

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი
ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტი

გიგა კიკორია

საცხოვრისის ბაზარი და მისი განვითარების
პერსპექტივები საქართველოში

ეკონომიკის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად
წარმოდგენილი სადისერტაციო ნაშრომი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: თსუ ემერიტუსი პროფესორი ქეთევან მარშავა

თბილისი 2020

სარჩევი

შესავალი.....	3
თავი 1. საცხოვრისის ბაზრის კვლევის ძირითადი მიმართულებები საქართველოსა და დანარჩენ მსოფლიოში	9
1.1 არსებული კვლევები საქართველოში	9
1.2 მეცნიერ-მკვლევართა მიგნებები და ემპირიული კვლევის შედეგები	13
თავი 2. საცხოვრისის ბაზრის კონცეპტუალური ასპექტები	27
2.1 მოთხოვნა და მიწოდება საცხოვრისის ბაზარზე	27
2.2 იპოთეკური სესხები და მასთან დაკავშირებული რისკები	37
2.3 საბინაო პოლიტიკა საქართველოში და საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა	49
2.4 კვლევის ირგვლივ არსებული შეზღუდვები და ჰიპოთეზები	68
2.5 Covid-19 პანდემიის გავლენა უძრავი ქონების ბაზარზე	69
2.6 საცხოვრისის ბაზრის გავლენა მოსახლეობის ბუნებრივი მოძრაობის პროცესებზე	74
თავი 3. საცხოვრისის ბაზრის კვლევის მეთოდოლოგიური საკითხები	81
3.1 ბაზრის კვლევის მეთოდები	81
3.2 კლასტერული ანალიზი	111
თავი 4. იპოთეკური სესხების მასტიმულირებელი როლი საცხოვრისის ბაზრის განვითარებაში და მისი ანალიზი	116
4.1 აღწერითი სტატისტიკა	116
4.2. მონაცემთა კლასტერული ანალიზი	129
დასკვნები და რეკომენდაციები	132
ლიტერატურა	137
დანართები	146

შესავალი

თემის აქტუალობა: უკანასკნელი ათწლეულების განმავლობაში, უძრავი ქონების, განსაკუთრებით კი საცხოვრისის ბაზარი, მუდმივად არის აქტუალური განხილვის საგანი მთელს მსოფლიოში და საქართველოშიც. შესაბამისად, დღითიდღე იზრდება მისი მეცნიერული შესწავლის აუცილებლობა და ინტერესი. ბოლოდროინდელი კრიზისები დაკავშირებულია სწორედ უძრავი ქონების ბაზართან და დაბალი ლიკვიდობის მქონე სესხებთან.

საცხოვრისი მეტად აქტუალურია ადამიანის ცხოვრებაში, ვინაიდან იგი აკმაყოფილებს ფუნდამენტურ ადამიანურ მოთხოვნილებებს და ფართო სოციალური ეფექტი გააჩნია. ის მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ეკონომიკაში და გავლენას ახდენს ფინანსური სისტემის განვითარებაზე. ეკონომიკის ზრდა მუდმივად საჭიროებს ინვესტიციებს ინფრასტრუქტურაში, ასევე კაპიტალურ დანახარჯებს.

აღსანიშნავია, რომ ბოლო წლების განმავლობაში, შინამეურნეობების განკარგვადი შემოსავალი საქართველოს მასშტაბით გაიზარდა, რამაც კერძო საკუთრების ფლობაზე მოთხოვნაც გაზარდა. ერთი მხრივ, გრძელვადიანი მშენებლობებისა, მეორე მხრივ კი იპოთეკური სესხების დაფინანსებამ საბანკო სფეროს გააქტიურება გამოიწვია. შესაბამისად, საჭირო ხდება იმ მომხმარებელთა სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის შესწავლა, რომელთაც აღებული აქვთ სესხი საცხოვრისის შეძენის მიზნით.

ბინათმშენებლობა მომგებიან ბიზნესს წარმოადგენს, რადგან არსებობს ხალხის უწყვეტი მოთხოვნა ფლობდნენ საკუთარ საცხოვრისს, რაც უზრუნველყოფს მათ უსაფრთხოებას, დამოუკიდებლობასა და კონფიდენციალურობას. ეს, თავის მხრივ, სამშენებლო კომპანიებს შორის წარმოშობს მძაფრ კონკურენციას მოიზიდონ მყიდველთა დიდი რაოდენობა, რომელიც მათ პროექტებში ინვესტიციებს განახორციელებს. თუმცა, ჯერ კიდევ არარსებული ბინების ყიდვა დიდ რისკს

უკავშირდება, თუ ამ ბინების მშენებლობა დამოკიდებულია ისეთი ადამიანების კეთილ ნებაზე, რომლებიც მიდრეკილნი არიან არამართლზომიერი სქემების გამოყენებისკენ საკუთარი ინტერესების სასარგებლოდ.

მშენებლობის სექტორი საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი უმსხვილესი სექტორია. მოთხოვნას კი ამ სექტორში ქმნიან მომხმარებლები. შესაბამისად, თემის აქტუალობას ხაზს უსვამს იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა მზარდი რაოდენობა, რომლის შესწავლაც აუცილებელია, რათა მეცნიერული დასკვნები გავაკეთოთ და დავახასიათოთ ზოგადი სურათი, რომელიც ქმნის საცხოვრისზე მოთხოვნას.

პრობლემის კვლევის მდგომარეობა: საქართველოში, საცხოვრისის ბაზრის კვლევების მხრივ, არც თუ სახარბიელო მდგომარეობაა, თუ არ ჩავთვლით ბოლოდროინდელ „თიბისი კაპიტალის“, Colliers International Georgia-სა და სს „გალტ & თაგარტის“ კვლევებს, რომლებიც ძირითადად დეველოპერების და ინვესტორების დაკვეთით ხორციელდება. აღნიშნულ კვლევებში არ არის მოცემული და დახასიათებული ის ძირითადი სოციალურ-ეკონომიკური ფაქტორები, რომლებიც უზიარებს მომხმარებელს სესხის აღებისკენ საცხოვრისის შეძენის მიზნით.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკი 2015 წლიდან ახორციელებს მონაცემების გამოქვეყნებას სესხების მიზნობრიობის მიხედვით, თუმცა აქ მოცემულია მხოლოდ იპოთეკური სესხების მოცულობა და ხელშეკრულებების რაოდენობა რეგიონების მიხედვით და ვადიანობა, სესხის უზრუნველყოფასთან ერთად. აღნიშნული მონაცემები არ გვაწვდის იმ ინფორმაციას, თუ რა სქესობრივ-ასაკობრივ კატეგორიას აქვს აღებული ძირითადად იპოთეკური სესხები, რა მიზნობრიობით და რა წილი უჭირავს სესხების მიზნობრიობაში დაუსრულებელი საცხოვრისის შეძენის მოცულობას. ამ ინფორმაციას ფლობენ მხოლოდ კომერციული ბანკები, მათი შიგა მოხმარების მიზნით.

მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს ასოცირების ხელშეკრულება საქართველოსა და ევროკავშირს შორის, რომლის 286-ე მუხლში საუბარია საქართველოს სტატისტიკის სისტემის ევროპის სტატისტიკის სისტემასთან პროგრესული

შესაბამისობის მიღწევაზე, საქსტატი დღემდე არ აწარმოებს საბინაო სტატისტიკას, რაც კიდევ უფრო პრობლემურს ხდის კვლევის ჩატარების შესაძლებლობას.

საქართველოს სამთავრობო პროგრამაში 2019-2020 აღნიშნულია, რომ დაიხურება ყველა ნგრევადი, სიცოცხლისათვის საშიში ობიექტი, რომელზეც არსებობს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა, თუმცა დღემდე არ არის განხორციელებული ბინების ჩანაცვლების პროგრამა.

კვლევის მიზანი და ამოცანები: კვლევის მიზანია თბილისის საცხოვრისის ბაზარზე არსებული მდგომარეობის კომპლექსური შესწავლა და მის განვითარებაზე მოქმედი ფაქტორების წარმოჩენა. თბილისის საცხოვრისის ბაზარზე ისეთი საბაზრო კონიუნქტურაა ჩამოყალიბებული, სადაც მოთხოვნა სჭარბობს მიწოდებას. შესაბამისად, საცხოვრისზე მოთხოვნის შესასწავლად აუცილებლად უნდა მოხდეს საცხოვრისის ბაზრის მომხმარებლების ქცევის ანალიზი. ეკონომიკაში ნებისმიერი გადაწყვეტილება მიიღება ადამიანების მიერ, შესაბამისად, კვლევის უმთავრესი მიზანია იმ ფაქტორების ანალიზი, რომლებიც უბიძგებს მომხმარებელს საცხოვრისის შეძენისკენ. კვლევის შედეგად, შეფასდება მომხმარებლის გადაწყვეტილებების მიზეზები და ვარიაციები სხვადასხვა მოცემულობისა და სიტუაციის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მაგალითზე. ემპირიული მონაცემების ანალიზის შედეგად საშუალება გვექნება, დავინახოთ საცხოვრისის ბაზრის განვითარების პერსპექტივები.

კვლევის მიზნის მისაღწევად საჭიროა შემდეგი ამოცანების გადაწყვეტა:

- არსებული თეორიული და პრაქტიკული მასალის გაცნობა/დამუშავება საქართველოსა და დანარჩენ მსოფლიოში;
- საცხოვრისის ბაზრის კონცეპტუალური ასპექტების ჩამოყალიბება;
- საცხოვრისის ბაზრის კვლევის მეთოდოლოგიური საკითხების მიმოხილვა;
- ქალაქ თბილისში არსებული კომერციული ბანკების მომხმარებლების გამოკითხვა, რომელთაც აქვთ იპოთეკური სესხი;

- მიღებული შედეგების ანალიზი და კვლევის საბოლოო მიზანთან შესაბამისობაში მოყვანა;
- საცხოვრისის ბაზრის პერსპექტივების შეფასება დარგის ექსპერტების მოსაზრებების საფუძველზე;
- დასკვნებისა და რეკომენდაციების ჩამოყალიბება.

კვლევის საგანი და ობიექტი: კვლევის საგანს წარმოადგენს თბილისის საცხოვრისის ბაზარი, რომლის განვითარების მასტიმულირებელი ფაქტორია ინდივიდებზე გაცემული იპოთეკური სესხები, ხოლო კვლევის ობიექტები არიან თავად იპოთეკური სესხის მქონე მომხმარებლები, რომლებმაც შეიძინეს საცხოვრისი. კვლევაში, ემპირიული ანალიზის საფუძველზე, შემოწმებულია პრობიტ მოდელი, რომელიც ახასიათებს იმ სტატისტიკურად მნიშვნელოვან ფაქტორებს, რაც მომხმარებელს უბიძგებს საცხოვრისის შეძენისკენ.

კვლევის თეორიული და მეთოდოლოგიური საფუძვლები: კვლევის თეორიულ საფუძველს წარმოადგენს ქართულ და უცხოელ მეცნიერთა კვლევები, რომლებიც აღნიშნულ თემატიკას უკავშირდება. კვლევის ძირითად მეთოდოლოგიურ საფუძველს წარმოადგენს პროფესორების ალან ბრაიმენისა და ემა ბელის მიერ შექმნილი სახელმძღვანელო „ბიზნეს კვლევის მეთოდები“ და ნარემ მალჰოტრას სახელმძღვანელო „გამოყენებითი მარკეტინგული კვლევა“ (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research 2017). ნაშრომში გამოყენებულია სადისერტაციო თემასთან დაკავშირებული ქართული და უცხოური ლიტერატურა, საერთაშორისო და კერძო ორგანიზაციების მეთოდოლოგიური ხასიათის რეკომენდაციები, ემპირიული სტატისტიკური მონაცემები და ინტერნეტრესურსებიდან მოძიებული მასალები.

გარდა ამისა, მეთოდოლოგიურ სახელმძღვანელოდ გამოყენებულია ფილიპ კოტლერის ნაშრომი „მარკეტინგის საფუძვლები“. აღნიშნული ავტორების

სახელმძღვანელოებში დეტალურადაა მიმოხილული კვლევის მეთოდები, დიზაინი და ყველა ის საჭირო თეორიულ-პრაქტიკული ცოდნა, რაც მკვლევარს ესაჭიროება.

კვლევის პროცესში გამოყენებულ იქნა სხვადასხვა სტატისტიკური მეთოდი: დაკვირვების, დაჯგუფების, მარტივი შემთხვევითი შერჩევის, გრაფიკული და ცხრილური გამოსახვის და ა. შ. კვლევაში გამოყენებულია ასევე პრობიტ მოდელი და კლასტერული ანალიზი, რომელიც შესაბამისად, პროგრამების STATA და SPSS-ის დახმარებით განხორციელდა.

ნაშრომის მეცნიერული სიახლე: სადისერტაციო ნაშრომში მიღებულია როგორც ზოგადი, ისე კონკრეტული თეორიული და პრაქტიკული მნიშვნელობის სიახლეები. კერძოდ, ავტორის მიერ ჩატარებული კვლევის შედეგად, სამეცნიერო ლიტერატურის განხილვის საფუძველზე:

- ჩამოყალიბებულია ახალი ჰიპოთეზები, რომ შინამეურნეობების შედარებით ახალგაზრდა წევრებში და დიდი ზომის შინამეურნეობებში უფრო მეტია, საცხოვრისის შეძენის მიზნით, იპოთეკური სესხის აღების ალბათობა.
- მონაცემთა ანალიზის შედეგად დამტკიცებულია ჰიპოთეზები, რომ მაღალი და სტაბილური სამსახურის მქონე ინდივიდები უფრო დიდი ალბათობით ფლობენ საცხოვრისს. ამასთან, საჯარო მოხელეობა საქართველოში არ ასოცირდება სტაბილურ სამსახურთან, ვინაიდან, კადრების გადინების დონე მაღალია, რაც კომერციული ბანკებისთვის წარმოადგენს რისკ ფაქტორს.
- ვინაიდან, კვლევა ეხება კონკრეტულ საბანკო პროდუქტს, კონკრეტულ ქალაქს და კონკრეტული ბანკების მომხმარებელს, მოცემულია ავტორის მიერ ჩატარებული კვლევის შეზღუდვები. წარმოდგენილია მისი სრულყოფის რეკომენდაციები, რომელიც ავსებს ქართულ ენაზე აქამდე არსებულ ემპირიულ კვლევებს, სადაც არ იყო გათვალისწინებული მსგავსი ცვლადები და მონაცემები.
- კლასტერული ანალიზის შედეგად შედარებულია ორი უმსხვილესი ბანკის იპოთეკური სესხის მომხმარებლები, რომლის თანახმადაც „თიბისი ბანკში“

შედარებით ახალგაზრდა სეგმენტია გამოვლენილი, ვიდრე „საქართველოს ბანკში“.

- წარმოდგენილია დარგის ექსპერტთა შეფასებები, რომელიც ემთხვევა ემპირიული კვლევის ძირითად შედეგებს.
- ექსპერტების მოსაზრებებით განმტკიცებულია ავტორის მიერ მოყვანილი სინგაპურისა და ჰონგ-კონგის გამოცდილების წარმატებით განხორციელების შესაძლებლობა საქართველოში.
- საუბარია საცხოვრისის ბაზრის პერსპექტივაზე COVID-19 პირობებში, რომ გრძელვადიან პერიოდში დეველოპერულ კომპანიებს არ ემუქრება კრიზისი და ფასები სტაბილურ დონეზე შენარჩუნდება.

ნაშრომის პრაქტიკული მნიშვნელობა: ჩატარებული კვლევის შედეგად მიღებული დებულებები ემყარება სხვადასხვა ქართველი და უცხოელი მეცნიერის მიერ აქამდე არსებულ სამეცნიერო კვლევებს. ამავდროულად, მას სამეცნიერო ლიტერატურაში ახალი მიგნებებით შეაქვს თავისი წვლილი.

ნაშრომში მიღებული შედეგები მნიშვნელოვან დახმარებას გაუწევს ამ საკითხით დაინტერესებულ ფართო საზოგადოებას, რამდენადაც, იპოთეკური სესხის მომხმარებლებზე არსებული კონფიდენციალური ინფორმაცია ძირითადად ინახება ბანკებში და არ არის ხელმისაწვდომი, რაც ართულებს მის მეცნიერულ შესწავლას.

ავტორის მიერ ჩატარებული კვლევის შედეგები საინტერესო იქნება, როგორც სამეცნიერო წრისათვის, ასევე საკითხით დაინტერესებული მკვლევარებისა და სტუდენტებისთვის. გარდა ამისა, ნაშრომი მნიშვნელოვან დახმარებას გაუწევს კომერციული ბანკების, დეველოპერული კომპანიებისა და მთავრობის ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლებს.

კვლევის შედეგების აპრობაცია და პუბლიკაცია: კვლევის შედეგები წარდგენილ იქნა „გამოყენებითი ბიზნესისა და მენეჯმენტის“ საერთაშორისო კონფერენციაზე ქალაქ პორტოში 2020 წელს, და გამოქვეყნდა ოთხ რეცენზირებად ჟურნალში (ჟურნალი „ეკონომიკა“; ჟურნალი „ეკონომიკა და ბიზნესი“; ჟურნალი

„ეკონომისტი“; მათ შორის საზღვარგარეთ გამოცემულ ჟურნალში SEPIKE. ავტორის მიერ ჩატარებული კვლევა ფინანსურად მხარდაჭერილია თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სტუდენტური სამეცნიერო პროექტის ფარგლებში 2019 წელს. გარდა ამისა, ავტორი „ერასმუს+“ პროგრამის ფარგლებში მუშაობდა ნაშრომებზე, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია დისერტაციასთან. ნაშრომი აპრობირებულია ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკური და სოციალური სტატისტიკის კათედრაზე, სადაც იგი მოწონებულ და რეკომენდირებულ იქნა საჯარო დაცვისათვის.

სადისერტაციო ნაშრომის სტრუქტურა: სადისერტაციო ნაშრომი შედგება კომპიუტერზე ნაბეჭდი 156 გვერდისგან. ნაშრომის სტრუქტურა მოიცავს შესავალს, 4 თავს, 12 ქვეთავს, დასკვნებსა და რეკომენდაციებს, გამოყენებული 111 დასახელების ლიტერატურის ჩამონათვალს და დანართებს.

თავი 1. საცხოვრისის ბაზრის კვლევის ძირითადი მიმართულებები

საქართველოსა და დანარჩენ მსოფლიოში

1.1 არსებული კვლევები საქართველოში

ლიტერატურა, რომელიც განიხილავს საცხოვრისის ბაზარს საქართველოში და კერძოდ, თბილისში საკმაოდ მწირია. სამწუხაროდ, არ არსებობს მონაცემთა ბაზა, რომელიც საშუალებას მოგვცემს შინამეურნეობების მიხედვით მოვახდინოთ იმ ფაქტორების ანალიზი, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმფლობელობაზე. მაგალითად, სადისერტაციო ნაშრომი, „უძრავი ქონების ბაზრის მიკროეკონომიკური ანალიზი და პროგნოზირება“ ძირითადად ეხება უძრავი ქონების ფასისმიერი ინდიკატორების ცვლილების ტენდენციებისა და ციკლურობის ანალიზს (ბერაია, 2015). გარდა ამისა, სხვა მკვლევართა ნაშრომებიც უძრავი ქონების ფასწარმოქმნის განმსაზღვრელ ფაქტორებს უკავშირდება (გუჯაბიძე, 2016).

აღსანიშნავია აგრეთვე იოსებ სალუქვაძის თანაავტორობით წარმოდგენილი ანგარიშები, რომლებიც ეხება საქართველოს ურბანულ სტრატეგიას 2015-2016 წლებში. აქ მიმოხილულია საცხოვრისის ბაზრის ტენდენციები, საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა, დემოგრაფიული და სოციალურ-ეკონომიკური კონტექსტი, საცხოვრისის პოლიტიკა საქართველოში. თუმცა კვლევა, რომელიც წარმოდგენილია აღნიშნულ ანგარიშში, არ ითვალისწინებს იმ ძირითად ფაქტორებს, რომელიც გავლენას ახდენს საცხოვრისის სესხით შეძენაზე (Mathema, Salukvadze, Budovitch, 2016). იგივე სალუქვაძის ავტორობით განხილულია ურბანიზაციის ტენდენციები საქართველოში, სადაც მიმოხილულია საბჭოთა კავშირის შემდგომი პერიოდი (Salukvadze, 2018).

საქართველოს საცხოვრისის ბაზრის კვლევებს რაც შეეხება, ამ მხრივ საერთაშორისო ორგანიზაცია Colliers International Georgia-ს მიერ ჩატარებული კვლევების ანგარიშებია წარმოდგენილი, რომელიც იკვლევს საცხოვრისის ბაზარს 2015 და 2017 წლებში. აღნიშნულ ანგარიშებში მიმოხილულია თბილისის საცხოვრისის ბაზარი, განხილულია სამშენებლო პროექტების მიწოდების მაჩვენებლები, ტრანზაქციების რაოდენობა, ძირითადი დეველოპერული პროექტები, საცხოვრისის ფასები. თუმცა, არაფერია ნათქვამი იპოთეკური სესხების მიზნობრიობაზე, სესხების მომხმარებელთა სქესობრივ-ასაკობრივ ჭრილზე.

ქართულ ენაზე არსებულ კვლევებში ასევე გვხვდება „საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველოს“ მიერ 2018 წელს გამოქვეყნებული ანგარიში, რომელიც ძირითადად ეხება მშენებლობის სექტორს, უძრავი ქონების გაყიდვებს, ფასებსა და რეგულაციებს (ნამჩავაძე, 2018). თუმცა აქაც არაა ნაჩვენები იპოთეკური სესხების ტენდენციები.

„თიბისი კაპიტალის“ მიერ 2019 წელს გამოქვეყნებული საცხოვრისის ბაზრის ანალიზში მოცემულია ასევე ტრანზაქციების რაოდენობები, ბინებზე მოთხოვნა, იპოთეკური სესხების შეფარდება მშპ-სთან, ფასების მაჩვენებლები. მართალია აღნიშნულ ანგარიშში მოცემულია იპოთეკური სესხების გაცემის მაჩვენებლები

რეზიდენტებზე, სესხებზე ხელმისაწვდომობა, თუმცა იგი ითვალისწინებს მხოლოდ ახალი საბანკო რეგულაციების ამოქმედების შედეგებს. აქ არაა განხილული იპოთეკური სესხების მიზნობრიობა მომხმარებლების დონეზე და არც ასაკობრივ-სქესობრივ ჭრილშია მოცემული ინფორმაცია გაცემული სესხების შესახებ (Kordzaia, Chigilashvili, 2019).

სააქციო საზოგადოება „გალტ ენდ თაგარტი“, რომელიც წამყვანი საინვესტიციო კომპანიაა საქართველოში, 2019 წლის მიწურულს გამოაქვეყნა თბილისის უძრავი ქონების ბაზრის პერსპექტივების შესახებ კვლევა¹, სადაც შეფასებულია საინვესტიციო გარემო. დოკუმენტში განხილულია საცხოვრებელი და საოფისე უძრავი ქონების ფასები და მათი გაყიდვების მაჩვენებლები. მართალია, აღნიშნულ კვლევაში საცხოვრისის მოთხოვნის ძირითად ფაქტორებზეც არის საუბარი და მოყვანილია იპოთეკური სესხის მაჩვენებლებიც, თუმცა ყურადღება მაინც ფასებზე და გაყიდვებზეა გამახვილებული და ნაკლებადაა შეფასებული მომხმარებლის მხრიდან მიღებული გადაწყვეტილებები (Bochorishvili, Samkurashvili, 2019).

გარდა ამისა, ქართულენოვანი კვლევა მოიცავს „ღია საზოგადოების ფონდის“ მხარდაჭერით წარმოდგენილ პროექტს, რომელიც ეხება უფლებას სათანადო საცხოვრებელზე, სადაც განხილულია ძირითადი გამოწვევების ანალიზი (ქაშაკაშვილი, გვიშიანი და ჯანიაშვილი, 2018). აღნიშნულ კვლევაში არ არის მოცემული იპოთეკური სესხის მომხმარებლების შესახებ ინფორმაცია.

ქართულენოვან კვლევებში წარმოდგენილია აგრეთვე ფონდ „ღია საზოგადოება საქართველოს“ ფინანსური მხარდაჭერით ჩატარებული კვლევა, რომელიც ძირითადად ეხება უსახლკარობის სახელმწიფო პოლიტიკის ანალიზს საქართველოში (ცინცაბაძე და ჭუბაბრია, 2016). აღნიშნულ ანგარიშში მოცემულია არსებული კანონმდებლობის, პოლიტიკისა და საცხოვრისის უფლების რეალიზების პრაქტიკის კვლევა, რაც არ ითვალისწინებს იპოთეკური სესხის მომხმარებლებს.

¹ იხ. ბმული: <https://galtandtaggart.com/upload/reports/11339.pdf>

უსახლკარობის მწვავე სოციალურ პრობლემას ეხება ასევე 2014 წელს გამოცემული სახელმძღვანელო სალომე ნამიჭიშვილის ავტორობით. სახელმძღვანელოში მოცემულია სოციალური საცხოვრისის ისტორიული განვითარება და ძირითადი აქცენტი აქაც საცხოვრისის პოლიტიკაზეა გაკეთებული (ნამიჭიშვილი, 2014).

საბინაო პოლიტიკას უკავშირდება ქართულ ენაზე არსებული კვლევაც, რომელიც ჩატარდა ფონდ „ღია საზოგადოება საქართველოს“ ფინანსური მხარდაჭერით. აღნიშნულ კვლევაში თბილისის მაგალითზე მიმოხილულია ქვეყნისა და დედაქალაქის საბინაო პოლიტიკისა და საბინაო უზრუნველყოფის მდგომარეობის სხვადასხვა ასპექტი (ასაბაშვილი, ზაზანაშვილი და ნიკოლაიშვილი, 2018). საუბარია აგრეთვე საცხოვრისით ხელმისაწვდომობაზე და იპოთეკურ სესხებზე, თუმცა კვლევა არ არის ორიენტირებული იპოთეკური სესხების მომხმარებლებზე.

აღსანიშნავია ასევე, რომ 2018 წელს საქსტატის მიერ გამოქვეყნდა პილოტური კვლევა გენდერულად დიფერენცირებული მონაცემების შეგროვებაზე აქტივების ფლობასა და მეწარმეობაზე². კვლევის თანახმად, განცხადებული და დოკუმენტირებული მფლობელობის წილი აჩვენებს, რომ მამაკაცები უფრო ხშირად ფლობენ აქტივებს, ვიდრე ქალები და ძირითად აქტივებს შორის საცხოვრისის მფლობელობის წილი ყველაზე მაღალია (საქსტატი, 2018). თუმცა აქაც არაა მოცემული იპოთეკურ სესხების მფლობელობა სქესისა და ასაკის მიხედვით.

კვლევებში ძირითადად აღნიშნულია, რომ საცხოვრისის სექტორში მონაცემთა ნაკლებობაა. შესაბამისად, არსებული ლიტერატურის განხილვის საფუძველზე, არსებული პრობლემის გადაწყვეტისთვის, საჭიროდ მივიჩნით, რომ ჩაგვეტარებინა იპოთეკური სესხების მომხმარებელთა გამოკითხვა, რასაც წინ უძღოდა სხვადასხვა მეცნიერის მიერ განხილული თეორიები.

² იხ. ბმული: <https://www.geostat.ge/media/13803/EDGE-Report-GEO-Final.pdf>

1.2 მეცნიერ-მკვლევართა მიგნებები და ემპირიული კვლევის შედეგები

სადისერტაციო ნაშრომის კვლევითი კომპონენტი უკავშირდება ცხოვრების ციკლის თეორიას, რომლის თანახმადაც, ასაკი წარმოადგენს ფინანსური დაგეგმვის განმსაზღვრელ ფაქტორს. ამ ჰიპოთეზის თანახმად, შინამეურნეობების დანაზოგები იზრდება ასაკის მატებასთან ერთად. ხოლო ახალგაზრდა ასაკში შინამეურნეობები უფრო მეტად ცდილობენ სესხის აღებას (DeVaney, Chiremba, 2005).

შინამეურნეობები, სესხის აღების დროს, დამოკიდებულნი არიან ოჯახის წევრების რაოდენობაზე. ცხოვრების ციკლი გავლენას ახდენს დანაზოგებსა და ინვესტიციებზე, როგორც ამას მეცნიერები ადასტურებენ. მას შემდეგ, რაც ბავშვები გაიზრდებიან და ყველანაირი სესხის გადახდა მორჩება, ისინი უფრო მეტად არიან დანაზოგებისკენ მიდრეკილნი (Malroux and Xiao, 1995). შესაბამისად, შინამეურნეობები, რომლებიც დამოკიდებულნი არიან ბავშვებზე, ნაკლებად ახერხებენ თანხების დაზოგვას. გარდა ამისა, ემპირიული ლიტერატურის მიხედვით, დაქორწინებული და დასაოჯახებელი ადამიანების ქცევა განსხვავდება დანაზოგებთან მიმართებაში. დაოჯახებული ადამიანები უფრო მეტად ფიქრობენ ოჯახის ფინანსურ სტაბილურობაზე, შესაბამისად, ისინი მიდრეკილნი არიან დანაზოგებისკენ (Li, Montalto and Geistfeld, 1996).

მეცნიერები აღნიშნავენ, რომ შემოსავალი და ასაკი წარმოადგენს ფინანსური დაგეგმვის მნიშვნელოვან ინდიკატორს ინდივიდებში (Richardson and Kilty, 1989). გარდა ამისა, დასაქმების სტატუსიც დიდ გავლენას ახდენს დანაზოგების ფორმირებაზე. ზოგადად, კადრების გადინება უფრო დაბალია საჯარო სექტორში, კერძო სექტორთან შედარებით. საშუალო განათლების მქონე ადამიანები ამჯობინებენ კერძო სექტორში მუშაობას, ხოლო უმაღლესი განათლების მქონენი ძირითადად სახელმწიფო სექტორს ანიჭებენ უპირატესობას. შესაბამისად, შეგვიძლია ვივარაუდოთ, რომ ბანკების ნდობა საჯარო სამსახურში დასაქმებული ადამიანების მიმართ უფრო მაღალია, ვინაიდან ისინი მეტი სტაბილურობით ხასიათდებიან.

ემპირიულ ლიტერატურაში მოცემულია ასევე სქესის მახასიათებლები. მეცნიერები აღნიშნავენ, რომ ქალები უფრო მეტად რისკავენ ფინანსური გადაწყვეტილებების მიღების დროს, ვიდრე მამაკაცები (Diaz-Serrano and O'Neill, 2004). გარდა ამისა, ქალებს მამაკაცებთან შედარებით, საშუალოდ, უფრო დაბალი შემოსავალი აქვთ, როგორც OECD-ის ქვეყნებში (Fernandez-Lopez, et al. 2010) ასევე საქართველოშიც. შესაბამისად, შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ ქალები ნაკლები ფულადი სახსრების გამო, დანაზოგებს ვერ ქმნიან.

ჩვენი სადისერტაციო თემის ფარგლებში საკითხს მივუდევით იმ კომპანიების მხრიდანაც, რომლებიც გასცემენ კრედიტებს მომხმარებლებზე. მკვლევარები აღნიშნავენ, რომ კომპანიას გაცილებით უფრო მეტი შანსი აქვს გაყიდოს თავისი პროდუქტი და მომსახურება საკრედიტო ისტორიის მქონე მომხმარებელზე, ვიდრე ახალზე (Sajjadi, et al. 2015). ფინანსური ინსტიტუტები, კერძოდ ბანკები, ცდილობენ მომხმარებელთა მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებას. შესაბამისად, მომხმარებელთა სხვადასხვა ჯგუფის შესახებ ინფორმაციის ცოდნა და მათთან ეფექტური კომუნიკაციის დამყარება მათთვის მნიშვნელოვანი ფაქტორს წარმოადგენს. გადახდისუნარიანი მომხმარებლების მოზიდვა და არსებულის შენარჩუნება ხდება მათი მახასიათებლების განსაზღვრით. ეს ყოველივე კი, როგორც ამას მკვლევარები მიუთითებენ, მომხმარებელთა კლასტერებად³ დაყოფის შედეგად ხდება შესაძლებელი.

კომერციულმა ბანკებმა უნდა გამოავლინონ მიზნობრივი მომხმარებლების საჭიროებები და ჩამოაყალიბონ სტრატეგიები მათი მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად (Ansari and Riasi, 2016a). სტრატეგიის შემუშავებისას კი გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ ყველა მომხმარებელთან ერთნაირად მოქცევა არ შეიძლება. კლასტერიზაციის ტექნიკა მიზნად ისახავს მომხმარებელთა ერთგვაროვან ჯგუფებად დაყოფას, რომელშიც მსგავსი მოთხოვნილებებისა და მახასიათებლების მომხმარებლები ჯგუფდება (Ghazanfari, Malek Mohammadi and

³ საერთო ნიშნის მქონე ადამიანთა ჯგუფი.

Alizadeh, 2010). ამის შემდეგ კომპანიას აქვს შესაძლებლობა, რომ უკეთესი მომსახურება შესთავაზოს მომხმარებლებს.

მომხმარებელთა სეგმენტაცია, როგორც ამას მკვლევარები აღნიშნავენ, ბიზნესს საშუალებას აძლევს მათი მოთხოვნილებები და ქცევები უფრო დეტალურად შესწავლოს (Abbasimehr and Shabani, 2019). იპოთეკური სესხის შესახებ გაკეთებული არჩევანი შეიძლება დაგვეხმაროს იმის გამორკვევაში, თუ როგორ ღებულობენ გადაწყვეტილებებს ბინათმესაკუთრები ცხოვრების ციკლის სხვადასხვა ეტაპზე. ეს ყოველივე კავშირშია გამყიდველის მახასიათებლებთანაც (Pace and Zhu, 2018).

ინდივიდუალური მონაცემები, როგორცაა სამომხმარებლო და იპოთეკური სესხების შესახებ ინფორმაცია და მომხმარებელთა სხვა მახასიათებლები, როგორც წესი, ინახება კომერციული ბანკების მონაცემთა ბაზაში, რის გამოც მომხმარებლების მონაცემთა ანალიზის ჩატარება ძალიან რთულია. ნებისმიერი ბიზნესის, მათ შორის ბანკების საბოლოო მიზანს კი მომხმარებელთა რაოდენობის ზრდა და მათი ნდობის მოპოვება წარმოადგენს, რაც მიიღწევა მაღალი ხარისხის მომსახურების შეთავაზებით (Sundar, et al. 2019).

ბანკებს, მოგების მიღების მიზნით, შეუძლიათ შესთავაზონ მომხმარებლებს საბაზრო სეგმენტებზე მორგებული პროდუქტი. მკვლევარები იმასაც აღნიშნავენ, რომ სხვადასხვა სტრატეგიის შეთავაზება მხოლოდ მომხმარებლის სურვილებიდან გამომდინარე კი არ უნდა მოხდეს, არამედ, თავად ბანკების მახასიათებლებიდან, როგორცაა, მათი შემოსავალი და ფინანსური სექტორი, რომელსაც მიეკუთვნებიან (Bach, et al. 2013). ბანკები ხშირად ენდობიან სესხის მსურველი ადამიანების მიერ წარმოდგენილ ინფორმაციას, რის მიხედვითაც ახდენენ მათ მონიტორინგს. აღნიშნული ინფორმაციის კარგად გამოყენება დადებითად მოქმედებს საბანკო გაყიდვებზე, მარკეტინგსა და მომსახურებაზე (El-Khayat, G.A., Khalil, 2014). მომხმარებელთა მაქსიმალური კმაყოფილება შესაძლებლობას აძლევს ბანკებს, რომ გაზარდონ განმეორებითი გაყიდვები (Chugani, Govinda.K and Ramasubbareddy, 2018).

სხვა მკვლევარებიც თანხმდებიან იმის თაობაზე, რომ მომხმარებელთა სეგმენტაცია მნიშვნელოვან როლს ასრულებს მათი მენეჯმენტის პროცესში და ეს კომპანიებს ეხმარება სხვადასხვა სტრატეგიის შემუშავებასა და მოგების მაქსიმიზაციაში, რაშიც დიდ როლს ასრულებს მომხმარებლების შესახებ არსებული მონაცემთა ანალიზი (Hung, Lien and Ngoc, 2019). სამომხმარებლო კრედიტის მენეჯმენტის გაუმჯობესება საშუალებას აძლევს კომპანიას, რომ გამოავლინოს, თუ რა ტიპის კრედიტის მომხმარებლები ჰყავს მას (Luo, Zhang და Wei 2009). თითოეული კლასტერის გათვალისწინება ბანკისთვის მოგების მიღებისა და ლოიალობის მოპოვების საშუალებაა (Sajjadi, 2015).

მეცნიერები იმასაც აღნიშნავენ, რომ მომხმარებელთა სეგმენტაცია მნიშვნელოვნად განსაზღვრავს ბიზნესის სიცოცხლისუნარიანობას. ოკლენდის ბიზნეს სკოლის პროფესორი კ. სტორბაკა აღნიშნავს, რომ არსებობს ორი ტიპის სეგმენტაცია, „რეტროსპექტული“ და „მოსალოდნელი“ (Storbacka, 1997). ჩვენს მიერ ჩატარებული ანალიზი მიეკუთვნება ამ უკანასნელს, ვინაიდან მასში მოიაზრება კომპანიის შესაძლებლობა, რომ უფრო გააძლიეროს ურთიერთობები არსებულ მომხმარებლებთან. მათი მსყიდველობითი ქცევის შესწავლა ხდება ასევე ე.წ. ქცევითი მოდელების საშუალებით (Hsieh, 2004). ახალ ზელანდიელი მკვლევარი რონ გარლანდი ასკვნის, რომ გადახდისუნარიანი მომხმარებელთა სეგმენტი არც ისე საიმედოა, ვინაიდან მათი საბანკო საქმიანობის ნაწილი კონკურენტ კომპანიასთანაც არის კავშირში (Garland, 2005). საკრედიტო ქულების შეფასების მოდელები ეხმარება კომპანიებს გადაწყვეტილების მიღების პროცესში, მომხმარებელთა ისეთი მახასიათებლების გამოყენებით, როგორცაა ასაკი, შემოსავალი და ოჯახური მდგომარეობა (Chen, Huang, 2003). დემოგრაფიული მონაცემები, შინამეურნეობების ყოველთვიური შემოსავალი და ინდივიდუალური საკრედიტო ანგარიშები გამოიყენება მონაცემთა ანალიზის დროს უცხოელი მკვლევარების მიერ გამოქვეყნებულ ნაშრომებში. ამ ინფორმაციას ისინი საკრედიტო ბიუროებში აგროვებენ (Kvamme, 2018). საქართველოში კი მსგავსი მონაცემთა ბაზა, სამწუხაროდ, არ არსებობს. მსგავს ინფორმაციას მხოლოდ კომერციული ბანკები ფლობენ,

რომელიც კონფიდენციალურია და რომელზეც მკვლევარს ხელი არ მიუწვდება. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ კონკრეტულად იპოთეკური სესხების შესახებ მომხმარებელთა ქცევის ანალიზი, ხშირად, არც უცხოურ ნაშრომებში გვხვდება.

ქვემოთ ჩვენ მიმოვიხილავთ იმ ძირითად დამოუკიდებელ ცვლადებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება ჩვენ კვლევას. ესენია: *ასაკი, შინამეურნეობის ზომი, ოჯახური მდგომარეობა, შემოსავალი, სამსახურებრივი სტატუსი, სქესი*.

თითოეული ინდივიდი, რომელიც ლებულობს გადაწყვეტილებას საცხოვრისის შეძენის შესახებ, ორი ალტერნატივის წინაშე დგას, როგორც ამას მკვლევარები აღნიშნავენ: შეიძინოს ახალაშენებული ბინა, ან მეორადი საცხოვრისი (Anglin, 1997). ემპირიული თვალსაზრისით, უკეთესია მხედველობაში მივიღოთ ისეთი მომხმარებლის ქცევა, რომელიც ყიდულობს ახალაშენებულ საცხოვრისს. იგივე დასკვნამდე მიდიან მკვლევარები, რომლებმაც მალაიზიაში ჩაატარეს კვლევა იმ მიზნით, რომ გამოერკვიათ საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა და მომხმარებელთა მოლოდინები. ინდივიდებს ურჩევნიათ შეიძინონ ახალი საცხოვრისი, ვინაიდან ეს ასოცირდება ცხოვრების განახლებასთან (Soon and Tan, 2019).

საშუალოდ, დაუსრულებელი საცხოვრისი საქართველოში ღირს ორჯერ უფრო იაფი დასრულებულთან შედარებით. ჩვენს კითხვარში, სესხის მიზნობრიობაში მოცემული იყო ორივე პასუხი, რათა გამოგვერკვია, მომხმარებელთა რა ნაწილი იძენს დასრულებულ და დაუსრულებელ საცხოვრისს, ვინაიდან, დაუსრულებელი საცხოვრისის შეძენა იპოთეკური სესხით, რისკებთანაა დაკავშირებული.

ასაკი. გასაკვირი არაა, რომ შინამეურნეობების ქცევა განსხვავდება მათი ცხოვრების ციკლის სხვადასხვა ეტაპზე. მეცნიერები აღნიშნავენ, რომ ისინი მოიხმარენ სხვადასხვა რაოდენობის საცხოვრისს ასაკობრივი ეტაპების მიხედვით (Clark, Deurloo and Dieleman, 1984). შინამეურნეობების მიერ საცხოვრისის ფლობასთან მიღებულ გადაწყვეტილებაზე გავლენას ახდენს დემოგრაფიული და სოციალურ-ეკონომიკური მახასიათებლები. მკვლევარები ამტკიცებენ, რომ ბინათმფლობელობის ალბათობა იზრდება ასაკთან ერთად (Andrews and Sánchez, 2011).

უძრავი ქონების შესახებ არსებულ ლიტერატურაში არსებობს მნიშვნელოვანი მტკიცებულება, რომ პირველადი შენატანი გავლენას ახდენს იპოთეკის ხელმისაწვდომობაზე და საცხოვრისის შემენის პერიოდზე ახალგაზრდა ინდივიდებში (Chiuri and Jappelli, 2003). მკვლევარები აღნიშნავენ, რომ ახალგაზრდა და დაოჯახებულ ადამიანებში, რომლებთაც ჰყავთ შვილები უფრო მეტია საცხოვრისის ფლობის ალბათობა. ხოლო შემდეგ კი ისინი არსებული საცხოვრისის გაყიდვის შედეგად უფრო დიდ და ძვირადღირებულ საცხოვრისში გადადიან (Doling, 1976). შინამეურნეობებში უფრო მეტია საცხოვრისის ფლობის ალბათობა, რაც მეტია მათი ასაკი, რაც დიდია ოჯახის ზომა და რაც უფრო დაბალია ქირავნობის ღირებულება (Duca and Rosenthal, 1994). იგივე დასკვნამდე მივიდნენ მკვლევარები, რომლებმაც შინამეურნეობების ქცევა შეისწავლეს ამერიკის შეერთებულ შტატებში 1985-2013 წლებში. მათ მონაცემთა ანალიზის საფუძველზე დაადგინეს, რომ ასაკოვანი ხალხი უფრო მეტ ქონებას ფლობს, თუმცა რისკის ფაქტორს მიეკუთვნება მათზე სესხის გაცემა (Harding, Rosenthal, 2016).

შინამეურნეობის ზომა და ოჯახური მდგომარეობა. იპოთეკური სესხის შესახებ არსებული სამეცნიერო ლიტერატურა, ზოგადად შინამეურნეობის ზომას უკავშირდება, კონკრეტულად კი ოჯახურ მდგომარეობას. მკვლევარები აღნიშნავენ, რომ ცხოვრების ციკლის თანახმად, მკვეთრად დაბალია ხანდაზმულ ან მარტოხელა ადამიანებში ბინათმფლობელობის დონე ისეთ ოჯახებთან შედარებით, სადაც ცოლ-ქმარი ერთადაა წარმოდგენილი (Lansing and Kish, 1957). მეცნიერები აცხადებენ, რომ იპოთეკური სესხების უმეტესობა, რომელიც საცხოვრისის ფლობას უკავშირდება, ძირითადად ეკუთვნის ახალგაზრდა შინამეურნეობებს, მათი დასაქმების ადრეულ ეტაპზე და ეს ხასიათდება მაღალი ფინანსური დაუცველობით (Aristei and Gallo, 2012). მკვლევარები ასევე მიუთითებენ, რომ ის ოჯახები, რომლებიც ელოდებიან შვილს, ან ჰყავთ შვილები დიდი ალბათობით იცვლიან საცხოვრისს. ოჯახის განვითარებისთვის მნიშვნელოვან გამოწვევას წარმოადგენს უფრო დიდი საცხოვრისის ფლობის სურვილი (Clark, Deurloo and Dieleman, 2000). ზოგადად, უფრო დიდი ზომის

შინამეურნეობები, რომელთაც ჰყავთ ასაკოვანი უფროსები მოიხმარენ ნაკლებ სივრცეს ახალგაზრდებთან შედარებით (Clark, Deurloo, Dieleman, 1984).

მკვლევარების ენდრიუსისა და სანჩესის თანახმად, ორ-წევრიანი შინამეურნეობები უფრო მეტად ფლობენ საცხოვრისს, ვიდრე ერთწევრიანი (Andrews, Sánchez, 2011). ფინანსურ ხარჯებს, რომელიც ბინათმფლობელობას უკავშირდება, უფრო ადვილად ართმევენ თავს ისინი ვისაც ჰყავს ოჯახი, ვიდრე მარტოხელა ადამიანები, რადგან რესურსების შექმნის ალბათობა უფრო დიდია. ეს განსაკუთრებით ეხება იმ წყვილებს, რომლებსაც აქვთ დამოუკიდებელი შემოსავალი და ჯერ არ ჰყავთ შვილები (Mulder, 2006). მკვლევარები აღნიშნავენ, რომ დაქორწინებული ინდივიდები უფრო დიდი ალბათობით ფლობენ იპოთეკურ სესხს, ვიდრე დაუქორწინებელი (Yilmazer and DeVaney, 2005). ქვრივები, შესაძლოა მეუღლის გარდაცვალების შემდეგ დადგნენ იპოთეკური სესხის გადაუხდელობის რისკის ქვეშ (Collins, Hembre and Urban, 2020).

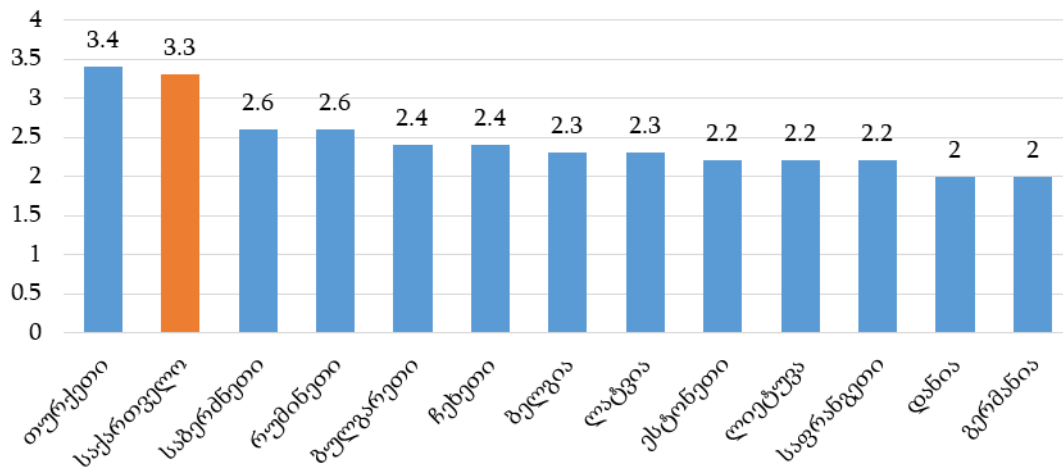
ბევრი სამეცნიერო ნაშრომი განიხილავს კორელაციას ბინათმფლობელობასა და ქორწინებას შორის. უცხოელი მკვლევარები აღნიშნავენ, რომ ისეთი აქტივი, როგორცაა ბინა, დიდ როლს თამაშობს როგორც ქორწინების, ასევე განქორწინების საკითხში (Grinstein-Weiss, 2014). თუმცა, ამ მხრივ საინტერესოა კვლევა, რომელიც ეხება შინამეურნეობებს ჩინეთში. მეცნიერებმა დაადგინეს, რომ სხვა თანაბარ პირობებში, ბინის მესაკუთრეები უფრო მეტად არიან დაოჯახებულნი, ვიდრე ისინი, ვინც აქირავებენ ბინას (Hu and Wang, 2019). ზოგადად, ბინის ფლობა ზრდის დაოჯახების ალბათობას.

საქართველოში, ქალაქის მოსახლეობის ზრდასთან ერთად, იზრდება ბინებზე მოთხოვნა. სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ანგარიშის⁴ თანახმად, საქართველოში 1994-2017 წლების პერიოდში ურბანიზაციის მაჩვენებელი 53.8%-დან 58.3%-მდე გაიზარდა. შინამეურნეობების საშუალო ზომაც მცირდება თანდათანობით, რადგან ახალგაზრდა ადამიანები მიისწრაფიან შეიძინონ

⁴ იხ. ბმული: https://www.geostat.ge/media/13784/gadaangarisheba-report--Geo_2018.pdf

ინდივიდუალური საცხოვრისი. საქართველოში, შინამეურნეობის საშუალო ზომა⁵ ისევ მაღალია ევროპის ქვეყნების მაჩვენებელთან შედარებით. ეს ნათლად ჩანს ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაზე.

დიაგრამა 1.2.1 შინამეურნეობების საშუალო ზომა 2018 წელს ქვეყნების მიხედვით



წყარო: ევროსტატი, სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

„გალტ ენდ ტაგარტის“ 2019 წლის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ანგარიშში ნათქვამია, რომ შინამეურნეობების ზომა თანდათანობით შემცირების ტენდენციას შეინარჩუნებს და დამატებით 4-5 ათასი შინამეურნეობა დაიწყებს ყოველწლიურად საცხოვრისის ძიებას თბილისში (Bochorishvili, Samkurashvili, 2019). ეს ყოველივე კი მოთხოვნის ზრდას გამოიწვევს.

შემოსავალი. ცხადია, საცხოვრისის ფლობისთვის საჭიროა საკმაოდ მაღალი და სტაბილური შემოსავალი (Grinstein-Weiss, et al. 2014). გარდა შემოსავლისა, ხშირად სასურველია ასევე გარკვეული დანაზოგის ქონა, რათა მოხდეს პირველადი შენატანის უზრუნველყოფა და საცხოვრისის კეთილმოწყობა (Mulder, 2006). შემოსავლის კონცეფცია რელევანტურია მაშინ, როდესაც საქმე ეხება გადაწვეტილებას ქონების ფლობის შესახებ. ოჯახის ზომის მიუხედავად, შემოსავლის ზრდასთან ერთად, იზრდება საცხოვრისის ფლობის ალბათობა, როგორც ამას მკვლევარები მიუთითებენ

⁵ იხ. ბმული: <http://census.ge/ge/results/census1/households>

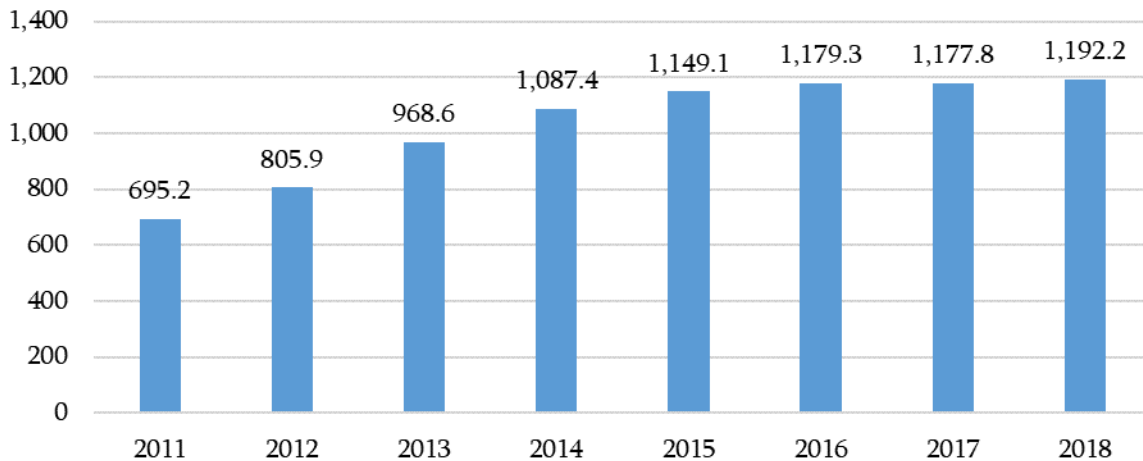
(Struyk and Marshall, 1974). გარდა ამისა, ემპირიულ ლიტერატურაში აღნიშნულია, რომ დამატებითი შემოსავალიც მნიშვნელოვნად განსაზღვრავს ბინათმფლობელობის ალბათობას (Bourassa, 1995).

