



კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი

ხელნაწერის უფლებით

ლელა ხელაძე

ფინანსური მდგომარეობის პრობლემები და მისი გადაჭრის გზები

საქართველოს სამშენებლო კომპანიებში

ბიზნესის ადმინისტრირების დოქტორის აკადემიური ხარისხის

მოსაპოვებლად წარმოდგენილი დისერტაციის

ავტორეფერატი

თბილისი, 0141, საქართველო

2025

სამეცნიერო ნაშრომი შესრულებულია კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის ბიზნესისა და ტექნოლოგიების ფაკულტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების სადოქტორო პროგრამაზე

სამეცნიერო ხელმძღვანელი:

დალი სოლოდაშვილი - ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი, აკაკი წერეთლი სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი

ოფიციალური რეცენზენტები:

იური პაპასქუა - კონომიკურ მეცნიერებათა აკადემიური დოქტორი, სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნესისა და სოციალურ მეცნიერებათა ფაკულტეტის ასოცირებული პროფესორი

თინათინ დოლიაშვილი - ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი, კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის პროფესორი

ექსპერტები:

ლალა ჯიქია - ბიზნესის ადმინისტრირების დოქტორი, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ასოცირებული პროფესორი

მანანა მჭედლიშვილი - ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი, კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის ასოცირებული პროფესორი

დისერტაციის დაცვა შედგება 2025 წლის 11 ივლისს 14:00 საათზე კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის ბიზნესისა და ტექნოლოგიების სადისერტაციო საბჭოს კოლეგიის სხდომაზე.

მისამართი: 0141, თბილისი, ჩარგლის ქ. N 73, კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის პირველი კორპუსი, 305 აუდიტორია

დისერტაციის გაცნობა შესაძლებელია კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის ბიბლიოთეკაში.

სადისერტაციო საბჭოს მდივანი:

თეა ლაზარაშვილი - კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის ბიზნესისა და ტექნოლოგიების ფაკულტეტის ასოცირებული პროფესორი

ნაშრომის ზოგადი დახასიათება

თემის აქტუალობა

მშენებლობა არის ჩვენი ქვეყნის ეკონომიკის ერთ-ერთი ყველაზე მზარდი და განვითარებადი დარგი, რომელსაც დარგის სპეციფიკიდან გამომდინარე ახასიათებს რიგი თავისებურებები. სამშენებლო ბიზნესი შეიძლება ჩაითვალოს საქართველოს ეკონომიკის კრიზისის დამღევისა და მისი აღორძინების ერთ-ერთ ძირითად მიმართულებად. სამშენებლო ბიზნესის განვითარებისთვის აუცილებელია ინვესტორების მოზიდვა, რისთვისაც უნდა შეიქმნას ჯანსაღი და კონკურენტუნარიანი ეკონომიკური გარემო და სრულყოფილი საკანონმდებლო ბაზა.

დღესდღეობით მშენებლობის დარგი აქტუალურია ახალ და თანამედროვე შენობებზე მკვეთრად გაზრდილი მოთხოვნის გამო, როგორც კომერციულ, ასევე საცხოვრებელ სეგმენტში. გარდა ამისა, სახელმწიფო და კერძო სექტორები აქტიურად ატარებენ ინფრასტრუქტურულ პროექტებს (გზების მშენებლობა, საავადმყოფოების, სკოლების, სასტუმროებისა და სხვა მნიშვნელოვანი ობიექტების მშენებლობა), რაც ხელს უწყობს სამშენებლო ინდუსტრიის განვითარებას. თავის მხრივ საქართველოში უცხოური ინვესტიციების დინამიური ზრდა ქმნის მოთხოვნას ახალი საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობაზე, ეს კი ზრდის აქტივობას სამშენებლო ინდუსტრიაში.

სამშენებლო კომპანიათა საქმიანობის, მიმდინარე პროცესებისა და საბოლოო ფინანსური შედეგების ობიექტურად შეფასების საუკეთესო საშუალებას იძლევა ამ კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის ანალიზი. სამშენებლო კომპანიის ფაქტობრივი მდგომარეობის ანალიზის შედეგების საფუძველზე შესაძლებელია გაკეთდეს პროგნოზი სამშენებლო კომპანიის

შემდგომი პერიოდისათვის გამართულად ფუნქციონირებისა და ფინანსური სტაბილურობის შესახებ, ან პირიქით, აღნიშნული ინფორმაციის საფუძველზე შესაძლებელია თავიდან იქნას აცილებული მოსალოდნელი საფრთხეები. კომპანიათა ფინანსური მდგომარეობის ანალიზი ხორციელდება საწარმოს ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების - აქტივების, ვალდებულებებისა და საკუთარი კაპიტალის მუხლების ძირითადი მაჩვენებლების მიხედვით და უზრუნველყოფს ამ მაჩვენებელთა შეფასებას კომპანიის ქონებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესებისა და ფინანსური სტაბილურობის მიღწევის მიზნით.

თემის შესწავლის მდგომარეობა

ვინაიდან დღესდღეობით სამშენებლო კომპანიების მიერ საჯაროდ გამოქვეყნებული ფინანსური ანგარიშგებები არასრულყოფილია, მათი საქმიანობის ერთ-ერთ ძირითად შემაფერხებელ გარემოებად შეიძლება ჩაითვალოს ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების წარმოებისა და ანალიზის ნაკლოვანებები, რაც, თავის მხრივ, გრძელვადიან პერსპექტივაში კომპანიების გაკოტრებასაც იწვევს. აგრეთვე ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საკითხია აუდიტირებული ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების საჯაროობა.

საკვლევი პრობლემის ჩამოყალიბებისას გავითვალისწინეთ, რომ კომპანიის გამართული ფინანსური მდგომარეობის აუცილებელი წინაპირობაა ისეთი მაჩვენებლების ანალიზი, როგორიცაა: სამშენებლო კომპანიების ფინანსური და ქონებრივი მდგომარეობა, მათი ლიკვიდურობა, ფინანსური მდგრადობა და სტაბილურობა, საქმიანი აქტივობა და გაკოტრების რისკის დიაგნოსტიკა. აუცილებელია კომპანიის შესაბამისი სამსახურების მხრიდან განხორციელდეს ამ ძირითადი საკითხების ანალიზი დინამიკაში, ანალიზის საფუძველზე კი აუცილებელია სათანადო დასკვნების გამოტანა და ადეკვატური რეაგირება.

