

სამშენებლო ბიზნესის თანამედროვე პრობლემები და განვითარების გზები ქარქაშაძე ნარგიზა¹, ბენიძე ნანა², ბიწაძე ჯამბულ³, სოფიკო მიქაბაძე⁴

¹აკაკი წერეთლის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების
დეპარტამენტის ასოცირებული პროფესორი

<https://orcid.org/0000-0002-1870-0502>

²აკაკი წერეთლის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების
დეპარტამენტის ასოცირებული პროფესორი

³აკაკი წერეთლის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების
დეპარტამენტის ასოცირებული პროფესორი

⁴აკაკი წერეთლის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების
დეპარტამენტის ასისტენტ პროფესორი

აბსტრაქტი

სტატიაში „სამშენებლო ბიზნესის თანამედროვე პრობლემები და განვითარების გზები“ გადმოცემულია მშენებლობის დარგის როლზე და მნიშვნელობაზე ქვეყნის ეკონომიკასა და მის განვითარებაში. აღნიშნულია ასევე იმ პრობლემების შესახებ რომელიც არსებობს დარგში, ამასთან მოცემულია თუ რა გავლენა იქონია პანდემიამ სამშენებლო ბიზნესზე როგორც ქვეყნის მასშტაბით, ისე იმერეთის რეგიონში.

ნაშრომში ასევე საუბარია მშენებლობის დარგში განხორციელებული ინვესტიციების შესახებ. სტატიაში გადმოცემულია კვლევის შედეგები, რომელთა ანალიზი წარმოადგენას იძლევა მშენებლობის ხარისხის, 1მ² ფართობის ფასების დონისა და მშენებლობის სექტორში ნებართვის გაცემის სირთულის შესახებ. ასევე აღნიშნულია ის პრობლემები, რაც ხელს უშლის მშენებლობის განვითარებას რეგიონში. კერძოდ:

- ეკონომიკის არასტაბილურობა;
- სახელმწიფოს მხრიდან მხარდაჭერის ნაკლებობა;
- სავალუტო ლურსის მერყეობა;
- ინვესტიციების სიმცირე.

ამასთან მოცემულია რესპოდენტთა რეკომენდაციები სხვადასხვა მიმართულებით. აქედან აღსანიშნავია:

- მშენებლობის მაღალი ხარისხის უზრუნველყოფა, რაც მიიღწევა მაღალკვალიფიციური სპეციალისტების მაღალი დონის ჩართულობით;

- ყურადღება გამახვილდეს განათლების ამაღლებასა და მეტ პროფესიონალიზმზე.
- სამშენებლო მასალების ხელმისაწვდომობა და მაღალი ხარისხი.

რომელთა გათვალისწინება მათი აზრით ხელს შეუწყობს მშენებლობის დარგის განვითარებას როგორც რეგიონში ასევე ქვეყნის დონეზე.

სტატიაში მოცემულია ავტორთა მოსაზრებები და რჩევები, რომელიც დანახულია მეცნიერთა თვალთახედვით და რომელთა პრაქტიკაში განხორციელება დაეხმარება დარგს საქმიანობის ეფექტურად წარმართვაში.

საკვანძო სიტყვები: მშენებლობა, ბიზნესი, ეკონომიკა, პრობლემები, ინვესტიცია

შესავალი

სამშენებლო ბიზნესი ერთ–ერთ მნიშვნელოვან ინდუსტრიას წარმოადგენს ქვეყნის ეკონომიკაში, რომელიც გავლენას ახდენს სხვა ბიზნეს დარგების განვითარებაზე. ქვეყანაში სამშენებლო ბიზნესის განვითარება ხელს უწყობს, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას, სამშენებლო ბიზნესთან დაკავშირებული ახალი კომპანიების ჩამოყალიბებას და ა.შ.

ამასთან მნიშვნელოვანია ყურადღება მივაქციოთ თუ როგორ იზრდება საქართველოში სამშენებლო სექტორი, რაზეც მიუთითებს სტატისტიკური მონაცემები, რომელთა თანახმად მშენებლობა რეგისტრირებული სუბიექტების მიხედვით მეორე ადგილზეა 28459 სუბიექტით, რომელთაგან აქტიურია 15218, პირველ ადგილზე დამამუშავებელი მრეწველობა 40388 სუბიექტით, აქედან აქტიურია 17908, მესამე ადგილზეა ტრანსპორტი და დასაწყობება 26982, აქტიურია 15348.

