

ტექნიკურ - ეკონომიკური მიზანშეწონილობის კვლევა

სოფელი ურაველი

შემსრულებელი:

კოლიერს ჯორჯია

დისტანციური ზონდირებისა და გეოინფორმაციული სისტემების საკონსულტაციო ცენტრი გეოგრაფიკი

დამკვეთი:

სსიპ კურორტების განვითარების სააგენტო

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო



Accelerating success.

დოკუმენტის სტრუქტურა

ადგილმდებარეობის ანალიზი	4
მიკრო და მაკრო ლოკაციის ანალიზი	4
ფიზიკური მდგომარეობის ანალიზი	5
ტრანსპორტით წვდომა	7
შემოგარენის ფუნქციური ანალიზი	8
დაგეგმილი ინფრასტრუქტურული პროექტების მიმოხილვა	9
უფლებრივი გარემოს ანალიზი	10
მინერალური წყაროს ან სხვა ბალნეო რესურსის მდებარეობა	10
წყაროს/ჭაბურღილის წყლის ანალიზი	11
სანიტარული ზონების ზოგადი სივრცითი ასახვა	12
ობიექტის შეზღუდვები და განვითარების პოტენციალი	14
ბაზრის კვლევა	15
საქართველოს მაკროეკონომიკური მაჩვენებლები	15
დაფარვის არეალი და დემოგრაფია	16
ტურიზმის ანალიზი	17
საქართველოს ტურიზმის მიმოხილვა	17
რეგიონის ტურიზმის მიმოხილვა	20
რეგიონის სასტუმროების ტურიზმის მიმოხილვა	21
აეროპორტების მგზავრების ანალიზი	22
სასტუმროების ბაზარი	23
რეგიონის სასტუმროების კვლევა	23
სპა სექტორი	24
მსოფლიო ტენდენციები სპა ინდუსტრიაში	24
სპა დანიშნულების ადგილების მიწოდება (არსებული და სამომავლო)	30
ძირითადი სპა-ბალნეო დანიშნულების ადგილების მიმოხილვა	30
მოთხოვნის ანალიზი შერჩეულ სასტუმროებში	40
ბაზრის შეჯამება	41
შესადარისი საერთაშორისო ობიექტების ანალიზი	42
ტექნიკური მიზანშეწონილობის კონსულტაციები	45
სივრცით-ინტეგრირებული პოზიციონირება	45
ურბანული განაშენიანება	45
კულტურული მემკვიდრეობა და კულტურული ლანდშაფტები	46
სოფლის მეურნეობა	47

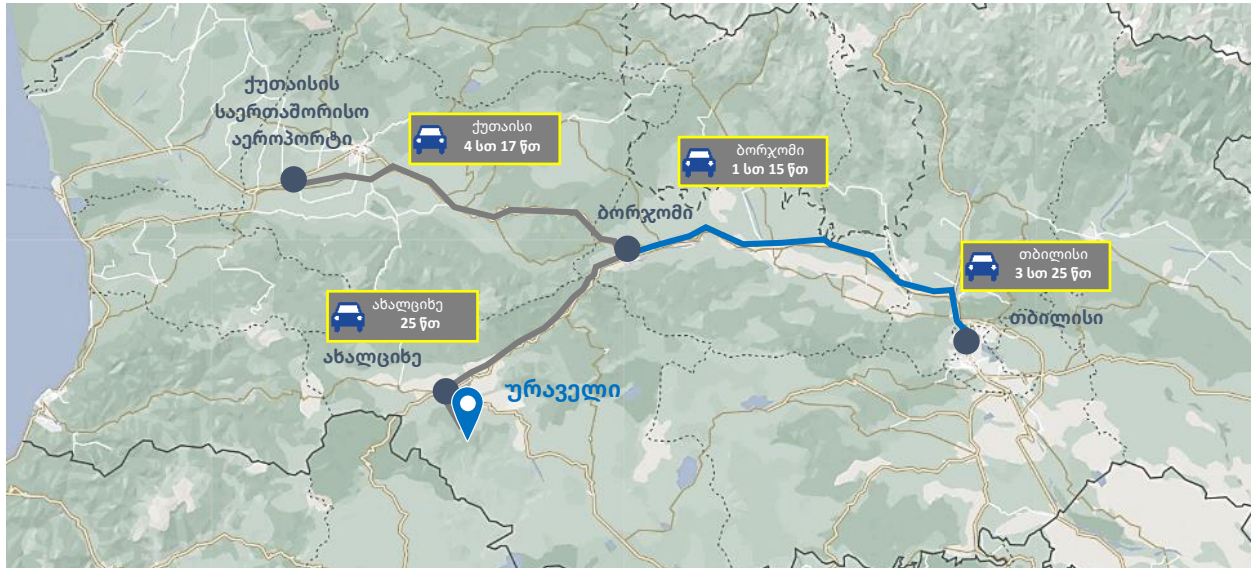
გარემოს დაცვა	48
სატრანსპორტო და საინჟინრო-ინფრასტრუქტურა.....	48
კონცეფციის განვითარება	50
საუკეთესო გამოყენების დადგენის მატრიცა.....	50
განვითარების ხედვა	51
ობიექტის სივრცეში განაშენიანების ვიზუალიზაცია.....	52
დეველოპმენტის პროგრამა.....	53
შემოთავაზებული პოზიციონირება და სამიზნე სეგმენტის განსაზღვრა	55
ტერიტორიის განვითარების ფაზირება	57
მისაღწევი მაჩვენებლების პროგნოზი	57
10 წლიანი საოპერაციო პროგნოზი და ამონაგების ანალიზი	58
მეთოდოლოგიის აღწერა	58
შემოსავლების პროგნოზი	58
სადეველოპერო ხარჯის დაშვებები და კალკულაცია	61
დეველოპმენტის უკუგების ანალიზი.....	62
კაპიტალის უკუგების ანალიზი.....	63
დასკვნები და რეკომენდაციები	63

ადგილმდებარეობის ანალიზი

მიკრო და მაკრო ლოკაციის ანალიზი

საკვლევი ობიექტი სამცხე-ჯავახეთის რეგიონში, ახალციხის მუნიციპალიტეტში, ურაველის ხეობაში მდებარეობს. ობიექტი ურაველის სოფლის ცენტრისგან მოშორებით, დაახლოებით 1.5კმ-ში ზღვის დონიდან 1,250 მეტრზე არის განთავსებული. ურაველი ბალნეოლოგიურ-კლიმატური კურორტია და ხასიათდება ცივი ზამთრითა და ზომიერად თბილი ზაფხულით.

ილუსტრაცია 1 მაკრო ლოკაციის რუკა



საკადასტრო მონაცემი: **62.18.51.320**

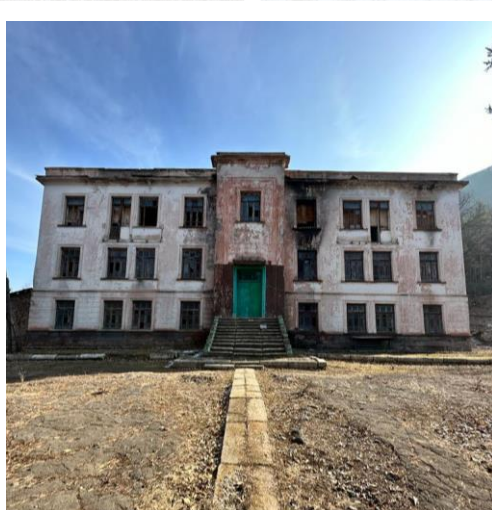
მიწის ნაკვეთი დაახლოებით 1 ჰა ზომისაა და ძირითადად ტყის მასით არის გარშემორტყმული. ობიექტის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილთან წვდომა მთავარი გზიდან პირდაპირ არის შესაძლებელი. უშუალოდ ტერიტორიაზე წარმოდგენილია მიტოვებული შენობა, რომელიც ვიზუალური დაკვირვებით რეაბილიტაციის შედეგად შესაძლოა სასტუმროს ფუნქციის დანიშნულებით იყოს გამოყენებული. ასევე, ტერიტორიაზე წარმოდგენილია 2 შენობის ნანგრევი, რომელიც სამომავლო დეველოპმენტისთვის ვარგისი არ არის.

ილუსტრაცია 2 მიკრო ლოკაციის რუკა



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, NAPR, Google Map

ფიზიკური მდგომარეობის ანალიზი



მდებარეობა - საკვლევო ტერიტორია მდებარეობს სოფ. ურაველის სამხრეთ-დასავლეთით, ერუშეთის ქედის ჩრდილო კალთებზე, ახალციხის ქვაბულში, მდ. ურაველის ხეობის მარჯვენა ფერდობზე. ქალაქ ახალციხიდან სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით დაშორებულია 16 კმ-ით. მისი აბსოლუტური სიმაღლე 1476.3 მ-ია.

გეოლოგია - საკვლევო არეალში გვხვდება ზედამიოცენურ-ქვედა პლიოცენური ასაკის ანდეზიტები, ანდეზიტ-დაციტები, მათი ტუფები, ბრექჩიები, კონგლომერატები, ქვიშაქვები, იშვიათად საშუალო და პლასტიკური დოლერიტული ნაფენები (გოდერძის, ქისათიბის წყლები და მათი ანალოგები). ახალციხის დეპრესიაში ოლიგოცენის ნალექებს სტრატეგრაფიულად მოსდევს მიოცენ-პლიოცენის კონტინენტურ-ეფუზიური ქანები, რომლებიც გეოლოგიაში „გოდერძის წყლების“ სახელწოდებით არის ცნობილი; მათ შორის ტუფები, ტუფოკონგლომერატები, შიდაფორმაციული ანდეზიტებისა და ანდეზიტდაციტების განფენებით, დიატომიტები, ტუფდიატომიტები, თიხებისა და სუსტად შეცემენტებული ქვიშაქვების შუაშრები.

გეომორფოლოგია – საკვლევო არეალი წარმოდგენილია ერუშეთის ქედის კალთების ძირში, ახალციხის ქვაბულის ჩრდილო-დასავლეთით, ასევე მოიცავს ერუშეთის სინკლინორიუმს, ტექტონიკური დეპრესიისა და მდინარე ურაველის ანტიცედენტურ ხეობას.

ჰიდროგრაფია – საკვლევ არეალში ჩამოედინება მდინარე ურაველი, რომელსაც სათავე აქვს ერუშეთის მთიანეთის ჩრდილოეთ კალთაზე. საზრდოობს თოვლის, მიწისქვეშა და წვიმის წყლით. წყალდიდობა გაზაფხულზე აქვს, წყალმცირობა – ზამთარში. შემოდგომაზე წყალმოვარდნა იცის. საშუალო წლიური ხარჯი შესართავთან 3,5 მ³/წმ. გამოყენებულია თევზსაჭერად, ჰესების მშენებლობისათვის და სარწყავად. სოფელ ურაველში გვხვდება ურაველის მინერალური სამკურნალო წყალი – ნახშირმჟავა ჰიდროკარბონატული ნატრიუმიან-კალციუმიან-მაგნიუმიანი მინერალური წყალი, რომელსაც იყენებენ სასმელად და აბაზანად. ამ წყლის სამკურნალო თვისებების გამო ურაველი ბალნეოლოგიურ-კლიმატური კურორტია.

ჰავა – მაღალმთიანი სტეპური კლიმატი ცივი მცირე თოვლიანი ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით. იანვრის საშუალო ტემპერატურა 3,8 °C, აგვისტოსი – 20,5 °C. ნალექები დაბალ ზონაში 520 მმ-ს არ აღემატება წელიწადში, მოსაზღვრე ქედების კალთებზე კი 1200 მმ-ს არ აღწევს. ნალექების მაქსიმუმი მოდის მაისსა (64 მმ) და ივნისში (86 მმ), მინიმუმი – ზამთრის თვეებში (იანვარი – 20 მმ, თებერვალი – 25 მმ).

ნიადაგები – საკვლევ არეალში გვხვდება ტყის რუხ-ყავისფერი და ყავისფერი ნიადაგები. ტყესტეპის ლანდშაფტია, ქვაბულის ფარგლებს გარეთ, 2000-2200 მ-მდე ტყის ყომრალ ნიადაგებზე განვითარებულია მთის ტყის, უფრო ზემოთ – მთა-მდელოს ლანდშაფტი.

ფაუნა – საკვლევ არეალის მუნიციპალიტეტში გვხვდება ირემი, შველი, არჩვი, გარეული ღორი, წავი, ჭრელტყავა, ფოცხვერი, გარეული კატა, დათვი, მგელი, მელა, მაჩვი, კვერნა, დედოფალა, კურდღელი, ტელეუტური ციყვი (აკლიმატიზებულია), წყლის მემინდვრია, ტყის თაგვი, ბევრია გარეული მტრედი, ქედანი, გვრიტი, ყვავი, კაჭკაჭი, შოშია, მწყერი.

ფლორა - მუქწიწვოვანი და წიფლნარ-მუქწიწვოვანი ტყეები, კონკრეტულად ფიჭვნარ-ნაძვნარი.

ლანდშაფტი: საშუალო მთის ეროზიულ-დენუდაციური ლანდშაფტი წიფლნარ-მუქწიწვოვანი, ზოგან ფიჭვნარი (კავკასიური ფიჭვი) ტყეები.

ბუნებრივი საფრთხეები - საკვლევ არეალისა და მისი მიდამოებისთვის დამახასიათებელია ქვათაცვენები, კლდეზავები, მეწყერები, ეროზია, მშრალი ხევების დვარცოფული გამოვლინებები, დატბორვები და სეისმურობისას გააქტიურებული ფერდობული პროცესები.

მდ. ურაველის ღვარცოფული აუზი საშუალო რისკის მატარებელია. წარმოშობის ძირითადი მიზეზია ეროზიულ-გრავიტაციული და მეწყრული პროცესები. ცნობილია 1922-1926-1935 და 1997 წლების ღვარცოფული მოვლენები, რომლებმაც დააზიანა ადგილობრივი გზები და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები.

მნიშვნელოვანია საკვლევ არეალზე დაგეგმილი მეურნეობის ერთიანი საგანგებო სიტუაციების, ეროვნული საფრთხეების მართვის ზოგადი და კონკრეტული მასშტაბის პრევენციული, შემარბილებელი და თავიდან ასაცილებელი (მათ შორის ადრეული შეტყობინების) ღონისძიებათა გეგმებთან და მონიტორინგის სისტემებთან სრული ინტეგრირება ადგილზე ვიზიტორთა დაგეგმილი მიზიდულობის ფუნქციიდან და მასშტაბებიდან გამომდინარე.

საპროექტო ტერიტორია - უშუალოდ საპროექტო ტერიტორია არაერთგვაროვანი და რელიეფურია, ერთი მხრიდან ესაზღვრება საავტომობილო გზა, ხოლო დანარჩენი მხრიდან გარშემორტმულია წიწვოვანი ტყის მასივებით. საკადასტრო გეგმის მიხედვით, ნაკვეთზე ოთხი შენობა-ნაგებობაა რეგისტრირებული, საიდანაც ერთის მხოლოდ საძირკველია შემორჩენილი, ორი შენობა ფაქტობრივად დანგრეულია და მხოლოდ ერთი, სამსართულიანი შენობის ფიზიკური მდგომარეობაა დამაკმაყოფილებელი. შენობები განლაგებულია ნაკვეთის შემადღებულ ნაწილში და მთავარი ფასადიდან გადმოჰყურებს მდინარის ხეობასა და კლდეებს, ხოლო უკანა ფასადიდან - ტყეს. საპროექტო ტერიტორიის ეზო ან/და მიწნერალური საბაღოების ინფრასტრუქტურა არ არის კეთილმოწყობილი. ასევე, უშუალოდ ნაკვეთისთვის მოსაწესრიგებელია სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურაც.

ტრანსპორტით წვდომა

ურაველი ახალციხის ცენტრიდან 16 კმ-ს მოშორებით მდებარეობს, რომლის დაფარვაც ავტომობილით საშუალოდ 25 წუთში არის შესაძლებელი. უშუალოდ ობიექტამდე მისასვლელი გზის რეკონსტრუქცია ახალი ჩატარებულია და ის კარგ მდგომარეობაშია, შესაბამისად ობიექტამდე წვდომა შეუზღუდავია.

სოფელი ურაველი თბილისიდან 220 კმ-ის დისტანციაზე მდებარეობს და საავტომობილო წვდომას საშუალოდ 3 სთ და 25 წუთი სჭირდება. ქუთაისის აეროპორტიდან ობიექტამდე მანძილი 211 კმ-ს შეადგენს, თუმცა ამ შემთხვევაში საჭიროა რიკოთის უღელტეხილის გადავლა და ბორჯომის გავლით ახალციხეში ჩასვლა, რაც გარკვეულ დისკომფორტს ქმნის და საშუალოდ 4 საათს მოითხოვს. თუმცა, ამჟამად მიმდინარე აბასთუმნის შემოვლითი გზის სამუშაოები საგრძნობლად გააუმჯობესებს ქუთაისის აეროპორტიდან წვდომას ობიექტამდე. პროექტის ფარგლებში, აეროპორტიდან აბასთუმნის გავლით სამანქანო მანძილი ურაველამდე 150კმ-მდე, ხოლო სამანქანო დრო 3 საათამდე შემცირდება. რაც შეეხება სარკინიგზო წვდომას ობიექტამდე, უახლოესი ფუნქციონირებადი სარკინიგზო სადგური მდებარეობს ბორჯომში. ახალციხეშიც არსებობს რკინიგზის ინფრასტრუქტურა, მაგრამ იგი ამჟამად არ ფუნქციონირებს სამგზავრო დანიშნულებით.

ილუსტრაცია 3 სამანქანო მანძილი და დრო

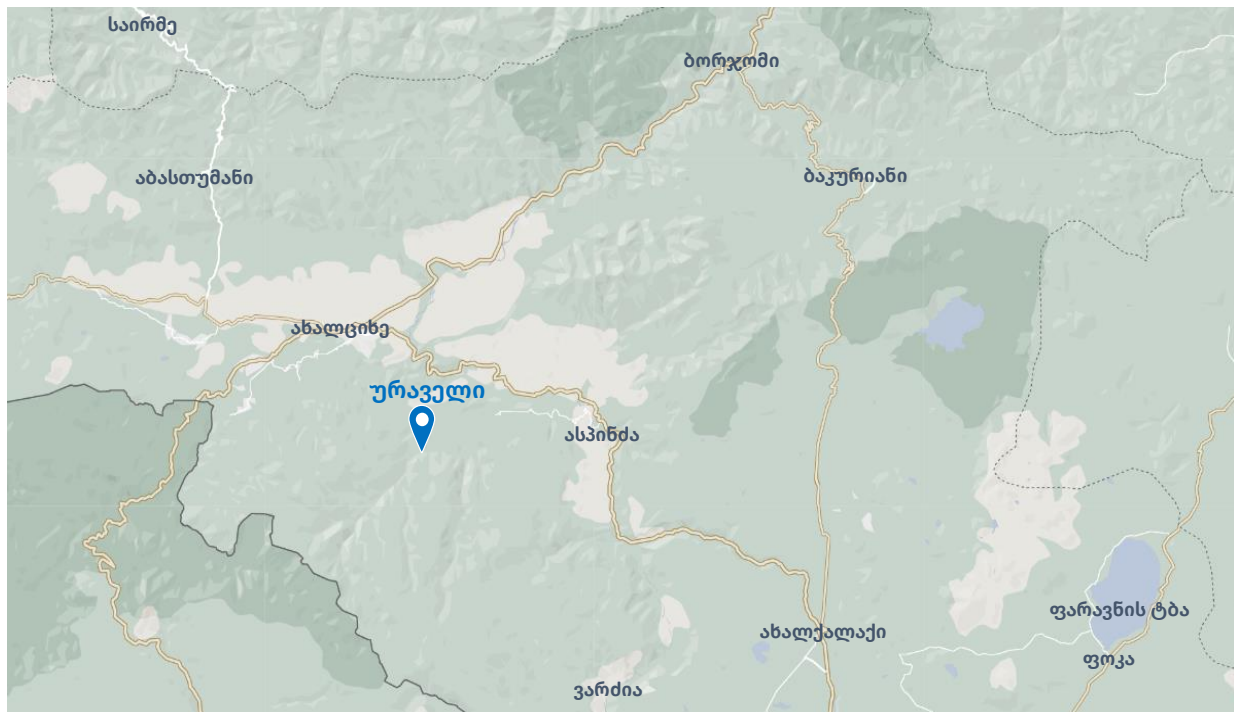
სოფელი ურაველი	სამანქანო მანძილი	სამანქანო დრო
ქ. თბილისი	220 კმ	3სთ 25 წთ
ქ. ახალციხე	16 კმ	25 წთ
ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტი	211 კმ	4სთ 17 წთ

წყარო: კოლიერს ჯორჯია, Google Map

შემოგარენის ფუნქციური ანალიზი

დავაკვირდით რეგიონალურ დონეზე ურაველის მდებარეობას. სამცხე-ჯავახეთის რეგიონი გამორჩეულია ტურისტული დანიშნულების ადგილებით და კურორტებით, რომელთა მიმართაც ინტერესი ბოლო პერიოდში მზარდია. პირველ რიგში, აღსანიშნავია აბასთუმანი, ერთ-ერთი ყველაზე ცნობილი სამთო-ბალნეოლოგიური კურორტი, საირმე, სადაც ვხვდებით სამკურნალო თვისებების მქონე მინერალურ და თერმულ წყაროებს, კურორტი ბორჯომი, სადაც განვითარებულია რამდენიმე მოზრდილი სასტუმრო, როგორც საერთაშორისო ბრენდის ისე ადგილობრივი, ცნობილი მინერალური, სამკურნალო თვისებების მქონე წყლებით. ურაველიდან დაახლოებით 90 კმ-ის მოშორებით სამცხე-ჯავახეთის ყველაზე პოპულარული სამთო-სათხილამურო კურორტი ბაკურიანი მდებარეობს, რომელიც 2017-2019 წლებში წლიურად საშუალოდ 63 ათას საერთაშორისო ტურისტს მასპინძლობდა. საკვლევ არეალში ასევე გვხვდება კულტურულად ერთ-ერთი გამორჩეულად მდიდარი მუნიციპალიტეტი ასპინძა, სადაც მრავლად არის წარმოდგენილი კულტურული ძეგლები, ციხე-სიმაგრეები და ეკლესია-მონასტრები. ურაველის სამხრეთ-აღმოსავლეთით მდებარეობს ახალქალაქი, რომელიც ასევე გამორჩეულია კულტურული ძეგლების სიმრავლით. საკვლევ არეალში შედის, ასევე, ციხე-ქალაქი ვარძია, რომელსაც საშუალოდ 200 ათასი ვიზიტორი სტუმრობს წლის განმავლობაში. მნიშვნელოვანია, ასევე, აღვნიშნოთ საქართველოს უდიდესი ტბა ფარავანი და მისი მიმდებარე სოფელი ფოკა, რაც ტურისტების მიზიდულობის კიდევ ერთი ობიექტია.

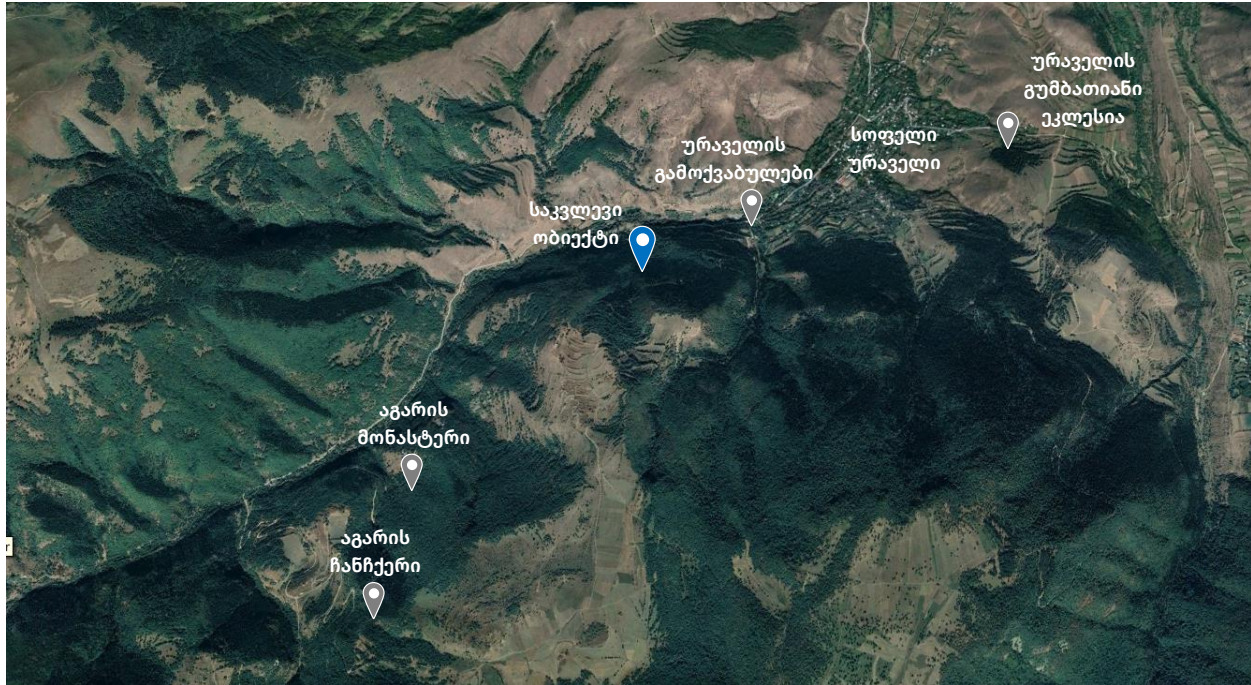
ილუსტრაცია 4 საკვლევ არეალის რუკა



უშუალოდ საკვლევ ობიექტის შემოგარენში აღსანიშნავია ურაველის გამოქვაბულები და ურაველის გუმბათიანი ეკლესია. ურაველის გამოქვაბულები სავარაუდოდ შუა საუკუნეებით თარიღდება და კომპლექსი რამდენიმე სართულისგან შედგება. რაც შეეხება ურაველის გუმბათიან ეკლესიას, ის X-XI საუკუნეებში უნდა იყოს აგებული, არის მცირე ზომის და ტრიკონქის ტიპის ნაგებობას წარმოადგენს.

ხეობაში რამდენიმე სათევზე მეურნეობაა, სადაც ხელოვნურ ტბებში აშენებენ სპეციფიკური საგემოვნო თვისებებით გამორჩეულ ურაველის კალმანს. ასევე, აღსანიშნავია, რომ ურაველის ხეობაში შემორჩენილია მესხური კერძების დამზადების უძველესი ტრადიციები.

ილუსტრაცია 5 ობიექტის შემოგარენის რუკა



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, Google Earth

დაგეგმილი ინფრასტრუქტურული პროექტების მიმოხილვა

განვიხილეთ ისეთი დაგეგმილი ინფრასტრუქტურული პროექტები, რომლებიც საკვლევ ობიექტზე გარკვეულ გავლენას მოახდენენ. ურაველის შემთხვევაში, ამჟამად მიმდინარეობს ორი საავტომობილო გზის მშენებლობა-რეაბილიტაცია, რომელიც იმოქმედებს საკვლევ ობიექტთან სამანქანო წვდომაზე.

აბასთუმნის შემოვლითი გზა

ამ ეტაპზე მიმდინარეობს აბასთუმნის შემოვლითი გზისა და ასევე, ბაღდათი-აბასთუმნის გზის რეაბილიტაცია. საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის ინფორმაციით, შემოვლითი გზის მშენებლობის შედეგად, აბასთუმანი-საირმის გზაზე შეწყდება ტრანზიტული მოძრაობა, რაც მნიშვნელოვნად განტვირთავს გზას. ასევე, ეკოლოგიური მდგომარეობის შენარჩუნებასთან ერთად მშენებლობის დასრულების შემდეგ საგრძნობლად გაუმჯობესდება კავშირი იმერეთსა და სამცხე-ჯავახეთს შორის. საბოლოოდ, უნდა აღინიშნოს რომ აღნიშნული გზის მშენებლობა ამარტივებს ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტიდან წვდომას სამცხე-ჯავახეთში, რაც თავის მხრივ გაზრდის ტურისტების რაოდენობას რეგიონში.

რიკოთის გზა

რიკოთის უღელტეხილის გზის განახლების შედეგად გაუმჯობესდება წვდომები მთავარი მაგისტრალის ჰორიზონტალურ დერძზე, საგრძნობლად შემცირდება მგზავრობის მანძილი და დრო. 2022 წელს გაიხსნა უღელტეხილზე გამავალი 52 კმ-იანი საავტომობილო გზის რამდენიმე მონაკვეთი, რომელიც ქვეყანას ყოფს აღმოსავლეთ და დასავლეთ ნაწილებად, გზატკეცილი მოიცავს 96 ხილს და 53 გვირაბს. სამშენებლო სამუშაოები დაყოფილია ოთხ მონაკვეთად: ჩუმათელეთი-ხევი 11,6 კმ, ხევი-უბისა 12,2 კმ, უბისა-შორაპანი 13 კმ და შორაპანი-არგვეთა 14,7 კმ. საავტომობილო გზის ხევი-უბისა ორ-კილომეტრიანი ორზოლიანი მონაკვეთი 2021 წლის სექტემბერში გაიხსნა და ექვს ხილსა და სამ გვირაბს მოიცავდა. სამუშაოები მიზნად

ისახავს გზატკეცილის ოთხ ზოლად გაფართოებას და, შესაბამისად, 60 კმ/სთ სიჩქარის ლიმიტის გაზრდას 120 კმ/სთ-მდე.

