



საერთაშორისო
გამჭვირვალობა
საქართველო



მშენებლობის სექტორი საქართველო

თბილისი
2018

ავტორი:

ბესო ნამჩავაძე

კვლევის ხელმძღვანელი:

ლევან ნატროშვილი

ანგარიში მომზადდა ნორვეგიის სამეფოს საგარეო საქმეთა
სამინისტროს ფინანსური მხარდაჭერით



Norwegian Ministry
of Foreign Affairs

შემაჯამებელი მიმოხილვა	4
შესავალი	6
თავი I. მშენებლობის სექტორის რეგულირება	7
1. საკანონმდებლო ჩარჩო	7
2. სამშენებლო ნებართვების გაცემის ზოგადი პრაქტიკა	11
თავი II. მშენებლობის სექტორის მაჩვენებლები და ტენდენციები	16
1. ძირითადი ეკონომიკური მაჩვენებლები და ტენდენციები	16
2. დასრულებული ობიექტები და სამშენებლო ნებართვები	20
3. მსხვილი, საშუალო და მცირე ბიზნესი	24
4. სამშენებლო ბაზარი რეგიონულ ჯრილში	29
5. უძრავი ქონების გაყიდვები და ფასები	36
თავი III. მსხვილი სამშენებლო კომპანიები: სახელმწიფო შესყიდვებში	
მონაწილეობა და კავშირები პოლიტიკასთან	43
დასკვნა	51
რეკომენდაციები	54

2014-2017 წლებში საქართველოს ეკონომიკაში ყველაზე მეტად (57%) სამშენებლო სექტორი გაიზარდა. ერთ მხრივ მშენებლობის სექტორის ზრდა ქმნის დამატებით სამუშაო ადგილებს და ზრდის მოსახლეობის შემოსავლებს, მაგრამ მეორე მხრივ, ამ პროცესს თან ახლავს გარკვეული პრობლემები. პრობლემების ძირითადი საფუძველი მშენებლობების 80%-ის თბილისში და ბათუმში კონცენტრირება და სამშენებლო ნებართვების გაცემის პრაქტიკაა.

2018 წლის პირველ ნახევარში სამშენებლო სექტორში 0.3%-იანი კლება დაფიქსირდა, რაც თბილისში კ2 კოეფიციენტის ზრდის ნებართვების კლებამ გამოიწვია. შედეგად, სამშენებლო სექტორის წილი ეკონომიკაში 9.3%-დან (2017 წლის) 8.6%-მდე შემცირდა.

მშენებლობის სექტორში 71 600 ადამიანია დაქირავებით დასაქმებული, რაც მთლიანობაში დაქირავებით დასაქმებულთა 9.6%-ია. ამ სექტორში საშუალო ნომინალური ხელფასი 1 461 ლარია და ამ მაჩვენებლით მხოლოდ საფინანსო სექტორს ჩამორჩება. სექტორის სწრაფი ზრდა ხელფასების სწრაფ ზრდას იწვევს. 2010 წლის შემდეგ სექტორში საშუალო ნომინალური ხელფასი გაორმაგებულია.

2018 წლის ივლისში პარლამენტმა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ დამტკიცა, რომლის სრულად ამოქმედების პარალელურად ამჟამად არსებული მარეგულირებელი დოკუმენტების ნაწილი ძალას დაკარგავს. კოდექსი ძირითადად ზოგადი ხასიათისაა და რეგულირების სფეროებს განსაზღვრავს, მის ამოქმედებასთან დაკავშირებით მთავრობამ 14 დადგენილება უნდა მიიღოს. კოდექსი სრულად 2022 წლის პირველი იანვრიდან ამოქმედდება, თუმცა მუნიციპალიტეტებს დაგეგმარების შემუშავებისთვის დრო 2028 წლის პირველ იანვრამდე მიეცათ.

„მსოფლიო ბანკის“ ბიზნესის კეთების ინდექსის (Doing Business) მიხედვით, სამშენებლო ნებართვების მიღების სიმარტივით საქართველო მსოფლიოში 27-ე ადგილზეა. „მსოფლიო ბანკი“ ყველაზე სუსტ მხარედ მშენებლობის ხარისხის კონტროლს მიიჩნევს.

თბილისში „ქაოტური მშენებლობების“ ერთ-ერთ მთავარ მიზეზად სამშენებლო კოეფიციენტების გაზრდა სახელდება. 2017 წლის ბოლომდე თბილისში სამშენებლო კოეფიციენტების გაზრდაზე ე.წ. ზონალურ შეთანხმებებს „ზონალური საბჭო“ გასცემდა, რომლის უფლებები მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს გადაეცა. 2018 წლის 6 თვეში 53 ნებართვა გაიცა, რაც მნიშვნელოვანი შემცირებაა.

2014-2016 წლებში, 2009-2013 წლებთან შედარებით, კ2 კოეფიციენტის მოსამატებლად ნებართვების რიცხვი 54%-ით გაიზარდა. კოეფიციენტის მატების შესაძლებლობა კორუფციის რისკებს ზრდის, რაც პირდაპირ ვლინდებოდა თბილისის მერიის „ზონალურ საბჭოს“ წევრების სამშენებლო ბიზნესთან და მოქმედ პოლიტიკოსებთან კავშირებით.

2006-2016 წლებში, სამშენებლო ნებართვა 63.4 მილიონ მ²-ზე გაიჭა, თუმცა ამავე პერიოდში მხოლოდ 16.4 მილიონი მ²-ის ობიექტები აშენდა. ეს იმას მიანიშნებს, რომ მომავალში მშენებლობების ფართობი შესაძლოა მნიშვნელოვნად გაიზარდოს. ვინაიდან ასაშენებელი ფართობის 51% თბილისზე, ხოლო 28% აჭარაზე მოდის, მშენებლობის მასშტაბების საგრძნობმა ზრდამ ურბანული პრობლემები შეიძლება გააღრმავოს.

2014 წლის მოსახლეობის საყოველთაო აღწერის მიხედვით, თბილისი ყველაზე მჭიდროდ დასახლებული ტერიტორიაა - დედაქალაქში 1 კმ²-ზე 2 199 ადამიანი ცხოვრობს. თბილისში გაციემული ნებართვების 79% კი საცხოვრებელი დანიშნულების ფართის აშენებაზე მოდის.

სამშენებლო სექტორში მსხვილი, საშუალო და მცირე ზომის საწარმოები მრავლად არის წარმოდგენილი, მონოპოლიური ან ოლიგოპოლიური მდგომარეობა არ შეინიშნება. ბაზარზე 43 მსხვილი, 281 საშუალო და 6 620 მცირე ზომის აქტიური საწარმოა. თუმცა, მსხვილ საწარმოებში შრომის ანაზღაურების სიდიდე 2-ჯერ მეტია, ვიდრე მცირე საწარმოებში, როცა დასაქმებულთა 43% მცირე საწარმოებზე მოდის.

უძრავი ქონების (მიწის გარეშე) გაყიდვების მიხედვითაც მზარდი ტენდენციაა. 2017 წელს გაყიდვები 11%-ით გაიზარდა. ზრდის განსაკუთრებით მაღალი ტემპია აჭარაში - 34%, რაც ძირითადად ბათუმზე მოდის.

თბილისში გაყიდვების 43% საბურთალოს და ვაკეს უჭირავს. ამავე უბნებზე მიმდინარე მშენებარე ფართობების 54% მოდის.

თბილისში სამშენებლო ბაზარზე ბოლო 3 წელიწადში ფასები დოლარში სტაბილურია, ლარში გამოსახული 7%-ით გაძვირდა. თბილისში ყველაზე ძვირი (1 მ² 1 124 აშშ დოლარი) საცხოვრებელი ფართი მთაწმინდის უბანში ღირს, ხოლო ყველა იაფი სამგორში (547 აშშ დოლარი).

აქტუალური საკითხია სამშენებლო კომპანიების კავშირი პოლიტიკასთან, რაც პოლიტიკური პარტიების მიმართ შემოწირულობებში და სახელმწიფო შესყიდვებში გამარჯვებაში გამოიხატება. 2017 წელს სახელმწიფო შესყიდვების ჯამური ღირებულების 63% სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვაზე მოდიოდა.

სახელისუფლებო პარტიის შემომწირველებს ხშირად პირდაპირი შესყიდვის გზით უფორმებენ კონტრაქტებს, რაც კორუფციის რისკების მატარებელია. 2012 წელს ხელისუფლების ცვლილებამდე, სამშენებლო კომპანიები (ბიძინა ივანიშვილთან დაკავშირებული კომპანიების გარდა) მხოლოდ „ერთიან ნაციონალურ მოძრაობას“ წირავდნენ ფულს. ხელისუფლების შეცვლის შემდეგ კი მხოლოდ „ქართულ ოცნებას“ წირავენ. მსხვილი საწარმოს სტატუსის მქონე კომპანიებთან დაკავშირებულმა პირებმა 2011-2018 წლებში პოლიტიკურ პარტიებს 2 მლნ ლარამდე თანხა შეწირეს და ამავე პერიოდში მათმა კომპანიებმა ელექტრონული ტენდერებიდან 700 მლნ ლარის, ხოლო პირდაპირი შესყიდვებიდან 90 მლნ ლარის ღირებულების სახელმწიფო კონტრაქტები მიიღეს.

„საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო“ პერიოდულად სწავლობს ეკონომიკის სხვადასხვა მსხვილ სექტორს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს ქვეყნის განვითარებაზე. გასულ წლებში ორგანიზაციამ გამოაქვეყნა ისეთი ბაზრების კვლევები როგორიცაა, ნავთობპროდუქტები, ფარმაცევტული და ჰოსპიტალური სექტორი, საფოსტო გადაზიდვები, აზარტული თამაშები და სხვა. ამჯერად წარმოგიდგენთ კვლევას სამშენებლო სექტორის შესახებ.

სამშენებლო სექტორში იგულისხმება, როგორც კერძო დაფინანსებით განხორციელებული მშენებლობები, ასევე სახელმწიფო ინფრასტრუქტურულ პროექტებში შემავალი მშენებლობები, მაგალითად, გზები, ხიდები და ა.შ..

2014-2017 წლებში სამშენებლო სექტორი საქართველოს ეკონომიკის ყველაზე სწრაფად მზარდი დარგი იყო. იზრდებოდა, როგორც კერძო დანიშნულების მშენებლობების ფართობი, ისე სახელმწიფოს ინფრასტრუქტურული პროექტების ფარგლებში განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების მოცულობა.

საქართველოს უმეტეს რეგიონში კერძო სექტორში ფართომასშტაბიან სამშენებლო სამუშაოები ფაქტობრივად არ მიმდინარეობს. საპირისპირო სურათია თბილისში და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში. ძირითადად სწორედ თბილისში მიმდინარე მასიურმა მშენებლობებმა გახადა აქტუალური თემა სამშენებლო სექტორში მიმდინარე პროცესები, როგორც ქალაქის განაშენიანების, ისე სამშენებლო რეგულაციების ცვლილებისა და კორუფციული რისკების არსებობის მხრივ. კვლევის ძირითადი საანგარიშო პერიოდი 2006-2018 წლებს მოიცავს, თუმცა განსაკუთრებული აქცენტი ბოლო 4-5 წელზე არის გაკეთებული.

კვლევის I თავში მოცემულია მშენებლობის სექტორის მარეგულირებელი საკანონმდებლო ჩარჩო. მშენებლობის ხარისხთან ერთად, მარეგულირებელი საკანონმდებლო ჩარჩოს გამოწვევაა სამშენებლო ნებართვები. შესაბამისად, ნებართვების გაცემის არსებული ზოგადი პრაქტიკა გავაანალიზეთ.

II თავში განხილულია სამშენებლო სექტორის ძირითადი ეკონომიკური მაჩვენებლები და ტენდენციები, სამშენებლო ბაზრის სტრუქტურა დასრულებული შენობების და გაცემული ნებართვების მიხედვით, საწარმოების ზომების მიხედვით, რეგიონალურ ჭრილში და უძრავი ქონების (მიწის გარეშე) გაყიდვების და ფასების მაჩვენებლები.

კვლევის III თავში განხილულია მსხვილი სამშენებლო კომპანიების შესახებ ინფორმაცია, მათი კავშირი პოლიტიკასთან და ინტერესები სახელმწიფო შესყიდვებში.

ანგარიშის ბოლოს შეჯამებულია კვლევის ძირითადი მიგნებები და წარმოდგენილი რეკომენდაციები.

1. საკანონმდებლო ჩარჩო

მშენებლობის სექტორის მარეგულირებელი საკანონმდებლო ჩარჩო „სივრცითი მოწყობის, ქალაქთმშენებლობის და მშენებლობის“ სახელწოდების ქვეშ ერთიანდება, რომელიც ოთხ კანონს, საქართველოს პრეზიდენტის ერთ ბრძანებულებას და საქართველოს მთავრობის 6 დადგენილებას მოიცავს¹. გარდა ამისა, გარკვეული რეგულაციები ადგილობრივ თვითმმართველ ერთეულებსაც აქვთ დანესებული.

საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“: ეს კანონი არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით. იგი ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პრინციპებს, პრიორიტეტებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში.² ეს კანონი ძალაშია 2019 წლის 3 ივნისამდე.

„პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ მიზანია: ადამიანის სიცოცხლის, ჯანმრთელობის, საკუთრებისა და გარემოს დაცვა; უსაფრთხო პროდუქტის ბაზარზე განთავსება და თავისუფალი მიმოქცევა; პროდუქტის გადაადგილებისა და ბაზარზე განთავსების პროცესში კონკურენციის უზრუნველყოფა და ხელშეწყობა; მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი ობიექტების ექსპლუატაციის წესებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა სახელმწიფო ზედამხედველობისა და კონტროლის გზით; რისკის ანალიზისა და შეფასებაზე დამყარებული ინსპექტირების სისტემის დანერგვა; მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი ობიექტების ტექნიკური ინსპექტირების სისტემის ჩამოყალიბება და ინსპექტირების ორგანოების საქმიანობისათვის სამართლებრივი ბაზის შექმნა; საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს და ინსპექტირების ორგანოების უფლებამოსილებათა გამიჯვნა მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი ობიექტების ექსპლუატაციისა და კონტროლის სფეროებში; სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების უზრუნველყოფა სამშენებლო სფეროს ტექნიკური რეგლამენტებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების სრული დაცვით და სტანდარტიზაციის, მეტროლოგიის, აკრედიტაციის და შესაბამისობის შეფასების სფეროებში საუკეთესო პრაქტიკის დანერგვა და ევროკავშირის კანონმდებლობასთან დაახლოება.³

საქართველოს კანონი „სამშენებლო საქმიანობის შესახებ“ განსაზღვრავს საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა შორის ურთიერთობების სამართლებრივ, ორგანიზაციულ და ეკონომიკურ თავისებურებებს, ადგენს ამ საქმიანობასთან დაკავშირებული

1 საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტრო; www.economy.ge/?page=ecoleg&s=21

2 იქვე

3 საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტრო www.economy.ge/?page=ecoleg&s=21

ნორმების დაცვისა და რეგულირების მექანიზმს.⁴

„არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანია საქართველოს ტერიტორიაზე ადამიანის ყოფა-ცხოვრებისათვის სრულყოფილი, ეკოლოგიურად უსაფრთხო, ესთეტიკური გარემოს ჩამოყალიბება, არქიტექტურული ხელოვნების განვითარება.⁵

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის N660 ბრძანებულება „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე“ განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს.

წესის მოქმედება ვრცელდება 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების მიმართ, აგრეთვე მრავალბინიან სახლებზე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი იმ მიშენება-დაშენებების მიმართ, რომელთა დასრულება არ გულისხმობს მიშენების გაზრდას ან/და სართულის (სართულების) დამატებას.

ამ წესის მოქმედება ვრცელდება აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებულ და დაუმთავრებელ 500 კვ.მ-ამდე საერთო ფართობის მქონე ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებზე, თუ ნულოვან ნიშნულამდე მათი მოწყობის სამუშაოები დასრულებულია.⁶

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილება არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების პროცესს. წესის მიზანია მისი რეგულირების სფეროში „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებისა და პრინციპების განხორციელების უზრუნველყოფა.⁷

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 25 აგვისტოს N261 დადგენილების მიზანია საქართველოს დასახლებებში არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების სრულყოფილი ფუნქციონირებისა და უძრავი ქონების მართვისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის პრინციპების განსაზღვრა. წესი არეგულირებს დასახლებებში არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენისა და დამტკიცების საკითხებს.⁸

„საქართველოს მიერ სხვა ქვეყნების ტექნიკური რეგლამენტების სამოქმედოდ დაშვების, შესაბამისობის დამადასტურებელი დოკუმენტების აღიარების, შესაბამისი ნიშანდების მქონე პროდუქტის საქართველოში დამატებითი შესაბამისობის შეფასების პროცედურების გარეშე დაშვებისა და ასევე სხვა ქვეყნებში წარმოებული, რეგულირებული სფეროსათვის

4 იქვე

5 იქვე

6 იქვე

7 იქვე

8 საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტრო www.economy.ge/?page=ecoleg&s=215

მიკუთვნებული პროდუქტის საქართველოს ბაზარზე შეზღუდვების გარეშე განთავსების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 7 მარტის N50 დადგენილებით აღიარებულ იქნა ტექნიკურ რეგლამენტად და საქართველოში მოქმედი სხვა ტექნიკური რეგლამენტების პარალელურად საქართველოში სამოქმედოდ იქნა დაშვებული დადგენილების დანართით განსაზღვრულ ევროკავშირის და ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის წევრ ქვეყნებში მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტები.⁹

„დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილება არეგულირებს ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. მისი მიზნებია: ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების განსაზღვრა, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემადგენლობის განსაზღვრა, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირება, შემუშავება, დამტკიცება, მათში ცვლილებების შეტანა და ამ პროცესების საჯაროობა, ასევე მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების დადგენა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა.¹⁰

„საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი ტექნიკური რეგლამენტების აღიარებისა და სამოქმედოდ დაშვების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N52 დადგენილებით შესაბამისი ტექნიკური რეგლამენტების მიღებამდე, აღიარებული და საქართველოს ტერიტორიაზე დროებით სამოქმედოდ დაშვებულია ყოფილი საბჭოთა კავშირის 1992 წლამდე მოქმედი და შემდგომ პერიოდში მოდიფიცირებული სამშენებლო ნორმები და წესები, ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტები და მათი ის ნაწილები, რომელთა ალტერნატივა არ არსებობს საქართველოში მიღებული ტექნიკური რეგლამენტების ან სხვა ნორმატიული აქტების სახით და რომლებიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას ან/და იმ საერთაშორისო ხელშეკრულებებს, რომელთა მონაწილეც არის საქართველო.¹¹

„ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება - არეგულირებს შენობების დაგეგმარების, სახანძრო უსაფრთხოების, გასასვლელი საშუალებების და სხვა მოთხოვნებს შენობების დაპროექტების, მშენებლობისა და გამოყენების პროცესში.

2018 წლის ივლისში პარლამენტმა მიიღო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ავტორობით შემუშავებული „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“¹² (შემდეგ კოდექსი) ახალი კოდექსს შემდეგი ძირითადი მიზნები აქვს:

1. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის ნათლად სტრუქტურირებული პროცედურის გათვალისწინება;

9 იქვე

10 იქვე

11 იქვე

12 საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი

2. სპეციალური ზონალური შეთანხმებისა და ე.წ. „კოფიციენტებით ვაჭრობის“ დარეგულირება;
3. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის პროაქტიულად გამოქვეყნების საკანონმდებლო გარანტიები;
4. მიწის ექსპროპრიაციის გვერდით ახალი სამართლებრივი ინსტიტუტის - მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის გაჩენა;
5. ჩვეულებრივი სამშენებლო საქმიანობის გამოყოფილი მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი მშენებლობისაგან;
6. შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ მდგრადობასთან, საიმედოობასთან, სიმტკიცესთან, სეისმომდევობასთან, ცეცხლმდევობასთან, ენერგოეფექტიანობასთან და ხმაურისაგან დაცვასთან დაკავშირებით ძირითადი მოთხოვნების დადგენა;
7. ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფა, სამშენებლო საქმიანობის საუკეთესო პრაქტიკის დამკვიდრება და მშენებლობის ხარისხის ამაღლება;
8. მშენებლობის ნებართვის მიღებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების გამარტივებისა და სამშენებლო ზედამხედველობის ეფექტიანობის ამაღლების გზით სტაბილური საინვესტიციო გარემოს უზრუნველყოფა.

კანონპროექტის ავტორი აღნიშნავს, რომ ახალი კოდექსი შესაბამისობაშია ევროკავშირთან ასოცირების მოთხოვნებთან. კოდექსით მნიშვნელოვნად იზრდება მშენებლობის ზედამხედველობის ხარისხი. ზედამხედველობა სამი სახით განხორციელდება: 1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა, 2. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა და 3. მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა.

მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა არის უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სანებართვო პირობების შესრულების, მშენებლობის უსაფრთხოების, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა მოთხოვნების შესრულებაზე ზედამხედველობა.

ტექნიკური ზედამხედველობა გულისხმობს მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ მშენებლობის პროცესში სამშენებლო დოკუმენტაციით განსაზღვრული მოთხოვნების შესრულების კონტროლს.

შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საფრთხის რისკების აღმოფხვრის მიზნით კოდექსი ადგენს მშენებლობის პროცესში მშენებლობის ნებართვის მფლობელის ან მშენებლობის განმახორციელებლის მიერ უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელი პირის დანიშვნის სავალდებულობას (მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა).

კოდექსი ძირითადად ზოგადი ხასიათისაა და რეგულირების სფეროებს განსაზღვრავს, კოდექსის ამოქმედებასთან დაკავშირებით მთავრობამ 14 დადგენილება უნდა მიიღოს, როგორებიცაა მაგალითად: „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“, „მშენებლობის ორგანიზებისა და მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ“ და ა.შ..

ახალ კოდექსთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია მისი ამოქმედების ვადები. კოდექსი სრულად 2022 წლის პირველი იანვრიდან ამოქმედდება, თუმცა მუნიციპალიტეტებს დაგეგმარების შემუშავებისთვის დრო 2028 წლის პირველ იანვრამდე მიეცათ. მოგვიანებით ძალაში ძირითადად სივრცის დაგეგმარებასთან დაკავშირებული საკითხები შედის. 2020 წლის პირველი ოქტომბრიდან შედის ძალაში არქიტექტურული საქმიანობის სავალდებულო სერტიფიცირება. 2022 წლის პირველი იანვრიდან უნდა ამოქმედდეს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა.

2. სამშენებლო ნებართვების გაცემის ზოგადი პრაქტიკა

სამშენებლო ნებართვის მოსაკრებელს მუნიციპალური ორგანოები განსაზღვრავენ, თუმცა მოსაკრებლის მაქსიმალურ ზღვარს არეგულირებს კანონი: საქართველოს ყველა რეგიონში – მაქსიმუმ 1 ლარი სამშენებლო ტერიტორიის 1მ²-ზე; ინდუსტრიული ობიექტის მშენებლობის შემთხვევაში - მაქსიმუმ 5 ლარი სამშენებლო ტერიტორიის 1მ²-ზე.

სამშენებლო ნებართვების საკითხი „მსოფლიო ბანკის“ ბიზნესის კეთების (Doing Business) ინდექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილია. ინდექსი, ერთი მხრივ, ყურადღებას ამახვილებს მშენებლობის ნებართვების გაცემის პროცედურებზე, დროსა და ღირებულებაზე, მეორე მხრივ კი, მშენებლობის ხარისხის კონტროლზე. ამ კრიტერიუმების მიხედვით 2018 წლის ინდექსით საქართველო მსოფლიოში 27-ე ადგილზეა¹³. მსოფლიო ბანკს ყველა ქვეყანაში დაკვირვების ობიექტად სასაწყობო შენობის აშენება აქვს შერჩეული. 27-ე ადგილი განპირობებულია იმით, რომ მშენებლობის ნებართვის აღებას სჭირდება:

- **11 პროცედურა** (საუკეთესო მაჩვენებელი დანიას აქვს - 7 პროცედურა);
- **63 დღე** (საუკეთესო მაჩვენებელი სამხრეთ კორეას აქვს - 28 დღე);
- **მშენებლობის ღირებულების 0.3%** (საუკეთესო მაჩვენებელი სლოვაკეთს, მონღოლეთსა და ტაილანდს აქვს - 0.1%);
- **და მშენებლობის ხარისხის კონტროლის ინდექსში 15-დან 7 ქულა გვაქვს** (მაქსიმალური 15 ქულა არაბთა გაერთიანებულ საემიროებს, ახალ ზელანდიას და ლუქსემბურგს აქვს).

2013 წლის იგივე კვლევის მიხედვით სამშენებლო ნებართვების მიღების კუთხით საქართველო მსოფლიოში მე-2 ადგილზე იყო. მომდევნო წლებში საქართველოს პოზიციის გაუარესება მეთოდოლოგიის ცვლილებამ, კონკრეტულად, შეფასების კომპონენტებში მშენებლობის ხარისხის კონტროლის ინდექსის დამატებამ გამოიწვია.

აღნიშნული ინდექსის მშენებლობის ხარისხის კონტროლის ნაწილი ექვსი კომპონენტისგან შედგება:

- მშენებლობის რეგულაციების ხარისხი;
- ხარისხის კონტროლი მშენებლობის დაწყებამდე;
- ხარისხის კონტროლი მშენებლობის დროს;

13 ბიზნესის კეთების ინდექსი <https://bit.ly/2yZrzV2>

- ხარისხის კონტროლი მშენებლობის დასრულების შემდეგ;
- დაზღვევის რეჟიმები;
- პროფესიული სერტიფიცირება.

