

დავით ეგიაშვილი:

მსოფლიოში წმინდა სახის უძრავი ქონების კრიზისი



„უძრავი ქონებისა და ფინანსური კრიზისი: მიზეზები, ეფექტი და გავლენა განვითარებაზე“ - ამ თემისადმი მიძღვნილ სემინარს უმასპინძლა 2008 წლის 16 დეკემბერს ნიუ-იორკში გაეროს შტაბ-ბინამ. შეხვედრა გაეროს ევროპის ეკონომიკური კომისიის უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ჯგუფის (UN ECE REM) ორგანიზებითა და უძრავი ქონების საერთაშორისო ასოციაციის (FIABCI) მხარდაჭერით ჩატარდა. საგულისხმოა, რომ გაერომ გლობალური კრიზისთან დაკავშირებულ საკითხებზე ასეთი მაღალი დონის დისკუსია პირველად გამართა. შეხვედრა, რომელიც ინტერნეტის საშუალებით პირდაპირ ეთერშიც გადაიცემოდა, გაეროს გენერალური მდივნის მოადგილემ, **აშა-როზე მიგირომ** გახსნა. სემინარის მონაწილეებმა გლობალური კრიზისის გამომწვევი მიზეზები განიხილეს და დასასახ ღონისძიებებზე იმსჯელეს. წარმოდგენილი იყო აშშ-ის, როგორც კრიზისის სამშობლოს, ასევე ევროპის პოზიციები. გაეროს ევროპის ეკონომიკური კომისიის უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ჯგუფის სახელით შეხვედრაში მონაწილეობდა **„პროფესიონალ კონსულტანტთა ჯგუფის“** დირექტორი ბატონი **დავით ეგიაშვილი**, რომელმაც სემინარის მონაწილეებს აღმოსავლეთ ევროპისა და დანარჩენი მსოფლიოს პოზიციები გააცნო. შეხვედრის შესახებ ბატონი დავითი ჟურნალის მკითხველებს თავად უფრო დანვრითლებით მოუთხრობს და ეკონომიკური კრიზისის გამომწვევ რეალურ მიზეზებზე საუბრობს.

– ბატონო დავით, ნიუ-იორკში გამართულ სემინარზე შეკრებილი ექსპერტები, მათ შორის, გაეროს ევროპის ეკონომიკური კომისიის უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ჯგუფი, რომელსაც თქვენ წარმოადგენდით, რას მიიჩნევთ კრიზისის გამომწვევ მიზეზად?

– მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს ამ მიზეზების ე.წ. „ოფიციალური“ ვერსია (რომელიც ნაწილობრივ სწორია), ამ საკითხთან დაკავშირებით ჩვენ ოდნავ განსხვავებული მიდგომა გავგაჩნია. ვფიქრობთ, კრიზისი გამოწვეულია არა ფინანსების, წარმოების ან სხვა სფეროს პრობლემების გამო – ეს არის წმინდა სახის უძრავი ქონების კრიზისი. მსოფლიოში გაიფანტა უძრავი ქონება, რამაც საბანკო სისტემას შეუქმნა პრობლემები. ამან, თავისთავად, გამოიწვია კრიზისი სხვა სფეროებში, რადგან ბანკები ფულს ვეღარ გასცემდნენ. მაგალითად, ბანკმა გირაოს სახით, იპოთეკით

