

# ტრანზაქციები უძრავ საცხოვრებელ ქონებაზე, რომორს ეკონომიკური ინდიკატორი\*

ლია თოთლაძე

ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი, ასისტენტ-პროფესორი  
ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, საქართველო  
Lia.totladze@tsu.ge

<https://doi.org/10.35945/gb.2018.06.031>

**საკვანძო სიტყვები:** წინმსწრები ეკონომიკური ინდიკატორები, ეკონომიკური აქტივობა, უძრავი ქონება

თანამედროვე ეკონომიკური რეალობა საფინანსო, ეკონომიკური თუ სხვა სახის კრიზისების ფონზე ვითარდება. ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე არაა შემთხვევითი მოდელის აგება, რომლებიც აღწერენ კრიზისულ სიტუაციებს და რაც უფრო მნიშვნელოვანია – აღწერენ იმ ფაქტორებს, რომლებიც განაპირობებენ კრიზისის დადგომას. კრიზისების პერიოდულად განმეორებადი ბუნება განაპირობებს მათი მოდელირების და პროგნოზირების აუცილებლობას.

ეკონომიკური ლიტერატურაში კრიზისების შესწავლისა და ანალიზის ერთიანი თეორიულ-მეთოდოლოგიური მიდგომა არ არსებობს. ხშირ შემთხვევაში აქცენტები კეთდება უმთავრესად მონეტარული ბუნების ცალკეულ მაკროეკონომიკურ მაჩვენებლებზე. ამ პრობლემისადმი მიძღვნილ თეორიულ კვლევებში განიხილება მოდელის აღწერენ დამოკიდებულებას ცალკეულ ფაქტორებს შორის ერთი მხრივ და კრიზისული სიტუაციების წარმოქმნის ალბათობების ანალიზი მეორე მხრივ.

საკმაოდ გავრცელებულია მიდგომა, რომლის მიხედვითაც ეკონომიკური განვითარების პროგნოზები ეყრდნობა ელემენტარულ ექსტრაპოლაციას, შესაძლებელია საკმაოდ რთული ეკონომეტრიკულ მოდელის გამოყენებაც, ასევე საკმაოდ პოპულარულია ექსპერტთა და ანალიტიკოსთა შეფასებები. ერთ-ერთ საინტერესო და საკმაოდ ეფექტიან მიდგომას წარმოადგენს წინმსწრები ინდიკატორთა მეთოდი. იგი მნიშვნელოვანია ეკონომიკური პოლიტიკის გამტარებელთათვის როგორც მოკლევადიანი, ასევე გრძელვადიანი გადაწყვეტილებების მიღების დროს. მრავალი წლის განმავლობაში წინმსწრები, თანამდევნი და ლაგური ინდიკატორების მეშვეობით აშშ-ს ეკონომიკური კვლევების ეროვნული ბიუროს (NBER) მიერ წარმატებით ხორციელდება ბიზნეს-ციკლების შეფასება. უკანასკნელ პერიოდში ეკონომიკური განვითარებისა და თანამშრომლობის ორგანიზაციის (OECD) მიერ მონაწილე ქვეყნებისთვისაც ტარდება ამგვარი ტიპის ანალიზი. რეგულარულად წარმოებს დაკვირვება, მონაცემთა გადამუშავება და მათ საფუძველზე იმ მაჩვენებელთა

გაანგარიშება, რომლებმაც შესაძლოა შეასრულონ საპროგნოზო როლი.

