენებელი 596 მლნ აშშ დოლარი დაფიქსირდა 2020 წელს, ხოლო 2022 წელს ყველაზე დიდი 2,224 მლრდ აშშ დოლარი (Geostat, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები, 2025). აღნიშნული მერყეობა კორელაციაშია როგორც გლობალურ ეკონომიკურ მოკვებთან (COVID-19 პანდემია, უკრაინის ომი), ასევე ქვეყნის შიდა პოლიტიკურ-ეკონომიკურ კონტექსტთან, რაც პირდაპირი გავლენას ახდენს საინვესტიციო გარემოს მდგრადობასა და პროგნოზირებაზე. რაც შეეხება ტურიზმთან უშუალოდ ან ირიბად დაკავშირებული ეკონომიკის სექტორებს, ეკონომიკური საქმიანობის სახეების კლასიფიკატორის სეკ 006-2016-ის მიხედვით (Goestat, 2025) როგორცაა, განთავსების საშუალებებით უზრუნველყოფისა და საკვების მიწოდების საქმიანობები (სექცია I), ხელოვნება, გართობა და დასვენება (სექცია R), უძრავი ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობები (სექცია L) და მშენებლობა (სექცია F), ისინი წარმოადგენენ სისტემურად მნიშვნელოვან დარგებს და ჩვენი შეხედულებით განაპირობებენ ინვესტიციების მოზიდვის ინტენსივობას. აღნიშნული სექტორების ანალიზი არა მხოლოდ ტურიზმის სექტორზე მათი პირდაპირი გავლენის დადგენის, არამედ არსებული ორმხრივი ურთიერთკავშირის გამოვლენის შესაძლებლობას იძლევა. თუ განვიხილავთ საქართველოში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების დინამიკას ტურიზმთან

დაკავშირებული ეკონომიკის სექტორების ჭრილში, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ პუი-ს ზრდის ტალღა, რომელიც საქართველოს ტურიზმის სწრაფი განვითარებით იყო განპირობებული, მოიცავდა 2016-2018 წლებს. 2019-2020 წლები გლობალურ ეკონომიკურ შოკებთან ბრძოლა იყო (COVID-19), რამაც გამოიწვია პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მკვეთრი შემცირება. პუი-ს ნაწილობრივი აღდგენა, განსაკუთრებით უძრავი ქონებისა და მშენებლობის მიმართულებით მოხდა 2021-2022 წლებში. 2023-2024 წლები გვიჩვენებს განახლებულ ზრდას, სადაც უცხოური ინვესტიციების დიდი ნაწილი უძრავი ქონებისა და სასტუმრო ინფრასტრუქტურაში მიემართება. ასე მაგალითად, განთავსების საშუალებებით უზრუნველყოფისა და საკვების მიწოდების საქმიანობების სექტორში (სექცია I) 2019 წელს პუი-ს მნიშვნელოვანი 16%-იანი ზრდა დაფიქსირდა წინა წელთან შედარებით, რამაც შეადგინა 122,7 მლნ აშშ დოლარი რაც დაკავშირებული იყო 2016-2019 წლების ტურიზმის ბუმთან. 2020 წელს COVID-19 პანდემიამ ყველაზე მძიმედ სწორედ ეს სექტორი დააზარალა, ინვესტიციები წინა წელთან შედარებით 301%-ით შემცირდა, ვარდნამ შეადგინა -246,9 მლნ აშშ დოლარი. 2021 წლიდან აღდგენის პროცესი დაიწყო და 2024 წლისთვის 54,9 მლნ აშშ დოლარის მიაღწია, თუმცა 2019 წლის მაჩვენებლებს ჯერ კიდევ მნიშვნელოვნად ჩამორჩება. საანალიზო პერიოდში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების დინამიკა მზარდი ტენდენციით ხასიათდებოდა ხელოვნების, გართობის და დასვენების სექტორში (სექცია R), სადაც ძირითადი აქცენტი გაკეთდა კაზინოების, გასართობ კომპლექსების და ტურისტულ ინფრასტრუქტურის განვითარებაზე. უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების სექტორში (სექცია L) პუი-ს განვითარება მკვეთრად ცვალებადი ტენდენციებით ხასიათდებოდა. მაგალითად, 2019 წლისთვის ინვესტიციები წინა წელთან შედარებით 398%-ით შემცირდა, ვარდნამ აბსოლუტურ მაჩვენებელში -63,6 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა (COVID-19 პანდემიის გავლენა). 2020 წლიდან სექტორმა აღდგენა დაიწყო და 2022 წლისთვის 372,6 მლნ აშშ დოლარის მიაღწია, რაც საანალიზო პერიოდის ისტორიულ მაქსიმუმს წარმოადგენს. პუი-ს აღნიშნული შედეგი უკავშირდება უცხოელი ინვესტორების მხრიდან ბინების, აპარტოტელებისა და კომერციული ფართების შეძენას, რაც გახდა უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მამოძრავებელი ძალა და რაც დაკავშირებულია გლობალურ ეკონომიკურ შოკთან (უკრაინის ომი). უძრავი ქონების ბაზარი ხშირად ითვლება „უსაფრთხო თავშესაფრად“ უცხოელი ინვესტორებისთვის, განსაკუთრებით გლობალური კრიზისების ფონზე, რაც აისახა პუი-ს 2024 წლის მაჩვენებელში — ზრდამ წინა წელთან შედარებით 44,5% გვიჩვენა და აბსოლუტურ მაჩვენებელში 182 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა. მშენებლობის სექტორში (სექცია F) 2016–2018 წლებში დაფიქსირდა პუი-ს 10%-იანი სტაბილური ზრდა, რაც გამოწვეული იყო სასტუმროებისა და ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებით. 2019-2021 წლებში, COVID-19 პანდემიის გამო, პუი-ს 114%-იანი მკვეთრი ვარდნა გვქონდა, რაც გამოიხატა -7,9 მლნ აშშ დოლარის აბსოლუტურ მაჩვენებელში. 2022–2024 წლებში მშენებლობაში კვლავ მოიმატა ინვესტიციებმა, განსაკუთრებით ბათუმსა და თბილისში, სადაც სასტუმროების, აპარტოტელებისა და ბინების მშენებლობა აქტიურ ფაზაშია. ასე მაგალითად, 2023 წლისთვის პუი-ს აბსოლუტურმა მაჩვენებელმა მშენებლობის სექტორში 88,7 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა, რაც წინა წელთან შედარებით 114%-იანი ზრდას ნიშნავს (იხ. დიაგრამა 2).



წლები	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
სულ პუი	1 654 009,5	1 990 526,4	1 350 608,2	1 367 795,3	596 151,4	1 264 891,2	2 224 195,6	1 928 462,4	1 569 271,7
მათ შორის ტურიზმთან დაკავშირებული ეკონომიკის სექტორები, ეკონომიკური საქმიანობის სახეების კლასიფიკატორის სეკ 006-2016-ის მიხედვით:									
მშენებლობა (სექცია F)	170 245,2	176 115,7	187 349,1	56 482,0	32 834,5	-7 905,7	41 409,9	88 694,5	14 635,3
განთავსების საშუალებებით უზრუნველყოფის და საკვების მიწოდების საქმიანობები (სექცია I)	118 133,1	111 437,2	106 032,1	122 703,1	-246 854,9	-2 986,5	64 026,0	27 075,0	54 914,0
უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობები (სექცია L)	29 624,0	132 375,0	21 332,9	-63 631,4	54 457,3	43 076,6	372 586,2	125 911,2	181 994,1
ხელოვნება, გართობა და დასვენება (სექცია R)	51 713,6	25 280,3	30 764,5	140 120,0	2 467,5	210 987,2	263 090,3	26 406,7	27 989,1

წყარო: დიაგრამა და ცხრილი შედგენილია ავტორის მიერ, საქსტატის მონაცემების გამოყენებით.

