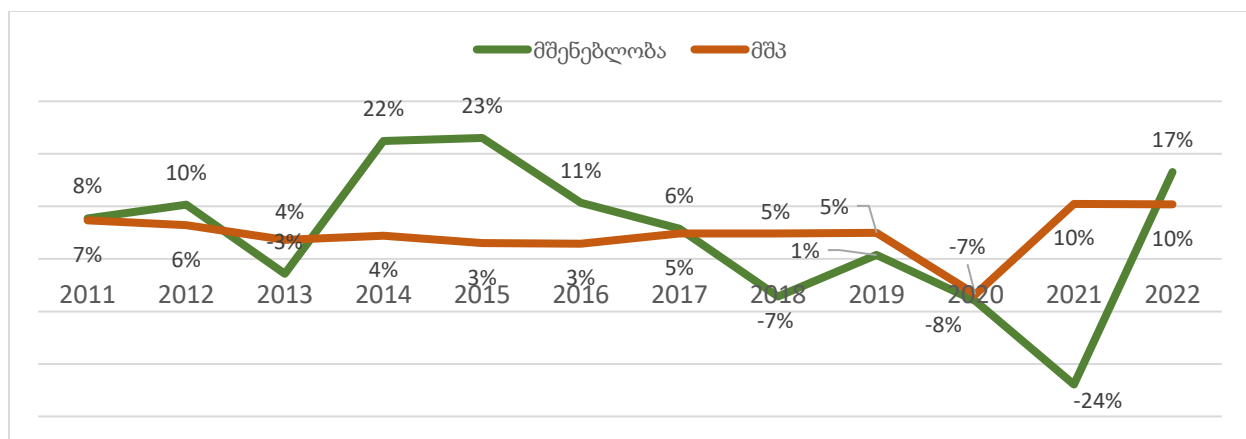


სამშენებლო სექტორის როლი პოლიტიკურ პროცესებში

ზვიად ხორგუაშვილი¹

სამშენებლო სექტორი ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სექტორია საქართველოს ეკონომიკაში. მისი წილი მთლიან შიდა პროდუქტში 8%-ია და 60 ათას ადამიანზე მეტს ასაქმებს. ამასთან ერთად, დარგი არაერთგვაროვანი განვითარების ტენდენციით გამოირჩევა. 2018 წლამდე საკმაოდ სწრაფად იზრდებოდა, ხოლო 2018-2021 წლებში სექტორი მკვეთრად შემცირდა, მიუხედავად იმისა, რომ მშპ, 2020 წლის გარდა, სულ იზრდებოდა.

გრაფიკი 1: მთლიანი შიდა პროდუქტისა და მშენებლობის სექტორის რეალური ზრდა. 2011-2022 წლები

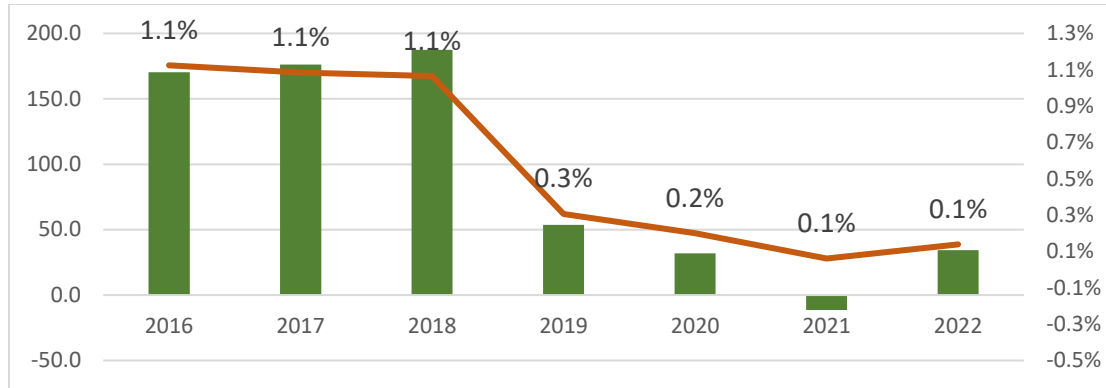


წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური

უკანასკნელ წლებში სექტორში არსებულ პრობლემებს ხაზს უსვამს მასში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების დინამიკაც. 2018 წლიდან ინვესტიციების ფარდობა მშპ-სთან სულ მცირდებოდა და 2022 წლის მაჩვენებელი უკვე 10-ჯერ ნაკლები იყო.

