



სსიპ გორის სახელმწიფო სასწავლო უნივერსიტეტი

პროექტების მართვა სამშენებლო ბიზნესში

სამაგისტრო ნაშრომი შესრულებულია

სოციალურ მეცნიერებათა, ბიზნესისა და სამართალმცოდნეობის
ფაკულტეტზე ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის აკადემიური
ხარისხის მოსაპოვებლად

სტუდენტი: გიორგი დგებუაძე

ხელმძღვანელი: ნათია ჟოჟუაშვილი

ასოცირებული პროფესორი

გორი

2020

ანოტაცია

სამშენებლო ბიზნესი საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი ყველაზე სტაბილური და შემოსავლიანი სფეროა. რამდენიმე ათეული წელია უკვე რაც მშენებლობა საქართველოს ეკონომიკის სიდიდით მეოთხე სექტორია, მის წინ მხოლოდ ვაჭრობა, მრეწველობა და ტრანსპორტი დგანან. ისეთი ეკონომიკური განვითარების ქვეყნისთვის როგორც საქართველოა პატარ-პატარა ეკონომიკური შოკები დიდ გავლენას ახდენს თითქმის ყველა სექტორზე მათ შორის არც სამშენებლო სექტორია გამონაკლისი, დღეს მსოფლიოში შექმნილი პანდემია კი პირდაპირ აისახება სამშენებლო სექტორზე. ჩვენს მიერ წარმოდგენილი სამაგისტრო თემა, სწორედ სამშენებლო სექტორს უკავშირდება კერძოდ, სამშენებლო პროექტების მართვას, არსებულ პრობლემებს და მისი გადაჭრის გზებს.

კვლევის საგანს წარმოადგენს პროექტების მართვა სამშენებლო ბიზნესში, არსებული პრობლემების გამოვლენა და ოპტიმალური პროექტების მართვის სტარტეგიის განსაზღვრა.

კვლევის ობიექტს წარმოადგენს საქართველოში სამშენებლო სფეროში არსებული პრობლემები.

კვლევის მიზანია განვიხილოთ სამშენებლო პროექტები, მისი მნიშვნელობა ქვეყნის ეკონომიკისთვის.

მეცნიერულ სიახლეებში ასახულია საქართველოს სამშენებლო სფეროს ანალიზი, გამოვლენილია პრობლემები და შესაძლო გადაწყვეტის გზები.

გაცემულია შესაბამისი რეკომენდაციები სამშენებლო სფეროს სრულყოფის მიზნით.

Anotation

Dghebuadze Giorgi

Project management in the construction business

Construction business is one of the most stable and profitable sectors of the Georgian economy. For several decades now, construction has been the fourth largest sector of the Georgian economy, with only trade, industry and transport standing in front of it. For a country of economic development such as Georgia, small economic shocks have had a major impact on almost every sector, including the construction sector, and the pandemic created in the world today will have a direct impact on the construction sector. The master thesis presented by us is related to the construction sector in particular, the management of construction projects, existing problems and ways to solve it.

The subject of research is project management in the construction business, identifying existing problems and determining the optimal project management strategy.

The object of research is the problems in the field of construction in Georgia. The aim of the research is to discuss construction projects, to discuss its importance for the country's economy.

Scientific news reflects the analysis of the construction sector in Georgia, reveals problems and possible solutions. Relevant recommendations have been issued to improve the construction sector.

შინაარსი

შესავალი.....	5
თავი1. პროექტების მართვის თვისებურებები.....	
Error! Bookmark not defined.	
1.1. პროექტების მართვასთან დაკავშირებული თანამედროვე შეხედულებები....	8
1.2. პროექტების მართვა/მენეჯმენტი.....	10
თავი2. ბიზნეს პროექტების კლასიფიკაცია და სამშენებლო პროექტების განვითარება.....	17
2.1. ბიზნეს პროექტების წილი საქართველოს ეკონომიკაში.....	17
2.2. საქართველოს სამშენებლო სექტორში ინვესტიციების დ დასაქმების მოცულობა.....	23
2.3. სამშენებლო პროექტები განვითარებულ ქვეყნებში.....	32
თავი3. სამშენებლო სექტორის ანალიზი, მასზე მოქმედი ფაქტორები.....	40
3.1. კვლევა პრობლემები სამშენებლო სექტორში.....	40
3.2. კორონას ეფექტი.....	55
რჩევები და რეკომენდაციები პრობლემებთან მიმართებაში.....	56
გამოყენებული ლიტერატურა.....	Error!
Bookmark not defined.	58
დანართი:.....	61

შესავალი

თემის აქტუალობა. პროექტების მართვა სამშენებლო ბიზნესში დღევანდლობის აქტუალური თემაა. მისი მნიშვნელობა ყოველწლიურად იზრდება და უფრო მეტ დატვირთვას ღებულობს. ზოგადად სამშენებლო სფეროს განვითარებას მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს საზოგადოების კეთილდღეობის ამაღლებასა და ეკონომიკური ზრდის მიღწევაში.

განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის ქვეყნების მაგალითზე თუ ვიმსჯელებთ სამშენებლო ბიზნესის წარმატება დიდ წილად არის დამოკიდებული პროექტების სწორად მართვაზე. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების რეგულირებაში სამშენებლო სექტორი გადამწყვეტ როლს თამაშობდა და თამაშობს. აღნიშნული გარემოება კიდევ უფრო მეტად აქტუალურს ხდის ამ სფეროში არსებული თავისებურებების შესწავლასა და ფუნქციონირების სრულყოფის ძირითადი მიმართულებების განსაზღვრას.

პროექტების მართვას დიდ მნიშვნელობას ანიჭებდნენ, რასაც მოწმობს ნაშრომში მოყვანილი ისტორიული ფაქტებიც. ის ყოველთვის წარმოადგენდა დავისა და განხილვის საგანს და თითოეულ მოსაზრებას გააჩნდა თავისი დადებითი თუ უარყოფითი მხარე, რასაც ყოველი მომდევნო ეკონომისტი ანვითარებდა.

სამშენებლო პროექტების მართვის საკითხების შესწავლა პრობლემის გამოვლენა და ანალიზი განსაკუთრებით აქტუალურია ისეთი ქვეყნებისათვის, სადაც პირველი რიგის ამოცანაა განვითარების მისაღები პარამეტრების სწრაფი უზრუნველყოფა.

სამშენებლო პროექტების მართვასთან დაკავშირებული საკითხები მრავალგვარია და დამოკიდებულია როგორც ინდივიდუალურად სხვადასხვა პროექტზე, ასევე დაკავშირებულია ზოგადად ყველა სფეროსთვის.

კვლევის ძირითადი მიზანი და ამოცანები. სამაგისტრო ნაშრომის კვლევის ძირითად მიზანს წარმოადგენს პროექტების მართვის შესწავლა სამშენებლო სფეროში. ეფექტიანი გამოყენების სრულყოფის მიმართულების განსაზღვრა და მისი პრაქტიკული რეალიზაციის გზების დასახვა საქართველოში არსებული მდგომარეობის შესაბამისად.

დასახული მიზნების შესაბამისად კვლევის ლოგიკამ განაპირობა შემდეგი ამოცანების დასმა:

- განხორციელებულიყო ზოგადად პროექტების მართვის საკითხების განხილვა;
- საქართველოს მაგალითის მიხედვით მოხდა კვლევის ჩტარება და განხილვა სამშენებლო სექტორში არსებულ პრობლემებთან დაკავშირებით.

კვლევის მიზანია თეორიული ცოდნისა და განვითარებული ქვეყნების პრაქტიკული გამოცდილების გაზიარებით განვახორციელოთ სამშენებლო

პროექტების მართვის სისტემის ანალიზი. დავადგინოთ საქართველოს სამშენებლო სფეროში არსებული პრობლემები, მოვძებნოთ პრობლემის გადაჭრის გზები.

კვლევის საგანი და ობიექტი. სამაგისტრო ნაშრომის კვლევის საგანია საქართველოში პროექტების მართვის საკითხები სამშენებლო სფეროში, ხოლო კვლევის ობიექტია სამშენებლო სექტორში არსებული პრობლემები.

კვლევისათვის გამოყენებული მეთოდები და და თეორიული საფუძვლები. კვლევის მეთოდოლოგიურ საფუძველს მენეჯმენტი წარმოადგენს. მუშაობის პროცესში გამოყენებულ იქნა მრავალი ნაშრომი მენეჯმენტის შესახებ. ასევე გამოყენებული იქნა ქართველი მეცნიერ-ეკონომისტების ის ნაშრომები, რომლებიც სხვადასხვა ასპექტებში წარმოგვიდგენენ პროექტების მართვას, გამოყენებული იქნა საერთაშორისო სტატიები სამშენებლო პროექტების მართვის შესახებ, კვლევები და ანალიზი.

მუშაობის პროცესში გამოყენებული იქნება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს, საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის და ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მონაცემები, რომლებმაც ქვეყანაში სამშენებლო პროექტების მართვის შესწავლისა და ანალიზის საშუალება მოგვცა. განვითარებული ქვეყნების სამშენებლო პროექტების შესწავლის და ანალიზის კუთხით გამოყენებულ იქნა ეკონომიკური თანამშრომობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD), მსოფლიო ბანკის მიერ გამოქვეყნებული კვლევები და სტატიები, ასევე საერთაშორისო სამეცნიერო ბაზებში გამოქვეყნებული კვლევები და სტატიები.

კვლევის მეთოდი ემყარება ისეთ მეცნიერულ მეთოდებს და მიდგომებს, როგორც არის ანალიზისა და სინთეზის, ფაქტორების გამოყოფის,

დაჯგუფებისა და შედარების მეთოდები, სამაგისტრო თემაში გამოყენებულია რაოდენობრივი კვლევის მეთოდი.

კვლევის ინფორმაციული ბაზა არის ეროვნული და უცხოური სამეცნიერო ლიტერატურა, საქართველოს მშენებლობის სექტორის მარეგულირებელი საკანონმდებლო ბაზა, მსოფლიო ბანკის ანგარიშები, პუბლიკაციები, საგაზეთო სტატიები, აღნიშნულ საკითხზე სადისერტაციო ნაშრომები, სტატისტიკური მონაცემები, ჩატარებული ინტერნეტ გამოკითხვა.

კვლევის მეცნიერული სიახლე გამოიხატება იმაში, რომ შესწავლილი და გაანალიზებულია სამშენებლო პროექტების მართვის თავისებურებები, არსებული ხარვეზები და შესაძლო მოსალოდნელი შედეგები.

დასახელებულია არსებული პრობლემების გადაწყვეტის გზები და მიღებულია დასკვნა პრობლემების გადაჭრის მოსაგვარებლად, გაცემულია შესაბამისი რეკომენდაციები.

თავი 1 პროექტების მართვის თვისებურებები

1.1. პროექტების მართვასთან დაკავშირებული თანამედროვე შეხედულებები

პროექტის მენეჯმენტი თავიდან არ იყო კომერციული პროდუქტი, ის იყო ცოდნის სფერო, რომელიც შეიქმნა და ვითარდებოდა ეკონომიკური სუბიექტების

მოთხოვნილებების მიხედვით, მაგრამ ცვლილებების ეპოქაში გადარჩენისათვის ბრძოლამ აიძულა დასავლეთში, როგორც მცირე ფირმები, ასევე მსხვილი ჰოლდინგები დაენერგათ პროგრესული ტექნოლოგიები.

ეკონომიკურ ლიტერატურაში პროექტების მართვის სხვადასხვა განმარტებები გვხვდება, მაგრამ ყველა განმარტების მიხედვით, პროექტის მართვა არის პროცესი, რომელიც საშუალებას აძლევს ორგანიზაციას, თანამშრომელთათვის მოტივაციის შექმნის პირობებში, ჩამოაყალიბოს თავისი ამოცანები დაგეგმვის, ორგანიზებისა და კონტროლის საშუალებით დროის განსაზღვრულ მონაკვეთში ერთჯერადი/ინდივიდუალური მიზნის შესასრულებლად.

პროექტების მართვა აუცილებელია ფირმების იმ კატეგორიებსთვის, რომლებიც ახორციელებენ თავიანთ საქმიანობას მოგების მიღების მიზნით, მიუხედავად საქმიანობის ხასიათისა. სიტყვა "პროექტი" მომდინარეობს ინგლისურიდან "Project" და ნიშნავს: "რაც ჩაფიქრებულია", "რაც იგეგმება".

ტექტორ იანგმა ჩამოაყალიბა პროექტის შემდეგი ექვსი თვისება: ¹

1. კონკრეტული დანიშნულება;
2. უნიკალურობა;
3. ორიენტირება მომხმარებელზე;
4. არარუტინულობა, დროითი შეზღუდვები;
5. შეზღუდვები ფულად დანახარჯებში;
6. კომპლექსურობა.

პროექტი არის ურთიერთ დაკავშირებულ ღონისძიებათა ერთობლიობა მკაფიოდ განსაზღვრული დასაწყისითა და დასასრულით, რომელიც

¹ გ.ქეშელაშვილი, ნ.ფარესაშვილი. „პროექტების მენეჯმენტი“, გამომცემლობა მერიდიანი, 2008

წარმართება ორგანიზებულად გარკვეული მიზნის მისაღწევად. პროექტი რომ წარმატებული იყოს, მისთვის უნდა მოიძებნოს ეფექტური გადაწყვეტა მოთხოვნილი სტანდარტების, შებლდული დროისა და თანხების პირობებში.

პროექტს აქვს უნიკალური ერთჯერადი მიზანი - შესრულებული სამუშაო განსხვავებულია და გამორჩეული სხვა მსგავსი სახის პროდუქტებისგან, მაგრამ იგი წარმოადგენს ორგანიზაციის სტრატეგიული გეგმის განხორციელების საშუალებას, აქედან გამომდინარე პროექტზე მუშაობა ხელს არ უნდა უშლიდეს ორგანიზაციის დანარჩენი საქმიანობის განხორციელებას და ასევე პროექტი მჭიდროდ უნდა იყოს დაკავშირებული სხვა პროექტებთანაც.

პროექტების სასიცოცხლო ციკლის ფაზების რაოდენობა დამოკიდებულია კონკრეტული პროექტის ხასიათზე, მაგრამ ყველა მათგანს დამტკიცების გარდა გააჩნია დაწყების, დაგეგმვის, რეალიზაციის და დასრულების ფაზები.¹ პროექტის ფაზებად დაყოფა მისი კონტროლის საუკეთესო საშუალებაა, რადგან ყოველ მათგანს საკუთარი შედეგი გააჩნია. საწყის ფაზაზე პროექტის თანმშრომლების რიცხვი და დანახარჯები მცირეა, შემდეგ იზრდება და დასრულებისთვის კვლავ მცირდება. უკანასკნელი ფაზის შედეგი ემთხვევა პროექტის საბოლოო შედეგს. ზოგიერთ შემთხვევაში შესაძლებელია პროექტის ფაზების დროზე ადრე დასრულება.

პროექტის სასიცოცხლო ციკლი უფრო დეტალურად შესაძლოა შემდეგი სახით დავყოთ:²

- დაწყება

¹წყარო: ოპერაციული მენეჯმენტის არსი, თბილისის ივანე ჯავახიშვილის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი; <http://old.press.tsu.ge/GEO/internet/internetgak/MENEJMENTI/Tavi%203.1.html>

² გ.ქეშელაშვილი, ნ.ფარესაშვილი. „პროექტების მენეჯმენტი“, გამომცემლობა მერიდიანი, 2008

- მიზნები
- სპეციფიკაცია
- ამოცანები
- პასუხისმგებლობა
- ღაგეგმვა
 - განრიგები
 - ბიუჯეტები
 - რესურსები
 - რისკები
- შესრულება
 - ანგარიშები მდგომარეობის შესახებ
 - ცვლილებები
 - პროგნოზები
- დასრულება
 - კლიენტის სწავლება
 - დოკუმენტაციის გადაცემა
 - რესურსების გათავისუფლება
 - გაკვეთილების მიღება

პროექტის სასიცოცხლო ციკლთან ერთად, აღსანიშნავია პროექტის მართვის პროცესი. ეს უკანასკნელი, პროექტის სასიცოცხლო ციკლის მსგავსად შედგება ურთიერთდაკავშირებული ემედებებისგან და ლოგიკური თანმიმდევრობით ვითარდება. პროექტის მართვის პროცესში გამოყოფენ 5 სტადიას: ¹

¹წყარო: ოპერაციული მენეჯმენტის არსი, თბილისის ივანე ჯავახიშვილის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი;
<http://old.press.tsu.ge/GEO/internet/internetgak/MENEJMENTI/Tavi%203.1.html>

- ინიცირება
- დაგეგმვა
- შესრულება
- კონტროლი
- დახურვა

ინიცირება (შემუშავება) როგორც დასახელება მიუთითებს გვხვდება პროექტის სასიცოცხლო ციკლის პირველი ფაზის დასაწყისში და ამ დროს ხდება პროექტის მიზნების განსაზღვრა, დაფინანსება და სხვა სახის რესურსების დამტკიცება; დაგეგმვის დროს ხორციელდება საგეგმო დოკუმენტაციის შედგენა, დგინდება პროექტის მონაწილეები და პირობები. გასათვალისწინებელია, რომ შემდგომი პროცესები - შესრულება, კონტროლი, დახურვა - ასახვას ჰპოვებს დაგეგმვის ფაზაში. დაგეგმვის დროს დგება ბიუჯეტი, მოქმედებათა გეგმა, განვითარების გეგმა, განისაზღვრება დასაშვები რისკი, ხდება პერსონალის შერჩევა, დანადგარების შესყიდვა და სხვა მსგავსი პროცესები; *შესრულება* ნიშნავს პროექტის გეგმების ამოქმედებას, რაც პროექტის ხელმძღვანელის მიერ რესურსების გეგმის შესაბამისად განაწილებით იწყება. შესრულების სტადიაზე პროექტის რესურსები და დროის დიდი ნაწილი იხარჯება; *კონტროლის* პროცესში თვალყურს ადევნებენ პროექტის შესრულებას და აანალიზებენ ამ პროცესის გეგმისადმი თანხვედრას. შეუსაბამობის შემთხვევაში ტარდება, მაკორექტირებელი ღონისძიებები, რამაც შესაძლოა პროექტის გეგმები და მიზნები შეცვალოს. *დახურვა* - მიზნის მიღწევის შემდეგ პროექტი იხურება, რაც უპირველესად პროექტთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის შეგროვებას და შენახვას ნიშნავს. პროექტის მონაწილეები აანალიზებენ პროექტის გარშემო არსებულ მთელ ინფორმაციას, რათა

ყოველივე ეს მსგავს შემთხვევებში გამოიყენონ. დახურვის დროს წყდება პროექტის საჭიროებისთვის დადებული ყველა კონტრაქტი და ხელშეკრულება.

