

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსი

1. საკონტაქტო ინფორმაცია	
1.1. საკონტაქტო ორგანიზაცია	საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (საქსტატი)
1.2. საკონტაქტო ორგანიზაციის ერთეული	ფასების სტატისტიკის დეპარტამენტი
1.3. საკონტაქტო პირი	გიორგი თეთრაული
1.4. საკონტაქტო პირის ფუნქცია	ფასების სტატისტიკის დეპარტამენტის უფროსი
1.5. საკონტაქტო პირის საფოსტო მისამართი	ქ. თბილისი, 0180, ცოტნე დადიანის 30
1.6. საკონტაქტო პირის ელექტრონული ფოსტის მისამართი	gtetrauli@geostat.ge
1.7. საკონტაქტო პირის ტელეფონი	+995 32 236 72 10 (400)
1.8. საკონტაქტო პირის ფაქსი	-

2. მეტამონაცემების განახლება	
2.1. მეტამონაცემების ბოლო სერტიფიცირება	2022 წ. 21 აპრილი
2.2. მეტამონაცემების ბოლო გამოქვეყნება	2022 წ. 21 აპრილი
2.3. მეტამონაცემების ბოლო განახლება	2022 წ. 21 აპრილი

3. სტატისტიკური მონაცემების წარმოდგენა	
3.1. მონაცემების აღწერა	
საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების (RPPI) ასახავს საქართველოში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ცვლილებას საბაზო პერიოდთან შედარებით.	
3.2. კლასიფიკაციის სისტემა	
მონაცემებთა დაჯგუფებისთვის გამოიყენება შიდა კლასიფიკაცია. კერძოდ, მონაცემები წარმოდგენილია ორ ქვეჯგუფად: კერძო სახლები და ბინები.	
3.3. სექტორის მოცვა	
RPPI მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს ქ. თბილისში, როგორც მრავალსართულიანი სახლების (ბინების), ისე კერძო სახლების სეგმენტებს.	
3.4. სტატისტიკური ცნებები და განსაზღვრებები	
ქვეყნდება შემდეგი მონაცემები: <ul style="list-style-type: none"> • საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსი წინა კვარტალთან შედარებით; • საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსი წინა წლის შესაბამის კვარტალთან შედარებით; • საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსი 2020 წლის საშუალოსთან შედარებით. 	
3.5. სტატისტიკური ერთეული	
გამოქვეყნებული ინდექსი შეესაბამება თბილისის მასშტაბით გასაყიდად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მონაცემებს.	
3.6. სტატისტიკური პოპულაცია	
ინდექსი ასახავს როგორც მრავალსართულიანი სახლების (ბინების), ისე კერძო სახლების სეგმენტებში უძრავი ქონების ფასების ცვლილებას.	
3.7. საანგარიშო არეალი	
ინდექსის დაფარვის არეალი მოიცავს ქ. თბილისში მდებარე ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს.	
3.8. დროის მოცვა	
2020 წლიდან დღემდე.	
3.9. საბაზო პერიოდი	
2020 წელი.	

4. ზომის ერთეული	
ინდექსი.	

5. საანგარიშო პერიოდი	
------------------------------	--

კვარტალი.

6. ინსტიტუციური მანდატი

6.1. სამართლებრივი აქტები და სხვა შეთანხმებები

საქართველოს კანონი „ოფიციალური სტატისტიკის შესახებ“;

https://www.geostat.ge/media/20591/1.saqstatis_kanoni.pdf

სტატისტიკურ სამუშაოთა ყოველწლიური პროგრამა;

<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/307/statistikur-samushaota-programa>

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის დებულება.