¹კვლევითი ინსტიტუტი Gnomon Wise, საქართველოს უნივერსიტეტი. e-mail: z.khorguashvili@ug.edu.ge

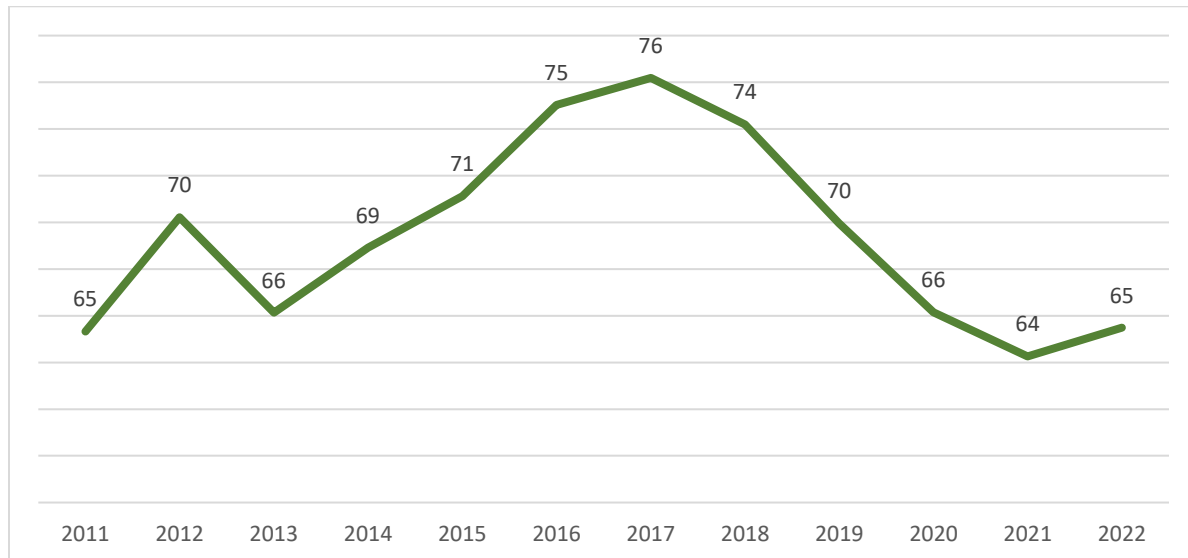
გრაფიკი 2: პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები სამშენებლო სექტორში (მლნ. აშშ დოლარი) და მისი ფარდობა მთლიან შიდა პროდუქტთან. 2016-2022 წლები



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, ავტორის გამოთვლები

კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი საკითხი, რომელიც სექტორში არსებულ პრობლემებს გამოხატავს, დასაქმებაა. სექტორი 65.5 ათას ადამიანს ასაქმებს, რაც მთლიანი დასაქმების 5.5%-ია. თუმცა, მაგალითად, 2017 წელს მშენებლობა 19%-ით მეტს - 76 ათას ადამიანს - ასაქმებდა.

გრაფიკი 3: მშენებლობის სექტორში დასაქმებულთა რაოდენობა, ათასი ადამიანი. 2011-2022 წლები.