სამშენებლო ბიზნესი ძალზედ მნიშვნელოვან დარგს წარმოადგენს საქართველოსთვის. ის საქართველოს ეკონომიკის ერთ–ერთი ყველაზე სტაბილური და შემოსავლიანი დარგია. ამიტომ სამშენებლო სფეროს განვითარებას მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს საზოგადოების კეთილდღეობის ამაღლებასა და ეკონომიკური ზრდის მიღწევაში. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების რეგულირებაში სამშენებლო სექტორი გადამწყვეტ როლს თამაშობდა და თამაშობს. აღნიშნული გარემოება კიდევ უფრო მეტად აქტუალურს ხდის ამ სფეროში არსებული თავისებურებების შესწავლასა და ფუნქციონირების სრულყოფის ძირითადი მიმართულებების განსაზღვრას.

მსოფლიოში შექმნილმა Covid-19 პანდემიამ პირდაპირი ასახვა ჰპოვა როგორც ქვეყნების ეკონომიკაზე, ისე ბევრი კომპანიის საქმიანობაზე. მრავალმა ადამიანმა დაკარგა სამუშაო ადგილი. მათ შორის არც სამშენებლო სექტორია გამონაკლისი, სადაც გარკვეული პრობლემები შეიქმნა. განსაკუთრებით 2020 წელს 2000 თანამშრომელმა დატოვა სამუშაო ადგილი, რაც გამოწვეული იყო რეგულაციების გამო, კერძოდ სამოქალაქო ტრანსპორტის

შეზღუდვა. სწორედ ჩვენი სტატიის კვლევის საგანს დარგში არსებული პრობლემების გამოვლენა და მათი გადაჭრის გზების პოვნა წარმოადგენს.

როგორც აღვნიშნეთ საქართველოს ეკონომიკაში ერთ–ერთი ყველაზე შემოსავლიანი სფერო არის მშენებლობა, რომლის მაჩვენებლები 2014–2021 წლებში ასეთია (ცხრილი1).

ცხრილი 1.

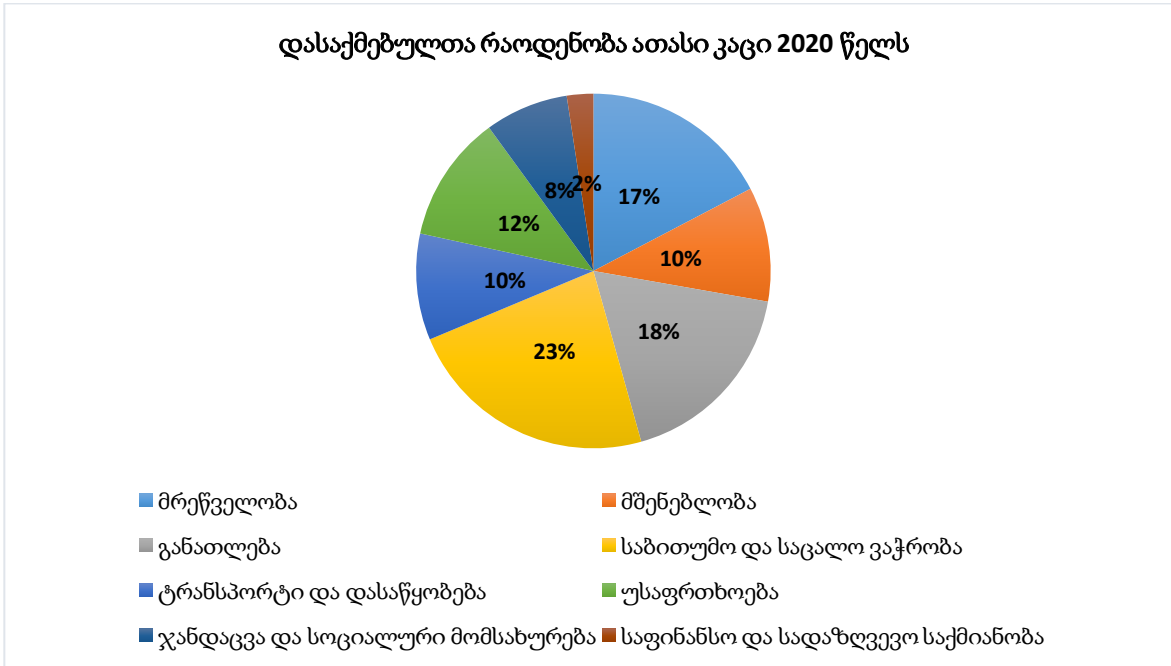
დასახელება	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ბრუნვა მლრდ ლარი	4,0	5,4	6,9	7,1	7,2	8,3	8,2	8,4
გამომშვებული პროდუქცია მლრდ ლარი	4,2	5,7	7,4	7,6	7,8	8,9	9,1	9,0
დასაქმებულთა რაოდენობა ათასი კაცი	68,9	71,1	75,0	76,2	74,2	70,0	66,1	60,3
შრომის ანაზღაურება ლარი	948,3	1190,3	1272,9	1473,0	1560,5	1641,8	1726,0	1982,4