მაღალი შემოსავლის მქონე შინამეურნეობებს, საცხოვრისის ფლობის დიდი ალბათობა აქვთ (Haurin and Rosenthal, 2007). მკვლევარები იმასაც აღნიშნავენ, რომ ინდივიდების მიერ საცხოვრისისთვის გამოყენებული სივრცის მოცულობა ასახავს მათი შემოსავლის დონეს. საშუალოზე მაღალი შემოსავლის მქონე მომხმარებელს, როგორც წესი, შესაძლებლობა აქვს იცხოვროს უფრო დიდ საცხოვრისში (Clark, Deurloo, Dieleman, 2000). ხოლო რაც შეეხება კრედიტზე ხელმისაწვდომობას დაბალი შემოსავლის მქონე შინამეურნეობებისთვის, ზოგადად იგი შემცირების ტენდენციით ხასიათდება, ვინაიდან სესხის გადაუხდელობის რისკი დიდია (Coibion, 2014). იგივე აზრს ავითარებენ სხვა უცხოელი მკვლევარები, რომლებიც ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის ქვეყნებზე დაკვირვებით, კერძოდ კი იტალიის შინამეურნეობების გამოკითხვის მიერ მიღებული მონაცემთა ანალიზის შედეგად ასკვნიათ, რომ შინამეურნეობების შემოსავალი წარმოადგენს ძლიერ სიგნალს კრედიტის გადახდისუნარიანობის თვალსაზრისით, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც საქმე ეხება შემოსავლების არათანაბარ განაწილებას (Loschiavo, 2016).

მეცნიერები, რომლებმაც გამოიკვლიეს ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის დასავლეთ ევროპის ქვეყნები, აღნიშნავენ, რომ ბინათმესაკუთრეობა სტაბილურად იკლებს თანამედროვე ადამიანებში, არა მხოლოდ იმიტომ, რომ განკარგვადი შემოსავლის გამო ვერ ხერხდება ბინის გაზრდილი ფასებისთვის ფეხის აწყობა, არამედ იმიტომაც რომ ახალ თაობას აქვს შედარებით უფრო მაღალი (სტუდენტური) სესხის მოცულობა, ვიდრე ეს ჰქონდათ მათ მშობლებს, როდესაც თავის დროზე ქონების დაგროვებას იწყებდნენ (Fuller, Johnston, Regan, 2020). აღნიშნული პრობლემა საქართველოშიც მწვავედ დგას, რომ არაფერი ვთქვათ უბინაობის საკითხზე, რომელიც დისერტაციის მეორე თავში არის განხილული.

შინამეურნეობების შესახებ ინფორმაციას საქართველოში აგროვებს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, რომლის მონაცემების თანახმად, მოსახლეობის საშუალო თვიური შემოსავლების განაწილება ქ.თბილისში, ერთ შინამეურნეობაზე, ბოლო 7 წლის განმავლობაში, გაიზარდა 71,5%-ით. ეროვნულ ვალუტაში გამოსახული ნომინალური და რეალური შემოსავლები ერთმანეთისგან განსხვავდება იმით, რომ რეალური შემოსავალი ინფლაციით ეკონომიკის ზრდის ეფექტს გამორიცხავს. შესაბამისად, ნომინალური შემოსავლის ზრდა დინამიკაში, ამცირებს ინდივიდების მსყიდველუნარიანობას და მათ უძვირდებათ სესხები.

დიაგრამა 1.2.2 მოსახლეობის საშუალო თვიური შემოსავლების განაწილება ქ.თბილისში, გაანგარიშებული ერთ შინამეურნეობაზე (ლარი)



წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

გაზრდილი შემოსავალი და საცხოვრისის ქონის სურვილი კი ინდივიდებს უბიძგებს, რომ აიღონ იპოთეკური სესხი და შეიძინონ ბინა. წამყვანი გლობალური უძრავი ქონების მომსახურების ფირმა Cushman & Wakefield Georgia 2020 წლის დასაწყისში აქვეყნებს საცხოვრისის ბაზრის მოკლე მიმოხილვას, სადაც აღნიშნულია, რომ ახალგაზრდა თაობა სკოლისა და უნივერსიტეტების დამთავრების შემდგომ, უფრო და უფრო აჭიანურებს ქორწინებისა და შვილების ყოლის პროცესს, წინა თაობისგან განსხვავებით. ნაცვლად ამისა, ისინი ცდილობენ კარიერის მოწყობას

უკეთესი ცხოვრების სტილის მისაღწევად და იპოთეკური სესხით ცდილობენ ბინის შეძენას, რაც ზრდის მოთხოვნას ბინებზე (Veritas Brown, 2020). გარდა ამისა, „გალტ ენდ ტაგარტის“ 2019 წლის ანგარიშშიც აღნიშნულია, რომ ქართველებისთვის დამახასიათებელია ბინის ფლობა, ვიდრე მისი ქირაობა. საკუთარი საცხოვრისის ქონა ქართული კულტურის მახასიათებელი ნაწილია და საუკეთესო ცხოვრებისეულ მიღწევად ითვლება. ეს ყოველივე კარგი საინვესტიციო გადაწყვეტილებაცაა (Bochorishvili, Samkurashvili, 2019).

სამსახურებრივი სტატუსი. ზემოთ აღვნიშნეთ, რომ შემოსავალი წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან ფაქტორს, როდესაც საკითხი ეხება იპოთეკურ სესხებს. თუმცა, დასაქმებულთა სტაბილურობაც ასევე რელევანტურია ბანკებისთვის, როდესაც ისინი ღებულობენ გადაწყვეტილებას სესხის გაცემის შესახებ. მკვლევარები აღნიშნავენ, რომ დროებითი ხელშეკრულებით დასაქმებულ ადამიანებს იპოთეკური სესხის ფლობის ნაკლები შანსი გააჩნიათ მუდმივი კონტრაქტით დასაქმებულ ინდივიდებთან შედარებით (Gomez-Salvador, Lojschova, Westermann, 2011). იგივე აზრს ასაბუთებენ სხვა მკვლევარებიც, რომლებმაც დაადგინეს, რომ შინამეურნეობის უფროსის სამსახურებრივი სტატუსი მნიშვნელოვნად განსაზღვრავს საკრედიტო თანხის ოდენობას (Zhu, Meeks, 1994).

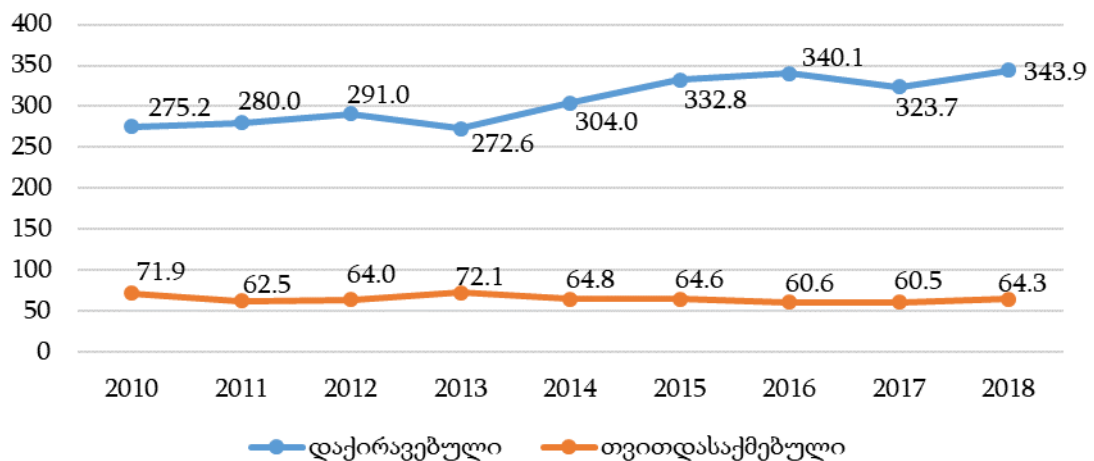
ისეთ ქვეყნებში, როგორც ამერიკის შეერთებული შტატებია, საკმაოდ პოპულარულია ე.წ. სტუდენტური სესხი. სწორედ ეს უკანასკნელი შეადგენს სესხების უდიდეს ნაწილს (Mueller, Yannelis, 2018). მკვლევარებმა შეისწავლეს დამოკიდებულება თვითდასაქმებასა და სესხის აღებას შორის აშშ-ში, რომლის შედეგადაც დადგინდა, რომ სასესხო ვალდებულებები ამცირებს თვითდასაქმების შანსს (Devaraj and Patel, 2020).

უცხოურ სამეცნიერო ლიტერატურაში გვხვდება ასევე კვლევები, რომელიც განიხილავს ურთიერთდამოკიდებულებას მეწარმეობასა და იპოთეკურ სესხს შორის. მაგალითად, ბრიტანულ შინამეურნეობებზე დაკვირვების შედეგად, მკვლევარებმა ჰიბლერმა და სხვებმა დაადგინეს, რომ იპოთეკური სესხის მასიურმა ფლობამ

შესაძლოა შეამციროს ეკონომიკური აქტივობა და უარყოფითად იმოქმედოს ზოგადად ეკონომიკაზე. ვინაიდან ის რისკები, რომლებიც თან ახლავს სესხს, ამცირებს მეწარმეობის ალბათობას (Bracke, Hilber, Silva, 2017). დაახლოებით იგივე აზრს ავითარებს სხვა მკვლევარი, რომელიც ჩინურ შინამეურნეობებზე დაკვირვების შედეგად ასკვნის, რომ საჯარო სექტორში დასაქმებულ ადამიანებს ეზღუდებათ თავისუფლება შრომის ბაზარზე მაშინ, როდესაც ისინი მონაწილეობენ სახელმწიფოს მიერ შემოთავაზებულ ბენეფიტზე, შეიძინონ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ბინები (Wang, 2012). ამერიკის შეერთებული შტატების მაგალითზე, შესწავლილ იქნა თვითდასაქმებული ბინათმფლობელები, რის შედეგადაც აღმოჩნდა, რომ მათში უფრო მაღალია იპოთეკური სესხის ფლობის ალბათობა (Harding, Rosenthal, 2016).

საქართველოში დასაქმების სტატისტიკას აქვეყნებს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, რომლის მონაცემების თანახმადაც, ბოლო რამოდენიმე წელიწადში, დაქირავებით დასაქმებულებთან შედარებით, თვითდასაქმებულთა რაოდენობა რადიკალურ ცვლილებას არ განიცდის.

დიაგრამა 1.2.3 15 წლის და უფროსი ასაკის მოსახლეობის განაწილება ეკონომიკური აქტივობის მიხედვით ქ. თბილისში (ათასი კაცი)



წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

სქესი. ემპირიული ლიტერატურის თანახმად ირკვევა, რომ ქალები უფრო მეტად ფლობენ არასტანდარტულ იპოთეკურ სესხებს, ვიდრე მამაკაცები. ეს გენდერული განსხვავება ძირითადად შესამჩნევია იპოთეკური პროდუქტების კუთხით. მაღალი შემოსავლის მქონე ქალებში უფრო შესამჩნევია უთანასწორობა სესხების ფლობაში, დაბალშემოსავლიან ქალებთან შედარებით (Fishbein and Woodall, 2006).

მკვლევარები აღნიშნავენ, რომ მამაკაცები შედარებით უფრო ნაკლებს იხდიან იპოთეკური სესხის მომსახურებაში, ვინაიდან ისინი ეძებენ დაბალ საპროცენტო განაკვეთებს. ქალების მიერ ნაკლებად ხდება ბაზარზე ინფორმაციის მოძიება, რის გამოც ისინი იხდიან მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს სესხზე (Cheng, Lin and Liu, 2011). ადგილობრივი საკრედიტო ბაზრის, ინდივიდებისა და მსესხებლების შესწავლის შედეგად მეცნიერები ამტკიცებენ, რომ ქალები უფრო მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს

იხდიან მამაკაცებთან შედარებით (Alesina, Lotti and Mistrulli, 2013).

აღსანიშნავია, რომ ქალებს, მამაკაცებთან შედარებით აქვთ უფრო დაბალი შემოსავალი ცხოვრების განმავლობაში (Fernandez-Lopez, 2010). ამას ცხადჰყოფს ასევე სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებიც, რომლის თანახმადაც, 2018 წელს ქალების საშუალო ხელფასი 1.5-ჯერ დაბალია მამაკაცების საშუალო ხელფასთან შედარებით⁶. ეს ყოველივე ერთ-ერთი ძირითადი ფაქტორია, რის გამოც არის გენდერული განსხვავება სესხის ფლობის მხრივ.

საქართველოში, სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მიერ ჩატარებული პილოტური კვლევის თანახმად⁷, როგორც განცხადებული, ასევე დოკუმენტირებული მფლობელობის წილი გვიჩვენებს, რომ მამაკაცები უფრო ხშირად ფლობენ ძირითად საცხოვრისს, ვიდრე ქალები (საქსტატი, 2018). შესაბამისად, საცხოვრისის ფლობა განსხვავდება სქესის მიხედვით.

⁶ იხ. ბმული: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/39/khelfasebi>

⁷ იხ. ბმული: <https://www.geostat.ge/media/13803/EDGE-Report-GEO-Final.pdf>

ქვემოთ ცხრილში შეჯამებულია იმ ძირითადი მეცნიერული მიგნებები, რომელიც დაკავშირებულია სესხის და ბინათმფლობელობის ალბათობასთან სხვადასხვა ქვეყნის მაგალითზე.

ცხრილი 1.2.1 ემპირიული კვლევის ძირითადი შედეგები

ავტორები	ქვეყანა: წყარო (წელი)	დამოკიდებული ცვლადი (მოდელი)	შედეგები
Dan Andrews და Aida Caldera Sánchez (2011)	შინამეურნეობების გამოკვლევა 23 OECD-ის ქვეყნებში (1980-2004)	ბინათმესაკუთრეობა (Logit მოდელი)	ასაკი (+) შინამეურნეობის ზომა (+) შინამეურნეობის შემოსავალი (+) განათლება (+)
Ping Cheng, Zhenguo Lin და Yingchun Liu (2009)	აშშ.: 1,600 დაკვირვება - Socioeconomic Panel (2000-2004)	სესხის განაკვეთი (წრფივი რეგრესიული ანალიზი)	სქესი: ქალი (+)
John V. Duca და Stuart S. Rosenthal (1994)	აშშ: 4,303 შინამეურნეობა - Survey of Consumer Finances (1983)	ბინათმფლობელობა (Probit მოდელი)	ასაკი: უფროსი (+) ოჯახური მდგომარეობა: დაქორწინებული (+) შინამეურნეობის ზომა (+)
Srikant Devaraj და Pankaj C. Patel (2020)	აშშ: 6,762 მონაწილე (1998-2011)	სასესხო ვალდებულებები (პანელური რეგრესიის მოდელი)	თვითდასაქმება (-)
Anna van der Schors, Rob Alessie და Mauro Mastrogiacomo (2007)	ნიდერლანდები: 2,223 შინამეურნეობა. ასაკი 50+ (1990-2002)	ბინათმფლობელობა (Random effect linear probability model)	ასაკი: შინამეურნეობის უფროსი წევრის (+)
William A.V., Clark Marinus C. Deurloo და Frans M. Dieleman (1984)	ნიდერლანდები: 46,500 შინამეურნეობა - local and federal bureaus in Holland (1980)	საცხოვრისის მოხმარება (წრფივი ლოგისტიკური მოდელი)	ასაკი: შინამეურნეობა (+)
David Aristei და Manuela Gallo (2012)	იტალია: 2,817 შინამეურნეობა - Italian component of the EU-SILC survey ISTAT (2010)	სესხის გადაუხდელობა (პრობიტ მოდელი)	სესხის ხანგრძლივობა (+) ასაკი: შინამეურნეობა (+)
Raymond J. Struyk და Sue Marshall (1974)	აშშ: 2,710 შინამეურნეობა - Census Allegheny and Westmoreland Counties of the Pittsburgh metropolitan area	ბინათმფლობელობა (OLS რეგრესიული მოდელი)	შემოსავალი (+)

(1970)

Mingzhi Hu და Xue Wang (2019)	ჩინეთი: 15,000 შინამეურნეობა - China Family Panel Studies (2012-2014)	ბინათმფლობელობა (პრობიტ მოდელი)	დაქორწინებული (+)
Michal Grinstein-Weis და სხვები (2014)	აშშ: 3,743 ინდივიდი - Community Advantage Program Study (2004-2008)	ბინათმფლობელობა (ლოგისტიკური მოდელები)	ოჯახური მდგომარეობა: დაქორწინებული(+)
Bourassa S. C. (1991)	ავსტრალია: 8,530 დაკვირვება HALCS sample (1991)	ბინათმფლობელობა (ლოგისტიკური მოდელი)	ასაკი (+) შემოსავალი (+) შინამეურნეობის ზომა (+)

წყარო: შედგენილია ავტორის მიერ.

თავი 2. საცხოვრისის ბაზრის კონცეპტუალური ასპექტები

2.1 მოთხოვნა და მიწოდება საცხოვრისის ბაზარზე

სანამ საცხოვრისის ბაზარზე არსებულ მოთხოვნისა და მიწოდების განხილვაზე გადავალთ, სასურველია განვმარტოთ დეფინიცია. აღნიშნული თემის ირგვლივ არსებული უცხოური სახელმძღვანელოების უმეტესობა, განიხილავს საცხოვრისის პოლიტიკას სხვადასხვა ქვეყანაში. თუმცა, მათში არ არის გამოკვეთილი თავად საცხოვრისის ცნების ძირითადი პრინციპები. ძალიან ცოტა მსჯელობას ვხვდებით კონცეპტუალური თვალსაზრისით. ერთ-ერთი ასეთი ნაშრომი, სადაც განხილულია თავად საცხოვრისის არსი, ეკუთვნის ბრიტანელ ექსპერტს, პიტერ კინგს (King, 2016). ავტორის თანახმად, ტერმინ საცხოვრისში მოიაზრება როგორც ფიზიკური საგანი, ანუ ნაგებობა, ასევე მოქმედება. ალტერნატიული განმარტება შეიძლება განიხილავდეს მას, როგორც თავშესაფარს, თუმცა ეს უკანასკნელი, მიუხედავად იმისა, რომ დაცულობით და სხვა პირველადი მოთხოვნილებებით აკმაყოფილებს ადამიანს, დროებით ადგილად მიიჩნევა. საცხოვრისი მეტია, ვიდრე უბრალოდ შენობა-ნაგებობა. ის წარმოადგენს იმ ღირებულებების ერთობლიობას, რასაც ადამიანები (დეველოპერები, დამგეგმავები, უძრავი ქონების აგენტები) თავიანთი საქმიანობითა და პროფესიით სძენენ მას. სახლი არის ადგილი, სადაც ინახება პირადი ნივთები და მოგონებები, სადაც ხდება შვილების აღზრდა და სადაც

ადამიანები დაცულად, მშვიდად და კომფორტულად გრძნობენ თავს (King, 2016). შესაბამისად, საცხოვრის ადამიანისთვის, როგორც ინდივიდისთვის, ძალიან დიდი მნიშვნელობა აქვს, ვინაიდან იგი აკმაყოფილებს სხვადასხვა მოთხოვნილებას გრძელვადიანი პერიოდის განმავლობაში.

საცხოვრისის ბაზარი ემორჩილება მოთხოვნა-მიწოდების კანონს. როდესაც მოთხოვნა იზრდება, მაგრამ საცხოვრისი არაა საკმარისი, ფასები იზრდება. როცა დასრულებული საცხოვრისების მიწოდება იზრდება, ფასები შედარებით ეცემა, თუმცა წონასწორობის მიღწევა ამ ბაზარზე არც ისე მარტივია. დასრულებული საცხოვრისის მიწოდებას სჭირდება მნიშვნელოვანი დრო და ძალისხმევა. შესაბამისად, მიწოდების ზრდა, როგორც წესი, ვერ უზრუნველყოფს ხოლმე მომხმარებლის მოთხოვნილებების დროულ დაკმაყოფილებას (Kimmons, 2019).

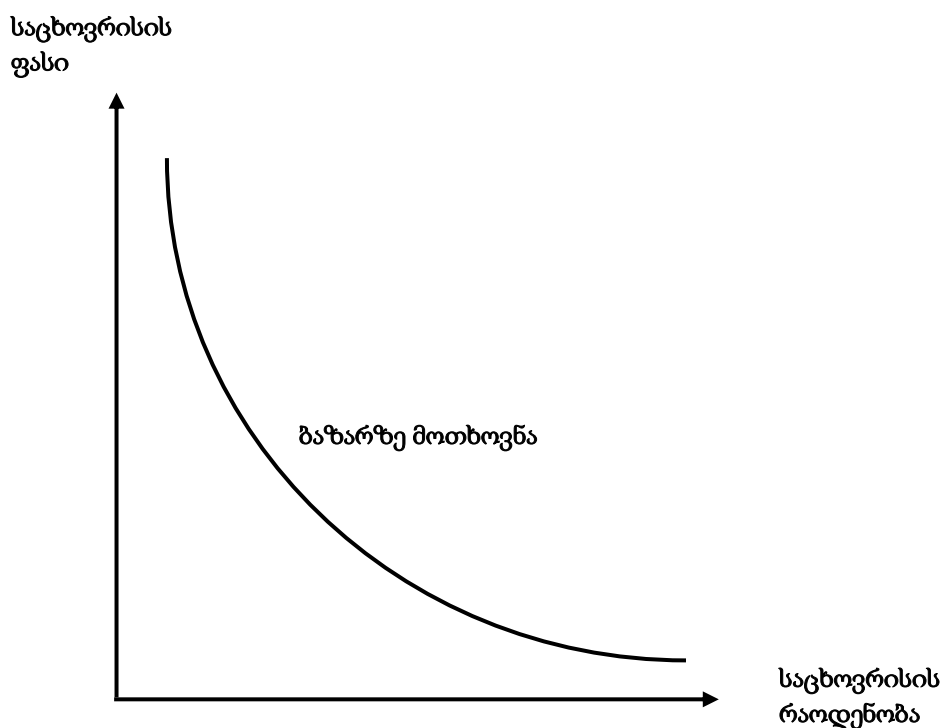
საცხოვრისის ბაზრის ციკლურობის ემპირიული ანალიზი ჩაატარეს მკვლევარებმა ჩინეთში 2011 წელს⁸, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა მაკროეკონომიკურ ფაქტორებსა და საცხოვრისის ბაზარზე არსებული ურთიერთობის დადგენა. კვლევის შედეგად აღმოჩნდა, რომ საცხოვრისის ფასების განსაზღვრა ხდება მიმდინარე მაკროეკონომიკური ცვლადებით, როგორცაა მთლიანი შიგა პროდუქტი. გრძელვადიან პერიოდში, როგორც წესი, სტაბილური ურთიერთობა შეინიშნება მაკროეკონომიკურ ფაქტორებსა (მშპ, გადასახადები, სესხები, საპროცენტო განაკვეთი, ინფლაცია, დასაქმება, დემოგრაფია) და საცხოვრისის ფასებს შორის (Feng, Lu and Liu, 2011). მოთხოვნაზე და გაყიდული ბინების რაოდენობაზე მოქმედი მაკროეკონომიკური ფაქტორები შეისწავლეს ასევე თურქეთის, კერძოდ კი ანკარას მაგალითზე მკვლევარებმა 2016-2018 წლებში, რათა გამოერკვიათ შინამეურნეობების მოთხოვნილებები. შედეგად აღმოჩნდა, რომ იპოთეკური სესხის საპროცენტო განაკვეთი, მშენებლობაზე გაცემული ნებართვები და შინამეურნეობების დანახარჯები ახდენს ყველაზე დიდ გავლენას საცხოვრისზე მოთხოვნაზე (Öztürk, Kapusuz, Tanrıvermiş, 2018).

⁸ იხ. ბმული: <https://www.semanticscholar.org/paper/Macroeconomic-Factors-and-Housing-Market-Cycle-%3A-An-Feng-Lu/efcc26f6e9ebd003fe57fcb177d34e53d42ee741#references>

მოლოდინიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს როგორც მოთხოვნაზე, ასევე მიწოდებაზე. როდესაც ინფორმაცია არასრულია, აგენტები ხშირად იქცევიან მოლოდინების შესაბამისად და მათი მოლოდინი წარსულის გამოცდილებაზეა დაფუძნებული. ამგვარი მოლოდინი, იმ პერიოდში, როდესაც უძრავი ქონების ბაზარი განვითარებულია ოპტიმისტურია, ხოლო ბაზრის მდგომარეობის დაცემის დროს - პესიმისტური.

ქვემოთ მოცემულ ნახაზზე წარმოდგენილია ბაზრის მოთხოვნის მრუდი, სადაც ჩანს დამოკიდებულება საცხოვრისის ფასსა და რაოდენობას შორის.

ნახაზი 2.1.1 მოთხოვნის მრუდი საცხოვრისის ბაზარზე



წყარო: შედგენილია ავტორების რასელ კუპერისა და ენდრიუ ჯონის სახელმძღვანელოს „მაკროეკონომიკა: თეორია და პრაქტიკა“ მიხედვით (Cooper, John, 2012).

ზოგადად, რაც უფრო იაფი ხდება საცხოვრისი, მით უფრო მეტი ადამიანი ცდილობს, რომ ფლობდეს მას. შესაბამისად, მოთხოვნა იზრდება. ეს ჩვეულებრივ, მოთხოვნის კანონია. მოთხოვნის მრუდის აგებისას, ფასი იცვლება, ხოლო სხვა დანარჩენი ფაქტორები რჩება უცვლელი. კონკრეტულად, შემოსავალი და

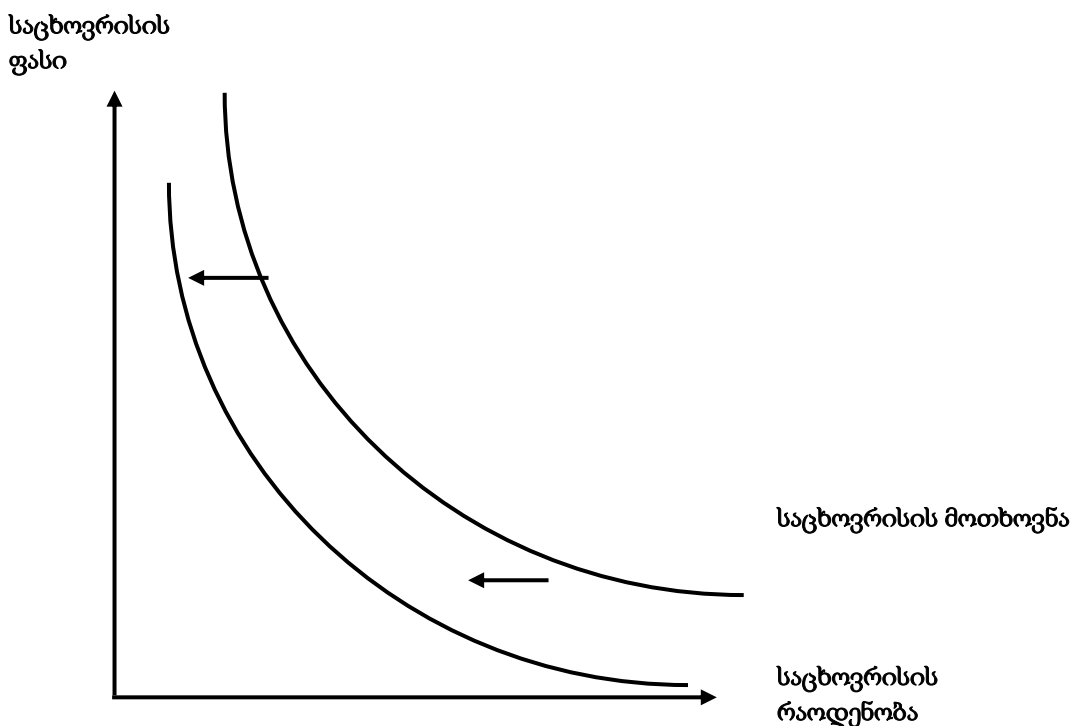
ეკონომიკაში არსებული სხვა საქონლისა და მომსახურების ფასები ფიქსირებულია, ასევე შინამეურნეობების გემოვნება. თუ ეს ფაქტორები იცვლება, მაშინ ბაზრის მოთხოვნის მრუდიც შეიცვლება, ანუ მოთხოვნა თითოეული ფასისთვის იქნება ცვალებადი (Cooper, John, 2012).

ავტორები აღნიშნავენ, რომ საცხოვრისის ბაზარზე მოთხოვნის ცვლილება ბევრ სხვადასხვა ფაქტორზეა დამოკიდებული (Cooper, John, 2012). ესენი შეიძლება იყოს:

- შინამეურნეობების შემოსავლების შემცირება;
- ეკონომიკის სიჯანსაღესთან დაკავშირებული საკითხები;
- ტიპური ბინის ქირის ფასის შემცირება;
- იპოთეკურ სესხებზე საპროცენტო განაკვეთის ზრდა;
- სოციალური გემოვნების ცვლილება.

იმ შემთხვევაში, როდესაც საცხოვრისზე მოთხოვნა მცირდება მომხმარებლის მხრიდან, მოთხოვნის მრუდი გადაინაცვლებს მარცხნივ, როგორც ეს ქვემოთ მოცემულ ნახაზზეა ნაჩვენები (Cooper, John, 2012).

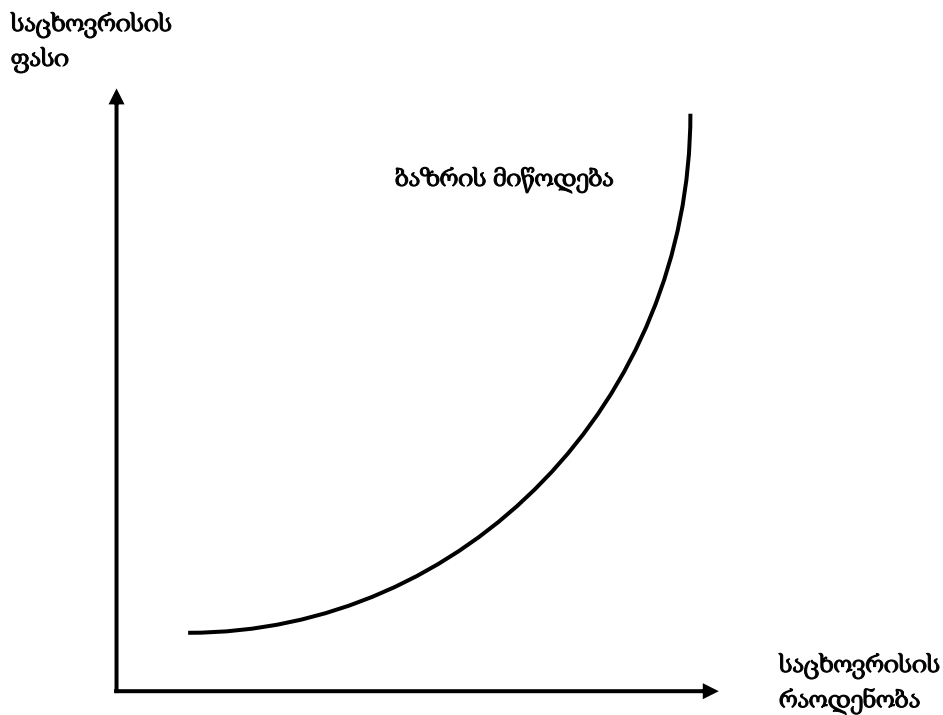
ნახაზი 2.1.2 მოთხოვნის მრუდის ცვლილება საცხოვრისის ბაზარზე



წყარო: შედგენილია ავტორების რასელ კუპერისა და ენდრიუ ჯონის სახელმძღვანელოს „მაკროეკონომიკა: თეორია და პრაქტიკა“ მიხედვით (Cooper, John 2012).

ბაზარზე მოთხოვნის მრუდის საპირისპიროა მიწოდების მრუდი, რომელიც მიიღება ეკონომიკაში ინდივიდების მიერ ჯამური მიწოდებით. საცხოვრისის ფასების ზრდასთან ერთად, ბაზარზე მიწოდება იზრდება. ვინაიდან, სამშენებლო კომპანიები ცდილობენ ბაზარზე შეღწევას (Cooper, John, 2012). ეს ყოველივე კი კონკურენტუნარიანობის ზრდასთანაა დაკავშირებული.

ნახაზი 2.1.3 მიწოდების მრუდი საცხოვრისის ბაზარზე



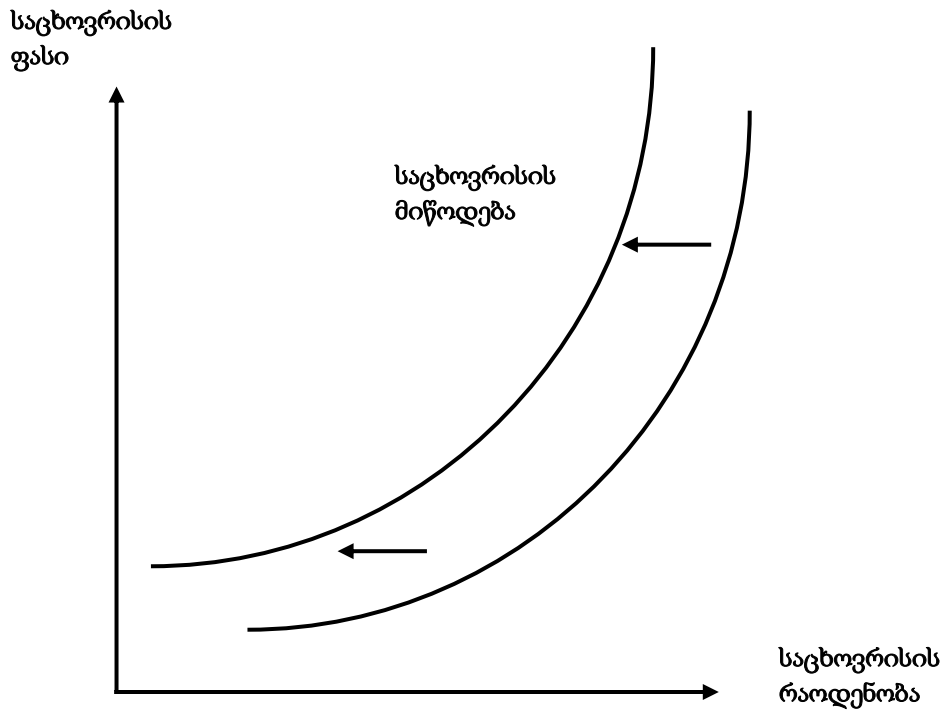
წყარო: შედგენილია ავტორების რასელ კუპერისა და ენდრიუ ჯონის სახელმძღვანელოს „მაკროეკონომიკა: თეორია და პრაქტიკა“ მიხედვით (Cooper, John 2012).

ბაზრის მიწოდების მრუდი ასახავს საცხოვრისის მიწოდებას თითოეული ფასისთვის. მიწოდების მრუდის აგების დროსაც, საცხოვრისის ფასს ვცვლით სხვა დანარჩენი ფაქტორების უცვლელობის პირობებში. მიწოდების მრუდის გადაადგილებაც შესაძლოა გამოიწვიოს ბევრმა სხვადასხვა ფაქტორმა. ესენია, მაგალითად:

- წარმოების ხარჯების ზრდა, ხელფასები, სესხის აღება;

- უამინდობა, რომელიც აფერხებს მშენებლობის პროცესს;
- ცვლილებები სამშენებლო რეგულაციებში.

ნახაზი 2.1.4 მიწოდების მრუდის ცვლილება საცხოვრისის ბაზარზე

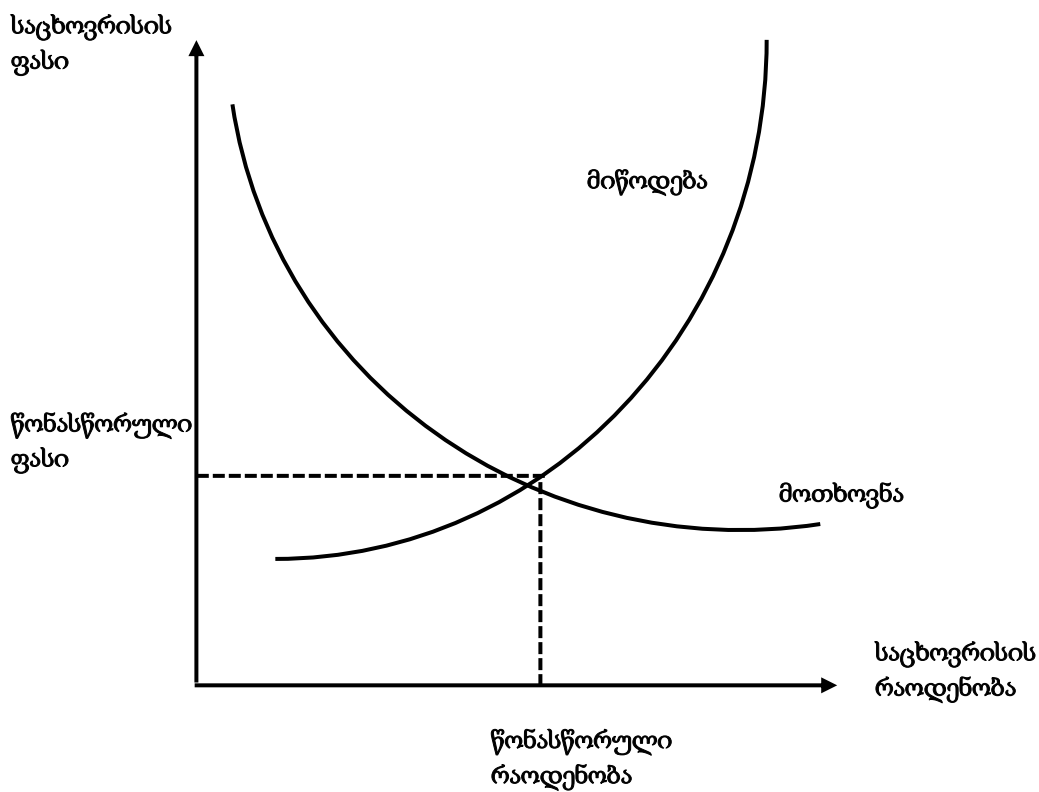


წყარო: შედგენილია ავტორების რასელ კუპერისა და ენდრიუ ჯონის სახელმძღვანელოს „მაკროეკონომიკა: თეორია და პრაქტიკა“ მიხედვით (Cooper, John, 2012).

თუ ბაზარზე საცხოვრისის მიწოდების შემცირება შეინიშნება, მაშინ თითოეული მოცემული ფასისთვის სულ უფრო ნაკლები ბინის მიწოდება ხდება და მრუდი გადაადგილდება მარცხნივ, როგორც ეს ნახაზზე 2.2.4-ზეა ნაჩვენები. ბაზრის წონასწორობა მიიღწევა მაშინ, როდესაც გვაქვს იდეალური თანხვედრა იმ რაოდენობას, რომლის ყიდვაც სურთ მომხმარებლებს და იმ რაოდენობას შორის, რომლის გაყიდვაც სურთ სამშენებლო კომპანიებს. კონკურენტულ ბაზარზე, მიწოდებისა და მოთხოვნის მრუდის გადაკვეთის წერტილი განსაზღვრავს წონასწორულ ფასსა და რაოდენობას (Cooper, John, 2012).

მსგავსი ნახაზები გვხვდება იმის გაგებაში, თუ როგორ მუშაობს ბაზარი. სამშენებლო კომპანიებსა და შინამეურნეობებს არ ესაჭიროებათ ამ ინფორმაციის ცოდნა. მათ აინტერესებთ ის ფასი, რომელიც გავრცელებულია ბაზარზე. წონასწორული ფასის გათვალისწინებით, მიმწოდებლები მიაწვდიან, ხოლო მომხმარებლები მოითხოვენ შესაბამის რაოდენობას. ქვემოთ მოცემულ ნახაზზე ნათლად ჩანს ეს სიტუაცია (Cooper, John, 2012).

ნახაზი 2.1.5 წონასწორობა საცხოვრისის ბაზარზე



წყარო: შედგენილია ავტორების რასელ კუპერისა და ენდრიუ ჯონის სახელმძღვანელოს „მაკროეკონომიკა: თეორია და პრაქტიკა“ მიხედვით (Cooper, John, 2012).

წონასწორული ფასის დროს მიმწოდებლებს შეუძლიათ გაყიდონ იმდენი საქონელი, რამდენიც მოესურვებათ, ხოლო მომხმარებლებს - შეიძინონ იმდენი, რამდენიც სურთ. მოთხოვნისა და მიწოდების მრუდის საშუალებით შესაძლებელია აიხსნას **2008 წლის ფინანსური კრიზისი**, რომლის დროსაც ადგილი ჰქონდა ახალ საცხოვრისზე ფასის შემცირებას (Cooper, John, 2012). თანამედროვე ეკონომისტები

კრიზისის აღწერისთვის ხშირად გამოიყენებენ ასო W-ს, რომლის ფორმაც აღნიშნავს ჯერ ვარდნას, შემდეგ აღმავლობას და ა.შ. (კაპავა, 2011).

2008 წლის კრიზისი ითვლება ფინანსურ კატასტროფად, დიდი დეპრესიის შემდეგ. მისი პირველი გამაფრთხილებელი ნიშნები 2003-2006 წლებში გამოჩნდა, როდესაც საცხოვრისის ფასებმა ვარდნა დაიწყო. ფედერალურმა სარეზერვო სისტემამ და ბევრმა ანალიტიკოსმა ამ ფაქტის იგნორირება მოახდინა. უძრავი ქონების აგენტებმა აღნიშნული სიტუაცია გადახურებულ საბინაო ბაზარს მიაწერეს და ჩათვალეს, რომ იგი თავისით დასტაბილურდებოდა. მათ ვერ გათვალეს ბაზარზე არსებული მესაკუთრეების დიდი რაოდენობა, რომელთა კრედიტების საკითხიც კითხვის ნიშნის ქვეშ იდგა. ბანკებმა საშუალება მისცა ხალხს, გამოეტანა სესხი, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო ბინის 100%, ან უფრო მეტი ღირებულებით. ბევრ ადამიანს მიეცა შესაძლებლობა, რომ აელო ე.წ. საბპრაიმ სესხები, შედეგად კი 2007 წლისთვის საბპრაიმ⁹ იპოთეკური სესხების კრიზისი წარმოიშვა (Amadeo, 2019).

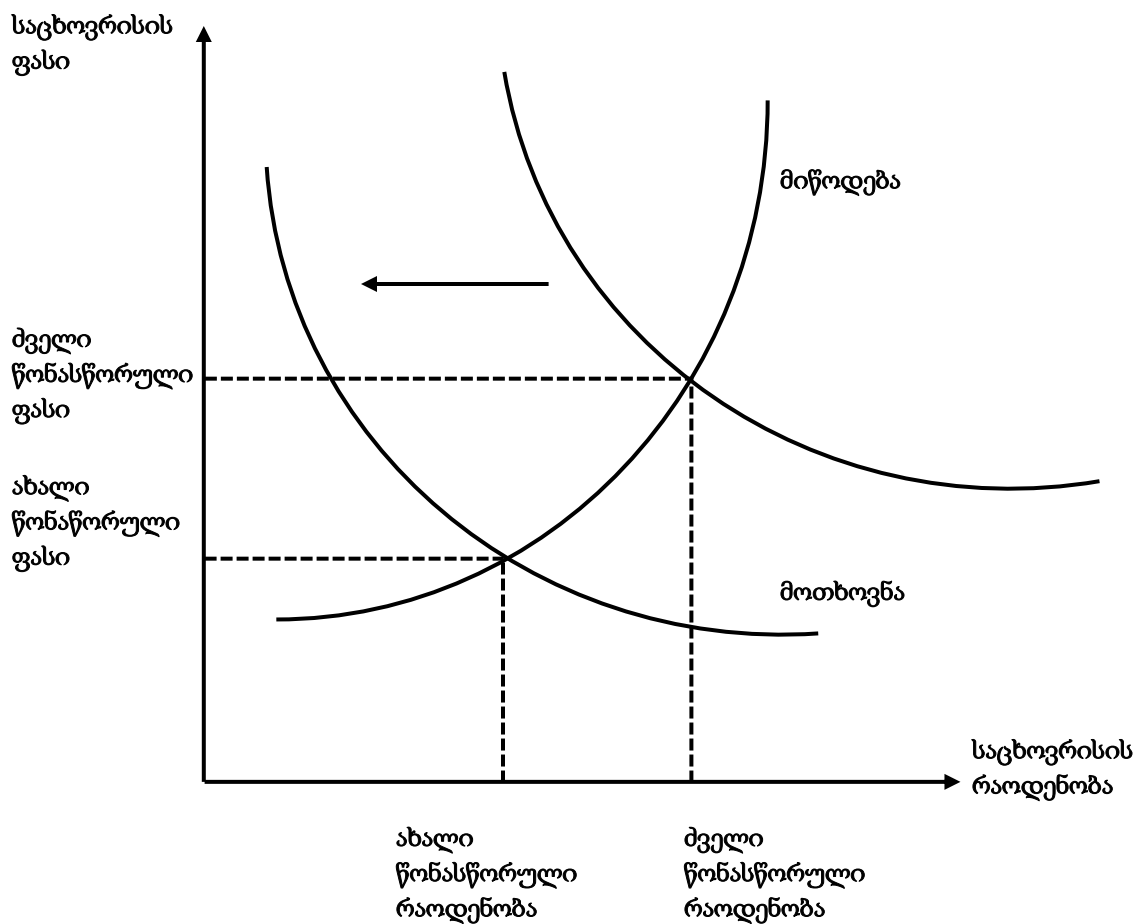
საერთო კონსენსუსის თანახმად, კრიზისის მთავარი მიზეზი აშშ-ში უძრავი ქონების ბუშტი იყო - უძრავ ქონებაზე ფასების სწრაფი ზრდა 2001-2006 წლებში, რაც რამდენიმე ეკონომისტის გაფრთხილებების მიუხედავად, 2007 წლის პირველ ნახევარში ფასების სწრაფი დაცემით დასრულდა (ბაქრაძე, 2014).

ერთ-ერთი მიზეზი, რამაც წარმოშვა მოთხოვნა საცხოვრისზე, იყო მოლოდინი იმისა, რომ სამომავლოდ მომხმარებლები შეძლებდნენ საცხოვრისის უფრო მაღალ ფასად გაყიდვას, ვინაიდან 2007 წლამდე შეიმჩნეოდა ფასების ზრდის ტენდენცია. თუმცა შედეგად, ახალ საცხოვრისზე მოთხოვნა დაეცა. 2007-2008 წლებში იპოთეკური სესხის გაცემა გართულდა, მაგრამ მანამდე ძალიან მარტივად ხდებოდა მისი დამტკიცება. აღნიშნული ფაქტორები, ბუნებრივია, გავლენას ახდენენ ბაზარზე

⁹ იპოთეკური სესხი, რომელიც გაიცემა საკრედიტო ისტორიის არ მქონე, ან ცუდი საკრედიტო ისტორიის მქონე მსესხებლებზე. მათი საკრედიტო ისტორია არ იძლევა სტანდარტული იპოთეკური სესხის აღების საშუალებას. სახელმწიფო დეპოზიტების სადაზღვევო კორპორაციის მონაცემების თანახმად, ეს მსესხებლები იყვნენ დაბალი შემოსავლისა და ცუდი საკრედიტო ისტორიის მქონე ადამიანები. კლიენტების მოსაზიდად ბანკები მათ სთავაზობდნენ სესხებს, რომლებიც დასაწყისში იყო იაფი, ხოლო სარგებელს იძლეოდა მოგვიანებით.

მოთხოვნაზე. მომავალში საცხოვრისის ფასების დაცემის მოლოდინი გულისხმობს იმას, რომ უფრო ნაკლები ადამიანი გადაწყვეტს შეიძინოს იგი ამჟამად. გარდა ამისა, როდესაც ძვირდება დაფინანსება, ნაკლები საცხოვრისის შეძენაა შესაძლებელი. ეს ეფექტები გვაძლევს სწორედ მიმდინარე ფასს ბაზარზე, რომლის დროსაც შედარებით ნაკლები რაოდენობის მოთხოვნა გვაქვს და მრუდი გადაადგილდება მარცხნივ, როგორც ეს ნაჩვენებია 2.2.6 ნახაზზე (Cooper, John, 2012).

ნახაზი 2.1.6 მოთხოვნის შემცირება საცხოვრისის ბაზარზე



წყარო: შედგენილია ავტორების რასელ კუპერისა და ენდრიუ ჯონის სახელმძღვანელოს „მაკროეკონომიკა: თეორია და პრაქტიკა“ მიხედვით (Cooper, John, 2012).

მოთხოვნის მრუდის გადაადგილების შემდეგ, ახალი საცხოვრისის ბაზარზე აღარ არის წონასწორობა. მოცემულ ფასად მომხმარებლებს სურთ შეიძინონ იმაზე ნაკლები რაოდენობა, ვიდრე მიმწოდებლებს უნდათ რომ გაყიდონ. ბაზარზე წონასწორობის აღსადგენად, საჭიროა საცხოვრისის ფასისა და მიწოდებული

რაოდენობის შემცირება. წარმოება მცირდება საცხოვრისის დაბალი ფასის გამო. საცხოვრისზე მოთხოვნის შემცირება მოთხოვნის მრუდს გადაადგილებს მარცხნივ (Cooper, John, 2012).

უნდა აღინიშნოს, რომ 2008 წლის ფინანსური კრიზისების შემდეგ სახელმწიფოებმა ვერ გაიაზრეს თავიანთი ვალდებულება, რომ საჭირო იყო პოლიტიკის გადახედვა და შესაბამისი ზომების მიღება დაბალი შემოსავლის მქონე პირების სათანადო საცხოვრებლის უფლების რეალიზების მიზნის მისაღწევად. გამკაცრდა იპოთეკურ სესხებზე წვდომა იმ არგუმენტით, რომ წარსულში შექმნილი ვითარება იყო ადამიანების მიერ „ზედმეტი“ ფინანსური პასუხისმგებლობის აღების შედეგი (ქაშაკაშვილი, გვიშიანი და ჯანიაშვილი, 2018).

საცხოვრისის ბაზარზე სხვადასხვა ფაქტორი მოქმედებს. თუმცა, ავტორები თანხმდებიან, რომ ახალი მშენებლობების ძირითად მამომრავებელ ძალას საცხოვრისის რეალური ფასი წარმოადგენს. საცხოვრისის მიწოდების ფასის ელასტიურობა ფორმულის სახით ასე გამოიყურება (Pirounakis, 2013):

$$e = \rho K \text{ es } + eL \rho L ,$$

სადაც ρK - არის კაპიტალური ხარჯები;

es - ჩანაცვლების ელასტიურობა;

eL = მიწოდების ელასტიურობა მიწის ღირებულების წილი მთლიან ღირებულებაში

ეს ყოველივე გვიჩვენებს, რომ საბინაო მიწოდების ელასტიურობა იზრდება ρK , es და eL - ით, მაგრამ მცირდება იმ შემთხვევაში, თუ მიწის წილი საერთო ღირებულებაში იზრდება. საცხოვრისის მოთხოვნისა და მიწოდების ძირითადი დეტერმინანტები მოცემულია ქვემოთ ცხრილის სახით.

ცხრილი 2.1.1 საცხოვრისზე მოთხოვნისა და მიწოდების დეტერმინანტები

მოთხოვნის დეტერმინანტები	მიწოდების დეტერმინანტები
მიმდინარე შემოსავალი/ხარჯები	მიწაზე ხელმისაწვდომობა

სამსახურებრივი სტატუსი	სავარაუდო ფასი დასრულების დროს
ხელსაყრელი პირობები	სამშენებლო რეგულაციები
სატრანსპორტო ხარჯები	მშენებლობის ხარჯები
საცხოვრისის მახასიათებლები	მიწის ღირებულება
ბინათმფლობელობის ალბათობა	სამშენებლო უკუგების კოეფიციენტი
იპოთეკური სესხის განაკვეთი	გადასახადები
საცხოვრისის შენახვის ხარჯები	სამშენებლო ტექნოლოგიები
ფასის მოსალოდნელი ზრდა	გრძელვადიანი საპროცენტო განაკვეთები
დემოგრაფიული ფაქტორები	
შინამეურნეობების მახასიათებლები	
კაპიტალის მოგების გადასახადი	

წყარო: შედგენილია ავტორის ნიკოლას პიროუნაკის სახელმძღვანელოს „უმრავი ქონების ეკონომიკა“ მიხედვით (Pirounakis, 2013).

ჩვენ ძირითადი აქცენტი გავაკეთეთ მოთხოვნის დეტერმინანტებზე, ვინაიდან, ადამიანი განვიხილეთ, როგორც გადაწყვეტილების მიმღები პირი, რომელიც გავლენას ახდენს ეკონომიკაში მიმდინარე მოვლენებზე. გარდა ამისა, ქართულ სამეცნიერო ლიტერატურაში არ არსებობს ნაშრომები, რომლებიც განიხილავენ ბინათმფლობელობაზე მოქმედ ფაქტორებს. ანგარიშები რომლებიც მომზადებულია სხვადასხვა კვლევითი ორგანიზაციის მიერ, ძირითადად ორიენტირებულია მიწოდების დეტერმინანტებზე და საცხოვრისის ფასებზე. შესაბამისად, ჩვენი კვლევისთვის გამოვიყენეთ ისეთი დეტერმინანტები, როგორცაა: მომხმარებელთა მიმდინარე შემოსავალი, ხარჯები, სამსახურებრივი სტატუსი და დემოგრაფიული ფაქტორები.

