



გალთ & თავართი
ვაშენით შესაძლებლობებს

თბილისის სასსოვრებაელი უძრავი ქონება

2024 წლის ოქტომბრის განახლება

ევა ბოჭორიშვილი

კვლევების დეპარტამენტის უფროსი | evabochorishvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 8036

ზუკა თავყელიშვილი

ასოცირებული მკვლევარი | ztavkelishvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 8973

ოთარ ცუხიშვილი

ანალიტიკოსი | otsukhishvili@gt.ge | +995 32 2401 111 ext. 3018

ძირითადი მაჩვენებლები

ოქტ-22

ოქტ-23

ოქტ-24

გაყიდვები

ბინების რაოდენობა

3,988

3,325

3,750

პირველადი

1,724

1,531

1,897

მეორადი

2,264

1,794

1,853

ფასი

\$ / მ²

\$1,029

\$1,213

\$1,307

ქირა

\$ / მ²

\$9.0

\$11.2

\$10.1

ნებართვები

'000 მ²

146.5

156.8

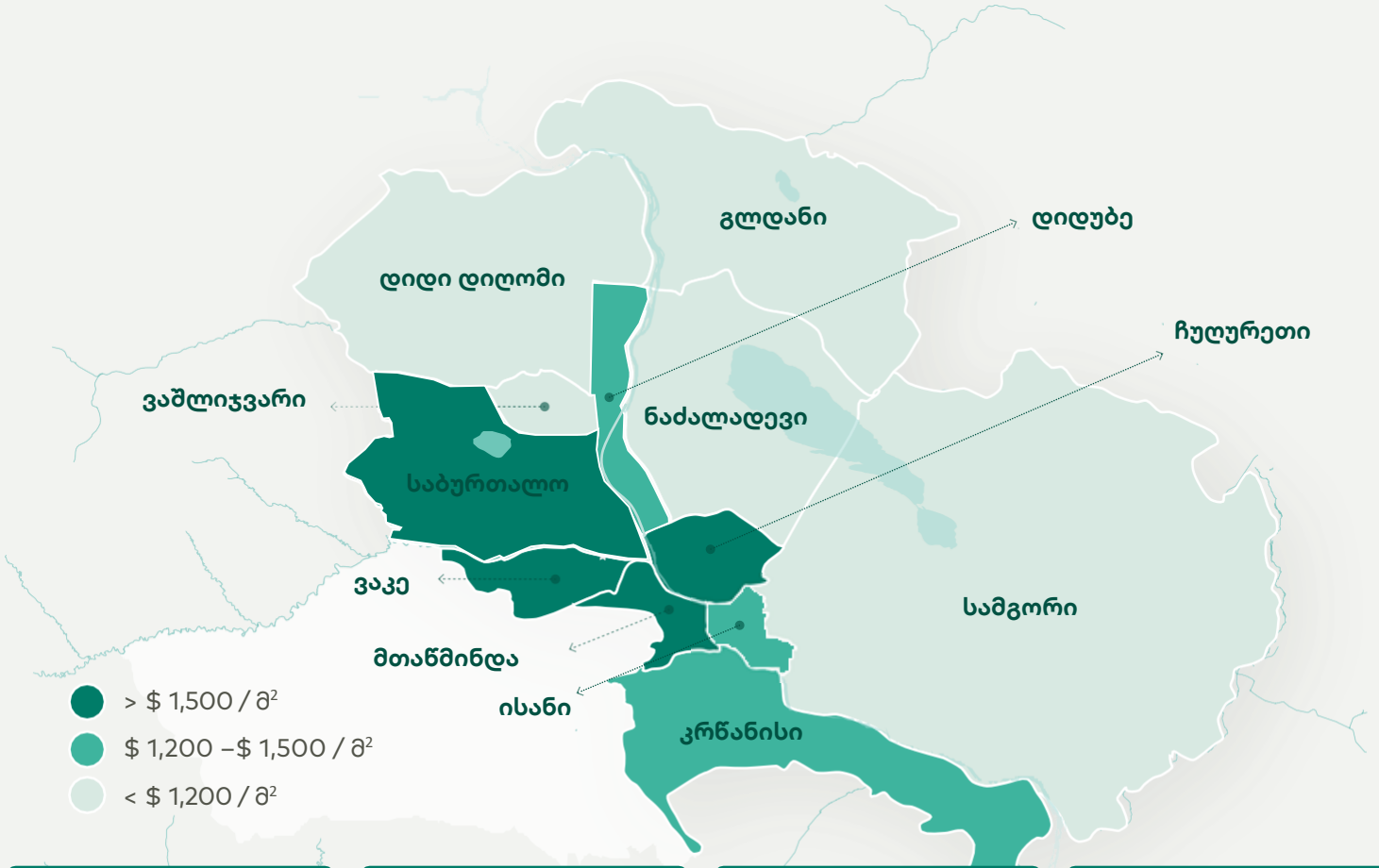
244.2



კატო & ტსკარტი

ვეწმინთ შესაძლებლობებს

უძრავი ქონების გაყიდვების მახასიათებლები 2024 წლის ოქტომბერი



მთაწმინდა გაყიდვების რაოდენობა 59 ბინა საშუალო ფასი 2,650 \$ / მ² საშუალო ქირა 13.6 \$ / მ²	ვაკე გაყიდვების რაოდენობა 108 ბინა საშუალო ფასი 2,207 \$ / მ² საშუალო ქირა 14.8 \$ / მ²	საბურთალო გაყიდვების რაოდენობა 530 ბინა საშუალო ფასი 1,534 \$ / მ² საშუალო ქირა 11.9 \$ / მ²	ჩულურეთი გაყიდვების რაოდენობა 76 ბინა საშუალო ფასი 1,501 \$ / მ² საშუალო ქირა 10.1 \$ / მ²
კრწანისი გაყიდვების რაოდენობა 178 ბინა საშუალო ფასი 1,455 \$ / მ² საშუალო ქირა 10.7 \$ / მ²	დილუბე გაყიდვების რაოდენობა 417 ბინა საშუალო ფასი 1,334 \$ / მ² საშუალო ქირა 9.6 \$ / მ²	ისანი გაყიდვების რაოდენობა 291 ბინა საშუალო ფასი 1,206 \$ / მ² საშუალო ქირა 10.6 \$ / მ²	ნაძალადევი გაყიდვების რაოდენობა 276 ბინა საშუალო ფასი 1,159 \$ / მ² საშუალო ქირა 9.4 \$ / მ²
სამგორი გაყიდვების რაოდენობა 531 ბინა საშუალო ფასი 1,055 \$ / მ² საშუალო ქირა 8.1 \$ / მ²	გლდანი გაყიდვების რაოდენობა 405 ბინა საშუალო ფასი 1,033 \$ / მ² საშუალო ქირა 8.5 \$ / მ²	დიდი დილომი გაყიდვების რაოდენობა 817 ბინა საშუალო ფასი 1,023 \$ / მ² საშუალო ქირა 8.4 \$ / მ²	ვაშლიჯვარი გაყიდვების რაოდენობა 62 ბინა საშუალო ფასი 962 \$ / მ² საშუალო ქირა 8.7 \$ / მ²

შენიშვნა 1: ფასები მოცემულია პირველადი ბაზრის თეთრი კარკასის ბინებისთვის
 შენიშვნა 2: მთაწმინდასა და ჩულურეთში პროექტების მცირე რაოდენობაა



2024 წლის ოქტომბერი განახლება

შეჯამება

2024 წლის ოქტომბერში, ოფიციალურ რეგისტრაციებზე დაყრდნობით, თბილისში სულ 3,750 ტრანზაქცია დაფიქსირდა, რაც წლიურად 12.8%-იანი, ხოლო თვიურად 6.3%-იანი ზრდაა. თუმცა, დეველოპერების გამოკითხვის მიხედვით, რომელიც რეალურ დროში მიმდინარე ტენდენციას უკეთესად ასახავს, უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა თბილისში ოქტომბერში შენედა. ბინების გაყიდვები შერჩეული დეველოპერების პროექტებში თვიურად 10.9%-ით, ხოლო 2024 წლის პირველი 4 თვის საშუალოსთან შედარებით (როცა გაყიდვების ტემპი მაღალი იყო) 11.8%-ით შემცირდა, რაც შიდა პოლიტიკურ არასტაბილურობას უკავშირდება. აღსანიშნავია, რომ პირველად ბაზარზე ოქტომბერში ფასები თვიურად მცირედით, 0.3%-ით გაიზარდა და \$1,307-ს მიაღწია. ამასთან მიწოდების მხარეს, მშენებლობაზე გაცემული ნებართვების მოცულობა წლიურად 55.8%-ით გაიზარდა, ოთხთვიანი შემცირების შემდეგ.

