

მშენებლობის განვითარების თანამედროვე გამოწვევები საქართველოში

ნაირა ვირსალაძე

ეკონომიკის დოქტორი, ასოცირებული პროფესორი,

აკაკი წერეთლის უნივერსიტეტი, ევროპის

ცენტრალური უნივერსიტეტი, naira.virsaladze@atsu.edu.ge

მალვინა ყიფიანი

ევროპის ცენტრალური უნივერსიტეტი,

ასოცირებული პროფესორი, mavlina.kipiani@cue.edu.ge

საკვანძო სიტყვები: მშენებლობის ეკონომიკა, მშპ; მშენებლობის ღირებულების ინდექსი

J.E.L. Classification: M21, D24

DOI: <https://doi.org/10.52244/ep.2025.29.08>

ციტირებისთვის: ვირსალაძე ნ., ყიფიანი მ., (2025) მშენებლობის განვითარების თანამედროვე გამოწვევები საქართველოში. ეკონომიკური პროფილი, ტ. 20, 1(29), გვ. 87-96. DOI: <https://doi.org/10.52244/ep.2025.29.08>

ანოტაცია. საქართველოს ეროვნული ეკონომიკის განვითარებაში მნიშვნელოვან როლს ასრულებს მშენებლობა, როგორც ერთ-ერთი დინამიურად განვითარებადი დარგი. ბოლო წლებში დარგის პროდუქცია გაძვირების ტენდენციით ხასიათდება, რაც წარმოების ფაქტორებზე ფასებისა და ბინებზე მოთხოვნის ზრდამ განაპირობა. მშენებლობის პროცესში გამოყენებული წარმოების ფაქტორებზე ფასების ცვლილებებს საერთაშორისო მეთოდოლოგიის მიხედვით მშენებლობის ღირებულების ინდექსით აფასებენ. ეს ინდექსი საქართველოში 2022 წლიდან იანგარიშება და უშუალოდ მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯების ძირითად კატეგორიებს მოიცავს. ინდექსის გაანგარიშება ხდება როგორც მთლიანად დარგის, ისე მისი ყველა სეგმენტის მიხედვით. სწორედ ამიტომ, მშენებლობის ღირებულების ინდექსი სრულფასოვანი სტატისტიკურ-ეკონომიკური ანალიზის საშუალებას იძლევა სამშენებლო ხარჯების ცალკეული მუხლებისა და კატეგორიების მიხედვით. წარმოდგენილი ნაშრომი ეხება მშენებლობის, როგორც დარგის განვითარების ტენდენციებს და ინდექსის გამოთვლის თავისებურებებს.

შესავალი

მშენებლობის დარგის ანალიზი და ძირითადი ტენდენციების გაცნობის ინტერესი გამოიწვია ბოლო წლებში დარგის განვითარების მასშტაბებმა, რომელმაც განსაკუთრებით, თბილისი და ბათუმი მოიცვა. მშენებლობის სწრაფი ტემპებით წარმოება და გაფართოება მნიშვნელოვნად უწყობს ხელს სხვა დარგების სრულფასოვან ფუნქციონირებას და პირიქით, მშენებლობა თავად

მოიხმარს ეროვნული ეკონომიკის დარგების მნიშვნელოვან პროდუქციას. ეს ურთიერთკავშირი და დამოკიდებულება გავლენას ახდენს მშენებლობის პროდუქციის ფასზე, რაც დანახარჯების საბაზრო ფასების ცვლილებების გამო არასტაბილურობით ხასიათდება. შესაბამისად, ეს ცვლილება აისახება მშენებლობიდან მობილიზებული დამატებული ღირებულები დინამიკაში. საერთაშორისო მეთოდოლოგიაში შემოღე-

