

## სპეკულაციური საბინაო-სამშენებლო ბიზნესი საქართველოში

ამ მოკლე ტექსტში წარმოდგენილია საქართველოში სპეკულაციური საბინაო-სამშენებლო საქმიანობა ისტორიულ, სოციალურ და ეკონომიკურ ჭრილში. ფუნდამენტური კვლევა ამ საკითხზე აკადემიურ სივრცეში არ არსებობს. შესაბამისად ქვემოთ მოყვანილი ნარატივი ძირითადად გამომდინარეობს ემპირიული დაკვირვებიდან.

### წინაპირობები

პოსტსაბჭოთა ქვეყნებში საბინაო სექტორმა ბოლო 26 წლის განმავლობაში რადიკალური ცვლილებები განიცადა. მკაცრად კონტროლირებადი ცენტრალური დაგეგმარების სისტემიდან საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლა მარტივი არ ყოფილა, განსაკუთრებით როდესაც ეს პროცესი მოკლე პერიოდში უნდა განხორციელებულიყო. ახლად შექმნილი ქვეყნების უმეტესობა ძირითადად საერთაშორისო სავალუტო ფონდის (IMF) რეკომენდაციებს ეყრდნობოდა. ამ ორგანიზაციისთვის მნიშვნელოვანი იყო სწრაფი განვითარება, მიუხედავად იმისა, რომ გათვინობიერებული ჰქონდა, რომ რეალური სტრუქტურული რეფორმების გატარებას წლები დასჭირდებოდა.<sup>1</sup>

საბჭოთა კავშირის დროს საბინაო ბაზარი ფორმალურად არ არსებობდა. ბინათმშენებლობას და გადანაწილებას უმთავრესად სახელმწიფო ანხორციელებდა. პირად საკუთრებაში არსებული ბინის გაყიდვა და გაქირავება დაუშვებელი იყო. ის საბაზრო ურთიერთობების საგანი და დამატებითი უშრომელი შემოსავლის წყარო არ უნდა გამხდარიყო. საცხოვრებელი მოქალაქეებს საბინაო პირობების გაუმჯობესების მომლოდინეთა სიის მიხედვით სიმბოლურ ფასად, უვადო სარგებლობაში გადაეცემოდათ. სახლი ადამიანის ფუნდამენტურ უფლებად და კეთილდღეობის აუცილებელ წინაპირობად მოიაზრებოდა. სახელმწიფო საბინაო პოლიტიკა უნივერსალური მიდგომით გამოირჩეოდა. 1988 წლისთვის საბჭოთა კავშირის მასშტაბით საბინაო ფონდის 61% იყო სახელმწიფო და 39% პირად საკუთრებაში, ურბანულ ნაწილში - 79% და 21%.<sup>2</sup>

1991 წლიდან საქართველოში გარდამავალი პერიოდი „შოკური თერაპიით“ დაიწყო.<sup>3</sup> ახალი ეკონომიკური ლოგიკის მიხედვით საბინაო ბაზარზე მთავარი მიმწოდებლის როლში კერძო სექტორი მოგვევლინა. ნეგატიურად ფასდებოდა სახელმწიფო ინვესტირება საბინაო მშენებლობაში. მსოფლიო ბანკის რეკომენდაციებმა საბინაო პოლიტიკასთან დაკავშირებით, რომლებიც ეფუძნებოდა რწმენას, რომ ეკონომიკური ზრდის შედეგად საბინაო პრობლემების მოგვარებას ინდივიდები დამოუკიდებლად შეძლებდნენ, ადგილობრივ პოლიტიკაზე მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია.

1993 წლის მსოფლიო ბანკის ანგარიშში „Housing Enabling Markets to Work“ ვკითხულობთ:

*„...საბინაო სექტორი ფუნდამენტურად დამოკიდებულია საბაზრო ძალებზე. ურთიერთდამოკიდებულება მიწოდებასა და მოთხოვნას შორის განსაზღვრავს ადამიანები*

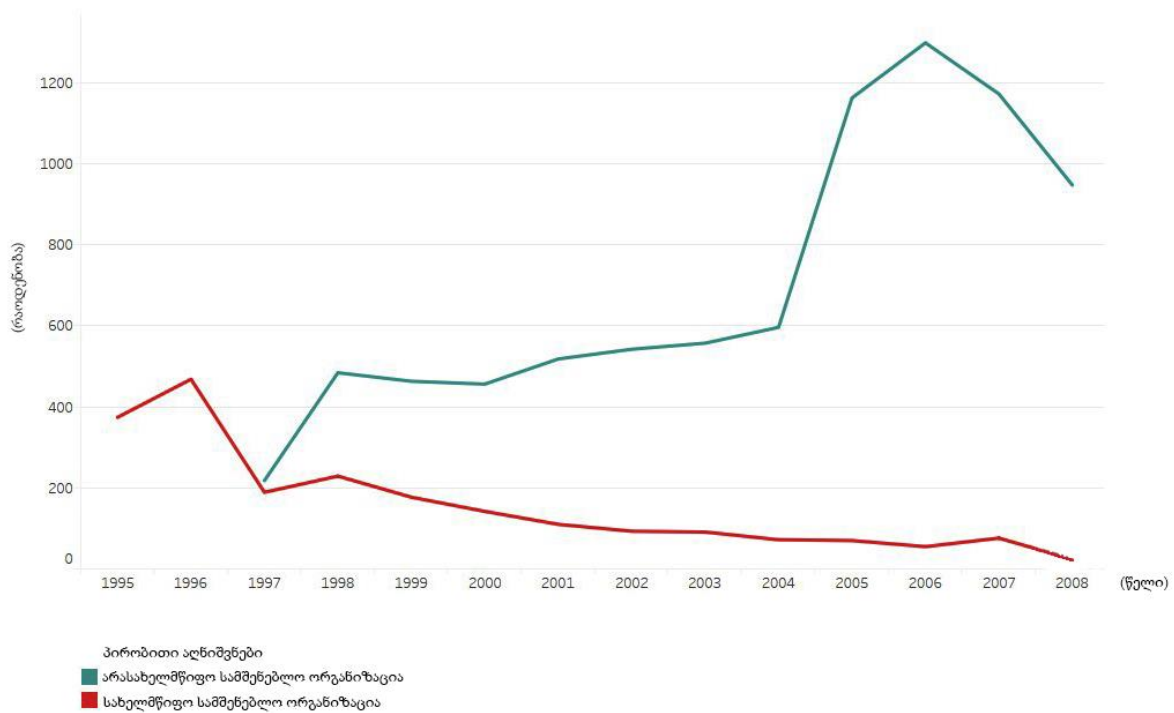
<sup>1</sup> *The economy of USSR: Summary and Recommendations*, Chapter V, pp.16, 17, 18, IMF, World Bank, Organization for Economic Co-operation and Development, European Bank for Reconstruction and Development, Washington, D.C., 1990;

<sup>2</sup> Народное хозяйство СССР в 1988 г Статистический ежегодник Москва «Финансы и статистика» 1989, გვ. 165;

