სამშენებლო ბიზნესის წარმატებები და წარუმატებლობები საქართველოში

მარინე ოქრომჭედლიძე
სტუ-ს მაგისტრი
E-mail: marikuza7@yahoo.com

რეზიუმე

სტატიაში განხილულია საქართველოში სამშენებლო ბიზნესის განვითარების მდგომარეობა 2009-2013 წლებში. მასში ნათქვამია, რომ ეს დარგი ეკონომიკის ფლაგმანია, იგი ქმნის ყველა სხვა დარგის ძირითად ფონდებს, კერძოდ, შენობა-ნაგებობებს და ამიტომ მის პროდუქციაზე მოთხოვნა არსებობს.

ის ფაქტი, რომ 2009-2013 წლებში საქართველოს სამშენებლო ბიზნესის ბრუნვა და პროდუქციის გამოშვება გაორმაგდა, მოგება გასამმაგდა, ხოლო თვითღირებულება საგრძნობლად შემცირდა, ამ დარგის წარმატებებზე მეტყველებს და მის პროგრესულობას ასაბუთებს.

სტატიის ავტორი ეხება იმ ჩრდილოვან მხარეებსაც, რომელსაც აქვს ადგილი მშენებლობაში. ძირითადად ეს არის გამწვანების ზონებში მიმდინარე მშენებლობები და ამით ეკოლოგიური გარემოსთვის ზიანის მიყენება.

საკვანძო სიტყვები:
ბიზნესი, მშენებლობა, ეკონომიკა, მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა.

შესავალი

კაპიტალური მშენებლობა საქართველოს ერთ-ერთი სტრატეგიული დარგია. იგი ქმნის ქვეყნის ძირითად ფონდებს – ფიქსირებული აქტივების სახით და ამდენად მასზეა დამოკიდებული ყველა სხვა დარგის განვითარებისთვის საჭირო მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის შექმნა.

ძირითადი ტექსტი

საქართველოში სამშენებლო ბიზნესს ეწევა როგორც სახელმწიფო, ისე კერძო სექტორი. 2013 წლის სტატისტიკით საქართველოს სამშენებლო ბიზნესში დარეგისტრირებულია 13391 საწარმო კომპანია, ანუ 5308 ერთეულით მეტი 2009 წელთან შედარებით. ქვეყნის საწარმოთა საერთო რიცხვში მათი ხვედრითი წონა 2.3%-ია, ხოლო მთლიან შიდა პროდუქტში 6.7% [1, გვ. 409].

სამშენებლო კომპანიათა რიცხვის ზრდა იმის ნიშანია, რომ მის პროდუქციაზე საქართველოში მოთხოვნა არსებობს. ამის შედეგია, რომ ქვეყნის სამშენებლო ბიზნესში პროდუქციის წარმოებაც იზრდება და ბრუნვაც (ცხრილი 1). სამშენებლო პროდუქციის გამოშვება 2009-2013 წლების პერიოდში 1801.8 მლნ ლარით, ანუ ორჯერ და მეტად არის გაზრდილი. პროდუქციის გამოშვებაში 72.5% მსხვილ საწარმოებს უკავიათ, 27.5% კი – საშუალო და მცირე საწარმოებს. მთელი გამოშვებული პროდუქციიდან მხოლოდ 1.8%-ს უშვებენ სახელმწიფო საწარმოები, დანარჩენ 98.2%-ს კი – კერძო საწარმოები. ეს იმას ნიშნავს, რომ მოცემული დარგი თითქმის მთლიანად პრივატიზებულია. ასეთივე მინიმალურია იურიდიულ პირებთან შედარებით ინდივიდუალური პირების მიერ შექმნილი პროდუქციაც. 2013 წელს სამშენებლო პროდუქციის გამოშვების საერთო მოცულობაში ინდივიდუალურ პირებზე მოდიოდა მხოლოდ 60.7 მლნ ლარი, ანუ 1.6%. ამას ის გარემოება იწვევს, რომ ინდივიდუალური მეწარმეები მიკრო, უკეთეს შემთხვევაში, მცირე საწარმოები არიან, რომელთა ბრუნვა წელიწადში 30-100000-ის ფარგლებშია, კაპიტალურ მშენებლობაში კი მარტო ერთი, თუნდაც ერთსადარბაზოიანი, 8 სართულიანი სახლის აშენების ღირებულება 1-1,5 მლნ ლარის ფარგლებში მერყეობს. ბუნებრივია, მიკრო და მცირე საწარმოები ასეთი ობიექტების მშენებლობაში გენერალური მოიჯარის როლში ვერ გამოვლენ, ისინი მხოლოდ ქვემოიჯარის ფუნქციებს ასრულებენ.