საერთო ჯამში, ტურიზმთან დაკავშირებული სექტორებისთვის პუი მჭიდროდ არის დამოკიდებული გლობალურ და შიდა ეკონომიკურ ფაქტორებზე, ხოლო უძრავი ქონება და მშენებლობა ჩამოყალიბდა როგორც უცხოელი ინვესტორებისთვის ერთ-ერთი ყველაზე მიმზიდველი მიმართულება, განსაკუთრებით კრიზისულ პირობებში.

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის ანალიზი, ასახავს როგორც გრძელვადიან, ისე მოკლევადიან ტენდენციებს. კვლევა ეფუძნება საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსებს (RPPI), ტრანზაქციების (გაყიდვების) რაოდენობასა და უძრავი ქონების ქირის ბაზრის დინამიკას. უძრავი ქონების ბაზრის განვითარება საქართველოში მჭიდროდ უკავშირდება როგორც შიდა საკრედიტო პოლიტიკას, ისე საერთაშორისო ინვესტიციებისა და ტურიზმის დინამიკას. კვლევის საბაზო 2019 წლისთვის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მოცულობა საქართველოში 2,4 მლრდ აშშ დოლარს შეადგენდა, ხოლო საცხოვრებელი უძრავი ქონების შეწონილი გასაყიდი ფასი 1 კვ.მ-ზე თბილისსა და ბათუმში შესაბამისად 802 და 848 აშშ დოლარი იყო. 2020 წლისთვის, COVID-19 პანდემიის გავლენის შედეგად, სურათი მნიშვნელოვნად შეიცვალა და უძრავი ქონების ბაზრის მოცულობა 2019 წელთან შედარებით 23%-ით შემცირდა, რამაც აბსოლუტურ მაჩვენებელში 1,8 მლრდ აშშ დოლარი შეადგინა. ასევე მნიშვნელოვნად შემცირდა საცხოვრებელი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გაყიდვების რაოდენობა - თბილისში 22%-ით და ბათუმში 30%-ით. საცხოვრებელი

უძრავ ქონების გასაყიდი ფასის დინამიკის ანალიზი მიუთითებს, რომ როგორც თბილისში, ისე ბათუმში 2020–2021 წლებში ფასები 1 კვ.მ-ზე პრაქტიკულად უცვლელი დარჩა, რაც აღნიშნულ პერიოდში ბაზარზე სტაგნაციურ ტენდენციების არსებობაზე მეტყველებს. 2022 წელს საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის აქტივობამ მკვეთრი ზრდა განიცადა, რაც 2019 წელთან შედარებით 53%-იან ზრდაში აისახა და შეადგინა 3,6 მლრდ აშშ დოლარი. აღნიშნული ტენდენცია განპირობებული იყო როგორც ძლიერი ადგილობრივი მოთხოვნით, ასევე მიგრაციული პროცესების გაძლიერებით. მაღალი ზრდის დინამიკა შეინიშნებოდა როგორც ქვეყნის მასშტაბით, ისე განსაკუთრებით თბილისში და ბათუმში. სტატისტიკური მონაცემებით, 2022 წელს ტრანზაქციების რაოდენობა მკვეთრად გაიზარდა საბაზო 2019 წელთან შედარებით: თბილისში — 22%-ით და შეადგინა 40,8 ათასი ერთეულ, ხოლო ბათუმში — 39%-ით და შეადგინა 16,6 ათასი ერთეულ. რაც შეეხება საცხოვრებელი უძრავ ქონების ფასის 1 კვ.მ-ზე, აქაც გვაქვს ზრდა 2019 წელთან შედარებით, 18%-ით თბილისში (943 აშშ დოლ.) და 7%-ით ბათუმში (911 აშშ დოლ.).

აღნიშნულ პროცესებს მნიშვნელოვანი სტიმული ტურიზმიდანაც მიეცა, ვინაიდან უცხოელი ვიზიტორებისა და ინვესტორების გაზრდილმა ნაკადმა გააძლიერა მოთხოვნა როგორც საცხოვრებელ, ისე საინვესტიციო უძრავ ქონებაზე, განსაკუთრებით ტურისტულად აქტიურ რეგიონებში. 2023–2024 წლებში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მოცულობამ მკვეთრად აღმავალი ტენდენცია შეინარჩუნა 2019 წელთან შედარებით. კერძოდ, 2023 წელს დაფიქსირდა 66%-იანი ზრდა, ხოლო 2024 წლისთვის მაჩვენებელმა 80%-ს მიაღწია, რაც ბაზრის სტაბილური გაფართოების ნათელ ილუსტრაციას წარმოადგენს. 2023 წელს, 2019 წელთან შედარებით, საცხოვრებელი უძრავი ქონების გასაყიდ ფასთან დაკავშირებითაც მნიშვნელოვნად მზარდი ტენდენცია ნარჩუნდება. ასე მაგალითად, 2023 წელს თბილისთან მიმართებაში დაფიქსირდა 1 კვ.მ-ზე 1166 აშშ დოლარი, რაც 45%-იანი ზრდას წარმოადგენს 2019 წელთან შედარებით, ბათუმთან დაკავშირებით გვაქვს ფასი 1124 აშშ დოლარი, რაც 33%-იანი ზრდას გვიჩვენებს 2019 წელთან შედარებით. რაც შეეხება 2024 წელს, 52%-იანი ზრდა გვაქვს თბილისთან დაკავშირებით, შედეგად ფიქსირდება ფასი 1223 აშშ დოლარი და ბათუმთან დაკავშირებით გვაქვს 41%-იანი ზრდა - ფასი 1192 აშშ დოლარი. შესაბამისად, დასტურდება, რომ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე ფასები ინარჩუნებს მდგრადობას, მოთხოვნა მაღალი სტაბილურობით ხასიათდება, ხოლო ბაზრის აქტივობაში არსებითი რყევები არ ფიქსირდება. აღნიშნული ტენდენცია მიუთითებს სექტორის გრძელვადიან მიმზიდველობაზე, რაც არა მხოლოდ ადგილობრივი მყიდველების ინტერესს ამყარებს, არამედ უცხოური ინვესტიციების სტიმულირებასაც უწყობს ხელს. რაც შეეხება, 2023–2024 წლებში, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე განხორციელებულ გაყიდვების რაოდენობას, გვაქვს განსხვავებული სურათი, კერძოდ 2023 წელს წინა 2022 წელთან შედარებით ფიქსირდება 6%-იან შემცირება თბილისის მაგალითზე და 11%-იან შემცირება ბათუმის მაგალითზე. 2024 წელს წინა წელთან შედარებით გვაქვს 3%-იან ზრდა თბილისთან მიმართებაში, ხოლო ბათუმთან მიმართებაში გრძელდება დაცემა რომელიც 5% შეადგენს (იხ. დიაგრამა 3).