საქართველო გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყანაა. ტრანსფორმირებადი ეკონომიკის არამდგრადი ბუნებიდან გამომდინარე, ბიზნეს და სახელმწიფო სექტორებისათვის მეტად მნიშვნელოვანია ჰქონდეთ წინასწარი ინფორმაცია ტრანსფორმირებადი ეკონომიკის ინდიკატორების ზუსტი მნიშვნელობების შესახებ. იგი ღირებული იქნება როგორც სამთავრობო წრეების, ასევე ბიზნესის წარმომადგენლებსათვის. შედეგები გვიჩვენებს, რომ მიუხედავად ყოველთვიური დაკვირვებების შემზღვეული რიცხვისა, სავესტით შესაძლებელია, შევაფასოთ ეკონომიკურად და სტატისტიკურად მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება ეკონომიკის სხვადასხვა სექტორის ამსახველ ინდიკატორებსა და ეკონომიკური აქტივობის მიმდინარე და მომავალ მიმართულებას შორის. უნდა აღინიშნოს, რომ წინმსწრები ინდიკატორების ინდექსის მეშვეობით უკანასკნელი 50 წლის განმავლობაში 7 ოფიციალური რეცესიის პროგნოზირება ამერიკის ეკონომიკაში, თუმცა იყო 5 შემთხვევაც, როდესაც ინდექსმა იწინასწარმეტყველა რეცესია, მაგრამ პრაქტიკაში ეს ასე არ მოხდა.

ეკონომიკური კვლევების ეროვნული ბიუროს NBER მიერ შემუშავებული მეთოდოლოგია (მკვლევართა გუნდი ბერნსისა და მიტჩელის ხელმძღვანელობით) ითვალისწინებდა იმ ეკონომიკური ცვლადების მონიტორინგს, რომლებიც მეტად მგრძობიერენი იყვნენ ეკონომიკის ციკლური ცვლილებებისადმი.

საწყის წინსწრები ინდიკატორებზე შესაძლებელია ამა თუ იმ მაჩვენებლის განხილვა, თუ იგი:

- იწვევს ეკონომიკური დინამიკის ცვლილებას მოთხოვნისა და მიწოდებაზე ზეგავლენის გზით;
- ასახავს ეკონომიკური აგენტების მოლოდინებს;
- მთლიანად ეკონომიკაზე ადრე რეაგირებს ეკონომიკური აქტივობის ცვლილებებზე;
- ამგვარ ხარისხში წარმატებით გამოიყენება სხვა ქვეყნებში.

პრაქტიკული თვალსაზრისით მაჩვენებლები უნდა აკმაყოფილებდნენ შემდეგ პირობებს: მათ მერყეობას უნდა ჰქონდეს

\* კვლევის შედეგები მოსმენილ იქნა I ეროვნულ სამეცნიერო კონფერენციაზე „ეკონომიკური მეცნიერების კრიზისი და ახალი პარადიგმების ძიება“

ციკლური ხასიათი; რიგები საკმარისად საიმედო უნდა იყოს მთელი ანალიზირებადი პერიოდის განმავლობაში; ინფორმაცია უნდა ახლდებოდეს ოპერატიულად.

როგორც აღვნიშნეთ წინმსწრებ ინდიკატორთა გაანგარიშებას საკმაოდ დიდი ისტორია აქვს. ყველაზე მნიშვნელოვანი და არსებითი ამ მეთოდის რეალიზაციისას ინდიკატორთა შერჩევაა. მურმა და მიშკინმა 1967 წელს პირველად შეიმუშავეს და გამოიყენეს ეკონომიკური ცვლადების შეწონვის ფორმალური სქემა, ციკლურობისა და ბიზნეს ციკლებთან დამოკიდებულების მათი როგორც ეკონომიკური მნიშვნელოვნების, ასევე სტატისტიკური მნიშვნელოვნების მიხედვით. მათ მიერ შემუშავებული ეკონომიკური ცვლადების შერჩევა და მათი შეწონვა რა თქმა უნდა გარკვეულწილად სუბიექტური იყო და არ მოიცავდა ფორმალურ ეკონომეტრიკულ ანალიზს (Marcellino, 2005).