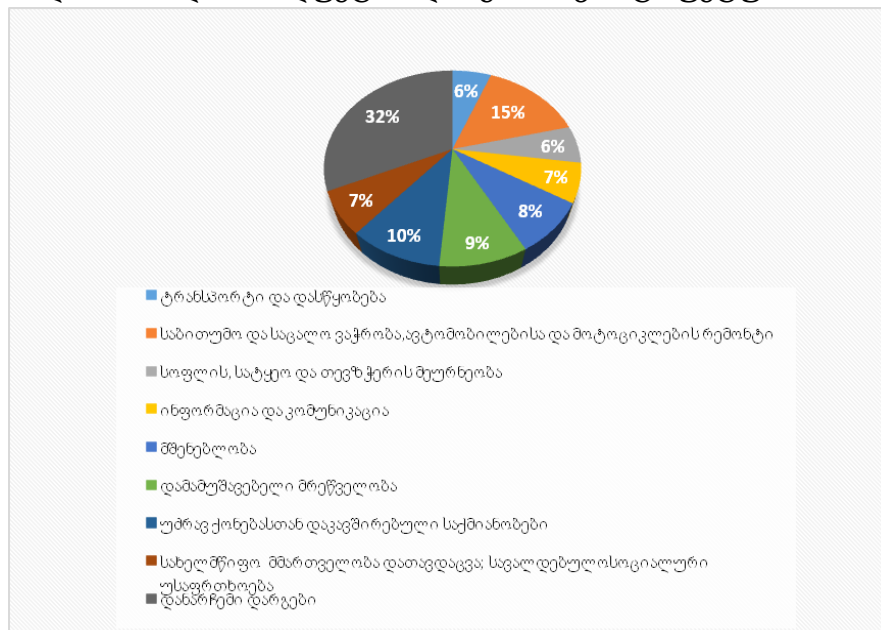
ბულმა მნიშვნელოვანმა მაკროეკონომიკურმა მაჩვენებელმა, „მშენებლობის ღირებულების ინდექსმა“, შესაძლებელი გახდა ნათლად აესახა დანახარჯების ფასების ცვლილება მშენებლობის დღე-ს დინამიკასთან ერთად. შესაბამისად, მშენებლობის ღირებულების ინდექსი, გამოიყენება საინვესტიციო გარემოს შესაფასებლად და სამშენებლო ეკონომიკაში დაგეგმვის პროგნოზისა და გადაწყვეტილებების მისაღებად.

ძირითადი ნაწილი

მშენებლობა, როგორც ეკონომიკის დარგი, მონაწილეობს ეროვნული მეურნეობის ყველა დარგის ძირითადი ფონდების შექმნაში და შესაბამისად, ეროვნული მეურნეობის თითოეული დარგის განვითარება ბევრად არის დამოკიდებული მისი განვითარების მასშტაბებზე. მშენებლობის პროდუქცია გრაფიკი 1

ინდივიდუალური და მრავალფეროვანია. მშენებლობა მატერიალურ ბაზას ქმნის ქვეყნის მეურნეობის ყველა დარგისათვის, ამავე დროს თავად მოიხმარს ეროვნული ეკონომიკის 70-ზე მეტი დარგის პროდუქციას (სამშენებლო მასალები, კონსტრუქციები, მანქანა-დანადგარები, სატრანსპორტო საშუალებები, საწვავი, ენერგეტიკული რესურსები და ა.შ.). ამდენად, მშენებლობის გარეშე წარმოუდგენელია ეკონომიკის სხვა დარგების ფუნქციონირება და შემდგომი განვითარება. გამომდინარე აქედან, მნიშვნელოვანია მშენებლობის დარგის ანალიზი და მისი განვითარების ტენდენციების შესწავლა. 2024 წელს მთლიანი შიდა პროდუქტის დარგობრივ სტრუქტურაში მშენებლობის წილმა 8.4% შეადგინა, რაც 2023 წლის მაჩვენებელს 0.8 პროცენტული პუნქტით აღემატება.

მთლიანი შიდა პროდუქტის დარგობრივი სტრუქტურა 2024, %



წყარო: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/23/mtliani-shida-produkti-mshp>

მშენებლობის დინამიკას და მის წილს ქვეყნის ეკონომიკაში თვალნათლივ გვიჩვენებს დამატებული ღირებულების მაჩვენებელი (იხ. გრაფიკი 2). მშენებლობის დამატებული ღირებულება 2016-2023 წლებში მზარდი დინამიკით ხასიათდებოდა (კლება მოხდა ცხრილი 1