როგორც ცხრილიდან ჩანს პანდემიამ განსაკუთრებით გავლენა მოახდინა დასაქმებულთა რაოდენობაზე, სადაც 2018 წელთან შედარებით კლების მაჩვენებელი 2019–2020 წლებში 4 ათასი კაცია. იმ პრობლემებზე რამაც პანდემიამ იქონია სამშენებლო ბიზნესზე მიუთითებს ინფრასტრუქტურის მშენებელთა ასოციაციის აღმასრულებელი დირექტორი ანა საბახტარიშვილი: „პანდემიამ ქართულ სამშენებლო ბაზარზე ინფრასტრუქტურულ პროექტებზე მომუშავე კომპანიები რამდენიმე ახალი გამოწვევების წინაშე დააყენა და ამასთან, კიდევ უფრო გაამძაფრა ის პრობლემები, რომლებიც უშუალოდ კოვიდ–19 –ის გავრცელებამდეც არსებობდა. მიუხედავად იმისა, რომ არცერთ ეტაპზე ინფრასტრუქტურულ პროექტებზე მუშაობა არ შეჩერებულა, სექტორი მნიშვნელოვნად დაზარალდა. ერთი მხრივ, ეს გამოწვია სამშენებლო მასალებზე ფასების ზრდამ და ამას დაემატა ლარის კურსის მნიშვნელოვანი ვარდნა. რაც მნიშვნელოვან ტვირთათ დააწვათ კომპანიებს, განსაკუთრებით, რომლებიც ინფრასტრუქტურულ პროექტებზე მუშაობდნენ და სახელმწიფოსთან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება აღნიშნულიდან გამომდინარე მეტი უჯდებოდათ, ვიდრე ეს კონტრაქტით იყო გათვალისწინებული“. ამასთან დაკავშირებით მთავრობამ გამოსცა განკარგულება (2020 წლის 31 მარტი N619), რომლის შესაბამისად უნდა მომხდარიყო ინფრასტრუქტურული პროექტის ფარგლებში, პანდემიის პირობებში სამშენებლო მასალებზე ფასების ზრდით გამოწვეული დანახარჯების ანაზღაურება.⁴

⁴ ანა კაკურია– სამშენებლო ინდუსტრია, როგორც ქართული ეკონომიკის წამყვანი ძალა –სფეროს 2021 წლის გამოწვევები

თუ 2020 და 2021 წლის დასაქმებულთა რაოდენობას შევადარებთ სფეროების მიხედვით დავინახავთ, რომ 2020 წელს მშენებლობა მეხუთე ადგილზეა, ხოლო 2021 წელს კი ის ერთი საფეხურით დაწინაურდა და 94,4 მაჩვენებლით მეოთხე ადგილზე გადავიდა (დიაგრამა 1).

დიაგრამა 1.