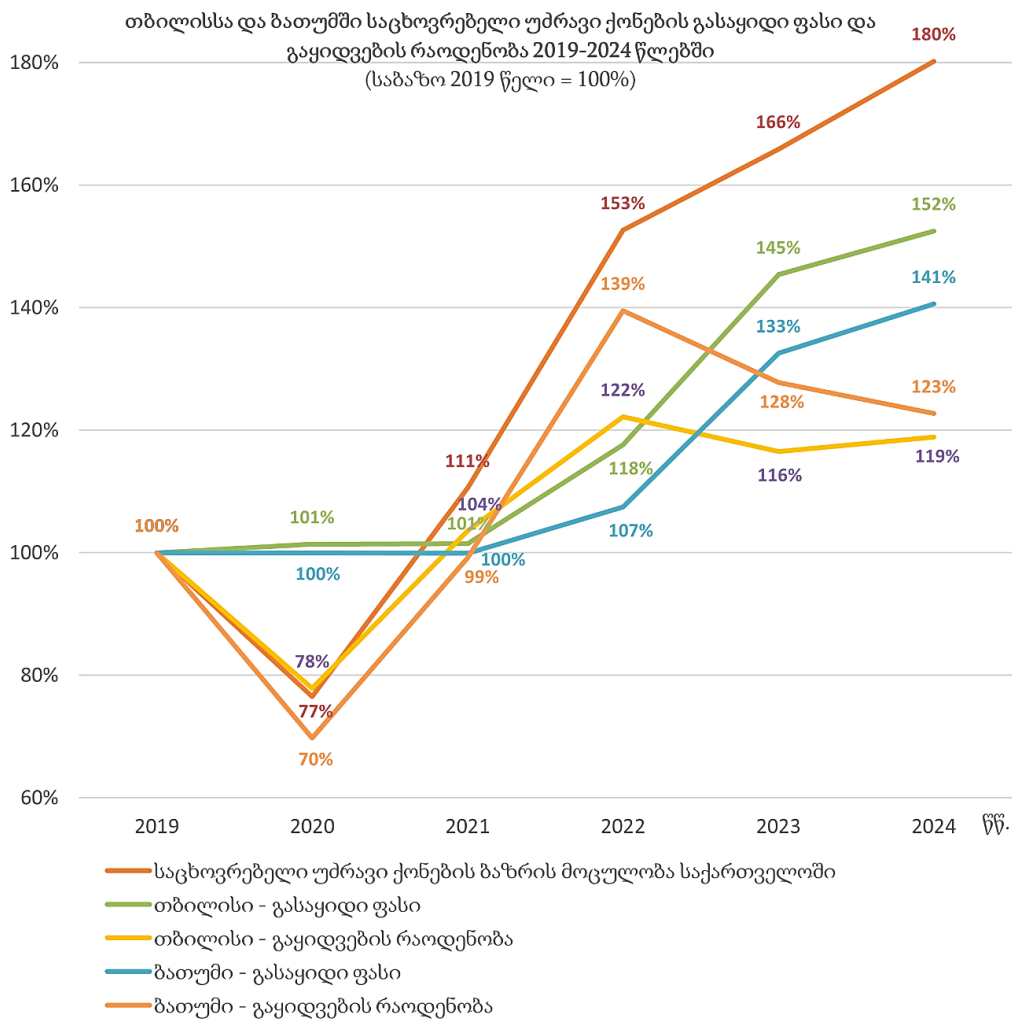
საქართველოში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის (RPPI) ზრდამ 2020 წლის საბაზო მაჩვენებელთან შედარებით 2024 წლისთვის შეადგინა დაახლოებით 48% (Geostst, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსი, 2020-2024), რაც მიუთითებს ბაზრის მკვეთრ გაძვირებაზე. აღნიშნული ტენდენცია, ერთი მხრივ, ასახავს დეველოპერული აქტივობების ინტენსივობას, უცხოური კაპიტალის შემოდინებას და ტურისტული მოთხოვნის მზარდ გავლენას, ხოლო, მეორე მხრივ, შეიძლება შეფასდეს როგორც ინვესტიციების მოგებიანობის მაღალი მაჩვენებელი. ამასთან, ფასების ასეთმა დინამიკამ შეიძლება წარმოშვას გადახურების რისკები, რაც განსაკუთრებულ ყურადღებას საჭიროებს როგორც მარეგულირებელი ორგანოების, ისე ბაზრის მონაწილეთა

მხრიდან, რათა შენარჩუნდეს საინვესტიციო გარემოს მდგრადობა და გრძელვადიანი სტაბილურობა.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მოცულობა 2021 წლიდან აქტიურად იზრდებოდა და 2024 წელს ისტორიულ მაქსიმუმს – 4,3 მლრდ აშშ დოლარს მიაღწია. ბაზრის სტრუქტურულ ჭრილში თვალსაჩინოა თბილისის უპირატესობა, რომელიც საერთო მოცულობის დაახლოებით 72%-ს ფარავს, მაშინ როდესაც ბათუმის წილი 20%-ს შეადგენს, ხოლო დანარჩენ საქართველოზე მხოლოდ 8% მოდის (Tbccapital, 2025). აღნიშნული განაწილება კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს დედაქალაქისა და შავი ზღვის სანაპირო კურორტის სტრატეგიულ მნიშვნელობას როგორც უცხოელი, ისე ადგილობრივი ინვესტორებისათვის.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით, პოსტპანდემიურ პერიოდში უძრავი ქონების ბაზარზე მოთხოვნის ზრდა რამდენიმე ფაქტორმა განაპირობა. ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წვლილი ჰქონდა იპოთეკის ხელშემწყობ პროგრამებსა და შერბილებულ მონეტარულ პოლიტიკას, რამაც ლარში გაცემული სესხების პირობები გააუმჯობესა. მოთხოვნის ზრდას დამატებით ხელი შეუწყო მიგრაციულმა პროცესებმა, რასაც თან ახლდა საცხოვრებელი ფართების გაძვირება. ფასების მატება ასევე იყო განპირობებული მშენებლობის ხარჯების ზრდით, რაც თავის მხრივ გამოწვეული იყო სამშენებლო და სარემონტო მასალების გაძვირებით, აგრეთვე მშენებლობის სექტორში ხელფასების ზრდით (NBS, ფინანსური სტაბილურობის ბიულეტენი, 2025).

დიაგრამა 3.



	წლები	2019	2020	2021	2022	2023	2024
საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მოცულობა საქართველოში	მლნ. აშშ \$	2 386	1 826	2 638	3 642	3 958	4 300
	%	100%	77%	111%	153%	166%	180%
თბილისი - გასაყიდი ფასი	აშშ \$ /კვ.მ	802	813	814	943	1 166	1 223
	%	100%	101%	101%	118%	145%	152%
თბილისი - გაყიდვების რაოდენობა	ათ. ერთეული	33,4	26,0	34,6	40,8	38,9	39,7
	%	100%	78%	104%	122%	116%	119%
ბათუმი - გასაყიდი ფასი	აშშ \$ /კვ.მ	848	848	847	911	1 124	1 192
	%	100%	100%	100%	107%	133%	141%
ბათუმი - გაყიდვების რაოდენობა	ათ. ერთეული	11,9	8,3	11,8	16,6	15,2	14,6
	%	100%	70%	99%	139%	128%	123%

წყარო: დიაგრამა და ცხრილი შედგენილია ავტორის მიერ, საქსტატის, სეზ-ის და ტიბისი კავტალის მონაცემების გამოყენებით.