დეველოპერების გაყიდვები

ჩვენი უახლესი გამოკითხვით, შერჩეული დეველოპერების პროექტებში 2024 წლის ოქტომბერში გაყიდული ბინების რაოდენობა თვიურად 10.9%-ით შემცირდა თბილისში. თუმცა აღსანიშნავია, რომ გაყიდვები ეტაპობრივად გაიზარდა მაისსა და ივნისში მკვეთრი ვარდნის შემდეგ, რაც ქვეყანაში არსებულ პოლიტიკურ არასტაბილურობასთან და სხვა ფაქტორებთან იყო დაკავშირებული, რაც განხილულია ჩვენს წინა კვლევებში.

შენიშვნა 1: ბინების გაყიდვების სტატისტიკა ეფუძნება საჯარო რეესტრის მონაცემებს, სადაც პირველადი ბაზრის ტრანზაქციები დაგვიანებით იხსნება. ამ პრობლემის აღმოსაფხვრელად ჩვენ ვატარებთ დეველოპერების გამოკითხვას (იხილეთ გვერდი 9).

შენიშვნა 2: წ/წ ნიშნავს წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან ცვლილებას



პროექტებში, რომელთა დამთავრებაც 2024 წლის ბოლომდეა მოსალოდნელი, ბინების მარაგის 95% გაყიდულია. ამასთან, იმ პროექტებში რომლებიც 2027-28 წლებში სრულდება ბინების 29%-ია უკვე გაყიდული. მნიშვნელოვანია, რომ ამ გაყიდვების დიდი ნაწილი დეველოპერების მიერ შეთავაზებული შიდა განვადების სქემებით განხორციელდა.

2024 წელს უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე ბინების გაყიდვის ტენდენცია შეიცვალა. რუსეთის მოქალაქეების წილი მთლიან გაყიდვებში 7%-დან 2%-მდე შემცირდა, ხოლო ისრაელის მოქალაქეების წილი 4%-დან 11%-მდე გაიზარდა. გარდა ამისა, სხვა ქვეყნების მოქალაქეების მიერ შესყიდვების მზარდი წილი მიუთითებს ბაზარზე გაზრდილ დივერსიფიკაციაზე.

მეორადი ბაზარი - რეგისტრირებული ტრანზაქციები

2024 წლის ოქტომბერში თბილისის უძრავი ქონების მეორად ბაზარზე 1,853 ბინა გაიყიდა, რაც წლიურად 3.3%-იანი, ხოლო თვიურად 2.8%-იანი ზრდაა. ეს შესაძლოა მიუთითებდეს მყიდველების პრეფერენციების დროებით ცვლილებაზე მეორადი ბაზრის მიმართ, რაც გამოწვეულია საცხოვრებლის გადაუდებელ საჭიროებაზე ან შედარებით დაბალ ფასებზე.

ჭამურად 2024 წლის 10 თვეში თბილისში მეორად ბაზარზე სულ 16,736 ბინა გაიყიდა, რაც წლიურად 5.0%-იანი კლებაა.

ფასები

2024 წლის სექტემბერში ფასები პირველად ბაზარზე თვიურად მცირედით, 0.3%-ით გაიზარდა.

შენიშვნა 1: ბინების გაყიდვების სტატისტიკა ეფუძნება საჯარო რეესტრის მონაცემებს, სადაც პირველადი ბაზრის ტრანზაქციები დაგვიანებით ისახება. ამ პრობლემის აღმოსაფხვრელად ჩვენ ვატარებთ დეველოპერების გამოკითხვას (იხილეთ გვერდი 9).

შენიშვნა 2: ნ/წ ნიშნავს წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან ცვლილებას



ამასთან, ზოგიერთ რაიონში ფასების ვარიაცია მაღალია, მიუხედავად იმისა, რომ სამშენებლო პროექტები ერთმანეთთან ახლოსაა. ამის მიზეზი არის პროექტის განსხვავებული კეთილმოწყობა, ბინის ჩაბარების კონდინცია და დეველოპერის რეპუტაცია.

ბაზრის ზომა

2024 წლის ოქტომბერში თბილისში სულ 289.6 მლნ აშშ დოლარის ღირებულების ბინები გაიყიდა, რაც წლიურად 18.3%-იანი და თვიურად 5.4%-იანი ზრდაა და ტრანზაქციების გაზრდილი რაოდენობის შედეგია. ჯამურად, 2024 წლის პირველ 10 თვეში 2,518 მლნ აშშ დოლარის ღირებულების ბინა გაიყიდა (+4.3% წ/წ).

ბაზრის სხვა ძირითადი მახასიათებლები უცვლელი დარჩა - გაყიდვებში საშუალო ზომის ბინების (51-80 მ²) დომინირება, მათი ხელმისაწვდომობისა და გაქირავების სიმარტივის გამო, ასევე ბიუჯეტური კლასის სეგმენტის (<\$1,000/მ²) წილის კლება, რაც გამოწვეულია მზარდი ფასებით.

ქირა

ოქტომბერში თბილისში საშუალო ზომის ბინის ქირის ფასი გაიზარდა და კვადრატულზე 10.1 აშშ დოლარი შეადგინა, თუმცა გასული წლის ოქტომბრის ფასს კვლავ 9.7%-ით ჩამორჩება. ქირის ფასები 2024 წელს მეტწილად სტაბილურია და კვადრატულ მეტრზე 10 აშშ დოლარის ფარგლებში ნარჩუნდება.

სამშენებლო ნებართვები

2024 წლის ოქტომბერში გაცემული სამშენებლო ნებართვები წლიურად 55.8%-ით გაიზარდა ოთხთვიანი კლების შემდეგ. ჯამში, 2024 წლის 10 თვეში გაცემული ნებართვების ფართობი წლიურად 10.9%-ით შემცირდა.

შენიშვნა 1: ბინების გაყიდვების სტატისტიკა ეფუძნება საჯარო რეესტრის მონაცემებს, სადაც პირველადი ბაზრის ტრანზაქციები დაგვიანებით ისახება. ამ პრობლემის აღმოსაფხვრელად ჩვენ ვატარებთ დეველოპერების გამოკითხვას (იხილეთ გვერდი 9).