დატვირთა 10 მილიონიანი ქონება, რომლის ღირებულება დღეს მხოლოდ 5 მილიონია. ფაქტობრივად, ბანკმა ეს ფული დაკარგა. ამიტომ, კრედიტებს სხვა სფეროშიც ვეღარ გასცემს. მეორე მხრივ კი, გადამხდელისთვის, რომელიც 10 მილიონიან კრედიტს იხდის, აზრს მოკლებულია ამ კრედიტის დაფარვა, თუკი გირაოდ ჩადებული ქონების ფასი 5 მილიონამდე დაეცა... სწორედ ამიტომ, როგორც ბიზნესმენებმა, ასევე მოქალაქეებმა კრედიტების დაბრუნებაზე უარის თქმა დაიწყეს. აქ უკვე დომინოს პრინციპი ამოქმედდა, რომელმაც ყველა სფერო მოიცვა. საგულისხმოა, რომ ასეთი კრიზისი მსოფლიოს გასული საუკუნის 30-იანი წლების შემდეგ არ ახსოვს. მსოფლიო მომზადებული უნდა შეხედეს მას და სწორად განსაზღვროს კრიზისის აღმოფხვრის საკენ მიმართული სტრატეგია. მე სემინარზე ასეთი პოზიცია დავაფიქსირე: **საქართველო და მისი მსგავსი სხვა ქვეყნები** (უმთავ-

რესად, აღმოსავლეთ ევროპის და დსთ-ს ქვეყნებს ვგულისხმობდი), **პრობლემის მომგვარებლები არ არიან, რადგან ეს ეს კრიზისი მათ ქვეყანაში არ წარმოშობილა. მეორეს მხრივ, ამ ქვეყნების ეკონომიკები მნიშვნელოვანწილად არის დამოკიდებული აშშ-დან ან ევროპიდან მოზიდულ ფინანსურ რესურსზე. პრობლემები სწორედ დასავლეთიდან ფინანსების შემოდინების შეწყვეტამ წარმოშვა.**

როდესაც კრიზისის რეალურ მიზეზებზე ვსაუბრობთ (ეს მიზეზი კი ჩემის აზრით, უძრავი ქონების გაიფანტა), არ უნდა ვიფიქროთ, რომ საქართველოში კრიზისი ამ მოვლენამ გამოიწვია. პირიქით, ეს გახლავთ კრიზისის შედეგი. ძალიან მნიშვნელოვანია სწორედ ამ რეალური მიზეზების დადგენა, რათა კრიზისის გადალახვაზე ორიენტირებული მთავრობის ძალისხმევა სწორად იყოს მიმართული. ეს ძალისხმევა დიფერენცირებულია: თუ ამერიკის

მთავრობა უნდა ეცადოს, რომ სიტუაციის გამოსწორება უძრავი ქონების გაძვირებით მოახერხოს, საქართველოს ან სხვა ქვეყნების პრიორიტეტები სულ სხვაგვარად წარმომიდგენია...

– კრიზისის გაჩენის მთავარ “დამნაშავეს” დაუბრუნდეთ... რამ გამოიწვია უძრავი ქონების გაიფხუბა?

– ამერიკაში მიწოდება-მოთხოვნის ბალანსის დარღვევამ! ერთის მხრივ, ეს იყო რენტაბელობით გამორჩეული ძალიან კარგი ბიზნესი, რომელმაც დიდი რაოდენობით ინვესტიცია მიიზიდა. საქმეში ჩაერთო ბევრი არაპროფესიონალიც, ისინი, ვინც ოდნავაც კი არ იყო დახელოვნებული ამ ბიზნესში. მასხენდება რამდენიმე მსხვილი კომპანია, რომელსაც ბრილიანტების ბიზნესი ჰქონდა, მაგრამ უძრავ ქონებაზე

გადაერთო. ბაზარზე კი გამოჩნდა ძალიან ბევრი მყიდველი, რადგან ამერიკულმა ბანკებმა ძალიან გაამარტივეს კრედიტების გაცემა და ე.წ. სარისკო კრედიტებსაც კი აღარ ერიდებოდნენ. ბევრი მყიდველის გაჩენამ ამ ბიზნესის კიდევ უფრო მძლავრი განვითარება გამოიწვია. იმდენად მძლავრი, რომ გაჩნდა დიდი რაოდენობით ზედმეტი უძრავი ქონება, რომელიც, ბუნებრივია, გაიფხუბა.

– თქვენის აზრით, რაზე უნდა გაამახვილოს ყურადღება საქართველოს მთავრობამ და რა კუთხით უნდა მიმართოს მან თავისი ძალისხმევა?