<sup>3</sup> პაპავა, ვ., „საქართველოს ეკონომიკა, რეფორმები და ფსევდორეფორმები“, გამომცემლობა „ინტელექტი“, თბილისი, 2015;

რამდენს იხდიან საცხოვრებლისთვის და რას ღებულობენ გადახდილი თანხის სანაცვლოდ. ემპირიული კანონზომიერებებიდან გამომდინარე შეიძლება საბინაო ხარჯების დახასიათება და ვარაუდი, რომ საბინაო მდგომარეობა სისტემატიურად გაუმჯობესდება ეკონომიკური ზრდის და განვითარების პარალელურად.“<sup>4</sup>

90-იანების დასაწყისში საქართველოში არსებული მძიმე პოლიტიკური, ეკონომიკური და სოციალური მდგომარეობის ფონზე დაჩქარებული ტემპით გატარდა სახელმწიფო სამშენებლო ინდუსტრიის და საბინაო ფონდის პრივატიზაციის რეფორმა.<sup>5</sup> 1994 წლამდე დასუსტებული სახელმწიფოს პირობებში საბინაო ფონდი აღარ იქმნებოდა. 1995-97 წლებიდან მოყოლებული სახელმწიფო სამშენებლო კომპანიები დაიხურა ან კერძო სექტორის მიერ იქნა პრივატიზებული. ამ პერიოდში კერძო სამშენებლო ორგანიზაციების რაოდენობამ იწყო მატება, თუმცა უძრავი ქონების ბაზრისთვის საჭირო საბანკო და საკრედიტო სისტემა ჯერაც განუვითარებელი რჩებოდა (იხ. დიაგრამა 1). შესაბამისად საბინაო სამშენებლო ბიზნესი იმ პერიოდისათვის აქტიურობით არ გამოირჩეოდა.



**დიაგრამა 1:** სახელმწიფო და არასახელმწიფო სამშენებლო ორგანიზაციები (1995-2008 წწ.);  
წყარო: საქსტატი, საქართველოს სტატისტიკური წელიწადი 2004, სამშენებლო საქმიანობა, 226გვ;

2003 წელს ხელისუფლებაში „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობის“ მოსვლის შემდეგ, ამ პოლიტიკამ რადიკალური ელფერი შეიძინა. სამშენებლო სფეროში გატარებული რეფორმები ემსახურებოდა უძრავი ქონების ბაზრის გააქტიურებას და ეკონომიკური ზრდის ერთ-ერთ მამოძრავებელ სექტორად ჩამოყალიბებას. ბაზრის ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი იყო მოთხოვნის და მიწოდების სტიმულირება. ორივეს შემთხვევაში მთავარ როლს კერძო სექტორი თამაშობდა. სქემა შემდეგნაირი იყო - სახელმწიფო იზღუდავდა საკუთარ უფლებამოსილებას და

<sup>4</sup> WORLD BANK, Housing enabling markets to work, 1993, p.4;  
<sup>5</sup> „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება №107, 01.02.1992;

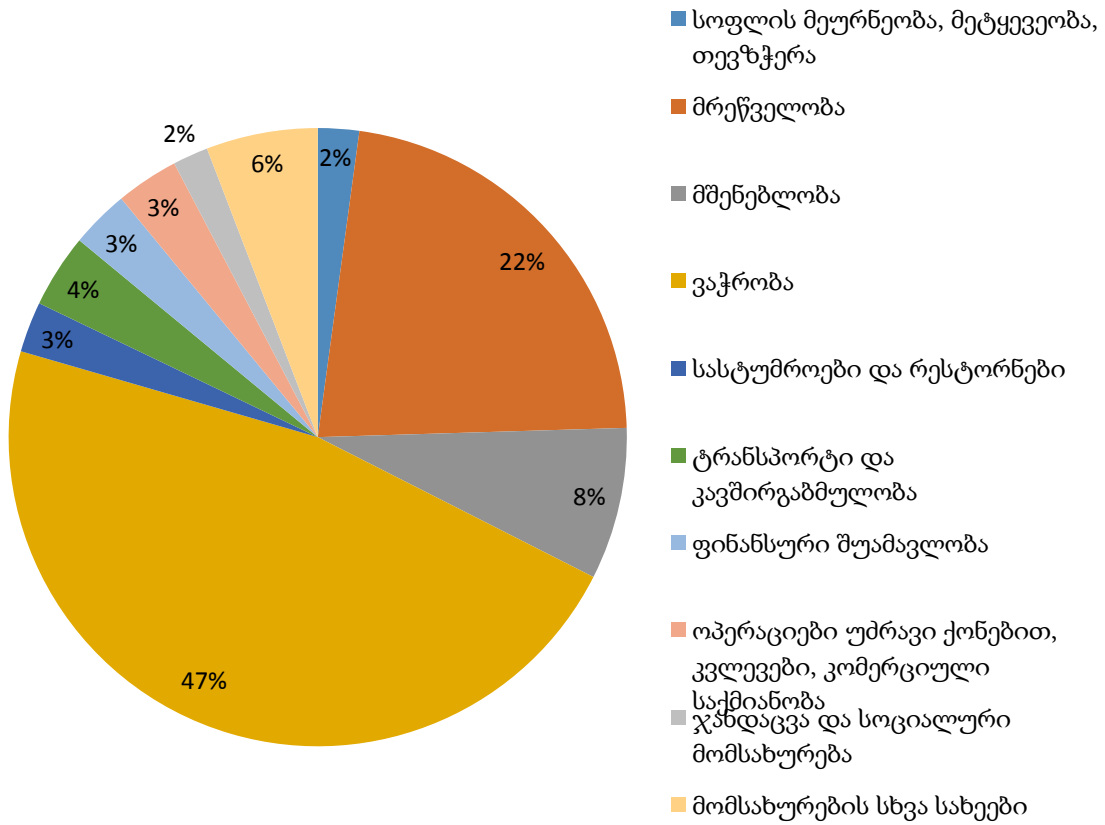
მინიმალურ სამართლებრივ და ინსტიტუციონალურ შეზღუდვებს აწესებდა კერძო სექტორის საქმიანობისთვის. ამას საკრედიტო რესურსებზე ხელმისაწვდომობის ზრდაც ემატებოდა.