ხარისხის კონტროლში არსებული 7 ქულით (15 მაქსიმალური ქულიდან) საქართველო რეგიონის რამდენიმე ქვეყანასაც ჩამორჩება: სომხეთს 8 ქულა აქვს, აზერბაიჯანს 12, ბელარუსს და ბულგარეთს 13, ხოლო აღმოსავლეთ ევროპის და ცენტრალური აზიის ქვეყნების საშუალო ქულა 11.4-ია. მშენებლობის ხარისხის კონტროლზე მსოფლიო ბანკის ინფორმაცია **ცხრილ 1-შია** მოცემული.

ცხრილი 1. მშენებლობის ხარისხის კონტროლის ინდექსი საქართველოსთვის		
ინდექსის კომპონენტები	პასუხი	ქულა
მშენებლობის ხარისხის კონტროლის ინდექსი (0-15)		7
მშენებლობის რეგულაციების ხარისხი (0-2)		1
რამდენად ხელმისაწვდომია სამშენებლო კანონმდებლობა და რეგულაციები? (0-1)	ხელმისაწვდომია ელექტრონულად, უფასოა	1
თუ არის სადმე ნათლად განმარტებული, რა არის საჭირო სამშენებლო ნებართვის მისაღებად? (0-1)	საჭირო დოკუმენტების ჩამონათვალი, ფასიანია	0
ხარისხის კონტროლი მშენებლობის დაწყებამდე (0-1)		1
მესამე მხარეს კანონით თუ მოეთხოვება, მშენებლობის გეგმის მოქმედ რეგულაციებთან შესაბამისობის დადასტურება? (0-1)	ლიცენზირებული არქიტექტორი	1
ხარისხის კონტროლი მშენებლობის დროს (0-3)		2
მშენებლობის პროცესში რა სახის ინსპექტირების ჩატარებას ითხოვს კანონი? (0-2)	შიდა საინჟინრო ინსპექტირება, დაუგეგმავი ინსპექტირება	1
ხორციელდება პრაქტიკაში კანონით განსაზღვრული ინსპექტირება? (0-1)	სავალდებულო ინსპექტირება ყოველთვის ხორციელდება	1
ხარისხის კონტროლი მშენებლობის დასრულების შემდეგ (0-3)		3

კანონით არის სავალდებულო საბოლოო ინსპექტირება, რომელიც დაადგენს, რამდენად აშენდა შენობა დამტკიცებული გეგმების და რეგულაციების მიხედვით? (0-2)	საბოლოო ინსპექტირება ხორციელდება სახელმწიფო უწყების მიერ; ასევე მზადდება შიდა საინჟინრო ინსპექტირების ანგარიში	2
ხორციელდება პრაქტიკაში კანონით განსაზღვრული ინსპექტირება? (0-1)	საბოლოო ინსპექტირება ყოველთვის ხორციელდება	1
პასუხისმგებლობა და სადაზღვეო რეჟიმები (0-2)		0
კანონის მიხედვით, რომელი მხარეა პასუხისმგებელი ჩაბარებულ მშენებლობაში აღმოჩენილ პრობლემებზე? (0-1)	მფლობელი ან ინვესტორი, კანონით არა	0
კანონის მიხედვით, რომელი მხარეა ვალდებული დააზღვიოს ჩაბარებულ შენობაში აღმოჩენილი პრობლემები? (0-1)	არც ერთი მხარე	0
პროფესიული სერტიფიცირება (0-4)		0
რა საკვალიფიკაციო მოთხოვნებია იმ პირების მიმართ, რომლებიც არჩეულნი არიან გეგმების სამშენებლო რეგულაციებთან შესაბამისობას ადასტურებენ?	არ არის სპეციფიკური მოთხოვნები	0
რა საკვალიფიკაციო მოთხოვნებია იმ პირების მიმართ, რომლებიც ზედამხედველობას უწევენ მშენებლობას	არ არის სპეციფიკური მოთხოვნები	0

წყარო: მსოფლიო ბანკი, ბიზნესის კეთების ინდექსი, 2018

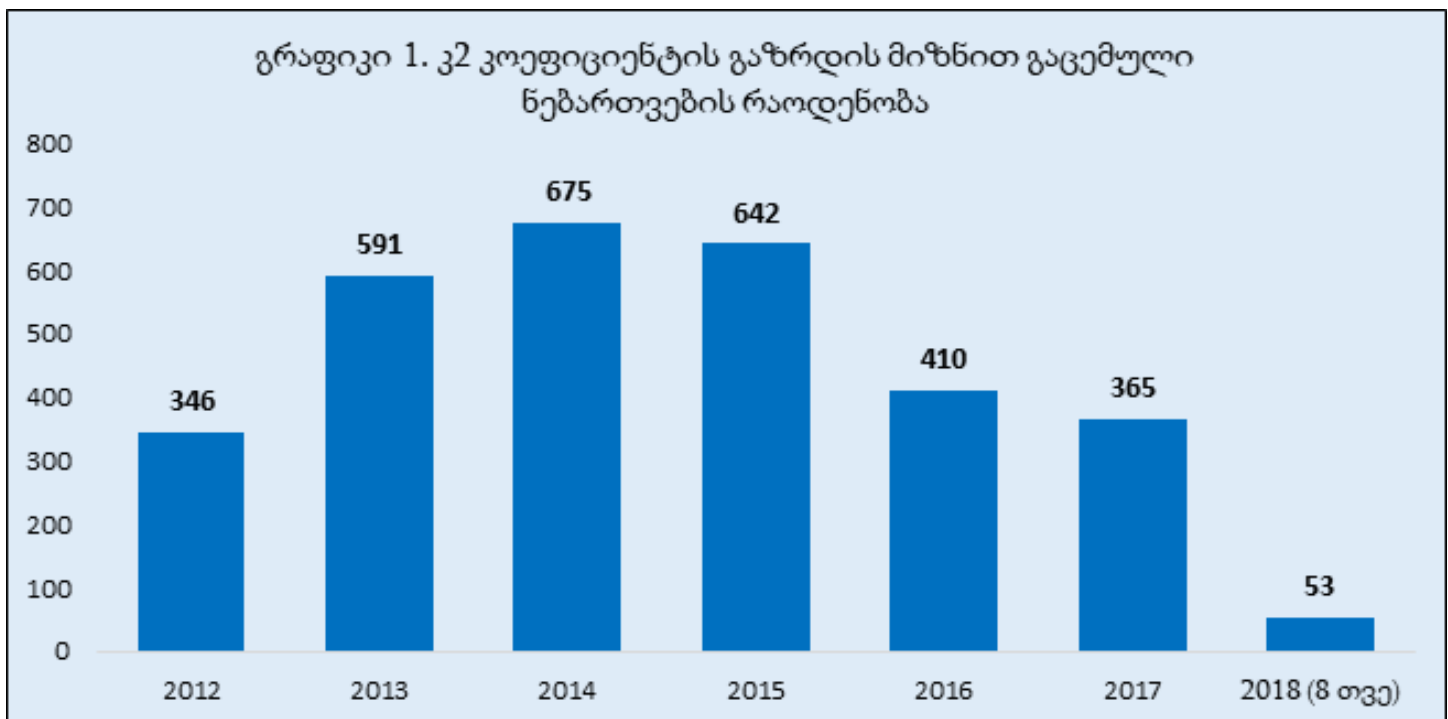
სამშენებლო ნებართვებთან ერთად მნიშვნელოვანი საკითხია ე.წ. სპეციალური ზონალური შეთანხმება, რომელიც გარკვეული მოსაკრებლის გადახდის შემთხვევაში, მშენებელს ინტენსიური განაშენიანების კოეფიციენტის (კ2 კოეფიციენტი) გაზრდის საშუალებას აძლევს. ინტენსიური განაშენიანების კ2 კოეფიციენტი არის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან. ინტენსიური განაშენიანების კოეფიციენტის გაზრდისთვის მოსაკრებელი 2007 წლიდან დაწესდა. თბილისისა და ბათუმის ადმინისტრაციული საზღვრების გარდა, კ2 კოეფიციენტის გაზრდის ნებართვას ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სივრცითი დაგეგმარებისა და სამშენებლო პოლიტიკის დეპარტამენტი გასცემს.

კ2 კოეფიციენტის ზრდის პრაქტიკა აქტუალური თბილისშია, რაც ხშირად გამხდარა მოსახლეობის უკმაყოფილების და კორუფციული რისკების მატარებელი მოვლენა. ახალი სამშენებლო კოდექსის განმარტებით ბარათში აღნიშნულია, რომ „პრობლემაა სპეციალური ზონალური შეთანხმებისა და ე.წ. „კოეფიციენტებით ვაჭრობის“ დამკვიდრებული ფორმა. ის, ერთი მხრივ, აკნინებს ქალაქმშენებლობაში გეგმარებითი კონცეფციის როლს, ხოლო, მეორე მხრივ, ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს ფართო დისკრეციას და ამკვიდრებს დიფერენცირებული მიდგომების მანკიერ

პრაქტიკას. ამავე დროს, ის ქმნის კორუფციული დანაშაულების მაღალ საფრთხეს.”¹⁴

ქალაქის ყოფილი მერის დავით ნარმანიას განცხადებით, თბილისის ქაოტური განაშენიანების ერთ-ერთი მთავარი მიზეზი ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტების გაზრდა იყო.¹⁵ 2016 წლის 24 მაისის თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების მიხედვით, ქალაქის ცენტრალურ უბნებში განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის გაზრდა დროებით შეიზღუდა.¹⁶

2015-2016 წლებში კ2 კოეფიციენტის გაზრდის მიზნით 1 037 თანხმობა გაიცა, 2009-2014 წლებში კი, იგივე მიზნით, 1 948 თანხმობაა გაცემული. 2009 წლიდან 2014 წლის აგვისტომდე თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ კ2 კოეფიციენტის გაზრდის მიზნით წლიურად საშუალოდ 336 ნებართვა, ხოლო 2014 წლის აგვისტოდან 2016 წლის აგვისტომდე პერიოდში კი წლიურად საშუალოდ 518 ნებართვა გაიცემოდა.¹⁷ 2017 წელს გაცემული ნებართვების რაოდენობა 365-მდე შემცირდა.



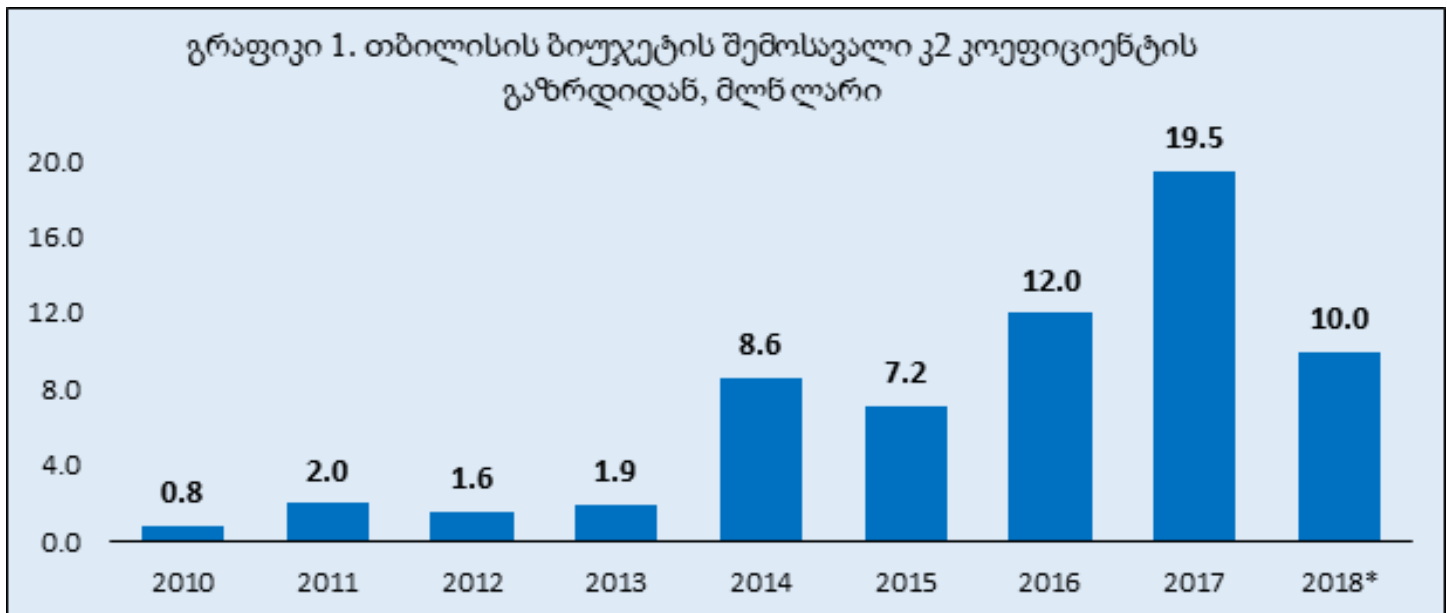
ბოლო წლებში, თბილისის ბიუჯეტში კ2 კოეფიციენტის გაზრდიდან მიღებული შემოსავლები მნიშვნელოვნად გაიზარდა. 2009-2012 წლებში „კოეფიციენტებით ვაჭრობიდან“ ბიუჯეტის შემოსავალი წელიწადში საშუალოდ 1.6 მილიონი ლარი იყო, 2014-2017 წლებში კი წელიწადში საშუალოდ 11.8 მილიონი ლარი. 2018 წელს 10 მილიონი ლარის შემოსავლის მიღებაა დაგეგმილი. ბიუჯეტის შემოსავალი განსაკუთრებით მაღალი იყო 2017 წელს - 19.5 მილიონ ლარს მიაღწია, თუმცა, წლის დასაწყისში 6.5 მილიონი ლარის მიღება იყო დაგეგმილი.

14 განმარტებითი ბარათი საქართველოს კანონის პროექტზე „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“

15 ფაქტ-მეტრი, <https://bit.ly/2KZRPOI>

16 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39, 2016 წლის 24 მაისი

17 ფაქტ-მეტრი, <https://bit.ly/2kv48sH>



წყარო: თბილისის ბიუჯეტი

*2018 წლისთვის მოცემულია დაგეგმილი მაჩვენებელი, ხოლო წინა წლებისთვის ფაქტობრივი

„კოეფიციენტებით ვაჭრობის“ ასეთი მკვეთრი ზრდა, გარკვეულ კითხვებს აჩენდა გადაწყვეტილების მიმღებ პირებთან. „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველომ“ შეისწავლა ინტერესთა შეუთავსებლობისა და კორუფციის რისკები თბილისის მერიის „ზონალურ საბჭოში“ 2014-2017 წლებში, რომლის მიხედვითაც:

- არქიტექტურის სამსახურის მაღალჩინოსნები პირდაპირ თუ ირიბად დაკავშირებულნი იყვნენ სამშენებლო ბიზნესკომპანიებთან, რომლებიც იმავე დროს გვევლინებოდნენ განმცხადებლებად არქიტექტურის სამსახურში/ზონალურ საბჭოში. ამის პარალელურად, ისინი სამშენებლო ბიზნესში (არქიტექტურის კუთხით) აქტიურად იყვნენ ჩართული;
- ზონალური საბჭოში მონვეული წევრების კუთხით გამოიკვეთა არაერთი შემთხვევა, როცა მონვეული ექსპერტები თავად გვევლინებოდნენ ამა თუ იმ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირებად (ზონალურ საბჭოში განმცხადებლებად, კონკრეტული პროექტების ავტორებად და არქიტექტორებად),
- ზონალურ საბჭოს მიერ მისაღები გადაწყვეტილებებით დაინტერესებულ პირებს შორის იყვნენ ისეთი პირებიც, რომლებსაც პირდაპირი კავშირი აქვთ ან წარსულში იყვნენ დაკავშირებული მმართველ პოლიტიკურ პარტიასთან. განსაკუთრებით საყურადღებო იყო საპარლამენტო უმრავლესობის მოქმედ და ყოფილ დეპუტატებთან - ივლიანე წულაია, გრიგოლ ლილუაშვილი, გოჩა ენუქიძე და ვალერი გელაშვილთან დაკავშირებული შემთხვევები.¹⁸

2017 წლის დეკემბრიდან თბილისის მერიის „ზონალური საბჭო“ გაუქმდა და 2018 წლის თებერვლიდან მისი ფუნქციები თბილისის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს გადაეცა. 2018 წლის 22 თებერვლიდან პირველი სექტემბრის ჩათვლით, კ2 კოეფიციენტის გაზრდის მიზნით 53 თანხმობა გაიცა. აქედან, საბურთალოს რაიონში - 10, ჩუღურეთის რაიონში - 2, ისნის რაიონში - 4, ვაკის რაიონში - 10, სამგორის რაიონში - 7, დიდუბის რაიონში - 2, ნაძალადევის რაიონში - 9, მთაწმინდის რაიონში - 3, კრწანისის რაიონში - 1 და გლდანის რაიონში - 5.

¹⁸ ინტერესთა შეუთავსებლობისა და კორუფციის რისკები თბილისის მერიის ზონალურ საბჭოში, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო“, 2017 <https://bit.ly/2yTzkvK>

1. ძირითადი ეკონომიკური მარკეტინგული და ტენდენციები

მშენებლობა საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი მსხვილი სექტორია. 2017 წელს მშენებლობის სექტორში შექმნილმა დამატებულმა ღირებულებამ 3 მილიარდ ლარს გადააჭარბა და საქართველოს ეკონომიკის (მთლიანი შიდა პროდუქტის - მშპ) 9.3% შეადგინა. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ეკონომიკაში მშენებლობის წილს ზრდის ტენდენცია აქვს. 2006 წელს მშპ-ში წილი 6.7% იყო. თუმცა, 2018 წლის პირველ ნახევარში (იანვარ-ივნისში) მშენებლობის წილი 8.6%-მდე შემცირდა, დაახლოებით 2016 წლის მაჩვენებელს დაუბრუნდა.

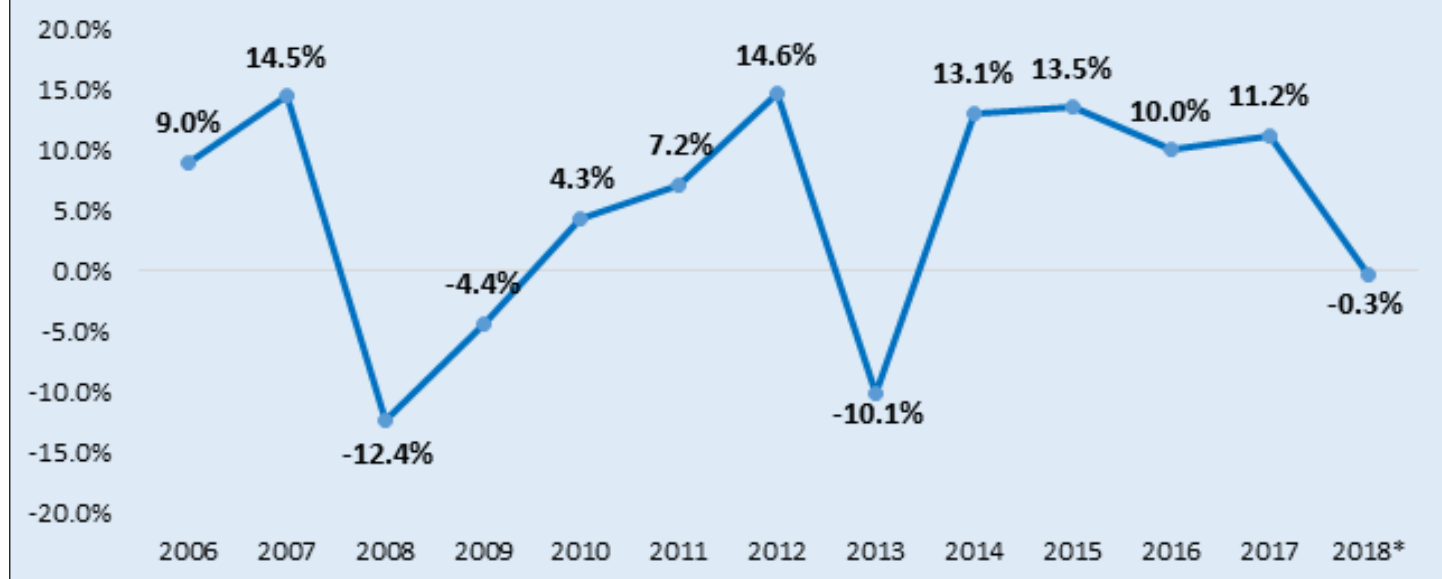


წყარო: საქსტატი

*2018 წლისთვის მოცემული იანვარ-ივნისის მონაცემები

2014-2017 წლებში საქართველოს ეკონომიკა საშუალოდ წლიურად 3.8%-ით იზრდებოდა, როცა ამავე პერიოდში მშენებლობის სექტორის საშუალო წლიური ზრდა თითქმის 3-ჯერ უფრო მეტი, 12% იყო. მშენებლობის სექტორი მნიშვნელოვნად (10.1%-ით) შემცირდა 2013 წელს, რაც გამოწვეული იყო სახელმწიფოს მიერ ინფრასტრუქტურული პროექტების დაფინანსების შემცირებით. დაფინანსების შემცირება ხელისუფლების ცვლილებამ განაპირობა, რადგან წინა ხელისუფლების მიერ დაწყებული პროექტების ნაწილი „ქართულმა ოცნებამ“ შეაჩერა. 2013 წლის შემდეგ, მშენებლობის სექტორში კლება 2018 წლის პირველი ნახევარში დაფიქსირდა - 0.3%-ით. აღნიშნული კლება ძირითადად კ2 კოეფიციენტების გაზრდის ნებართვების შემცირებამ განაპირობა.

