

„პირამიდების პრინციპით“ მომუშავე სამშენებლო კომპანიები შეიძლება „აფეთქდნენ“

“საქართველოში უძრავი უძრავი ქონება უნდა გაიაფდეს”

გაზეთი “ყველა სიახლე” – 7-13 აგვისტო, № 32, 2008

საქართველოში სამშენებლო კომპანიებს რა გამოლევს... ისინი, ახალი, მოდური სიტყვითაც მონათლეს და „დეველოპერული კომპანიები“ უწოდეს. „ეს ქართული ენის მორიგი დამახინჯებაა“, – ამბობს ეკონომიკის მეცნიერებათა დოქტორი, პროფესორი ლადო პაპავა. „დეველოპმენტი ნიშნავს განვითარებას და ამ სიტყვას არანაირი კავშირი აქვს მშენებლობასთან“. როგორ აფასებს ბატონი ლადო ამ კომპანიების საქმიანობას და რას ურჩევს მათ, ამას ქვემოთ შეიტყობთ:

– ბატონო ლადო, რით უნდა ავსხნათ სამშენებლო ბიზნესის ბუმი საქართველოში?

– ეს ტენდენცია დამახასიათებელია ისეთი ქვეყნებისთვის, სადაც ხდება კაპიტალის თავდაპირველი დაგროვება და სადაც არ არსებობს ეკონომიკური სტაბილურობის განცდა. ასეთ დროს ყველა ცდილობს, თუ რაიმე რესურსი აქვს, ეს რესურსი უძრავ ქონებაში დააბანდოს. როდესაც ქვეყანაში ინფლაცია მაღალია, როდესაც ეროვნული ვალუტის გაცვლითი კურსი არასტაბილურია, ადამიანს უჩნდება სურვილი, რომ თავისი დანაზოგი უფრო სტაბილურ აქტივებში განათავსოს. ასეთი სტაბილური აქტივი სწორედ უძრავი ქონებაა. ამ მიზეზით უნდა აიხსნას სამშენებლო ბიზნესის განვითარება საქართველოში.

– მაინც ვინ ყიდულობს ამ ძვირ ბინებს? – საქართველოს მოსახლეობის უმეტეს ნაწილს ამის საშუალება ნამდვილად არა აქვს.

– მოგეხსენებათ, რომ ჩვენს ქვეყანაში მრავლად შემოდიან უცხოელები, იწყებენ ბიზნესს, ახორციელებენ ინვესტიციებს. მათ უჩნდებათ სურვილი, რომ აქ ჰქონდეთ უძრავი ქონება, სადაც შეძლებენ იცხოვრონ და თავიანთი ოფისები განათავსონ. საცხოვრებელ ფართს ყიდულობენ ის ქართველებიც,

ვისაც აქვს საამისო შემოსავალი. ხშირია შემთხვევა, როდესაც რამდენიმე ბინა, თუ სახლი აქვს ერთ ოჯახს. ასეთ შემთხვევაში, ადამიანს შეუძლია მათი გაქირავება და ამ გზით სტაბილური შემოსავლის მიღება. ამის გამო, ქვეყანაში ძალზე გაიზარდა იპოთეკური კრედიტის მსურველთა რიცხვი. კომერციულმა ბანკებმა მოიზიდეს იაფი კრედიტები დასავლეთის ბაზრებიდან და დაიწვეს იპოთეკური სესხების გაცემა. ისინი, ვისაც არა აქვს დიდი თანხა, მაგრამ აქვს მეტ-ნაკლებად სტაბილური შემოსავალი, სესხს იღებენ ბანკებიდან ბინის, ან სახლის ასაშენებლად. ამ ფაქტორებმა კი გამოიწვია უძრავი ქონების მკვეთრი გაძვრება საქართველოში. ბინებზე მოთხოვნა გაიზარდა, შესაბამისად, ფასებმაც აიწია.

– ალბათ, არსებობს საშიშროება, რომ ზოგიერთმა სამშენებლო კომპანიამ ვერ გაუძლოს შექმნილ პირობებს და მათი მათი კლიენტებიც დაზარალდნენ...