ანალოგიური მდგომარეობაა ბრუნვის მაცვენებელში. საანალიზო პერიოდში სამშენებლო ბიზნესში ბრუნვა თითქმის 2-ჯერ (186.9%) გაიზარდა და 2013 წელს შესრულდა 1508.4 მლნ ლარით მეტი სამუშაო 2009 წელთან შედარებით. ბრუნვის მაჩვენებელშიც, ზემოთდასახელებული მიზეზების გამო, ისე როგორც პროდუქციის გამოშვებაში, წამყვანი ხვედრითი წილი (2013 წელს 78.7%) ისევ მსხვილ კომპანიებს უკავიათ.

ნებისმიერი დარგის მნიშვნელობა ეკონომიკაში მის მიერ ახლადშექმნილი პროდუქციით ფასდება. ეს პროდუქცია გამოიხატება დამატებული ღირებულების მაჩვენებელში. იგი არის ცოცხალი შრომით შექმნილი პროდუქტი და

ცხრილი 1

სამშენებლო ბიზნესის ეკონოსაქმიანობის ეკონომიკური მაჩვენებლები [2, გვ. 26, 37, 48, 70, 82, 108, 129]

№		2009	2010	2011	2012	2013	ცვლილება 2009-2013 წლებში	დინამიკა 2013 წელი %-ად 2009 წელთან
1	პროდუქციის გამოშვება (მლნ ლარი)	1752.6	1728.5	3371.5	4596.7	3554.4	+1801.8	202.8
2	ბრუნვა (მლნ ლარი)	1736.3	1694.5	3348.0	4444.7	3244.7	+1508.4	186.9
3	დამატებული ღირებულება (მლნ ლარი)	605.5	618.1	1372.5	1657.2	1594.7	+989.5	263.5
4	ერთეული პროდუქციის თვითღირებულება, ლარი	0.89	0.89	0.87	0.84	0.78	-0.11	87.6
5	მოგება (+), ზარალი (–), (დარიცხული), მლნ ლარი	161.4	295.7	354.6	588.5	565.4	404.0	350.3
6	რენტაბელობა (%): რეალიზაციის აქტივების	9.2 22.3	17.1 37.0	10.5 68.4	12.8 31.0	15.9 40.4	+6.7 +18.1	- -
7	კაპიტალმწარმოებლურობა (ათ. ლარზე ანგარიშით), ლარი	2421.6	2163	6508	2421	2542.9	+121.3	104.9
8	დასაქმება (კაცი)	43452	40303	65220	69946	65863	+22411	151.5
9	შრომის მწარმოებლურობა (ლარი)	40335	42887	51694	65717	53967	+13632	133.8
10	საშუალო თვიური ხელფასი (ლარი)	629	674.6	741.3	893.2	869.9	+240.9	138.1

მისი სიდიდით ჩანს, თუ რა წვლილი მიუძღვით უშუალოდ მშენებლებს გამოშვებული სამშენებლო პროდუქციის საერთო ღირებულებაში. ცხრილი 1-ის მონაცემებით 2009 წელს ქართველ მშენებლებს თავიანთი ცოცხალი შრომით შეუქმნიათ 605.5 მლნ ლარის ახალი პროდუქტი, ანუ დამატებული ღირებულება, რომელმაც ამ წელს მათ მიერ გამოშვებულ პროდუქციაში 34.5% დაიკავა. 2013 წელს იგივე მაჩვენებელი 1594.7 მლნ ლარია, ანუ პრიდუქციის გამოშვების 44.8%. დამატებული ღირებულების ზრდა დადებითად აფასებს ქართველ მშენებელთა შრომას – განივთებული შრომა მცირდება, ცოცხალი შრომის წილი იზრდება.