– მოდით, ჯერ გადავხედოთ, რა გზებით ცდილობს სიტუაციის გამოსწორებას ამერიკის მთავრობა. როგორც ცნობილია, აშშ-ის ბიუჯეტიდან კრიზისის დასაძლევად გამოიყო 750 მილიარდი

დოლარი. როგორ ხარჯავენ მას? მაგალითად, ბანკს ჰქონდა 10 მილიონად დაგირავებული უძრავი ქონება. ქონების პატრონი ფულს არ აბრუნებს, ქონება ბანკის საკუთრებაში გადავიდა, ბანკი ასხვისებს ქონებას, რომლის დღევანდელი ღირებულება მხოლოდ 5 მილიონია... ამერიკის მთავრობა ყიდულობს ამ უძრავ ქონებას ბანკისგან 10 მილიონად, რაც გარიგების დადების დროს საბაზისო ღირებულებას შეადგენდა. ბანკს ამგვარად რესურსები აღუდგება. 5 წლის შემდეგ კი ბანკი ვალდებულია, გაასხვისოს ეს უძრავი ქონება და დაუბრუნოს სახელმწიფოს თავისი ფული. იმ შემთხვევაში, თუკი იმ დროისათვის ეს ქონება მაინც 10 მილიონ დოლარზე ნაკლები ეღირება, მაშინ ბანკი მთავრობას გადაუხდის იმდენს, რამდენადაც გაიყიდება ეს უძრავი ქონება, დანარჩენს კი თავისი რესურსებიდან დაამატებს.

ეს არის 5-წლიანი პროგრამა. თანხის ნახევარი, სხვათა შორის, უკვე დახარჯულია. ამ საკითხით ძალიან ინტერესდებიან ამერიკაში გადასახადის გადამხდელები, რომლებისთვისაც სულ ერთი არ არის, სად მიდის მათ მიერ გადახდილი ფული. სხვათა შორის, სემინარის პარალელურად, ბიზნესის სფეროს წარმომადგენლებსაც შეეხვდა. კრიზისი აშკარად სახეზეა – ეს საყოფაცხოვრებო დონეზეც კი იგრძნობა...

კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი ასპექტი: ის ხალხიც კი, რომელსაც აქვს ფული და სურს რაიმეს შეძენა, უძრავ ქონებაში დაბანდებისგან მაინც თავს იკავებს, რადგან ფასთა კლების ტენდენცია შეიმჩნევა. მხოლოდ მაშინ, როდესაც კერძო პირები თუ ბიზნესმენები დარწმუნდებიან, რომ ეს არის ბოლო ზღვარი და ფასები აღარ დაიკლებს, ბაზარზე გამოვა ის ინვესტიცია, რომელიც არსებობს, მაგრამ მიძინებულია.

თუკი ამერიკის მთავრობა მთავარ პრობლემად ფინანსურ პრობლემას აღიარებს და რესურსებს მხოლოდ ამ მიმართულებით მიმართავს, შეცდომას



დაუშვებს... მხოლოდ სადაზღვევო და საბანკო სექტორის დახმარება არ არის საკმარისი. თუ უძრავმა ქონებამ გაძვირება არ დაიწყო, ეს ფული გადაყრილი იქნება...

ნებისმიერი კრიზისის დროს დიდი მნიშვნელობა აქვს ფსიქოლოგიურ ფაქტორებს. ახალი პრეზიდენტის, თანაც, ახალი პარტიის წარმომადგენლის მოსვლამ ამერიკის საზოგადოებას ცვლილებების საკმაოდ დიდი იმედები ჩაუსახა. თუმცა, ახალ ადმინისტრაციას მოთელვისთვის გარკვეული დრო სჭირდება, რომ შემდეგ რადიკალური ღონისძიებები განახორციელოს. თუმცა, საკმარისია, არასწორი მიმართულებით განახორციელოს მთავრობამ ინვესტიციები, რომ ეს წყალში გადაყრილ რესურსად იქცეს...