სამშენებლო კომპანიათა ფინანსური მდგომარეობის შესწავლა-გაანალიზება არის საფუძველი მათ საქმიანობაში არსებული პრობლემების მოგვარებისა. ფინანსურ მდგომარეობის შესწავლა/ანალიზის ერთ-ერთ ძირითად წყაროს კი წარმოადგენს კომპანიათა წლიური ფინანსური ანგარიშგება.

ფინანსური მდგომარეობის შესწავლა-ანალიზი კომპანიის ფინანსური სტაბილურობის განსაზღვრის ერთ-ერთ საუკეთესო მეთოდს წარმოადგენს. კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის სიღრმისეულად და სისტემატიურად შესწავლა/გაანალიზების კულტურის დანერგვა არა მხოლოდ მშენებლობის სფეროში, არამედ ზოგადად ბიზნესში, დადებითად წაადგება მათი საქმიანობის ეკონომიკურ მდგრადობას.

კვლევის მიზანი და ამოცანები

სადისერტაციო ნაშრომის კვლევის მიზანია საქართველოს სამშენებლო კომპანიებში არსებული ფინანსური მდგომარეობის პრობლემების შესწავლა და შეფასება, სისტემური ხარვეზების გამოვლენა, პრობლემების იდენტიფიცირება და მისი გადაჭრის გზების ძიება. კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის შესწავლა/ანალიზის საფუძველზე შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების შემუშავება.

კვლევის მიზნიდან გამომდინარე, დასახულ იქნა შემდეგი ამოცანები:

- მშენებლობის, როგორც დარგის, სპეციფიკური დამახასიათებელი თავისებურებების გაცნობა;
- სამშენებლო ბიზნესის განვითარების მიმოხილვა რეტროსპექტივაში და თანამედროვე ტენდენციების გამოვლენა და შეფასება;
- სამშენებლო კომპანიების საქმიანობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების, საბუღალტრო და საგადასახადო კანონმდებლობის ანალიზი და შეფასება;

- სამშენებლო კომპანიების საქმიანობის მიმართულებით საქართველოში არსებული საკანონმდებლო მოთხოვნებისა და პრაქტიკული რეალობის შედარება საზღვარგარეთის ანალოგიურ მონაცემებთან;

- სამშენებლო კომპანიების ფინანსურ მდგომარეობასთან დაკავშირებით არსებული ლიტერატურული წყაროების გაცნობა, ანალიზი, შეფასება;

- საქართველოს სამშენებლო კომპანიათა საქმიანობაზე მოქმედ ფაქტორთა გამოვლენა და ანალიზი;

კვლევის მიზნებიდან გამომდინარე, საკვლევი ობიექტების შერჩევა და მათი ფინანსური ანგარიშგებების მონაცემების შესწავლის საფუძველზე ფინანსური მდგომარეობის გაანალიზება;

- სამშენებლო კომპანიების საქმიანობის თავისებურებების გათვალისწინებით, მათი ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესებისა და სრულყოფის მიზნით სათანადო დასკვნების გაკეთება და სარეკომენდაციო ხასიათის წინადადებების ჩამოყალიბება;

კვლევის საგანი და ობიექტი

სადისერტაციო ნაშრომის კვლევის საგანია სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის ანალიზი და მისი სრულყოფის ძირითადი მიმართულებები.

კვლევის ობიექტია სამშენებლო კომპანია შპს „ანაგი“ (ს/კ 245416401) და შპს „ას ჯორჯია“ (ს/კ 406024270), მათ მიერ გამოქვეყნებული აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების მონაცემები 2020, 2021, 2022 და 2023 წლების მიხედვით.

საკვლევი კითხვები:

1. როგორია სამშენებლო სფეროს რეტროსპექტივა და განვითარების ტენდენციები და რა როლი უჭირავს საქართველოს მთლიან ეკონომიკაში სამშენებლო სფეროს?

2. რომელი საკანონმდებლო ნორმებით რეგულირდება სამშენებლო საქმიანობა საქართველოში, როგორ არის მორგებული კანონმდებლობა პრაქტიკულ საქმიანობას და რამდენად არის შესაბამისობაში საზღვარგარეთის მოწინავე ქვეყნების ანალოგიურ მონაცემებთან?

3. რა ფაქტორები ახდენს ზემოქმედებას საქართველოში მოქმედი სამშენებლო კომპანიების საქმიანობაზე?

4. რა როლი უჭირავს სამშენებლო კომპანიის მდგრად ფუნქციონირებაში მის ფინანსურ პოლიტიკასა და მდგრადი ფინანსური ანგარიშგების წარმოებას?

5. როგორ უნდა წარმართოს სამშენებლო კომპანიის ხელმძღვანელობამ საქმიანობა იმგვარად, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის გამართულად ფუნქციონირებასა და მოგების მაქსიმიზაციას?

კვლევის ჰიპოთეზა

სამშენებლო კომპანიების მიერ ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების სრულყოფილად წარმოება და გამოქვეყნება ამ კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესების საწინდარია.

ლიტერატურის მიმოხილვა

საკვლევი თემის ანალიზისა და შეფასების მიზნით განხილულ იქნა მრავალფეროვანი სამეცნიერო და პრაქტიკული წყაროები: მონოგრაფიები, სახელმძღვანელოები, აკადემიური სტატიები, საკანონმდებლო და ქვე-ნორმატიული დოკუმენტები, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები და კონფერენციების მასალები. განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმო როგორც ქართულ, ისე უცხოურ ავტორთა ხედვებს, რაც გვაძლევს საფუძველს შევაფასოთ სამშენებლო სექტორის რეგულირების, განვითარებისა და რისკების მართვის თანამედროვე ტენდენციები.

• **სამართლებრივი და რეგულირების ასპექტების** - მიმართულებით წარმოდგენილია ამირან კაცაძისა და ავთანდილ ბეგიაშვილის ნაშრომები.