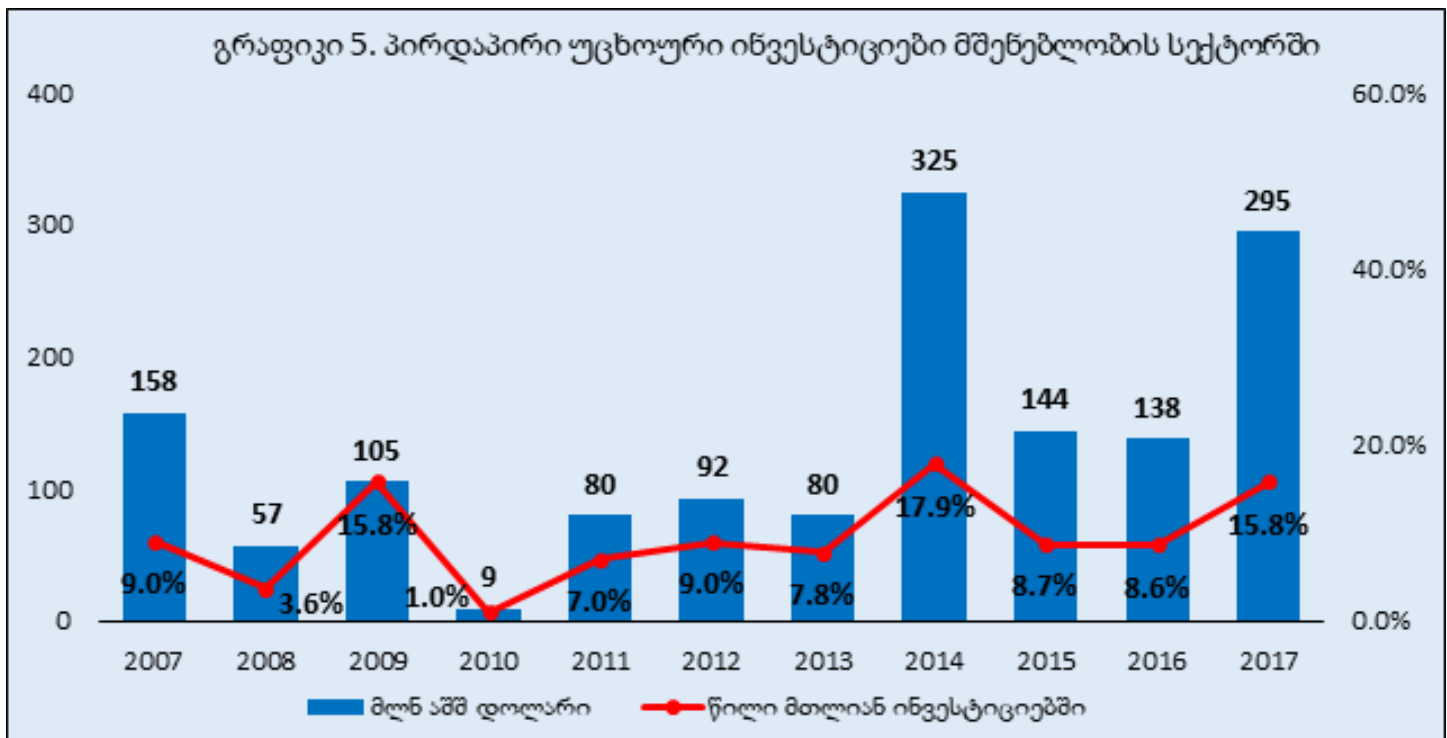
გრაფიკი 4. მშენებლობის სექტორის ზრდა
(რეალური დამატებული ღირებულების ცვლილება)



წყარო: საქსტატი

*2018 წლისთვის მოცემული იანვარ-ივნისის მონაცემები

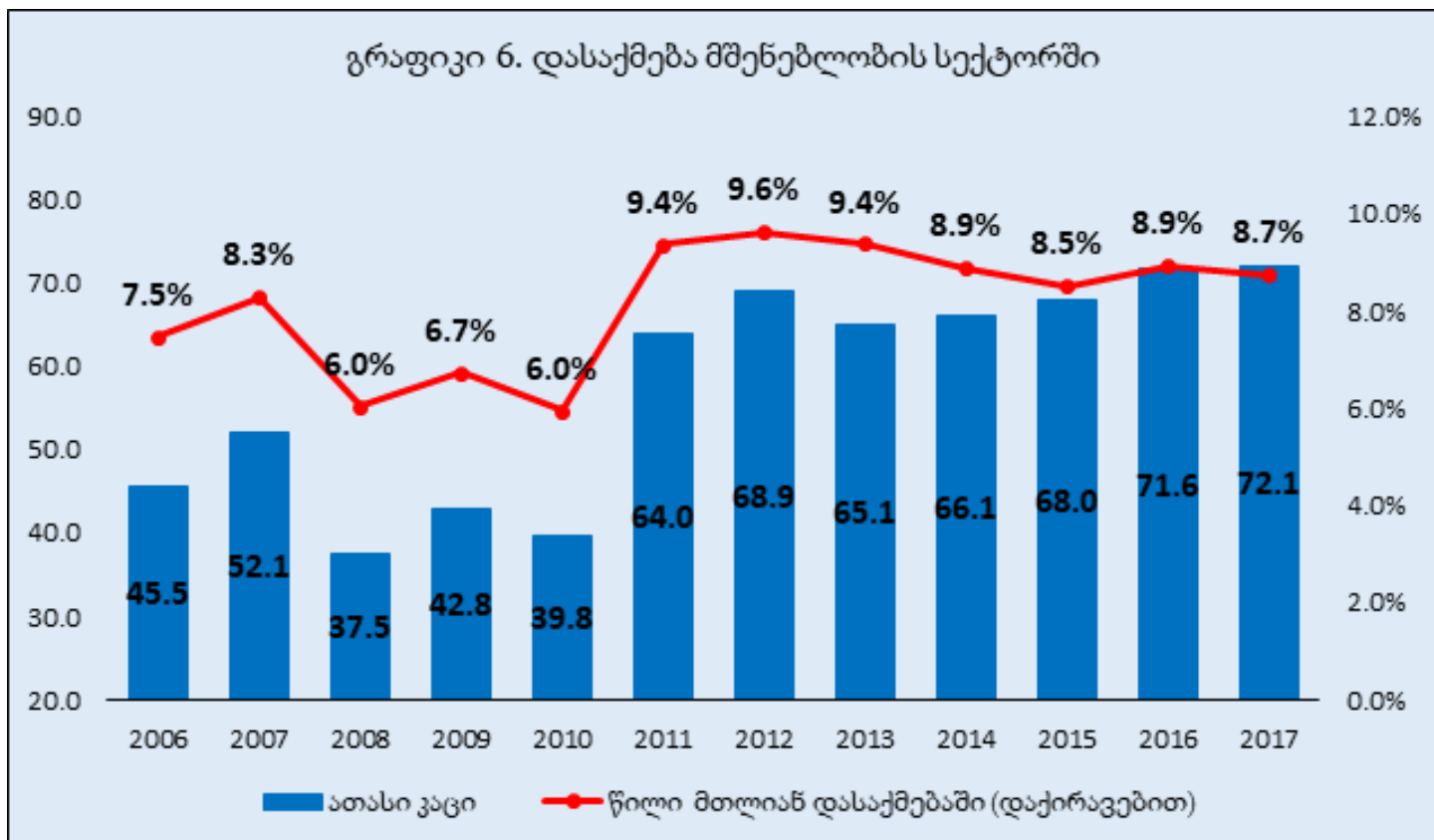
მშენებლობის სექტორის ზრდას ხელს უწყობდა ამ სექტორში მოზიდული პირდაპირი უცხოური ინვესტიციებიც. აღნიშნულ სექტორში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები მნიშვნელოვნად 2014-2017 წლებში გაიზარდა, წელიწადში საშუალოდ 225 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტიცია შემოდიოდა. გაიზარდა მშენებლობაში განხორციელებული ინვესტიციების წილი მთლიან ინვესტიციებში, 2014-2017 წლებში მთლიანი ინვესტიციების საშუალოდ 13%-მდე იყო. 2017 წელს ინვესტიციების მოცულობით მშენებლობა მხოლოდ ტრანსპორტის (488 მილიონი აშშ დოლარი) და საფინანსო საქმიანობის (304 მილიონი აშშ დოლარი) სექტორებს ჩამორჩა.



მონაცემთა წყარო: საქსტატი

სამშენებლო სექტორი ერთ-ერთი მსხვილი დამსაქმებელია. 2017 წლის მონაცემებით, საქართველოში დაქირავებით დასაქმებულების 8.7% მშენებლობის სექტორში მუშაობდა. მშენებლობაში დასაქმებას ზრდის ტენდენცია აქვს, თუმცა 2012 წლის შემდეგ მთლიან დასაქმებაში მშენებლობის სექტორის წილი მცირდებოდა. 2016 წელს დაქირავებით დასაქმებულთა რაოდენობამ რეკორდულ მაჩვენებელს - 71 600-ს მიაღწია.

მშენებლობაში დაქირავებით დასაქმებულთა მხოლოდ 1.2%-ია (901 კაცი) დასაქმებული სახელმწიფოს მფლობელობაში მყოფ სამშენებლო კომპანიებში, 98.8 პროცენტი კერძო სამშენებლო კომპანიებშია დასაქმებული. კერძო სექტორში დასაქმებულ 71 203 კაციდან 53 709 კაცი (სექტორში დასაქმებულთა 75.5%) ადგილობრივ კომპანიებში, ხოლო 17 474 კაცი (სექტორში დასაქმებულთა 24.5%) უცხოურ კომპანიებშია დასაქმებული.



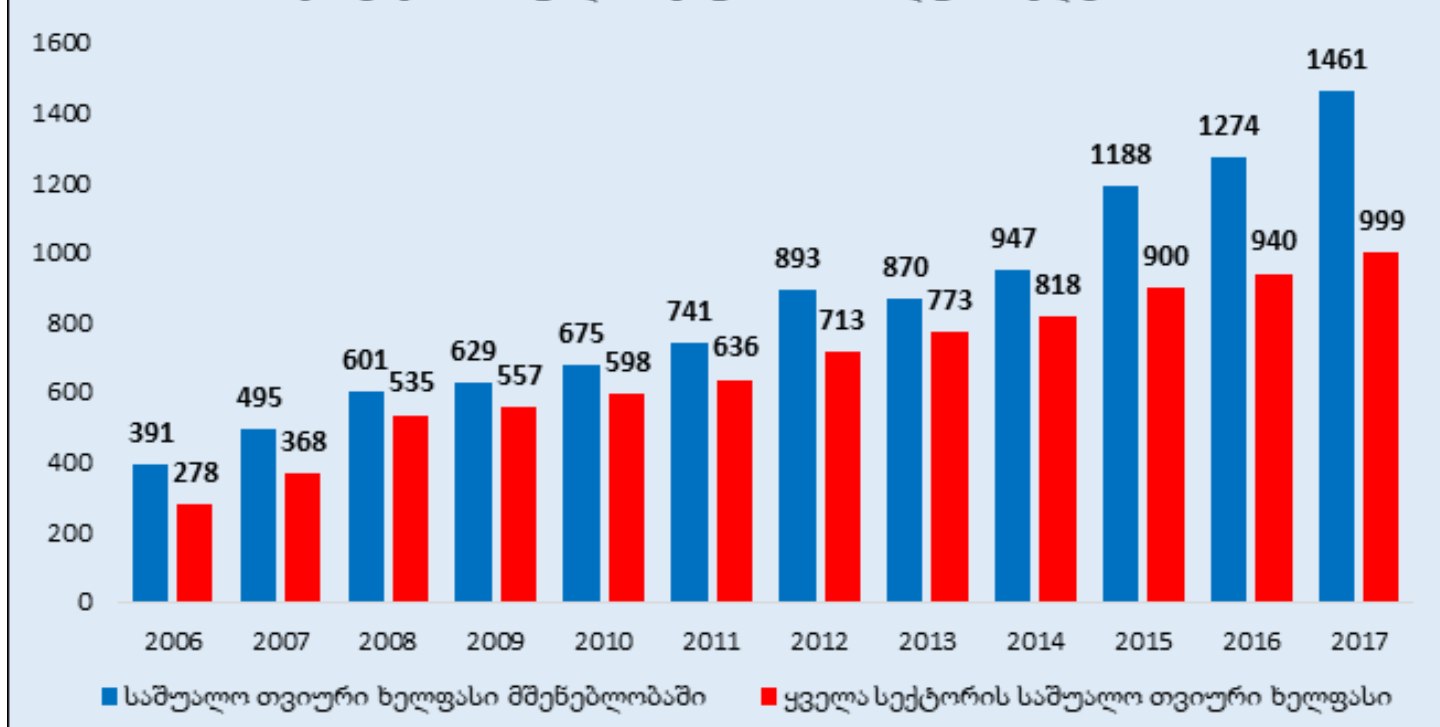
მონაცემთა წყარო: საქსტატი

2017 წლის მონაცემებით, სამშენებლო სექტორში ნომინალური საშუალო თვიური ხელფასი 1 461 ლარი იყო და ამ მაჩვენებლით მხოლოდ საფინანსო სექტორში არსებულ საშუალო ხელფასს ჩამორჩებოდა. ყველა სექტორის საშუალო თვიური ხელფასს (999 ლარი), სამშენებლო სექტორის მაჩვენებელი 46%-ით აღემატება.

სახელმწიფოს საკუთრებაში მყოფ სამშენებლო კომპანიებში საშუალო თვიური ხელფასი 1 059 ლარი, კერძო ადგილობრივ კომპანიებში 1 470 ლარი, ხოლო კერძო უცხოურ კომპანიებში 1 859 ლარია.

საქართველოს დონეზე შედარებით მაღალი საშუალო ხელფასის გარდა, სამშენებლო სექტორი ხელფასის მატების მაღალი ტემპითაც გამოირჩევა, 2017 წელს 2016 წელთან შედარებით საშუალო ხელფასი 15%-ით გაიზარდა. 2011 წლიდან 2017 წლამდე კი საშუალო ხელფასი გაორმაგდა. აქ გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ ბოლო წლებში სექტორში ხელფასის არაფორმალურად (ხელზე) გაცემის პრაქტიკა შემცირდა, რამაც ოფიციალურად დაფიქსირებული ნომინალური ხელფასის ზრდას შეუწყო ხელი. აქედან გამომდინარე, 2011 წლის შემდეგ რეალურად რამდენჯერ გაიზარდა საშუალო ხელფასი, რთული დასადგენია.

გრაფიკი 7. საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასი

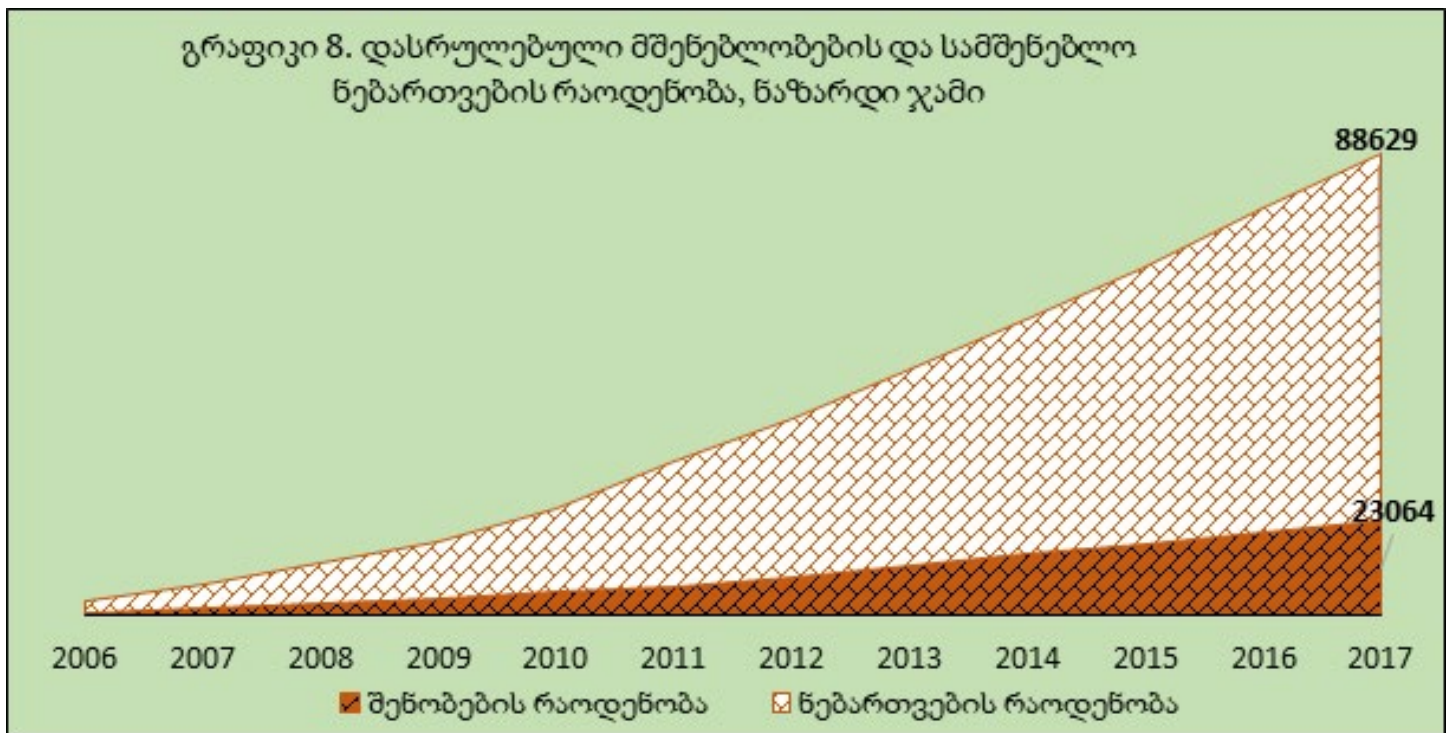


მონაცემთა წყარო: საქსტატი

2. დასრულებული ობიექტები და სამშენებლო ნებართვები

2006 წლიდან 2017 წლის ჩათვლით საქართველოში 23 064 სამშენებლო ობიექტის მშენებლობა დასრულდა. წელიწადში საშუალოდ 1 922 სამშენებლო ობიექტი სრულდებოდა. ბოლო წლებში, დასრულებული ობიექტების რაოდენობას ზრდის ტენდენცია აქვს, თუმცა რეკორდული მაჩვენებელი (3 163 სამშენებლო ობიექტის დასრულება) 2013 წელს დაფიქსირდა. 2014-2017 წლებში წელიწადში საშუალოდ 2 682 ობიექტი სრულდებოდა (გრაფიკი 8).

ბოლო 12 წელიწადში სულ 88 629 სამშენებლო ნებართვა გაიცა, წელიწადში საშუალოდ 7 386 ნებართვა გაიცემოდა. წლების მიხედვით, ნებართვების გაცემას აშკარად გამოკვეთილი ზრდის ტენდენცია აქვს: მაგალითად, 2006 წელს 2 725 ნებართვა გაიცა, 2017 წელს კი 4-ჯერ მეტი - 10 495. ბოლო ოთხ წელიწადში, წლიურად საშუალოდ 10 300 სამშენებლო ნებართვა გაიცემოდა. 2006-2017 წლებში 3.8-ჯერ მეტი სამშენებლო ნებართვა გაიცა, ვიდრე ამ წლებში სამშენებლო ობიექტი აშენდა. ეს იმის მანიშნებელია, რომ მომავალ წლებში დასრულებული ობიექტების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზრდება.



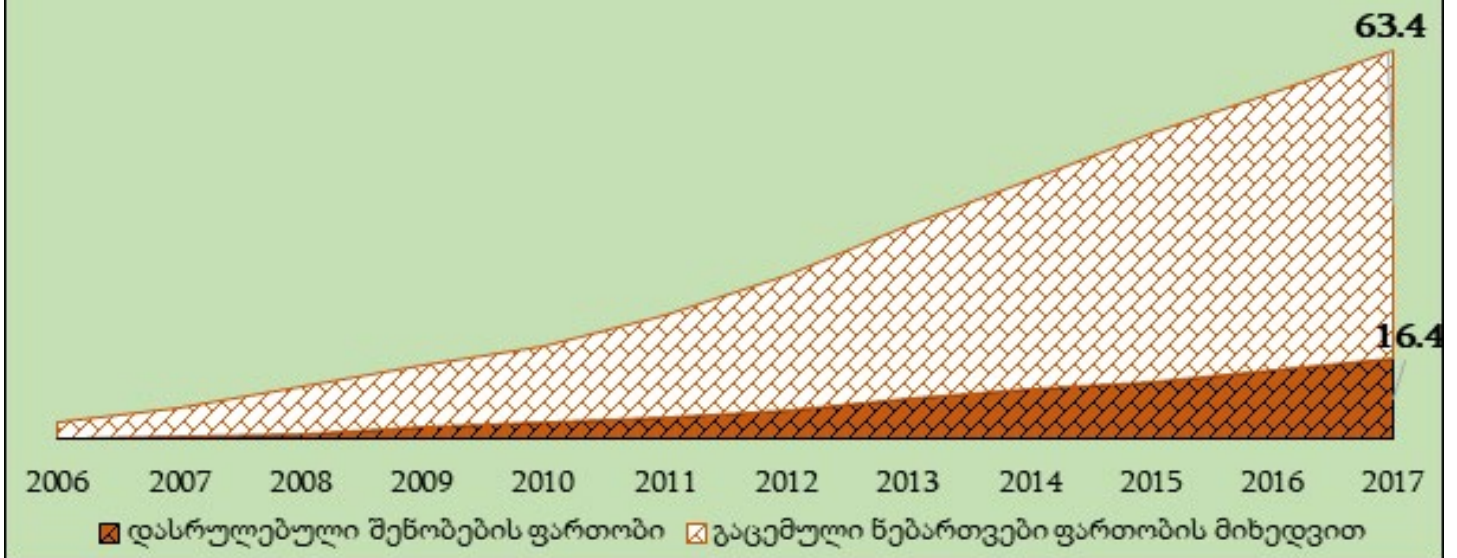
მონაცემთა წყარო: საქსტატი

დასრულებული მშენებლობების რაოდენობასთან ერთად, საინტერესოა, მათი ფართობი და რა ფართობზეა გაცემული სამშენებლო ნებართვები.

2006-2012 წლებში 16.4 მილიონი მ²-ის ობიექტები აშენდა, რაც 3.9-ჯერ ნაკლებია ამავე პერიოდში მშენებლობის ნებართვამოპოვებულ სამშენებლო სივრცეზე. ბოლო 12 წელიწადში, ჯამში, სამშენებლო ნებართვა 63.4 მილიონ მ²-ზე გაიჭა.

ბოლო 4 წელიწადში, წლიურად საშუალოდ 2.1 მილიონი მ² ობიექტის მშენებლობა სრულდებოდა, რაც წინა 4 წლის (2010-2013 წლები) საშუალო წლიურ მაჩვენებელს 1.5-ჯერ აღემატება. აღსანიშნავია, რომ 2017 წელს 2.2 მილიონი მ²-ის ობიექტი დასრულდა, რაც 270 ათასი მ²-ით (11%-ით) ნაკლებია 2016 წელს დასრულებული ობიექტების ფართობზე.

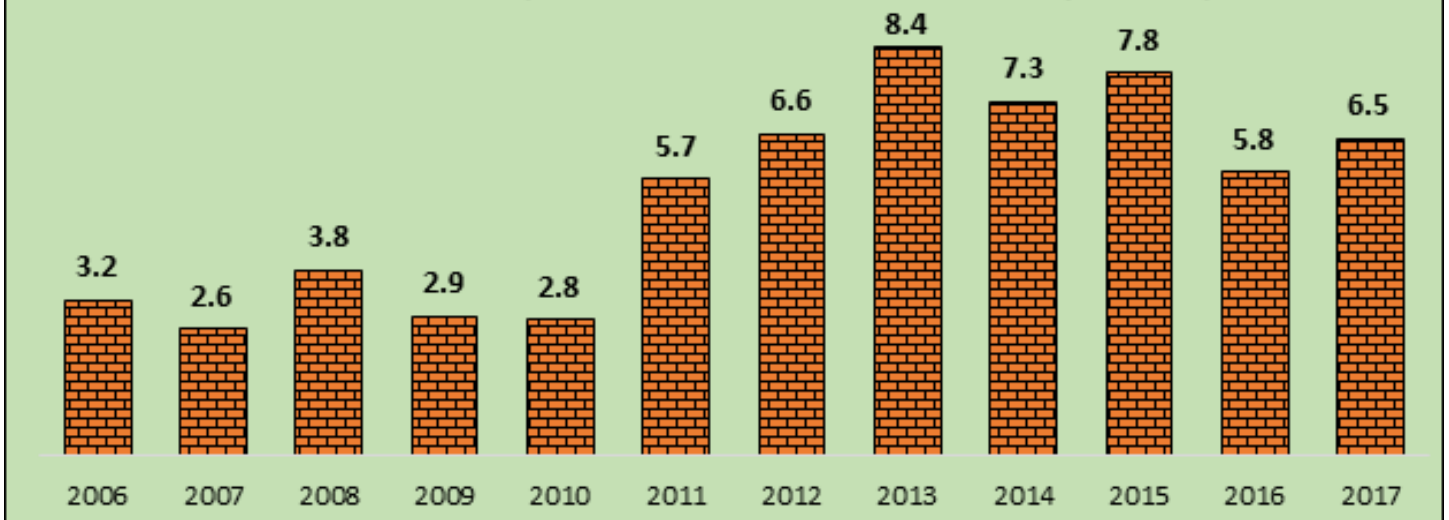
გრაფიკი 9. დასრულებული მშენებლობები და გაცემული ნებართვები ფართობის მიხედვით, ნაზარდი ჯამი, მლნ მ²



მონაცემთა წყარო: საქსტატი

სამშენებლო ნებართვებს სამშენებლო ფართობის მიხედვითაც ცალსახად გამოხატული ზრდის ტენდენცია არ აქვს. ყველაზე მეტ ფართობზე ნებართვა 2013 წელს გაიცა - 8.4 მილიონ მ²-ზე. მომდევნო წლებში კლების ტენდენცია იყო. 2016 წელს 5.8 მილიონი მ²-ზე გაიცა ნებართვა, რაც ახლოსაა 2011 წლის მაჩვენებელთან. თუმცა, 2017 წელს 2016 წელთან შედარებით 12%-იანი ზრდა დაფიქსირდა - 6.5 მილიონი მ²-ზე გაიცა ნებართვა.

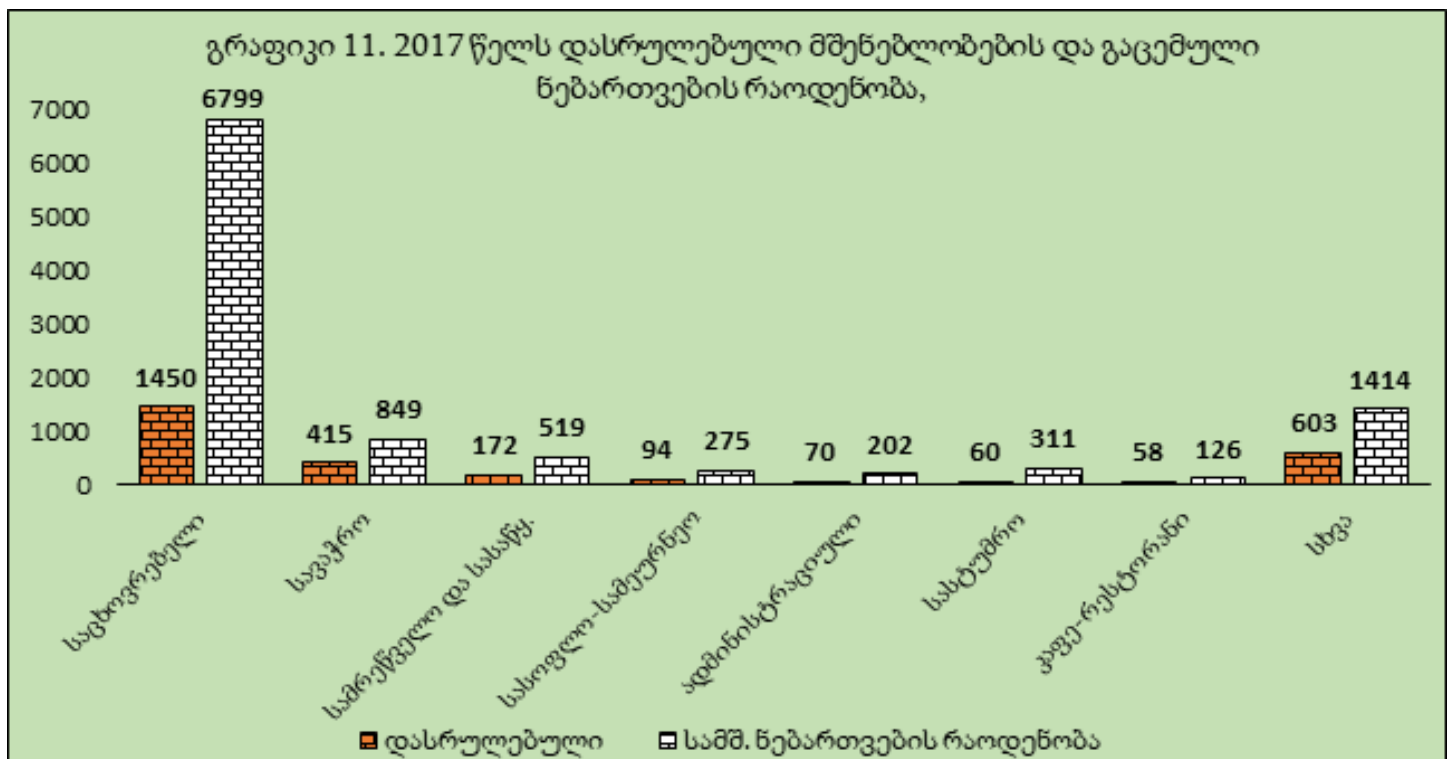
გრაფიკი 10. გაცემული ნებართვები ფართობის მიხედვით, მლნ მ²



მონაცემთა წყარო: საქსტატი

საინტერესოა რა დანიშნულების შენობები შენდება ძირითადად. 2017 წელს დასრულებული 2 922 მშენებლობიდან 1 450 (დასრულებული ობიექტების 50%) საცხოვრებელი ობიექტი იყო. 2012-2016 წლებში საცხოვრებელი შენობების წილი საშუალოდ 51% იყო, ამასთან, გამოკვეთილი ზრდის ან კლების ტენდენცია არ არის. შემდეგ მოდის სავაჭრო ობიექტები - 415 ერთეულით, ბაზრის 14%-იანი წილით. მესამე უმსხვილესი კი სამრეწველო და სასაწყობო ობიექტებია - 172 ერთეულით, ბაზრის 6%-იანი წილით.