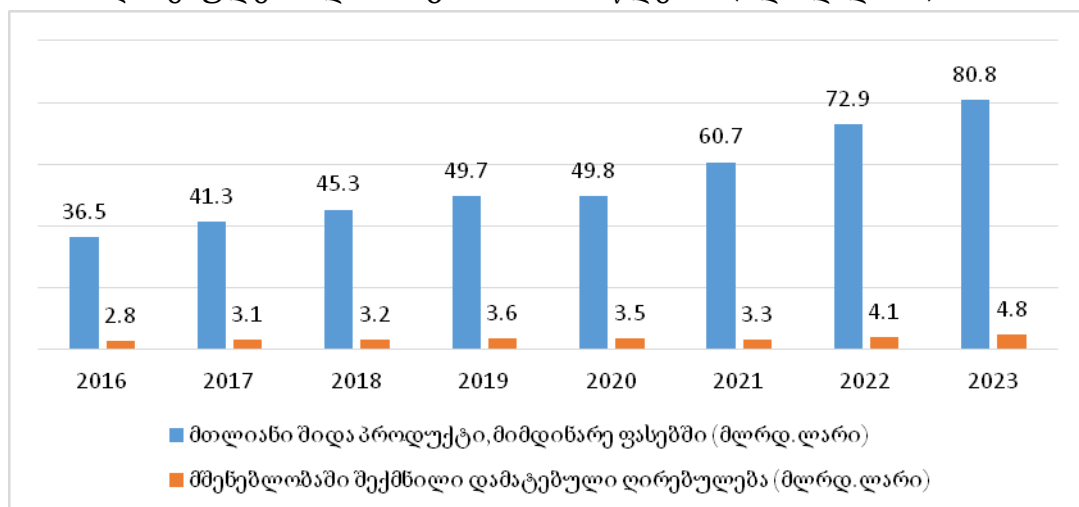
მხოლოდ 2020-2021 წლებში, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო COVID-19 პანდემიით). დამატებული ღირებულების საშუალო წლიურმა აბსოლუტურმა მატებამ საანალიზო პერიოდში შეადგინა 25 მლნ. ლარი, ხოლო საშუალოწლიურმა ზრდის ტემპმა 107, 9% .

საქართველოს მშპ-ის და მშენებლობის დარგის დამატებული ღირებულების დინამიკა (2019-2023 წწ.)

წელი	მშპ		მშენებლობის დარგი		მშენებლობის დღ წილი მშპ-ში (%)
	საბაზრო ფასებში (მლნ.ლარი)	ზრდის ტემპი (%)	დამატებული ღირებულება	დღ ზრდის ტემპი(%)	
2019	49 726. 3	109.0	3 560.6	110.6	7.2
2020	49 788.5	100.1	3 473.3	97.5	7.0
2021	60 724.1	121.9	3 253.0	93.7	5.4
2022	72 860.1	119.9	4 131.2	126.9	5.6
2023	80 882.8	111.0	4 825.8	116.8	6.0
საშუალოწლიური ზრდის ტემპი		112.7	-	107.9	-

წყარო: ცხრილი შედგენილია სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემების მიხედვით.
გრაფიკი 2

საქართველოს მშპ-ის და მშენებლობის დამატებული ღირებულების დინამიკა 2016-2023 წლებში (მლრდ.ლარი)



წყარო: გრაფიკი აგებულია სასტატის მონაცემების მიხედვით.

დამატებული ღირებულების ზრდის პარალელურად, 2019-2023 წლებში გაიზარდა მშენებლობაში რეგისტრირებულ სამშენებლო სუბიექტთა რაოდენობა. კერძოდ, 2019 წელს ოფიციალურად დეკლარირებული მონაცემებით რეგისტრირებული იყო 21 280 სამშენებლო სუბიექტი, მათგან აქტიური იყო მხოლოდ 10 819 ერთეული ანუ 43%. 2023 წლისათვის სამშენებლო სუბიექტთა საერთო რაოდენობა 42 707 ერთეულამდე გაიზარდა, მათგან აქტიური იყო 19 126 ერთეული ანუ 44.8%.

ცხრილი 2

მშენებლობის სექტორის ძირითადი
ეკონომიკური მაჩვენებლები 2019-2023 წლებში

მაჩვენებელი	2019	2020	2021	2022	2023
ბრუნვა, მილიარდი ლარი	8.3	8.2	8.3	10.9	12.1
გამოშვებული პროდუქცია, მილიარდი ლარი	8.9	9.1	9.1	11.9	13.5
დამატებული ღირებულება, მილიარდი ლარი	3.6	3.5	3.3	4.1	4.8
შუალედური მოხმარება, მილიარდი ლარი	5.3	5.6	5.9	7.8	8.7
დაქირავებით დასაქმებულთა რაოდენობა, ათასი კაცი	67.7	64.5	60.9	61.8	65.0
დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალოთვიური შრომის ანაზღაურება, ლარი	1641.8	1726.0	1807.0	2040.4	2312.9

წყარო: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba>

სამშენებლო სექტორი ერთ-ერთი მსხვილი დამსაქმებელია. მასში ქვეყნის ეკონომიკურად აქტიური მოსახლეობის მნიშვნელოვანი ნაწილია დასაქმებული. მშენებლობაში დასაქმებას ზრდის ტენდენციაც აქვს, თუმცა, და-