ა.კაცაძე სტატიაში („სამშენებლო-ტექნიკური ექსპერტიზის თანამედროვე მდგომარეობის, პრობლემებისა და ამოცანების მიმოხილვა“, 2019) ამახვილებს ყურადღებას სამშენებლო პროცესში არსებული რისკების ზრდაზე. მისი შეფასებით, მომრავლებული უბედური შემთხვევები, ჩამონგრევები და სხვა სავალალო ფაქტორები სახელმწიფოს მხრიდან შრომის უსაფრთხოების რეგულაციების გამკაცრებას საჭიროებს. ავტორი განსაკუთრებულად უსვამს ხაზს, რომ აუცილებელია სამეცნიერო-ტექნიკური, მმართველობითი და ფინანსურ-ეკონომიკური განზომილებების კომპლექსურად განხილვა. გარდა ამისა, ავტორი მიუთითებს, რომ აუცილებელია სამშენებლო სფეროში რეგულაციების ინტეგრაცია ევროკავშირის დირექტივებთან, განსაკუთრებით კორპორაციული მდგრადობის ანგარიშგების დირექტივასთან (CSRD). მისი აზრით, ბიზნესსექტორის მხრიდან აუცილებელია გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობითი (ESG) ფაქტორების გათვალისწინება, რაც კომპანიებს დაეხმარება არა მხოლოდ რისკების მართვაში, არამედ საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობაში მოსვლაში. ა. ბეგიაშვილი სტატიაში „სამშენებლო ნებართვებთან დაკავშირებული პრობლემატური საკითხების მიმოხილვა“ (2020) ფოკუსირდება სანებართვო სისტემის ნაკლებ ეფექტურობაზე. ავტორი აღნიშნავს, რომ მშენებლობის ნებართვების გაცემის პროცესი ხშირ შემთხვევაში გაწელილია და ფორმალურ ბარიერებს შეიცავს. პოზიტიურად ფასდება ელექტრონულ სისტემაზე გადასვლის ინიციატივა, რაც გამჭვირვალობასა და ბიუროკრატიული დაბრკოლებების შემცირებას უწყობს ხელს. ელექტრონული პლატფორმის დანერგვა არსებითად შეცვლის სამშენებლო ნებართვების გაცემის პრაქტიკას, რაც მნიშვნელოვნად შეამცირებს სუბიექტურობასა და კორუფციის რისკს.

• **რეგიონული განვითარების პრობლემატიკას** - ეხება ნატო როდონაია და ფრიდრიხ ადლერი. ნ. როდონაია სტატიაში („სამშენებლო ექსპერტიზის თანამედროვე მდგომარეობის მიმოხილვა საქართველოში“, 2021)

მიუთითებს, რომ სამშენებლო საქმიანობის კონცენტრაცია დედაქალაქში რეგიონული უთანასწორობის გამომწვევია. მისი შეფასებით, აღნიშნული დისბალანსის დაძლევის მიზნით აუცილებელია რეგიონული განვითარების სახელმწიფო პოლიტიკის გააქტიურება. ავტორი ხაზს უსვამს ისეთი ღონისძიებების გატარების საჭიროებას, როგორებიცაა: ადგილობრივი ინფრასტრუქტურის განვითარება, საგადასახადო შეღავათების მექანიზმების დანერგვა, ადგილობრივი სამუშაო ძალის გადამზადება და სამშენებლო პროექტების თანაბრად გადანაწილება. როდონაიას მიხედვით, სამშენებლო სექტორის რეგიონული დივერსიფიკაცია ხელს შეუწყობს ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების ბალანსს და წაახალისებს დემოგრაფიულ სტაბილურობას რეგიონებში. გერმანელი მკვლევარი ფ. ადლერი თავის ნაშრომში („სამშენებლო სამუშაოების დაგეგმარება ობიექტის მდებარეობის მიხედვით“, 2021) ხაზს უსვამს რეგიონალურ სპეციფიკას და მიიჩნევს, რომ სამშენებლო დაგეგმარება უნდა ეფუძნებოდეს ადგილობრივი გეოლოგიური და კლიმატური პირობების ანალიზს. მისი შეფასებით, რეგულაციებიც საჭიროებს ლოკალიზებულ მიდგომებს, რაც უზრუნველყოფს ტექნიკური და ფინანსური რესურსების ეფექტურ გამოყენებას.

• **ფინანსური გარემოსა და საგადასახადო პოლიტიკის კვლევისთვის** გამოვიყენეთ მანანა აბრამიძის, ირმა ქუფარაშვილისა და ჰარალდ შმიდტის სტატიები. მ. აბრამიძე სტატიაში („საქართველოს საგადასახადო პოლიტიკის გავლენა მშენებლობის დარგზე“, 2019) მიუთითებს, რომ მიუხედავად საგადასახადო სისტემის ლიბერალური მახასიათებლებისა, მაღალი საგადასახადო განაკვეთები სამშენებლო კომპანიებს მნიშვნელოვან ფინანსურ წნეხს უქმნის. მისი შეფასებით, აუცილებელია მოქმედი საგადასახადო პოლიტიკის სტრუქტურული გადახედვა, რაც სექტორის მდგრად განვითარებას შეუწყობს ხელს. ი. ქუფარაშვილი მონოგრაფიაში

(„სამშენებლო ბიზნესის დაფინანსების ძირითადი მიმართულებები“, 2020) ყურადღებას ამახვილებს კერძო ინვესტიციების დაბალი ხელმისაწვდომობისა და მაღალი რისკების პრობლემაზე. ავტორი აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო დაკვეთების ფარგლებში განხორციელებული პროექტები შედარებით უსაფრთხოა, თუმცა მას თან ახლავს მკაცრი წინაპირობები — საბანკო გარანტიები, სამუშაო გამოცდილება და სხვა მოთხოვნები. ქუფარაშვილი ასევე მიიჩნევს, რომ სახელმწიფოს მხრიდან უზრუნველყოფილი ფინანსური ინსტრუმენტები — გარანტიები, დაბალპროცენტიანი სესხები და საგრანტო დაფინანსება — მნიშვნელოვნად გაზრდის კერძო ინვესტიციების მოზიდვის შანსებს. 3. შმიდტი სტატიაში („აღრიცხვა-ანგარიშგების სპეციფიკური თავისებურებები მშენებლობაში“, 2022) განიხილავს ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის საჭიროებას. ავტორის აზრით, ფინანსური ანგარიშგების მონაცემების მუდმივი მონიტორინგი კრიზისულ გარემოში კომპანიებს საშუალებას აძლევს დროულად მიიღონ სწორი მენეჯმენტური გადაწყვეტილებები. იგი ხაზს უსვამს ფინანსური ტრანსპარენტობის მნიშვნელობას სამშენებლო სექტორში.