კაპიტალური მშენებლობის პროდუქცია ხარჯტევადია. ამ დარგში მაღალია კაპიტალური ხარჯებიც და მიმდინარე ხარჯებიც. ერთი ლარის ღირებულების პროდუქციის ხვედრი თვითღირებულება საქართველოს კაპიტალურ მშენებლობაში შეადგენდა: 2009 წელს 89 თეთრს, ხოლო 2013 წელს 78 თეთრს. თვითღირებულება შემცირებულია 11 თეთრით, ანუ 12.4%-ით. თვითღირებულების შემცირება მოგების ზრდის წყაროა, ბიზნესი კი მოგების გარეშე არ არსებობს.

ასეთი მუშაობით საქართველოს სამშენებლო ბიზნესმა თუ 2009 წელს მიიღო მხოლოდ 161.4 მლნ ლარი მოგება, 2013 წელს იგი გაასამაგა. 2009 წელს მშენებლობის რეალიზაციის რენტაბელობა იყო 9.2%, 2013 წელს კი – 15.9%. 2009 წელს მშენებლობის აქტივების (ROA) რენტაბელობა იყო 2.3%, 2013 წელს გახდა – 40.4%. ასე რომ წარმატებები აშკარად სახეზეა.

მოგების ზრდა თვითღირებულების შემცირებამაც გამოიწვია და სამშენებლო სამუშაოთა მოცულობის ზრდამაც, ეს უკანასკნელი კი – შრომის და კაპიტალის მწარმოებლურობის ამაღლებამ. საქართველოს კაპიტალურ მშენებლობაში საანალიზო პეიროდში შრომის მწარმოებლურობა 40335 ლარიდან ანუ 33.8%-ით არის გაზრდილი, კაპიტალის მწარმოებლურობა 1000 ლარ კაპიტალზე ანგარიშით კი – 4.9%-ით.

ზოგადად შრომის მწარმოებლურობის ზრდას შრომის კარგი ორგანიზება, მუშაკთა სტიმულირება და შრომის კარგი კაპიტალაღჭურვა განაპირობებს. საქართველოს სამშენებლო ბიზნესში რომ თვიური ხელფასი 15-20%-ით მეტია, ვიდრე მთლიანად საქართველოს ბიზნესში, ეს უკვე იმას ნიშნავს, რომ აქ დასაქმებულებს საკმაო მოტივაცია აქვთ. შრომაც რომ კარგად არის ორგანიზებული ეს მშენებლობების სისწრაფესაც ეტყობა. რაც შეეხება, ერთი მომუშავის კაპიტალაღჭურვას იგი 2009-2013 წლებში 16.7

ათასი ლარიდან 25.4 ათას ლარამდე ანუ 52%-ით არის გაზრდილი. ამას უნდა გამოეწვია შრომის მწარმოებლურობის ადექვატური ზრდა, ე. ი. შრომის მწარმოებლურობის მაჩვენებელიც ამ პერიოდში ამდენითვე უნდა გაზრდილიყო. რეალურად ის მხოლოდ 33.8%-ით გაიზარდა. ეს იმას ნიშნავს, რომ დასაქმებულების, კერძოდ, მუშების მიერ ამ ძირითადი კაპიტალის გამოყენებაში არსებობს რეზერვი, რომლის სრული ათვისებაც იმედია მოხდება.

