

სასტუმრო ბიზნესის კვლევა

ბათუმი 2022 წელი

შესავალი

სასტუმრო ბიზნესი ზღვისპირა ქალაქ ბათუმში, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, აჭარის რესპუბლიკაში, ბოლო წლებში მნიშვნელოვნად გაიზარდა ახალი საცხოვრებელი და კომერციული ობიექტების მშენებლობის, ასევე გაზრდილი უცხოური ინვესტიციების ხარჯზე მათ შორის რეგიონის ხელმძღვანელობის აქტიური და ქმედითი მხარდაჭერით. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავარი ქალაქი-ბათუმი როგორც პოსტსაბჭოთა სივრცეში ერთ-ერთი ყველაზე პოპულარული ტურისტული მიმართულება, იზიდავს მყიდველთა და ინვესტორთა მრავალფეროვან ჯგუფს, რომლებიც დაინტერესებულნი არიან უძრავი ქონების მიმზიდველი ფასებით, სტრატეგიული მდებარეობითა და გაქირავების მაღალი პოტენციალით. ეს კვლევა არის ბაზრის სტატისტიკური ანალიზი, რომელიც ასახავს 2022 წლის ძირითად ინდიკატორებს, რაც საინტერესო იქნება ინვესტორებისთვის და მყიდველებისთვის, რომლებიც ეძებენ დამატებით შესაძლებლობებს აქტივების დივერსიფიკაციისთვის გეოგრაფიული და ტიპური მახასიათებლების მიხედვით.

საქართველოს ეკონომიკა პოსტკოვიდურ პერიოდში

საქართველო არის ქვეყანა, რომელიც მდებარეობს ევროპისა და აზიის გზაჯვარედინზე, უნიკალური კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობით. ბოლო წლებში საქართველომ მნიშვნელოვანი ცვლილებები განიცადა, როგორც პოლიტიკურად, ასევე ეკონომიკურად. ქვეყანამ 90-იანი წლების რთული პერიოდის შემდეგ აღადგინა ეკონომიკა განვითარებულ საბაზრო ეკონომიკამდე, ჩაატარა ძირითადი რეფორმები და მიაღწია მნიშვნელოვან ეკონომიკურ ზრდას, რამაც საქართველო უნიკალურ ბუნებრივ და კულტურულ მემკვიდრეობასთან ერთად ერთ-ერთ ყველაზე მიმზიდველ მიმართულებად გადააქცია ინვესტორებისა და ტურისტებისათვის რეგიონში.

პანდემიამდე საქართველო მოწინავე პოზიციებს იკავებდა მსოფლიო ეკონომიკებს შორის ბიზნესის წარმოების სიმარტივით (ცხრილი 1), 2019 წელს მე-7 ადგილზე იყო. საწარმოს დარეგისტრირების სიმარტივით ქვეყანა მხოლოდ ახალ ზელანდიას ჩამორჩებოდა, ხოლო საკუთრების რეგისტრაციის სიმარტივით მან რეიტინგში 30-ზე მეტი პოზიციით გაუსწრო შეერთებულ შტატებსა და დიდ ბრიტანეთს. მსოფლიო ბანკის შეფასებით, საქართველო კვლავ ლიდერობს მსოფლიოში, თუმცა პანდემიის გამო ოფიციალური რეიტინგი 2020 წლის შემდეგ არ იწარმოება.

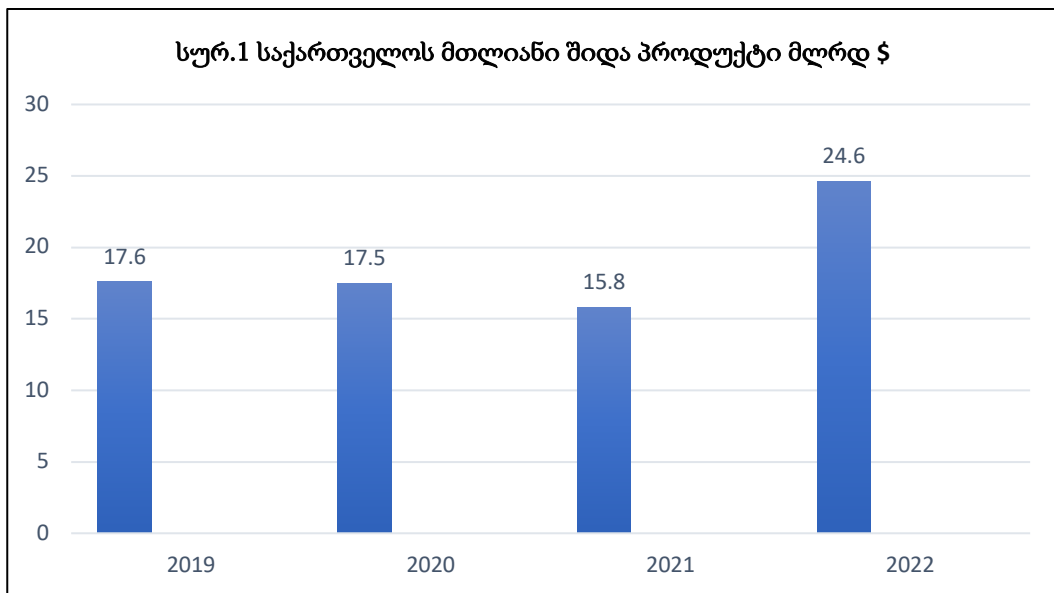
ცხრ 1: მსოფლიოს ტოპ-10 ქვეყანა ბიზნესის კეთების სიმარტივის მიხედვით, Doing Business 2019-ის მონაცემები

ადგილი საერთო რეიტინგში	ქვეყანა	საწარმოს რეგისტრაცია	საკუთრების რეგისტრაცია	კრედიტის მიღება	მინორიტარული ინვესტორების დაცვა	დაბეგვრა	კონტრაქტის შესრულების უზრუნველყოფა
1	ახალი ზელანდია	1	2	1	3	9	23
2	სინგაპური	4	21	37	3	7	1
3	სირიისარაბთა რესპუბლიკა, ჰონგ კონგი, ჩინეთი	5	51	37	7	2	31
4	დანია	45	11	48	28	8	14
5	კორეისრესპუბლიკა	33	40	67	25	21	2
6	აშშ	55	39	4	36	25	17
7	საქართველო	2	5	15	7	14	12
8	დიდი ბრიტანეთი	18	41	37	7	27	34
9	ნორვეგია	25	15	94	21	34	3
10	შვედეთი	39	9	80	28	31	39