• **ხარისხი, კადრები და ტექნიკური სტანდარტები** - შესწავლილი აქვს გიორგი გიორხელიძეს და პიტერ გროსმანს. კერძოდ: გ. გიორხელიძე სტატიაში („თანამედროვე მშენებლობების პრობლემატიკა საქართველოში“, 2021) აღნიშნავს კვალიფიციური კადრების დეფიციტს. მისი აზრით, სამშენებლო საქმიანობის ხარისხის გაუმჯობესება შეუძლებელია სათანადო განათლებისა და პრაქტიკული გადამზადების გარეშე. მოწინავე სამშენებლო კომპანიები ახორციელებენ ტრენინგებსა და საგანმანათლებლო კურსებს, რაც ზრდის სამუშაოს ეფექტიანობას და ამცირებს შეცდომების რისკს. 3. გროსმანი სტატიაში („მშენებლობის ძირითადი ასპექტები და ხარისხის კონტროლის აუცილებლობა“, 2022) გამოკვეთილად აღნიშნავს სამშენებლო მასალების ხარისხის მნიშვნელობას. მისი თქმით, სტიქიური

უბედურებებისა და გეოლოგიური რისკების გათვალისწინებით, უმაღლესი ხარისხის მასალების გამოყენება უნდა გახდეს ინდუსტრიული სტანდარტი. ასევე მნიშვნელოვანია ხმისა და თერმო იზოლაციის სისტემების სრულყოფილი ანალიზი.

- **სამშენებლო კულტურასა და ისტორიულ მემკვიდრეობას** - ეხება ელიზაბეტა ბიგანსკასა და ფრიც ჰირშის სტატიები. ე. ბიგანსკა სტატიაში („სამშენებლო საქმიანობა, როგორც ქალაქების იერ-სახის ძირითადი ელემენტი“, 2021) სამშენებლო საქმიანობას განიხილავს როგორც ურბანული იდენტობისა და ტურისტული მიმზიდველობის შემქმნელ ძალას. ავტორი აღნიშნავს, რომ ახალი მშენებლობები უნდა შეესაბამებოდეს ქალაქის ვიზუალურ არქიტექტურას და არსებული გარემოს სტილისტურ მახასიათებლებს. ფ. ჰირში ნაშრომში („მშენებლობის სფეროს წარსული, აწმყო და მომავლის პერსპექტივა“, 2022) განიხილავს მშენებლობის ისტორიის მნიშვნელობას და მიიჩნევს, რომ საუკეთესო ტრადიციების შენარჩუნება თანამედროვე მშენებლობების პარალელურად აუცილებელია. ავტორი ხაზს უსვამს ისტორიული ობიექტების რესტავრაციის მნიშვნელობას თანამედროვე ურბანულ დაგეგმარებაში.

კვლევის თეორიული საფუძვლები

კვლევის თეორიულ საფუძველს წარმოადგენს ნორმატიული და საკანონმდებლო მასალები, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები, სახელმწიფო ინსტიტუტების ოფიციალური მონაცემები (სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სხვა). სადისერტაციო ნაშრომზე მუშაობის პროცესში გამოყენებული იქნება ასევე ქართველი და უცხოელი მეცნიერების ეკონომიკური და ფინანსური ანალიზის საკითხებისადმი მიძღვნილი ნაშრომები კომპანიათა ფინანსური საქმიანობის მდგომარეობის

ანალიზის, ფინანსური მენეჯმენტისა და გაკოტრების პრევენციის საკითხებზე, საკანონმდებლო და ნორმატიული აქტები, ინტერნეტ საინფორმაციო პორტალები, აგრეთვე სხვადასხვა არასამთავრობო, სახელმწიფო და საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ ჩატარებული კვლევების შედეგები.

კვლევის მეთოდოლოგია

კვლევის მეთოდოლოგიური საფუძველებად გამოყენებულ იქნება ეკონომიკური და ფინანსური ანალიზის ხერხები, აბსტრაქციის, დაჯგუფების, დეტალიზაციის, შედარების, კოეფიციენტების მეთოდი და სხვა. კვლევა ეყრდნობა საერთო-სამეცნიერო მეთოდოლოგიურ მიდგომებს: ანალიზი და სინთეზი, დედუქცია და ინდუქცია, ანალოგია, მოდელირება, აბსტრაგირება და დინამიკური მეთოდი.

კვლევის მეთოდები

ნაშრომში განხილულია საანალიზო კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების კომპონენტები - ბალანსის სტრუქტურა და ბალანსის მუხლების ცვლილებები დინამიკაში. გამოთვლილია ლიკვიდობის მაჩვენებლები, გაანალიზებულია აღნიშნული მაჩვენებლები დინამიკაში და ამის საფუძველზე შეფასებულია საკვლევი სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგრადობა. აგრეთვე, გამოთვლილია კვლევის ობიექტების ფულადი საშუალებების ბრუნვადობის მაჩვენებლები და განხილულია მათი მნიშვნელობები დინამიკაში კონკრეტული კომპანიების ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებაზე დაყრდნობით, ფულადი საშუალებების ბრუნვადობის მაჩვენებლებთან ერთად წარმოდგენილია კომპანიის საბრუნავი საშუალებების ბრუნვადობის მაჩვენებლები და მათი დინამიკა, რის საფუძველზეც შეფასებული და გაანალიზებულია კომპანიების საბრუნავი საშუალებების ბრუნვადობა.

სადისერტაციო ნაშრომით გათვალისწინებული ძირითადი საკითხების დამუშავებისა და ანალიზის პროცესში გამოყენებულია მონაცემთა

დამუშავებისა და ანალიზის მეთოდი, თვისებრივი და რაოდენობრივი კვლევის მეთოდები. კერძოდ:

შინაარსობრივი ანალიზის მეთოდი - სადისერტაციო ნაშრომის პირველ თავში განვახორციელებთ პირველადი წყაროების შეგროვება და კვლევა, რომლის პროცესშიც მოვახდინეთ ოფიციალური დოკუმენტებისა და საკანონმდებლო ნორმატიული აქტების ანალიზი, მეორადი წყაროების კვლევის ფარგლებში კი - ქართული და უცხოური დარგობრივი სამეცნიერო ლიტერატურის შინაარსობრივი ანალიზი.

ძირეული მიზეზების ანალიზი - სადისერტაციო ნაშრომის მეორე თავში ჩატარებული შუალედური კვლევის შედეგების საფუძველზე გამოყენებული გვაქვს **მონაცემთა ანალიზის** ერთ-ერთი აპრობირებული მეთოდი, ძირეული მიზეზების ანალიზი, რომლის მეშვეობითაც მოვახდინეთ სამშენებლო კომპანიების საქმიანობაზე დადებითი და უარყოფითი ზეგავლენის მქონე გარემოებების იდენტიფიცირება.