<https://www.geostat.ge/media/20600/10%2Csaqstatis-konsolidirebuli-debuleba.pdf>

6.2. მონაცემთა გაზიარება

-

7. კონფიდენციალურობა

7.1. კონფიდენციალურობა – პოლიტიკა

1. საქართველოს კანონი „ოფიციალური სტატისტიკის შესახებ“:

- კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, ოფიციალური სტატისტიკის მწარმოებლის მიერ სტატისტიკური მიზნებისათვის შეგროვებული, ფიზიკური და იურიდიული პირების შესახებ მონაცემები მკაცრად კონფიდენციალურია და მხოლოდ სტატისტიკური მიზნებისათვის გამოიყენება.
- კანონის 28-ე მუხლის (სტატისტიკურ მონაცემთა კონფიდენციალურობის დაცვა) თანახმად, 1. ოფიციალური სტატისტიკის წარმოების მიზნით შეგროვებული მონაცემები კონფიდენციალურია, თუ ისინი იძლევა დაკვირვების ერთეულის იდენტიფიცირების საშუალებას ან თუ მათი მეშვეობით შესაძლებელია ამგვარი მონაცემების დადგენა. 2. დაუშვებელია კონფიდენციალური სტატისტიკური მონაცემების გაცემა და გავრცელება ან მათი არასტატისტიკური მიზნით გამოყენება, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული გამონაკლისებისა. 3. ოფიციალური სტატისტიკის წარმოებისას სავალდებულოა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესებით საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მათ შორის, ასეთი მონაცემების შემცველი სტატისტიკური კვლევის ამსახველი კითხვარების განადგურება ან განცალკევებით შენახვა.
- კანონის 29-ე მუხლის თანახმად, საქსტატის ორგანოებში დასაქმებულებს ეკრძალებათ სტატისტიკური კვლევის მიზნით შეგროვებული და დამუშავებული კონფიდენციალური სტატისტიკური მონაცემების გამოყენება და გავრცელება.

https://www.geostat.ge/media/20591/1.saqstatis_kanoni.pdf

2. „მონაცემების კონფიდენციალურობის პოლიტიკა საქსტატში“

<https://www.geostat.ge/media/20607/17.konfidencialurobis-brzaneba.pdf>

3. „საჯარო სარგებლობის მიკრომონაცემების გავრცელების პოლიტიკა საქსტატში“

<https://www.geostat.ge/media/20609/19.microdata-brzaneba.pdf>

4. საქართველოს კანონი „პერსონალურ მონაცემთა დაცვის შესახებ“.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1561437>

7.2. კონფიდენციალურობა – მონაცემებთან მოპყრობა

• კონფიდენციალურობის დაცვის სახელმძღვანელოები.

• საქსტატში დასაქმებულის მიერ წერილობით აღიარებული ვალდებულებები სამსახურებრივი საქმიანობის შედეგად მიღებული/შეგროვებული მონაცემების კონფიდენციალურობის უზრუნველყოფის შესახებ.

8. გამოქვეყნების პოლიტიკა

8.1. გამოქვეყნების კალენდარი

მონაცემთა გავრცელების თარიღები განსაზღვრულია სტატისტიკურ სამუშაოთა კალენდრით, რომელიც განთავსებულია საქსტატის ვებ-საიტზე და საჯაროდ ხელმისაწვდომია.

8.2. გამოქვეყნების კალენდარზე ხელმისაწვდომობა

<https://www.geostat.ge/ka/calendar>

8.3. მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომობა

მონაცემები ხელმისაწვდომია ყველა კატეგორიის მომხმარებლისთვის ერთდროულად.

9. გავრცელების სიხშირე

კვარტალური.

10. ხელმისაწვდომობა და მკაფიოობა

10.1. პრეს-რელიზები
პრეს რელიზი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის შესახებ ყოველკვარტალურად ქვეყნდება საქსტატის ვებ-საიტზე. მასში მოცემულია ინდექსის კვარტალური და წლიური ცვლილების მონაცემები და მათი დინამიკის შედარება სამომხმარებლო ფასების ინდექსის დინამიკასთან. რელიზი ასევე მოიცავს ქ. თბილისის ცალკეული უბნების მიხედვით ახალაშენებული საცხოვრებლების ფასებს: https://www.geostat.ge/ka/news?year=&month=&category=7
10.2. პუბლიკაციები
-
10.3. ონლაინ მონაცემთა ბაზა
მონაცემები ხელმისაწვდომია ყველა მომხმარებლისთვის სტატისტიკის სამსახურის ვებ-საიტზე: https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/698/satskhovrebeli-udzravi-konebis-fasebis-indeksi ასევე მონაცემთა გავრცელების პროგრამის, PC-Axis-ის საშუალებითაც: http://pc-axis.geostat.ge/PXWeb/pxweb/ka/Database
10.4. მიკრომონაცემებზე ხელმისაწვდომობა
-
10.5. სხვა
-
10.6. დოკუმენტაცია მეთოდოლოგიაზე
საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის განგარიშების მეთოდოლოგია განთავსებულია სტატისტიკის სამსახურის ვებ-საიტზე: https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/122/methodologia-fasebis-statistika
10.7. დოკუმენტაცია ხარისხის შესახებ
-