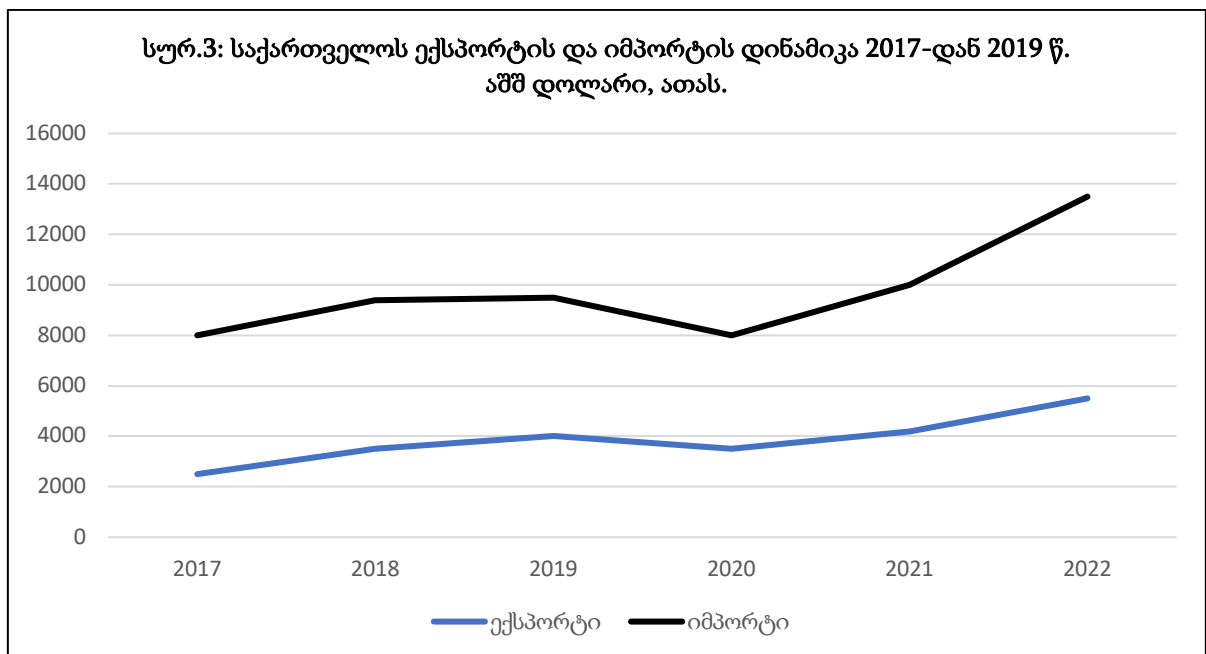
საერთაშორისო სააგენტო Standard & Poor's-ის მიერ 2019 წელს გამოქვეყნებულმა ანგარიშმა ქვეყნის რეიტინგი „სტაბილურიდან“ „დადებითამდე“ გაზარდა. ხოლო Fitch-მა 2023 წელს შეცვალა საქართველოს სუვერენული საკრედიტო რეიტინგის პერსპექტივის შეფასება „სტაბილურიდან“ „დადებითად“. თავად რეიტინგი BB–დან BB–მდე გაიზარდა შემდგომი ზრდის პერსპექტივით. მსოფლიო ბანკის რეიტინგში საქართველომ კორუფციის წინააღმდეგ ბრძოლის კუთხით 48-ე ადგილი დაიკავა.

2020 წელს საქართველო, Cato Institute-ის ვერსიის მიხედვით, ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსის მიხედვით საუკეთესო ქვეყნების ხუთეულში შევიდა, 2022 წელს Heritage-ის მიხედვით მსოფლიოს საუკეთესო ქვეყნების ტოპ 30-ში მოხვდა.

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ინფორმაციით, 2020 და 2021 პანდემიის წლებმა უარყოფითი გავლენა მოახდინა ქვეყნის მშპ-ზე, თუმცა უკვე 2022 წელს ეკონომიკა ზრდას დაუბრუნდა. 2019/2022 წლების მაჩვენებლის თანაფარდობა 139%-ზე მეტი იყო (ნახ. 1). საშუალო გლობალური ზრდის 3.1%-ის ფონზე 2021/2022 წლებში, ქვეყანამ იმავე პერიოდში დააფიქსირა დამაჯერებელი 55.6%.



პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები (სურ. 2) 2022 წელს ქვეყნისთვის რეკორდული გახდა, რაც განპირობებულია ხელისუფლების მხრიდან ტურიზმის აქტიური მხარდაჭერით, ესპატებისთვის ბიზნესის კეთების სიმარტივით და ხელსაყრელი საგადასახადო კლიმატით. ასევე, დადებითი დინამიკა შეინიშნება საქართველოს იმპორტსა და ექსპორტში (სურ. 3), მიუხედავად ეკონომიკაზე პანდემიის გლობალური უარყოფითი გავლენისა.



ტურისტული ნაკადი

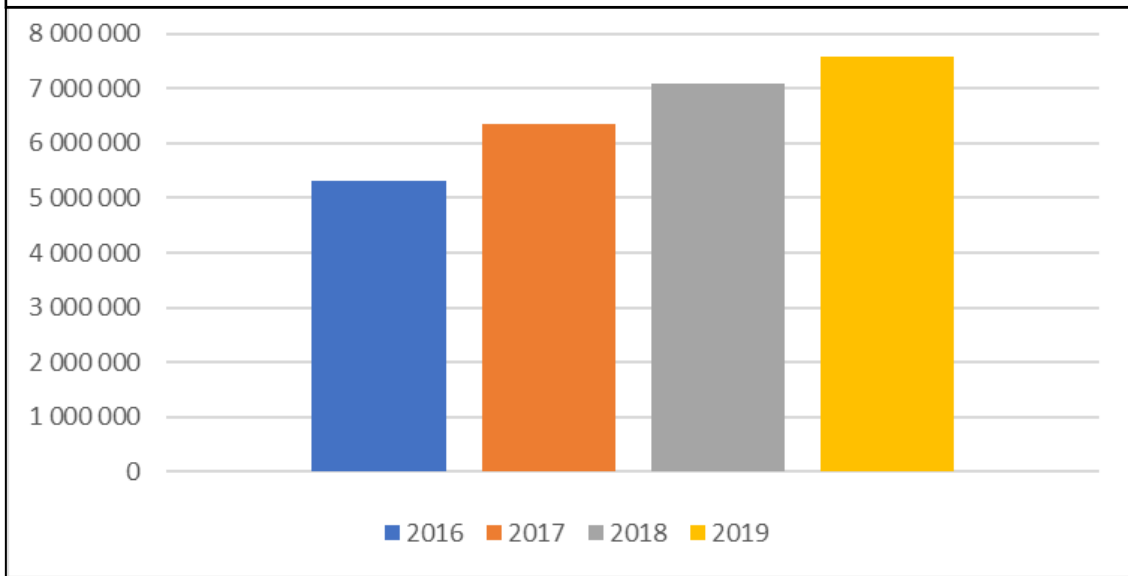
ტურიზმის აღდგენითი ზრდის ტენდენციები ასევე შეინიშნება მგზავრთა ნაკადში. საქართველოს სამოქალაქო ავიაციის სააგენტოს ცნობით, 2022 წელს ქვეყნის აეროპორტები მოემსახურა 4,4 მილიონზე მეტ ტურისტს, რაც 78%-ით მეტია წინა წელთან შედარებით, ხოლო ყველაზე დიდი ტრაფიკი რეგიონის სამი უმსხვილესი საჰაერო ჰაზზე მოდის: თბილისი, ქუთაისი და ბათუმი. აჭარის მთავარი აეროპორტი მოემსახურა 600 000-ზე მეტ ადამიანს, რამაც ეს მაჩვენებელი 20%-ით გაზარდა 2021 წელთან შედარებით.

საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის ინფორმაციით, 2022 წელს ქვეყანაში შემოსული ტურისტების რაოდენობა 2020 და 2021 წელთან შედარებით, შესაბამისად, 210.6%-ით და 188.6%-ით გაიზარდა და ქვეყანაში ტურისტული ნაკადი თითქმის დაუბრუნდა პანდემიამდელ დონეს. ამ მაჩვენებლით ლიდერები თბილისის, ქვემო ქართლისა და აჭარის რეგიონები არიან. აღსანიშნავია, რომ პირველი ორისგან განსხვავებით, რომლებმაც 2019 წელთან შედარებით ტურისტების მესამედზე მეტი დაკარგეს (-122,9 ათასი ადამიანი და -75,9 ათასი ადამიანი, შესაბამისად), ბათუმის აგლომერაციამ

პრაქტიკულად აღადგინა ეს ნაკადი კოვიდამდელ მნიშვნელობებამდე. 2019 წელთან შედარებით დააკლდა

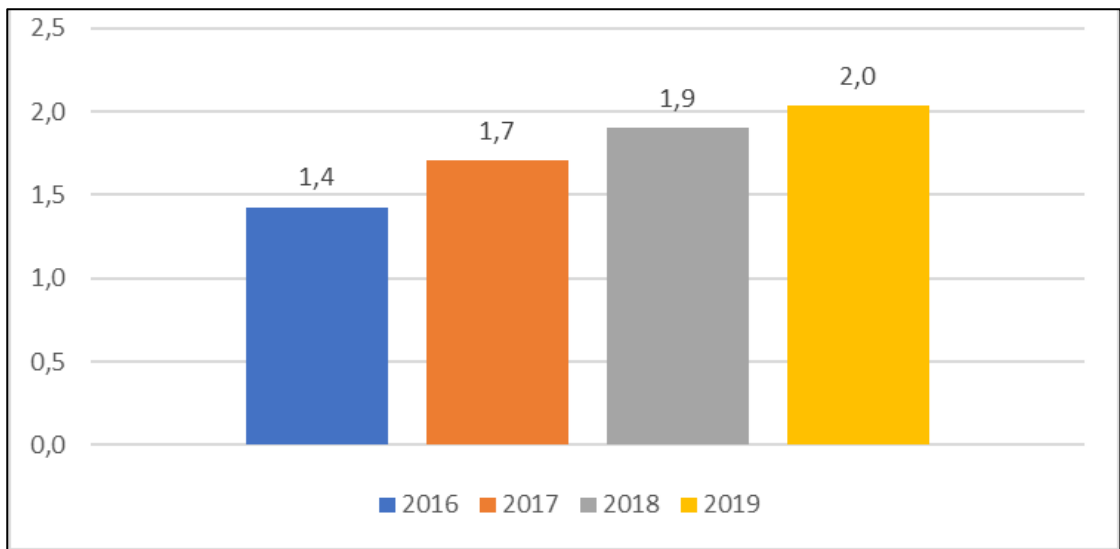
მხოლოდ 16,2 ათასი ადამიანი. მთლიანი ტურისტული ნაკადის ზრდის ტემპები 2020 წლამდე საკმაოდ მაღალი იყო (სურ.4). ამგვარად, დინამიკამ 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019 წლებში შესაბამისად +19.4%, +11.4% და +6.9% შეადგინა. ამავე დროს, გლობალური ტემპები ანალოგიური პერიოდისთვის +4%-დან +7%-მდე მერყეობდა.

სურ.4: უცხოელი ტურისტების ვიზიტები საქართველოში 2016-2022 წწ. ადამიან.

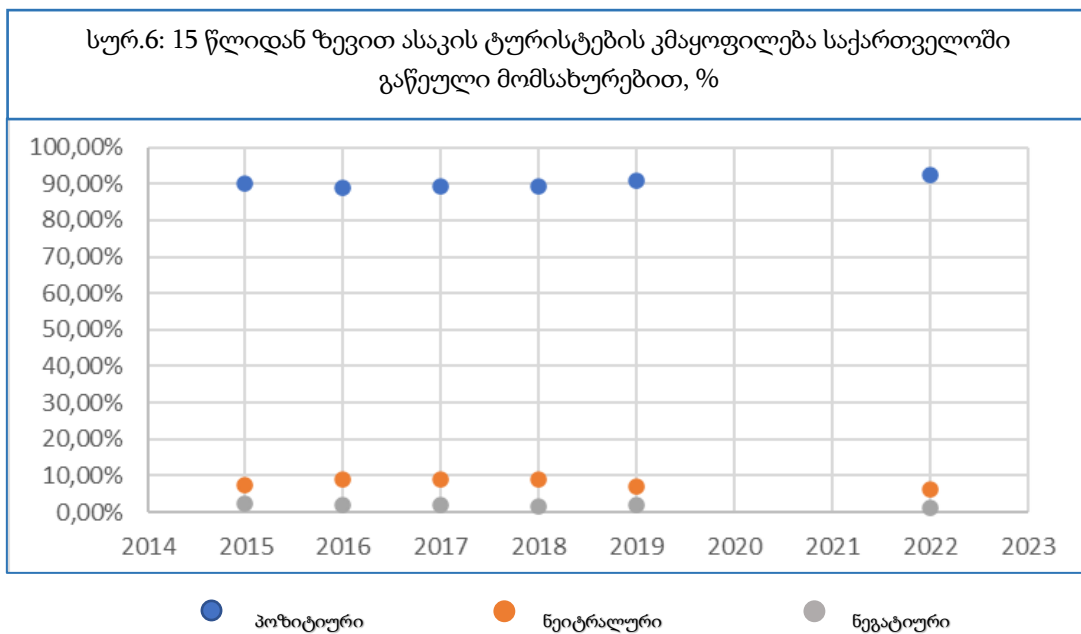


მსოფლიო ტურიზმის ორგანიზაციის ტურისტული ტრაფიკის სტანდარტი პანდემიამდელ პერიოდში განვითარებული ეკონომიკის მქონე ქვეყნისთვის იყო-1 მოსახლეზე 4 ადამიანი . საქართველოში ამ თანაფარდობის პიკი იყო 2 (სურ. 5). ეს იმაზე მეტყველებს, რომ რეგიონის ტურისტული ბაზარი მნიშვნელოვნად არ არის შეფასებული და 2019 წლის მდგომარეობით, მას ჰქონდა სულ მცირე ორმაგი ზრდის პოტენციალი. ახლა, აღდგენის პერიოდის გამო, მაჩვენებელი რამდენადმე მაღალია და 300 პროცენტზე მეტი ზრდის ზღვარი აქვს.

სურ.6: ქვეყანაში ერთ სულ მოსახლეზე ტურისტების რაოდენობის მაჩვენებლის დინამიკა, ადამიან.