შემთხვევის შესწავლა (Case Study) - სადისერტაციო ნაშრომის მესამე თავში საკვლევ ობიექტებად შერჩეული გვაქვს ორი მსხვილი სამშენებლო კომპანია და მათი ფინანსური ანგარიშგების მონაცემებზე დაყრდნობით განხორციელებულია თვისებრივი კვლევის ერთ-ერთი მეთოდი „შემთხვევის შესწავლა“, რომელიც გულისხმობს რეალური ფაქტების ანალიზს.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ანალიზი წარმოდგენილია კვლევის თემატური მიმართულებებით ისე, რომ განხორციელდეს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების მოცულობითი მაჩვენებლების ანალიზი, რომელშიც ერთიანდება:

- საწარმოს აქტივების (ქონებრივის მდგომარეობის) დინამიკური და სტრუქტურული ანალიზი;
- საწარმოს ვალდებულებების დინამიკური და სტრუქტურული ანალიზი;

- საკუთარი კაპიტალის მაჩვენებელთა ანალიზი.

სადისერტაციო ნაშრომში, ანალიზის პროცესში გამოყენებულია აგრეთვე ეკონომიკურ-სტატისტიკური ანალიზის ხერხები და ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის სხვადასხვა მეთოდი

ნაშრომის სამეცნიერო სიახლე

ჩვენ მიერ ჩატარებული კვლევა კომპლექსური ხასიათისაა, რამაც შესაძლებლობა მოგვცა სიღრმისეულად შეგვესწავლა, გაგვეანალიზებინა, შეგვეფასებინა და გამოგვევლინა სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესებასთან დაკავშირებული არსებული პრობლემები, გამოწვევები და შეგვემუშავებინა მისი სრულყოფის წინადადებები.

ნაშრომის მეცნიერულ სიახლეს წარმოადგენს:

➤ სამშენებლო ინდუსტრიის თავისებურებების გათვალისწინებით ჩატარებული სამშენებლო კომპანიების ფინანსურ მდგომარეობაზე მოქმედი ფაქტორების გაანალიზების შედეგად დასაბუთებულია სამშენებლო ორგანიზაციებისთვის ხარისხიანი ფინანსური, მმართველობითი და მდგრადი ანგარიშგების სისტემის როლი გამჭვირვალე და კონკურენტული ბიზნეს-გარემოს შექმნაში. კვლევამ აჩვენა, რომ IFRS-ისა და ESG-სტანდარტების დანერგვა, ანგარიშგების გამჭვირვალობა, სიზუსტე და დროულობა ხელს უწყობს ინვესტორთა, კრედიტორთა და სხვა დაინტერესებულ მხარეთა ნდობის გაძლიერებას და კონკურენტუნარიანობის ამაღლებას, კაპიტალის ბაზრის განვითარებასა და კომპანიებისათვის ფინანსებზე ხელმისაწვდომობის ზრდას.

➤ კვლევის შედეგად შემუშავებულია სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესების სტრატეგიული რეკომენდაციები, შემოთავაზებულია სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის სტაბილიზაციისა და განვითარების მეცნიერულად დასაბუთებული

მიდგომები, რომლებიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას სამშენებლო კომპანიების მიერ ფინანსური სტრატეგიების შესაქმნელად და აგრეთვე მარეგულირებელი ორგანოების მიერ ინდუსტრიის რეფორმირებისთვის.

ნაშრომის თეორიული და პრაქტიკული მნიშვნელობა

კვლევის შედეგად წარმოდგენილი დასკვნები, ჩამოყალიბებული რეკომენდაციები და წინადადებები დაეხმარება სამშენებლო კომპანიათა მმართველ რგოლს არსებული პრობლემების გადაჭრასა და კომპანიის განვითარების სტრატეგიული ხედვის ჩამოყალიბებაში, მიმდინარე და პერსპექტიული განვითარების პროგრამების შემუშავებასა და განხორციელებაში. ნაშრომში წარმოდგენილი მასალები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას სამშენებლო სექტორის სოციალურ-ეკონომიკურ პრობლემებზე მომუშავე მკვლევარების, ექსპერტების, დასაქმებული სპეციალისტებისა და დაინტერესებულ პირთა მიერ.

ნაშრომის მოცულობა და სტრუქტურა

სადისერტაციო ნაშრომი მოიცავს კომპიუტერზე ნაბეჭდ 166 გვერდს. იგი შედგება შესავლის, სამი თავის, რვა ქვეთავის, დასკვნისა და ბიბლიოგრაფიისგან. ნაშრომს თან ერთვის დანართები.

ნაშრომის ძირითადი შინაარსი

თავი 1. „სამშენებლო საქმიანობის განვითარების ტენდენციები და მარეგულირებელი ნორმები საქართველოში“ (ქვეთავები: 1.1 სამშენებლო ბიზნესის ძირითადი ტენდენციები და მისი ადგილი საქართველოს ბიზნეს-სექტორში, 1.2. სამშენებლო ბიზნესზე მოქმედი ენდოგენური და ეგზოგენური ფაქტორების გავლენა და სამართლებრივი)

ნაშრომის აღნიშნულ თავში შესწავლილი და წარმოდგენილია საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი ძირითადი შემადგენელი ნაწილი, სამშენებლო სექტორი, რომელიც გამოირჩევა განვითარებისა და პროგრესის სწრაფი ტემპით და წარმოადგენს ჩვენი ქვეყნის ბიზნეს გარემოს გრძელვადიანი სტაბილურობის ერთ-ერთ სტაბილურ გარანტორს. სამშენებლო სექტორი არის ერთ-ერთი ფართო მიმართულება, რომელიც უზრუნველყოფს დასაქმების პრობლემის მოგვარებას, ქვეყნის ბიუჯეტის საგადასახადო შემოსავლების ზრდას და ინვესტიციების (მათ შორის გარე ინვესტიციების) მოზიდვას, ვინაიდან ინვესტორთა ინტერესის ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან სფეროს სწორედ სამშენებლო სექტორი წარმოადგენს. აღნიშნული ინვესტიციები საქართველოს მდგრადი ეკონომიკური განვითარების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი კომპონენტია.

საქართველოს სტატისტიკის სამსახურის ოფიციალური ინფორმაციით სამშენებლო ბიზნესი წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკის 9,3 %-ს. ძირითადი საქმიანობის გარდა, სამშენებლო სექტორი მოიცავს აგრეთვე სხვა დამატებით საქმიანობებს, ქმნის სამუშაო ადგილებს სხვადასხვა პოზიციებზე, ხორციელდება უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვა, იჯარა და სხვა. ყველა ამ მიმართულების ჩათვლით მშენებლობის დარგის ხვედრითი წილი მთლიანი ეკონომიკის დაახლოებით 12 %-ს შეადგენს.