ამ მცირე ნეგატიური ნიუანსის გარდა, ჩვენს მიერ ყველა განხილული მაჩვენებელი საქართველოს მშენებლობის წარმატებებზე მეტყველებს. მაგრამ ამ მართლაც წარმატებულ ბიზნესს აქვს ისეთი „ჩრდილებიც“, რომლებზეც უკვე ალაპარაკდა საზოგადოება, მეცნიერები და საერთოდ ქალაქმშენებლობების ბედით დაინტერესებული ადამიანები. ეს „ჩრდილები“ ეკონომიკურ მაჩვენებლებში არ გამოიხატება, მაგრამ ისინი რეალურად არსებობენ და მათ სასწრაფო გამოსწორება სჭირდებათ.

ერთ-ერთი და მეტად წონადი „ჩრდილი“ არის მშენებლობის ზემოქმედება გარემოზე, რომელიც ეკოლოგიურ პრობლემებს წარმოშობს. მხედველობაში გვაქვს გამწვანების ზონებში, ტყეპარკებში და სკვერებში მიმდინარე მშენებლობები. ეს განსაკუთრებით ქ. თბილისში ხდება. არ უნდა დაგვავიწყდეს, რომ 30-40-იან წლებში, სწორედ მშენებლობის არასწორი განვითარებით აშშ-სა და იაპონიის ბუნებრივ გარემოს მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენა, რომლის აღმოფხვრას შემდეგში ორ ათეულ წელზე მეტი დასჭირდა [3, გვ. 76]. ასეთ დღეში ჩავვარდებით ჩვენც (თუ უკვე არ ჩავვარდით) თუ აქედანვე არ მივხედეთ ქალაქების განაშენიანებას და არ ავკრძალეთ გამწვანების ზონებში მშენებლობებზე ნებართვების გაცემა.

მართალია, კაპიტალური მშენებლობა „არც მავნე აირებს გამოყოფს და არც გამონაბოლქვებს“, მაგრამ სამშენებლო სამუშაოების არასწორი წარმართვით ზიანდება გარემო. ვინ არ ვართ მნახველი იმისა, თუ ქ. თბილისში აშკარად თუ მალულად რამდენი სკვერი გაიჩეხა. ადრე, საბჭოთა კავშირის დროს, ხეების მოჭრა მკაცრად კონტროლდებოდა და ხშირად იყო შემთხვევები, როცა მშენებლები მიწის ნაკვეთებზე მდგომ ხეებს არა თუ ჭრიდნენ, არამედ მას უხამებდნენ მშენებლობას. ამის მაგალითად გამოვიყენებთ ქ. თბილისში, სანაპიროზე, სილამაზით ცნობილ რესტორან „არაგვს“, რომელიც ასწლოვანი ვერხვის ხის ტოტებში იყო აშენებული (ამჟამად აღარც ერთი არსებობს და არც მეორე, ინვესტორმა ის ადგილი იყიდა და სხვა მიზნით გამოიყენა). ხეების მოჭრაზე ჯარიმის გადახდის შესახებ დადგენილება ეხლაც არის, მაგრამ, ჯარიმა ისე მიზერულია, რომ მშენებლები არ უფრთხიან მის გადახდას, რადგან იციან, რომ ხეების ადგილზე აშენებული შენობა, ათასჯერ მეტ მოგებას მისცემს მათ.

ასე თუ გაგრძელდა, საქართველოს ქალაქებში, მით უფრო ქ. თბილისში, რომელიც კონცენტრირებული მშენებლობის კვანძია, 10 წელიწადში, არა თუ სკვერი და პარკი, ერთი ბუჩქიც აღარ დარჩება. ქ. თბილისის რიგითი მაცხოვრებლებიც ხედავენ, თუ როგორ უტევენ მშენებლები პარკებს, სკვერებს, ცალკეულ ხეებს – ყოფილ ალექსანდროვის ბაღში საცხოვრებელი კორპუსი აშენდა, იპოდრომზე სწორედ ნაძვნარის კორომის გაკაფვით გამონთავისუფლდა საცხოვრებელი კორპუსისთვის ადგილი და რამდენი სხვა.