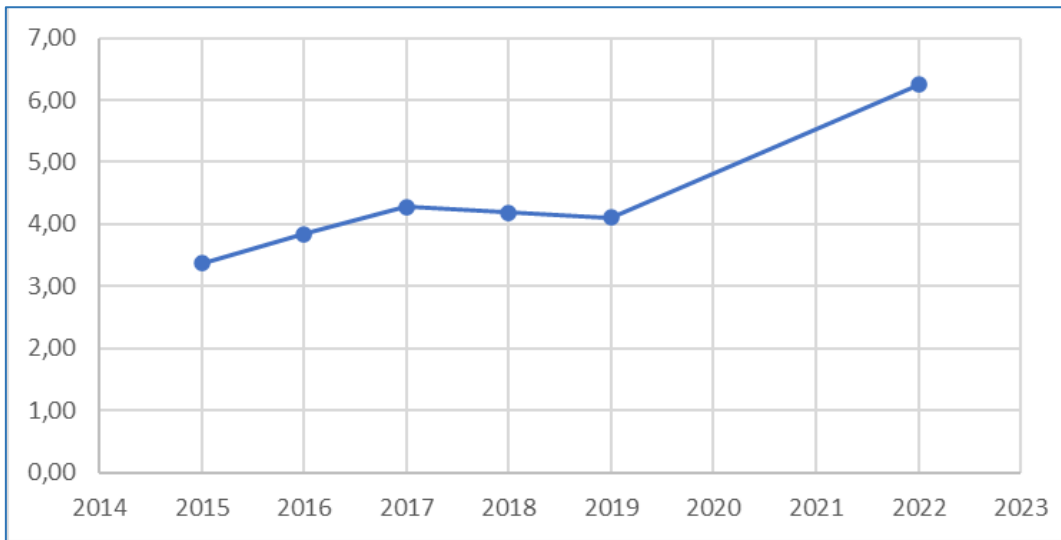


საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის საქსტატი ანგარიშიდან ჩანს იმ რესპონდენტთა რაოდენობის ზრდის ტენდენცია, რომლებიც ქვეყანაში ყოფნის გამოცდილებას დადებითად აფასებენ (სურ. 6). 2020 და 2021 წლების მონაცემები არ არის ხელმისაწვდომი იმის გამო, რომ ქვეყანა დახურული იყო ვიზიტორებისათვის.

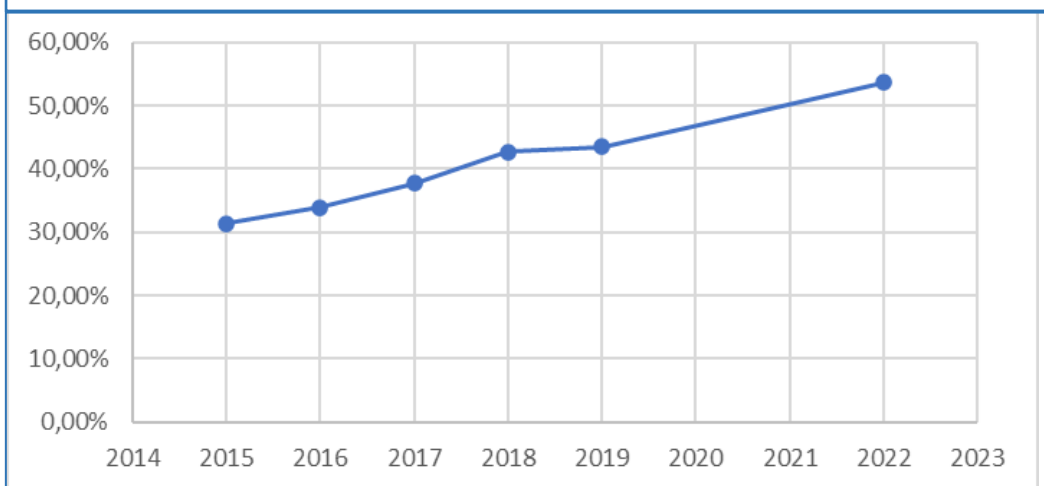


როგორც საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ანგარიშიდან ირკვევა, ქვეყანაში გატარებული დროის რაოდენობა იზრდება (სურ. 7). უფრო მეტიც, რესპონდენტთა აბსოლუტური უმრავლესობა (53%-ზე მეტი) ვიზიტის მიზნად ასახელებს დასვენებას (სურ. 8) და თავად ეს მაჩვენებელი 2014 წლიდან თითქმის გაორმაგდა.

სურ.7: 15 წლიდან ზევით ასაკის ტურისტების მიერ გატარებული ღამეების რაოდენობა საქართველოში



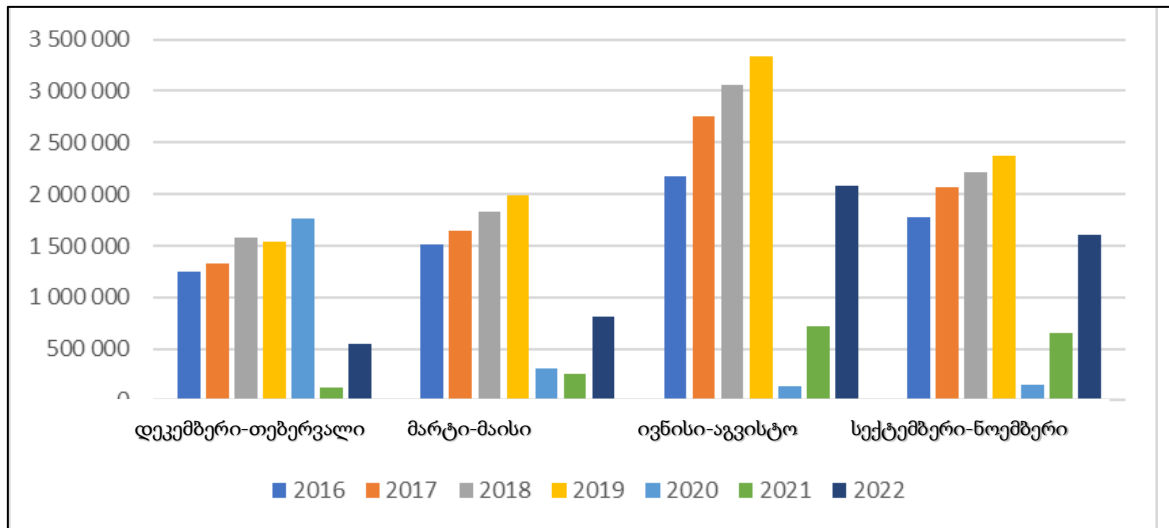
სურ.8: დასვენების მიზნით 15 წლიდან ზევით ასაკის ჩამოსული ტურისტების რაოდენობა საქართველოში, %



