

სამშენებლო ბიზნესის მდგომარეობა და პრობლემები საქართველოში

ირინე დავრაშელიძე

შპს „აუდიტ ლუქს სერვისის“ აუდიტორი

რეზიუმე

სტატიაში გაანალიზებულია მშენებლობის განვითარება 2010-2014 წლებში და აღნიშნულია, რომ ეს არის ეკონომიკის სწრაფად განვითარებადი დარგი. დიდია მოთხოვნა მის პროდუქციაზე და არის მისი მიწოდებაც.

ხაზგასმით აღნიშნულია 2013 წლის შედმეგ პერიოდში არგადახდების გამო 100-მდე ობიექტის მშენებლობის შეჩერება. საუბარია კანონდარღვევებზე მშენებლობის პროცესში და ა. შ.

ავტორი მიუთითებს, რომ მერიამ დაიწყო ამ მიმართულებით გარკვეული წესების შემოღება, მაგრამ საეჭვოა, რომ მშენებლები ამ წესებს დაემორჩილონ.

საკვანძო სიტყვები: სამშენებლო ბიზნესი, შეჩერებული მშენებლობა, არგადახდები, ინვესტიციური საქონელი.

შესავალი

მშენებლობა ქმნის ძვირადღირებულ ინვესტიციურ საქონელს. მისი ყიდვა ყველას როდი შეუძლია. იმის მიუხედავად, რომ საქართველო ღარიბ ქვეყნად ითვლება და არაოფიციალური წყაროს ინფორმაციით მოსახლეობის 70% დაუსაქმებელია, სამშენებლო პროდუქციაზე დიდია მოთხოვნა. ესენი არიან საქართველოდან საზღვარგარეთ სამუშაოდ წასული მოსახლეობა, საქართველოში ბიზნესის საკეთებლად შემოსული უცხოელები და ადგილობრივი მოსახლეობის შეძლებულთა ან საშუალოდ შეძლებულთა ფენა.

თუ როგორ ვითარდებოდა სამშენებლო ბიზნესი საქართველოში და რა პრობლემებს აქვს ადგილი ბოლო წლებში, ამ თემაზე ქვემოთ გვექნება საუბარი.

საქართველოს სამშენებლო ბიზნესის ეკონომიკური მდგომარეობა

საქართველოს სტატისტიკის სახელმწიფო დეპარტამენტის ცნობით საქართველოში 2014 წლის მდგომარეობით დარეგისტრირებული იყო 13891 კომპანია, ანუ 54,3%-ით მეტი, ვიდრე, 2010 წელს. მართალია, დარეგისტრირება ამუშავებას არ ნიშნავს, რადგან რეგისტრაცია გავლილ საწარმოთა დიდი ნაწილი ვერ იწყებს მუშაობას, მაგრამ რეგისტრაციის ზრდა იმას მაინც ნიშნავს, რომ ქვეყანაში იზრდება სამშენებლო პროდუქციაზე მოთხოვნა. ეს კარგი მაჩვენებელია, რადგანაც სამშენებლო პროდუქცია, კერძოდ, შენობა-ნაგებობები არის ძვირადღირებული ინვესტიციური საქონელი, და, თუ მასზე მოთხოვნა გაჩნდა, მით უფრო, თუ მას ზრდაც ემჩნევა, ეს უკვე იმას ნიშნავს, რომ ქვეყანა გამოდის კრიზისიდან.

2010-2014 წლებში საქართველოს სამშენებლო ბიზნესში პროდუქციის გამოშვებაც გაიზარდა და მისი რეალიზაციაც, ანუ ბრუნვა (ცხრილი 1).

პროდუქციის გამოშვების მატებამ საანალიზოდ აღებულ წლებში შეადგინა 136,7%, ბრუნვის მატებამ 121,7%, ანუ საშუალოწლიურად შესაბამისად — 27,2% და 24,5%. როგორც ვხედავთ, პროდუქციის გამოშვების ზრდა აღემატება მისი ბრუნვის ანუ რეალიზაციის ზრდას. ეს იმას ნიშნავს, რომ მშენებლობაში შექმნილი პროდუქცია მთლიანად აღარ იყიდება. ჯერ კიდევ 2011 წელს 2010 წელთან შედარებით სამშენებლო პროდუქციის ბრუნვის ზრდა (197,6%), აღემატებოდა პროდუქციის გამოშვების ზრდას (195,1%). ზემოაღნიშნული ეს პრობლემა გაჩნდა 2012 წლიდან და დღემდე ასე გრძელდება, ანუ პროდუქციის მიწოდებამ გადააჭარბა მასზე მოთხოვნას. ეს მოხდა იმიტომ, რომ მოსახლეობის გადახდისუნარიანი მოთხოვნილება, ანუ მოთხოვნა „გაიყინა“, კერძოდ, ბანკებმა გაამკაცრეს (ზოგმა კი შეწყვიტა კიდევ სესხების გაცემა) სესხის აღების პირობები მშენებლობისთვის, რადგან, მათ დაუგროვდათ კოლოსალური მოცულობის უიმედო ვალები, ე. წ. „პრობლემური სესხები“. ეს იყო (და არის კიდევ) ძირითადად მოსახლეობის მიერ ბინათმშენებლობისთვის აღებული სესხები,