შენიშვნა 2: წ/წ ნიშნავს წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან ცვლილებას

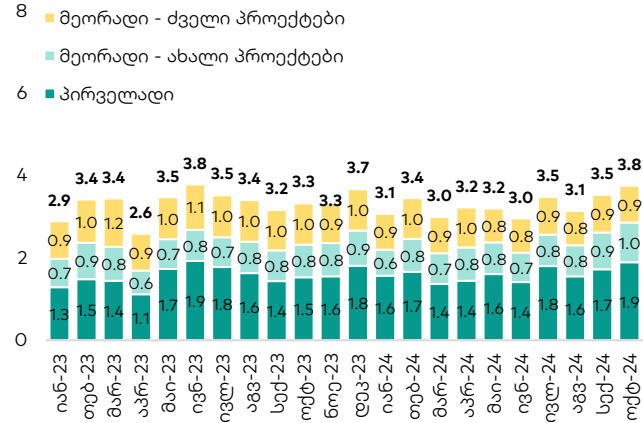


უძრავი ქონების გაყიდვები

მეთოდოლოგიური შენიშვნა - ჩვენ ვყოფთ უძრავი ქონების გაყიდვებს სამ კატეგორიად:

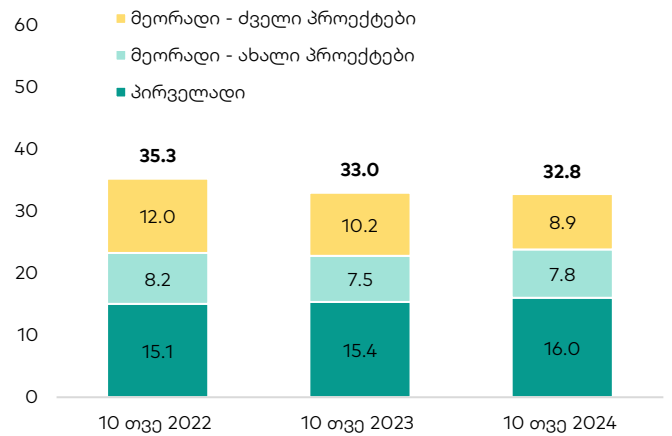
- პირველადი გაყიდვები** - სამშენებლო კომპანიების/დეველოპერების მიერ გაყიდული უძრავი ქონება
- მეორადი გაყიდვები ახალ პროექტებში** - ინდივიდუალური მესაკუთრის მიერ გაყიდული უძრავი ქონება 2013 წლის შემდეგ გაცემული სამშენებლო ნებართვით აშენებულ პროექტებში
- მეორადი გაყიდვები ძველ პროექტებში** - ინდივიდუალური მესაკუთრის მიერ გაყიდული უძრავი ქონება 2013 წლამდე გაცემული სამშენებლო ნებართვით აშენებულ პროექტებში

გრაფიკი 1: თვიურად გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000 ერთეული

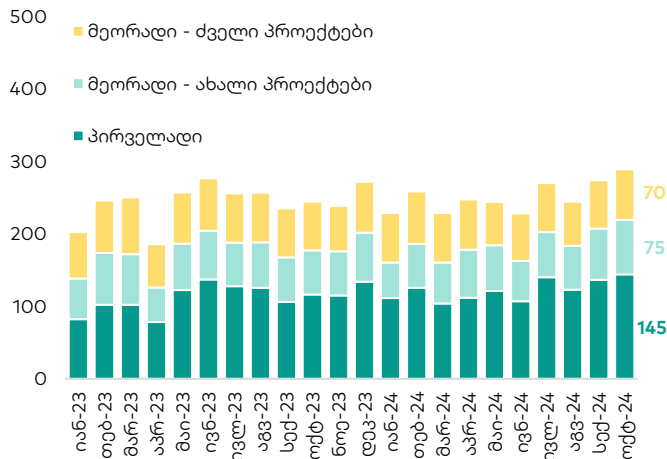


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 2: ჯამურად გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000 ერთეული

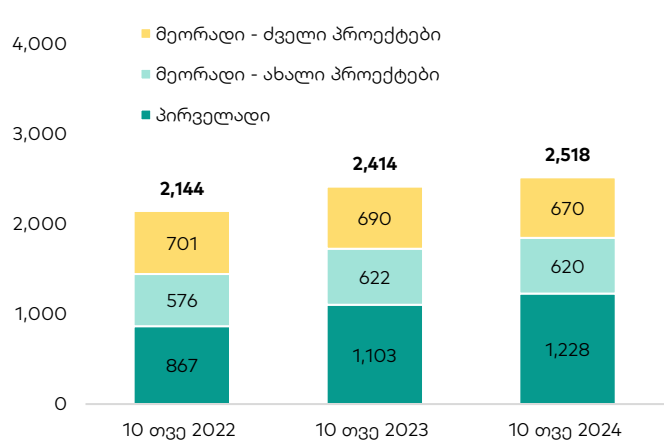


გრაფიკი 3: თვიური ბაზრის ზომა, მლნ აშშ დოლარი



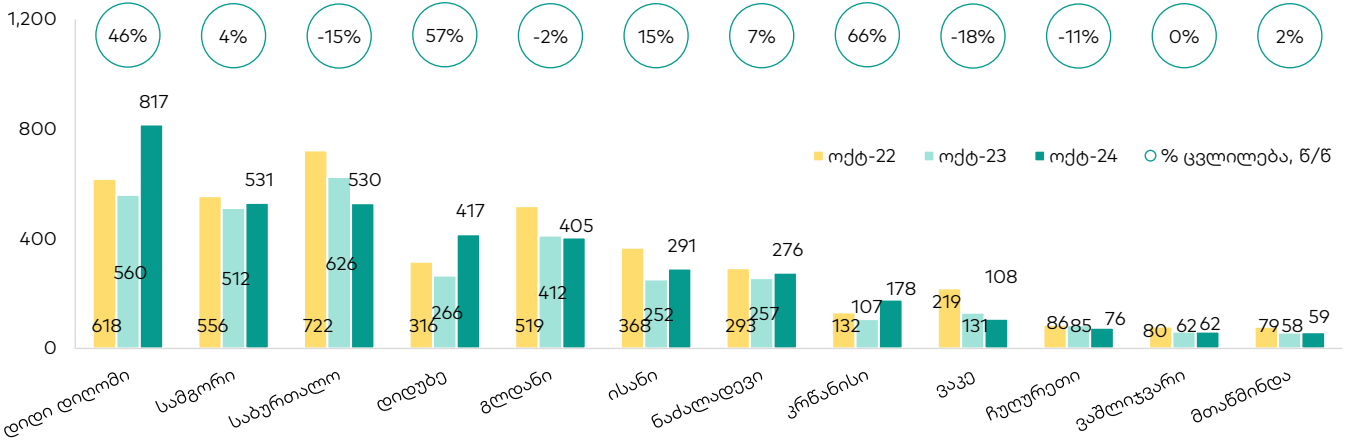
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 4: ჯამური ბაზრის ზომა, მლნ აშშ დოლარი



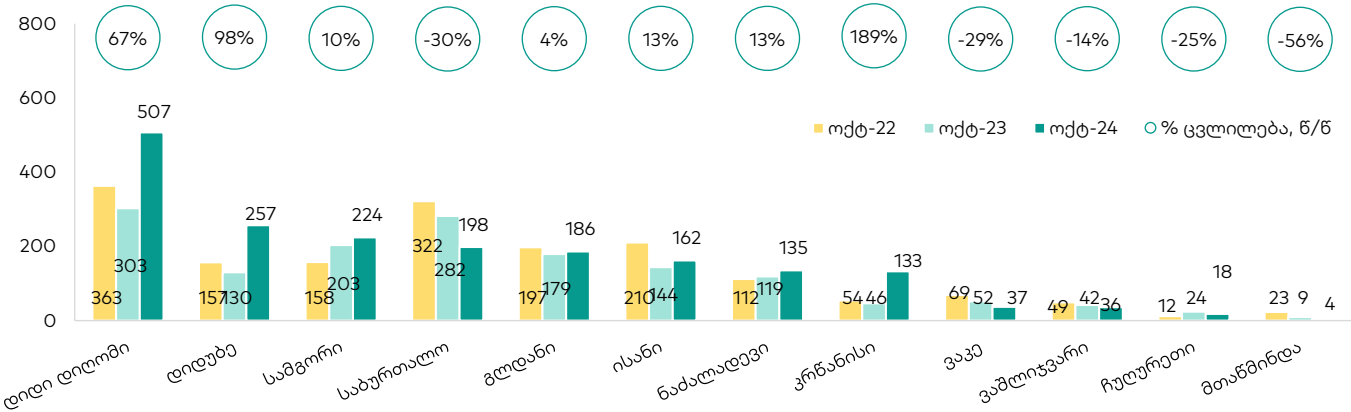


გრაფიკი 5: მთლიან ბაზარზე გაყიდული ბინების რაოდენობა უბნების მიხედვით



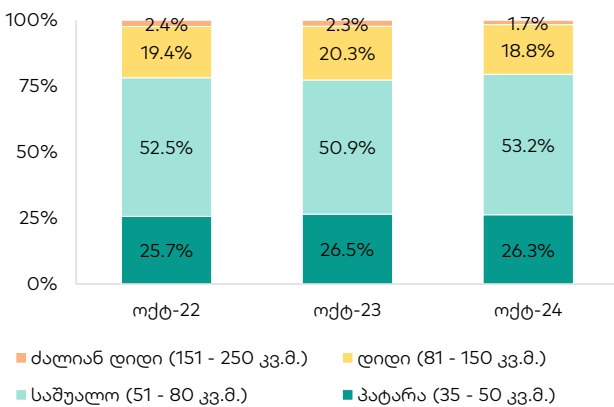
წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 6: პირველად ბაზარზე გაყიდული ბინების რაოდენობა უბნების მიხედვით