ქვეყნის „ადმშენებლობის“ პროცესი ახალი უფრო აგრესიული პრივატიზაციის ტალღით დაიწყო. კერძო სექტორის ზრდის მიზნით გაგრძელდა სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი ქონების განსახელმწიფოებრიობა.<sup>6</sup> პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის და კერძო სექტორისთვის საქმის წარმოების გამარტივების მიზნით ლიცენზიების და ნებართვების რაოდენობა 85%-ით შემცირდა.<sup>7</sup> გაუქმდა სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზირება. დასუსტდა ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები, გამარტივდა არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობის წარმოება და სამშენებლო ნებართვების გაცემა.<sup>8</sup> გამარტივდა ადმინისტრაციული წარმოების წესი და დამკვიდრდა „ერთი სარკმლის“ და "დუმილი თანხმობის ნიშანის" პრინციპი. ადმინისტრაციულ ორგანოებს სხვა რეგულაციებთან ერთად მშენებლობის ხარისხის კონტროლის უფლებამოსილებაც შეეზღუდათ. 2005 წელს ქვეყნის მასშტაბით მაკონტროლებელი და პოლიტიკის განმსაზღვრელი ორგანო - ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრო გაუქმდა. გაძლიერდა საბანკო სექტორი და საკრედიტო სისტემაზე ხელმისაწვდომობა გაიზარდა. 2016 წლის მონაცემებით, სამშენებლო სექტორი მესამე ადგილს იკავებს 2003-2016 წლებში კომერციული ბანკების მიერ იურიდიულ პირებზე გაცემულ სესხებს შორის (იხ. დიაგრამა 2). რეფორმებმა სამშენებლო სექტორი ეკონომიკის ერთ-ერთ ძირითად მამოძრავებელ ძალად აქცია. ტოტალური დერეგულაციის პოლიტიკამ ნოყიერი ნიადაგი შექმნა უკონტროლო სამშენებლო პროცესისთვის. თბილისში და სხვა დიდ ქალაქებში სამშენებლო ბუმი იყო. ყველას ვისაც კერძო საკუთრება ჰქონდა შეეძლო ამ პროცესში ჩართულიყო. 90-იან წლებთან შედარებით თბილისში საცხოვრებელი შენობების აშენების მაჩვენებელმა მოიმატა, თუმცა თუ შევადარებთ საბჭოთა პერიოდის მაჩვენებელს საცხოვრებელი უზრუნველყოფის მასშტაბი მაინც მკვეთრად შემცირებულია (იხ. დიაგრამა 3).

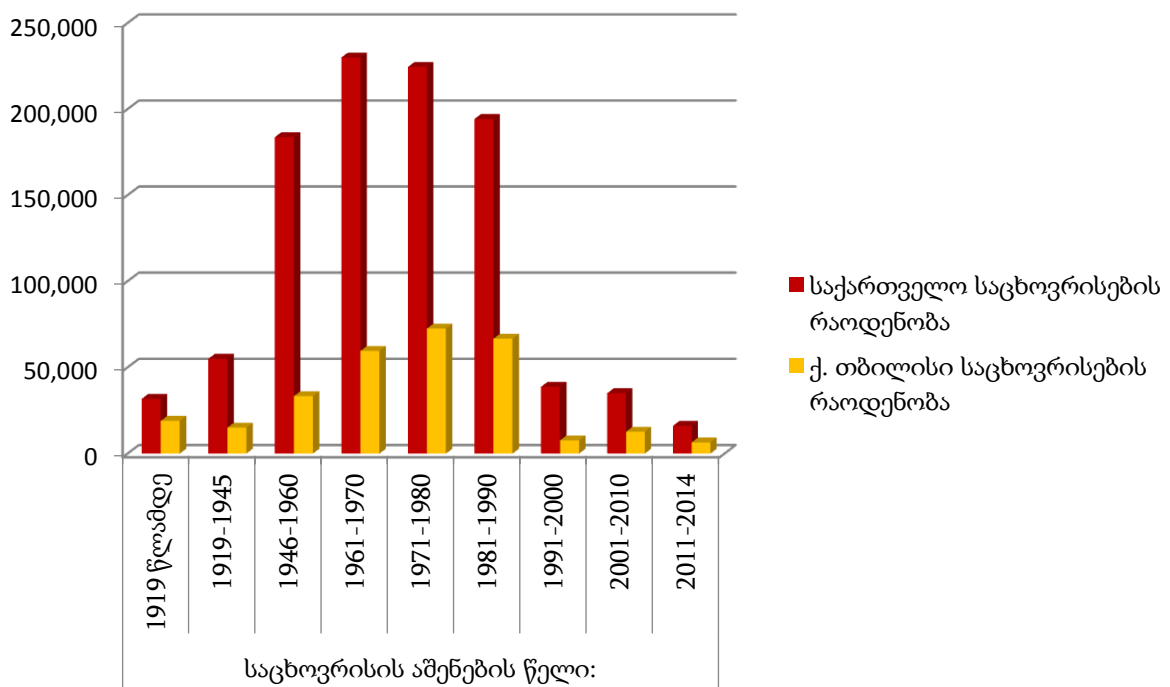
<sup>6</sup> 2016 წლის საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით საბინაო ფონდის 98% კერძო საკუთრებაშია.

<sup>7</sup> ზურაბ ნოლაიდელის გამოსვლა საქართველო-იტალიის ბიზნესფორუმზე, 2007, [http://gov.ge/index.php?lang\\_id=geo&sec\\_id=131&info\\_id=813](http://gov.ge/index.php?lang_id=geo&sec_id=131&info_id=813)

<sup>8</sup> „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“, საქართველოს მთავრობის დადგენილება №140, 11.08.2005, <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1287720>



**დიაგრამა 2:** კომერციული ბანკების მიერ რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე ეროვნული ვალუტით გაცემული სესხები საქმიანობის სახეების მიხედვით, %-ში. საანგარიშო პერიოდი: 2003 წ. 3 იანვარი - 2016 წ. 17 იანვარი. წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი;



**დიაგრამა 3:** საცხოვრისების რაოდენობა აშენების წლის მიხედვით, საქართველო და ქ. თბილისი

წყარო: საქსტატი, საყოველთაო აღწერა, 2014 წ.

### **სპეკულაციური საბინაო სამშენებლო ბიზნესი: მექანიზმები**

დერეგულაციამ და გამარტივებულმა სამშენებლო საქმიანობამ ხელი შეუწყო თაღლითური და სპეკულაციური სამშენებლო კომპანიების გამოჩენას ბაზარზე. ეს კომპანიები ძირითადად „ფინანსური პირამიდის“ პრინციპით მუშაობდნენ. ასეთი საქმიანობის დროს ბინის შეთავაზების საფუძველზე მოსახლეობისგან მოზიდული თანხების არამიზნობრივი ხარჯვა ხდებოდა. დაპირებული ბინის ჩასაბარებლად ახალი მშენებლობის ფარგლებში სხვა კლიენტებისგან დამატებითი სახსრების მოზიდვა ხდებოდა საჭირო. როგორც წესი, ასეთი პრინციპით მომუშავე კომპანიები ახალი კლიენტების დაინტერესების მიზნით ძალიან ბევრ რესურს ხარჯავენ რეკლამაზე და შესაბამისად წარმატებული კომპანიის იმიჯით სარგებლობენ. მიუხედავად ამისა, კომპანია ბოლომდე ვერასდროს ისტუმრებს წევრების მიმართ აღებულ ვალდებულებებს და პირამიდა ბოლოს აუცილებლად იშლება.<sup>9</sup> ამას მოწმობს 2008 წელს პირამიდის ჩამოშლის მაგალითიც.