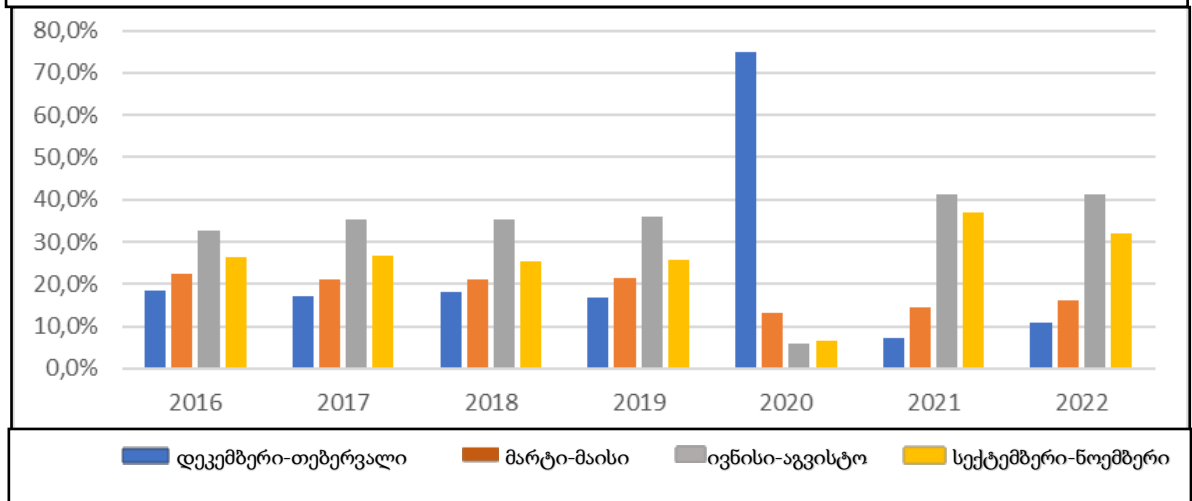
ტურისტული აქტივობა სეზონის მიხედვით

რაც შეეხება ნაკადის განაწილებას, 2016-2022 წლებისთვის სეზონურობა მკვეთრად გამოხატულია. ყველაზე მეტი ტურისტი (37%-ზე მეტი) ზაფხულში (ივნისი-აგვისტო) ჩამოდის. შემოდგომაზე (სექტემბერი-ნოემბერი) დასწრების მაჩვენებელი ოდნავ იკლებს და დაახლოებით 25%-ს შეადგენს. ზამთარში (დეკემბერი-თებერვალი) და გაზაფხულზე (მარტი-მაისი) არის დაახლოებით 20% (სურ.9 სურ. 10).

სურ.9: ტურისტების რაოდენობის განაწილება სეზონების მიხედვით 2016-2022 წწ ადამიანი.



სურ.10: საქართველოში ტურისტების განაწილება 2016-2022 წწ. სეზონების მიხედვით, %



ერთადერთი მნიშვნელოვანი გადახრა არის 2020 წლის მარტი-2022 წლის მაისი პერიოდი, რომელსაც COVID-19 პანდემიის დასაწყისი და მისი შედეგები დაემთხვა (ცხრილი 2).

ცხრილი 2: ტურისტული ნაკადის სეზონური განაწილება 2016-2022 წლებში
სეზონების, ადამიანების მიხედვით

წელი	დეკემბერი- თებერვალი	მარტი- მაისი	ივნისი- აგვისტო	სექტემბერი- ნოემბერი
2016	1,243,741	1,514,167	2,179,617	1,772,590
2017	1,327,640	1,645,872	2,759,603	2,071,892
2018	1,575,843	1,834,032	3,061,338	2,209,915
2019	1,541,938	1,990,255	3,332,038	2,369,836
2020	1,767,222	307,974	136,514	151,995
2021	128,001	252,841	724,504	648,773
2022	543,188	815,015	2,076,336	1,605,877
ჯამი	8,127,573	8,360,156	14,269,950	10,830,878

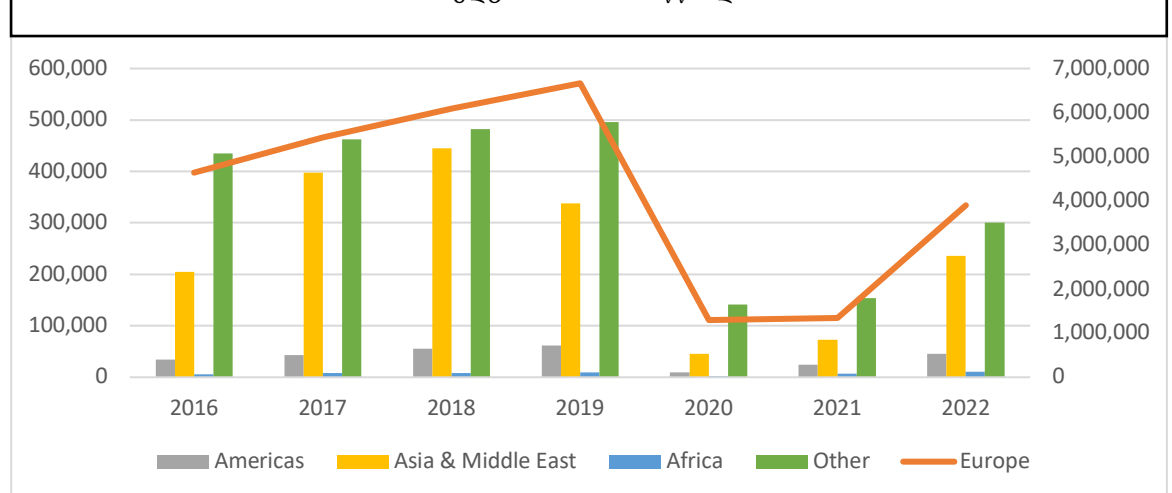
მიუხედავად იმისა, რომ 2019/2022 წლებში ტურისტული ნაკადი ვიზიტების რაოდენობის მიხედვით თითქმის 40%-ით შემცირდა, საქართველოს შემოსავლები ამ მიმართულებით იზრდება. ამრიგად, სეზონის პიკზე, 2022 წლის აგვისტოში, ქვეყანამ 523 მილიონი აშშ დოლარი გამოიმუშავა, რაც 26,6%-ით მეტია ვიზიტების მხრივ რეკორდულ 2019 წელთან შედარებით (413 მილიონი აშშ დოლარი). ასეთი დინამიკის მთავარი მამოძრავებელი ფაქტორია როგორც ვიზიტის ხანგრძლივობის ზრდა საშუალოდ, ასევე მოთხოვნა უკეთესი სერვისისა და საცხოვრებელი პირობების შესახებ.

საქართველოში ტურისტული ტრაფიკის სეგმენტაცია

საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის მონაცემებით, 2016-2022 წლების ტურისტების აბსოლუტური უმრავლესობა ქვეყანაში ევროპიდან ჩამოვიდა (სურ. 11). უფრო მეტიც, ეს განაწილება პრაქტიკულად არ შეცვლილა დროთა განმავლობაში (ცხრილი 3, სურ. 12). მიუხედავად იმისა, რომ 2020 წელს მსოფლიოს ყველა ქვეყანაში მაჩვენებლის ვარდნა დაფიქსირდა, უკვე 2021 წლიდან ადამიანები თანდათანობით დაუბრუნდნენ ნორმალურ ცხოვრებას. მსოფლიო ტურისტული ნაკადის ზრდამ წელიწადში 4% შეადგინა. საქართველოს მაჩვენებელმა მას გაუსწრო და 7%-ს გადააჭარბა.

სურ.11: საქართველოში ტურისტების რაოდენობა რეგიონების

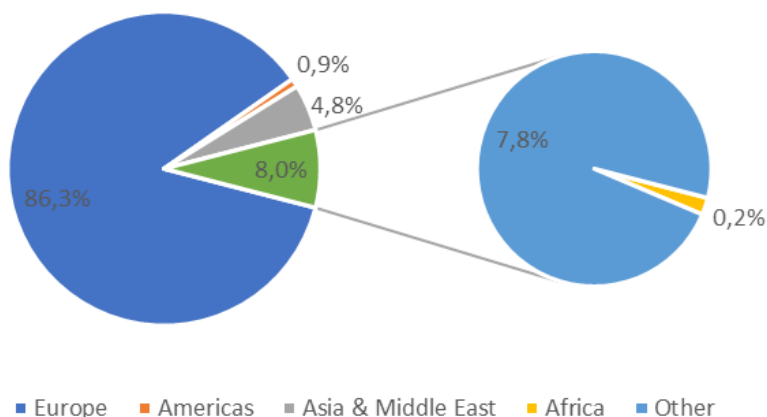
მიხედვით 2016-2022წწ, ადამიან.