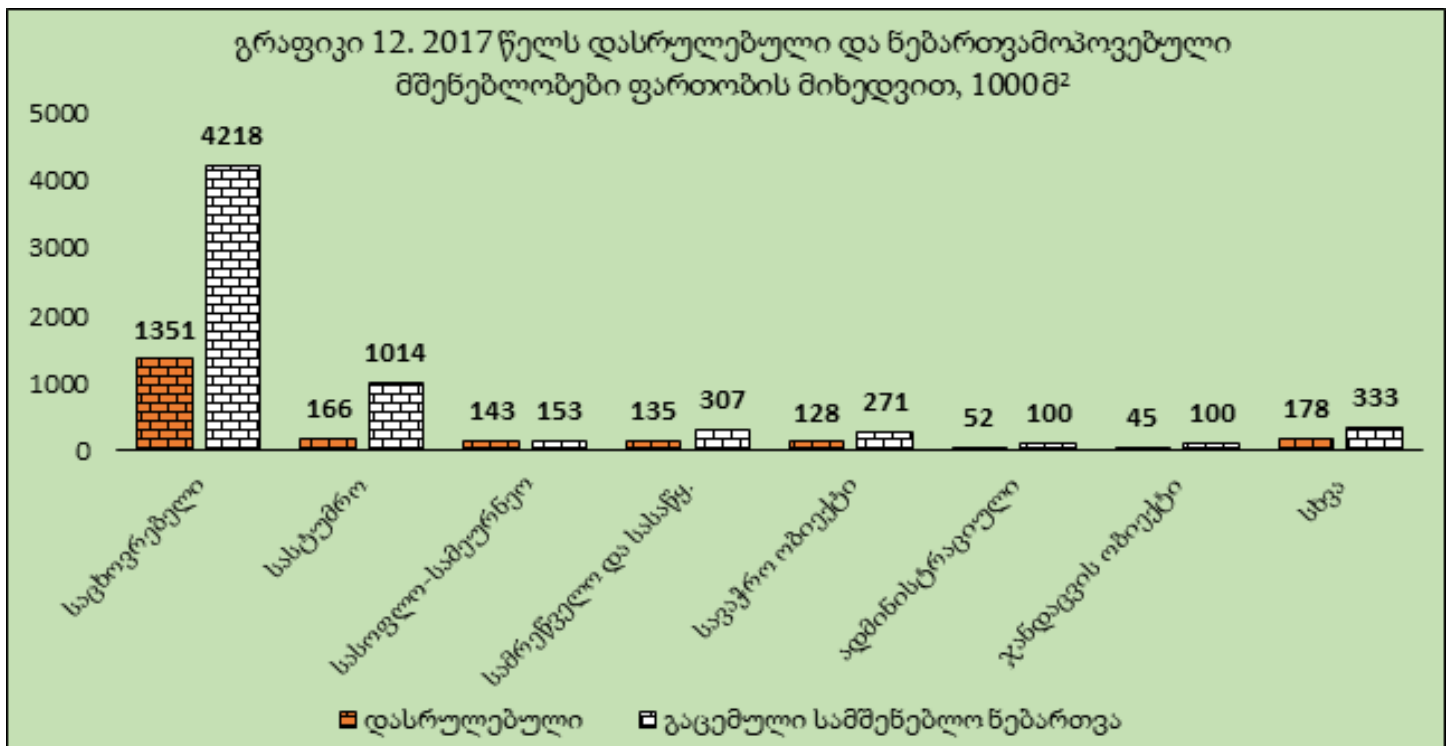
2017 წელს გაცემული ნებართვების რაოდენობითაც საცხოვრებელი შენობები ლიდერობს, აღნიშნული სახის ობიექტების ასაშენებლად 6 799 ნებართვა გაიცა, რაც გასულ წელს გაცემული სამშენებლო ნებართვების 65%-ია. დასრულებულ საცხოვრებელ შენობებს ამავე დანიშნულების შენობებზე გაცემულმა ნებართვებმა 4.7-ჯერ გადააჭარბა. დასრულებული შენობების და გაცემული ნებართვების თანაფარდობა საცხოვრებელ შენობებზე მაღალი მხოლოდ სასტუმროების შემთხვევაშია. 2017 წელს 60 სასტუმრო დასრულდა, ხოლო ახლის აშენებაზე 5-ჯერ მეტი, 311 ნებართვა გაიცა. ყველა სხვა დანიშნულების შენობებზეც ნებართვა აჭარბებს დასრულებულებს საშუალოდ 2.5-ჯერ.



მონაცემთა წყარო: საქსტატი

თუ ფართობის მიხედვით ვნახავთ დასრულებულ შენობებს, აქაც დიდი უპირატესობით საცხოვრებელი შენობები ლიდერობს. 2017 წელს 1 351 ათასი მ² საცხოვრებელი ფართი აშენდა, რაც მშენებლობის ბაზრის 61%-ია. შემდეგ მოდის სასტუმროები 166 ათასი მ² -ით, ბაზრის 8%-იანი წილით.

ჯამში, 2017 წელს დასრულებული მშენებლობების ფართობი 3-ჯერ ნაკლებია ამავე წელს გაცემულ სამშენებლო ნებართვებში ასახულ ფართობთან. ყველაზე მაღალი თანაფარდობა სასტუმროებშია, 6 ჯერ მეტ ფართობზე გაიცა ნებართვა, ვიდრე 2017 წელს დასრულდა. შემდეგ მოდის საცხოვრებელი შენობები 3-ჯერ მეტი ფართობით. ყველა სხვა დანიშნულების შენობებზე ნებართვამოპოვებული სამშენებლო ფართობი დასრულებულს დაახლოებით 2-ჯერ აჭარბებს.



მონაცემთა წყარო: საქსტატი

3. მსხვილი, საშუალო და მცირე ბიზნესი

საქართველოში მოქმედი საწარმოთა ზომის განსაზღვრის მეთოდოლოგიის მიხედვით მსხვილი, საშუალო და მცირე საწარმო შემდეგნაირად განისაზღვრება:

მსხვილ საწარმოებს მიეკუთვნება საწარმო, რომელშიც დასაქმებულია საშუალო წლიური რაოდენობა აღემატება 249 კაცს ან საშუალო წლიური ბრუნვის მოცულობა აღემატება 60 მლნ ლარს.

საშუალო ზომის საწარმოებს მიეკუთვნება საწარმო, რომელშიც დასაქმებულია საშუალო წლიური რაოდენობა 50-დან 250 კაცამდე, ხოლო საშუალო წლიური ბრუნვის მოცულობა – 12 მლნ ლარიდან 60 მლნ ლარამდე მერყეობს.

მცირე ზომის საწარმოებს მიეკუთვნება საწარმო, რომელშიც დასაქმებულია საშუალო წლიური რაოდენობა არ აღემატება 50 დასაქმებულს და საშუალო წლიური ბრუნვის მოცულობა არ აღემატება 12 მლნ ლარს.

2018 წლის პირველი მარტის მდგომარეობით, საქართველოს მშენებლობის სექტორში 17 013 სამეწარმეო პირი იყო დარეგისტრირებული, აქედან აქტიური იყო 6 944. ამათგან, 43 (მთლიანი რაოდენობის 0.6%) მსხვილი ზომის (საიდანაც 12 უცხოური საწარმოების ფილიალებია), 281 (მთლიანი რაოდენობის 4%) საშუალო ზომის აქტიური საწარმო იყო (საიდანაც 26 უცხოური საწარმოების ფილიალებია). მიუხედავად იმისა, რომ მსხვილი ზომის საწარმოებს რაოდენობრივად მცირე წილი უჭირავთ, 2017 წელს მათზე მოდიოდა მშენებლობის სექტორის ბრუნვის 31%. 2011-2013 წლებში ბრუნვაში მსხვილი საწარმოების წილის შემცირების ტენდენცია იყო და 2013 წელს 24%-მდე შემცირდა, თუმცა შემდეგ წლებში ზრდის ტენდენციას დაუბრუნდა და მაქსიმუმს 2016 წელს მიაღწია. 2017 წელს კი 31%-მდე შემცირდა. მცირე და საშუალო საწარმოების წილი 69%-ია.

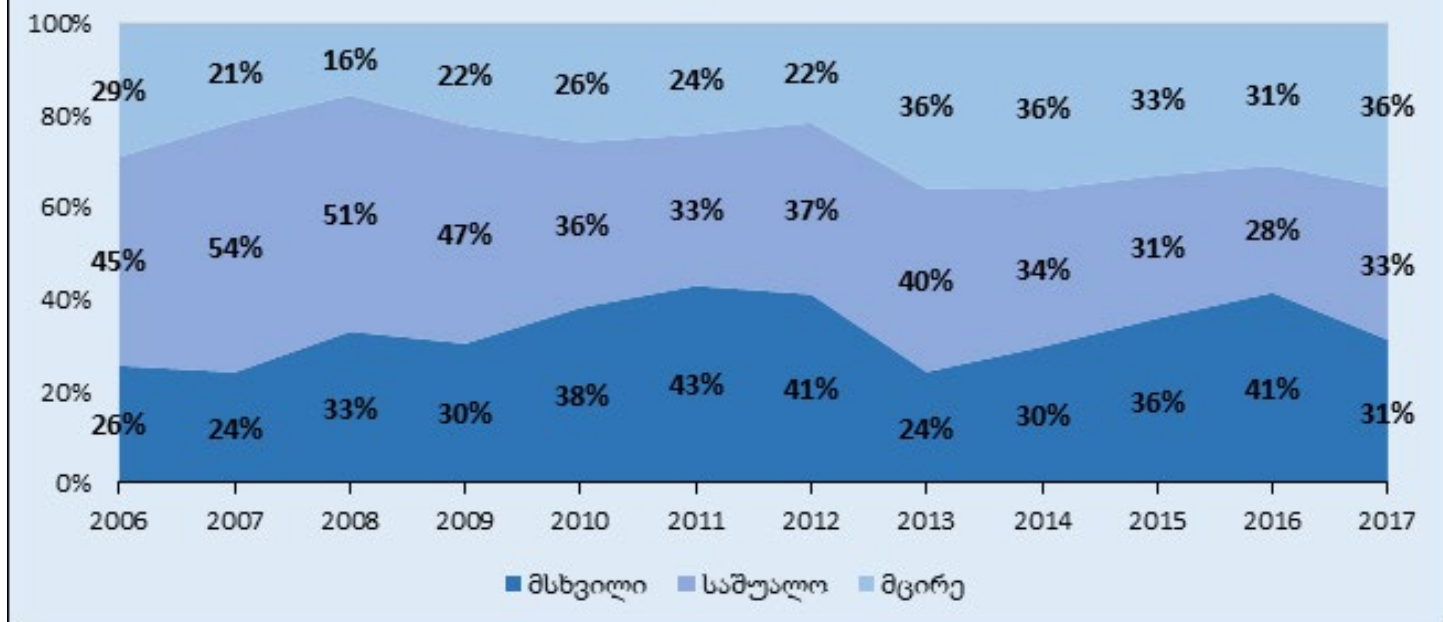
ცხრილი 2. საქართველოში მოქმედი მსხვილი სამშენებლო კომპანიები, 2018 წლის პირველი მარტის მდგომარეობით

საწარმოს დასახელება	იურიდიული მისამართი	სამართლებრივი ფორმა	ხელმძღვანელი
Hualing international special economic zone	თბილისი	სააქციო საზოგადოება	სიაოწინ შაო
ტრანსმშენი	თბილისი	სააქციო საზოგადოება	თამაზ კოტიშაძე
ბეჰლენ ინდუსტრის საქართველო	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	შონ ენდრიუ ლეპერი
აზერბაიჯანის რკინიგზის დსს შპს დემირიოლსერვის-ის ფილიალი	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	ალი აშრაფ
ჩაინა ნუქლერ ინდასტრი 23 ქონსტრაქშენ კო-ს ფილიალი საქართველოში	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	ჰუ ვანგ
აზერბაიჯანის რკინიგზის საქართველოს ფილიალი	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	გურბან პირიევი
კორპორაცია სინოჰიდროს ფილიალი საქართველოში	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	ვენბინ სუი
თავ მშენებლობა საქართველო	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	ერდოღან ქარაბაჯაქ
ჩინეთის რკინიგზის 23-ე ბიუროს ჯგუფი-ს მუდმივმოქმედი ფილიალი	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	ბაოჰუა ტიან
ერთობლივი საწარმო აზფენ-ის საქართველოს ფილიალი	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	თოგრულ ომაროვ
ენკა ინშაათ ვე სანაი ანონიმ შირქეთის ფილიალი საქართველოში	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	ჰაქან ქოზან

ფარ ისტ დეველოპმენტ ბი.ვი-ს ფილიალი საქართველოში	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	შემსი ჯენქ ჯავლაზ
აკკორდ-ის წარმომადგენლობა (ფილიალი) საქართველოში აკკორდ ჯორჯია	თბილისი	უცხოური საწარმოს ფილიალი	ალიკ ჯათაროვ
შპს ფერი	თბილისი	შპს	იოსებ მჭედლიშვილი
შპს ანაგი	თბილისი	შპს	ირაკლი გოგოლიშვილი
შპს ბკ კაპიტალი	თბილისი	შპს	რევაზ ქევანიშვილი
შპს ბურჯი	თბილისი	შპს	გიორგი ქსოვრელი
შპს ინ-სი	თბილისი	შპს	ზვიად თოიძე
შპს დავი	თბილისი	შპს	მიხეილ შარანგია
შპს სერვის ნეტ გრუპი	თბილისი	შპს	ლევან ურუშაძე
შპს კომპანია ბლექ სი გრუპი	თბილისი	შპს	ამირან მამუჭაძე
შპს ზიმო	თბილისი	შპს	ზურაბ კიკნაძე
შპს სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია	თბილისი	შპს	გიორგი შენგელია
შპს ას ჯორჯია	თბილისი	შპს	მურად ისტანდიაროვ
შპს საბა კონსტრაქშენ	თბილისი	შპს	ლევან თარგამაძე
შპს DT ENGINEERING	თბილისი	შპს	ემრე ოზერ
შპს კავკასიენერგო	თბილისი	შპს	ზურაბ ჯაველიძე
სს არქეოპოლისი	სენაკი	სააქციო საზოგადოება	ნუგზარი ჩვამანია

შპს სინერჯი ქონსტრაქშინ	ქ. ახალციხე	შპს	გოქანი ქარაბეჭიროღლე
სს მეტრო მეფ	ქ. ბათუმი	სააქციო საზოგადოება	რაულ კახაძე
შპს ორბი ჯგუფი	ქ. ბათუმი	შპს	ირაკლი კვერდელიძე
შპს ორბი ჯგუფი ბათუმი	ქ. ბათუმი	შპს	ირაკლი კვერდელიძე
შპს ჯორჯია გაზ პროექტ	ქ. ბათუმი	შპს	გიორგი ქადაგიძე
შპს AGE BATUM	ქ. ბათუმი	შპს	იავუმ დიქერ
შპს გზა	ქ. ბათუმი	შპს	მალხაზ დუმბაძე
შპს საგზაო სამშენებლო სამმართველო №1	ქ. გორი	შპს	შოთა აბულაძე
შპს იბოლია	ქ. გორი	შპს	დავითი გოდერძიშვილი
შპს გაზ კონსტრაქტი	ქ. ოზურგეთი	შპს	გიორგი დანელია
შპს უნიმშენი	ქ. ოზურგეთი	შპს	გია ხმელიძე
საგზაო მშენებლობა ალტკომი-ს ფილიალი საქართველოში	ქ. სამტრედია	უცხოური საწარმოს ფილიალი	ალექსანდრე ვალუიკინი
შპს გამსერვისი	ქ. ქუთაისი	შპს	გიორგი ძონენიძე
შპს საქმილსადენმშენი	ქ. წყალტუბო	შპს	ავთანდილი ლომთაძე
სამშენებლო საწარმო გაერთიანება იმერეთი	ზესტაფონის მუნიციპალიტეტი	სააქციო საზოგადოება	რუბენ ჩინჩალაძე

გრაფიკი 13. მშენებლობის სექტორის ბრუნვა საწარმოთა ზომის მიხედვით, წილი



მონაცემთა წყარო: საქსტატი

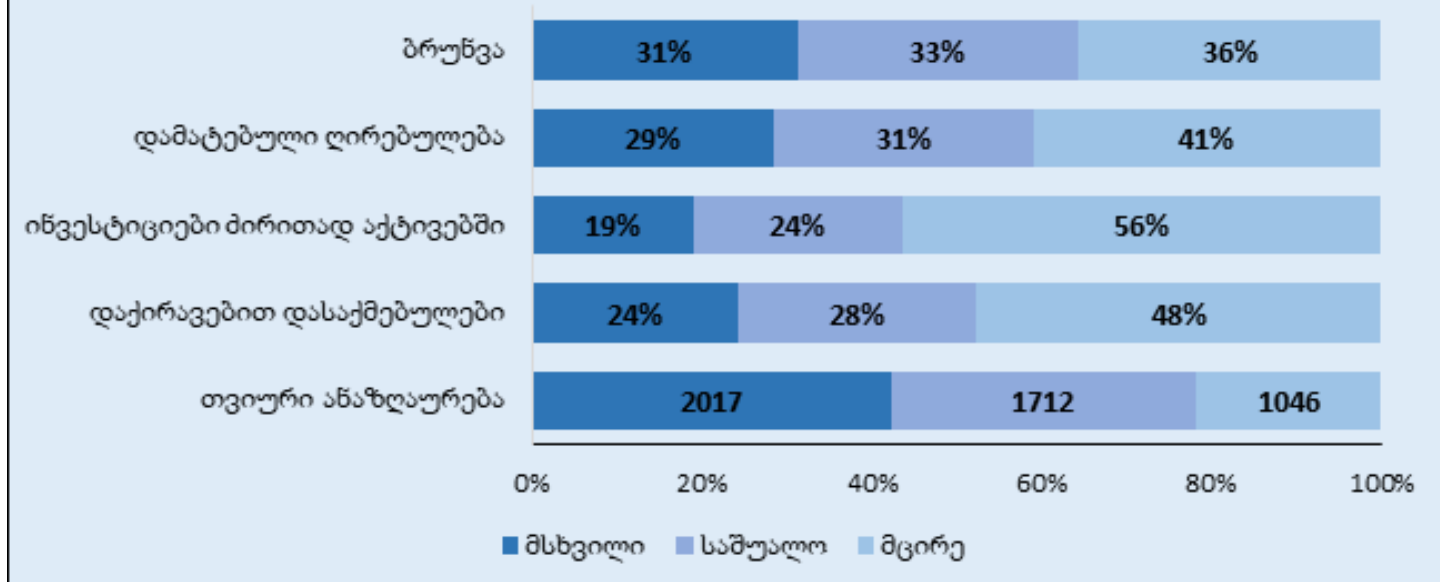
ზოგადად, საქართველოს ბიზნეს სექტორში ბრუნვის 45% მოდის მსხვილ საწარმოებზე. შესაბამისად, საწარმოთა ზომის მიხედვით, მშენებლობის სექტორი ბიზნეს სექტორის საშუალო მაჩვენებელის თითქმის ანალოგიურია.

მშენებლობის სექტორის სხვა ძირითად ეკონომიკურ მაჩვენებლებს რაც შეეხება, მსხვილ საწარმოებზე მოდის სექტორში შექმნილი დამატებული ღირებულების 29% და ძირითად აქტივებში¹⁹ განხორციელებული ინვესტიციების 19%.

სექტორში ბრუნვის წილზე გაცილებით ნაკლებია მსხვილ სამშენებლო კომპანიებში დაქირავებით დასაქმებულთა წილი (24%). აქ ლიდერი მცირე საწარმოებია, რომლებზეც სექტორში დასაქმებულთა 56% მოდის. თუმცა, საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასი მსხვილ საწარმოებში 2 017 ლარია, საშუალო ზომის საწარმოების მაჩვენებელზე 1.2-ჯერ, ხოლო მცირე ზომის საწარმოების მაჩვენებელზე 1.9-ჯერ მეტი. აქედან გამომდინარე, სექტორში არსებული საშუალო შენობილი თვიური ხელფასი 27%-ით ჩამორჩება მსხვილ საწარმოებში არსებულ საშუალო ხელფასს.

¹⁹ ძირითადი აქტივები (ძირითადი კაპიტალი) არის წარმოებითი აქტივები, რომლებიც მრავალჯერ ან ხანგრძლივად (ერთ წელზე მეტი ხნის განმავლობაში) გამოიყენება წარმოების პროცესში.

გრაფიკი 14. მშენებლობის სექტორის ძირითადი მაჩვენებლები
საწარმოთა ზომის მიხედვით



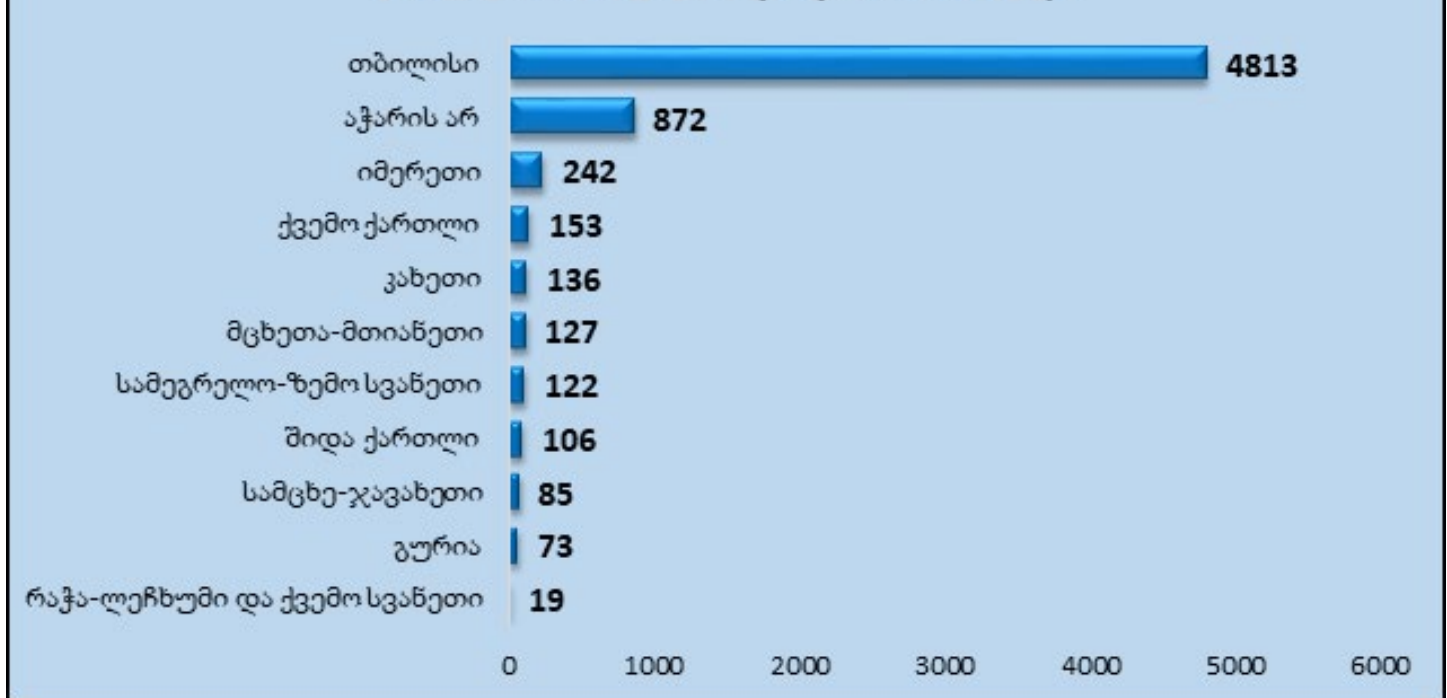
მონაცემთა წყარო: საქსტატი

4. სამშენებლო ბაზარი რეგიონულ დონეზე

სამშენებლო ბიზნესი საკმაოდ არათანაბრად არის გადანაწილებული საქართველოს რეგიონებს შორის. ყველა კრიტერიუმით, თბილისის სამშენებლო ბაზრის 60%-ზე მეტი უჭირავს, თბილისს და აჭარას ერთად კი 75-85%.