პროდუქციის გამოშვება და ბრუნვა საქართველოს
სამშენებლო ბიზნესში (მლნ ლარი) [1, გვ. 37]

	2010	2011	2012	2013	2014	2014 წელი %-ად 2010 წელთან
პროდუქციის გამოშვება: პროდუქციის გამოშვება – სულ	1728,5	3371,5	4596,7	3534,4	4091,3	236,7
პროდუქციის გამოშვება ერთ სულ ცხოვრე- ბზე ანგარიშით (ლარი)	389	754	1022	788	911	234,2
პროდუქციის ბრუნვა: პროდუქციის ბრუნვა – სულ	1694,5	3348	4444,7	3244,7	3807,0	224,7
პროდუქციის ბრუნვა ერთ სულ მცხოვრებზე ან- გარიშით (ლარი)	382	779	988	723	847	221,7

რომელთა დაბრუნება მათ გაუჭირდათ ან სამსახურის დაკარგვის გამო, ან საკუთარ ბიზნესში წარუმატებლობის გამო და ა. შ.

ასე რომ, სამშენებლო პროდუქციის ბაზარი გაჯერებული არ არის. იგი დროებით „გაყინულია“. ალბათ, საქართველოში, განსაკუთრებით ქალაქებში, არ მოიძებნება ოჯახი, რომელსაც უკეთესი ბინის აშენების სურვილი არ ჰქონდეს. მათ ყველას შემოსავლის გაზრდის მოლოდინი აქვთ, და, როგორც კი დაენწყებათ ეს პროცესი, ყველაფერი გამოსწორდება.

ამით იმის თქმა გვინდა, რომ სამშენებლო ბიზნესი საქართველოში ერთ-ერთი პერსპექტიული ბიზნესია, თან მაღალშემოსავლიანი. საქართველოს სამშენებლო ბიზნესში ქართველების გარდა, კაპიტალის დაბანდება დაიწყეს ესტონელებმა, აზერბაიჯანელებმა, გერმანელებმა, იტალიელებმა და სხვებმაც. მათ

მიერ არის გახსნილი სამშენებლო კომპანიები „გრანდბურგი“, „ბინექსი“, „ჯორჯიან ჰაუს კლუსი“ და სხვები. ეს რომ მაღალ-შემოსავლიანი სფერო არ იყოს, ისინი კაპიტალს ამ სფეროში არ დააბანდებდნენ.

მშენებლობის განვითარებით სამშენებლო კომპანიებიც მოგებული არიან და ქვეყნის ბიუჯეტიც. ისინი ბიუჯეტს უზდიან ქონების, დამატებული ღირებულების და მოგების გადასახადებს. 2010 წლიდან 2014 წლის ჩათვლით, საქართველოს სამშენებლო ბიზნესმა სახელმწიფო ბიუჯეტს გადაუხადა 1168,2 მლნ ლარი დამატებული ღირებულების გადასახადი და 275,7 მლნ ლარი მოგების გადასახადი.

ცხრილი 2

მოგების და დამატებული ღირებულების მოცულობითი მაჩვენებლები საქართველოს სამშენებლო ბიზნესში [1, გვ. 82]

	2010	2011	2012	2013	2014	2014 წელი %-ად 2010 წელთან
დამატებული ღირებულება (მლნ ლარი)	618,1	1178,1	1657,2	1594,7	1444,4	233,6
დამატებული ღირებულების გადასახადი (18%)	111,2	212	298,2	286,9	259,9	234,1
წმინდა მოგება (მლნ ლარი)	295,7	354,6	588,5	565,4	32,2	10,1
მოგების გადასახადი (15%)	44,3	53,5	88,3	84,8	4,8	10,9

№2 ცხრილი იმასაც გვიჩვენებს, რომ რადგან საქართველოს სამშენებლო ბიზნესში საანალიზო პერიოდში დამატებული ღირებულების გადასახადის თანხა 2-ჯერ და მეტად არის გაზრდილი, მოგების გადასახადი კი, კატასტროფულად შემცირებული. 2014 წელს ბიუჯეტში მოგების გადასახადის სახით შევიდა მხოლოდ