მზარდი ტენდენციით ხასიათდება მშენებლობის ძირითადი ეკონომიკური მაჩვენებლები. 2019-2023 წლებში ბრუნვის მოცულობა დარგში 8.3 -დან - 12.1 მლრდ. ლარამდე გაიზარდა, ხოლო შუალედური მოხმარება 5.3- დან 8.7 მლრდ. ლარამდე. საერთო ბრუნვის - 24.4 % მოდის მსხვილ, 31.3 % - საშუალო, ხოლო - 44.2% მცირე ზომის სამშენებლო საწარმოებზე. საანალიზო პერიოდში გამოშვებულ პროდუქციის მოცულობა 8.9-დან გაიზარდა 13.5 მლრდ. ლარამდე, ანუ ზრდის ტემპმა შეადგინა 151.7%.

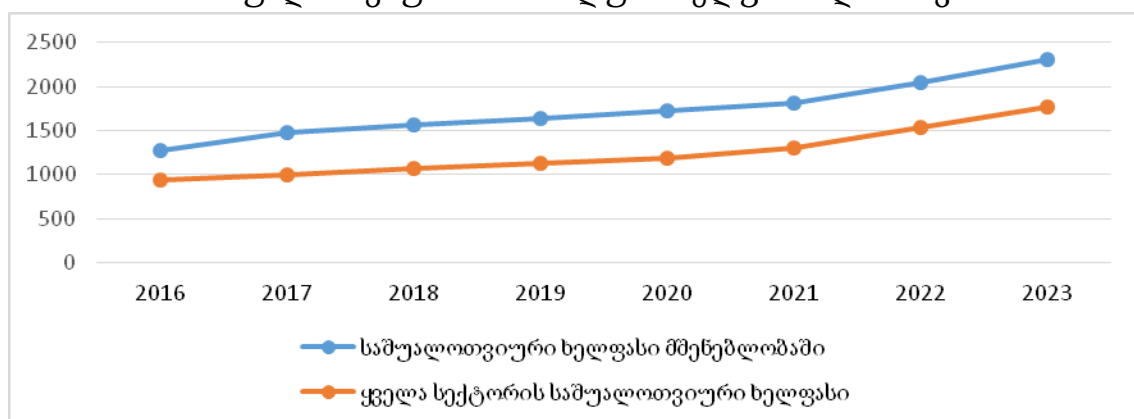
ქირავებით დასაქმებულთა საერთო რიცხოვნობაში მშენებლობის წილი თანდათანობით მცირდება. ასე მაგალითად, თუ 2019 წლის მონაცემებით მშენებლობის სექტორში დაქირავებით დასაქმებულთა 7.7% იყო, 2023 წლი-

სათვის ამ მაჩვენებელმა მხოლოდ 7,1% შეადგინა. დაქირავებით დასაქმებულთა მხოლოდ 1.2%-ია სახელმწიფო სამშენებლო საწარმოებში დასაქმებული, ხოლო დანარჩენი 98,8% კერძო საწარმოებშია დასაქმებული. კერძო სექტორში დასაქმებულ 67 377 კაციდან 50 869 (ანუ დასაქმებულთა 75.5%) ადგილობრივ საწარმოებში, ხოლო 16 508 (ანუ 24.5%) უცხოურ სამშენებლო საწარმოებშია დასაქმებული.

სამშენებლო სექტორის სწრაფი ზრდა, ბუნებრივია, ხელფასების სწრაფ ზრდას იწვევს. 2019-2023 წლებში სამგრაფიკი 3

შენებლო სექტორში დასაქმებულთა საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასი 1641.8 ლარიდან 2312.9 ლარამდე, ანუ 140.9%-ით გაიზარდა. ამ მაჩვენებლით იგი მხოლოდ საფინანსო სექტორს ჩამორჩება. მშენებლობაში დასაქმებულთა საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასი 546.1 ლარით ($2312.9 - 1766.8 = 546.1$ ლარი) ანუ 30.9%-ით აღემატება ეროვნულ მეურნეობაში დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალოთვიურ ნომინალურ ხელფასს (იხ. გრაფიკი 2).

საშუალო თვიური ნომინალური ხელფასის დინამიკა



წყარო: გრაფიკი აგებულია საქსტატის მონაცემების მიხედვით.