უფლებრივი გარემოს ანალიზი

ამ დროისთვის მუნიციპალიტეტისთვის, სოფლისთვის ან/და საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე ტერიტორიებისთვის არ არის დამუშავებული რაიმე სახის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია.

საპროექტო ტერიტორია ფაქტობრივად გარშემორტყმულია სატყეო ტერიტორიებით (სახელმწიფო ტყის ფონდი), შესაბამისად, მის მიმდებარედ მცირე რაოდენობით გვხვდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. მდინარის მარცხენა სანაპიროზე, ძირითადად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებია, რომელთა უმეტესობა კერძო საკუთრებაშია. ხოლო არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების რამდენიმე მიწის ნაკვეთი გვხვდება უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ და გზის მარცხენა მხარეს.

საკვლევ არეალში გარდა სატყეო ტერიტორიებისა, არ გვხვდება დაცული ან/და სპეციალური ტერიტორიები.

მთლიანად მდინარის ხეობა გამოირჩევა ისტორიული ძეგლების სიუხვით, მათ შორის საპროექტო ტერიტორიასთან 3-5 კმ-ში მდებარე აგარის სამონასტრო კომპლექსი წარმოადგენს ეროვნული მნიშვნელობის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლს. შესაბამისად, გასათვალისწინებელია ამ ძეგლების ვიზუალური დაცვის არეალები¹, რაც უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიაზე არ ვრცელდება, თუმცა მნიშვნელოვანია მთლიანი ხეობისთვის.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მინერალური წყლის საბადოსთვის ამ დროისთვის არ არის შემუშავებული და დამტკიცებული სანიტარული დაცვის ზონების პროექტი.

მინერალური წყაროს ან სხვა ბალნეო რესურსის მდებარეობა

ურაველის ნახშირმჟავიანი მინერალური წყლის საბადო მდებარეობს ურაველის ტყის მასივის კონტურში. დეტალური X და Y კოორდინატები: X-337782; Y-4601382

¹ კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად, ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი არის ტერიტორია ფიზიკური დაცვის არეალის მიღმა, რომლის ცვლილებაც გავლენას ახდენს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოზე ან/და ძეგლის სრულფასოვან აღქმაზე.

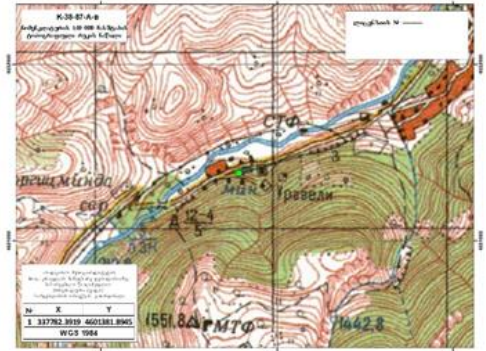
ვიზუალური დაცვის არეალში აკრძალულია იმგვარი მოქმედებები, რომლებიც დააზიანებს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოს, ხელს შეუშლის ძეგლის ოპტიმალურ ხედვას, მის სრულფასოვან აღქმას ან შეამცირებს მის მნიშვნელობას.

ვიზუალური დაცვის არეალი განისაზღვრება: ა) ძეგლებისათვის – 300 მეტრის რადიუსით; ბ) ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლებისათვის – 500 მეტრის რადიუსით; გ) მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხაში შეტანილი ძეგლებისათვის – 1000 მეტრის რადიუსით.

წყაროს/ჭაბურღილის წყლის ანალიზი

წყლის დახასიათება

ურაველის მინერალური წყალი მიეკუთვნება იშვიათი ტიპის ნახშირმჟავიან მინერალურ წყალს. 1985-1987 წლებში ჩატარებული კვლევების თანახმად, წყალი არის დაბალი მინერალიზაციის, სუსტად ნახშირმჟავიანი, ჰიდროკარბონატული ნატრიუმ-კალციუმ-მაგნიუმიანი ტიპის. ქიმიური ანალიზის მონაცემებით, ურაველის მინერალური წყლის საერთო მინერალიზაცია შეადგენს 2,9 - 3,2 გ/ლ. ძირითად ანიონს წარმოადგენს ჰიდროკარბონატი (90-92,5 ექვ%), კათიონური შემადგენლობა რთულია, ძირითადად მაგნიუმი (43-50ექვ%), მეორე ადგილზეა კალციუმი (27-36ექვ%), ხოლო მესამე კალციუმი და ნატრიუმი (20-29ექვ%). ბალნეოლოგიურად აქტიური კომპონენტებიდან შეიცავს: კაჟმჟავას 73 -110 მგ/ლ და გახსნილ ნახშირმჟავას 1100-1200მგ/ლ. ტოქსიკური მიკროკომპონენტები წყალში აღმოჩენილი არ არის, ან შეიცავს ნორმით დასაშვებ ფარგლებში. წყალი შეიცავს: ფტორს 0.25 მგ/ლ, ვანადიუმს 0,0005 მგ/ლ, ქრომს 0,05 მგ/ლ, სელენს 0,002 მგ/ლ, ვერცხლისწყალს 0,02 მგ/ლ;



წყლის დებეტი - 60 მ³/დღ.დ - A კატეგორია

წყლის ტემპერატურა - 15⁰C;

წყლის გამოყენების სფერო - ურაველის მინერალური წყარო წყალი ჯერ კიდევ მე-19 საუკუნიდან გამოიყენებოდა ადგილობრივი მოსახლეობის მიერ სამკურნალო აბაზანების სახით და სასმელად. მომავალში მისი გამოყენება შესაძლებელია როგორც ჩამოსასხმელად, ასევე, ბალნეოლოგიური მკურნალობისთვის აბაზანების სახით.

საბადოს შესწავლის ხარისხი

ურაველის მინერალური წყლების საბადო შესწავლილია წინასწარი ძიების სტადიაზე. სახელმწიფო მარაგების ბალანსური მონაცემებით, დამტკიცებულია ურაველის მცირე ნახშირმჟავიანი მინერალური წყლის საბადოს საექსპლოატაციო მარაგები A კატეგორიით 60 მ³/დღ.დ.

წყარო:

1. “ნახშირმჟავა მინერალური წყლის საბადო ურაველის წინასწარი შესწავლის შესახებ საექსპლოატაციო მარაგების შეფასებით (1.12.1987 წ. მდგომარეობით) განხორციელებული 1985 - 1987 წლებში” ; ავტორი - დ.ჩხაიძე; ი. მიქაძე; ნ. გოგრიძიანი. თბილისი, 1988 წელი. იხ. ბმული: https://nam-geofund.archival-services.gov.ge/geofond/item_detailed/4005/3
2. სსიპ მინერალური რესურსების სააგენტოს 2023 წლის 26 იანვარს მიღებული გეოსაინფორმაციო პაკეტი “ანალიზის მუნიციპალიტეტის სოფ. ურაველის მიმდებარე ტერიტორიაზე “ურაველის” ნახშირმჟავა მინერალური წყლის საბადოს შესახებ”.

განახლებული ანალიზის შედეგები (თებერვალი 2023 წელი)

მომზადებულია შპს „გ. ნათაძის სახ. სანიტარიის, ჰიგიენის და სამედიცინო ეკოლოგიის სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტი“-ს მიერ.

კვლევის შედეგების მიხედვით, ახალციხის მუნიციპალიტეტის სოფელ ურაველში (62.18.51.320) არსებული მინერალური წყალი (გამოცდის ოქმი N386) მიეკუთვნება ძალიან მაღალი მინერალიზაციის 3087.16მგ/ლ ხისტ წყლებს (საერთო სიხისტე - 32მგ.ექვ/ლ), რაც ძირითადად განპირობებულია კალციუმის (260.52 მგ/ლ), მაგნიუმის (231.04 მგ/ლ) და ნატრიუმის (165.75 მგ/ლ) ჰიდროკარბონატებითა (2135 მგ/ლ) და ქლორიდებით (250მგ/ლ). ძირითადად მიეკუთვნება ჰიდროკარბონატულ-ქლორიდულ-კალციუმიან-მაგნიუმიან-ნატრიუმიანი ტიპის, ტუტე წყლებს, (ტუტეობა - 35 მგ.ექვ/ლ); აღინიშნა სულფატების (19.89 მგ/ლ) დაბალი შემცველობა.

ორგანოლექტიკური მაჩვენებლებიდან მინერალური წყლის გარეგნული სახე არის გამჭვირვალე სითხე, ნალექის და უცხო მინარევების გარეშე, გემო 2 ბალი (უცხო გემოს გარეშე, დამახასიათებელი წყლის ჯგუფისათვის), ფერი -5 გრადუსი. მინერალურ წყალში აღინიშნა საერთო რკინის შემცველობა - 2.85 მგ/ლ, ბორი-0.15 მგ/ლ, ფტორი-0.66 მგ/ლ, სილიციუმის მჟავა (H₂SiO₃)-0.78 მგ/ლ, ფენოლი, ზედაპირულად აქტიური ნივთიერებები და ჯამური ნავთობპროდუქტები არ აღმოჩნდა, გოგირდწყალბადი არ დაფიქსირდა.

მინერალურ წყალში მძიმე ლითონების შემცველობები დაფიქსირდა: ვერცხლისწყალი <0.001 მგ/ლ, კადმიუმი - <0.0005 მგ/ლ, ტყვია - <0.005 მგ/ლ, მანგანუმი - 0.18მგ/ლ, თუთია - 0.02 მგ/ლ, ქრომი - 0.023 მგ/ლ, სპილენძი - 0.03 მგ/ლ. აღნიშნული მეტალების კონცენტრაციები ნორმატიული დოკუმენტებით: - „სამკურნალო კატეგორიას მიკუთვნებული წყლის ობიექტების ნუსხისა და მინერალური წყლის ხარისხისადმი წაყენებული ჰიგიენური მოთხოვნები“ (საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის ბრძანება №310/ნ 2002 წლის 5 ნოემბერი ქ. თბილისი); და „დაფასებული ნატურალური მინერალური წყლისა და წყაროს წყლის ტექნიკური რეგლამენტი“ (საქართველოს მთავრობის დადგენილება №719 2014 წლის 26 დეკემბერი ქ. თბილისი) დადგენილ ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციებზე (ზღვ) დაბალია, ხოლო წყალში დარიშხანის შემცველობა 0.023 მგ/ლ (As -ზღვ 0.01 მგ/ლ), 2.3-ჯერ და ნიკელის შემცველობა 0.03 მგ/ლ 1.5-ჯერ (Ni - ზღვ 0.02მგ/ლ) აღემატება „დაფასებული ნატურალური მინერალური წყლისა და წყაროს წყლის ტექნიკური რეგლამენტი“ (საქართველოს მთავრობის დადგენილება №719 2014 წლის 26 დეკემბერი ქ. თბილისი) დადგენილ ნორმას.

რადიაციული უსაფრთხოების მაჩვენებლები: საერთო ალფა რადიოაქტივობა და საერთო ბეტა რადიოაქტივობა ნორმატიული დოკუმენტით - „რადიაციული უსაფრთხოების ნორმები (რუნ-2000), ჰიგიენური ნორმატივები ჰნ 2.6.1. 001-00“ დადგენილი რადიაციული უსაფრთხოების ნორმების ფარგლებშია.

მიკრობიოლოგიური მაჩვენებლების მიხედვით მინერალურ წყალში დაფიქსირდა მხოლოდ საერთო კოლიფორმული ბაქტერიები - >150კოლონიანარმომქმნელი ერთეული (კწე)/250 მლ-ში.

ამრიგად, ახალციხის მუნიციპალიტეტის სოფელ ურაველის მინერალური წყალი მიეკუთვნება ძირითადად ჰიდროკარბონატულ-ქლორიდულ-კალციუმიან-მაგნიუმიან-ნატრიუმიანი ტიპის ტუტე, რკინის შემცველ წყლებს. აღინიშნა მინერალური წყლის მიკრობული დაბინძურება.

სანიტარული ზონების ზოგადი სივრცითი ასახვა

საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილებისათვის დგინდება სანიტარიული დაცვის სამი ზონა: პირველი – მკაცრი რეჟიმის, მეორე – შუალედური რეჟიმისა და მესამე – სამეთვალყურეო ზონა. მათი დადგენა ხდება სხვადასხვა კვლევის საფუძველზე შემუშავებული სანიტარიული დაცვის ზონების პროექტის შესაბამისად, საქართველოს კანონით განსაზღვრული წესით (საქართველოს კანონი სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ (#1296, 20/03/1998)).

ზემოაღნიშნული კანონის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული მინერალური წყლის საბადოსათვის (X-337782; Y-4601382), განისაზღვრა სარეკომენდაციო სანიტარული დაცვის ზონები. მინერალური წყლის გამოსასვლელისა და ჭაბურღილისათვის, დადგინდა სარეკომენდაციო მინიმალური 15 მეტრიანი რადიუსის პირველი სანიტარული დაცვის ზონა; ხოლო პირველი ზონის საზღვრებიდან - მაქსიმალური 500 მ-იანი რადიუსის მეორე ზონა.

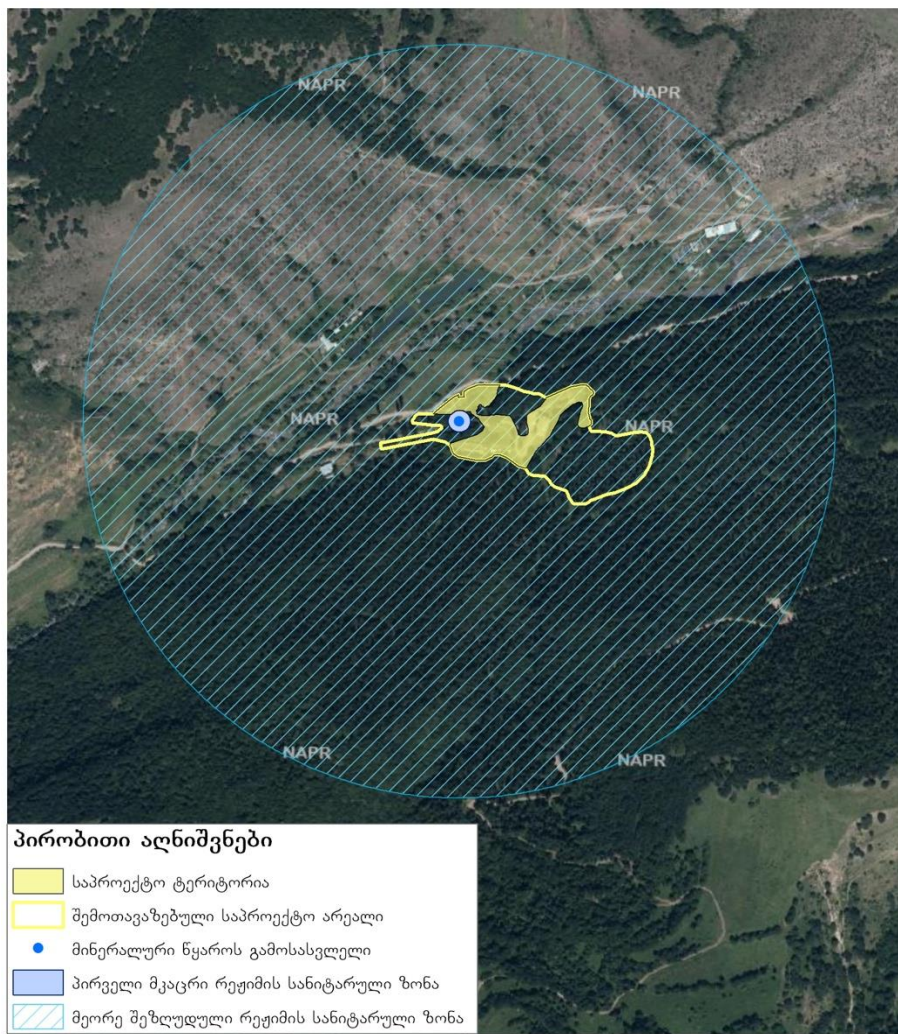
გასათვალისწინებელია, რომ ზემოაღნიშნული ზონების საზღვრები პირობითი და სარეკომენდაციო ხასიათისაა. მეორე და მესამე სანიტარული ზონების დადგენა დამოკიდებულია ტერიტორიის გეოსტრუქტურულ და ჰიდროგეოლოგიურ თავისებურებებსა და ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების ფორმირების გარე საზღვრებზე, და უნდა ეფუძნებოდეს შესაბამის კვლევებს. თუმცა ნებისმიერ

შემთხვევაში, ისინი დაფარავს მთლიანად საპროექტო ტერიტორიას და გასათვალისწინებელი იქნება მათში მოქმედი რეჟიმები.

შენიშვნა: I, II და III სანიტარულ ზონებში მოქმედი რეჟიმები იხილეთ საქართველოს კანონში სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ (#1296, 20/03/1998).

საპროექტო ტერიტორიის განვითარებისას, აღნიშნულ არეალში, ნებისმიერი საპროექტო და სამშენებლო სამუშაო უნდა განხორციელდეს ისე, რომ არ დაირღვეს მინერალურ-თერმული წყლების საბადოების ფუნქციონირება. ასევე, შენობა-ნაგებობების საპროექტო და სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიის დეტალური საინჟინრო-გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური კვლევის შედეგების საფუძველზე. საჭიროების შემთხვევაში, გატარდეს შესაბამისი ღონისძიებები.

ილუსტრაცია 6 სანიტარული ზონის ილუსტრაცია



ობიექტის შეზღუდვები და განვითარების პოტენციალი

ინფრასტრუქტურული მოთხოვნების შეფასება

ადგილმდობარეობის დათვალეობების საფუძველზე, გავანალიზეთ და შევაჯამეთ ობიექტის ის ძირითადი მახასიათებლები, რაც შეიძლება მისი განვითარების პოტენციალად ან/და შეზღუდვებად ჩაითვალოს.

- საკვლევი ობიექტი მყუდრო და მოწყვეტილ გარემოშია, გარშემორტყმულია ტყით რაც მიზიდველს ხდის მას სხვადასხვა ფუნქციის განსავითარებლად.
- არსებული მდგომარეობით, ობიექტზე მდებარეობს რამდენიმე ძველი შენობა და შენობის ნანგრევი. აქედან, შესაძლებელია ცენტრალური შენობის შენარჩუნება და მისი განთავსების დანიშნულებით განვითარება.
- როგორც აღვნიშნეთ, მიწის ნაკვეთის გარშემო წიწვოვანი ტყეა. შესაძლებელია ტყიდან მარშრუტების დაგეგმვა და როგორც საფეხმავლო, ჰაიკინგის, ისე ველობილიკების მოწყობა.
- საკვლევი მიწაზე, ასევე, წარმოდგენილია მინერალური წყლის საბადო, რომლის გამოყენებაც, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, შესაძლებელია ბალნეოლოგიური მკურნალობისთვის აბაზანების სახით.
- ობიექტის ლოკაციიდან გამომდინარე, იგი სარგებლობს კარგი კლიმატური პირობებით, რაც გულისხმობს ზაფხულში საკმაოდ გრილ ტემპერატურას (ძირითადად არაუმეტეს 27 გრადუსისა).
- მიწის ფორმა იძლევა მრავალფეროვანი ფუნქციების განვითარების შესაძლებლობას. ქონების დიდი ნაწილი დატერასებულია, რაც გეგმარებისას აუცილებლად იქნება გასათვალისწინებელი. თუმცა, მსგავსი მიწის მდგომარეობა იძლევა ასევე განსხვავებული სივრცეების განვითარების შესაძლებლობას.
- ობიექტის სიახლოვეს მდებარეობს ურაველის მდინარე და აღნიშნული შეიძლება გამოყენებულ იქნება წყლის აქტივობების განვითარების მიზნით.
- მიწის გარკვეულ ნაწილზე არის ტელეკომუნიკაციის პრობლემა და არ იჭერს ინტერნეტი. აღნიშნული პრობლემა არ არის კრიტიკული და გადაჭრადია.

ბაზრის კვლევა

საქართველოს მაკროეკონომიკური მაჩვენებლები

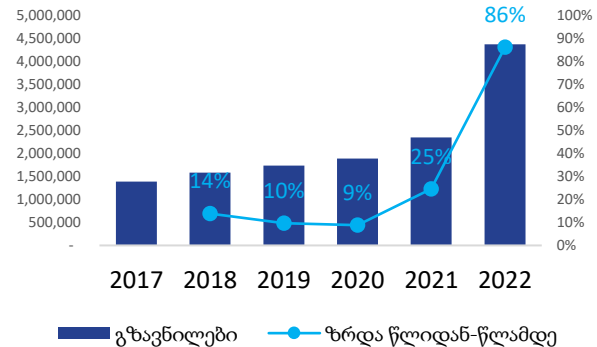
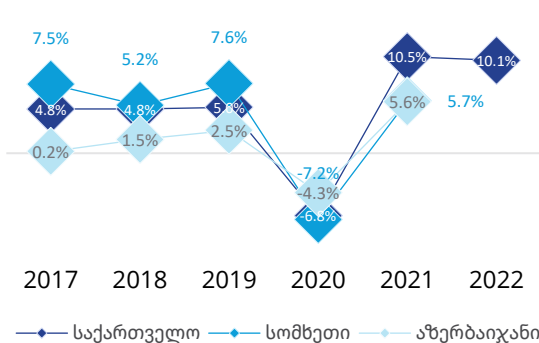
საქართველო ითვლება კავკასიის რეგიონის აქტიურ ეკონომიკურ ცენტრად. ქვეყანა გთავაზობთ ბიზნესის ხელშემწყობ გარემოს, ლიბერალურ საგადასახადო კოდექსს, კორუფციის დაბალ მაჩვენებელსა და განხილვას უცხოური ინვესტიციების მიმართ.

2017-2019 წლებში ქვეყანაში მშპ-ს წლიური ზრდის ტემპი 5%-ის ფარგლებში იყო. თუმცა, 2020 წელს გლობალური პანდემია უარყოფითად აისახა ეკონომიკურ განვითარებაზე. 2021 წელს აღდგენის პროცესი წინა წელთან შედარებით 11%-იანი ზრდის ტემპით დაიწყო. 2022 წელს წინასწარი მონაცემებით, მოსალოდნელია მშპ-ს 10%-მდე წლიური ზრდის ტემპი.

განალიზებული პერიოდის განმავლობაში თანდათან გაიზარდა ფულადი გზავნილების რაოდენობა. 2022 წელს ამ მაჩვენებელმა 4,4 მილიარდ დოლარს მიაღწია.

ილუსტრაცია 7 რეალური მშპ-ს ზრდა, 2017-2022

ილუსტრაცია 8 ფულადი გზავნილები, ათასი აშშ დოლარი, 2017-2022



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი

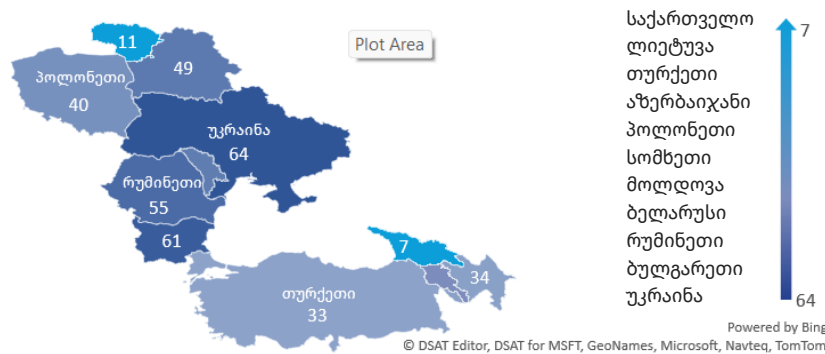
წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი

საქართველოს საკმაოდ მიმზიდველი საგადასახადო სისტემა აქვს:

- საშემოსავლო გადასახადი – 20%;
- დამატებული ღირებულების გადასახადი – 18%;
- მოგების გადასახადი – 15%;
- იმპორტის გადასახადი – 5%, or 12%;
- აქციზის გადასახადი – საქონლის ზოგიერთ სახეობებზე;
- ქონების გადასახადი – 1%-მდე.

საქართველომ საგრძნობლად გააუმჯობესა თავისი თავისუფალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნის სტატუსი, მისი ფისკალური პოლიტიკის, მარეგულირებელი ეფექტიანობისა და ღია ბაზრის პოლიტიკის წყალობით. მსოფლიო ბანკის მონაცემებით, საქართველო ბიზნესის კეთების სიმარტივით მე-7 ადგილზეა. კორუფციის აღქმის ინდექსის (Corruption Perception Index) მიხედვით, საქართველო რჩება ყველაზე ნაკლებად კორუმპირებულ ქვეყნად რეგიონში.

ილუსტრაცია 9 ბიზნესის კუთების სიმარტივის ინდექსი, 2021



წყარო: მსოფლიო ბანკი

დაფარვის არეალი და დემოგრაფია

იმისთვის, რომ შევავსოთ განსავითარებელი ობიექტის პოტენციური ბაზარი საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურისგან (საქსტატი) გამოვითხოვეთ მონაცემები ობიექტის 2 საათის სამანქანო დაფარვის არეალში მცხოვრები მოსახლეობის შესახებ. მოწოდებული ინფორმაცია 2014 წლის მონაცემებს მოიცავს, რის მიხედვითაც დაფარვის არეალში 168,266 ადამიანი ცხოვრობს. რაც შეეხება უშუალოდ ახალციხის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობას, აქ 39,132 მოსახლე ცხოვრობს (2022 წ).

პროგნოზების გასაკეთებლად ჩვენ ასევე ვითვალისწინებთ დაფარვის არეალში ტურიზმის მაჩვენებელს. ამ შემთხვევაში, გასათვალისწინებელია სრულად სამცხე-ჯავახეთის ტურიზმი, რაც 2022 წლის მდგომარეობით დაახლოებით 598 ათასს შეადგენს (252,624 საერთაშორისო და 345,701 ადგილობრივი ტურისტი). რაც შეეხება რეგიონში ერთდღიან ვიზიტორებს, ეს რიცხვი თითქმის 250 ათასს აღწევს (100,215 საერთაშორისო და 149,749 ადგილობრივი ვიზიტორი). ამ ინფორმაციაზე დაყრდნობით გამოდის, რომ 168,266 მოსახლესთან ერთად, ერთ მომენტში საშუალოდ 8,447 ტურისტი³ იყრის თავს ობიექტის დაფარვის არეალში.

შემოთავაზებული დეველოპმენტის სახით ბაზარზე გაჩნდება ახალი მიზიდულობის ობიექტი, რაც მოიზიდავს ტურისტების ახალ ნაკადს რეგიონსა და დაფარვის არეალში. თუმცა, აღსანიშნავია ასევე შემოგარენში არსებული მიზიდულობის წერტილების ვიზიტორებიც, რომლებიც აღნიშნული ობიექტის პოტენციური მომხმარებლები იქნებიან.

² ადგილობრივი ტურიზმი მხოლოდ იანვარი-სექტემბრის ჩათვლით არის ხელმისაწვდომი

³ საერთაშორისო და ადგილობრივი ტურისტების ჯამური წლიური რაოდენობა (2022 წ) გამრავლებული საშუალო დარჩენის ხანგრძლივობაზე, დამატებული ერთდღიანი ვიზიტორები და შეფარდებული 365 დღესთან

ილუსტრაცია 10 დაფარვის არეალი



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი

ტურიზმის ანალიზი

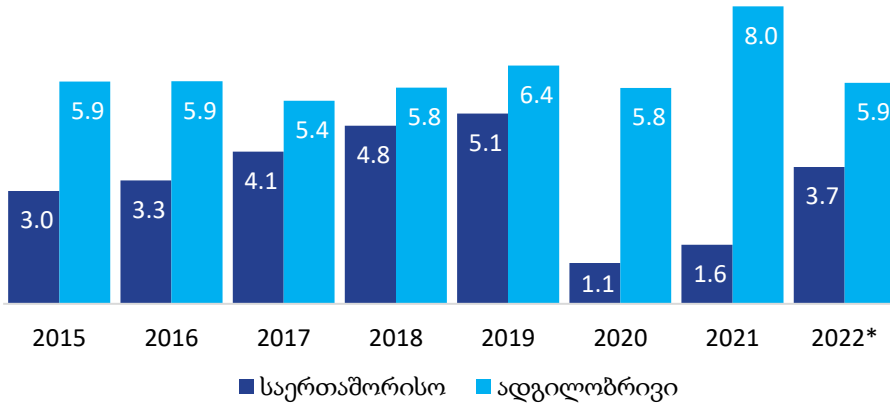
საქართველოს ტურიზმის მიმოხილვა

გავანალიზეთ 2015-დან 2022-მდე საერთაშორისო და ადგილობრივი ტურიზმის ტრენდი საქართველოში. 2015-2019 წლების პერიოდში ტურიზმი დადებითი ტენდენციით ხასიათდებოდა, თუმცა 2020-ში გლობალურმა პანდემიამ ნეგატიური გავლენა იქონია ტურიზმის სექტორზე.