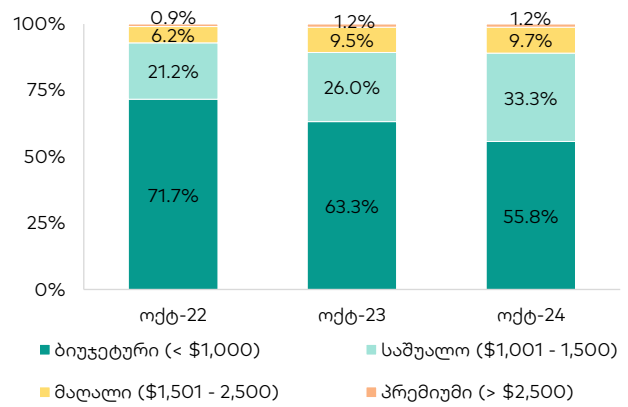
წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 7: უძრავი ქონების გაყიდვები ზომის მიხედვით (მთლიანი გაყიდვების %)



წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 8: უძრავი ქონების გაყიდვები ფასის სეგმენტის მიხედვით (მთლიანი გაყიდვების %)





დეველოპერების გაყიდვები

ჩანართი 1: გალტ & თაგარტის მიერ სისტემური დეველოპერების გამოკითხვის შედეგები

2024 წლის ნოემბერში ჩავატარეთ 15 სისტემური დეველოპერის გამოკითხვა, რომელიც მოიცავდა 79 მიმდინარე სამშენებლო პროექტს.

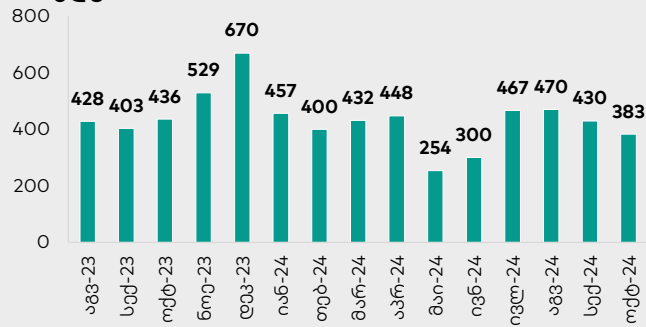
კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით:

2024 წლის ოქტომბერში შერჩეული დეველოპერების პროექტებში გაყიდვების რაოდენობა თვიურად 10.9%-ით, ხოლო 2024 წლის პირველი 4 თვის საშუალოსთან შედარებით (როცა გაყიდვების ტემპი მაღალი იყო) 11.8%-ით შემცირდა, რაც სავარაუდოდ არჩევნებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობას ასახავდა. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ გაყიდვები ეტაპობრივად გაიზარდა მაისი-ივნისის თვეებში მკვეთრი ვარდნის შემდეგ, რაც ქუჩის პროტესტებით იყო გამოწვეული.

პროექტებში, რომელთა დამთავრებაც 2024 წლის ბოლომდეა მოსალოდნელი, ბინების მარაგის 95% გაყიდულია. ამასთან, იმ პროექტებში, რომლებიც 2027-28 წლებში სრულდება ბინების 29%-ია გაყიდული. ამ გაყიდვების დიდი ნაწილი დეველოპერების მიერ შეთავაზებული შიდა განვადების სქემებით განხორციელდა.

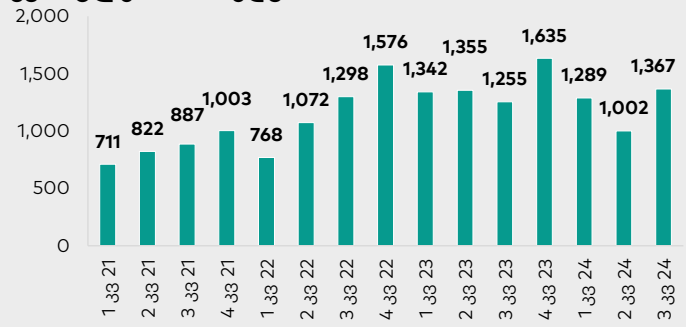
2024 წელს უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე ბინების გაყიდვის ტენდენცია შეიცვალა. რუსეთის მოქალაქეების წილი მთლიან გაყიდვებში 7%-დან 2%-მდე შემცირდა, ხოლო ისრაელის მოქალაქეების წილი 4%-დან 11%-მდე გაიზარდა. გარდა ამისა, სხვა ქვეყნების მოქალაქეების მიერ შესყიდვების მზარდი წილი მიუთითებს ბაზარზე გაზრდილ დივერსიფიკაციაზე.

გრაფიკი 9: გაყიდული ბინების რაოდენობა შერჩეული დეველოპერების პროექტებში თვეების მიხედვით

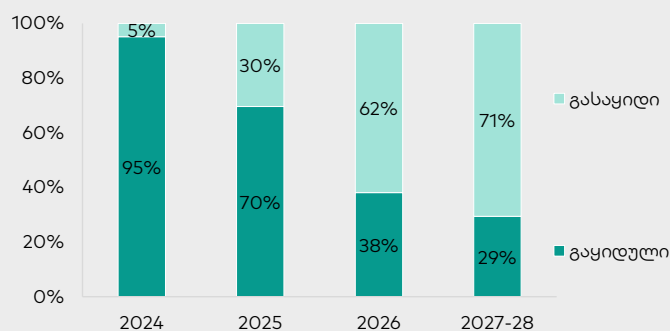


წყარო: გალტ & თაგარტის შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა

გრაფიკი 10: გაყიდული ბინების რაოდენობა შერჩეული დეველოპერების პროექტებში კვარტლების მიხედვით

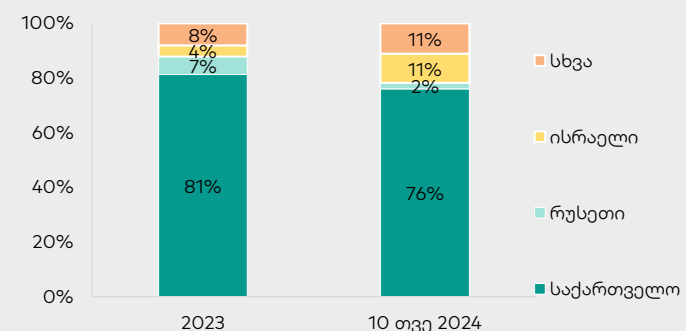


გრაფიკი 11: ბინის მარაგის განაწილება პროექტის დასრულების წლის და სტატუსის მიხედვით