საგულისხმოა, რომ დღევანდელი ნიუ-იორკის ყველაზე მასშტაბური ხიდები თუ სხვა ნაგებობები სწორედ 30-იანი წლების ეკონომიკური კრიზისის პერიოდში აიგო. ამერიკის მაშინდელმა ხელისუფლებამ „დიდი დეპრესიის“ აღმოსაფხვრელად მთელი ძალისხმევა ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისკენ მიმართა და დღესაც ამგვარი პროექტების განხორციელებას აპირებს. მერნმუნეთ, კრიზისის დასაძლევად ამერიკა არანაირ თანხას არ დაიშურებს, რადგან, წინააღმდეგ შემთხვევაში, საერთოხის ქვეშ თავად კაპიტალიზმი დგება, ამას კი ამერიკა არავითარ შემთხვევაში არ დაუშვებს!

– მოდით, საქართველოს დავუბრუნდეთ და ჩვენში კრიზისის დაძლევის გზების თავისებურებებზე ვისაუბროთ...

– საქართველოში სიტუაციის გამოსწორება გარე ფაქტორებზეა დამოკიდებული. ბევრი ქართველი ექსპერტი საქართველოში კრიზისის წარმოქმნის მიზეზებზე საუბრისას სამშენებლო კომპანიებს ან საბანკო ინსტიტუტებს აკრიტიკებს. მინდა დარწმუნებით გითხრა: ეს არასწორი მსჯელობა გახლავთ, კრიზისი

საქართველოში სულაც არ არის ქართული: ის 100 პროცენტით ექსპორტირებული გახლავთ. ამის ნათელი მაგალითია თუნდაც ის, რომ კრიზისი ყველა ქვეყანაში თითქმის ერთნაირი სახით, თუმცა სხვადასხვაგვარი სიმძაფრით მიმდინარეობს. უკრაინაში გაცილებით მძაფრი კრიზისია, ვიდრე სხვა მეზობელ ქვეყნებში. გრივნას ინფლაციამ ის კიდევ უფრო გაამძლავრა...

ვინაიდან კრიზისი არ არის ქართული პრობლემა, ხელისუფლებას არ შეუძლია მისი გადაწყვეტა. ამის ცოდნა აუცილებელია, რადგან ჩვენ სულ გვაქვს მოლოდინი-მოთხოვნა – ხელისუფლებამ ისეთი სიტუაცია შექმნას, რომ ხალხმა ბედნიერად იცხოვროს. არსებობს ის, რაც მთავრობას შეუძლია და რაც არ შეუძლია. საკითხის ბოლომდე მოგვარება და საქართველოს ეკონომიკის აღმავლობით სვლა შეუძლებელია, სანამ დასავლეთში, უმთავრესად კი, ამერიკაში არ გამოსწორდება სიტუაცია.

საქართველოს ხელისუფლებამ, ისევე, როგორც ამას აღმოსავლეთ ევროპის ხელისუფლებამ აპირებს, უნდა მოახერხოს ინვესტიციების მაქსიმალური მოზიდვა ინფრასტრუქტურული პროექტების განვითარებაში. რამდენადაც ჩემთვის ცნობილია, ასეც არის დაგეგმილი. ინფრასტრუქტურული განვითარება არის ქვაკუთხედი ეკონომიკის, ბიზნესის და, ზოგადად, ქვეყნის განვითარებისა. იგი საკმაოდ შრომატევად სამუშაოს მოიცავს და ბევრ სამუშაო ადგილსაც შექმნის. სხვაგვარად განეული დახმარებები სწორად არ მიმაჩნია. რასაკვირველია, არსებობს სხვა ტიპის ღონისძიებებიც, რომლებსაც უფრო ღრმა ანალიზი სჭირდება, რის შემდეგაც შეიძლება ხელისუფლებისთვის რეკომენდაციების მიცემა. მხედველობაში მაქვს უძრავი ქონების ბაზართან დაკავშირებული საკითხები. მაგალითად, შეიძლება მთავრობამ უძრავი ქონების ყველა პირველ მყიდველს მის-