2017 წლის მონაცემებით, სამშენებლო სექტორის ბრუნვის 71% (4.8 მილიარდი ლარი) თბილისზე მოდის, 13% აჭარაზე. დარჩენილ 16%-ს საქართველოს 9 რეგიონი ინაწილებს. აქედან ყველაზე მცირე წილი - 0.3% რაჭა-ლეჩხუმს და ქვემო სვანეთს უჭირავს.

გრაფიკი 15. ბრუნვა, მლნ ლარი, 2017 წელი

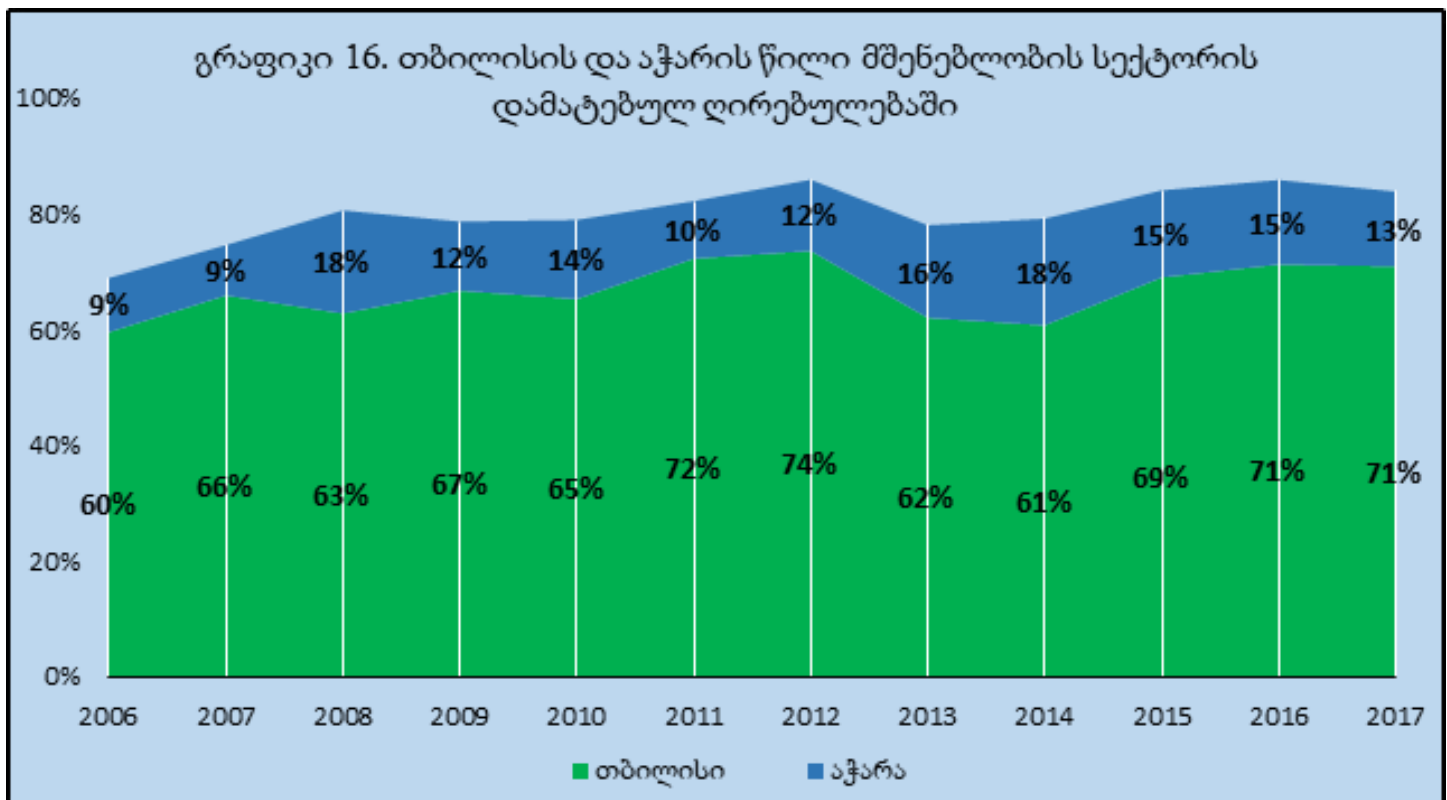


მონაცემთა წყარო: საქსტატი

ქვეყნის ეკონომიკაში წილს ყველაზე კარგად სექტორში შექმნილი დამატებული ღირებულება²⁰ აჩვენებს. ამ მაჩვენებლით თბილისის წილი 71%-ია (2.1 მილიარდი ლარი), ხოლო აჭარის 13%. მესამე ადგილზე იმერეთია, რომლის წილი 4.5%-ია. დანარჩენ 12%-ს საქართველოს 8 რეგიონი ინაწილებს.

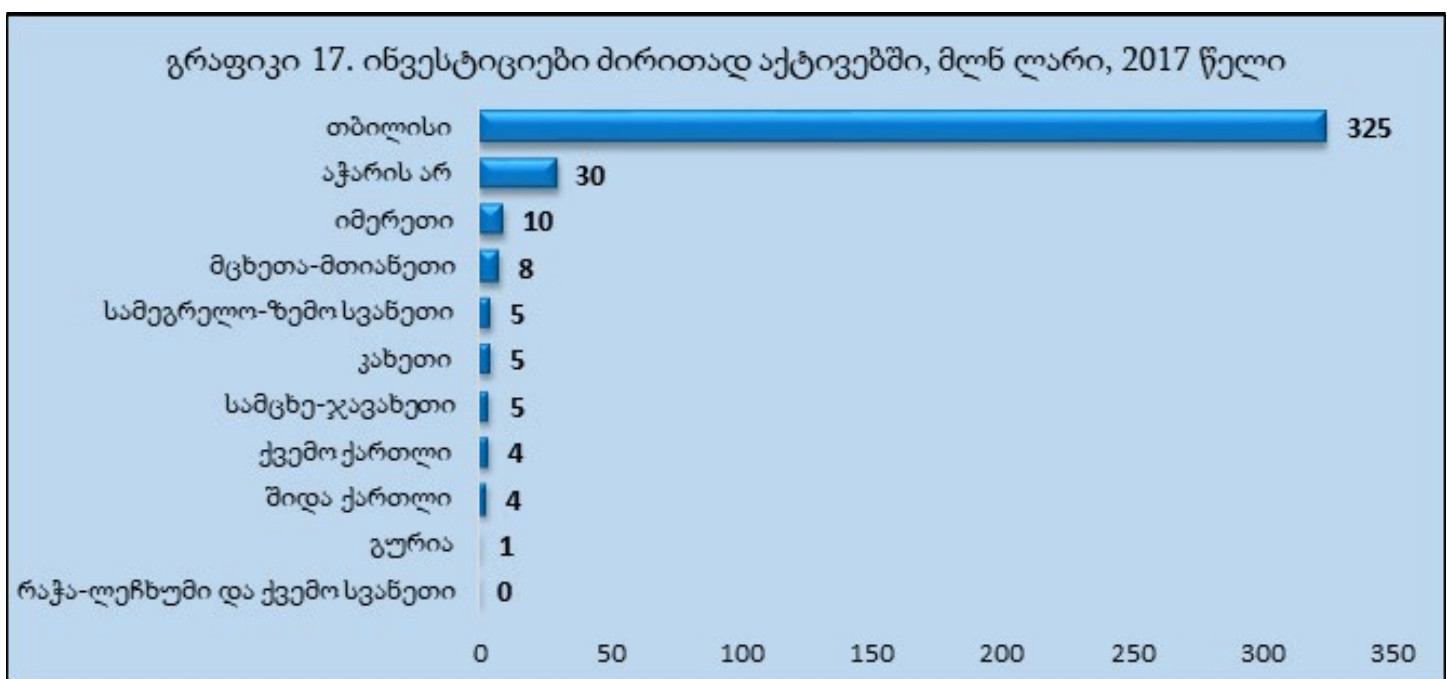
2006-2016 წლების ტენდენცია თუ ვნახავთ, შემდეგი სურათია: 2006-2012 წლებში თბილისის წილი 60%-დან 74%-მდე გაიზარდა, მაგრამ შემდეგ 2013-2014 წლებში სწრაფი ვარდნა განიცადა 61%-მდე. 2015-2017 წლებში კი ზრდის ტენდენციას დაუბრუნდა. აჭარის წილი 2006-2008 წლებში გაორმაგდა, 18%-მდე გაიზარდა, მაგრამ შემდეგ 2011 წლამდე კლების ტენდენცია ქონდა და ბოლო 3 წელში საშუალოდ 14% იყო. ჯამში, თბილისის და აჭარის წილს ზრდის ტენდენცია აქვს.

²⁰ დამატებული ღირებულება ნიშნავს იმ წმინდა ღირებულებას, რომელიც სამშენებლო სექტორმა შექმნა სხვა სექტორების წვლილის გამოკლებით, ანუ წმინდა მშენებლობის ღირებულებას. მაგალითად, შენობის აშენების ღირებულებას აკლდება შეძენილი სამშენებლო მასალების ღირებულება, რადგან მასალის წარმოება მრეწველობის სექტორში შექმნილი დამატებული ღირებულებაა.



მონაცემთა წყარო: საქსტატი

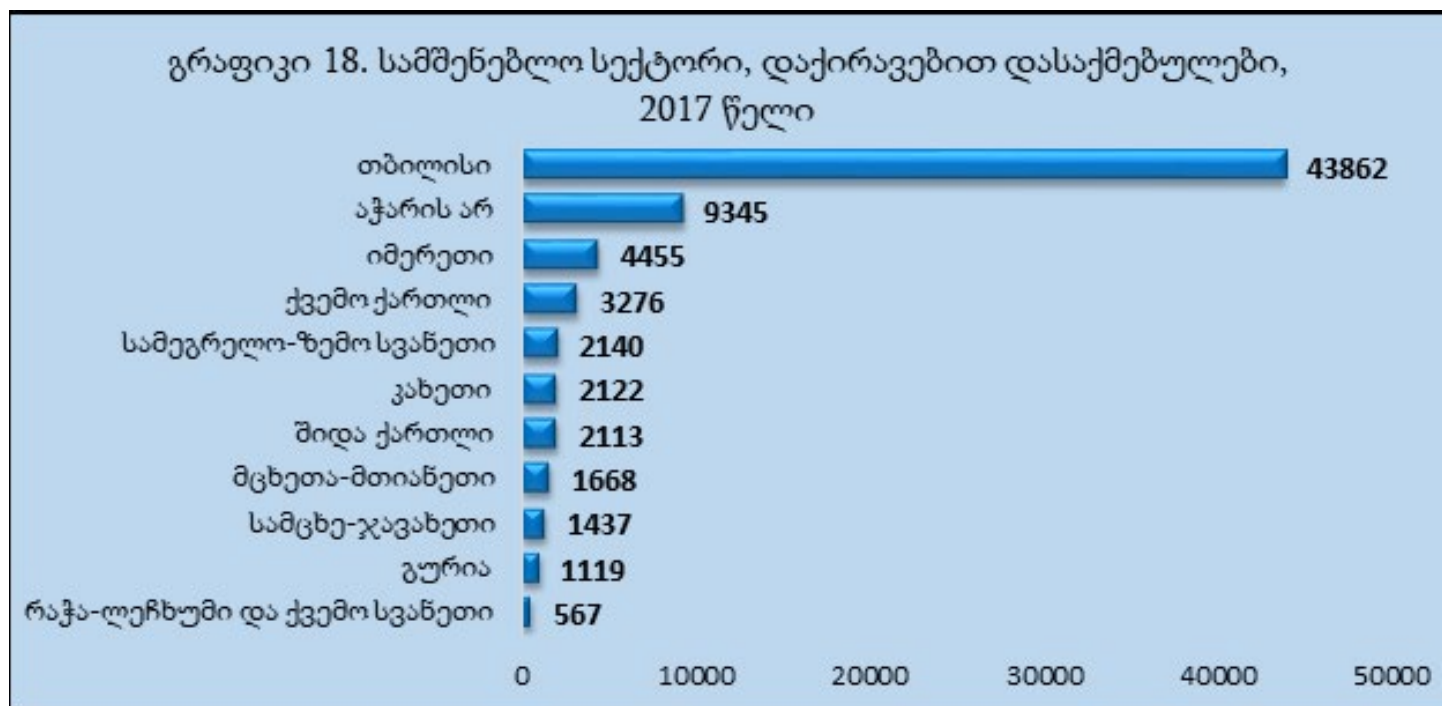
2017 წელს ძირითად აქტივებში განხორციელებული ინვესტიციების 82% (325 მლნ ლარი) თბილისზე მოდის. თუმცა, 2015 წელს ეს მაჩვენებელი 87% იყო. 2006-2016 წლების საშუალო მაჩვენებელი 72%-ია. ეს ნიშნავს, რომ საწარმოების გრძელვადიან განვითარებაში და საწარმოო პოტენციალის ზრდაში ინვესტიციები ძირითადად თბილისში ხორციელდება



მონაცემთა წყარო: საქსტატი

თბილისში დასაქმებულებზე მოდის მშენებლობის სექტორში დასაქმებულთა 61% (43 862 კაცი). თბილისის შემდეგ ყველაზე მეტი ადამიანი მშენებლობებზე აჭარაშია დასაქმებული - 13% (9 345 კაცი), ხოლო ყველაზე ცოტა რაჭა ლეჩხუმსა და ქვემო სვანეთში - 0.8% (567 კაცი). თბილისში მხოლოდ მშენებლობებზე დასაქმებულთა რაოდენობა უფრო მეტია, ვიდრე მცხეთა-მთიანეთში და გურიაში ეკონომიკის ყველა სექტორში დაქირავებით დასაქმებულთა ჯამი.

2010 წლის შემდეგ მშენებლობებზე საერთო დასაქმებაში თბილისში დასაქმებულთა წილი აღარ იზრდება. აჭარაში კი ზრდის ტენდენცია ნარჩუნდება.

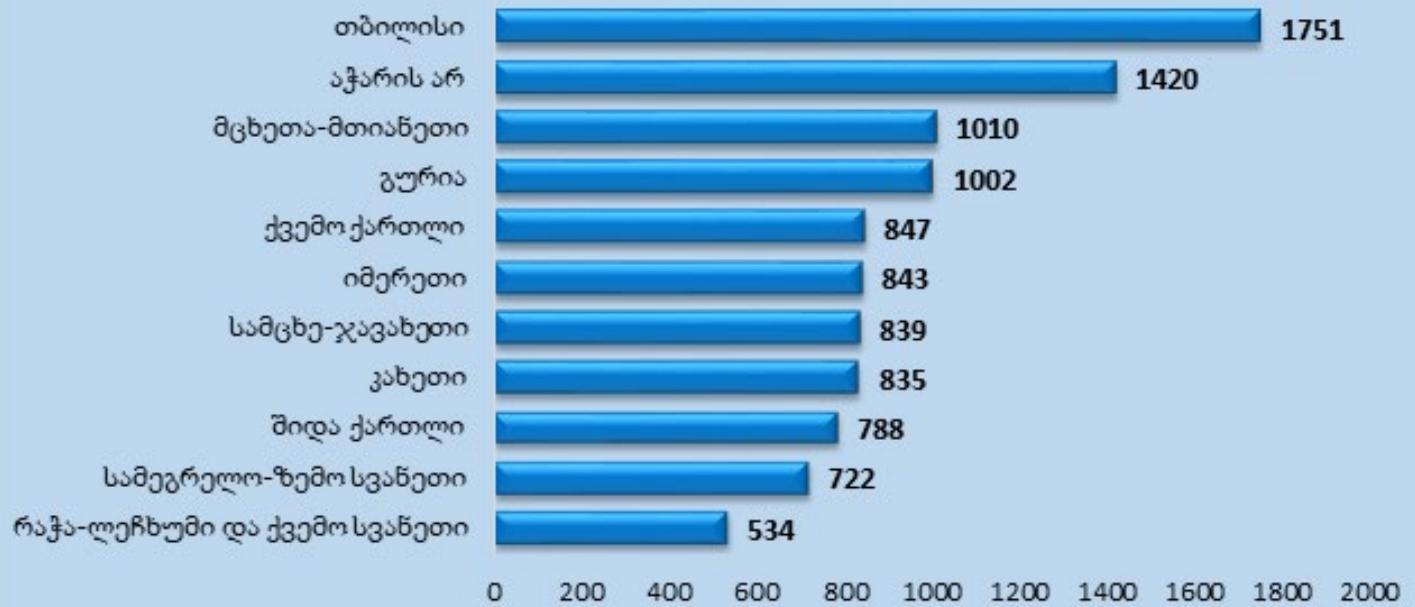


მონაცემთა წყარო: საქსტატი

2017 წელს თბილისში სამშენებლო სექტორში საშუალო თვიური ხელფასი 1 751 ლარი იყო. შემდეგ მოდის აჭარა 1420 ლარით. ყველაზე დაბალი ხელფასი, თვეში 534 ლარი რაჭა-ლეჩხუმში და ქვემო სვანეთშია.

2006-2017 წლებში სამშენებლო სექტორის ნომინალური ხელფასი თბილისში 3.8-ჯერ გაიზარდა, ხოლო აჭარაში 4.6-ჯერ.

გრაფიკი 19. საშუალოთვიური ანაზღაურება, ლარი, 2017 წელი

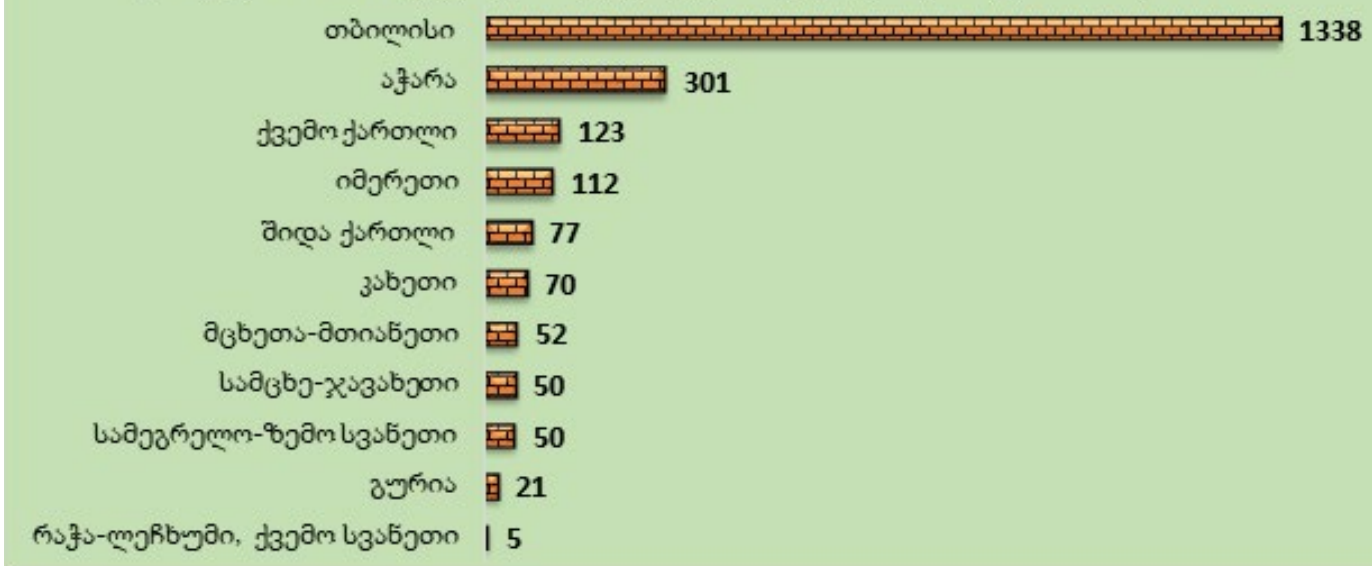


მონაცემთა წყარო: საქსტატი

სამშენებლო ბაზრის რეგიონალურ განაწილებას უშუალოდ გამოხატავს მშენებლობების ფართობი. 2017 წელს თბილისში 860 მშენებლობა დასრულდა, 1 338 ათასი მ² საერთო ფართობით, რაც ქვეყნის მასშტაბით დასრულებული სამშენებლო ფართობის 61%-ია. აჭარის წილი 14%-ია. 2007-2012 წლებში თბილისის წილი დასრულებული მშენებლობების ფართობში საშუალოდ 41% იყო, 2013-2017 წლებში კი 62%.

2017 წელს თბილისში 1 მლნ მ² ფართობის საცხოვრებელი შენობები დასრულდა, რაც დანარჩენ საქართველოში დასრულებული ყველა სახის მშენებლობების ჯამურ ფართობზე 20%-ით მეტია. ერთადერთი სასტუმროებია, რომელიც 2017 წელს აჭარაში უფრო მეტი ფართობის (99 ათასი მ²) დასრულდა, ვიდრე თბილისში (29 ათასი მ²). რაოდენობრივად აჭარაში 21 სასტუმრო დასრულდა, თბილისში კი 13.

გრაფიკი 20. 2017 წელს დასრულებული მშენებლობების ფართობი, 1000 მ²

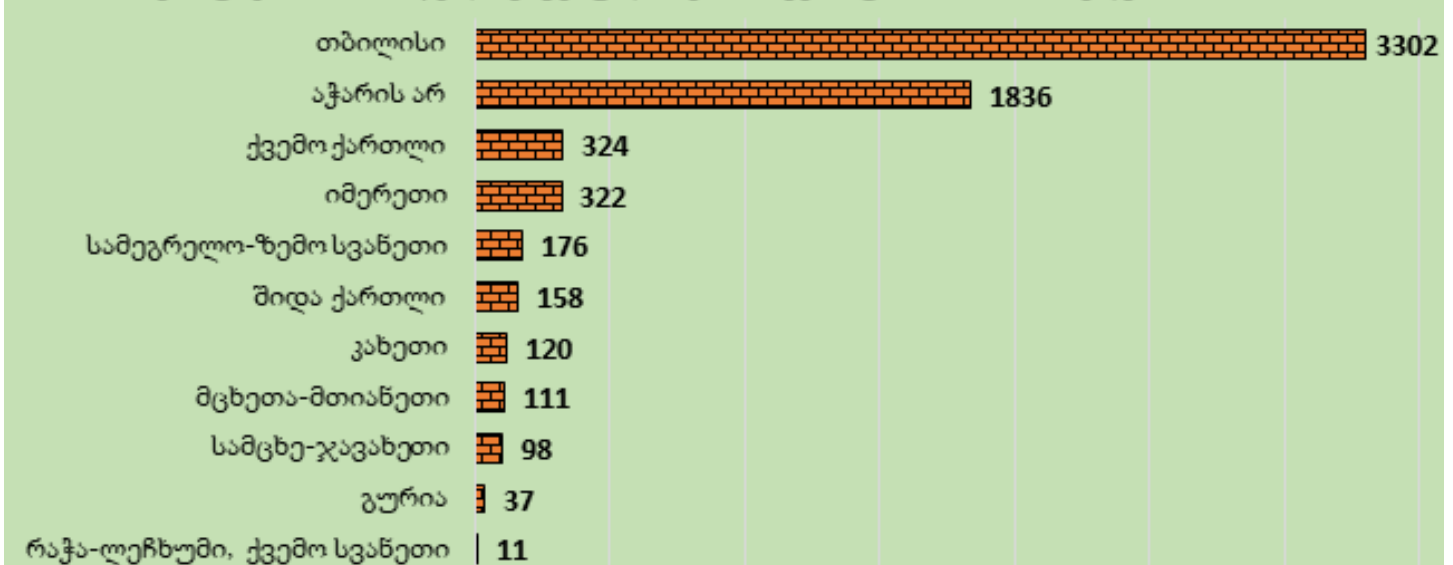


მონაცემთა წყარო: საქსტატი

2017 წელს თბილისში 3.3 მლნ მ²-ის ფართობზე გაიყა მშენებლობების ნებართვა. ეს ფართობი, ცოტათი ჩამორჩება ბოლო 3 წელიწადში თბილისში დასრულებული მშენებლობების ჯამურ ფართობს. ფართობის მიხედვით, 2017 წელს თბილისში მშენებლობაზე გაცემული ნებართვები, საქართველოში გაცემული ნებართვების 51%-ია. თბილისსა და აჭარაზე ჯამში ნებართვაგაცემული სამშენებლო ფართობის 79% მოდის.