2.2 იპოთეკური სესხები და მასთან დაკავშირებული რისკები

საცხოვრისზე მოთხოვნის ერთ-ერთი ძირითადი დეტერმინანტი, რომლის ირგვლივაც დისერტაციის მიზნებისთვის ჩავატარეთ ემპირიული კვლევა, არის

იპოთეკური სესხი. ავტორები ბრუგემანი და ფიშერი (Brueggeman, Fisher, 2016) თავიანთ ნაშრომში აღნიშნავენ, რომ უძრავი ქონების შეძენის ყველაზე გავრცელებულ მეთოდს იპოთეკური სესხი წარმოადგენს. მათივე თქმით, ეს პროცესი ჩვეულებრივ გულისხმობს მყიდველის მიერ სასესხო ფონდებიდან (ბანკებიდან) თანხის სესხებას. ყველაზე ზოგადი გაგებით, იპოთეკის ხელშეკრულებას აქვს ტრანზაქციის სახე, სადაც ერთი მხარე მეორე მხარეს გირავნობით გადასცემს ქონებას.

სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, იპოთეკა არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის ერთ-ერთი საშუალება, რომელიც გულისხმობს, რომ უძრავი ნივთი (მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა, შენობა-ნაგებობის ერთეული) შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის (მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა, შენობა-ნაგებობის ერთეული) რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა)¹⁰.

იპოთეკური სესხის განმარტება გვხვდება ასევე აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ, სადაც აღნიშნულია, რომ იგი არის უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხი, რომელსაც გასცემს როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირი, მათ შორის, ბანკი. იპოთეკის ხელშეკრულება ფორმდება წერილობითი ფორმით და რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში¹¹. აღსანიშნავია, რომ სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმებისას ნოტარიუსი ვალდებულია განუმარტოს ხელშეკრულების მხარეებს ის სამართლებრივი შედეგები, რომლებიც მოჰყვება მათ მიერ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევას. თუმცა ეს მოთხოვნა არ ვრცელდება კომერციული

¹⁰ იხ. ბმული: <https://napr.gov.ge/p/306>

¹¹ იხ. ბმული: http://nbe.gov.ge/index.php?lang_id=GEO&sec_id=375

ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებების – საკრედიტო კავშირების და კვალიფიციური საკრედიტო ინსტიტუტების მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად დადებულ იპოთეკის ხელშეკრულებებზე¹².

სესხის აღება, როგორც წესი, დამოკიდებულია შემოსავლებზე, საკრედიტო ისტორიაზე და შესაძენი ქონების ღირებულების თანაფარდობაზე მოთხოვნილი კრედიტის მოცულობასთან. ზოგადად, როგორც სესხის დაფარვის გრაფიკი, ასევე საპროცენტო განაკვეთი დამოკიდებულია კრედიტის მოცულობაზე, მსესხებლის შემოსავლების სტაბილურობაზე, უზრუნველყოფის ღირებულებასა და ლიკვიდურობაზე, და სხვა რისკ-ფაქტორებზე.

ერთის მხრივ, იპოთეკურ სესხს შეგვიძლია შევხედოთ, როგორც ინვესტიციას. იპოთეკური სესხი ხშირ შემთხვევაში შეიძლება საკმაოდ ეფექტური აღმოჩნდეს კაპიტალის ზრდისათვის. საქმე იმაშია, რომ უძრავი ქონების ფასი განვითარებადი ეკონომიკის პირობებში სულ უფრო და უფრო იზრდება. ასე რომ, თუ იპოთეკური სესხის ასაღებად სტაბილური შემოსავალი არსებობს, ეს ერთ-ერთი საუკეთესო კაპიტალდაბანდება გახდება მომავალში. ასევე საკმაოდ წარმატებული შეიძლება აღმოჩნდეს იპოთეკური სესხით განხორციელებული ინვესტიცია, როცა უძრავი ქონების შეძენას ვახორციელებთ შემდგომში მისი არენდირების მიზნით. ამ შემთხვევაში არენდიდან მიღებულმა ყოველთვიურმა შემოსავალმა შეიძლება დაფაროს სესხის ყოველთვიური შენატანის მნიშვნელოვანი ნაწილი, ხოლო კრედიტის მთლიანად დაფარვის შემდეგ მიიღება ფაქტიურად გარანტირებული ყოველთვიური შემოსავალი არენდის სახით. ასეთი სახის კრედიტი განსაკუთრებით ეფექტური აღმოჩნდება, თუ უძრავ ქონებას შევიძენთ ეკონომიკური კრიზისისას, ვინაიდან სწორედ ასეთ პერიოდებში არის უძრავი ქონების ფასი მინიმალური.

მეორე მხრივ, გასათვალისწინებელია, რომ ნებისმიერი კრედიტი დაკავშირებულია რისკთან. იპოთეკური სესხის ვერ გადახდის შემთხვევაში შეიძლება

¹² იხ. ბმული: <https://napr.gov.ge/p/306>

მოხდეს უძრავი ქონების ჩამორთმევა, ასე, რომ სესხის აღებამდე კარგად უნდა გაანალიზდეს და შეფასდეს ყოველთვიური შემოსავლების სტაბილურობა, უძრავი ქონების ფასების დინამიკა, ასევე ის რისკები, რაც შეიძლება გამოიწვიოს ცვლილებებმა ყოველთვიურ შემოსავლებში, ეკონომიკურ საქმიანობასა და ბიზნესში. ხშირად მომხმარებელი ისე იღებს სესხს, რომ მისთვის მოცემულ მომენტში მეორეხარისხოვანია მის მიერ გასაწევი დამატებით ხარჯები და ყურადღებას ამახვილებს მხოლოდ საპროცენტო განაკვეთსა და ყოველთვიურ შენატანზე, რაც, რა თქმა უნდა არასწორია.

ეროვნული ბანკის მიერ 2015 წელს გამოცემულ ბროშურაში¹³ აღნიშნულია, რომ იპოთეკური სესხის აღება მარტივი გადაწყვეტილება არ არის და მოითხოვს წინასწარ გულდასმით შეფასებას. მოცემული ტიპის კრედიტი, ხშირ შემთხვევაში, გრძელვადიანი და დიდი მოცულობისაა; შესაბამისად, საკმაოდ რისკიანია. თუ სესხის ვადის განმავლობაში მომხმარებლის ფინანსური მდგომარეობა გაუარესდა, იგი შეიძლება აღმოჩნდეს ისეთ სიტუაციაში, რომ სესხის დაფარვა ვეღარ შეძლოს. სწორად დაგეგმვის შემთხვევაში, შესაძლებელია სესხთან დაკავშირებული რისკების შემცირება. იპოთეკური სესხის აღებას ასევე ხშირად აბრკოლებს კრედიტორის მიერ დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ, ინვესტიციის ნაწილის საკუთარი სახსრებით წინასწარ დაფინანსების აუცილებლობა.

იპოთეკური სესხით სარგებლობის შემთხვევაში გარდა კრედიტის საპროცენტო განაკვეთისა, როგორც წესი, გვაქვს შემდეგი სახის ხარჯები:

- სესხის გაცემის/მომსახურების საკომისიო;
- კრედიტ-ინფოში გადამოწმების საფასური;
- სესხის დამტკიცებისათვის საჭირო დოკუმენტაციის შეგროვების ხარჯები;
- უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრის ან ნოტარიუსის ხარჯები;

¹³ იხ. ბმული: https://www.nbg.gov.ge/cp/uploads/efse/EFSE_brochure_georgia_geo_210x210mm_web.pdf

- თანხის გადარიცხვის ან განაღდების საკომისიო;
- სესხის წინსწრებით დაფარვის პირგასამტეხლო;
- უძრავი ქონების და სიცოცხლის დაზღვევა;

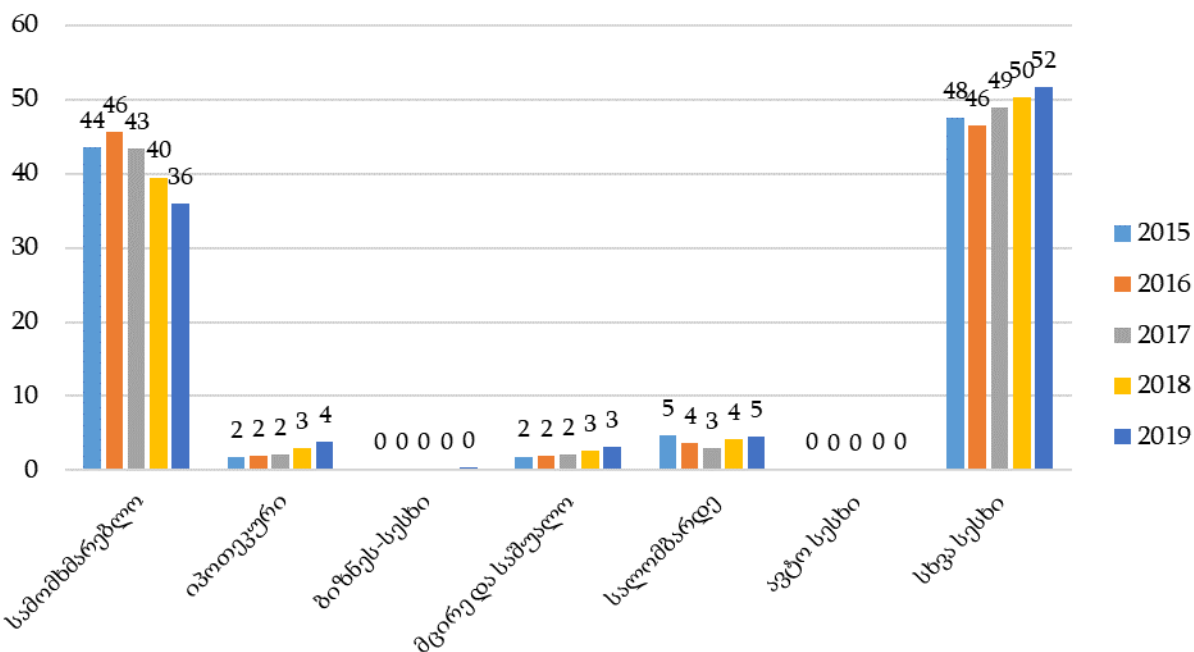
ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი რისკი, რომელიც იპოთეკური სესხის გაცემას უკავშირდება, როგორც აღვნიშნეთ, არის ის, რომ მსესხებელმა სხვადასხვა მიზეზის გამო, ვალდებულება არ შეასრულოს და გამსესხებელმა ვერ მიიღოს გადასახდელი თანხა. შესაბამისად, მომხმარებელს სესხის აღებამდე უნდა ჰქონდეს გათავისებული სესხის გადაუხდელობის კანონით გათვალისწინებული შესაძლო შედეგები. ავტორები ამას ტერმინი დეფოლტიტაც მოიხსენიებენ, რომელიც გულისხმობს კონტრაქტის, შეთანხმების, ან ფინანსური ვალდებულების შეუსრულებლობას (Brueggeman, Fisher, 2016).

დაბალი და საშუალო შემოსავლის მქონე ქვეყნებში მცხოვრები მოსახლეობისთვის დამახასიათებელია ფინანსური ვალდებულებების ვადაგადაცილება, ან არ შესრულება. შესაბამისად, პრობლემური სესხების პრაქტიკა საქართველოშიც გვაქვს. კომერციული ბანკები, გარდა იმისა, რომ კრედიტ-ინფოში ამოწმებენ მსესხებლის ისტორიას, სესხის გაცემისას ითვალისწინებენ მომხმარებლის შემოსავლებს. საქართველოში გაცემული სესხების უმეტესობა არის უცხოურ ვალუტაში, ეროვნული ბანკის მონაცემების მიხედვით¹⁴. სწორედ ამიტომ, ეროვნული ვალუტის გაუფასურება და საპროცენტო განაკვეთის ზრდა დამატებითი ტვირთია მომხმარებლისთვის, ვინაიდან, ეს წარმოადგენს გადახდისუნარიანობის შემცირების ერთ-ერთ მთავარ მიზეზს.

ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაზე ჩანს, რომ 2015 წლიდან მოყოლებული, იპოთეკური სესხის მოცულობა იზრდება. ეს კიდევ ერთხელ მიუთითებს იმ ფაქტზე, რომ შინამეურნეობები, შემოსავლის ზრდასთან ერთად, ცდილობენ, რომ შეიძინონ საცხოვრისი იპოთეკით.

¹⁴ იხ. ბმული: https://analytics.nbg.gov.ge/views/3/sheet0?iframeSizedToWindow=true&embed=y&showAppBanner=false&display_count=no&showVizHome=no

დიაგრამა 2.2.1 კ. თბილისში გაცემული სესხების (ხელშეკრულებები) წილი მიზნობრიობის მიხედვით %



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი.

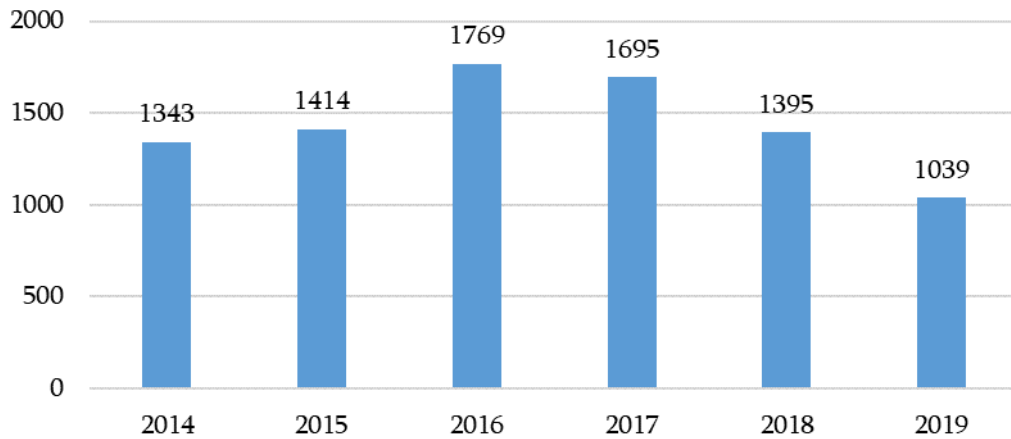
აღსანიშნავია, რომ შინამეურნეობების საკრედიტო დავალიანება საქართველოში სწრაფი ტემპით განაგრძობს ზრდას, რაც საყურადღებოა მოსახლეობის ჭარბვალიანობის კუთხითაც და საჭიროებს სისტემურ შესწავლას¹⁵.

არასამთავრობო ორგანიზაციამ „საზოგადოება და ბანკები“ 2019 წლის მიწურულს გამოაქვეყნა კრედიტორების მიერ დასაკუთრებული უძრავი ქონების მიმოხილვა¹⁶, სადაც აღნიშნულია, რომ სსიპ „აღსრულების ეროვნული ბიუროს“ მიერ 2011 წლიდან 2019 წლის ოქტომბრის ჩათვლით სულ რეალიზებულია 17 589 უძრავი ქონება. დოკუმენტის თანახმად, სტატისტიკური მონაცემები აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონების შესახებ, 2011 წლიდან მუშავდება, 2013 წლიდან კი ცალკეა გამოყოფილი კრედიტორების მიხედვით ინფორმაცია.

¹⁵ იხ. ბმული: <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=340&newsid=3300>

¹⁶ იხ. ბმული: http://sab.ge/sites/default/files/dasakutrebuli_uzravi_koneba_pdp.pdf

დიაგრამა 2.2.2 აუქციონის წესით რეალიზებული უზრუნველყოფილი უძრავი ქონება (ერთეული)



წყარო: აღსრულების ეროვნული ბიურო.

მართალია, ბოლო სამი წლის განმავლობაში კლების ტენდენცია შეინიშნება, მაგრამ პრობლემა კვლავაც აქტუალურია. დოკუმენტში აღნიშნულია, რომ აუქციონის წესით იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მთლიან რეალიზაციაში ყველაზე დიდი წილი კერძო მევახშეებსა და სხვა იურიდიულ პირებს უჭირავთ. ეს უკანასკნელი, შედარებით მაღალი საპროცენტო განაკვეთით და მარტივი პირობებით გამოირჩევა, რაც ზრდის სესხის გადაუხდელობის და უძრავი ქონების ჩამორთმევის რისკს.

საქართველოში, სამწუხაროდ, დღემდე არ გვაქვს შესაბამისი სტატისტიკური ინფორმაცია, რომლის მიხედვითაც შევძლებდით კერძო მევახშეების მიერ გაცემული იპოთეკური სესხების რაოდენობის დადგენას. აღნიშნული სექტორი საქართველოში ლეგიტიმურია, მაგრამ არაა დარეგულირებული. ერთიანი ბაზის შექმნა კი პრობლემის გადაჭრის და მსესხებლის პირობების გაუმჯობესების ერთ-ერთი გზაა. შეიძლება ითქვას, რომ მევახშეები უძრავი ქონების ეკონომიკის ჩრდილოვან ნაწილს წარმოადგენენ¹⁷.

¹⁷ იხ. ბმული: http://sab.ge/sites/default/files/dasakutrebuli_uzravi_koneba_pdp.pdf

ბუნებრივია, საცხოვრისზე მოთხოვნასა და მიწოდებას ის ადამიანები ქმნიან, რომლებიც ოპერირებენ ბაზარზე. ავტორები უილიამ ბრუგემანი და ჯეფრი ფიშერი თავიანთ სახელმძღვანელოში „უძრავი ქონების დაფინანსება და ინვესტიციები“ (Brueggeman and Fisher, 2016) გვთავაზობენ სხვადასხვა დეფინიციასა და კონცეფციას, რომელიც უკავშირდება მთლიანად საცხოვრისის ბაზარს. მათი განხილვის შემდეგ კი ბაზარზე მოქმედი ინდივიდები შეგვიძლია შემდეგნაირად დავაჯგუფოთ:

მესაკუთრეები - ამ ადამიანებში ერთიანდებიან როგორც ბინათმფლობელები, ასევე მეიჯარეები. ისინი, როგორც წესი, ყიდულობენ საცხოვრისს, ან კომერციულ უძრავ ქონებას და იყენებენ მას, როგორც ინვესტირების საშუალებას;

ინვესტორები - ინდივიდები, რომლებიც არ მოიხმარენ იმ საცხოვრისს, ან უძრავ ქონებას, რომელსაც ყიდულობენ. შესაბამისად, ისინი აქირავებენ საცხოვრისს სხვა ადამიანებზე.

სამშენებლო კომპანიები - ინდივიდები, რომლებიც ახორციელებენ მშენებლობას კონკრეტულ მიწაზე და ბაზარს აწვდიან პროდუქტს.

რენოვატორები - ინდივიდები, რომლებიც ახდენენ საცხოვრისის გარემონტებასა და განახლებას და აწვდიან ბაზარს.

ფასილიტატორები - აქ ერთიანდებიან ბანკები, უძრავი ქონების ბროკერები, იურისტები, სახელმწიფო ორგანოები და ყველა ის ადამიანი, რომელიც მონაწილეობს საცხოვრისის ყიდვა-გაყიდვის პროცესში.

ზემოთ ჩამოთვლილი ინდივიდებიდან, მოთხოვნას ქმნიან მესაკუთრეები, მომხმარებლები, ხოლო მიწოდებას ახდენენ სამშენებლო კომპანიები და ისინი, ვინც სარემონტო სამუშაოებს ახორციელებენ. საცხოვრისის ბაზარზე არსებული მოთხოვნა-მიწოდების ანალიზისთვის, როგორც წესი, სტანდარტული მიკროეკონომიკური დაშვებებისა და პროცედურების ჩატარება ხორციელდება. უძრავი ქონების ბაზარს გააჩნია კონკრეტული მახასიათებლები, რომელიც მხედველობაში უნდა მივიღოთ.

საცხოვრისის ბაზარს, როგორც აღვნიშნეთ, საკუთარი მახასიათებელი ნიშნები გააჩნია. სხვადასხვა სახელმძღვანელოში, რომელიც უკავშირდება უძრავი ქონების შესახებ არსებულ ლიტერატურას მოცემულია კონკრეტული ნიშნები, რომელიც ამ ტიპის ბაზარს განასხვავებს სხვა დანარჩენისგან. ავტორების უილიამ ბრუგემანისა და ჯეფრი ფიშერის სახელმძღვანელოს (Brueggeman, Fisher, 2016) განხილვის შემდეგ, შესაძლებელია ჩამოვაყალიბოთ საცხოვრისის ბაზრის ძირითადი მახასიათებლები შემდეგნაირად:

გამძლეობა. საცხოვრისი არის გამძლე. შენობამ, შეიძლება გაძლოს ათწლეულების, ან საუკუნეების განმავლობაში, ხოლო მიწა, რომელიც შენობის ქვეშაა, პრაქტიკულად, ურღვევია. მიწოდების უდიდეს ნაწილს, როგორც წესი, შეადგენს არსებული ბინების მარაგი, ხოლო დანარჩენი კი ახალი მშენებლობებია. მიმდინარე მიწოდება განისაზღვრება წინა პერიოდში არსებული ბინების მარაგით, მათი მდგომარეობით და განახლების საჭიროებით, ისევე როგორც მშენებლობის ტემპით.

არაერთგვაროვნება. თითოეული საცხოვრისი არის უნიკალური თავისი ადგილმდებარეობით, შენობის და დაფინანსების მიხედვით. ყოველივე ამის გამო, რთული ხდება მისი შეფასება, იზრდება ძიების ხარჯები, იქმნება ინფორმაციული ასიმეტრია და შეზღუდულია ჩანაცვლებადობა. გარდა ამისა, არსებული საბინაო მარაგი უფასურდება ახალი მშენებლობების პირობებში, ხარისხობრივი განსხვავების გამო. სწორედ ამიტომაა ბაზრის წონასწორობის მიღწევის პროცესი რთული და ხანგრძლივი. უძრავი ქონების ბაზარი, იყოფა საცხოვრებელ, კომერციულ და ინდუსტრიულ სეგმენტებად. ამ უკანასკნელ ჩამონათვალსაც გააჩნია ქვეკატეგორიები. ყოველივე ეს გვიჩვენებს, რომ აღნიშნული ბაზრის მეცნიერული შესწავლა არ არის ადვილი ამოცანა. შესაბამისად, ჩვენი სადისერტაციო ნაშრომი ორიენტირებულია საცხოვრისის ბაზარზე.

გარიგების დანახარჯები. ახალი საცხოვრისის ყიდვა, სხვა ტრანზაქციებისგან განსხვავებით, ბევრად უფრო ძვირია. ეს დანახარჯები მოიცავს საცხოვრისის

მომიების ხარჯებს, სხვადასხვა გადასახადს, როგორცაა მიწის გადაცემის და რეგისტრაციის ხარჯები და ა.შ. ეს უკანასკნელი განსხვავდება ქვეყნების მიხედვით.

გრძელვადიანი გადავადებები. ბაზრის წონასწორობის და დარეგულირების პროცესი, როგორც აღვნიშნეთ, გრძელვადიანია. ეს ყოველივე დაკავშირებულია იმ დროსა და ფინანსებთან, რომელიც ახალი საცხოვრისის მიწოდებას და მშენებლობას ესაჭიროება. გარდა ამისა, მოთხოვნა შედარებით ნელი ტემპით იცვლება, რაც, თავის მხრივ, მრავალ სხვადასხვა ფაქტორზეა დამოკიდებული. ყოველივე ამის გამო, მოკლევადიან პერიოდში ბაზარი არ არის წონასწორულ მდგომარეობაში. ეს განასხვავებს საცხოვრისის ბაზარს სხვა ბარზებისგან.

სამომხმარებლო და საინვესტიციო საქონელი. საცხოვრისის შემენა, გარდა იმისა, რომ ხდება მისი მოხმარების, ასევე შესაძლებელია მოსალოდნელი მოგების მიღების მიზნითაც, რაშიც იგულისხმება საინვესტიციო საქონელი. ეს ფუნქციები შესაძლოა განცალკევდეს, ან ერთიანობაში შეგვხვდეს, მაგალითად, როცა პიროვნება აქირავებს იმ სახლს, რომელშიც თავად ცხოვრობს. ეს ორმაგი ბუნება, რომელიც საცხოვრისს გააჩნია, დამატებითი ინვესტირების საშუალებას აძლევს ინდივიდებს უძრავ ქონებაში.

უძრავობა. თვითონ ტერმინი უძრავი ქონება გულისხმობს, რომ საცხოვრისი არის უძრავი. შესაბამისად, მომხმარებელი მიდის საქონლამდე და არა პირიქით. ამის გამო არ არის ფიზიკური ბაზარი, სადაც მოხდება ყიდვა-გაყიდვის პროცესი და საქონლის გადაადგილება. მაგალითად, თუ ინდივიდების გემოვნება შეიცვლება და მოთხოვნა გაიზრდება ისეთ ბინებზე, რომელიც გარეუბანში მდებარეობს, მომხმარებელმა პირადად უნდა მოიძიოს ეს ადგილი და მივიდეს საცხოვრისის სანახავად.

მოთხოვნისა და მიწოდების განხილვის დროს, გვესაჭიროება მაკროპრუდენციული¹⁸ ანალიზი. ამ უკანასკნელისთვის კი აუცილებელია გაგვაჩნდეს

¹⁸ მაკროპრუდენციული ანალიზი ეკონომიკური ანალიზის მეთოდია, რომელიც აფასებს ფინანსური სისტემის სიჯანსაღესა და სტაბილურობას.

უძრავი ქონების ფასების ინდიკატორები, ვინაიდან, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ფასია სწორედ ის ძირითადი ფაქტორი, რაც მიწოდებას განსაზღვრავს და გარდა ამისა ფასის ცვლილებებზე მსესხებლებიც რეაგირებენ. საერთაშორისო სავალუტო ფონდის მიერ წარმოდგენილ სახელმძღვანელოში „ფინანსური სტაბილურობის ინდიკატორები“ (International Monetary Fund, 2006), მოცემულია ის ინფორმაცია, რომელიც გამოიყენება საცხოვრისის ფასის ასაგებად.

ზემოთ მოყვანილ სახელმძღვანელოში აღნიშნულია, რომ უძრავი ქონების ფასების ისეთი ინდიკატორების შესადგენად, რომლებიც უზრუნველყოფენ ფასების ცვლილების თანმიმდევრულ განვითარებას დროის მიხედვით, აუცილებელია ძირითადი სტრუქტურული ინფორმაციის შეგროვება უძრავი ქონების მარაგებისა და იმ ფაქტორების შესახებ, რომლებიც მათ ფასებზე ახდენენ გავლენას. აქ იგულისხმება ჩამონათვალის მომზადება საცხოვრებელი და კომერციული ქონების შესახებ, რათა შევადგინოთ ფასების ინდიკატორები. ეს ჩამონათვალი შეიძლება განვითარდეს უძრავი ქონების პერიოდული კვლევებისა და აღწერების მეშვეობით.

იმავე სახელმძღვანელოში ვკითხულობთ, რომ უძრავი ქონების კატეგორიების დასაზუსტებლად მნიშვნელოვანია ნებისმიერი ინფორმაცია. ასეთი ჯგუფები უნდა იყოს სათანადოდ დეტალიზებული, რათა დადგინდეს ძირითადი მახასიათებლები, რომლებიც გავლენას ახდენენ უძრავი ქონების ღირებულებაზე. სპეციფიკური კატეგორიები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ფასების განსაზღვრად იცვლება ეკონომიკაში და უნდა იყოს განსაზღვრული სახელმწიფო ორგანოების მიერ, ადგილობრივი პირობების საფუძველზე. ქვემოთ მოცემულია საერთაშორისო სავალუტო ფონდის მიერ შემოთავაზებული ძირითადი მახასიათებლები, რომლებიც გამოიყენება ფასის განსაზღვრის დროს:

- **ერთეულების რაოდენობა, ძირითადი ერთეულის ტიპი:** საცხოვრებელი უძრავი ქონების ერთეული შეიძლება იყოს „ერთი – მფლობელი“-ს საცხოვრებელი ადგილი და ტიპი შეიძლება იყოს განცალკევებული

(დამოუკიდებელი) ან ნახევრად განცალკევებული (ნახევრად დამოუკიდებელი) ქალაქის სახლი ან ბინა.

- **მდებარეობა:** მისამართი და სამეზობლო, მოსახლეობის საყოველთაო აღწერის ტერიტორია ან ადმინისტრაციული რაიონი.
- **მიზანი:** უძრავი ქონების ერთეულის გამოყენება, როგორცაა საცხოვრებელი, მაღაზია ან სავაჭრო დაწესებულება, ქარხანა ან სამთავრობო ოფისი.
- **მშენებლობის ტიპი:** ბეტონის, ხის, ჩალით ან ლერწმით დახურვა და ა.შ.
- **ერთეულის ასაკი:** წლების რაოდენობა მშენებლობიდან ან ძირითადი რემონტიდან.
- **ზომა:** კვადრატული მეტრების რაოდენობა ან სტრუქტურის კვადრატულობა (კვადრატული მეტრი).
- **ოთახების რაოდენობა:** ოთახების საერთო რაოდენობა, შესაძლო სპეციფიური ტიპის ოთახებით, როგორცაა საძინებელი ან სააბაზანო.
- **კომუნალურები და ხელსაყრელი პირობები:** აქვს თუ არა უძრავ ქონებას წყალმომარაგების, კანალიზაციის სისტემა, ელექტროენერგია ან სხვა შესაბამისი პირობები.
- **ფიზიკური მდგომარეობა:** ინტერიერი და ექსტერიერი და მსგავსი საკითხი.
- **ბოლო გაყიდვების თარიღი და ღირებულება,** მიმდინარე საბაზრო ღირებულება და საგადასახადო შეფასება.
- **ვაკანტური ერთეული:** არის თუ არა უძრავი ქონება გამოყენებაში.
- **ფლობის ვადა:** დროებითი მფლობელის სტატუსი, რომელიც არის მესაკუთრის მიერ დაკავებული (საკუთრება ან იჯარა), კერძო გაქირავება ან საჯარო სექტორის მიერ გაქირავება.
- **გაქირავების შესახებ ინფორმაცია:** გადახდილი თანხა უძრავი ქონების დასაქირავებლად, ფართის ღირებულება (კვადრატული მეტრი)
- **მშენებლობის ნებართვა,** მიმდინარე აქტივობა დასრულება ან სხვა ზომები.

აღნიშნული ინფორმაცია, მონაცემები, შეიძლება იყოს შედგენილი უძრავი ქონების ბაზრის სტრუქტურული თვისებების და საერთო პირობების საფუძველზე. ეს

გვეხმარება უძრავი ქონების ფასის შესახებ ინფორმაციის შევსებაში, როდესაც ფინანსური სექტორის სტაბილურობის ანალიზის შეწავლას ვახდენთ. ამ ყოველივეს მომხმარებელი აქცევს ყურადღებას, როდესაც ის სასურველი საცხოვრისის შეძენას დააპირებს.

საცხოვრისის ფასის აგება არ არის მნიშვნელოვანი ფაქტორი ჩვენი კვლევის ფარგლებში. შესაბამისად, მომხმარებლის ქცევა, არჩევანი და გემოვნება საცხოვრისის შერჩევისას, მივიღეთ როგორც მოცემულობა.

2.3 საბინაო პოლიტიკა საქართველოში და საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა

საქართველოს დიდ ქალაქებში საცხოვრისის მშენებლობა მე-19 საუკუნის მეორე ნახევარსა და მე-20 საუკუნის პირველ ნახევარში მოხდა. თავდაპირველად იგი გათვლილი იყო ოჯახებისა და შინამეურნეობებისთვის, ან გასაქირავებლად სტუმრებისთვის. როგორც წესი, საცხოვრისი განაწილებულია ქალაქების ცენტრალურ რაიონებში. ისინი მოიცავს ასევე 2-3 სართულიან შენობებს საზიარო აივნებითა და დერეფნებით (Mathema, Salukvadze, Budovitch 2016).

1920-იან წლებში, საბჭოთა ხელისუფლებამ დაიწყო კომუნალიზაციის პროცესი, რამაც საქალაქო საცხოვრისში მოსახლეობის სიმჭიდროვე გამოიწვია. ზოგიერთი ოჯახი იძულებული გახდა ეცხოვრა ცალკე ოთახში, რომელიც ეკუთვნოდა საერთო საცხოვრისს, სადაც საზიარო სამზარეულო და საპირფარეო იყო განთავსებული. დროთა განმავლობაში, შეძლებული ოჯახები ტოვებდნენ ამ შენობებს და გადადიოდნენ ახალ, დიდ შინამეურნეობებზე გათვლილ საცხოვრისში, რომელსაც სამზე მეტი სართულიც ჰქონდა, ხოლო შედარებით დაბალშემოსავლიანი ოჯახები რჩებოდნენ ძველ შენობებში და მათ უერთდებოდნენ სოფლიდან წამოსული მიგრანტები. ეს ძველი საბინაო მარაგი ახლა უკვე არასაიმედოა. მათი უსაფრთხოება, ასაკის გამო, კითხვის ნიშნის ქვეშ დგას. შესაბამისად, მაცხოვრებლებისთვის საფრთხის შემცველია ასეთ ბინებში ყოფნა, თუ არ მოხდა მათი განახლება (Mathema, Salukvadze, Budovitch, 2016).

თბილისში პირველი კოოპერაციული ბინათმშენებლობა ვერისა და ვაკის მიდამოებში განხორციელდა. საქართველოში ერთ-ერთი პირველი საბინაო-სამშენებლო კოოპერაცია „ვაკე“ თბილისში შეიქმნა. მის დამაარსებელად ექიმი დავით მგელაძე ითვლება. 1923 წელს კი ფიქრის გორაზე მუშათა საბინაო კოოპერატივმა საცხოვრებელი სახლები ააშენა (ასაბაშვილი, ზაზანაშვილი და ნიკოლაიშვილი 2018).

სხვა ქართველი მკვლევარებიც აღნიშნავენ, რომ საბინაო დეფიციტი და მოსახლეობის ცუდი საცხოვრებელი პირობების პრობლემა 1920-იანი წლების თბილისში მწვავედ იდგა. საბინაო დეფიციტის აღმოფხვრა ვერც მე-20 საუკუნის 50-იან წლებამდე მოხერხდა. თბილისის მოსახლეობის ზრდის ტემპი წინ უსწრებდა აშენებული საცხოვრებელი სახლების რაოდენობას (ასაბაშვილი, ზაზანაშვილი და ნიკოლაიშვილი 2018).

მეორე მსოფლიო ომის შემდგომ პერიოდში საბინაო მშენებლობა ინდუსტრიალიზაციისა და დემოგრაფიული ცვლილების ფონზე ქალაქებსა და ქალაქის ტიპის დასახლებებში მოსახლეობის ზრდის მაღალ ტემპს ვერ ეწეოდა, რაც ახალი რეალობის წინაშე აყენებდა საბჭოთა ხელისუფლებას. საბინაო კრიზისის დაძლევის მასშტაბური გეგმები 1950-იანი წლების მეორე ნახევარში იქნა დეკლარირებული (ასაბაშვილი, ზაზანაშვილი და ნიკოლაიშვილი 2018).

საბინაო პრობლემის მოსაგვარებლად ამბიციურ მიზნებს სახავდა კომუნისტური პარტიის 1961 წლის პროგრამაც. პროგრამის მიხედვით საბინაო დეფიციტი მომდევნო ათწლიან პერიოდში უნდა აღმოფხვრილიყო. ოჯახებს, რომლებიც გადავსებულ და ცუდ საბინაო პირობებში ცხოვრობდნენ, ახალი ბინები უნდა მიეღოთ. ოცი წლის თავზე კი საბჭოთა კავშირში მცხოვრები თითოეული ოჯახი უზრუნველყოფილი უნდა ყოფილიყო კეთილმოწყობილი ბინით. ზემოთ ნახსენებ დადგენილებებს წინ უსწრებდა 1955 წელს კომუნისტური პარტიის ცენტრალური კომიტეტისა და სსრ კავშირის მინისტრთა საბჭოს დადგენილება „დაპროექტებასა და მშენებლობაში ზედმეტობების აღმოფხვრის შესახებ“, რომელიც მკაცრად აკრიტიკებდა საცხოვრებელი თუ საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობების

სამშენებლო და არქიტექტურულ საქმიანობას „დაგეგმვის არაეკონომიური ხერხების“ გამოყენებისთვის - მდიდრულ მორთულობებსა და ფუნქციურად გაუმართლებელ ფართობებში გაწეული გაუმართლებელი ფინანსური დანახარჯებისთვის¹⁹. დადგენილებამ პროექტირების, სამშენებლო საქმიანობისა და არქიტექტურული გამომსახველობის ახალი კურსი განსაზღვრა, რომელიც ეკონომიური ტიპური პროექტირებისა და მშენებლობის ინდუსტრიული მეთოდების გამოყენებაზე გადიოდა. რაციონალიზირებული არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობა მშენებლობის ხარჯების და დროის შემცირებას გულისხმობდა და საბინო უზრუნველყოფის ახალი პროგრამის პირობებში ერთ-ერთ ძირითად ინსტრუმენტს წარმოადგენდა (ასაბაშვილი, ზაზანაშვილი და ნიკოლაიშვილი, 2018).

საბინაო მშენებლობამ მართლაც უპრეცედენტო მასშტაბებს მიაღწია. ამაზე მიუთითებს აშენებული საცხოვრებელი სახლების რაოდენობა საქართველოსა და თბილისში 1960-90 წლებში. საუწყებო საბინაო ფონდის მშენებლობის პარალელურად საბინაო უზრუნველყოფის ერთ-ერთ მექანიზმად კოოპერატიული ბინათმშენებლობა იქნა განსაზღვრული. კოოპერატიული ბინათმშენებლობა კოოპერატივის წევრების პირადი სახსრებითა და შეღავათიანი სახელმწიფო კრედიტით ფინანსდებოდა. საცხოვრებელი სახლები კოოპერატივის წევრებს კოოპერატიული საკუთრების უფლებით გადაეცემოდათ. რაც ნიშნავდა, რომ საერთო კრების თანხმობის გარეშე კოოპერატივის წევრს არ ჰქონდა უფლება სხვა პირისთვის გადაეცა ან გაეცვალა მის პირად საკუთრებაში არსებული ქონება²⁰. საბინაო კოოპერატივის მეპაიეებს მშენებანკში მშენებლობის მთლიანი ღირებულების 40-30% უნდა შეეტანათ. ამის შემდეგ გაიცემოდა სახელმწიფო კრედიტი მშენებლობის ღირებულების 60-70%. ეს კრედიტი მეპაიეებს 10-20 წლის მანძილზე უნდა დაეფარათ. მინისტრთა საბჭოს 1964 წლის 19 ნოემბრის დადგენილებით განისაზღვრა შეღავათიანი საკრედიტო პირობები,

¹⁹ საბჭოთა კავშირის კომუნისტური პარტიის ცენტრალური კომიტეტისა და სსრ კავშირის მინისტრთა საბჭოს დადგენილება დაპროექტებასა და მშენებლობაში ზედმეტობების აღმოფხვრის შესახებ. საბჭოთა ხელოვნება. (1955). №6. გვ. 5-10

²⁰ Жук, П. и Пудиков, Д. (1965). Справочник члена жилищного кооператива. Москва: Профиздат. Стр. 9.

წლიური 0,5%-ით²¹. თუმცა კოოპერატიული ბინათმშენებლობა კორუფციისა და სპეკულაციების კუთხით ეჭვს იწვევდა და გამოძიების საგანი იყო, ამასთანავე, უკმაყოფილებას იწვევდა საშუალო კლასთან მისი ასოცირებულობის გამო²² (ასაბაშვილი, ზაზანაშვილი და ნიკოლაიშვილი, 2018).

1980-ანი წლების მეორე ნახევარში საბინაო პოლიტიკაში ცვლილებები გატარდა. ხელისუფლება შეეცადა შეემცირებინა სახელმწიფოს ხარჯი ბინათმშენებლობაში და უფრო აქტიურად შეეწყო ხელი კერძო ინიციატივებისთვის. მაგალითად, გაეტარებინა „ბაზარზე ორიენტირებული“ პოლიტიკა და უფრო აქტიურად წახალისებინა კოოპერატიული ბინათმშენებლობა. საბჭოთა კავშირში ეკონომიკური კრიზისების დროს საბინაო უზრუნველყოფის საკითხში კერძო ინიციატივების ხელშეწყობის პრაქტიკა ახალი არ ყოფილა, მაგრამ საბინაო პოლიტიკა, რომელიც „პერესტროიკის“ ფარგლებში უნდა განხორციელებულიყო, ერთიანი პოლიტიკური და ეკონომიკური ლიბერალიზაციისა და დემოკრატიზაციის პროცესის ნაწილი იყო და, „ნეპისაგან“ განსხვავებით, ძირითადი ეკონომიკური კურსიდან დროებით გადახვევად არ მოიაზრებოდა (ასაბაშვილი, ზაზანაშვილი და ნიკოლაიშვილი, 2018).

საბინაო პოლიტიკის საბჭოთა მოდელი, რომელიც ხასიათდებოდა სრული სახელმწიფოებრივი კონტროლითა და ძლიერი ცენტრალიზაციით, რადიკალურად შეიცვალა სსრკ-ს დაშლის შემდეგ. დამოუკიდებლობის მიღებისთანავე, უძრავი ქონების პრივატიზება ეკონომიკური რეფორმის ერთ-ერთი საფუძველი გახდა. პრივატიზების გარდა, სახელმწიფომ არაერთი არაეფექტური ქმედება განახორციელა. მაგალითად, საბჭოთა კავშირის „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსს“ კვლავაც იყენებდნენ, რაც არ ჯდებოდა გავრცელებულ სოციალურ-ეკონომიკურ კონტექსტში. ძველი საბინაო კანონმდებლობა დროდადრო გამოიყენებოდა საცხოვრისის განვითარების რეგულირებისთვის მცირეოდენი ცვლილებებით. ძველი კოდექსი

²¹ Жук, П. и Пудиков, Д. (1965). Справочник члена жилищного кооператива. Москва: Профиздат. Стр. 45-68

²² Sillince, J.A.A. ed. (1990). Housing Policies in Eastern Europe and the Soviet Union. London: Routledge. P. 52

გაუქმდა 1997 წლის ნოემბერში, როდესაც ახალი სამოქალაქო კოდექსი იქნა მიღებული (Mathema, Salukvadze, Budovitch, 2016).

სამოქალაქო კოდექსის მე-4 თავში საუბარია ბინის საკუთრებაზე მრავალბინიან სახლში²³, მაგრამ აქ ყურადღება გამახვილებულია მესაკუთრეთა უფლებებზე და არა მათ პასუხისმგებლობებზე. მნიშვნელოვან ნაბიჯს წარმოადგენდა „ჰაბიტატ-ჯორჯიას“²⁴ დაარსება გაეროს ცენტრ „ჰაბიტატის“ ფარგლებში. ეს შესაძლებლობას იძლეოდა, რომ საქართველოში საცხოვრისის პირობების შესწავლა და შეფასება დაწყებულიყო საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და მომხდარიყო საცხოვრისთან დაკავშირებული საკითხების ხაზგასმა შესაბამის სამთავრობო ორგანოებთან (Mathema, Salukvadze, Budovitch, 2016).

1996 წელს „ჰაბიტატ-ჯორჯიამ“ სტამბოლში გაეროს ჰაბიტატის მეორე სამიტისთვის მოამზადა ეროვნული მოხსენება, რომელიც ეხებოდა საცხოვრისისა და ურბანულ განვითარებას საქართველოში. 2001 წელს ჩატარდა კვლევა თემაზე „საქართველოს ქალაქთმშენებლობითი (ურბანული) განვითარების მდგომარეობა - 2000“²⁵, სადაც მკაფიოდ იყო განხილული საცხოვრისთან დაკავშირებული საკითხები. ეს მოხსენება ეხებოდა ისეთ ასპექტებს, როგორცაა: საბინაო ფონდის ხარისხი, ახალი საცხოვრისის განვითარება, არსებული საბინაო ფონდის პირობები, ბინათმფლობელობის ფორმები და სხვა. აღსანიშნავია, რომ ამან ასევე წინ წამოწია საქართველოში სოციალური საცხოვრისის მშენებლობის განახლების საკითხი. სოციალური საცხოვრისით უზრუნველყოფაზე საუბარი იყო ასევე „საქართველოს დედაქალაქის თბილისის შესახებ“ კანონის თავდაპირველ ვერსიაში²⁶. თუმცა იგი ამოღებულ იქნა საბოლოო ვერსიიდან, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ ხელისუფლება არ არის მზად ასეთი რთული და სოციალურად მგრძნობიარე პრობლემის გადასაჭრელად (Mathema, Salukvadze, Budovitch, 2016).

²³ იხილეთ ბმული: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=105>

²⁴ იხილეთ ბმული: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/51274?publication=0>

²⁵ იხ. ბმული: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/33724?publication=0>

²⁶ იხ. ბმული: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31888?publication=43>

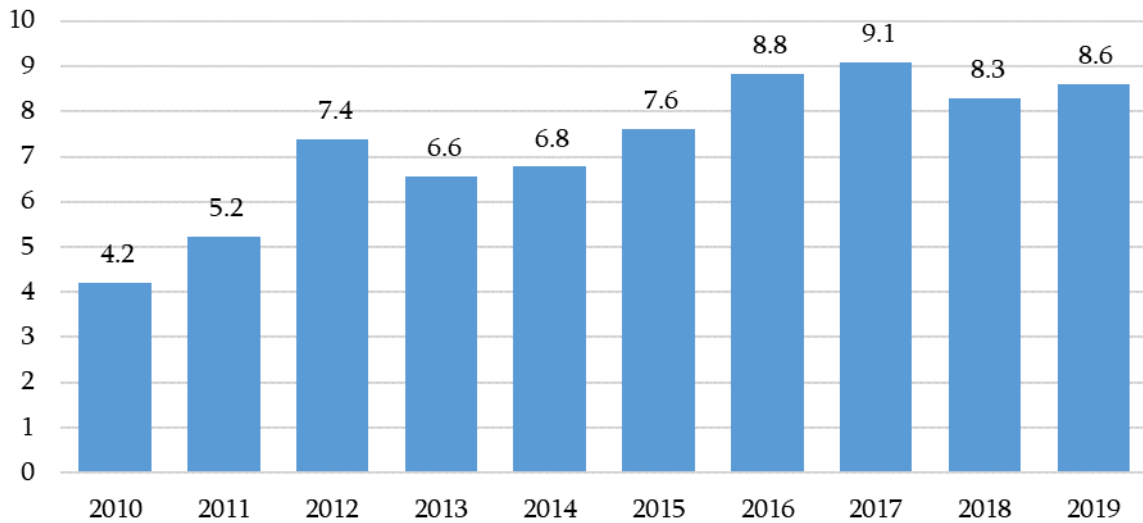
საცხოვრისის განვითარების მარეგულირებელი ჩარჩოს შექმნის აუცილებლობა გამოიხატა 2000-იანი წლების დასაწყისში, რომლის ინიციატორებიც იყვნენ არქიტექტორების, ურბანისტების და მგეგმავი ორგანოების პროფესიული ასოციაციები. მათ შორის ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო თბილისის ურბანული განვითარების ღონისძიებათა შესახებ 2001 წელს მიღებული ბრძანებულება²⁷. ამის საფუძველზე, 2003 წელს, თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურმა გამოსცა მნიშვნელოვანი დოკუმენტი, რომელიც ეხებოდა საბინაო საკითხებს. თუმცა ძირითადი იდეები და სამუშაოები 2010 წლამდე არ განხორციელებულა ხელისუფლების მიერ.

საცხოვრისის ბაზარი საქართველოში, თავისი თავისებურებებით, ახლოსაა პოსტ საბჭოთა ქვეყნების ბაზრებთან, ხოლო მისი განვითარება განსხვავდება განვითარებული ქვეყნების ბაზრებისგან.

საცხოვრისის ბაზრის სიჯანსაღეს საქართველოს ეკონომიკისთვის უდიდესი მნიშვნელობა აქვს. სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემების მიხედვით, მშენებლობის სექტორზე, 2019 წელს, მთლიანი შიგა პროდუქტის 8.6%, ხოლო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ საქმიანობებზე 11.5% მოდის. შესაბამისად, ეკონომიკის 20.1% პირდაპირ არის დამოკიდებული ამ სფეროს წარმატებაზე (ტყეშელაშვილი, 2019).

²⁷ იხ. ბმული: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1254806?publication=0>

დიაგრამა 2.3.1 მშენებლობის წილი მთლიან შიგა პროდუქტში, %



წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

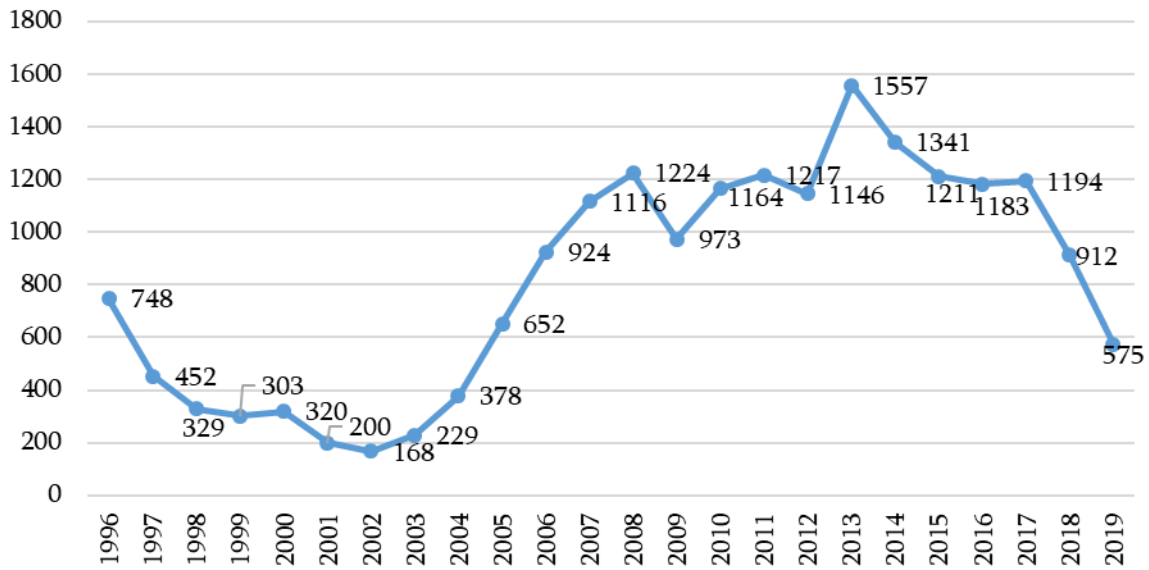
მშენებლობა საქართველოს ეკონომიკის სიდიდით მეოთხე სექტორია, მის წილს მხოლოდ ვაჭრობა, მრეწველობა და ტრანსპორტი დგანან. მთლიანობაში ეს სფერო, 2019 წლის მონაცემებით, მთლიანი შიგა პროდუქტის 8.6%-ს აგენერირებს, დასაქმებულთა რაოდენობა კი, საქსტატის მონაცემების თანახმად, 100 000-ს აღემატება²⁸.

სამშენებლო ბაზარი ორ ძირითად მიმართულებად იყოფა: მათგან პირველი სამშენებლო კონტრაქტორები, მეორე კი დეველოპერული კომპანიებია. დეველოპერების უდიდესი ნაწილი თავად კონსტრუირებაში ჩართული არაა და ამისთვის ისინი სამშენებლო კომპანიებს ქირაობენ²⁹.

²⁸ იხ. ბმული: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/38/dasakmeba-da-umushevropa>

²⁹ იხ. ლინკი: <https://forbes.ge/news/6597/saqarTvelos-samSeneblo-bazris-mimoxilva>

გრაფიკი 2.3.2 მშენებლობის სექტორში რეგისტრირებულ ორგანიზაციათა რაოდენობა, ერთეული



წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

ზემოთ მოცემულ გრაფიკზე ნათლად ჩანს, რომ საქართველოში სამშენებლო სექტორი, 2000-იანი წლებიდან მოყოლებული, აქტიური განვითარების ფაზაში იყო. 2008 წლის აგვისტოს ომმა და უარყოფითმა მოლოდინებმა შეამცირა რეგისტრირებულ ორგანიზაციათა რაოდენობა. შემდეგ კვლავ ზრდა ფიქსირდება, თუმცა, გამკაცრებულმა სამშენებლო ნებართვებმა თავისი გავლენა იქონია ამ სექტორზე და 2017 წლის მერე თითქმის განახევრდა რეგისტრირებულ ორგანიზაციათა რაოდენობა.

დღესდღეობით თბილისში დაახლოებით 360 000 საცხოვრებელი ერთეულია, რომელთა უმეტესობასაც ე.წ. „საბჭოური ტიპის“ საცხოვრებელი შენობები შეადგენს. თიბისი ბანკის მიერ 2019 წელს გამოქვეყნებულ ანგარიშში³⁰ ნათქვამია, რომ 2018 წლის ბოლოსთვის, ბინების მარაგი შეადგენდა 290 000 ერთეულს, რაც 21,640,000 კვადრატული მეტრია. 1991-2001 წლებში საცხოვრისის ბაზრის მნიშვნელოვანი ვარდნის შემდეგ, ეს ბაზარი გააქტიურდა საცხოვრებელი უძრავი ქონების

³⁰ იხ. ბმული: <https://www.tbcresearch.ge/en/Research/Download?ResearchId=157&Type=PDF>

სამშენებლო საქმიანობისა და მშენებლობების დასრულების თვალსაზრისით (ჩარლტონი, ქანანაშვილი და ქევინიშვილი, 2015). სააქციო საზოგადოება „გალტ ენდ ტაგარტის“ მიერ 2019 წელს ჩატარებული თბილისის საცხოვრისის ბაზრის კვლევაში ვკითხულობთ, რომ ბოლო წლების სწრაფი განვითარების მიუხედავად, თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე კვლავ ძველი შენობები ჭარბობს. ამასთან, სექტორის ძლიერი ზრდის პოტენციალზე მიანიშნებს ის ფაქტი, რომ თბილისში თანამედროვე სტანდარტებით საცხოვრებელი, სავაჭრო და საოფისე უძრავი ქონების მხოლოდ 25%-მდეა აშენებული³¹.