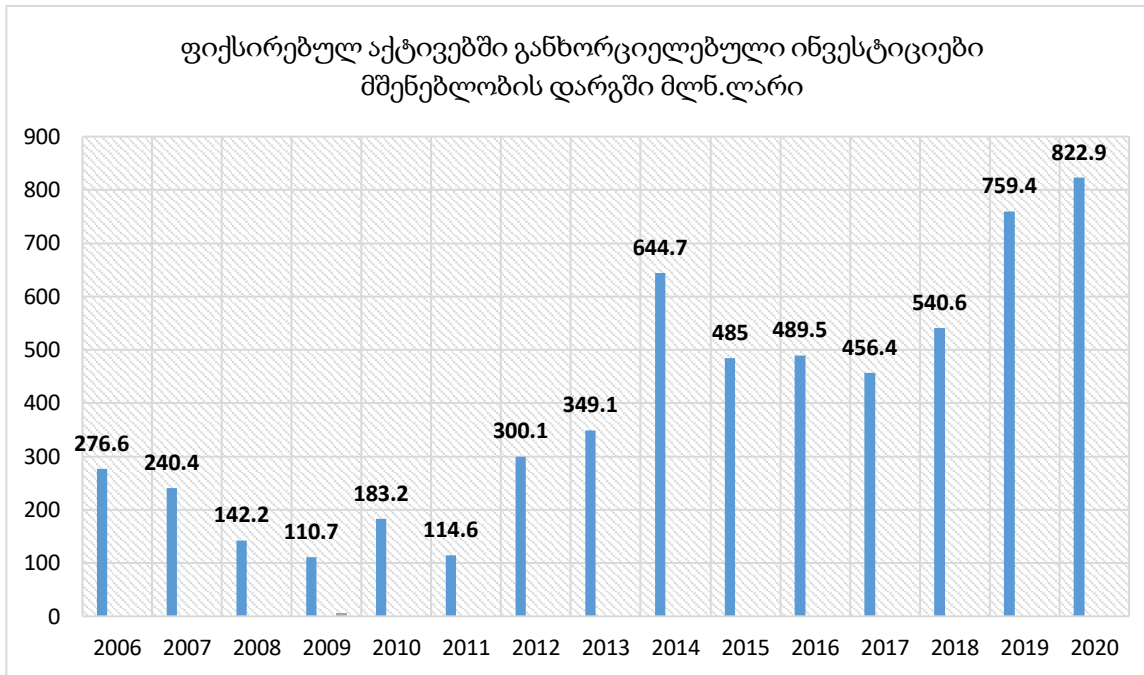
როგორც აღვნიშნეთ მშენებლობა წარმოადგენს სახალხო მეურნეობის ერთ-ერთ ძირითად დარგს, რომელიც უზრუნველყოფს ახალი ძირითადი ფონდების შექმნას. ის ასევე უზრუნველყოფს წარმოების ყველა დარგის განვითარებას, რაც საბოლოო ჯამში ამაღლებს ქვეყნის ეკონომიკურ პოტენციალს.

მნიშვნელოვანია ასევე აღინიშნოს კიდევ ერთი პრობლემის შესახებ, რაც დაკავშირებულია მოძველებულ სამშენებლო სტანდარტებთან, რომელიც ზღუდავს თანამედროვე ტექნოლოგიებისა და მასალების გამოყენებას, ვერ ასახავს ხარჯვის თანამედროვე მეთოდებსა და შეუსაბამობაში მოდის არსებულ რეალობასთან. ამ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს რამდენიმე ხედვა, რომელიც ითვალისწინებს თანამედროვე სტანდარტების დანერგვის რამდენიმე ალტერნატიულ გზას, რაზეც ინოვაციური კომპანიები აქტიურად მუშაობენ.

რაც შეეხება შრომის ანაზღაურებას სამშენებლო სექტორში ის საკმაოდ ზრდის ტემპით გამოირჩევა, მაგალითად თუ 2015 წელს შრომის საშუალო თვიური ანაზღაურება მშენებლობის დარგში 1190,7 ლარი იყო, 2021 წელს მან 1972,4 ლარი შეადგინა.

ასევე მშენებლობის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანია ინვესტიციები, რომელიც 2006 წლიდან დღემდე მნიშვნელოვნად მერყეობს (იხ.დიაგრამა 2). 2022 წლის პირველი კვარტლის მონაცემების მიხედვით კი პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მიხედვით მშენებლობა 3,4%-ით მეექვსე ადგილზეა.⁵

⁵ საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური.