2019 წელს საერთაშორისო ტურისტების რაოდენობამ შეადგინა 5.1 მილიონი, ადგილობრივმა 6.4 მილიონი. 2020-ში ტურიზმის მაჩვენებლები მნიშვნელოვნად შემცირდა. პანდემიის პერიოდში განსაკუთრებით მოწყვლადი საერთაშორისო ტურისტული სექტორი გამოდგა, საერთაშორისო ტურისტების რაოდენობამ მხოლოდ 1.1 მილიონი შეადგინა და წლიდან წლამდე 78%-იანი კლებაა. 2020-ში, ადგილობრივმა ტურიზმმა 5.8 მილიონი შეადგინა, წლიდან წლამდე 9%-იანი კლება. 2021 წლიდან, ტურიზმის სექტორმა აღდგენის პროცესი დაიწყო. შედეგად, საერთაშორისო ტურიზმი 1.6 მილიონამდე ავიდა, მონაცემი 46%-ით გაიზარდა წინა წელთან შედარებით. 2021 წელს, პანდემიით შეზღუდული საერთაშორისო მიმოსვლის გამო, ბუნებრივად გაიზარდა მოთხოვნა ადგილობრივ ტურიზმზე, შედეგად მაჩვენებელმა რეკორდულ 8 მილიონს მიაღწია. 2022 სრული წლის მონაცემების საფუძველზე, საერთაშორისო ტურისტების რაოდენობა 3.7 მილიონი იყო, რაც 131%-იანი ზრდაა წინა წელთან შედარებით, ხოლო 2019 წელთან შედარებით 72%-იანი აღდგენა. აღსანიშნავია, რომ 2022 წელს, რუსეთ-უკრაინის ომის შედეგად, ქვეყანაში საკმაოდ დიდი რაოდენობით რუსეთის ფედერაციის, უკრაინისა და ბელორუსიის მოქალაქეები შემოვიდნენ, ტურისტის სტატუსით, რამაც ტურიზმის გენერალურ

მაჩვენებლებზე პოზიტიური გავლენა მოახდინა. 2022 წლის პირველი სამი კვარტლის ინფორმაციის თანახმად, ადგილობრივი ტურიზმმა 5.9 მილიონი შეადგინა.

ილუსტრაცია 11 საერთაშორისო ტურისტული ნაკადები, მილიონი, 2015-2022

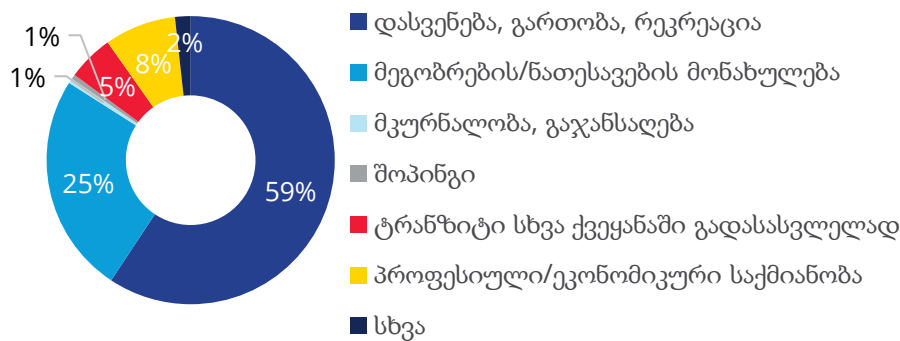


წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი
*ადგილობრივი არის 3 კვარტლის მონაცემი

გავანალიზეთ საქსტატის სამსახურის მიერ აღრიცხული, 2022 წელს, საქართველოში განხორციელებული საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტების მიზნობრიობა.

საერთაშორისო ვიზიტორების უმრავლესობა, დაახლოებით 59%, საქართველოში ჩამოვიდა დასვენების, გართობის და რეკრეაციის მიზნით. შემდეგ ყველაზე დიდი წილი მეგობრების და ნათესავების მონახულებას ეკავა, საერთაშორისო ვიზიტორების 25% სწორედ ამ მიზნით ესტუმრა ქვეყანას. პროფესიული და ეკონომიკური საქმიანობისთვის საქართველოში საერთაშორისო ტურისტების 8% ჩამოვიდა. საერთაშორისო ტურისტების 5%-მდე საქართველოში ტრანზიტის და სხვა ქვეყანაში გადასასვლელად შემოვიდა. თანაბრად გადანაწილდა, 1%-1%, ქვეყანაში მკურნალობა, გაჯანსაღების და შოპინგის მიზნით ჩამოსული საერთაშორისო სტუმრების რაოდენობა.

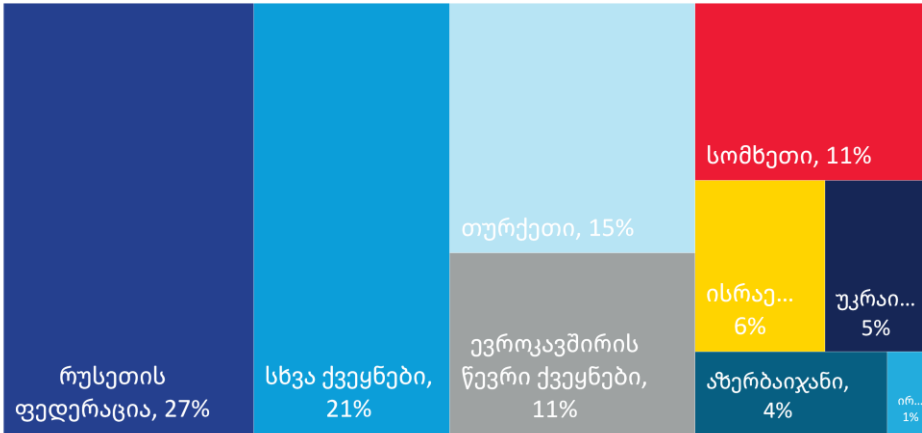
ილუსტრაცია 12 საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტების მიზნობრიობა, 2022



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი

2022 წლის საქსტატის მონაცემების საფუძველზე, გავანალიზეთ საქართველოში შემოსული საერთაშორისო ვიზიტორების წარმომავლობა. საერთაშორისო ვიზიტორების ყველაზე დიდი წილი, დაახლოებით 27%, რუსეთის ფედერაციიდან იყვნენ. საკმაოდ წარმომადგენლობითი იყო თურქეთის მოქალაქეების წილი, დაახლოებით 15%. ევროკავშირის წევრი ქვეყნების და სომხეთის მოქალაქეების წილები მთლიანი ტურისტული ვიზიტორების რიცხვში თანაბრად გადანაწილდა, 11%-11%. დაახლოებით 6% ისრაელის, 5% უკრაინის, 4% აზერბაიჯანის და 1% ირანის მოქალაქეები იყვნენ. ქვეყანაში შემოსული საერთაშორისო ვიზიტორების 21%-მდე სხვა ქვეყნის მოქალაქეები გახლდნენ.

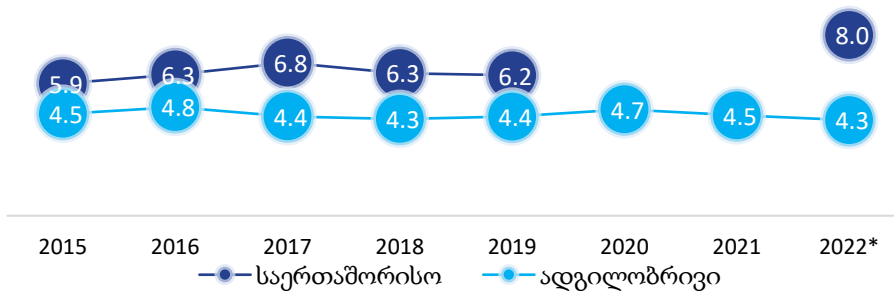
ილუსტრაცია 13 ქვეყნების წარმომავლობა, 2022



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი

ქვემოთ მოცემულ ილუსტრაციაზე ნაჩვენებია 2015-2022 წლების პერიოდში, საერთაშორისო და ადგილობრივი ვიზიტორების მიერ საქართველოში დარჩენის საშუალო ხანგრძლივობა. ადგილობრივი ტურისტების შემთხვევაში, გაანალიზებული წლების განმავლობაში, ტრენდი თანმიმდევრული იყო, მერყეობდა 4.3-4.8 დამის შუალედში. 2015-2019 წლებში, საერთაშორისო ვიზიტორების საქართველოში დარჩენის საშუალო ხანგრძლივობა 5.9-6.8 დამის შუალედში იყო. მოცემული სტატისტიკა საქსტატს არ უწარმოებია 2020 და 2021 წლებში. თუმცა, 2022-ში, საერთაშორისო ტურისტები საქართველოში უჩვეულოდ დიდხანს ატარებდნენ, დაახლოებით 8 დამეს. მოცემული შეიძლება აიხსნას ქვეყანაში შედარებით ხანგრძლივი პერიოდით შემოსული რუსეთის ფედერაციის, უკრაინისა და ბელორუსიის მოქალაქეების ნაკადით.

ილუსტრაცია 14 დარჩენის საშუალო ხანგრძლივობა, დამე, 2015-2022



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი
*ადგილობრივი 3 კვარტლის მონაცემი

რეგიონის ტურიზმის მიმოხილვა

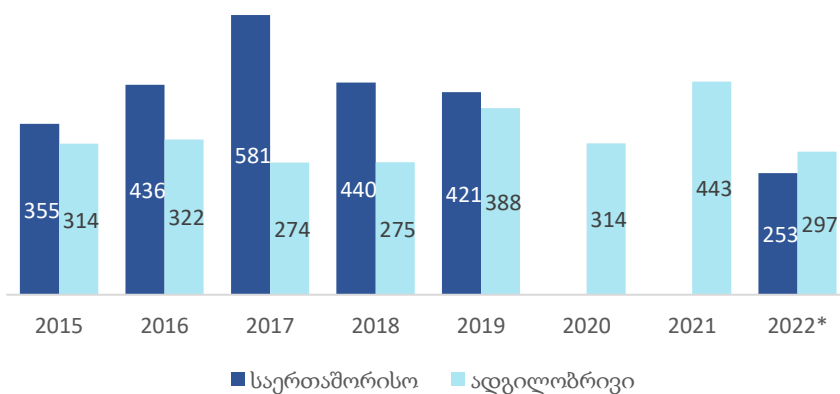
სამცხე-ჯავახეთი გამორჩეულად მდიდარი რეგიონია კულტურული ღირშესანიშნაობებით, რაც ერთ-ერთი მიზეზია რატომაც სარგებლობს იგი პოპულარობით როგორც ადგილობრივ, ისე საერთაშორისო ტურისტებში. აქ ვხვდებით მინერალურ და თერმულ წყლებს, ასევე მათ სიახლოვეს არსებულ სასტუმროებს. სამცხე-ჯავახეთში მდებარეობს სამთო-სათხილამურო კურორტი ბაკურიანი, რომლის ტურიზმსაც მნიშვნელოვანი წილი უჭირავს რეგიონის ტურიზმში.

საქსტატის მონაცემების მიხედვით, სამცხე-ჯავახეთს 2022 წელს დაახლოებით 253 ათასი საერთაშორისო ტურისტი ეწვია (აქ არ შედის ერთდღიანი ვიზიტორები). საერთაშორისო ტურისტების წილი წლიდან წლამდე მცირდება, რაც გამოწვეულია როგორც ადგილობრივი ტურისტების რაოდენობის ზრდით, ისე საერთაშორისო ტურისტების კლებით. პრეპანდემიულ წელთან შედარებით (2019) რეგიონში საერთაშორისო ტურისტების 60%-იანი აღდგენა დაფიქსირდა 2022 წელს.

პანდემიის პერიოდში, 2020-2021 წლებში, საქსტატი არ აწარმოებდა საერთაშორისო ტურისტების აღრიცხვას, შესაბამისად ამ პერიოდში მხოლოდ ადგილობრივი ტურიზმის მონაცემები არის ხელმისაწვდომი. ადგილობრივი მოსახლეობა პანდემიის დროს უფრო აქტიურად სტუმრობდა საქართველოს სხვადასხვა რეგიონს, რაც 2021 წლის რეკორდულ მაჩვენებელში ნათლად აისახა. ამ წელს 442,586-მა ადგილობრივმა ტურისტმა მოინახულა სამცხე-ჯავახეთი, რაც 2019 წელთან შედარებით 14%-იანი ზრდაა. რაც შეეხება 2022 წელს, აქ მხოლოდ სამი კვარტლის მონაცემებია ხელმისაწვდომი, რაც აჩვენებს, რომ 296,789 ადგილობრივი ტურისტი ეწვია სამცხე-ჯავახეთის რეგიონს იანვრიდან სექტემბრის ჩათვლით. 2022 წლის პირველ სამ კვარტალში თითქმის 100%-იანი აღდგენა ფიქსირდება 2019 წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელთან შედარებით, როდესაც დაახლოებით 306 ათასი ადგილობრივი ტურისტი ჩავიდა სამცხე-ჯავახეთის რეგიონში.

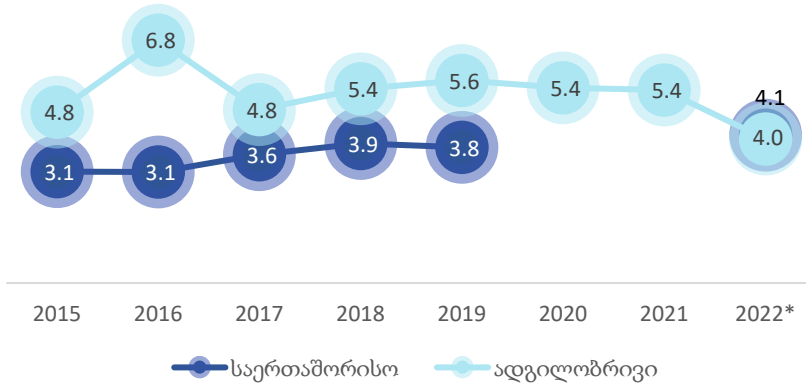
ტურისტები საშუალოდ 4-5 დღით რჩებიან რეგიონში. საქსტატის მონაცემების მიხედვით, ეს მაჩვენებელი ადგილობრივ ტურისტებში უფრო მაღალია და 5 დღეზე მეტს აღწევს ბოლო წლების განმავლობაში. ვინაიდან 2022 წლის მონაცემი არასრულია და მეოთხე კვარტალი არ არის ჯერ გამოკვლეული, პირველ სამ კვარტალში ეს რიცხვი 4 დღეს უტოლდება.

ილუსტრაცია 15 ტურისტული ნაკადები სამცხე-ჯავახეთში, ათასი, 2015-2022



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი
*ადგილობრივი 3 კვარტლის მონაცემი

ილუსტრაცია 16 ტურისტული ვიზიტების საშუალო ხანგრძლივობა სამცხე-ჯავახეთში, დამე, 2015-2022

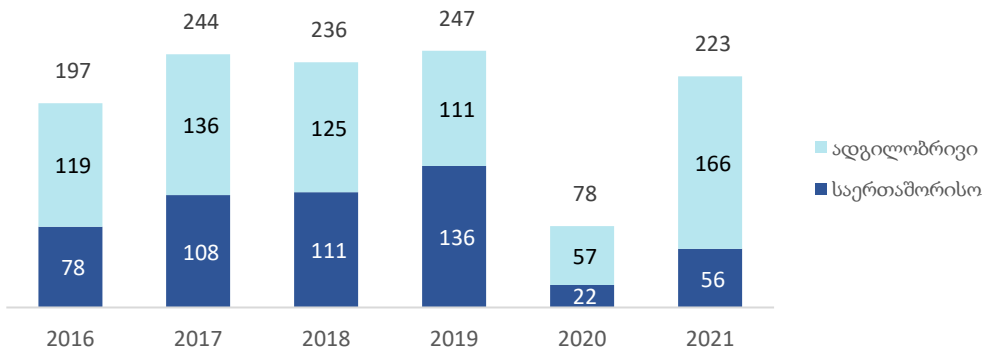


წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი
*ადგილობრივი 3 კვარტლის მონაცემი

რეგიონის სასტუმროების ტურიზმის მიმოხილვა

საქსტატის მონაცემების მიხედვით⁴, 2021 წელს სამცხე-ჯავახეთის სასტუმროებში და სასტუმროს ტიპის დაწესებულებებს ჯამში 222,594 ადამიანი ესტუმრა, რაც 2019 წელთან შედარებით 90%-იანი აღდგენაა. აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ 2019 წლამდე საშუალოდ სტუმრების 50%-ს საერთაშორისო ვიზიტორები წარმოადგენდნენ, 2021 წელს კი მხოლოდ 25% იყო საზღვარგარეთიდან.

ილუსტრაცია 17 სამცხე-ჯავახეთში სასტუმროებსა და სასტუმროს ტიპის დაწესებულებებში სტუმართა რაოდენობა, ათასი, 2016-2021

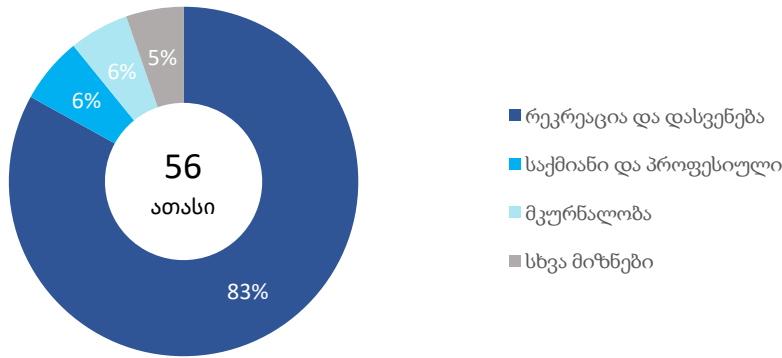


წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი
*ადგილობრივი 3 კვარტლის მონაცემი

2021 წელს სასტუმროებში გაჩერებული 56,353 საერთაშორისო სტუმრიდან ყველაზე დიდი წილი (83%) რეგიონს დასვენების მიზნით ეწვია, მკურნალობის მიზნით, ისევე როგორც საქმიან ვიზიტზე ჩამოსული სტუმრები 6%-6%-ს შეადგენენ, ხოლო დანარჩენი 5% სხვა მიზნით ეწვია სამცხე-ჯავახეთს.

⁴ ვინაიდან 2019 წლის შემდეგ საქსტატი აღარ აწარმოებს რეგიონალურ კვლევას ტურისტების ვიზიტის მიზნობრიობასა და წარმომავლობის შესახებ, ამ ინფორმაციის მისაღებად დავეყრდენით სასტუმროების მონაცემებს მათი სტუმრების შესახებ. უახლესი მონაცემები 2021 წლიდან არის წარმოდგენილი, 2022 წლის მონაცემები კი 2023 წლის აგვისტოში იქნება ხელმისაწვდომი.

ილუსტრაცია 18 სამცხე-ჯავახეთში სასტუმროებსა და სასტუმროს ტიპის დაწესებულებებში განხორციელებული ვიზიტების მიზნობრიობა, 2021 წ



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი

სამცხე-ჯავახეთის რეგიონის სასტუმროებმა 2021 წელს ვერ მოახერხეს მათი სტუმრების წარმომავლობის შესწავლა, შესაბამისად სტუმრების 75%-ის რეზიდენტობა განუსაზღვრელია. თუმცა, თუ შევხედავთ წინა წლების მაჩვენებლებს, 2017-2019 წლებში რეგიონში ყველაზე მეტი ტურისტი რუსეთის ფედერაციიდან, აზერბაიჯანიდან, ისრაელიდან, ირანიდან და სხვა ქვეყნებიდან შემოდიოდა. ევროკავშირის ქვეყნებიდან კი ყველაზე ხშირი სტუმრები გერმანიისა და პოლონეთის მოქალაქეები იყვნენ.

ილუსტრაცია 19 სამცხე-ჯავახეთში სასტუმროებსა და სასტუმროს ტიპის დაწესებულებებში სტუმართა მოქალაქეობა, 2021 წ



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი

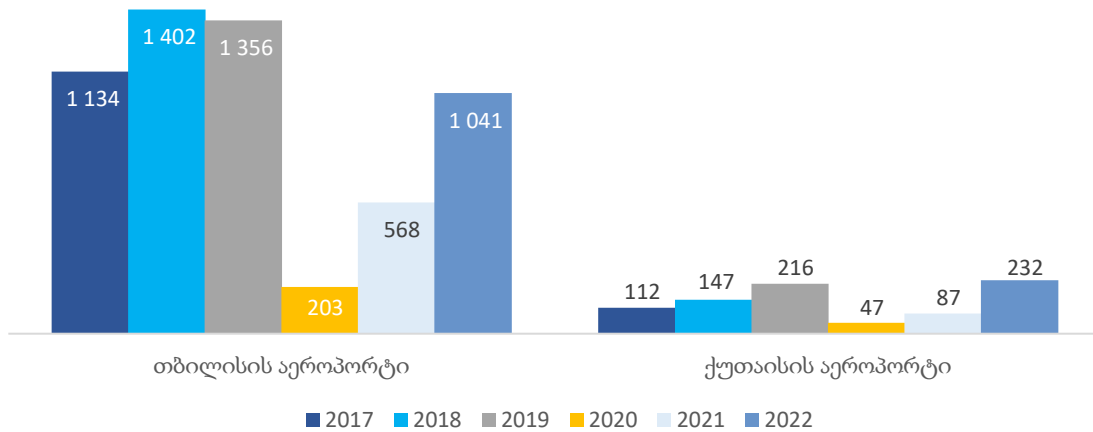
აეროპორტების მგზავრების ანალიზი

გამომდინარე იქიდან, რომ საქართველოს ტურიზმში მეზობელი ქვეყნების წილი მაღალია, საერთაშორისო ვიზიტების უმეტესობა სახმელეთო გზით ხორციელდება. 2022 წელს საჰაერო გზით საზღვრის კვეთები ჯამური კვეთების 33%-ს შეადგენს. საერთაშორისო ვიზიტების 27% კი ორი მთავარი, თბილისისა და ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტიდან განხორციელდა, საიდანაც 22% თბილისზე ხოლო 5% ქუთაისზე მოდის.

პრეპანდემიულ პერიოდში თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის მგზავრების რაოდენობა წლიდან წლამდე იზრდებოდა. 2019 წელს რუსეთის მხრიდან დაწესებულმა შეზღუდვებმა ზრდა შეაჩერა. 2022 წელს თბილისის აეროპორტმა დაახლოებით 1 მილიონი საერთაშორისო ვიზიტორი მიიღო, რაც 2019 წელთან შედარებით 77%-იან აღდგენას წარმოადგენს. რაც შეეხება ქუთაისის აეროპორტს, პრეპანდემიულ

პერიოდში ექსპონენციალური ზრდა ფიქსირდებოდა. კოვიდ პანდემიის გამო დაწესებულმა შეზღუდვებმა მნიშვნელოვნად შეამცირა უცხოელი ვიზიტორების შემოდინება, თუმცა 2021 წლიდან დაიწყო აღდგენა და 2022 წელს ქუთაისის აეროპორტი რეკორდული რაოდენობის (232 ათასი) საერთაშორისო ვიზიტორს მოემსახურა.

ილუსტრაცია 20 აეროპორტის საერთაშორისო მგზავრების რაოდენობა, ათასი, 2017-2022



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, GNTA

სასტუმროების ბაზარი

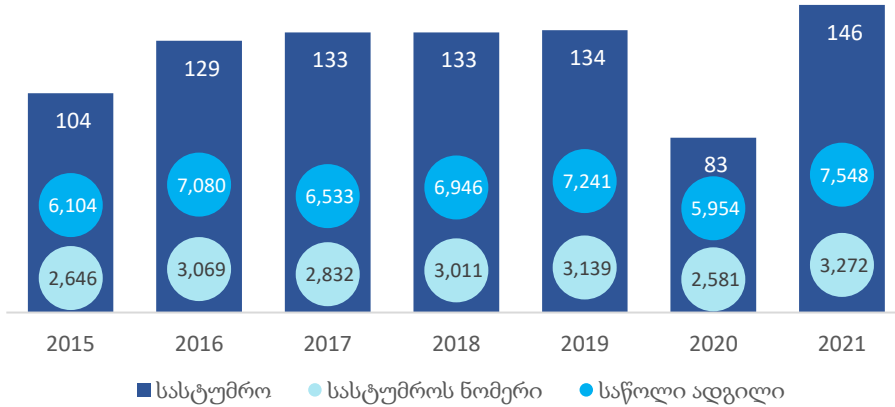
რეგიონის სასტუმროების კვლევა

გავანალიზეთ სამცხე-ჯავახეთის რეგიონში სასტუმროებისა და სასტუმროს ტიპის დაწესებულებების მიწოდება. 2021 წლის მონაცემების მიხედვით⁵, ასეთი ტიპის 146 დაწესებულებაა რეგიონში, რომლის ჯამური მიწოდებაც 3,272 ნომერსა და 7,548* საწოლ ადგილს შეადგენს. პანდემიის გამო არსებულმა შეზღუდვებმა 2020 წელს 51 დასარჩენი ობიექტის დახურვა გამოიწვია, თუმცა 2021 წლის მიწოდებამ პრეპანდემიურ მაჩვენებელს გაუსწრო, როცა მიწოდებაში 134 სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის დაწესებულება იყო.

⁵ კვლევის ეტაპზე ხელმისაწვდომი არ არის 2022 წლის მონაცემები

რეგიონის სასტუმროს ბაზრის მიწოდება

ილუსტრაცია 21 სასტუმროების რაოდენობა, ნომრები და საწოლი ადგილები*, 2015-2021



წყარო: კოლიერს ჯორჯია, საქსტატი

*2020 წლის გარდა, საწოლი ადგილების რაოდენობა წლების მიხედვით გამოყვანილი დაშვებით. ეს მონაცემი მხოლოდ 2020 წელს იყო ხელმისაწვდომი, ამიტომ ამ წლის სასტუმროს ნომრებსა და საწოლ ადგილებს შორის შეფარდება გაავარცხელეთ დაწარჩენ წლებზეც

რეგიონის რელევანტური სასტუმროების მოთხოვნა

იმისთვის, რომ გაგვეანალიზებინა არსებული ბაზრის შედეგები, ჩვენმა გუნდმა შეარჩია რეგიონის რელევანტური სასტუმროები⁶ და მათთან სატელეფონო ზარების საშუალებით მოიკვლია მათი მიღწეული შედეგობრივი მაჩვენებლები.

2022 წლის მონაცემებით, შერჩეული სასტუმროების შეწონილი დატვირთულობა 49%-ს აღწევს. რაც შეეხება საშუალო დღიურ განაკვეთს, ეს მაჩვენებელი \$85-ს უტოლდება (დღგ-ს და საუზმის გარეშე) ხოლო საშუალოდ შემოსავალი ერთ ოთახზე \$41-ს, ასევე დღგ-ს გარეშე.

ილუსტრაცია 22 რელევანტური სასტუმროების შედეგობრივი მაჩვენებლები (ADR, %, RevPAR), 2022

რეგიონი	დატვირთულობა (Occupancy)	საშუალო დღიური განაკვეთი (ADR)	მოგება ერთ ოთახზე (RevPAR)
სამცხე-ჯავახეთი	49%	\$ 85	\$ 41

წყარო: კოლიერს ჯორჯია, სასტუმროები

სპა სექტორი

მსოფლიო ტენდენციები სპა ინდუსტრიაში

სპა ტურიზმი წარმოადგენს გამაჯანსაღებელი ტურიზმის მნიშვნელოვან ნაწილს, რომელსაც ტურიზმის ეკონომიკაში საგულისხმო წილი უჭირავს. სპა ტურიზმი არ არის ახალი კონცეფცია, რადგან ტურიზმის და გაჯანსაღების კომბინაციას მრავალწლიანი ისტორია აქვს. ზოგადად, ცნობილია რომ ადამიანებმა სპა ქალაქებში ვიზიტების განხორციელება, მეტწილად გაჯანსაღების მიზნით, ჯერ კიდევ 1800-იან წლებში დაიწყეს და მას შემდეგ ეს პრაქტიკა გავრცელდა მთელ მსოფლიოში. მკურნალობის მიზნებიდან და ხელმისაწვდომი ვარიანტებიდან გამომდინარე, სპა მომსახურება ჯანმრთელობის ტურიზმის

⁶ ბორჯომი ბრიჯ ჰოტელი, გოლდენ ტულიპი ბორჯომი, აბასთუმანი რეზიდენსი, ჯინო ველნეს რაბათი, ბიემ პლაზა, ბრისტოლ ჰოტელ და სპა ბაკურიანი, კომორები ბაკურიანი რეზორტი, რუმს ჰოტელ კოსტა, ქრაუნ პლაზა ბორჯომი, ბორჯომი ლიკანი

მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს, ხოლო მისი კლასიფიცირება ხდება, როგორც სამედიცინო და გაჯანსაღების მიმართულების. სპა ტურიზმში მრავალი სპა სახეობები არსებობს, რომლებიც დადგენილია საერთაშორისო სპა ასოციაციის (ISPA) მიერ.