ცეს უფასო კრედიტი. ეს სტიმულს მისცემს იმას, ვისაც აქვს ფული, მაგრამ არ ყიდულობს. ან აქვს ფულის მხოლოდ ნაწილი. ამგვარად, ე.წ. მუთაქაში შენახული ფული გამოვა და ეკონომიკაში იმოძრავეს. ან, შესაძლოა, მთავრობამ შეზღუდოს ახალი მშენებლობები. თუკი არ გაჩნდება ახალი უძრავი ქონება, ეს უძრავი ქონების კვლავ გაძვირებას გამოიწვევს და ბაზარიც გამოცოცხლდება. აბსოლუტურად გასაგებია ბანკების სიფრთხილე, როდესაც ისინი არ იძლევიან იპოთეკურ სესხებს, რადგან სესხის უზრუნველყოფისთვის გამოყენებული უძრავი ქონება ხვალ, შესაძლოა, დღევანდელი ღირებულების ნახევარიც აღარ ღირდეს. უძრავი ქონების გაიფხვრის შეჩერება კარგი სტიმული იქნებოდა ფინანსური რესურსის ბაზარზე გამოძინებისთვის. თუმცა, ეს ყველაფერი ღრმა ანალიზსა და სერიოზულ გათვლებს მოითხოვს.

აქვე მინდა აღვნიშნო, რომ უცხოურ ინვესტიციებს აქვს ერთი თვისება: ის ძალიან ფრთხილია და მოუქნელი. თუკი ინვესტორმა გადაწყვიტა, რომ საქართველოში არ არის უსაფრთხო გარემო, თანხის ჩადებას არ გარისკავს. არადა, მსოფლიო ფული დღეს დასაბანდებელ ადგილს ეძებს...

მართალია, აგვისტოს მოვლენებმა ინვესტორები დააფიქრა: როდესაც გვერდით გყავს მეზობელი, რომელსაც, როცა მოესურვება, პრობლემებს შეგიქმნის, არც თუ ისე დადებითი მომენტი და სტაბილურ გარემოზეც მაინც დამაინც არ მიანიშნებს... მეორე მხრივ კი, აგვისტოს მოვლენებმა ძალიან პოლიტიკური გახდა საქართველო. გაჩნდა სპეციფიკური პოლიტიკური ინტერესი, რომ საქართველო დასავლურ ქვეყნად იქცეს. საუბარია პოლიტიკური ბიზნესზე და დიდი დასავლური კომპანიების მხრიდან საქართველოში ინვესტირებაზე.

– და მაინც, საინტერესოა, განვითარების რა ეტაპზეა ამჟამად ეკონომიკური კრიზისი?

– ჯერ ამაზე ზუსტი პასუხი არავის არა აქვს. სხვადასხვა ექსპერტი სხვადასხვა ვარაუდს გამოხატავს. ჩემი აზრით, ეს ჯერ არ არის კრიზისის ქვედა ზღვარი – იგი გარკვეული პერიოდის განმავლობაში კიდევ უფრო გაღრმავდება, შემოდგომისთვის კი მოსალოდნელია კრიზისის შეჩერება. ეს იმას სულაც არ ნიშნავს, რომ სიტუაცია ავტომატურად აღმავლობის გზაზე წავა, თუმცა, კრიზისის შეჩერება თავისთავად ძალიან მნიშვნელოვანია.

– გაეროს ევროპის ეკონომიკური კომისიის უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ჯგუფი რა ღონისძიებებს ატარებს უძრავი ქონების ბაზრის პრობლემების წინა პლანზე წამოწევის მიზნით?