პროექტის მთელი სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში გეგმა წარმოადგენს საკვანძო დამაკავშირებელ დოკუმენტს, რომელიც უზრუნველყოფს სამუშო მოდულების კოორდინაციას. პატარა პროექტებისთვის შესაძლებელია გეგმა შემუშავებული იქნეს მარტივი ფორმით.¹

პროექტების უნიკალურობიდან გამომდინარე, მათი მონაწილეებიც დიდი მრავალფეროვნებით გამოირჩევიან, მაგრამ არსებობს რამდენიმე ძირითადი როლი, რომელიც ყველა პროექტში სრულდება.²

აღნიშნული პროცესის მთავარ სუბიექტს მენეჯერი წარმოადგენს. მენეჯერი ინგლისური სიტყვა და ქართულად მმართველს ნიშნავს, ამერიკული გაგებით მენეჯერი ასოცირდება ადამიანთან რომელსაც ხელმძღვანელი თანამდებობა უკავია ორგანიზაციაში.³

თანამედროვე მენეჯერი საზოგადოებრივი წარმოების სისტემაში გამოდის როგორც: ⁴

- მმართველი
- დიპლომატი
- ლიდერი
- აღმზრდელი
- ინოვატორი

¹ გ.ქველაშვილი, ნ.ფარესაშვილი. „პროექტების მენეჯმენტი“, გამომცემლობა მერიდიანი, 2008

² წყარო: ოპერაციული მენეჯმენტის არსი, თბილისის ივანე ჯავახიშვილის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი;
<http://old.press.tsu.ge/GEO/internet/internetgak/MENEJMENTI/Tavi%203.1.html>

³ გ. შუბლაძე, ბ.მღებრიშვილი, ფ.წონკოლაური. „მენეჯმენტის საფუძვლები“. გამომცემლობა უნივერსალი, 2008

⁴ თ.ღამბაშიძე, ნ.ფარესაშვილი „პრაქტიკული მენეჯმენტი“, გამომცემლობა უნივერსალი, 2008

- აღამიანური არსება

მენეჯერის გარდა პროექტის მართვაში აქტიური მონაწილენი არიან:

- პროექტის ინიციატორი
- შემკვეთი
- ინვესტორი
- პროექტის ხელმძღვანელი
- პროექტის გუნდი

როგორია პროფესიონალი პროექტმენეჯერი? ამ კითხვაზე პასუხს აქვს ორი ვარიანტი, პირველი მოიხსენიება როგორც „ნაციონალურ-ნორმატიული“. ეს შეესაბამება ოფიციალურ მცდელობას შექმნას პროექტის მენეჯმენტი თეორიული ცოდნის საშუალებით. მეორე ესაა „სოციალურად მონესრიგებული“. ეს არის აღნიშნულ სფეროში პრაქტიკული გამოცდილება, მათ შორის სოციალური ნორმები და თვითდისციპლინა. სამშენებლო პროექტმენეჯერის პროფესიონალიზაციის ყველაზე თვალსაჩინო მაგალითია, რომ მიბაძოს უკვე დატესტილ გზას რომელიც მიიყვანს მას წარმატებისკენ, თუნდაც ეს არ იყოს იგივე სფერო. ლარსონი განსაზღვრავს სამ დავალებას რომელიც განსაზღვრავს წარმატებულ პროექტს:

1. უნდა შეიქმნას უნიკალური პროდუქტი;
2. საქონელი სტანდარტიზებული უნდა იყოს ისე, რომ ასახავდეს მის უპირატესობას ალტერნატიულ საქონელთან შედარებით;
3. მწარმოებლები უნდა იყვნენ მუდმივად დაკავებულები განვითარებით.

მშენებლობის მენეჯმენტის ფარგლებში აქცენტი კეთდება ე.წ „რკინის სამკუთხედზე“:

- ღირებულება
- ხარისხი
- დრო

აღსანიშნავია ისიც, რომ მმართველის მთავარი საზრუნავი რთული ურთიერთდამოკიდებული ამოცანების კოორდინაცია უფროა, ვიდრე ორგანიზაციული რუტინების სტანდარტიზაცია.¹

გასათვალისწინებელია ისიც, რომ პროექტის კონკრეტულმა მონაწილემ შეიძლება ქვემოთ მოტანილი რამდენიმე როლი მოირგოს. მაგალითად, დამკვეთი ხშირად ინვესტორადაც გვევლინება. მომხმარებელი კი შესაძლოა ინიციატორიც იყოს, ინვესტორიც, დამკვეთიც და ა.შ.

საპროექტო მიდგომის მზარდ პოპულარობაზე მიუთითებს ის მრავალფეროვნება, რითაც თანამედროვე პროექტები ხასიათდება. მათი კლასიფიკაცია სხვადასხვა ნიშნის მიხედვით ხდება. უპირველესად აღნიშვნის ღირსია პროექტების კლასიფიკაცია ძირითადი მიზნის მიხედვით. ამ მხრივ განარჩევენ კომერციულ და არაკომერციულ პროექტებს.

პროექტის მთავარი მიზანი, მისი არსებობის წმინდად გამოხატული მიზნებია. ის აკონკრეტებს პროექტს, უზრუნველყოფს დამკვეთი ფირმის მიზნებისა და სტრატეგიის განსაზღვრას. ითვალისწინებს უნიკალური საქონლისა და მომსახურების წარმოებას.

¹ წყარო: პროფესიონალიზაცია, პროექტირება და წნევა: სამშენებლო პროექტის მენეჯმენტის შესახებ, ედვარდ ელგარი <https://www.elgaronline.com/view/edcoll/9781783475575/9781783475575.00025.xml?rskey=MYSa0z&result=1>

1.2. პროექტების მართვა/მენეჯმენტი

მენეჯმენტის კლასიკური განმარტება ეკუთვნის ფრანგ მენარმესა და თეორეტიკოსს ჰენრი ფაიოლს. მისი განმარტების თანახმად, მენეჯმენტი არის: “პროგნოზირება და დაგეგმვა იმისათვის, რომ მოვახდინოთ ორგანიზება, მართვა, კოორდინირება და კონტროლი”.¹

მენეჯმენტს საფუძვლად უდევს ინგლისური ზმნა „to manage”, რაც მართვას ნიშნავს, აღნიშნული ზმნა მოდის ლათინური სიტყვიდან „manus”, რაც ითარგმნება როგორც ხელი, გასაკვირი არაა, რომ სიტყვა მენეჯერი აღამიანთა ხელმძღვანელს ნიშნავს. თავისი არსით ტერმინი მენეჯმენტი ტერმინის მართვის ანალოგია, მაგრამ მათ სინონიმური მნიშვნელობა არ აქვთ.

მენეჯმენტის სფეროში მოქცეულია: მშენებლობის, მრეწველობის, ვაჭრობის, ტურისტული სამსახურების, ბანკებისა და სხვა სამეურნეო ერთეულების საქმიანობა. ნებისმიერი სამეურნეო საქმიანობა მოითხოვს დასახული ამოცანების გადასაწყვეტად ახალ შესაძლებლობათა ძიებას, მრავალაფეროვანი რესურსების გამოყენებას, ეფექტიანობის ამაღლებას - მაქსიმალური შესაძლო შედეგის მიღებას მინიმალური დანახარჯების განწვევას. შესაბამისად პროექტის მენეჯმენტი არის ცოდნის, უნარის, ხერხებისა და ტექნოლოგიების ერთობლიობა კონკრეტული პროექტის მოთხოვნილებათა დასაკმაყოფილებლად.²

¹ ჰ. ფაიოლი, 1916წ.)-მენეჯმენტის ფრანგული მოდელის ფუძემდებელი, მეცნიერი, ბრწყინვალე ინჟინერი-პრაქტიკოსი და წარმოების შესანიშნავი ორგანიზატორი (1841-1925)

²წყარო: პროგრამები და პროექტები, პროექტ მენეჯმენტის უნივერსიტეტის სტატია;

www.pmi.org/projectmanagement/project.htm

მენეჯმენტს, როგორც მეცნიერებას გააჩნია შესწავლის თავისი საგანი, თავისი სპეციფიკური პრობლემები და მათი გადაწყვეტის მეთოდები და მიდგომები. მენეჯმენტი ავლენს მართვის კანონებს და კანონზომიერებებს, რომელთა საფუძველზე ყალიბდება მართვის თეორია. მენეჯმენტის შესწავლის საგანია ურთიერთობები ადამიანებს შორის მართვის პროცესში. ურთიერთობები მრავალნახნაგოვანია, ისინი გამოხატავენ არა მარტო ეკონომიკურ, არამედ გარკვეული ზომით საზოგადოებრივ-პოლიტიკურ, ფსიქოლოგიურ, სამართლებრივ ურთიერთობებსაც. ძირითადი კი ეკონომიკური ურთიერთობებია, შესაბამისად მენეჯმენტიც განეკუთვნება ეკონომიკურ მეცნიერებათა კატეგორიას.¹

მეცნიერული მენეჯმენტის ფუძემდებლად ფრედერიკ უინსლოი ტეილორს აღიარებენ. მან თავის შემუშავებულ მეთოდებს „მეცნიერული მართვა“ უწოდა.²

პროექტის მართვა/ მენეჯმენტი მოიცავს საქმიანობის ყველა სახეს, რომლებიც გვაძლევენ საშუალებას, თვალ-ყური ვადევნოთ პროექტის განვითარებას საბოლოო მიზნის მიმართულებით. საქმიანობის ასეთ სახეებს მიეკუთვნება პროგრესის შეფასება, კომუნიკაციები და მაკორექტირებელი მოქმედებები.

¹ გ. შუბლაძე, ბ.მღებრიშვილი, ფ.წონკოლაური. „მენეჯმენტის საფუძვლები“. გამომცემლობა უნივერსალი, 2008

² გ.მერლანი. „მენეჯმენტის საფუძვლები“. გამომცემლობა უნივერსალი, 2011

თავი 2. ბიზნეს პროექტების კლასიფიკაცია და სამშენებლო პროექტების განვითარება

2.1. ბიზნეს პროექტების წილი საქართველოს ეკონომიკაში

ბიზნესს მიაწერენ ნებისმიერ საქმიანობას, რომელსაც მოაქვს შემოსავალი. ბიზნესის წარმატებით ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის აუცილებელია შესაბამისი გარემოს არსებობა, რომლის ჩამოყალიბებაში სახელმწიფოს (ხელისუფლებას) წამყვანი როლი ენიჭება. ბიზნესის გარემო არის იმ ობიექტურ და სუბიექტურ პირობათა და ფაქტორთა ერთობლიობა, რომელიც ზეგავლენას ახდენს ბიზნესის განხორციელების შესაძლებლობაზე, მიმართულებაზე, ტემპსა და მასშტაბზე. ბიზნესის არსებით სახეს წარმოადგენს კაპიტალი. თავისი არსით კაპიტალი არის კონკრეტული ფული და სხვა საშუალებები, რომელიც საქმეშია დაბანდებული. კაპიტალის მფლობელი, რომელიც ბიზნესს სიახლის ელფერს აძლევს, დაინტერესებულია მყარი და მაღალი შემოსავლის მიღებაზე. სწორედ მოგებაზე ორიენტირებულობაა მთავარი მამოტივირებელი მის საქმიანობაში. ეს დაკავშირებულია იმასთან, რომ მფლობელს მოგება აძლევს შესაძლებლობას გაათავართოს დაწყებული საქმე და შესაბამისად განავითაროს წარმოება რაც დამახასიათებელია ადამიანის ბუნებისთვის.¹

ბიზნესი რომ განვითარდეს და იარსებოს უნდა შეეგუოს არსებულ გარემოს. ბიზნესი იბადება და ვითარდება კერძო საკუთრების და საბაზრო ურთიერთობების პირობებში.

¹ თ.დამბაშიძე, ნ.ფარესაშვილი „პრაქტიკული მენეჯმენტი“, გამომცემლობა უნივერსალი,2008

გერბერტ კესინის ნაშრომში: „რა უნდა იცოდეს თითოეულმა ბიზნესმენმა“ ვკითხულობთ, რომ ბიზნესმენის მთავარი საზრუნავი მოგებაა, მოგებაზე გამოდევნება აშკარაა. ამასთან უნდა აღინიშნოს, რომ მომგებიანად შეიძლება იმუშაოს მხოლოდ საქონლის თავისუფლად მწარმოებელმა. ასეთი თავისუფლებისთვის კი საჭიროა დემოკრატია. ბიზნესი, ბაზარი და დემოკრატია მუშაობენ მხოლოდ ერთად, კომპლექსში.

სამენარმეო საქმიანობა განისაზღვრება, როგორც მართლზომიერი და არაერთჯერადი საქმიანობა, რომელიც ორიენტირებულია მოგებაზე და ხორციელდება დამოუკიდებლად და ორგანიზებულად. სანარმო ეს ეკონომიკური ერთეულია, რომელიც აწარმოებს საქონელს ან ეწევა მომსახურებას, დამოუკიდებლად იღებს ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებს, საკუთარი რესურსების განაწილების სახეებს (ფლობს გადაწყვეტილებათა მიღებაში თავისუფლების განსაზღვრულ ხარისხს). სანარმო ახორციელებს ერთ ან რამდენიმე საქმიანობის სახეს, ერთი ან მეტი ადგილმდებარეობის მიხედვით.

საქართველოს კანონი „მენარმეთა შესახებ“ განსაზღვრავს ორგანიზაციულ -სამართლებრივ ფორმის შემდეგ ტიპებს:

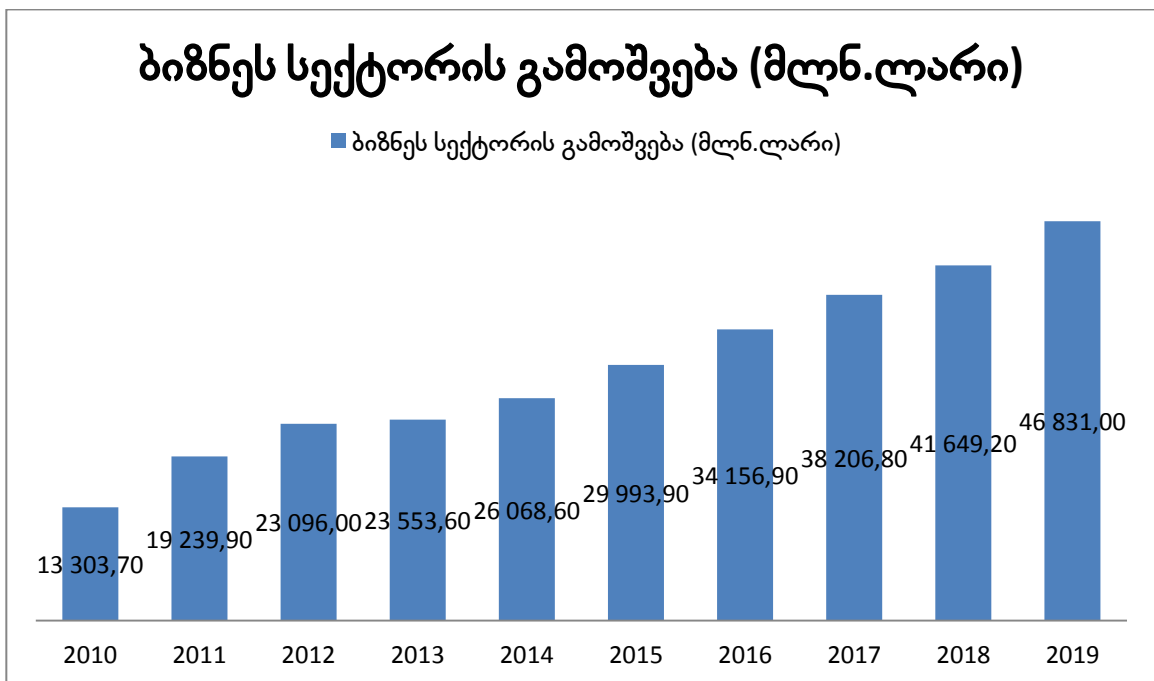
- შებლუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
- სააქციო საზოგადოება
- სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
- კომანდიტური საზოგადოება
- კოოპერატივი
- ინდივიდუალური მენარმე (ფიზიკური პირი)

საქართველოს ეკონომიკაში ყველაზე მეტი ღირებულების მშპ ბიზნეს სექტორიდან იქმნება ვაჭრობის სექტორში (5.4 მლრდ ლარი), ხოლო ყველაზე

ცოტა - განთავსება/კვების სექტორში (1.8 მლრდ ლარი). დასაქმების კუთხით ყველაზე ბევრი ადამიანი დასაქმებულია სოფლის მეურნეობის სექტორში (659 ათასი ადამიანი, თვითდასაქმებულების ჩათვლით), ხოლო ყველაზე ცოტა (4 ათასი ადამიანი) დასაქმებულია უძრავი ქონების სექტორში.¹

საქართველოს ბიზნეს სექტორის გამოშვება 2010 წლიდან 2019 წლამდე დადებითი დინამიკით ხასიათდება.