საქართველოს 2019 წლის მიგრაციის პროფილის თანახმად³², ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში მზარდია უცხო ქვეყნის მოქალაქეთა მიერ საქართველოში უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შემთხვევები. უცხო ქვეყნის მოქალაქეები, ძირითადად, ბინებს ირეგისტრირებენ საკუთრების უფლებით (მიგრაციის საკითხთა სამთავრობო კომისია 2019). იმავე ანგარიშში ვკითხულობთ, რომ 2018 წელს წინა წელთან შედარებით თითქმის გაორმაგდა უცხო ქვეყნის მოქალაქეთა მიერ ბინის რეგისტრაციის შემთხვევები. ასევე გაზრდილია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შემთხვევები უცხო ქვეყნის მოქალაქეთა მიერ, თუმცა რაოდენობრივად ბევრად ჩამოუვარდება ბინების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას. სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შემთხვევები კი მკვეთრად შემცირებულია, რაც უცხოელებისთვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლებით მოპოვებაზე 2017 წლის ივნისში გამოცხადებულ მორატორიუმს უკავშირდება.

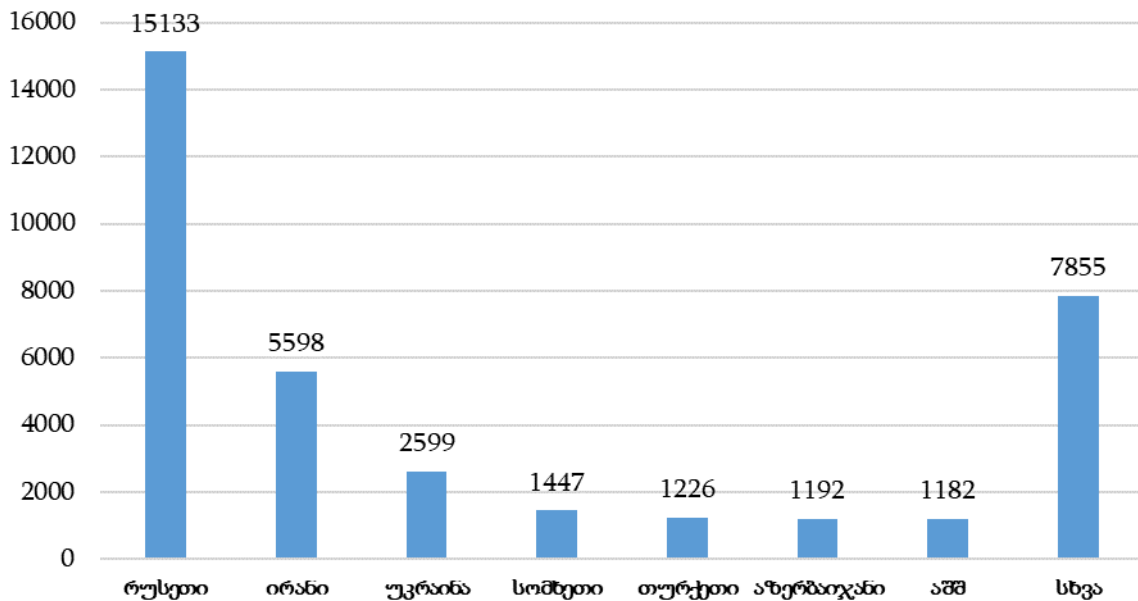
საქართველოს მიგრაციის პროფილში ასევე აღნიშნულია, რომ საქართველოში უცხოელების მიერ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 40% რუსეთის მოქალაქეებზე მოდის. ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაზე ჩანს აღნიშნული მონაცემები ქვეყნების მიხედვით. უცხოელები პოსტ-საბჭოთა ქვეყნებიდან,

³¹ იხ. ბმული: <https://galtandtaggart.com/upload/reports/24851.pdf>

³² იხ. ბმული: http://www.migration.commission.ge/index.php?article_id=117&clang=0

ძირითადად საინვესტიციო მიზნებისთვის ყიდულობენ ბინებს, ხოლო იმიგრანტები შუა აღმოსავლეთიდან, გრძელვადიანი მიზნებისთვის საცხოვრებლად (Bochorishvili, Samkurashvili, 2019).

დიაგრამა 2.3.3 2015-2018 წლებში უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მფლობელთა მოქალაქეობის მიხედვით, ერთეული

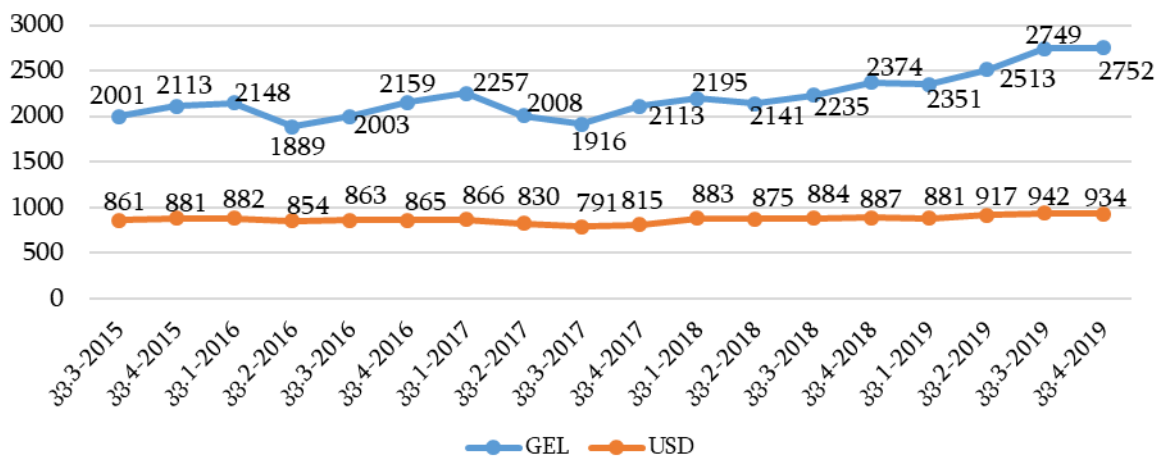


წყარო: შედგენილია საქართველოს 2019 წლის მიგრაციის პროფილის ანგარიშის მიხედვით.

ჩვენს კვლევაში კითხვარი ითვალისწინებდა მომხმარებლის მოქალაქეობას, თუმცა გამოკითხულთაგან მხოლოდ რამოდენიმე აღმოჩნდა უცხო ქვეყნის მოქალაქე და შესაბამისად, მონაცემთა ანალიზის დროს ამას არ ჰქონია არსებითი მნიშვნელობა.

საცხოვრისის ბაზრის კვლევები საქართველოში, როგორც შესავალში აღვნიშნეთ, ძირითადად ეხება ფასებს და გაყიდვების მაჩვენებლებს. ამ მხრივ გამოირჩევა ISET-ის კვლევითი ინსტიტუტი, რომელიც იყენებს უძრავი ქონების ინდექსს. ფასზე დაკვირვების დროს გამოიყენება კვადრატული მეტრის საშუალო ფასი. ეს უკანასკნელი, თავის მხრივ, განსხვავდება უბნებისა და საცხოვრისის ხარისხის მიხედვით.

გრაფიკი 2.3.4 საცხოვრისის კვ. მ. საშუალო გასაყიდი ფასი ქ. თბილისში



წყარო: ISET კვლევითი ინსტიტუტის მონაცემები.

მონაცემების მიხედვით შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ საცხოვრისზე ფასები ბოლო წლების განმავლობაში სტაბილურობით ხასიათდება. ფასები აშშ დოლარშიც სტაბილურია და თბილისის საცხოვრისის ბაზარზე არ შეინიშნება ეგრეთ წოდებული „უძრავი ქონების ბუშტის“ ნიშნები (Bochorishvili, Samkurashvili, 2019).

საქართველოში არსებული საცხოვრისის მარაგი უკვე მოძველებულია და ჩანაცვლება სჭირდება. საბინაო მარაგი ძირითადად, 1961-1999 წლებში შეიქმნა. თბილისში არსებული ბინების მხოლოდ 22% აშენდა 1991 წლიდან. ცენტრალურ უბნებში მდებარე ეგრეთ წოდებული „ხრუმჩოვკები“ არის კარგი მაგალითი იმისა, რომ ქალაქში არსებული საცხოვრისი რეკონსტრუქციას საჭიროებს. საბურთალოში, დილომსა და ვარკეთილში მდებარე „ხრუმჩოვკები“ არის განსაკუთრებით მოძველებული. საუბარია მათ ჩანაცვლებაზე, რაც დეველოპერული კომპანიებისთვის საკმაოდ კარგ შესაძლებლობას წარმოადგენს (Bochorishvili, Samkurashvili, 2019).

ბინათმშენებლობა მომგებიან ბიზნესს წარმოადგენს, რადგან არსებობს ხალხის უწყვეი მოთხოვნა ფლობდნენ საკუთარ საცხოვრისს, რაც უზრუნველყოფს მათ უსაფრთხოებას, დამოუკიდებლობასა და კონფიდენციალურობას. ეს თავის მხრივ,

სამშენებლო კომპანიებს შორის წარმოშობს მძაფრ კონკურენციას მოიზიდონ მყიდველთა დიდი რაოდენობა, რომელიც მათ პროექტებში ინვესტიციებს განახორციელებს. თუმცა, ჯერ კიდევ არარსებული ბინების ყიდვა დიდ რისკს უკავშირდება, თუ ამ ბინების მშენებლობა დამოკიდებულია ისეთი ადამიანების კეთილ ნებაზე, რომლებიც მიდრეკილნი არიან არამართლზომიერი სქემების გამოყენებისკენ საკუთარი ინტერესების სასარგებლოდ. მდგომარეობა კიდევ უფრო სარისკოა, როდესაც ეს ადამიანები მაღალი თანამდებობის პირებს წარმოადგენენ, რომლებიც საკუთარ მდგომარეობას, სიმდიდრესა და კავშირებს პირადი პასუხისმგებლობის თავიდან ასაცილებლად იყენებენ (საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო, 2012).

საქართველოში სამშენებლო სექტორი მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2000 წლის დასაწყისში, როდესაც ქვეყანამ ნელ-ნელა დაიწყო 1990-იანი წლების კონფლიქტების შედეგებიდან გამოსვლა. სამშენებლო კომპანიები, რომელთა რიცხვი სწრაფად იზრდებოდა, დაზიანებულ ან პატარა სახლებში მცხოვრებ მოქალაქეებს სთავაზობდნენ ფული ჩაედოთ ახალი და თანმედროვე ბინების აშენებაში. ზოგიერთი სამშენებლო პროექტი მოიცავდა მასიური საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობას, რომელიც ითვალისწინებდა რამდენიმე ათასი ადამიანის დასახლებას, ასევე მრავალი სავაჭრო ცენტრისა და გასართობი ობიექტის არსებობას (საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო, 2012).

იმ დროს მოქმედ სამშენებლო კომპანიებს შორის, „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ მალე გამოიკვეთა როგორც ლიდერი და საქართველოს სამშენებლო ბაზრის ერთი მესამედი დაიკავა. „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ დაარწმუნა მრავალი კლიენტი ფული ჩაედოთ სამშენებლო პროექტებში, რასაც კომპანიისთვის წლების განმავლობაში მნიშვნელოვანი შემოსავალი და რეკლამა მოჰქონდა. მაგალითად, 2005-2007 წლებში „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ საქართველოში უმსხვილეს სამშენებლო პროექტებს ახორციელებდა, რომელიც აქტიურად შუქდებოდა ადგილობრივ მედიაში. თუმცა, 2008 წელს გამოაშკარავდა „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ ფინანსური პრობლემები, რამაც კომპანიას მნიშვნელოვანი ზარალი მოუტანა და ბევრი მისი მიმდინარე პროექტი

შეაჩერა. უმეტეს შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოები შეჩერდა ან საერთოდ ვერ დაიწყო. შედეგად, 6.200-მდე ოჯახი დაპირებული ბინებისა და ანაზღაურების გარეშე დარჩა, მიუხედავად იმისა, რომ მათმა უმრავლესობამ წინასწარ გადაიხადა ამ ბინების სრული ან ნაწილობრივი საფასური (საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო, 2012).

გარდა ამისა, დეველოპერული კომპანია „სვეტის“ მიერ 2016 წლის დასაწყისში დაანონსდა მასშტაბური ბინათმშენებლობის პროექტების დაწყება ისე, რომ კომპანიას მშენებლობის შესაბამისი ნებართვები არ ჰქონდა მიღებული. დიდი ოდენობით თანხის მოსაზიდად, ჩატარდა აქტიური სარეკლამო კამპანიაც, მათ შორის სოციალური ქსელების გამოყენებით, რითაც მოხდა ბინის შეძენით დაინტერესებული როგორც ადგილობრივი ასევე, საზღვარგარეთ მცხოვრები მოქალაქეების მოზიდვა. კომპანიის მფლობელები კი მართლსაწინააღმდეგო მისაკუთრების მიზნით მოტყუებით დაეუფლნენ მოქალაქეთა კუთვნილ დიდი ოდენობით თანხებს (ბიძინაშვილი, 2018).

რისკ ფაქტორს უკავშირდება აგრეთვე სესხის გადაუხდელობა. მკვლევარები აღნიშნავენ, რომ სესხის გადაუხდელობაზე მოქმედებს შინამეურნეობის უფროსი წევრის ასაკი და მოქალაქეობა (Aristei and Gallo, 2012).

აღნიშნული ფაქტების არსებობის გამო, სადისერტაციო ნაშრომის კვლევითი კომპონენტი ითვალისწინებს სწორედ იპოთეკური სესხის მიზნობრიობას, რათა დადგინდეს თუ მომხმარებელთა რა ნაწილს აქვს სესხი დაუსრულებელი საცხოვრისის შესაძენად, ვინაიდან ეს წარმოადგენს სწორედ რისკ ფაქტორს.

საცხოვრისი აკმაყოფილებს ძირითად ადამიანურ მოთხოვნილებებს და ამასთანავე მნიშვნელოვანი როლი უჭირავს ურბანული ეკონომიკის განვითარებაში (Suhaida, et al. 2010). ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი აღიარებს ყველას უფლებას ადეკვატური ცხოვრების დონის, მათ შორის, საცხოვრისის ადეკვატურობის შესახებ, რომელიც აღიარებულ იქნა 1948 წლის ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციაში და 1966 წლის საერთაშორისო კონვენციაში

(UN-Habitat, 2014). საქართველოს კონსტიტუციის მე-5 მუხლშიც აღნიშნულია, რომ სახელმწიფო ზრუნავს ადამიანის ჯანმრთელობისა და სოციალურ დაცვაზე, საარსებო მინიმუმითა და ღირსეული საცხოვრებლით უზრუნველყოფაზე³³.

საცხოვრისის ბაზარი, როგორც ამას მეცნიერთა უმრავლესობა აღნიშნავს, საკმაოდ არალიკვიდურია და ამასთანავე ეფექტურობით ხასიათდება. მიჩნეულია, რომ ბაზრის მონაწილეები რაციონალურად მოქმედებენ. საცხოვრისის ბაზარზე ფასის განმსაზღვრელ ძირითად დეტერმინანტებს წარმოადგენენ: შემოსავალი, საპროცენტო განაკვეთი, საბინაო ფონდი, დემოგრაფიული ცვლილებები, კრედიტზე ხელმისაწვდომობა, საგადასახადო სტრუქტურა და სხვა.

საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობის ტრადიციული განსაზღვრება, როგორც ამას მკვლევარები კომბსი და სხვანი აღნიშნავენ, 100-ზე მეტ წელიწადს ითვლის. გერმანელი სტატისტიკოსი და ეკონომისტი, ერნესტ ენგელი (1821-1896) ჯერ კიდევ მაშინ ასკვნიდა, რომ ოჯახმა საცხოვრისისთვის უნდა დახარჯოს საკუთარი შემოსავლის არაუმეტეს 25%-ისა, მიუხედავად შემოსავლის მოცულობისა (Combs, Combs and Ziebarth, 1995). ამჟამად კი ბანკები DTI კოეფიციენტს იყენებენ, რომელიც სესხის მომსახურების კოეფიციენტს წარმოადგენს.

საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა ადამიანის ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლებაა. იგი დამოკიდებულია არა მხოლოდ მშენებლობების მიწოდებაზე, არამედ შინამეურნეობების შემოსავალზე. საქართველოში, ისევე როგორც სხვა ქვეყნებში, თითქმის ყველა მშენებლობის უფლების შესყიდვა ხდება კერძო კომპანიების მიერ. შესაბამისად, ეს უკანასკნელები არიან ბაზრის მოთამაშეები და ისინი განსაზღვრავენ ფასს. შემოსავლის განაწილება მნიშვნელოვანი დეტერმინანტია, რომელიც განსაზღვრავს საცხოვრისის ხარისხისა და რაოდენობას მდიდარ, საშუალო და ღარიბ ფენას შორის. საცხოვრისის დანახარჯები საქართველოში შინამეურნეობების ერთ-ერთი ყველაზე მსხვილი ხარჯია. სწორედ ამიტომ შემოსავალი განსაზღვრავს საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობას. ბინების ფასების ევოლუცია არის ინფლაციის

³³ იხ. ბმული: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=35>

განმსაზღვრელი ფაქტორი. ამდენად, ეს განსაზღვრავს შემოსავლის მსყიდველუნარიანობას, სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, რამდენად გვაძლევს შემოსავალი იმის საშუალებას, რომ განვახორციელოთ საცხოვრისის შესყიდვა (კიკორია, 2017).

პოსტ-საბჭოთა პერიოდში, 2000 წლიდან მოყოლებული, საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარი თანდათან გააქტიურდა და მეტ-ნაკლებად ზრდის ტენდენციით ხასიათდება. მაშასადამე, საკითხი დგას შემდეგნაირად, თუ რამდენად ხელმისაწვდომია და რამდენად უზრუნველყოფილი არიან მოქალაქეები შესაბამისი საცხოვრისით საქართველოში (კიკორია, 2017).

უძრავი ქონების კვლევების უმეტესობა, როგორც ამას მეცნიერები აღნიშნავენ, ეფუძნება ნეოკლასიკურ ეკონომიკურ თეორიას, რომლის მიხედვითაც მიჩნეულია, რომ ადამიანები ღებულობენ რაციონალურ გადაწყვეტილებებს უძრავი ქონების გაქირავებისა თუ ყიდვის დროს, რაც წარმოადგენს მათ მცდელობას მიიღონ მაქსიმალური სარგებელი. საცხოვრისის ბაზარი მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ეკონომიკის ფორმირებაში და მას გააჩნია მატერიალური გავლენა ფინანსური სისტემის ჩამოყალიბებაში (European Systemic Risk Board, 2015).

საცხოვრისით უზრუნველყოფა ადამიანის ფუნდამენტურ უფლებას წარმოადგენს და მას ფართო სოციალური ეფექტი გააჩნია. შინამეურნეობებისა და ფირმების ქცევების შესაძლო ცვლილებები წარმოშობს დამატებით ურთიერთქმედებებსა და კავშირებს, რომელიც ფინანსური სისტემის ფარგლებს სცდება. ევროკავშირის ქვეყნებში, შინამეურნეობების საბინაო დანახარჯები მათი შემოსავლების 15-35%-ს შეადგენს (European Systemic Risk Board, 2015). საბინაო ფასის ცვლილებამ შესაძლოა გავლენა იქონიოს სესხის მოცულობაზე, ასევე მოხმარებისა და დანაზოგების შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე. ამ უკანასკნელით გამოწვეული ეფექტი კი, თავის მხრივ, დამოკიდებულია საკრედიტო ბაზრის სტრუქტურაზე. გარდა ამისა, საცხოვრისის ფასების რყევა გავლენას ახდენს სამშენებლო სექტორის საქმიანობაზე (კიკორია, 2017).

საინტერესო იქნება აგრეთვე აზიური ქვეყნების გამოცდილება, ვინაიდან ისინიც დგანან სწრაფი ურბანიზაციისა და მიწის დეფიციტის პრობლემების წინაშე. შესაბამისად, მათთვის რთულ ამოცანას წარმოადგენს ფართო მასშტაბით მოწყვლადი ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომი საცხოვრისით უზრუნველყოფა.

ერთ-ერთი ასეთი ქვეყანა აღმოჩნდა სინგაპური, რომელმაც დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, საცხოვრისის მაძიებელი ერიდან საცხოვრისის მფლობელ ერად გადაიქცა (Deng, Sing and Ren, 2013). 2011 წლისთვის, სინგაპურის მთლიანი საცხოვრისის მარაგის 82.65%-ს საჯარო საცხოვრისი შეადგენდა, ამჟამად კი შინამეურნეობების დაახლოებით 90% ფლობს საცხოვრისს.

თავად ტერმინი „საჯარო საცხოვრისი“ დამახასიათებელია აზიური ქვეყნებისთვის. ზოგიერთში იგულისხმება საცხოვრისი, რომელიც უზრუნველყოფილი და დაფინანსებულია სახელმწიფოს მიერ, მაგალითად, როგორც ჰონგ კონგსა და სინგაპურში. ზოგ მათგანში კი მოიაზრება გაქირავებული საცხოვრისი, რომელიც უზრუნველყოფილია სახელმწიფო სუბსიდიით და დაბალი შემოსავლის, ან სპეციალური საჭიროების მქონე ოჯახებზეა გათვლილი, მაგალითად ჩინეთში, სამხრეთ კორეაში, ტაივანსა და იაპონიაში (Chiu, 2013).

სინგაპურის წარმატება, როგორც მკვლევარები აღნიშნავენ, განაპირობა ეფექტურმა ცენტრალიზებულმა დაგეგმვის სისტემამ. სახელმწიფო ახორციელებს მიწების გასხვისებას ბინების მშენებლობის მიზნით, შესყიდვების დაფინანსებას მომხმარებლებისთვის და აქტივების სიმდიდრის ზრდას. სინგაპურის საცხოვრისის ბაზარი კერძო და საჯარო საცხოვრისებისგან შედგება. პირველს აშენებენ და ფლობენ კერძო სამშენებლო კომპანიები, ხოლო მეორეს სახელმწიფო, რომელიც შემდეგ ნაწილდება მოქალაქეებზე შეღავათიან ფასებში (Deng, Sing and Ren, 2013).

აზიაში საჯარო საცხოვრისის პროგრამას წარმატებულად ახორციელებს ჰონგ კონგიც, როგორც გაქირავების, ასევე ბინათმფლობელობის თვალსაზრისით. პრობლემები, რომლის წინაშეც ჰონგ კონგი იდგა, მსგავსია ბევრი ჩინური ქალაქებისა, რაც ურბანიზაციაში და მოსახლეობის ზრდაში გამოიხატებოდა. თუმცა, ამ

შემთხვევაში ფართო მასშტაბის საზოგადოებრივი საცხოვრისის პროგრამის განხორციელებას ხელი შეუწყო იმან, რომ იგი იქამდე დაიწყო, სანამ ქალაქი გადაიტვირთებოდა მოსახლეობით, რამაც საშუალება მისცა ქვეყანას აეშენებინა საცხოვრისები დაუსახლებელ მიწაზე ქალაქის გაფართოებასთან ერთად. მკვლევარების აზრით, საჯარო საცხოვრისის წარმატებისთვის აუცილებელია კერძო სამშენებლო კომპანიებისა და სახელმწიფოს ერთობლივი ჩართულობა. ამისათვის კი აუცილებელია საბინაო ფონდების არსებობა (Chiu, 2013). საქართველოში დარგის ექსპერტების მოსაზრებით, პრაქტიკულად განხორციელებადია მსგავსი პროგრამა პოლიტიკური ნების არსებობის შემთხვევაში. უსახლკარობა და საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა სერიოზულ პრობლემას წარმოადგენს, რასაც ქვემოთ მიმოვიხილავთ.

საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა 2017 წელს დედოლარიზაციის მიზნისთვის გამოსცა საბანკო რეგულაცია, რომელიც ითვალისწინებდა კომერციული ბანკების მიერ 100 000 ლარამდე სესხის გაცემას. 2019 წელს ეს მაჩვენებელი 200 000 ლარამდე გაიზარდა. შეზღუდვები შეეხო ასევე სესხის მომსახურებისა (PTI – payment to income ratio) და სესხის უზრუნველყოფის (LTV – Loan to value ratio) კოეფიციენტებსაც.

ცხრილი 2.3.1 სესხის მომსახურების მაქსიმალური კოეფიციენტები დაგრძელებადიანებულ და საკონტრაქტო ვადიანობაზე

ყოველთვიური წმინდა შემოსავალი, ლარი	ჰეჯირებული ³⁴ მსესხებლებისათვის		არაჰეჯირებული მსესხებლებისათვის	
	მაქსიმალური ვადა	საკონტრაქტო ვადა	მაქსიმალური ვადა	საკონტრაქტო ვადა
<1000	25%	35%		

³⁴ ჰეჯირებული მსესხებელი – ფიზიკურ პირებთან მიმართებაში მსესხებელი, თანამსესხებელი და მათი საოჯახო მეურნეობა ითვლება ჰეჯირებულად, თუ მათი ყოველთვიური წმინდა შემოსავლები ვალუტების მიხედვით საკმარისია შესაბამის ვალუტაში არსებული ყოველთვიური გადასახდელების არანაკლებ 90%-ით მომსახურებისათვის. არაჰეჯირებულია მსესხებელი, იმ შემთხვევაში თუ, მისი ყოველთვიური წმინდა შემოსავალი და სესხის ვალდებულება სხვადასხვა ვალუტაშია.

1000-2000	35%	45%	20%	25%
2000-4000	45%	55%	25%	30%
>4000	50%	60%	30%	35%

წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი.

ეროვნული ბანკის მიერ დაწესებული შეზღუდვების გათვალისწინებით, იმისათვის რომ ადამიანმა შეიძინოს პირობითად, 14 წლიანი იპოთეკური სესხით (11%) პატარა ბინა (40მ²) თბილისის გარეუბანში (სამგორი, გლდანი, დიდი დილომი) სულ მცირე, მისი წმინდა შემოსავალი უნდა შეადგენდეს 1600 ლარს (Bochorishvili and Samkurashvili, 2019).

ბინების გაყიდვები 2018 წელს რეკორდულად გაიზარდა და დაჩქარებული რეჟიმით მიმდინარეობდა 2019 წლის რეგულაციების შემოღებამდე. მიუხედავად ამისა, უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველო დგას ისეთი პრობლემის წინაშეც, როგორცაა უსახლკარობა. ეს უკანასკნელი ძალიან კომპლექსურ და მრავალწახნაგოვან პრობლემას წარმოადგენს. ფართო გაგებით, ეს არის ვრცელი და პოტენციურად სადაო კონცეფცია. იგი შეიძლება მოიცავდეს ისეთ გარემოებებს, როგორცაა, მაგალითად, საცხოვრისის დატოვება ოჯახური ძალადობის გამო, შინამეურნეობების ჭარბი რაოდენობა კონკრეტულ ბინაში და ა.შ. შესაბამისად, რთულია მისი განსაზღვრა და გაზომვა (Jowsey, 2015).

საქართველოში მნიშვნელოვან პრობლემას წარმოადგენს უსახლკარობა. თუმცა, სამწუხაროდ, არ ხდება მისი სათანადო შესწავლა. არ არსებობს მონაცემთა ბაზა, რომელიც მოახდენს უსახლკარო პირთა აღრიცხვას. სწორედ ამიტომ, მნიშვნელოვან სირთულეებს უკავშირდება უსახლკარობისა თუ სათანადო საცხოვრისის არქონის პრობლემის შესწავლა (ცინცაბაძე და ჭუბაბრია, 2016).

მკვლევარების თანახმად, საერთაშორისო გამოცდილება აჩვენებს, რომ უსახლკარობის წინააღმდეგ ბრძოლის მექანიზმები და მოდელები, როგორც სოციალური გარიყულობისა და სიდარობის აღმოსაფხვრელად შემუშავებული სტრატეგიის ნაწილი, არაერთხელ დაექვემდებარა გადასინჯვას. უსახლკარობის,

როგორც ფენომენის, კომპლექსური ბუნების გათვალისწინებით და დაგროვილ ცოდნასა და გამოცდილებაზე დაყრდნობით, დღეს ერთმნიშვნელოვნადაა აღიარებული, რომ უსახლკარობასთან ეფექტიანი ბრძოლა შესაძლებელია თანმიმდევრული და კომპლექსური პოლიტიკის საფუძველზე (ცინცაბაძე და ჭუბაბრია, 2016).

მკვლევარების მიგნებები, რომელიც საქართველოში უსახლკარობის პრობლემას უკავშირდება, ძირითადად არის ის, რომ სახელმწიფო სათანადოდ არ აღიარებს უსახლკარობის პრობლემას და საცხოვრისის უფლებრივ განზომილებას. საცხოვრისის უფლების სათანადო რეალიზების საკითხი არ დგას პოლიტიკურ დღის წესრიგში, რაც გაურკვეველი ვადით გადასწევს საცხოვრისის საჭიროების მქონე პირთა უფლებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესებას (ცინცაბაძე და ჭუბაბრია, 2016).

უსახლკარობის კვლევამ აჩვენა, რომ საქართველოს არ გააჩნია აღნიშნული პრობლემის წინააღმდეგ ბრძოლის დეკლარირებული პოლიტიკა და დოკუმენტები, სადაც გაცხადებული იქნება შესაბამისი ხედვა, მიზნები და ამოცანები; გარდა ამისა ავტორები აღნიშნავენ, რომ სახელმწიფო არ ფლობს უსახლკართა რაოდენობის, მისი გამომწვევი მიზეზებისა და ინდივიდუალური საჭიროებების შესახებ სტატისტიკურ და კვლევით მონაცემებს, ეს ყოველივე კი შეუძლებელს ხდის უსახლკარობის წინააღმდეგ ბრძოლის პოლიტიკის ფორმირებას (ცინცაბაძე და ჭუბაბრია, 2016).

მკვლევარები, რომლებმაც შეისწავლეს საქართველოში საცხოვრისზე უფლებები, აღნიშნავენ, რომ საცხოვრებლის უფლებაზე წვდომა შეიზღუდა დაბალი და საშუალო შემოსავლის მქონე მოსახლეობის დიდი ნაწილისათვის. სათანადო საცხოვრებლის უფლების კომპონენტებია: საცხოვრებელ ფართზე მფლობელობის სამართლებრივი დაცვის მექანიზმების არსებობა; მომსახურებაზე, მასალებზე, მოწყობილობებსა და ინფრასტრუქტურაზე ხელმისაწვდომობა; საცხოვრებლის ხელმისაწვდომობაზე ზრუნვა, რომლის ადრესატებიც არიან, როგორც საცხოვრებლის მქონე პირები, ასევე ის პირები, რომელთაც არ მიუწვდებათ ხელი ბინაზე; საცხოვრებელი უნდა იყოს ვარგისი (ქაშაკაშვილი, გვიშიანი და ჯანიაშვილი, 2018).

2.4 კვლევის ირგვლივ არსებული შეზღუდვები და ჰიპოთეზები

უნდა აღინიშნოს, რომ კვლევა კონცენტრირებული იყო კონკრეტულ პროდუქტზე, როგორცაა იპოთეკური სესხი და კონკრეტულ ქალაქზე, ვინაიდან იგი ჩატარდა თბილისში. გარდა ამისა, როგორც აღვნიშნეთ, კვლევამ არ მოიცვა მთლიანად თხუთმეტივე მოქმედი კომერციული ბანკის მომხმარებლები. შესაბამისად, არაა მიზანშეწონილი კვლევის შედეგების განზოგადება მთლიან ერთობლიობაზე. ფინანსური და ადამიანური რესურსების შეზღუდულობიდან გამომდინარე, კვლევა ვერ ჩატარდა შინამეურნეობებში სააღწერო უბნების მიხედვით. მართალია ეს ყოველივე მოგვცემდა უფრო ზუსტ სურათს და შესაძლებელი იქნებოდა მისი განზოგადება, თუმცა კვლევის ფარგლებში აღნიშნული მეთოდის გამოყენება ვერ მოხერხდა. გარდა ამისა, კვლევაში არ იყო გათვალისწინებული ის სხვა ცვლადები, რომელიც შესაძლო გავლენას ახდენს საცხოვრისის ფლობის ალბათობაზე, როგორცაა მაგალითად, რეკლამა, სოციალური გარემო, ჯანმრთელობა, განათლება და ა.შ. კვლევის პროცესში პრობლემას წარმოადგენს აგრეთვე კითხვარის ვალიდაცია, რომელიც უნდა მოხდეს სხვადასხვა შერჩევის ჯგუფიდან რესპონდენტების გამოკითხვით. ჩვენს კვლევაში არ შევხეთ აგრეთვე უსახლკარობის პრობლემებს, რადგან ეს სცდებოდა საკითხის ფარგლებს და როგორც აღვნიშნეთ, არ არსებობს რაიმე მეთოდოლოგია, რომლითაც ხდება აღნიშნული საკითხის გაზომვა.

კვლევის ძირითადი საკითხი ეხება ბინათმფლობელობას. იმ ინფორმაციიდან, რაც ლიტერატურის მიმოხილვიდან და არსებული მონაცემებიდან მივიღეთ, ჩამოვაყალიბეთ ჰიპოთეზები, რომელიც უკავშირდება სწორედ ჩვენს სადისერტაციო ნაშრომის მიზანს. ეს უკანასკნელი კი წარმოადგენს იმ მასალისა და მონაცემების შევსებას, რომელიც არ არსებობს ქართულ სამეცნიერო სივრცეში. თითოეული ჰიპოთეზა ჩამოყალიბდა უკვე არსებული კვლევების შესწავლის საფუძველზე, რომლებიც მსგავს კონცეფციებს შეისწავლიან და შესაბამისად, ცვლადები, რაც არის გამოყენებული ჩვენს ნაშრომში გამომდინარეობს სწორედ შესაბამის სფეროში არსებული ლიტერატურიდან. ეს ჰიპოთეზებია:

H1: შინამეურნეობების ახალგაზრდა წევრები უფრო დიდი ალბათობით იღებენ იპოთეკურ სესხს დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად.

H2: დიდი ზომის შინამეურნეობები უფრო დიდი ალბათობით ფლობენ იპოთეკურ სესხს დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად.

H3: დაოჯახებული ადამიანები უფრო დიდი ალბათობით ფლობენ იპოთეკურ სესხს დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად.

H4: მაღალი შემოსავლის მქონე ინდივიდები უფრო დიდი ალბათობით ფლობენ იპოთეკურ სესხს დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად.

H5: სტაბილური სამსახურის მქონე ინდივიდები უფრო დიდი ალბათობით ფლობენ იპოთეკურ სესხს დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად.

H6: მამაკაცები უფრო დიდი ალბათობით ფლობენ იპოთეკურ სესხს დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად.

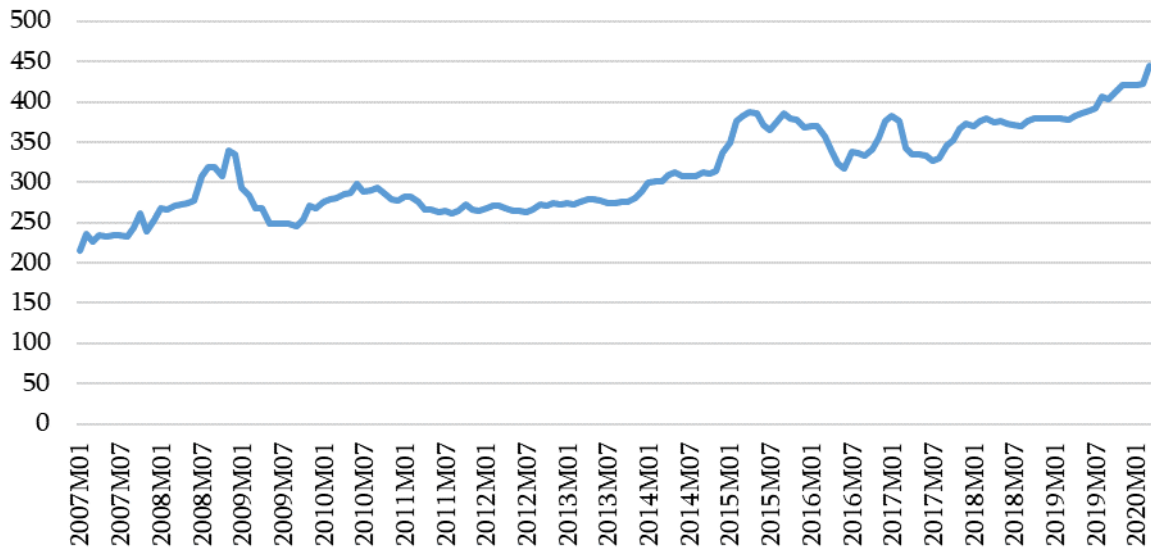
ჩამოთვლილი ჰიპოთეზების შემოწმება მოხდა მონაცემთა ანალიზის საფუძველზე, ხოლო შემდგომ შედეგები შევადარეთ სხვადასხვა მკვლევარის დასკვნებს.

2.5 Covid-19 პანდემიის გავლენა უძრავი ქონების ბაზარზე

მსოფლიოში 2020 წლის დასაწყისში გავრცელებულმა კორონა ვირუსმა, რომელიც შემდეგ პანდემიად გამოცხადდა, შეამცირა როგორც მთლიანი მოთხოვნა, ასევე მიწოდებაც. საზოგადოება და ქვეყნები ბიოლოგიური კრიზისით გამოწვეულ ეკონომიკურ კრიზისს მოუმზადებელი შეხვდა. კომპანია „გალტ ენდ ტაგარტმა“ გამოაქვეყნა ანგარიში, სადაც აღნიშნულია, რომ საქართველოს ბიოლოგიური საფრთხეებისადმი მზაობა მაღალშემოსავლიანი ქვეყნების საშუალო მაჩვენებელს (51.9) უტოლდება. კრიზისის დროს, როგორც წესი, კერძო ინვესტიციები მკვეთრად ეცემა. ამას ადგილი ჰქონდა 2008 წლის მსოფლიო გლობალური ეკონომიკური

კრიზისის დროს, რასაც ომი დაემთხვა და უძრავი ქონების ფასები ლარში 27%-ით, ხოლო დოლარში 34%-ით დაეცა.

გრაფიკი 2.5.1 საცხოვრებელი ფართის ინდექსი ლარით



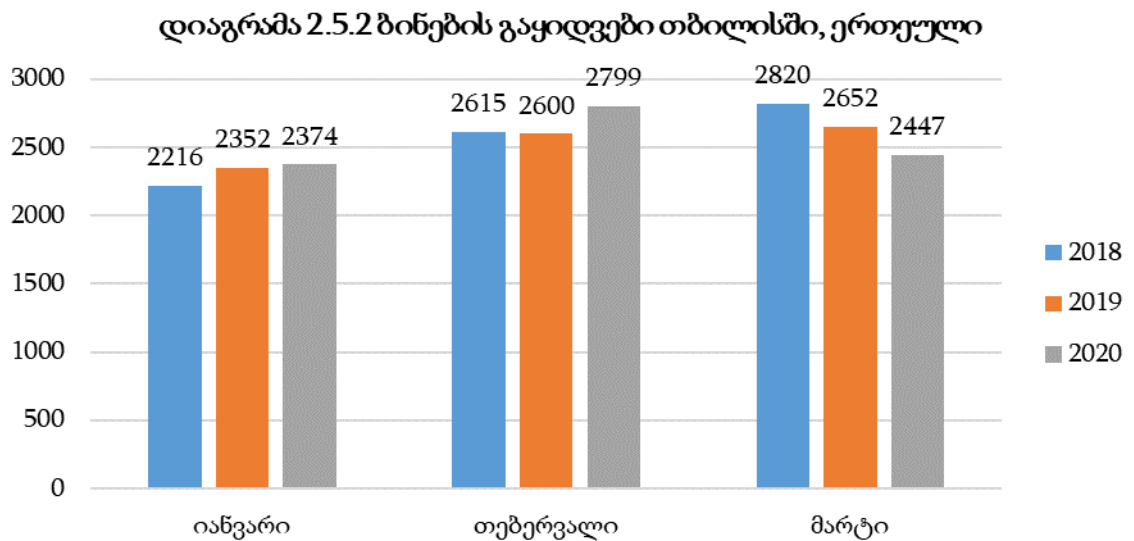
წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი.

ზემოთ მოცემულ გრაფიკზე კარგად ჩანს ეს პერიოდი და საცხოვრებელი ფართების ინდექსის კლება ლარში. თუმცა მას მერე ფასები შედარებით დასტაბილურდა, რაც მეტყველებს იმ ფაქტზე, რომ ამ ბაზარს კრიზისის გადატანა შეუძლია.

„გალტ ენდ ტაგარტის“ 2020 წლის კვარტალურ გამოცემაში³⁵ მოცემულია კორონავირუსის გავლენა თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე (ბოჭორიშვილი და სამყურაშვილი 2020). კვლევაში ნათქვამია, რომ Covid-19-ს პანდემიამ უძრავი ქონების ბაზრის მოლოდინები მკვეთრად გააუარესა. 2020 წლის მარტში საგანგებო მდგომარეობის ამოქმედებამდე უძრავი ქონების გაყიდვები იზრდებოდა. დეველოპერები და კერძო ინვესტორები არ ჩქარობენ ფასების დრამატულად შეცვლას, რომ მოერგონ ახალ რეალობას.

³⁵ იხ. ბმული: <https://galtandtaggart.com/upload/reports/19919.pdf>

უძრავი ქონების პორტალის „სიტყვა და საქმე“, კვლევის თანახმად³⁶, დედაქალაქში გასაყიდ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა, კორონა ვირუსის დაფიქსირებიდან ერთ თვეში, 33%-ით შემცირდა, რის პარალელურადაც მიწოდება - 55%-ით. შემცირება აისახა ასევე საიტზე განთავსებული განცხადებებისა და ვიზიტორთა რაოდენობაში. თუმცა, 2020 წლის პირველ კვარტალს თუ დავაკვირდებით, ბინების გაყიდვები თბილისში მკვეთრად არ არის შემცირებული, რაც ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაზე ნათლად ჩანს.



წყარო: „გალტენდ ტაგარტი“.

მოთხოვნის შემცირება დედაქალაქში გასაქირავებელ უძრავ ქონებასაც დაეტყო. შესაბამისად, პრობლემები შეექმნათ იმ ადამიანებს, ვინც ბინების გაქირავებით იყვნენ დაკავებულები. თბილისში ბინებს, დიდწილად, სტუდენტები ქირაობენ, მათი უმეტესობა კი მომსახურების სექტორში, სასტუმროებში, ტურისტულ კომპანიებსა და კაფე-ბარებში არიან დასაქმებულები. საქართველოში შეზღუდვების შემდეგ, მომსახურების ობიექტები დაიხურა, შესაბამისად, სტუდენტების უმეტესი ნაწილი შემოსავლის გარეშე დარჩა, რამაც გამქირავებლებს პრობლემა შეუქმნა³⁷. ქირის გადაუხდელობის გამო, სტუდენტთა ნაწილმა ამჯობინა რეგიონებში დაბრუნება. ასე

³⁶ იხ. ბმული: <https://ss.ge/ka/blog/dedaqalaqshi-udzrav-qonebaze-motxovna-ert-tveshi-33-it-shemcirida--170>

³⁷ იხ ბმული: <https://primetime.ge/mdgmurebma-binebis-datsla-daitskes-krizisi-udzravi-qonebis-bazarze/>

მოიქცნენ ის ადამიანებიც, ვინც ბინებს აქირავებდნენ. მათ ფართები დაცალეს და რეგიონებში გადავიდნენ. ზოგს კი ვისაც ამის საშუალება არ ჰქონდა, ქირის თანხა შეუმცირა/გადაუვადა მდგმურს, ვინაიდან წინააღმდეგ შემთხვევაში ისინი ისედაც შემოსავლის გარეშე რჩებოდნენ. კერძო სამშენებლო კომპანიების დირექტორებიც ადასტურებენ, რომ გამქირავებლების დიდ ნაწილს მოუწია ფასის განახევრება, რომ მდგმური შეენარჩუნებინა, ნაწილმა კი გადასახადი გადაუვადა³⁸.

სახელმწიფომ, საქართველოში კორონა ვირუსის დაფიქსირებიდან ორი თვის თავზე ანტიკრიზისული სოციალურ-ეკონომიკური გეგმა წარადგინა³⁹. გეგმის მეორე ეტაპზე კი გათვალისწინებული არიან ის ადამიანები, რომლებიც აქირავებს კუთვნილ საცხოვრებელ ფართებს ბინების გაქირავების ელექტრონული პორტალების მეშვეობით (Airbnb.com, booking.com და სხვა), რომელთა კომპენსაციის მოცულობა ერთჯერადად 300 ლარის ოდენობით განისაზღვრა, თუმცა მათ უნდა წარადგინონ საბანკო ამონაწერი, სადაც გამოჩნდება შესაბამისი კომპანიიდან მიღებული შემოსავალი. Booking.com-ის მონაცემებით, მხოლოდ თბილისში 4,868 უძრავი ქონება ქირავდება, Airbnb-ის მეშვეობით რეგისტრირებული ოთახების რაოდენობა კი 10,000-ს აჭარბებს.

მკვლევარებმა შეისწავლეს თუ საქართველოში დასაქმებულთა რა ნაწილს შეუძლია დისტანციურად იმუშაოს სახლიდან, რომლის შედეგადაც აღმოჩნდა, რომ დასაქმებულთა მხოლოდ 24%-28%-ს შეუძლია დისტანციურად მუშაობა. კვლევაში ნათქვამია, რომ 1.2-1.3 მილიონი დასაქმებული ადამიანი, კრიზისის პერიოდში, ვერ შეძლებს საქმიანობის გაგრძელებას დისტანციური რეჟიმით, რაც პირდაპირ აისახება მათ შემოსავალზე (ყიფიანი, მახარაძე, 2020). ვინაიდან მომსახურების სფეროში საქმიანობის გაგრძელება დისტანციურად შეუძლებელია, ყველაზე მეტად დაზარალდნენ აქ მომუშავე ადამიანები, რის შედეგადაც დაკარგეს შემოსავლები და შემცირდა მოთხოვნა ქირაზე და საცხოვრისზე.

³⁸ იხ. ბმული: http://www.resonancedaily.com/index.php?id_rub=3&id_artc=93961

³⁹ იხ. ბმული: <https://mof.ge/images/File/kompensacia/kompensaciebis-mig-instr.pdf>

გლობალური უძრავი ქონების მომსახურების წამყვანი ფირმის Cushman & Wakefield Georgia-ს მიერ 2020 წლის მარტში წარმოდგენილ ანგარიშში ნათქვამია, რომ უძრავი ქონების ბაზარი დიდწილად დამოკიდებულია ფულად გზავნილებზე, განსაკუთრებით ისეთი ქვეყნებიდან, სადაც კორონავირუსი ფართოდაა გავრცელებული. შესაბამისად, მოსალოდნელია ამ ფულის შემოდინების სწრაფი კლება და შემდგომი უარყოფითი გავლენა აღნიშნულ სექტორზე (Veritas Brown Caucasus, 2020). საცხოვრისის ბაზრის სექტორს კრიზისთან გამკლავება ასე თუ ისე შეუძლია, ვინაიდან როდესაც 2019 წლის საბანკო რეგულაციები⁴⁰ ძალაში შევიდა, მოკლევადიან პერიოდში გაყიდვები შემცირდა, თუმცა შემდეგ კვლავ გაიზარდა. 2020 წლის მაისის მიწურულს სახელმწიფომ უძრავი ქონების სექტორის დახმარების პაკეტი წარადგინა, რითიც ხელი შეუწყო მოთხოვნის სტიმულირებას და სამშენებლო კომპანიების მიერ ფასების შენარჩუნებას.

საზღვრების ჩაკეტვამ და საგანგებო მდგომარეობამ მნიშვნელოვანი დარტყმა მიაყენა სასტუმროების სექტორსაც. აღნიშნულ სექტორზე პანდემიის გავლენის შესაფასებლად, Cushman & Wakefield Georgia-ს გუნდმა, თბილისის მასშტაბით სასტუმროების მეპატრონეებისა და ოპერატორების გამოკითხვა ჩაატარა. კვლევა ჩატარდა 2020 წლის მარტის ბოლო კვირას და მოიცვა როგორც ბრენდული, ისე არაბრენდული სასტუმროები. კვლევაში ნათქვამია, რომ საქართველოში, მარტის ბოლოს, სასტუმროების დატვირთვის ყოველკვირეული მაჩვენებელი, 2019 წლის იმავე დროის მონაკვეთთან შედარებით, 86%-ით შემცირდა. პანდემიის პირობებში, გამოკითხული სასტუმროების 75% დახურულია. დანარჩენები კი ფუნქციონირებას განაგრძობენ ორი მიზეზით: 1) გაუქმებული ფრენების გამო თბილისში დარჩენილი ტურისტების განთავსების უზრუნველყოფა ან 2) სასტუმროს პერსონალის იმ ნაწილის განთავსება, რომლებიც თბილისში საცხოვრებელს ქირაობდნენ. სასტუმრო ქსელებმა საქართველოში დარჩენილ ტურისტებს თითო ობიექტი დაუთმეს, ერთიც, სახელმწიფოსთან შეთანხმებით, საკარანტინე ზონად გამოყვეს. დანარჩენი ობიექტები

⁴⁰ იხ. ბმული: https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=716&fbclid=IwAR0W0mu-Wn_XsWVlaG5l6xAeN7iOne9nFZqNgHH1BsX8ACvE8Kksw1dNVsw

დახურულია. კვლევის თანახმად, არაბრენდული სასტუმროების 40%-ში დაჯავშნილი ნომერი არ ფიქსირდება. თბილისის სასტუმროებისთვის მარტის თვე საკმაოდ მძიმე იყო, თუმცა ბევრმა შეძლო თანამშრომელთა შენარჩუნება და ხელფასების გაცემა, როგორც ამას კვლევაში ვკითხულობთ. მიუხედავად იმისა, რომ სასტუმრო სექტორზე მოთხოვნის შემცირებას ნდობის დაბალი მაჩვენებელი განაპირობებს კვლევაში ნავარაუდებია, რომ სასტუმროების საშუალო დღიური მაჩვენებელი დაიკლებს. მსგავსი სცენარი განვითარდა 2019 წელს, როცა რუსეთიდან შეწყდა ფრენები. მაშინ, დაბალბიუჯეტის სასტუმროების ნაწილმა, რომლებიც ძირითადად რუს ტურისტებზე მუშაობდნენ, მომსახურება გააიფხვეს. ბაზარზე გაჩნდა არაჯანსაღი კონკურენცია და მაღალბიუჯეტის სასტუმროები იძულებულნი გახდნენ, ფასისმიერი პოლიტიკა შეეცვალათ. მსგავსი სცენარის განვითარებას ვარაუდობენ 2020 წლის მეორე ნახევარში. სწორედ ამიტომ, სექტორის კოორდინირებული მოქმედება გადამწყვეტი იქნება შემოსავლების სწრაფი აღდგენისთვის. (Veritas Brown Caucasus, 2020).

საბოლოოდ, შეზღუდვების თანდათანობით მოხსნასთან ერთად, მომსახურების სექტორიც აღდგება და ადამიანებს მიეცემა შესაძლებლობა, კვლავ დაუბრუნდნენ სამუშაო ადგილებს. სამშენებლო სექტორი ერთ-ერთი ასეთი სფერო იყო, სადაც სახელმწიფომ დართო მუშაობის ნება უკვე მაისის დასაწყისში⁴¹ და მუშაობა განაახლა სამშენებლო სექტორში მომუშავე ყველა კომპანიამ. გარდა ამისა, სახელმწიფომ დეველოპერული სექტორის მხარდასაჭერად შემოიღო იპოთეკური სესხის სუბსიდირების პროგრამა. გრძელვადიან პერიოდში კი ეს ბაზარი ისევ დასტაბილურდება.