- დღის სპა-ცენტრები ცნობილია ისეთი სპა სერვისების შეთავაზებით, როგორცაა სახისა და სხეულის მკურნალობა, თუმცა იგი ეფუძნება მხოლოდ დღისით გამოყენების პრინციპს
- სასტუმროს სპა ან საკურორტო სპა-ცენტრები ძირითადად გთავაზობთ სპა, გამაჯანსაღებელ და ფიტნეს მომსახურებას, სპა სამზარეულოს მენიუს არჩევანს, ასევე დამისთევას სასტუმროსა თუ კურორტის ტერიტორიაზე
- მიზნობრივი სპა-ცენტრების ძირითადი დანიშნულებაა სპა-მოყვარულებისთვის ინდივიდუალური ხელმძღვანელობის გაწევა, მათთვის სასურველი ჯანსაღი ცხოვრების წესის მიღწევის მიზნით. მიზნობრივი სპა წარმოადგენს გაფართოებულ პროგრამას, რომელიც მოიცავს ისეთ საკითხებს, როგორცაა სპა სერვისები, გათვიცნობიერება გაჯანსაღებას საკითხებში, კონკრეტულ ინტერესებზე აგებული პროგრამები, ჯანსაღი სამზარეულო და ფიზიკური ფიტნეს აქტივობები
- მინერალური წყარო(ები), რომელიც ასევე ერთგვარი სპა არის, გთავაზობთ ადგილზე თერმული მინერალური წყაროებისა თუ ზღვის წყლის გამოყენებას ჰიდროთერაპიის მეშვეობით
- კლუბური სპა დაწესებულებაა, სადაც შემოგთავაზებენ სპა მომსახურებას, რომელსაც ახორციელებენ პროფესიონალები
- კოსმეტიკური სპა-სალონი მიეკუთვნება კოსმეტიკური/ესთეტიკური და გაჯანსაღება/პრევენციული პროცედურებისა და სერვისების შეთავაზებების კატეგორიას
- სამედიცინო სპაში ძირითადად მუშაობენ ჯანდაცვის ლიცენზირებული პროფესიონალები, რომლებიც ადგილზევე სთავაზობენ მომხმარებლებს ყოვლისმომცველ სამედიცინო და ველნეს მოვლასა და სპა სერვისებს; გარდა ამისა, ხელმისაწვდომია ტრადიციული, ალტერნატიული ან/და დამატებითი მკურნალობა თუ თერაპია.

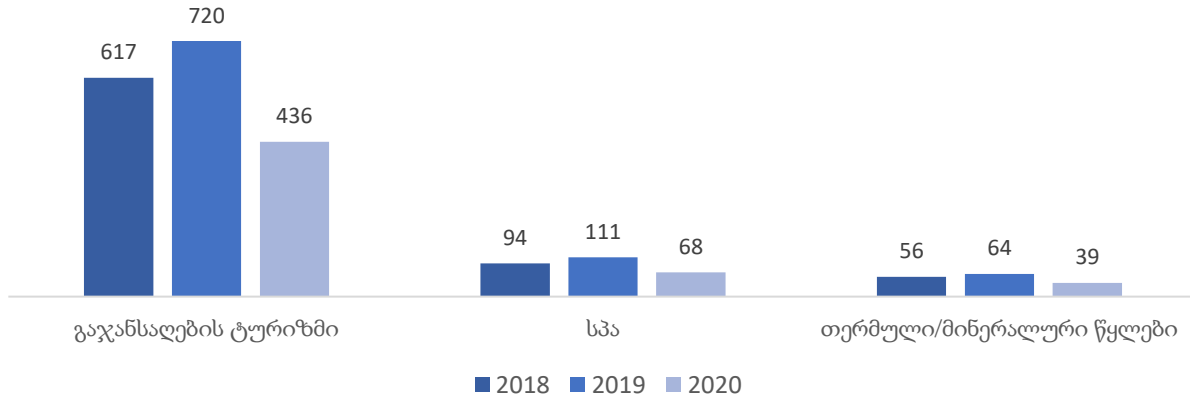
კვლევების თანახმად ევროპული სპა ეკონომიკის ტენდენციებს ყოველთვის არ ახასიათებდა აღმავალი ტენდენცია, არამედ ის განიცდიდა ციკლურ ცვლილებებს. მოვლის სქემებისთვის სახელმწიფო დაფინანსების გაუქმებამ ბევრი სპა იძულებული გახდა გადასულიყო ახალ ბიზნეს მოდელებზე, როგორცაა გაჯანსაღების ტურიზმი: ყოველივე ამან უფრო გაამწვავა გამოყენებლობის პრობლემა და უარყოფითად იმოქმედა ევროპულ სპა ტურიზმზე. თუმცა, ეს ტენდენცია შეიცვალა „ბები ბუმერების“ თაობისა და მათი შვილების, ანუ X თაობის მხრიდან სპა სერვისებზე მაღალმა მოთხოვნამ, რადგან სწორედ ისინი წარმოადგენენ სპას და სპა სერვისების აქტიურ მომხმარებლებს, განსაკუთრებით ევროპაში.

გაჯანსაღებას მსოფლიო ინსტიტუტის (Global Wellness institute) თანახმად, გაჯანსაღების ეკონომიკამ მიაღწია \$4.4 ტრილიონს, საიდანაც \$436 მილიარდი (10%) გამომუშავებულია გაჯანსაღების ტურიზმით, \$68 მილიარდი (2%) სპა-ებით და მხოლოდ 39 მილიარდი დოლარი (1%) მინერალური/თერმული წყაროებით. ჩვენი თვისობრივი კვლევა ფოკუსირებულია 3 მოცემულ ქვესექტორზე, რადგან ისინი რელევანტურია სპა ბაზრის ანალიზთან.

- ველნეს (გამაჯანსაღებელი) ტურიზმი გულისხმობს ველნეს ტურისტების მიერ გაწეული ყველა ხარჯის ერთობლიობას - ჰირველადი და მეორადი, საერთაშორისო და ადგილობრივი - საცხოვრებლის, საკვებისა და სასმელის, აქტივობებისა და უქსურსიების, მოპინგისა და ტრანსპორტირების ხარჯების ჩათვლით.
- სპა-ცენტრებში გაერთიანებულია სხვადასხვა ტიპის შემოსავლები სპა ობიექტებიდან, მათ შორის დღის/კლუბური/სალონური სპა-ცენტრების, სასტუმრო/საკურორტო სპა-ცენტრების, მიზნობრივი სპა-ცენტრებისა და ჯანმრთელობის/ველნეს კურორტების, სამედიცინო სპა-ცენტრების, თერმული/მინერალური წყაროების სპა-ცენტრების, საკრუიზო გემების სპა-ცენტრებისა და სხვა ტიპების ჩათვლით.
- და ბოლოს, თერმული/მინერალური წყაროები, რომლებიც მოიცავს ისეთი ბიზნეს დაწესებულებების შემოსავლებს, რომლებიც დაკავშირებულია განსაკუთრებული თვისებების მქონე წყლის გამაჯანსაღებელ, რეკრეაციულ თუ თერაპიულ გამოყენებასთან, მათ შორის თერმული, მინერალური და ზღვის წყლისა.

ბაზრის ძირითადი წილი მიუძღვის გაჯანსაღების-ტურიზმს რომელსაც პანდემიამდე აღმავლობის ტენდენცია ახასიათებდა და რომელიც მნიშვნელოვნად აღემატება სპა და თერმული წყლების ბაზრებს, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ სპა-ცენტრები და თერმული წყლები ტურისტული ბაზრის მამოძრავებელ ძალას წარმოადგენენ. თუმცა ისინი გაცილებით ნაკლებ შემოსავლებს აგენერირებენ, ვიდრე საცხოვრებელი, საკვების თუ სხვა ტურისტული აქტივობების ბაზრები.

ილუსტრაცია 21. გაჯანსაღების ტურიზმის ბაზარი, აშშ დოლარი, მილიარდი, 2017-2020



წყარო: გაჯანსაღების მსოფლიო ინსტიტუტი (Global Wellness Institute)

გაჯანსაღების-ტურიზმი (-39.5%), სპა-ცენტრები (-38.6%) და თერმული/მინერალური წყაროები (-38.9%) გაჯანსაღების სწორედ ის სექტორებია, რომლებიც ყველაზე მეტად დაზარალდნენ COVID-19-ის პანდემიის შედეგად, მოგზაურობის შეზღუდვების, სახლში დარჩენის რეკომენდაციებისა და ბიზნეს-საქმიანობების შეჩერების გამო. თუმცა, GWI პროგნოზირებს, რომ გაჯანსაღების ეკონომიკა დაუბრუნდება მყარ ზრდას და გააგრძელებს წილის გაფართოებას სამომხმარებლო ფულად ხარჯებსა და გლობალურ ეკონომიკაში.

მიუხედავად COVID-19 პანდემიით გამოწვეული დროებითი შეფერხებისა, გაჯანსაღების ტურიზმი აღდგენის აქტიურ ფაზაზე არის გადასული. მათ შორის ისეთი ფაქტორებია, როგორც: მსოფლიოში მზარდი საშუალო კლასი, მოსახლეობაში ასაკოვანი სეგმენტის ზრდა, ქრონიკული დაავადებების მუდმივი მატება და მომხმარებელთა მხრიდან ინტერესის გაღვივება ჯანსაღი ცხოვრების წესის მიმართ, ისევე როგორც მზარდი გათვინობიერება ამ საკითხებში.

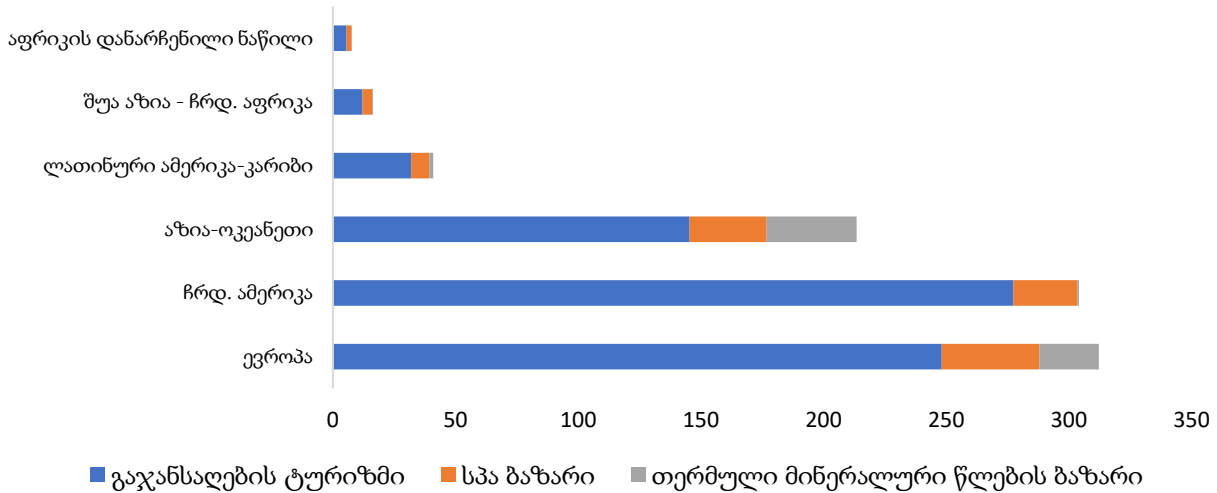
	\$, მილრდ				საშუალო წლიური ზრდის მაჩვენებელი		
	2017	2019	2020	2025*	2017-2019	2019-2020	2020-2025
გაჯანსაღების ეკონომიკა	4,317.3	4,909.9	4,369.3	6,992.0	6.6%	11.0%	9.9%
გაჯანსაღების ტურიზმი	617.0	720.0	435.7	1,127.6	8.1%	39.5%	20.9%
სპა		110.7	68.0	150.5	8.7%	38.6%	17.2%
თერმული/მინერალური წყლები		64.0	39.1	89.7	6.8%	38.9%	18.1%

წყარო: გაჯანსაღების მსოფლიო ინსტიტუტი (Global Wellness Institute)

გაჯანსაღების ტურიზმთან დაკავშირებული ფულადი ხარჯების, ისევე როგორც სპა-ცენტრებისა და თერმული წყაროების შემოსავლების დაახლოებით 35% მოდის ევროპაზე. ამ მხრივ ევროპა რჩება რეგიონად, სადაც ყველაზე მეტია მოგზაურობა გაჯანსაღების მიზნით, ხოლო ჩრდილოეთ ამერიკა კვლავაც ლიდერობს გაჯანსაღების ტურიზმზე გაწეული დანახარჯების კუთხით, რადგან ერთ მოგზაურობაზე გაწეული საშუალო ხარჯი საკმაოდ მაღალია. GWI-ს განმარტებით, არსებობს გაჯანსაღებისთვის მოგზაურობის ორი ტიპი: პირველადი (როდესაც თვით მოგზაურობა ძირითადად გაჯანსაღებით არის მოტივირებული) და მეორადი (სადაც გაჯანსაღება არ წარმოადგენს ძირითად მოტივაციას, თუმცა გავლენას ახდენს არჩევნის გაკეთებაზე). ველნეს-მოგზაურობის უმეტესი წილი მოდის მეორადი გაჯანსაღებას ტურისტებზე. 2017-2019 წლებიდან მეორადი ველნეს-ტურიზმი აგრძელებს სწრაფ

ზრდას თავდაპირველ ტემპთან შედარებით. 2020 წელსაც კი, ის შეადგენდა გაჯანსაღების შემოსავლების 92%-ს.

ილუსტრაცია 22. ბაზრის ზომა, აშშ დოლარი, მილიარდი, 2020

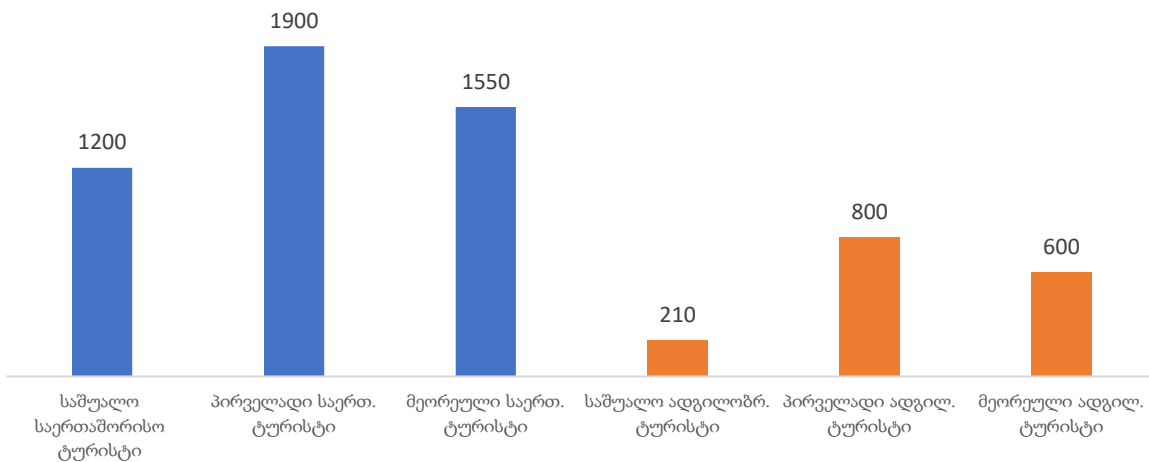


წყარო: გაჯანსაღების მსოფლიო ინსტიტუტი (Global Wellness Institute)

გაჯანსაღების ტურიზმი უფრო მეტად ქვეყნის შიდა მოგზაურობებითაა შემდგარი, ვიდრე საერთაშორისო მოგზაურობებით. 2020 წელს განხორციელებულ 601 მილიონ გაჯანსაღების მოგზაურობას შორის, საერთაშორისო/შემომავალმა ვიზიტებმა შეადგინა მხოლოდ 11% (65 მილიონი მოგზაურობა), ხოლო შიდა ვიზიტებმა შეადგინა 89% (536 მილიონი).

ველნეს-მოგზაურობები ერთ მოგზაურობაზე უფრო მეტს ხარჯავენ, ვიდრე საშუალო ტურისტს. 2020 წელს საერთაშორისო ველნეს-ტურისტებმა საშუალოდ \$1,601 დახარჯეს თითო მოგზაურობაზე, ანუ 35%-ით მეტი, ვიდრე ტიპური საერთაშორისო ტურისტი ხარჯავს. ეს იმიტომ ხდება, რომ ველნეს-ტურისტები, როგორც წესი, ფინანსურად უფრო შეძლებულები, მეტად განათლებულები და გამოცდილი მოგზაურობის არიან; ისინი მზად არიან მეტი თანხა დახარჯონ იმ შთაბეჭდილებებზე, მომსახურებასა თუ კომფორტზე, რომლებიც ხელს შეუწყობენ მათ კეთილდღეობას.

ილუსტრაცია 23. გამაჯანსაღებელი ტურიზმის ხარჯვის პრემიუმი, აშშ დოლარი, 2020



წყარო: გაჯანსაღების მსოფლიო ინსტიტუტი (Global Wellness Institute)

GWl განსაზღვრავს და ზომავს სპა-ცენტრების ექვს კატეგორიას. 2017-2019 წლებიდან მოყოლებული სასტუმროს/საკურორტო სპა კატეგორიას ყველაზე მეტი სპა-ცენტრი დაემატა და ამ კატეგორიამ მიაღწია შემოსავლების ყველაზე დიდ ზრდას. სასტუმრო/საკურორტო სპა-ს ყველაზე მაღალი შემოსავლები აქვს ყველა ტიპის სპა-ს შორის და ეს კატეგორია სწრაფად უახლოვდება დღის/კლუბური/სალონური სპა დაწესებულებების საერთო რაოდენობას. სასტუმრო/საკურორტო სპა კატეგორიის სწრაფი ზრდა განპირობებულია გაჯანსაღების ტურიზმის მკვეთრი ზრდით (იხილეთ წინა ქვეთავი), რადგან სულ უფრო მეტი მომხმარებელი ცდილობს შეინარჩუნოს ცხოვრების ჯანსაღი წესი მოგზაურობისას. აქიდან გამომდინარე, სულ უფრო მეტი სასტუმრო თუ კურორტი ამატებს და ახორციელებს სპა მომსახურებებსა და სპა ობიექტებს, ბაზარზე კონკურენტუნარიანობის შესანარჩუნებლად. სპა კატეგორიაში, რომლებიც ძირითადად დამოკიდებულნი არიან ტურიზმზე, 2020 წელს დაფიქსირდა შემოსავლების ყველაზე მკვეთრი შემცირება, მათ შორის სასტუმრო/საკურორტო სპა-ცენტრები (-42%), თერმული/მინერალური წყაროების სპა-ცენტრები (-40%), მიზნობრივი სპა-ცენტრები (-37%) და „სხვა სპა“ კატეგორია, რომელიც მოიცავს საკურორტო გემებს (-51% მთლიანი კატეგორიისთვის, და -78% ცალკე აღებული საკურორტო გემების სპა-ცენტრებისთვის). დღის/საკლუბო/სალონური სპა სეგმენტი ყველაზე მეტად დაზარალდა პანდემიისგან, რაც გამოიხატა სპა-ცენტრების დიდი ნაწილის დახურვაში, ამ კატეგორიაში 4,000-ზე მეტი სპა-სალონის ზარალით (ამ მომენტისთვის არსებული ინფორმაციით).

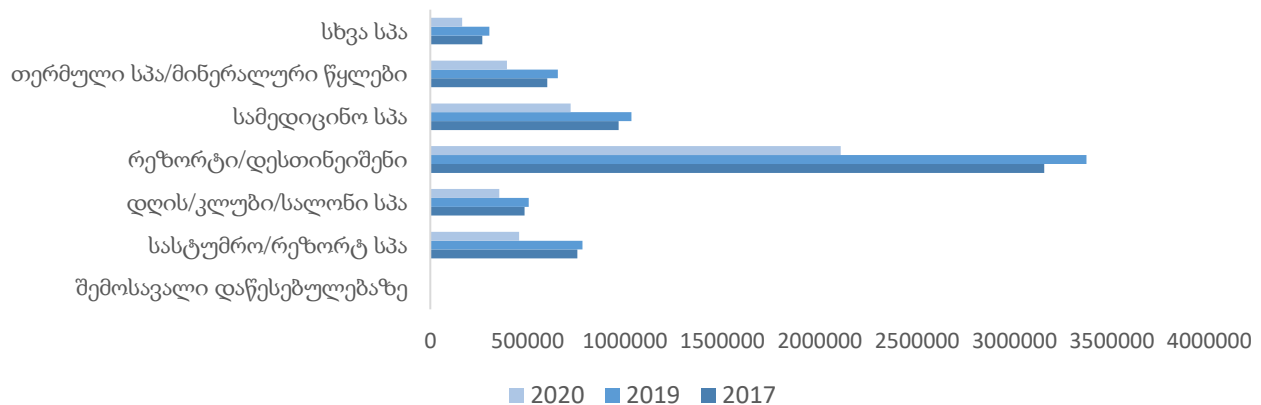
სპა შემოსავლები (\$, მლნ)	2017	2019	2020	სპა დაწესებულ. რაოდენობა	2017	2019	2020
სასტუმრო/რეზორტ სპა	36.4	47.6	27.8	სასტუმრო/რეზორტ სპა	48,248	60,873	60,873
დღის/კლუბი/სალონი სპა	33.4	36	23.7	დღის/კლუბი/სალონი სპა	68,917	71,202	66,949
რეზორტი/დესტინეიშენი	8.3	9.2	5.8	რეზორტი/დესტინეიშენი	2,633	2,730	2,752
სამედიცინო სპა	6.6	7.5	5	სამედიცინო სპა	6,827	7,257	6,939
თერმული სპა/მინერალური წ	5.3	6	3.6	თერმული სპა/მინერალური წყლები	8,816	9,160	9,149
სხვა სპა	3.7	4.4	2.2	სხვა სპა	13,811	14,492	13,438
სულ	93.6	110.7	68	სულ	149,252	165,714	160,100

7

წყარო: გაჯანსაღების მსოფლიო ინსტიტუტი (Global Wellness Institute)

თუ გადავხედავთ მთლიან შემოსავლებს თითოეული კატეგორიის მიხედვით, სასტუმრო/საკურორტო სპა-ცენტრებსა და დღის კლუბებს ყველაზე მაღალი შემოსავლები აქვთ და დაწესებულებების ყველაზე დიდი რაოდენობაც. თუმცა, სპა ობიექტზე შემოსავლების გაანგარიშების შედეგად, აშკარა ხდება, რომ მიზნობრივ და სამედიცინო სპა კურორტებს, ყველაზე მაღალი შემოსავლები აქვთ, რადგან ისინი სთავაზობენ მომხმარებლებს რეკრეაციული და გაჯანსაღების შესაძლებლობების ფართო სპექტრს, საცხოვრებლისა და საკვების შეთავაზებებთან ერთად.

ილუსტრაცია 24. შემოსავალი დაწესებულებაზე, აშშ დოლარი, 2017, 2019, 2020



წყარო: გაჯანსაღების მსოფლიო ინსტიტუტი (Global Wellness Institute)

⁷ დესტინეიშენი - ინგლისური ტერმინი “destination hotel”

თერმული წყლების ინდუსტრია

თერმული/მინერალური წყაროები, 2017-2019 წლებში, ერთ-ერთ ყველაზე სწრაფად მზარდ გაჯანსაღების სექტორებს შორის იყო, რადგან ამ პერიოდის განმავლობაში ამ კატეგორიის შემოსავლები ყოველწლიურად 6.8%-ით იზრდებოდა. შემდეგ, 2019-2020 წლებში, შემოსავლების რაოდენობა შემცირდა 38,9%-ით, COVID-19-ის მრავალმხრივი ნეგატიური ზემოქმედების გამო (მაგ., დახურული საზღვრები, ბიზნეს საქმიანობების შეჩერება, სახლში დარჩენის რეკომენდაციები და ა.შ.). ეს ვარდნა დროებითი ხასიათის უნდა იყოს და GWI ამ სექტორში პროგნოზირებს სტაბილურ და მკვეთრ ზრდას პოსტ-პანდემიურ პერიოდში. თერმული/მინერალური წყლების აბაზანები იზიდავს იმ მომხმარებელთა მზარდ სეგმენტს, რომელსაც სურს ბუნებასთან კავშირში ყოფნა, კულტურული ტრადიციების გაცნობა და სამკურნალო, სარეაბილიტაციო თუ პრევენციის ალტერნატიული მეთოდების გამოყენება.

თერმული/მინერალური წყაროების სექტორი კონცენტრირებულია აზია-წყნარი ოკეანის და ევროპის რეგიონებში, რაც აღნიშნულ რეგიონებში არსებულ წყლის რესურსს ეფუძნება, სამკურნალო და დასასვენებელი მრავალსაუკუნოვანი ისტორიიდან გამომდინარეობს. აზია-წყნარი ოკეანეს რეგიონი და ევროპა ერთად შეადგენენ შემოსავლების 96%-ს, ხოლო დაწესებულებების 94%-ს ამ სექტორში.

ზოგიერთ ქვეყანაში, თერაპიულ/სარეაბილიტაციო მიზნებზე ორიენტირებულმა სპა-ცენტრებმა დაიწყეს მკურნალობის კურსის შემუშავება ხანგრძლივი COVID სიმპტომების მქონე პაციენტებისთვის, რათა მოეხიდათ შემოსავლები სანამ სტანდარტულ ვიზიტებზე შეზღუდვა მოქმედებდა. ზოგიერთ ქვეყანაში (მაგ. ჩეხეთში, სლოვენიაში, იტალიაში) მთავრობა მოქალაქეებს სთავაზობს ვაუჩერებს თერმული სპა-ცენტრებისა და სხვა ტურისტული ცენტრების მოსანახულებლად, რათა მოხდეს ამ სექტორის სტიმულირება.

მომავალი ტენდენციები

მზარდი ტენდენცია, რომლის მიხედვითაც ადამიანები იღებენ გაჯანსაღებისთვის შაბათ-კვირის ან ეგრედ წოდებული სამუშაო დღეების უქმეებს, სავარაუდოდ, ასევე გაზრდის გაჯანსაღების მოგზაურთა სეგმენტს. მომავალში მოსალოდნელია, რომ გაჯანსაღების მოგზაურები კიდევ უფრო მეტად ფოკუსირდებიან ისეთ არჩევანზე, აქტივობებზე და აღმოჩენებზე, რომლებიც გაჯანსაღებაზეა ორიენტირებული, მათ შორის, ისეთ სასტუმროებსა და საცხოვრებლებზე, რომლებიც გვთავაზობენ კომფორტულ ძილს, ხმის იზოლაციას, ცირკადულ ციკლებზე მორგებულ განათებასა და ჰაერის ფილტრაციას; ისინი ასევე ფოკუსირდებიან ფიტნესსა და ფიზიკურ აქტივობაზე, ჯანსაღ საკვებზე, გონება-სხეულისა და ფსიქიკური კეთილდღეობაზე, ბუნებასთან კავშირისა და მწვანე სივრცეებზე, ისევე როგორც სოციალური კავშირების დამყარებასა თუ კონკრეტული საზოგადოების ცხოვრების ავთენტური სტილის გაცნობაზე.

თავის მოვლის აღქმა, გონებრივი კეთილდღეობის პერსპექტივიდან ბევრ ახალ შესაძლებლობას შექმნის, როგორც ველნეს-ტურიზმის, ისე სპა და თერმული/მინერალური წყაროების სექტორების განვითარების კუთხით. ადამიანების „წყურვილი“ ურთიერთ შეხების, ადამიანური კავშირების, მოგზაურობის, ბუნებასთან კავშირისა და გაჯანსაღებას მიმართ სულ უფრო მძაფრდება „სოციალური დისტანცირების“, კარანტინისა და სახლში ყოფნის შემდეგ.