11. ხარისხის მართვა
11.1. ხარისხის უზრუნველყოფა
სტატისტიკური პროცესების და პროდუქტების ხარისხის უზრუნველსაყოფად საქსტატი ხელმძღვანელობს ოფიციალური სტატისტიკის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით „ოფიციალური სტატისტიკის ძირითადი პრინციპები“, აგრეთვე ევროპის სტატისტიკის პრაქტიკის კოდექსით, გაეროს ოფიციალური სტატისტიკის ფუნდამენტური პრინციპებით და ევროპის სტატისტიკის სისტემის ხარისხის უზრუნველყოფის ჩარჩოთი (QAF).
11.2. ხარისხის შეფასება
საქსტატის მეთოდოლოგიის და ხარისხის მართვის სამმართველო დარგობრივ დეპარტამენტებთან ერთად პასუხისმგებელია წარმოებული სტატისტიკური პროდუქტების და პროცესების ხარისხზე. სამმართველო ატარებს სტატისტიკური პროცესების ხარისხის აუდიტს და აფასებს სტატისტიკურ პროდუქტებთან და პროცესებთან დაკავშირებულ რისკებს. საქსტატში შემუშავებულია პოლიტიკის დოკუმენტები, სახელმძღვანელოები და სამუშაო პროცესების აღწერილობები. ეს დოკუმენტები უზრუნველყოფენ სტატისტიკური პროცესების და პროდუქტების სტანდარტიზებას და ხარისხის უზრუნველყოფის ერთიანი სისტემის ჩამოყალიბებას.

12. შესაბამისობა
12.1. მომხმარებელთა მოთხოვნები
საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსი გამოიყენება: 1. მაკროეკონომიკური და ფინანსური სტაბილურობის ინდიკატორის სახით; 2. უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებისა და რისკების შეფასებისთვის. ინდექსის ძირითადი მომხმარებლები არიან: საჯარო უწყებები, საერთაშორისო ორგანიზაციები, მკვლევარები და სტუდენტები, მედია საშუალებები და სხვა დაინტერესებული პირები.
12.2. მომხმარებელთა კმაყოფილება
2019 წლის ოქტომბერში ჩატარდა მომხმარებელთა კმაყოფილების გამოკვლევა, რომლის მიზანი იყო მომხმარებლების მიერ სტატისტიკური მონაცემების ხარისხის შეფასების ანალიზი და მომხმარებელთა მომსახურების გაუმჯობესების გზების შესწავლა. გამოკვლევის ანგარიში განთავსებულია საქსტატის ვებ-საიტზე: https://www.geostat.ge/ka/single-news/1746/statistikuri-informatsiis-momkhmarebelta-kmaqofilebis-gamokvleva-2019-tseli
12.3. სისრულე
მონაცემები შეესაბამება საერთაშორისო სტანდარტებს.

13. სიზუსტე და სანდოობა
13.1. ზოგადი სიზუსტე
მონაცემების სიზუსტე უზრუნველყოფილია კვლევის და გაანგარიშების მეთოდების შესაბამისობით საერთაშორისო მეთოდოლოგიასთან.
13.2. შერჩევითი ცდომილება
საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის შერჩევითი ცდომილების შეფასება არ ხდება. არსებული ერთობლიობიდან კვლევის მიზნით გაკეთებული შერჩევის მოცულობა ოპტიმალურია კვლევის მიზნებისა და შეზღუდული რესურსების გათვალისწინებით.
13.3. არაშერჩევითი ცდომილება
საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის არაშერჩევითი ცდომილების შეფასება არ ხდება. ამ სახის ცდომილების მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით ინდექსის გაანგარიშების ეტაპი მოიცავს კონტროლის რამდენიმე დონეს.