ცხრ.3 უცხოელი ტურისტების გადანაწილება რეგიონების მიხედვით, %

რეგიონი	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Europe	87.2%	85.7%	86.0%	88.0%	86.7%	83.9%	86.8%
Americas	0.6%	0.7%	0.8%	0.8%	0.7%	1.5%	1.0%
Asia & Middle East	3.8%	6.3%	6.3%	4.5%	3.1%	4.6%	5.2%
Africa	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.4%	0.3%
Other	8.2%	7.3%	6.8%	6.5%	9.5%	9.6%	6.7%

სურ.12: ტურისტული ვიზიტების განაწილება რეგიონების მიხედვით 2016-2022 წწ. %



ქვეყანა პანდემიის შემდეგ ჯერ კიდევ აღდგენითი ზრდის ფაზაშია, თუმცა, მიმართულებების მხრივ, საქართველომ რეკორდული 2019 წლის ტურისტულ ნაკადს უკვე გადააჭარბა 2022 წელს. კერძოდ, კარიბის ზღვის (+48,5%), ახლო აღმოსავლეთის (+33,4%) და აფრიკის (+20,3%) მოგზაურებმა გაცილებით ხშირად დაიწყეს შემოსვლა. ხოლო მგზავრთა ნაკადმა მსოფლიოს 70 ქვეყნიდან უკვე გადააჭარბა 2019 წლის მაჩვენებელს (ცხრილი 4).

ცხრილი 4: ტოპ 10 მზარდი მიმართულება საქართველოში შემომავალი ტურისტული ტრაფიკისთვის 2022 წელს, ადამიან.

ქვეყანა	2019	2022	ზრდა 2019-2022
ისრაელი	205 051	210 178	2,5%
ბელორუსია	66 174	130 046	96,5%
ყაზახეთი	103 611	120 494	16,3%
საუდის არაბეთი	75 155	119 921	59,6%
უზბეკეთი	16 785	47 953	185,7%
იორდანია	15 942	22 239	39,5%
ტაილანდი	12 320	19 276	56,5%
ყირგიზეთი	13 343	14 218	6,6%
არაბთა გაერთიანებული საამიროები	10 483	13 146	25,4%
პაკისტანი	8 025	9 343	16,4%

ბათუმის სასტუმრო ბიზნესის მიმოხილვა

სასტუმროების ბიზნესი საქართველოში ამჟამად ქვეყნის ეკონომიკის ერთ-ერთი ყველაზე დინამიურად განვითარებადი სექტორია. მთის პეიზაჟების, ზღვისპირა, მდიდარი კულტურული მემკვიდრეობისა და ცნობილი განთქმული სტუმართმოყვარეობის უნიკალური კომბინაციით, ქვეყანა გახდა პოპულარული ადგილი ტურისტებისთვის მთელი მსოფლიოდან, მიიპყრო მრავალი სასტუმრო ბიზნესის მქონე ინვესტორის ყურადღება. ბევრი უმსხვილესი საერთაშორისო ქსელი (Marriott Hotels & Resorts, Wyndham Hotels & Resorts, Inc., Hilton Hotels & Resorts, Radisson Hotels, IHG და სხვა) აქტიურად იყენებს რეგიონის შემოთავაზებულ შესაძლებლობებს.

ასეთ ჰოლდინგებს შორის ტრენდული გახდა სანაპიროზე ბრენდირებული ან ბრენდირებული რეზიდენციების (სასტუმროს ნომრების) მშენებლობა - უძრავი ქონება, სადაც ყველაფერი რეგლამენტირებულია, დაწყებული ზოგადი პარამეტრების მკაცრი მოთხოვნებიდან (მაგალითად, შენობები, ერთეულების დაგეგმარება, საერთო სარგებლობის ტერიტორიები და ა.შ.), დამთავრებული წვრილი დეტალების კეთილმოწყობით (ჩამრთველები, დენცქვიტები, ნიჟარის ქვეშ პანელის სიგრძე და ა.შ.), ასეთი სასტუმროების ან სასტუმროს რეზიდენციების მართვა შესაძლებელია როგორც თავად სასტუმროების ქსელის, ასევე მის მიერ აკრედიტებული საერთაშორისო მართვის კომპანიის მიერ. მხოლოდ ამ პირობით შეუძლია ბრენდს უზრუნველყოს სტუმრების მომსახურების მაღალი სტანდარტების დაცვა.

არაბრენდულ ან არაბრენდირებულ აპარტამენტებს არ გააჩნიათ ასეთი მკაცრი სტანდარტები, შეიძლება აშენდეს დაბალი ხარისხის მასალებისგან და ადგილობრივი მმართველი კომპანია ვერ შეძლებს სრულად ადევნოს თვალი შეთავაზებული მომსახურების ხარისხს. ასეთი ობიექტების ჩაბარების ვადები გადაცილებულია. ყოველივე ზემოთქმულის შედეგი შეიძლება გახდეს კომუნიკაციების და თავად შენობის სწრაფი გაცვეთა, ე.ი. ობიექტის დაბალი კაპიტალიზაცია მშენებლობის დაწყებიდან, ექსპლუატაციაში შესვლასა, გამოყენებამდე და დაბალი ლიკვიდობა.

აჭარის-შავი ზღვის რეგიონის, რომელიც საქართველოში ინვესტიციების კუთხით ერთ-ერთი ყველაზე პერსპექტიულია, ხელმძღვანელობა ყველაზე აქტიურად უცხოურ სასტუმრო ბრენდებთან თანამშრომლობს და ეს გასაკვირი არ არის - უკვე ახლა სეზონის პიკში (ივნისი-სექტემბერი) ბრენდული სასტუმროების დატვირთვა 90%-ზე მეტია. სასტუმროს მაღალი ხარისხის სერვისზე მოთხოვნა საქართველოში ყოველწლიურად იზრდება.

Booking-ის მონაცემების მიხედვით, ბათუმში არსებობს სტუმრების განთავსების 2400-ზე მეტი ვარიანტი, საიდანაც 174 სასტუმროა და მხოლოდ 7 სასტუმროა მსხვილი გლობალური ქსელებიდან.