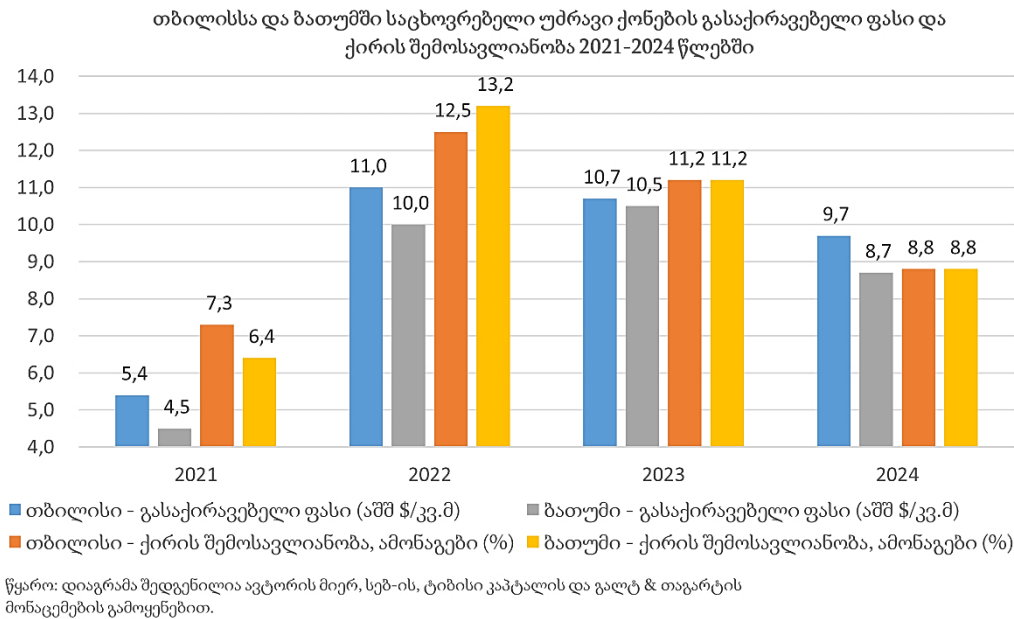
ამ პროცესებს პარალელურად, ტურიზმის სექტორში უცხოური ინვესტიციების ზრდამ და საერთაშორისო მოგზაურების ნაკადის მატებამ მნიშვნელოვნად გაზარდა მოთხოვნა როგორც სასტუმრო-ტურისტულ ინფრასტრუქტურაზე, ისე საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე, რითაც კიდევ უფრო გაამწვავა ფასების ზრდის დინამიკა და წარმოაჩინა ტურიზმისა და უძრავი ქონების ბაზრის მჭიდრო კავშირი. ტურიზმის ზრდასთან ერთად იზრდება საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასები და გაქირავების სეგმენტის აქტივობა. მაგალითად, ბათუმსა და თბილისში ტურისტულ სეზონებზე მოკლევადიანი გაქირავება (Airbnb, Booking) ხშირად უფრო მოგებიანია, ვიდრე გრძელვადიანი იჯარა, რაც ამყარებს საცხოვრებელი ბინის ბაზრის ფასებს.

აღსანიშნავია, რომ განსაკუთრებით ზღვისპირა რეგიონებში ბინის ყიდვა არა მხოლოდ ადგილობრივ, არამედ უცხოელ ინვესტორებს შორისაც პოპულარული გახდა, რაც ხშირად სპეკულაციური ხასიათისაა. ეს ზრდის მოთხოვნას და ფასებს, განსაკუთრებით ახალი მშენებლობების სეგმენტში, რის გამოც უძრავი ქონების ბაზარი გადაჭარბებულად რეაგირებს ტურისტულ აქტივობაზე. ასე მაგალითად, 2021 წელს როგორც თბილისში, ისე ბათუმში საცხოვრებელი უძრავი ქონების გასაქირავებელი ფასები შედარებით დაბალ ნიშნულზე იყო (თბილისში – 5,4 აშშ \$/კვ.მ, ბათუმში – 4,5 აშშ \$/კვ.მ), ხოლო ქირის შემოსავლიანობა – ზომიერ დონეზე, თბილისში – 7,3%, ბათუმში – 6,4%. თუმცა 2022 წელს აშკარად გამოიკვეთა მკვეთრი ზრდის ტენდენცია: ორივე ქალაქში გაორმაგდა კვადრატული მეტრის ფასი გასაქირავებელი ფართზე (თბილისში – 11 აშშ \$/კვ.მ, ბათუმში – 10 აშშ \$/კვ.მ), ხოლო ქირის შემოსავლიანობამ ისტორიულ მაქსიმუმს მიაღწია (თბილისში – 12,5%, ბათუმში – 13,2%). აღნიშნული დინამიკა შეიძლება აიხსნას პოსტ-პანდემიური მოთხოვნის გაძლიერებით, სამშენებლო ხარჯების ზრდით, ასევე მიგრაციული პროცესების გავლენით, რომლებიც მნიშვნელოვნად ზრდიდნენ საცხოვრებელ ფართებზე მოთხოვნას. 2023 წელს ბაზარი შედარებით სტაბილიზაციის ფაზაში შევიდა: ფასები და შემოსავლიანობა ორივე ქალაქში თითქმის გაწონასწორებული აღმოჩნდა, თუმცა ზრდის ტემპები შენედა. აღნიშნული მიუთითებს, რომ სწრაფი გაფართოების შემდეგ ბაზარი გადავიდა კორექტირების ეტაპზე, სადაც მოთხოვნა და მიწოდება შედარებით დაბალანსდა. 2024 წელს უკვე გამოვლინდა კლების ტენდენციები – ფასები და შემოსავლიანობის მაჩვენებლები შემცირდა და თითქმის იდენტურ დონეზე დადგა ორივე ქალაქში (ქირის შემოსავლიანობა – 8,8%), რაც შეეხება გასაქირავებელ ფასებს ის თბილისში იყო 9,7 აშშ \$/კვ.მ და ბათუმში – 8,7 აშშ \$/კვ.მ (იხ. დიაგრამა 4).

ასეთი შედეგი შეიძლება განიმარტოს როგორც ბაზრის ნორმალიზაცია, სადაც წინა წლების პიკიდან გადმოსვლის შემდეგ უძრავი ქონების სექტორი მდგრადობისა და თანმიმდევრული განვითარების ახალ ეტაპზე გადავიდა. ქირის ფასების შემცირების მიმდინარე დინამიკა საფრთხეს

არ წარმოადგენს ფინანსური სტაბილურობისთვის, ვინაიდან აღნიშნული პროცესი ეტაპობრივად მიმდინარეობს. ერთჯერადი ფაქტორებით განპირობებული მკვეთრი ზრდის შემდეგ, ქირის ფასების შემცირების ტენდენცია მოსალოდნელი და ბუნებრივი მოვლენაა. ქირის დონე წარმოადგენს უძრავი ქონების, როგორც საინვესტიციო აქტივის ისე მიმზიდველობის მნიშვნელოვან ინდიკატორს. შესაბამისად, თუ ქირის შემცირების ტენდენცია ხანგრძლივად შენარჩუნდა, ეს შესაძლოა უარყოფითად აისახოს უძრავი ქონების საინვესტიციო მიმზიდველობაზე და ამ გზით პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების დინამიკაზეც.

დიაგრამა 4.