4,8 მლნ ლარი, ანუ 2010 წელს გადახდილის მხოლოდ 10,9%. ეს არ მომხდარა მშენებლობის მასშტაბების შემცირებით. როგორც პირველ ცხრილში ვნახეთ, მშენებლობის სექტორში პროდუქციის გამოშვება მუმიდვად იზრდებოდა. ეს მოხდა მოგების მასის შემცირებით. თუ 2010 წელს საქართველოს სამშენებლო ბიზნესმა მიიღო 295,7 მლნ ლარი მოგება, 2014 წელს მიიღო მხოლოდ 32,2 მლნ ლარი. ასე კატასტროფულად მოგება შეამცირა 561,2 მლნ ლარის დარიცხულმა ზარალმა, რაც თავის მხრივ, გამოიწვია განვადებით გაყიდულ ბიზნესზე გადაუხდელი თანხების უიმედოდ აღიარებამ და ზარალში ჩამოწერამ. ამით იზარალეს სამშენებლო კომპანიებმაც და იზარალა სახელმწიფომაც.

2014 წელს შექმნილი მდგომარეობა დღესაც გრძელდება. პრესიდანაც და ტელევიზიიდანაც ხშირად გვესმის მოსახლეობის ჩივილი, რომ მათ ბინების საყიდლად სესხები აიღეს, მაგრამ დაკარგეს რა სამსახური, შემოსავლებიც დაკარგეს და გადამხდელუუნაროებიც გახდნენ. ამ მიზეზით, ასეთ ადამიანებს, ზოგს ბანკებმა და ზოგს პირდაპირ სამშენებლო კომპანიებმა ის ბინები გაუყიდეს, რომლებშიც ცხოვრობდნენ, ვისაც არაფერი გააჩნდა, იმათი ვალი კი ზარალში ჩამოწერეს.

ამ ვითარების გამო, საქართველოში დანყებულ მშენებლობათა 40-50% გაჩერებულია (მერიის ცნობით მარტო ქ. თბილისში 100-მდე ობიექტის მშენებლობა გაჩერებულია), დამთავრებული საცხოვრებელი კორპუსები კი მყიდველებს ელოდებიან. მოსახლეობას იმედი აქვს, რომ ფასები სამშენებლო პროდუქციაზე დაიკლებს, მაგრამ მნიშვნელოვანი დაკლება არ ხდება, განსაკუთრებით ახალ აშენებულ ბინებზე.

შეჩერდა რა მშენებლობები, შემცირდა მშენებლობადამთავრებულ და ექსპლუატაციაში გადაცემულ ობიექტების ფართობიც. 2011 წელს 2010 წელთან შედარებით, იგი შემცირდა 28%-ით, 2012-2013 წლებში მნიშვნელოვან ზრდას ჰქონდა ადგილი, 2014 წელს კი კვლავაც შემცირდა 16%-ით. მამასადამე, ფართობის ამოქმედებაში ზრდა-კლების გარკვეულ მონაცვლეობას ჰქონდა ადგილი.

ამას ვერ ვიტყვით მშენებლობის ნებართვების გაცემაზე, მათი

რიცხვი 2010-2014 წლებში მუდმივად იზრდებოდა. განხილულ 5 წელიწადში ნებართვების რაოდენობა 2888-დან 6368-მდე, ანუ 2,2-ჯერ გაიზარდა. მისი ნახევარი ქ. თბილისზე მოდიოდა. ასეა დღესაც. ქ. თბილისი იქცა მშენებლობის დიდ, კონცენტრირებულ ობიექტად. განსხვავებით საბჭოთა პერიოდიდან, როცა ქ. თბილისი სიგრძეში და სიგანეში იზრდებოდა, ამჟამად, ზრდა ხდება მის შიგნით, მშენებლები ყველაფერს ბიზნესის პოზიციით წყვეტენ – რაც შეიძლება ჩქარა და ცენტრში, რომ ფართი დროზე გაიყიდოს და მოგება მიიღონ. ობიექტები შენდება ყველგან – სკვერში, ტროტუარზე, სხვა კორპუსთან მიჯრით, მიდგმით და ა. შ. დარღვეულია მშენებლობის განაშენიანების ყველანაირი წესი, დანგრეულია ქალაქის არქიტექტურული სივრცე, იკაფება და იჭრება მშენებლობის ხელისშემშლელი, თბილისის მშენება 30-50 წლის ხეები და ამ ვარსკვლავის გამკითხავი არავინ არ არის.