ბოლო პერიოდში მშენებლობის პროდუქცია, გაძვირების ტენდენციით ხასიათდება, რაც ძირითადად განაპირობა მშენებლობაში წარმოების ფაქტორებზე ფასებისა და საცხოვრებელ ბინებზე მოთხოვნის ზრდამ. ეს უკანასკნელი მეტწილად რუსეთ-უკრაინის ომის შედეგად გაზრდილმა იმიგრანტების ნაკადმა განაპირობა.

მშენებლობის პროცესში გამოყენებულ წარმოების ფაქტორებზე ფასე-

ბის ცვლილებებს მიმდინარე პერიოდში საბაზისო პერიოდთან შედარებით ახასიათებენ მშენებლობის ღირებულების ინდექსით. მშენებლობის ღირებულების ინდექსი (Construction cost index – CCI) მნიშვნელოვანი მაკროეკონომიკური მაჩვენებელია, იგი გამოიყენება ქვეყნის საინვესტიციო გარემოს შესაფასებლად და სამშენებლო სექტორში დაგეგმვისა და გადაწყვეტილებების მისაღებად.

საერთაშორისო მეთოდოლოგიით CCI წარმოადგენს საანგარიშო პერიოდში საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი და სამოქალაქო შენობა-ნაგებობების ასაშენებლად საჭირო სამშენებლო მასალებისა და მომსახურებების ფასების დონის საშუალო მაჩვენებელს საბაზო პერიოდთან შედარებით (მეთოდოლოგიური სახელმძღვანელო, 2002).

CCI მოიცავს დანახარჯების ისეთ კატეგორიებს, როგორიცაა:

- ❖ სამშენებლო კომპანიის მიერ მშენებლობის პროცესში გამოყენებულ სამშენებლო ნედლეულსა და მასალებზე გაწეულ ხარჯებს;
- ❖ უშუალოდ მშენებლობის პროცესში დასაქმებული მუშახელის შრომის ანაზღაურებაზე გაწეული ხარჯებს;
- ❖ მშენებლობის პროცესში მანქანა-დანადგარებისა და აღჭურვილობის გამოყენებაზე გაწეულ ხარჯებს.
- ❖ ტრანსპორტირება, საწვავი, ელექტროენერგია;
- ❖ მშენებლობის დროს გაწეული ყველა სხვა ხარჯი (არ მოიცავს მიწის ღირებულებასა და არქიტექტურული პროექტის ხარჯებს).

მშენებლობის ღირებულების ინდექსი ცალკეული სეგმენტის (არასაცხოვრებელი, საცხოვრებელი და სამოქალაქო) ფასების საბაზო პერიოდთან შედარებით გაიანგარიშება ლასპირესის ტიპის შემდეგი ფორმულით:

$$I^{t/0} = \sum_{i=1}^n (I_i^{t/0}) \times S_i^b$$

სადაც: $I^{t/0}$ არის i -ური დანახარჯების კატეგორიის გრძელვადიანი ინდექსი ფასების საბაზო (0) პერიოდთან შედარებით. S_i^b არის i -ური დანახარჯების კატეგორიის წონა წონების საბაზო პერიოდში, რომელიც წარმოადგენს i -ურ კატეგორიაზე გაწეული დანახარჯების წილს ხარჯების მთლიან მოცულობაში და $\sum_{i=1}^n S_i^b = 1$

მშენებლობის ღირებულების მთლიანი ინდექსი მიიღება მასში შემავალი სამშენებლო სეგმენტების (არასაცხოვრებელი, საცხოვრებელი და სამოქალაქო) გრძელვადიანი ინდექსების შეწონვით, სადაც მთლიან ინდექსში შემავალი სეგმენტების ინდექსების წონების ჯამი უდრის 100%-ს.

მოკლევადიანი ინდექსი წინათვესთან შედარებით მიიღება ფასების საბაზო პერიოდთან შედარებით გაანგარიშებული საანგარიშო და წინა პერიოდის გრძელვადიანი ინდექსების ფარდობით.

როგორც ცხრილიდან ჩანს (იხ. ცხ. 3), მშენებლობის ღირებულების ინდექსი 2024 წლის დეკემბერში ნოემბერთან შედარებით გაზრდილა 2.7%-ით. აღნიშნული ზრდა ძირითადად გამოწვეული იყო მშენებლობის დარგში დასაქმებულთა საშვალოთვითური ნომინალური ხელფასის 12.6 % -იანი ზრდით.