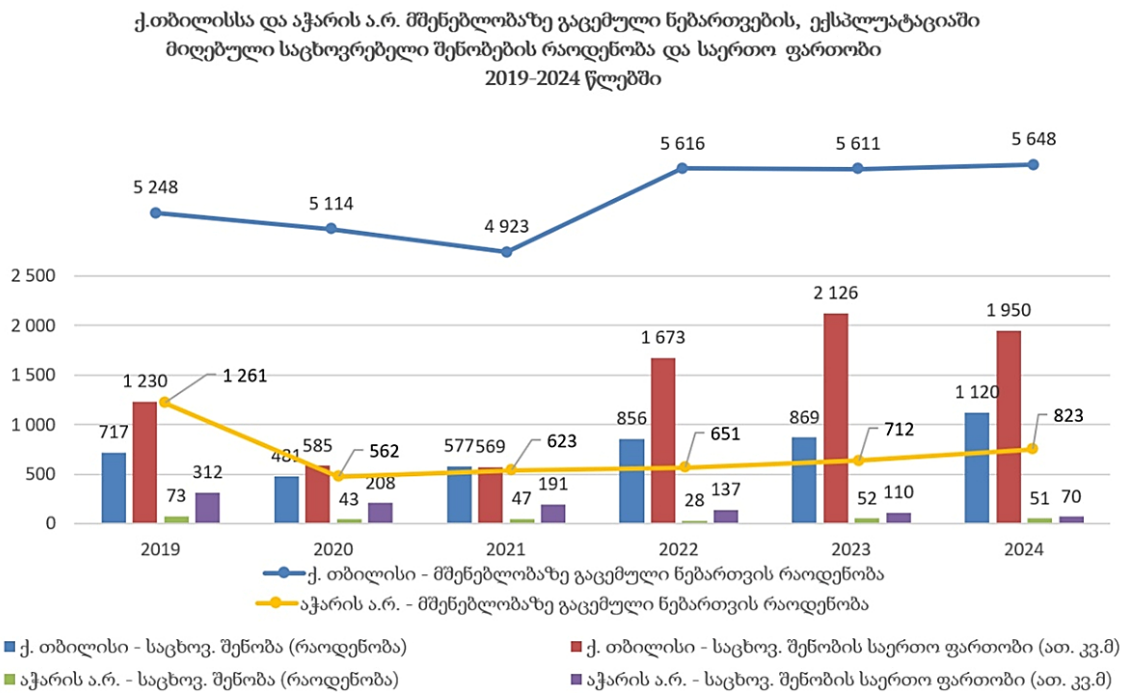
განხილული მონაცემები ადასტურებს, რომ 2021–2022 წლებში თბილისის და ბათუმის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი ხასიათდებოდა დინამიური ზრდით, რასაც მოჰყვა სტაბილიზაცია 2023 წელს და ზომიერი შემცირების ტენდენცია 2024 წელს. აღნიშნული ცვლილებები ხაზს უსვამს ბაზრის ციკლურ ხასიათს და მის მჭიდრო კავშირს როგორც ეკონომიკურ, ისე სოციალურ ფაქტორებთან.

უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პროცესის შეფასებისას გასათვალისწინებელია მშენებლობის ნებართვების გაცემის დინამიკა, ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების როგორც რაოდენობა ისე ფართობის სიდიდე. 2019–2024 წლების დინამიკა მკაფიოდ აჩვენებს მშენებლობის სექტორის ციკლურ ცვლილებებსა და მის მჭიდრო კავშირს როგორც ეკონომიკურ, ასევე საინვესტიციო ფაქტორებთან. განსახილველ პერიოდში თბილისში გაცემული მშენებლობის ნებართვების რაოდენობა შედარებით სტაბილური იყო, მცირე რყევებით. 2020 წელს 2019 წელთან შედარებით ნებართვების რაოდენობა 3%-ით შემცირდა, რასაც 2021 წელს დამატებითი კლება მოჰყვა, თუმცა 2022 წლიდან ზრდის ტენდენცია აღინიშნება, 2024 წელს კი მაჩვენებელმა 2019 წლის ნიშნულს 8%-ით გადააჭარბა. რაც შეეხება აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას, გაცემული ნებართვების რაოდენობამ 2020 წელს 2019 წელთან შედარებით 55%-ით იკლო, რასაც ნელი ზრდა მოჰყვა. 2024 წლისთვის ნებართვების რაოდენობა 2019 წლის ნიშნულს ჯერ კიდევ 35%-ით ჩამორჩება.

ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების ანალიზი მიუთითებს სამშენებლო პროექტების წარმატებულ დასრულებაზე. თბილისში საცხოვრებელი შენობების ექსპლუატაციაში მიღების რაოდენობა 2020 წელს 2019 წელთან შედარებით 33%-ით შემცირდა, რასაც 2021 წლიდან მუდმივი და

მზარდი ტენდენცია მოჰყვა. 2024 წელს ობიექტების რაოდენობამ 2019 წლის მაჩვენებელს 56%-ით გადააჭარბა, ხოლო ფართობი 59%-ით გაიზარდა. ეს მიუთითებს, რომ მიუხედავად პანდემიით გამოწვეული რყევებისა, თბილისში სამშენებლო სექტორმა სწრაფი აღდგენა და ზრდა შეძლო. აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების რაოდენობის მცირე ზრდა შეინიშნება 2020 წელს მკვეთრი კლების შემდეგ, თუმცა დინამიკა არ არის ისეთი მკვეთრი როგორც თბილისში. რაც შეეხება აჭარაში ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების ფართობებს გვაქვს შებრუნებული სურათი, კერძოდ იკვეთება ყოველწლიური დადებითი სვლა და 2024 წელს 2019 წელთან შედარებით არის 78%-იანი კლება (იხ. დიაგრამა 5).

დიაგრამა 5.



წყარო: დიაგრამა შედგენილია ავტორის მიერ, საქსტატის მონაცემების გამოყენებით.

მთლიანობაში, წარმოდგენილი მონაცემები ცხადყოფს, რომ აჭარის ა.რ.-ში უძრავი ქონების ბაზრის დინამიკა 2022 წლიდან დადებითი ინტენსივობით ხასიათდება. ამ პერიოდიდან ფართობების მაჩვენებლებში დაფიქსირებული დადებითი მიმართულება მიუთითებს გარკვეულ სტრუქტურულ შეზღუდვებზე. აღნიშნული ტენდენცია შეიძლება ასახავდეს რეგიონის საინვესტიციო აქტივობის თანდათანობით შემცირებულ დინამიკას, ან უფრო კონკრეტულად – ბათუმში დეველოპერული პროექტებისთვის მიწის რესურსის დეფიციტს, რომელიც მნიშვნელოვან დაბრკოლებად იქცევა ბაზრის მდგრადი განვითარებისათვის. გარდა ამისა, მსგავსი ცვლილებები შეიძლება ინტერპრეტირდეს როგორც ბაზრის მომწიფების პროცესის ნიშანი, სადაც ზრდის ტემპი ნელდება, თუმცა ინვესტიციების ხარისხობრივი მხარე უფრო მნიშვნელოვანი ხდება. ეს გარემოება განსაკუთრებულად აქტუალურია აჭარის შემთხვევაში, სადაც ტურიზმის განვითარება და უძრავი ქონების სექტორი ერთმანეთთან მჭიდრო კავშირშია და ნებისმიერი დინამიკა უშუალოდ აისახება როგორც რეგიონული ეკონომიკური ზრდის, ისე უძრავი ქონების საინვესტიციო მიმზიდველობის შეფასებებზე.

ამგვარად, სამშენებლო სექტორის დინამიკა ცხადყოფს, რომ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები არა მხოლოდ მშენებლობის ინტენსივობას აძლიერებს, არამედ მნიშვნელოვნად განაპირობებს უძრავი ქონების ბაზრის მდგრადობასა და განვითარების გრძელვადიან პერსპექტივებს, განსაკუთ-

რებით იმ რეგიონებში, სადაც ტურიზმის სექტორი ეკონომიკური ზრდის მთავარ მამოძრავებელ ძალას წარმოადგენს.

კორელაციური ანალიზის შედეგები და ინტერპრეტაცია

წარმოდგენილი მონაცემების საფუძველზე ჩატარდა კორელაციური ანალიზი Pearson-ის კორელაციის კოეფიციენტის (r) გამოყენებით, რომლის მიზანი იყო სხვადასხვა ეკონომიკურ ინდიკატორებს შორის წრფივი ურთიერთკავშირის სიძლიერის და მიმართულების იდენტიფიცირება. აღნიშნული (r) კოეფიციენტი მერყეობს -1 -დან $+1$ -მდე, სადაც: $r=+1$ მიუთითებს სრულყოფილ დადებით კორელაციაზე; $r=-1$ სრულყოფილ უარყოფით კორელაციაზე; $r=0$ კავშირის არარსებობაზე.