14. დროულობა და პუნქტუალურობა
14.1. დროულობა
მონაცემები ქვეყნდება საანგარიშო კვარტალის მომდევნო თვის 23 რიცხვში.
14.2. პუნქტუალურობა
მონაცემთა გამოქვეყნება ხდება სტატისტიკური სამუშაოების პროგრამაში მითითებული თარიღის შესაბამისად. გამოქვეყნების თარიღების დარღვევის ფაქტს ადგილი არ ჰქონია.

15. თანამიმდევრულობა და შესადარისობა
15.1. შესადარისობა – გეოგრაფიული
ფასებზე დაკვირვება შემოიფარგლება ქ. თბილისით და მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს, როგორც მრავალსართულიანი სახლების (ბინების), ისე კერძო სახლების სეგმენტებს. ბინების და კერძო სახლების ინდექსები აგრეგირებულია მთლიან ინდექსში ბინების/კერძო სახლების ქვეინდექსების წონების გამოყენებით. ფასების შეგროვებისა და ინდექსის გაანგარიშების პრინციპები ეფუძნება საერთაშორისო მეთოდოლოგიას და მასთან სრულ შესაბამისობაშია.
15.2. შესადარისობა – დროში
მონაცემები გაანგარიშებულია 2020 წლიდან და შესადარისია როგორც მთლიანი ინდექსის, ისე ქვეინდექსების დონეზე.
15.3. თანამიმდევრულობა – სტატისტიკურ მიმართულებებს შორის
მონაცემები თანამიმდევრულია.
15.4. თანამიმდევრულობა – შიდა
ინდექსები შესაბამისობაშია საწყის მონაცემებთან – ინდექსები აგრეგირებულ დონეზე მიიღება უმცირესი დონის ინდექსების საფუძველზე, მკაფიოდ განსაზღვრული პროცედურის მეშვეობით.

16. დანახარჯები და დატვირთვა
RPPI-ის გასაანგარიშებლად საჭირო მიკრო მონაცემები მიიღება გასაყიდი საცხოვრებელი უძრავი ქონების შესახებ შესაბამისი სარეკლამო ვებ-საიტებიდან ინფორმაციის ავტომატური ჩამოტვირთვის (ე.წ. web scraping) საშუალებით. აღნიშნული სამუშაო ხორციელდება საქსტატის ფასების სტატისტიკის დეპარტამენტის შტატიანი თანამშრომლების მიერ სტატისტიკურ სამუშაოთა ყოველწლიური პროგრამის ფარგლებში და დამატებით დანახარჯებს არ მოითხოვს.

17. მონაცემთა გადასინჯვა
17.1. მონაცემთა გადასინჯვა – პოლიტიკა
სტატისტიკურ მონაცემთა გადასინჯვის პოლიტიკა ხელმისაწვდომია საქსტატის ვებ-საიტზე: https://www.geostat.ge/media/44385/Revision-policy-and-error-correction_Geo.pdf
17.2. მონაცემთა გადასინჯვა – პრაქტიკა
მონაცემთა გეგმიური გადასინჯვა არ ხდება. არაგეგმიური გადასინჯვა (მონაცემთა დაზუსტების მიზნით) 2021 წელს არ მომხდარა.

18. სტატისტიკური დამუშავება
18.1. პირველადი მონაცემები
საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის გაანგარიშებისთვის პირველადი მონაცემები მიიღება ვებ-

საიტებიდან ინფორმაციის ავტომატური ჩამოტვირთვის (ე.წ. web scraping) გამოყენებით. ფასები მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს ქ. თბილისში, როგორც მრავალსართულიანი სახლების (ბინების), ისე კერძო სახლების სეგმენტებს. მიღებული მონაცემები შეიცავს ინფორმაციას იმ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასებისა და მახასიათებლების (ფართი, ოთახების რაოდენობა, სართული, მდგომარეობა, აივანი, ავტოფარეხი, ცენტრალური გათბობა და ა.შ.) შესახებ, რომელთა გაყიდვის შესახებ განცხადებები გამოქვეყნებული იყო საანგარიშო პერიოდში.