2.6 საცხოვრისის ბაზრის გავლენა მოსახლეობის ბუნებრივი მოძრაობის პროცესებზე

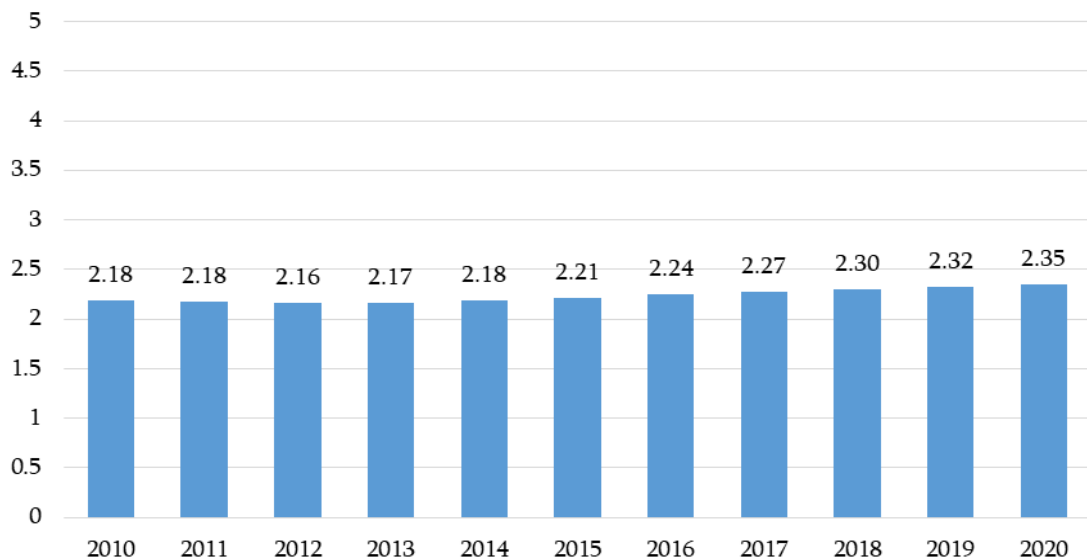
საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მიერ 2014 წელს ჩატარებული აღწერის მონაცემების თანახმად, საცხოვრისის განაწილება თბილისში 330,610 ერთეულს, ხოლო საშუალო საერთო ფართობი 75.95 კვ.მ.-ს შეადგენდა. 2018

⁴¹ იხ. ბმული: <https://netgazeti.ge/news/449176/>

წლის მიწურულისთვის, „თიბისი კაპიტალის“ კვლევის⁴² თანახმად, თბილისში არსებული საცხოვრისის მარაგი შეადგენდა 290 000 ერთეულს, რაც 21,640,000 კვ. მ. საცხოვრებლად განკუთვნილ ფართს გულისხმობს. მოსახლეობის ცვლილებასთან ერთად, იზრდება მოთხოვნა საცხოვრისზე. სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემების მიხედვით, მოსახლეობის სიმჭიდროვე 2010 წლიდან მოყოლებული ზრდის ტენდენციით ხასიათდება, რაც სამომავლოდ, მოთხოვნას გაზრდის საცხოვრისის ბაზარზე (დიაგრამა 2.6.1).

გარდა ამისა, შინამეურნეობების ზომა შემცირების ტენდენციით ხასიათდება საქართველოში. ქორწინების რაოდენობების ზრდა კიდევ უფრო ხელს უწყობს ამ პროცესს. ეს ყოველივე კი სამომავლოდ საცხოვრისზე მოთხოვნას გაზრდის, რაც საცხოვრისის ბაზარს კიდევ უფრო აქტიურს გახდის.

დიაგრამა 2.6.1 მოსახლეობის სიმჭიდროვე 1 კვ.მ.-ზე ქალაქ თბილისში

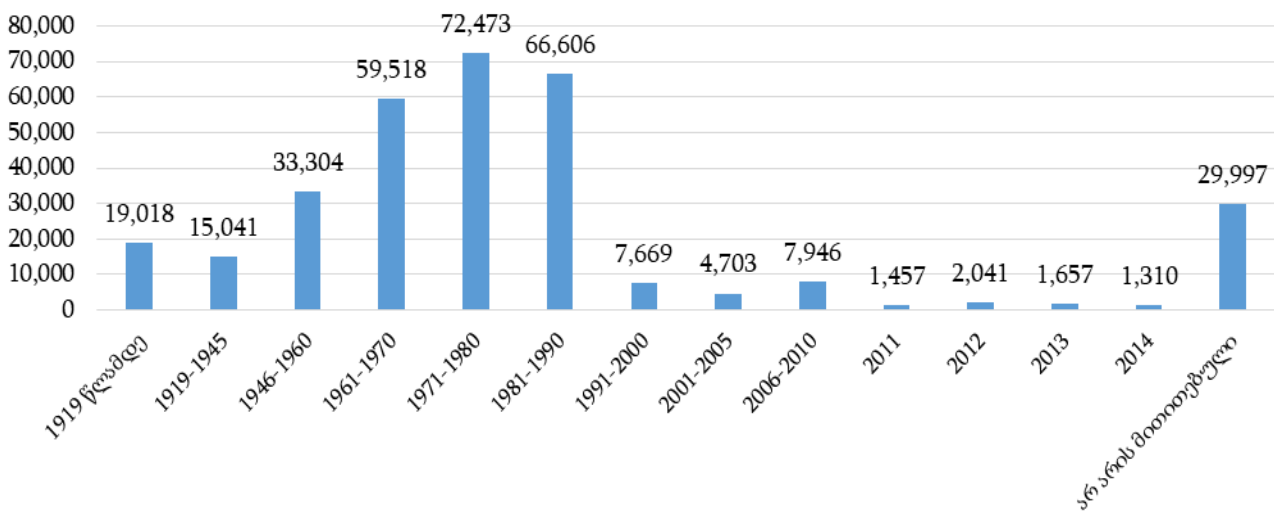


წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაზე 2.6.2 წარმოდგენილია 2014 წლის აღწერის მონაცემების მიხედვით აშენებული საცხოვრისის განაწილება ქალაქ თბილისში. ბუნებრივია, მას შემდეგ შეიცვალა ბინების მიწოდება და დემოგრაფიული ვითარებაც.

⁴² იხ. ბმული: <https://www.tbcresearch.ge/en/Research/Download?ResearchId=157&Type=PDF>

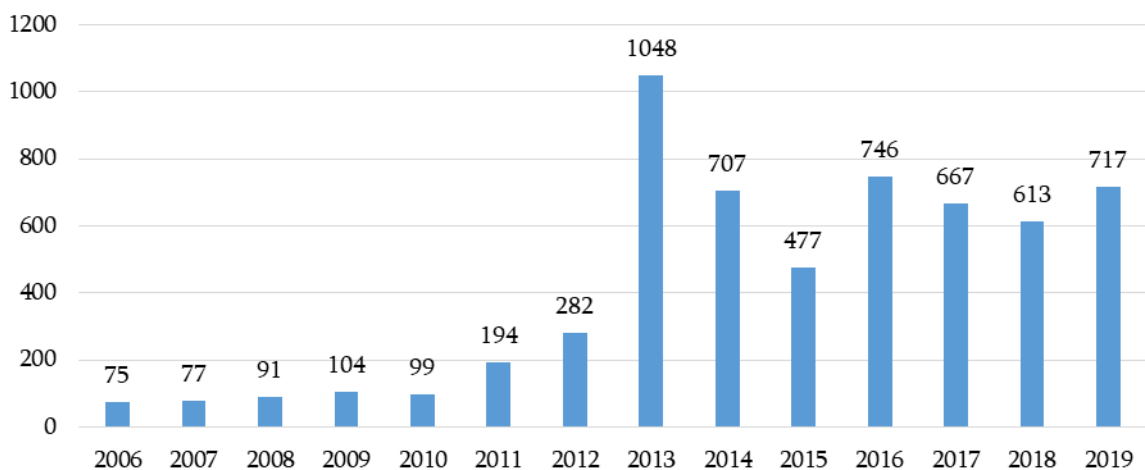
დიაგრამა 2.6.2 საცხოვრისის განაწილება თბილისში აშენების წლის მიხედვით, ერთეული



წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

საცხოვრისის ბაზარი, როგორც აღვნიშნეთ, 2000-იანი წლებიდან გააქტიურდა. საცხოვრისის მიწოდება კი მას შემდეგ თანდათანობით იზრდება. ურბანიზაციის ზრდასთან ერთად, საცხოვრისზე მოთხოვნაც იზრდება. ახალგაზრდები უნივერსიტეტებში რეგიონიდან ძირითადად დედაქალაქში გადმოდიან, ხოლო შემდგომ, კარიერული ზრდისთვის სამსახურს ისევ თბილისში ეძებენ.

დიაგრამა 2.6.3 დასრულებული საცხოვრებელი შენობები ქალაქ თბილისში, ერთეული

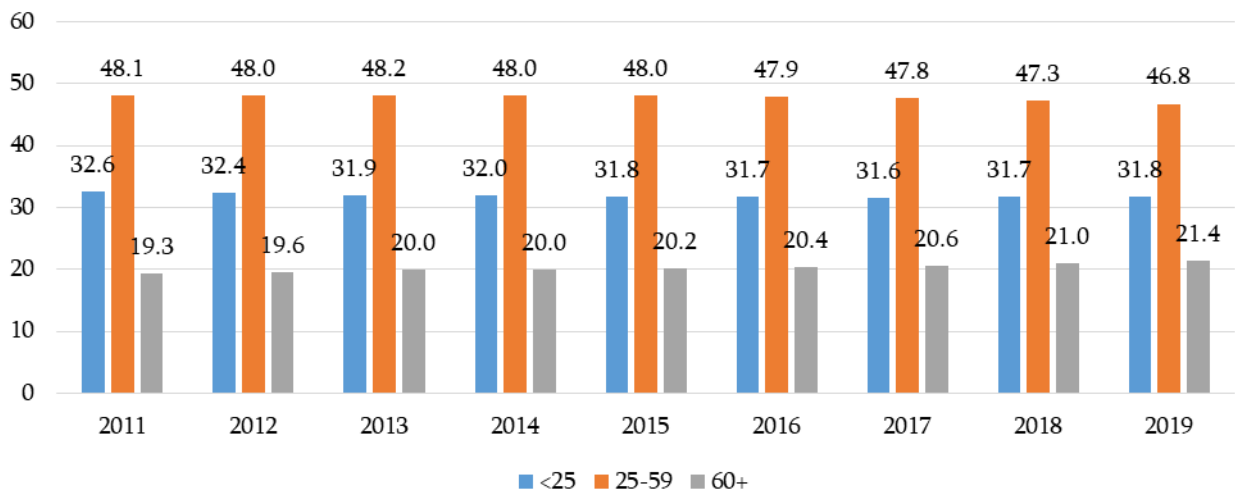


წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემების თანახმად, 2014 წელს ქალაქ თბილისს 707 დასრულებული შენობა შეემატა, ამავე წლის აღწერის თანახმად კი 330 610 საცხოვრისი ერთეული იყო. თუ საშუალოდ, თითო დასრულებული შენობაში 468 ბინას მოვიაზრებთ, მაშინ 2019 წლის მონაცემებით, 335 000-ზე მეტი საცხოვრისია ქალაქ თბილისში, რაც დაახლოებით საშუალო საერთო ფართობზე (75 კვ.მ.) თუ გავამრავლებთ, 25 146 467 კვ. მ. გამოდის. უხეშად რომ ვთქვათ, ერთ მოსახლეზე თბილისში მოდის 21 კვ. მ. ბინა. ეს ყოველივე კი იმის გათვალისწინებით, რომ ურბანიზაციის დონე იზრდება და დედაქალაქის მოსახლეობაც, არ არის საკმარისი.

ქვემოთ მოცემულია მოსახლეობის რიცხოვნობის განაწილება ასაკის მიხედვით. დიაგრამიდან ჩანს, რომ 60+ მოსახლეობის განაწილება ბოლო 9 წლის განმავლობაში იზრდება, ანუ სახეზეა მოსახლეობის დაბერება. გარდა ამისა, თანდათანობით იმატებს 25 წლამდე მოსახლეობის წილი მთლიან მოსახლეობაში.

დიაგრამა 2.6.4 მოსახლეობის რიცხოვნობის განაწილება ასაკის მიხედვით, %

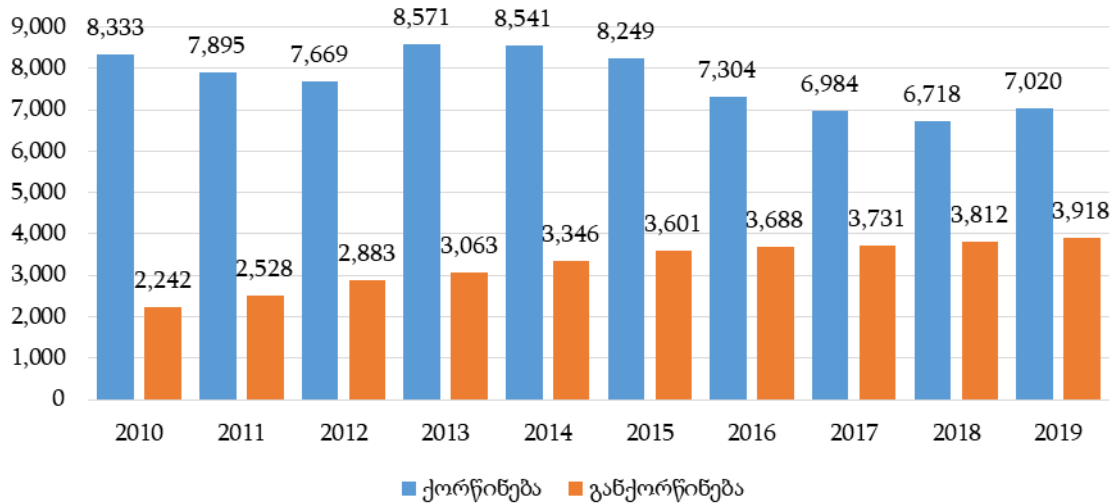


წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

ქალაქ თბილისში, რეგისტრირებული ქორწინების რაოდენობა თითქმის ორჯერ აღემატება განქორწინების რაოდენობას. ახალი ოჯახის შექმნა ზრდის შინამეურნეობების რაოდენობას. თანამედროვე ქართული კულტურისთვის

დამახასიათებელია, რომ ახალდაოჯახებულები გადადიან ცალკე საცხოვრებლად, რაც ზრდის მოთხოვნას ბინებზე. ქორწინების საშუალო ასაკი, სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის 2019 წლის მონაცემებით, ქალისთვის 29 წელს, ხოლო მამაკაცისთვის 32 წელს შეადგენს, რაც გაზრდილია წინა წლებთან შედარებით. ადამიანთა უმეტესობა ცდილობს კარიერულ ზრდას და ქორწინდება შედარებით გვიან ასაკში. საცხოვრისი მნიშვნელოვანი ფაქტორია ისეთი გადაწყვეტილების მიღების დროს, როგორც ოჯახის შექმნაა. შესაბამისად, საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა და საკმარისი შემოსავალი ხშირად განსაზღვრავს ინდივიდების სოციალურ ქცევას.

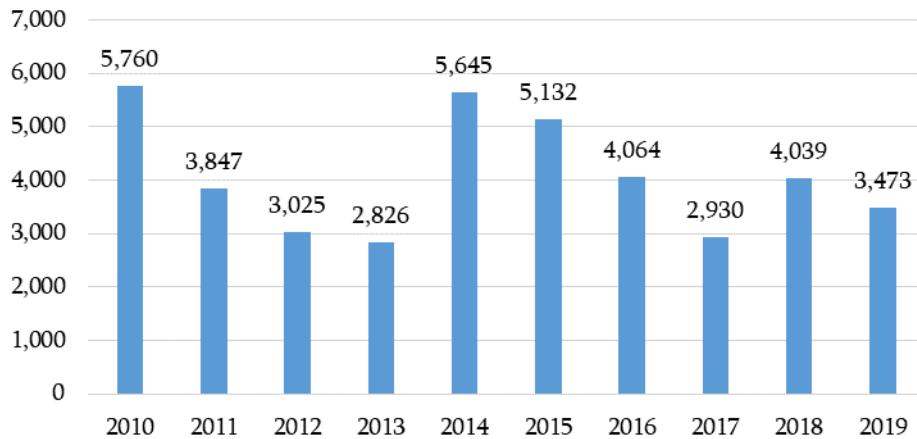
დიაგრამა 2.6.5 რეგისტრირებული ქორწინება და განქორწინება ქ. თბილისში, ერთეული



წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

ბუნებრივი მატება, ბოლო ათი წლის განმავლობაში, არასტაბილურობით ხასიათდება, რაც ნათლად ჩანს ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაზე. ეს შეიძლება აიხსნას იმ ფაქტით, რომ შემოსავლები, სამსახურებრივი მდგომარეობა და საცხოვრისის მიწოდება არაპროგნოზირებადია.

დიაგრამა 2.6.6 ბუნებრივი მატება ქ. თბილისში, ერთეული



წყარო: სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

მონაცემთა რეგრესიული ანალიზისთვის ჩვენ დამოკიდებულ ცვლადად ავიღეთ დასრულებული საცხოვრისის რაოდენობა, ხოლო დამოუკიდებელ ცვლადებად ქორწინება და ცოცხლად დაბადებულთა რიცხოვნობა. ყველა მონაცემი არის 2006 წლიდან 2019 წლის ჩათვლით ქალაქ თბილისის მიხედვით. ჩვენი მოდელის წყვილური რეგრესიის ფუნქციას აქვს შემდეგი სახე:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + u_i,$$

სადაც X_1 აღნიშნავს ქორწინების რაოდენობას ქალაქ თბილისში, ხოლო X_2 - ცოცხლად დაბადებულთა რიცხოვნობას. ჩვენი ჰიპოთეზა მდგომარეობს შემდეგში, რომ საცხოვრისის მიწოდება დამოკიდებულია ქორწინების რაოდენობასა და ცოცხლად დაბადებულთა რიცხოვნობაზე. წყვილური რეგრესიის ასაგებად ჩვენ გამოვიყენეთ პროგრამა Excel.

ცხრილი 2.6.1 რეგრესიული ანალიზის შედეგები

	კოეფიციენტები	სტანდარტული შეცდომა	t სტატისტიკა	P მნიშვნელობა
	1291.689909	1559.854548	0.828083561	0.425225066

ქორწინება	0.029066064	0.173864552	0.16717648	0.870264844
ცოცხლად დაბადებულთა რიცხოვნობა	-0.066803734	0.109331781	-0.611018431	0.553603717

წყარო: შედგენილია ავტორის გამოთვლების შედეგად.

გამოთვლების შედეგად, ჩვენი შეფასებული მოდელი შემდეგნაირად ჩაიწერება: $Y = 1291.68 + 0.029 * (\text{ქორწინება}) - 0.066 * (\text{ცოცხლად დაბადებულთა რიცხოვნობა})$, რაც იმას ნიშნავს, რომ თუ ქორწინების რაოდენობა პირობითად 1000 ერთეულით გაიზრდება, მაშინ საცხოვრისის მიწოდება გაიზრდება 29 ერთეულით, ხოლო თუ ცოცხლად დაბადებულთა რიცხოვნობას გავზრდით 1000 ერთეულით, მაშინ 66 ერთეულით შემცირდება საცხოვრისის მიწოდება. ჩვენ გამოვიყენეთ 95%-იან ნდობის ინტერვალი და შესაბამისად, 5%-იანი მნიშვნელოვნების დონე. შედეგების თანახმად, P მნიშვნელობა ორივე დამოკიდებული ცვლადის შემთხვევაში აღმოჩნდა მეტი 0,05-ზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოდელში შეფასებული β_1 და β_2 პარამეტრები არ არის სტატისტიკურად მნიშვნელოვანი. სხვა სიტყვებით, ქალაქ თბილისში საცხოვრისის მიწოდება არ არის დამოკიდებული ქორწინების რაოდენობასა და ცოცხლად დაბადებულთა რიცხოვნობაზე. შესაბამისად, გვაქვს დისბალანსი მოთხოვნასა და მიწოდებაში.

საცხოვრისზე მოთხოვნისა და მიწოდების დასაბალანსებლად სამშენებლო კომპანიებმა უნდა გაითვალისწინონ მოსახლეობის ბუნებრივი მოძრაობა, ქორწინება-განქორწინების მაჩვენებლები, ურბანიზაციის დონე და ა.შ. ყოველივე ეს მათ დაეხმარება თავიდან აირიდონ კრიზისული მდგომარეობა. მოდელის შედეგმა დაგვანახა, რომ სამშენებლო კომპანიები ძირითადად ორიენტირებულნი არიან გაყიდვებზე და გადახდისუნარიან მომხმარებლებზე. ამას ადასტურებს აგრეთვე დარგის ექსპერტების მოსაზრებებიც, რომლის თანახმადაც სამშენებლო კომპანიები ძირითადად ინდივიდების მსყიდველუნარიანობას აფასებენ. ექსპერტები მიიჩნევენ, რომ საცხოვრისის ბაზარზე უფრო მაკროეკონომიკური ფაქტორები მოქმედებენ, ვიდრე დემოგრაფიული.

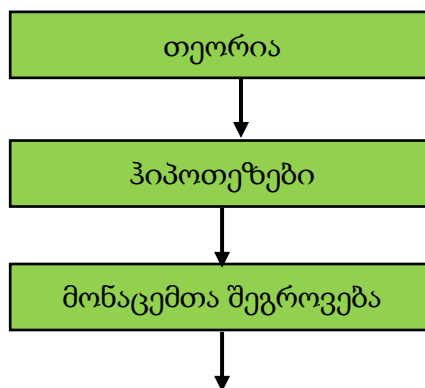
თავი 3. საცხოვრისის ბაზრის კვლევის მეთოდოლოგიური საკითხები

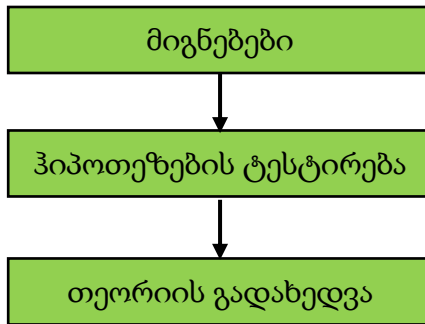
3.1 ბაზრის კვლევის მეთოდები

მეცნიერულ კვლევას სხვადასხვა გზით შეიძლება მივუდგეთ. ძირითადი მიდგომა არის ან დედუქციური, ან ინდუქციური. თავის მხრივ, კვლევა შეიძლება იყოს რაოდენობრივი, ან თვისებრივი. ბრაიმანისა და ბელის თანახმად (Bryman, Bell, 2011), თეორიასა და კვლევას შორის ურთიერთობის ყველაზე გავრცელებულ ფორმას **დედუქციური** თეორია წარმოადგენს. შესაბამისად, მკვლევარი, იმის საფუძველზე, თუ რა არის ცნობილი კონკრეტული საკვლევი სფეროს შესახებ, საკითხის თეორიული განხილვის შემდეგ აყალიბებს ჰიპოთეზებს, რომლებიც ემპირიულ შემოწმებებს უნდა დაექვემდებაროს. ჰიპოთეზების ფარგლებში ჩნდება საკვლევი კონცეფციები. მკვლევარმა უნდა დააკონკრეტოს, თუ როგორ უნდა მოხდეს მონაცემების შეგროვება იმ კონცეფციებთან მიმართებაში, რომლებიც აყალიბებენ ჰიპოთეზებს. თეორია და მისგან გამომდინარე ჰიპოთეზები წარმართავენ სწორედ მონაცემთა შეგროვების პროცესს. ბოლო ნაბიჯს კი წარმოადგენს დედუქციის საპირისპირო მოძრაობა - ინდუქცია. ამ დროს მკვლევარს შედეგების მიხედვით გამოაქვს დასკვნები იმ თეორიის შესავსებად, რამაც მისცა ბიძგი კვლევას.

დედუქციური მიდგომა უმეტესად გამოიყენება რაოდენობრივ კვლევებში. ინდუქციურ მიდგომას კი ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც თეორია არის კვლევის პროდუქტი (Bryman and Bell, 2011). დედუქციის პროცესი სქემის სახით შემდეგნაირად წარმოდგინდება:

სქემა 3.1.1





წყარო: შედგენილია ბრაიმანისა და ბელის სახელმძღვანელოს მიხედვით (Bryman, Bell, 2011).

ზოგიერთი მკვლევარი, როგორც ამას ბრაიმანი და ბელი აღნიშნავენ, უპირატესობას ანიჭებს თეორიასა და კვლევას შორის ურთიერთმიმართებას, რაც ძირითადად ინდუქციურია. ეს უკანასკნელი გულისხმობს მკვლევარის დაკვირვებებიდან განზოგადებული დასკვნების გამოტანას. ინდუქციის პროცესი ვინაიდან დედუქციის საპირისპიროა, ჯერ გვაქვს მიგნებები, ხოლო შემდეგ კი თეორია. მას მერე, რაც მონაცემთა თეორიული ასახვის ეტაპი მორჩება, მკვლევარმა შესაძლოა შეაგროვოს დამატებითი მონაცემები, რომელიც სავარაუდოდ არსებული თეორიის ფარგლებში მოთავსდება.

ჩვენს შემთხვევაში, ვინაიდან არ არსებობდა ოფიციალური მონაცემები ინდივიდუალურ დონეზე სოციალურ-ეკონომიკურ ჭრილში იპოთეკური სესხის მომხმარებლების შესახებ, მოხდა მონაცემების შეგროვება და ამ გზით ჰიპოთეზების ტესტირება, რომლებიც, თავის მხრივ, არსებული თეორიების რევიზიის შედეგად ჩამოყალიბდა. შესაბამისად, ჩვენი კვლევისადმი მიდგომა უფრო დედუქციურია, ვიდრე ინდუქციური.

ბევრი ავტორი, რომლის სახელმძღვანელოც მეთოდოლოგიურ საკითხებს ეხება, განასხვავებს რაოდენობრივ და თვისებრივ კვლევებს. ბრაიმანის და ბელის თანახმად, რაოდენობრივი კვლევა არის კვლევის ისეთი სტრატეგია, რომელიც ორიენტირებულია მონაცემთა შეგროვებისა და ანალიზის რაოდენობრივ მხარეზე. ეს უკანასკნელი გულისხმობს თეორიასა და კვლევას შორის დედუქციურ მიდგომას, სადაც აქცენტი კეთდება თეორიების ტესტირებაზე (Bryman, Bell, 2011). ეს ყოველივე

მოიცავს პოზიტივიზმს⁴³ და ასახავს სოციალურ რეალობას, როგორც გარეგნულ, ობიექტურ რეალობას.

ამის საპირისპიროა თვისებრივი კვლევა, რომელიც შეიძლება ჩაითვალოს კვლევის ისეთ სტრატეგიად, სადაც მნიშვნელოვანია სიტყვების მნიშვნელობა, ვიდრე მონაცემების შეგროვება და ანალიზი. ამ დროს ძირითადად ხაზგასმულია თეორიასა და კვლევას შორის ინდუქციური მიდგომა და ხდება თეორიების გენერირება. აქცენტი კეთდება იმაზე, თუ როგორ განსაზღვრავენ ინდივიდები მათ სოციალურ სამყაროს. ხდება სოციალური რეალობის განსახიერება, რომელიც მუდმივად ცვალებადია (Bryman, Bell, 2011).

რაოდენობრივი კვლევა, თვისებრივთან შედარებით, უფრო სტრუქტურირებულია და კონტროლდება მკვლევარის მიერ. რაოდენობრივი კვლევის ძირითად მიზანს წარმოადგენს კონკრეტული საკითხის განზოგადება, რაც შესაძლებლობას იძლევა საკვლევი პრობლემის განხილვა მოხდეს უფრო ფართო მასშტაბით (Holme, Solvang, 1997). თვისებრივი კვლევის მთავარი მიზანი არის საკვლევი თემის სიღრმისეული გაგება. ამ ტიპის კვლევა ხასიათდება იმ წყაროსთან სიახლოვით, საიდანაც ხდება მონაცემთა შეგროვება. ასეთია მაგალითად, სიღრმისეული ინტერვიუს მეთოდი.

ფუნდამენტური განსხვავებები რაოდენობრივსა და თვისებრივ კვლევებს შორის წარმოდგენილია ქვემოთ ცხრილის სახით:

ცხრილი 3.1.1

ფუნდამენტური განსხვავებები რაოდენობრივ და თვისებრივ კვლევებს შორის		
	რაოდენობრივი	თვისებრივი
თეორიის კვლევასთან კავშირი	დედუქციური; თეორიის ტესტირება	ინდუქციური; თეორიის გენერირება
ეპისტემოლოგიური ორიენტაცია	პოზიტივიზმი	ინტერპრეტივიზმი

⁴³ პოზიტივიზმი არის მეცნიერული მიდგომა, რომელიც ხელმძღვანელობს საბუნებისმეტყველო მეცნიერებების მეთოდებით და შეისწავლის სოციალურ რეალობას.

<i>ონტოლოგიური ორიენტაცია</i>	<i>ობიექტივიზმი</i>	<i>კონსტრუქციონიზმი</i>
-----------------------------------	---------------------	-------------------------

წყარო: შედგენილია ბრაიმანისა და ბელის სახელმძღვანელოს მიხედვით (Bryman, Bell 2011).

ჩვენს დისერტაციაში გამოყენებულია რაოდენობრივი კვლევა, ვინაიდან სტრუქტურირებული კითხვარის მეშვეობით მოხდა რესპონდენტთა გამოკითხვა და მონაცემების სტატისტიკური ანალიზის საფუძველზე ჰიპოთეზების ტესტირება.

კვლევის დიზაინი უზრუნველყოფს მონაცემთა შეგროვებისა და ანალიზის ჩარჩოს. კვლევის დიზაინის არჩევანი ასახავს იმ გადაწყვეტილებებს, თუ რას მიენიჭა პრიორიტეტი კვლევის პროცესის დროს. ეს ყოველივე მოიცავს ცვლადებს შორის მიზეზ-შედეგობრივი კავშირების დადგენას; კვლევის შედეგების განზოგადებას; ინდივიდთა ქცევის გაგებას კონკრეტულ კონტექსტში; სოციალური მოვლენების და მათი ურთიერთკავშირის შეფასებას (Bryman, Bell, 2011).

მონაცემთა შეგროვების დროს შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სხვადასხვა მეთოდი, როგორცაა თვითშევისებადი კითხვარები, ან სტრუქტურირებული ინტერვიუ, ან მონაწილეებზე დაკვირვება, რა დროსაც მკვლევარი უსმენს სხვებს (Bryman, Bell 2011).

ავტორები ბრაიმანი და ბელი, გვთავაზობენ კვლევის ხუთ ცნობილ დიზაინს:

- ექსპერიმენტული და მასთან დაკავშირებული (კვაზი-ექსპერიმენტი);
- ჯვარედინი დიზაინი, როგორცაა მაგალითად, სოციალური კვლევა;
- დროში განმეორებადი, ანუ ლონგიტუდური, როგორცაა, პანელური და კოჰორტული კვლევები;
- სიტუაციური ანალიზის დიზაინი, რომლებიც ძირითადად ბიზნეს კვლევებს ეხება;
- შედარებითი დიზაინი.

გარდა ამისა, სხვადასხვა ავტორის მიერ შემოთავაზებულია განსხვავებული კვლევის დიზაინები. მაგალითად, ვალენის (1996) თანახმად, ე. წ. საცდელი, ანუ

ექსპერიმენტული კვლევის დიზაინი გამოიყენება არსებული პრობლემის შესახებ უფრო მეტი ცოდნის მისაღებად და ძირითადი პროექტის წინასწარ შესასწავლად. სხვა ავტორების მიხედვით, ასეთ დროს მკვლევარები თავდაპირველად იყენებენ თვისებრივ მეთოდს მნიშვნელოვანი ცვლადების გამოსავლენად, ხოლო შემდგომ რაოდენობრივ მეთოდს (Fraenkel, Wallen and Hyun, 2012). ამის მერე ისინი ცდილობენ განსაზღვრონ დამოკიდებულება ცვლადებს შორის. ამ ტიპის დიზაინი ხშირად გამოიყენება კითხვარების შედგენის დროს ან სხვადასხვა საკვლევო თემის შესაფასებლად. სხვა სიტყვებით, ამ დიზაინის გამოყენებისას, თვისებრივი კვლევა მიმართულებას აძლევს რაოდენობრივს და ამ უკანასკნელის შედეგები გამოიყენება კვლევის მიგნებების დასამტკიცებლად, ან გასაფართოებლად. ავტორები მალჰოტრა და დაში (2011) აღნიშნავენ, რომ პილოტური კვლევა გამოიყენება იმ დროს, როდესაც საკითხის შესწავლა ვერ ხერხდება რაოდენობრივად ან გაზომვის პროცესი არ ექვემდებარება კონკრეტულ მახასიათებელს (Malhotra and Dash, 2011). კოტლერი და სხვები პილოტურ კვლევის მიზანს განსაზღვრავენ წინასწარი ინფორმაციის შეგროვებაში, რომელიც მკვლევარს დაეხმარება პრობლემის განსაზღვრაში და ჰიპოთეზების ჩამოყალიბებაში (Kotler and Armstrong, 2018).

ავტორები გვთავაზობენ აგრეთვე **აღწერით კვლევის დიზაინს**. კოტლერისა და არმსტრონგის თანახმად, ამ უკანასკნელის მიზანია, განსაზღვროს ისეთი ფაქტორი, როგორცაა მაგალითად, პროდუქტის საბაზრო პოტენციალი, ან იმ მომხმარებელთა დემოგრაფიული მდგომარეობა, რომელიც არის კონკრეტული პროდუქტის მომხმარებელი (Kotler, Armstrong, 2018). ბრაიმანი და ბელი ექსპერიმენტული კვლევის დიზაინის აღწერისას აღნიშნავენ, რომ შეუძლებელია მოვახდინოთ იმ ცვლადების მანიპულირება, რომლებიც გვინტერესებს (Bryman, Bell, 2011). მათ მაგალითად მოჰყავთ პოტენციურად დამოუკიდებელი ცვლადები, როგორებიცაა: ასაკი, ეთნიკურობა, სქესი და სხვა. მალჰოტრა აღნიშნავს, რომ აღწერითი დიზაინი შეიძლება იყოს ჯვარედინი ან ლონგიტიდური (Malhotra, Dash, 2011).

ავტორები განიხილავენ ასევე **კაუზალურ კვლევის დიზაინს**. ამ უკანასკნელის მიზანს წარმოადგენს ჰიპოთეზების ტესტირება ცვლადებს შორის მიზეზ-

შედეგობრივი კავშირის დადგენით (Kotler, Armstrong, 2018). მკვლევარები ხშირად იწყებენ პილოტური კვლევით და მოგვიანებით აგრძელებენ აღწერითი ან კაუზალური კვლევით. ავტორები აღნიშნავენ, რომ ექსპერიმენტული დიზაინის გამოყენების დროს დამოუკიდებელი ცვლადის მანიპულირება ხდება და ზოგჯერ ბუნდოვანია გავლენის მიმართულების დადგენა (Bryman, Bell, 2011). სხვა ავტორების თანახმად, მიზეზ-შედეგობრივ კვლევის დროს მკვლევარები ცდილობენ დაადგინონ მიზეზი ან შედეგი იმ განსხვავებებისა, რომლებიც არსებობს ინდივიდებს შორის. მკვლევარი შესაძლოა დააკვირდეს ორ სხვადასხვა ინდივიდთა ჯგუფს შორის განსხვავებას კონკრეტული ცვლადის, მაგალითად, სწავლების სტილის მიხედვით და შემდეგ დაადგინოს ამ განსხვავებების მიზეზი ან შედეგი (Fraenkel, Wallen, Hyun, 2012). იგივე ავტორების მიხედვით, კაუზალური კვლევა არის ექსპერიმენტული კვლევის საპირისპირო, რომლის დროსაც მკვლევარი ქმნის განსხვავებებს ჯგუფებს შორის და შემდეგ ახდენს შედეგების შედარებას შექმნილი ეფექტის დასადგენად.

დროში განმეორებადი, ანუ ლონგიტიდური კვლევის დიზაინი დროსთან და დანახარჯებთანაა დაკავშირებული და შესაბამისად, შედარებით ნაკლებად გამოიყენება ბიზნეს კვლევებში. ავტორების თანახმად, იგი წარმოადგენს სოციალური კვლევის ნაწილს, რომელიც შედგება სტრუქტურირებული და თვით-შევისებადი კითხვარებისგან. ამ ტიპის დიზაინის გამოყენება მიზანშეწონილია მაშინ, როდესაც გვსურს დავინახოთ ცვლილება დროის წინასწარ განსაზღვრული პერიოდისათვის (Bryman and Bell, 2011).

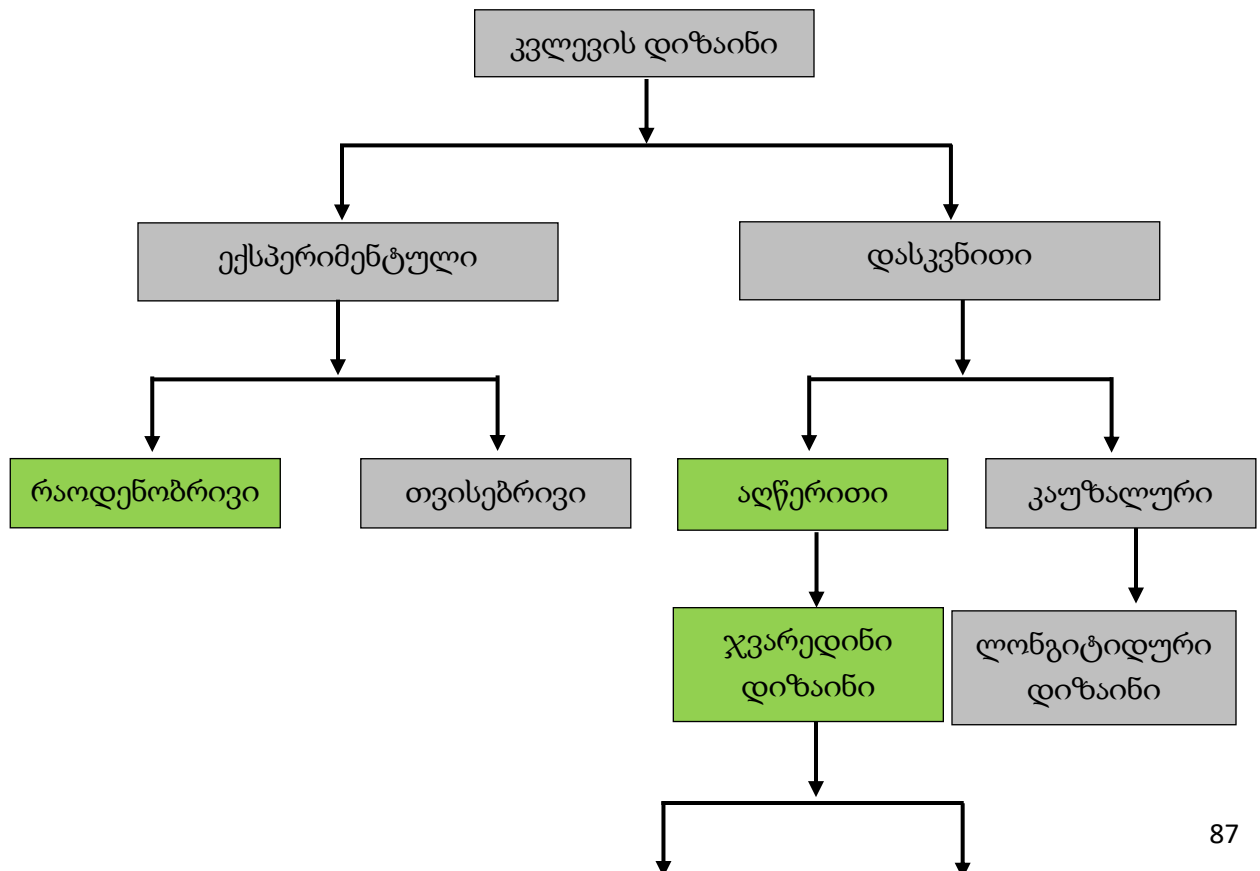
ჯვარედინი დიზაინი არის ყველაზე გავრცელებული კვლევის მეთოდი სოციალურ კვლევებში, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნეს, როგორც კაუზალურ ისე აღწერით კვლევებში. მას ხშირად მოიხსენიებენ, როგორც შერჩევით კვლევას. ამ დროს მონაცემთა შეგროვება ხდება ერთზე მეტი წყაროდან (ადამიანები, ორგანიზაციები და ა. შ.). ლონგიტიდური კვლევისგან განსხვავებით, მონაცემთა შეგროვება ხდება დროის კონკრეტული მომენტისთვის (Bryman and Bell, 2011). მალჰოტრა ჯვარედინი დიზაინის აღწერისას აღნიშნავს, რომ შერჩეული რესპოდენტთა ჯგუფის გაზომვა ხდება ერთხელ და იგი ყველაზე ხშირად

გამოიყენება აღწერითი დიზაინის კვლევებში (N. K. Malhotra, Basic Marketing Research, 2011). იგივე ავტორის თანახმად, ჯვარედინი დიზაინით ჩატარებული კვლევები ნაკლებ დანახარჯებთანაა დაკავშირებული. ამ დროს შედარებით უფრო ადვილია ისეთი შერჩევის მიღება, რომელიც კარგად ასახავს გენერალურ ერთობლიობას.

ჯვარედინი დიზაინები შეიძლება იყოს ერთჯერადი ან მრავალჯერადი, როგორც ამას მალჰოტრა და სხვა ავტორები განმარტავენ (Malhotra, Nunan and Birks, Marketing Research, 2017). განსხვავება ისაა, რომ ერთჯერადი ჯვარედინი დიზაინის დროს სამიზნე აუდიტორიიდან ხდება მონაწილეთა შერჩევა ერთხელ, ხოლო მრავალჯერადის დროს ორი ან ორზე მეტი შერჩევითი ერთობლიობა გვაქვს და სხვადასხვა დროის მონაკვეთში.

კვლევის დიზაინის საილუსტრაციოდ გამოვიყენეთ მალჰოტრას ავტორობით შედგენილი სქემა, სადაც ნათლად ჩანს თითოეული დიზაინი (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

სქემა 3.1.2 კვლევის დიზაინის კლასიფიკაციები



წყარო: შედგენილია მალჰოტრას სახელმძღვანელოს მიხედვით (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research 2017).

ჩვენს სადისერტაციო ნაშრომში შეზღუდული დროითი და ფინანსური რესურსებიდან გამომდინარე, ავარჩიეთ აღწერითი და ერთჯერადი ჯვარედინი დიზაინის მეთოდი, ვინაიდან იგი ყველაზე ნაკლებ დანახარჯებთანაა დაკავშირებული და ყველაზე კარგად ერგება აღნიშნულ მეთოდს.

ავტორების თანახმად, არსებობს ორი სახის მონაცემთა წყარო: პირველადი და მეორადი. გარდა ამისა, განასხვავებენ მარკეტინგული კვლევის ორ მიმართულებას. ესენია კაბინეტური (მეორადი მონაცემები) და საველე კვლევა (პირველადი მონაცემები) (მარშავა 2009). **მეორადი მონაცემები** სხვა მიზნისთვის გროვდება, ვიდრე არსებული პრობლემის გადასაჭრელად (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017). ეს მონაცემები შედგება იმ ინფორმაციისგან, რომელიც უკვე არსებობს სადღაც და რაღაც მიზნისთვის შეგროვდა (Kotler, Armstrong, 2018). მკვლევარი, ჩვეულებრივ საქმიანობას იწყებს მეორადი მონაცემების შეგროვებით, რადგან მათი მოპოვება უფრო სწრაფად და ნაკლები დანახარჯებით ხდება, პირველად მონაცემებთან შედარებით. გარდა ამისა, მეორეადი მონაცემები შეიძლება გვაწვდიდეს ისეთ ინფორმაციას, რომლის მოპოვებაც მკვლევარს არ შეუძლია პირდაპირ, ან ძალიან ძვირი დაჯდებოდა. მეორადი მონაცემების მეშვეობით შესაძლებელია ასევე, რომ დავინახოთ არსებული პრობლემები. ვინაიდან, მათი მეშვეობით მკვლევარს იშვიათად აქვს შესაძლებლობა, რომ მისთვის საჭირო ყველა სახის ინფორმაცია მიიღოს (Kotler, Armstrong, 2018).

კონცეპტუალურ-არსებითი თვალსაზრისით, მეორადი მონაცემები შეიძლება ერთადერთი ხელმისაწვდომი მონაცემები იყოს გარკვეული პრობლემების შემსწავლელი ზოგიერთი კვლევისათვის. მეორადი მონაცემები შეიძლება ასევე გამოვიყენოთ შედარებითი მიზნებისათვის (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი და ნაჩმიასი, 2009).

ხელმისაწვდომი მეორადი მონაცემების ანალიზი მნიშვნელოვან ნაბიჯს წარმოადგენს მკვლევარისთვის პრობლემის განსაზღვრის პროცესში. პირველადი მონაცემები არ უნდა შეგროვდეს მანამ, სანამ მეორადი მონაცემები სრულად არ იქნება შესწავლილი. მეორად მონაცემებს შეუძლია მკვლევარს საშუალება მისცეს შეიმუშაოს საკვლევო პრობლემისადმი მიდგომა და შეადგინოს მონაცემთა მოპოვების გეგმა (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

ავტორები აღნიშნავენ, რომ მეორადი მონაცემები იყოფა შიგა და გარე მონაცემებად. შიგას მიეკუთვნება ის მონაცემები, რომლებიც ორგანიზაციის შიგნით, პირადი მოხმარების მიზნით შეგროვდა. მაგალითად, ორგანიზაციას შესაძლოა დასჭირდეს იმის ანალიზი, თუ ვინ არიან მისი მომსახურების ძირითადი მომხმარებლები, როგორ შეიძლება მათი დაჯგუფება და სხვა. გარე მონაცემები კი შესაძლოა არსებობდეს გამოქვეყნებული მასალის, ონლაინ მონაცემთა ბაზების ან მომსახურე ორგანიზაციების სახით (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

პირველადი მონაცემები სათანადოდ მოწესრიგებული, ცხადად წარმოდგენილი და შინაარსობრივი ანალიზისა და დასკვნების დასაბუთებისათვის ხელსაყრელი უნდა იყოს. ამ მიზნით გამოიყენება სტატისტიკური დაჯგუფების მეთოდი (გელაშვილი, შონია და ქინქლაძე, 2013). **პირველადი მონაცემები**, ავტორების თანახმად, კონკრეტული მიზნისთვის შეგროვებული ინფორმაციისგან შედგება. იგი შეიძლება იყოს როგორც რაოდენობრივი, ასევე თვისებრივი. პირველადი მონაცემების შეგროვების ყველაზე ფართოდ გავრცელებული მეთოდია გამოკითხვა, ვინაიდან ეს მეთოდი აღწერთი ინფორმაციის მოპოვების საუკეთესო საშუალებას წარმოადგენს. მაგალითად, როდესაც ორგანიზაციას სურს გაარკვიოს ინდივიდთა დამოკიდებულებები, პრეფერენციები ან ქცევა, პირდაპირ ახდენს მათ გამოკითხვას (Kotler, Armstrong, 2018). ინტერვიუ, მაგალითად, არის პირისპირ ინტერაქციის ფორმა. ამდენად, იგი სპეციფიკური პრობლემების წყაროა, ვინაიდან კონსენსუსი მკვლევარისა და რესპონდენტის როლებს შორის ნაკლებია (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი და ნაჩმიასი, 2009).

გამოკითხვის ძირითადი უპირატესობა მის მოქნილობაში მდგომარეობს. ამ დროს შესაძლებელია სხვადასხვა სახის ინფორმაციის მიღება განსხვავებულ სიტუაციაში. გამოკითხვა არის როგორც სატელეფონო, ასევე წერილობითი, ან პირისპირი. თუმცა, შესაძლოა გარკვეულ პრობლემებს წავაწყდეთ, რადგან ადამიანებს ზოგჯერ არ სურთ ისეთ კითხვებზე პასუხის გაცემა, რომელიც მათ პირად ინფორმაციას ეხება (Kotler, Armstrong, 2018).

ჩვენს სადისერტაციო ნაშრომში გამოყენებულია მეორადი მონაცემები, რისი განხილვის შემდეგაც წარმოჩინდა საკვლევი თემის აქტუალობა. თუმცა ჩვენი კვლევა ძირითადად ეყრდნობა პირველად მონაცემებს, რომელიც აქამდე არ არსებობდა, ან არ იყო ხელმისაწვდომი ფართო აუდიტორიისთვის. მონაცემთა შეგროვებისთვის ჩვენ გამოვიყენეთ ადამიანები, კონკრეტულად იპოთეკური სესხის მქონე მომხმარებლები, რისთვისაც გამოვიყენეთ პირისპირი ინტერვიუს მეთოდი.

ავტორი რობერტ ინი თავის სახელმძღვანელოში კვლევის ხუთ სხვადასხვა სტრატეგიას გვთავაზობს, რომელიც სოციალურ მეცნიერებებში გამოიყენება ემპირიული მონაცემების მისაღებად (Yin, 2018). ესენია: ექსპერიმენტი; გამოკითხვა; არქივის ანალიზი (მაგ. ეკონომიკური მოდელირება, სტატისტიკური ანალიზი); ისტორიული მოვლენები და სიტუაციური ანალიზი. თითოეული სტრატეგია შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს როგორც ექსპერიმენტული, ასევე აღწერითი და დასკვნითი კვლევებისთვის. იგივე ავტორი დასძენს, რომ მკვლევარმა უნდა დაიცვას ქვემოთ ჩამოთვლილი სამი პირობა, რათა დაადგინოს, რომელი სტრატეგიაა მისთვის უფრო ხელსაყრელი:

1. საკითხის დასმის ფორმა;
2. კონტროლი, რომელიც მკვლევარს აქვს ქცევით მოვლენებზე;
3. აქცენტირება თანამედროვე და ისტორიულ მოვლენებზე.

ყოველივე ზემოთ ჩამოთვლილის საილუსტრაციოდ, ავტორი გვთავაზობს ცხრილს, სადაც ეს სამი პირობა დაკავშირებულია შესაბამის სტრატეგიებთან (Yin, 2018).

ცხრილი 3.1.2

მეთოდი	საკითხის დასმის ფორმა	მოითხოვს კონტროლს ქცევით მოვლენებზე	აქცენტირდება თანამედროვე მოვლენებზე
ექსპერიმენტი	<i>როგორ, რატომ?</i>	<i>დიახ</i>	<i>დიახ</i>
გამოკითხვა	<i>ვინ, რა, სად, რამდენი?</i>	<i>არა</i>	<i>დიახ</i>
არქივი	<i>ვინ, რა, სად, რამდენი?</i>	<i>არა</i>	<i>დიახ/არა</i>
ისტორიული	<i>როგორ, რატომ?</i>	<i>არა</i>	<i>არა</i>
სიტუაციური	<i>როგორ, რატომ?</i>	<i>არა</i>	<i>დიახ</i>

წყარო: შედგენილია რობერტ ინის სახელმძღვანელოს Case Study Research and Applications (2018) მიხედვით.

გამომდინარე იქიდან, რომ ჩვენს სადისერტაციო თემაში საკითხი დგას შემდეგნაირად, თუ რა ფაქტორები ახდენენ ძირითად გავლენას იპოთეკური სესხის ფლობაზე მომხმარებლებში, კვლევის მეთოდის არჩევისას ჩვენ გამოვრიცხავთ ექსპერიმენტს, ისტორიულ მოვლენას და სიტუაციურ ანალიზს. შესაბამისად, არჩევანი შევაჩერეთ გამოკითხვაზე და არქივირებულ მონაცემთა ანალიზზე.

ავტორები აღნიშნავენ, რომ ხშირად მკვლევარებს მონაცემთა შეგროვება უხდებათ იმ ადამიანების გამოკითხვით, რომელთაც გამოცდილებაში აქვთ გარკვეული ფენომენი. ბიუჯეტის შეზღუდულობისა და პერსონალის ხელმისაწვდომობის საკითხის გათვალისწინებით, მკვლევარებმა უნდა განსაზღვრონ გამოკითხვის მეთოდი, რომელიც მოგვცემს ყველაზე უფრო სრულ პასუხებს ინდივიდთა შერჩევიდან, რომელთაც, ჩვენი აზრით, გამოცდილებაში აქვს ჩვენთვის საინტერესო ფენომენი. პასუხები წარმოადგენს მონაცემებს, რომლებზე დაყრდნობითაც ჰიპოთეზა მოწმდება (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი და ნაჩმიასი, 2009).

ვინაიდან ჩვენი თეზისის კვლევა ეხება იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა აღწერას, კვლევის სტრატეგიად შევარჩიეთ გამოკითხვა, კერძოდ კი პერსონალური ინტერვიუ.

წინამდებარე სადისერტაციო ნაშრომის კვლევა იყენებს რაოდენობრივ მეთოდს მონაცემთა შეგროვებისას. შესაბამისად, არ არის მიზანშეწონილი, რომ განვიხილოთ თვისებრივი მონაცემთა შეგროვების მეთოდი ამ შემთხვევაში. ავტორების, ბრაიმანისა და ბელის (2011) თანახმად, მონაცემთა შეგროვების რაოდენობრივი მეთოდის ყველაზე გავრცელებული ფორმებია სტრუქტურირებული ინტერვიუ, კითხვარები, დაკვირვებები და კონტენტ ანალიზი.

სტრუქტურირებულ ინტერვიუს, როგორც ამას ავტორები აღნიშნავენ, ზოგჯერ სტანდარტიზებულ ინტერვიუსაც უწოდებენ. მისი ჩატარების განრიგი ინტერვიუერის მიერ არის განსაზღვრული. ამ ინტერვიუს მთავარი მიზანია გამოკითხვისას ერთი და იგივე შინაარსის დაცვა, რაც იმას ნიშნავს, რომ თითოეული რესპონდენტი იმყოფება თანაბარ პირობებში. შესაბამისად, ამ ტიპის ინტერვიუმ უნდა უზრუნველყოს გამოკითხვის შედეგების აგრეგირება. ინტერვიუებმა თანმიმდევრობით და ზუსტად იმ წესით უნდა წაიკითხონ კითხვარი, როგორც მოცემულია. კითხვები, წესისამებრ, ძალიან კონკრეტულია და ხშირად განსაზღვრული პასუხების ჩამონათვალს სთავაზობს რესპონდენტებს. მსგავსი ტიპის კითხვებს დახურულს, ან ფიქსირებულსაც უწოდებენ. სტრუქტურირებული ინტერვიუ ხშირად სწორედ სოციალური კვლევებისთვისაა დამახასიათებელი (Bryman, Bell 2011).