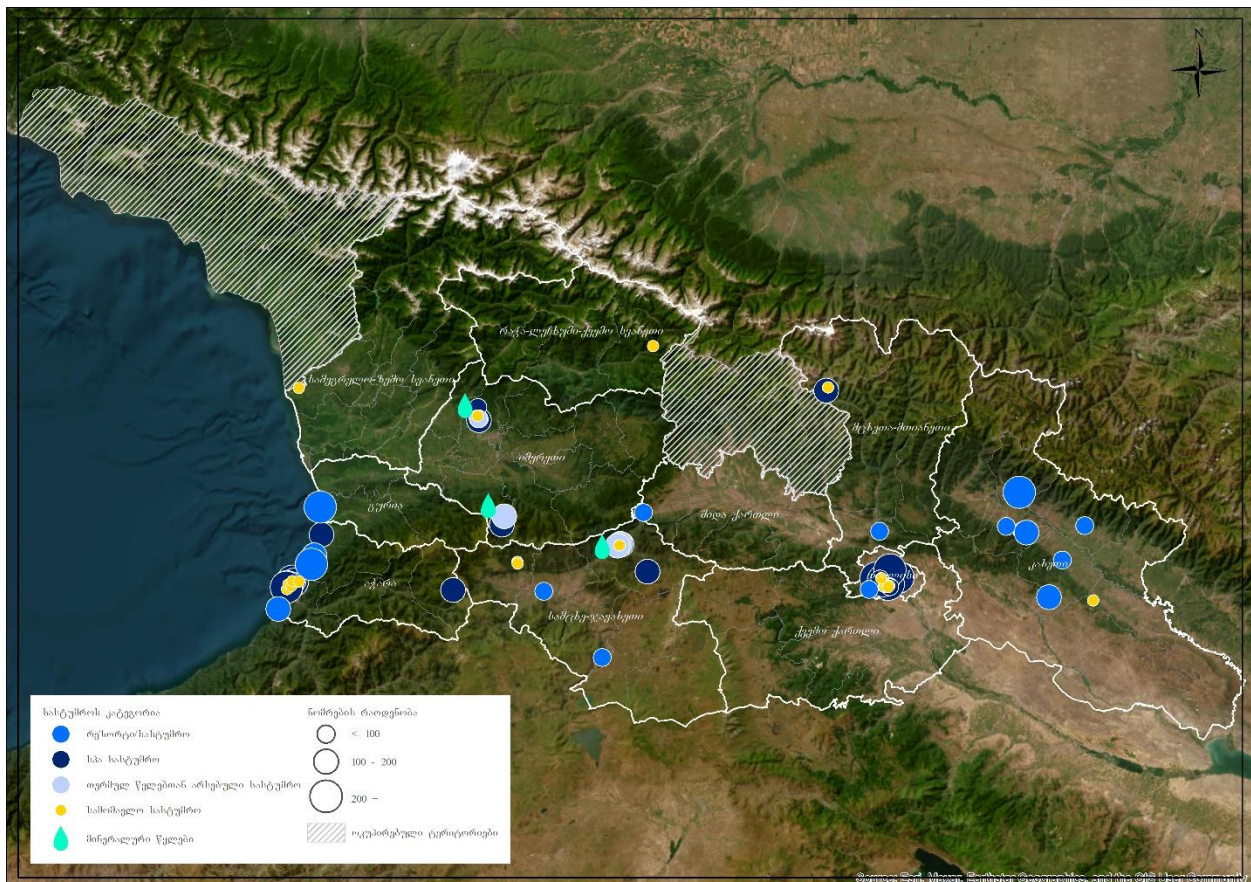
წყარო: გაჯანსაღების მსოფლიო ინსტიტუტი (Global Wellness Institute)

სპა დანიშნულების ადგილების მიწოდება (არსებული და სამომავლო)

საქართველოს მასშტაბით მოვიკვლიეთ სპა და გამაჯანსაღებელი ფუნქციების მქონე სასტუმროები, რომელიც გავყავით სამ კატეგორიად: რეზორტი, სპა და თერმულ წყლებთან არსებული სასტუმროები. კვლევის შედეგად გამოიკვეთა სპაზე ორიენტირებული სასტუმროებისა და რეზორტების დომინაცია, ხოლო თერმულ წყლებზე აგებული სასტუმროების ნაკლებობა ბაზარზე. თუმცა, აღსანიშნავია ამ მიმართულებით გადადგმული ნაბიჯები, განსაკუთრებით იმერეთის რეგიონში, წყალტუბოსა და საირმის კურორტების რევიტალიზაციისთვის. მნიშვნელოვანია, ასევე, აბასთუმნის გენგემის განხორციელების პროექტი, რომელიც ამჟამად მიმდინარეობს. უნდა აღინიშნოს, ასევე, ის ფაქტი, რომ რაჭაში, კერძოდ უწერაში, დაგეგმილია საერთაშორისო ბრენდის ქვეშ არსებული სასტუმროს განვითარება.

ქვემოთ მოცემული რუკა ასახავს არსებული და სამომავლო სპა სასტუმროების მიწოდებას საქართველოს მასშტაბით. რუკაზე ჩანს, რომ სპა დაწესებულებების მქონე სასტუმროები მკვეთრად არის კონცენტრირებული თბილისსა და აჭარაში. ასევე, ჩანს ამ ტიპის დაწესებულებების კონცენტრაცია კახეთში, იმერეთსა და სამცხე ჯავახეთში.

ილუსტრაცია 23 სპა დესტინაციების რუკა საქართველოში



წყარო: კოლიერს ჯორჯია

ძირითადი სპა-ბალნეო დანიშნულების ადგილების მიმოხილვა

საქართველოში მრავლად მოიპოვება ბუნებრივი მინერალური და თერმული წყლები, რაც ქვეყანას საშუალებას აძლევს იყოს აღმოსავლეთ ევროპასა და კავკასიის რეგიონში ერთ-ერთი მთავარი სპა და გამაჯანსაღებელი საკურორტო ადგილი.

ბორჯომი



ქალაქი ბორჯომი სამცხე-ჯავახეთის მხარეში, ზღვის დონიდან 800-900 მეტრის სიმაღლეზე მდებარეობს. ბორჯომი მიმზიდველი დასასვენებელი ადგილია, როგორც ადგილობრივი, ისე საერთაშორისო ტურისტებისთვის მთელი წლის განმავლობაში. **ბორჯომის მუნიციპალიტეტში სასტუმროსა და სასტუმროს ტიპის დაწესებულებებში დამრჩენი ტურისტების რაოდენობა 2021 წელს 196 ათასს შეადგენდა.** მუნიციპალიტეტის მოსახლეობა 24.7 ათასი ადამიანია. ქალაქი ბორჯომი სახელგანთქმულია მინერალური წყლის „ბორჯომის“ წარმოებით.

მოთხოვნის წარმომქმნელი ფაქტორები:

- ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკი, რომელმაც 2021 წელს დაახლოებით 18 ათასი ვიზიტორი მიიღო (თუმცა, ამ რიცხვმა 2019 წელს 64 ათასს მიაღწია). პარკი ტურისტებს ცხრა ბილიკს და 4 დასასვენებელ კოტეჯს სთავაზობს.
- ბორჯომთან ახლოს, 24.7 კილომეტრშია სათხილამურო კურორტი ბაკურიანი.
- ბორჯომში და მასთან ახლოს არის ტურისტებისთვის მიმზიდველი სანაზაობები, როგორებიცაა ლიკანის რომანოვების სასახლე, ღვთისმშობლის მიძინების ტაძარი, ტაბაწყურის ტბა, პეტრეს ციხე და მწვანე მონასტერი.
- ბორჯომშია მინერალური წყლები, რომლებსაც სამკურნალო თვისებები გააჩნია.
- ტურისტებს შეუძლიათ მიიღონ გოგირდის აბანოები.
- ბორჯომი ტურისტებს სხვადასხვა გასართობ და სპორტულ აქტივობებს სთავაზობს, როგორებიცაა ჯომარდობა, კვადრო ტური და ველო ტური.

წყალტუბო



წყალტუბო საქართველოს ერთ-ერთი ყველაზე ცნობილი სპა და გამაჯანსაღებელი კურორტია. ის იმერეთის რეგიონში, ქუთაისთან ახლოს მდებარეობს და სტუმრებს მთელი წლის განმავლობაში იღებს. წყალტუბოშია მინერალებით მდიდარი წყაროები, რომლებსაც გულ-სისხლძარღვის, ნერვული, გინეკოლოგიური და მრავალი სხვა დაავადების განკურნების პროცესში იყენებენ. საქსტატის მონაცემების თანახმად, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მაცხოვრებლების რაოდენობა 44.6 ათასია.

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სასტუმროებში და სასტუმროს ტიპის დაწესებულებებში 2021 წელს დაახლოებით 24 ათასი ადამიანი გაჩერდა.

მოთხოვნის წარმომქნელი ფაქტორები:

- წყალტუბოშია სარეაბილიტაციო ცენტრები, რომლებიც მომხმარებელს მინერალური წყლის აბაზანებს, ჰიდრო მასაჟებს, ფიზიოთერაპიას, და სხვა სერვისებს სთავაზობს.
- წყალტუბოსთან ახლოსაა ტურისტებისთვის მიმზიდველი ბაგრატის, გელათის და მოწამეთას მონასტრები.
- პრომეთეს მღვიმე, სათაფლიის მღვიმე, ოკაცეს კანიონი და მარტვილის კანიონი წყალტუბოდან 6, 17, 39 და 41 კილომეტრის დაშორებითაა, თანმიმდევრულად. აღნიშნულ ადგილებს 2021 წელს ჯამურად დაახლოებით 300 ათასი ვიზიტორი ჰყავდა.
- კურორტზე ვხვდებით უნიკალური არქიტექტურის სანატორიუმებს;
- წყალტუბოს პარკები თავისი დაგეგმარებით და მცენარეული საფარით, ასევე, წარმოადგენს მიზიდულობის ცენტრს;
- წყალტუბო ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტიდან დაახლოებით 18 კილომეტრშია, რაც კურორტს საერთაშორისო ვიზიტორებისთვის ადვილად ხელმისაწვდომს ხდის.
- ქუთაისი წყალტუბოდან დაახლოებით 7 კილომეტრშია.

სახელმწიფოს დაკვეთით დამუშავდა და დამტკიცდა წყალტუბოს გენერალური გეგმა, რომლის მიხედვითაც წყალტუბომ უნდა აღიდგინოს ძველი ფუნქცია და გახდეს ერთ-ერთი წამყვანი ბალნეოლოგიური კურორტი. გენგეგმის ხედვაა ქალაქი გარდაიქმნას ცოცხალ, მწვანე, შემოქმედებით, ადამიანური მასშტაბის ქალაქის პროტოტიპად, ახალი იდენტობის და საკომუნიკაციო საშუალებად სტუმრებისთვის და შესაძლო ინვესტორებისათვის.

წყალტუბოს ბალნეოლოგიური ცენტრები

წყალტუბოს მინერალურ წყლებს გააჩნია სამკურნალო ფიზიოქიმიური ეფექტი. ისინი მიეკუთვნება სუსტად რადონული, ქლორიდ-ჰიდროკარბონატულ-გოგირდოვანი და ნატრიუმ-მაგნიუმ-კალციუმიანი წყლების კლასს. წყალტუბოს საკურორტო ცენტრების წყლის ბუნებრივი ტემპერატურა მერყეობს 33-35 °C-ს შორის, რაც შესაძლებელს ხდის მის გამოყენებას წინასწარი შეთბობის გარეშე.

წყალტუბოში ოთხი ძირითადი სამედიცინო სპა ცენტრია: სამედიცინო სპა #6, #3, #1 და Be Healthy. თითოეული მათგანი უზრუნველყოფს ბალნეოლოგიურ მკურნალობას, აკუპრესურას, ფიზიოთერაპიას, კანის ადდგენას, სხეულის ფიტნესს, ველნეს ჰიდროთერაპიის პროცედურებსა და დიოდური ლაზერის პროცედურებს. კლასიკური სპა მკურნალობის რეკომენდებული ხანგრძლივობა მერყეობს 14-დან 21 დღემდე.

სამედიცინო სპა # 6



სამედიცინო სპა #6, ყველაზე დიდი სპა-ცენტრია წყალტუბოს კურორტზე. ის მდებარეობს პარკის ტერიტორიის ცენტრალურ ნაწილში. ცენტრი 1951 წელს ააშენეს არქიტექტორებმა გ. ხიმშიაშვილმა და მ. ტარასოვამ. მშენებლობის დაწყებამდე მე-20 საუკუნის შუა წლებში ამ ადგილას იყო ტბა, რომელიც კედლის გამაგრების გამო გააშრეს. მინერალური წყლის ორი წყალმიმყვანი მილსადენი გაყვანილი იქნა სპა #6-მდე. 2018 წელს სპა-ცენტრი სრულად გარემონტდა. ახალი მფლობელები შეეცადნენ შეენარჩუნებინათ ისტორიული შენობის საწყისი სტილი ქართული მარმარილოთი, მოზაიკით, კერამიკით, ხის ელემენტებითა და ფერწერული ტილოებით, და, ამავე დროს, შეეცადნენ დაემკვიდრებინათ თანამედროვე სამედიცინო ცენტრის საერთაშორისო სტანდარტები.

ყოველდღიურად შესაძლებელია 1000-მდე პროცედურის ჩატარება. სპა ცენტრი გთავაზობთ 109 ინდივიდუალურ კაბინას და 2 აუზს. სპა ცენტრში შესაძლებელია 141 პაციენტის ერთდროული მომსახურება. სამედიცინო ცენტრს აქვს აბაზანების განყოფილება, მინერალური წყლის აუზები, მასაჟის კაბინეტები, სამედიცინო სპეციალისტების კაბინეტები და ლიაგნოსტიკის ოთახები.

წყარო: Balnegeo, კოლიერს ჯორჯია

სამედიცინო სპა # 1



საკურორტო პარკში მდებარე სამედიცინო სპა #1, ასევე საქართველოს ერთ-ერთ უძველეს აბანოს წარმოადგენს. იგი აშენდა 1892 წელს. 1933 წელს მას ჩაუტარდა რეკონსტრუქცია და სამედიცინო ცენტრს დაემატა მოსასვენებელი ადგილები გასახდლებთან ერთად. 2016 წელს შენობა მთლიანად გარემონტდა. ამჟამად ის გთავაზობთ კომპლექსურ სპა და ფიზიოთერაპიულ მომსახურებებს.

ყოველდღიურად აქ შესაძლებელია მაქსიმუმ 500 პროცედურის ჩატარება. #1 სპა ცენტრი გთავაზობთ 13 ინდივიდუალურ კაბინას და 2 აუზს. სპა ცენტრს ერთდროულად 123 ადამიანის მომსახურება შეუძლია.

[Be Healthy](#)



Be healthy სპა ცენტრი აშენდა კორპუსი #2-ს ადგილზე და გაიხსნა 2015 წელს.

Be healthy-ს აქვს 49 სამკურნალო ოთახი და აუზი. სპა ცენტრს შეუძლია ერთდროულად მოემსახუროს 64-ს, ხოლო დღეში კი დაახლოებით 300 პაციენტს. ხელმისაწვდომია 110-ზე მეტი ჯანმრთელობისა და ველნესის სამკურნალო პროცედურა. გარდა ამისა, სპა ცენტრი გთავაზობთ სილამაზისა და ესთეტიკური სერვისების ფართო არჩევანს.

სამედიცინო სპა # 3



აბანო #3-ის პირველი ხის ნაგებობა 1914 წელს აშენდა, 1926 წლისთვის ის დაანგრეს და შეცვალეს ახლით. 1949 წელს კი, ტევადობის გაზრდის მიზნით მას დაემატა ინდივიდუალური კაბინები.

ცენტრს აქვს 12 საპროცედურო კაბინეტი.

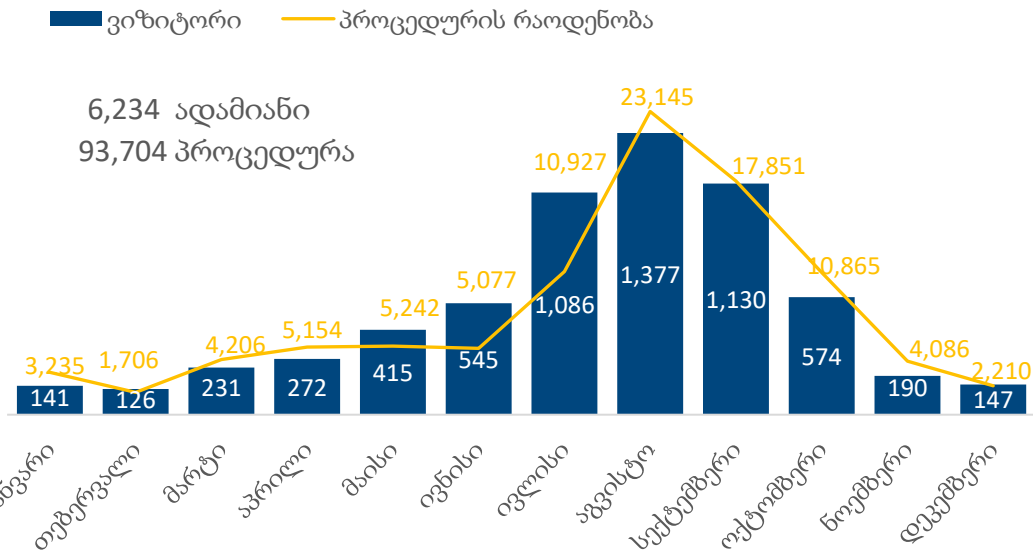
წყარო: Balnegeo, კოლიერს ჯორჯია

მომხმარებელთა ვიზიტები Be Healthy და #3 სპა ცენტრებში

ივლისის, აგვისტოს და სექტემბრის თვეები წყალტუბოს კურორტის პიკურ სეზონად შეიძლება ჩაითვალოს. ამ პერიოდში Be Healthy და #3 სპა ცენტრებში ვიზიტების რაოდენობა მერყეობს 1000-დან თითქმის 1400-მდე თვეში. ჩვენი აზრით, ვიზიტების სეზონი როგორც Be Healthy, ასევე #3 სპა ცენტრებში მკვეთრად იწყება მაისიდან, გრძელდება ოქტომბრამდე და პიკს აღწევს აგვისტოში. 2018 წელს ვიზიტორთა რაოდენობამ 6,234 ადამიანი შეადგინა და ჩატარდა 93,704 პროცედურა.

Be Healthy და #3 სპა-ცენტრებში ვიზიტორთა ყოველთვიური რაოდენობა და თვეში ჩატარებული პროცედურების რაოდენობა ეყრდნობა 2018 წლის მონაცემებს

წყარო: Be Healthy, კოლიერს ჯორჯია



Source: Be Healthy, კოლიერს ჯორჯია

წყალტუბოს სამკურნალო წყლებზე დამატებით ოპერირებს 'წყალტუბოს თერმული წყლები'. 'წყალტუბოს თერმულმა წლებმა' ფუნქციონირება 2021 წლის დეკემბრიდან დაიწყო და 2022 წელს 10,213 ვიზიტორი მიიღო. მათ შორის 5,264 საქართველოს, ხოლო 4,949 უცხო ქვეყნის მოქალაქე იყო.

საირმე



ბალნეოლოგიურ-კლიმატური კურორტი საირმე მდებარეობს ბაღდათის მუნიციპალიტეტში, თბილისიდან 240 კილომეტრის მანძილზე, ხოლო ქუთაისს აშორებს 55 კილომეტრი. კურორტი სახელგანთქმულია თერმული წყლებით, რომელიც გამოირჩევა სამკურნალო თვისებებით.

საირმე ერთ-ერთი საუკეთესო დასასვენებელი და სარეაბილიტაციო ადგილია ჯანმრთელობის პრობლემების მქონე ადამიანებისთვის. უნიკალური თერმული და მინერალური წყლები მრავალ დაავადებას კურნავს როგორცაა ნივთიერებათა ცვლის მოშლა და ნაღველ-კენჭოვანი დაავადებები. თერმული წყლები ადამიანებს ხელს უწყობს კანის დაავადებების დაძლევაში, სასარგებლოა ძვალსახსროვანი სისტემებისთვის და ცენტრალური ნერვული სისტემისთვის. ასევე, ადამიანებს ხელს უწყობს წონის კლებაში.

კურორტზე ფუნქციონირებს თანამედროვე გამაჯანსაღებელი და სპა ცენტრი, სადაც წარმოდგენილი არის თერმულ წყლებზე დაფუძნებული სხვადასხვა პროცედურები: წყალქვეშა მასაჟი, ჰალოთერაპია, ინჰალაციური პროცედურები და სხვა, რომელთა ფასიც მერყეობს 40 ლარიდან 125 ლარამდე. სპა ცენტრი აღჭურვილი არის დახურული აუზით, მარილის ოთახით, სველი და მშრალი საუნით.

ამჟამად, საირმის კურორტის გაფართოების მიზნით მიმდინარეობს კურორტის ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევა და გენგეგმის კონცეფციის დამუშავება. აღნიშნული კონცეფციის განვითარების შემთხვევაში მოსალოდნელია განსხვავებული სეგმენტების მოზიდვა და ვიზიტორების მნიშვნელოვანი ზრდა.

აბასთუმანი



დაბა აბასთუმანი ქვეყნის ერთ-ერთი ყველაზე ცნობილი სამთო-ბალნეოლოგიური კურორტია. იგი განლაგებულია მესხეთის ქედის სამხრეთითა და ფერსათის მთის აღმოსავლეთით (ზ.დ. 1,275-1,340 მ.) სიმაღლეზე. კურორტი აბასთუმანთან არის ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის უკიდურესი დასავლეთი შესასვლელი და საგუმაგო. ზეკარის უღელტეხილიც ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის ფარგლებშია მოქცეული. აბასთუმანი ზომიერად მშრალი კურორტების რიცხვს მიეკუთვნება. ხეობის თითქმის ვერტიკალურად აზრდილი ფერდობები დაფარულია წიწვოვანი ტყით, რომელშიც ფიჭვი დომინირებს. აბასთუმნის თერმული წყლების სამკურნალო თვისებებიც საყოველთაოდაა აღიარებული.

2019 წელს მომზადდა კურორტის გენერალური გეგმა, რომლის მიხედვითაც კურორტს ექნება შემდეგი ძირითადი თემატური მიმართულებები:

- გამაჯანსაღებელი, სარეაბილიტაციო, სარელაქსაციო და სპა მიმართულება,
- შემეცნება, რომელიც გააერთიანებს სამეცნიერო მუზეუმს, პლანეტარიუმს, კაბინებს ვარსკვლავებზე დასაკვირვებლად, კონფერენციებს, საზაფხულო სკოლებს.
- მშვიდი და მყუდრო გარემოს შექმნა ოჯახების დასვენებისთვის.

ამჟამად მიმდინარეობს რამოდენიმე მსხვილი სასტუმროს მშენებლობა, როგორც საერთაშორისო ბრენდის ქვეშ, ისე ლოკალური სასტუმროები.

მოთხოვნის ანალიზი შერჩეულ სასტუმროებში

მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია, ბორჯომი ქრაუნ პლაზას, წინანდალი ისეთით რედისონ ქოლექშენის, პარაგრაფი რეზორტი & სპა შეკვეთილის და ბორჯომი გოლდენ ტულიპის შედეგობრივი მაჩვენებლები, 2022 და 2019 წლების პერიოდში. 2022-ში დატვირთულობის მაჩვენებელმა შეადგინა 56%, საშუალო დღიური განაკვეთი \$140 და შემოსავალი ერთ ოთახზე \$78. საგულისხმოა რომ არსებული სასტუმროების სეტის მაჩვენებლებმა, ყველა კომპონენტში, გადააჭარბა 2019 წლის მონაცემებს. 2019-ში, დატვირთულობა 49%, საშუალო დღიური განაკვეთი \$127 და შემოსავალი ერთ ოთახზე \$62 დაფიქსირდა.

ილუსტრაცია 24 სასტუმროს შედეგობრივი მაჩვენებლები



ბორჯომი ქრაუნ პლაზა

ქრაუნ პლაზა მომხმარებელს 101 სასტუმრო ნომერს და სხვადასხვა ფუნქციებს სთავაზობს. სტუმრებს შეუძლიათ ისარგებლონ რესტორნით, ღვინის ბარით, საკონფერენციო ოთახებით (მათ შორის 210 ადამიანზე გათვლილი ოთახი), სპა და გაჯანსაღების ცენტრით, საცურაო აუზებით და გარე აქტივობებით.



პარაგრაფი რეზორტი & სპა

პარაგრაფ რეზორტი & სპა 220 ნომრისანი საერთაშორისო ზღვისპირა სასტუმროა შეკვეთილში, მერიოტის ქსელის ნაწილი. სასტუმრო სხვადასხვა ფუნქციას და 430 კვმ ზომის აკვარიუმს მოიცავს. მას აქვს გარე და შიდა საცურაო აუზები, სპა ფუნქცია და სხვადასხვა ზომის ღონისძიებების დარბაზები.



რედისონ წინანდალი ისეთითი

რედისონ ქოლექშენის სასტუმრო წინანდალში მდებარეობს და 124 ნომერს მოიცავს. სასტუმრო საცურაო აუზს, სპა ცენტრს, ფიტნეს დარბაზს და ბარს სთავაზობს სტუმრებს. აქ ასევე განთავსებულია ძველი ღვინის ქარხნის შენობა, სადაც მრავალი ფუნქციაა განვითარებული.



ბორჯომი გოლდენ ტულიპი

გოლდენ ტულიპი მცირე ზომის, საშუალოზე მაღალი კლასის საერთაშორისო სასტუმროა კურორტ ბორჯომის ყველაზე პოპულარულ უბანში, ისტორიული პარკის გვერდით. 17 ნომერთან ერთად სასტუმრო მომხმარებლებს სპა ცენტრს, ფიტნეს დარბაზს, რესტორანსა და შეხვედრების ოთახს სთავაზობს.

სასტუმროების სეტი	ოთახი	2022			2019		
		დატვირთულობა	საშუალო დღიური განაკვეთი	მოგება ერთ ოთახზე	დატვირთულობა	საშუალო დღიური განაკვეთი	მოგება ერთ ოთახზე
ბორჯომი ქრაუნ პლაზა	101	56%	\$ 140	\$ 78	49%	\$ 127	\$ 62
წინანდალი ისთეითი რედისონ ქოლეჯშ	124						
პარაგრაფი რეზორტი & სპა შეკვეთილი	220						
ბორჯომი გოლდენ ტულიპი	17						

წყარო: კოლიერს ჯორჯია, STR

მოაზრებული სასტუმროს ზომის, ლოკაციის და კონცეფციიდან გამომდინარე შევარჩიეთ რელევანტური სასტუმროების სეტი, ზარების საშუალებით გამოვითხოვეთ მათგან ინფორმაცია და გავანალიზეთ მათი მიღწეული შედეგობრივი მაჩვენებლები. ცხრილზე წარმოდგენილია იმ ხუთი სასტუმროს საშუალო შეწონილი მაჩვენებლები, რომლებიც კონცეპტუალურად ახლოს არიან შეთავაზებულ დეველოპმენტთან, რადგან აქვთ ძლიერი სპა, მათ შორის ნაწილს მინერალური წყლები. შერჩეულ სასტუმროებში 2022 წლის მონაცემებზე დაყრდნობით, საშუალო წლიური დატვირთულობა 54%-ს შეადგენს, ხოლო საშუალო დღიური განაკვეთი 85 აშშ დოლარს აღწევს (დღგ-ს და საუზმის გარეშე). შესაბამისად, ამ სასტუმროებში მოგება ერთ ოთახზე (RevPAR) 46 აშშ დოლარია.

სასტუმროების სეტი	ოთახი	დატვირთულობა	საშუალო დღიური განაკვეთი	მოგება ერთ ოთახზე
სასტუმრო პრომეთე წყალტუბო	26	54%	\$ 85	\$ 46
ზუზუმბო რეზორტი & სპა	66			
საირმე სასტუმრო & რეზორტი	156			
ვარძია რეზორტი	32			
პარკ ჰოტელ წინანდალი	70			

წყარო: კოლიერს ჯორჯია

ბაზრის შეჯამება

საქართველო პრეპანდემიურ პერიოდში ტურისტულად ყველაზე მზარდი ქვეყანა იყო რეგიონში, რაც გამოიხატა 2019 წელს განხორციელებული 5 მილიონი საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტით.

კოვიდ-19-ის პანდემია მნიშვნელოვანი გამოწვევა იყო ქვეყნის ტურიზმისთვის. ტურიზმი 2022 წელს ჯერ კიდევ არ აღდგენილა, აღდგენის მაჩვენებელი შეადგენს 72%-ს. თუმცა, თუ აღდგენის არსებული ტენდენცია შენარჩუნდა, მოსალოდნელია პრეპანდემიურ მაჩვენებლებთან დაბრუნება მოხდეს 2024 წელს.

სპა სექტორის შედეგობრივი მაჩვენებლები, როგორც გლობალურ ისე საქართველოს დონეზე ტურიზმის ტრენდებს მიუყვება. გადაადგილების შეზღუდვებიდან გამომდინარე, სპა დაწასებულებების ბაზრის ზომა 2020-2021 წლებისთვის შემცირდა. თუმცა, გლობალური გაჯანსაღების ინსტიტუტის პროგნოზებით, გაჯანსაღების, სპა და თერმულ წყლებთან დაკავშირებული დაწესებულებების წლიური ზრდის მაჩვენებელი 18%-20% შორის მერყეობს.

გასათვალისწინებელია მსოფლიო ტენდენციები, რომ გაჯანსაღების ბაზარზე მოთხოვნა ძირითადად იქმნება მეორე კატეგორიის ტურისტების მხრიდან (secondary wellness tourist), რომელთა მოგზაურობაშიც გაჯანსაღება ერთ-ერთ, და არა წამყვან, კომპონენტს წარმოადგენს. ასევე აღსანიშნავია, რომ მსგავს კურორტებზე მოთხოვნა ადგილობრივი ვიზიტორების მხრიდან უფრო მეტია ვიდრე საერთაშორისო.

საქართველოში ძირითადად ჭარბობს სასტუმროსთან არსებული სპა ობიექტები, რომელთა რაოდენობა ბოლო 10 წლის განმავლობაში მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი. ეს სასტუმროები მომხმარებლებს სპა სერვისებს სხვა ფუნქციებთან ერთად სთავაზობენ.

აღსანიშნავია, მიუხედავად პანდემიური წლისა საკმაოდ მაღალია გამოკვლეული სასტუმროების დატვირთულობისა და საშუალო დღიური განაკვეთის მაჩვენებლები.

მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოში ბევრი თერმული და მინერალური რესურსია, უმეტესი ნაწილი მიტოვებული და ინფრასტრუქტურულად გაუმართავია. შეზღუდული რაოდენობით არის წარმოდგენილი თერმულ წყლებზე აგებული თანამედროვე დაწესებულებები.