– ქვეყნის ეკონომიკური განვითარება არსებითად ჩამორჩება იმ ბუმს, რომელსაც სამშენებლო ბიზნესში აქვს ადგილი. ეს დისპროპორცია დიდხანს ვერ შენარჩუნდება. ამიტომ, საჭიროა, ფასებმა ნელ-ნელა დაბლა დაიწიოს. ზოგიერთი სამშენებლო კომპანია ექსპერტებისთვისაც და საზოგადოებისთვისაც უკვე კარგა ხანია, ცნობილია, როგორც „პირამიდა“. პირამიდის არსი შემდეგში მდგომარეობს: მათ დაწყებული მშენებლობის დასასრულებლად ფული აღარ აქვთ და იძულებული ხდებიან, გამოაცხადონ ახალი მშენებლობა, მოიზიდონ ახალი თანხები და ამ გზით შეასრულონ უკვე აღებული ვალდებულებები. ალბათ, ხვდებით, რით შეიძლება დასრულდეს ეს ყოველივე. „პირამიდის პრინციპით“ არმომუშავე, მატ-ნაკლებად ჯანსაღი კომპანიებიც დაგანან ეკონომიკური სირთულეების წინაშე, რადგან საკრედიტო რესურსი დღეს უკვე აღარ არის ისე ადვილად ხელმისაწვდომი, როგორც თუნდაც 6 თვის წინ იყო.

– არსებობს თუ არა საშიშროება, რომ სამშენებლო კომპანიების კლიენტებიც დაზარალდნენ?

– არ მინდა მკითხველში აპოკალიფსის განცდა შევუქმნა, მაგრამ თქვენ მკითხებით და როგორც ექსპერტი, ვაღიარებ ვარ გიპასუხოთ: სიტუაცია საგანგაშოა, მაგრამ არა კატასტროფული. იმისათვის, რომ ეს სიტუაცია განიმუხტოს, რამდენიმე რჩევა შემიძლია მივცე ჩვენს თანამოქალაქეებს...

– **თქვენი რჩევები ბევრისთვის ინტერესმოკლებული არ იქნება...**

– პირველ რიგში, მათ კარგად უნდა შეისწავლონ ის კომპანიები,

რომლებსაც თავიანთ დანაზოგს ანდობენ, არ ენდონ მათ უსაფუძვლო, ცრუ დაპირებებს, რაც შეეხება სამშენებლო ბიზნესის წარმომადგენლებს, მე მათ ვურჩევდი – დასწიონ ფასები და ნუ “ღორმუცელობენ”. სიხარბესაც ხომ უნდა ჰქონდეს საზღვარი! თუ მათ უნდათ, შეინარჩუნონ და სტაბილურად აქციონ საკუთარი ბიზნესი, ნაკლები მოგება უნდა მიიღონ. კომერციულმა ბანკებმა კი უნდა გაამკაცრონ პირობები, რომლითაც სესხებს იძლევიან. თუ სამშენებლო კომპანიები არ შეამცირებენ ფასებს, თვითონ ბაზარი დაიწყებს მათ შემცირებას. მყიდველი რომ აღარ ეყოლებათ, ფასები თავისთავად დაიკლებს.

– ბატონო ლადო, ბოლო ხანებში ცნობილი გახდა, რომ საქართველოში შემოდის მსოფლიოში ცნობილი ამერიკული კომპანია „ჩარტრიდ გრუპი“. რა მოგება უნდა დარჩეთ მათ, როდესაც სამშენებლო ბიზნესში ამდენი პრობლემაა და ჩვენი მოსახლეობის მსყიდველობითუნარიანობაც ძალზე დაბალია?

– თუ რომელიმე ნორმალური ქვეყნიდან ცნობილი ფირმა შემოვა, სიხარულით უნდა შევხვდეთ. რადგან შემოდიან, ე.ი. პერსპექტივასაც ხედავენ. თუმცა, ჩვენ უამრავი მაგალითი გვაქვს იმისა, რომ შვეიცარიული თუ ჩეხური კომპანიების უკან გაურკვეველი წარმოშობის ხალხი დგას. ამიტომაც, არავინ იცის, ვის მივყიდეთ „თბილისის წყალი“, ვინაა „ენერგოპრო“, და ა.შ. არ არსებობს არანაირი მტკიცებულება, თუ ვინ დგას ამ, ვითომ შვეიცარიული და ვითომ ჩეხური კომპანიების უკან. ამერიკული, ევროპული და იაპონური კაპიტალის აქ შემოსვლას მივესალმები, ყველა დანარჩენს კი ეჭვის თვალით ვუყურებ...

მოამზადა ხათუნა ჩიგოგიძემ