

ლადო პაპავა: გასაკოტრებელი სამშენებლო კომპანიები უნდა გაკოტრდეს

გაზეთი “საქართველო და მსოფლიო” – 5-11 აგვისტო, № 24, 2009

„თბილისში ძალიან ბევრი უგემოვნო, უხარისხო და ერთმანეთზე მიდგმული სახლები შენდებოდა, რომლებიც საცხოვრებლად საშიშია. უსაფრთხოების თვალსაზრისით სეისმურ ზონებში მსგავსი ნაგებობები მიზანშეწონილი არაა. მე მაგალითად, არავის ვურჩევდი ამ შენობებში ცხოვრებას“. – აცხადებს ექსპერტი ეკონომიკის საკითხებში, პროფესორი ბატონი ლადო პაპავა, რომელსაც სამშენებლო ბიზნესში შექმნილ კრიზისზე და ხელისუფლების ინიციატივაზე – „ძველი თბილისი – ახალი სიცოცხლე“ – სასაუბროდ ვეწვიეთ.

– ხელისუფლების მოწოდებას, გადავარჩინოთ ძველი თბილისი და სამშენებლო ბიზნესი, 22 კომპანია გამოეხმაურა. აქედან კონკურსის წესით შეირჩევა ის ფირმები, რომლებსაც ბანკები დაწყებული მშენებლობების დასრულებას დაუფინანსებენ. ბატონო ლადო, როგორ ფიქრობთ, რამდენად დადებითად აისახება ეს პროექტი სამშენებლო ბიზნესის კრიზისიდან გამოყვანაზე?

– ჩემთვის ეს პროექტი პირველ რიგში ამორალურია. სანამ ქალაქის მერია თაბუკაშვილის ქუჩაზე დანგრეულ სახლში მცხოვრებ ხალხს არ მისცემს ბინებს. მანამ მათი მხრიდან გადადგმული ნებისმიერი ნაბიჯი მიუღებელია. რა ავარიული იყო თაბუკაშვილზე მდებარე შენობა, ინგეროდა? – არა, ძლივს დაანგრევს. იმ ბინის დემონტაჟს საცოდავი მუშის სიცოცხლაც კი შეეწირა. ჯერ ეს ხალხი დააკმაყოფილონ და სხვა პროექტებზე მერე იფიქრონ. ვინც არ უნდა იყოს მერიის ხელმძღვანელი, როცა ამ ნაბიჯს გადადგავს, მხოლოდ მაშინ მოახერხებს ხალხის ნდობის მოპოვებას. მხოლოდ მაშინ ექნება მორალური უფლება ელაპარაკოს საკუთარ მოსახლეობას. რაც შეეხება უშუალოდ ამ პროექტს, მასში საინტერესო წინადადებაა ჩადებული, ბანკების გააქტიურება და სამშენებლო სექტორის სტიმულირება, მაგრამ თავი და თავი

ისაა, რამდენად სამართლიანად და ობიექტურად მოხდება ამის განხორციელება. ყველა სამშენებლო კომპანიაზე გავრცელდება ეს პროექტი თუ მხოლოდ იმ ფირმებს შეეხება, რომლებიც ასე ვთქვათ, სახელისუფლებო კომპანიებია და მათ ბიზნესს წარმოადგენს. მართლაც სამშენებლო სექტორს ეხმარებიან, თუ საკუთარ ბიზნესს? ამ კითხვებზე პასუხი არ არსებობს. მთელი ეს პროცესი გაუმჭვირვალეა.

რამდენიმე სამშენებლო კომპანია, რომლებიც წლების განმავლობაში ჩამოყალიბდნენ, როგორც წურბელები, იმიტომ, რომ ფინანსურ პირამიდებს წარმოადგენენ, უნდა გაკოტრდნენ. მათი გადარჩენა შეცდომა კი არა დანაშაულია.

– კონკრეტულად რომელ კომპანიებს გულისხმობთ?

– არც ერთ ამ კომპანიას არ დავასახელებ, ჩვენმა მოსახლეობამ შესანიშნავად იცის უხარისხო სახლებს და თანაც დაგვიანებით ვინ აშენებს.

– ზოგადად რა მდგომარეობაშია სამშენებლო ბიზნესი და რა არის ამის გამომწვევი მიზეზი?