წყარო: გალტ & თაგარტის შერჩეული დეველოპერების გამოკითხვა

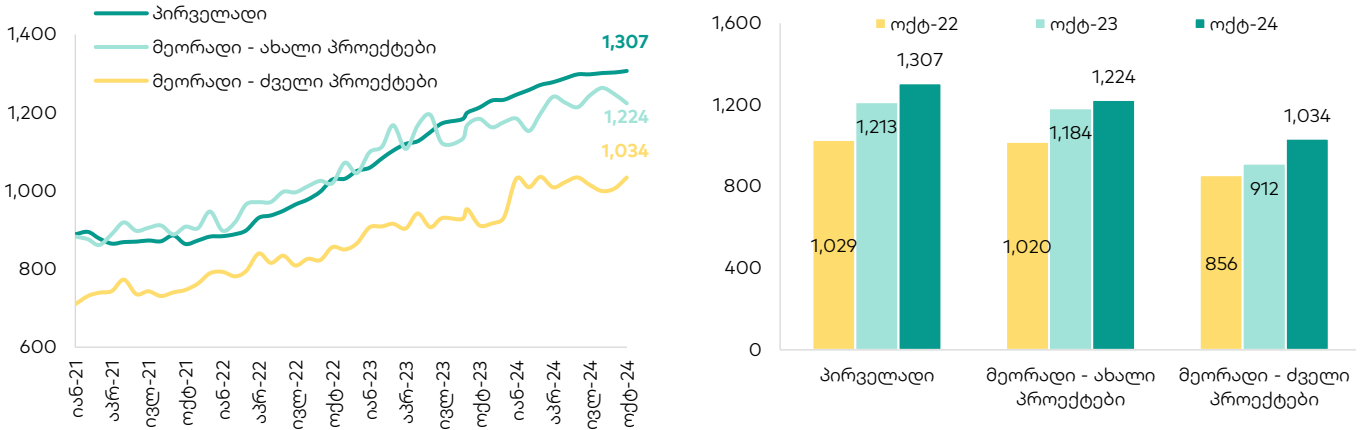
გრაფიკი 12: ბინების გაყიდვები მოქალაქეობის მიხედვით თბილისში





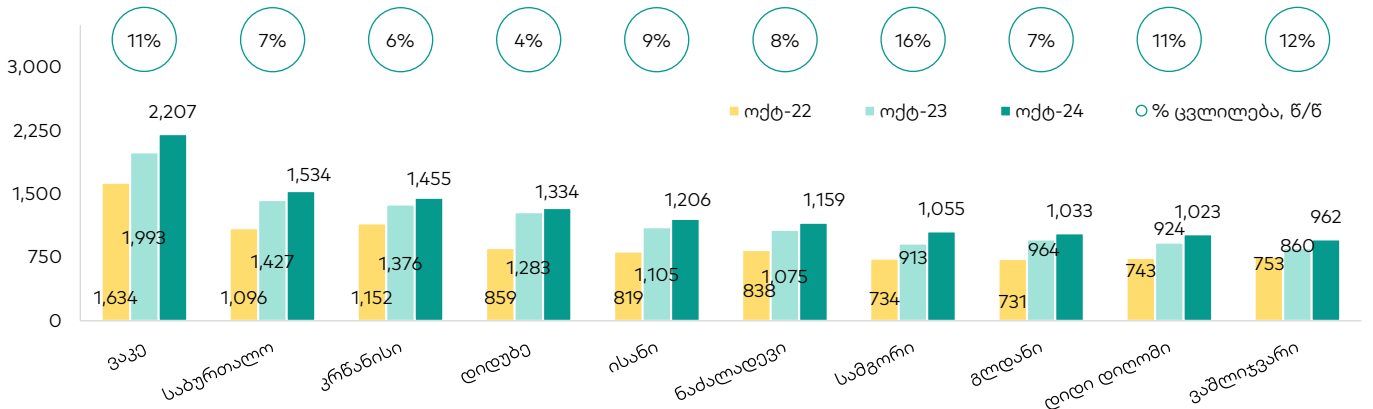
უძრავი ქონების ფასები

გრაფიკი 13: უძრავი ქონების საშუალო შენონილი ფასები, აშშ დოლარი/მ²



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

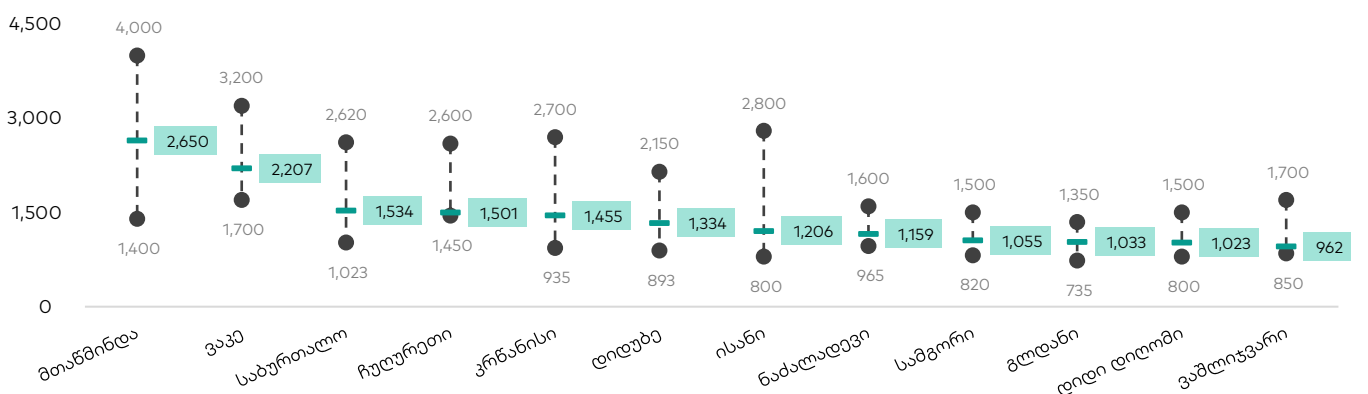
გრაფიკი 14: უძრავი ქონების ფასები პირველადი ბაზრის თეთრი კარკასის ბინებზე უბნების მიხედვით, აშშ დოლარი/მ²



წყარო: გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: მთაწმინდა და ჩუღურეთი არ არის გათვალისწინებული პროექტების მცირე რაოდენობის გამო

გრაფიკი 15: უძრავი ქონების ფასების დიაპაზონი პირველად ბაზარზე უბნების მიხედვით ოქტ-24, აშშ დოლარი/მ²