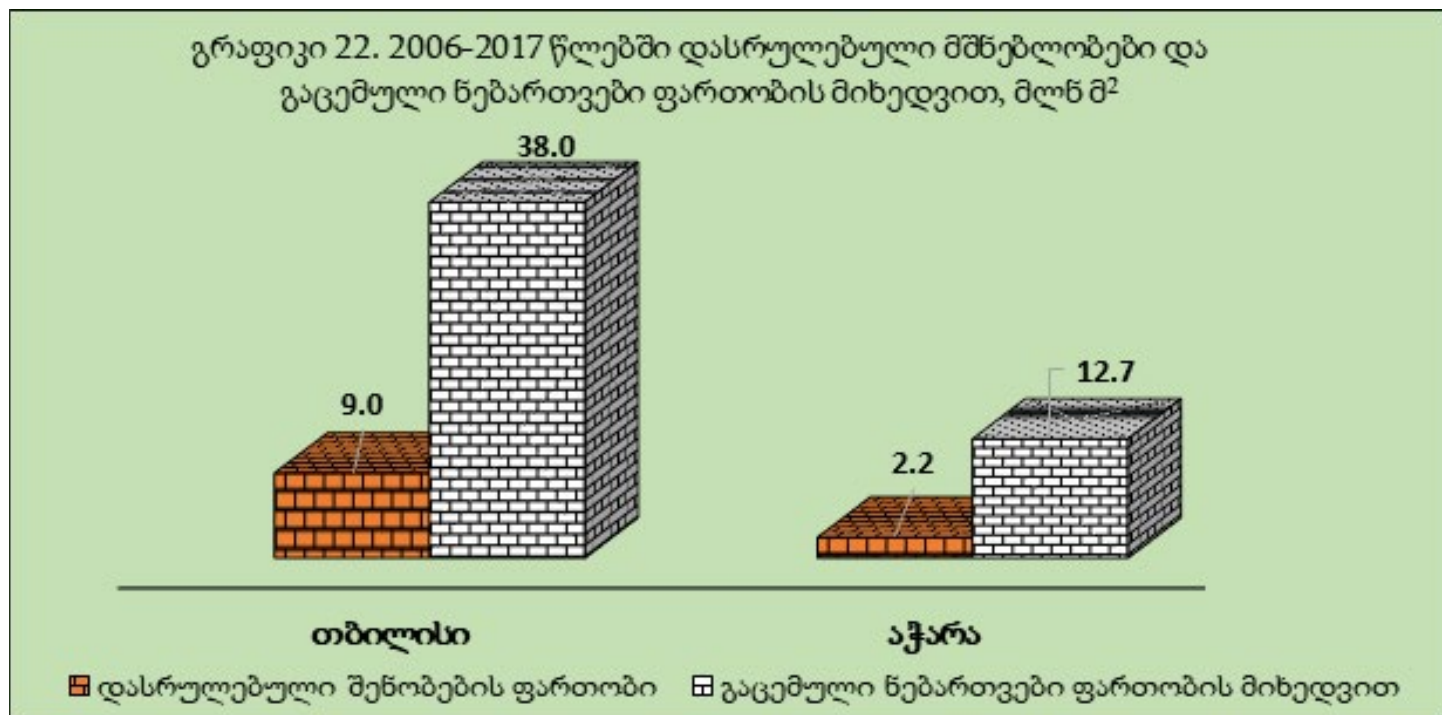
თბილისში ნებართვაგაცემული სამშენებლო ფართობის 79% საცხოვრებელი შენობების ფართობზე მოდის, ხოლო 7% სასტუმროების ფართობზე. აჭარაში საცხოვრებელ ფართობზე სამშენებლო ნებართვების 56% მოდის, ხოლო სასტუმროებზე 38%.

გრაფიკი 21. 2017 წელს გაცემული ნებართვები ფართობის მიხედვით, 1000 მ²



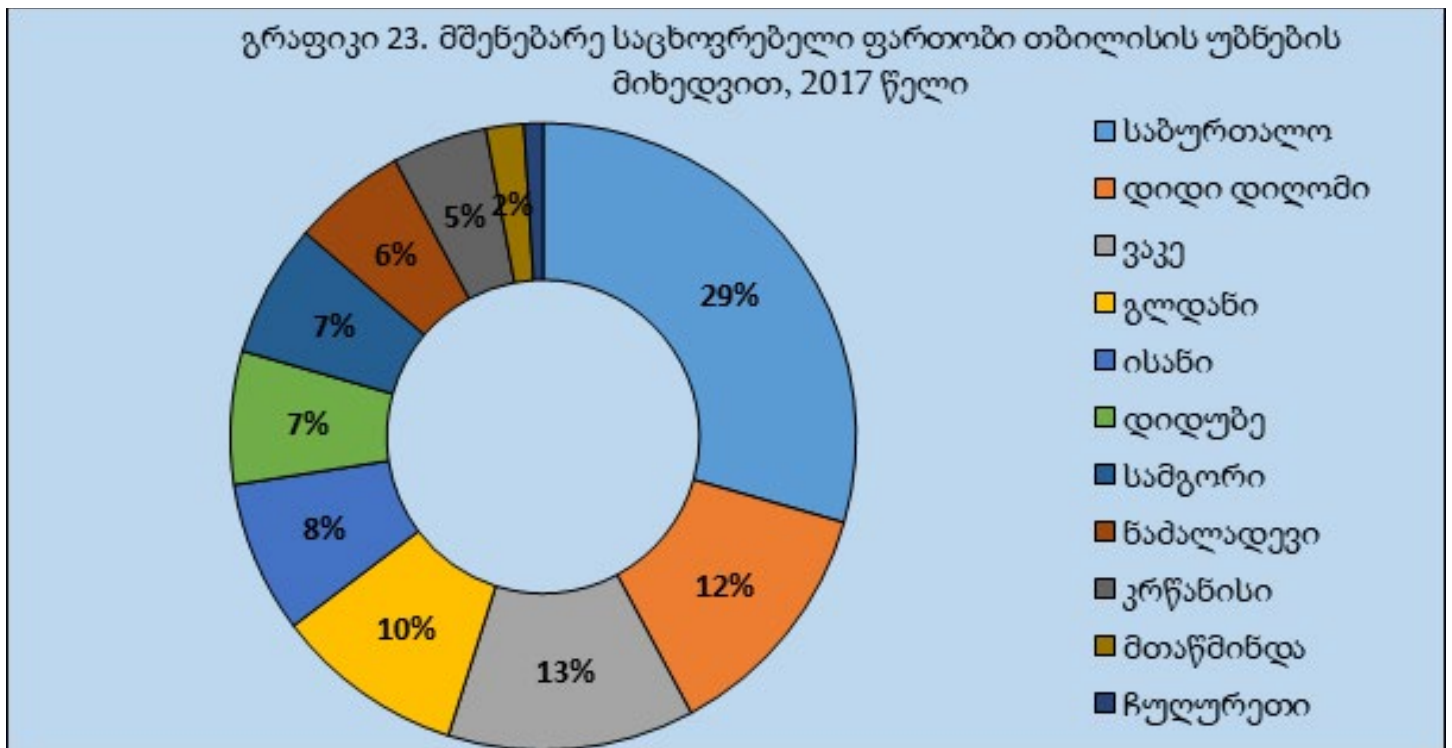
მონაცემთა წყარო: საქსტატი

2006-2017 წლებში თბილისში 38 მლნ მ²-ზე გაიწა მშენებლობის ნებართვა, ხოლო ამავე პერიოდში 9 მლნ მ² ფართობის მშენებლობები დასრულდა. აჭარაში 12.7 მლნ მ²-ზე გაიწა მშენებლობის ნებართვა, ხოლო ამავე პერიოდში 2.2 მლნ მ² ფართობის მშენებლობები დასრულდა. აღსანიშნავია, რომ 2014 წლის მოსახლეობის საყოველთაო აღწერის შედეგებით, თბილისი ყველაზე მჭიდროდ დასახლებული ტერიტორიაა - 1 კმ²-ზე 2 199 ადამიანი ცხოვრობს. შემდეგ მოდის აჭარა, სადაც 1 კმ²-ზე 115.2 ადამიანი ცხოვრობს.²¹



მონაცემთა წყარო: საქსტატი

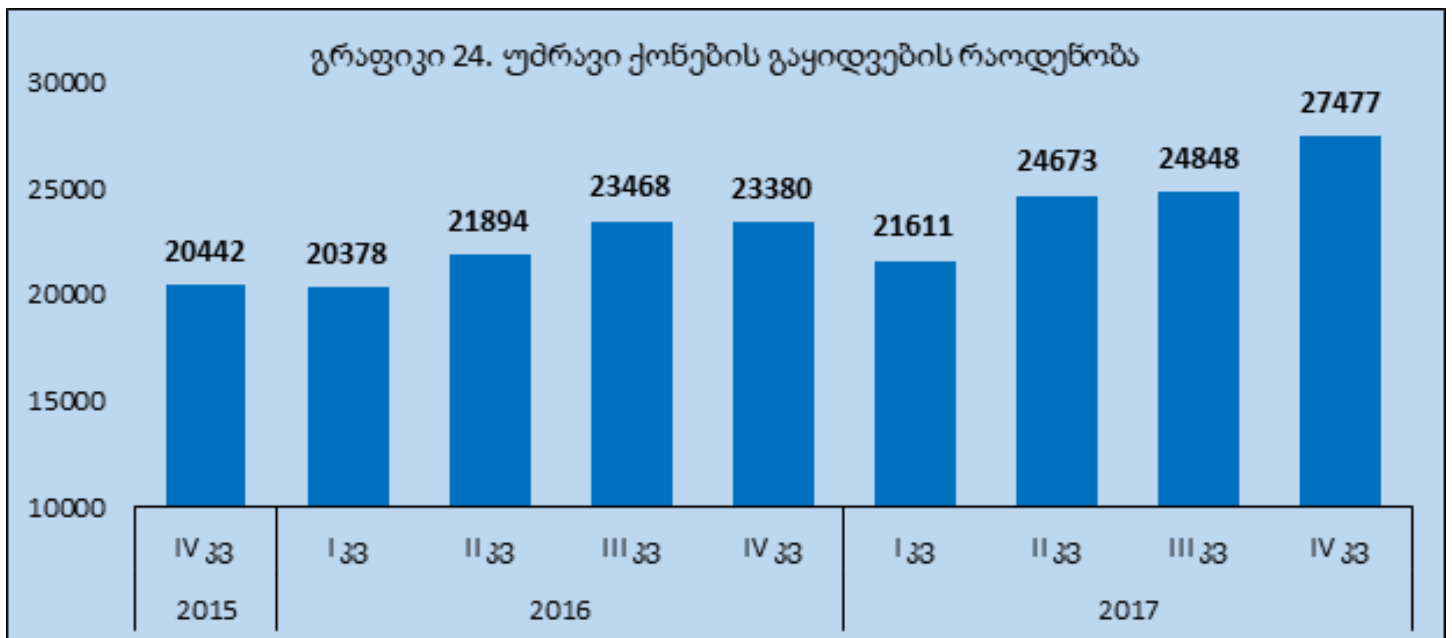
თბილისი ასევე საინტერესოა უბნების მიხედვით მშენებლობით. 2017 წელს, თბილისში მშენებარე საცხოვრებელი შენობების ფართობის 29% საბურთალოზე მოდიოდა. მეორე-მესამე ადგილზე დიდი დილომი და ვაკე იყო 13-13%-ით. აღნიშნულ 3 უბანზე, ჭამში, ქალაქში მიმდინარე მშენებლობების 55% მოდიოდა. მშენებლობებში ყველაზე ნაკლები წილი ჩუღურეთს (1%) და მთაწმინდას (2%) აქვს.



წყარო: Residential Market in Georgia, 2017, Colliers International Georgia

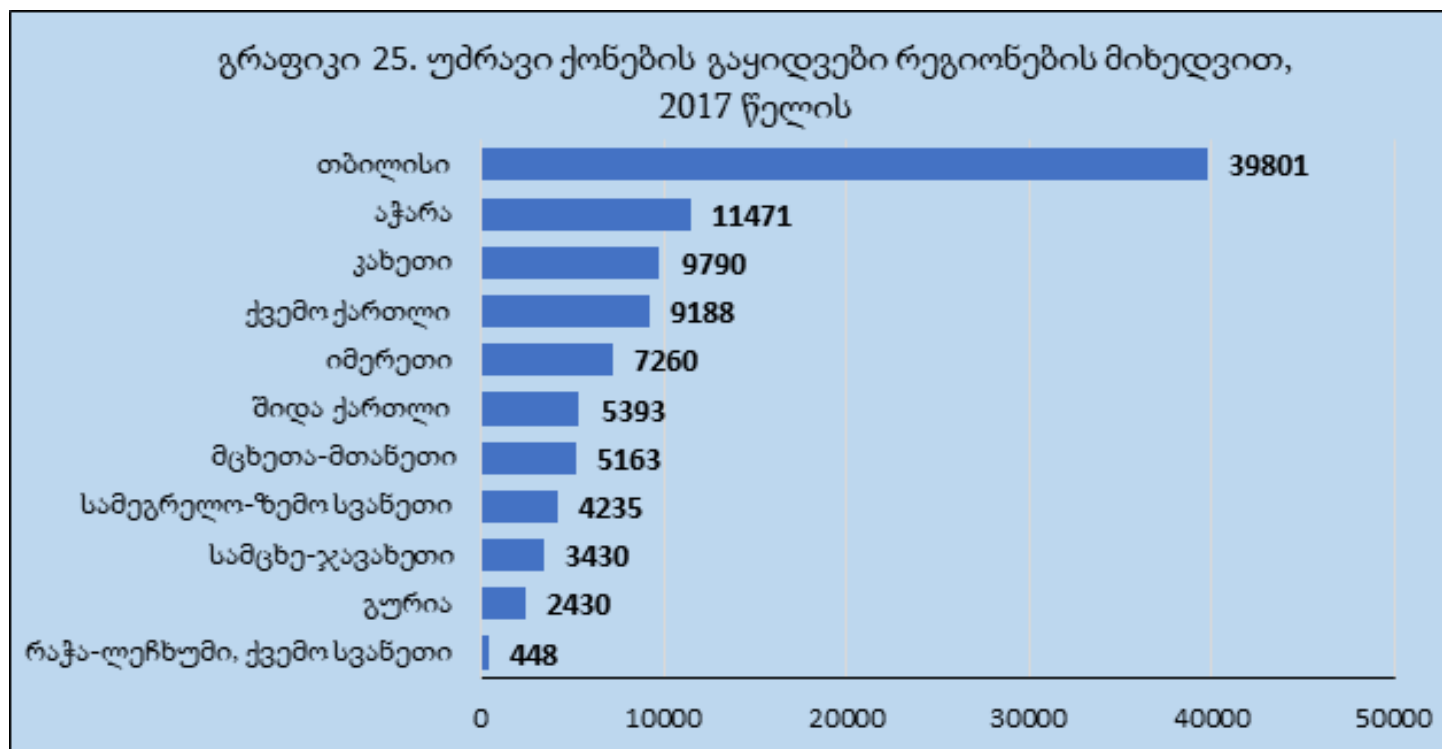
5. უძრავი ქონების გაყიდვები და ფასები

სამშენებლო სექტორის ზრდა უძრავი ქონების (მიწის გარეშე) გაყიდვების მატებაზეც აისახა. 2017 წლის მე-4 კვარტალში, 2015 წლის მეოთხე კვარტალთან შედარებით, უძრავი ქონების გაყიდვები 34%-ით გაიზარდა და კვარტალების მიხედვით რეკორდული მაჩვენებელი - 27 477 ტრანზაქცია დაფიქსირდა. 2017 წელს ჯამურად 98 609 უძრავი ქონება გაიყიდა, რაც 11%-ით (9 489 ტრანზაქციით) მეტია 2016 წლის მაჩვენებელზე.



წყარო: საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო

2017 წელს გაყიდული უძრავი ქონების 40% თბილისზე მოდის, 11.6% აჭარაზე. 2016 წელთან შედარებით თბილისში გაყიდული უძრავი ქონების რაოდენობა 15.6%-ით გაიზარდა. გაცილებით მაღალი, 34.1%-იანი ზრდა დაფიქსირდა აჭარაში, გაყიდვების მატების 84% ბათუმზე მოდის.²² გაყიდვების ყველაზე მნიშვნელოვანი კლება კი გურიასა (-14.6%) და რაჭა-ლეჩხუმ- ქვემო სვანეთში (-11.6%) იყო.

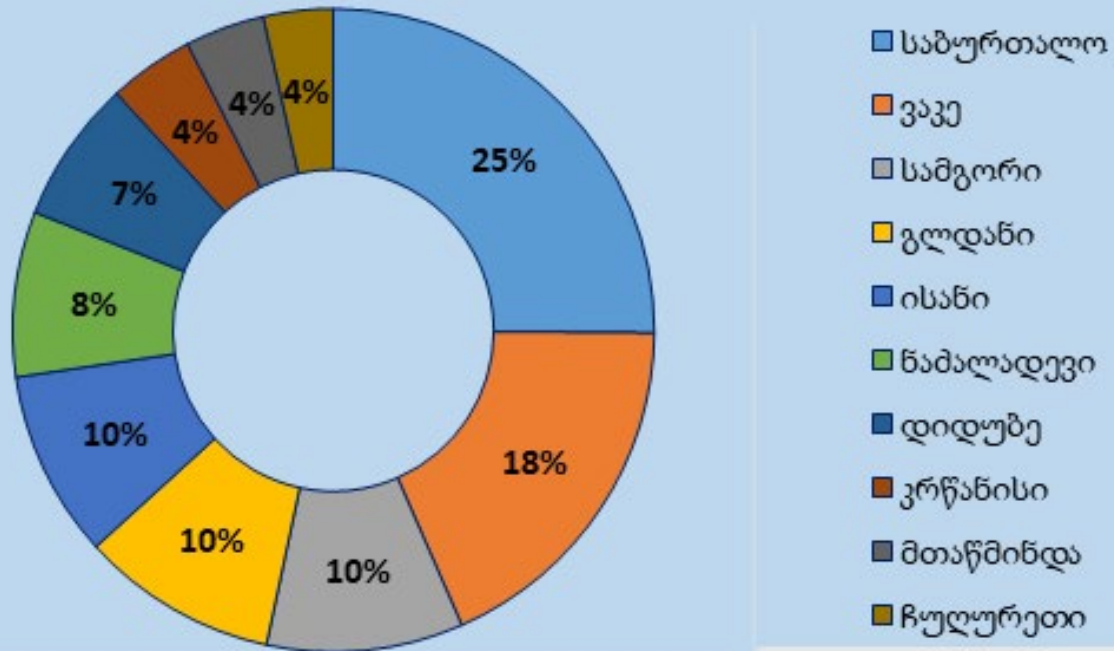


წყარო: ISET Policy Institute; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საქართველოში უძრავი ქონების ბაზარს ეკონომიკის საერთაშორისო სკოლა (ISET) და „Colliers International Georgia“ პერიოდულად იკვლევს. მათი სამიზნე ბაზრები თბილისი, ბათუმი და ქუთაისია. აღნიშნულ კვლევებზე დაყრდნობით, თბილისის უბნების მიხედვით უძრავი ქონების გაყიდვებში 25% საბურთალოს უჭირავს, შემდეგ მოდის ვაკე 18%-ით და სამგორი 10%-ით. გაყიდვებში ყველაზე დაბალი წილი 4-4% მთაწმინდასა და ჩუღურეთს აქვს.

22 Real Estate Market Highlights, 2017, ISET Policy Institute

გრაფიკი 26. თბილისის უბნების წილი უძრავი ქონების გაყიდვებში, 2017 წელი



წყარო: Real Estate Market Highlights, 2017, ISET Policy Institute

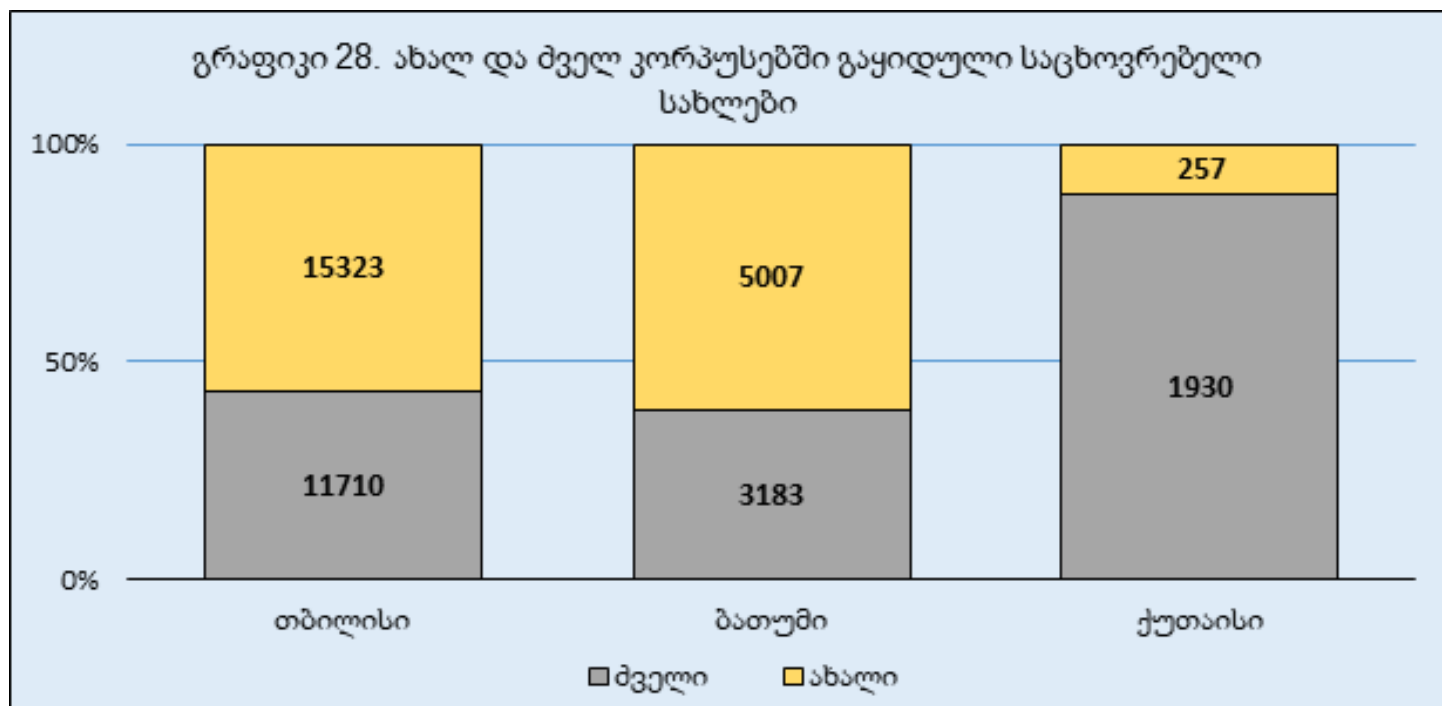
ბათუმში 2017 წელს 9 675 უძრავი ქონება გაიყიდა, ქუთაისში კი 2 779. 2016 წელთან შედარებით ბათუმში 32%-იანი ზრდა, ხოლო ქუთაისში 22%-იანი. 2015 წლის მე-4 კვარტალთან შედარებით, 2017 წლის მე-4 კვარტალში ბათუმში უძრავი ქონების გაყიდვები 75%-ით არის გაზრდილი, ხოლო ქუთაისში 24%-ით.

გრაფიკი 27. უძრავი ქონების გაყიდვების რაოდენობა ბათუმში და ქუთაისში



წყარო: ISET Policy Institute; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

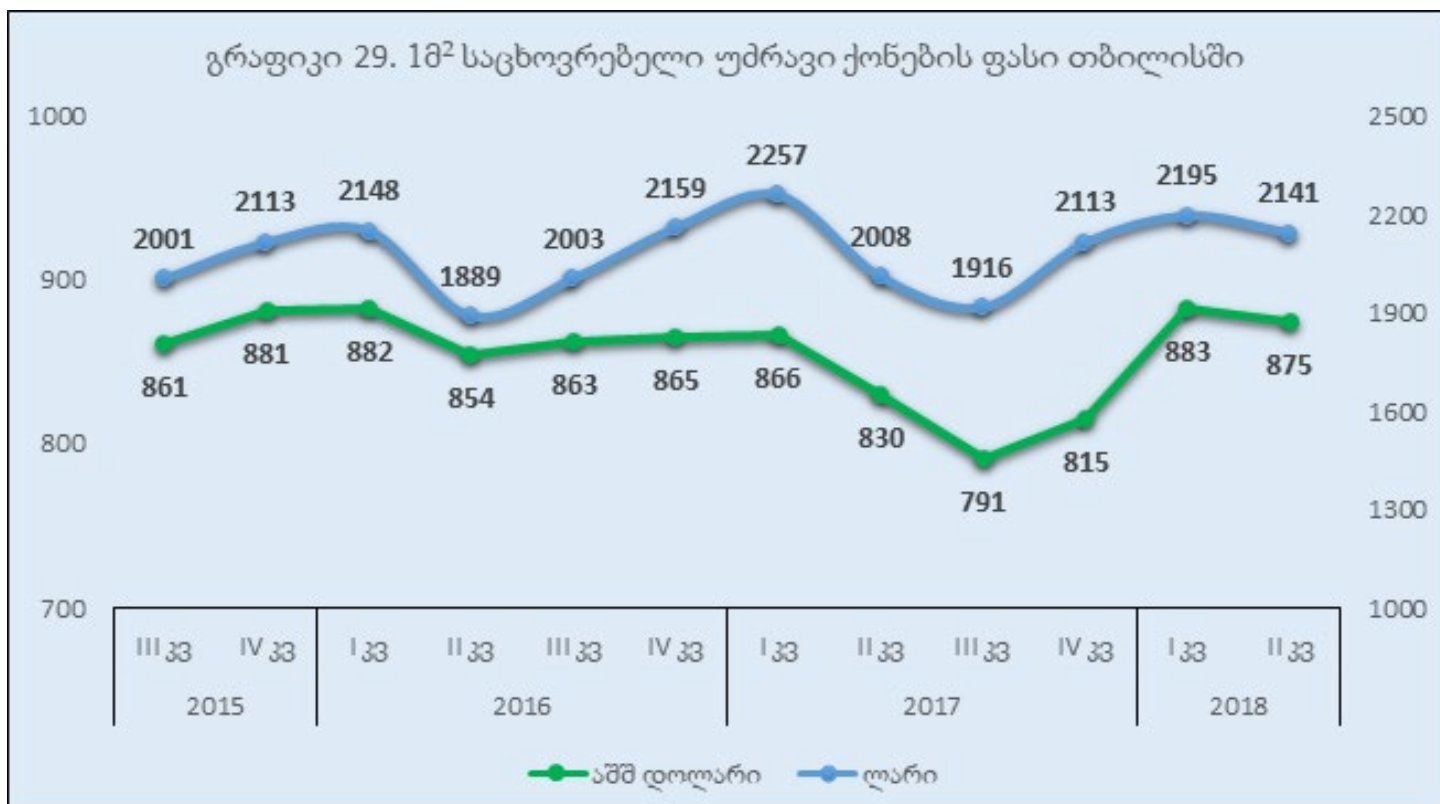
მშენებლობის სექტორის ინტენსივობის მაჩვენებელია, თუ რა წილი უჭირავს უძრავი ქონების გაყიდვებში ახალ და ძველ კორპუსებში განთავსებულ სახლებს. 2017 წლის მიხედვით, თბილისში გაყიდული საცხოვრებელი სახლების 57% ახალ აშენებულ კორპუსებში იყო. ბათუმში ახალ აშენებულ კორპუსებს 61% უჭირავს, ხოლო ქუთაისში მხოლოდ 12%. ეს უჩვენებს, რამდენად ჩამორჩება თბილისს და ბათუმს სამშენებლო ტემპით ქუთაისი.