სამცხე-ჯავახეთის ტურიზმში დომინირებს ადგილობრივი ტურისტები, რამაც უფრო ტენდენციური სახე მიიღო ბოლო წლების განმავლობაში. რეგიონის ტურიზმში ძირითადი კონტრიბუცია შეაქვს ოთხსეზონურ კურორტ ბაკურიანსა და ბორჯომს, აქედან კი საერთაშორისო სასტუმროები მხოლოდ ბორჯომშია წარმოდგენილი.

აღსანიშნავია, რომ ბოლო წლებში სტუმარმასპინძლობის სექტორში მნიშვნელოვანი მიწოდება არ მომხდარა, რითაც შეიძლება აიხსნას ამ რეგიონის ტურიზმის ინერტულობაც. თუმცა, აღსანიშნავია დაგეგმილი პროექტები, მათ შორის აბასთუმნის გენერალური გეგმის განხორციელება და საერთაშორისო ბრენდის ქვეშ არსებული სასტუმროების გახსნა რეგიონში, რაც მნიშვნელოვან ბიძგს მისცემს ახალი ტურისტული სეგმენტების მოზიდვას.

შესადარისი საერთაშორისო ობიექტების ანალიზი

საკვლევი ობიექტის კონცეფციის ჩამოყალიბების პროცესში მოვიძიეთ და გავაანალიზეთ წარმატებული საერთაშორისო შესადარისი მაგალითები. ევროპის მასშტაბით ვეძებდით საშუალო ზომის საერთაშორისო სასტუმროებს, ძლიერი სპა კომპონენტით, სადაც სასურველი იყო თერმული წყლების არსებობა. ობიექტების შერჩევასას ასევე გავითვალისწინეთ მათი მსგავსება შეთავაზებული სასტუმროს ლოკაციასა და ფუნქციურ მიქსთან. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული სასტუმროები არ არის საკვლევი ობიექტის პირდაპირი შესადარისი, ფუნქციურად და ვიზუალურად საინტერესო გადაწყვეტებს გვთავაზობს.

სასტუმრო „Belle Epoque“, ბადენ-ბადენი, გერმანია

ბუტიკური სასტუმრო გერმანიაში, ყველაზე პოპულარულ სპა ქალაქ ბადენ-ბადენში მდებარეობს. მის გარშემო არსებული პარკი სასტუმროს ქალაქისგან აიზოლირებს და სტუმრებს იდილიურ გარემოს სთავაზობს. ობიექტისგან ფეხით სავალ მანძილზეა ბადენ-ბადენის ღირშესანიშნაობები, როგორცაა თერმული სპა დაწესებულებები, მუზეუმი, კაზინო და სხვა.

„ბელე ეპოკი“ 33 ნომერთან ერთად საკვებ და საკონვენციო სივრცეებსაც მოიცავს. აქ წარმოდგენილია ხუთი განსხვავებული ზომისა და დანიშნულების შეხვედრების ოთახი. საკვები სივრცე ცალკე მდგომი რესტორანია, რომელიც განთავსებულია ობიექტისგან დაახლოებით 150 მეტრის მოშორებით.

სასტუმრო ძირითადად გათვლილია წყვილებზე, რომელთაც სურთ რომანტიული შაბათ-კვირის გატარება იზოლირებულ ლოკაციაზე, სპა და გაჯანსაღების სეგმენტზე და ასევე ბიზნეს და პროფესიული მიზნით მოგზაურ ადამიანებზე. სტუმრებს შეუძლიათ ისარგებლონ სხვადასხვა შინაარსის მქონე პაკეტით, როგორცაა მაგალითად გაჯანსაღების, გოლფის, საახალწლო და სხვა პაკეტები.

- 33 სასტუმროს ნომერი
- ბუფეტი/რესტორანი
- 5 განსხვავებული ზომის შეხვედრების ოთახი
- სხვადასხვა შინაარსის პაკეტები



სასტუმრო „Lenkerhof Gourmet Spa Resort“, ლენკი, შვეიცარია

ადნიშნული სასტუმრო შვეიცარიაში, ლენკის მუნიციპალიტეტში მდებარეობს. ისევე როგორც საკვლევ მიწის ნაკვეთი, სასტუმრო „ლენკერჰოფ გურმე სპა რეზორტი“ განთავსებულია წყნარ გარემოში, გარშემორტმულია წიწვოვანი ტყით და აქვს მინერალური წყლები. მიუხედავად იმისა, რომ ზომით შედარებით დიდია, კონცეფციურად იგი ძალიან ახლოს არის შეთავაზებულ სასტუმროსთან და განვიხილავთ მას როგორ შესადარის ობიექტს.

სასტუმროს ინფრასტრუქტურა და გარემო გათვლილია სპა და გაჯანსაღების მიზნით მოგზაურ სტუმრებზე, ბიზნეს მოგზაურებზე, ოჯახებსა თუ წყვილებზე. სასტუმრო, ასევე, იდეალური ადგილია საშუალო ზომის ქორწილების გასამართად.

- 83 სასტუმროს ნომერი
- რესტორანი ადგილობრივი პროდუქტებით
- ბარი, სადაც სადამობოთ საცეკვაო ლაივ მუსიკა იმართება
- სპა და გაჯანსაღების ცენტრი - 2,000 კვმ, სადაც შედის შიდა და გარე აუზები, ფიტნეს დარბაზი და საუნები
- პარკინგი - 40 შიდა და 40 გარე პარკინგი



ტექნიკური მიზანშეწონილობის კონსულტაციები

ადგილის და პოტენციური ფუნქციის სპეციფიკიდან გამომდინარე დარგის სპეციალისტების ჩართულობით ტექნიკური ხასიათის რეკომენდაციების-დასკვნების მომზადება შემდეგ თემატიკაზე (საჭიროებისამებრ):

სივრცით-ინტეგრირებული პოზიციონირება

საკვლევი არეალი შედის ლანდშაფტურად მიმზიდველ, დაცული ტერიტორიებით საინტერესო, მიწათსარგებლობის სპექტრით საშუალო, სასოფლო-სამეურნეო თვალსაზრისით ნაკლებად მრავალფეროვან, საკურორტო და სანახაობრივი ადგილებით დახუნძლულ, ინფრასტრუქტურულად პერსპექტიულ, სეზონურობით საშუალო მიმზიდველობის, ლეგენდებით, ამბებით, ისტორიებით, მოვლენებითა და მითებით საინტერესო, ეთნოკულტურულად მდიდარ, კულტურული მემკვიდრეობის რესურსებით დატვირთულ, კარგი საავტომობილო წვდომის, ვიზიტორების აღნიშვნების საშუალო ინტენსივობის, ტურიზმის განვითარების საშუალო დონის, სამომავლო ინფრასტრუქტურული პროექტების ნაკლებობის, დღეისათვის რეალიზებული კურორტების სიმცირის, ბათუმი-წითელი ხიდისა და ქუთაისი/როკი-ვალეს ეროვნული სივრცითი კარკასის ღერძებზე მდებარე ახალციხის მზარდი აგლომერაციის გავლენის ქვეშ მყოფი საზღვრისპირა, პერიფერიულ და ნაკლებად განვითარებული ადიგენი-ახალციხე-ასპინძის (ისტორიულადაც შესაბამის: ოქროს ციხე-საფარა-რაბათი-ასპინძა-ხერთვისი-თმოგვი-ვარძია-ოლოდა) კლასტერში.

ურბანული განაშენიანება

შემოთავაზებული კონცეფციით, გათვალისწინებულია საპროექტო არეალის გაფართოვება და სატყეო ტერიტორიების ნაწილობრივ შემოერთება. ამჟამად მიწის ნაკვეთი (ს/კ 62.18.51.320) დაახლოებით 1 ჰა ტერიტორიას იკავებს, ხოლო შემოთავაზებული არეალის ფართობია 3 ჰა. თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს მცენარეული საფარის გაჩეხვას და დამატებულ ტერიტორიების სამშენებლოდ გამოყენებას, არამედ მოიაზრებს ტერიტორიის უწყვეტობის და ერთიანი მართვის უზრუნველყოფას, რისთვისაც, ასევე, საჭიროა გაუქმდეს საპროექტო ნაკვეთზე გამავალი სატყეო გზაც და გამოიყენებოდეს მხოლოდ საკურორტო მიზნებისათვის. ტყის ნაწილში, გათვალისწინებულია მხოლოდ კაბინის ტიპის ხის სახლების განთავსება ხე-ნარგავების შენარჩუნებით და საფეხმავლო ბილიკების მოწყობა.

დამატებული ტერიტორია, ასევე, მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის შესასვლელთან ავტოსადგომისთვის გამოყოფილ სივრცეს, გზისპირა სარეკრეაციო სივრცის გაფართოებასა და მინერალური წყლის ტერიტორიის შემოერთებასაც, თუმცა აღნიშნული სივრცე სასურველია დარჩეს საჯარო გამოყენებისთვის.

საპროექტო ტერიტორიის განვითარებისას, ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო და სხვ. ქმედებებისას, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები და არ მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის (რელიეფი, მცენარეული საფარი და სხვ.) ცვლილება. უპირატესობა მიენიჭოს ბუნებასთან და არსებულ გარემოსთან ინტეგრირებულ არქიტექტურულ გადაწყვეტებს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება უნდა მოხდეს განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, რომელიც დაეფუძნება წინამდებარე ტექნიკურ-ეკონომიკური მიზანშეწონილობის კვლევას და გაითვალისწინებს მასში მითითებულ მოთხოვნებსა და რეკომენდაციებს, როგორც ეკონომიკური, ასევე, სხვა დარგობრივი მიმართულებებისთვის.

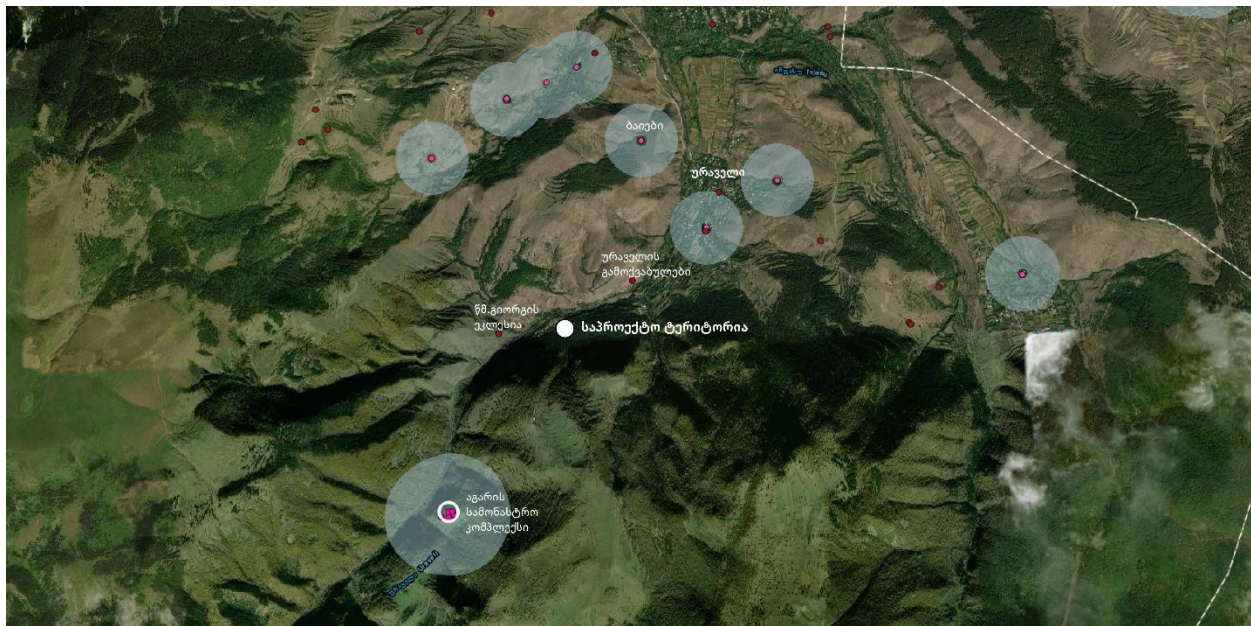
ტერიტორიის სპეციფიკიდან და სამომავლო განვითარების ხედვიდან გამომდინარე, მასზე შესაძლოა გავრცელდეს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)⁸ შესაბამისი რეჟიმებით, რომელიც წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას და ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქს. სიმაღლე (მ)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	0.2	-	0.8	15*

კონცეფციით, შემოთავაზებულია საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სამსართულიანი შენობის შენარჩუნება, რომელსაც აუტენტური იერსახე და მხატვრული ღირებულება გააჩნია. დანარჩენი შენობები კი ჩანაცვლდება. მნიშვნელოვანია რომ არქიტექტურული დაგეგმარებისას ტერიტორია გააზრებულ იქნას ერთიანი კონცეფციის ფარგლებში - შენობებისა და სარეკრეაციო სივრცეების ფუნქციური კავშირითა და კომფორტული მისაწვდომობით. ამასთანავე, შესაძლებელია საფუნძავლო და სასეირნო ბილიკების მოწყობა საპროექტო ტერიტორიიდან სოფელი ურავლის მიმართულებითაც, რაც ერთის მხრივ დატვირთავს სოფლის სოციალურ და ეკონომიკურ ცხოვრებას, ხოლო მეორეს მხრივ, დამატებითი აქტივობა იქნება კურორტზე დამრჩენი სტუმრებისათვის.

კულტურული მემკვიდრეობა და კულტურული ღანდშაფტები

ურაველი მესხეთის ერთ-ერთი ულამაზესი ხეობაა. იგი მდიდარია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებითა და ობიექტებით, რომლებიც განლაგებულია ურავლის ხეობასა და მის მიმდებარე ხევებსა და ხეობებში. ხეობაში გვხვდება მნიშვნელოვანი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები და ობიექტები, როგორცაა საფარისა და აგარის სამონასტრო კომპლექსები, ეკლესიები, გამოქვაბულები და სხვ.



⁸ იხ. ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის დადგენილება.

საპროექტო ტერიტორიასთან ყველაზე ახლოს მდებარეობს ურაველის გამოქვებულები და წმ. გიორგის ეკლესია. ასევე, სოფელ ურაველში გვხვდება კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები და ობიექტები. სოფლის მიმდებარედ არის კლდეში გამოკვეთილი კომპლექსი - ბაიოდლები. ხეობის სიღრმეში, საპროექტო ტერიტორიიდან 3-5 კილომეტრის მანძილზე, მდებარეობს აგარის სამონასტრო კომპლექსი, სადაც ლეგენდის თანახმად, XII ს-ში მოღვაწე დიდ ქართველ პოეტს, შოთა რუსთაველს მიუღია განათლება.

აგარის სამონასტრო კომპლექსი (ეროვნული მნიშვნელობის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი) ქართული ხუროთმოძღვრების თვალსაჩინო ძეგლია მდინარე ურაველის ხეობაში. მთავარი ეკლესია (X-XI სს.) ერთ-ერთი უდიდესი და საუკეთესო ერთნავიანი ტაძარია საქართველოში. შემორჩენილია აგრეთვე სატრაპეზოს (XI-XII სს.), სამრეკლოსა (XIII-XIV სს.) და სხვა სამონასტრო ნაგებობათა ნანგრევები.

ბაიები/ბაიოდლები (კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი) კლდეში გამოკვეთილი XII-XIII საუკუნეების ქართული ხუროთმოძღვრული კომპლექსია, რომელიც მდებარეობს სოფელ წყორძის დასავლეთით. კომპლექსი ვიწრო ტერასაზე 3-4 სართულად განლაგებულ შენობათა მთელი ჯგუფია, აქვეა გალავნის ნანგრევები, გალავნის შიგნით კი კლდეზე მიბჯენილი, თითქოს კლდეში შედგმული ორი ერთნავიანი ეკლესიაა ერთიმეორის გვერდით. ასეთი ნაგებობები თავისი საიდუმლო სამალავებითა და გადასასვლელებით დამახასიათებელია მესხეთისთვის.

ურაველის გამოქვებულები (ობიექტი სტატუსის გარეშე) მდებარეობს მდინარე ურაველის მარცხენა სანაპიროზე. ისინი, სავარაუდოდ, შუა საუკუნეებით თარიღდება და გამოიყენებოდა საცხოვრებლად და თავშესაფრად. გამოქვებულების კომპლექსი რამოდენიმე სართულიანია და მათი ტიპიც განსხვავდება.

წმინდა გიორგის ეკლესია (ობიექტი სტატუსის გარეშე) მდებარეობს მდინარე ურაველის მარცხენა ნაპირზე. მთის ფერდზე. ეკლესია დარბაზული ტიპისაა. აგებულია შუა საუკუნეებში სხვადასხვა ტიპის ქვებისგან კირის დუღაბზე. ეკლესია ნაწილობრივ დანგრეულია, კამარა ჩამოქცეულია. ეკლესიის ინტერიერში მცირე სახითაა შემორჩენილი კედლის მხატვრობა.

მნიშვნელოვანია აღნიშნულ ძეგლებსა და ობიექტებამდე ტურისტული მარშრუტების, საფეხმავლო ბილიკებისა და ინფრასტრუქტურის მოწყობა, რაც მრავალფეროვანს და დატვირთულს გახდის ხეობაში სტუმრობასა და აქტივობებს.

სოფლის მეურნეობა

ურაველის ხეობაში რამდენიმე სათევზე მეურნეობაა, სადაც ხელოვნურ ტბებში ამენებენ სპეციფიკური საგემოვნო თვისებებით გამორჩეულ ურაველის კალმასს. გარდა ამისა, განსაკუთრებულია აქაური ტენილი ყველიც, რომელიც 2014 წელს საქართველოს არამატერიალური მემკვიდრეობის ძეგლად აღიარეს.

აღსანიშნავია, რომ ჯავახეთში ხორბლის უძველესი ჯიშებისგან ქართული ტრადიციული პურის - ლავაშისა და შოთის გარდა კიდევ რამდენიმე სახეობის პურის (სომინი, კაკალა, უხა, ბაზლამა და ჩაწეკილი) დამზადების ტრადიცია შემორჩა.

საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით, მთის ფერდობზე გვხვდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომელთა სამომავლო გამოყენება შესაძლებელია საპროექტო ობიექტთან ბმაში - საჯინობოს, ცხენებით გასეირნების, ან/და სხვა აქტივობებისა და აგრო ტურიზმის შესათავაზებლად. უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიიდან ამ ფერდობამდე, ასევე, შესაძლებელია ტურისტული და საფეხმავლო ბილიკების მოწყობაც ტყის გავლით.

გარემოს დაცვა

საკვლევი არეალის განვითარებისას (გეგმები და პროექტები) გათვალისწინებულ, შესწავლილ და სათანადო სამართლებრივ ფორმატებში ასახული უნდა იქნას დაგეგმილი საქმიანობების განხორციელებისა და ექსპლუატაციისას გარემოზე შესაძლო ზემოქმედების საკითხები, მათ შორის ინფორმაცია, მოსახლეობაზე (განსახლების საჭიროება, ჯენტრიფიკაციის საფრთხე), ადამიანის ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებაზე, ბიომრავალფეროვნებაზე (მათ შორის, მცენარეთა და ცხოველთა სახეობები, ჰაბიტატები, ეკოსისტემები), წყალზე (მათ შორის, ჰიდრომორფოლოგიური ცვლილებები, რაოდენობა, ხარისხი), ჰაერზე, ნიადაგზე (მათ შორის, ნიადაგის მოხსნა), მიწაზე (მათ შორის, ორგანული ნივთიერებები, ეროზია, დატკეპნა, დეგრადაცია) და წიაღისეულის დაბინძურება (მინერალური წყლის რესურსების ჩათვლით), კლიმატზე (მათ შორის, სათბურის გაზების ემისია, მოწყვლადობა, ენერგოეფექტურობის, განახლებადი ენერჯის და ბუნებაზე დაფუძნებული მეთოდების პოტენციალი), ლანდშაფტზე, კულტურულ (მათ შორის, არქიტექტურულ და არქეოლოგიურ) და ბუნებრივ მემკვიდრეობაზე, მატერიალურ ფასეულობებზე, ასევე აღნიშნული ფაქტორების კომპონენტებსა და მათ ურთიერთქმედებაზე ზემოქმედების შესახებ. შეფასება უნდა მოიცავდეს ასევე საქმიანობასთან დაკავშირებულ საფრთხეებს ავარიის ან/და ბუნებრივი კატასტროფ(ებ)ის რისკების მიმართ. ზემოქმედებების განსახილველი სახეებია პირდაპირი და არაპირდაპირი, კუმულაციური, ინდუცირებული, ტრანსსასაზღვრო, მოკლევადიანი და გრძელვადიანი და სხვა.

სათანადო დეტალობით შეფასებული უნდა იქნას ინფორმაცია ნარჩენების სახეების, მახასიათებლებისა და რაოდენობის შესახებ, რომლებიც შესაძლოა წარმოიქმნას მშენებლობისა და ექსპლუატაციის ეტაპებზე, აგრეთვე, საჭიროების შემთხვევაში, ნარჩენების მართვის სფეროში მოქმედი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ დამატებით ინფორმაციას

სათანადო დეტალობით ასევე შეფასებული უნდა იქნას ინფორმაცია მშენებლობისა და ექსპლუატაციის ეტაპებზე შესაძლო ემისიების (როგორებიცაა წყლის, ჰაერის, მიწის და წიაღისეულის დაბინძურება, ხმაური, ვიბრაცია, ელექტრომაგნიტური გამოსხივება, სითბური გამოსხივება, რადიაცია) შესახებ.

საქმიანობის (გეგმარება, პროექტირება) მასშტაბიდან გამომდინარე, საჭიროა შესრულდეს პროექტის/გეგმის გზშ/სგშ სკრინინგი, რათა დადგინდეს, საჭიროებს თუ არა პროექტი/გეგმა გზშ-ს/სგშ-ს.

ნებისმიერ შემთხვევაში, საუკეთესო პრაქტიკა ითხოვს საქმიანობის ალტერნატივების განხილვას და შერჩეული ალტერნატივის გარემოზე და სოციალური ზემოქმედების შეფასებას და სათანადო გარემოსდაცვითი და სოციალური მართვის და მონიტორინგის გეგმ(ებ)ის შემუშავებას ზემოქმედებების თავიდან აცილების, შემცირების, შერბილებისა და კომპენსაციის ღონისძიებათა იერარქიით. გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი და/ან საუკეთესო პრაქტიკა გულისხმობს, ასევე, გარემოზე ზემოქმედებით გამოწვეული დანაკარგისა და მიღებული სარგებლის ურთიერთშეწონას გარემოსდაცვით, კულტურულ, ეკონომიკურ და სოციალურ ქრილში. ამასთან, კანონდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად, ნებისმიერი საქმიანობის განმარტებული ვალდებულება დაიცვას საქართველოში არსებული გარემოსდაცვითი ტექნიკური რეგლამენტებით დადგენილი მოთხოვნები და გარემოსდაცვითი ნორმები.

სატრანსპორტო და საინჟინრო-ინფრასტრუქტურა

როგორც სოფელი, ასევე საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე არეალი უზრუნველყოფილია საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით - გზა, ელექტრომომარაგება, გაზი და წყალი.

საპროექტო ტერიტორიამდე მიდის ასფალტის გზა, მხოლოდ მცირე მონაკვეთია - მთავარი გზიდან უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის შესასვლელამდე, რომელიც საჭიროებს სარეაბილიტაციო სამუშაოს. ჩვენი ხედვით, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, გათვალისწინებულია ღია ავტოსადგომის მოწყობაც მსუბუქი ავტომობილებისათვის, ხოლო ავტობუსებით მოსული სტუმრები მთავარი გზიდან დამაკავშირებელი საფენმავლო ბილიკით მოხვდებიან საპროექტო ტერიტორიაზე.

ასევე, უშუალოდ ნაკვეთისთვის მოსაწესრიგებელია კომუნალური ინფრასტრუქტურაც (დენი, გაზი, წყალი, წყალარინება) მასზე დაგეგმილი ფუნქციების შესაბამისი სამომავლო დატვირთვების გათვალისწინებით. ამასთანავე, ტერიტორიის სანიაღვრე და წყლის გადაყვანის სისტემები უნდა დაპროექტეს ისე, რომ უარყოფითი ზეგავლენა არ იქონიოს კურორტის მინერალურ რესურსებსა და მის ფუნქციონირებაზე.

კონცეფციის განვითარება

საუკეთესო გამოყენების დადგენის მატრიცა

როგორც აღვნიშნეთ, ობიექტი მდებარეობს შედარებით იზოლირებულ ლოკაციაზე, გზის პირას და იგი გარშემორტყმულია ტყის მასივით. მიწის ნაკვეთზე ასევე ვხვდებით მინერალური წყლის წყაროს, ამიტომ, გადაწყვეტილებით შემოგვთავაზებინა ისეთი დეველოპმენტის განვითარება, რომელიც გააერთიანებს როგორც სასტუმროს, ისე საკვებ, საკონვენციო და სპა ფუნქციებს. ვინაიდან ბაზარზე და კონკრეტულად სამცხე-ჯავახეთის რეგიონში უკვე არსებობს მსგავსი „დესტინეიშენ“ სასტუმროების პრაქტიკა, ასევე, მოთხოვნა სპა და გამაჯანსაღებელ აქტივობებზე საქართველოში წლიდან წლამდე იზრდება, ვფიქრობთ, შემოთავაზებული კონცეფცია მოერგება ბაზრის მოთხოვნებს და ღირსეულ კონკურენციას გაწევს ბაზარზე.

ქვემოთ მოცემული მატრიცა გამოვიყენეთ სასტუმროს სხვადასხვა ფუნქციის მიზანშეწონილობის დასადგენად. თითოეული ფუნქციისთვის განვიხილეთ მათი ძლიერი და სუსტი მხარეები.

სასტუმროს ნომრები	საკვები ობიექტი	ბანკეტი/საკონვენციო სივრცე	საკონფერენციო/შეხვედრების სივრცე	სპა და გაჯანსაღება
სამცხე-ჯავახეთის რეგიონის ამ ნაწილში სასტუმროების მიწოდება დიდი არ არის, რაც ნაწილობრივ გამოწვეულია ვიზიტორების დაბალი მაჩვენებლებით	გამომდინარე იქიდან, რომ ლოკაცია ერთგვარად ჩიხურია, კვების ფუნქცია აქტიური იქნება მხოლოდ სასტუმროს დამსვენებლებისთვის, რომლებიც სავარაუდოა, რომ მინიმუმ დღეში ორჯერ მაინც ეწვევიან საკვებ ობიექტს	რეგიონში დეფიციტურია საშუალოზე მაღალი კლასის სივრცეები, დღესასწაულების, ქორწილების და სხვა ღონისძებების აღნიშვნისთვის, რაც დამატებითი ვიზიტორების შესაძლებლობაა	აღსანიშნავია, რომ ორგანიზაციების მხრიდან არსებობს მოთხოვნა სათანადო სივრცეების არსებობაზე გუნდის გაძლიერების აქტივობებისა და საქმიანი შეხვედრებისთვის	აღნიშნულ ლოკაციაზე საკმაოდ გრილია კლიმატი ზაფხულში, რის გამოც შეუძლებელია ღია აუზის გამოყენების დღეები, ამიტომ მნიშვნელოვანია დახურული საგურაო აუზის არსებობა
ობიექტის გარშემო არეალში არ არის წარმოდგენილი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო რაც დადებით გავლენას ახდენს ვიზიტორების რაოდენობაზე	გასათვალისწინებელია, რომ ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე ნაკლები იქნება დღიური ვიზიტორების რაოდენობა	აღსანიშნავია რეგიონში საკმაოდ აქტიური კორპორატიული სეგმენტი ბორჯომის, კორპორატიული ღონისძებების კერა	კრიტიკულია ოთახების სწორი ზომების გათვლა და ტრანსფორმირებადი სივრცეების არსებობა	ამ ადგილისთვის დამახასიათებელი ბუნებრივი რესურსები, კერძოდ მინერალური წყალი, მიეკუთვნება იშვიათი ტიპის ნახშირმჟავიან მინერალურ წყალს, რომელიც გამოიყენებოდა სამკურნალო სასმელი და სააბაზანო დაწინაურებით
აღსანიშნავია, რომ საკმაოდ მრავლად არის დაფარვის ზონაში კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები და ტურისტული ადგილები, რომლებიც აქ დამრჩენებისთვის დამატებითი ინტერესის საგანი შეიძლება იყოს	აღნიშნულ არეალში სოფლის მეურნეობა არ არის განვითარებული, შესაბამისად რთული იქნება მიწოდების გაწევის ჩამოყალიბება			
დეფიციტურია მრავალფუნქციური სასტუმროებიც, რომლებსაც ექნება ძლიერი სპა ფუნქცია და იქნება გათვლილი ოჯახებსა და კორპორატიულ სეგმენტზე	მიზანშეწონილია სამცხე-ჯავახეთის სამზარეულოს გათვალისწინება, რომელიც შეიძლება გამორჩეული ნიშა გახდეს კვების ობიექტისთვის			

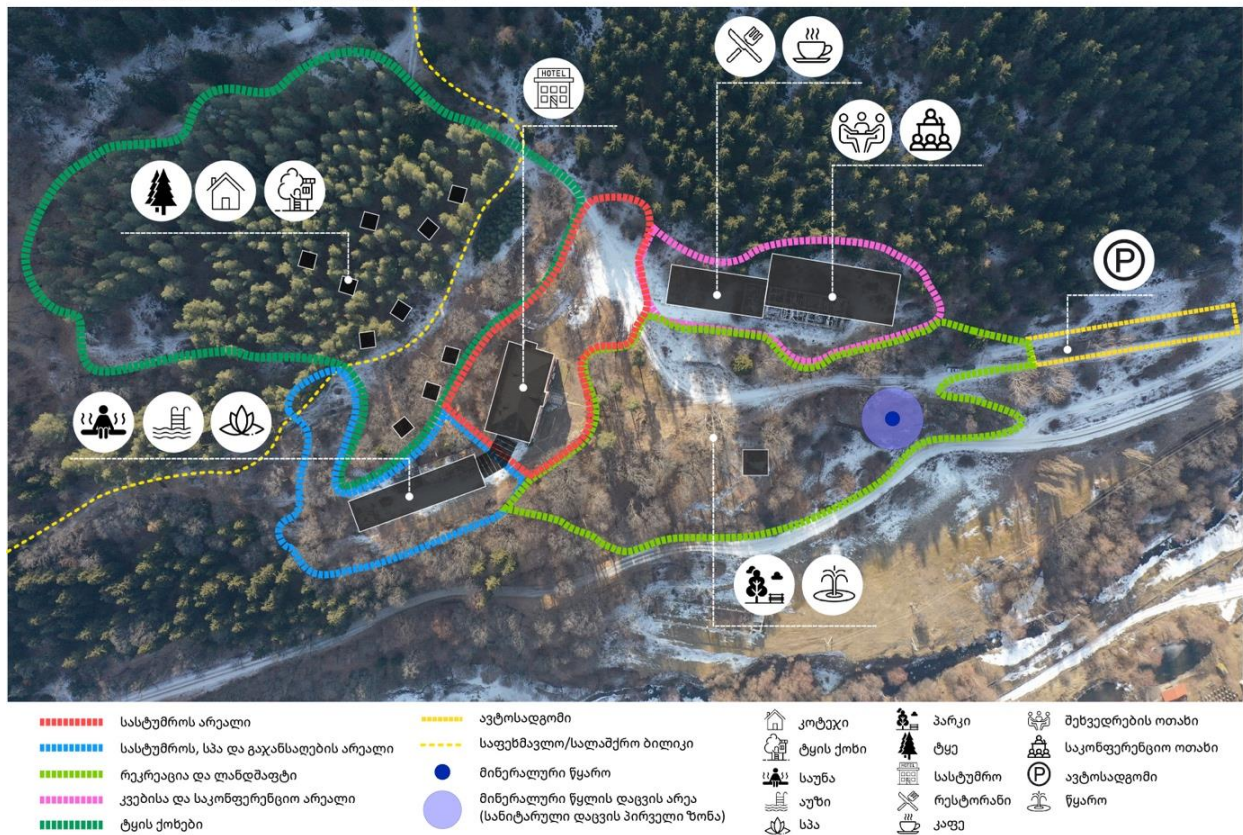
განვითარების ხედვა

ვთვლით, რომ მიწის საუკეთესო გამოყენება იქნება იზოლირებული (getaway retreat) სპა სასტუმროს განვითარება, რომელიც მომხმარებელს ექსკლუზიურ დარჩენას, ადგილობრივ სამზარეულოს, ტრანსფორმირებად საკონვენციო და მრავალფეროვან სპა ფუნქციებს შესთავაზებს.