ცხრილი 3

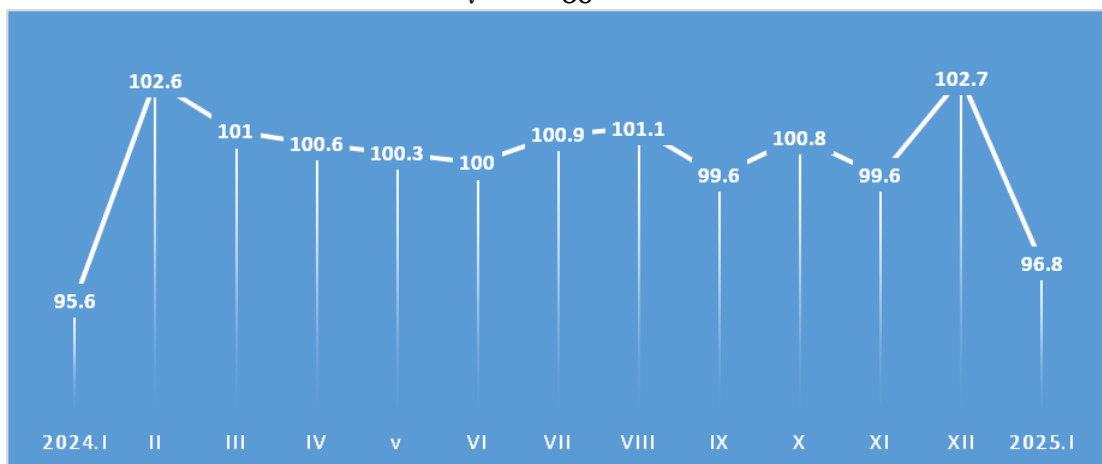
მშენებლობის ღირებულების ინდექსი, წინა თვე=100

ხარჯების კატეგორია	2022 წლის დეკემბერი	2023 წლის დეკემბერი	2024 წლის დეკემბერი	2025 წლის იანვარი
სულ	102.2	103.5	102.7	96.8
სამშენებლო მასალები	100.1	99.9	99.9	101.3
ხელფასები	110.6	117.4	112.6	78.7
მანქანა დანადგარები	100.8	100.0	100.2	101.4
ტრანსპორტი, საწვავი, ელ.ენერგია	97.8	100.1	99.8	100.9
სხვა ხარჯები	99.7	100.1	100.7	100.4

წყარო: <https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/655/msheneblobis-ghirebulebis-indeksi>

გრაფიკი 3

მშენებლობის ღირებულების დინამიკა 2024 წლის თვეების მიხედვით
წინა თვე =100



წყარო: ინდექსი აგებულია ოფიციალური სტატისტიკურ მონაცემების მიხედვით.

<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/655/msheneblobis-ghirebulebis-indeksi>

დასკვნა

მშენებლობა განვითარების ტემპებითა და საერთო მოცულობით ქვეყნის ეროვნული მეურნეობის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი დარგის პოზიციას ინარჩუნებს. იგი გამოირჩევა სამუშაო ძალის აქტიური დასაქმებისა და შრომის ანაზღაურების ზრდის ტენდენციით. ბოლო წლებში მშენებლობის პრო-

დუქციაზე, განსაკუთრებით საცხოვრებელ ბინებზე, მნიშვნელოვნად გაიზარდა როგორც მოთხოვნა, ასევე ფასები. ეს აიხსნება კოვიდ პანდემიის დროს წარმოქმნილი სერიოზული პრობლემებით და რუსეთ-უკრაინის ომის შედეგად გაზრდილი იმიგრაციული პროცესით.

ლიტერატურა:

1. გელაშვილი ს, მაკალათია ი. მიქელაძე გ. (2023) ცხოვრების დონის სტატისტიკა, სახელმძღვანელო, თსუ., თბილისი;
2. ვირსალაძე ნ. ბაკურაძე ა. (2009) სტატისტიკა ეკონომიკასა და ბიზნესში, დამხმარე სახელმძღვანელო, ნაწილი 2, ქუთაისი;
3. ქრისტესიაშვილი ე. (2018) მშენებლობის ეკონომიკა, ლექციების კურსი, თბილისი;
4. საქართველოს სტატისტიკური წელიწადეული 2024, გვ.185
5. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, URL:<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/80/mshenebloba> (გადამოწმებულია: 28.04.2025)
6. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური. მშენებლობის ინდექსის გაანგარიშების მეთოდოლოგია. URL:<https://www.geostat.ge/media/61536/CCI-Metodologia.pdf> (გადამოწმებულია: 28.04.2025)