ამ სქემის ერთ-ერთი ცენტრალური რგოლი ამხანაგობა<sup>10</sup> იყო. როგორც წესი, ქალაქის ცენტრალური უბნები სამშენებლოდ ყველაზე ხელსაყრელია. აქ მიწის ფასი მაღალია და შესაბამისად კაპიტალდაბანდება უფრო მომგებიანი. განაშენიანებულ ცენტრში ცარიელი მიწის ნაკვეთის პოვნა უფრო რთულია ვიდრე გარეუბანში. ამიტომ დეველოპერებს არსებულ მესაკუთრებთან უწევდათ მოლაპარაკებების წარმოება. რამდენიმე მიწათმფლობელის ან ბინამფლობელის შემთხვევაში მესაკუთრეები ძირითადად წარმოდგენილი იყვნენ ამხანაგობის სახით. ამხანაგობა შეიძლება ყოფილიყო ასევე ყოფილი კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრების გაერთიანებაც.

ამხანაგობა ხელშეკრულებას აფორმებდა სამშენებლო კომპანიასთან, ხოლო დეველოპერული კომპანია მათ შორის შუამავალის როლს ასრულებდა. ის იღებდა თავის თავზე ფინანსების განკარგვის ვალდებულებას, მაგრამ პირდაპირ პასუხისმგებელი საქმის წარმოებაზე არ იყო.

მშენებლობის დაფინანსების შემდეგი ძირითადი ფორმები იკვეთება: პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები, ამხანაგობაში შესული ახალი წევრების მიერ მთლიანად ან ნაწილობრივ შეტანილი ბინის საფასური, ამხანაგობის მიერ აღებული იპოთეკური სესხები, რომელშიც იღებოდა ჯერ არ აშენებული ბინები, და ახალი ამხანაგობის წევრებისგან აღებული თანხები; დეველოპერული კომპანია დარჩენილი სამშენებლო ღირებულების დაფარვის მიზნით ხელშეკრულებებს დებდა სხვა ამხანაგობებთანაც, ახალი ობიექტების მშენებლობას იწყებდა და იმათგან აღებულ ფულს დაუმთავრებელ მშენებლობებს ახმარდა.

როგორც თბილისის ისე ბათუმის ცენტრალურ ნაწილში ერთი-მეორის მიყოლებით შენდებოდა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსები. ბინებზე ფასებმა მაქსიმალურ მაჩვენებლს მიაღწია. 2004 წლიდან 2008 წლამდე ერთოთახიანი ბინის გაყიდვის ფასი დაახლოებით 4-ჯერ გაიზარდა (იხ. დიაგრამა 4). გამარტივებული საკრედიტო პოლიტიკის შედეგად მატულობს

<sup>9</sup> საქართველოს ეროვნული ბანკი, ფინანსური პირამიდა, [https://www.nbg.gov.ge/bankjournal/index.php?m=115&blog\\_id=183](https://www.nbg.gov.ge/bankjournal/index.php?m=115&blog_id=183)

<sup>10</sup> „ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 930, <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702>

იპოთეკით დატვირთული ბინების და პრობლემური სესხების რაოდენობაც (იხ. დიაგრამა 5). ბინებზე ფასების ზრდის პარალელურად შინამეურნეობების შემოსავლები იგივე ტემპით არ იზრდებოდა, რაც ბინებზე ხელმისაწვდომობის<sup>11</sup> კლებაზე მიუთითებდა. ეს ის ძირითადი ინდიკატორები იყო, რომელიც ბაზარზე საბინაო ბუშტის არსებობაზე მიანიშნებდა.<sup>12</sup>

სამშენებლო ბუმი 2008 წლამდე გაგრძელდა, სანამ ქვეყანა ორი მწვავე კრიზისის წინაშე არ დადგა. ერთი იყო მსოფლიო ეკონომიკური და ფინანსური კრიზისი და მეორე რუსეთ-საქართველოს აგვისტოს ომი.

როგორც ეკონომისტი ლადო პაპავა წერს, 2008 წლისთვის საქართველოს ფინანსური ბაზარი არ იყო ისეთი განვითარებული, რომ გლობალურ ფინანსურ კრიზისს ადგილობრივი ეკონომიკის ნგრევა გამოეწვია. მაგრამ მნიშვნელოვნად შემცირდა პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები და საზღვარგარეთ მომუშავე ემიგრანტების ფულადი გზავნილები.<sup>13</sup> ეკონომიკური ზრდის შემცირებამ, გაზრდილმა უმუშევრობამ<sup>14</sup> შეამცირა მოსახლეობის და დევლოპერული თუ სამშენებლო კომპანიების გადამხდელუნარიანობა. სესხების უმეტესი ნაწილი აშშ დოლარში იყო გაცემული და კრიზისის ფონზე ლარის კურსის მკვეთრმა გაუფასურებამ სესხების დაფარვა კიდევ უფრო გაართულა.<sup>15</sup> შედეგად მშენებლობების 80% შეჩერდა და დაკონსერვდა.<sup>16</sup> გასკდა საბინაო ბუშტი და ჩამოიშალა ფინანსური პირამიდები. დაახლოებით 15 000 ოჯახი, 48 000 ადამიანი, დაზარალდა და უბინაოდ დარჩა.<sup>17</sup>

მათ შორის იყვნენ უცხოეთში სამუშაოდ წასული ემიგრანტები, რომლებმაც მძიმე შრომის სანაცვლოდ მთავრობის თანხები დევლოპერულ კომპანიებს მიანდეს. იყვნენ ისეთებიც ვინც ახალი ბინის შესაძენად ძველი გაყიდა და კომპანიების შეუსრულებელი ვალდებულების გამო დღემდე ნაქირავებ ბინაში უწევს ცხოვრება. სასამართლო დავები, რომელიც წლებია გრძელდება უშედეგოა. დევლოპერული კომპანიები, რომლებიც ზევით ახსნილი მექანიზმით მოქმედებდნენ, კანონის წინაშე პირდაპირ პასუხისმგებლები არ არიან.

<sup>11</sup> საცხოვრისზე ხელმისაწვდომობა ნიშნავს როდესაც შინამეურნეობას შეუძლია როგორც საცხოვრისის ხარჯების ისე ყოველდღიური ცხოვრების ხარჯების დაფარვა. დასავლურ ქვეყნებში სტანდარტულად მიჩნეულია რომ შინამეურნეობა საცხოვრისზე თვიურად შემოსავლის 30% უნდა ხარჯავდეს.