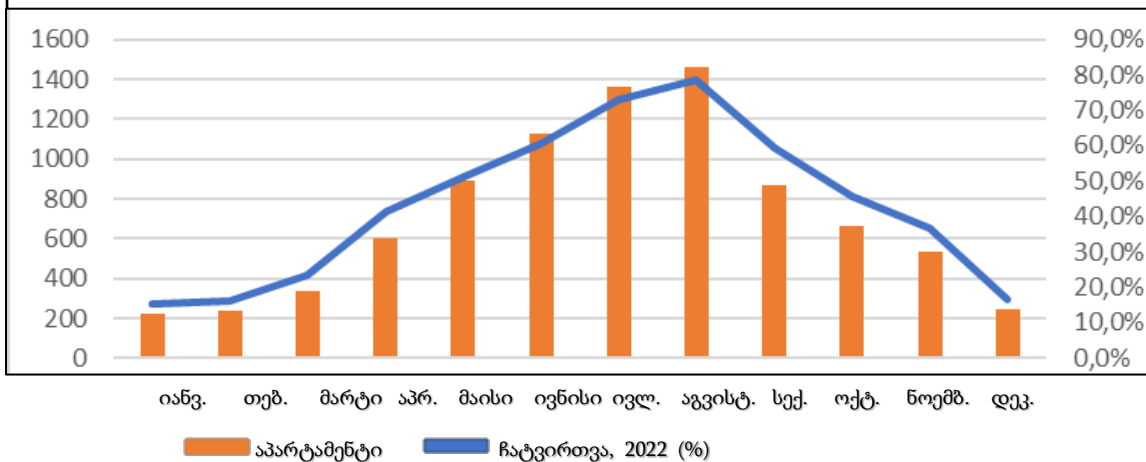
არაბრენდულ კომპლექსებში განთავსების ღირებულება გაცილებით დაბალია და საშუალო წლიური თვალსაზრისით შეადგენს 50 აშშ დოლარს (ცხრილი 5), ხოლო მოთხოვნა ასეთ შეთავაზებებზე ნაკლებად აქტიურია, ვიდრე გლობალური ქსელების შეთავაზებებზე -შევსების (დატვირთვის) ხარისხი 43%-ზე ცოტა მეტი. წლის მიხედვით და 78% სეზონის პიკზე (სურ. 13).

ცხრ.5: ბათუმში არაბრენდული აპარტამენტების შემოსავალი 2022 წელს (აშშ.დოლარი)

თვე	ჩატვირთვა 2022, %	სადღედი ფასი	თვიური შემოსავალი (\$)
იანვარი	15.1%	38	178
თებერვალი	16.3%	38	173
მარტი	23.3%	38	274
აპრილი	41.2%	54	67
მაისი	51.2%	54	857

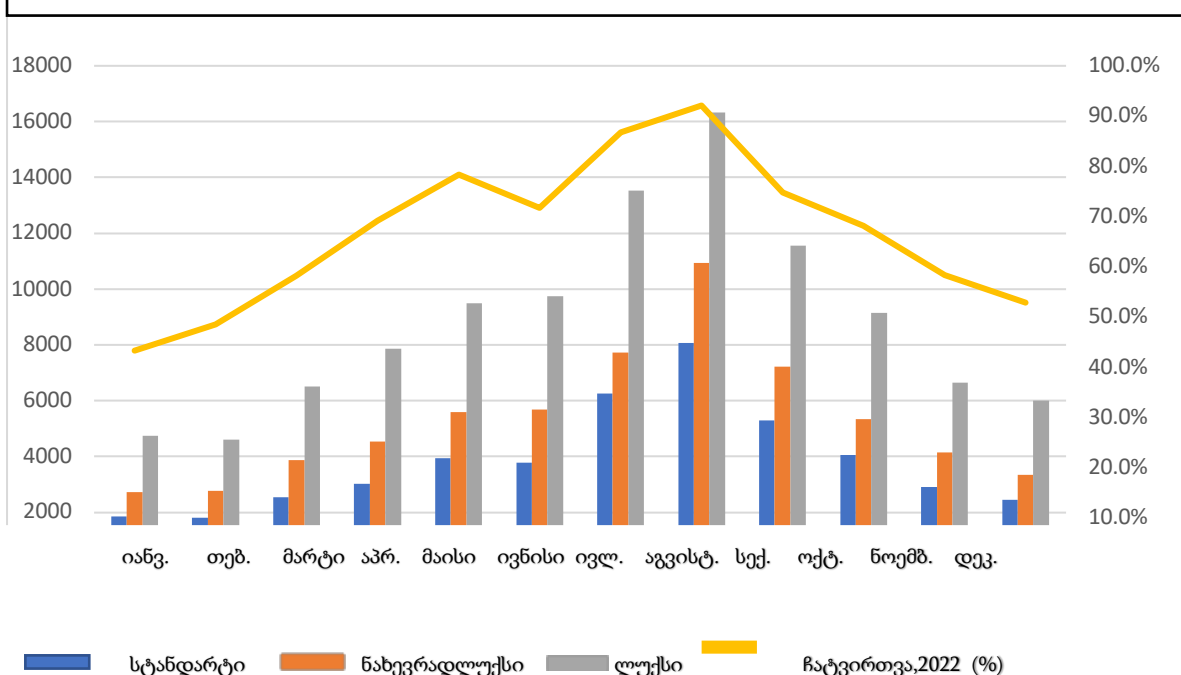
ივნისი	60.4%	54	978
ივლისი	73.1%	67	1518
აგვისტო	78.5%	67	1630
სექტემბერი	59.5%	67	1196
ოქტომბერი	45.6%	43	594
ნოემბერი	36.7%	42	462
დეკემბერი	16.7%	42	217
ჯამი	43.1%	50	8747

სურ.13: აპარტამენტების ნომრების შემოსავალი თვეების მიხედვით, აშშ. დოლარი



2022 წელს აჭარის რესპუბლიკის უდიდეს ქალაქ ბათუმში ბრენდირებული სასტუმროების საშუალო წლიური დატვირთვა 60%-ზე მეტია (სურ. 14). სტანდარტული ოთახის საშუალო ღირებულებაა 143 აშშ დოლარი ღამეში (ცხრილი 6).