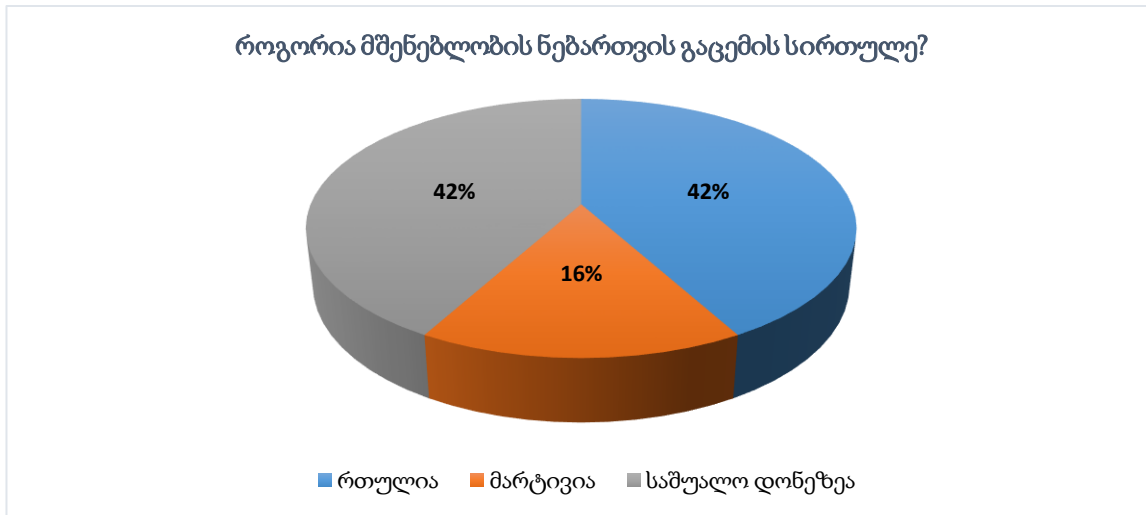
კვლევის მიზანი და მეთოდოლოგია

აღნიშნული საკითხებიდან გამომდინარე ჩვენი კვლევის მიზანს წარმოადგენდა შეგვესწავლა სამშენებლო ბიზნესში არსებული პრობლემები განსაკუთრებით იმერეთის რეგიონში, რომელიც არსებობდა პანდემიამდე და დღესაც არსებობს, რათა დაგვედგინა მათი გადაჭრის გზები და გარკვეული რეკომენდაციები მიგვეწოდებინა დარგში მომუშავე სუბიექტებისათვის.

კვლევის შედეგები

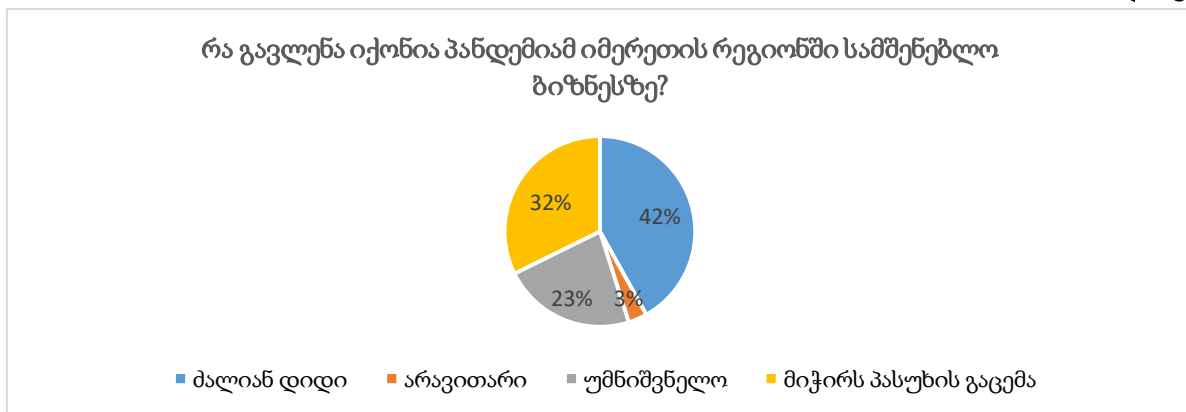
აღნიშნულის განსახორციელების მიზნით ჩვენს მიერ ჩატარებული იქნა როგორც ინტერნეტ გამოკითხვა ისე საველე გამოკითხვა. გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო 124-მა რესპოდენტმა, რომელთა შედეგები ასე განაწილდა: ქალი-58,1%, კაცი -41,9%, ასაკის მიხედვით კი შედეგები ასეთია-20-30 წელი-48,4%, 31-40-9,7%, 41-50-12,9%, 51-60-16,1% და 60+ -12,9%, რაც შეეხება განათლებას გამოკითხული რესპოდენტების 51,6% არის უმაღლესი განათლების, ხოლო 45,2% სტუდენტი, საშუალო კი -3,2%. დასაქმებულთა ხელფასების დონესთან მიმართებაში სამშენებლო ბიზნესში რესპოდენტების პასუხებია ასეთია-დაბალი 48,3%, მაღალი -3,4%, ხოლო საშუალო 48,3%. რაც შეეხება ფასების დონე 1მ² ფართობის მიხედვით გამოკითხულთა 48,4% უპასუხა, რომ მაღალია, დაბალი -19,4%-მა, ხოლო საშუალო 32,3%. მშენებლობის ხარისხთან დამოკიდებულებაში რესპოდენტების ხმები ასე განაწილდა; საშუალო 83,9%, ხოლო დაბალი 16,1%. ერთ-ერთი საკითხი ეხებოდა მშენებლობის ნებართვის გაცემის სირთულეს, რომელთან დაკავშირებით რესპოდენტების შეხედულებები ასეთია -იხ. დიაგრამა 3.