<sup>12</sup> Booms and Busts, An Encyclopedia of Economic History from Tulipmania of the 1630s to the Global Financial Crisis of the 21<sup>st</sup> Century, editor: James Ciment, Routledge, London and New York, 2015;

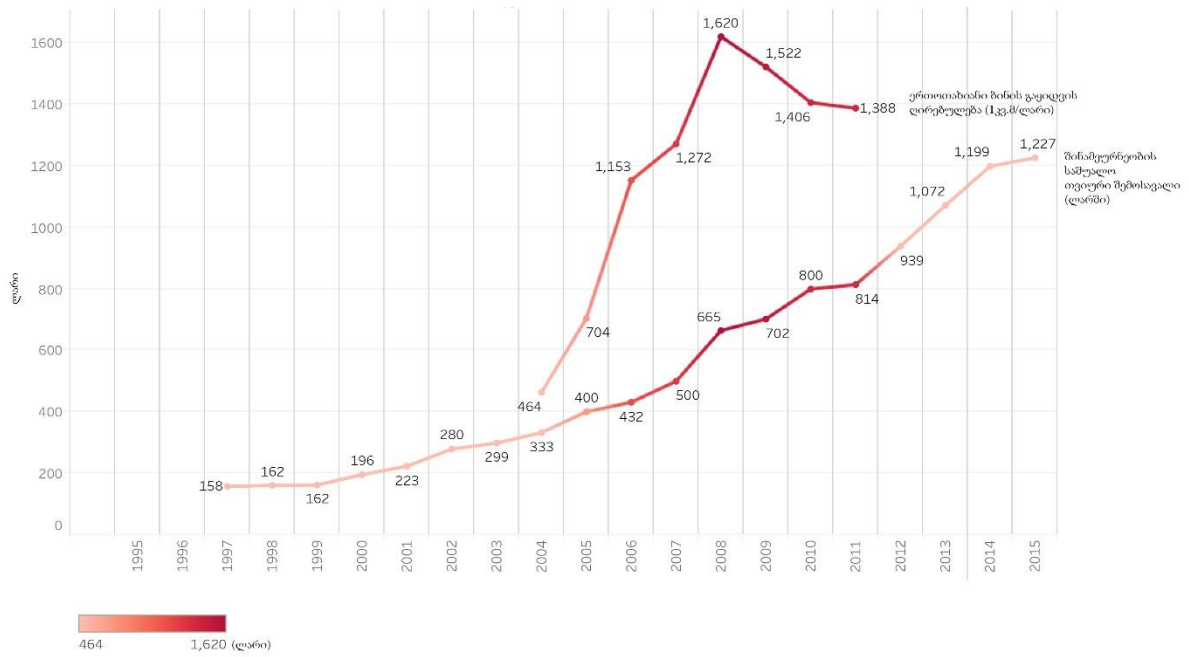
<sup>13</sup> პაპავა, ვ., „რუსეთთან ომის შემდგომ საქართველოში გატარებული ეკონომიკური პოლიტიკის ზოგიერთი თავისებურების შესახებ“, ქართული პოლიტიკა N1, 2013; [http://www.papava.info/publications/Papava\\_omis\\_shemdgomi\\_ekonomikuri\\_politika.pdf](http://www.papava.info/publications/Papava_omis_shemdgomi_ekonomikuri_politika.pdf)

<sup>14</sup> საქსტატი, დასაქმება და უმუშევრობა 2005-2015წწ. , [http://geostat.ge/?action=page&p\\_id=145&lang=geo](http://geostat.ge/?action=page&p_id=145&lang=geo)

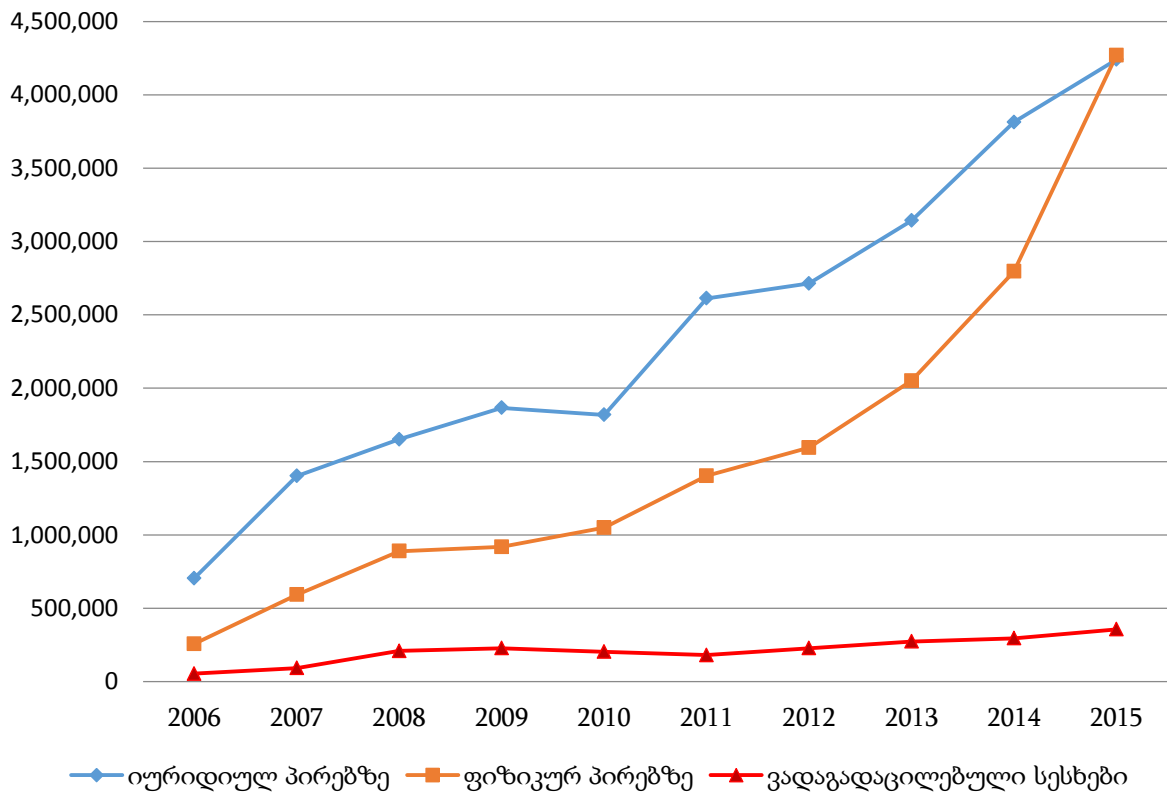
<sup>15</sup> ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრი (EPRC), „საქართველოში არსებული პრობლემური სესხების მართვა. ანალიზი და რეკომენდაციები“, 2014;

<sup>16</sup> აბულაძე, გ., „ძველი თბილისის რეაბილიტაციის პროგრამა“, *ქალაქის სათუთი განახლება და ძველი თბილისის რეაბილიტაცია*, სიმპოზიუმი გოეთეს ინსტიტუტში, 09.06.2009;

<sup>17</sup> სატელევიზიო გადაცემა „რეალური სივრცე“, ბინათმშენებლობით დაზარალებულები, სტუმარი: ირაკლი როსტომაშვილი, მენაშენეთა ასოციაციის თავმჯდომარე, 12.05.2014;