18.2. მონაცემთა შეგროვების სიხშირე

მონაცემების შეგროვება ხდება კვარტალში სამჯერ, ყოველი კალენდარული თვის ბოლოს.

18.3. მონაცემთა შეგროვება

ფასების შეგროვება ხდება ქ. თბილისისთვის და მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს, როგორც მრავალსართულიანი სახლების (ბინების), ისე კერძო სახლების სეგმენტებს. მონაცემები მიიღება ვებ-საიტებიდან ინფორმაციის ავტომატური ჩამოტვირთვის (ე.წ. web scraping) გზით.

18.4. მონაცემთა კონტროლი

RPPI-ის მონაცემთა კონტროლის პროცედურები ორ ეტაპად მიმდინარეობს:
პირველ ეტაპზე ხორციელდება საანგარიშო კვარტალის დასრულებისთანავე, უშუალოდ ინდექსის გაანგარიშებამდე. ამ ეტაპზე web scraping-ით მოპოვებულ მონაცემთა ანალიზი ხორციელდება პროგრამა „R“-ის გამოყენებით და მოიცავს შემდეგ ოპერაციებს: დუბლირებული მონაცემების, არასრული და ექსტრემალური მნიშვნელობების ამოღება, გარკვეული ცვლადების კატეგორიზაცია და დაჯგუფება, მონაცემთა სტატისტიკური განაწილების ანალიზი ჰისტოგრამების გამოყენებით და ა.შ.
მეორე ეტაპზე ხდება გაანგარიშებული ინდექსების ანალიზი. ეს ეტაპი მოიცავს ინდექსის მნიშვნელობების ლოგიკურ კონტროლს, სტრატეგს შორის ინდექსების დროითი მწკრივების შედარებას და სხვ.

18.5. მონაცემთა გაანგარიშება

RPPI-ის გასაანგარიშებლად გამოიყენება საერთაშორისო დონეზე შემუშავებული მეთოდი ე.წ. „მახასიათებლების ჰედონური მიდგომა“. აღნიშნული მიდგომის მიხედვით, RPPI ასახავს „ტიპიური“ საცხოვრებლის ფასის დროში ცვლილებას. თავის მხრივ, ეს „ტიპიური“ საცხოვრებელი მიიღება საბაზო პერიოდში შესაბამის სტრატაში შემავალი ყველა უძრავი ქონების მახასიათებლების საშუალო მნიშვნელობის გაანგარიშების გზით. საცხოვრებლის ძირითადი მახასიათებლების გათვალისწინება აუცილებელია იმისთვის, რომ ფასების ინდექსში აისახოს მხოლოდ საცხოვრებლის ფასის ცვლილება, და არა მისი რომელიმე მახასიათებლის (ანუ ხარისხის) ცვლილება.
ბინების და კერძო სახლების ინდექსები აგრეგირებულია მთლიან ინდექსში ბინების/კერძო სახლების ქვეინდექსების წონების გამოყენებით. კონკრეტული ქვეინდექსის წონა მიიღება შესაბამის სტრატაში შემავალი უძრავი ქონების ღირებულებების შეჯამებით, რომლებიც ეფუძნება ვებ-საიტებიდან მიღებულ განცხადებების ერთი წლის მონაცემებს. წონების განახლება ხდება ყოველწლიურად.
უძრავი ქონების ფასების ინდექსი გამოითვლება საანგარიშო კვარტალში „ტიპიური“ ქონების ღირებულების შედარებით საბაზო კვარტალში ამავე „ტიპიური“ ქონების ღირებულებასთან. საანგარიშო წლის ოთხივე კვარტალის ინდექსის გასაანგარიშებლად გამოიყენება წინა წლის მეოთხე კვარტალის (ანუ საბაზო კვარტალის) საშუალო მახასიათებლები. ამრიგად, მეოთხე კვარტალი ასრულებს ინდექსის დროითი მწკრივის (ჯაჭვის) დამაკავშირებელი რგოლის ფუნქციას.

18.6. მოსწორება

არ გამოიყენება.

19. კომენტარი

-