კვლევის შედეგებმა ცხადყო, რომ საქართველოში ტურიზმის განვითარებასა და პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებს შორის არსებობს მჭიდრო ურთიერთკავშირი, რომელიც ეკონომიკურ სისტემაში სინერგიულ ეფექტებს წარმოშობს.

პირველ რიგში, საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებულ შემოსავლებსა და პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებს შორის გამოვლენილი **ზომიერი დადებითი კორელაცია** ($r=0.67$) მიუთითებს იმაზე, რომ ინვესტორთა ინტერესის გაძლიერება საქართველოში მნიშვნელოვანწილად განპირობებულია ტურისტული ნაკადების და შემოსავლების ზრდით. ეს შედეგი ხაზს უსვამს ტურიზმის სტრატეგიულ მნიშვნელობას საინვესტიციო მიმზიდველობის ფორმირებაში, რადგან შემოსავლების ზრდა ქმნის როგორც ბაზრის გაფართოების, ასევე ინვესტიციების მოგებიანობის პერსპექტივას.

მეორე მხრივ, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ტურიზმთან დაკავშირებული სექტორებში პუი-ს ანალიზი. ასე მაგალითად, საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობასა და განთავსების საშუალებების და კვების მომსახურებას (სექცია I) შორის გამოვლინდა ძალიან ძლიერი დადებითი კორელაცია ($r=0.80$). ეს მიუთითებს, რომ ტურისტული ნაკადების ზრდა უშუალოდ განაპირობებს ამ სექტორში უცხოური კაპიტალის მოზიდვას. ამასთან, განთავსების საშუალებების და კვების მომსახურების (სექცია I) ზომიერი დადებითი კორელაცია ($r=0.62$) საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებულ შემოსავლებთან ადასტურებს, რომ ინვესტორები ინტერესდებიან არა მხოლოდ მოცულობითი, არამედ შემოსავლიანობის მაჩვენებლებითაც. უძრავი ქონების ბაზრის შემთხვევაში, საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებულ შემოსავლებსა და საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვებს შორის, როგორც თბილისში ისე ბათუმში, გამოვლენილი ძალიან ძლიერი დადებითი კორელაცია (თბილისი $r=0.84$; ბათუმი $r=0.84$) ადასტურებს, რომ ტურიზმის ზრდა ქმნის პირდაპირ სტიმულს საცხოვრებელი ბაზრის გააქტიურებისთვის. აქვე აღსანიშნავია, საცხოვრებელი უძრავი ქონების გაყიდვების და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ პუი-ს ზომიერი დადებითი კორელაცია (თბილისი $r=0.65$; ბათუმი $r=0.72$) რომელიც აჩვენებს, რომ ინვესტიციები უძრავ ქონებაში მნიშვნელოვანწილად ასახავს ტურიზმის გავლენას.

ქირავნობის სეგმენტში დაფიქსირებული ძალიან მაღალი კორელაცია ქირის ფასებსა და შემოსავლიანობას შორის (თბილისი $r=0.88$; ბათუმი $r=0.89$) მიუთითებს, რომ ბაზრის შემოსავლიანობა მყარად არის დამოკიდებული ქირის დინამიკაზე. ეს ფაქტი უძრავ ქონებას განიხილავს როგორც სტაბილურ საინვესტიციო აქტივს, რომლის მოგებიანობა პირდაპირ კავშირშია ტურისტული მოთხოვნის ზრდასთან.

განსაკუთრებით საინტერესოა ქირის შემოსავლიანობისა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების (სექცია L) პუი-ს ძალიან ძლიერი დადებითი ურთიერთკავშირი (თბილისი $r=0.80$; ბათუმი $r=0.84$). ეს მონაცემები ადასტურებს, რომ ქირის ბაზრის მოგებიანობა შეიძლება ჩაითვალოს უცხოური ინვესტიციების ერთგვარ „ბარომეტრად“, რადგან მისი ზრდა პრაქტიკულად პარალელურად მიმდინარეობს უცხოური კაპიტალის შემოდინებასთან.

მიღებული შედეგები ინტერპრეტაციის დონეზე გვიჩვენებს, რომ ტურიზმი საქართველოში არა მხოლოდ ეკონომიკური ზრდის მნიშვნელოვანი წყაროა, არამედ ინვესტიციებისა და უძრავი ქონე-

ბის ბაზრის ძირითადი მამოძრავებელი ძალაც. კორელაციური კავშირები ადასტურებს, რომ ტურისტული ნაკადებისა და შემოსავლების ზრდა ქმნის პოზიტიურ საინვესტიციო გარემოს, ხოლო უძრავი ქონების ბაზარი ამ პროცესში ასრულებს როგორც მიმღების, ასევე გამაძლიერებლის როლს.

ორმხრივი ურთიერთკავშირი

ზემოთ განხილული მონაცემები აჩვენებს, რომ ურთიერთკავშირი პუი-ს, ტურიზმის და უძრავი ქონების ბაზარს შორის არის ორმხრივი:

ფაქტორი	გავლენა
პუი → ტურიზმი	ტურისტული ინფრასტრუქტურის ზრდა, მომსახურების გაუმჯობესება
ტურიზმი → უძრავი ქონება	ფასების ზრდა, გაქირავების ბაზრის გააქტიურება
უძრავი ქონება → პუი	ინვესტიციების მოზიდვა საცხოვრებელ და კომერციულ სივრცეებში

ანალიზი აჩვენებს, რომ ტურიზმის გაფართოება ზრდის საინვესტიციო მიმზიდველობას უძრავი ქონების ბაზარზე, ხოლო უძრავი ქონების სექტორის დინამიკა თავის მხრივ მოქმედებს ტურისტულ შესაძლებლობებზე (მაგალითად, საცხოვრებლის ხელმისაწვდომობა, სერვისების ლოკაცია და რაოდენობა).

რისკები და სტრუქტურული არასტაბილურობა

მიუხედავად აღნიშნული პოზიტიური ტენდენციებისა, აღსანიშნავია გარკვეული რისკები:

- **ბაზრის გადახურება** — უძრავი ქონების ფასების სწრაფმა ზრდამ შესაძლოა გამოიწვიოს მოთხოვნის არამდგრადობა;
- **დაბალი დივერსიფიკაცია** — ინვესტიციების კონცენტრაცია მხოლოდ საცხოვრებელ და სასტუმრო სექტორებში;
- **დამოკიდებულება ტურისტულ სეზონურობაზე** — რაც ქმნის ფინანსურ რყევებს განსაკუთრებით გაქირავების ბაზარზე.

შესაძლებლობები და რისკები

შესაძლებლობები	რისკები
საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობასა და განთავსების საშუალებებსა და კვების მომსახურებაში პუი-ს ძალიან ძლიერი კორელაცია ($r=0.80$) ზრდის საინვესტიციო მიმზიდველობას ტურიზმთან დაკავშირებული სექტორში.	ტურიზმის შემოსავლების შემცირების შემთხვევაში პუი-ს შემოდინება შესაძლოა მნიშვნელოვნად შემცირდეს ტურიზმთან დაკავშირებული სექტორებში.
უძრავი ქონების გაყიდვებისა და საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებულ შემოსავლების ძალიან ძლიერი კორელაცია ($r=0.84$) იძლევა ბაზრის ზრდის პროგნოზს.	ტურიზმზე გადაჭარბებული დამოკიდებულება ქმნის სისტემურ დაუცველობას გარე შოკების დროს.