**დიაგრამა 4:** ბინის ფასების და შინამეურნეობების შემოსავლების ზრდა (ქ. თბილისი);  
წყარო: საქსტატი;

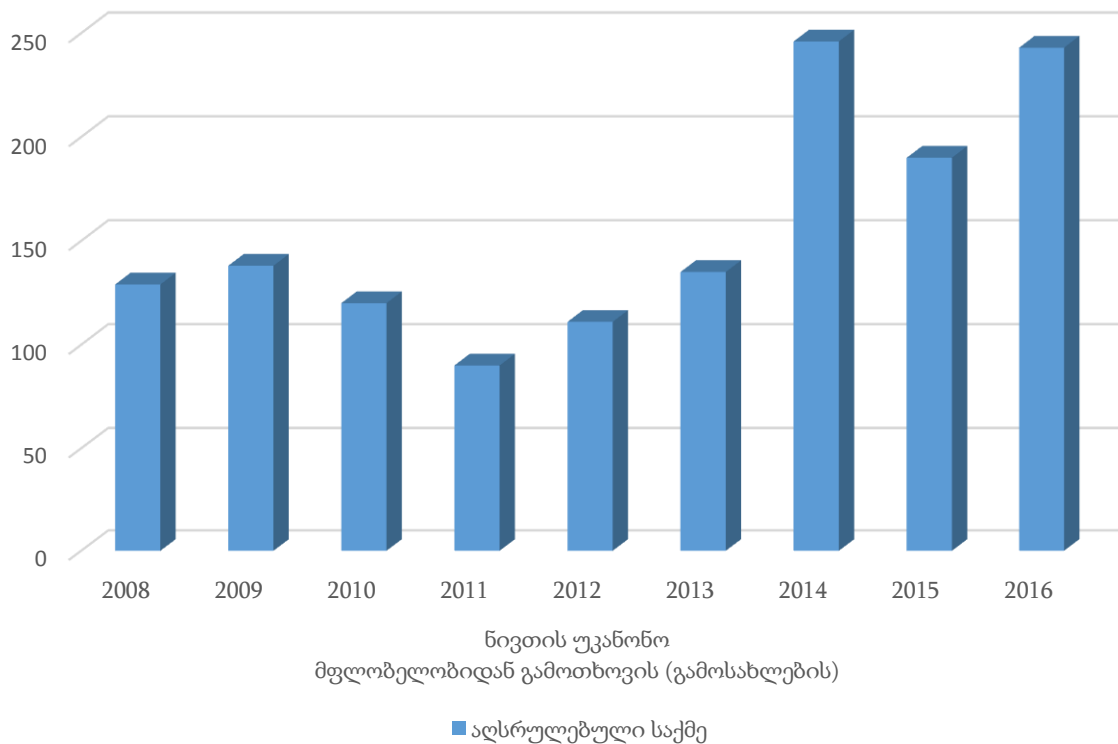


**დიაგრამა 5:** იურიდიულ და ფიზიკურ პირებზე ეროვნული და უცხოური ვალუტით გაცემული უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხები და ვადაგადაცილებული სესხები, 2006-2015 წწ. (ათასი ლარი)  
წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი;

## გვერდითი ეფექტი

2004 წლიდან მოყოლებული საბანკო სექტორის როლის გაძლიერებაზე ორიენტირებულმა პოლიტიკამ გამოიწვია მოსახლეობაში სესხების აღების მაჩვენებლის გაზრდა, მათ შორის იპოთეკური სესხების (უმრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხი) რაოდენობისაც<sup>18</sup> (იხ. დიაგრამა 4).

კრიზისის შემდგომი არასატაბილურობის გამო მკვეთრად მოიმატა პრობლემური სესხების რაოდენობამ და შესაბამისად ადამიანებისთვის სახლის დაკარგვის რისკმა. 2008 წელს სპეციალურად შეიქმნა აღსრულების ეროვნული ბიურო (სსიპ) და გამარტივდა უმრავი ქონების ჩამორთმევის მექანიზმები.<sup>19</sup> პოლიციური გამოსახლების მეთოდი მოქმედებდა 2015 წლამდე.<sup>20</sup> ამ მეთოდით ასობით ოჯახის გამოსახლება განხორციელდა და ათასობით ადამიანის საცხოვრებელი სახლი პირდაპირი აუქციონის წესით რეალიზებულ იქნა (გაიყიდა) (იხ. დიაგრამა 6 და 7). მსგავსი პრაქტიკის დანერგვის პარალელურად მკვეთრად მატულობს უსახკარობის პრობლემაც.<sup>21</sup>



**დიაგრამა 6:** აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ აღსრულებული საქმეების 2008-2016 წლებში; წყარო: აღსრულების ეროვნული ბიურო, წერილი N 28846, 11.04.2017;

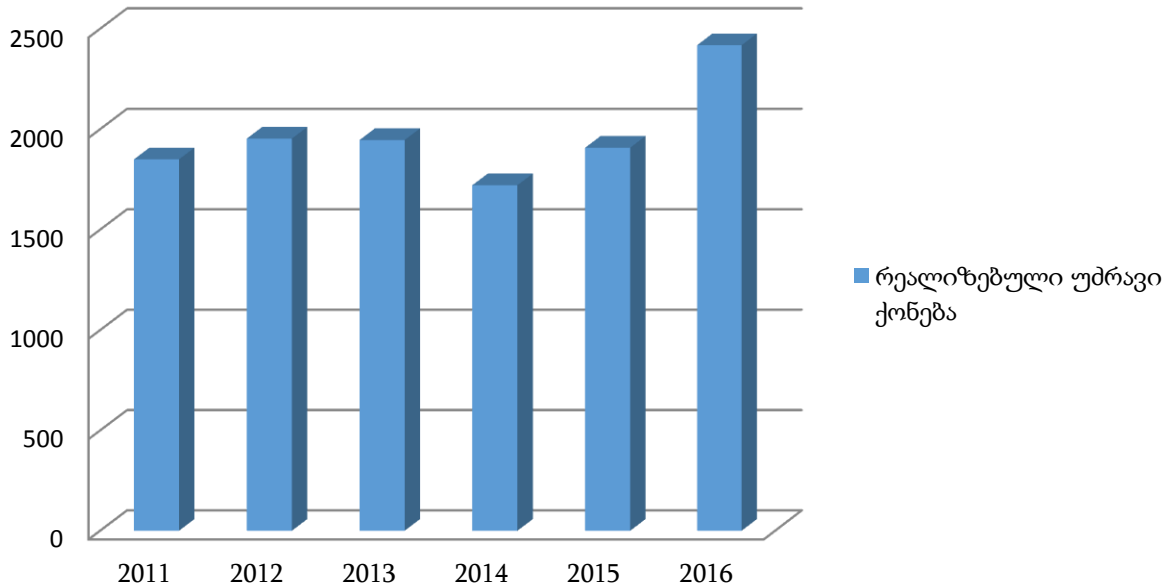
<sup>18</sup> ეროვნულ ბანკს დაწესებული აქვს უზრუნველყოფის გარეშე გაცემული სესხების ზედა ზღვარი (25%). შესაბამისად სესხების უმეტესი ნაწილი უმრავი ქონებით არის უზრუნველყოფილი.

<sup>19</sup> აღსრულების ეროვნული ბიურო, წერილი N28846, 11.04.2017;

<sup>20</sup> „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონში ცვლილებების შეტანის შემდეგ სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე გამოსახლება აიკრძალა.

<sup>21</sup> ქ. თბილისში უსახკაროდ რეგისტრაციის მოთხოვნით 2016 წლის ბოლოსთვის დაახლოებით 6000 განცხადება შევიდა, ნინა ხატისკაცი, თბილისის მერის მოადგილე, ინტერვიუ, 24.02.2017.