დიაგრამა 3.



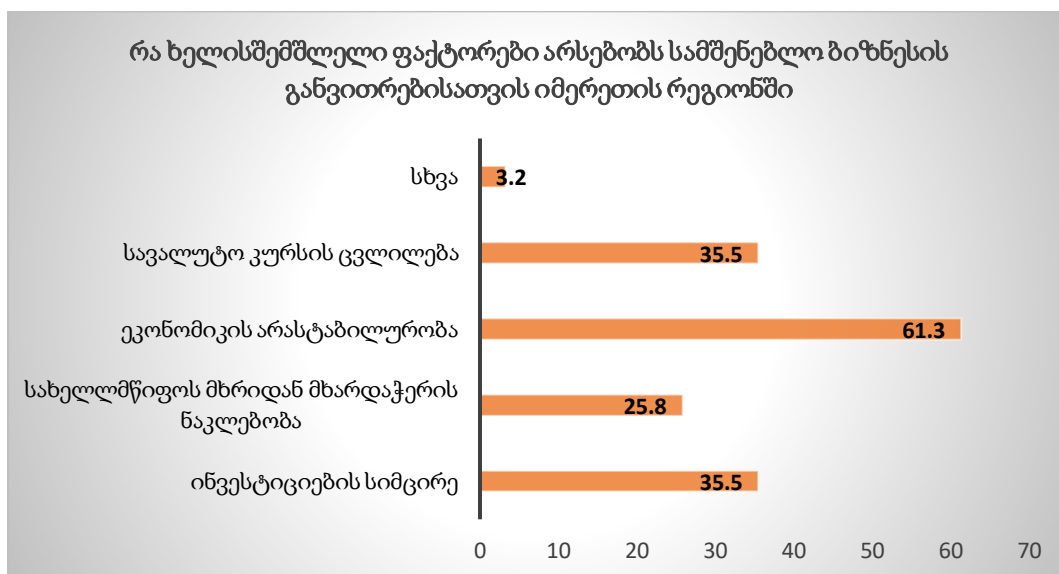
რაც შეეხება იმას, თუ რა გავლენა იქონია პანდემიამ იმერეთის რეგიონში სამშენებლო ბიზნესზე რესოდენტების მონაცემები ასე განაწილდა –იხ. დიაგრამა 4.

დიაგრამა 4.



ასევე მნიშვნელოვანია აღინიშნოს იმ ხელისშემშლელ პირობებზე, რომელიც არსებობს იმერეთის რეგიონში სამშენებლო ბიზნესში, აქ რესპოდენტების მოსაზრებები ასეთია –იხ. დიაგრამა 5.

დიაგრამა 5.



როგორც დიაგრამიდან ჩანს ყველაზე ხელისშემშლელ ფაქტორს წარმოადგენს ეკონომიკის არასტაბილურობა, რაც გამოწვეულია სხვადასხვა მიზეზების გამო. იმისათვის, რომ იმერეთის რეგიონში სამშენებლო ბიზნესის განვითარდეს, რესპოდენტების შეხედულებები ამასთან დაკავშირებით ასეთია:

- სახელმწიფოს მხრიდან მეტად მოხდეს მხარდაჭერა;
- სამშენებლო სექტორში მეტი ინვესტიციები იქნას მოზიდული;
- მოხდეს ეკონომიკის სტაბილიზაცია;
- იყოს კეთილი ნება პასუხისმგებლობით იმუშაონ კეთილსინდისიერად;
- შემცირდეს სესხებზე საპროცენტო განაკვეთი;
- მშენებლობის მაღალი ხარისხის უზრუნველყოფა, რაც მიიღწევა მაღალკვალიფიციური სპეციალისტების მაღალი დონის ჩართულობით;
- ყურადღება გამახვილდეს განათლების ამაღლებასა და მეტ პროფესიონალიზმზე.
- სამშენებლო მასალების ხელმისაწვდომობა და მაღალი ხარისხი.