ავტორების თანახმად, მკვლევრები სტრუქტურირებულ ინტერვიუს იყენებენ იმისათვის, რათა დარწმუნდნენ, რომ ნებისმიერი ვარიაცია პასუხებში რესპონდენტებს შორის რეალურ განსხვავებას მიეწერება და არა თვითონ ინტერვიუს ვარიაციას. მკვლევარი ცდილობს შეამციროს რისკი, რომ, მაგალითად, კითხვების ფორმულირებაში ცვლილებებმა გამოიწვიოს განსხვავება პასუხებში (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი, ნაჩმიასი 2009).

ავტორების, ბრაიმანისა და ბელის თანახმად, რაოდენობრივ კვლევაში გამოიყენება **კითხვარები**, რომლის პასუხებსაც რესპონდენტები ავსებენ. კითხვარების მეშვეობით ხდება სწორედ რესპონდენტებისგან მოსაზრებებისა და დამოკიდებულებების შეგროვება. კითხვარების გამოყენება შედარებით იაფი გზაა რესპონდენტთა დიდი რაოდენობის და სწრაფი პასუხების მისაღებად. მკვლევარმა უნდა გაითვალისწინოს ისიც, რომ იმ კითხვების თავმოყრას, რომელიც კითხვარის შესადგენად იყენებს, დრო სჭირდება (Bryman, Bell 2011).

კითხვარის შედგენისას ყველაზე დიდ სისუსტეს თეორიის ნაკლებობა წარმოადგენს. ვინაიდან არ არსებობს მეცნიერული პრინციპები, რომელიც ოპტიმალური ან იდეალური კითხვარის შედგენის გარანტიას იძლევა, კითხვარის შედგენა შეიძლება გამოცდილების შედეგად მიღებულ უნარადაც კი ჩაითვალოს (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research 2017).

ჩვენს კითხვარში ძირითადად **დახურული კითხვებია** გამოყენებული. ავტორები მიუთითებენ, რომ ამ დროს რესპონდენტი შეზღუდულია წინასწარ განსაზღვრული პასუხების არჩევანით. მისი უპირატესობა ისაა, რომ ინტერვიუერი ვერ ახდენს პასუხის თვითნებურ ინტერპრეტაციას. დახურული კითხვების გამოყენების კიდევ ერთ უპირატესობას წარმოადგენს ის, რომ მონაცემთა დამუშავების პროცესი უფრო გაადვილებულია, ვინაიდან კოდირების პროცესი განსაზღვრულ პასუხებში ბევრად მარტივად ხდება (Bryman, Bell, 2011).

სტრუქტურირებული დაკვირვება, ავტორების თანახმად, წარმოადგენს ისეთ ტექნიკას, რომლის დროსაც მკვლევარი იყენებს დაკვირვების ცალსახად ჩამოყალიბებულ წესებს, რათა მოახდინოს ქცევების ჩაწერა. სწორედ წესები ეხმარება დამკვირვებლებს, თუ რაზე უნდა გაამახვილონ ყურადღება და როგორ ჩაიწერონ ქცევა. კვლევაში მონაწილე თითოეულ ადამიანზე დაკვირვება წინასწარ განსაზღვრული დროის მონაკვეთში ხდება ერთი და იგივე წესებით, რასაც დაკვირვების გეგმას უწოდებენ. ამ უკანასკნელს ბევრი საერთო აქვს

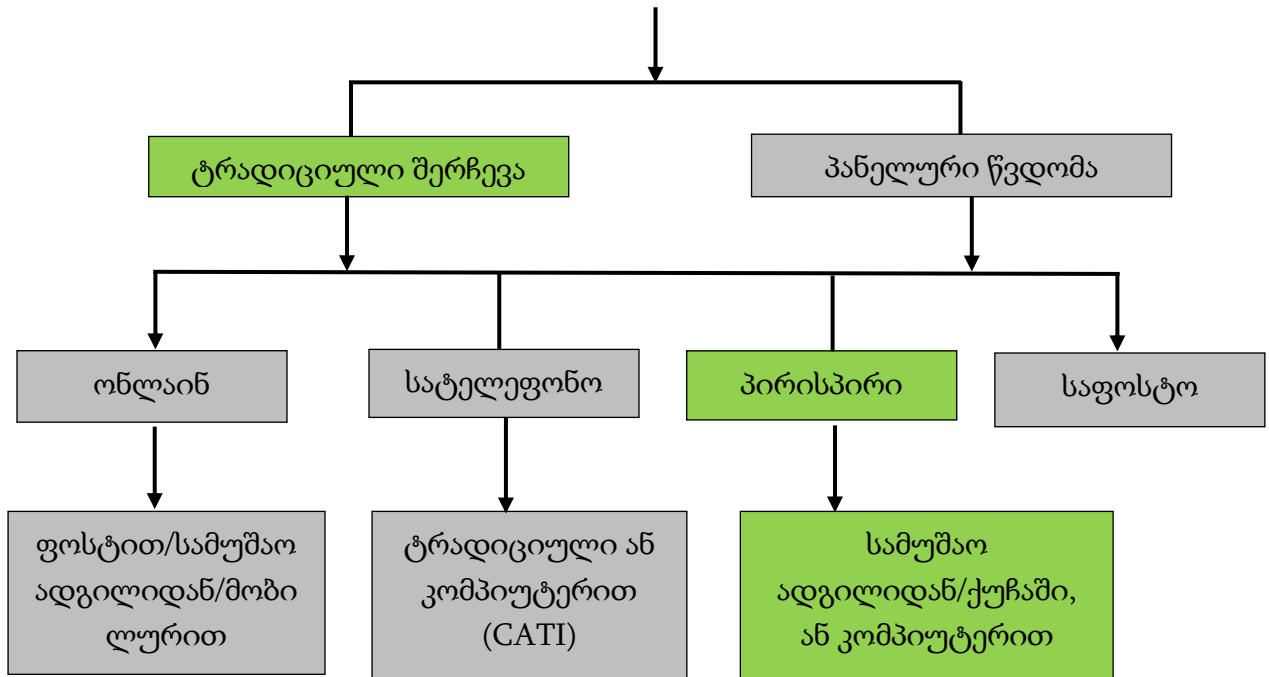
სტრუქტურირებულ ინტერვიუსთან, რაც დახურულ კითხვებში გამოიხატება. დაკვირვების მიზანია თითოეული მონაწილის ქცევა ჩაიწეროს ისეთი სისტემით, რომ შემდეგ მოხდეს მისი აგრეგირება მთლიან შერჩევასთან. საშედეგო მონაცემები წააგავს კითხვარიდან მიღებულ მონაცემებს, ვინაიდან ქცევის განსხვავებული ასპექტებიდან მიღებული ინფორმაციის გარდაქმნა ხდება ცვლადების სახით. გარდა ამისა, სტრუქტურირებული დაკვირვებაც ჯვარედინი კვლევის დიზაინში შედის (Bryman, Bell, 2011).

კონტენტ ანალიზს რაც შეეხება, ავტორების თანახმად, ეს მიდგომა ითვალისწინებს ტექსტური (დაბეჭდილი ან ვიზუალური) მასალის ანალიზს წინასწარ განსაზღვრული კატეგორიების მიხედვით, ხოლო შემდგომ შინაარსის რაოდენობრივად წარმოდგენას. გარკვეულწილად, ეს შეიძლება არ არის კვლევის მეთოდი, ვინაიდან ამ დროს გამოიყენება დოკუმენტებისა და ტექსტების ანალიზური მიდგომა, ვიდრე მონაცემების გენერირების საშუალებები (Bryman, Bell, 2011).

კვლევაში მონაწილე ადამიანებთან წვდომა ორი სხვადასხვა გზითაა შესაძლებელი, როგორც ამას მალჰოტრა და სხვა ავტორები აღნიშნავენ (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017). პირველს წარმოადგენს შერჩევის ჩარჩოს აგების ტრადიციული მიდგომა, როგორცაა მაგალითად, პირადი კონტაქტები, მონაცემთა ბაზები და ა.შ. მეორე არის პანელური წვდომა, როდესაც სპეციალური კომპანიები მართავენ შესაბამისი გამოცდილების, ადგილმდებარეობისა და ინტერესის მქონე ინდივიდთა დიდ პანელს, რომლებიც თანახმანი არიან მიიღონ კვლევაში მონაწილეობა. პანელური წვდომა ძირითადად გამოიყენება ონლაინ კვლევების დროს და ხელს უწყობს ამ მეთოდის სწრაფ ზრდას.

მეტი თვალსაჩინოებისათვის მალჰოტრა და სხვა ავტორები გვთავაზობენ გამოკითხვის მეთოდების კლასიფიკაციას. ჩვენი კვლევა ეფუძნება ტრადიციულ შერჩევას და ქუჩაში პირისპირ გამოკითხვას.

სქემა 3.1.3 გამოკითხვის მეთოდების კლასიფიკაცია



წყარო: შედგენილია მალჰოტრას სახელმძღვანელოს მიხედვით (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research 2017).

ჩვენს დისერტაციაში მონაცემთა შეგროვებისთვის ავირჩიეთ კითხვარი, ვინაიდან ვფიქრობთ, რომ ეს კვლევისადმი რაოდენობრივი მიდგომის ყველაზე შესაფერისი საშუალებაა მაშინ, როდესაც საქმე ეხება იპოთეკური სესხის მქონე მომხმარებლების სოციალურ-ეკონომიკურ მდგომარეობას და პირველადი მონაცემების შეგროვებას. ავტორები აღნიშნავენ, რომ ინტერვიუს პროცესის ხარისხის და კითხვების ბუნებიდან გამომდინარე, პირისპირი ინტერვიუს მეთოდი არ კარგავს აქტუალობას (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017). სწორედ ამიტომ, ინტერვიუს სწრაფად ჩასატარებლად და რესპონდენტების დასაინტერესებლად ვარჩიეთ პირისპირი გამოკითხვის მეთოდი, რომელიც ბანკების ფილიალების წინ, ქუჩაში ჩავატარეთ, რათა მომხმარებელი უშუალოდ ბანკის მომხმარებლების დახასიათება. რაც შეეხება ქუჩის გამოკითხვას, მისი ყველაზე დიდ უპირატესობას წარმოადგენს ის, რომ ინტერვიუერი არ ეძებს რესპონდენტს და არ მიდის უშუალოდ კონკრეტულ მისამართზე. ამით კი იზოგება კვლევისთვის საჭირო დრო და რესურსები.

იმისათვის, რომ თავიდან ავირიდოთ რესპონდენტებისგან ინტერვიუზე უარი, ავტორები გვთავაზობენ, რომ კითხვარი უნდა დაიწყოს იმის აღწერით, თუ რატომ არის მნიშვნელოვანი მისი შევსება და რა მიზანს ემსახურება იგი. გარდა ამისა, რესპონდენტმა უნდა იცოდეს, რომ კონფიდენციალობა იქნება დაცული (Bryman, Bell, 2011). ჩვენი კითხვარი იყო კონფიდენციალური და კონკრეტულად იპოთეკური სესხის მქონე მომხმარებლის გამოვლენას ითვალისწინებდა. კვლევის ფარგლებში, ბანკის ფილიალების წინ გამოიკითხა 358 მომხმარებელი შემთხვევითი შერჩევით. კითხვარი არ იყო ძალიან დიდი და შედგებოდა დახურული კითხვებისგან, რათა მოკლე დროში მომხმარებელი მისი შევსება. მთლიანი კითხვარი მოცემულია დანართში.

აღსანიშნავია, რომ შეძლებისამებრ, სტრუქტურირებული ინტერვიუს ჩატარებამდე მოხდეს **საპილოტე კვლევა**, როგორც ამას ავტორები მიუთითებენ. ამ დროს, ჩვეულებრივ, სამიზნე აუდიტორიას მიმართავენ კითხვარის შესავსებად. აღნიშნული კვლევის ჩატარება მკვლევარს აწვდის ინფორმაციას იმის შესახებ, რაზეც მას შესაძლოა არ უფიქრია კითხვარის შედგენისას. გარდა ამისა, ამ დროს ჩანს, თუ რა დრო სჭირდება რესპონდენტს კითხვარის შესავსებად და გაუგებარია თუ არა მისთვის რომელიმე კითხვა. ეს ყოველივე მკვლევარს აჩვენებს, თუ მთლიანობაში როგორ მუშაობს კვლევის ინსტრუმენტი (Bryman, Bell, 2011). საპილოტე კვლევები საშუალებას აძლევს მეცნიერებს დარწმუნდნენ, რომ კვლევის მონაწილეები სისტემატურად არ განსხვავდებიან რელევანტური ფაქტორებით (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი, ნაჩმიასი, 2009).

ჩვენს დისერტაციაში გამოყენებული კვლევის დროს 20 ინდივიდის გამოკითხვა მოხდა საპილოტე კვლევის ფარგლებში, რათა შეგვემოწმებინა კითხვარის გამართულობა და სიმარტივე.

კვლევითი პროექტების უმეტესობა, როგორც ამას ავტორები აღნიშნავენ, მიზნად ისახავს, რომ მოიპოვოს ინფორმაცია პოპულაციის, ანუ გენერალური ერთობლიობის მახასიათებლების ან პარამეტრების შესახებ. თავად **პოპულაცია**

წარმოადგენს ყველა ელემენტის აგრეგატს, რომლებსაც საერთო მახასიათებლები გააჩნია, ხოლო პოპულაციის პარამეტრები, როგორც წესი, გამოხატულია რიცხვებში. ეს შეიძლება იყოს, მაგალითად, რაიმე კონკრეტული პროდუქტის მომხმარებელთა რაოდენობა. ინფორმაცია პარამეტრების შესახებ შეიძლება მივიღოთ **აღწერიდან, ან შერჩევიდან**. აღწერა გულისხმობს პოპულაციის ელემენტების სრულად აღრიცხვას, ხოლო შერჩევა არის მისი ქვეჯგუფი, რომელიც კონკრეტული კვლევისთვის შეირჩევა ხოლმე (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

ბიუჯეტისა და დროითი რესურსის შეზღუდულობა არის ის ძირითადი ხელშემწყობი ფაქტორები, რაც შერჩევის გამოყენებას უფრო სასურველს ხდის. აღწერის ჩატარება კი ძალიან ძვირი ჯდება და დიდ დროსაც მოითხოვს. მისი ჩატარება არარეალურია, თუ პოპულაცია არის ძალიან დიდი (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017). ჩვენს კვლევაში, შეზღუდული რესურსების გამო, გამოვიყენეთ შერჩევა.

შერჩევის ტექნიკები, თავის მხრივ, შეიძლება იყოს არაალბათური და ალბათური. **არაალბათური** შერჩევა გულისხმობს მკვლევარის პირად შეფასებას. ამ დროს მკვლევარი თავად წყვეტს, თუ რომელი ელემენტი შევიდეს შერჩევაში. არაალბათურმა შერჩევამ შესაძლოა მოგვცეს პოპულაციის მახასიათებლების კარგი შეფასებები, მაგრამ იგი ვერ ახდენს შერჩევის შედეგების სიზუსტის ობიექტურ შეფასებას (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017). არაალბათურ შერჩევაში არ არსებობს თითოეული ერთეულის შერჩევაში ჩართვის შესაძლებლობის ალბათობის განსაზღვრის გზა და იმის მტკიცების საფუძველი, რომ თითოეულ ერთეულს აქვს შერჩევაში მოხვედრის თანაბარი შანსი (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი, ნაჩმიასი, 2009).

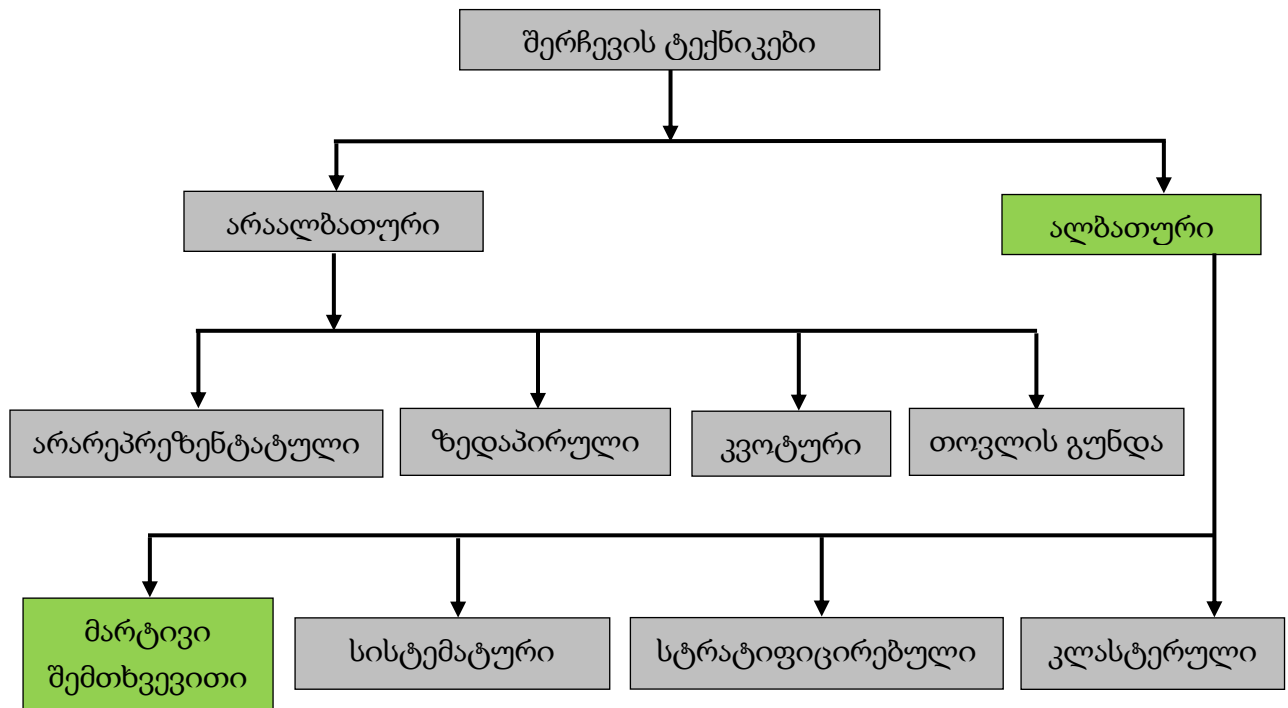
ალბათურ შერჩევაში შერჩევის ერთეულები შემთხვევითად აირჩევა. ამ დროს შესაძლებელია დაზუსტდეს ნებისმიერი კონკრეტული ზომის შერჩევის ალბათობა. ეს მოითხოვს სამიზნე აუდიტორიის წინასწარ განსაზღვრას და შერჩევის ჩარჩოს ზოგად სპეციფიკაციას (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017). შერჩევის ალბათური

მეთოდი შესაძლებლობას გვაძლევს, შევაფასოთ კვლევის შედეგების სიზუსტე და განვსაზღვროთ, რამდენად დასაშვებია მათი განზოგადება გენერალურ ერთობლიობაზე (დურგლიშვილი, 2006).

ალბათური შერჩევის ყველაზე გავრცელებული ფორმაა **მარტივი შემთხვევითი შერჩევა**. ამ დროს, გენერალური ერთობლიობის ყოველ ელემენტს აქვს ცნობილი და თანაბარი შანსი იმისათვის, რომ იგი შერჩევით ერთობლიობაში მოხვდეს. მისი დაგეგმვა შედარებით იოლია და იძლევა მიღებული შედეგების გენერალურ ერთობლიობაზე განზოგადების საშუალებას (დურგლიშვილი, 2006).

ავტორები შერჩევის ტექნიკების საილუსტრაციოდ გვთავაზობენ სქემას, სადაც ნათლად ჩანს, თუ სად შედის თითოეული მათგანი (Malhotra, Nunan and Birks, Marketing Research, 2017).

სქემა 3.1.4 შერჩევის ტექნიკების კლასიფიკაცია



წყარო: შედგენილია მალჰოტრას სახელმძღვანელოს მიხედვით (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research 2017).

ჩვენს სადისერტაციო ნაშრომში წარმოდგენილ კვლევაში პოპულაციას წარმოადგენდა იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა საერთო რაოდენობა. ჩვენ გამოვიყენეთ შერჩევის ალბათური ტექნიკა და მარტივი შემთხვევითი შერჩევა.

იმისათვის, რომ მოვახდინოთ შერჩევის კონტროლი, გვესაჭიროება **შერჩევის ჩარჩო**. ეს უკანასკნელი წარმოადგენს სამიზნე აუდიტორიის ელემენტებს, რომელიც შედგება მათი მაინდენტიფიცირებელი სიისაგან, ან მისამართების ჩამონათვალისგან. ამ უკანასკნელისგან უნდა მოხდეს შერჩევის აღება (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

ვინაიდან, ჩვენ არ გვქონდა წვდომა იპოთეკური სესხის მქონე მომხმარებელთა მთლიან სიაზე, ჩვენ ვერ მოვახდენდით მონაცემთა ბაზიდან მათ შემთხვევით შერჩევას. შესაბამისად, შერჩევის ჩარჩოს ჩვენთვის წარმოადგენდა ყველა იმ მოქმედი ბანკის ერთობლიობა⁴⁴, რომელიც ოპერირებს თბილისში, ხოლო პოპულაციას კი იმ ადამიანთა ერთობლიობა, რომელიც ფლობდნენ იპოთეკურ სესხს ამ ბანკებში და იყვნენ 18-65 ასაკობრივ კატეგორიაში. გამოკითხვის ჩატარებისას, აღწერის მონაცემების თანახმად, სააღწერო უბნების მისამართებიც შეიძლება წარმოადგენდეს შერჩევის ჩარჩოს, თუმცა რესპონდენტი ყოველთვის სახლში შესაძლოა არ იმყოფებოდეს დღის განმავლობაში, რაც კვლევის ჩატარებას ართულებს (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017). სწორედ ამიტომ გადავწყვიტეთ, რომ სამუშაო საათებში გამოგვეკითხა რესპონდენტები ბანკების ფილიალების წინ, რათა მათი კვლევაში მოხვედრის ალბათობაც დიდი ყოფილიყო.

იმ ელემენტების რაოდენობას, რომელიც კვლევაში არის ჩართული წარმოადგენს **შერჩევის ზომა**. სხვა სიტყვებით, ესაა იმ რესპონდენტების რაოდენობა, რომელთაც სურვილი აქვთ, რომ შეავსონ კითხვარები (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research 2017).

უნდა აღინიშნოს, რომ კვლევის დროს ადგილი შეიძლება ჰქონდეს **დაკვირვების შეცდომას**. ასეთი სიტუაცია ხასიათდება არასრული ან ზედმეტი

⁴⁴ იხილეთ ბმული: <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=403>

მოცვით. არასრული მოცვის დროს, პოპულაციის ზოგიერთი ინდივიდი არაა წარმოდგენილი შერჩევაში, ანუ შეიძლება ითქვას, რომ ზოგ ინდივიდს კვლევაში მოხვედრის ნულოვანი შანსი აქვს. მაგალითად, როდესაც ობიექტების წინ ვატარებთ პირისპირ გამოკითხვას, ჩვენთვის საინტერესო რესპონდენტები შეიძლება არ იმყოფებოდნენ საკვლევ ადგილას და იყვნენ სახლში. ან, როდესაც შინამეურნეობებში ვატარებთ გამოკითხვას, შესაძლოა ადამიანები არ იმყოფებოდნენ სახლში კონკრეტულ დროს და ა.შ. მეორე მხრივ, **ზედმეტი** მოცვის დროს ჩარჩო მოიცავს ისეთ ინდივიდებს, რომლებიც არ ეკუთვნიან სამიზნე პოპულაციას, ან ერთზე მეტჯერ გვხვდებიან ჩარჩოში.

ბუნებრივია, ჩვენი კვლევა რადგან ბანკების ფილიალების წინ მიმდინარეობდა, მასში ვერ მოხვდებოდნენ ის ადამიანები, ვისაც იპოთეკური სესხი ჰქონდა, მაგრამ იმ დროს არ იმყოფებოდა კონკრეტულ ადგილას სხვადასხვა მიზეზის გამო. თუმცა, კვლევაში ვერ აღმოჩნდებოდა ისეთი ადამიანი, რომელსაც იპოთეკური სესხი არ ჰქონდა, ვინაიდან კითხვარის დაწყებამდე ხდებოდა იპოთეკური სესხის მქონე მომხმარებლის გამოვლენა.

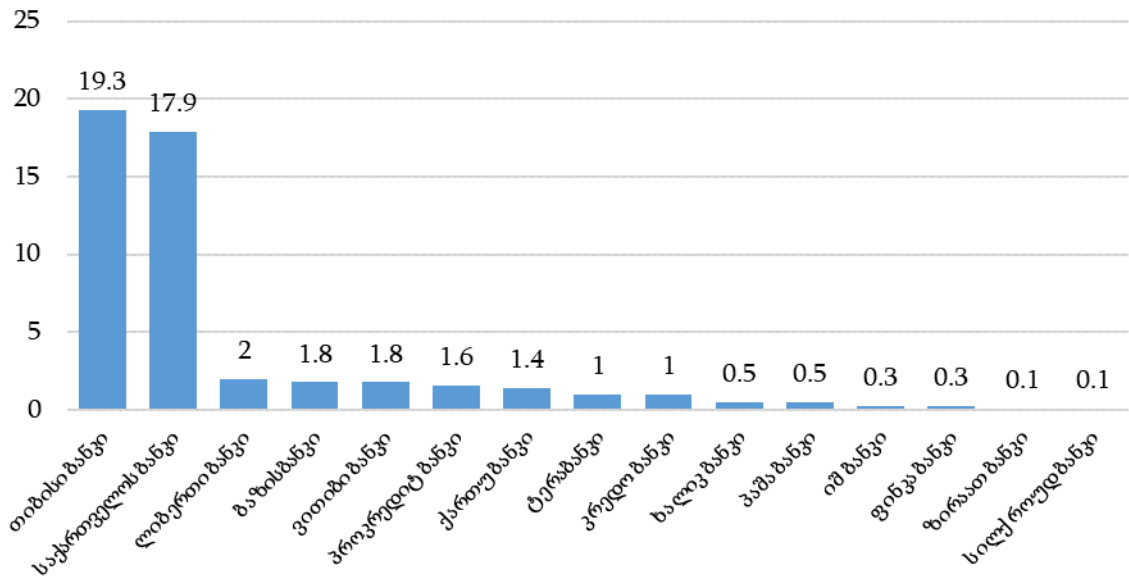
კვლევისთვის შეირჩა „თიბისი ბანკისა“ და „საქართველოს ბანკის“ ფილიალები. „თიბისი ბანკი“, 2018 წლის ანგარიშის თანახმად⁴⁵, არის უმსხვილესი საბანკო ჯგუფი საქართველოში, რომელიც ემსახურება ზრდასრული მოსახლეობის 83%-ს. ბანკს ყველა ძირითადი მაჩვენებლის მიხედვით უკავია ლიდერის პოზიცია ბაზარზე მთლიანი აქტივების, მთლიანი სესხებისა და მთლიანი დეპოზიტების მიხედვით. „საქართველოს ბანკი“ რიგით მეორე უმსხვილესი ბანკია, რომლის მთლიანი აქტივები 2019 წლის მდგომარეობით, 14.7 მლრდ ლარს შეადგენდა⁴⁶. საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით⁴⁷, 2020 წლის პირველი კვარტლის მიხედვითაც ეს ორი ბანკი ლიდერობს ბაზარზე აქტივების მოცულობით.

⁴⁵ იხ. ბმული: <https://www.tbcbank.ge/web/ka/web/guest/results-announcements>

⁴⁶ იხ. ბმული: <https://bankofgeorgia.ge/ka/about/about-us>

⁴⁷ იხ. ბმული: <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=672>

დიაგრამა 3.1.5 კომერციული ბანკების მთლიანი აქტივების მოცულობა, მლრდლ (2020 წ, I კვ.)



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი.

სწორედ ამიტომ, გადავწყვიტეთ, რომ ძირითადად აღნიშნული ბანკების მომხმარებლების გამოკითხვა მომხდარიყო. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნათლად ჩანს ძირითადი ინფორმაცია ჩვენი კვლევის შესახებ.

ცხრილი 3.1.3 კვლევის ტექნიკური მონაცემები

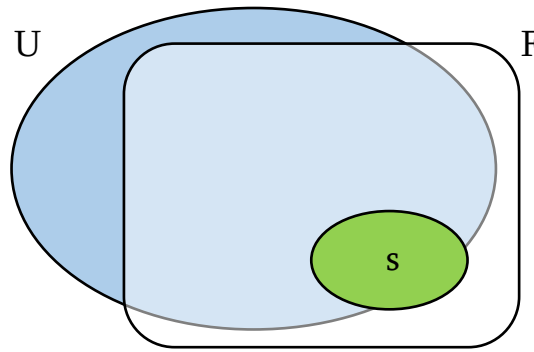
პოპულაცია	18-65 ასაკის ინდივიდები
ინფორმაციის შეგროვების მეთოდი	პირისპირი ინტერვიუ/კითხვარი
შერჩევა	მარტივი შემთხვევითი შერჩევა
შერჩევის ზომა	358 ინდივიდი
შერჩევის შეცდომა	±5.28% (95%-იანი ნდობის ინტერვალი)
საველე სამუშაოები	2019 წლის აპრილი და აგვისტო

წყარო: შედგენილია ავტორის მიერ.

ვიზუალური თვალსაჩინოებისთვის ქვემოთ მოცემულ სქემაზე წარმოდგენილია ჩვენი კვლევა. სამიზნე პოპულაცია, ანუ ბანკის მომხმარებლები აღნიშნულია U სიმბოლოთი. შერჩევის ჩარჩო, იგივე 15 მოქმედი ბანკი და

იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა ერთობლიობა აღნიშნულია F სიმბოლოთი, ხოლო შერჩევა, ანუ იმ ინდივიდთა რაოდენობა რომელიც მოხვდა კვლევაში, აღნიშნულია s სიმბოლოთი.

სქემა 3.1.6



წყარო: შედგენილია ავტორის მიერ.

ჩვენს კვლევაში, პოპულაციის ზომის განსაზღვრისთვის, გამოვიყენეთ ეროვნული ბანკის მონაცემები, რომლის თანახმადაც, ქალაქ თბილისში, შინამეურნეობებზე გაცემული იპოთეკური სესხების ხელშეკრულებების რაოდენობა 2019 წლის აგვისტოს თვის მდგომარეობით 61 ათასს შეადგენდა⁴⁸. რესპონდენტების სასურველი მინიმალური რაოდენობის გამოსათვლელად გამოვიყენეთ მალკოტრას ავტორობით შემუშავებული შემდეგი ფორმულა (Abrahamsson and Lindblom 2012):

$$n = \frac{2500 * N * Z^2}{(25(N - 1) + (2500 * Z^2))}$$

n = შერჩევის ზომა
 N = პოპულაციის ზომა = 61 000
 Z = სტანდარტული შეცდომა = 1.96 (95%-იანი ნდობის ინტერვალისთვის).

მონაცემების ფორმულაში ჩასმის შემდეგ, რესპონდენტთა სასურველი რაოდენობა გამოვიდა 382 ადამიანი. ჩვენს შემთხვევაში ინტერვიუებმა სულ

⁴⁸ იხილეთ ბმული:
[https://analytics.nbg.gov.ge/views/3/sheet0?iframeSizedToWindow=true&embed=y&showAppBanner=false&:display_count=no&showVizHome=no](https://analytics.nbg.gov.ge/views/3/sheet0?iframeSizedToWindow=true&embed=y&showAppBanner=false&display_count=no&showVizHome=no)

გამოკითხეს 358 რესპონდენტი, რომლებმაც სრულად შეავსეს კითხვარი, რაც ძალიან ახლოსაა სასურველ რაოდენობასთან.

მონაცემების ანალიზამდე სასურველია მოხდეს კვლევისთვის საჭირო ანალიზის ტექნიკის შემუშავება. სწორედ ამიტომ, მნიშვნელოვანია სწორი ცვლადების შერჩევა. მართალია, მონაცემთა რაოდენობრივი ანალიზი მთლიანი კვლევითი პროცესის გვიან ეტაპზე ხდება, თუმცა მკვლევარმა თავიდანვე უნდა იცოდეს, რა ტექნიკებს გამოიყენებს. ეს უკანასკნელი კი შესაბამისობაში უნდა იყოს ცვლადების ტიპებთან (Bryman, Bell, 2011).

იმისათვის, რომ კითხვარებიდან მიღებული მონაცემების ანალიზი შევძლოთ, პასუხები უნდა იყოს კოდირებული ციფრებში. მაგალითად, გენდერის შესახებ შეკითხვაზე პასუხს ჩვენი კვლევის შემთხვევაში, მამაკაცისთვის შეესაბამებოდა ციფრი 1, ხოლო ქალისთვის - 0. დახურული კითხვების გამოყენების უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ წინასწარ შეიძლება მოვახდინოთ მათი კოდირება, რაც უფრო მარტივს ხდის ამ პროცესს (Bryman, Bell, 2011). ავტორებს მაგალითისთვის მოჰყავთ **ლაიკეტრის სკალა**, რომელიც ძირითადად გვხვდება ისეთ კითხვარებში, სადაც რესპონდენტის დამოკიდებულებები გვანტერესებს. ამ დროს პასუხებს შეესაბამება 1-დან 5-მდე დიაპაზონი დამოკიდებულებების ინტენსივობის მიხედვით (Bryman, Bell, 2011).

ზოგჯერ, სხვადასხვა მიზეზის გამო, კითხვები პასუხგაუცემელი რჩება. შედეგად კი ვღებულობთ **გამოტოვებულ მონაცემებს**. ამ უკანასკნელის მიზეზი შეიძლება იყოს ის, რომ რესპონდენტმა ვერ გაიგოს კითხვის შინაარსი, ან არ ჰქონდეს სურვილი უპასუხოს კონკრეტულ სენსიტიურ შეკითხვას, ან უნებლიე შეცდომა დაუშვას და ა.შ. ამ შემთხვევაში, ავტორები მიუთითებენ, რომ ზოგიერთ შემთხვევაში ციფრი 0-ით ხდება გამოტოვებული მონაცემის აღნიშვნა, ან 99-ით (Bryman, Bell, 2011).

შერჩევის შედეგების საჩვენებლად აღწერითი სტატისტიკა გამოიყენება. ამ დროს ხდება იმ მონაცემების აღწერა, რომელიც შეგროვდა. აღწერითი სტატისტიკის დროს სხვადასხვა საზომი ერთეული გამოიყენება. ყველაზე გავრცელებული

საშუალებები, რომელსაც ავტორები გვთავაზობენ, არის სიხშირეთა ცხრილები, დიაგრამები, ჰისტოგრამები. პარამეტრები შეიძლება იყოს არითმეტიკული საშუალო, მოდა, მედიანა და სტანდარტული გადახრა (Bryman, Bell, 2011).

აღწერითი სტატისტიკა საშუალებას აძლევს მკვლევარს შეაჯამოს მონაცემები და მოახდინოს მათი ორგანიზება ეფექტური და გონივრული გზით. იგი უზრუნველყოფს ინსტრუმენტებს სტატისტიკური შენიშვნების კოლექციის აღსაწერად და ინფორმაციას გასაგებ ფორმას აძლევს (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი, ნაჩმიასი, 2009).

დასკვნითი სტატისტიკა მკვლევარებს აძლევს შესაძლებლობას, რომ მიიღონ გადაწყვეტილებები და გააკეთონ დასკვნები მონაცემთა ინტერპრეტირებით. აღნიშნულ მეთოდს იმის განსასაზღვრად იყენებენ, რათა დაადგინონ არის თუ არა თეორიასა და ჰიპოთეზებში ნახსენები მოსალოდნელი მაგალითები რეალურად აღმოჩენილ დაკვირვებებში (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი და ნაჩმიასი 2009).

კორელაციის კოეფიციენტი, რომელიც ეფუძნება შემთხვევით შერჩევას, გვაწვდის ინფორმაციას, რომ არსებობს კოეფიციენტის პოვნის ალბათობა პოპულაციაში, საიდანაც მოხდა შერჩევის აღება. ძირითადად, რაც უფრო დიდია შერჩევა, მით უფრო მეტადაა მოსალოდნელი, რომ გამოთვლილი კორელაციის კოეფიციენტი სტატისტიკურად მნიშვნელოვანი აღმოჩნდეს (Bryman, Bell, 2011).

კორელაციის კოეფიციენტი აბსოლუტურ რიცხვს წარმოადგენს და იგი არ არის საზომი ერთეული. ორ ცვლადს შორის კორელაციის კოეფიციენტი ერთი და იგივეა, მიუხედავად იმისა ერთნაირად იზომება თუ არა ეს ცვლადები. იგი მერყეობს -1-დან 1-მდე და გვიჩვენებს ერთი ცვლადის მეორე ცვლადთან დამოკიდებულების ხარისხს. შესაბამისად, რაც უფრო ახლოსაა 1-თან, მით უფრო ძლიერია ცვლადებს შორის კავშირი (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

სტატისტიკური მნიშვნელოვნების ტესტირება საშუალებას აძლევს მკვლევარს, რომ შეაფასოს, თუ რამდენად სანდოა შედეგები, რომელიც შემთხვევითად აღებული

შერჩევით იქნა მიღებული და რამდენად შეიძლება მისი განზოგადება გენერალურ ერთობლიობაზე (Bryman, Bell, 2011).

იმისათვის, რომ დავრწმუნდეთ კოეფიციენტის სანდობაში, ავტორები აღნიშნავენ, რომ უნდა მოხდეს ისეთი ინტერვალის მოძიება, სადაც შერჩევის საშუალოს ფიქსირებული პროპორცია მოხვდება. ასეთ ინტერვალს ნდობის ინტერვალს უწოდებენ, რომელსაც ძირითადად 95%-იანი სანდობით ადგენენ. სხვა სიტყვებით, ეს იმას ნიშნავს, რომ პოპულაციის საშუალოს ნამდვილი მნიშვნელობის პოვნის ალბათობა 95 პროცენტს შეადგენს (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

გარდა ამისა, ჩვენ უნდა მოვახდინოთ მნიშვნელოვნების დონის შერჩევა, რომელიც გვეხმარება ჰიპოთეზების დადასტურებაში ან უარყოფაში. ძირითადად მას ასო α -თი აღნიშნავენ. როგორც წესი, იგი ტოლია 0.01-ის, ან 0.05-ის. ჩვენს შემთხვევაში, 95%-იანი ნდობის ინტერვალისთვის მნიშვნელოვნების დონე არის 0.05. როდესაც ალბათური p მნიშვნელობა ნაკლებია მნიშვნელოვნების α დონეზე, მაშინ ხდება ნულოვანი ჰიპოთეზის უარყოფა, რაც იმას ნიშნავს, რომ ცვლადები სტატისტიკურად მნიშვნელოვანია (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

ავტორების ბრავიანისა და ბელის თანახმად, ნულოვან ჰიპოთეზად ხდება იმის დაშვება, რომ პოპულაციაში ორი ცვლადი არ არის ერთმანეთთან კავშირში. სწორედ ამიტომ ხდება სტატისტიკური მნიშვნელოვნების დონის დადგენა. ესაა ერთგვარი რისკის საზომი, რომლითაც შეიძლება უარვეყოთ ნულოვანი ჰიპოთეზა. კვლევებში, როგორც წესი, სტატისტიკური მნიშვნელოვნების მაქსიმალური დონე მისაღებია $p < 0.05$ ფარგლებში, რაც გულისხმობს იმას, რომ 100-დან 5-ზე ნაკლები შანსია გვექონდეს ისეთი შერჩევა, რომელიც გვიჩვენებს ურთიერთობას ცვლადებს შორის, მაშინ როდესაც ეს ასე არ არის რეალურად (Bryman, Bell, 2011).

ემპირიულ სოციალურ კვლევებში ნებისმიერი კვლევის დიზაინის ხარისხის შესაფასებლად ავტორები გვთავაზობენ სანდობას, განმეორებადობასა და ვალიდობას (Yin, 2018) (Bryman and Bell, 2011). სანდობა ეხება იმას, თუ რამდენად

მოიცავს საზომი ინსტრუმენტი ცვლადებთან დაკავშირებულ შეცდომებს. ვალიდობა ეხება საკითხს, თუ რამდენად ვზომავთ იმას რისი გაზომვაც გვქონდა განზრახული (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი და ნაჩმიასი, 2009). განმეორებადობას კი ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც მკვლევარი ცდილობს გაიმეოროს სხვისი მიგნებები (Bryman, Bell, 2011).

კვლევის ყველაზე მნიშვნელოვან კრიტერიუმს ვალიდობა წარმოადგენს. იგი, თავის მხრივ, იყოფა სხვადასხვა ფორმებად, როგორც ამას ავტორები ბრაიმანი და ბელი აღნიშნავენ. ესენია, **გაზომვის ვალიდობა, შინაგანი ვალიდობა, გარეგანი ვალიდობა** (Bryman, Bell, 2011).

გაზომვის ვალიდობა ძირითადად გვხვდება რაოდენობრივ კვლევებში და სოციალური სამეცნიერო კონცეფციების ძიებისას. მისი მთავარი მიზანია დაადგინოს რამდენად რეალურად ხდება კონცეფციების გაზომვა შესაბამისი ინსტრუმენტებით. თუ ეს ასე არ არის, მაშინ კვლევის მიგნებები კითხვის ნიშნის ქვეშ დგას (Bryman, Bell, 2011).

შინაგანი ვალიდობა ძირითადად, მიზეზობრიობის საკითხს უკავშირდება. შინაგანი ვალიდობის მისაღწევად მკვლევრმა უნდა უპასუხოს კითხვას, არის თუ არა დამოკიდებული ცვლადის ცვლილების მიზეზი დამოუკიდებელი ცვლადის ცვლილება. შინაგანი ვალიდობის მიღწევის მცდელობა მთავარი მამოძრავებელი ფაქტორია, რომელიც დიზაინისა და კვლევის პროექტის სისრულეში მოყვანის უკან დგას (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი, ნაჩმიასი, 2009).

გარეგანი ვალიდობის საკითხი ეხება იმას, თუ რამდენადაა შესაძლებელი კვლევის შედეგების განზოგადება კონკრეტული კვლევის მიღმა (Bryman, Bell, 2011). სხვა ავტორების თქმით, მისი მიზანია დაადგინოს შესაძლებელია თუ არა კვლევის აღმოჩენების განზოგადება უფრო დიდ პოპულაციებზე და მათი გამოყენება განსხვავებულ სოციალურ ან პოლიტიკურ გარემოში (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი და ნაჩმიასი 2009). გარეგანი ვალიდობაა სწორედ ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი, რის გამოც მკვლევარები ცდილობენ მიიღონ წარმომადგენლობითი შერჩევა (Bryman, Bell, 2011).

ავტორები საუბრობენ აგრეთვე ეკოლოგიური ვალიდობის შესახებ, რაც გულისხმობს იმას, თუ რამდენად არის შესაძლებელი სოციალური მეცნიერული მიგნებების გამოყენება ადამიანების ყოველდღიურ ცხოვრებაში (Bryman, Bell, 2011).

სანდოობის მიზანი, როგორც ამას ავტორი რობერტ ინი აღნიშნავს, მდგომარეობს იმაში, რომ დარწმუნებულები ვიყოთ, თუ მკვლევარი იგივე პროცედურებს გამოიყენებს, რაც ადრინდელ კვლევებშია და ჩაატარებს მსგავს კვლევას, უნდა მივიდეს იმავე მიგნებებამდე და დასკვნამდე. დაკვირვებიდან დაკვირვებამდე, მინიმუმამდე უნდა იქნას დაყვანილი შეცდომები კვლევაში (Yin, 2018).

სანდოობამ უნდა გასცეს პასუხი იმას, არის თუ არა განმეორებადი კვლევის შედეგები. სხვა სიტყვებით, სანდოობამ უნდა დაგვანახოს, რამდენად ეფექტურია ის საზომი ინსტრუმენტები, რომელსაც ვიყენებთ ბიზნესსა და მენეჯმენტში. სანდოობა, ძირითადად, რაოდენობრივ კვლევას უკავშირდება (Bryman and Bell, 2011).

ცვლადი, როგორც ამას ავტორები აღნიშნავენ, არის უბრალოდ ატრიბუტი, რომელიც განსხვავდება შემთხვევების მიხედვით. ეს შემთხვევები შეიძლება იყოს ორგანიზაციები, თუმცა ისინი, თავის მხრივ, მოიცავენ ადამიანებს, ოფისებს, მაღაზიებს, პროდუქციებს, ქარხნებს, ქალაქებს, ეროვნებებს (Bryman, Bell, 2011). ცვლადი, რომლის ახსნაც სურს მკვლევარს, არის **დამოკიდებული**, ხოლო ცვლადი, რომელიც მკვლევარის ვარაუდით ხსნის ცვლილებას დამოკიდებულ ცვლადში, არის **დამოუკიდებელი ცვლადი**. განსხვავება დამოკიდებულსა და დამოუკიდებელ ცვლადებს შორის ანალიტიკურია და დაკავშირებულია მხოლოდ კვლევის მიზანთან (ფრანკფორტ-ნაჩმიასი, ნაჩმიასი, 2009).

ჩვენს კვლევაში დამოკიდებულ ცვლადად მოვიაზრებთ საცხოვრისის ფლობის ალბათობას, რომელიც თავის მხრივ დამოკიდებულია შემდეგ ცვლადებზე: ასაკი, შინამეურნეობის ზომა, ოჯახური მდგომარეობა, შემოსავალი, დამატებითი შემოსავალი, სამსახურებრივი სტატუსი და სქესი.

ავტორები, ბრაიმანი და ბელი, ცვლადების 4 ძირითად ტიპს გვთავაზობენ. ესენია: ინტერვალური, ორდინალური, ნომინალური და დიქტომიური.

ცხრილი 3.1.4 ცვლადების ტიპები

ტიპი	აღწერა
ინტერვალური/ფარდობითი	<i>ცვლადები, სადაც მნიშვნელობებს შორის მანძილი იდენტურია</i>
ორდინალური	<i>ცვლადები, რომელთა მნიშვნელობების მიხედვით კლასიფიკაცია შეიძლება, მაგრამ მანძილი არაა იდენტური</i>
ნომინალური	<i>ცვლადები, რომელთა მნიშვნელობების მიხედვით კლასიფიკაცია შეუძლებელია</i>
დიქტომიური	<i>ცვლადი, რომელიც ღებულობს მხოლოდ ორ მნიშვნელობას</i>

წყარო: შედგენილია ავტორების ბრაიმანისა და ბელის სახელმძღვანელოს მიხედვით (Bryman, Bell 2011).

ჩვენს შემთხვევაში, ასაკი და შემოსავალი არის ინტერვალური ცვლადი, რადგან კითხვარში ინტერვალების მიხედვით გვაქვს მოცემული; შინამეურნეობის ზომა - ორდინალური; ოჯახური მდგომარეობა და სამსახურებრივი სტატუსი - ნომინალური; სქესი კი მიეკუთვნება დიქტომიურ ცვლადს.

ცვლადების განსაზღვრის დროს გამოიყენება **რესპეციფიკაცია**, რაც გულისხმობს მონაცემთა ტრანსფორმაციას ახალი ცვლადების შექმნის მიზნით, ან არსებულ ცვლადთა მოდიფიკაციას. ეს მეთოდი ემსახურება ისეთი ცვლადების შექმნას, რომლებიც შესაბამისობაშია კვლევის მიზნებთან (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

ეკონომეტრიკულ მოდელებში ზოგჯერ საჭიროა თვისებრივი ცვლადების გათვალისწინება. ამ უკანასკნელს მიეკუთვნება ისეთი მახასიათებლები, როგორცაა

მაგალითად, პროფესია, სქესი, განათლება, ეროვნება და ა.შ. ხელოვნური ცვლადების შემოღებით შესაძლებელი ხდება დაკვირვების თვისებრივად განსხვავებულ მონაცემთა მთლიანი ერთობლიობისთვის რეგრესიის ერთიანი განტოლების შეფასება (ანანიაშვილი, 2012). აღნიშნული პროცედურა გულისხმობს კატეგორიული ცვლადების გარდაქმნას **ფიქტიურ ცვლადებად**. ამ უკანასკნელს ასევე მოიხსენიებენ, როგორც ბინარულ, დიქტომიურ, ინსტრუმენტულ, ან თვისებრივ ცვლადად. ფიქტიური ცვლადები ღებულობენ მხოლოდ ორ მნიშვნელობას, რაც ხშირად აღინიშნება როგორც 0, ან 1. ზოგადი წესის თანახმად, იმისათვის, რომ მოვახდინოთ კატეგორიული ცვლადების რესპეციფიკაცია **K** კატეგორიებად, გვჭირდება **K-1** ფიქტიური ცვლადები. ამის მიზეზი არის ის, რომ მხოლოდ **K-1** კატეგორიებია დამოუკიდებელი (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

მაგალითად, სქესი არის ისეთი ცვლადი, რომელსაც ორი კატეგორია აქვს. ამ დროს მხოლოდ ერთი ფიქტიური ცვლადი გვესაჭიროება. ინფორმაცია მამაკაცების რაოდენობის ან პროცენტული წილის შესახებ შერჩევაში შესაძლებელია, რომ ადვილად მივიღოთ ქალების რაოდენობიდან (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

ჩვენს კვლევაში, კითხვარის ერთ-ერთი ძირითადი მიზანს წარმოადგენდა იმის გამორკვევა, თუ მომხმარებელთა რა ნაწილს ჰქონდა აღებული იპოთეკური სესხი დაუსრულებელი საცხოვრისის შესაძენად. შესაბამისად, ამ შემთხვევაში გამოვიყენეთ ფიქტიური ცვლადი, რომელიც ღებულობდა მნიშვნელობას 1 იმ ინდივიდებისთვის, რომლებმაც დადებითი პასუხი გასცეს კითხვაზე, რომ დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად აიღეს სესხი, ხოლო 0 - სხვა დანარჩენ შემთხვევაში.

გამოყენებით სტატისტიკაში ძირითად ამოცანას წარმოადგენს რაოდენობრივი ბინარული ან დიქტომიური ცვლადის რეგრესიული ანალიზი. შეუთავსებელი ბინარული შედეგის მქონე მოდელები, ძირითადად, აქცენტირდება ალბათობის დეტერმინანტებზე ერთი შედეგისთვის, ვიდრე ალტერნატიულ 1-*p* ალბათობაზე. რეგრესიული ანალიზის დროს ჩვენ უნდა გავზომოთ, თუ როგორ განსხვავდება *p*

ალბათობა ინდივიდებს შორის, როგორც რეგრესორების ფუნქცია (Cameron and Trivedi, 2009).

პრობიტ და **ლოგიტ** მოდელები ორი სტანდარტული ბინარული საშედეგო მოდელია. სხვადასხვა ბინარულ მოდელს საერთო სტრუქტურა გააჩნია. დამოკიდებული y_i ცვლადი ღებულობს ორ მნიშვნელობას, შესაბამისად, მისი განაწილება ცალსახად მიეკუთვნება ბერნულის განაწილებას ცალმხრივი კრიტერიუმით და p_i ალბათობით (Cameron and Trivedi 2009).

ავტორები კამერონი და ტრივედი, გვთავაზობენ ოთხ მოდელს, რომელიც განსხვავდება $F(\cdot)$ ფუნქციის მიხედვით, სადაც $F(\cdot)$ არის $x'\beta$ -ის განსაზღვრული პარამეტრული ფუნქცია, ხოლო $x'\beta$ კი ინდექსის ფუნქცია. x მიეკუთვნება $K * 1$ რეგრესორის ვექტორს და β - უცნობი პარამეტრების ვექტორია. ეს ფუნქციური ფორმებია ლოგიტ, პრობიტ, წრფივი ალბათობის და კომპლემენტარული (Cameron and Trivedi 2009).

ცხრილი 3.1.5 ოთხი ძირითადი ბინარული საშედეგო მოდელები

მოდელი	ალბათობა	ზღვრული ეფექტი
ლოგიტ	$\Lambda(x'\beta) = e^{x'\beta} / (1 + e^{x'\beta})$	$\Lambda(x'\beta) \{1 - \Lambda(x'\beta)\} \beta_j$
პრობიტ	$\Phi(x'\beta) = \int_{-\infty}^{x'\beta} \phi(z) dz$	$\phi(x'\beta) \beta_j$
წრფივი ალბათობა	$F(x'\beta) = x'\beta$	β_j
კომპლემენტარული	$C(x'\beta) = 1 - \exp\{-\exp(x'\beta)\}$	$\exp\{-\exp(x'\beta)\} \exp(x'\beta) \beta_j$

წყარო: შედგენილია ავტორების კოლინ კამერონისა და პრავინ ტრივედის სახელმძღვანელოს „მიკროეკონომეტრიკა STATA-ს გამოყენებით“ მიხედვით (Cameron, Trivedi 2009).

ლოგიტ მოდელი განისაზღვრება შემდეგნაირად $F(\cdot) = \Lambda(\cdot)$ და იგი წარმოადგენს კუმულატიური ლოგისტიკური განაწილების ფუნქციას. პრობიტ მოდელის დროს $F(\cdot) = \Phi(\cdot)$ ადგილი აქვს სტანდარტულ ნორმალურ განაწილებას. ლოგიტ და პრობიტ ფუნქციები სიმეტრიულია ნულის მიმართ და ფართოდ გამოიყენება მიკროეკონომეტრიკაში (Cameron, Trivedi 2009).