**დიაგრამა 7:** აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ რეალიზებული უძრავი ქონება;  
წყარო: აღსრულების ეროვნული ბიურო, წერილი N 28846, 11.04.2017;  
შენიშვნა: მოცემულ მონაცემებში საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი გამიჯნული არ არის.

### სახელმწიფოს როლი

კრიზისის შემდგომ იყო სტაგნაცია, გაჩერდა მშენებლობები და ბანკებმა კრედიტების გაცემა გაამკაცრეს. კრიზისიდან გამოსვლის და დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულების მიზნით სახელმწიფოს მხრიდან რამდენიმე მნიშვნელოვანი ნაბიჯი გადაიდგა.

საჯარო და კერძო სექტორის პარტნიორობის (PPP - public-private partnership) საფუძველზე პროექტი „მედიკალინის ახალი სიცოცხლე“ ამოქმედდა, რომელიც ერთის მხრივ მიზნად ისახავდა სამშენებლო და საბანკო სექტორის წახალისებას, ხოლო მეორეს მხრივ ძველი თბილისის ავარიულ შენობებში მაცხოვრებელი ადამიანების საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესებას. სამშენებლო სექტორის წახალისებაში იგულისხმებოდა დაუმთავრებელი და შეჩერებული მშენებლობების დასრულება. პროექტის ფარგლებში სამშენებლო კომპანიებს თბილისის მერიის გარანტიის საფუძველზე შეეძლოთ ბანკებიდან სესხების აღება. ამ პროცესში „ფინანსური პირამიდის“ სქემით მომუშავე სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიებიც იყვნენ ჩართული, რომლებმაც შეძლეს გაკოტრების პირას მყოფი კომპანიების გადარჩენა. მერიამ კი ბანკების მიერ დაწესებული მაღალი საპროცენტო გადასახადის გამო იზარალა. ამდენად, ამ პროექტით არაჯანსაღი სამშენებლო პროცესები კვლავაც გაგრძელდა.<sup>22</sup>

2009 წლიდან დაუმთავრებელ შენობებში ექსპლუატაციაში მიღებამდე დაშვებულ იქნა ბინების ყიდვა და დარეგისტრირება.<sup>23</sup> ბინის მესაკუთრე ადამიანებმა სიცოცხლისთვის საშიშ პირობებში

<sup>22</sup> პაპავა, ვ., „რუსეთთან ომის შემდგომ საქართველოში გატარებული ეკონომიკური პოლიტიკის ზოგიერთი თავისებურების შესახებ“, ქართული პოლიტიკა N1, 2013;

[http://www.papava.info/publications/Papava\\_omis\\_shemdgomi\\_ekonomikuri\\_politika.pdf](http://www.papava.info/publications/Papava_omis_shemdgomi_ekonomikuri_politika.pdf)

<sup>23</sup> მშენებლობის პროცესში მყოფი ობიექტის ნაწილების ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელია „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის №57-ე დადგენილების საფუძველზე (24.03.2009);

დაიწყეს ცხოვრება.

ამის გარდა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ცვლილება ბანკების არაპროფილური საქმიანობის დაშვება იყო. ამან ბანკებს უძრავი ქონების ბიზნესში მნიშვნელოვანი ჩარევის საშუალება მისცა, მათ ან შეისყიდეს გაკოტრებული სამშენებლო კომპანიები ან ახალი კომპანიები დააფუძნეს და მნიშვნელოვანი ინვესტიციები განახორციელეს.<sup>24</sup> მიუხედავად 2014 წელს ბანკების არაპროფილური საქმიანობის აკრძალვისა<sup>25</sup> დღეს ჩვენ ბაზარზე მაინც ვხედავთ ისეთ კომპანიებს როგორც არის m<sup>2</sup>, რომელიც ასოცირებულია საქართველოს ბანკთან.<sup>26</sup> აღნიშნულის გამო დღეს დეველოპერულ კომპანიებსა და ბანკებს შორის საბინაო ბაზარზე არსებობს კონკურენცია, რაც იწვევს ინტერესთა კონფლიქტს და უბიძგებს დეველოპერებს ალტერნატიული დაფინანსების წყაროების ძიებისკენ. დღეს დეველოპერების უმრავლესობა ბანკებისგან სესხის აღებაზე თავს იკავებს, უფრო დამოკიდებული არიან ადგილობრივ/უცხოურ ინვესტიციებზე ან საკუთარ კაპიტალზე.

2016 წელს დაუმთავრებელი შენობების პრობლემის მოგვარების მიზნით თბილისის მერიამ შეიქმნა კომისია<sup>27</sup>. კომისიამ დაადგინა შეჩერებული მშენებლობების დაახლოებით რაოდენობა. სამშენებლო კომპანიებს, რომლებმაც მშენებლობა 2008 წლის აგვისტომდე დაიწყეს სახელმწიფო ამნისტიის ფარგლებში საგადასახადო შეღავათები დაუწესდათ - მოეხსნათ დღგ-ს და კ2-ის მოსაკრებლის ვალდებულებები. ამნისტია ძალაშია 2020 წლის 1 იანვრამდე. ასეთი მიდგომით სახელმწიფო ცდილობს სამშენებლო პროცესების გაჯანსაღებას. საგადასახადო ტვირთისგან განთავისუფლება ინვესტორების მოზიდვის და სამშენებლო პროცესების ხელშეწყობის საწინდარი უნდა გახდეს.<sup>28</sup> ამნისტიის ამოქმედების შემდეგ კომპანიებს დავალებით დაწყებული მშენებლობების დასრულება.

ზემოთ აღწერილი შეღავათების და პროექტების საშუალებით ზოგიერთმა კომპანიამ მართლაც შეძლო კრიზისის შემდგომი დავალიანების გასტუმრება და დაზარალებული ადამიანებისთვის ბინების ჩაბარება. თუმცა, საერთო სურათი კვლავაც მძიმეა, რაზეც სამართლიანობის მოთხოვნის მიზნით ამ პროცესებით დაზარალებული ადამიანების აქტიური საპროტესტო აქციები მეტყველებს.