– ამჟამად უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების სახელმძღვანელოზე ვმუშაობთ, რომელსაც მარტში რომში დაგეგმილ მასშტაბურ ღონისძიებაზე წარვადგენთ. ჩემი დაკვირვებით, საერთაშორისო ორგანიზაციებს

მნიშვნელოვანი როლი მიუძღოდანია ქვეყნების განვითარებაში. მაგრამ მათი ყურადღება, უმთავრესად, საკუთრების უფლებისკენ იყო მიმართული. აქედან გამომდინარე, განსაკუთრებული აქცენტი კეთდებოდა რეესტრის ჩამოყალიბების, სარეგისტრაციო სამსახურის, კანონმდებლობის, კადასტრის საკითხებზე. ეს მნიშვნელოვანი იყო, მაგრამ არასაკმარისი. იმ ქვეყნებს, სადაც ახლა კრიზისია, მშენიერი სარეგისტრაციო სისტემა ან კადასტრი აქვთ, მაგრამ სერიოზული პრობლემები შეექმნათ. ვფიქრობ, დონორების რაკურსი უნდა შეიცვალოს: მათ მხარი უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების პროექტებსაც უნდა დაუჭირონ. ეს ბაზარი რამდენად მნიშვნელოვანია, ამ კრიზისმა ნათლად დაგვანახა...

ჩვენს სახელმძღვანელოში წარმოვადგენთ ზოგად რეკომენდაციებს მთელი მსოფლიოსათვის, მომავალში კი, საერთაშორისო ორგანიზაციებთან თანამშრომლობით, ქვეყნებისა და

რეგიონების მიხედვით ანალიზის გაკეთებას ვაპირებთ. ეს ზოგადი სახელმძღვანელოა, მაგრამ მისი შექმნით გვსურს, დავანახოთ დონორებს, რომ ეს სფერო მნიშვნელოვანია და აუცილებელია ამ ბაზრის განვითარებისკენ მიმართული პროექტების დაფინანსება. **უძრავი ქონების ბაზარი არც რეგისტრაციაა და არც კადასტრი, არც საბანკო და სადაზღვევო სექტორი, არც საკუთრების უფლებების საკითხია მხოლოდ – ეს არის ყველაფერი ერთად აღებული. ერთ-ერთი კომპონენტი თუ პრობლემურია, მთლიანად ბაზარს ექმნება პრობლემა. საქართველოში ამ მიმართულებით ბევრი რამ არის გაკეთებული, მაგრამ უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების სტრატეგია ჩვენს ქვეყანაში მაინც არ არსებობს.**

გარდა ამისა, მსურს, საქართველოში ჩატარდეს კონფერენცია გაეროს ეგიდით, რომელიც გლობალური კრიზისის განხილვას დაეთმობა (კავკასიის ან აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნების მასშტაბით). ამით საქართველო დაამტკიცებს, რომ ლიდერი ქვეყანაა და ორგანიზებას გაუწევს კრიზისის მოგვარების რეგიონული ზოგადი სტრატეგიის ჩამოყალიბების საკითხებზე მსჯელობას. ქართველები დანარჩენი მსოფლიოსგან დამოუკიდებლად ხომ არ ვარსებობთ?... ისე, სხვათა შორის, ჩვენ ყველაზე მსუბუქი კრიზისი გვაქვს, რაც, ცოტა არ იყოს, არაბუნებრივი პროცესებით არის გამოწვეული. საერთაშორისო ორგანიზაციებისა და მეგობარი ქვეყნების დახმარებებს ვგულისხმობ, რასაც სხვა ქვეყნები მოკლებული არიან...

მთავარი კი მაინც კრიზისის რეალური მიზეზის გააზრებაა. თუ ჩვენ მის წარმოქმნას ხელისუფლებას, სამშენებლო კომპანიებს ან საბანკო სექტორს გადავბრუნებთ, მცდარ დასკვნებს გამოვიტანთ და, შესაბამისად, მცდარ გამოსავალს ვიპოვი.

ესაუბრა
იკა ჯიშველაძე