წინმსწრებ ინდიკატორებს შეიძლება მივაკუთვნოთ მაკრომაჩვენებლები, რომლებიც იცვლება იმავე მიმართულებით, რა მიმართულებითაც იცვლება მთლიანად ეკონომიკა, მაგრამ გარკვეული პერიოდით ადრე (ეს პერიოდი შესაძლოა მერყეობდეს 3-დან 9 თვემდე). ეს დეფინიცია გვიჩვენებს წინმსწრები ინდიკატორების რამოდენიმე მნიშვნელოვან ატრიბუტს. ყველაზე მნიშვნელოვანი რა თქმა უნდა მათი საპროგნოზოდ გამოყენების შესაძლებლობაა (Composite Leading Indicators...2006).

NBER-ის მეთოდოლოგიის თანახმად განსაზღვრულია 10 წინმსწრები ინდიკატორი აშშ-ისათვის. ინდიკატორები, რომლებიც განისაზღვრება OECD მეთოდოლოგიით განსხვავდება აშშ-ისთვის შერჩეული ინდიკატორებისაგან. ინდიკატორთა შერჩევა დამოკიდებულია ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, ეკონომიკის თავისებურებებზე, მის ადგილზე მსოფლიო ეკონომიკაში. მაგალითად, ბელგიისათვის განსაზღვრული ინდიკატორებია: ახალი სატრანსპორტო საშუალებების რეგისტრაცია (მანქანების), უმუშევრობის ტრენდი, ექსპორტი; ერთობლივი მოთხოვნა, პროდუქციის გამოშვების მოცულობა, მომხმარებელთა ნდობის ინდექსი. განსხვავებულია ინდიკატორთა ნაკრები პოლონეთისათვის, რომელთა შემადგენლობაში შედის ქვანახშირზე ფასები, ხოლო ნიდერლანდებისათვის განსაზღვრული 5 ინდიკატორიდან 4 ნდობის ინდიკატორია. ხშირ შემთხვევაში მაჩვენებლები ეყრდნობა კვლევებს (მაგალითად მომხმარებელთა ნდობის ინდექსი). ზოგიერთი ქვეყნისათვის განსაზღვრულ ინდიკატორთა ნაკრებში განიხილება არა მხოლოდ ეკონომიკური შინაარსის მაჩვენებლები, არამედ ფსიქოლოგიურიც, რომლებიც აღწერენ მომხმარებელთა ქცევას, მოლოდინებს და ა.შ.

წინმსწრებ ინდიკატორთა საფუძველზე გაიანგარიშება სხვადასხვა ტიპის ინდექსები. მაგალითად, დიფუზიური ინდექსი გაიანგარიშება როგორც ზემოთ აღნიშნული ინდიკატორები საშუალო შეწონილი სიდიდე:

$$LEI = \sum_{i=1}^n W_i \cdot L_i ,$$

სადაც  $W_i$  – წონითი კოეფიციენტი, ხოლო  $L_i$  – ერთი ინდიკატორი.

მურისა და მიშკინის (1967) მიერ ფორმალიზებულ იქნა მაჩვენებელთა შეფასების ფართოდ გავრცელებული სისტემა, რომლის მიხედვითაც კრიტერიუმებს შესაძლოა მივაკუთვნოთ: (i) იცვლებიან დროში სისტემატურად (სისტემატური განსაზღვრა პიკებისა); (ii) აქვთ კარგი საპროგნოზო თვისებები არა მხოლოდ პიკების და ფსკერის განსაზღვრისას; (iii) ეკონომიკური მნიშვნელოვნება (აღიარებული ეკონომიკურ თეორიაშიც შესაძლო როგორც ბიზნეს-ციკლის მიზნები ან უფრო მეტად მნიშვნელოვანი); (iv) მონაცემთა შეგროვების სტატისტიკური რეალურობა, რაც ითვალისწინებს მათ სიზუსტეს; (v) შესაძლებელია მათი გამოყენება მნიშვნელოვანი ცვლილების (შესწორების და ა.შ.) გარეშე; (vi) ახასიათებთ ყოველთვიური გლუვი ცვლილებები (Leading Economic Indicator, 2007).