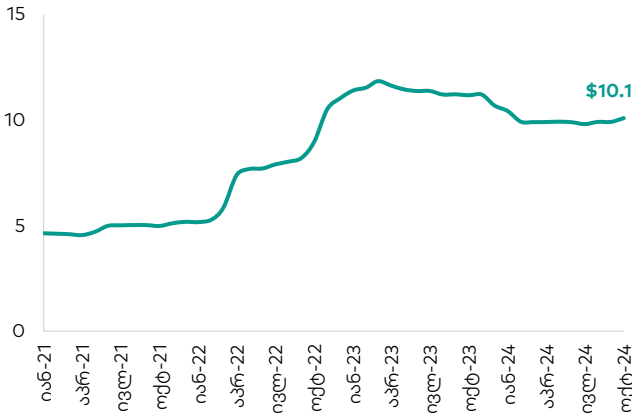


წყარო: გალტ & თაგარტი



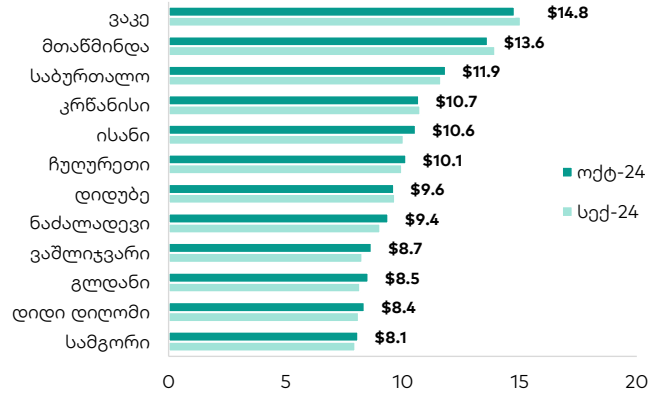
უძრავი ქონების ქირები

გრაფიკი 16: ქირის საშუალო შენონილი ფასი თბილისში, აშშ დოლარი/მ²

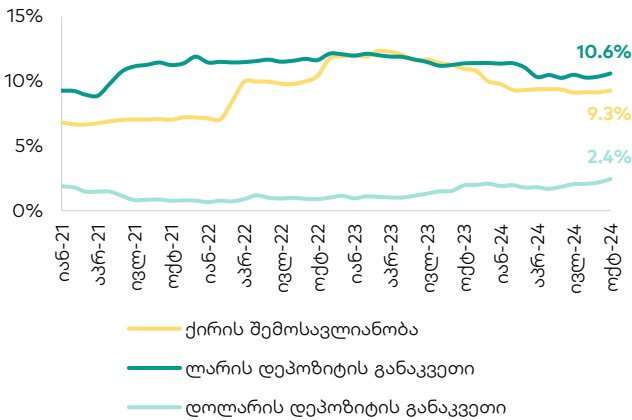


წყარო: ეროვნული ბანკი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: ქირები მოცემულია თბილისში ახალაშენებულ 50-60 მ² ბინებზე

გრაფიკი 17: ქირის საშუალო შენონილი ფასები, აშშ დოლარი/მ²

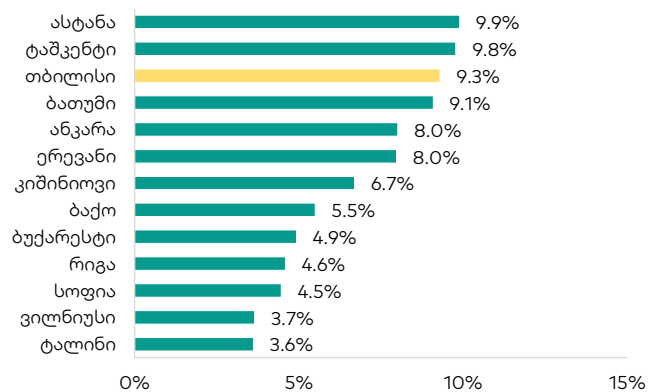


გრაფიკი 18: უძრავი ქონების ქირის შემოსავლიანობა და დეპოზიტის განაკვეთები



წყარო: ეროვნული ბანკი, ნუმბეო, გალტ & თაგარტი

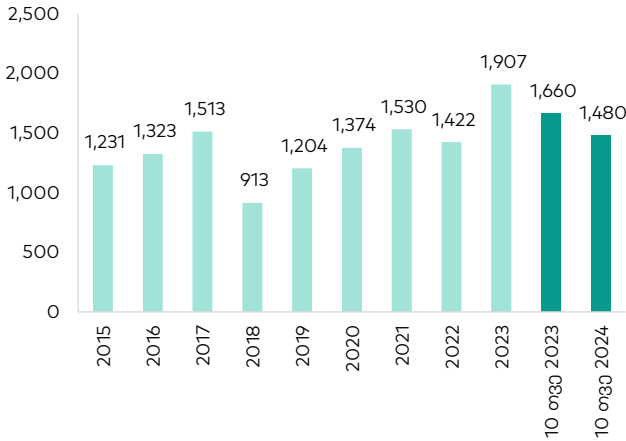
გრაფიკი 19: ქირის შემოსავლიანობა ქალაქის ცენტრის გარეთ, 2024 წლის ოქტომბერი



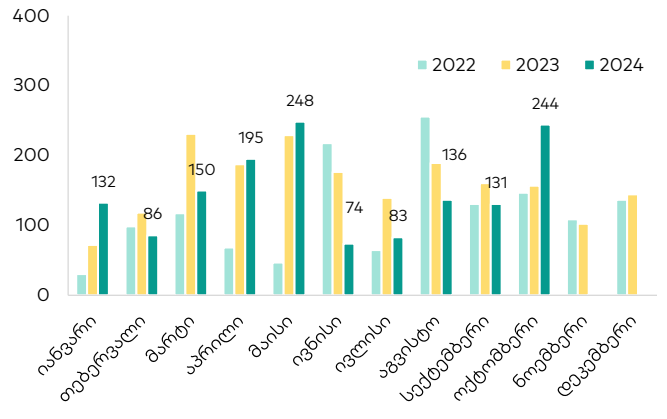


მშენებლობის ნებართვები

გრაფიკი 20: თბილისში საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე გაცემული სამშენებლო ნებართვების ფართობი, '000 მ²

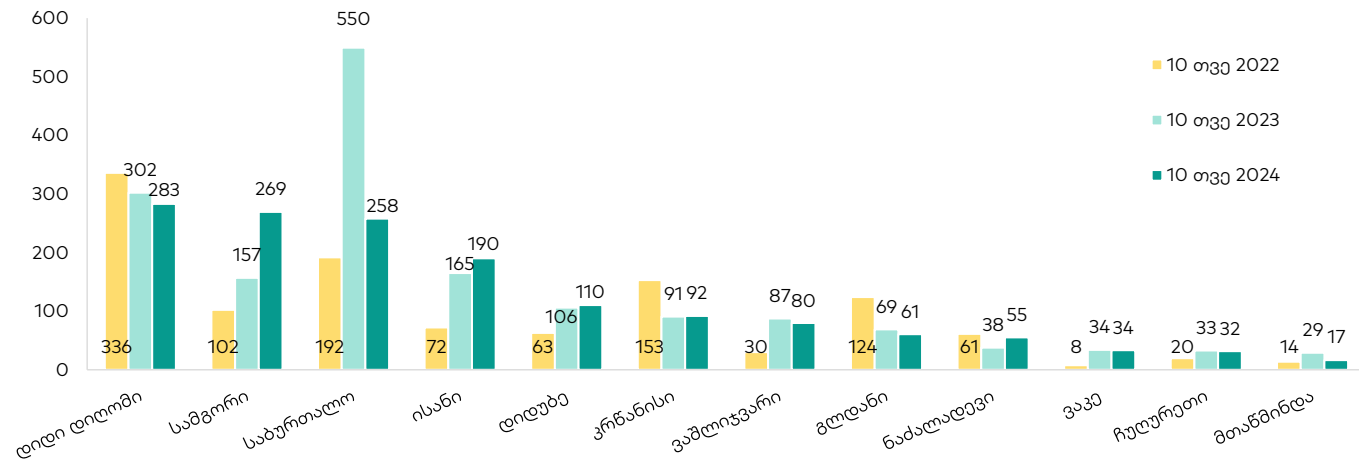


გრაფიკი 21: თბილისში საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე გაცემულ ნებართვებში საცხოვრებელი ფართობი თვეების მიხედვით, '000 კვ.მ.