დასკვნა

კვლევის ანალიზის საფუძველზე და ქვეყნის მოსახლეობის მოსაზრებების გათვალისწინებით მნიშვნელოვნად მივიჩნიეთ დარგისათვის შემდეგი რჩევები:

- შრომის ანაზღაურების დონის გაზრდა;
- მშენებლობის ხარისხის ამაღლება;
- მშენებლობის გაცემის ნებართვის გამარტივება;
- ყველა ხელისშემშლელი ფაქტორების აღმოფხვა, რაც აფერხებს დარგის განვითარებას.

მიუხედავად იმისა, რომ სახელმწიფო მუდმივად ახორციელებს მხარდამჭერ ღონისძიებებს მშენებლობის ბიზნესისათვის, ყოველივე ამ რჩევების გათვალისწინებით სახელმწიფოს მხარდაჭერის კიდევ უფრო გაზრდა მნიშვნელოვანი იქნება სხვადასხვა პროგრამების მეშვეობით, კერძოდ შემდეგი მიმართულებით:

- თანამედროვე ტექნოლოგიებისა და მასალების გამოყენების დაფინანსება;
- საკანონმდებლო ბაზის გაუმჯობესება, რომელიც გაამარტივებს მშენებლობის ნებართვის გაცემას;
- საამშენებლო მასალებზე ფასების დარეგულირება ან თანადაფინანსების განხორციელება მხარდაჭერის მიზნით.
- ფართო მასშტაბიანი მარკეტინგული კვლევების ჩატარება იმ ფაქტორების დასადგენად, რომელიც აფერხებს მშენებლობის დარგის განვითარებას, როგორც რეგიონის ისე ქვეყნის დონეზე.

ბიბლიოგრაფია

1. ანა კაკურია – სამშენებლო ინდუსტრია, როგორც ქართული ეკონომიკის წამყვანი ძალა – სფეროს 2021 წლის გამოწვევები;
2. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>
3. დავით ნარმანია, ნინო ზურაშვილი - კორონა ვირუსის გავლენა სამშენებლო ბიზნესზე საქართველოში, <http://dspace.tsu.ge/xmlui/handle/123456789/835>
4. ხათუნა არაბული - სამშენებლო საწარმოების ეკონომიკური ქცევის პრობლემები და მათი გადაჭრის გზები საბაზრო ეკონომიკის პირობებში, <https://geoeconomics.ge/?p=1855>

Modern problems of construction business and ways of development

Nargiza Karkashadze , Nana Benidze , Jambul Bitsadze , Sofiko Mikabadze

Associate Professor, Department of Business Administration, Akaki Tsereteli State University

Abstract

The article considers the role and importance of the construction sector in the country's economy and its development. It also mentions the problems that exist in the sector, as well as the impact of the pandemic on the construction business both across the country and in the Imereti region.

The paper also discusses the issues of investment in the construction sector. The article presents the results of the research, the analysis of which projects a picture of the quality of construction, prices for per square meter and the difficulty of issuing permission documentation in the construction sector. The problems that hinder the development of construction in the region are also mentioned. In particular:

- Instability in the economy;
- Lack of support from the State;
- Exchange rate fluctuations;
- Lack of investment.

In addition, the respondents' recommendations in different directions are given. These include:

- Ensuring the high quality of construction, which can be achieved through the high level of involvement of highly qualified specialists;
- Focus on improving education and professionalism;
- Availability and high quality of construction materials,

The consideration of these recommendations, in their opinion, will contribute to the development of the construction industry both in the region and at the country level.

The article presents the following views and advice from the authors:

- Financing the use of modern technologies and materials;

- Improvement of the legal framework, which will simplify procedures for issuance of construction permits;
- Price controls on construction materials or implementation of co-financing for the purpose of support.
- Conducting large-scale marketing studies to identify the factors that hinder the development of the construction industry, both at the regional and country level.

All this is considered from the point of view of scientists, and their implementation in practice will help the sector to conduct its activities effectively.

Keywords: *Construction, business, economy, problems, investment*