– სამშენებლო ბიზნესი ძალიან მძიმე ვითარებაშია, და ამაში რამდენიმე სუბიექტია დამნაშავე. პირველ რიგში, ბრალი მიუძღვით იმ სამშენებლო კომპანიებს, რომლებმაც სწორად ვერ წარმართეს საკუთარი ბიზნესი. აბა შეხედეთ, ცალკეულ სამშენებლო კომპანიებს, რა ფეშენებელური ოფისები აქვთ აშენებული, რა ძვირფასი ავეჯი აქვთ ნაყიდი, რამდენად ძვირადღირებული ავტომობილებით დადიან. გაიჯეჯილა ხალხმა და რატომ იცით? მენეჯმენტი არ უპარგოდათ. იმის ნაცვლად რომ სახლები ეშენებინათ, მათ ეს ფული საკუთარ კეთილდღეობას მოახმარეს და როცა უკვე დაწყებულ მშენებლობას ვერ ასრულებდნენ, ძველის დასამთავრებლად, ახალ მშენებლობას იწყებდნენ. ასე შეიქმნა მშენებლობაში ფინანსური პირამიდები. მაგრამ ეს სიტუაცია მუდმივი არაა, ის ოდესღაც მაინც გასკდება. შექმნილ ვითარებაში ბანკებიც არიან დამნაშავენი. ისე გასცემდნენ კრედიტებს, არ აკეთებდნენ სერიოზულ ანალიზს. დამნაშავეა სახელმწიფოც, რომელმაც სამშენებლო სექტორში ყოველგვარ რეგულირებას თავი დაანება. კლასიკური სქემაა, თუ მე-5 სართულზე გინდა ბინა შეიძინო, მეორე სართული მაინც უნდა იყოს აშენებული. აქ კი საძირკველიც არ იყო გათხრილი და მე-12 სართულზე იყიდებოდა ბინები. მაშასადამე, როგორც გითხარით, დამნაშავეა სამი მონაწილე სუბიექტი:

სამშენებლო კომპანიები, ცუდი მენეჯმენტის გამო; ბანკები, რომლებმაც არასწორი საკრედიტო პოლიტიკა გაატარეს და მთავრობა, რომელმაც მშენებლობის რეგულირება არ აიღო საკუთარ თავზე.

– დაახლოებით ერთი წლის უკან პრესტიჟულ უბნებში თუ კვადრატული მეტრი ღირდა 800 ევრო, დღეს ეს თანხა 300 ევრომდეა ჩამოსული. როგორ ფიქრობთ ეკონომიკური კრიზისის გამო ეს კომპანიები ზარალზე მიდიან?

– ფასი ყოველთვის მოთხოვნა – მოწოდების თანაფარდობის შესაბამისია, თუმცა ვთვლი, რომ ფასები იყო გაბერილი, ფანტასტიურად მაღალ მოგებაზე მუშაობდნენ კომპანიები და სამშენებლო სექტორი ზერენტაბელურ ბიზნესს წარმოადგენდა.

ბუნებრივია, კრიზისული ვითარებიდან გამომდინარე ფასები იწვევს დაბლა, მაგრამ სამშენებლო კომპანიებს მოგება მაინც რჩებათ, თანაც ვერ ვხედავ იმას, რომ სამშენებლო კომპანიებმა მენეჯმენტი შეცვალეს. მათ იპოვეს ახალი “ხერედი”, როგორ გამოსტყუონ ქალაქის ბიუჯეტს ფული. მეორეს მხრივ ბანკები მიხვდნენ, რომ ასე იოლად აღარ უნდა გასცენ სესხები. მთავრობისგან კი არ გამიგია ისეთი მარეგულირებელი აქტების შემოღება, რომლითაც რეგულირებული იქნებოდა სამშენებლო ბიზნესი, გაიყიდება ბინები და არა ჰაერი.

– თქვენ აღნიშნეთ, რომ მე-12 სართულზე იყიდებოდა ბინა, როდესაც საძირკველიც კი არ იყო გაჭრილი. სწორედ, მსგავსი ფაქტების გამო არაერთი ადამიანი დაზარალდა. დღეს საქართველოში არ არსებობს არანაირი მექანიზმი, რომელიც ამ ადამიანების უფლებებს დაიცავს.

– საბაზრო ეკონომიკა არის სისტემა, რომლის ერთ-ერთი სერიოზული ფრაგმენტია გაკოტრება. როცა კონტრაქტს დებ რომელიმე კომპანიასთან, ცოტა თავიც უნდა გაანძრიო. თუ კომპანიამ საქმეს თავი ვერ მოაბა და გაკოტრდა, ამის გამო მას არც ერთ შემთხვევაში არ უნდა გამოუცხადონ ფინანსური მხარდაჭერა. გასაკოტრებელი უნდა გაკოტრდეს. მოზრდილმა ადამიანმა, რომელსაც შეეშალა, პასუხი უნდა აგოს. ეს ცხოვრება საბავშვო ბაღი არაა.