შეთავაზებული კონცეფცია გულისხმობს საშუალოზე მაღალი კლასის სასტუმროსა და ტყის ქოხების განვითარებას, რომლის მომხმარებლებსაც განვიხილავთ ადამიანებს, ვისაც სურვილი აქვს მოწყდეს ყოველდღიურ სამყაროს, იზოლირდეს და დაისვენოს კეთილმოწყობილ სასტუმროში სუფთა ჰაერზე, ისარგებლოს სპა და გამაჯანსაღებელი ფუნქციებით, ან/და ჩაატაროს საშუალო/მცირე ზომის ღონისძიება. პოტენციურად, ამ სასტუმროს ვიზიტორები არიან საქართველოსა და უცხოეთის მოქალაქე წყვილები, სპა და გაჯანსაღების მოყვარული ინდივიდები, საშუალო/საშუალოზე მცირე ზომის ორგანიზაციების თანამშრომლები, რომლებიც გუნდის გაძლიერებისთვის ან/და კონფერენციისთვის ქალაქისგან მოშორებით ეძებენ საუკეთესო ადგილს. არსებული გარემოსა და შეთავაზებული ფუნქციური მიქსის გათვალისწინებით, ასევე ვფიქრობთ, რომ ობიექტი მიმზიდველი იქნება მცირე ზომის ქორწილებისთვისაც.

როგორც აღვნიშნეთ, ობიექტი გარემომორტმულია ტყის მასით, სადაც დღევანდელი მდგომარეობით უკვე არსებობს საფენმავლო ბილიკები. აქ სეირნობა დამატებითი აქტივობა იქნება სასტუმროს მომხმარებლებისთვის. შესაძლებელია ასევე ამ ბილიკების კეთილმოწყობა, რაც უფრო სასიამოვნო გამოცდილების შემქმნელი იქნება სასტუმროს სტუმრებისთვის.

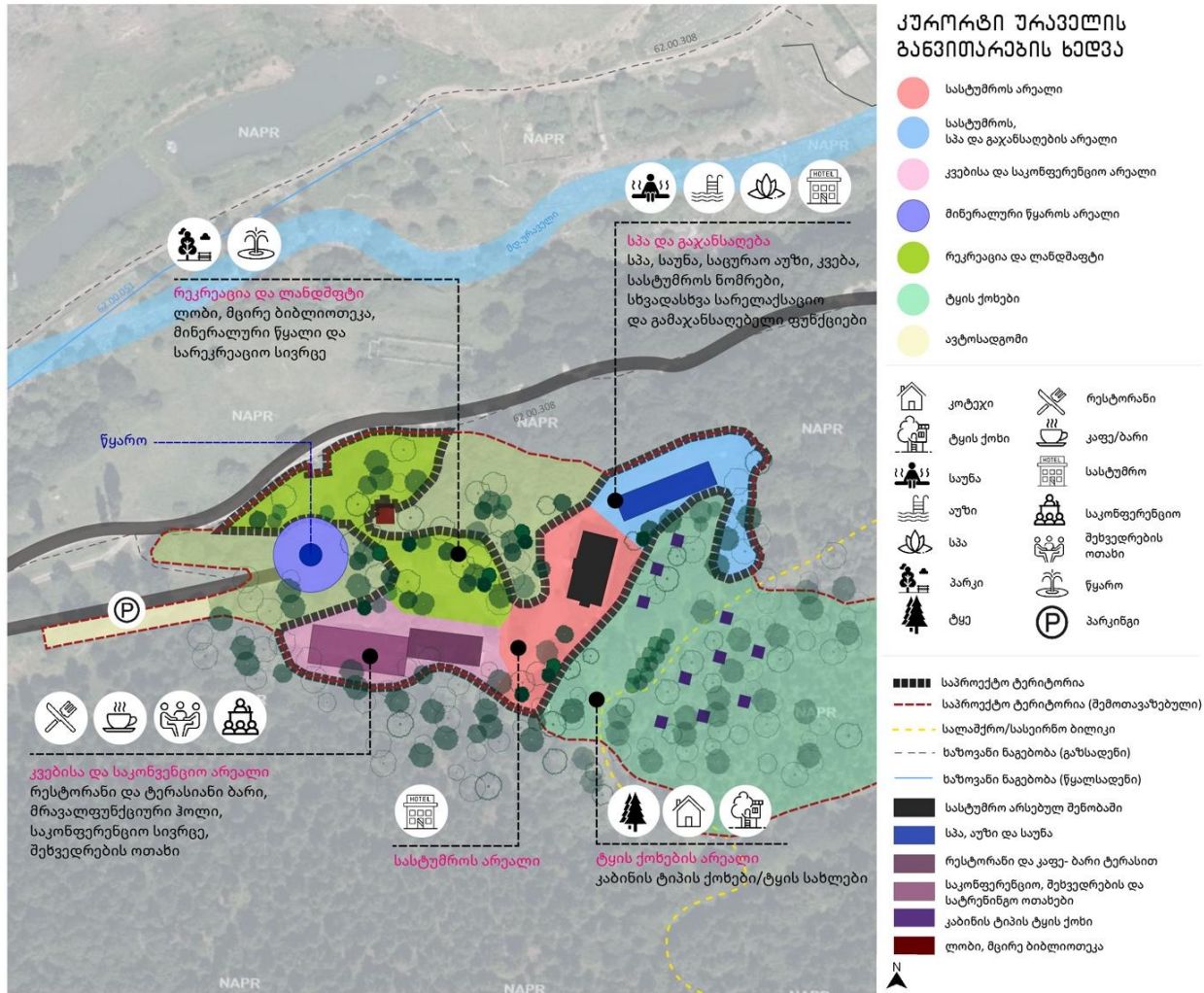
კურორტი ურაველის განვითარების ხედვა



ობიექტის სივრცეში განაშენიანების ვიზუალიზაცია

შეთავაზებული განვითარების ხედვიდან გამომდინარე მოვამზადეთ ობიექტის სივრცეში განაშენიანების პირობითი ვიზუალიზაცია. ამისთვის, საკვლევი უძრავი ქონება დავყავით ხუთ ძირითად ზონად, რომლებშიც წარმოდგენილი ობიექტის პოტენციური ფუნქციები ერთი თემის ქვეშ ერთიანდება. ქვემოთ მოცემულ რუკაზე ზონები სხვადასხვა ფერით არის ნაჩვენები.

ილუსტრაცია 25 ობიექტის ზონირება



შეთავაზებულ კურორტზე შესასვლელი წარმოდგენს სარეკრეაციო არეალს, სადაც განთავსებულია მინერალური წყლის წყარო. აქ, ასევე, შესაძლებელია მისაღები სივრცის (ლობი) მოწყობა მცირე ზომის ბიბლიოთეკასთან ერთად, საიდანაც შემდგომ სტუმრები გადანაწილდებიან სასტუმროს ნომრებში.

საპარკინგე ზონა, ვფიქრობთ, უნდა მოეწყოს მიწის ნაკვეთის გარეთ და არა უშუალოდ ობიექტზე.

სასტუმროს არეალი წითელი ფერით არის აღნიშნული რუკაზე. ამ ზონაში განთავსებულია მიწის ნაკვეთზე არსებული ცენტრალური შენობა, სადაც გათვალისწინებულია საშუალოზე მაღალი კლასის სასტუმროს განვითარება სამ სართულად.

ლურჯ ფერად მონიშნულია სპა და გაჯანსაღების არეალი. აქ განთავსებულია სპა, საუნები, დახურული აუზი და ღია თერმული აბაზანა, ასევე, სხვადასხვა სარელაქსაციო და გამაჯანსაღებელი ფუნქციები. სპა

დაწესებულების თავზე ერთ სართულად მოაზრებულია დამატებით სასტუმროს ნომრების, ხოლო ბოლო სართულზე ე.წ. ტერას ბარის განვითარება.

მიზანშეწონილია სასტუმროსა და სპას ფუნქციების დაკავშირება გადახურული კორიდორით, რათა მომხმარებელს არ შეექმნას დისკომფორტი ერთი შენობიდან მეორეში გადასვლის დროს.

სასტუმროს ნომრების გარდა, ვფიქრობთ პოპულარობით ისარგებლებს კაბინის ტიპის ტყის ქოხების/ტყის სახლების არსებობა აღნიშნულ ობიექტზე. ამ ტიპის ინფრასტრუქტურა შერწყმული იქნება ბუნებრივ გარემოსთან და განსხვავებული გამოცდილების მიღების შესაძლებლობას მისცემს მომხმარებელს.

რუკაზე ვარდისფერი საკვებ და საკონცენციო არეალს აღნიშნავს. აქ ჩაფიქრებულია ორი ერთმანეთთან დაკავშირებული შენობის განვითარება, რომლებიც საერთო საშარულოთი და სერვისით ისარგებლებენ. მიწის ნაკვეთის უკიდურეს დასავლეთ ნაწილში მდგომი შენობის ადგილზე მოაზრებულია ორ სართულად საკონცენციო სივრცეების განვითარება, რომელიც გააერთიანებს როგორც საბანკეტო დარბაზს, ისე შეხვედრების ოთახებს და სხვადასხვა აქტივობებისთვის გათვლილ მულტიფუნქციურ სივრცეს.

დეველოპმენტის პროგრამა

შემოთავაზებული განაშენიანება განიხილება 29,974 ფართობის მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს სასტუმროს 50 ნომერს, რომელთაგან 40 სტანდარტული ნომერია, ხოლო 10 კი ტყის ქოხი.

სპა და გამაჯანსაღებელი ობიექტები წარმოდგენილია როგორც 2 საპროცედურო ოთახის, 2 საუნის და საცურაო აუზის სახით, საერთო ჯამში 330 კვ.მ.-ის ფართობით. საცურაო აუზის აგება დაგეგმილია დახურულ სივრცეში, რომელიც დაკავშირებულია პატარა გარე თერმულ აუზთან.

რესტორანი და ტერასული ბარი წარმოადგენს ძირითად საკვებ ობიექტებს (F&B), რომელთა ტევადობაც 72 და 67 შეადგენს, შესაბამისად. სასტუმროს შემოგარენში სხვა საკვები ობიექტები არ არის, ამიტომ სავარაუდოა, რომ სტუმრების უმეტესობა დღეში მინიმუმ ორჯერ ისარგებლებს სასტუმროს საკვები ფუნქციით. ვინაიდან სასტუმრო იზოლირებულია სოფლისგან და მისი მდებარეობა არ არის ცენტრალური, გარედან შემოსული სტუმრების ვიზიტები ნაკლებად სავარაუდოა.

მოსალოდნელია, რომ შემოთავაზებული ობიექტი მიმზიდველი იქნება იმ მომხმარებლებისთვის, რომლებიც ეძებენ შეხვედრებისა თუ ღონისძიებების ჩასატარებლად შესაფერის ადგილს. აქედან გამომდინარე, ჩვენი რჩევაა, რომ ბოლორეზი/საბანკეტო დარბაზი 133 პერსონაზე, ხოლო საშუალო ზომის შეხვედრების ოთახი კი 33 პერსონაზე იყოს გათვლილი. ასევე რეკომენდირებულია მრავალფუნქციური დარბაზის მოწყობა, სადაც ხელმისაწვდომი იქნება გასართობი აქტივობები ბავშვებისა და მოზარდებისთვის, როგორებიცაა მაგიდის ჩოგბურთი, ბილიარდი, ვიდეო თამაშები და ა.შ.

სასტუმროს ფოიეს მოწყობა რეკომენდირებულია სასტუმროს უშუალო ტერიტორიის შესასვლელში, პატარა ბიბლიოთეკასთან ერთად, მთლიანი ფართობით 50 კვ.მ. მინერალური წყლის წყაროს ადგილი ასევე განიხილება ფოიეს სიახლოვეს.

სასტუმროს კონცეფციის დიზაინი მოითხოვს დაახლოებით 20 საპარკინგე ადგილს, 500 კვ.მ. ფართობზე. შენობათა საერთო ფართობი შეადგენს 3,150 კვ.მ.

როგორც ურბანული განაშენიანების ქვეთავშია მოცემული, ამ ტერიტორიის სამშენებლო ზონაა საკურორტო-სარეკრეაციო (შზ-4), სადაც ახსნილია განაშენიანების პარამეტრები და განაშენიანების სიმაღლე. თუმცა, მიუხედავად ამისა, მიწის ნაკვეთის მახასიათებლების გათვალისწინებით (რელიეფი, ლანდშაფტი, სატყეო ტერიტორიები, ხე-ნარგავები და სხვ.), ამ ტერიტორიაზე განაშენიანების ფართობის კ-1 (ე.წ. "footprint") სრულად ათვისება არ არის რეკომენდირებული, რადგან მნიშვნელოვანია ბუნებრივ-ლანდშაფტური გარემოს დაცვა, და შესაბამისად, ნაკვეთის განვითარების მაქსიმალური დასაშვები

პარამეტრი არ უნდა გასცდეს განვითარების ხედვით შემოთავაზებულ ფართობებს, ხოლო სართულიანობის/ სიმაღლის ნაწილში - 15 მეტრს. კერძოდ, ჩვენი რეკომენდაციით, არსებული შენობა უნდა იყოს დომინანტი, რომელსაც შესაძლოა დაემატოს 1 მანსარდული სართული, ისეთი არქიტექტურული გადაწყვეტით რომ არ დაირღვეს მისი მხატვრულ-არქიტექტურული ღირებულება. სპა-და ველნესის ნაწილში შენობის სართულიანობა არ უნდა გასცდეს 3 სართულს, ხოლო კვებისა და საკონვენციო სივრცეებში, შენობის სართულიანობა შესაძლებელია იყოს 2-2.5 სართული.

ამ დაშვების შესაბამისად, პირველადი შეფასებით, მხოლოდ შემოთავაზებული შენობების სართულიანობის ნაწილში გაზრდით და არსებული ფუტპრინტების შენარჩუნებით, შესაძლებელია ჯამში ტერიტორიაზე შეიქმნას მაქსიმუმ დაახლოებით 5,000 კვ.მ სამშენებლო ფართი, რაც იძლევა სასტუმროების ნომრების 20%-ით გაზრდის შესაძლებლობას.

თუმცა, აღნიშნული საჭიროა გადამოწმდეს და დაგეგმარდეს დეტალური ტოპოგრაფიის საფუძველზე, განაშენიანების დეტალური გეგმის (გდგ) ფარგლებში.

ერთეულის ტიპი	ერთეული	ერთეულის ზომა	წმინდა ფართი	წმინდა ფართის მიმართება მთლიან ფართთან	მთლიანი ფართი
სასტუმროს ნომრები					
სტანდარტული ნომერი	40	23	700		
ტყის კაბინები	10	20	200		
ჯამი	50	22	900	50%	1,800
სპა და გამაჯანსაღებელი					
სპას სამკურნალო ოთახი	2	20	40		
საუნა	2	20	40		
შიდა აუზი			250		
ჯამი	4	40	330	50%	660
კვება					
რესტორანი	ადგილები #	კოეფიციენტი			
ტერასა ბარი	72	2.5	180		
ჯამი	67	3	200		
ჯამი	139		380	50%	760
ჯამი					
საკონვენციო					
	სტუმრები #	კოეფიციენტი			
ბოლორუმი / საკონფერენციო	133	1.5	200		
მულტიფუნქციური დარბაზი (დასვენება, ვარჯიში...)			100		
შეხვედრების ოთახი	33	1.5	50		
ჯამი	167		350	50%	700
ოთახების და ფუნქციების ჯამური ფართი			1,960		
სხვა					
	ერთეული	კოეფიციენტი			
ლობი, მცირე ბიბლიოთეკა	1		50	80%	63
მინერალური წყლის ადგილი	1		20	100%	20
ჯამი					83
გარე ფუნქციები					
რეკრეაცია და ლანდშაფტი			7,500		7,500
პარკინგი	20	25	500		500
ჯამური სამშენებლო ფართი					4,003
მიწის ზომა					29,974

შემოთავაზებული პოზიციონირება და სამიზნე სეგმენტის განსაზღვრა

ჩვენ ვვარაუდობთ, რომ სასტუმრო მოეწყობა საერთაშორისო საშუალო დონის სასტუმროს სტანდარტებით, თუმცა ეს არ გულისხმობს იმას, რომ მას აუცილებლად საერთაშორისო ბრენდი უნდა მართავდეს. ფართო კვლევასა და ობიექტის ანალიზზე დაყრდნობით ჩვენ ვთვლით, რომ სასტუმროს შემოთავაზებული ტარიფი არსებული ბაზრის შესაბამისია. ჩვენი რჩევაა, რომ პროექტის პოზიციონირება მოხდეს, როგორც საკურორტო, სპა და გამაჯანსაღებელი სერვისების ფართო სპექტრის მქონე სასტუმროსი, საკვები და საკონფერენციო საშუალებებით.

შემოთავაზებული პროექტის კონკურენტული უპირატესობაა ერთის მხრივ მნიშვნელოვან კულტურულ მემკვიდრეობის ძეგლებთან და ტურისტული მიზიდულობის ობიექტებთან სიახლოვე, ხოლო მეორეს მხრივ საკმაოდ იზოლირებული, მშვიდი რეკრეაციული გარემო. აქ ადამიანებს ექნებათ შესაძლებლობა დარჩნენ დროის გასატარებლად და აქედანვე იარონ ტურისტული ობიექტების სანახავად. აბასთუმანი, რომელიც დაახლოებით იმავე სამანქანო მანძილზე მდებარეობს თბილისიდან და მასაც ძლიერი სპა დანიშნულება აქვს, შეიძლება ჩაითვალოს ერთგვარ კონკურენტად, თუმცა ის ბევრად მასშტაბურია. შემოთავაზებული პროექტი უფრო საინტერესოა იმ ჯგუფებისთვის და ინდივიდებისთვის, ვინც უფრო იზოლირებულ, ექსკლუზიურ და ნაკლებად მასშტაბურ გამოცდილებას ეძებენ. გარდა ამისა, ურაველის ერთგვარი უპირატესობაა, რომ არეალში თანამედროვე ნომრების მიწოდების ნაკლებობაა მრავალფეროვან ფუნქციებთან ერთად.



საშუალო ზომის ბუტიკური სასტუმრო



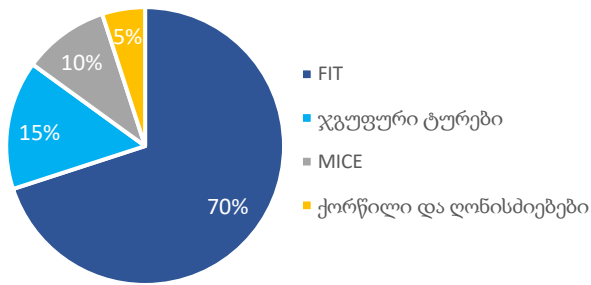
ხის ქოხები ტყეში



სპა და გამაჯანსაღებელი ინფრასტრუქტურა



საკონფერენციო ინფრასტრუქტურა



ბაზრის მიქსი	დაჯავშნილი ღირებულებები	% მიქსში
FIT	6,899	70%
ჯგუფური ტურები	1,478	15%
MICE	986	10%
ქორწილი&ღონისძიებები	493	5%
ჯამი	9,855	100%

სრულიად დამოუკიდებელი მოგზაურები (FIT- Fully Independent Travelers) – სრულიად დამოუკიდებელი მოგზაურების კატეგორიაში, როგორც წესი, შევლენ წყვილები და დასვენება-გაჯანსაღებაზე ორიენტირებული პირები საქართველოდან. ჩვენი მოლოდინის მიხედვით, ამ სეგმენტიდან სტუმრების უმეტესი ნაწილი დედაქალაქიდან - თბილისიდან და სამცხე-ჯავახეთის რეგიონის სხვა კუთხეებიდან ჩამოვა. ამ სეგმენტის მიერ გენერირებული შემოსავალი, როგორც წესი, ყველაზე მაღალია, რაც განპირობებულია სასტუმროს სტანდარტული ტარიფის მიმართ სტუმრების გადამხდელუნარიანობით. ეს სეგმენტი ასევე მოიცავს საერთაშორისო ტურისტებსაც, რომლებიც სტუმრობენ საქართველოს სხვადასხვა ტურისტულ მიმართულებებს.

ჯგუფური ტურები (Tour Groups) – ტუროპერატორის მიერ მოზიდული მომხმარებლები ასევე მნიშვნელოვან სეგმენტად უნდა ჩაითვალოს. ეს სეგმენტი მოიცავს შემომავალ ტურიზმზე ორიენტირებული ქართული ტურ-ოპერატორებისა და საერთაშორისო ტურ-ოპერატორების მიერ წარმოქმნილ ნაკადს. თუმცა, ონლაინ საძიებო სისტემები, როგორცაა Expedia, საქართველოშიც ნაკადის მნიშვნელოვანი გენერატორები გახდნენ ამ სეგმენტში. ზაფხულის თვეები პიკური პერიოდია ამ სეგმენტისთვის, თუმცა სასტუმროები, როგორც წესი, მათ მნიშვნელოვან ფასდაკლებებს სთავაზობენ თავის სტანდარტულ ტარიფთან შედარებით.

შეხვედრები, დაჯილდოებები, კონფერენციები და გამოფენები (MICE - Meetings, Incentives, Conference and Exhibition) – ამ სეგმენტში მოთხოვნას აგენერირებენ ადგილობრივი, რეგიონული და საერთაშორისო სუბიექტები (სამთავრობო და არაკომერციული ორგანიზაციები), რომლებიც ატარებენ როგორც მცირე, ისე საშუალო მასშტაბის შეხვედრებს, კონფერენციებს, ტრენინგებს, სემინარებს, სტუმრების დღეებსა თუ პროდუქტის პრეზენტაციებს. დიდი ჯგუფებისთვის ოთახების ტარიფები ხშირად ფასდაკლებულია, თუმცა ბაზრის ამ სეგმენტის მოზიდვა მნიშვნელოვანია, რადგან FIT და ჯგუფური ტურების კატეგორიის დაბალი აქტივობის თვეების განმავლობაში, MICE სეგმენტს შეუძლია უზრუნველყოს სასტუმროს მნიშვნელოვანი დატვირთვა.

ქორწილები და ღონისძიებები (Weddings & Social) – ქორწილებისა და ღონისძიებების სეგმენტი მოიცავს კლიენტებს, რომლებიც იყენებენ სასტუმროს საბანკეტო და საკონფერენციო დარბაზებს კერძო ღონისძიებებისთვის, როგორცაა ქორწილი, ნათლობა, დაბადების დღე, იუბილე და ა.შ. ჩვენი მოსაზრებით, ეს სეგმენტი გამოიმუშავებს სასტუმროს შემოსავლის დაახლოებით 5%-ს. როგორც წესი, ქორწილებზე მოთხოვნა მაღალია ზაფხულის თვეებში, თუმცა სხვა ღონისძიების აღნიშვნა შეიძლება ჩატარდეს წლის ნებისმიერ დროს.

ტერიტორიის განვითარების ფაზირება

ობიექტის ზომიდან გამომდინარე, ტერიტორიის განვითარება წარმოგვიდგენია ერთ ფაზად. ჩვენი გამოცდილებით, მიწის შესყიდვისთვის და შემდეგ პროექტის დაგეგმარებისთვის გამოყავით 2024 წელი. მშენებლობა და ტერიტორიის განვითარება გადავანაწილეთ მომდევნო ორ წელზე. მშენებლობის პროცესი შესაძლოა შემდეგი ფაზირებით წარიმართოს: საშუალების 40% ხორციელდება პირველ წელს, ხოლო დარჩენილი 60%-ის დასრულება ხდება მეორე წელს. გეგმის მიხედვით, სასტუმრო ფუნქციონირებას 2027 წლიდან იწყებს. მოთხოვნის სტაბილიზაცია ვფიქრობთ სამი წლის პერიოდში მოხდება - პირველ წელს 80%, მეორე წელს 90%, ხოლო მესამე, 2029 წელს მიაღწევს 100%-იან სტაბილიზაციას.

კაზირება	2024	2025	2026	2027	2028	2029
მიწის შესყიდვა	100%					
დაგეგმვა	100%					
მშენებლობის პროგრესი		40%	60%			
მოთხოვნის სტაბილიზაცია				80%	90%	100%

მისაღწევი მაჩვენებლების პროგნოზი

ჩვენი ვარაუდით, მესამე სტაბილურ წელს დატვირთულობა მიაღწევს 54% ხოლო საშუალო დღიური განაკვეთი (ADR) \$106-ს საუზმის გარეშე. დღევანდელ ფასებთან შედარებით ეს მაჩვენებელი გათანაბრებულია \$95-თან, რაც შესაბამისობაშია ბაზრის სტაბილიზებულ მაჩვენებელთან.

სასტუმროს შედეგობრივი მაჩვენებლები

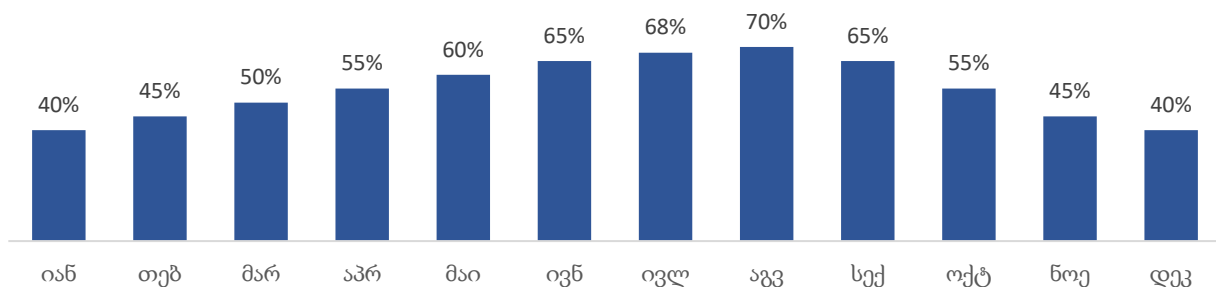
წელი	დატვირთულობა	საშუალო განაკვეთი	შემოსავალი ერთ ოთახზე
2027	43%	\$ 102	\$ 42
2028	49%	\$ 104	\$ 48
2029	54%	\$ 106	\$ 54
2030	54%	\$ 108	\$ 55
2031	54%	\$ 111	\$ 57

მოთხოვნის წლიური სტაბილიზაცია

სეგმენტი	2027	2028	2029
FIT	80%	90%	100%
ჯგუფური ტურები	80%	90%	100%
MICE	80%	90%	100%
ქორწილი და ღონისძიებები	80%	90%	100%

მოთხოვნის პიკური თვეები, სავარაუდოდ, ივნისიდან სექტემბრამდე პერიოდში იქნება, დატვირთულობის პიკი კი ივლისის თვეშია მოსალოდნელი, როდესაც FIT და ჯგუფური ტურების სეგმენტები თანაბრად აქტიურია. დაბალი მოთხოვნის სეზონის პერიოდში სავარაუდოა, რომ დატვირთულობა 40%-დან 50%-მდე იმერყევებს, კონკრეტულად ის ნოემბრიდან მარტამდე გაგრძელდება.