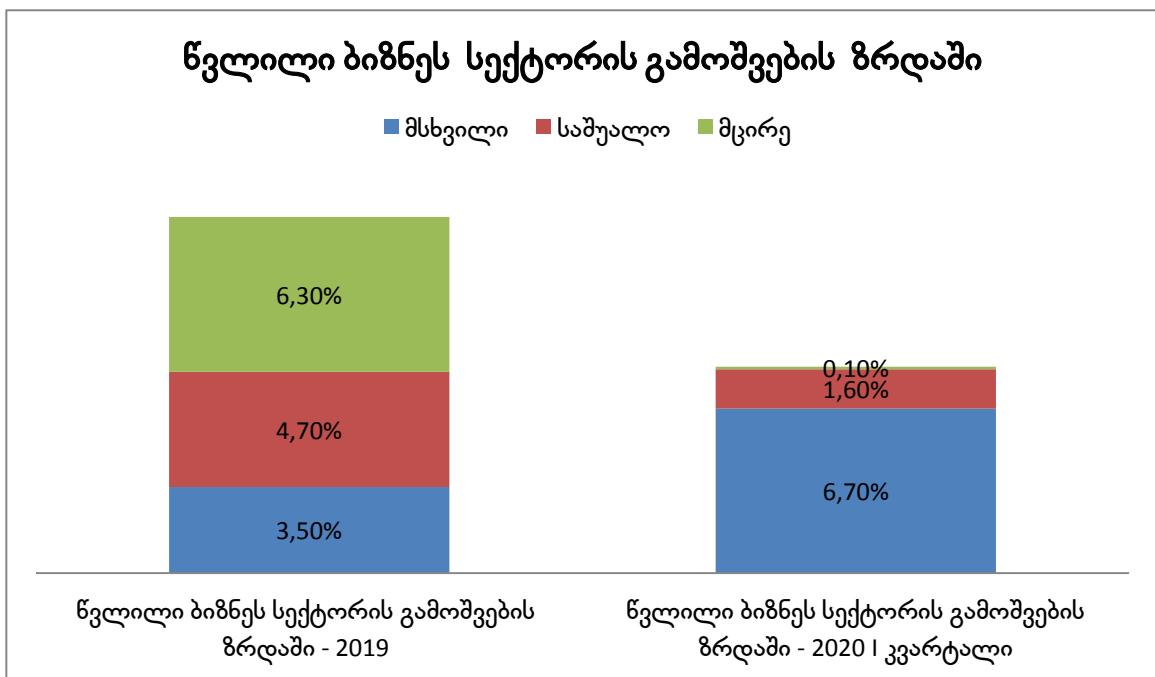
დიაგრამა N1



¹ წყარო: საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო https://mof.ge/makroekonomikuri_machveneblebi

2019 წელს გამოშვების ზრდაში ყველაზე დიდი წვლილი ბიზნეს სექტორიდან ეკავათ მცირე საწარმოებს 6,3%, შემდეგ საშუალო საწარმოებს 4,7%, მსხვილი საწარმოების წილი კი 3,5% იყო. ჯამში კი ბიზნეს სექტორის წვლილი გამოშვების ზრდაში 14,4% იყო. აღნიშნული მაჩვენებელი რადიკალურად შეიცვალა 2020 წლის I კვარტალში, მსხვილი საწარმოების წილი გაიზარდა 6,7% , რაც სავარაუდოთ გამოწვეული იყო პანდემიით.¹

დიაგრამა N2

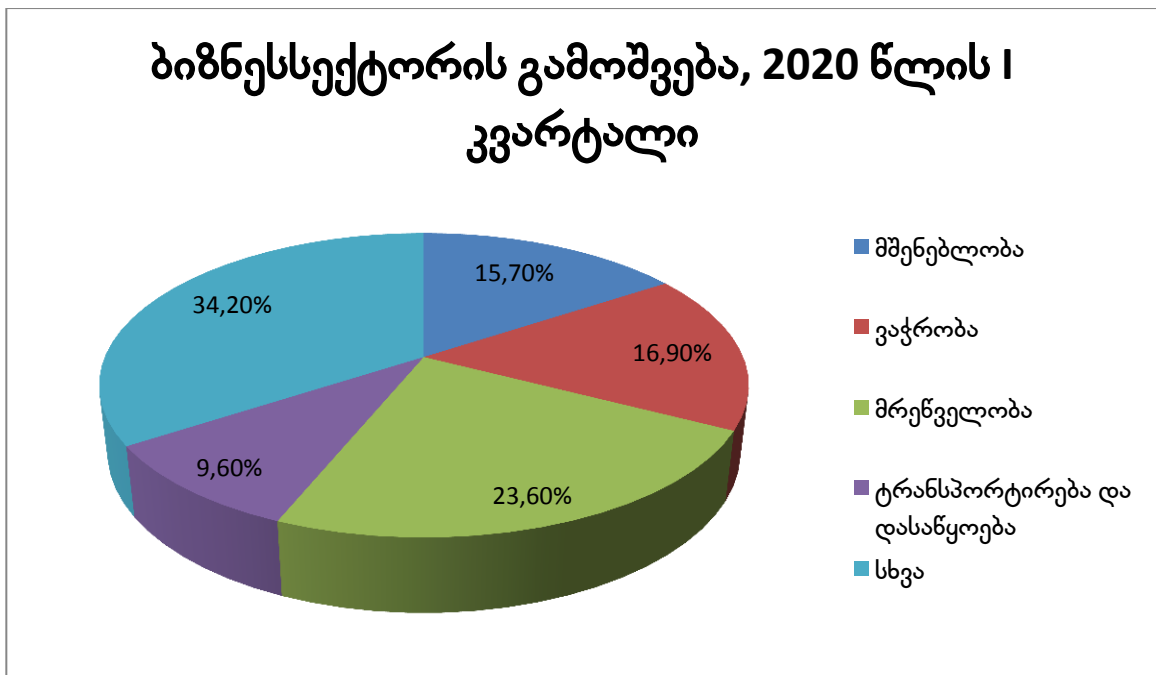


¹წყარო: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;

http://www.economy.ge/uploads/files/2017/ek_politika/2020/business_sector_geo_06_2020.pdf

ბიზნეს სექტორის გამოშვება სფეროების მიხედვით შემდეგნაირად იყოფა:

დიაგრამა N3



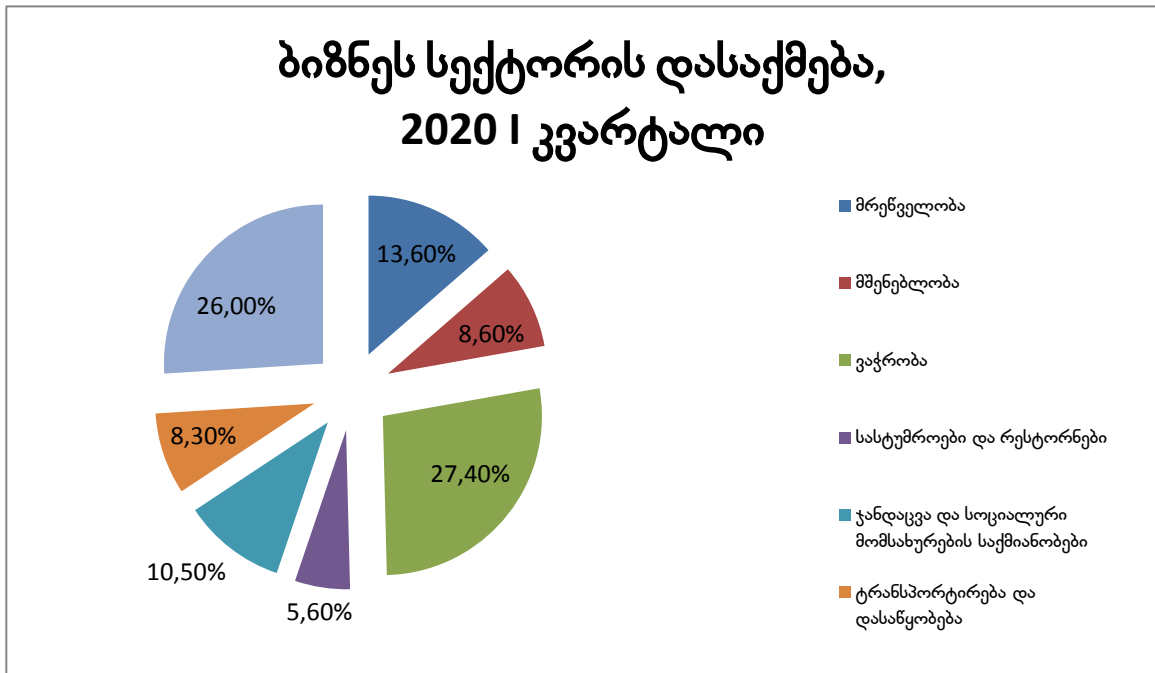
ბიზნესსექტორში 2020 წლის I კვარტალში დასაქმებულთა რაოდენობა შეადგენს 684 000 კაცს. პანდემიის გამო აღნიშნული მაჩვენებელი 2019 წლის IV კვარტალთან შედარებით 29 000 შემცირდა, უფრო დეტალურად აღნიშნული მაჩვენებელი წლების მიხედვით მოცემულია ცხრილი N1 სახით.¹

¹წყარო:საქართველოს სტატისტიკის სამსახური
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/195/biznes-sektori>

ცხრილი N1

წლები	2014	2015	2016	2017	2018	2019 I	2019 II	2019 III	2019 IV	2020 I
დასაქმებულთა რაოდენობა, ათასი კაცი	592.1	626.7	666.8	708.2	734.2	663.8	687.9	696	713.9	684.4

ბიზნესსექტორში, სფეროების მიხედვით დასაქმებულთა ყველაზე დიდი რაოდენობა ვაჭრობის სფეროზე მოდის.



აუცილებლად უნდა აღვნიშნოთ, რომ საქართველო ბიზნესგარემოს გამაუმჯობესებელ, ნარმატებულ ქვეყანათა ტოპ ათეულშია, რომელთაც მსოფლიო ბანკის „ბიზნესის კეთების“ რეიტინგის რამდენიმე ციკლის განმავლობაში თანამიმდევრულად, ზედიზედ გაიუმჯობესეს ბიზნეს გარემო. საქართველო არის ტოპ რეფორმატორი ქვეყანა 2003 წლიდან, ქვეყანაში განხორციელდა 51 რეფორმა როგორც ინსტიტუციური, ასევე მარეგულირებელი გარემოს დახვეწვის კუთხით. ბიზნესის კეთების კუთხით საქართველო 2020 წელს 190 ქვეყანას შორის მე-7 ადგილზეა, ხოლო ბიზნესის დაწყების სიმარტივის მიხედვით მე-2 ადგილზე.

ბიზნესპროექტების კლასიფიკაცია შესაძლოა განხორციელდეს: ფუნქციური მიმართულების, სიდიდის, საბოლოო პროდუქციის მიხედვით,

გეოგრაფიული ნიძნის მიხედვით, ხანგრძლივობის, დარგობრივი კუთვნილებისა და სხვა ნიშნების მიხედვით.

2.2 საქართველოს სამშენებლო სექტორში ინვესტიციების და დასქმების მოცულობა

სამშენებლო პროექტები პროექტი გულისხმობს რაიმეს აშენებას - ახალი შენობის, ხიდის, ელექტროსადგურის და ა.შ.

სამშენებლო პროექტები სამუშაო პროექტებია - ახალი სამშენებლო პროექტი მოითხოვს სხვადასხვა პასუხისმგებლობის სხვადასხვა ექსპერტის ჩართულობას.

პროექტის ფაზები 1. წინასწარი შესწავლა 2. პროექტის მომზადება; სამუშაო მოთხოვნები - დაკომპლექტება და პროექტის ორგანიზება, დაგეგმვა - პროექტის გეგმა/აღწერილობა 3. პროექტის განხორციელება 4. დასრულება და საბოლოო ანგარიშის მომზადება 5. პროექტის გაგრძელება და შედეგების შეფასება.

თუ პროექტი ხორციელდება ღია ცის ქვეშ, როგორც სამშენებლო და საკონსტრუქტურო პროექტების უმეტესობა ამინდის ზემოქმედება შეიძლება ძალზე მნიშვნელოვანი იყოს და დიდი ზემოქმედება მოახდინოს ღონისძიებების მწარმოებლობის მაჩვენებლებზე.

მშენებლობა წარმოადგენს ქვეყნის სახალხო მეურნეობის ერთ-ერთ ძირითად დარგს, რომელიც უზრუნველყოფს ახალი ძირითადი ფონდების შექმნას.¹ კაპიტალური მშენებლობა უზრუნველყოფს წარმოების ყველა დარგის განვითარებას, შრომის წარმადობის ზრდას, რაც საბოლოო ჯამში ამაღლებს სახელმწიფოს ეკონომიკურ პოტენციალს. მშენებლობის პროცესის ძირითადი მონაწილეებია: დამკვეთი, მოიჯარე სამშენებლო ორგანიზაცია, მიმწოდებელი, სატრანსპორტო ორგანიზაცია, საპროექტო ორგანიზაცია, სამეცნიერო-საკვლევო ორგანიზაცია. დამკვეთი წარმოადგენს, როგორც ფიზიკურ ასევე იურიდიულ პირს, რომელსაც გააჩნია ფინანსური სახსრები, რათა განახორციელოს დაკვეთა მის მიერ დაგეგმილი სამშენებლო ობიექტის ასაშენებლად. ის ახორციელებს კონტროლს სამუშაოების შესრულებაზე მშენებლობის პერიოდში და ღებულობს დასრულებულ სამშენებლო ობიექტს. მოიჯარე წარმოდგენილია სამშენებლო-სამონტაჟო ორგანიზაციით, რომელსაც გააჩნია კვალიფიციური მუშახელი და შესაბამისი სამშენებლო ტექნიკა, რომლის მეშვეობით შეუძლია შეასრულოს სხვადასხვა სახის სამშენებლო კომპლექსის აშენება. ხელშეკრულებას დამკვეთთან აფორმებს გენერალური მოიჯარე, ცალკეული სახის სამუშაოების შესასრულებლად გენმოიჯარეს შეუძლია მოიწვიოს სხვა მოიჯარე ორგანიზაცია, რომელსაც ეწოდება სუბმოიჯარე. მიმწოდებელია ის საწარმოები, რომლებიც უზრუნველყოფენ მოიჯარე სამშენებლო ორგანიზაციას ისეთი სამშენებლო პროდუქციით, როგორცაა სხვადასხვა ნაკეთობები, სამშენებლო მასალები და სხვა. სატრანსპორტო ორგანიზაციები მოიჯარე ორგანიზაციებთან ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებენ მატერიალურ-ტექნიკური რესურსების გადაზიდვებს, როგორც სამშენებლო ობიექტზე, ასევე მის გარეთ. საპროექტო ორგანიზაციები მოიჯარე ორგანიზაციებთან

ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებენ მატერიალურ-ტექნიკური რესურსების გადაზიდვას, როგორც სამშენებლო ობიექტზე, ასევე მის გარეთ. საპროექტო ორგანიზაციები დამკვეთთან ხელშეკრულების საფუძველზე ამუშავებენ საპროექტო და სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციას, რომლის საფუძველზე შემდგომში ხორციელდება მშენებლობა. საპროექტო ორგანიზაციები ახორციელებენ გეოდეზიურ, საინჟინრო-გეოლოგიურ და სხვა სახის კვლევა-ძიებებს, რომელთა საჭიროებაც წამოიჭრება მშენებლობისა და პროექტირების პერიოდში.

სექტორული პრიორიტეტების მართებულად განსაზღვრა უმნიშვნელოვანესია ქვეყნის ეკონომიკური განვითარებისთვის. სექტორულად დაბალანსებული ეკონომიკის ქონის აქტუალობა განსაკუთრებით კრიზისის პერიოდში იზრდება. ერთ-ერთი ასეთი კრიზისი კი ღღეს covid-19-ია.

აქტუალურია დისკუსია იმის თაობაზე, თუ რომელი სექტორი უნდა იყოს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების ქვაკუთხედი. სამშენებლო ბიზნესი საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი ყველაზე სტაბილური და შემოსავლიანი სფეროა.

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 მოიცავს. გარდა ამისა, გარკვეული რეგულაციები ადგილობრივ თვითმმართველ ერთეულებსაც აქვთ დაწესებული.

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით, საქართველოში მშენებლობის სექტორში რეგისტრირებულ სუბიექტთა

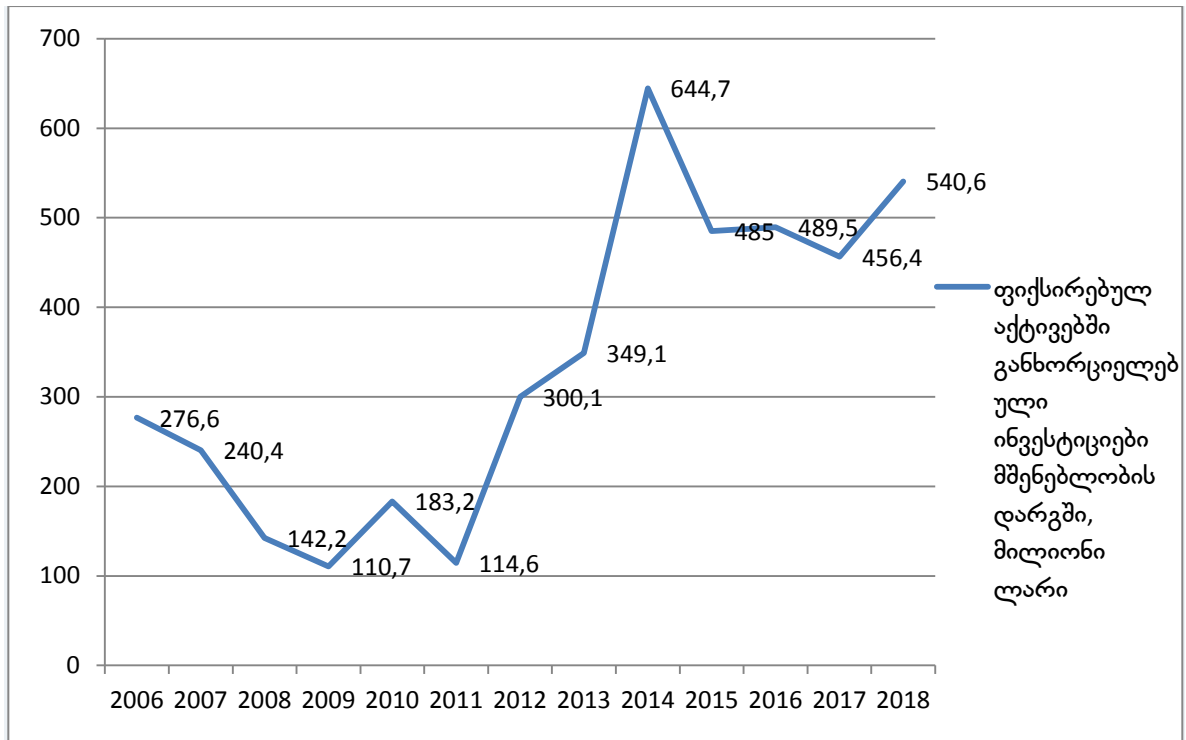
რაოდენობა შეადგენს 19 553, მათგან აქტიური კი მხოლოდ 8 930 სუბიექტია. სამშენებლო სფეროში დასაქმებულთ რაოდენობა 2020 წლის I კვარტალში შეადგენს 59 200 კაცს.