წყარო: არქიტექტურის სამსახური, გალატ & თაგარტი
შენიშვნა: 1) მოიცავს საცხოვრებელ და საზაფხულო ფართებს
2) მოიცავს მხოლოდ III და IV კლასის მრავალბინიან/მრავალფუნქციურ შენობებს

გრაფიკი 22: თბილისში საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე გაცემული სამშენებლო ნებართვების ფართობი უბნების მიხედვით, '000 მ²



წყარო: არქიტექტურის სამსახური, გალატ & თაგარტი
შენიშვნა: 1) მოიცავს საცხოვრებელ და საზაფხულო ფართებს
2) მოიცავს მხოლოდ III და IV კლასის მრავალბინიან/მრავალფუნქციურ შენობებს



დანართი

ცხრილი 1: უძრავი ქონების გაყიდვები უბნების მიხედვით – ღირებულება, ერთეული და ფართობი, 2024 წლის 10 თვე

უბანი	ღირებულება (მლნ აშშ დოლარი)	ერთეული	ფართობი ('000 მ ²)
საბურთალო	560.2	5,199	399.9
დიდი დილომი	388.1	6,350	389.5
დიდუბე	274.2	3,596	245.1
სამგორი	267.8	4,617	285.9
გლდანი	208.7	3,526	218.9
ნაძალადევი	205.0	3,025	192.1
ვაკე	171.6	988	95.5
ისანი	169.8	2,302	148.5
კრწანისი	106.7	1,184	82.5
მთაწმინდა	82.9	563	52.3
ჩუღურეთი	64.9	805	58.2
ვაშლიჯვარი	46.3	618	46.9

ცხრილი 2: უძრავი ქონების საშუალო შენობილი ფასები უბნების მიხედვით ოქტ-24, აშშ დოლარი/მ²

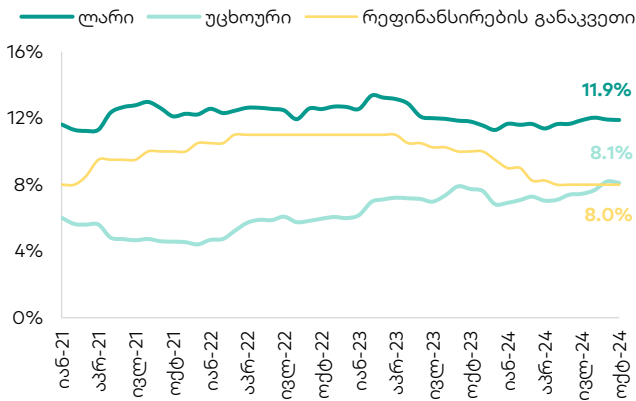
უბანი	პირველადი ბაზარი	მეორადი ბაზარი ახალი პროექტები	მეორადი ბაზარი ძველი პროექტები
მთაწმინდა	2,650	2,026	1,377
ვაკე	2,207	2,025	1,686
საბურთალო	1,534	1,512	1,068
ჩუღურეთი	1,501	1,349	1,055
კრწანისი	1,455	1,191	893
დიდუბე	1,334	1,263	989
ისანი	1,206	1,243	905
ნაძალადევი	1,159	1,100	919
სამგორი	1,055	1,015	844
გლდანი	1,033	1,083	795
დიდი დილომი	1,023	1,021	880
ვაშლიჯვარი	962	976	879

წყარო: საჯარო რეგისტრი, გალტ & თაგარტი



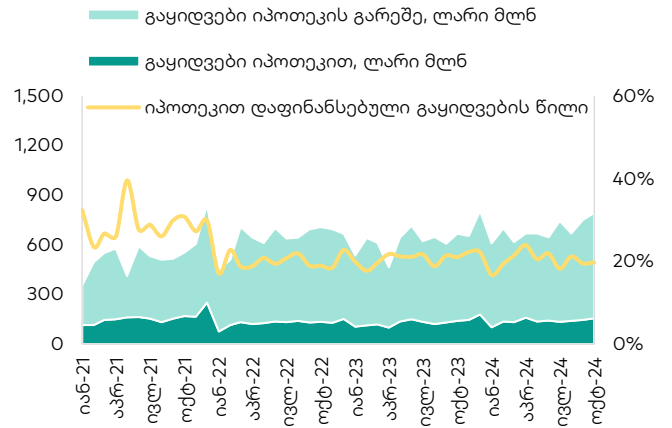
დანართი

გრაფიკი 23: იპოთეკის საპროცენტო განაკვეთები, %

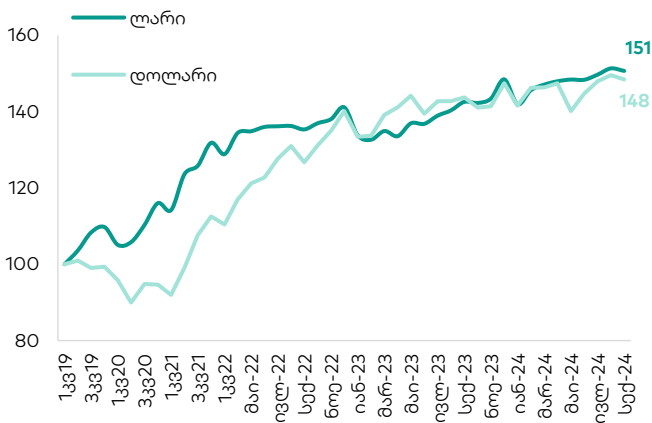


წყარო: ეროვნული ბანკი, გალტ & თავართი

გრაფიკი 24: იპოთეკის წილი მთლიანი გაყიდვების ღირებულებაში



გრაფიკი 25: მშენებლობის ღირებულების ინდექსი, I კვარტალი 2019=100



წყარო: საქსტატი, გალტ & თავართი

შენიშვნა: მშენებლობის ღირებულების ინდექსი ქვეყნდება კვარტალურად 2019-22 წლებში, მაგრამ შეწყდა და გადავიდა ყოველთვიურ ანგარიშგებაზე 2022 წლის მარტიდან

	წ/წ ზრდა სექ-24, აშშ დოლარი	თვე/თვე ზრდა სექ-24, აშშ დოლარი
მშენებლობის ღირებულება	3.3%	-0.7%
სამშენებლო მასალები	1.9%	0.2%
ხელფასები	17.8%	-4.5%
ტექნიკა	4.4%	-0.3%
ტრანსპორტი, საწვავი და ელექტროენერჯია	-0.6%	-0.8%
სხვა ხარჯები	-1.6%	0.0%



მნიშვნელოვანი შეტყობინება

ეს დოკუმენტი არის სს "გალტ ენდ თაგარტი" ("Galt & Taggart"), რომელიც არის სს საქართველოს ბანკის ჯგუფის ("ჯგუფი") წევრი, საკუთრება და მომზადებულია ფარგლებში შეიძლება აკრძალული იყოს კანონით. პირებს, რომელთა მფლობელობაშიც ეს დოკუმენტი აღმოჩნდება, გალტ ენდ თაგარტისგან მოეთხოვებათ დაიცვათ ყველა ის შეზღუდვა, რომელიც მოქმედებს მათ მიმართ. ეს დოკუმენტი არ არის განზრახული გავრცელებისთვის, პირდაპირ ან ირიბად, ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი პირის ან ორგანიზაციის მიერ, რომელიც არის რაიმე ადგილის, სახელმწიფოს ან სხვა რაიმე იურისდიქციის მქონე, სადაც ამგვარი გავრცელება, პუბლიკაცია, ხელმისაწვდომობა ან გამოყენება კანონის ან რეგულაციის საწინააღმდეგო იქნებოდა ან რომელიც მოითხოვდა რეგისტრაციას ან ლიცენზირებას ამგვარი იურისდიქციის ფარგლებში.

გალტ ენდ თაგარტი უფლებამოსილია აწარმოოს პროფესიონალური აქტივობა საქართველოს ბაზარზე. ამ დოკუმენტის ცირკულირება გარკვეული იურისდიქციების ფარგლებში შეიძლება აკრძალული იყოს კანონით. პირებს, რომელთა მფლობელობაშიც ეს დოკუმენტი აღმოჩნდება, გალტ ენდ თაგარტისგან მოეთხოვებათ დაიცვათ ყველა ის შეზღუდვა, რომელიც მოქმედებს მათ მიმართ. ეს დოკუმენტი არ არის განზრახული გავრცელებისთვის, პირდაპირ ან ირიბად, ან გამოყენებისთვის ნებისმიერი პირის ან ორგანიზაციის მიერ, რომელიც არის რაიმე ადგილის, სახელმწიფოს ან სხვა რაიმე იურისდიქციის მქონე, სადაც ამგვარი გავრცელება, პუბლიკაცია, ხელმისაწვდომობა ან გამოყენება კანონის ან რეგულაციის საწინააღმდეგო იქნებოდა ან რომელიც მოითხოვდა რეგისტრაციას ან ლიცენზირებას ამგვარი იურისდიქციის ფარგლებში.