თუ განვიხილავთ სამშენებლო საქმიანობის რეტროსპექტივას, მისი ცვლილებების დინამიკაზე დაკვირვება ცხდაყოფს, რომ საქართველოში

მიმდინარე პოლიტიკურ-ეკონომიკური, ფინანსური და სხვა ფაქტორების ცვლილებები სამშენებლო სფეროზე დიდ გავლენას ახდენს. რის შედეგადაც დარგის განვითარება მერყეობით ხასიათდება და დარგის განვითარებისთვის არასასურველ შედეგს გვაძლევს.

ქვეყანაში მიმდინარე პოლიტიკური და ეკონომიკური პროცესების ნეგატიურმა შინაარსმა განსაკუთრებით არსებითად იმოქმედა სამშენებლო სექტორის განვითარებაზე მეოცე საუკუნის 90-იანი წლების დასაწყისში. დარგის განვითარების შემაფერხებელ გარემოებებად შესაძლოა განვიხილოთ არაერთი ფაქტორი: ეკონომიკური და ენერგეტიკული კრიზისი, საბაზრო ეკონომიკის არცოდნა, კრიმინალით და სიღარიბით გაჯერებული სოციალური ფონი. 1991-1997 წლებში სამშენებლო ბიზნესში დაბანდებული კაპიტალის მოცულობა მინიმალური იყო.

2003 წლიდან საგრძნობლად შემცირდა ბიზნესის განვითარების ხელისშემშლელი რეგულაციები და შედეგად სამშენებლო სექტორის განვითარებამაც პოზიტიური ცვლილებები განიცადა. რუსეთ-საქართველოს აგვისტოს ომის და მსოფლიო ეკონომიკური კრიზისის შედეგებმა სამშენებლო ინდუსტრიის განვითარებაზე უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინა. თუმცა რეალური პრობლემები სამშენებლო ბიზნესში ომის კრიზისამდეც არსებობდა, რომლებიც თვალსაჩინო არ იყო. 2008 წლის ომის კრიზისის შემდგომ იყო სტაგნაცია, გაჩერდა მშენებლობები და საგრძნობლად შემცირდა უძრავი ქონების ფასი ბაზარზე. რაც გამოწვეული იყო მრავალი ფაქტორის შედეგით, მათ შორის საყოველთაო კრიზისით. მოსახლეობას ერთბაშად შეექმნა ფინანსური სახსრების დეფიციტი: შემცირდა ბანკების მიერ იპოთეკური სესხების გაცემა, შემცირდა უცხოეთში მყოფი ქართველების მიერ უძრავ ქონებაში ფულის დაბანდების მოთხოვნა და სხვა უცხოური ფულადი სახსრების შემოდინება, რომლებიც უცხოურ ინვესტიციებთან იყო დაკავშირებული. აღნიშნული პრობლემები, რასაკვირველია, უარყოფითად

აისახა ისედაც კრიზისში მყოფი ქვეყნისათვის მშენებლობის დარგის მაკროეკონომიკურ მაჩვენებლებზე. ამ დაღმავლობის დაძლევის მიზნით სახელმწიფოს მხრიდან გატარდა საშელავათო ღონისძიებები, მათ შორის სახელმწიფო მხარდაჭერილი იპოთეკური სესხები, სამშენებლო ნებართვების გამარტივება, სახელმწიფო დაკვეთები ინფრასტრუქტურულ პროექტებზე, ინვესტორების მოზიდვის პროგრამები, სახელმწიფოს მხარდაჭერილი საცხოვრებელი პროექტები და სხვა. საბოლოო ჯამში 2012 წელს გამოიკვეთა ეკონომიკური ზრდის ტენდენცია. აღმავლობის გზაზე დაბრუნების შემდგომ, სამშენებლო სექტორში სერიოზული დაბრკოლება ფიქსირდება 2013 წელს, რის უპირველეს მიზეზადაც მიიჩნევა პოლიტიკური ცვლილებები, რომელსაც მკვლევარებმა „ხელისუფლების ცვლილების ეფექტი“ უწოდეს. თუმცა კრიზისი მალევე აღმოიფხვრა. 2019 წლის ჩათვლით სამშენებლო ბიზნესი საქართველოში სტაბილურად ვითარდებოდა, თუმცა 2020 წელს კორონავირუსის გავრცელების გამო დაწესებულმა შეზღუდვებმა სამშენებლო სფეროზე უარყოფითი გავლენა მოახდინა. სამშენებლო სექტორის მდგრადობა პანდემიის პირობებშიც რამდენადმე შენარჩუნდა, აქედან გამომდინარე კრიზისიდან გამოსვლის შემდეგ დარგის განვითარება ისევ პოზიტიური მიმართულებით გაგრძელდა.

საქართველოში მშენებლობის დარგის განვითარებაზე ასევე გავლენა მოახდინა 2022 წელს რუსეთ-უკრაინის ომმა. ძლიერი მიგრაციული ნაკადების გავლენით საქართველოში უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა მკვეთრად გაიზარდა. გაზრდილი მოთხოვნის ფონზე ფასები არარეალურად გაზრდილია და ისტორიულ მაქსიმუმს შეადგენს. განსაკუთრებით გაიზარდა ფასი საცხოვრებელი ბინების გაყიდვა/გაქირავებაზე.

სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ინფორმაციით, მშენებლობის ღირებულების ინდექსი 2023 წლის იანვარ-თებერვალში 2022 წლის იმავე თვეების ანალოგიურ მაჩვენებლებთან შედარებით 4,7 %-ით გაიზარდა. რაც

გამოწვეული იყო სამშენებლო მასალებზე ფასების ზრდითა და დასაქმებულთა ხელფასების ზრდის გავლენით. დღესდღეობით სამშენებლო ბიზნესი კვლავაც ვითარდება და იზრდება მისი მასშტაბები და იმატებს ამ სფეროში დაინტერესებული პირებიც.

სამშენებლო სფეროს განვითარებაზეც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს როგორც გარე (ეგზოგენური), ასევე, შიდა (ენდოგენური) ფაქტორები და პირობები. ბიზნესი მუდმივად განიცდის სხვადასხვა ფაქტორების ზემოქმედებას და რიგ შემთხვევებში სწორედ ეს ფაქტორები წარმოადგენს ბიზნესის კურსის ცვლილების საფუძველს პოზიტიური ან ნეგატიური მიმართულებით.