დატვირთულობის პროგნოზი თვეების მიხედვით



10 წლიანი საოპერაციო პროგრამის და ამონაგების ანალიზი

მეთოდოლოგიის აღწერა

შემოსავლების პროგრამა

წარმოდგენილია 10 წლიანი ფინანსური მოდელი. შემოსავლების, საოპერაციო ხარჯებისა და არასაოპერაციო ხარჯების პროგრამები გაკეთდა თითოეული შემოთავაზებული ფუნქციისთვის, წინასწარ ჩატარებული ბაზრის კვლევისა და ექსპერტული ცოდნაზე დაფუძნებით.

სასტუმროს შემოსავლის 64% მოდის ოთახებიდან მიღებული შემოსავალზე, 25% კვებიდან მიღებული შემოსავალია, 6% - საკონფერენციო და სადონისძიებო ობიექტები, ხოლო დარჩენილი 5% კი სპა და ველნესი შემოსავლებია. მოსალოდნელია, რომ სტაბილიზებული საოპერაციო წლისთვის კვების ობიექტები გამოიმუშავენ დაახლოებით \$408,000 შემოსავალს. ოპერირების მესამე წლისთვის, საკონფერენციო და სადონისძიებო ობიექტების შემოსავალი დაახლოებით \$98,000 იქნება, ხოლო სპა ობიექტების \$81,000. საერთო ჯამში, სტაბილური წლისთვის, შემოთავაზებული მიმართულებებიდან შემოსავლები გადაჭარბებს \$1.6 მილიონს. 7-წლიანი ოპერირების განმავლობაში მიღებული მთლიანი შემოსავალი პროგრამირებულია, როგორც \$11 მილიონზე მეტი.

საოპერაციო და არასაოპერაციო ხარჯების დეტალური აღწერა მოცემულია წინა ქვეთავში. მოცემულ დიაგრამაში ასახულია უკვე ახსნილი ხარჯების დაშვების რაოდენობრივი ანალიზი, თითოეული შემოთავაზებული მიმართულებისთვის. სტაბილური საოპერაციო წლისთვის სასტუმროს ხარჯები სავარაუდოდ \$531,000 მიაღწევს. ფინანსური მოდელი, ასევე, ითვალისწინებს არაპირდაპირ ხარჯებს, როგორცაა ადმინისტრაციული და ზოგადი, მარკეტინგის, ფრენჩაიზის, ტექნიკური მომსახურებისა და ენერჯის ხარჯები. მთლიანობაში, სტაბილურ წელს არაპირდაპირი ხარჯები ჭარბებს \$411 ათასს. სტაბილურ საოპერაციო წელს, მთლიანი საოპერაციო მოგება შეადგენს დაახლოებით \$690 ათასს, რითაც საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მთლიანი მოგება (GOP) მიაღწევს 41% ზღვარს. გარდა ამისა, ფინანსური მოდელში გათვლილია პოტენციური არასაოპერაციო ხარჯები, როგორცაა ჩანაცვლების რეზერვი, ქონების დაზღვევა და ქონების გადასახადი, რომლებიც, სავარაუდოდ, 2029 წლისთვის დაახლოებით \$96,000 შეადგენს.

შემოსავლებიდან ყველა ხარჯის გამოკლებით, სტაბილიზებული ოპერირების წლისთვის EBITDA შეადგენს დაახლოებით \$594,000, რაც გულისხმობს 35%-იან მოგების მარჯას.

წელი დაწყებიდან	SUM	%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
წელი			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
შემოსავალი												
სასტუმროს შემოსავალი	11,223,510	100%	-	-	-	1,250,815	1,438,406	1,633,390	1,669,325	1,706,050	1,743,583	1,781,942
ნომრის შემოსავალი	7,183,046	64%	-	-	-	800,522	920,580	1,045,370	1,068,368	1,091,872	1,115,893	1,140,443
კვების შემოსავალი	2,805,877	25%	-	-	-	312,704	359,602	408,347	417,331	426,512	435,896	445,485
შეხვედრებისა და ღონისძიებების შემოსავალი	673,411	6%	-	-	-	75,049	86,304	98,003	100,159	102,363	104,615	106,916
სპა და გაჯანსაღების შემოსავალი	561,175	5%	-	-	-	62,541	71,920	81,669	83,466	85,302	87,179	89,097
სულ შემოსავალი	11,223,510	100%	-	-	-	1,250,815	1,438,406	1,633,390	1,669,325	1,706,050	1,743,583	1,781,942
საოპერაციო ხარჯები												
სასტუმროს ხარჯები	3,745,252	33%	-	-	-	469,936	499,965	531,178	542,864	554,807	567,013	579,487
ნომრის ხარჯები	1,332,869	19%	-	-	-	170,537	179,182	188,167	192,306	196,537	200,861	205,280
კვების ხარჯები	1,726,843	62%	-	-	-	216,315	230,385	245,008	250,399	255,907	261,537	267,291
შეხვედრებისა და ღონისძიებების ხარჯები	340,171	51%	-	-	-	39,820	44,322	49,002	50,080	51,181	52,307	53,458
სპა და გაჯანსაღების ხარჯები	345,369	62%	-	-	-	43,263	46,077	49,002	50,080	51,181	52,307	53,458
არაპირდაპირი ხარჯები	2,903,985	26%	-	-	-	365,323	388,021	411,614	420,670	429,925	439,383	449,049
ადმინისტრაციული და ზოგადი	1,165,668	10%	-	-	-	153,775	158,464	163,339	166,932	170,605	174,358	178,194
მარკეტინგი	460,492	4%	-	-	-	57,684	61,436	65,336	66,773	68,242	69,743	71,278
ფრანჩაიზის საკომისიო	359,152	3%	-	-	-	40,026	46,029	52,268	53,418	54,594	55,795	57,022
მოვლა-პატრონობა	458,181	4%	-	-	-	56,154	60,656	65,336	66,773	68,242	69,743	71,278
კომუნალური (ენერჯია)	460,492	4%	-	-	-	57,684	61,436	65,336	66,773	68,242	69,743	71,278
საოპერაციო მოგება	4,574,273	41%	-	-	-	415,557	550,419	690,597	705,790	721,318	737,187	753,405
არასაოპერაციო ხარჯები												
ჩანაცვლების რეზერვი	336,705	3%	-	-	-	37,524	43,152	49,002	50,080	51,181	52,307	53,458
ქონების დაზღვევა	53,683	0.5%	-	-	-	8,470	8,188	7,915	7,651	7,396	7,150	6,911
ქონების გადასახადი	268,414	2%	-	-	-	42,352	40,941	39,576	38,257	36,982	35,749	34,557
სულ არასაოპერაციო ხარჯები	658,802	6%	-	-	-	88,347	92,281	96,493	95,988	95,559	95,206	94,927
მოგება დაბეგვრამდე / EBITDA	3,915,472	35%	-	-	-	327,209	458,138	594,104	609,803	625,758	641,981	658,478

პირდაპირი ხარჯები

სასტუმროს ნომრებთან დაკავშირებული ხარჯები (Room Expenses) – შედგება ოთახების მომსახურებისა და სამრეცხაოსა თუ შესაბამისი მარაგების უზრუნველყოფის ხარჯებისგან. ჩვენი დაშვებით, სასტუმროს ნომრების ხარჯები სტაბილიზებულ წელს ამავე დარგობრივი შემოსავლის 18%-ის ოდენობით განისაზღვრება. ეს მაჩვენებელი შეესაბამება ამ სტანდარტისა და ლოკაციის მქონე სასტუმროების ინდუსტრიის ნორმებს.

საკვებსა და სასმელთან დაკავშირებული ხარჯები (Food and Beverage Expenses) – მოიცავს ყველა ხარჯს, რომელიც აუცილებელია სასტუმროს ფუნქციონირებისთვის. ხარჯები მოიცავს როგორც ყველა ხელფასს, რომელიც შეადგენს მთლიანი ხარჯების მნიშვნელოვან ნაწილს, ასევე ყველანაირი მარაგების ღირებულებას. ეს ხარჯები შეესაბამება საქართველოს სასტუმროების ბაზარზე არსებულ დარგობრივ ნორმებს და, ჩვენი დაშვებით, კვების პირდაპირი ხარჯი კვებიდან მიღებული შემოსავლის 60%-ს შეადგენს სტაბილურ წელს. მანამ სანამ სასტუმრო განვითარების ეტაპზე იქნება, ჩვენი პროგნოზით, პირველ წლებში პირდაპირი ხარჯების წილი მოსალოდნელია, რომ იქნება უფრო მაღალი.

შეხვედრებსა და ღონისძიებებთან დაკავშირებული ხარჯები (Meetings & Events Expenses) – მსგავსი ტიპის სასტუმროების მუშაობის მიხედვით, M&E მიმართულების ხარჯები შეადგენს 50%-ს.

სპა და ველნესთან დაკავშირებული ხარჯები (Spa & Wellness Expenses) – ჩვენ ვივარაუდეთ, რომ სპა და ველნეს ობიექტებს ოპერირებას გაუწევს სასტუმრო და ჩვენი დაშვებით ხარჯები შემოსავლების დაახლოებით 60%-ს გაუტოლდება სტაბილურ წელს.

არაპირდაპირი ხარჯები

ადმინისტრაციული და ზოგადი ხარჯები მოიცავს ადმინისტრაციული პერსონალის ხელფასს და იმ ხარჯებს, რომლებიც უშუალოდ არ არის დაკავშირებული კონკრეტულ მიმართულებასთან. ამ კატეგორიას ეკუთვნის აგრეთვე ქონების მართვასა და ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ხარჯები. ადმინისტრაციული და ზოგადი ხარჯების უმეტესობა ფიქსირებულია. გამონაკლისს წარმოადგენს ფულადი სახსრების სიჭარბე და დეფიციტი, საკრედიტო ბარათების საპროცენტო განაკვეთების საკომისიო გადასახდელები და ვადაგადაცილებული საკრედიტო ვალდებულებები. ადმინისტრაციული და ზოგადი ხარჯების კატეგორიას დამატებულია რამდენიმე ახალი პუნქტი, როგორცაა ადამიანური რესურსების ადმინისტრირების ხარჯები და უსაფრთხოების ხარჯები. ამ ხარჯების კატეგორიაში ასევე შედის ზოგადი დაზღვევა, მათ შორის საჯარო პასუხისმგებლობის, ქურდობისა და ბიზნესსაქმიანობის შეფერხების დაზღვევა.

მარკეტინგული ხარჯი შედგება ყველა ხარჯისგან, რომელიც დაკავშირებულია რეკლამასთან, გაყიდვებთან და პოპულარიზაციასთან; ეს აქტივობები გამიზნულია ახალი მომხმარებლების მოზიდვაზე და არსებულის შენარჩუნებაზე. მარკეტინგის გამოყენება შესაძლებელია იმიჯის შესაქმნელად, მომხმარებელთა ცნობიერების ასამაღლებლად, უძრავი ქონების სხვადასხვა ობიექტების ერთი ქოლგის ქვეშ მოქცევის სტიმულირების მიზნით. მარკეტინგის კატეგორია უნიკალურია იმით, რომ ყველა ხარჯის პუნქტი, გარდა საკომისიოებისა და მოსაკრებლების, მთლიანად კონტროლდება მენეჯმენტის მიერ. სასტუმროს ოპერატორების უმეტესობა ადგენს წლიურ მარკეტინგულ ბიუჯეტს, რომელშიც ასახულია ყველა დაგეგმილი ხარჯი.

ფრანჩიზის საკომისიო – ჩვენი ვარაუდით პოტენციური ფრანჩიზის საკომისიო 5%-ის ოდენობით იქნება განსაზღვრული, რომლის დაანგარიშებაც სასტუმროს ნომრების შემოსავლებიდან ხდება (სასტუმროს მთლიანი შემოსავლების 3%-ია). ჩვენ ვვარაუდობთ, რომ ეს მაქსიმალური შეთანხმებული განაკვეთია.

ტექნიკური ხარჯები არის ხარჯების კიდევ ერთი კატეგორია, რომელიც დიდწილად კონტროლდება მენეჯმენტის მიერ. გარდა სარემონტო სამუშაოებისა, რომლებიც აუცილებელია ობიექტის ფუნქციონირებისთვის და ზიანის თავიდან აცილებისთვის (სან-ტექნიკა, გათბობის და ელექტრო

სისტემები და ა.შ.) ტექნიკური ხარჯები შეიძლება გადანაწილდეს სხვადასხვა პერიოდზე. ტექნიკური ხარჯი - დაგროვებითი ხარჯია. თუ მენეჯმენტი გადაწყვეტს საჭირო სარემონტო სამუშაოს გადადებას, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ მათ თავიდან აიცილეს ხარჯები ან დაზოგეს თანხები, არამედ ნიშნავს იმას, რომ მათ უბრალოდ გადადეს ამ ხარჯის გადახდა მოგვიანებით პერიოდისთვის. სასტუმროს, რომელიც ფუნქციონირებდა ტექნიკური ხარჯების ნორმალურზე დაბალი ბიუჯეტით, სავარაუდოდ, გადადებული აქვს ტექნიკური მომსახურების მნიშვნელოვანი მოცულობა. სასტუმროს წლოვანება დიდ გავლენას ახდენს საჭირო ტექნიკური მომსახურების მოცულობაზე. ახალი ან საფუძვლიანად გარემონტებული ქონება რამდენიმე წლის მანძილზე დაცულია თანამედროვე აღჭურვილობითა და მწარმოებლების გარანტიებით. თუმცა, სასტუმროს წლოვანების ზრდასთან ერთად, ტექნიკური ხარჯებიც იზრდება.

კომუნალური/ენერგომომარაგების ხარჯები – სასტუმროს კომუნალური ხარჯების დიდი ნაწილი შედარებით ფიქსირებულია და სასტუმროს დატვირთულობაზე დიდად არ არის დამოკიდებული. ნომრებისა და შეხვედრების ოთახების გარდა, სასტუმროს უმეტესი ტერიტორიები მუდმივად უნდა იყოს განათებული და უზრუნველყოფილი გათბობითა თუ კონდიციონერებით, განურჩევლად სტუმრების რაოდენობისა. დაკავებული ოთახის დამატებითი ზღვრული კომუნალური ხარჯი მინიმალურია.

ფიქსირებული გადასახადები

ქონების გადასახადი შეადგენს სასტუმროს საბალანსო ღირებულების 1%-ს. ჩვენი გათვლების მიხედვით საბალანსო ღირებულება ტოლია სასტუმროს მშენებლობის ხარჯებისა.

სადაზღვევო ხარჯების კატეგორია მოიცავს სასტუმროს და სადაზღვევო ხარჯებს ხანძრისგან დაზიანებისა თუ განადგურებისგან, კლიმატური მოვლენებისგან, ბოილერის ქვაბის აფეთქებისგან, ფირფიტული შუშის მსხვერვისგან და ა.შ. მასში არ შედის პასუხისმგებლობის დაფარვა, რომელიც წარმოადგენს ადმინისტრაციული და ზოგადი ხარჯების კომპონენტს. სადაზღვევო ხარჯი პროგნოზირებული გვაქვს დეველოპმენტის ბიუჯეტის 0.2%-ად.

ჩანაცვლების რეზერვი (FF&E) ავეჯის, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობისთვის აუცილებელია სასტუმროს ხარისხის, იმიჯისა და შემოსავლების მოზიდვის პოტენციალის შესანარჩუნებლად. მიუხედავად იმისა, რომ კაპიტალიზებული ხარჯები არ შედის საოპერაციო ანგარიშგებაში, ისინი გავლენას ახდენენ მფლობელის ფულად ნაკადებზე, შეფასებაში უნდა მოხდეს ჩანაცვლების ხარჯების ასახვა, შესაბამისი სარეზერვო თანხის გამოკლების გზით. ამ ინდუსტრიაში ჩვენი გამოცდილებით ჩანაცვლების რეზერვის მთლიანი შემოსავლის 3-5%-ის ოდენობით შექმნა საკმარისია მოწყობილობების, ავეჯისა და აღჭურვილობის დროული ჩანაცვლებისთვის. სასტუმროების შედარებითი ანალიზის შედეგებზე დაყრდნობით, მიგვაჩნია, რომ მთლიანი შემოსავლების 3%-იანი რეზერვი საკმარისია სასტუმროს კონკურენტული პოზიციის შესანარჩუნებლად.

ოპერირების პირველ წლებში საოპერაციო ხარჯების სტაბილიზაცია

სანამ სასტუმრო სტაბილურ მაჩვენებლებს მიაღწევს, პირდაპირი და არაპირდაპირი ხარჯები პროპორციულად არ მიყვება სასტუმროს შემოსავლებს, ამ ხარჯების ნაწილი ფიქსირებულია დატვირთულობის მიუხედავად, ხოლო ნაწილი კი - ცვლადი და მისდევს სასტუმროს შესატყვისი განყოფილებების შემოსავლებს. ეს განაპირობებს სასტუმროს უფრო დაბალ მოგების მარჟას პირველ საოპერაციო წლებში, რადგან ფიქსირებული კომპონენტი უფრო მძიმედ აწვება სასტუმროს მომგებიანობას. სტაბილური წლიდან კი სასტუმროს ბრუნვა მხოლოდ ინფლაციით იზრდება და, შესაბამისად, მასთან ერთად პროპორციულად იზრდება ხარჯებიც.

კოლიერსის საერთაშორისო სტანდარტზე დაყრდნობით, მოთხოვნის სტაბილიზაციამდე, ხარჯებს მივუყენებთ ფიქსირებული და ცვლადი წილი, როგორც ოთახების, ასევე სხვა შემოსავლის წყაროების, ბრუნვასთან მიმართებაში. მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია პირდაპირი და არაპირდაპირი ხარჯების ცვლადი და ფიქსირებული კომპონენტები. პირდაპირი ხარჯების სტაბილიზაცია შესაბამისი განყოფილების ბრუნვაზეა მიბმული, ხოლო არაპირდაპირი ხარჯების სტაბილიზაცია კი მთლიანად

სასტუმროს ბრუნვაზე. გამონაკლისი, ფრანჩაიზის საკომისიოა, რომელიც ძირითად შემთხვევებში, მხოლოდ ოთახების ბრუნვასთან არის დაკავშირებული.

საოპერაციო ხარჯი	% ცვლადი	% ფიქსირებული
პირდაპირი ხარჯები		
ოთახები	40.0%	60.0%
საკვები	50.0%	50.0%
საკონვენციო	80.0%	20.0%
სპა	50.0%	50.0%
სხვა	30.0%	70.0%
გაუნაწილებელი ხარჯები		
ადმინისტრაციული	25.0%	75.0%
მარკეტინგი	50.0%	50.0%
ფრანჩაიზი	100.0%	0.0%
მოვლა-პატრონობა	60.0%	40.0%
კომუნალური	50.0%	50.0%

სადეველოპერო ხარჯის დაშვებები და კალკულაცია

დეველოპმენტის ხარჯები ეფუძნება კოლიერსის გამოცდილებას ადგილობრივ ბაზარს, ასევე, მსგავსი საერთაშორისო პროექტების მონაცემებს. ეს ხარჯი მოიცავს ავეჯის, მოწყობილობებისა და ადჟურვილობის (FF&E) ხარჯებს, ასევე ნებისმიერ პროფესიულ საქმიანობასთან დაკავშირებულ და გაუთვალისწინებელ ხარჯებს. ვივარაუდეთ, რომ დეველოპმენტის ხარჯები გადანაწილდება დეველოპმენტის ორწლიან პერიოდზე.

სასტუმრო ნომრის ღირებულება შეადგენს \$85,000-ს, ხოლო ქოხების - \$60,000. მშენებლობის ხარჯს დამატებულია 5% გაუთვალისწინებელი ხარჯებისთვის. ჩვენი დაშვებით, გეგმარებისა და კონსალტინგის ხარჯი შეადგენს მშენებლობის ბიუჯეტის 5%-მდე. დეველოპმენტის მთლიანი ხარჯი აღწევს \$5.3 მილიონს, რომელიც განაწილდება დეველოპმენტის ორწლიან პერიოდზე. ხარჯებზე გავრცელებულია გრძელვადიანი აშშ ინფლაციის მაჩვენებელი.

მშენებლობის ხარჯების დაშვებები

მშენებლობის ხარჯები	ოთახები	ხარჯი ოთახზე	ჯამური ხარჯი
სტანდარტული ოთახები	40	85,000	3,400,000
ტყის კაბინები	10	60,000	600,000
გაუთვალისწინებელი ხარჯები			200,000
ჯამი			4,200,000

განვითარების ჯამური ხარჯი

განვითარების ხარჯები		2024	2025	2026
სულ სამშენებლო ხარჯი	4,235,243	80%	-	1,671,829
ინფრასტრუქტურის ხარჯი	465,877	9%	-	183,901
გაუთვალისწინებელი ხარჯი	235,056	4%	-	92,786
დაგეგმვა და კვლევები	221,746	4%	221,746	-
ზედამხედველობა და სხვა კონსულტაციები	49,362	1%	-	19,485
გახსნის ხარჯი	106,809	2%	-	-
სულ განვითარების ხარჯი	5,314,093	100%	221,746	1,968,001

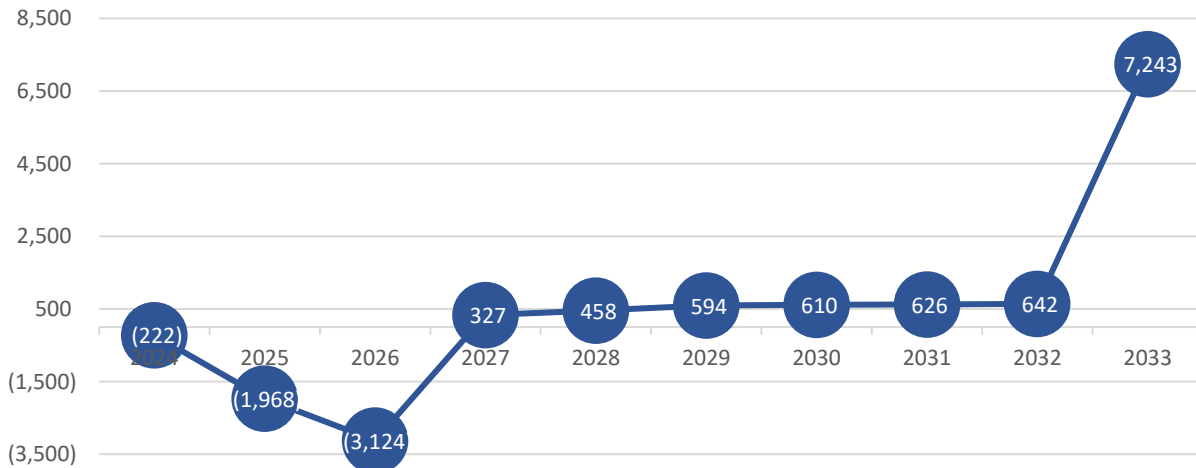
დეველოპმენტის უკუგების ანალიზი

პროგნოზირებულია, რომ 2033 წლისთვის ნარჩენი ღირებულება (Terminal Value) \$6.5 მილიონს მიაღწევს.

ზემოთ მოყვანილი შემოსავლებისა და ხარჯების პროგნოზისა და დეველოპმენტის ხარჯების შეპირისპირების საფუძველზე, ჩვენ გავაკეთეთ ამონაგების ზედა დონის ანალიზი. გავაკეთეთ დამკვება, რომ მოხდება სასტუმროს გაყიდვა ექსპლუატაციის მე-10 წლის შემდეგ.

შეთავაზებული პროექტის წლიური უკუგება შეადგენს 11%-ს პროექტის დონეზე (Project IRR) და ROI 98%, მიწის ღირებულების გამოკლებით, რაც მიმდინარე ბაზრის პირობებში მიმზიდველი უკუგებაა.

პროექტის თავისუფალი ფულადი ნაკადები ათასი აშშ დოლარი



ნარჩენი ღირებულება	6,584,780
თავისუფალი ფულადი ნაკადები	5,186,159
IRR	11%
ROI	98%

კაპიტალის უკუგების ანალიზი

კაპიტალზე უკუგების საანგარიშოდ დავყვრდებით ბიზნეს უნივერსალის პროგრამის პირობებს. ბიზნეს უნივერსალი აწარმოებს საქართველოს სესხის პროგრამას, რომლის მიზანია საქართველოში მეწარმეობის განვითარება.

- სესხის ფარგლებში სააგენტო ახორციელებს სესხის პროცენტის სუბსიდირებას სესხის ვადით, სეზონ-ის რეფინანსირების განაკვეთს გამოკლებული 5% და ლიზინგის შემთხვევაში ლიზინგის ვადით, სეზონ-ის რეფინანსირების განაკვეთს გამოკლებული 3%;
- სესხის ფარგლებში სააგენტო ახორციელებს სესხის ძირის არაუმეტეს 80%-ის გარანტირებას, მაქსიმუმ 10 წლის ვადით;
- სესხის/ლიზინგის საგნის მინიმალური მოცულობა შეადგენს 50 000 ლარს, ხოლო მაქსიმალური 10 000 000 ლარს;
- სესხის მინიმუმ 50% უნდა იყოს მიმართული ძირითადი და კაპიტალური დანახარჯებისთვის, ხოლო არაუმეტეს 50%-ისა საბრუნავი საშუალებების შესაძენად.
- სესხის/ლიზინგის საგნის სრული ათვისება უნდა მოხდეს სესხის/ლიზინგის საგნის დადასტურებიდან არაუგვიანეს 2 წლის ვადაში

პროგრამის დეტალური აღწერა გთხოვთ იხილოთ: <https://www.enterprisegeorgia.gov.ge/en/business-development/universal-industry>

ამ პროგრამების მოთხოვნებისა და პირობების გათვალისწინებით მოხდა შემდეგი დაშვებების გაკეთება:

- კაპიტალური დანახარჯების სესხით დაფინანსების % - 75.5%
- სესხის ვადა - 10წ
- წლიური საპროცენტო განაკვეთი - 5.5%
- საშეღავათო პერიოდი ძირის დაფარვაზე - 3წ

კაპიტალის ფულადი ნაკადები	4,001,519
კაპიტალის IRR	15%
კაპიტალის ინვესტიცია	(2,564,953)
ამონაგები ინვესტ. კაპიტალზე	156%

მოცემული ფინანსური სტრუქტურის გათვალისწინებით ინვესტირებულმა კაპიტალმა შეადგინა **2.5მლნ** აშშ დოლარი ხოლო ამონაგებმა კი **4მლნ** აშშ დოლარი. ამგვარად, წლიური უკუგების მაჩვენებელი გაიზარდა **15%-მდე**, ხოლო მთლიანმა უკუგებამ ინვესტირებულ კაპიტალზე კი **156%** შეადგინა.

დასკვნები და რეკომენდაციები

შეთავაზებული სასტუმროს მაჩვენებლები საბაზროა და შეესაბამება სამცხე-ჯავახეთის და შერჩეული სპა სასტუმროების კვლევის შედეგებს. უნდა ითქვას, რომ კრიტიკულია ამ სასტუმროს მრავალფუნქციურობა, აქ მინერალური წყლის არსებობა და გამორჩეულად ხარისხიანი რეკრეაციული გარემო, რისი შენარჩუნება და სწორი უტილიზაცია უნდა მოხდეს საპროგნოზო ინდიკატორების მისაღწევად.

მესამე, სტაბილურ წელს სასტუმროს მოგების მარჟა 35%-ს აღწევს, რაც მსგავსი კლასის სასტუმროებისთვის სამიზნე მაჩვენებლად ითვლება. წლიური უკუგება მიწის ღირებულების გარეშე 11%ია (Project IRR), ხოლო მთლიანი უკუგება ინვესტიციაზე (ROI) 98%-ია. სესხით ფინანსირების შემთხვევაში შესაძლებელია აღნიშნული მაჩვენებლების კიდევ გაუმჯობესება. დასკვნად შეიძლება ითქვას, რომ აღნიშნული სასტუმროს განვითარებით რეგიონში იქმნება ახალი მიზიდულობის ადგილი, კულტურული და ტურისტული ობიექტების სიახლოვეს, ამასთან მყუდრო და რეკრეაციულ ადგილას, რომელსაც საინვესტიციოდ დამაკმაყოფილებელი შედეგების მიღწევა შეუძლია.