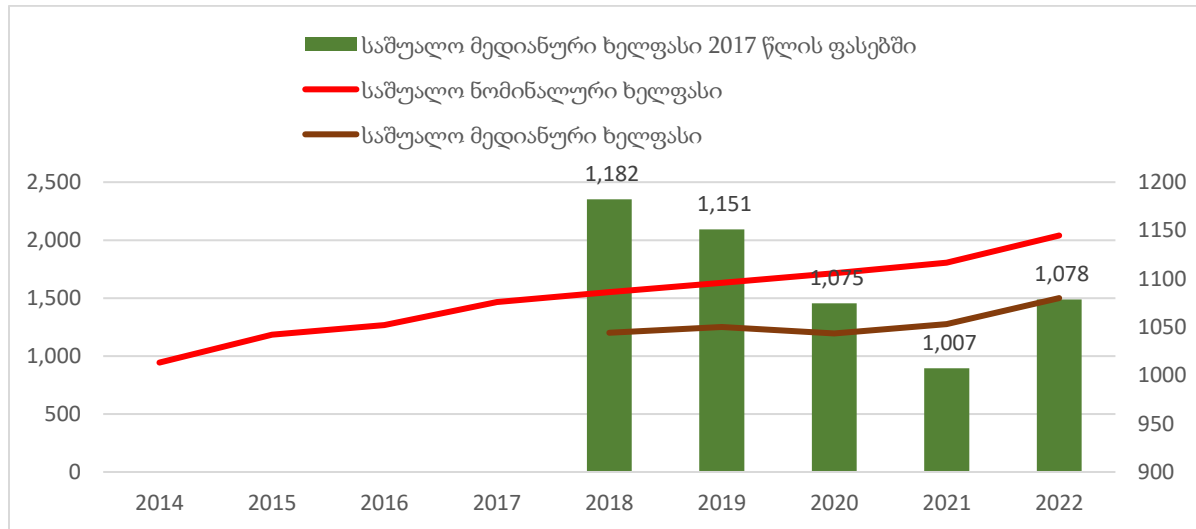


წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური

სექტორში არსებულ პრობლემებს ხაზს უსვამს ხელფასების სტატისტიკაც. თუ 2014 წლის შემდეგ, საშუალო ნომინალური ხელფასი მუდმივად მზარდია, 2020 წელს საშუალო მედიანური

ხელფასი შემცირდა. ინფლაციით გათვალისწინებული (2017 წლის ფასებში) მაჩვენებელი კი 2018-2021 წლებში სულ მცირდებოდა.

გრაფიკი 4: სამშენებლო სექტორში საშუალო ნომინალური, მედიანური და 2017 წლის ფასებში გამოსახული მედიანური ხელფასები. 2014-2022 წლები



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური

სამშენებლო სექტორის ფუნქციონირებაზე დიდ გავლენას მთავრობის რეგულაციები და სუბსიდიები ახდენს, განსაკუთრებით კი სექტორის იმ 47%-ზე, რომელიც საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ შენობებს უკავშირდება (დანარჩენი 53% მოიცავს საავტომობილო გზებისა და რკინიგზების მშენებლობას, საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობასა და სხვა სპეციალიზებულ სამშენებლო სამუშაოებს, რომლებშიც, ძირითადად, ხელისუფლება პირდაპირაა ჩართული).

რეგულაციური პოლიტიკა

რეგულაციური თვალსაზრისით, უკანასკნელ წლებში, მრავალი წესი დაინერგა. მათ შორის, მნიშვნელოვანია გამოიყოს „შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესების“ შესახებ სამთავრობო დადგენილება და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“. ეს უკანასკნელი მოიცავს ე.წ. „სამშენებლო კოეფიციენტების“ რეგულირებას; დოკუმენტაციების გამოქვეყნების ვალდებულებებს; საიმედოობასთან, სიმტკიცესთან, ენერგოეფექტურობასთან დაკავშირებული და სხვა მოთხოვნების ამოქმედებას. ე.წ. შრომის უსაფრთხოების სტანდარტების გამყარებასა და სხვა.

ასევე, ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საკითხი კ2 კოეფიციენტის² გაზრდის მიზნით გაცემული ნებართვების შემცირება იყო, რამაც გავლენა იქონია სამშენებლო სექტორის განვითარებაზე.

სექტორზე აისახა კოვიდპანდემიის პერიოდიც. ხელისუფლებების (მათ შორის, სხვა ქვეყნებში) მოქმედებებმა სრულად შეზღუდა ტურიზმი, მიგრაცია, ხშირ შემთხვევაში, მუშაობა და სხვა აქტივობები. შემცირებული მოთხოვნა კი ნებისმიერი ბიზნესისთვის პრობლემაა და შესაბამისადაც რეაგირებს. მკვეთრად იკლო მშენებლობაზე გაცემულმა ნებართვებმაც. თუ 2019 წელს 7.5 ათასი ნებართვა იყო გაცემული, 2020 წელს მოცემული რიცხვი 31%-ით შემცირდა და 5.2 ათასი შეადგინა. 2020 წელს სამშენებლო სექტორი 4.7%-ით შემცირდა. თუმცა, შემცირების კუთხით, 2018 წელი და რეგულაციური დარტყმა გაცილებით უარესი აღმოჩნდა, რადგან კლება 7%-ზე მეტი იყო.

ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი სახელისუფლებო ნაბიჯი, რომელმაც გავლენა იქონია არა მხოლოდ სამშენებლო, არამედ სხვა სექტორების უმრავლესობაზე, 2016 წლიდან ე.წ. „დედოლარიზაციის“ პოლიტიკის წამოწყება იყო, რა დროსაც მრავალი საფინანსო-საბანკო რეგულაცია დაწესდა. სამშენებლო სექტორზე ყველაზე დიდი გავლენა შემდეგმა ნაბიჯებმა იქონია:

- დოლარზე სავალდებულო სარეზერვო მოთხოვნა საქართველოში 25%-ია, ხოლო ლარზე - 5%, რაც სესხებზე საპროცენტო განაკვეთებს აძვირებს და მოსახლეობას ნაკლებ შესაძლებლობას უტოვებს, უძრავი ქონება იყიდოს.
- 2017-2018 წლებში აიკრძალა 100 000 ლარამდე სესხის გაცემა უცხოურ ვალუტაში, ხოლო 2019 წლიდან 100 000-ლარიანი ზღვარი გაორმაგდა და 200 000 ლარი გახდა.
- შემოსავლის დადასტურების გარეშე, სესხის გაცემა აიკრძალა.
- საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ ორგანულ კანონში შევიდა ცვლილები, რომლის მიხედვითაც, იურიდიული პირები ვალდებული არიან, ნებისმიერი საქონლის ან მომსახურების ფასი მხოლოდ ლარში გამოაქვეყნონ.

ვინაიდან უძრავი ქონების სექტორში ტრანზაქციების უდიდესი ნაწილი დოლარში ხორციელდება, ამ ვალუტასთან ბრძოლამ უარყოფითად იმოქმედა სესხების

² მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან.

ხელმისაწვდომობაზე, საპროცენტო განაკვეთების შემცირების ტემპებსა და სხვა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ სტიმულებზე.

სუბსიდირების პოლიტიკა

რეგულაციების პარალელურად, ხელისუფლება სამშენებლო სექტორს პირდაპირ და ირიბად ასუბსიდირებს. პირდაპირ სუბსიდირებოდა კოვიდპანდემიის პერიოდში, როდესაც მთავრობამ 434 მლნ ლარი გამოყო სექტორის დასახმარებლად. მოცემული თანხა შემდეგნაირად იყო გადანაწილებული: მიმდინარე მშენებლობების ფართის 30%-ის დაზღვევა (200 მლნ ლარი), დენილებისთვის შესაძენი ბინების რაოდენობის სამჯერ გაზრდა (150 მლნ ლარი) და იპოთეკური სესხების საპროცენტო განაკვეთების 4%-ის სუბსიდირება (70 მლნ ლარი). აგრეთვე, იმის მიუხედავად, რომ ხელისუფლებამ, დეფიციტის გადასაფარად, 2020 წელს რეკორდული მაჩვენებლის თანხა ისესხა, კომერციულ ბანკებში 594 მლნ ლარი დეპოზიტებზე განათავსა, რაც საბანკო სექტორის - პირდაპირ, ხოლო სამშენებლო სექტორის ირიბ სუბსიდირებას ნიშნავდა.

გარდა კოვიდპანდემიის პერიოდში მიღებული დახმარებისა, საქართველოში სახელმწიფო პროგრამა „სუბსიდირებული იპოთეკური სესხი“ მოქმედებს, რა დროსაც, 2021 წლის 1-ელი სექტემბრის შემდეგ დაბადებულ 1 წლამდე ასაკის შვილზე, სამ ან მეტ შვილზე ან ნაშვილებ შვილზე, ოჯახი იპოთეკური სესხის პროცენტზე სამთავრობო სუბსიდიას იღებს. საპროცენტო სუბსიდია 3.5%-დან 6%-მდეა (დამოკიდებულია შვილების რაოდენობაზე).