საქართველოში სამშენებლო პროექტები შესაძლოა დავეყოთ შემდეგი სფეროების მიხედვით:

- საცხოვრებელი შენობების მშენებლობა
- არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა
- საავტომობილო გზების და რკინიგზის მშენებლობა
- საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობა
- სამოქალაქო მშენებლობის სხვა სამუშაოები
- არსებული ნაგებობების აღება და სამშენებლო მოედნის მომზადება
- ელექტროტექნიკური, საზინკლო და სხვა სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები.
- სხვა სპეციალიზებული სამშენებლო სამუშაოები
- სამშენებლო პროექტების შემუშავება

2006 წლიდან მშენებლობის მიმართულებით ინვესტიციების მოცულობა მეტწილად ზრდადია 2019 წლამდე.

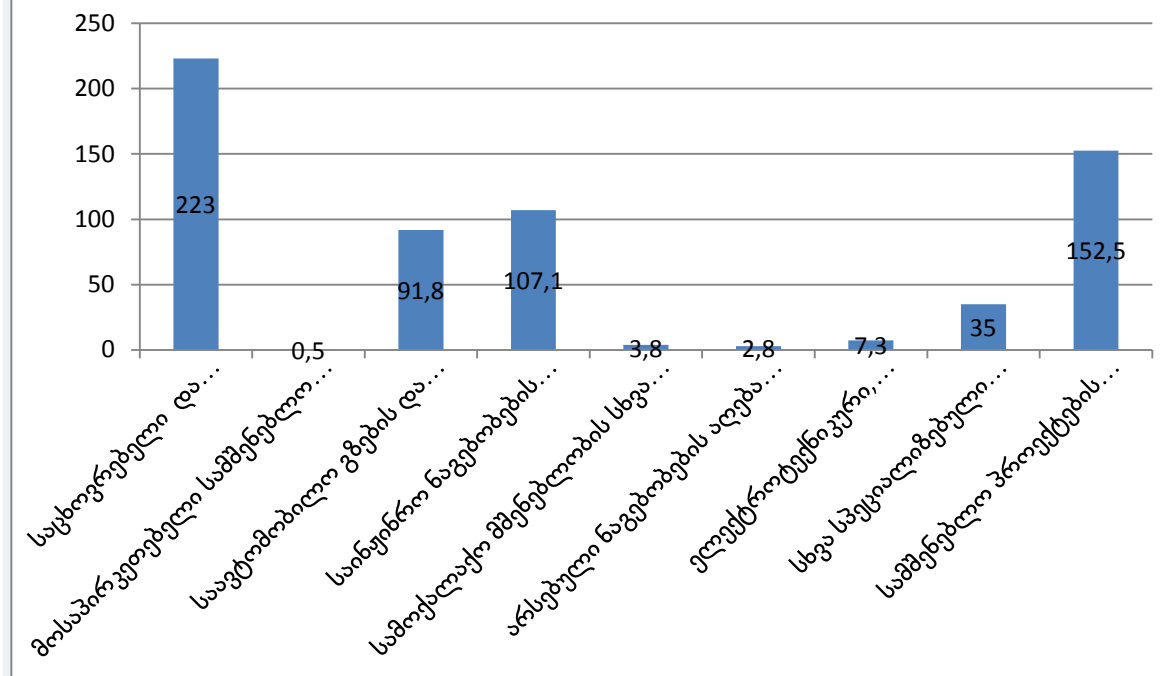
დიაგრამა N5



რეგიონების მიხედვით ყველაზე მეტი ინვესტიციები ბოლო მონაცემების მიხედვით (2018 წელი) არის თბილისის რეგიონზე 144 300 000. რაც შეეხება მშენებლობაში განხორციელებულ ინვესტიციებს ფიქსირებულ აქტივებში ეკონომიკური საქმიანობის სახეების მიხედვით, ყველაზე მეტი ინვესტიცია მიმართულია საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობის კენ 2006 წლიდან 2018 წლის ჩათვლით.

დიაგრამა N6

მშენებლობაში განხორციელებული ინვესტიციები თუქსირებულ აქტივებში ეკონომიკური საქმიანობის სახეების მიხედვით (2018 წელი)

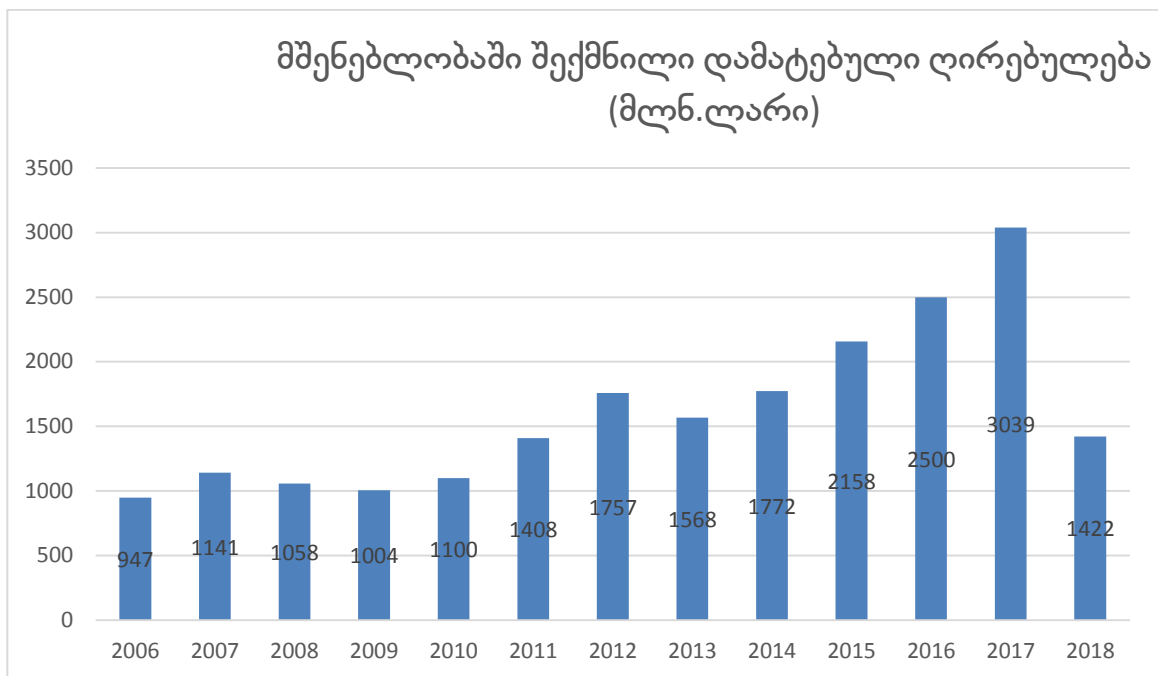


ინვესტიციების მოზიდულობის მიხედვით გასაკვირი არაა, რომ გამოშვებული პროდუქციით ლიდერობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა. 2020 წლის I კვარტალში აღნიშნული მაჩვენებელი შეადგენს 842 900 000 ლარს.

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.

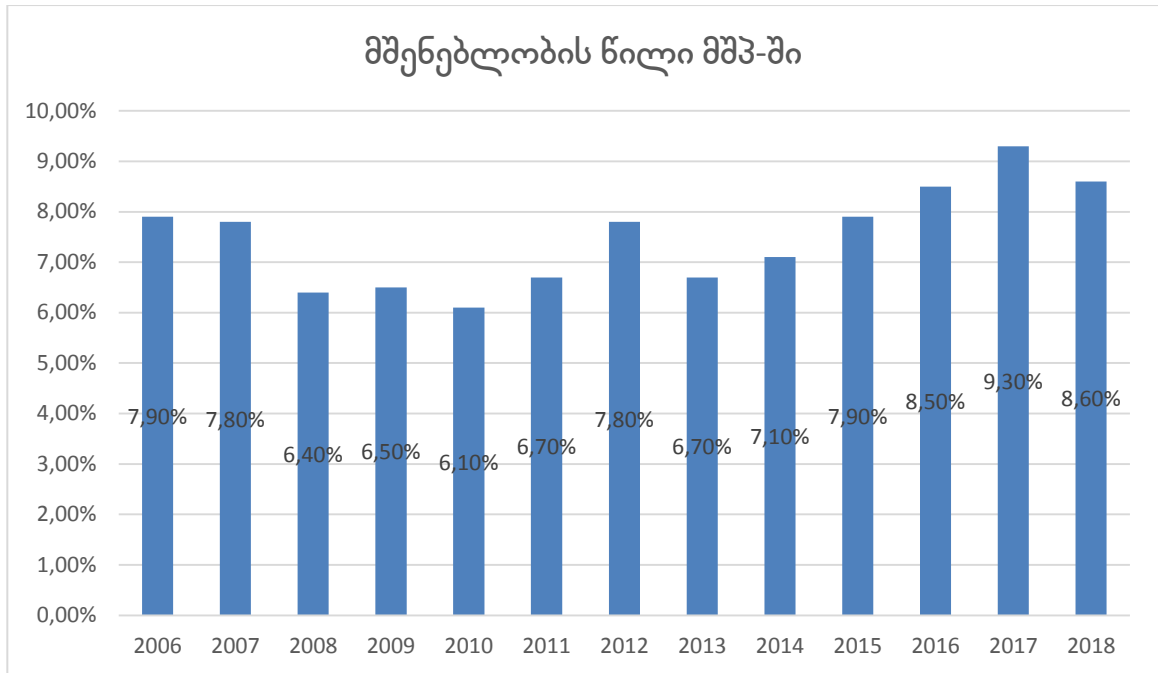
თუმცა, 2018 წლის პირველ ნახევარში (იანვარ-ივნისში) მშენებლობის წილი 8.6%-მდე შემცირდა, დაახლოებით 2016 წლის მაჩვენებელს დაუბრუნდა.¹

დიაგრამა N7



დიაგრამა N8

¹ წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური geostat.ge



მშენებლობის სექტორის ზრდას ხელს უწყობდა ამ სექტორში მოზიდული პირდაპირი უცხოური ინვესტიციებიც. აღნიშნულ სექტორში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები მნიშვნელოვნად 2014-2017 წლებში გაიზარდა, როდესაც 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.¹

¹წყარო: საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველოში „მშენებლობის სექტორი საქართველოში“ https://www.transparency.ge/sites/default/files/msheneblobis_sektori_sakartveloshi.pdf

საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით 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 მნიშვნელოვნად გაიზრდება დასრულებული ობიექტების რაოდენობა.

დასრულებული მშენებლობების რაოდენობასთან ერთად საინტერესოა მათი ფართობი და რა ფართობზეა გაცემული სამშენებლო ნებართვები. 2006-2012 წლებში 16.4 მილიონი კვ.მ ობიექტები აშენდა, რაც 3.9-ჯერ ნაკლებია ამავე პერიოდში მშენებლობის ნებართვამოპოვებულ სამშენებლო სივრცეზე. ბოლო 12 წელიწადში, ჯამში, სამშენებლო ნებართვა 63.4 მილიონ კვ.მ-ზე გაიცა. ბოლო 4 წელიწადში, წლიურად საშუალოდ 2.1 მილიონი კვ.მ ობიექტის მშენებლობა სრულდებოდა, რაც წინა 4 წლის (2010-2013 წლები) საშუალო წლიურ მაჩვენებელს 1.5-ჯერ აღემატება. აღსანიშნავია, რომ 2017 წელს 2.2 მილიონი კვ.მ ობიექტი დასრულდა, რაც 270 ათასი კვ.მ-ით (11%-ით) ნაკლებია 2016 წელს დასრულებული ობიექტების ფართობზე.

2.2. სამშენებლო პროექტები განვითარებულ ქვეყნებში

პროექტის მართვა ბიზნესსაქმიანობის ის მექანიზმია, რომლის დახმარებითაც შესაძლებელია მივალწიოთ წარმატებას საქონლის ან მომსახურების წარმოების დროს ახალი ტექნოლოგიური პროცესების გამოყენებით. პროექტად მოიაზრება არა მხოლოდ რთული ეკონომიკური საქმიანობის განხარციელება, არამედ საოჯახო დასვენება, წვეულების მოწყობა და სხვა შემთხვევები, რომელიც მოითხოვს ორგანიზებას და ფულად დანახარჯებს.

თანამედროვე კომპანიები მოქმედებენ უფრო ეკონომიურად, ეფექტიანად და მოქნილად.

1960-იანი წლებიდან ჩატარდა არაერთი კვლევა პროექტის მენეჯმენტის ტექნიკის, პროექტების სპეციფიკური ტიპების (მაგ. R&D და ახალი პროდუქტის შემუშავება) და საპროექტო საქმიანობის შესახებ კონკრეტულ ინდუსტრიებში, როგორცაა ფარმაცევტიკა და მშენებლობა. ბოლო დრომდე პროექტის ფართო მნიშვნელობა ინოვაციებსა და ბიზნეს სტრატეგიაზე ძირითადად შეუმჩნეველი იყო. მენეჯერებს, პოლიტიკის შემქმნელებს, ბიზნესის კომენტატორებსა და მეცნიერებს ვგალებოდათ მაღალი მოცულობის წარმოების პრინციპების გაგება, მიღება და დახვეწა. ამ პრინციპების მოწინავენი იყვნენ მსოფლიოს უმსხვილესი და ყველაზე წარმატებული ამერიკული ფირმები, როგორცაა Ford, General Motors და AT&T, შემდეგ კი აღნიშნული პრაქტიკა დამკვიდრდა იაპონურ კორპორაციებში, როგორცაა Toyota. ამ ფირმებმა შექმნეს ზემოდან ქვემოთ, იერარქიული, ფუნქციური ორგანიზაციები, რომლებიც შექმნილია მაღალი მოცულობის სტანდარტიზებული სამომხმარებლო საქონლისა და მომსახურების წარმოებისა და რეალიზაციისთვის და მზარდი

მასების ბაზრების შედარებით სტაბილურ ინდუსტრიულ გარემოში განმეორებითი გადაწყვეტილებების მისაღებად. ტექნიკის დანერგვამ და გაუმჯობესებამ ბოლო წლებში გამოიწვია მენეჯმენტის ინსტრუმენტებში მნიშვნელოვანი წინსვლა (მაგ. ბიზნეს პროცესის ხელახალი ინჟინერია და მასობრივი პერსონალიზაცია). მიუხედავად ამისა, ამგვარი გაუმჯობესების შედეგად მიღებული ანაზღაურება მცირდება და სავარაუდოდ მომავალშიც ასე გაგრძელდება.¹

როდესაც ვსაუბრობთ სამშენებლო პროექტებზე განვითარებულ ქვეყნებში, აუცილებლად უნდა დავიწყოთ საუბარი პროფესორი ჯონ ენდრიუსით, რომელმაც პიონერული კვლევები ჩატარა სამშენებლო ინდუსტრიის განვითარებაზე ასეთ ქვეყნებში. ლონდონის უნივერსიტეტის კოლეჯში (UCL) 1970-იანი წლების დასაწყისში, ენდრიუსმა გამოთქვა ფრაზა „სამშენებლო ინდუსტრიის განვითარება“, შემუშავა მასზე ერთერთი პირველი სამაგისტრო დონის მოდული, რომელსაც ის ასწავლიდა სამაგისტრო პროგრამაზე (სამშენებლო ეკონომიკა და მენეჯმენტი), ასევე შექმნა სამშენებლო ინდუსტრიის განვითარების განყოფილება.²

სამშენებლო ინდუსტრია მნიშვნელოვან როლს ასრულებს დასაქმების უზრუნველყოფაში, განსაკუთრებით საზოგადოების ყველაზე ნაკლებად განვითარებული ფენისთვის, საერთაშორისო ვაჭრობაში ინდუსტრიას დიდი როლი უჭირავს.

¹ The Business of Project, Cambridge university press,2009

²წყარო: საერთაშორისო ურნალი პროექტ მენეჯმენტში,ნგუყყნ დოყ ლონგ, სტეფენ ოგუნლანა, ტრონგტყუანგ, კა ჩილაამ;

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0263786304000298>

ენდრიუსი გამოყოფს სამშენებლო ინდუსტრიის რამდენიმე ძირითადი აქცენტს:

- მშენებლობას დიდი წვლილი შეაქვს ეროვნულ სოციალურ-ეკონომიკური ინტერასტრუქტურის განვითარებაში.
- მშენებლობას ეკონომიკისთვის მოაქვს კეთილდღეობა და თითოეული პერიოდის განმავლობაში ეროვნული ეკონომიკის მნიშვნელოვანი წილი უკავია.
- მშენებლობა ქმნის სამუშაო ადგილებს, რადგან პრომის ინტენსიური ტექნოლოგია სიცოცხლისუნარიანია.
- მშენებლობის წილი დიდია ქვეყნის ყველა ნაწილში და მისი სარგებელი გადაეცემა ქვეყნის ყველა მოქალაქეს.