– კომპანიამაც ხომ უნდა აგოს პასუხი?

– ამისთვის არსებობს კონტრაქტი. დაზარალებული ამ კონტრაქტის მიხედვით უნდა მივიდეს სასამართლოში და თავისი უფლებები დაიცავს. სახელმწიფო კი სამართლიანი სასამართლოს გარანტორი უნდა იყოს.

- სამშენებლო სექტორში შექმნილი კრიზისი, რამდენად ასახავს ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობას?

- რა თქმა უნდა ასახავს, რადგან ჩვენს ქვეყანაში ბოლო წლებში ერთადერთი ყველაზე განვითარებადი ბიზნესი, სწორედ, მშენებლობა იყო. ეს ის სფერო იყო, სადაც მთავრობას უნდა ეფიქრა, რომ ამხელა ინვესტიციების ჩადება, ეკონომიკის ცალმხრივი განვითარების საფუძველს წარმოადგენდა და გარკვეული შეფერხებების შემთხვევაში, მთელი ეკონომიკა ჩამოიშლებოდა. მთავრობას ამ მიმართულებით არ უმუშავია, პირიქით დიდი ტაშ-ფანდური ჰქონდათ გამართული სამშენებლო ბუმთან დაკავშირებით. თავისთავად მშენებლობა ცუდი სულაც არ არის, რადგან ამ დროს საშენი მასალების მრეწველობა ვითარდება. თუმცა, სახლი რომ დასრულდება, ის უკვე აღარაფერს არ ქმნის, ის მხოლოდ და მხოლოდ მოხმარების საგანია. ამიტომ სჯობდა ხელისუფლებას ეკონომიკის რეალური სექტორების სახვა დარგების განვითარებაზეც ეფიქრა.

- კონკრეტულად?

- ქვეყანაში შემოსული უცხოური ინვესტიციები ძირითადად უძრავი ქონების შესყიდვაზე, საკუთრების უფლების ყიდვაზე მოდიოდა. ფული არ იდებოდა რეალური სექტორის განვითარებაზე და სახელმწიფოს უნდა ემოქმედა უფრო აქტიურად ამ მიმართულებით. დღესაც, მთავრობამ ერთ-ერთ ანტიკრიზისულ ღონისძიებად გაატარა ბანკებიდან 260 მილიონის სესხება, რისთვისაც სახაზინო ვალდებულებები გამოუშვა. ეს ფაქტი კარგია იმ თვალსაზრისით, რომ ბანკებს აღარ აქვთ პრობლემა, საკრედიტო რესურსი წავიდა მთავრობაში. საბანკო სექტორის წარმომადგენლებს შეუძლიათ ფეხი ფეხზე გადაიდონ და გარანტირებული პროცენტი მიიღონ. მეორეს მხრივ მთავრობაში წასული 260 მილიონი ეკონომიკის რეალურ სექტორს დააკლდა. ის ფული, რომელიც ეკონომიკაში სესხის სახით უნდა გაცემულიყო, აღარ არსებობს, რაც ნიშნავს იმას, რომ ხვალ ეკონომიკა უფრო ნაკლებ პროდუქტს გამოუშვებს და უფრო ნაკლები გადასახადი შეიქმნება. მთავრობამ წაიღო ფული, რითიც ბანკებს მსუბუქი ცხოვრება შეუქმნა, მაგრამ იმ ტოტის მოჭრა დაიწყო, რომელზეც თავად ზის.

- რა უნდა გაკეთდეს იმისთვის, რომ სამშენებლო ბიზნესი ფეხზე დადგეს?

– სახელმწიფომ უნდა შემოიღოს გარკვეული მარეგულირებელი ნორმები, რომელიც დაეფუძნება შემდეგს: ბინების გაყიდვა მოხდება იმის მიხედვით, როგორ მიმდინარეობს სამშენებლო პროცესი. ასევე მნიშვნელოვანია იმ სამშენებლო კომპანიებისგან, რომლებსაც ძალიან ცოტა უკლიათ მშენებარე ბინების დასრულებამდე, შეიძინონ ფართები და გადასცენ იმ საცოდავ ლტოლვილებს, ომში დაღუპულ იმ მეომართა ოჯახებს, რომლებიც მრავლად გვეყავს და ჩვენი გაუბედურებული თანამოქალაქეები არიან. ეს იმ სახის დახმარება იქნებოდა, რომელსაც მთელი საზოგადოება დაუჭერდა მხარს. მსგავსი ინიციატივა გსმენიათ მთავრობის მხრიდან? – არა. ამას არ აკეთებენ იმიტომ, რომ ამაში ფული ვერ გაკეთდება.

ნათია ქადაგიშვილი