განასხვავებენ ბიზნეს საქმიანობაზე მოქმედ შიდა და გარე ფაქტორებს. ბიზნესის განვითარებაზე მოქმედი შიდა ფაქტორები განპირობებულია ბიზნესის შიგა ორგანიზაციის თავისებურებებით. ორგანიზაციის ძირითადი შიდა ცვლადებს მიეკუთვნება: მიზნები, სტრატეგია, სტრუქტურა, ამოცანები, ტექნოლოგია, პერსონალი, ძალაუფლება და საორგანიზაციო კულტურა. სწორედ მათი საშუალებით ხორციელდება ორგანიზაციაში საჭირო ცვლილებები დასახული შედეგის მისაღებად. გარე ფაქტორებში კი მოიაზრება ყველა ის გარეგანი ფაქტორი, რომელიც როგორც უშაულოდ ისე პოტენციურად ახდენს ზეგავლენას კომპანიაზე. დაკვირვებებმა აჩვენა, რომ ორგანიზაციებზე გარე ფაქტორების ზემოქმედების გავლენა მატულობს და უფრო ინტენსიურ ხასიათს იღებს. საფრთხის გარდა გარე ზემოქმედების ფაქტორები ორგანიზაციებს გარკვეულ შესაძლებლობებსაც აძლევენ, შესაბამისად, ორგანიზაციის მართვისას აუცილებლად უნდა იქნას გათვალისწინებული გარე ზემოქმედების ფაქტორები. ორგანიზაციის მიზნების, სამოქმედო გეგმის, სტრატეგიის შემუშავება და ცვლილებების განხორციელება სწორედ აღნიშნული ფაქტორების გათვალისწინებით ხდება.

სამშენებლო სექტორის განვითარებაზე მოქმედ ეგზოგენურ ფაქტორებს მიეკუთვნება: ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების დონე და ზოგადი პოლიტიკურ-ეკონომიკური კლიმატი, მოსახლეობის ფინანსური სტაბილურობა და მსყიდველობით უნარიანობა, ქვეყანაში კვალიფიციური მუშა ხელის რაოდენობა, დარგის თავისებურებები, სამშენებლო სექტორის სამართლებრივი რეგულირების საკითხები და ა.შ.

ქვეყნის პოლიტიკურ-ეკონომიკური მდგომარეობის სტაბილურობაზე მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული ნებისმიერი სფეროს, მათ შორის სამშენებლო ბიზნესის განვითარების ხარისხი და ტემპები. ისეთი ქვეყნისთვის, როგორიც საქართველოა, ყველაზე მნიშვნელოვანი მაკროეკონომიკური მიზანი სტაბილური ეკონომიკური ზრდის მიღწევაა. საქართველოში ეკონომიკური ზრდა დიდწილად უკავშირდება პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციების მოზიდვას და მათი რეალური სექტორისკენ მიმართვას. ინვესტირება ისეთ სფეროებში, როგორიცაა მრეწველობა, სოფლის მეურნეობა, სამშენებლო ბიზნესი და სხვა, პირდაპირ უკავშირდება ეკონომიკურ ზრდას და ადამიანების დასაქმებას. სამშენებლო სექტორში განხორციელებულ ინვესტიციებს შეუძლია წაახალისოს ადგილობრივი წარმოებაც. როდესაც ქვეყანაში ეს სექტორი სწრაფი ტემპებით ვითარდება, ეს მოთხოვნას ქმნის როგორც სამშენებლო მასალების, ისე ადგილობრივ მუშახელზე, ეს ყველაფერი კი ამცირებს ქვეყნის იმპორტდამოკიდებულებას, ამიტომ, ამ სფეროში შესაბამისი ინვესტიციების მოზიდვა ეკონომიკური ზრდის მიღწევას უფრო მეტად აადვილებს.

თავი 2. სამშენებლო კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება, როგორც ეკონომიკური გადაწყვეტილებების საიმედო წყარო (ქვეთვეები 2.1. სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მენეჯმენტი და კაპიტალის მოზიდვის გზები, 2.2. სამშენებლო კომპანიებში ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოების თავისებურებები და არსებული ნაკლოვანებების ანალიზი, 2.3. სამშენებლო კომპანიებში ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის თავისებურებები.)

ნაშრომის მეორე თავი ეხება სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მენეჯმენტის დაგეგმვასა და კაპიტალის მოზიდვის საკითხებს. იქედან გამომდინარე, რომ სამშენებლო კომპანიების ნაწილს გააჩნია ფინანსური მდგომარეობის პრობლემები, აუცილებელია ფინანსური მენეჯმენტის სრულყოფილად წარმართვა, რათა კომპანიის ფინანსური სამსახურის მხრიდან წინასწარ მოხდეს ფინანსურ შედეგებზე მოქმედ ფაქტორთა ანალიზი და ფინანსურ შედეგებზე დადებითად მოქმედ ფაქტორთა სტიმულირებით გაუმჯობესდეს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა, ხოლო კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე უარყოფითად მოქმედ ფაქტორთა მიმართ განხორციელდეს პრევენციული ღონისძიებები.

საწარმოს მენეჯმენტის მთელი შემადგენლობა, უპირველეს ყოვლისა უნდა იზიარებდეს ერთ აზრს და უნდა ჰქონდეს საერთო მიზნები. მენეჯმენტის სისტემაში დიდი ყურადღება ექცევა პასუხისმგებლობის ანგარიშგების საკითხს. ეს არის ანგარიშგების სისტემა, რომელიც ეყრდნობა ბიზნესის ისეთი განცალკევებული ნაწილების დადგენას, რომელზედაც კომპანიის სხვადასხვა განყოფილებისათვის ცალკეული პირია პასუხისმგებელი ხელმძღვანელის წინაშე. სამშენებლო კომპანიების ფინანსური სამსახურის მხრიდან რეგულარულად უნდა ხორციელდებოდეს დანახარჯების ოპტიმიზაციის შემოწმება. უნდა განხორციელდეს პერიოდის ხარჯების ანალიზი და მოგების მაქსიმიზების მიზნით გაწეული უნდა იქნას

მხოლოდ აუცილებელი დანახარჯები, რაც გრძელვადიან პერსპექტივაში ფინანსური სტაბილურობის ხელშემწყობი ფაქტორია. სამშენებლო კომპანიის მენეჯმენტის მიერ რისკების სწორად იდენტიფიცირების საფუძველზე უნდა განხორციელდეს დაგეგმვა იმგვარად, რომ სამშენებლო საქმიანობა მიმდინარეობდეს უწყვეტად, შეუფერხებლად და მოიტანოს სარგებელი დაინტერესებული მხარეებისათვის. უპირველეს ყოვლისა გათვალისწინებული უნდა იქნეს დარგის თავისებურებები. მოგების მაქსიმისაციის უზრუნველსაყოფად აუცილებელია წინასწარ განხორციელდეს დანახარჯების ოპტიმიზაცია და სავარაუდო შემოსავლების კალკულაცია.