ეკონომისტები ვარაუდობენ, რომ მშენებლობის როლი ეკონომიკაში აღწევს მწვერვალს, სანამ ქვეყანა მიაღწევს „განვითარებული“ ქვეყნის სტატუსს, ამიტომ საჭიროა მუდმივი კვლევა-ძიების ჩატარება, რათა განვითარებადმა ქვეყნებმა მიიღონ მაქსიმალური სარგებელი იმ წვლილისგან, რომელიც ქვეყანას შეუძლია მშენებლობამ მოუტანოს ეროვნული ზრდაში და განვითარებაში.

განვითარებად ქვეყნებში მშენებლობისთვის კვლევითი სამუშაოების გადაუდებელი აუცილებლობის მიუხედავად, მისი ტემპი შეჩერდა. ეს დაკვირვება ახალი არ არის; ოფორმა (1993 წელს) აღნიშნა, რომ ამ თემაზე ჩატარებულმა კვლევებმა მიაღწია გზაჯვარედინს და ამას მრავალ მიზეზს ასახელებს. პირველი, ინდუსტრიული ქვეყნების დონორი სააგენტოებმა და საკრედიტო ინსტიტუტებმა, რომლებიც ამგვარ კვლევებს აფინანსებდნენ, დაკარგეს ინტერესი. მეორე, რადგან აღნიშნულ სფეროში არსებული მრავალი პუბლიკაცია საკმაოდ ძველია და აღარ არის ხელმისაწვდომი (იხ. მაგალითად, ტურინი, 1973), მკვლევარებმა

დღეს ტენდენციურად გააშუქეს იგივე საფუძველი, რომელიც მრავალმხრივ განიხილებოდა წლების წინ, მაგრამ ეს ცოტაა.¹

ჯერ კიდევ 2007 წელს სინგაპურის უნივერსიტეტის მიერ დაბეჭდილ სტატიაში „მშენებლობა განვითარებულ ქვეყნებში“² ვკითხულობთ, რომ განვითარებულ ქვეყნებში მშენებლობასთან დაკავშირებული, მრავალი საკითხი საჭიროებს კვლევას, მათ შორის შორის არის პანდემიის სააფრთხეები. აღნიშნული საკითხი მითუმეტეს აქტუალური გახდა covid-19-ის პირობებში, ჯერჯერობით პანდემიის დასრულების ზუსტი პერიოდი უცნობია, ამიტომ მისი გავლენაც განვითარებული ქვეყნების მშენებლობის სფეროზე ჯერჯერობით კვლავ უცნობია.

განვითარებად ქვეყნებში სამშენებლო კომპანიებს მცირე სიცოცხლისუნარიანობა ახასიათებთ, ვინაიდან მათზე გავლენას ახდენს განვითარებად ქვეყნებში არსებული მოთხოვნების რყევადობა. განვითარებადი ქვეყნების სამშენებლო ინდუსტრიაში დასაქმებულთა ანაზღაურება არ იმატებს პროდუქტიულობის შესაბამისდ, რაც ხელს უწყობს ინფლაციის ზრდას. თანამედროვე მსოფლიოში მოსახლეობის 50% ურბანულ არეებში ცხოვრობს. 2050 წლისთვის ეს მაჩვენებელი 70%-მდე გაიზრდება. დიდ ბრიტანეთში განსაკუთრებულ ყურადღებას უთმობენ სამშენებლო რეგულაციებს. ამ რეგულაციების საბოლოო შესწორებული ვერსია გამოქვეყნდა 2010 წელს და მოიცავს სამშენებლო რეგულაციებს ინგლისისა და უელსისთვის. ამერიკის შეერთებულ შტატებში სამშენებლო ინდუსტრიის რეგულირება ჯერ კიდევ 1980 წლიდან დაიწყო, ამ წელს შეიქმნა სამშენებლო კოდექსი, რომელიც ძირითადად აწესრიგებდა სამშენებლო პროცესს მჭიდროდ დასახლებულ ურბანულ არეებში.

¹ წყარო: მშენებლობა განვითარებულ ქვეყნებში, გეორჯ ოფორი
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/01446190601114134>

² წყარო: იგივე

2012 წელს გამოქვეყნდა კოდექსის ბოლო ვერსია 752 გვერდიანი დოკუმენტი, რომელშიც დეტალურად არის განსაზღვრული სამშენებლო სამშენებლო საქმიანობის სტანდარტები.

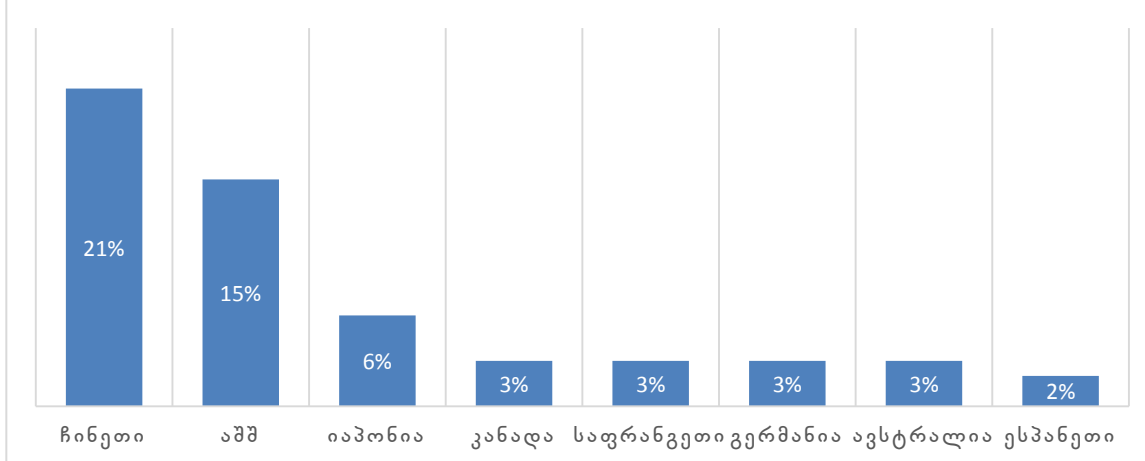
მთელ მსოფლიოში, აყვავებულია სამშენებლო ინდუსტრია. ქვეყნები, ცდილობენ კონკურენცია გაუწიონ გლობალურ მასშტაბებს. ზოგ ქვეყანას ზრდის დიდი სიჩქარე ახასიათებს, ხოლო ზოგს უზარმაზარი ეკონომიკური ძალა აქვს. ყველაზე დიდი ინვესტორი სამშენებლო ბაზარზე ჩინეთია. აღსანიშნავია რომ აღნიშნული ადგილი აშშ-ს ეკავა 2010 წლამდე, თუმცა ამერიკა დაზარალდა რეცესიის დროს და შემცირდა სამშენებლო პროექტები.

2020 წლის მონაცემებით განითარებული ქვეყნების რეიტინგი სამშენებლო პროექტების მოცულობის მიხედვით შემდეგნაირად წარმოდგება:¹

დიაგრამა N9

¹ წყარო: რომელი ქვეყნები ღებენ ყველაზე მეტ ინვესტიციას მშენებლობაში, ჟურნალი დაგეგმა და მშენებლობა <https://www.pbctoday.co.uk/news/planning-construction-news/countries-investing-construction/54507/>

განვითარებული ქვეყნების რეიტინგი სამშენებლო პროექტების მოცულობის მიხედვით (2020 წლის მონაცემები)



საიღუმლო არ არის, რომ დღეს ჩინეთის ეკონომიკა ყველაზე სწრაფად მზარდი ეკონომიკაა მსოფლიოში. ოც წელზე მეტი ხნის სოციალური და ეკონომიკური რეფორმების შედეგად, ჩინეთის სახალხო რესპუბლიკა (PRC) გადაიქცა ძლიერ, დინამიურად განვითარებად ქვეყნად. ჩინეთის სახალხო რესპუბლიკის განვითარების წარმატებები აისახება სხვადასხვა ინდუსტრიებსა და ეკონომიკებში წარმოების მოცულობის მუდმივი ზრდაში. ის ფაქტი, რომ ჩინეთი ერთ-ერთი წამყვანი მსოფლიო ძალაა ცხოვრების თითქმის ყველა სფეროში, აღარ იწვევს არავითარ ეჭვს. ქვეყნის ეკონომიკის ზრდა ხელს უწყობს ურბანული მაცხოვრებლების რაოდენობის ზრდას და ურბანიზაციის ტემპის ზრდას. პროფესორმა, მშენებლობისა და დაგეგმვის სამინისტროში ექსპერტთა კომიტეტის წევრმა, PRC ეროვნული ურბანული დაგეგმვისა და დიზაინის ეროვნული ინსტიტუტის დაგეგმვის ვიცე-პრეზიდენტმა ბატონმა ვანგ კიმ თავის მოხსენებაში თქვა, რომ 2006 წლის ბოლოსთვის ურბანიზაციის მაჩვენებელი

43.9% იყო, 2007 წლის ბოლოსთვის ეს უკვე 44.9% იყო, ხოლო პროგნოზების თანახმად, ჩინეთის ურბანული მოსახლეობა იქნება. იზრდება და კიდევ უფრო სტაბილიზდება საშუალო წლიური ზრდის ტემპი 0.8% -დან 1%. ეს ნიშნავს, რომ 2010 წლისთვის ურბანიზაციის მაჩვენებელი შესაძლოა 47% -ს მიაღწიოს, ხოლო 2020 წლისთვის ეს იქნება დაახლოებით 56%. ახლა მატერიკზე ჩინეთის ქალაქებში ძალადობრივი „სამშენებლო ბუმი“. ჩინეთის სახალხო რესპუბლიკის მშენებლობის მინისტრმა ვან გუანტანამ ჩინეთში კაპიტალის მშენებლობის სფეროში მიმდინარე რეფორმების წარმატების თაობაზე აღნიშნა, რომ: "მსოფლიოში არასდროს უნახავს საცხოვრებლის პრობლემის ასეთი სწრაფი გადაწყვეტა." ჩინეთის სახალხო რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოსთან არსებული განვითარების კვლევის ცენტრის თანახმად, მუდმივი ტენდენციაა საცხოვრებელი ფართის ზრდისკენ: თუ 1998 წელს ერთ სულ მოსახლეზე 18,7 კვადრატული მეტრი იყო, მაშინ 2004 წელს საშუალო საცხოვრებელი ფართი უკვე 25 კვადრატული მეტრია. 2006 წლის ბოლოსთვის საცხოვრებელი ფართმა ერთ სულზე 27 კვ.მ-ს მიაღწია, 2010 წლის პროგნოზით, სავარაუდოდ, ის გაიზრდება 36 კვ.მეტრამდე.

ჩინეთის სახალხო რესპუბლიკის ხელმძღვანელობა ცდილობს ყოველმხრივ განვითარდეს კაპიტალური მშენებლობა ჩინეთში და ყოველმხრივ მხარს უჭერს მას საკანონმდებლო აქტებით და ეკონომიკურ-ფინანსური ბერკეტებით. კერძო ინვესტორები, რომლებიც მხარს უჭერენ მთავრობას იღებენ, ეკონომიკის ამ სექტორში ასევე ინვესტირებენ უზარმაზარ თანხებს. ჩინეთის უძრავი ქონების ბაზარმა შედარებით ცოტა ხნის წინ დაიწყო ფორმირება, მაგრამ მან სწრაფად მოიპოვა იმპულსი და გახდა მიმზიდველი ობიექტი კაპიტალისთვის, მათ შორის უცხოური ინვესტიციების ჩათვლით. ბოლო ათწლეულების განმავლობაში

ჩინეთის სახალხო რესპუბლიკაში უცხოური ინვესტიციების მუდმივი ზრდა შემჩნევა, რომელთა უმეტესი ნაწილი პირდაპირი ინვესტიციაა.

ჩინეთის სახელმწიფო სტატისტიკის ოფისის ხელმძღვანელმა ბატონმა ზი ი ფუზანმა შემდეგი მონაცემები გამოაქვეყნა: 2007 წელს ჩინეთში ძირითადი საშუალებების ინვესტიციის მთლიანი მოცულობა გაიზარდა დაახლოებით 25%-ით და მიაღწია 13.7 ტრილიონ იუანს (1,9 ტრილიონი დოლარი). ყველაზე მიმზიდველია უძრავი ქონების სექტორი, სადაც ინვესტიციები გასულ წელთან შედარებით 30% -ით გაიზარდა და ჯამში 2.5 ტრილიონი იუანი შეადგინა (352 მილიარდი დოლარი). მეორე მხრივ, მნიშვნელოვანია ურბანული მშენებლობა, სადაც კაპიტალის ინვესტიციების ზრდა დაფიქსირდა დაახლოებით 25%.

უძრავი ქონების ბაზრის მკვეთრი ზრდის ფონზე იზრდება აქტივობა და სამშენებლო ფირმების რაოდენობის ზრდა. ამავე დროს ცხადი ხდება, რომ ჩინეთის მსოფლიო სავაჭრო ორგანიზაციაში განევრიანების უპირატესობები ჯერჯერობით აჭარბებს ნაკლოვანებებს და ეკონომიკის "გახსნილობის" სარგებელი საკმაოდ მნიშვნელოვანია. ჩინეთში, ხელსაყრელი ინვესტიციის პირობები იქმნება საშინაო და უცხოური ბიზნესისთვის, რითაც უცხოური კომპანიებს ბაზარზე იზიდავს. პეკინი, შანხაი და გუანჯოუ ყველაზე მიმზიდველია უძრავი ქონების უცხოური ინვესტიციებისთვის.

ბევრი ადამიანი ჩინეთს "დიდ სამშენებლო ობიექტს" უწოდებს, სადაც ყველაზე აშკარად არარეალისტური პროექტები ხორციელდება. ამერიკულმა ჟურნალმა "ბიზნეს კვირამ" ჩინეთს უწოდა "მშენებლობის სიახლეების მწვავე ადგილი" და დაასახელა ჩინეთის ყველაზე დამაინტრიგებელი და გრანდიოზული სამშენებლო პროექტები: პეკინში ოლიმპიური თამაშების მთავარი სტადიონი "ფრინველის ბუდე"; ეროვნული საცურაო ცენტრი "წყლის

კუბი" (პეკინი); პეკინის საერთაშორისო აეროპორტის ახალი ტერმინალი; სახელმწიფო საკონცერტო დარბაზი (პეკინი); სატელევიზიო ცენტრის ახალი შენობა ორი დაცული კოშკის სახით (პეკინი); თანამედროვე კომპლექსი "მომა" (პეკინი); დიდი კედლის კომუნის პროექტი (პეკინის ჩრდილო-დასავლეთი, დიდი კედლის ბადალინგის კარიბჭის მახლობლად); მსოფლიო ფინანსური ცენტრი შანხაიში; მსოფლიოს პირველი "ეკოლოგიური ქალაქის დონგტანის" პროექტი ჩონგმინგის კუნძულზე შანხაიშის მახლობლად; დიდი დონჰაისის ხიდი (შანხაიში).

უცხოელი ეკონომისტები ხაზს უსვამენ, რომ დღეს ჩინეთის კაპიტალური მშენებლობა სწრაფად ვითარდება ჩინეთის ეკონომიკის ღიაობის გამო. ხაზს უსვამენ იმას, რომ ჩინეთის უძრავი ქონების ბაზრის მომგებიანობის და სტაბილურობის გრძელვადიანი პერსპექტივები ყველაზე ხელსაყრელია, რაც იწვევს ინვესტიციების ზრდას და იწვევს ურბანული განვითარების სხვადასხვა პროექტების განხორციელებას.

თავი 3. სამშენებლო სექტორის ანალიზი, მასზე მოქმედი ფაქტორები

3.1 კვლევა პრობლემები სამშენებლო სექტორში

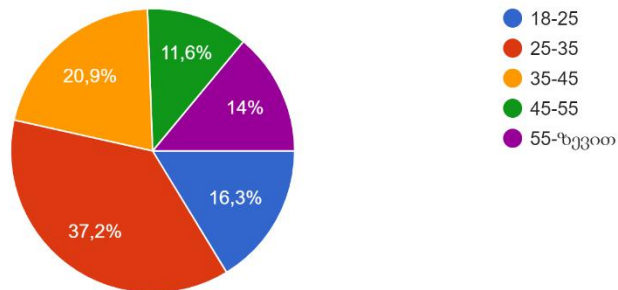
მიუხედავად იმისა, რომ სხვადასხვა კვლევა ტარდება იმ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენენ შეფერხებებზე, ხარჯების გადაჭარბებაზე, ხარისხზე, უსაფრთხოებაზე და პროდუქტიულობაზე და ა.შ. ასევე კონკრეტულ

ტიპის პროექტებში არსებულ სხვადასხვა გამოწვევებზე, კვლევებში იშვიათად განიხილება სამშენებლო პროექტების საერთო და ზოგადი პრობლემები. ამრიგად, ამ პრობლემების შესახებ ყოვლისმომცველი გამოკვლევა აუცილებელია. იმის გამო, რომ პრობლემები საკმაოდ კონტექსტურია, კვლევებმა უნდა გაამახვილოს ყურადღება კონკრეტულ გეოგრაფიულ მხარეზე, ქვეყანასა თუ რეგიონში. ამ სტატიაში მოცემულია საქართველოში სამშენებლო პროექტების ძირითადი პრობლემები.

კვლევა ჩატარდა ამა წლის 29 ივლისიდან 12 აგვისტოს შუალედში ონლაინ გამოკითხვის მეთოდით. ჯამში კვლევაში მონაწილეობა მიიღო სამშენებლო სექტორში დასაქმებულმა ორმოცდასამმა ადამიანმა. კითხვარი წარმოადგენს აღნიშნულ პრეზენტაციაში მოცემული ინფორმაციის საფუძველს და მიზნად ისახავს სამშენებლო სექტორში არსებული პრობლემების გამოკვეთას. კვლევაში წარმოდგენილია პასუხები კითხვებზე, რომელიც უკავშირდება სამშენებლო სექტორში წარმოქმნილ პრობლემებს, მათ მიერ უკვე გადადგმულ ნაბიჯებს, და მათ პროგნოზებს პრობლემების სამომავლო მოგვარებაში.