წყარო: Residential Market in Georgia, 2017, Colliers International Georgia

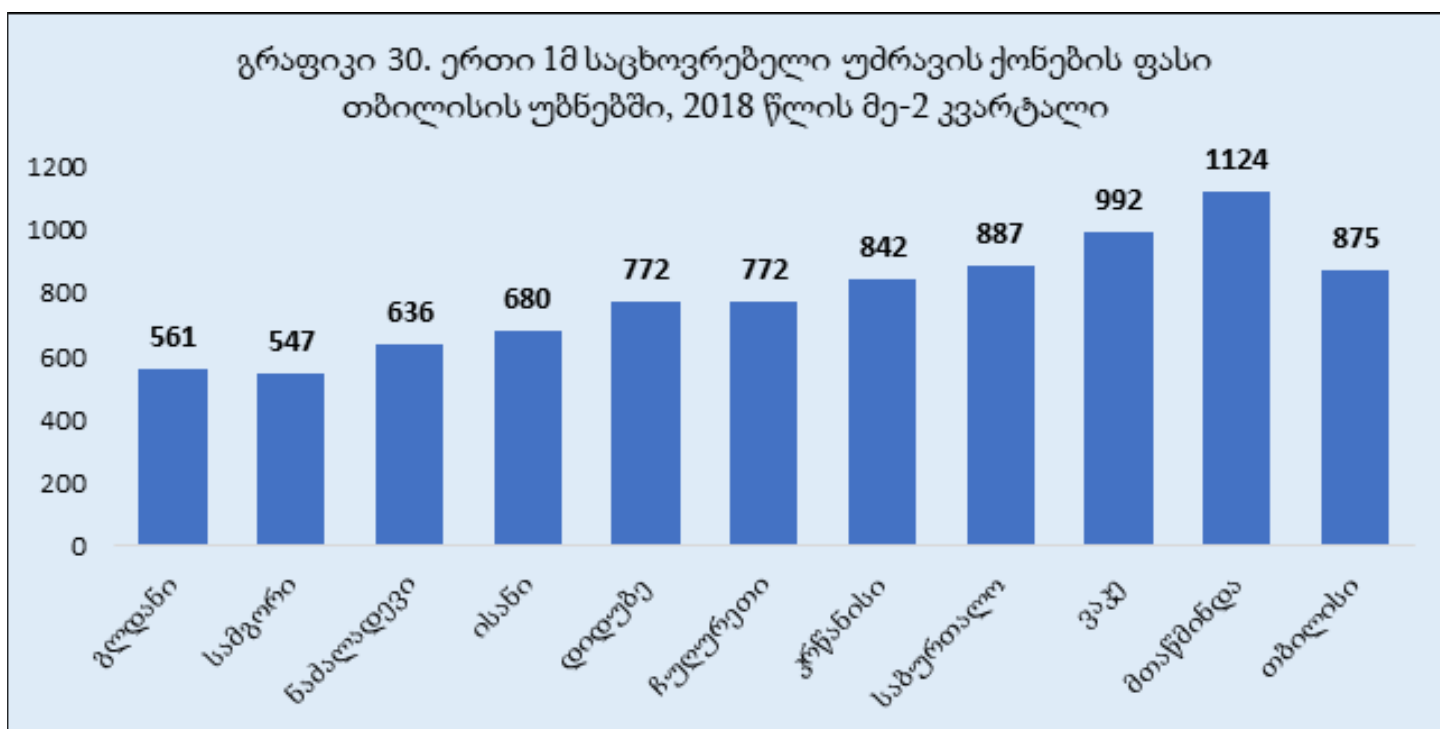
სამშენებლო ბაზრის მნიშვნელოვანი ინდიკატორია ფასები. ზემოთ აღნიშნულ კვლევებზე დაყრდნობით, შეგვიძლია ვნახოთ, უძრავ ქონებაზე (მიწის გარეშე) ფასების ცვლილების რა ტენდენციებია საქართველოს სამ უმსხვილეს ქალაქში: თბილისში, ბათუმში და ქუთაისში.

ბოლო 2 წელიწადში თბილისში 1 მ² საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასი დოლარში სტაბილურია, ხოლო ლარში მცირედი ზრდის ტენდენციით ხასიათდება. 2015 წლის მე-3 კვარტლის ფასებს თუ შევადარებთ 2018 წლის მე-2 კვარტალს, 1 მ² საცხოვრებელი ფართი დოლარში 1.6%-ით, ხოლო ლარში 7%-ით გაძვირდა.



წყარო: Real Estate Market Highlights, 2017, ISET Policy Institute

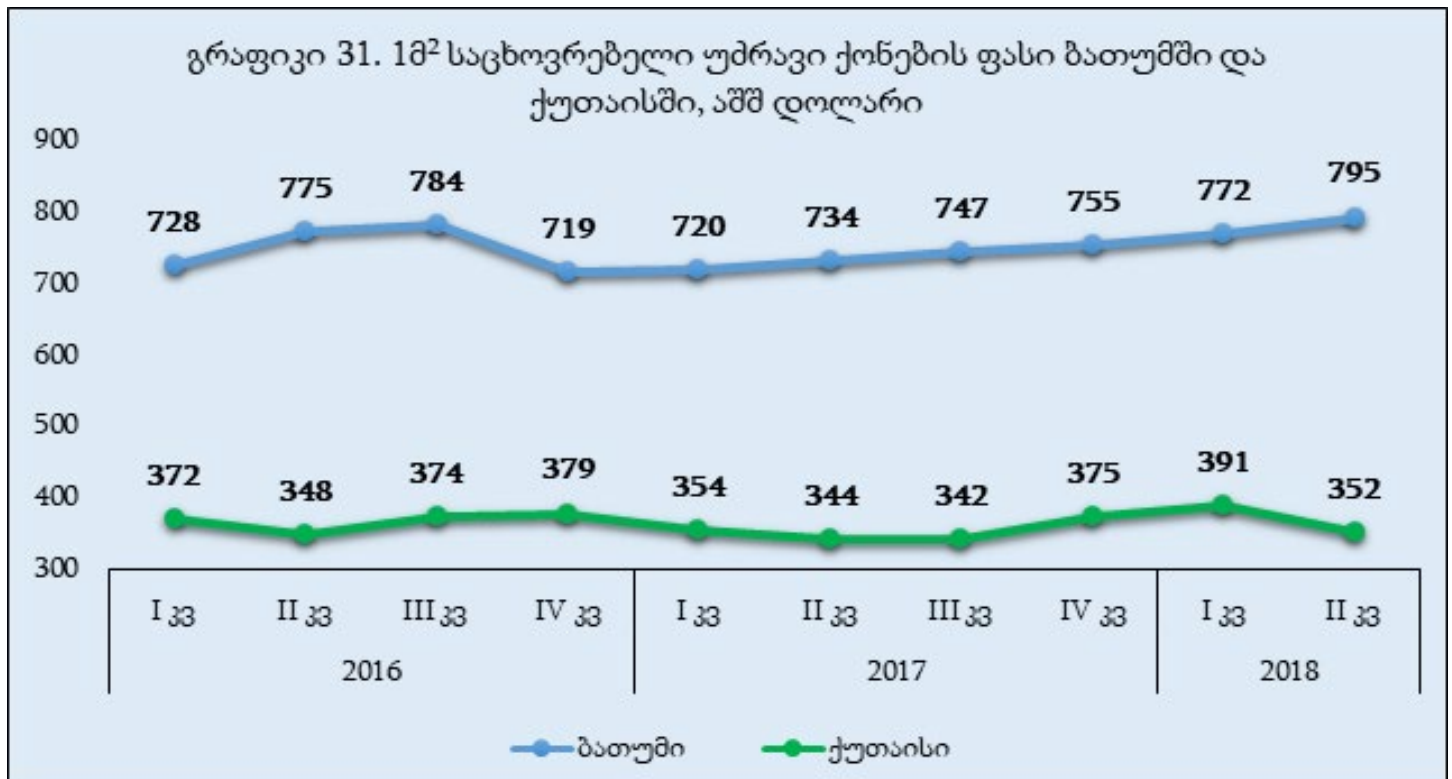
2018 წლის მე-2 კვარტლის მონაცემებით, ყველაზე ძვირი საცხოვრებელი ფართი მთაწმინდის რაიონში ღირს - 1მ² საშუალოდ 1 124 აშშ დოლარი, რაც 2-ჯერ აღემატება ყველაზე იაფი უბნის - სამგორის ფასს. მთაწმინდის შემდეგ საცხოვრებელი ფართი ყველაზე ძვირი ვაკეში და საბურთალოზეა.



წყარო: Real Estate Market Highlights, 2017, ISET Policy Institute

ბათუმის არსებული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასი დაახლოებით 7%-ით ჩამორჩება თბილისის ანალოგიურ მაჩვენებელს. 2017 წლის ბოლოს, 1 მ² საშუალოდ 755 დოლარი ღირდა, რაც 2016 წლის მე-4 კვარტლის მაჩვენებელს 5%-ით აღემატება.

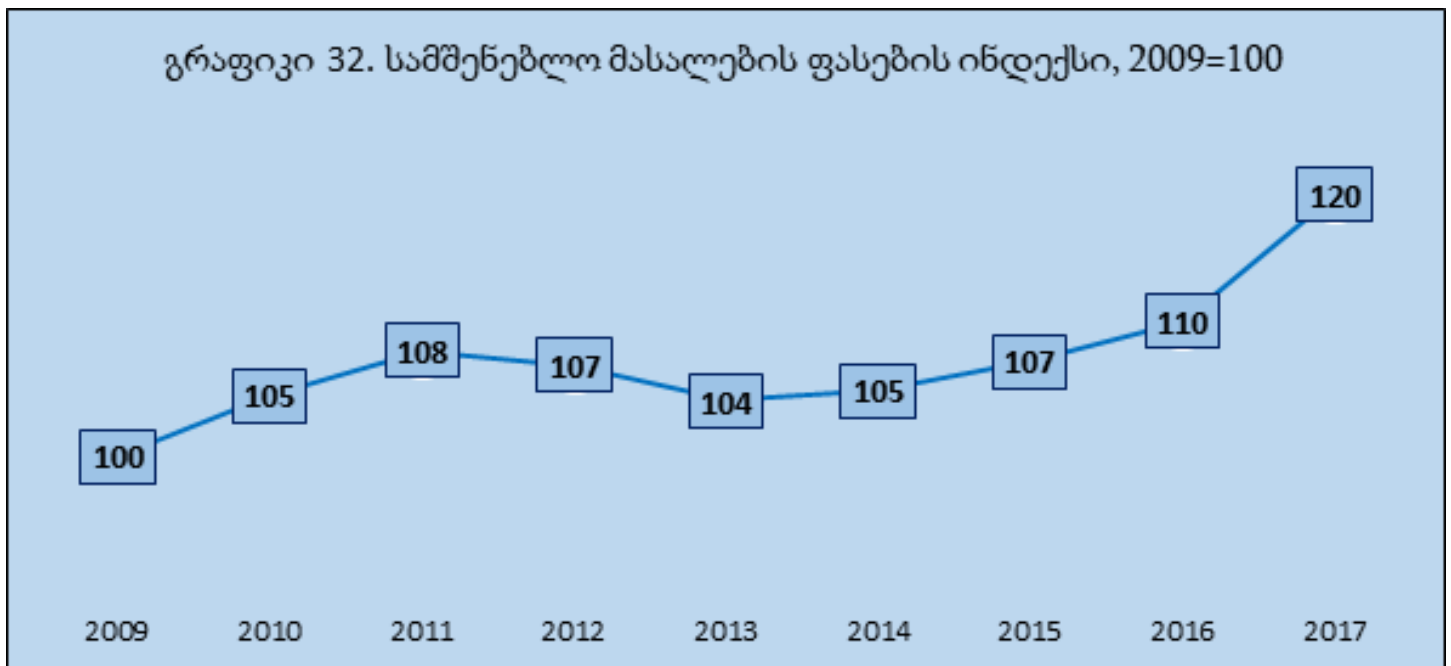
ბათუმისგან განსხვავებით ქუთაისში საცხოვრებელი ფართი საკმაოდ იაფი ღირს. 2018 წლის მეორე კვარტალში, თბილისის საშუალო მაჩვენებელთან შედარებით ქუთაისში 1 მ² ფართი 2.5-ჯერ უფრო იაფი, ხოლო ბათუმთან შედარებით 2.3-ჯერ უფრო იაფი ღირდა. ქუთაისის მაჩვენებელი თბილისის ყველაზე იაფი უბნის - სამგორის მაჩვენებელსაც კი ჩამორჩება 1.6-ჯერ. ბოლო 2 წელიწადში, ქუთაისში საცხოვრებელი ფართის ფასი სტაბილურია და 342-391 დოლარს შორის მერყეობს.



წყარო: Real Estate Market Highlights, 2017, ISET Policy Institute

დროთა განმავლობაში უძრავი ქონების (შენობების) გაძვირება, როგორც ჩანს, სამშენებლო მასალებზე ფასების ზრდამაც განაპირობა. საქართველოს სტატისტიკის სამსახური 2010 წლიდან ადგენს სამშენებლო მასალების ფასების ინდექსს, რომლის მიხედვით 2009 წლის შემდეგ სამშენებლო მასალები საქართველოში 20%-ით გაძვირდა. 2014 წლის შემდეგ კი სამშენებლო მასალების ფასები 12%-ით არის გაზრდილი.

გრაფიკი 32. სამშენებლო მასალების ფასების ინდექსი, 2009=100



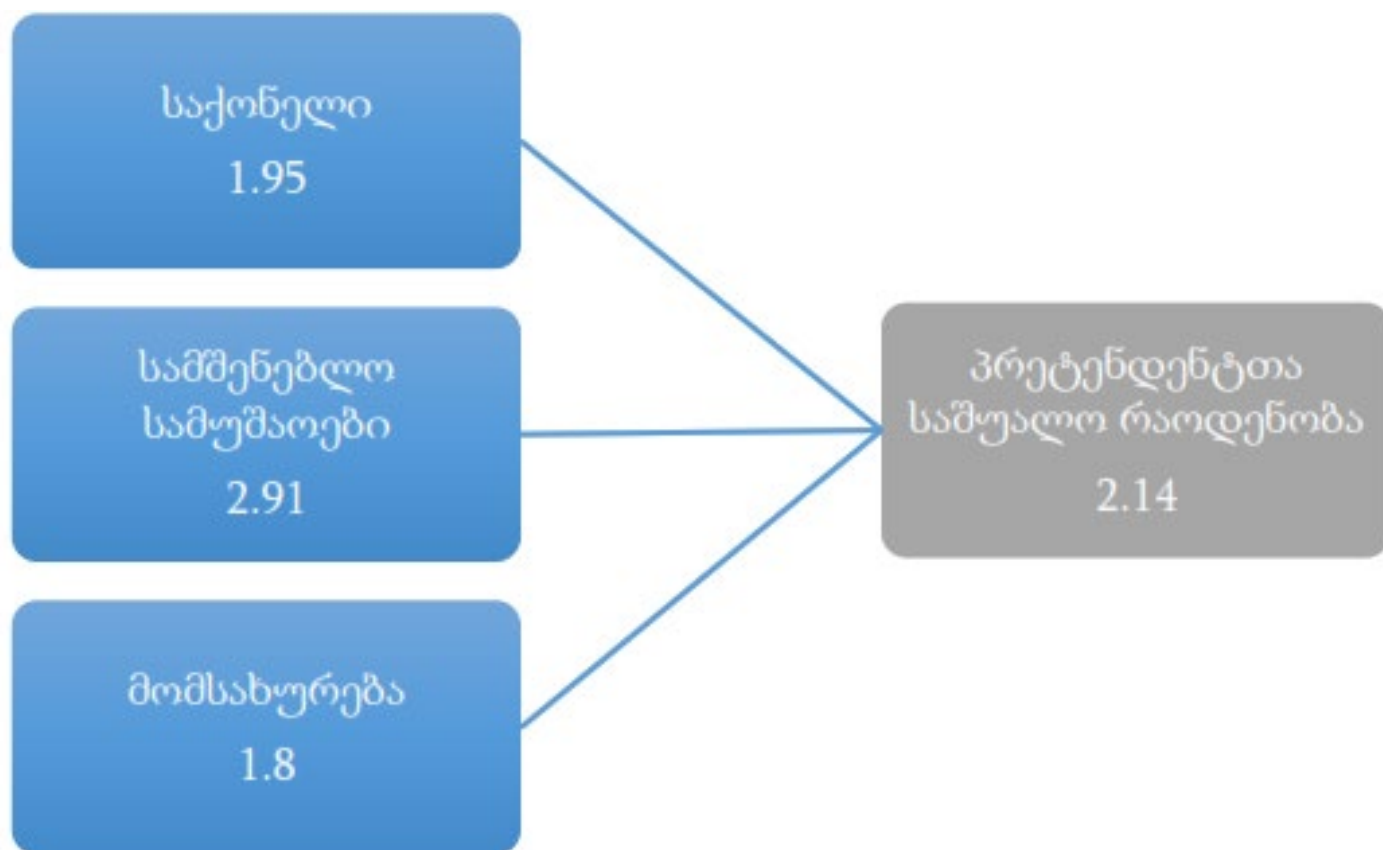
მონაცემთა წყარო: საქსტატი

თავი III. მსხვილი სამშენებლო კომპანიები: სახელმწიფო შესყიდვებში მონაწილეობა და კავშირები პოლიტიკასთან

სახელმწიფო შესყიდვებში ყველაზე მეტი თანხა სამშენებლო სამუშაოებზე იხარჯება. 2017 წელს შესყიდვების მთლიანი ღირებულების 63%, 1.7 მილიარდი ლარი მშენებლობებზე დაიხარჯა.

ზოგადად საქართველოს სახელმწიფო შესყიდვებში მიმწოდებლების მხრიდან მაღალი კონკურენცია არ არის. 2017 წელს ერთ ტენდერზე საშუალოდ 2.1 მიმწოდებელი უწევდა ერთმანეთს კონკურენციას. თუმცა, საქონლის და მომსახურების შესყიდვასთან შედარებით სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვა უფრო მაღალი კონკურენციით გამოირჩევა, ერთ ტენდერზე საშუალოდ 2.9 მიმწოდებელი უწევს ერთმანეთს კონკურენციას.

გრაფიკი 33. ელექტრონულ ტენდერებში მონაწილეობის საშუალო მაჩვენებელი შესყიდვის ობიექტის მიხედვით, 2017 წელი



წყარო: სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტო

კვლევის ფარგლებში შევისწავლეთ მსხვილი სამშენებლო კომპანიების და მათთან ასოცირებული პირების (მფლობელები, მენეჯმენტი) კავშირები სახელმწიფო შესყიდვებთან და პოლიტიკური პარტიების სასარგებლოდ განხორციელებულ შემოწირულობებთან. „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველოს“ არაერთხელ დაუწერია ისეთ ფაქტებზე, როდესაც სახელმწიფო კონტრაქტების მიმღები კომპანიები სახელისუფლებო პარტიების შემომწირველები იყვნენ, რაც კორუფციული გარიგებების არსებობაზე აჩენს ეჭვებს.

ბიძინა ივანიშვილთან დაკავშირებული კომპანიების გარდა, 2012 წლის არჩევნებამდე სამშენებლო კომპანიების მფლობელები ფულს მხოლოდ „ერთიან ნაციონალურ მოძრაობას“ და მასთან ასოცირებულ ორგანიზაციას „საქართველო არ იყიდებას“ წირავდნენ. ხელისუფლების ცვლილების შემდეგ კი სამშენებლო კომპანიების მფლობელებს „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობისთვის“ საერთოდ აღარ შეუწირავთ ფული. ამ პარტიის ზოგიერთი შემომწირველი „ქართული ოცნების“ დონორი გახდა. ეს ფაქტი კიდევ უფრო ამყარებს იმ აზრს, რომ კომპანიები არა პოლიტიკური სიმპათიების გამო წირავენ ფულს, არამედ მმართველი ძალის გულის მოგება და პრივილეგიების მიღება სურთ.

2018 წლის პირველი ნოემბრისთვის მსხვილი სანარმოს სტატუსის მქონე კომპანიების წარმომადგენლებმა, 2011-2018 წლებში პოლიტიკურ პარტიებს და სალომე ზურაბიშვილს მთლიანობაში 2 მლნ ლარამდე თანხა შეწირეს. ამავე პერიოდში, აღნიშნულმა კომპანიებმა ელექტრონული ტენდერებიდან 700 მლნ ლარამდე, ხოლო პირდაპირი შესყიდვებიდან 90 მლნ ლარი მიიღეს.

ცხრილი 3. მსხვილი სამშენებლო კომპანიების კავშირი პოლიტიკასთან და სახელმწიფო შესყიდვებთან

კომპანია	წელი	კომპანიასთან დაკავშირებული პირი	პარტია/ორგანიზაცია	შემოწირულობა, ლარი	გამართი- ვებული შესყიდვები, ლარი	ელექტ- ტენდერები, ლარი
შპს ანაგი	2012-2017	ნანა აროშიძე	საი***	60 000	39 870 649	112 983 819
	2012	დავით ჩანტლაძე	ენმ	2 000		
	2012	სოსო დიასამიძე	საი	5 000		
შპს პრაიმ არქი, შპს არქი	2016-2017	ირაკლი ქაფიანიძე	ქო	90 000		
	2018		ს. ზ.	60 000		
სს არქეო-პოლისი	2011-2018	ნუგზარი ჩვამანია			2 371 434	98 801 000
შპს ბლექ სი გრუპი	2011-2016	გიორგი კალანდაძე			27 285 994	134 946 893

შპს ბურტი	2011	შპს ბურტი	კონსერვა- ტიული, რესპუბლი- კური	300 000		
	2014	ზურაბ ცოტნიაშვილი	ქო	30 000		
	2012- 2016	გრიგოლ ლილუაშვილი	ქო	23 300		
შპს გზა	2012- 2017	მალხაზ დუმბაძე	საი	15 000	3 518 400	48 941 789
	2016		ქო	10 000		
	2017		ქო	25 000		
	2012	გიორგი ჭყონია	საი	60 000		
	2016		ქო	60 000		
	2017		ქო	60 000		
შპს დაგი	2012	გოგი გულორდავა	ენმ	35 000	10 378 712	122 667 679
	2012	მიხეილ შარანგია	ენმ	5 000		
შპს ზიმო, შპს ზიმო-7	2011- 2016	ზურაბ კიკნაძე	ენმ	5 000	17 484 023	180 000 000
	2012	ილია ქავთარაძე	ენმ	5 000		
	2012	ლევან მარშანია	ენმ	5 000		
	2012	გია უროტაძე	ენმ	5 000		
	2017	ამირან ბერიძე	ქო	10 000		
შპს თი ემ	2014- 2018	ოთარ მაგმიშვილი	ქო	20 000	18 544	40 102 000
	2016	ლელა ხარჩილავა	ქო	10 000		
	2013- 2018	ზაზა ჩარკვიანი	ქო	35 000		
			ს. ზ.	20 000		
	2016	აკაკი ლეფონავა	ქო	22 000		

შპს იბოლია	2011-2017	იოსებ მაკრახიძე	ენმ	100 000	4 293 367	81 435 000
	2012		ენმ	25 000		
	2016		ქო	50 000		
	2018		ს. ზ.	50 000		
შპს ინ-სი	2011-2017	ზვიად თოიძე	ქო	50 000	557 650	9 036 439
შპს კავკას-ენერგო	2012-2017	ზურაბ ჯაველიძე	ენმ	60 000	1 245 490	11 601 919
	2014	ზვიად მესხი	ქო**	30 000		
	2014	გიორგი მირუაშვილი	ქო	60 000		
შპს ორბი ჯგუფი	2014	ირაკლი კვერდელიძე	ქო	60 000		
	2018		ს. ზ.****	25 000		
	2012	მარინა ლომჯარია	საი	55 000		
შპს ორბი 2011	2014	გიორგი ბინაძე	ქო	60 000		
ორბი, ევრომშენი	2012	ზაზა ზოიძე	საი	60 000		
	2014		ქო	40 000		
ორბ-ტა, სახლი ბულვარში	2014	ელგუჯა ლომინეიშვილი	ქო	60 000		
ორბი ბეტონი	2014	მალხაზ ბერიძე	ქო	40 000		
შპს საბა კონსტრაქშენ	2013-2017	სლავა შერაზადიშვილი			551 021	200 000 000
შპს საგზაო სამშენებლო სამმართველო	2011-2018	შოთა აბულაძე	ენმ	60 000	7 368 666	87 142 500
	2016	ნუგზარ აბალაძე	ქო	60 000		
	2016	ნუკრი აბალაძე	ქო	60 000		

შპს სამშენებლო საწარმო გაერთიანება იმერეთი	2011-2018	რუბენ ჩინჩალაძე			332 509	33 710 436
შპს სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია	2011-2017				92 311 722	125 249 039
შპს ფერი	2012	იოსებ მჭედლიშვილი	ენმ*	60 000	1 304 252	72 753 149
	2017					

*ენმ - პარტია „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“

**ქო - პარტია „ქართული ოცნება“

***საი - არასამთავრობო ორგანიზაცია „საქართველო არ იყიდება“

****ს. ზ. - სალომე ზურაბიშვილი

ინფორმაციის წყარო: <http://www.transparency.ge/politicaldonations/>
<http://www.companyinfo.ge/>
<http://tendermonitor.ge/>

განვიხილავთ მსხვილი სამშენებლო კომპანიების პოლიტიკასთან კავშირის 11 საინტერესო შემთხვევას.