გარდა პირდაპირი და ირიბი სუბსიდირებისა, აუცილებელია აღინიშნოს სამშენებლო ბიზნესში ხელისუფლების ჩართულობაც. ყოველწლიურად ხელისუფლება დაკავებულია ბინებისა და გზების მშენებლობით. მთავრობამ 2020 წელს ე.წ. „ჯარის ქალაქის“ მშენებლობა დაიწყო და 2023 წლისთვის 39 შვიდსართულიანი კორპუსი ააშენა, სადაც 1.1 ათასი ბინა განთავსდა. კვადრატული მეტრის ღირებულება კი 200 აშშ დოლარი იყო, ხოლო სამხედრო მოსამსახურეებისთვის 100 აშშ დოლარი. პროექტი კვლავაც გრძელდება და 2024 წელს კიდევ ერთი „ჯარის ქალაქის“ აშენებაა დაგეგმილი. აგრეთვე, იგეგმება „პოლიციის ქალაქის“ მშენებლობა, შინაგან საქმეთა სამინისტროს ჩართულობით.

დასკვნა

სამშენებლო სექტორს ქვეყნის ეკონომიკაში მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს და ხელისუფლების მხრიდან აქტიური ჩარევა ყოველდღიურობის ნაწილია. უკანასკნელი წლების განმავლობაში, სექტორს მნიშვნელოვანი პრობლემები ექმნება და ეს სწორედ სახელისუფლებო პოლიტიკიდან მომდინარეობს.

ხელისუფლებას სამშენებლო სექტორში ორმაგად ანტისაბაზრო მიდგომა აქვს. ერთი მხრივ, ის, წლებია, რეგულაციების მეშვეობით მკვეთრად აზიანებს სექტორს, ხოლო, მეორე მხრივ, სხვადასხვა ინსტრუმენტით ცდილობს დაასუბსიდროს.

სექტორში გაზრდილი პრობლემების მიზეზი სწორედ ხელისუფლების მხრიდან მრავალი რეგულაციის შემოღება იყო, იქნება ეს მომხმარებლის მსყიდველუნარიანობის შემცირება, საინვესტიციო რესურსებზე წვდომის შეზღუდვა თუ უშუალოდ სამშენებლო პროცესის რეგულაციები. ეს ყველაფერი კი, პირველ რიგში, მცირე და საშუალო მოთამაშეებს აზიანებს, უბიძგებს მათ, ბაზარი დატოვონ და მსხვილი მოთამაშეები სასათბურე პირობებში აგრძელებენ საქმიანობას.

რეგულაციებთან ერთად, არანაკლებ პრობლემურია სუბსიდირების საკითხი. პანდემიისა და მის შემდეგ, პირდაპირი და ირიბი სუბსიდირება, აგრეთვე, სამშენებლო სექტორში პირდაპირი ჩართულობა ინფრასტრუქტურული პოლიტიკით და ე.წ. ჯარისა თუ პოლიციის ქალაქების მშენებლობით, აჩენს ეჭვებს, აქვთ, თუ - არა ამა თუ იმ ხელისუფლების წარმომადგენლებს პირადი დაინტერესება სამშენებლო სექტორში.

მკაცრი რეგულაციური კონტროლისა და სხვადასხვა ტიპის სუბსიდირების გამო, სამშენებლო სექტორი პირდაპირ დამოკიდებული ხდება ხელისუფლების ქმედებებზე და უკანასკნელი ხუთი წლის წარუმატებლობებიც სწორედ სახელისუფლებო ქმედებებს უკავშირდებოდა. სუბსიდიების აბსოლუტური უმრავლესობა წერტილოვანია და კონკრეტულ მიმართულებებს ეხმარება. ხელისუფლება პრობლემებს უქმნის სამშენებლო სექტორს, მაგრამ ეხმარება რიგ კომპანიებს, რაც სახიფათოა სექტორის განვითარებისთვის, კონკურენტული გარემოს ჩამოყალიბებისთვის და კიდევ მეტად აღრმავებს კორუფციის რისკებს. სწორედ ეს ყველაფერი შეიძლება იყოს სექტორის არაერთგვაროვანი და უცნაური განვითარების მთავარი მიზეზი. შესაბამისად, მოცემულ დარგში სახელისუფლებო პოლიტიკა გადახედვასა და ცვლილებას საჭიროებს.