ლოგიტ და პრობიტ მოდელის სინტაქსი, რომელსაც პროგრამა STATA-ში იყენებენ, არის ერთნაირი და შემდეგნაირად გამოიყურება:

```
logit depvar [indepvars] [if] [in] [weight] [, options]
```

ჩვენს კვლევაში, მონაცემების ანალიზის დროს გამოვიყენეთ პრობიტ მოდელის რეგრესიის შეფასებები, რათა ჩამოგვეყალიბებინა არაწრფივი კავშირი დამოკიდებულ ფიქტიურ ცვლადსა და დამოუკიდებელ ცვლადებს შორის.

მულტივარიაციული ანალიზი სამი და მეტი ცვლადის არსებობას გულისხმობს. აქ იგივე საფეხურებია გასავლელი, რაც ბივარიაციული ანალიზისას, თუმცა ცვლადების რაოდენობის ზრდა ანალიზის გართულებასაც იწვევს. მულტივარიაციულ ცხრილში, ერთი დამოუკიდებელი და ერთი დამოკიდებული ცვლადის ნაცვლად, რამდენიმე დამოუკიდებელი ცვლადი შემოდის. ნაცვლად იმისა, რომ დამოკიდებული ცვლადის ახსნა ერთი დამოუკიდებელი ცვლადის საფუძველზე ვცადოთ, რამდენიმე დამოუკიდებელი ცვლადის ერთდროულად შემოტანის გზით, ვცდილობთ ავხსნათ დამოკიდებული ცვლადი (წულაძე 2008). ვინაიდან ჩვენს კვლევაში გვაქვს სამზე მეტი დამოუკიდებელი ცვლადი, ვიყენებთ მულტივარიაციულ ანალიზს.

3.2 კლასტერული ანალიზი

კლასტერული ანალიზის დროს ხდება ობიექტების, ან შემთხვევების დაჯგუფება ერთგვაროვან ჯგუფებად, რომელსაც **კლასტერები** ეწოდება. ობიექტები თითოეულ კლასტერში ერთმანეთის მსგავსია, ხოლო სხვა კლასტერისგან განსხვავებულია. კლასტერული ანალიზი ამოწმებს ურთიერთდამოკიდებული ცვლადების მთლიან კომპლექტს. ამ დროს არ ხდება განსხვავება დამოკიდებულ და დამოუკიდებელ ცვლადებს შორის (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

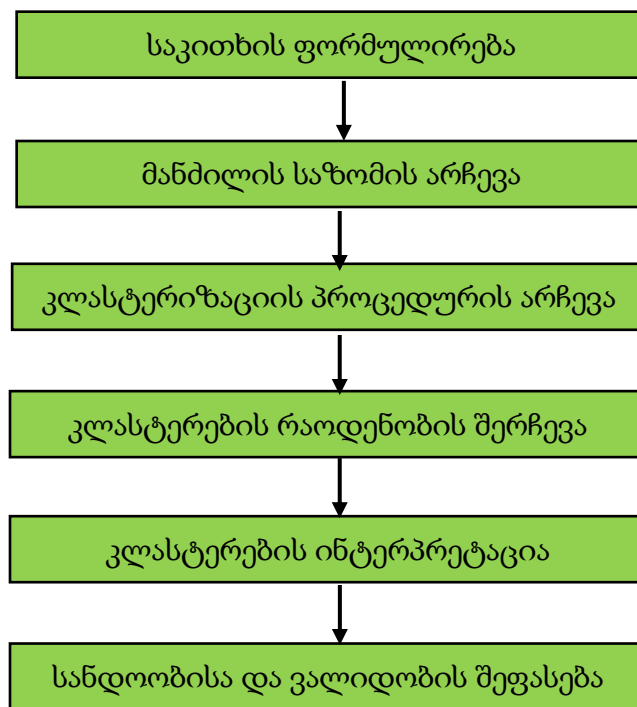
კლასტერული ანალიზის პროცესი იყოფა რამდენიმე ეტაპად. პირველი არის საკითხის ფორმულირება, რაც გულისხმობს იმ ცვლადების განსაზღვრას, რომელზე დაფუძნებითაც უნდა მოხდეს კლასტერიზაცია. შემდეგ, შესაბამისი მანძილის საზომი

უნდა შეირჩეს. ეს უკანასკნელი განსაზღვრავს, თუ რამდენად მსგავსი ან განსხვავებულია ობიექტები, რომელთა დაჯგუფებაც ხდება. სხვადასხვა პროცედურის შემდეგ, მკვლევარი აარჩევს მისთვის სასურველ და შესაბამის კლასტერს (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

კლასტერების რაოდენობის არჩევა დამოკიდებულია მკვლევარზე. მიღებული კლასტერების ინტერპრეტირება ხდება მათში გამოყენებული ცვლადების ფარგლებში, ხოლო დამატებითი ცვლადებით უნდა მოხდეს მისი გამოხატვა. საბოლოოდ, მკვლევარი აფასებს პროცესის ვალიდობას (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

კლასტერული ანალიზის ჩატარების ეტაპები მოცემულია ქვემოთ სქემის სახით.

სქემა 3.2.1



წყარო: შედგენილია ნარეშ მალჰოტრას სახელმძღვანელოს მიხედვით (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research 2017).

კლასტერული ანალიზის დროს ყველაზე მნიშვნელოვან ნაწილს საკითხის ფორმულირება წარმოადგენს, რაც გულისხმობს იმ ცვლადების არჩევას, რომელზე

დაფუძნებითაც უნდა მოხდეს ანალიზი. ერთი, ან ორი შეუსაბამო ცვლადის ჩართვამ შესაძლოა დაამახინჯოს მთლიანი პროცესი და ვერ მივიღოთ სასურველი შედეგი. ძირითადად, ცვლადები, რომლის არჩევაც ხდება, უნდა ასახავდნენ ობიექტებს შორის მსგავსებას, რომლებიც შესაბამისობაშია მარკეტინგული კვლევის საკითხთან. ცვლადების შერჩევის პროცესი, როგორც წესი, ეფუძნება ადრე ჩატარებულ კვლევებს, თეორიას, ან ჰიპოთეზებს. თუ ანალიზი ეფუძნება ექსპერიმენტულ მიდგომას, მაშინ მკვლევარი ეყრდნობა საკუთარ შეფასებას და ინტუიციას (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

კლასტერული ანალიზის მიზანს რადგანაც მსგავსი ობიექტების დაჯგუფება წარმოადგენს, ამიტომაც საჭიროა რაიმე საზომი, რათა შევადგინოთ მათი მსგავსება ან განსხვავება ერთმანეთისაგან. ყველაზე გავრცელებული მიდგომა ამ დროს არის მსგავსების გაზომვა წყვილებს, ან ობიექტებს შორის მანძილის თვალსაზრისით. ობიექტები, რომელთა შორისაც მცირე მანძილია, უფრო მეტი საერთო გააჩნიათ. ორ ობიექტს შორის მანძილის გამოსათვლელად რამდენიმე გზა არსებობს (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

მსგავსების ყველაზე ხშირად გამოყენებული საზომია **ევკლიდეს მანძილი**, ან მისი კვადრატი. ეს უკანასკნელი წარმოადგენს თითოეული ცვლადის მნიშვნელობებს შორის განსხვავებების კვადრატების ჯამიდან კვადრატულ ფესვს. თუ ცვლადები იზომება განსხვავებულ ერთეულებში, მაშინ შედეგზე გავლენას ახდენს ზომის ერთეულის შერჩევა. შესაბამისად, მიზანშეწონილია, რომ გამოვიყენოთ სხვადასხვა საზომი და შევადაროთ შედეგები (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017). ჩვენს კლასტერულ ანალიზში ობიექტები დავაჯგუფეთ სამსახურებრივი სტატუსის მიხედვით.

კლასტერიზაციის პროცედურა შეიძლება იყოს **იერარქიული**, **არაიერარქიული** და სხვადასხვაგვარი. იერარქიული კლასტერიზაცია ხასიათდება იერარქიის, ან ხისებრი სტრუქტურის განვითარებით. იერარქიული მეთოდები არის **აგლომერაციული**, ან **გაყოფადი**. აგლომერაციული კლასტერიზაცია იწყება

თითოეული ობიექტით ცალკეულ კლასტერში. კლასტერები ფორმირდება ობიექტთა ჯგუფებად უფრო და უფრო დიდ კლასტერებად, ხოლო პროცესის ბოლოს ვლდებულობთ ობიექტებს, რომელიც მოთავსებულია ერთ კლასტერში. გაყოფადი კლასტერიზაციის დროს ხდება პირიქით, სანამ არ მივიღებთ თითოეულ ობიექტს ცალკეულ კლასტერში. აგლომერაციული მეთოდები, ძირითადად, გამოიყენება მარკეტინგულ კლვევებში. ისინი შედგება შეკავშირებითი, ვარიაციული და ცენტროიდული მეთოდებისგან. ვარიაციული მეთოდის დროს მინიმუმამდე ხდება კლასტერებს შორის ვარიაციის დაყვანა. ყველაზე ხშირად გამოიყენებადი მეთოდი ამ დროს არის უარდის (Ward) მინიმალური ვარიაციის მეთოდი, რომელსაც თავად ამ მეცნიერის სახელი დაერქვა (Ward, Joe, 1963). ამ დროს თითოეულ კლასტერში ცვლადების საშუალოს გამოთვლა ხდება. შემდეგ თითოეული ობიექტისთვის იანგარიშება ევკლიდეს მანძილის კვადრატები და ჯამდება (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

ჩვენ კლასტერული ანალიზისას გამოვიყენეთ უარდის მეთოდი, ხოლო ცვლადების სტანდარტიზაციისთვის Z საზომი, რათა თავიდან აგვეცილებინა საზომი ერთეულების დამახინჯება.

კლასტერული ანალიზის დროს ერთ-ერთ ძირითად საკითხს წარმოადგენს კლასტერების რაოდენობის შერჩევა. სასურველია, რომ ვიხელმძღვანელოთ რამდენიმე წესით. თეორიულმა, კონცეპტუალურმა, ან პრაქტიკულმა მოსაზრებებმა, შესაძლოა მიგვიყვანოს კლასტერების კონკრეტულ რაოდენობამდე. მაგალითად, თუ კლასტერიზაციის მიზანია ბაზრის სეგმენტების გამოვლენა, მენეჯმენტს შესაძლოა დასჭირდეს კლასტერების კონკრეტული რაოდენობა (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

იერარქიული კლასტერიზაციისას, მანძილები, რომლებზეც კლასტერები ერთიანდება, შეიძლება გამოვიყენოთ, როგორც კრიტერიუმი. ამ ინფორმაციის მიღება

შესაძლებელია აგლომერაციის ცხრილიდან, ან დენდროგრამიდან⁴⁹. არაიერარქიული კლასტერიზაციის დროს, მთლიანად ჯგუფში არსებული და ჯგუფებს შორის ვარიაციის თანაფარდობა შეიძლება დაიხაზოს კლასტერების რაოდენობის საწინააღმდეგოდ. კლასტერების შედარებითი ზომები მნიშვნელოვანია. სასურველია, რომ გვეყონდეს კლასტერი ერთზე მეტი შემთხვევის შესახებ (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

კლასტერების ინტერპრეტაცია და პროფილის განსაზღვრა გულისხმობს კლასტერის ცენტროიდების შემოწმებას. ეს უკანასკნელნი წარმოადგენენ იმ ობიექტების საშუალო მნიშვნელობებს, რომელსაც კლასტერი მოიცავს. ცენტროიდები საშუალებას გვაძლევს აღვწეროთ თითოეული კლასტერი მათთვის რაიმე სახელის ან იარლიყის მინიჭებით. იმ შემთხვევაში, თუ პროგრამა არ მოგვცემს ამ ინფორმაციას, მისი მიღება შესაძლებელია დისკრიმინანტის ანალიზის მეშვეობით (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

ხშირად, კლასტერების პროფილის განსაზღვრა სასურველია ისეთი ცვლადების მეშვეობით, როგორებიცაა დემოგრაფიული, ფსიქოგრაფიული, პროდუქტის გამოყენება და სხვა (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research, 2017).

კლასტერული ანალიზის შედეგის შეფასებისას მხედველობაში უნდა მივიღოთ მისი სანდოობა და ვალიდობა. ფორმალური პროცედურები არის რთული, თუმცა ავტორები გვთავაზობენ რამოდენიმე მათგანს.

სასურველია, რომ კლასტერული ანალიზისას გამოვიყენოთ იგივე მონაცემები, რომელსაც სხვადასხვა მანძილის საზომად ვიყენებთ. შედეგების შედარება გვეხმარება მისი სტაბილურობის განსაზღვრაში. შესაბამისად, სხვადასხვა მეთოდის გამოყენება გვაძლევს უკეთეს შედეგებს. მალჰოტრა და სხვა ავტორები (Malhotra, Nunan, Birks, Marketing Research 2017) გვთავაზობენ, რომ მოვახდინოთ ცვლადების შემთხვევითობის პრინციპით წაშლა და ცვლადების შემცირება. სასურველია

⁴⁹ გრაფიკი, რომელიც სასარგებლოა იმ თვალსაზრისით, რომ გვეხმარება (შესაბამისი ალბათობების ჩართვით) უკეთესად გავერკვეთ ისეთ სიტუაციაში, როცა თანმიმდევრულად ხდება რამოდენიმე მოვლენა.

შემთხვევების სხვადასხვანაირად დალაგება მანამ, სანამ არ მივიღებთ სტაბილურ შედეგს.

თავი 4. იპოთეკური სესხების მასტიმულირებელი როლი საცხოვრისის ბაზრის განვითარებაში და მისი ანალიზი

4.1 აღწერითი სტატისტიკა

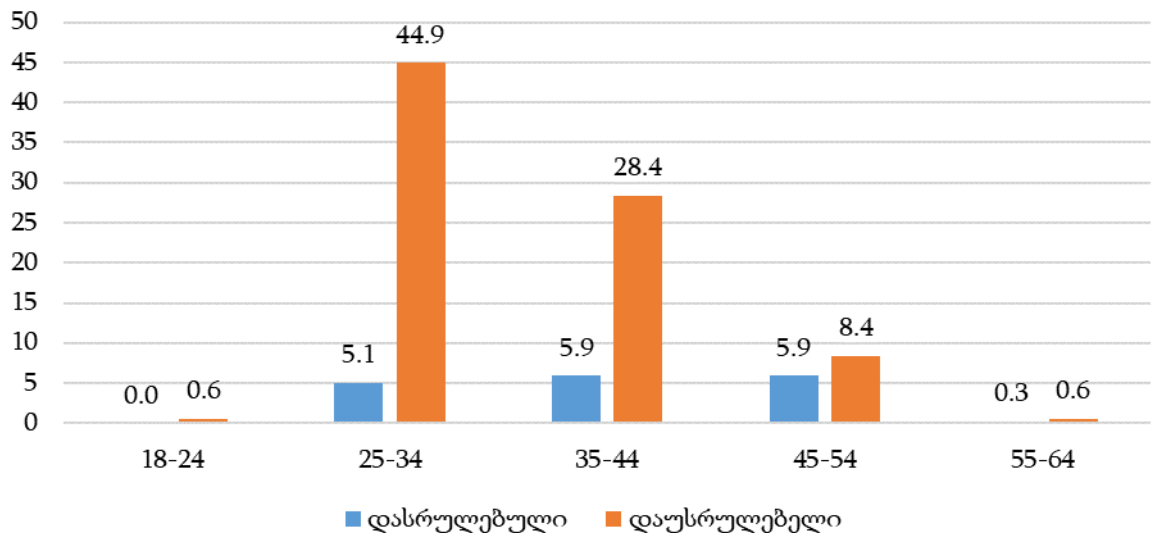
ჩვენს კვლევაში ინტერვიუები, ბანკების ფილიალების წინ მომხმარებლებს კითხვარის შევსებამდე ეკითხებოდნენ, ჰქონდათ თუ არა მათ იპოთეკური სესხი. კვლევა ჩატარდა ორ ეტაპად - 2019 წლის აპრილსა და აგვისტოში. ინტერვიუებზე შერჩეულნი იყვნენ კურსდამთავრებულები, რომლებსაც პროფესიული შეხება ჰქონდათ ბანკებთან და იცოდნენ გამოკითხვის მეთოდები. ინტერვიუები ტარდებოდა ძირითადად ბანკების ფილიალებთან სამუშაო საათებში, რათა მაქსიმალურად მომხდარიყო იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა გამოვლენა. საშუალოდ, 10 რესპონდენტიდან 5 მაინც თანახმა იყო ინტერვიუზე. შესაბამისად, გამოკვლევების დონემ, დაახლოებით 50% შეადგინა. ავტორები აღნიშნავენ, რომ როდესაც დიდ კითხვართან გვაქვს საქმე, რესპონდენტები კვლევაში მონაწილეობის მიღებას, ძირითადად, თავს არიდებენ. გამოკვლევების დონის გამოსათვლელად, გამოსადეგი კითხვარების წილი უნდა გამოვთვალოთ მთლიან შერჩევაში (Bryman, Bell 2011). თუმცა, რადგან სიის სახით არ გვქონდა შერჩევა, ვარჩიეთ დაგვეთვალა საშუალოდ 10-დან რამდენი ადამიანი იყო თანახმა, რომ შეევსო კითხვარი. საბოლოოდ, 358 სრულად შევსებული კითხვარი გამოვიყენეთ ანალიზისთვის.

გამოკითხულთა შორის უმეტესობას - 83%-ს, სესხი აღებული აქვს დაუსრულებელი (ჩაუბარებელი) საცხოვრისის შესაძენად, ხოლო მხოლოდ 17%-ს - დასრულებული (ჩაბარებული) საცხოვრისის. ეს იმას ნიშნავს, რომ მომხმარებელი, ბაზარზე წარსულში მომხდარი თაღლითობის შემთხვევების მიუხედავად, მაინც რისკავს, ვინაიდან დაუსრულებელი საცხოვრისის შეძენა ბევრად იაფია დასრულებულ საცხოვრისთან შედარებით. შესაბამისად, ისევ არსებობს რისკი იმისა,

რომ არ მოხდეს სამშენებლო კომპანიების მიერ პროექტის დასრულება და მომხმარებელი დაზარალებული აღმოჩნდეს.

დიაგრამიდან 4.1.1 ჩანს, რომ გამოკითხულ მომხმარებელთა 50% შეადგენს 25-34 ასაკობრივ კატეგორიას. აქედან შეიძლება დავასკვნათ, რომ უმეტესად ახალგაზრდა ასაკში რისკავენ მომხმარებლები, რომ აიღონ გრძელვადიანი იპოთეკური სესხი დაუსრულებელი საცხოვრისის შესაძენად, რაც განაპირობებს მკვლევარების მიერ დამტკიცებულ ჰიპოთეზას, რომ ასაკის მატებასთან ერთად, შინამეურნეობებში იზრდება საცხოვრისის ფლობა.

დიაგრამა 4.1.1 იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა განაწილება ასაკისა და სესხის მიზნობრიობის მიხედვით %



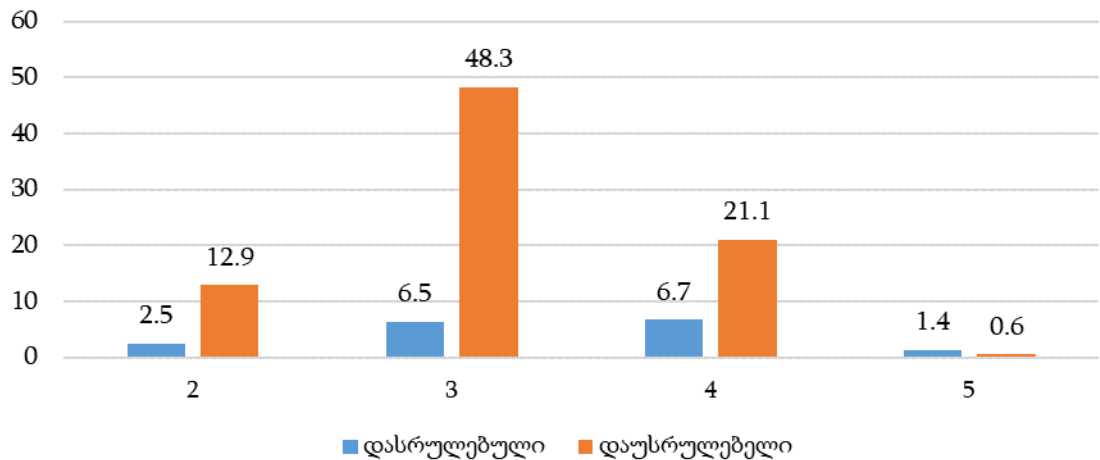
წყარო: შედგენილია ავტორის გამოთვლების მიხედვით.

იპოთეკური სესხის მქონე გამოკითხულ მომხმარებელთა უმეტესობა, ანუ 54.8% მიეკუთვნება იმ შინამეურნეობათა რიცხვს, რომელიც შედგება საშუალოდ ოჯახის 3 წევრისგან. აღსანიშნავია, რომ სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის 2014 წლის აღწერის მონაცემების თანახმად⁵⁰, ქალაქ თბილისში კერძო შინამეურნეობების საშუალო სიდიდე შეადგენს 3.3-ს. გარდა ამისა, როგორც ვნახეთ, მკვლევარები ამტკიცებენ, რომ შინამეურნეობის ზრდასთან ერთად, ახალი საცხოვრისის ფლობის

⁵⁰ <http://census.ge/ge/results/census1/households>

ალბათობაც იზრდება. შესაბამისად, ჩვენი შედეგიც, ასე თუ ისე ახლოსაა ადმინისტრაციულ მონაცემებთან და სხვადასხვა მკვლევარის მიერ დამტკიცებულ ჰიპოთეზებთან.

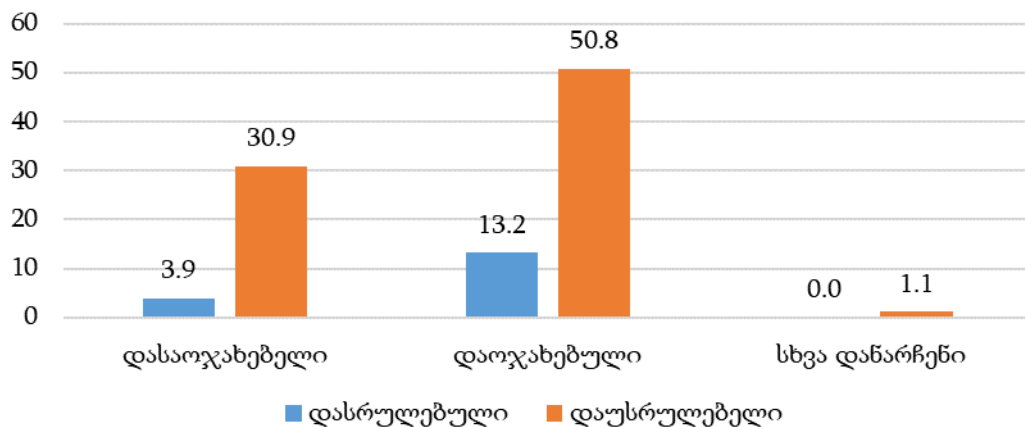
დიაგრამა 4.1.2 იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა განაწილება შინამეურნეობის ზომის და სესხის მიზნობრიობის მიხედვით %



წყარო: შედგენილია ავტორის გამოთვლების მიხედვით.

გამოკითხულთა შორის უმეტესობა აღმოჩნდა დაოჯახებული. შესაბამისად, ჩვენი შედეგი თანხვედრაშია მეცნიერების მიერ დადასტურებულ ჰიპოთეზებთან.

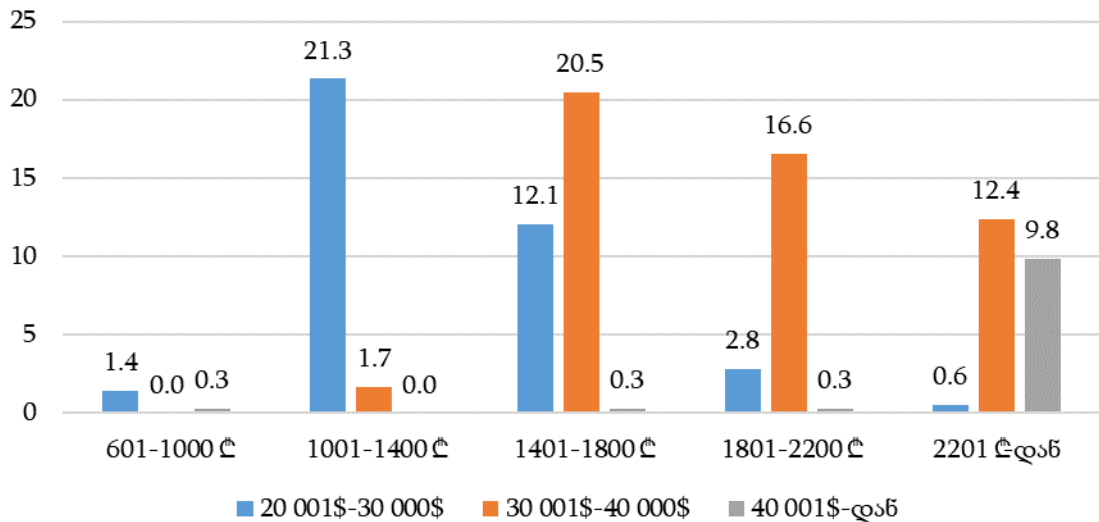
დიაგრამა 4.1.3 იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა განაწილება ოჯახური მდგომარეობისა და სესხის მიზნობრიობის მიხედვით %



წყარო: შედგენილია ავტორის გამოთვლების მიხედვით.

საინტერესოა ასევე იმის ჩვენება, თუ მომხმარებელთა რა კატეგორიას აქვს აღებული დიდი მოცულობის იპოთეკური სესხი. როგორც ცნობილია, 2019 წლის იანვრიდან ძალაში შევიდა ახალი საბანკო რეგულაციები⁵¹ და ბანკებს მოქალაქეთა შემოსავლების დეტალური ანალიზის გარეშე, სესხის გაცემა შეეზღუდათ. ადამიანებისთვის, რომელთა დეკლარირებული შემოსავალიც დღეს თვეში 1200 ლარზე ნაკლებია, იპოთეკის პოტენციური ჭერი მხოლოდ და მხოლოდ 11 000 ლარია, რაც ნიშნავს, რომ მათთვის იპოთეკური სესხი ხელმისაწვდომი არაა. თუმცა „თიბისის“ მკვლევარები დასკვნების გამოტანას ნაადრევად მიიჩნევენ (ტყეშელაშვილი, 2019).

დიაგრამა 4.1.4 იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა განაწილება შემოსავლისა და საცხოვრისის ღირებულების მიხედვით%



წყარო: შედგენილია ავტორის გამოთვლების მიხედვით.

ჩვენი კვლევის შედეგების თანახმად, ძირითადად 1401-1800 ლარიანი შემოსავლის მქონე მომხმარებლებს აქვთ სესხი აღებული 31-40 ათასი აშშ დოლარის ღირებულების საცხოვრისზე. ხოლო მომხმარებლები, რომელთა შემოსავალიც 1400 ლარზე ნაკლებია, დაბალი ღირებულების საცხოვრისზე აკეთებს სესხს. საბანკო

⁵¹ იხ. ბმული: <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=716>

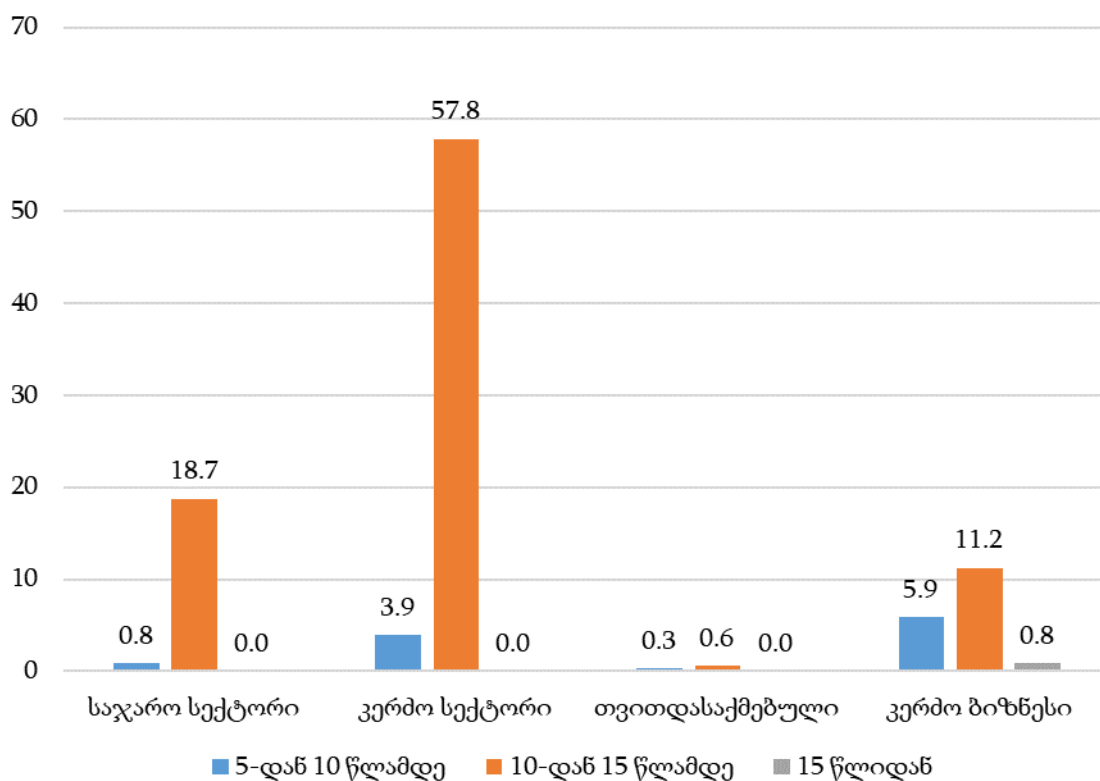
რეგულაციებმა, ბუნებრივია, თავისი გავლენა მოახდინა იპოთეკური სესხის ხელმისაწვდომობაზე.

დიაგრამა 4.1.5 გვიჩვენებს, რომ კერძო სექტორში დასაქმებულთა უმეტესობას აქვს

ძირითადად გრძელვადიანი იპოთეკური სესხი, საჯარო სექტორთან შედარებით. ეს ფაქტი შესაძლოა აიხსნას იმით, რომ კერძო სექტორში უფრო მაღალი შემოსავალი აქვთ ინდივიდებს.

გარდა ამისა, აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ჩვენი კვლევის თანახმად, ბანკები ყველაზე გრძელვადიან სესხს აძლევენ კერძო ბიზნესის მქონე ინდივიდებს. ჩვენ უკვე ვნახეთ, რომ ეს უკანასკნელნი არიან ყველაზე მაღალი შემოსავლის მქონენი. შესაბამისად, გამოდის, რომ ბანკები მათ უფრო ენდობიან, ვიდრე საჯარო ან კერძო სექტორში დასაქმებულ პირებს, მიუხედავად იმისა, რომ სამეცნიერო ლიტერატურაში მკვლევარების მიგნებების თანახმად, საჯარო სამსახური ითვლება სტაბილურობის გარანტიად.

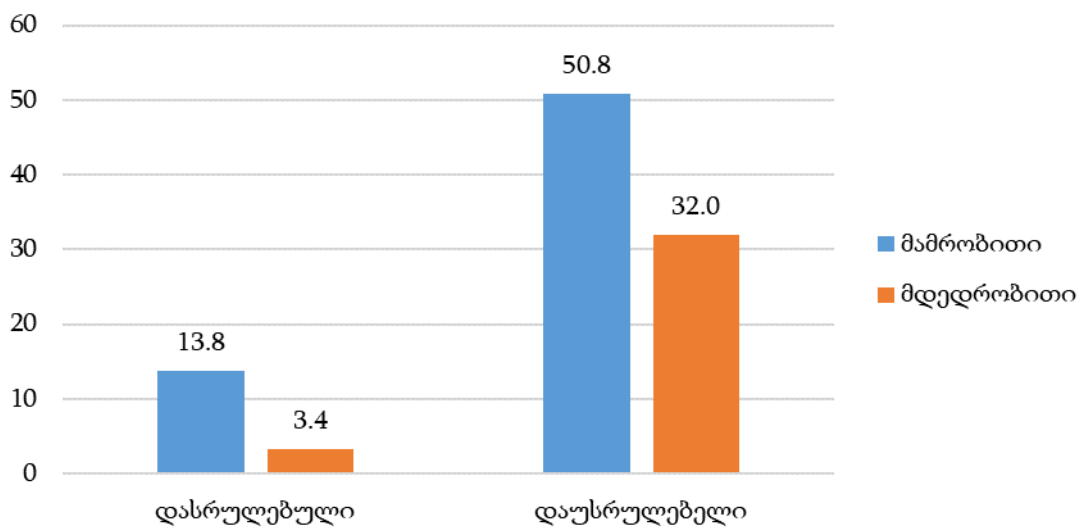
დიაგრამა 4.1.5 იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა განაწილება სამსახურებრივი მდგომარეობისა და სესხის ხანგრძლივობის მიხედვით, %



წყარო: შედგენილია ავტორის გამოთვლების მიხედვით.

დიაგრამა 4.1.6-ზე მოცემულია იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა განაწილება სქესის მიხედვით.

დიაგრამა 4.1.6 იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა განაწილება სქესისა და სესხის მიზნობრიობის მიხედვით, %

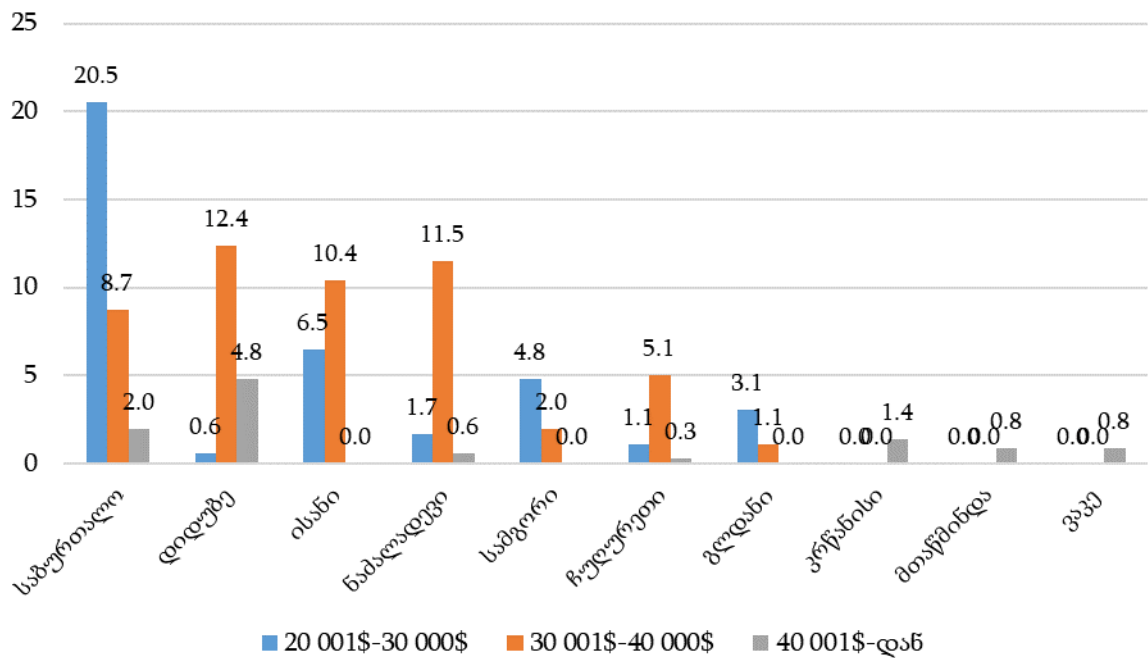


წყარო: შედგენილია ავტორის გამოთვლების მიხედვით.

დიაგრამიდან ჩანს, რომ იპოთეკური სესხის მომხმარებლები ძირითადად არიან მამაკაცები. გამოკითხულთა შორის 65% რესპონდენტებისა არის კაცი, ხოლო 35% - ქალი. როგორც აღმოჩნდა, ჩვენი კვლევის თანახმად, მამაკაცები უფრო მეტად რისკავენ და დაუსრულებელი საცხოვრისის შესაძენად იღებენ იპოთეკურ სესხს. თუმცა, ემპირიულ ლიტერატურაში ვნახეთ, რომ ზოგადად ქალები უფრო რისკიანები არიან. ეს ფაქტი შესაძლოა იმით აიხსნას, რომ მამაკაცების საშუალო ხელფასი მეტია ქალების საშუალო ხელფასთან შედარებით.

ჩვენ კითხვარში ჩადებული გვქონდა ასევე საცხოვრისის მდებარეობა, რათა გამოგვეჩვენა ყველაზე მოთხოვნადი რაიონი თბილისში. „თიბისი კაპიტალის“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების 2019 წლის ანგარიშის მიხედვით, ყველაზე მოთხოვნადი რაიონი გაყიდვების მიხედვით არის საბურთალო (Kordzaia, Chigilashvili, 2019). ჩვენი კვლევის შედეგების მიხედვითაც საბურთალო იკავებს პირველ ადგილს მოთხოვნის მიხედვით.

დიაგრამა 4.1.7 იპოთეკური სესხის მქონე მომხმარებელთა განაწილება რაიონებისა და საცხოვრისის ღირებულების მიხედვით %



წყარო: შედგენილია ავტორის გამოთვლების მიხედვით.

დიაგრამიდან ჩანს, რომ ჩვენი კვლევის თანახმად, ყველაზე ძვირადღირებული საცხოვრისი მომხმარებლების მიერ არის შეძენილი საბურთალოსა და დიდუბის რაიონებში. შემდეგ მოდის ნაძალადევის, კრწანისის, მთაწმინდისა და ვაკის რაიონები.

იმ ჰიპოთეზების ტესტირებისთვის, რომელიც კვლევის ფარგლებში არსებული ლიტერატურის განხილვის საფუძველზე ჩამოვაცალიბეთ, ჩვენი დამოუკიდებელი ცვლადი, როგორც აღვნიშნეთ, არის იპოთეკური სესხის ფლობა. კონკრეტულად, ინდივიდებისთვის ხდებოდა კითხვის დასმა, თუ რა წარმოადგენდა სესხის აღების მიზანს (დასრულებული, ან დაუსრულებელი საცხოვრისის შეძენა). სწორედ ამიტომ, შემოვიღეთ ფიქტიური ცვლადი, რომელიც ღებულობს მნიშვნელობას 1 იმ ინდივიდებისთვის, რომლებმაც უპასუხეს, რომ დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად აიღო სესხი, ხოლო 0 - სხვა დანარჩენ შემთხვევაში.

დამოუკიდებელ ცვლადებს რაც შეეხება, ჩვენ ავარჩიეთ რამდენიმე ფაქტორი, რომელიც სავარაუდო გავლენას ახდენს იპოთეკური სესხის ფლობის ალბათობაზე. როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ესენია:

ასაკი - კატეგორიული ცვლადი, რომელიც ღებულობს მნიშვნელობას 1-დან 5-ის ჩათვლით (1. 18-24, 2. 25-34; 3. 35-44; 4. 45-54; 5. 55-64).

შინამეურნეობის ზომა რომელიც იზომება, როგორც უწყვეტი ცვლადი და გვიჩვენებს ოჯახის წევრების რაოდენობას.

ოჯახური მდგომარეობისთვის ფიქტიურ ცვლადს ვიყენებთ, რომელიც ღებულობს მნიშვნელობას 1 იმ ადამიანისთვის ვინც დაოჯახებულია და 0 - სხვა დანარჩენ შემთხვევაში.

შემოსავალი წარმოადგენს კატეგორიულ ცვლადს, რომელიც ღებულობს მნიშვნელობას 1-დან 6-ის ჩათვლით შემდეგ კითხვაზე პასუხის გაცემით „ყოველთვიური შემოსავალი ძირითადი სამსახურიდან“ (1. 600 ლარამდე; 2. 601-1,000 ლ; 3. 1,001-1,400 ლ; 4. 1,401-1,800 ლ; 5. 1,801-2,200 ლ; 6. 2,200 ლ და მეტი). გარდა ამისა, ჩვენ ასევე გვაქვს ცვლადი **დამატებითი შემოსავალი**, რომელიც ფიქტიურია და ღებულობს მნიშვნელობას 1 თუ პიროვნებას აქვს, ხოლო 0 - თუ არ აქვს.

სამსახურებრივი სტატუსიც კატეგორიულ ცვლადს წარმოადგენს და მისი მნიშვნელობები არის 1-დან 3-ის ჩათვლით (1. საჯარო სექტორში დასაქმებული; 2. კერძო სექტორში დასაქმებული; 3. კერძო ბიზნესის მესაკუთრე).

სქესი, როგორც მეთოდოლოგიაში ვახსენეთ, ღებულობს მხოლოდ ორ მნიშვნელობას, ამიტომ იგი ფიქტიურ ცვლადს წარმოადგენს, შესაბამისად ვიყენებთ აღნიშვნას 1 - მამაკაცებისთვის, ხოლო 0 - ქალებისთვის.

შესავალში აღვნიშნეთ, რომ ჩვენი კვლევის მიზანს იმ ფაქტორების ანალიზი წარმოადგენდა, რომელიც გავლენას ახდენს იპოთეკური სესხის ფლობაზე. სწორედ ამიტომ, გამოვიყენეთ პრობიტ რეგრესიის შეფასებები, რათა გამოგვესახა არაწრფივი კავშირი ფიქტიურ დამოკიდებულ ცვლადსა და დამოუკიდებელ ცვლადებს შორის.

პრობიტ მოდელი ჩვენს შემთხვევაში, შემდეგნაირად განსაზღვრეთ:

$$\begin{aligned}
 \text{ალბათობა } (Y_i = 1) = \phi & (\beta_0 + \beta_1 \text{ასაკი}_i + \beta_2 \text{შინამეურნეობის ზომა}_i + \beta_3 \text{ოჯახური} \\
 & \text{მდგომარეობა}_i + \beta_4 \text{შემოსავალი}_i + \beta_5 \text{დამატებითი შემოსავალი}_i + \beta_6 \text{სამსახურებრივი} \\
 & \text{სტატუსი}_i + \beta_7 \text{ქესი}_i)
 \end{aligned}$$

სადაც დამოუკიდებელი ცვლადი Y_i განსაზღვრავს ინდივიდისთვის დასრულებული საცხოვრისის ფლობის ალბათობას, i - წარმოადგენს ინდექსს თითოეული ინდივიდისათვის, ხოლო ϕ აღნიშნავს სტანდარტული ნორმალური განაწილების ფუნქციას.

მონაცემთა ანალიზისთვის გამოვიყენეთ პროგრამა STATA. ძირითადი შედეგები დამოუკიდებელი ცვლადების შესახებ მოცემულია ქვემოთ ცხრილის სახით.

ცხრილი 4.1.1 დამოუკიდებელი ცვლადების სტატისტიკა

ცვლადი	დაუსრულებელი (297 ერთეული)		დასრულებული (61 ერთეული)	
	საშუალო	სტანდ. გადახრა	საშუალო	სტანდ. გადახრა
ასაკი				
18-24	0	0	0	0
25-34	0.54	0.50	0.30	0.46
35-44	0.34	0.48	0.34	0.48
45-54	0.10	0.30	0.34	0.48
55-64	0.01	0.08	0.02	0.13
შინამეურნეობის ზომა	3.11	0.65	3.40	0.84
დაქორწინებული შემოსავალი	0.61	0.49	0.77	0.42
<600	0	0	0	0
601-1000 ლ	0.02	0.13	0.02	0.13
1001-1400 ლ	0.27	0.45	0.03	0.18
1401-1800 ლ	0.38	0.49	0.08	0.28
1801-2200 ლ	0.19	0.39	0.25	0.43
2200 ლ და მეტი	0.15	0.35	0.62	0.49
დამატებითი: დიახ	0.07	0.25	0.27	0.45
სამსახური				
საჯარო სექტორი	0.21	0.41	0.13	0.34

კერძო სექტორი	0.69	0.46	0.28	0.45
კერძო ბიზნესი	0.10	0.30	0.59	0.50
სქესი: მამაკაცი	0.61	0.48	0.80	0.40

წყარო: შედგენილია ავტორის გამოთვლების მიხედვით.

მონაცემების ანალიზის შედეგად, ცხრილიდან ჩანს, რომ გამოკითხულთა უმეტესობა, რომელსაც სესხი დაუსრულებელი საცხოვრისის ასაღებად აქვთ, მიეკუთვნებიან 1401-1800 ლარის შემოსავლის მქონე ინდივიდებს, რაც ბევრად მეტია, ვიდრე დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასი საქართველოში, რომელიც სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის 2019 წლის მონაცემების თანახმად⁵², თვეში 1204 ლარს შეადგენს. შესაბამისად, საშუალო შემოსავლის მქონე მომხმარებელს არ აქვს შესაძლებლობა, რომ იპოთეკური სესხით შეიძინოს საცხოვრისი. რაც შეეხება დასრულებულ საცხოვრისს, შედეგები გვიჩვენებს, რომ ძირითადად 2200 ლარის და მეტი შემოსავლის მქონე ინდივიდები ახდენენ სესხით მის შეძენას. ვინაიდან, როგორც წესი, დასრულებული პროექტი ბევრად ძვირია.

კვლევის შედეგების მიხედვით, გამოკითხულთა 59%, რომელსაც სესხი დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად აქვს აღებული, შეადგენენ იმ ინდივიდებს, ვისაც კერძო ბიზნესი აქვთ გამომდინარე იქიდან, რომ ეს მომხმარებლები მაღალი შემოსავლით ხასიათდებიან.

ცხრილიდან 4.1.1 ჩანს, რომ შინამეურნეობების საშუალო ზომა მერყეობს 3.1-დან 3.4-მდე, ხოლო იპოთეკური სესხის მქონე მომხმარებელთა უმეტესობა დაოჯახებულია.

იპოთეკური სესხის ფლობის ალბათობაზე გავლენის დასადგენად, შევაფასეთ სხვადასხვა ემპირიული მოდელი. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია შეფასებული ზღვრული ეფექტები. ჩვენ მიგნებას წარმოადგენს ის, რომ ინდივიდის შემოსავალი და სამსახურებრივი სტატუსი დადებით გავლენას ახდენს სესხის აღების

⁵² იხ. ბმული: <https://www.geostat.ge/en/modules/categories/39/wages>

გადაწყვეტილებაზე მსესხებლის საკრედიტო ისტორიის გათვალისწინებით, ხოლო დანარჩენი ცვლადები (ასაკი, შინამეურნეობების ზომა, ოჯახური მდგომარეობა და სქესი) სტატისტიკურად არ არის მნიშვნელოვანი.

ცხრილი. 4.1.2 ზღვრული შეფასებები

	m1	m2	m3	m4
ასაკი: 35-44 [ს.კ. 25-34]	0.049 (0.06)	-0.06 (0.05)	-0.03 (0.05)	-0.03 (0.05)
ასაკი: 45-54 [ს.კ. 25-34]	0.084 (0.10)	-0.03 (0.07)	-0.02 (0.07)	-0.01 (0.06)
ასაკი: 55-64 [ს.კ. 25-34]	-0.05 (0.13)	-0.10 (0.10)	-0.10 (0.09)	-0.07 (0.10)
შინამეურნეობის ზომა	0.006 (0.03)	0.016 (0.03)	0.004 (0.03)	0.001 (0.03)
დაქორწინებული	-0.04 (0.05)	-0.04 (0.06)	-0.06 (0.05)	-0.10 (0.06)
2.შემოსავალი: 601-1000 [ს.კ.2200+]		-0.134* (0.06)	-0.09 (0.08)	-0.172*** (0.02)
3.შემოსავალი: 1001-1400 [ს.კ.2200+]		-0.297*** (0.04)	-0.206** (0.06)	-0.220*** (0.05)
4.შემოსავალი: 1401-1800 [ს.კ.2200+]		-0.307*** (0.04)	-0.176* (0.07)	-0.179** (0.06)
5.შემოსავალი: 1801-2200 [ს.კ.2200+]		-0.128*** (0.04)	0.006 (0.07)	-0.01 (0.06)
დამატებითი შემოსავალი: დიახ				0.381*** (0.07)
2.კერძო სექტორი	-0.05 (0.05)		-0.04 (0.05)	-0.01 (0.05)
3.კერძო ბიზნესი	0.353*** (0.10)		0.224* (0.11)	0.241* (0.10)
სქესი	-0.05 (0.04)	0.02 (0.04)	0.018 (0.04)	-0.01 (0.05)
დაკვირვებათა რაოდენობა	354	354	354	354
Wald X ² (d.f.)	65.60 (8)***	71.90(10)***	82.03 (12)***	104.12(13)***
Pseudolikelihood	(127.44)	(122.94)	(117.53)	(101.03)
Hosmer-Lemeshow X ² (8 d.f.)	7.87	3.27	7.52	5.3

R ² Mcfadden	0.21	0.24	0.27	0.37
-------------------------	------	------	------	------

წყარო: შედგენილია ავტორის გამოთვლების მიხედვით. **შენიშვნა:** ცხრილი გვიჩვენებს იპოთეკური სესხის ფლობის პრობიტ შეფასებებს. კერძოდ, მოცემულია თითოეული შეფასების ზღვრული ეფექტი. მნიშვნელოვნების დონე მოცემულია შესაბამისად, 10%-იანი, 5%-იანი*, 1%-იანი** და 0,1%-იანი***ალბათობით. სტანდარტული შეცდომა მოცემულია ფრჩხილებში. d.f. აღნიშნავს თავისუფლების ხარისხს, ხოლო ს.კ. საბაზისო კატეგორიას.

შედეგებმა აჩვენა, რომ მაღალი შემოსავლის მქონე ინდივიდები უფრო დიდი ალბათობით ფლობენ იპოთეკურ სესხს დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად და დადასტურდა ჩვენი მე-4 ჰიპოთეზა. ჩვენი მიგნებები შეესაბამება მეცნიერების (Andrews, Sánchez 2011) დასკვნებს. შეფასების კოეფიციენტები გვიჩვენებს რომ რაც უფრო მაღალია შემოსავალი, მით უფრო მეტია იპოთეკური სესხის ფლობის ალბათობა და შედარებით ძვირადღირებული საცხოვრისის ფლობაც.

ზემოაღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, შედეგებმა ვერ დაადასტურა მოსალოდნელი მე-5 ჰიპოთეზა, რომლის თანახმადაც, სტაბილური სამსახურის მქონე ინდივიდები უფრო დიდი ალბათობით ფლობენ იპოთეკურ სესხს. შეფასებები გვიჩვენებს, რომ საჯარო სექტორში დასაქმებულ პირებს ნაკლები ალბათობით აქვთ სესხი აღებული საცხოვრისის შესაძენად, იმ ადამიანებთან შედარებით, ვინც კერძო ბიზნესით არიან დაკავებულნი. ეს მიგნება განვითარებული ქვეყნის შემთხვევაში იქნებოდა წინააღმდეგობრივი. თუმცა, გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნებში, როგორცაა საქართველო, საჯარო სექტორში მუშაობა, ხშირად არც თუ ისე მაღალ ხელფასთან ასოცირდება, კერძო სექტორთან, ან ბიზნესის მქონე ინდივიდების შემოსავალთან შედარებით. თუმცა, დაოჯახებული წყვილების შემთხვევაში ისინი ხდებიან ერთმანეთის თანამსესხებელი და მათი ჯამური შემოსავალი იძლევა სესხის აღების საშუალებას.

საჯარო მოხელეობა საქართველოში არ ასოცირდება სტაბილურ სამსახურთან, ვინაიდან, გადინების დონე მაღალია. ადამიანები ამჯობინებენ მაღალ ანაზღაურებას და ხშირად კერძო სექტორში გადადიან. ინფორმაციის თავისუფლების განვითარების

ინსტიტუტის მიერ 2017 წელს გამოცემულ დოკუმენტში⁵³, სადაც შესწავლილია ბიუროკრატიული სისტემის გამოწვევები საქართველოში, ნათქვამია, რომ კერძო სექტორში მნიშვნელოვნად აღემატება საჯარო სამსახურში არსებულ ანაზღაურებას და სახელმწიფო მმართველობაში ანაზღაურება სხვა სფეროებთან მიმართებით, კონკურენციას ვერ უწევს კერძო სექტორს (IDFI 2017).

დანარჩენი ამხსნელი ცვლადებიდან (ასაკი, შინამეურნეობის ზომა, ოჯახური მდგომარეობა, სქესი), რომელსაც სავარაუდო გავლენა უნდა მოეხდინა ინდივიდის გადაწყვეტილებაზე იპოთეკური სესხის ფლობასთან დაკავშირებით, არცერთი არ აღმოჩნდა მნიშვნელოვანი შეფასებულ მოდელებში.