სამშენებლო კორპუსების ასეთი მატებით ეყოფა თუ არა ქალაქს წყალგაყვანილობის და კანალიზაციის არსებული სიმძლავრეები, ხომ არ იმოქმედებს ეს წყლის მიწოდების გრაფიკზე, ხარისხზე, გამდინარე წყლებზე და ა. შ., – ეს კითხვები არავის დაუსვამს.

დასკვნა

საქართველოში მშენებლობის ეკოლოგია აბსოლუტურად თეორი ადგილია. შენობებში ეკოლოგიური უსაფრთხოება დაცული არ არის. თუ ეს პროცესი ოდესმე არ დაიწყო და თუ სახელმწიფომ მშენებლებს ეკოლოგიური ნორმატივები არ დაუწესა და შემდეგ ეკოლოგიური შემოწმებები არ ჩაუტარა, თუ ცუდი საშენი მასალების შემომტანი და ცუდად ამშენებელი არ დაისაჯა, ეს უბედურება კვლავაც გაგრძელდება. ჩვენ სრულიად ვიზიარებთ პროფესიონალი მშენებლის – ა. საკანდელიძის შიშს იმის შესახებ, რომ ახალ კორპუსებში „ევრორემონტები კი არა, ევროსიკვდილები არ იყოს გაკეთებული. სად შევდივართ, სად უნდა ვიცხოვროთ და რით უნდა ვისუნთქოთ არავინ იცის...“ [4, გვ. 16].

ასე რომ, საქართველოს წარმატებულ სამშენებლო ბიზნესს წარუმატებლობებიც არ აკლია. ამ დღეებში ტელევიზით მოეწყო არქიტექტორების, ურბანისტების და სხვათა შეხვედრის გადაცემა, სადაც საუბარი იყო ქ. თბილისის განვითარების სტრატეგიაზე, ქალაქის გენერალურ გეგმაზე და ა. შ. გაჩნდა იმედი იმისა, რომ თუ აქამდე ქალაქში ყველაფერი ქაოტურად შენდებოდა, ეხლა მაინც დაწესდება მკაცრი კონტროლი. მართალია ეს პროცესი ძალიან დაგვიანდა, მაგრამ „სჯობს გვიან, ვიდრე არასდროს“.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. ბრეგვაძე გ., მშენებლობა საქართველოში და მისი განვითარების პერსპექტივები, ეკონომიკისა და ეკონომიკური მეცნიერების განვითარების აქტუალური პრობლემები, ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, პაატა გუგუშვილის ეკონომიკის ინსტიტუტი. ინსტიტუტის დაარსებიდან 70-ე წლისთავსიადმი მიძღვნილი საერთაშორისო სამეცნიერო-პარქტიკული კონფერენციის მასალების კრებული, თბ., 27-28 ივნისი, 2014 წელი.

2. მეწარმეობა საქართველოში, სტატისტიკური პუბლიკაცია, თბ., 2014.

3. ბარათაშვილი ე., ჯავახაძე გ., კაპიტალური მშენებლობა და საბაზრო ეკონომიკა, თბ., 1992.

4. საკანდელიძე ა., რას ვაშენებთ, როგორ ვაშენებთ და ვისთვის ვაშენებთ? ჟ. „ბიზნესი და კანონმდებლობა“, №18, 2007.

SUCCESS AND FAILURE OF THE CONSTRUCTION BUSINESS IN GEORGIA

MARINE OKROMCHEDLIDZE
master of GTU
E-mail: marikuza7@yahoo.com

Summary

The article considers development condition of Construction business in Georgia in 2009-2013. According to the article this branch is flagship of economy, in this regard, it forms basic funds of other branches, in particular buildings. Therefore there is the demand on its product.

The fact, that the turnover and production of Georgian construction business doubled, the profit increased 100 times and the production cost declined in 2009-2013, proves its success and progress.

The author concerns to the shadowy sides of construction business as well. Basically those are planting zone constructions and causing damages to ecological environment