ტრანზაქციები საცხოვრებელი უძრავი ქონების შექცევაზე – მაჩვენებელი ასევე გამოხატავს ეკონომიკური აქტივობის დონეს და ამავედროულად მომხმარებელთა დამოკიდებულებას მომავალთან დაკავშირებით. უძრავი ქონების შექცენის ზრდა ორგვარად მოქმედებს ეკონომიკურ აქტივობაზე. პირველი – იგი გვიჩვენებს ინვესტიციებს უძრავ ქონებაში, რაც, ცხადია, გავლენას ახდენს ეკონომიკურ ზრდაზე, მეორეც, იგი უბიძგებს შინამეურნეობებს გასწიონ დანახარჯები საცხოვრებელის გაუმჯობესებასა და მოდერნიზაციაზე. უძრავი ქონების ბაზარი (ახალი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა ან შექცევა) საუკეთესო ინდიკატორია ეკონომიკური აქტივობის შეფასებისათვის.

უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული ტენდენციები მნიშვნელოვანი ინდიკატორია. ინვესტირება უძრავ ქონებაში წარმოადგენს ფინანსურ აქტივებში ინვესტირების ალტერნატივას. ტრანზაქციების დინამიკის ანალიზისას მნიშვნელოვანია ფასწარმოქმნა უძრავ საცხოვრებელ ქონებაზე. ვინაიდან საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე ფასების დინამიკა კორელირებადია ტრანზაქციების დინამიკასთან.

საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე გავლენას ახდენს ფუნდამენტური ფაქტორები როგორც მოთხოვნის, აგრეთვე მიწოდების მხრიდან. მოთხოვნის მხარის ფაქტორებია: შინამეურნეობების რეალური შემოსავლების, რეალური საპროცენტო განაკვეთები, შრომის ბაზრის ტრენდი (უმუშევრობის დონე, უმუშევრობის ზრდა), დემოგრაფიული ფაქტორები (შობადობის ზრდა, მიგრაციის ტრენდი, შინამეურნეობების მოცულობა), კრედიტების ხელმისაწვდომობა. რაც შეეხება მიწოდების მხრიდან მოქმედ ფაქტორებს მათ განეკუთვნება

მიწის ფასი და ხელმისაწვდომობა, სამშენებლო მასალების ფასების დონე და ხელფასების დონე სამშენებლო სექტორში.

გარდა ზემოთაღნიშნულისა საცხოვრებელ უძრავ ქონების ფასებზე გავლენას ახდენს ინსტიტუციური ფაქტორებიც. ინსტიტუციურ ფაქტორებს განეკუთვნება: რამდენადაა განვითარებული საცხოვრებელი უძრავ ქონების დაფინანსების ბაზარი; უძრავი ქონებაზე სესხების სახეები, მეორადი უძრავი ქონების ბაზარი, გადასახადების სისტემა. წონასწორობა უძრავი ქონების ბაზარზე აღიწერება შემდეგი განტოლებით:

$$P^H = f(Y^+, r^-, WE^+, D^+, e^+, \bar{X}^-, C(P^L, W, M))$$

სადაც,

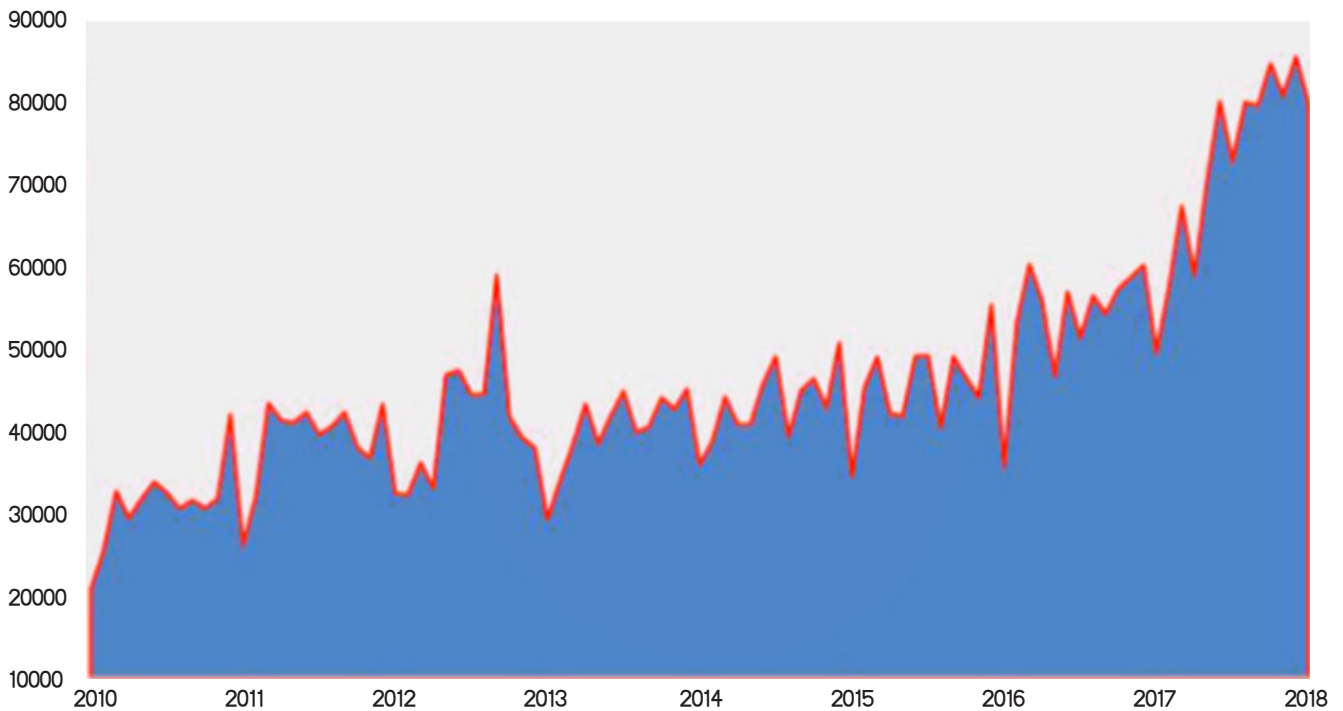
$P^H$  - ფასებია უძრავ ქონებაზე;  $Y$  - შინამეურნეობების შემოსავლები;  $r$  - რეალური საპროცენტო განაკვეთები;  $WE$  - ფინანსური კეთილდღეობის მაჩვენებელია;  $D$  - დემოგრაფიული და შრომის ბაზრის ფაქტორი;  $e$  - ბინათმფლობელობით მიღებული შემოსავლები და  $X$  - მოთხოვნის მხრივ მოქმედი სხვა ფაქტორებია. მოდელი ითვალსწინებს აგრეთვე მიწოდების მხარის ფაქტორებსაც  $C$  - სამშენებლო მასალებზე ფასების დონე (რომელიც ნეგატიურ გავლენას ახდენს);  $P^L$  მიწის ფასი,  $W$  - სამშენებლო სექტორში დასაქმებულთა ხელფასი და  $M$  - დანახარჯები.

უძრავი ქონებისა და სამშენებლო სექტორი მნიშვნელოვან როლს თამაშობენ საქართველოს ეკონომიკურ ზრდაში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების რეგიტრაციების დინამიკა კი წარმოდგენას გვიქმნის ბაზრის განვითარების, მისი მდგომარეობის შესახებ მთლიანად ქვეყანაში. საქართველოში 2008 წლის კრიზისის შემდგომ მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესების ფონზე უძრავი ქონების ბაზარზე სტაბილური ზრდის ტენდენციები გამოიკვეთა. (ნახ. 1.)