ქირის ფასებისა და შემოსავლიანობის მაღალი კორელაცია (თბილისი $r=0.88$; ბათუმი $r=0.89$) განაპირობებს უძრავი ქონების საინვესტიციო მიმზიდველობას.	ქირის ფასების ხანგრძლივი ვარდნა შეიძლება უარყოფითად აისახოს უძრავი ქონების საინვესტიციო ღირებულებაზე.
ქირის შემოსავლიანობისა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობებში (სექცია L) პუი-ს ძალიან ძლიერი დადებითი ურთიერთკავშირი (თბილისი $r=0.80$; ბათუმი $r=0.84$) განსაზღვრავს უცხოური კაპიტალის შემოდინებას.	ქირის შემოსავლიანობის შემცირების შემთხვევაში, უძრავი ქონების საინვესტიციო მიმზიდველობა შემცირდება, რაც აისახება უცხოური კაპიტალის შემოდინებაზე.
ტურიზმის ზრდა ხელს უწყობს დამხმარე სექტორების (მშენებლობა, სერვისები, ინფრასტრუქტურა) განვითარებას.	სამშენებლო მასალების ღირებულებისა და ხელფასების ზრდამ შეიძლება შეამციროს დეველოპერული პროექტების მოგებიანობა.
საერთაშორისო ინვესტიორების გაზრდილი ინტერესი ქმნის ბაზრის დივერსიფიკაციის შესაძლებლობას.	გლობალური კრიზისები, პანდემია ან გეოპოლიტიკური რისკები ზღუდავს ინვესტიციების მოზიდვის შესაძლებლობას.

დასკვნები. მოცემულ კვლევაში გაანალიზებულია პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების (პუი) გავლენა ტურიზმის განვითარებასა და უძრავი ქონების ბაზარზე საქართველოში 2016–2024 წლების მონაცემების საფუძველზე. მიღებული შედეგები ცხადყოფს, რომ აღნიშნული სეგმენტების განვითარება მჭიდროდ არის ურთიერთდაკავშირებული და ქმნის ორმხრივად განმაპირობებელ დინამიკას.

კვლევის ძირითადი მიგნებები ადასტურებს, რომ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები (პუი) მნიშვნელოვანწილად განაპირობებს ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარებას. დაფიქსირდა, რომ საქართველოს ტურისტულ სექტორში განხორციელებულმა ინვესტიციებმა ხელი შეუწყო საერთაშორისო ბრენდების შემოსვლას, მომსახურების ხარისხის გაუმჯობესებასა და ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას, ხოლო განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი აღმოჩნდა მათი როლი სასტუმროებისა და კომერციული ტურისტული ობიექტების მშენებლობაში.

ტურიზმის ზრდამ ასევე მოახდინა საგრძნობი გავლენა უძრავი ქონების ბაზარზე. დაკვირვებებმა აჩვენა, რომ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსი (RPPI) 2020–2024 წლებში დაახლოებით 48%-ით გაიზარდა, რაც ასახავს ბაზრის მკვეთრ რეაქციას ტურისტული აქტივობის ინტენსიფიკაციაზე.

პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები, ტურიზმი და უძრავი ქონების ბაზარი ურთიერთდამოკიდებულ სისტემას ქმნის. პუი-ს მნიშვნელოვანი წილი მიმართულია უძრავი ქონების სექტორში (2024 წელს — 182 მლნ აშშ დოლარი, რაც მთლიანი მოცულობის 12%-ს შეადგენს და სიდიდით მესამე მაჩვენებელია ეკონომიკის სექტორებს შორის). მიღებული მონაცემები მიუთითებს, რომ ტურიზმის დინამიკა ზრდის უძრავი ქონების ბაზრის საინვესტიციო მიმზიდველობას, რაც თავის მხრივ განაპირობებს უცხოელი ინვესტიორების ინტერესის გაფართოებას. ამასთან, კვლევის შედეგები აჩვენებს გარკვეულ სტრუქტურულ რისკებს. მათ შორის აღსანიშნავია ბაზრის გადახურების ნიშნები — ფასების დინამიკის მკვეთრი ზრდა და სეზონური რყევები, ასევე ინვესტიციების მაღალი კონცენტრაცია თბილისში და ბათუმში. აღნიშნული გარემოებები საჭიროებს ეფექტური პოლიტიკის

შემუშავებას, რომელიც უზრუნველყოფს სექტორის მდგრად განვითარებასა და გრძელვადიან სტაბილურობას.

ამრიგად, მიღებული მიგნებები ნათლად წარმოაჩენს პუი-ს, ტურიზმისა და უძრავი ქონების ბაზრის სისტემურ ურთიერთდამოკიდებულებას, რაც არა მხოლოდ ეკონომიკური დინამიკის გასაღებია, არამედ ქვეყნის გრძელვადიანი განვითარების ინსტრუმენტიც. პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები საქართველოს ტურიზმისა და უძრავი ქონების განვითარების მნიშვნელოვან საფუძველს წარმოადგენს, ხოლო მათი სტრატეგიული მართვა აუცილებელია დივერსიფიცირებული, მდგრადი და რეგიონულად დაბალანსებული ეკონომიკური ზრდის უზრუნველსაყოფად.

რეკომენდაციები პოლიტიკის შემუშავებისთვის

კვლევის შედეგად გამოიკვეთა რამდენიმე მნიშვნელოვანი ტენდენცია, რომელიც საჭიროებს მიზნობრივ და სტრატეგიულ პასუხს ტურიზმის პოლიტიკის დონეზე. რეკომენდაციები დაყოფილია სამი ძირითადი მიმართულებით: პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მართვა და სტიმულირება, უძრავი ქონების ბაზრის რეგულირება და ტურიზმის მდგრადი განვითარება.

პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მართვა და სტიმულირება:

- **სექტორული დივერსიფიკაცია** — სახელმწიფომ მიზანმიმართულად უნდა წახალისოს პუი არამხოლოდ სასტუმროებისა და საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობაში, არამედ ნაკლებად განვითარებულ, მაგრამ პერსპექტიულ სექტორებში: ეკო-ტურიზმი, აგრო-ტურიზმი, კულტურული მემკვიდრეობა, სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ტურიზმი;
- **რეგიონული დაბალანსება** — ინვესტიციების წახალისება რეგიონებში, სადაც ტურიზმი ნაკლებად განვითარებულია (მაგ.: რაჭა, ლეჩხუმი, თუშეთი, მთიანი აჭარა), რაც ხელს შეუწყობს ეკონომიკის დეცენტრალიზაციას და სოციალური უთანასწორობის შემცირებას;
- **საინვესტიციო პოლიტიკის გამჭვირვალობა** — აუცილებელია ერთიანი საინვესტიციო პლატფორმის დანერგვა, რომელიც უზრუნველყოფს ინფორმაციის გამჭვირვალობას, რისკების შეფასებასა და ინვესტორებისთვის პირობების გაადვილებას.

უძრავი ქონების ბაზრის რეგულირება:

- **ბაზრის მონიტორინგის მექანიზმების გაძლიერება** — საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის (RPPI) რეგულარული ანალიზი და საჯარო წვდომა უნდა გახდეს სახელმწიფო ინსტიტუტების ერთ-ერთი ფუნქცია — რათა თავიდან იქნეს აცილებული ფასების ბუმტის წარმოქმნა.
- **გაქირავების სექტორის რეგულირება** — აუცილებელია მოკლევადიანი გაქირავების სექტორის რეგისტრაცია და მონიტორინგი, რათა ადგილობრივი ბაზარი არ გახდეს მხოლოდ ტურისტულ სერვისზე ორიენტირებული და არ შემცირდეს გრძელვადიანი საცხოვრებლის ხელმისაწვდომობა ადგილობრივებისთვის;
- **სამართლებრივი ჩარჩოს გაძლიერება** — ინვესტორების საქმიანობის სამართლებრივი უზრუნველყოფა უნდა ეფუძნებოდეს ევროპულ პრაქტიკას — რაც გაზრდის მათ ნდობას და სტაბილურ გარემოს შექმნის.