თუ შევხედავთ სხვა პოსტსაბჭოთა ქვეყნების გამოცდილებას დავინახავთ, რომ მსგავსი რეფორმების გატარების შედეგად წარმოქმნილი პრობლემების მოგვარებაში სახელმწიფოს უფრო მეტი პასუხისმგებლობა აქვს აღებული. მაგალითად რუსეთის ფედერაციაში, სადაც 2013 წლისთვის დაახლოებით 800 დაუმთავრებელი შენობა და 80 ათასი დაზარალებულია,<sup>29</sup> სახელმწიფომ აიღო თავის თავზე პასუხისმგებლობა და ზარალის ასანაზღაურებლად სამთავრობო

<sup>24</sup> დანიაშვილი, მ., ექსპერტები ბანკების წინააღმდეგ, *საქართველოს ეკონომიკა*, 14.02.2014, <http://geoeconomics.ge/?p=6907>

<sup>25</sup> საქართველოს ეროვნული ბანკის განცხადება, 31.10.2014 <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=340&newsid=2571>

<sup>26</sup> არაბული, გ., ბანკები და ფინანსები, „საქართველოს ბანკის“ შვილობილი კომპანია M2 სამშენებლო ბიზნესში კონკურენციას კლავს, 07.03.2017, <http://bfm.ge/?p=25731>

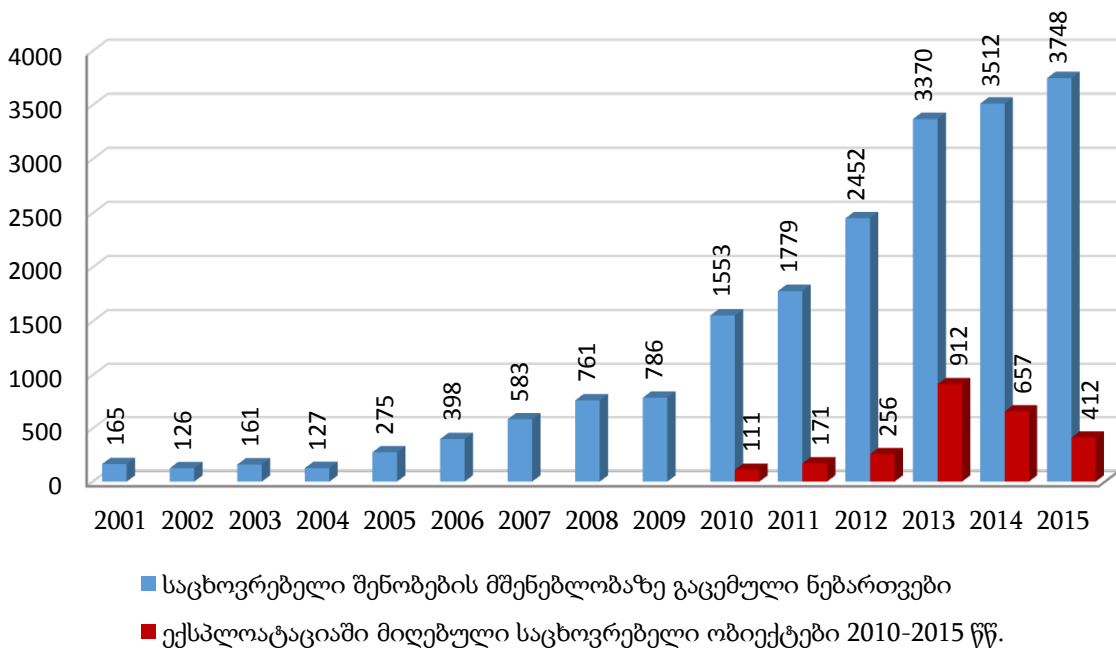
<sup>27</sup> „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის შექმნის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 6 აპრილის №13.02.295 განკარგულებით შექმნილი კომისია.

<sup>28</sup> ბიზნესკონტაქტი (22.09.15) სამშენებლო ამნისტია [https://www.youtube.com/watch?v=SmR\\_58xolGQ](https://www.youtube.com/watch?v=SmR_58xolGQ)

<sup>29</sup> Маргарита Горовцова, Способы защиты участников долевого строительства, 17. 10.2013, <http://www.garant.ru/article/499751/>

ფონდი შექმნა, დაიწყო დაზარალებულთა რეესტრის წარმოება და კომპენსაციების გაცემის ფორმებზე მუშაობა.

სპეკულაციური სამშენებლო საქმიანობით დაზარალებული ადამიანების წინაშე საქართველოს სახელმწიფოს არანაირი პასუხისმგებლობა არსებული კანონმდებლობით არ ეკისრება. შესაბამისად არ არის აღრიცხული ზარალის მასშტაბი და დაზარალებული ადამიანების რაოდენობა. „ჰაერის გაყიდვის“ პრაქტიკის და სპეკულაციური სამშენებლო საქმიანობის აკრძალვისთვის არანაირი ზომები არ იქნა მიღებული. არც პრობლემის მოგვარების სახელმწიფო ხედვა არსებობს. სახელმწიფოს მხრიდან კრიზისის შემდგომ სამშენებლო ბიზნესის ხელშეწყობისთვის გადადგმული ნაბიჯები მიმართული იყო დეველოპერების და ფინანსური ორგანიზაციების კეთილდღეობაზე. ბოლო წლებში გაცემული სამშენებლო ნებართვების რაოდენობით და კიდევ უფრო გამარტივებული ადმინისტრაციული პროცედურებით<sup>30</sup> თუ ვიმსჯელებთ თბილისის ახალი სამშენებლო ბუმის გზაზეა (იხ. დიაგრამა 8).



**დიაგრამა 8:** საცხოვრებელი შენობების მშენებლობაზე გაცემული ნებართვები და ექსპლოატაციაში მიღებული საცხოვრებელი ობიექტები (ქ. თბილისი);  
 წყარო: საცხოვრებელი შენობების მშენებლობაზე გაცემული ნებართვები 2001-2015- საქსტატი;  
 ექსპლოატაციაში მიღებული საცხოვრებელი ობიექტები 2010-2015 წწ. - თბილისის მერია;

### დასკვნა

კერძო სექტორზე მინდობილმა ბაზარმა, რეგულაციების და კონტროლის გაუქმებამ შედეგად მოგვცა სპეკულაციური სამშენებლო ბიზნესი, ბინებზე გაზრდილი ფასები და მოსახლეობის უმეტესობისთვის საცხოვრისზე დაბალი ხელმისაწვდომობა, ქალაქის ცენტრში მიტოვებული და დაუმთავრებელი შენობები, უბინაოდ დარჩენილი ოჯახები და ემიგრაციაში წასული ადამიანები, რომლებიც უკან ვერ ბრუნდებიან უბინაობის გამო. გაღრმავებული სოციალური უთანასწორობა და

<sup>30</sup> თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, არქიტექტურული ნებართვები გამარტივდა, 23.08.2011, <http://tas.ge/?p=content&type=3&news=5352>

კონფლიქტები საბოლოო ჯამში მაინც სახელმწიფოს აწვება კისერზე და არა დეველოპერებს. პოსტსაბჭოთა საბინაო პოლიტიკა, რომელიც ეფუძნებოდა სახელმწიფოს როგორც საბინაო ბაზარზე მიმწოდებლის და მარეგულირებლის როლის დაკნინებას და ამ კუთხით კერძო სექტორის როლის გაძლიერებას, ჩიხში შევიდა. ეკონომიკური თეორია, რომ კერძო სექტორის მოგება ავტომატურად საზოგადოებრივ მოგებად იქცევა პრაქტიკაში მცდარი აღმოჩნდა. საბოლოო ჯამში ამ იდეოლოგიით დაზარალებული ადამიანები ისევ სახელმწიფოს მიმართავენ დახმარებისთვის, ვინაიდან ზუსტად სახელმწიფოა პასუხისმგებელი იმ რეფორმების გატარებაზე, რომლებმაც ასეთ სავალალო მდგომარეობამდე მიიყვანა საბინაო სექტორი და მისი მომხმარებლები.