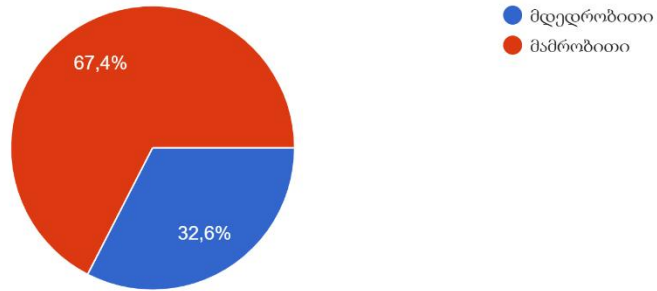
კვლევაში მონაწილე მიზნობრივი აუდიტორია შეირჩა 18 წლიდან, აღსანიშნავია რომ გამოკითხულთა ყველაზე დიდი რაოდენობა რომელიც სამშენებლო სექტორშია დასაქმებული 25-დან 35 წლამდეა, ისინი გამოკითხულთა 37,2 % შეადგენენ.

1. ასაკი:
43 პასუხი



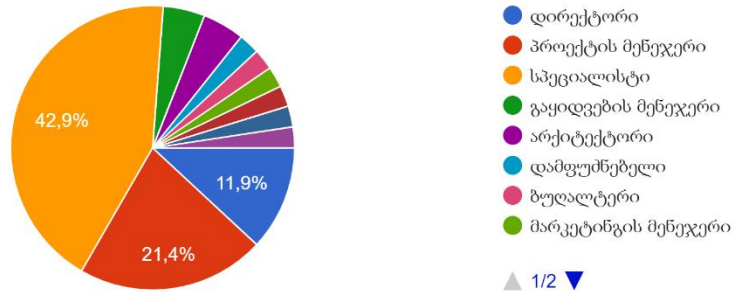
გასაკვირი არ იყო შედეგი სქესობრივ ჭრილში სამშენებლო სექტორში დასაქმებულთ მიმართებით, ისევ როგორც სხვა დანარჩენ სფეროში აღნიშნულ სფეროშიც დასაქმებულთა 67,4 % მამრობითი სქესია.

2. სქესი:
43 პასუხი



მცირე ზომის კომპანიებში შესაძლებელია, რომ ფუნქციები გადანაწილებული და შეთვისებული იყოს, თუმცა როგორც ჩატარებული კვლევა გვეუბნება, ძირითადად მაინც კომპანიაში ყველა სფეროს თავისი სპეციალისტი ყავს.

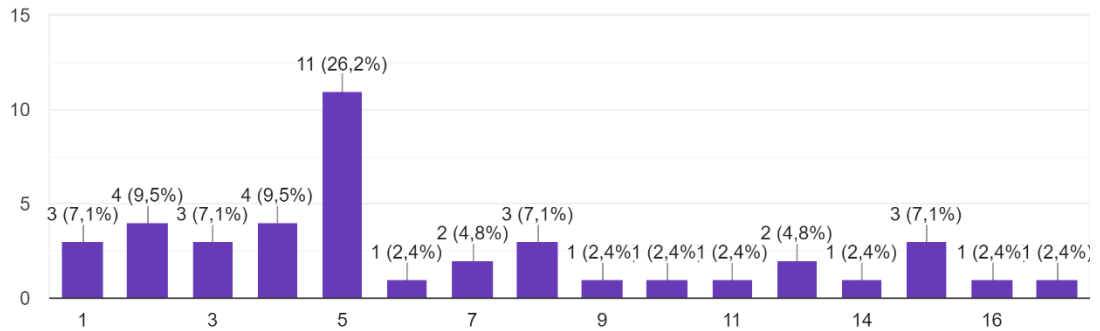
3. კომპანიაში/საწარმოში თქვენი სამუშაო პოზიცია:
42 პასუხი



პირველი პრობლემა, რაც კვლევის დროს გამოიკვეთა არის კომპანიების ბაზარაზე ფუნქციონირების პერიოდი, საქართველოში სამშენებლო სექტორში მომუშავე კომპანიები მრავალწლიანი ფუნქციონირებით არ გამოირჩევიან, რაც კიდევ დამატებითი კვლევის საგანია, თუ რა ინვესს ალნიშნულს.

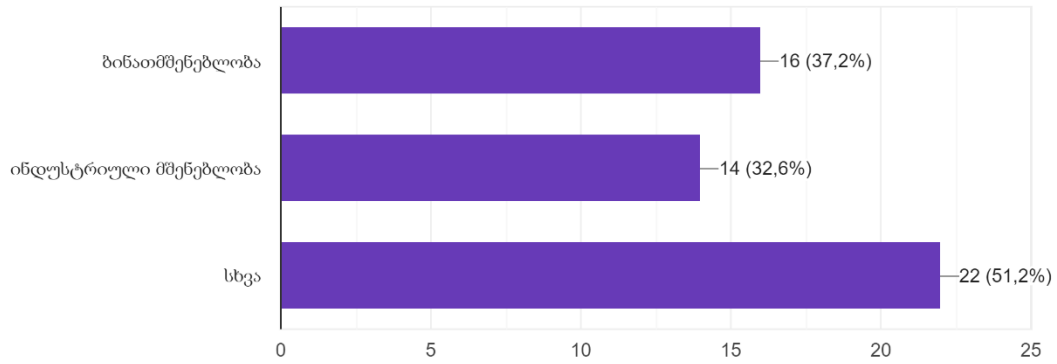
4. რამდენი წელია რაც ფუნქციონირებს თქვენი კომპანია ბაზარზე?

42 პასუხი



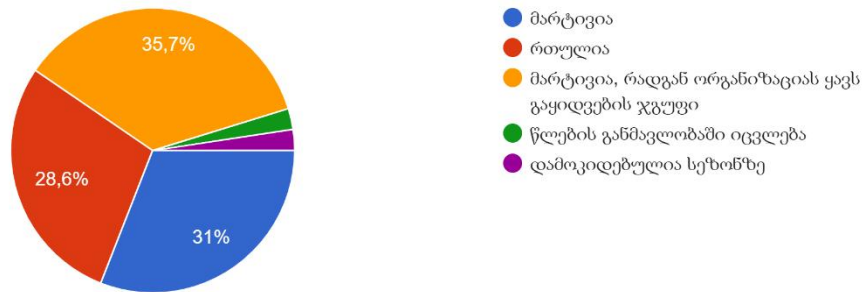
უნდა აღინიშნოს რომ გამოკითხულთა მცირე ნაწილი არის დასაქმებული ინდუსტრიული მშენებლობის მიმართულებით, რაც გულისხმობს იმას, რომ ინდუსტრიული პროექტების მიმართულებით უფრო ნაკლები ინვესტიცია ხორციელდება ვიდრე ვთქვათ ბინათმშენებლობის მიმართულებით, ინდუსტრიული მშენებლობის განვითარება კი პირდაპირაა დაკავშირებული ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებასთან.

5. ორგანიზაციის საქმიანობის სფერო
43 პასუხი



უნდა აღნიშნოს, რომ სამშენებლო პროექტების მართვა ასევე პირდაპირაა დაკავშირებული ამინდზე. სწორედ ამიტომ გასაკვირი არაა, რომ კლიენტების/მომხმარებლების მოზიდვა სეზონურობით ხასიათდება.

6. მარტოვია თქვენი კომპანიისათვის კლიენტების/მომხმარებლების მოზიდვა?
42 პასუხი

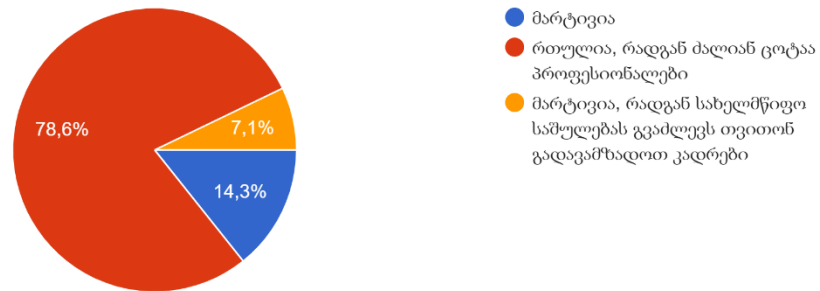


ერთ-ერთი უმთავრესი პრობლემა რომელიც კვლევის დროს გამოიკვეთა ეხება კადრების მოზიდვას, კვლევის თანახმად 78,6 % ამბობს, რომ რთულია სამშენებლო სექტორში პროფესიონალი კადრების მოზიდვა. ეს მაშინ, როდესაც 2020 წლის I კვარტლის მონაცემებით, ეკონომიკურად აქტიური მოსახლეობა 1 892 700 კაცია, მათგან 225 200 კაცი უმუშევარია. ¹

¹ წყარო: საქართველოს სტატისტიკის სამსახური
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/38/dasakmeba-da-umushevroba>

7. მარტოვია პროფესიონალი კადრების მოძიება ადგილობრივ ბაზარზე?

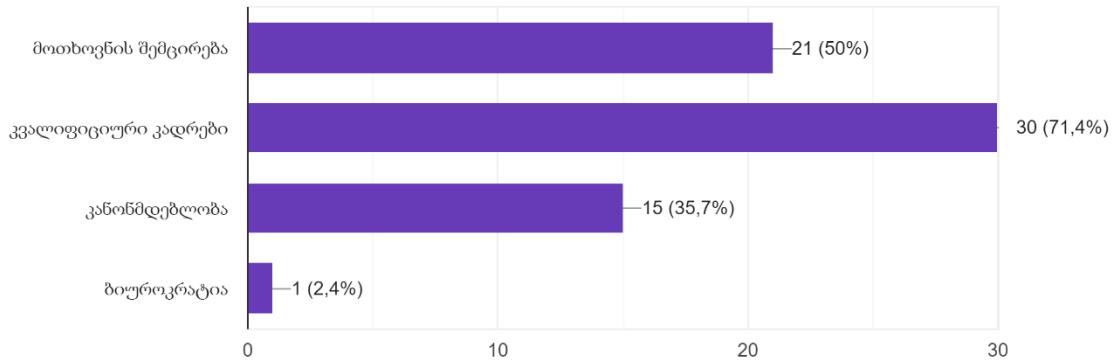
42 პასუხი



გარდა აღნიშნული პრობლემისა სამშენებლო სექტორისთვის არანაკლებ პრობლემურია მოთხოვნების შემცირება, კანონმდებლობა და ქვეყანაში არსებული ბიუროკრატია.

8. რა არის უმთვერესი პრობლემა სამშენებლო ბიზნესისთვის დღეს?

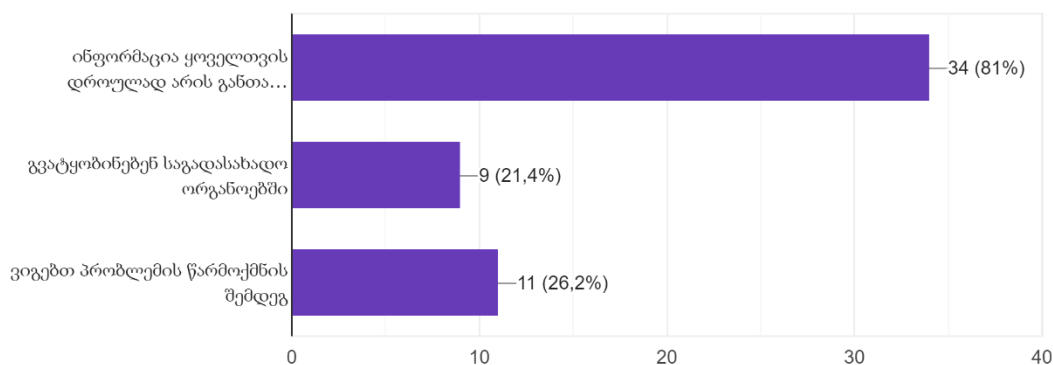
42 პასუხი



უნდა აღინიშნოს რომ მიუხედავად იმისა, რომ გამოკითხულთა 35,7% კანონმდებლობას პრობლემად თვლის სამშენებლო ბიზნესში, გამოკითხულთა 81% ამბობს, რომ კანონმდებლობის ცვლილებასთან დაკავშირებით ინფორმაცია ყოველთვის დროულად არის განთავსებული.

11. ხართ ინფორმირებული კანონმდებლობის ცვლილებების ან ახალი პროცედურების შესახებ?

42 პასუხი

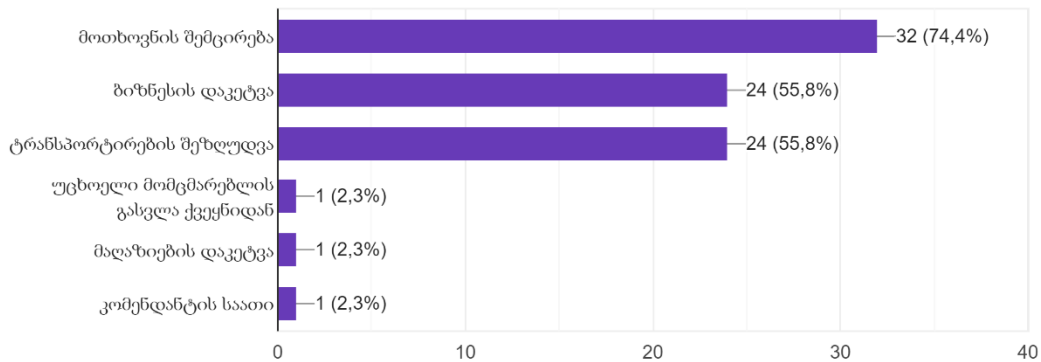


2020 წლის დასაწყისიდან სამშენებლო სექტორის წინაშე უმთავრესი პრობლემა რომელიც წარმოიშვა არის covid-19, საგანგებო მდგომარეობის დროს კომპანიები დადგნენ ისეთი პრობლემების წინაშე როგორცაა:

- მოთხოვნის შემცირება
- ბიზნესის დაკეტვა
- ტრანსპორტირების და გადაადგილების შეზღუდვა
- უცხოელი მომმარაგებლების გასვლა ქვეყნიდან
- მალაზიების დაკეტვა
- კომენდანტის საათი

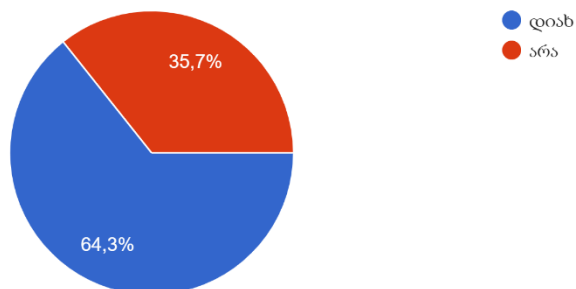
9. რა სირთულეების წინაშე დადგა თქვენი კომპანია კორონა ვირუსის გამო გამოცხადებულ საგანგებო მდგომარეობის დროს?

43 პასუხი



კორონავირუსის ბიზნესზე უარყოფითი ზეგავლენის შესამსუბუქებლად, სახელმწიფომ მყისიერად გადადგა გარკვეული ნაბიჯები, მათ შორის, ერთ-ერთი პირველი იყო სახელმწიფო პროგრამა „იპოთეკური კრედიტების მხარდაჭერის მექანიზმი“, თუმცა გამოკითხულთა არც ისე მცირე რაოდენობის აზრით აღნიშნული სამშენებლო ბიზნესს კორონავირუსის კრიზისიდან დაძლევაში დიდად ვერ დაეხმარება.

10. თვლით, რომ სახელმწიფო პროგრამა „იპოთეკური კრედიტების მხარდაჭერის მექანიზმი“ დაეხმარება სამშენებლო ბიზნესს კორონა ვირუსის კრიზისიდან დაძლევაში
42 პასუხი



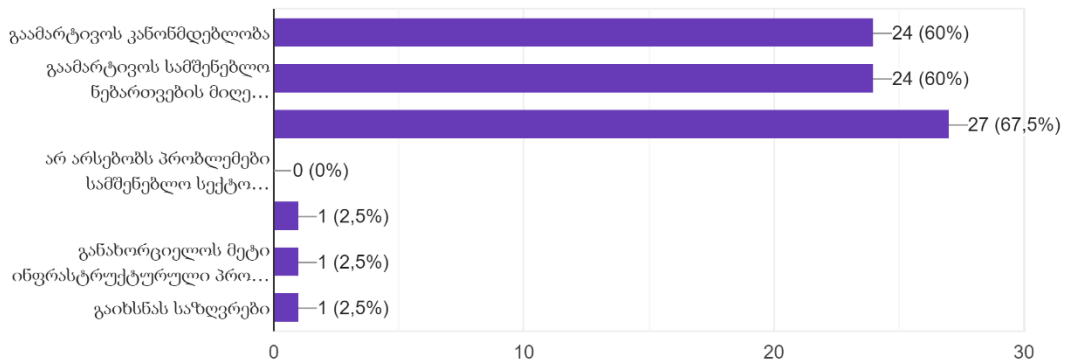
სამშენებლო სექტორში დასაქმებული სამუშაო ძალის განცხადებით სამშენებლო სექტორში დასაქმებული პრობლემების მოსაგვარებლად, მიიჩნევენ რომ უნდა გადაიდგას შემდეგი ნაბიჯები:

- გაამარტივოს კანონმდებლობა;
- გაამარტივოს სამშენებლო ნებართვების მიღება;
- გახსნას საზღვრები;

- გამოყოს მეტი დაფინანსების მექანიზმი ინდუსტრიული მშენებლობის მიმართულებით;
- განახორციელოს მეტი ინფრასტრუქტურული პროექტი;
- გამოყოს მეტი დაფინანსება და შეღავათიანი კრედიტები.