1. შპს „ბლექ სი გრუპი“

„ბლექ სი გრუპმა“ 2011-2016 წლებში 27.3 მლნ ლარის პირდაპირი სახელმწიფო შესყიდვები შეასრულა, ხოლო ელექტრონულ ტენდერებში 135 მლნ ლარის კონტრაქტები მოიგო. კომპანიის ერთ-ერთი მფლობელი - გიორგი კალანდაძე „ქართული ოცნების“ პარლამენტის წევრის ბექა ოდიშარიას ბიზნეს პარტნიორია.

2. შპს „ბურჯი“

შპს „ბურჯი“ ბიძინა ივანიშვილთან დაკავშირებული კომპანიაა. 2011 წელს „ბურჯმა“ 100 000 – 100 000 ლარი შეწირა „საქართველოს კონსერვატიულ პარტიას“, „საქართველოს რესპუბლიკურ პარტიას“ და „თავისუფალ დემოკრატებს“. 2013-2014 წლებში „ბურჯის“ გენერალური დირექტორი საქართველოს პარლამენტის უმრავლესობის ყოფილი წევრი და ამჟამად სახელმწიფო უსაფრთხოების სამსახურის უფროსის მოადგილე გრიგოლ ლილუაშვილი იყო. 2012-2016 წლებში მან „ქართულ ოცნებას“ 23 300 ლარი შეწირა. „ბურჯის“ კიდევ ერთმა დირექტორმა ზურაბ ცოტნიაშვილმა, 2014 წელს „ქართულ ოცნებას“ 30 000 ლარი შეწირა. აღსანიშნავია, რომ ზურაბ ცოტნიაშვილის ძმა მამუკა ცოტნიაშვილი 2012 წლიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა მინისტრის გაუქმებამდე მინისტრის მოადგილის პოსტს იკავებდა²³.

²³ იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა მინისტრო www.mra.gov.ge/geo/static/637

3. შპს „გზამშენი-18“

„გზამშენი-18“-ის ორმა თანამფლობელმა თეიმურაზ ჯახვამ და ვახტანგ ჭანტურიამ 2017 წლის 5 სექტემბერს „ქართულ ოცნებას“ ჯამში 25 000 ლარი შესწირეს. „გზამშენი-18“ საშუალო ზომის საგზაო-სამშენებლო კომპანიაა, რომელმაც მხოლოდ 2017 წელს დაახლოებით 10 მლნ ლარის ღირებულების გამარტივებული შესყიდვის ხელშეკრულება მიიღო, მათ შორის ყველაზე მსხვილი - 4.6 მლნ ლარის ღირებულების კონტრაქტი კომპანიას შემოწირულების განხორციელებიდან სამ კვირაში დაუდეს.²⁴ ჯამში კომპანიას 1.2 მლნ ლარის პირდაპირი შესყიდვა და 21 მლნ ლარის ტენდერი აქვს მოგებული.

4. შპს „გზა“ და „ორბი ჯგუფი“

შპს „გზა“, „ორბი“ ჯგუფი და მასთან დაკავშირებული კომპანიები ბათუმში რეგისტრირებული მსხვილი სამშენებლო კომპანიები არიან. აღნიშნული კომპანიების დირექტორები და მფლობელები გამოირჩევიან იმით, რომ ჯერ „ნაციონალური მოძრაობის“ და შემდეგ „ქართული ოცნების“ შემომწირველები იყვნენ. „ორბთან“ დაკავშირებულმა პირებმა 2012 წელს „ნაციონალურ მოძრაობას“ და მის სატელიტ ორგანიზაციას „საქართველო არ იყიდება“ 115 000 ლარი შეწირეს, 2014 წელს კი „ქართულ ოცნებას“ 220 000 ლარი შეწირეს. 2012 წელს შპს „გზას“ მფლობელმა გიორგი ჭყონიამ და ამავე კომპანიის დირექტორმა მალხაზ დუმბაძემ „საქართველო არ იყიდებას“, შესაბამისად, 60 000 და 15 000 ლარი შეწირეს. 2016-2017 წლებში მალხაზ დუმბაძემ „ქართულ ოცნებას“ 35 000 ლარი, ხოლო გიორგი ჭყონიამ 120 000 ლარი შეწირა. შპს „გზამ“ 2012-2017 წლებში 3.5 მლნ ლარის პირდაპირი სახელმწიფო შესყიდვები შეასრულა, ხოლო ელექტრონულ ტენდერებში 43.2 მლნ ლარის კონტრაქტები მოიგო.

5. შპს „ზიმო“ და „ზიმო-7“

2011-2016 წლები შპს „ზიმომ“ 17.4 მლნ ლარის პირდაპირი სახელმწიფო შესყიდვები შეასრულა, ხოლო ელექტრონულ ტენდერებში 83 მლნ ლარის კონტრაქტები მოიგო. 2012 წელს კომპანიის მფლობელებმა „ერთიანი ნაციონალურ მოძრაობას“ 20 000 ლარი შეწირეს. „ზიმო“ აქტიურად მონაწილეობს ბიძინა ივანიშვილის ხეების გადატანაში, ხოლო სახელმწიფო შესყიდვებით აღებულ ვალდებულებებს დაგვიანებით ასრულებს. ბოლო ოთხი წლის განმავლობაში საბიუჯეტო ორგანიზაციებსა და კომპანია „ზიმოს“ შორის გაფორმებულ 16 ხელშეკრულებაში ცვლილება 65-ჯერ შევიდა.²⁵

„ზიმოს“ შვილობილი კომპანიაა „ზიმო-7“, რომელსაც ელექტრონულ ტენდერებში 107 მლნ ლარის კონტრაქტები აქვს მოგებული. კომპანიის ერთ-ერთმა მფლობელმა ამირან ბერიძემ 2017 წელს „ქართულ ოცნებას“ 10 000 ლარი შეწირა.

6. შპს „თი ემ“

კომპანიასთან დაკავშირებულმა პირებმა 2013-2017 წლებში „ქართულ ოცნებას“ 87 000 ლარი შეწირეს. 2014-2018 წლებში „თი ემს“ 19 000 ლარის პირდაპირი სახელმწიფო შესყიდვა და 40 მლნ ლარის ელექტრონულ ტენდერი აქვს მოგებული.

24 ვინ აფინანსებს პოლიტიკურ პარტიებს საქართველოში, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა - საქართველო“, 2017 <https://bit.ly/2Nc8lco>

25 „ბათუმელები“ <http://batumelebi.netgazeti.ge/news/79135/>

7. შპს „ინ-სი“

კომპანიის დირექტორმა ზვიად თოიძემ 2016 წელს „ქართულ ოცნებას“ 50 000 ლარი შეწირა. 2015-2017 წლებში კომპანიასთან 558 ათასი ლარის 10 პირდაპირი შესყიდვის ხელშეკრულება გაფორმდა, ხოლო 2011-2017 წლებში 9 მლნ ლარის ელექტრონული ტენდერები მოიგო. „ინ-სი“ „პანორამა თბილისის“ პროექტის ერთ-ერთი შემსრულებელი კომპანიაა. თავის მხრივ, „პანორამა თბილისი“ ბიძინა ივანიშვილის „თანაინვესტირების ფონდის“ პროექტია.

8. შპს „იბოლია“

შპს „იბოლიას“ 40%-ის მფლობელი დღემდე „ქართული ოცნების“ პარლამენტის წევრი, გორის მაჟორიტარი იოსებ მაკრახიძეა. 2011 წელს „იბოლიას“ სახელით მაკრახიძემ „ნაციონალურ მოძრაობას“ 100 000 ლარი შეწირა, ხოლო 2012 წელს, როგორც ფიზიკურმა პირმა შეწირა 25 000 ლარი. 2016 წელს, საპარლამენტო არჩევნებამდე ერთი თვით ადრე იოსებ მაკრახიძემ „ქართულ ოცნებას“ 50 000 ლარი შეწირა. „იბოლიას“ 2011-2017 წლებში 4.3 მლნ ლარის პირდაპირი სახელმწიფო შესყიდვა და 81 მლნ ლარის ელექტრონულ ტენდერი აქვს მოგებული.

2016 წლამდე იოსებ მაკრახიძეზე სისხლის სამართლის საქმე იყო აღძრული. სასამართლოს განჩინებით, „იბოლიას“ დირექტორმა მიღება-ჩაბარების აქტებში არასწორი მონაცემები შეიტანა და სამსახურეობრივი მდგომარეობის ბოროტად გამოყენებით, სახელმწიფო თანხების მითვისება განიზრახა. იოსებ მაკრახიძეზე ამნისტია გავრცელდა, რადგან დანაშაულის მომენტში 70 წელზე მეტის იყო და მასზე სისხლის სამართლებრივი დევნა შეწყდა. ამის შემდეგ მაკრახიძე გორის მაჟორიტარობის კანდიდატად დასახელდა.²⁶

შპს „იბოლია“ ტენდერებს ძირითადად შიდა ქართლში შემავალი მუნიციპალიტეტების მიერ გამოცხადებულ შესყიდვებში იგებდა. გორის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ სამშენებლო სამუშაოებზე გამოცხადებულ ტენდერებში ყველაზე ხშირად შპს „შარა“ იგებს, რომლის 33% იოსებ მაკრახიძის მეუღლეს ეკუთვნის. ტენდერების ხშირი გამარჯვებულია იოსებ მაკრახიძის ძმის ალექსანდრე მაკრახიძის კომპანიაც „არქიმენსტუდია 2002“.²⁷

9. შპს „კავკასიენერგო“ და შპს „საგზაო სამშენებლო სამმართველო“

„კავკასიენერგოს“ გენერალურმა დირექტორმა ზურაბ ჭავჭავაძემ 2012 წელს „ერთიან ნაციონალურ მოძრაობას“ 60 000 ლარი შეწირა. 2014 წელს „კავკასიენერგოს“ პარტნიორები ზვიად მესხი და გიორგი მირუაშვილი „ქართული ოცნების“ შემომწირველები გახდნენ და ჯამში 90 000 ლარი შეწირეს. 2012-2017 წლებში „კავკასიენერგოს“ 1.2 მლნ ლარის პირდაპირი სახელმწიფო შესყიდვის და 11.6 მლნ ლარის ტენდერების ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული.

„საგზაო სამშენებლო სამმართველოს“ მფლობელმა და დირექტორმა შოთა აბულაძემ 2012 წელს „ერთიანი ნაციონალურ მოძრაობას“ 60 000 ლარი შეწირა. 2016 წელს ამავე კომპანიის პარტნიორებმა ნუკრი და ნუგზარ აბალაყვამა „ქართულ ოცნებას“ 60 000 – 60 000 ლარი შეწირეს. 2011-2018 წლებში „საგზაო სამშენებლო სამმართველოს“ 7.4 მლნ ლარის პირდაპირი სახელმწიფო შესყიდვა და 87 მლნ ლარის ელექტრონულ ტენდერი აქვს მოგებული.

26 ფაქტ-მეტრი <https://bit.ly/2xOXkPY>

27 ფაქტ-მეტრი <https://bit.ly/2LrkuxO>

10. შპს „სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია“

სახელმწიფოს საკუთრებაში მყოფი „სახელმწიფო სამშენებლო კომპანია“ ერთ-ერთი მსხვილი კომპანიაა, რომელიც სახელმწიფო შესყიდვებში აქტიურად მონაწილეობს. 2011-2018 წლებში 92.3 მლნ ლარის პირდაპირი სახელმწიფო შესყიდვები შეასრულა, ხოლო ელექტრონულ ტენდერებში 125 მლნ ლარის კონტრაქტები მოიგო. კომპანიამ გამოცხადებულ ტენდერებში 4 477-ჯერ მიიღო მონაწილეობა და არც ერთხელ არ დამარცხებულა. ტენდერების 67% მოიგო, ხოლო დანარჩენი ტენდერები არ შედგა.

11. შპს „ფერი“

კომპანიის გენერალურმა დირექტორმა იოსებ მჭედლიშვილმა 2012 წლის ივლისში 60 000 ლარი შეწირა „ერთიან ნაციონალურ მოძრაობას“. 2012 წელს შპს „ფერიმ“ 1.3 მლნ ლარის ღირებულების გამარტივებული შესყიდვები შეასრულა. „ფერის“ ერთ-ერთი შვილობილი კომპანიის დირექტორი ყოფილი ინფრასტრუქტურის მინისტრი ზურაბ ალავეიძე იყო.²⁸ 2017 წელს შპს „ფერიმ“ სახელმწიფო შესყიდვებში 73 მლნ ლარის ტენდერები მოიგო.

28 „ლიბერალი“ <https://bit.ly/2sa8MQ9>

მშენებლობის სექტორი საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი მსხვილი სექტორია. 2017 წლის მონაცემებით მასზე ეკონომიკის 9.3% მოდიოდა, თუმცა 2018 წლის პირველ ნახევარში სამშენებლო სექტორში კლება დაფიქსირდა და წილი 8.6%-მდე შემცირდა. 2014-2017 წლებში მშენებლობის სექტორის ზრდა საშუალო წლიური ზრდა 12% იყო.

პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოზიდვით მშენებლობა მხოლოდ ტრანსპორტის და საფინანსო საქმიანობის სექტორებს ჩამორჩება. 2017 წელს მშენებლობაში 295 მლნ დოლარის პირდაპირი უცხოური ინვესტიცია ჩაიდო.

მშენებლობის სექტორში 71 600 ადამიანია დაქირავებული დასაქმებული, რაც მთლიანი დასაქმების 9.6%-ია. სექტორში საშუალო ნომინალური ხელფასი 1 461 ლარია და ამ მაჩვენებლით მხოლოდ საფინანსო სექტორს ჩამორჩება. სექტორის სწრაფი ზრდა ხელფასების სწრაფ ზრდას იწვევს. 2010 წლის შემდეგ სექტორში საშუალო ხელფასი გაორმაგებულია და 46%-ით აღემატება საქართველოს ეკონომიკაში არსებულ საშუალო ნომინალურ ხელფასს.

ერთ მხრივ მშენებლობის სექტორის ზრდის სწრაფი ტემპი ზრდის საქართველოს ეკონომიკას და ქმნის დამატებით სამუშაო ადგილებს, მაგრამ მეორე მხრივ, ამ პროცესს თან ახლავს გარკვეული პრობლემები. პრობლემების საფუძველი არის მშენებლობების დაახლოებით 80%-ის თბილისში და ბათუმში კონცენტრირება, დღეისათვის არსებული არასათანადო საკანონმდებლო ბაზა და სამშენებლო ნებართვების გაცემის პრაქტიკა.

საქართველოში მშენებლობის სექტორს 4 კანონი, პრეზიდენტის ერთი ბრძანებულება და მთავრობის 6 დადგენილება არეგულირებს. 2018 წლის ივლისში პარლამენტმა დაამტკიცა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ავტორობით შემუშავებული „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, რომლის სრულად ამოქმედების პარალელურად უკვე არსებული მარეგულირებელი დოკუმენტები ძალას დაკარგავენ. კოდექსი ძირითადად ზოგადი ხასიათისაა და რეგულირების სფეროებს განსაზღვრავს, მის ამოქმედებასთან დაკავშირებით მთავრობამ 14 დადგენილება უნდა მიიღოს. კოდექსი სრულად 2022 წლის პირველი იანვრიდან ამოქმედდება, თუმცა მუნიციპალიტეტებს დაგეგმარების შემუშავებისთვის დრო 2028 წლის პირველ იანვრამდე მიეცათ.

მსოფლიო ბანკის ბიზნესის კეთების ინდექსის (Doing Business) მიხედვით, სამშენებლო ნებართვების მიღების სიმარტივით საქართველო მსოფლიოში 27-ე ადგილზეა. მსოფლიო ბანკი ყველაზე სუსტ მხარედ მშენებლობის ხარისხის კონტროლს მიიჩნევს. 2013 წლამდე ნებართვების გაცემის სიმარტივით საქართველო მსოფლიოში მე-2 ადგილზე იყო. პოზიციის გაურესება შეფასების კომპონენტებში მშენებლობის ხარისხის კონტროლის ინდექსის შემოტანამ განაპირობა. აღნიშნულ ინდექსში საქართველო სომხეთს და აზერბაიჯანსაც ჩამორჩება.

ბოლო წლებში თბილისში სამშენებლო ნებართვების გაცემაზე არანაკლებ ყურადღებას იქცევს ე.წ. სპეციალური ზონალური შეთანხმება, რომელიც გარკვეული მოსაკრებლის გადახდის შემთხვევაში, მშენებელს ინტენსიური განაშენიანების კოეფიციენტის (კ2 კოეფიციენტი) გაზრდის საშუალებას აძლევს. ხშირ შემთხვევაში, სწორედ აღნიშნული კოეფიციენტის ზრდით არის გამოწვეული ე.წ. „ქაოტური მშენებლობები“ თბილისში. ტერმინ „ქაოტურ მშენებლობებს“ თბილისის მერია და ეკონომიკის სამინისტროც იყენებდა, მაგრამ 2014-2016 წლებში, 2009-2013 წლებთან შედარებით კ2 კოეფიციენტის გაზრდის ნებართვების რიცხვი 54%-ით გაიზარდა. ამასთან, კოეფიციენტის

მატების შესაძლებლობა კორუფციის რისკებს ზრდის, რაც პირდაპირ ვლინდება თბილისის მერიის „ზონალურ საბჭოს“ წევრების სამშენებლო ბიზნესთან და მოქმედ პოლიტიკოსებთან კავშირებით.

2017 წლის ბოლოს „ზონალური საბჭო“ გაუქმდა და მისი ფუნქციები თბილისის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს გადაეცა. ცვლილების შედეგად კვ2 კოეფიციენტის გაზრდის ნებართვების გაცემა მნიშვნელოვნად შემცირდა. 2018 წლის 22 თებერვლიდან პირველი სექტემბრამდე მხოლოდ 53 ნებართვა გაიცა.

სექტორის მომავალზე კარგ სურათს იძლევა გაცემული სამშენებლო ნებართვები. 2006-2016 წლებში, სამშენებლო ნებართვა 63.4 მილიონ მ²-ზე გაიცა, თუმცა ამავე პერიოდში მხოლოდ 16.4 მილიონი მ²-ის ობიექტები აშენდა. ეს მიანიშნებს, რომ მომავალში მშენებლობების ფართობი მნიშვნელოვნად უნდა გაიზარდოს, რაც ცალსახად დადებითი ტენდენციაა, რომ არა ერთი გარემოება: ასაშენებელი ფართობის 51% თბილისზე, ხოლო აჭარაზე 28% მოდის. მხოლოდ 2017 წელს თბილისში 3.3 მლნ მ²-ის ფართობზე გაიცა მშენებლობების ნებართვა, რაც თითქმის უტოლდება ბოლო სამ წელიწადში თბილისში დასრულებული მშენებლობების ჯამურ ფართობს.

2006-2017 წლებში თბილისში 38 მლნ მ²-ზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ხოლო ამავე პერიოდში 9 მლნ მ² ფართობის მშენებლობები დასრულდა. აჭარაში 12.7 მლნ მ²-ზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ხოლო ამავე პერიოდში 2.2 მლნ მ² ფართობის მშენებლობები დასრულდა. აღსანიშნავია, რომ 2014 წლის მოსახლეობის საყოველთაო აღწერის შედეგებით, თბილისის ყველაზე მჭიდროდ დასახლებული ტერიტორიაა - 1 კმ²-ზე 2 199 ადამიანი ცხოვრობს. გაცემული ნებართვების 79% კი საცხოვრებელი დანიშნულების ფართის აშენებაზე მოდის.

ბოლო სამი წლის განმავლობაში თბილისში 11 მლნ მ² ფართობის მშენებლობის ნებართვა გაიცა, რაც 2006-2017 წლებში თბილისში დასრულებული შენობების ფართობზე 2 მლნ მ²-ით მეტია.

საქართველოს ეკონომიკის ზოგიერთი სექტორისგან განსხვავებით სამშენებლო სექტორში მსხვილი, საშუალო და მცირე ზომის საწარმოები მრავლად არის წარმოდგენილი. ბაზრის წილების მიხედვით მონოპოლიური და მითუმეტეს, ოლიგოპოლიური მდგომარეობა არ შეინიშნება, 43 მსხვილი, 281 საშუალო და 6 620 მცირე ზომის აქტიური საწარმოა. თუმცა, მსხვილ საწარმოებში შრომის ანაზღაურების სიდიდე 2-ჯერ მეტია, ვიდრე მცირე საწარმოებში, როცა დასაქმებულთა 43% მცირე საწარმოებზე მოდის.

უძრავი ქონების (მიწის გარეშე) გაყიდვების მიხედვითაც მზარდი ტენდენციაა. 2017 წელს გაყიდვები 11%-ით გაიზარდა. ზრდის განსაკუთრებით მაღალი ტემპია აჭარაში - 34%, რაც ძირითადად ბათუმზე მოდის. თბილისში გაყიდვების 43% საბურთალოს და ვაკეს უჭირავს. ამავე უბნებზე მიმდინარე მშენებარე ფართობების 54% მოდის.

თბილისში სამშენებლო ბაზარზე ბოლო 3 წელიწადში ფასები სტაბილურია, დოლარში გამოსახული ფასები 1.6%-ით, ხოლო ლარში გამოსახული 7%-ით გაძვირდა. თბილისში ყველაზე ძვირი (1 124 დოლარი) საცხოვრებელი ფართი მთაწმინდის უბანში ღირს, ხოლო ყველა იაფი სამკორში (547 დოლარი). ფასები სტაბილურია ბათუმში და ქუთაისშიც, თუმცა თბილისის და ბათუმის საშუალო მაჩვენებელთან შეადრებით ქუთაისში 1 მ² ფართი 2.4-ჯერ უფრო იაფი ღირს.

აქტუალური საკითხია სამშენებლო კომპანიების კავშირი პოლიტიკასთან, რაც პოლიტიკური პარტიების მიმართ შემოწირულობებში და სახელმწიფო შესყიდვებში გამარჯვებაში გამოიხატება. 2017 წელს სახელმწიფო შესყიდვების ჯამური ღირებულების 63% სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვაზე მოდიოდა.

მსხვილი საწარმოს სტატუსის მქონე კომპანიების წარმომადგენლებმა, 2011-2017 წლებში პოლიტიკურ პარტიებს 2 მლნ ლარამდე თანხა შეწირეს და ამავე პერიოდში მათმა კომპანიებმა ელექტრონული ტენდერებიდან 700 მლნ ლარი, ხოლო პირდაპირი შესყიდვებიდან 90 მლნ ლარი მიიღეს.

კვლევის ფარგლებში 11 მსხვილი კომპანიის შემთხვევა გამოვყავით რომლებიც წინა ან ახლანდელი ხელისუფლების სოლიდური შემომწირველები არიან და ამავე დროს, პოლიტიკოსებთან დაკავშირებული პირები მართავთ ან/და სახელწიფო შესყიდვებში აქტიურად მონაწილეობენ. ბიძინა ივანიშვილთან დაკავშირებული კომპანიების გარდა, 2012 წლამდე, ხელისუფლების ცვლილებამდე, სამშენებლო კომპანიები მხოლოდ ნაციონალურ მოძრაობას წირავდნენ ფულს. ხელისუფლების შეცვლის შემდეგ კი „მხოლოდ ქართულ“ ოცნებას წირავენ ფულს. შემომწირველებს ხშირად პირდაპირი შესყიდვის გზით უფორმებენ კონტრაქტებს, რაც კორუფციის რისკების მატარებელია.

- „მსოფლიო ბანკის“ ბიზნესის კეთების (Doing Business) ინდექსის თანახმად, საჭიროა მშენებლობის ხარისხის კონტროლის გაუმჯობესება, რაც ზოგადად ასახული ახალ სამშენებლო კოდექსში, მაგრამ შესაბამისი რეალური მარეგულირებელი დადგენილებები დროულად არის მისაღები;
- ე.წ. „ქაოტური მშენებლობების“ პრევენციისთვის აუცილებელია „სამშენებლო კოდექსიდან“ გამომდინარე შესაბამისი დადგენილებების დროული მიღება. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ქალაქების (პირველ რიგში, თბილისისა და ბათუმის) გენგეგმების დროული დამტკიცება/ განახლება, სადაც კ2 კოეფიციენტის გაზრდის შესაძლებლობა მკაცრად განსაზღვრული პირობების დაცვის შემთხვევაში იქნება დაშვებული.
- რადგან სამშენებლო სამუშაოების შესყიდვებში მთლიანი სახელმწიფო შესყიდვების 63% იხარჯება, სახელმწიფო აუდიტის სამსახურის მხრიდან კიდევ უფრო მეტი ყურადღება უნდა მიექცეს ტენდერებში და გამარტივებულ შესყიდვებში გამარჯვებული სამშენებლო კომპანიების მფლობელებისგან პოლიტიკური პარტიებისადმი მაღალი რისკის მქონე შემოწირულობების იდენტიფიცირების საკითხს.