ტურიზმის მდგრადი განვითარება:

- **ტურისტული სეზონის დაბალანსება** — აუცილებელია სტრატეგიების შემუშავება ტურიზმის სეზონურობის დასაბალანსებლად მაგალითად, სპეციალური პროგრამების შექმნა

არასეზონურ პერიოდებში კულტურული, გასტრონომიული და სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ტურიზმის მხარდასაჭერად.

- **ლოკალური მონაწილეობის წახალისება** — წვრილ და საშუალო მეწარმეებზე დაფუძნებული ტურისტული სერვისების მხარდაჭერა, რაც გაზრდის ინკლუზიურობას და ადგილობრივ ეკონომიკებზე პირდაპირ გავლენას.
- **ტურიზმის და ურბანული განვითარების კოორდინაცია** — აუცილებელია ინფრასტრუქტურული პროექტების კოორდინირება ტურიზმის განვითარების სტრატეგიასთან, რათა არ მოხდეს გარემოს გადატვირთვა ან ურბანული დეგრადაცია (მაგ., ბათუმისა და გუდაურის შემთხვევები).

გამოყენებული ლიტერატურა:

- Bregadze, G. (2023, July). *Assessing the value chain impacts of the Ukraine war on the tourism industry of Georgia*. Retrieved from *Globalization and Business*, Vol. 8 No. 15 (2023): <https://doi.org/10.35945/gb.2023.15.007>
- Galt&Taggart. (2024, თებერვალი 7). *თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონება - 2024 სრული წლის შეჯამება*. Retrieved from ანგარიში: <https://galtandtaggart.com/ka-ge/report/tbilisi-residential-real-estate-2024-full-year-overview/>
- Galt&Taggart. (2025, თებერვალი 28). *ბათუმის საცხოვრებელი უძრავი ქონება - 2024 სრული წლის მიმოხილვა*. Retrieved from ანგარიში: <https://galtandtaggart.com/ka-ge/report/batumi-residential-real-estate-2024-full-year-overview/>
- Geostat. (2020-2024). *საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსი*. მოპოვებული საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/698/satskhovrebeli-udzravi-konebis-fasebis-indeksi>-დან
- Geostat. (2024, აგვისტო 26). *ინფორმაცია სასტუმროებისა და სასტუმროს ტიპის დაწესებულებების საქმიანობის შესახებ*. Retrieved from საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური: <https://www.geostat.ge/>
- Geostat. (2025). *პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები*. Retrieved from საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/191/pirdapiri-utskhourinvestitsiebi>
- GNTA. (2025). *კვლევები*. Retrieved from საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია: <https://gnta.ge/კვლევები>
- GNTA, ა. (2025). *საქართველოს ტურიზმის სტატისტიკური მიმოხილვა, 2024 წელი*. Retrieved from საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია: <https://api.gnta.ge/storage/files/doc/saqartvelos-turizmis-statistikuri-mimokhilva2024.pdf>
- Goestat. (2025). *ეკონომიკური საქმიანობის სახეები, რედაქცია 2*. Retrieved from საქართველოს ეროვნული კლასიფიკატორი, სკკ 006-2016: https://www.geostat.ge/media/70150/NACE-Rev_2_GE_2023.pdf
- Josip Mikulić, M. V. (2021, Sep). *The effect of tourism activity on housing affordability*. Retrieved from *Annals of Tourism Research*, Volume 90, September 2021, 103264: <https://doi.org/10.1016/j.annals.2021.103264>
- Khelashvili, I. (2022, June). *Investment Opportunities in Tourist Accommodation Facilities: A Case Study for Batumi*. Retrieved from *Economics and Business*, 14(2). Referential and Reviewed International Scientific-Analytical Journal of Ivane Javakhishvili Tbilisi State University: <https://doi.org/10.56079/20222/9>
- Martins, S. C. (2020, January). *Foreign Direct Investment in the tourism sector: The case of France*. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2019.100614>. Retrieved from Elsevier - *Tourism Management Perspectives*, Volume 33. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S2211973619301461?via%3Dihub>: https://dspace.uevora.pt/rdpc/bitstream/10174/29259/1/Foreign%20Direct%20Investment%20in%20the%20tourism%20sector_%20The%20case%20of%20France.pdf

- Martins, S. C. (2023, Apr 28). *Tourism activity affects house price dynamics? Evidence for countries dependent on tourism*. Retrieved from Current Issues in Tourism, 27:9, 1362-1380, <https://doi.org/10.1080/13683500.2023.2204398>:
<https://www.tandfonline.com/doi/epdf/10.1080/13683500.2023.2204398?needAccess=true>
- Meivitanli, B. (Vol -5, Issue-9, Sept-2018). Foreign Direct Investment in Tourism and Economic Growth: Panel Data of OECD Countries. *International Journal of Advanced Engineering Research and Science (IJAERS)*, 287-295.
- Mustafa Şit, H. K. (2018, July 4). *The relationship between foreign housing investments and tourism in turkey: causality analysis*. Retrieved from Erciyes University Journal of Faculty of Economics and Administrative Sciences. Year 2018, Issue: 51, 115 - 126, 04.07.2018: <https://doi.org/10.18070/erciyesiibd.286430>
- NBG. (2024). *ფინანსური სტაბილურობის ანგარიში*. Retrieved from საქართველოს ეროვნული ბანკი: <https://nbg.gov.ge/publications/financial-stability-reports>
- NBG. (2025). *ფინანსური სტაბილურობის ანგარიში*. Retrieved from საქართველოს ეროვნული ბანკი: <https://nbg.gov.ge/publications/financial-stability-reports>
- NBG. (2025, მაისი). *ფინანსური სტაბილურობის ბიულეტენი*. Retrieved from საქართველოს ეროვნული ბანკი: <https://nbg.gov.ge/page/pinansuri-stabilurobis-biuleteni>
- Sasidaran Gopalan, U. K. (2023, Dec 19). *Do greenfield FDI inflows promote international tourism?* Retrieved from Current Issues in Tourism, 27:24, 4561-4578, DOI: 10.1080/13683500.2023.2294486: <https://doi.org/10.1080/13683500.2023.2294486>
- Tbccapital. (2025, მარტი 11). *ბათუმის საცხოვრებელი უძრავი ქონების მიმოხილვა*. Retrieved from სექტორული კვლევები, <https://tbccapital.ge/ge/publications/all-publications/singleview/30006716-batumis-satskhovrebeli-udzravi-konebis-mimokhilva>: <https://tbccapital.ge/static/file/202503114938-tbccapital-batumi-rre.pdf>
- UNWTO. (2023, January). *World Tourism Barometer (PPT version)*. Retrieved from UNWTO Tourism Market Intelligence and Competitiveness Department: https://webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2023-01/Barom_PPT_Jan_2023.pdf?VersionId=jx48hooQQA7HzsZifm3I9.iUs6unul16
- Иванова Ю.О., Г. В. (2022). Влияние туризма на национальную экономику и методы его оценки: обзор литературы. *Финансы и управление*, 58-73.
- მთავრობა, ს. (2023). https://www.gov.ge/index.php?lang_id=-&sec_id=428&info_id=85680. Retrieved from https://www.gov.ge/index.php?lang_id=-&sec_id=428&info_id=85680
- სიხარულიძე დ., ჭ. ვ. (2018). *უცხოური პირდაპირი ინვესტიციები: თეორია და საქართველოს გამოცდილება*. თბილისი: უნივერსალი.
- ხედავ 2030 - საქართველოს განვითარების სტრატეგია. (2023). Retrieved from საქართველოს მთავრობა: https://www.gov.ge/index.php?lang_id=-&sec_id=428&info_id=85680