დიაგრამა N21

12. როგორ უნდა დაეხმაროს სახელმწიფო სამშენებლო სექტორს პრობლემების მოგვარებაში?
40 პასუხი



3.2. კორონას ეფექტი

სწრაფი გავრცელება და გარდაცვალების საგანგაშო რისკი არის COVID-19-ის „გამორჩეული“ თვისება¹. ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ (WHO) COVID-19 გამოაცხადა პანდემიად და ჯანდაცვის სფეროს წარმომადგენლებს არ შეუძლიათ პროგნოზირება, თუ როდის იქნება ვაქცინა ხელმისაწვდომი, ან როდის შეწყდება ვირუსის გავრცელება. მრავალ ქვეყანაში ბიზნესის დე ფაქტო დაკეტვამ დაანგრია გლობალური ეკონომიკა, ვირუსი გავლენას ახდენს ლათინური ამერიკისა და აფრიკის პირველ მწარმოებლებზე და მიწოდების ქსელებზე აზიაში. თუ როგორ გაუმკლავდებიან საზოგადოებრივ ჯანმრთელობას სუსტი ინფრასტრუქტურის მქონე ქვეყნები, გაურკვეველია. კაპიტალის ბაზრები დაიშალა, ვაჭრობა ჩამოიშალა და ბევრ ქვეყანაში ქარხნების ისევ დახურულია, მილიონობით მუშაკმა დაკარგა სამუშაო. სავარაუდოდ ბევრი კომპანია ვერ შეძლებს გადარჩენას, განსაკუთრებით მონყვლადია მიგრანტი მუშები, ქალები და სოციალურად დაუცველები.

რა უნდა გააკეთონ კომპანიებმა? არ არსებობს ნათელი სახელმძღვანელო ან ეფექტური ჩარჩო კომპანიებისთვის იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა იმუშაონ პანდემიის დროს.

¹ წყარო: კომპანიები, კოვიდ-19 და ადამინის უფლებები, სალილ ტრიფუპატი, https://www.cambridge.org/core/services/aop-cambridge-core/content/view/DFB12D160787100AC5EFFC1A8E8A08A5/S2057019820000164a.pdf/companies_covid19_and_respect_for_human_rights.pdf

¹ წყარო: კომპანიები, კოვიდ-19 და ადამინის უფლებები, სალილ ტრიფუპატი, https://www.cambridge.org/core/services/aop-cambridge-core/content/view/DFB12D160787100AC5EFFC1A8E8A08A5/S2057019820000164a.pdf/companies_covid19_and_respect_for_human_rights.pdf

კომპანიები მოქმედებენ საკუთარ შეხედულებებით, დგამენ შეზღუდულ ნაბიჯებს თავიანთი მუშაკების დასაცავად, რომელთა ეფექტურობა ცვლადი იყო. სხვადასხვა კომპანიამ სხვადასხვა ხერხს მიმართა დარტყმების ასარიდებლად, მაგრამ ჯერ არავინ იცის თუ როდის დასრულდება კრიზისი. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ბევრ კომპანიას დიდი დარტყმა მიაყენა ეკონომიკურმა ვარდნამ, რადგან მათ არ აქვთ ლიკვიდობა; ზოგმა გაკოტრების საქმეზე შეიტანა სარჩელი, ხოლო ბევრს არ აქვთ რესურსი არსებული კრიზისის პირობებში ვალდებულებების შესასრულებლად.¹

ყველა კომპანიას, მიუხედავად ზომისა, აქვს პასუხისმგებლობა, რომ პატივი სცენ ადამიანის უფლებებს, უშუალოდ მათ მიერ დასაქმებულ მუშებს და მათ უნდა გამოიყენონ თავიანთი ბერკეტი, რომ დაიცვან იმ პირთა უფლებები, რომლებიც მუშაობენ მათი მომწოდებლების, პარტნიორებისა და ასოციაციების წარმომადგენლებისთვის. ამის მიღმა კომპანიებს აქვთ პასუხისმგებლობა უშუალოდ პატივი სცენ თემების უფლებებს და მათი საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლებს. გაეროს სახელმძღვანელო პრინციპების მიხედვით, ბიზნესის და ადამიანის უფლებების შესახებ (UNGPs),² ბიზნესი სავარაუდოდ, გამოიჩინს გულისხმიერებას და მისი ქმედება მიმართული იქნება ყველას უფლებების დაცვისკენ, ასევე გადადგამს ყველა შესაძლო ნაბიჯს ზიანის შესამსუბუქებლად. პასუხისმგებლობა უფრო იზრდება, როდესაც კომპანიები მოქმედებენ იქ, სადაც მთავრობები ვერ ხვდებიან მათ ვალდებულებას ან არ

¹წყარო: კომპანიები, კოვიდ-19 და ადამიანის უფლებები, სალილ ტრიფპატი, https://www.cambridge.org/core/services/aop-cambridge-core/content/view/DFB12D160787100AC5EFFF1A8E8A08A5/S2057019820000164a.pdf/companies_covid19_and_respect_for_human_rights.pdf

² Human Rights Council, 'Guiding Principles for Business and Human Rights: Implementing the United Nations "Protect, Respect and Remedy" Framework', A/HRC/17/31(21 March 2011)

სურთ ამის გაკეთება. კომპანიებს ხშირად არ აქვთ უფლებამოსილება ან შესაძლებლობები რთული გამოწვევების მოსაგვარებლად. ამის მიუხედავად, მათ აქვთ რესურსი და სწრაფად მოქმედების შესაძლებლობა, საგანგებო სიტუაციის დროს დაიცვან თანამშრომლების და მომხმარებლების მოთხოვნები.

მიუხედავად იმისა, რომ არ არსებობს წესები იმის შესახებ, თუ რას აპირებენ კომპანიები პანდემიის პირობებში და არ არსებობს გაწერილი სტანდარტული გადაწყვეტილებები, კომპანიებს შეუძლიათ ერთმანეთისგან შეიტყონ, თუ რა უნდა გააკეთონ, რა გააკეთეს და რის გაკეთებას აპირებენ კრიზისის დასაძლევად.

კომპანიებმა ხელი უნდა შეუწყონ დასაქმებულების დისტანციურ მუშაობას. სახლიდან მუშაობა გონივრული პოლიტიკაა, თუმცა შეუძლებელია ყველა სამუშაოს სახლიდან შესრულება. პასუხისმგებლობა მუშაკთა მიმართ მოიცავს მრავალ რიგს, მათ შორის უსაფრთხო და სანიტარული ობიექტების უზრუნველყოფა, იმ პირობებში, როდესაც მუშაკებს სხვა არჩევანი არ აქვთ, თუ არა ოფისიდან მუშაობა. უნდა აღინიშნოს, რომ კომპანიების უმეტესობამ შეძლო დასაქმებულების დაცვა და დახმარება გაუწიეს მუშებს, მომარაგების ქსელებს, გარკვეული ზომები მიიღეს და ხელი შეუწყეს გლობალურ ძალისხმევას ვირუსის დასახმარებლად. ბევრი მათგანი არის სამაგალითო. სამწუხაროდ, ბევრმა კომპანიამ ვერ შეძლო მოლოდინების შესრულება. ამისთვის ის კომპანიები, რომლებმაც გადადგეს პოზიტიური ნაბიჯები სხვადასხვა ადამიანის უფლებების დაცვისთვის, მიიღეს სხვადასხვა წახალისება. წახალისებამ ასევე განაპირობა კარგი კორპორატიული ქცევა.¹

¹ წყარო: კომპანიები, კოვიდ-19 და ადამიანის უფლებები, სალილ ტრიფპატი, [https://www.cambridge.org/core/services/aop-](https://www.cambridge.org/core/services/aop-cambridge-)
[cambridge-](https://www.cambridge.org/core/services/aop-cambridge-)

ჯერ კიდევ გაურკვეველია, COVID-19 -ის გავლენა ეკონომიკაზე, თუმცა ეკონომისტები საუბრობენ სოციალური დისტანცირების წმინდა სარგებელზე. სოციალური დისტანცია გადაარჩენს ადამიანების სიცოცხლეს, მაგრამ საზოგადოებას დიდ ხარჯებს აკისრებს შემცირებული ეკონომიკური საქმიანობის გამო.¹ ყოველივე აღნიშნულიდან შეგვიძლია ის ვთქვათ, რომ საკითხების გადანყვეტა უნდა მოხდეს ვითარების ზოგადი ანალიზის საფუძველზე. გასათვალისწინებელია, როგორც ბიზნეს სუბიექტების ეკონომიკური ინტერესები, ასევე დასაქმებულთა უფლებები. ეს უნდა მოხდეს ურთიერთკოორდინაციით, რომ ბიზნესმა შეძლოს დროულად გადაეწყოს ახალ პირობებზე, რათა ქვეყნებში მოხდეს ეკონომიკური რეცესიის რისკების მინიმიზაცია.

თავი 4. რჩევები და რეკომენდაციები პრობლემებთან მიმართებაში

[core/content/view/DFB12D160787100AC5EFFC1A8E8A08A5/S2057019820000164a.pdf/companies_covid19_and_respect_for_human_rights.pdf](https://www.cambridge.org/core/content/view/DFB12D160787100AC5EFFC1A8E8A08A5/S2057019820000164a.pdf/companies_covid19_and_respect_for_human_rights.pdf)

¹წყარო: სარგებელი და დანახარჯები კოვიდ 19-ის, ლინდა ფუნსტორმი, სტეფან ც. ნიუბოლდ, დავიდ ფინოფ, მედისონ აშპორფ და ჯეისონ ფ. შოგრენ https://www.cambridge.org/core/services/aop-cambridge-core/content/view/204BD93C135EC727FAEFC62E3BE72C3B/S2194588820000123a.pdf/benefits_and_costs_of_using_social_distancing_to_flatten_the_curve_for_covid19.pdf

ნაშრომის თეორიული მნიშვნელობა : სამაგისტრო კვლევის ფარგლებში, ნაშრომში გამოყენებული ლიტერატურული და ელექტრონული მასალა მოძიებულია თემის მნიშვნელობის, აქტუალობის და შენაარსის შესაბამისად, საქართველოში არსებული უნივერსიტეტების ბიბლიოთეკებიდან, ოფიციალური ელექტრონული მისამართებიდან. კვლევა, პრობლემები სამშენებლო სექტორში ეკუთვნის სამაგისტრო ნაშრომის ავტორს, კვლევაში გამოკითხულები წარმოადგენენ სამშენებლო სექტორში დასაქმებულ პერსონალს.

ნაშრომის პრაქტიკული ღირებულება და პერსპექტიული გამოყენების სფერო: სამაგისტრო ნაშრომში გამოყენებული თეორიული მასალით და პრაქტიკული კვლევებით სარგებლობა შეუძლია ნებისმიერ თემით დაინტერესებულ პირს, რადგან სამშენებლო სფერო წარმოადგენს ქვეყნის მნიშვნელოვან სექტორს და შესაბამისად ინტერესი მუდმივად დიდია აღნიშნული სფეროს მიმართ ნაშრომს პერსპექტიული პრაქტიკული ღირებულება გააჩნია.

სამაგისტრო კვლევის ფარგლებში დეტალურად იქნა შესწავლილი პროექტების მართვის საკითხები სამშენებლო ბიზნესში, შესაბამისად დასკვნის სახით შეგვიძლია ჩამოვაყალიბოთ ძირითადი დებულებები და წინადადებები, რომლებიც გამოიკვეთა თემაზე მუშაობის პროცესში. სამშენებლო ინდუსტრიის ფუნქციონირებაზე გავლენას ახდენს რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორი.

1. ქვეყნის ეკონომიკურ-პოლიტიკური მდგომარეობს;
2. ინვესტიციების რაოდენობა;
3. კერძო სექტორის ჩართულობა სამშენებლო სფეროში;
4. მშენებლობის ინტერნაციონალიზაცია გლობალიზაციის პირობებში;
5. რეგიონალური პოლიტიკა, შეზღუდვები, მათ შორის განვითარებულ ქვეყნებში
6. მდგრადი განვითარება, გარემოს დაცვა

7. პანდემიის საკითხები (მაგალითად Covid-19)

ნაშრომში მუშაობის პროცესში შესწავლილი იქნა მშენებლობის სფეროს სპეციფიკა და პრობლემები საქართველოში. არსებული პრობლემის დარეგულირების მიზნით შემოთავაზებულ იქნა სარეკომენდაციო ხასიათის წინადადებები:

როგორც ნაშრომში განხილული კვლევა გვიჩვენებს ყველაზე დიდი პრობლემა მშენებლობის სექტორისთვის ესაა პროფესიონალი კადრების არ არსებობა, ბიუროკრატია და პანდემიის გამო მოთხოვნის შემცირება, აღნიშნულთან დაკავშირებით უმთავრესი რეკომენდაციებია:

1. კადრების გადამზადება, რომ მოხდეს იმ კადრების შენარჩუნება რომელთაც აქვთ პრაქტიკული გამოცდილება, თუმცა ტექნოლოგიური ცვლილება საჭიროებს ახალი ცოდნის და გამოცდილების მიღებას.
2. აუცილებელია, რომ სახელმწიფოს მხრიდან მოხდეს იმ მიმართულებების პოპულარიზაცია, რომელიც საჭიროა სამშენებლო სექტორისთვის, ეს საშუალებას მოგვცემს მოგვარდეს ის უმთავრესი პრობლემა რასაც პროფესიონალი კადრების არ არსებობა ქვია ბაზარზე.
3. ბიუროკრატის კუთხით მიზანშეწონილად მიგვაჩნია, რომ გადაიხედოს სახელმწიფოს მხრიდან მშენებლობის ნებართვასა და განაშენიანების გეგმის მიღებასთან (გრგ) დაკავშირებული ვადები, რომელიც არარელევანტურია და დროში განწერილი.
4. ასევე უნდა ავლნიშნოთ ურბანული თვალსაზრისით არსებული პრობლემები, ამ ამოცანების გადასაჭრელად, სამშენებლო სექტორის და მთავრობის როლი ერთმნიშვნელოვნად დიდია, აღნიშნული პრობლემის

მოგვარების ერთ-ერთი საშუალება ალბათ სახელმწიფოს მხრიდან იმ წესების გადახედვაა, რითიც ნებართვებს გასცემენ.

5. COVID-19 პანდემიის დასრულების ზუსტი თარიღის არ ცოდნის გამო, ჯერ კიდევ ძნელი სათქმელია რა ზიანი მიაღება ბიზნესს ან მიაღება კიდევ, იმის გამო რომ არ არსებობს სტანდარტულად განერილი გაიდლაინები და აუცილებელია წარმატებული ქვეყნების გამოცდილების გაზიარება.

საქართველოში მშენებლობა ისტორიულად პრიორიტეტული იყო, რასაც მოწმობს უამრავი ისტორიული მონასტერი, ლავრა თუ ციხესიმაგრის ნაშთები. მშენებლობა პრიორიტეტულია დღესაც. ქალაქებში, მიუხედავად ეკონომიკის სისუსტისა და მძიმე სოციალური ფონისა, მაინც უამრავი მშენებლობაა. აღნიშნული დარგი წარმოადგენს ეკონომიკის ისეთ სექტორს, რომელსაც დასაქმების პრობლემის გადაწყვეტაში მასშტაბური წვლილი შეაქვს. სწორედ ამიტომ სამშენებლო პროექტების მართვისას ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი და საყურადღებო საკითხია პროექტის გუნდის ფორმირება, რამდენადაც პროექტის საბოლოო წარმატება გუნდის წევრთა კვალიფიკაციით და შრომითი პროცესის ორგანიზაციით განისაზღვრება.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. გ.მერლანი. „მენეჯმენტის საფუძვლები“. გამომცემლობა უნივერსალი, 2011
2. გ.ქეშელაშვილი, ნ.ფარესაშვილი. „პროექტების მენეჯმენტი“, გამომცემლობა მერიდიანი, 2008 წ.
3. გიგა ცისკარიძე, სადოქტორო ნაშრომი, „სამრეწველო ბიზნესში პროექტების მენეჯმენტის კვლევა და სრულყოფის მიმართულებათა დადგენა,თბილისი, 2017 წ.
4. გ. შუბლაძე, ბ.მღებრიშვილი, ფ.ნონკოლაური. „მენეჯმენტის საფუძვლები“. გამომცემლობა უნივერსალი, 2008 წ.
5. თ.ლამბაშიძე, ნ.ფარესაშვილი „პრაქტიკული მენეჯმენტი“, გამომცემლობა უნივერსალი, 2008

6. ი.პორტნი, „პროექტების მართვა მარტივად”, პალიტრა L, 2016 წ.
7. ნინო ლომიძე, სადისერტაციო ნაშრომი, „ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის მიმართულებები ბინათმშენებელ დეველოპერულ კომპანიებში”, თბილისი, 2015
8. პროექტის მენეჯმენტის აქტუალური საკითხები თანამედროვე კვლევებში. ჟურნალი „ტრანსპორტი და მანქანათმშენებლობა“ №3(34), თბილისი, 2015
9. საქართველოს ეროვნული ბანკი, სამეცნიერო ანალიტიკური ჟურნალი „ეკონომიკა და საბანკო საქმე”2020წ
10. საქართველოს კანონი, სამშენებლო საქმიანობის შესახებ N577, 2020წ
11. Gilbane Buildgin Company. Market Conditions in Construction. July 2013
12. Human Rights Council, ‘Guiding Principles for Business and Human Rights: Implementing the United Nations “Protect, Respect and Remedy” Framework’, A/HRC/17/31(21 March 2011)
13. Koskal A., Arditi D. Predicting Construction Company Decline. Journal of Construction Engineering and Management. 2004
14. The Business of Project, Cambridge university press,2009

15. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური;
<https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/195/biznes-sektor>
16. საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო;
https://mof.ge/makroekonomikuri_machvenebleb
17. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;
http://www.economy.ge/uploads/files/2017/ek_politika/2020/business_sector_geo_06_2020.pdf
18. პროგრამები და პროექტები, პროექტ მენეჯმენტის უნივერსიტეტის სტატია;
www.pmi./projectmanagement/project.htm
19. ოპერაციული მენეჯმენტის არსი, თბილისის ივანე ჯავახიშვილის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი;
<http://old.press.tsu.ge/GEO/internet/internetgak/MENEJMENTI/Tavi%203.1.html>
20. ჩინეთის ქაზრებისა და გზის ინიციატივა გლობარულ ვაჭრობაში, ინვესტიციები და ფინანსები, ეკონომიკური თანამშრომობისა და განვითარების ორგანიზაცია; <https://www.oecd.org/finance/Chinas-Belt-and-Road-Initiative-in-the-global-trade-investment-and-finance-landscape.pdf>
21. პროფესიონალიზაცია, პროექტირება და წნევა: სამშენებლო პროექტის მენეჯმენტის შესახებ, ედვარდ ელგარი
<https://www.elgaronline.com/view/edcoll/9781783475575/9781783475575.00025.xml?rskey=MYSa0z&result=1>
22. საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველოში „მშენებლობის სექტორი საქართველოში“
https://www.transparency.ge/sites/default/files/msheneblobis_sektori_sakartveloshi.pdf

23. საერთაშორისო ურნალი პროექტ მენეჯმენტში, ნგუყენ დოყ ლონგ, სტეფენ ოგუნლანა, ტრონგქუანგ, კა ჩილამ; <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0263786304000298>
24. საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო https://mof.ge/makroekonomikuri_machveneblebi
25. რომელი ქვეყნები დებენ ყველაზე მეტ ინვესტიციას მშენებლობაში, ურნალი დავგემა და მშენებლობა <https://www.pbctoday.co.uk/news/planning-construction-news/countries-investing-construction/54507/>
26. მშენებლობა განვითარებულ ქვეყნებში, გეორგ ოფორი <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/01446190601114134>
27. კომპანიები, კოვიდ-19 და ადამინის უფლებები, სალილ ტრიფჰატი, https://www.cambridge.org/core/services/aop-cambridge-core/content/view/DFB12D160787100AC5EFFC1A8E8A08A5/S2057019820000164a.pdf/companies_covid19_and_respect_for_human_rights.pdf
28. სარგებელი და დანახარჯები კოვიდ 19-ის, ლინდა ფუნსტორმი, სტეფან ც. ნიუბოლდ, დავიდ ფინოფ, მედისონ აშვორფ და ჯეისონ ფ. შოგრენ https://www.cambridge.org/core/services/aop-cambridge-core/content/view/204BD93C135EC727FAEFC62E3BE72C3B/S2194588820000123a.pdf/benefits_and_costs_of_using_social_distancing_to_flatten_the_curve_for_covid19.pdf
29. ბიზნესის კეთება, მსოფლიო ბანკის სტატია, <https://www.worldbank.org/en/search?q=Construction+business+in+china¤tTab=1>
30. ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო, <http://tacs.gov.ge/>

დანართი:

ნაშრომში გამოყენებული კითხვარი:

1. ასაკი:

- 18-25
- 25-35
- 35-45
- 45-55
- 55-ზევით

2. სქესი:

- მდედრობითი
- მამრობითი

3. კომპანიაში/საწარმოში თქვენი სამუშაო პოზიცია:

- დირექტორი
- პროექტის მენეჯერი
- სპეციალისტი
- სხვა:

4. რამდენი წელია რაც ფუნქციონირებს თქვენი კომპანია ბაზარზე?

5. ორგანიზაციის საქმიანობის სფერო

- ბინათმშენებლობა
- ინდუსტრიული მშენებლობა
- სხვა

6. მარტივია თქვენი კომპანიისათვის კლიენტების/მომხმარებლების მოზიდვა?

- მარტივია
- რთულია
- მარტივია, რადგან ორგანიზაციას ყავს გაყიდვების ჯგუფი
- სხვა:

7. მარტივია პროფესიონალი კადრების მოძიება ადგილობრივ ბაზარზე?

- მარტივია
- რთულია, რადგან ძალიან ცოტაა პროფესიონალები

➤ მარტივია, რადგან სახელმწიფო საშუალებას გვაძლევს თვითონ გადავამზადოთ კადრები

➤ სხვა:

8. რა არის უმთვრესი პრობლემა სამშენებლო ბიზნესისთვის დღეს?

➤ მოთხოვნის შემცირება

➤ კვალიფიციური კადრები

➤ კანონმდებლობა

➤ სხვა:

9. რა სირთულეების წინაშე დადგა თქვენი კომპანია კორონა ვირუსის გამო გამოცხადებულ საგანგებო მდგომარეობის დროს?

➤ მოთხოვნის შემცირება

➤ ბიზნესის დაკეტვა

➤ ტრანსპორტირების შეზღუდვა

➤ სხვა:

10. თვლით, რომ სახელმწიფო პროგრამა „იპოთეკური კრედიტების მხარდაჭერის მექანიზმი“ დაეხმარება სამშენებლო ბიზნესს კორონა ვირუსის კრიზისიდან დაძლევაში

➤ დიახ

➤ არა

11. ხართ ინფორმირებულები კანონმდებლობის ცვლილებების ან ახალი პროცედურების შესახებ?

- ინფორმაცია ყოველთვის დროულად არის განთავსებული შესაბამისი ორგანოს ვებ გვერდზე
- გვატყობინებენ საგადასახადო ორგანოებში
- ვიგებთ პრობლემის წარმოქმნის შემდეგ
- სხვა:

12. როგორ უნდა დაეხმაროს სახელმწიფო სამშენებლო სექტორს პრობლემების მოგვარებაში?

- გაამარტივოს კანონმდებლობა
- გაამარტივოს სამშენებლო ნებართვების მიღება
- გამოყოს მეტი დაფინანსების მექანიზმი ინდუსტრიული მიმართულებით
- არ არსებობს პრობლემები სამშენებლო სექტორში
- სხვა:

მშენებლობაში განხორციელებული ინვესტიციები ფიქსირებულ აქტივებში ეკონომიკური საქმიანობის სახეების მიხედვით.

ცხრილი N1

წელი	მშენებლობა-სულ	მათ შორის:
------	----------------	------------

	სამშენებლო პროექტების შემუშავება	საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა	საავტომობილო გზების და რკინიგზის მშენებლობა	საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობა	სამოქალაქო მშენებლობის სხვა სამუშაოები	არსებული ნაგებობების აღება და სამშენებლო მოედნის მომზადება	ელექტროტექნიკური, საზენიტო და სხვა სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები	მოსაპირკეთებელი სამშენებლო სამუშაოები	სხვა სპეციალიზებული სამშენებლო სამუშაოები	
მლნ.ლარი	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2006	276,6	0,0	189,7	72,3	3,0	1,6	7,6	1,2	0,0	1,2
2007	240,4	0,0	197,7	24,4	6,2	0,4	7,8	2,0	0,0	1,9
2008	142,2	0,0	83,6	30,5	19,7	0,8	5,2	1,6	0,0	0,8
2009	110,7	0,1	34,6	36,3	23,8	11,0	2,7	1,7	0,0	0,5
2010	183,2	31,9	110,4	24,2	4,2	5,8	2,2	4,1	0,0	0,4
2011	114,6	0,1	43,7	37,1	5,1	9,5	4,1	7,5	0,5	7,0
2012	300,1	2,1	200,8	72,5	6,2	1,5	2,6	2,0	0,5	11,9
2013	349,1	5,7	234,0	77,0	3,0	9,4	1,3	11,0	0,3	7,4
2014	644,7	170,4	291,0	41,1	5,2	119,1	9,3	3,0	0,3	5,3
2015	485,0	25,0	195,0	43,3	48,1	150,2	2,7	3,5	0,1	17,1
2016	489,5	15,6	239,7	50,5	42,1	111,5	14,1	3,6	1,3	11,1
2017	456,4	59,1	144,4	68,2	107,1	41,0	4,7	5,5	0,0	26,4
2018	540,6	152,5	223,0	91,8	24,1	3,6	2,8	7,3	0,5	35,0

წყარო: <https://www.geostat.ge/>

მშენებლობაში განხორციელებული ინვესტიციები ფიქსირებულ აქტივებში რეგიონების მიხედვით

ცხრილი N2

წე	საქართველო	მათ შორის:
----	------------	------------

ლი	ლო-სულ	თბილისი	აჭარის არ	გურია	იმერეთი	კახეთი	მცხეთა-მთიანეთი	რაჭა-ლეჩხუმი და ქვემო სვანეთი	სამეგრელო-ზემო სვანეთი	სამცხე-ჯავახეთი	ქვემო ქართლი	შიდა ქართლი
	მლნ. ლარი											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2006	276,6	166,0	9,5	0,0	1,6	0,3	2,1	0,2	92,6	0,0	2,3	1,8
2007	240,4	80,1	7,1	0,5	8,4	0,4	0,4	0,0	136,5	0,3	3,3	2,7
2008	142,2	92,7	8,7	0,0	0,4	0,7	0,1	0,1	34,4	0,8	1,7	2,6
2009	110,7	95,2	3,2	0,0	1,7	1,2	0,5	0,9	2,1	0,7	1,7	3,5
2010	183,2	166,3	3,1	0,2	1,2	0,2	0,2	0,5	7,6	2,1	1,0	0,8
2011	114,6	70,2	16,0	0,4	3,4	0,9	0,1	0,0	17,8	3,0	1,4	1,4
2012	300,1	255,4	14,2	0,0	16,2	1,9	0,2	0,3	2,0	0,9	5,2	4,0
2013	349,1	279,8	17,1	0,0	2,7	32,7	0,7	0,0	6,7	4,0	1,9	3,5
2014	644,7	472,1	129,7	0,0	7,2	9,4	3,8	0,4	14,2	2,0	4,5	1,4
2015	485,0	415,3	35,1	0,1	9,6	2,5	7,6	0,1	4,1	1,6	5,6	3,4
2016	489,5	367,4	46,5	0,5	4,2	3,1	5,7	3,3	43,5	6,0	2,9	6,4
2017	456,4	334,2	72,1	1,2	10,3	4,8	8,3	8,1	5,2	4,6	4,0	3,6
2018	540,6	352,5	144,3	1,2	9,4	2,9	2,7	0,4	8,5	9,8	6,8	2,1

წყარო: <https://www.geostat.ge/>

მშენებლობაში პროდუქციის გამოშვება სანარმოთა ზომის მიხედვით

წელი	კვარტალი	სულ მლნ. ლარი	მათ შორის:		
			მსხვილი	საშუალო	მცირე
		1	2	3	4
1999	...	181,2	41,7	76,6	62,9
2000	...	178,1	29,2	83,5	65,4
2001	...	239,5	28,5	121,4	89,6
2002	...	328,1	55,9	176,1	96,1
2003	...	302,9	65,6	126,9	110,4
2004	...	384,2	126,0	137,5	120,7
2005	...	770,2	236,1	288,9	245,2
2006	...	1 186,1	371,0	491,6	323,5
2007	...	1 718,4	518,0	863,5	336,9
2008	...	1 434,8	498,6	718,8	217,4
2009	...	1 756,6	526,3	797,7	432,6
2010	...	1 746,4	651,4	649,0	446,0
2011	...	3 389,9	1 441,9	1 095,7	852,3
2012	...	4 691,9	1 853,9	1 713,8	1 124,2
2013	...	3 623,5	794,1	1 330,4	1 499,0
2014	...	4 244,2	1 261,0	1 354,2	1 629,0
2015	...	5 712,5	1 964,0	1 734,7	2 013,8
2016	...	7 381,9	2 866,8	2 073,8	2 441,3
2017	...	7 611,0	2 210,0	2 368,6	3 032,4
2018	...	7 789,5	1 739,5	2 899,8	3 150,2
2019	I	1 394,0	241,2	498,4	654,4
	II	2 023,2	363,9	721,9	937,4
	III	2 656,8	534,0	911,3	1 211,5
	IV	2 795,5	507,4	1 017,0	1 271,1
2020	I	1 615,8	497,3	515,4	603,1

წყარო: <https://www.geostat.ge/>

მშენებლობაში პროექციის გამოშვება ეკონომიკური საქმიანობის სახეების მიხედვით

ცხრილი N4

წელი	კვარტალი	მშენებლობა - სულ	მათ შორის:								
			სამშენებლო პროექტების შემუშავება	საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა	საავტომობილო გზების და რკინიგზის მშენებლობა	საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობა	სამოქალაქო მშენებლობის სხვა საშუალებები	არსებული ნაგებობების აღება და სამშენებლო მოედნის მომზადება	ელექტროტექნიკური, საზღვიკლო და სხვა სამშენებლო-სამონტაჟო საშუალებები	მოსაპირკეთებელი სამშენებლო სამუშაოები	სხვა სპეციალიზებული სამშენებლო სამუშაოები
		მლნ. ლარი									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1999	...	181,2	0,4	105,0	40,7	1,2	5,9	1,3	19,2	2,8	4,6
2000	...	178,1	0,4	113,0	37,5	1,4	5,8	3,5	12,3	0,7	3,5
2001	...	239,5	0,4	141,4	65,8	2,9	8,3	3,8	13,5	0,6	2,7
2002	...	328,1	0,6	179,4	103,6	4,4	11,7	4,6	19,5	1,0	3,3
2003	...	302,9	0,5	144,4	113,4	5,5	16,3	5,4	13,6	1,3	2,4
2004	...	384,2	0,5	231,9	107,3	7,8	9,5	3,1	19,6	1,0	3,5
2005	...	770,2	0,1	439,8	233,1	19,7	25,0	7,0	39,3	2,9	3,2
2006	...	1 186,1	0,1	658,0	332,4	48,8	32,6	21,2	59,4	0,1	33,5
2007	...	1 718,4	0,1	1 100,4	400,4	67,7	32,3	27,3	68,4	1,8	20,0
2008	...	1 434,8	0,0	773,0	358,3	161,8	43,8	22,1	55,7	0,6	19,5
2009	...	1 756,6	4,0	876,0	484,5	154,0	110,2	19,7	83,8	1,6	22,8
2010	...	1 746,4	18,0	726,2	604,2	160,4	75,3	13,7	126,0	3,7	18,9
2011	...	3 389,9	18,5	1 432,4	1 172,5	181,3	130,6	51,7	286,4	26,2	90,3
2012	...	4 691,9	94,2	2 165,7	1 385,7	388,1	150,8	26,1	325,1	35,9	120,3
2013	...	3 623,5	68,8	1 823,4	975,2	188,3	171,6	57,6	211,3	17,0	110,3
2014	...	4 244,2	152,9	2 175,3	1 139,0	199,6	182,6	41,4	193,6	43,3	116,5

2015	...	5 712,5	150,3	2 399,1	1 337,6	850,3	430,4	44,2	284,6	36,7	179,3
2016	...	7 381,9	263,5	2 829,5	1 571,3	1 559,2	557,1	66,3	301,2	45,3	188,5
2017	...	7 611,0	277,8	3 416,6	1 487,5	1 329,7	401,3	78,4	393,1	16,2	210,4
2018	...	7 789,5	473,5	3 911,6	1 612,0	816,2	263,2	48,2	416,6	18,1	230,1
2019	I	1 394,0	64,0	732,4	250,0	125,9	69,1	6,9	101,3	2,4	42,0
	II	2 023,2	69,4	1 071,5	475,6	149,9	74,9	7,9	115,2	5,5	53,3
	III	2 656,8	79,5	1 403,3	708,9	180,7	80,0	8,6	132,5	4,8	58,5
	IV	2 795,5	98,2	1 480,3	663,6	234,8	70,0	14,1	159,8	4,6	70,1
2020	I	1 615,8	70,8	842,9	361,6	148,2	44,5	7,6	87,7	4,3	48,2

წყარო: <https://www.geostat.ge/>

მშენებლობაში დასაქმებულთა რაოდენობა რეგიონების მიხედვით

ცხრილი N5

წელი	საქართველო-სულ	მათ შორის:										
		თბილისი	აჭარის არ	გურია	იმერეთი	კახეთი	მცხეთა-მთიანეთი	რაჭა-ლეჩხუმი და ქვემო სვანეთი	სამეგრელო-ზემო სვანეთი	სამცხე-ჯავახეთი	ქვემო ქართლი	შიდა ქართლი
კაცი												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1999	24 618	12 680	1 721	471	2 698	751	1 281	265	1 241	521	1 993	996
2000	20 167	10 538	1 352	468	2 503	650	933	283	1 071	293	1 404	672
2001	19 849	10 600	1 842	296	2 323	558	788	287	1 015	298	1 151	691
2002	20 059	9 983	2 018	231	2 546	668	642	354	1 151	380	1 157	929
2003	18 968	9 778	1 283	263	2 485	681	602	362	962	309	1 280	963
2004	21 442	11 900	1 346	362	1 688	617	833	458	1 786	280	1 042	1 130
2005	38 776	21 591	2 883	416	2 457	748	1 197	688	3 317	1 502	2 277	1 700
2006	46 690	23 754	4 951	791	3 225	1 459	2 049	786	3 830	902	2 008	2 914
2007	52 589	28 925	4 750	495	5 097	990	1 075	396	4 874	824	2 662	2 454
2008	38 117	20 055	5 359	584	3 241	964	664	573	2 472	980	1 558	1 647
2009	43 549	24 545	5 629	182	2 837	1 847	1 015	569	2 426	525	1 741	2 215
2010	40 516	24 248	4 099	315	2 110	1 619	633	789	2 618	994	1 497	1 594
2011	65 328	42 520	6 292	632	3 687	1 637	630	737	2 890	1 558	2 653	2 092
2012	70 217	40 521	8 202	1 140	5 082	3 067	879	1 120	3 171	1 829	3 507	1 699
2013	66 135	40 025	8 793	727	3 833	2 378	1 244	977	2 646	1 201	2 825	1 486
2014	68 914	41 446	10 276	692	4 332	1 904	1 167	749	2 627	1 196	2 844	1 681
2015	71 129	42 516	10 494	937	4 147	1 445	1 232	1 193	2 504	1 108	3 300	2 253
2016	75 034	45 040	10 272	1 116	4 744	2 113	1 621	814	2 318	1 469	3 381	2 146
2017	76 187	46 287	9 777	1 141	4 911	2 298	1 726	641	2 309	1 474	3 455	2 168
2018	74 192	45 493	10 217	969	4 521	2 474	919	556	2 216	1 515	2 973	2 339

წყარო: <https://www.geostat.ge/>