სურ.14: ბრენდული სასტუმროების ნომრების შემოსავალი თვეების მიხედვით, აშშ. დოლარი



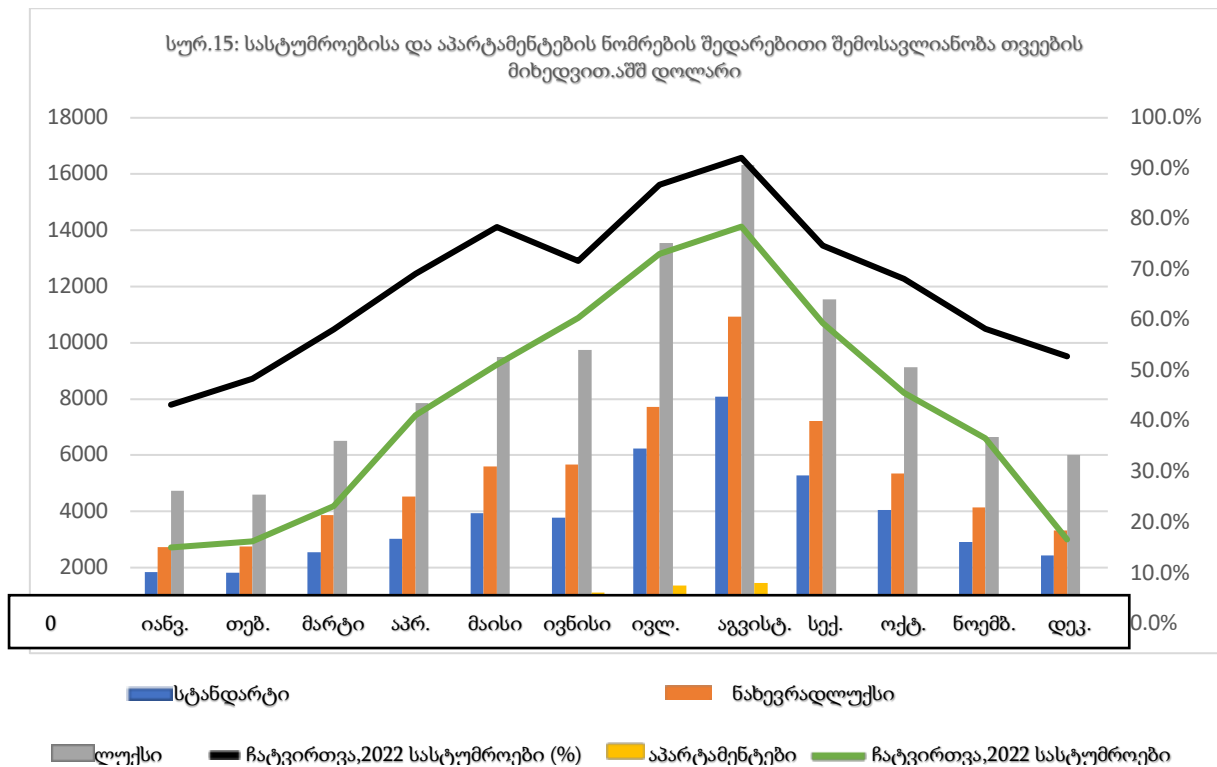
ცხრ.6: ბათუმში ბრენდული აპარტამენტების შემოსავალი სტანდარტის კატეგორია 2022 წელს (აშშ.დოლარი)

თვე	ჩატვირთვა 2022, %	სადღელამისო ფასი	თვითური შემოსავალი (\$)
იანვარი	43.3%	137	1845
თებერვალი	48.5%	134	1818
მარტი	58.2%	141	2541
აპრილი	69.2%	145	3019
მაისი	78.4%	162	3930
ივნისი	71.7%	176	3777
ივლისი	86.8%	1232	6247
აგვისტო	92.1%	283	8076
სექტემბერი	74.8%	2235	5283
ოქტომბერი	68.2%	192	4056
ნოემბერი	58.3%	166	2908
დეკემბერი	52.9%	149	2443
ჯამი	66.9%	179	45943

ზემოაღნიშნული მონაცემების შედარება (ცხრილი 7) უფრო ნათელ სურათს იძლევა. რეალიზებული კვადრატული მეტრის მიხედვით, არაბრენდირებული აპარტამენტები უსწრებენ პრემიუმ სეგმენტს, მაგრამ აქვთ ბევრად უფრო მოკრძალებული საინვესტიციო პოტენციალი და შესაბამისად, გრძელვადიან პერსპექტივაში, ნაკლები ლიკვიდურობა მეორად ბაზარზე (სურ. 15).

ცხრ.7: ბათუმში არაბრენდული აპარტამენტების და სასტუმროების შემოსავლის შედარება 2022 წ. (აშშ.დოლარი)

თვე	სტანდარტი	ნახევრად ლუქსი	ლუქსი	აპარტამენტები
იანვარი	1845	2733	4736	178
თებერვალი	1818	2765	4602	173
მარტი	2541	3876	6503	274
აპრილი	3019	4541	7853	667
მაისი	3930	5597	9496	857
ივნისი	3777	5676	9753	978
ივლისი	6247	7715	13535	1518
აგვისტო	8076	10931	16319	1630
სექტემბერი	5283	7213	11550	1196
ოქტომბერი	4056	5343	9136	594
ნოემბერი	2908	4148	6649	462
დეკემბერი	2443	3334	6002	217
ჯამი	45953	63869	106134	8747



დასკვნა

საქართველო არის ერთ-ერთი ყველაზე პერსპექტიული პოსტსაბჭოთა რეგიონი ტურიზმის განვითარების კუთხით უახლოეს წლებში. ამას ხელს უწყობს როგორც რეგიონის ეკოლოგია, ასევე ქვეყნის ხელმძღვანელობის მხარდაჭერა, მოქალაქეების ფოკუსირება ბევრი სტუმრის მოზიდვაზე, სერვისის მზარდი ხარისხი და უცხოელი ინვესტორების დაინტერესება აქტიურად განვითარებად რეგიონით, რომელიც მალე “ლურჯ ოკეანად” გადაიქცევა. ამ ზრდის ფლაგმანი უმეტესწილად გახდება მსოფლიო ბრენდირებული სასტუმროების სეგმენტი, სადაც ყოველწლიურად ტურისტები უფრო და უფრო ხშირად ირჩევენ ცხოვრებას, მომსახურების მწვავე დეფიციტის ფონზე. მომსახურების სტანდარტების ახალი დონე ავსებს დეფიციტის ნიშებს, რაც მომხმარებელს საშუალებას აძლევს, სხვა მსგავსი შეთავაზებების გარდა, ორიენტირდეს ტურ-პაკეტების ფორმატებზე, რაც მნიშვნელოვნად ზრდის სასტუმროს დატვირთვას, აგრეთვე უზრუნველყოფს ტურისტების თანაბარ განაწილებას მთელი წლის განმავლობაში. დამატებითი ფაქტორია გლობალური სასტუმროების ქსელების ლოიალობის პროგრამები, რომლებიც მოიცავს ასობით მილიონ ადამიანს მთელს მსოფლიოში.

ქვეყნის ეკონომიკა საკმაოდ არის დამოკიდებული ტურიზმზე, ამიტომ სახელმწიფო ყველაფერს აკეთებს ამ მიმართულების გაძლიერებისა და განვითარებისთვის. პოლიტიკური ნეიტრალიტეტი, ქვეყანაში პირველი All Inclusive სასტუმროების მშენებლობა მოგზაურთა ყურადღებას იპყრობს არაბული ქვეყნებიდან, ისრაელიდან, აშშ-დან, ევროპიდან, ყოფილი სსრკ-ს ტერიტორიიდან და ა.შ. დამისთევით მოგზაურობების რაოდენობის მიხედვით, ტურიზმის გლობალური პოსტ-კოვიდური 4%-იანი ზრდის ფონზე, საქართველომ 2019/2022 წლების თანაფარდობაში მიაღწია ზრდას 52%-ით, რაც 13-ჯერ აღემატება გლობალურ საშუალო მაჩვენებელს.

იმისდა მიუხედავად, რომ ბოლო ასწლეულში ყველაზე დიდი პანდემიის შედეგებს არ შეიძლება გავლენა არ მოეხდინა ქვეყნის ეკონომიკაზე, აღდგენის ტენდენციები ყველა სფეროში წახალისებს როგორც კერძო ინვესტორებს, ასევე დიდ საერთაშორისო ჰოლდინგებს, რომლებიც ზრდიან ქვეყანაში ფინანსების, ტექნოლოგიების, სტანდარტებისა და კომპეტენციების იმპორტს. რაც ოპტიმიზმის გამართლებულ საფუძველს იძლევა, განსაკუთრებით ტურისტულ სექტორში.