ინვესტიციები (ან მოკლევადიანი გარიგებები) განვითარებად ბაზრებზე დაკავშირებულია მნიშვნელოვან რისკთან და მერყეობასთან და შეიძლება არ იყოს ყველასთვის შესაფერისი. ამ დოკუმენტის მიზნებმა პირებმა უნდა მიიღონ საკუთარი საინვესტიციო გადაწყვეტილებები, რომლებიც მათ მიმართ სწორად, მათ საკუთარ ამოცანებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე დაყრდნობით. ამ პრინციპში ამგვარი მიმღები პირები დარწმუნებული უნდა იყვნენ თავიანთ ქმედებებში, როცა ახორციელებენ რისკების შეფასებას, რომლებიც დამახასიათებელია განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებისთვის, მათ შორის პოტენციური პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობა, სხვა პოლიტიკური რისკები, კერძოდ, ცვლილებები კანონებში და ტარიფებში, აქტივების ნაციონალიზაცია და ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკი.

გალტ ენდ თაგარტი ან ჯგუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების, ან რომელიმე სხვა პირის მიერ არ მომხდარა რაიმე რწმუნების, გარანტიის ან ვალდებულების წარდგენა ან აღება, აშკარად გამოხატულის ან ნაგულისხმევის, და ამ დოკუმენტს არ აქვს პრეტენზია მასში არსებული ინფორმაციის უტყუარობაზე, სისწორეზე და ამომწურავობაზე (და იმაზე, რომ რაიმე ინფორმაცია არ არის გამოტოვებული ამ დოკუმენტში) და არ შეიძლება მასზე დაყრდნობა. ეს დოკუმენტი არ უნდა განიხილებოდეს, როგორც ბაზრების, ინდუსტრიების და/ან კომპანიების სრული აღწერა, რომლებიც მასში არის ნახსენები. ამ დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ წარმოადგენს სამართლებრივ, საინვესტიციო, ბიზნეს ან საგადასახადო რჩევას, წარსულის ან მომავლის მიმართ, გალტ ენდ თაგარტი ან ჯგუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების მიმართ. დოკუმენტის მიმღებებს მოეთხოვებათ ჩაატარონ მათი საკუთარი დამოუკიდებელი კვლევა და შეფასება ამ დოკუმენტში განხილულ საკითხებთან დაკავშირებით. ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას მხოლოდ ინვესტირის პირადი შეხედულებით. კანონის თანახმად, გალტ ენდ თაგარტი ან ჯგუფის რომელიმე წევრი ან მათი დირექტორები, თანამშრომლები, ფილიალები, მრჩევლები ან აგენტები პასუხისმგებლობას არ იღებენ ნებისმიერ ვალდებულებაზე რაიმე ზიანის ან ზარალის მიმართ, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას, პირდაპირ ან ირიბად, ამ დოკუმენტის ან მისი შინაარსის რაიმე გამოყენების შედეგად, ან რაიმეხარად უკავშირდებოდეს ამ დოკუმენტს, ან რაიმე ქმედების, ან უმოქმედობის შედეგად რომელიმე მხარის მიერ, ამ დოკუმენტის საფუძველზე.

ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაცია ექვემდებარება შემოწმებას, სრულყოფას და ცვლილებას შეტყობინების გარეშე და გალტ ენდ თაგარტი არ აქვს რაიმე ვალდებულება ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის განახლების ან აქტუალურობის შენარჩუნების მიმართ. ამ დოკუმენტის მიწოდება არც ერთ შემთხვევაში არ ნიშნავს იმას, რომ არ მომხდარა ინფორმაციის ცვლილება ამ დოკუმენტის თარიღის შემდგომ ან იმ თარიღის შემდგომ, როდესაც ეს დოკუმენტი უკანასკნელად განახლდა, ან რომ ამ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია უტყუარია რაიმე პერიოდისთვის იმ თარიღის შემდეგ, როდესაც მისი მიწოდება მოხდა, ან, თუ განსხვავებულია, ამ დოკუმენტში მითითებული თარიღის შემდეგ. გალტ ენდ თაგარტი ან ჯგუფის რომელიმე წევრის ან მათი დირექტორების, თანამშრომლების, ფილიალების, მრჩევლების ან აგენტების მიერ არ გაცემულა რაიმე რწმუნება ან გარანტია, აშკარად გამოხატული ან ნაგულისხმევი ამ ინფორმაციის სისწორესთან და ამომწურავობასთან დაკავშირებით.

ამ დოკუმენტში მოწოდებული ინფორმაცია და გამოთქმული მოსაზრებები ემყარება ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომი იყო გამოცემის თარიღისთვის და წარმოადგენს მხოლოდ გალტ ენდ თაგარტის მიერ კვლევის ნაწილს. მოსაზრებები, პროგნოზები და შეფასებები, რომლებიც მოცემულია მასში, მიღებულია შესაძლო მხარის წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდოდ და კეთილსინდისიერად, და შეიძლება შეიცვალოს შეტყობინების გარეშე. შესაძლოა მხარის პუბლიკაციები, კვლევები და გამოკითხვები ზოგადად აჩვენებს, რომ ამ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია მიღებულია წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდოდ, მაგრამ არ არსებობს ამ მონაცემების სისწორის და ამომწურავობის გარანტია. შესაბამისად, არ შეიძლება დაყრდნობა ნებისმიერ იმ მონაცემზე, რომელიც მოცემულია ამ დოკუმენტში. არც გალტ ენდ თაგარტი, არც ჯგუფის რომელიმე წევრი, ან მათი დირექტორები, თანამშრომლები, ფილიალები, მრჩევლები ან აგენტები არ გასცემენ რაიმე რწმუნებას ან გარანტიას, აშკარად გამოხატულს ან ნაგულისხმევს, ამ დოკუმენტის სარგებლობაზე მომავალი საქმიანობის პროგნოზირების საკითხში, ან რომელიმე ფასიანი ქაღალდის ან აქტივის მიმდინარე ან მომავალი ღირებულების შეფასებაში.

გალტ ენდ თაგარტი და ჯგუფის ნებისმიერ წევრს შეიძლება ჰქონდეს ბიზნესი ან ცდილობდეს ბიზნეს-ურთიერთობის დამყარებას კომპანიებთან, რომლებიც მოკლენი არიან ამ კვლევით. შედეგად, ინვესტირებმა უნდა იცოდნენ ინტერესთა პოტენციური კონფლიქტის შესახებ, რომელსაც შეუძლია გავლენა მოახდინოს ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის ობიექტურობაზე.

ამ დოკუმენტის ან მისი ნებისმიერი ნაწილის უნებართვო კოპირება, გავრცელება, პუბლიკაცია ან განმეორებითი გადაცემა რაიმე მდელით ან რაიმე ფორმით ნებისმიერი მიზნისთვის მკაცრად აკრძალულია.

ამ დოკუმენტის მიმღები პირები პასუხისმგებელი არიან ვირუსების და სხვა დესტრუქციული მოვლენებისგან დაცვაზე. ელექტრონული გადაცემის მიღება ხდება მიმღები პირის საკუთარი რისკის ხარჯზე და წარმოადგენს მის პასუხისმგებლობას, მიიღოს ზომები, რომ ვირუსებისგან და სხვა დესტრუქციული მოვლენებისგან უზრუნველყოს დაცვა.

კვლევების დეპარტამენტის უფროსი
ევა ბოჭორიშვილი | evabochoishvili@gt.ge

ასოცირებული მკვლევარი
ზუკა თავკელიშვილი | ztavkelishvili@gt.ge

ანალიტიკოსი
ოთარ ცუხიშვილი | otsukhishvili@gt.ge

მისამართი: პუშკინის ქუჩა 3, თბილისი, 0105, საქართველო

ტელ: + (995) 32 2401 111

ელ. ფოსტა: research@gt.ge