გრაფიკულ გამოახსენებაზე კარგად ჩანს უძრავ ქონებაზე ტრანზაქციების მზარდი დინამიკა. არსებითია აგრეთვე ის ფაქტიც, რომ შესაბამის პერიოდში ზრდის ტენდენციით გამოირჩეოდა ფასების დონეც საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე, ისევე როგორც მშენებლობაზე გაცემული ნებართვების დინამიკა. საცხოვრებელ ბინათმშენებლობაზე გაცემული ნებართვების დინამიკასაც ზრდადი ტრენდი აქვს. საქართველოს სტატისტიკის დეპარტამენტის კვლევის მიხედვით ეკონომიკურ ზრდაში ყველაზე მაღალი წილი მშენებლობას აქვს და მისი საკმაო ნაწილი კი სწორედ საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოდის.

ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე შესაძლებელია ვთქვათ, რომ სათანადო სტატისტიკური ინფორმაციის საფუძველზე მათი გამოყენება საქართველოს ეკონომიკური მდგომარეობის დიაგნოსტიკისა და პროგნოზირებისათვის უადრესად მნიშვნელოვანი და ინფორმაციული იქნებოდა.

ტრანზაქციების დინამიკა საქართველოში (2010-2018)



---

### გამოყენებული ლიტერატურა:

1. Leading Economic Indicator. (2007). New approaches and forecasting record. Edited by KajahLahiri and Geoffrey H. Moore. Cambridge University Press;
2. Marcellino M. (2005). Leading Indicators. IEP-Bocconi University, IGIER and CEPR;
3. Sorensen P. B. &Whitta-Marcellino M. (2005 Jacobsen H. J. (2013), Introducing Advanced Macroeconomics: Growth and Business Cycles, 2th edition, Mc Graw-Hill;
4. Composite Leading Indicators for Major OECD Non-Member Economies and Recently New OECD Member Countries (2006). Short-term Economic Statistics Division Statistics Directorate OECD. Available at <http://www.oecd.org/std/leading-indicators/36414874.pdf> ;
5. Estrela A., Trubin Mary R. (2006). The Yield Curve as a Leading Indicator: Some Practical Issues. Federal Reserve Bank of New York. Current Issues in Economics and Finance. Vol.12, №5;
6. Estrella, Arturo. "Why Does the Yield Curve Predict Output and Inflation?". Economic Journal, July 2005, 115 (505);
7. Totladze L. (2016). Diffusion Index for Georgia: Selection Leading Economic Indicators. International Reviewed Scientific-Analytical Journal "Economisti", №2;
8. Totladze L. (2017). DIFFUSION INDEX BASED ON LEADING ECONOMIC INDICATORS AS FORECASTING INSTRUMENT (IN CASE GEORGIA). The Geneva International Conference on Advance Research (GICAR-2107);
9. Turley ByGerard, Peter J. Luke. (2012). Transition Economics: Two Decades On. Taylor and Francis Group. London.

## RESIDENTIAL TRANSACTIONS AS LEADING ECONOMIC INDICATOR

**LIA TOTLADZE**

Academic Doctor of Economics, Assistant Professor  
Ivane Javakhishvili Tbilisi State University, Georgia  
Lia.totladze@tsu.ge

<https://doi.org/10.35945/gb.2018.06.031>

**KEY WORDS:** LEADING ECONOMIC INDICATORS, ECONOMIC ACTIVITY, RESIDENTIAL TRANSACTION

### SUMMARY

It is important to predict trends of economic development for any country. Researchers and practitioners use different ways for evaluation and forecasting economic activity. Identification of indicators, which change impact on the economy in general, is one of the widespread methods. The most appropriate tools to solve this problem are the leading indicators and indexes based on leading indicators. The selection of indicators depends on the specificity of the country's economy. Among the leading economic indicators is the dynamics

of applications for the Building permissions for private houses, and can also be successfully use residential transactions. Depending on the above, the paper deals the aspects of calculation of leading economic indicators. This paper analyses some aspects of the effectiveness of indicator for predicting economic activity and describes the methodological issues forward leading indicators. Particular attention is paid to analysis of residential transactions dynamics as a leading indicator as in theoretical as in practical terms. The article highlights the peculiarities of its implementation in Georgia.