ამ ვითარებას იმან შეუწყო ხელი, რომ არ არსებობს თბილისის განაშენიანების გეგმა [2, გვ. 12]. სულ ახლახან (2016 წლის ივლისში) მერიამ ქალაქის ცენტრალურ უბნებში მრავალსართულიან შენობების აგებაზე და გამწვანებულ ტერიტორიებზე მშენებლობის შეზღუდვის ახალი წესები დააწესა, მაგრამ, ეს მეტად დაგვიანებულია. ან როგორ განხორციელდება ეს შეზღუდვა, როცა ინვესტორები და მშენებლები მწვანე ნარგავებს ღამით, ჩუმად ჭრიან, ანდა, „განგებ ახმოებენ და შემდეგ, ასე მოწმენდილ ადგილებზე მშენებლობებს იწყებენ“ [2, გვ. 12].

დარღვევები, ალბათ, სხვა სფეროებშიც ხდება, მაგრამ ამ სფეროში დარღვევები ქალაქებს, უპირველესად თბილისს ამახინჯებს და თანაც, ამახინჯებს ისე, რომ გამოსწორება პარქტიკულად შეუძლებელია (ამოძირკვეული ხეები, უადგილო ადგილას აშენებული 16 და 25 სართულიანი შენობები და ა. შ.). აი, ასეთი ქალაქის გადაცემას ვაპირებთ ჩვენი მომავალი თაობებისთვის!

ასე რომ, მშენებლებმა დიდი ზიანი (და ზარალი) მიაყენეს მოსახლეობასაც და საქართველოს ქალაქებსაც. მათ მიმართ გატარებული ღონისძიებები კი სამწუხაროდ, დაგვიანებული აღმოჩნდა...

დასკვნა

საქართველოს ეკონომიკაში მშენებლობა არის ის დარგი, რომელიც გარდაქმნის შემდეგ ყველაზე მეტად განვითარდა. მოსახლეობის უკიდურესი სიღარიბის მიუხედავად, მოთხოვნა საცხოვრებელ და კომერციულ ფართებზე წლითი-წლობით იზრდება. გაჩნდა მოთხოვნა – გაჩნდა მიწოდებაც. პროდუქციის ძირითადი მყიდველები საქართველოდან უცხოეთში სამუშაოდ წასული მოსახლეობაა, მცირე ნაწილი ბანკებიდან სესხაღებული ადგილობრივი მოსახლეობა. საზღვარგარეთ ფინანსური კრიზისის გამო შემცირდა ფულის შემოდინება საქართველოში. სათანადო მოცულობით ვეღარ იღებდნენ მას კომერციული ბანკებიც. ამან გაზარდა არგადახდეები და გაიზარდა დაუმთავრებელ და/ან დამთავრებულ, მაგრამ, გაუყიდავი შენობების რაოდენობა.

ასეა დღესაც. მერია იღებს რაღაცა დროებით წესებს, როგორც მშენებლობის დასამთავრებლად, ისე უკანონო მშენებლობების შეზღუდვისთვის, მაგრამ, სამშენებლო ორგანიზაციებს ისეთი დიდი შემოსავალი აქვთ, რომ ჯარიმების გადახდა მათ დიდად არ დააზარალებთ.

ლიტერატურა:

1. მენარმეობა საქართველოში, სტატისტიკური პუბლიკაცია, თბ., 2015.

2. მაისურაძე მ. მერიის ახალმა რეგულაციებმა შეჩერებული მშენებლობების დასრულების პერსპექტივა გააჩინა, გაზეთი „ბანკები და ფინანსები“, 2016, 4 ივლისი, გვ. 12.

REFERENCES:

1. Entrepreneurship in Georgia, Statistical publication, Tbilisi, 2015.
2. Maisuradze M., New regulations of Tbilisi City Hall opened the new opportunities for completing the delayed constructions, Newspaper “Banking and Finances”, July 4, 2016, p. 12.

THE STATE AND CHALLENGES OF CONSTRUCTION BUSINESS IN GEORGIA

IRINA DAVRASHELIDZE,
Auditor, LLC Aulio Lux Service

RESUME

The article “The state and challenges of construction business in Georgia” analyzes the development of the construction business in 2010-2014 years. The author highlights that construction is a fast-growing industry, with a high demand on it and proper supply.

It is mentioned in the article that since 2013 more than 100 construction projects were delayed due to non-payments and violation of construction regulations.

Moreover, the author points out, that Tbilisi City Hall has started the introducing new regulations for construction business; however, the author is suspicious about constructors’ observing the new regulations.

Keywords: Construction business, Construction delay, Non-payments, Investment goods.