ჩვენი კვლევის შედეგებიდან იკვეთება, რომ შემოსავლის დონე არის ის ერთადერთი მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომლითაც აიხსნება იპოთეკური სესხის ფლობა საქართველოში. სხვა სიტყვებით, საკრედიტო ბაზრის მიწოდება ახდენს გავლენას დასრულებული საცხოვრისის ფლობის ალბათობაზე. ვინაიდან, ბანკები არ ფლობენ ინფორმაციას შინამეურნეობების მიერ სესხის დაფარვის უნართან დაკავშირებით, ისინი მხედველობაში იღებენ შინამეურნეობების დაკვირვებად შემოსავალს და კრედიტინფოს ისტორიას შემოწმების პროცესის დროს. თუმცა, მათ არ იციან როგორ მოიქცევა ახალი მსესხებელი. მკვლევარები ოლივიერ კოიბიონი, დევიდ ლოსჩიავო და სხვები აღნიშნავენ, რომ რაც უფრო მაღალია შემოსავალი, მით მეტია სასესხო ვალდებულებების დაფარვის შესაძლებლობა.

გარდა ამისა, დარგის ექსპერტები აღნიშნავენ, რომ შემოსავალთან და სამსახურებრივ სტატუსთან ერთად, დანაზოგების არარსებობა, ოჯახის შექმნა და დამატებით ფართზე მოთხოვნილება უბიძგებს მომხმარებელს სესხის აღებისკენ.

4.2. მონაცემთა კლასტერული ანალიზი

დისერტაციაში გამოყენებული კლასტერული ანალიზის მიზანი კომერციული ბანკის მომხმარებელთა ქცევისა და მახასიათებლების შესწავლაა. ეს ხორციელდება

⁵³ იხ. ბმული:

https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/burocracy_in_georgia_2011_2016_policy_document_idfi/challenges_of_the_Georgian_bureaucratic_system_2011_2016_geo.pdf

მათი ერთგვაროვან კლასტერებად დაყოფით. მონაცემები ჯგუფდება და მიიღება სხვადასხვა კლასტერი. ეს ყოველივე კი, როგორც შესავალ ნაწილში აღვნიშნეთ, ეხმარება ბანკებს გადაწყვეტილებების მიღებაში, რაც ზრდის კონკურენტუნარიანობას.

კლასტერული ანალიზისთვის გამოვიყენეთ პროგრამა SPSS. ამ შემთხვევაშიც, გამოკითხული მომხმარებლები წარმოადგენდნენ ორი უმსხვილესი ბანკის „თიბისი ბანკის“ და „საქართველოს ბანკის“ იპოთეკური სესხის მომხმარებლებს.

კლასტერების დაჯგუფებისთვის ჩვენ ვიყენებთ Ward-ის მეთოდს და ევკლიდეს მანძილს. ემპირიული შედეგები, ბუნებრივია, დამოკიდებულია იმ ბანკებზე, რომელთა მომხმარებლების გამოკითხვაც მოხდა. ასევე სპეციფიკურ ცვლადებზე, კლასტერიზაციის ტექნიკასა და რაოდენობაზე. კლასტერიზაცია დაფუძნებულია ცვლადზე *სამსახურებრივი სტატუსი*, რადგან, როგორც ვნახეთ, ეს არის სტატისტიკურად მნიშვნელოვანი ცვლადი, რომელიც გავლენას ახდენს იპოთეკური სესხის აღბათობაზე.

ქვემოთ მოცემულია „თიბისი ბანკის“ მომხმარებლების კლასტერები:

კლასტერი I. შედარებით ახალგაზრდა (25-34 წლის) მაღალი შემოსავლის მქონე ინდივიდებს, რომლებიც დაქორწინებულები არიან და მუშაობენ კერძო სექტორში, ურჩევნიათ იპოთეკური სესხით ბინის შეძენა ცენტრალურ უბანში (საბურთალო).

კლასტერი II. შედარებით ახალგაზრდა (25-34 წლის) საშუალო შემოსავლის მქონე ინდივიდებს, რომლებიც არ არიან დაქორწინებული, ურჩევნიათ იპოთეკური სესხით ბინის შეძენა ცენტრალური უბნიდან მოშორებით (ისანი).

კლასტერი III. შედარებით ახალგაზრდა (25-34 წლის) დაუქორწინებელ ქალებს, რომელთაც საშუალო შემოსავალი აქვთ, ურჩევნიათ იპოთეკური სესხით საცხოვრისის შეძენა ცენტრიდან მოშორებით.

კლასტერი IV. საშუალო ასაკის (35-44 წლის) დაქორწინებულ ქალებს, რომელთაც ჰყავთ შვილები და აქვთ მაღალი შემოსავალი, ურჩევნიათ ცენტრალური უბნიდან მოშორებით ბინის შეძენა.

კლასტერი V. შედარებით ახალგაზრდა (25-34 წლის) დაუქორწინებელ ინდივიდებს, რომელთაც აქვთ მაღალი შემოსავალი, ურჩევნიათ შეიძინონ ძვირადღირებული საცხოვრისი.

კლასტერი VI. საშუალო ასაკის დაქორწინებულ ინდივიდებს, რომელთაც ჰყავთ შვილები და აქვთ მაღალი შემოსავალი, ურჩევნიათ იპოთეკური სესხით ძვირადღირებული საცხოვრისის შეძენა ცენტრიდან მოშორებით.

ქვემოთ მოცემულია „საქართველოს ბანკის“ მომხმარებლების კლასტერები.

კლასტერი I. საშუალო ასაკის (35-44 წლის) უცხოელ დაოჯახებულ ინდივიდებს, რომელთაც აქვთ მაღალი შემოსავალი და საკუთარი ბიზნესი, ურჩევნიათ იპოთეკური სესხით ძვირადღირებული საცხოვრისის შეძენა ქალაქის ცენტრალურ უბანში.

კლასტერი II. საშუალო ასაკის (45-54 წლის) მაღალი შემოსავლის მქონე დაოჯახებულ ინდივიდებს, რომელთაც ჰყავთ შვილები და ფლობენ კერძო ბიზნესს, ურჩევნიათ ძვირადღირებული საცხოვრისის შეძენა ცენტრალური უბნიდან მოშორებით (დიდუბე).

კლასტერი III. საშუალო ასაკის (35-44 წლის) და მაღალი შემოსავლის მქონე ინდივიდებს, რომლებიც მუშაობენ კერძო სექტორში, ურჩევნიათ ძვირადღირებული საცხოვრისის შეძენა ცენტრალური უბნიდან მოშორებით.

კლასტერი IV. საშუალო ასაკის (35-44 წლის) დაქორწინებულ ქალებს, ურჩევნიათ ძვირადღირებული საცხოვრისის შეძენა იპოთეკური სესხით.

კლასტერი V. საშუალო ასაკის (35-44 წლის) უცხოეთის მოქალაქე ინდივიდებს, რომლებიც ფლობენ კერძო ბიზნესს და აქვთ მაღალი შემოსავალი, ურჩევნიათ საცხოვრისის შეძენა ცენტრალური უბნიდან მოშორებით.

კლასტერი VI. საშუალო ასაკის (45-54 წლის) დაქორწინებულ ინდივიდებს, რომელიც ფლობენ კერძო ბიზნესს, ურჩევნიათ ძვირადღირებული დასრულებული საცხოვრისის შეძენა იპოთეკური სესხით.

კლასტერული ანალიზის შედეგად შეგვიძლია ვთქვათ, რომ „თიბისი ბანკის“ მომხმარებლები არიან ახალგაზრდა ინდივიდები (25-34 წლის) „საქართველოს ბანკის“ მომხმარებლებთან (45-54 წლის) შედარებით. კიდევ ერთი თვალსაჩინო განსხვავება ისაა, რომ „საქართველოს ბანკის“ მომხმარებლები, ძირითადად, ფლობენ კერძო ბიზნესს, ძვირადღირებულ საცხოვრისს და უფრო დიდი შინამეურნეობები არიან, ვიდრე „თიბისი ბანკის“. შესაბამისად, „თიბისი ბანკის“ მომსახურება უფრო მორგებული უნდა იყოს ახალგაზრდა სეგმენტზე.

დასკვნები და რეკომენდაციები

თბილისის საცხოვრისის ბაზარზე მოთხოვნა სჭარბობს მიწოდებას, ანუ „საცხოვრისი დეფიციტური საქონელია“. ასეთი კონიუნქტურა, როგორც წესი, საბაზრო ეკონომიკას არ ახასიათებს. საცხოვრისის ბაზარზე მოთხოვნა მიწოდების დაბალანსების პრობლემას სიმწვავეს მატებს ქვეყნის მოსახლეობის სამეურნეო და კულტურული ცხოვრების კონცენტრირება დედაქალაქში. საცხოვრისით უზრუნველყოფის დაბალი დონე. სამშენებლო კომპანიების დრამატული შედეგები. ამავდროულად არსებული საცხოვრისის მარაგი უკვე მოძველებულია, რაც გამოწვეულია ცენტრალურ უბნებში მდებარე ეგრეთ წოდებული „ხრუმჩოვკების“ რაოდენობით. მისი ჩანაცვლება საკმაოდ კარგ საინვესტიციო შესაძლებლობას წარმოადგენს სამშენებლო კომპანიებისთვის, რაც დღემდე არ განხორციელებულა.

სამშენებლო კომპანიები ძირითადად ორიენტირებულნი არიან გაყიდვებზე ამას ადასტურებს აგრეთვე დარგის ექსპერტების მოსაზრებებიც, რომლის თანახმადაც დევლოპერები, ძირითადად, ინდივიდების მსყიდველუნარიანობას აფასებენ.

საცხოვრისზე მოთხოვნისა და მიწოდების დასაბალანსებლად სამშენებლო კომპანიებმა უნდა გაითვალისწინონ მოსახლეობის ბუნებრივი მოძრაობა, ქორწინება-

განქორწინების მაჩვენებლები, ურბანიზაციის დონე და ა.შ. ყოველივე ეს მათ დაეხმარება თავიდან აირიდონ კრიზისული მდგომარეობა.

საცხოვრისის ბაზრის შესახებ ინფორმაციის მოძიების შედეგად, როგორც ვნახეთ, არ არსებობს ინფორმაცია, რომელზე დაყრდნობითაც მოვახდენთ შინამეურნეობების და მომხმარებლის კვლევას მეცნიერულ დონეზე. შესაბამისად, არ გვაქვს მონაცემთა ბაზა, რომელიც გვაძლევს მონაცემებს შინამეურნეობების დანაზოგებისა და სესხების შესახებ იმდენად, რამდენადაც ამას ემპირიული კვლევის ჩატარება მოითხოვს. სამომავლოდ, კარგი იქნება, თუ საკრედიტო ბიუროები (კრედიტინფო) შეძლებენ ისეთი მულტიდისციპლინური მიკრომონაცემთა ბაზის შექმნას, რომელიც შეისწავლის დემოგრაფიულ პროცესებსაც და ეს ხელმისაწვდომი იქნება მკვლევარებისთვის, რათა მათ შეძლონ ემპირიული ანალიზის ჩატარება და ბაზრის ტენდენციების დახასიათება მრავალი ცვლადის კორელაციით. ინდივიდუალური მონაცემები, როგორცაა სამომხმარებლო და იპოთეკური სესხების შესახებ ინფორმაცია და მომხმარებელთა სხვა მახასიათებლები, როგორც წესი, ინახება კრედიტ ინფოს მონაცემთა ბაზაში. შესაბამისად, საჭიროა რაიმე ფორმით მკვლევარებს ჰქონდეთ მათზე წვდომის შესაძლებლობა.

გარდა ამისა, დღემდე არ არსებობს ისეთი მონაცემთა ბაზა, რომლის მიხედვითაც შევძლებდით კომერციული ბანკებისა და კერძო მევახშეების მიერ გაცემული იპოთეკური სესხების რაოდენობის შედარებას და პრობლემის ანალიზს. ასევე, არ არსებობს მონაცემთა ბაზა, რომელიც მოახდენს უსახლკარო პირთა აღრიცხვას. სწორედ ამიტომ, მნიშვნელოვან სირთულეებს უკავშირდება უსახლკარობისა თუ სათანადო საცხოვრისის არქონის პრობლემის შესწავლა, რასაც დარგის ექსპერტებიც ადასტურებენ.

თბილისის მაგალითზე, იპოთეკური სესხების მომხმარებელთა კვლევამ მოგვცა ისეთი მონაცემები, რომელიც არ არის ხელმისაწვდომი ფართო აუდიტორიისთვის და მხოლოდ ბანკებში ინახება. კვლევის შედეგად შესაძლებლობა მოგვეცა გამოგვევლინა იპოთეკური სესხის ძირითადი მომხმარებლების სქესობრივ-ასაკობრივი ჭრილი.

კვლევის შედეგად გამოვლინდა, რომ იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა უმეტესობა მიეკუთვნება 25-44 წლამდე ასაკობრივ ჯგუფს. შესაბამისად, ადამიანები ახალგაზრდა ასაკში ცდილობენ უფრო მეტად გარისკონ და აიღონ გრძელვადიანი სესხი.

კვლევამ ასევე აჩვენა, რომ დაოჯახებული ადამიანები უფრო მეტად ფლობენ იპოთეკურ სესხს, ვიდრე დასაოჯახებელი ინდივიდები. ეს შეიძლება აიხსნას იმ ფაქტით, რომ ადამიანები ცდილობენ შეიძინონ საცხოვრისი ოჯახის ზრდასთან ერთად.

როგორც აღმოჩნდა, გრძელვადიანი იპოთეკური სესხით კერძო სექტორში დასაქმებულები უფრო მეტად სარგებლობენ, ვიდრე საჯარო სექტორში, მიუხედავად იმისა, რომ კერძო სექტორში უფრო მეტია კადრების გადინება, რაც სესხის გადაუხდელობის რისკებთანაა დაკავშირებული. გარდა ამისა, ის ინდივიდები, რომლებიც ფლობენ კერძო ბიზნესს, უფრო მეტი ნდობით სარგებლობენ ბანკებში.

საცხოვრისის ფლობის ალბათობასთან დაკავშირებული ცვლადებიდან სტატისტიკურად მნიშვნელოვანი აღმოჩნდა შემოსავალი და სამსახურებრივი სტატუსი. შედეგებმა აჩვენა, რომ რაც უფრო მაღალია შემოსავალი, მით უფრო მეტია იპოთეკური სესხის ფლობის ალბათობა და შედარებით ძვირადღირებული საცხოვრისის ფლობაც. ჩვენი შედეგების და ინფორმაციის თავისუფლების განვითარების ინსტიტუტის კვლევის თანახმად, საჯარო მოხელეობა საქართველოში არ ასოცირდება სტაბილურ სამსახურთან, ვინაიდან, გადინების დონე მაღალია. შესაბამისად, ადამიანები ამჯობინებენ მაღალ ანაზღაურებას და ხშირად კერძო სექტორში გადადიან. შემოსავლის დონე არის ის მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომლითაც აიხსნება იპოთეკური სესხის ფლობა საქართველოში. გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნებში, როგორცაა საქართველო, საჯარო სექტორში მუშაობა, ხშირად არც თუ ისე მაღალ ხელფასთან ასოცირდება. სწორედ ამიტომ, საჭიროა გადაიხედოს სახელფასო პოლიტიკა, რათა ადამიანებმა შეძლონ გრძელვადიანი იპოთეკური სესხით ბინის შეძენა და ბანკებმაც შეამცირონ რისკები.

ჩვენი კვლევის და სხვა კვლევების თანახმად, დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასი არ არის საკმარისი, რომ მომხმარებელმა აიღოს იპოთეკური სესხი, შესაბამისად, საშუალო შემოსავლის მქონე მომხმარებლისთვის დგას საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობის პრობლემა.

კვლევის ძირითადი დასკვნაა ის ფაქტი, რომ მომხმარებელთა უმეტესობა იპოთეკურ სესხს იღებს დაუსრულებელი საცხოვრისის შესაძენად. ეს ზრდის რისკს, რომ სამშენებლო კომპანიის მფლობელებმა მომხმარებლების მიერ მიღებული თანხები არამიზნობრივად გამოიყენონ და კვლავ განმეორდეს თაღლითობის ფაქტები, როგორც ამას ადგილი ჰქონდა „ცენტრ პოინტის“ და სამშენებლო კომპანია „სვეტის“ საქმის მაგალითზე.

მომხმარებელთა შორის ჭარბობენ მამაკაცები, რაც შეიძლება აიხსნას იმ ფაქტით, რომ საშუალოდ მამაკაცების ხელფასი მეტია ქალების ხელფასთან შედარებით, შესაბამისად, მათი სესხზე ხელმისაწვდომობაც მაღალია.

მართალია, კვლევამ არ მოიგვა თბილისში მოქმედი თხუთმეტივე ბანკის მომხმარებლები, მაგრამ მისი მეშვეობით მოხდა ორი უმსხვილესი ბანკის იპოთეკური სესხის მომხმარებელთა დახასიათება, რამაც საინტერესო მონაცემები მოგვცა, შეავსო არსებული კვლევები და მეცნიერული ჰიპოთეზებიც დაამტკიცა.

სამომავლოდ, მსგავს კვლევას, კითხვარში დამატებითი კითხვების ჩართვის საფუძველზე, შეუძლია ასევე განიხილოს ჰიპოთეზა - აქვს თუ არა გავლენა თაღლითობას მომხმარებელთა გადაწყვეტილებაზე გრძელვადიან პერიოდში და იყოს უფრო რეპრეზენტატიული. გარდა ამისა, შესაძლებელია ისეთი ცვლადების დამატება, რომელიც ემპირიულ ლიტერატურაში გვხვდება, მაგალითად, განათლების დონე, ფინანსური განათლება და ა. შ.

კერძო სამშენებლო კომპანიებისა და სახელმწიფოს ერთობლივი ჩართულობით აუცილებელია შეიქმნას საბინაო ფონდები, რათა დაბალი შემოსავლის მქონე შინამეურნეობებს ჰქონდეთ შესაძლებლობა, რომ დაფინანსებით შეიძინონ საცხოვრისი და გადაიჭრას უსახლკარობის და საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობის

პრობლემები. ამისათვის, უფრო აქტიურად უნდა მოხდეს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წახალისება და კონტროლის მექანიზმების შემუშავება სახელმწიფოს მიერ. ხოლო დაზარალებული ადამიანებისთვის, საცხოვრისით უზრუნველყოფა. სოციალური საცხოვრისის არარსებობა პრობლემას კიდევ უფრო ამწვავებს.

მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მეხუთე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ზრუნავს თითოეული მოქალაქისათვის სათანადო საცხოვრისით უზრუნველყოფაზე, ქვეყანას დღემდე არ აქვს უსახლკარობასთან ბრძოლის ერთიანი პოლიტიკა. შესაბამისად, საქართველოსთვის უსახლკარობა და საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა სერიოზულ პრობლემას წარმოადგენს.

აუცილებელია, რომ ადგილობრივი და ცენტრალური მთავრობის და ბიზნეს სექტორის წარმომადგენლების ერთიანი ძალისხმევით შეიქმნას საბინაო პოლიტიკა ეროვნულ დონეზე. ასევე რეკომენდებულია შეიქმნას საკანონმდებლო ჩარჩო, რომელიც გაითვალისწინებს საბინაო სექტორის ყველა ასპექტს და მასთან დაკავშირებულ საკითხებს, რომლებიც უკავშირდება ურბანულ განვითარებას.

ახალი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიღებას თან უნდა ახლდეს იურიდიული დებულებები მათი აღსასრულებლად - ინსპექტირების გზით, მშენებლობის სხვადასხვა ეტაპზე, აგრეთვე მშენებლობის შემდგომ ეტაპზე - ხარისხის უზრუნველსაყოფად და ასევე, ის, რომ დეველოპერები არ დაირღვევენ ამ ნორმებს ნებართვების მიღების შემდეგ.

ლიტერატურა

1. ანანიაშვილი იური, 2012. ეკონომეტრიკა. თბილისი. გამომცემლობა „მერიდიანი“.
2. ასაბაშვილი ლევან, ნანო ზაზანაშვილი, გვანცა ნიკოლაიშვილი. 2018. საბინაო პოლიტიკა საქართველოში თბილისის მაგალითზე. თბილისი: ღია საზოგადოება საქართველო.
3. ბაქრაძე გიორგი. 2014. “2007-2008 წლის გლობალური ფინანსური კრიზისი:” ეკონომიკა და საბანკო საქმე 5-26.
4. ბერაია ნინო. 2015. უძრავი ქონების ბაზრის მიკროეკონომიკური ანალიზი და პროგნოზირება. სადისერტაციო ნაშრომი. თბილისი: თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი.
5. ბიძინაშვილი ნინო. 2018. 3 ოქტომბერი. <https://netgazeti.ge/news/308539/>.
6. ბოჭორიშვილი ევა, კახა სამყურაშვილი. 2020. თბილისის უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა. თბილისი: Galt And Taggart Research.
7. გელაშვილი სიმონ, შონია ზამირა, ქინქლაძე რუსუდან. 2013. სოციალური სტატისტიკა. თბილისი. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი (ელ. ვერსია).
8. გუჯაბიძე შოთა. 2016. უძრავი ქონების ფასწარმოქმნის განმსაზღვრელი ფაქტორები საქართველოში. თბილისი. საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი.
9. დურგლიშვილი ნინო. 2006. სოციოლოგიურ მონაცემთა ანალიზი. თბილისი: სოციალურ მეცნიერებათა ცენტრი.
10. კიკორია გიგა. 2017. “საქართველოში უძრავი ქონების, როგორც საცხოვრისის, ხელმისაწვდომობა.” ეკონომიკა 168-181.
11. მარშავა ქეთევან, 2009. კომერციის სტატისტიკა. თბილისი: გამომცემლობა „ნეკერი“.
12. მიგრაციის საკითხთა სამთავრობო კომისია. 2019. საქართველოს 2019 წლის მიგრაციის პროფილი. თბილისი: ევროკავშირი საქართველოსთვის.

13. ნამიჭეიშვილი სალომე. 2014. უსახლკარობა, სოციალური საცხოვრისი და სოციალური მუშაობა. თბილისი: United Nations Development Programme.
14. ნამჩავაძე ბესო. 2018. მშენებლობის სექტორი საქართველოში. თბილისი: საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველო, 51.
15. პაპავა ვლადიმერ. 2011. არატრადიციული ეკონომიკის. თბილისი: პაატა გუგუშვილის ეკონომიკის ინსტიტუტის გამომცემლობა.
16. საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო. 2012. ცენტრ პოინტი ჯგუფი - ყველაზე დიდი სამშენებლო სკანდალი საქართველოში. თბილისი: "საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო".
17. საქსტატი. 2018. პილოტური კვლევა გენდერულად დიფერენცირებული მონაცემების შეგროვებაზე აქტივების ფლობასა და მეწარმეობაზე. თბილისი: საქსტატი, 8.
18. ტყემელაშვილი შოთა. 2019. www.forbes.ge. 3 ივლისი. <https://forbes.ge/news/6633/ra-Secvala-ipoTekis-bazarze-sabanko-regulaciebma>.
19. ფრანკფორტ-ნაჩმიასი, ჩავა, და დევიდ ნაჩმიასი. 2009. კვლევის მეთოდები სოციოლოგიურ მეცნიერებებში. თბილისი: ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა.
20. ქაშაკაშვილი ნინო, ლელა გვიშიანი, მარიამ ჯანიაშვილი. 2018. უფლება სათანადო საცხოვრებელზე. თბილისი: ადამიანის უფლებების სწავლებისა და მონიტორინგის ცენტრი.
21. ყიფიანი ირაკლი, დურუ მახარაძე. 2020. საქართველოში დასაქმებულთა რა ნაწილს შეუძლია იმუშაოს სახლიდან? თბილისი: ISET.
22. ჩარლტონი მარკ, ზურაბ ქანანაშვილი, ნიკოლოზ ქევხიშვილი. 2015. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის კვლევა. Tbilisi: Colliers International Georgia.
23. ცინცაბაძე ანანო, თათული ჭუბაბრია. 2016. უსახლკარობა: სახელმწიფო პოლიტიკის ანალიზი. თბილისი: ღია საზოგადოება საქართველო.

24. წულაძე ლია. 2008. რაოდენობრივი კვლევის მეთოდები სოციალურ მეცნიერებებში. თბილისი: სოციალურ მეცნიერებათა ცენტრი.
25. Abbasimehr, Hossein, and Mostafa Shabani. 2019. "A new methodology for customer behavior analysis using time series clustering." *International Journal of Housing Markets and Analysis* 1-22.
26. Abrahamsson, Jens, and Niclas Lindblom. 2012. A study about Swedes attitude towards product placements in Movies and TV-shows. Linnaeus: Linnaeus University School of Business and Economics.
27. Alesina, Alberto F., Francesca Lotti, and Paolo Emilio Mistrulli. 2013. "Do Women Pay More for Credit? Evidence From Italy." *Journal of the European Economic Association* 45-66.
28. Amadeo, Kimberly. 2019. About Us: The Balance. 6 August. <https://www.thebalance.com/u-s-economic-crisis-3305668>.
29. Andrews, Dan, and Aida Caldera Sánchez. 2011. Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries. Paris: Economics Department Working Papers.
30. Anglin, P. M. 1997. "Determinants of Buyer Search in a Housing market." *Real estate economics* 567-589.
31. Ansari, Azarnoush, and Arash Riasi. 2016a. "Taxonomy of Marketing Strategies Using Bank Customers' Clustering." *International Journal of Business and Management* 106-119.
32. Aristei, David, and Manuela Gallo. 2012. The Drivers of Household Over-Indebtedness and Delinquency on Mortgage Loans: Evidence from Italian Microdata. Perugia: University of Perugia.
33. Bach, Mirjana Pejić, Sandro Juković, Ksenija Dumičić, and Nataša Šarlija. 2013. "Business Client Segmentation in Banking Using Self-Organizing Maps." *South East European Journal of Economics and Business* 32-41.

34. Bochorishvili, Eva, and Kakha Samkurashvili. 2019. Tbilisi Real Estate Market Outlook. Tbilisi: JSC Galt & Taggart.
35. Bourassa, Steven C. 1995. "A Model of Housing Tenure Choice in Australia." *Journal of Urban Economics* 161-175.
36. Bracke, Philippe, Christian Hilber, and Olmo Silva. 2017. "Mortgage Debt and Entrepreneurship." *Journal of Urban Economics* 1-47.
37. Brueggeman, William B., and Jeffrey D. Fisher. 2016. *Real Estate Finance and Investments*. New York: McGraw-Hill.
38. Bryman, Alan, and Emma Bell. 2011. *Business Research Methods*. 3rd. New York: Oxford University Press.
39. Cameron, A. Colin, and Pravin K. Trivedi. 2009. *Microeconometrics Using STATA*. Texas: A Stata Press Publication.
40. Chen, Mu-Chen, and Shih-Hsien Huang. 2003. "Credit scoring and rejected instances reassigning through evolutionary computation techniques." *Expert Systems with Applications* 433-441.
41. Cheng, Ping, Zhenguo Lin, and Yingchun Liu. 2011. "Do Women Pay More for Mortgages?" *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 423-440.
42. Chiu, Rebecca L.H. 2013. "The Transferability of Public Housing Policy Within Asia: Reflections from the HongKong-Mainland China Case Study." *The Future of Public Housing* 3-12.
43. Chiuri, Maria Concetta, and Tullio Jappelli. 2003. "Financial market imperfections and home ownership: A comparative study." *European Economic Review* 857-875.
44. Chugani, Surbhit, Govinda.K, and Somula Ramasubbareddy. 2018. "Data Analysis of Consumer Complaints in Banking Industry using Hybrid Clustering." *Proceedings of the Second International Conference on Computing Methodologies and Communication*. Erode.
45. Clark, W. A. V., M. C. Deurloo, and F. M Dieleman. 1984. "Housing Consumption and Residential Mobility." *Annals of the Association of American Geographers* 29-43.

46. Clark, William A.V., Marinus C. Deurloo, and Frans M. Dieleman. 2000. "Housing Consumption and Residential Crowding in U.S. Housing Markets." *Journal of Urban Affairs* 49-63.
47. Coibion, Olivier, Yuriy Gorodnichenko, Marianna Kudlyak, and John Mondragon. 2014. *Does Greater Inequality Lead to More Household Borrowing? New Evidence from Household Data*. Cambridge: National Bureau of Economic Research publications.
48. Collins, J. Michael, Erik Hembre, and Carly Urban. 2020. "Exploring the rise of mortgage borrowing among older Americans." *Regional Science and Urban Economics* 1-23.
49. Combs, E. Raedene, Bryan A. Combs, and Ann C. Ziebarth. 1995. "Housing affordability: A comparison of measures." *Consumer Interests Annual* 188-194.
50. Cooper, Russell, and Andrew John. 2012. *Macroeconomics: Theory through Applications*. Minnesota: Saylor Foundation.
51. Deng, Yongheng, Tien Foo Sing, and Chaoqun Ren. 2013. "The Story of Singapore's Public Housing: From a Nation of Home-Seekers to a Nation of Homeowners." *The Future of Public Housing* 103-121.
52. DeVaney, Sharon A., and Sophia T. Chiremba. 2005. *Comparing the Retirement Savings of the Baby Boomers and Other Cohorts*. Washington: U.S. BUREAU OF LABOR STATISTICS, 1.
53. Devaraj, Srikant, and Pankaj C. Patel. 2020. "Student debt, income-based repayment, and self-employment: evidence from NLSY 1997 and NFCS 2015." *Applied Economics* 1-22.
54. Diaz-Serrano, Luis, and Donal O'Neill. 2004. *The Relationship between Unemployment and Risk-Aversion*. Germany: Discussion Paper Series.
55. Doling, J. 1976. "The Family Life Cycle and Housing Choice." *Urban Studies* 55-58.
56. Duca, John V., and Stuart S. Rosenthal. 1994. "Borrowing constraints and access to owner-occupied housing." *Regional Science and Urban Economics* 301-322.

57. El-Khayat, G.A., and A.A. Khalil. 2014. "An intelligent CRM-based loan assessment system." *The Social Impacts of Developments in Information, Manufacturing and Service Systems*. Egypt. 1753-1767.
58. European Systemic Risk Board. 2015. *Report on residential real estate and financial stability in the EU*. Frankfurt: European Systemic Risk Board.
59. Feng, Lei, Wei Lu, and Kun Liu. 2011. "Macroeconomic Factors and Housing Market Cycle : An empirical analysis using national and city level data in China." *Scientific Research* 1088-1809.
60. Fernandez-Lopez, Sara, Luis Otero, Milagros Vivel, and David Rodeiro. 2010. "What Are the Driving Forces of Individuals' Retirement Savings?" *Finance a úvěr-Czech Journal of Economics and Finance* 232.
61. Fishbein, Allen J., and Patrick Woodall. 2006. *Women are Prime Targets for Subprime Lending*. Washington: Consumer Federation of America.
62. Fraenkel, Jack R., Norman E. Wallen, and Helen H. Hyun. 2012. *How to Design and Evaluate Research in Education*. New York: McGraw-Hill.
63. Fuller, Gregory W., Alison Johnston, and Aidan Regan. 2020. "Housing prices and wealth inequality in Western Europe." *West European Politics* 297-320.
64. Garland, Ron. 2005. "Segmenting retail banking customers." *Journal of Financial Services Marketing* 179-191.
65. Ghazanfari, M., S. Malek Mohammadi, and S. Alizadeh. 2010. "Customer Segmentation in Clothing Exports Based on Clustering Algorithm." *Iranian Business Studies Quarterly* 59-86.
66. Gomez-Salvador, Ramon, Adriana Lojschova, and Thomas Westermann. 2011. *Household sector borrowing in the euro area: A micro data perspective*. Frankfurt: European Central Bank (ECB).

67. Grinstein-Weiss, Michal, Kim R. Manturuk, Shenyang Guo, Pajarita Charles, and Clinton Key. 2014. "The Impact of Homeownership on Marriage and Divorce: Evidence from Propensity Score Matching." *Social Work Research* 73-90.
68. Harding, John P., and Stuart S. Rosenthal. 2016. "Homeownership, Housing Capital Gains and Self-Employment." *Journal of Urban Economics* 1-44.
69. Haurin, Donald R., and Stuart S. Rosenthal. 2007. "The Influence of Household Formation on Homeownership Rates Across Time and Race." *Real Estate Economics* 411-450.
70. Hsieh, Nan-Chen. 2004. "An integrated data mining and behavioral scoring model for analyzing bank customers." *Expert Systems with Applications* 623-633.
71. Hu, Mingzhi, and Xue Wang. 2019. "Homeownership and household formation: no homeownership, no marriage?" *Journal of Housing and the Built Environment* 1-19.
72. Hung, Phan Duy, Nguyen Thi Thuy Lien, and Nguyen Duc Ngoc. 2019. "Customer segmentation using hierarchical agglomerative clustering." *2nd International Conference on Information Science and System*. Tokyo: Tokai UniversityTokyo. 33-37.
73. IDFI. 2017. ბიუროკრატიული სისტემის გამოწვევები საქართველოში. თბილისი: UK aid and UNDP.
74. International Monetary Fund. 2006. *Financial Soundness Indicators*. Washington: International Monetary Fund.
75. Jowsey, Ernie. 2015. *Real Estate Concepts*. Oxon: GreenGate Publishing Services.
76. Kimmons, James. 2019. [www.thebalancesmb.com](https://www.thebalancesmb.com/real-estate-supply-and-demand-2866979). 6 January. <https://www.thebalancesmb.com/real-estate-supply-and-demand-2866979>.
77. King, Peter. 2016. *The Principles of Housing*. Oxon: Routledge.
78. Kordzaia, Tornike, and Luka Chigilashvili. 2019. *Residential Real Estate Sector Analysis*. Tbilisi: TBC Capital.
79. Kotler, Philip, and Gary Armstrong. 2018. *Principles of Marketing*. Harlow: Pearson Education Limited.

80. Kvamme, Havard, Nikolai Sellereite, Kjersti Aas, and Steffen Sjursen. 2018. "Predicting Mortgage Default using Convolutional Neural Networks." *Expert Systems With Applications* 207-217.
81. Lansing, John B., and Leslie Kish. 1957. "Family Life Cycle as an Independent Variable." *American Sociological Association* 512-519.
82. Li, Jieyu, Catherine Phillips Montalto, and Loren V. Geistfeld. 1996. "Determinants Of Financial Adequacy For Retirement." *Financial Counseling and Planning* 43.
83. Loschiavo, David. 2016. *Household Debt And Income Inequality: Evidence From Italian Survey Data*. Rome: International Association for Research in Income and Wealth.
84. Luo, Guoliang, Yuanmin Zhang, and Rui Wei. 2009. "Study on Credit Evaluation of Power Consumer Based on the Clustering Analysis and AHP Method." *The 1st International Conference on Information Science and Engineering*. Nanjing: Institute of Electrical and Electronics Engineers. 5142-5145.
85. Malhotra, N. K, and S Dash. 2011. *Marketing Research: An Applied Orientation*. New Delhi: Pearson.
86. Malhotra, Naresh K. 2011. *Basic Marketing Research*. New Jersey: Pearson.
87. Malhotra, Naresh K., Daniel Nunan, and David F. Birks. 2017. *Marketing Research*. Harlow: Pearson.
88. Malroutu, Y. Lakshmi, and Jing Jian Xiao. 1995. "Perceived Adequacy of Retirement Income." *Financial Counseling and Planning* 17-18.
89. Mathema, Ashna, Joseph Salukvadze, and Max Budovitch. 2016. *Georgia Urban Strategy: Housing*. Washington: The World Bank.
90. Mueller, Holger M., and Constantine Yannelis. 2018. "The rise in student loan defaults." *Journal of Financial Economics* 1-52.
91. Mulder, Clara H. 2006. "Home-ownership and family formation." *Springer Science+Business Media* 281-298.

92. Öztürk, Akin, Yunus Emre Kapusuz, and Harun Tanrıvermiş. 2018. "The dynamics of housing affordability and housing demand analysis in Ankara." *International Journal of Housing Markets and Analysis* 828-851.
93. Pace, R. Kelley, and Shuang Zhu. 2018. "The Influence of House, Seller, and Locational Factors on the Probability of Sale." *Journal of Housing Economics* 2-55.
94. Pirounakis, Nicholas G. 2013. *Real Estate Economics: A point-to-point handbook*. Oxon: Routledge.
95. Richardson, Virginia, and Keith M. Kilty. 1989. "Retirement Financial Planning Among Professionals." *The Gerontologist* 35.
96. Sajjadi, Khalil, Mohammad Ali Khatami-Firuzabadi, Maghsud Amiri, and Jamshid Salehi Sadaghiani. 2015. "A developing model for clustering and ranking bank customers." *International Journal of Electronic Customer Relationship Management* 73-86.
97. Salukvadze, Joseph. 2018. *Urbanization Trends and Development of Cities in Georgia*. Rome: Universita Degli Studi.
98. Soon, Amy, and Consilz Tan. 2019. "An analysis on housing affordability in Malaysian housing markets and the home buyers' preference." *International Journal of Housing Markets and Analysis* 1-18.
99. Storbacka, K. 1997. "Segmentation based on customer profitability—retrospective analysis of retail bank customer bases." *Journal of Marketing Management* 1-15.
100. Struyk, Raymond J., and Sue Marshall. 1974. "The Determinants of Household Home Ownership." *Urban Studies* 289-299.
101. Suhaida, M.S., N.M. Tawil, N. Hamzah, Che Ani, and M.M Tahir. 2010. "A conceptual overview of housing affordability in Selangor, Malaysia." *International Journal of Social, Human Science and Engineering* 287-289.
102. Sundar, G. Naveen, D. Narmadha, S. Jebapriya, and M. Malathy. 2019. "Optimized Methodology for Hassle-Free Clustering of Customer Issues in Banking." *Cognitive Informatics and Soft Computing* 421-428.
103. UN-Habitat. 2014. *The Right to Adequate Housing*. Geneva: United Nations.

104. Veritas Brown Caucasus. 2020. Coronavirus: Impact On Real Estate Market. Tbilisi: Cushman & Wakefield Georgia .
105. Veritas Brown Caucasus. 2020. COVID-19: IMPACT ON HOSPITALITY Survey of Urban Hotels: Tbilisi. Tbilisi: Cushman & Wakefield Georgia.
106. Veritas Brown. 2020. The Residential Market at a glance. Tbilisi: Cushman & Wakefield Georgia.
107. Wang, Shing-Yi. 2012. “Credit constraints, job mobility, and entrepreneurship: Evidence from a property reform in China.” Review of Economics and Statistics 532–551.
108. Ward, Jr, and H. Joe. 1963. “Hierarchical Grouping to Optimize an Objective Function.” Journal of the American Statistical Association 236-244.
109. Yilmazer, Tansel, and Sharon A. DeVaney. 2005. “Household debt over the life cycle.” Financial Services Review 285-304.
110. Yin, Robert K. 2018. Case Study Research and Applications. London: SAGE Publications.
111. Zhu, Lillian Y., and Carol B. Meeks. 1994. “Effects of Low Income Families’ Ability and Willingness to Use Consumer Credit on Subsequent Outstanding Credit Balances.” The Journal of Consumer Affairs 403-422.

დანართები

დანართი 1. კითხვარი

(იპოთეკური სესხის მქონე მომხმარებელი (ანონიმური))

კვლევა ტარდება თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის სტუდენტის სადისერტაციო ნაშრომისთვის.

ასაკი

1. 18-24
2. 25-34
3. 35-44
4. 45-54

5. 55-64
6. 65+

სქესი

1. მამრობითი
2. მდედრობითი

მოქალაქეობა/რეზიდენტობა/დროებითი ბინადრობა/ეროვნება

1. ქართველი/საქართველოს მოქალაქე/თბილისი
2. უცხოელი/საქართველოს მოქალაქე/თბილისი
3. უცხოელი/რეზიდენტი/თბილისი
4. უცხოელი/დროებითი მობინადრე/თბილისი
5. ქართველი/უცხოეთის მოქალაქე/თბილისი
6. ქართველი/არ ცხოვრობს თბილისში

ოჯახური მდგომარეობა

1. დასაოჯახებელი
2. დაოჯახებული
3. ქვრივი
4. განქორწინებული

ოჯახის წევრების რაოდენობა (ნებისმიერი ასაკის)

1. 2
2. 3
3. 4
4. 4+

სამსახურობრივი მდგომარეობა

1. საჯარო სექტორში დასაქმებული
2. კერძო სექტორში დასაქმებული
3. თვითდასაქმებული
4. კერძო ბიზნესი
5. დროებით უმუშევარი

ყოველთვიური შემოსავალი ძირითადი სამსახურიდან

1. 600 ლარამდე
2. 601-1000
3. 1001-1400
4. 1401-1800
5. 1801-2200
6. 2200+
7. უარი პასუხზე

ყოველთვიური ხარჯები (ჯანმრთელობაზე და გართობა-დასვენებაზე გაწეული ხარჯები კომუნალურების ჩათვლით)

1. 600-1000

2. 1001-1400
3. 1401-1800
4. 1801-2200
5. 2200+

იყენებთ თუ არა დამატებით შემოსავალს სესხის დასაფარად? (დოკუმენტურად დადასტურებული) თუ დამატებითი შემოსავალი არ აქვს პასუხი იქნება - არა

1. დიახ
2. არა

რა ვადით აიღეთ იპოთეკური სესხი?

1. 5 წლამდე
2. 5-დან 10 წლამდე
3. 10-დან 15 წლამდე
4. 15 წლიდან ზევით

რა თანხას შეადგენს ყოველთვიური შენატანი?

1. 500 ლარამდე
2. 501-1000 ლარი
3. 1001-1400 ლარი
4. 1401-1800 ლარი
5. 1801-2200 ლარი
6. 2201+

სესხის ვალუტა

1. ეროვნული ვალუტა
2. აშშ დოლარი

რა მიზნით აიღეთ იპოთეკური სესხი?*

1. დასრულებული საცხოვრისის შესაძენად/გასარემონტებლად
2. დაუსრულებელი საცხოვრისის შესაძენად
3. კომერციული უძრავი ქონების გასაქირავებლად
4. მიწის ნაკვეთის შესაძენად
5. მოძრავი ქონების შესაძენად
6. სხვა სესხის გადასაფარად/ბინის ჩადებით

(თუ საცხოვრისის შეძენის მიზნით არ არის გაკეთებული იპოთეკური სესხი, მაშინ ამ კითხვას არ პასუხობთ)

თბილისის რომელ რაიონში მდებარეობს საცხოვრისი, რომელიც სესხით შეიძინეთ?

1. საბურთალო
2. ვაკე
3. გლდანის
4. სამგორი
5. ისანი
6. ნაძალადევი

7. დიდუბე
8. მთაწმინდა
9. კრწანისი
10. ჩუღურეთი

საცხოვრისის ღირებულება, რომლისთვისაც აიღეთ სესხი არის

1. 10 ათას აშშ დოლარამდე
2. 10-დან 20 ათასამდე აშშ დოლარი
3. 21-დან 30 ათასამდე აშშ დოლარი
4. 31-დან 40 ათასამდე აშშ დოლარი
5. 40 ათასი აშშ დოლარიდან ზევით

მადლობა კვლევაში მონაწილეობისთვის!

დანართი 2. პრობიტ მოდელის საშედეგო ფანჯარა პროგრამა STATA-ში

jiga_\Downloads\Giga database_without land.dta







Statistics User Window Help

-> purpose_dl = 0

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
male	295	.6135593	.487761	0	1
age					
2	295	.5423729	.4990479	0	1
3	295	.3423729	.4753099	0	1
4	295	.1016949	.3027603	0	1
5	295	.0067797	.0821985	0	1
income					
2	295	.0169492	.1293002	0	1
3	295	.2711864	.4453275	0	1
4	295	.379661	.4861272	0	1
6	295	.1457627	.3534678	0	1
job_1					
1	295	.2101695	.4081212	0	1
3	295	.0983051	.2982326	0	1
familymemb~s	295	3.111864	.6528547	2	5
married	295	.6135593	.487761	0	1
2.extrainc~e	295	.9288136	.257573	0	1

-> purpose_dl = 1

Statistics User Window Help

-> purpose_d1 = 1

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
male	61	.8032787	.4008188	0	1
age					
1	61	(empty)			
2	61	.295082	.4598646	0	1
3	61	.3442623	.4790701	0	1
4	61	.3442623	.4790701	0	1
5	61	.0163934	.1280369	0	1
income					
2	61	.0163934	.1280369	0	1
3	61	.0327869	.1795562	0	1
4	61	.0819672	.2765913	0	1
6	61	.6229508	.4886694	0	1
job_1					
1	61	.1311475	.340363	0	1
3	61	.5901639	.4958847	0	1
familymemb~s	61	3.409836	.8441376	2	5
married	61	.7704918	.4240064	0	1
2.extrainc~e	61	.7213115	.4520748	0	1

დანართი 3. მონაცემთა კლასტერული ანალიზის საშუალებით ფანჯარა SPSS-ში

ცხრილი 1. კონგლომერაციის ისტორია

ეტაპი	კომბინირებული კლასტერი		კოეფ.	პირველი ეტაპი		მომდევნო ეტაპი
	კლასტერი 1	კლასტერი 2		კლასტერი 1	კლასტერი 2	
1	105	122	.000	0	0	56
2	24	121	.000	0	0	47
3	113	120	.000	0	0	25
4	86	119	.000	0	0	79
5	110	117	.000	0	0	8
6	40	116	.000	0	0	28
7	106	111	.000	0	0	10
8	83	110	.000	0	5	39
9	22	107	.000	0	0	36
10	21	106	.000	0	7	52
11	62	100	.000	0	0	19
12	87	95	.000	0	0	37
13	3	93	.000	0	0	66
14	73	88	.000	0	0	17
15	16	82	.000	0	0	35
16	51	76	.000	0	0	26
17	34	73	.000	0	14	21
18	46	65	.000	0	0	28
19	54	62	.000	0	11	44
20	57	58	.000	0	0	54
21	34	52	.000	17	0	52
22	15	41	.000	0	0	27
23	38	39	.000	0	0	38
24	80	81	.073	0	0	83
25	113	114	.171	3	0	29
26	51	102	.268	16	0	64
27	7	15	.366	0	22	71
28	40	46	.512	6	18	35
29	84	113	.707	0	25	41
30	115	125	1.000	0	0	50
31	90	109	1.293	0	0	44
32	42	70	1.655	0	0	45
33	26	61	2.017	0	0	69
34	36	77	2.453	0	0	86
35	16	40	2.892	15	28	69

36	22	96	3.375	9	0	65
37	49	87	3.858	0	12	68
38	13	38	4.341	0	23	74
39	25	83	4.994	0	8	78
40	63	92	5.649	0	0	61
41	75	84	6.345	0	29	75
42	10	98	7.147	0	0	60
43	9	118	7.976	0	0	67
44	54	90	8.846	19	31	80
45	31	42	9.844	0	32	89
46	6	60	10.865	0	0	66
47	24	43	11.935	2	0	62
48	33	47	13.056	0	0	57
49	59	71	14.222	0	0	74
50	99	115	15.388	0	30	77
51	14	27	16.596	0	0	105
52	21	34	17.838	10	21	80
53	68	74	19.085	0	0	61
54	20	57	20.357	0	20	63
55	44	56	21.879	0	0	88
56	66	105	23.433	0	1	94
57	33	94	25.017	48	0	93
58	30	108	26.648	0	0	76
59	5	124	28.405	0	0	85
60	10	101	30.233	42	0	90
61	63	68	32.133	40	53	81
62	24	112	34.078	47	0	93
63	20	91	36.049	54	0	102
64	51	72	38.033	26	0	77
65	22	67	40.086	36	0	82
66	3	6	42.200	13	46	82
67	9	97	44.335	43	0	76
68	49	69	46.498	37	0	81
69	16	26	48.745	35	33	90
70	8	11	51.047	0	0	95
71	7	32	53.451	27	0	98
72	17	45	56.085	0	0	95
73	2	85	58.750	0	0	97
74	13	59	61.470	38	49	85
75	75	104	64.304	41	0	86
76	9	30	67.381	67	58	94
77	51	99	70.698	64	50	104

78	25	37	74.193	39	0	100
79	50	86	77.836	0	4	103
80	21	54	81.679	52	44	89
81	49	63	85.728	68	61	100
82	3	22	90.014	66	65	108
83	80	89	94.349	24	0	96
84	64	78	98.722	0	0	106
85	5	13	103.304	59	74	98
86	36	75	107.904	34	75	103
87	29	53	112.761	0	0	112
88	23	44	118.438	0	55	92
89	21	31	124.270	80	45	115
90	10	16	130.223	60	69	108
91	12	19	136.176	0	0	101
92	23	55	142.237	88	0	118
93	24	33	148.474	62	57	97
94	9	66	154.806	76	56	114
95	8	17	161.971	70	72	107
96	79	80	170.723	0	83	106
97	2	24	180.506	73	93	113
98	5	7	190.933	85	71	102
99	1	35	201.635	0	0	113
100	25	49	213.232	78	81	111
101	12	48	225.621	91	0	107
102	5	20	238.113	98	63	115
103	36	50	251.594	86	79	110
104	51	103	267.369	77	0	111
105	4	14	283.177	0	51	116
106	64	79	299.762	84	96	120
107	8	12	316.931	95	101	109
108	3	10	337.241	82	90	118
109	8	28	360.851	107	0	116
110	36	123	384.943	103	0	117
111	25	51	411.782	100	104	119
112	18	29	439.192	0	87	122
113	1	2	475.439	99	97	114
114	1	9	516.947	113	94	119
115	5	21	558.509	102	89	117
116	4	8	608.132	105	109	123
117	5	36	663.116	115	110	121
118	3	23	719.696	108	92	121
119	1	25	776.282	114	111	120

120	1	64	841.622	119	106	122
121	3	5	919.734	118	117	124
122	1	18	1024.341	120	112	123
123	1	4	1163.977	122	116	124
124	1	3	1612.000	123	121	0

ცხრილი 2. კონგლომერაციის ისტორია

ეტაპი	კომბინირებული კლასტერი		კოეფ.	პირველი ეტაპი		მომდევნო ეტაპი
	Clúster 1	Clúster 2		Clúster 1	Clúster 2	
1	36	94	.000	0	0	74
2	31	92	.000	0	0	15
3	24	91	.000	0	0	66
4	75	84	.000	0	0	68
5	15	78	.000	0	0	30
6	56	76	.000	0	0	12
7	45	67	.000	0	0	29
8	20	66	.000	0	0	30
9	4	65	.000	0	0	28
10	47	62	.000	0	0	28
11	32	60	.000	0	0	41
12	1	56	.000	0	6	18
13	27	48	.000	0	0	34
14	29	34	.000	0	0	29
15	5	31	.000	0	2	22
16	21	30	.000	0	0	18
17	23	25	.000	0	0	63
18	1	21	.000	12	16	21
19	3	19	.000	0	0	27
20	14	17	.000	0	0	21
21	1	14	.000	18	20	67
22	5	12	.000	15	0	55
23	7	87	.054	0	0	77
24	58	74	.108	0	0	66
25	10	46	.162	0	0	51
26	18	22	.217	0	0	35
27	3	35	.289	19	0	42
28	4	47	.397	9	10	47
29	29	45	.505	14	7	34
30	15	20	.614	5	8	39

31	38	85	.830	0	0	40
32	54	63	1.047	0	0	65
33	26	53	1.264	0	0	58
34	27	29	1.588	13	29	67
35	18	41	2.040	26	0	60
36	11	83	2.527	0	0	71
37	13	51	3.014	0	0	58
38	81	88	3.541	0	0	65
39	6	15	4.082	0	30	46
40	38	79	4.732	31	0	78
41	9	32	5.434	0	11	64
42	3	72	6.232	27	0	64
43	93	95	7.094	0	0	61
44	50	61	7.960	0	0	56
45	39	57	8.827	0	0	53
46	6	40	9.704	39	0	69
47	4	64	10.765	28	0	52
48	37	52	11.844	0	0	75
49	42	49	13.063	0	0	62
50	77	82	14.444	0	0	90
51	10	86	15.906	25	0	76
52	4	90	17.400	47	0	54
53	39	43	19.025	45	0	79
54	4	44	20.809	52	0	80
55	5	89	22.673	22	0	63
56	50	70	24.596	44	0	74
57	28	69	26.622	0	0	77
58	13	26	28.816	37	33	72
59	68	73	31.031	0	0	86
60	18	80	33.512	35	0	73
61	2	93	36.054	0	43	68
62	8	42	38.633	0	49	72
63	5	23	41.242	55	17	70
64	3	9	43.865	42	41	84
65	54	81	46.566	32	38	75
66	24	58	49.616	3	24	80
67	1	27	52.765	21	34	71
68	2	75	56.095	61	4	79
69	6	33	59.601	46	0	81
70	5	71	63.174	63	0	88
71	1	11	67.214	67	36	78
72	8	13	71.266	62	58	76

73	18	55	75.468	60	0	83
74	36	50	79.762	1	56	82
75	37	54	85.447	48	65	82
76	8	10	91.186	72	51	85
77	7	28	98.292	23	57	86
78	1	38	105.868	71	40	84
79	2	39	114.248	68	53	81
80	4	24	124.169	54	66	83
81	2	6	136.336	79	69	85
82	36	37	149.216	74	75	87
83	4	18	163.538	80	73	89
84	1	3	184.561	78	64	87
85	2	8	209.989	81	76	88
86	7	68	246.059	77	59	90
87	1	36	288.634	84	82	94
88	2	5	331.822	85	70	89
89	2	4	384.109	88	83	92
90	7	77	462.167	86	50	91
91	7	16	559.415	90	0	92
92	2	7	693.178	89	91	93
93	2	59	862.065	92	0	94
94	1	2	1222.000	87	93	0