მენეჯმენტის სისტემის გაუმჯობესებისთვის სამშენებლო კომპანიებს შეუძლიათ დანერგონ ევროპაში ფართოდ გავრცელებული მენეჯმენტის სისტემის მოდელი EFQM (European Foundation for Quality Management). ეს მოდელი შემუშავდა 1989 წელს ევროპის ხარისხის მართვის ფონდის (EFQM) მიერ და დღესდღეობით ფართოდ გამოიყენება მენეჯმენტის სისტემის გასაუმჯობესებლად.

სამშენებლო კომპანიაში ფინანსური მენეჯმენტის ერთ-ერთი ძირითადი ამოცანაა კაპიტალის მოზიდვის უზრუნველყოფა. სამშენებლო კომპანიის ფინანსური რესურსების მოზიდვის გზები რიგი თავისებურებებით ხასიათდება და დაკავშირებულია შესაბამისი სამსახურის მხრიდან ძალიან დიდ ძალისხმევასა თუ რისკებთან.

ბიზნესში წარმატება წარმოუდგენელია საიმედო და ამომწურავი ფინანსური აღრიცხვის გარეშე. მშენებლობაში ბუღალტრული აღრიცხვა რიგი თავისებურებებით ხასიათდება, რაც გავლენას ახდენს ბუღალტრული აღრიცხვის მეთოდოლოგიაზე. აქედან გამომდინარე, ბუღალტრული აღრიცხვისა და ფინანსური ანგარიშგების, აგრეთვე აუდიტის მაღალ დონეზე ჩატარებას სამშენებლო კომპანიებში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება როგორც

თვით სამშენებლო კომპანიებისათვის, ასევე საწარმოს პარტნიორებისა და მთლიანად ბიზნესის განვითარებისათვის.

აუცილებელია ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება საერთაშორისოდ აღიარებული მარეგულირებელი ნორმებისა და სტანდარტების მიხედვით. აღნიშნული საკითხები რეგულირდება ფასს 10 „კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების“ მიხედვით. ნებისმიერი მასშტაბის სამშენებლო პროექტის განხორციელებისას სრულდება მრავალი ტექნოლოგიური პროცესი, გამოიყენება სხვადასხვაგვარი სამშენებლო ტექნიკა, მასალები, სამშენებლო კონსტრუქციები და ა.შ. კონკრეტული თავისებურებებისა და საქმიანობის სპეციფიკის შესახებ დეტალები ასახული უნდა იყოს სამშენებლო კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკაში, რაც უნდა შეესაბამებოდეს მოქმედ კანონმდებლობასა და საბუღალტრო აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებს.

დღევანდელი მდგომარეობით, საქართველოში სამშენებლო ბიზნესში საწარმოთა მიერ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და მომხმარებელამდე მიწოდების პრაქტიკა გარკვეული გამოწვევების წინაშე დგას. საქართველოში სამშენებლო კომპანიებში არსებობს ფინანსური ანგარიშგების წარმოებისა და ანალიზის ნაკლოვანებები, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს როგორც თვითონ კომპანიების საქმიანობაზე, ისე მთლიანად სექტორზე. ამ პრობლემების არსებობას ცხადყოფს უპირველეს ყოვლისა პრაქტიკული დაკვირვება დარგის განვითარებაზე, აგრეთვე სამშენებლო სექტორში არსებული მტკიცებულებები და კვლევები, რომლებიც გამოქვეყნებულია როგორც საქართველოს შიდა, ისე საერთაშორისო ორგანიზაციებისა და ექსპერტების მიერ.

საქართველოში სამშენებლო კომპანიებში ფინანსური ანგარიშგების არასწორად წარმოების პრობლემა აქტუალურია. აღნიშნული პრობლემების სიღრმისეულად შესწავლისათვის განვახორციელეთ კვლევა და გამოვიყენეთ

კვლევის რაოდენობრივი და თვისებრივი მეთოდები. კვლევის მიზნების მისაღწევად მოხდა პირველადი და მეორადი ინფორმაციის მოპოვება და გაანალიზება.

პირველადი ინფორმაციის მოპოვება მოხდა რაოდენობრივი კვლევის ისეთი მეთოდების მეშვეობით, როგორიცაა სატელეფონო ინტერვიუები და სტრუქტურირებული კითხვარი. ინტერვიუსა და კითხვარის მეშვეობით შევაგროვეთ მონაცემები, რომლებიც კვლევის პროცესში დამუშავებული იქნა რაოდენობრივი კვლევის მეთოდის, კონტენტ-ანალიზის მიხედვით. მეორადი ინფორმაციის წყაროს წარმოადგენდა სამეცნიერო ლიტერატურა და პუბლიკაციები, სტატისტიკური ინფორმაცია და ინტერნეტრესურსები.

შევადგინეთ საკვლევი სამშენებლო კომპანიების ნუსხა. ოფიციალური ინფორმაციის არ არსებობის გამო, ჩვენს მიერ მოპოვებული სამშენებლო კომპანიათა ეს ჩამონათვალი უკლებლივ ყველა საწარმოს შესაძლოა არ მოიცავს, თუმცა, ვფიქრობთ, რომ ის ახასიათებს ჩვენი ქვეყნის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს.

კვლევა განხორციელდა 2022 წლის 1 ნოემბრიდან 2022 წლის 15 დეკემბრამდე პერიოდში ელექტრონული ფორმით. ჩვენ მიერ ჩატარებული კვლევა მიზნად ისახავდა იმ ძირითადი რისკების იდენტიფიცირებას, რომლებიც ყველაზე მეტად ახდენს გავლენას საქართველოში მოქმედ სამშენებლო კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესში.

კვლევის შედეგი გვიჩვენებს, რომ რესპოდენტების საქმიანობაზე ყველაზე დიდ გავლენას ახდენს სამშენებლო მასალებზე ფასების ზრდა და Covid-19 პანდემიის გამო დაწესებული შეზღუდვები. კვლევის შედეგები გვიჩვენებს, რომ ხშირ შემთხვევაში კომპანიებს არ აქვთ დამტკიცებული სააღრიცხვო პოლიტიკა ან ვერ იცავენ აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, ხშირ შემთხვევაში არ არსებობს ფინანსური

და შიდა აუდიტის სამსახური განცალკევებულად, ამიტომ ფინანსური მენეჯმენტის საკითხები დელეგირებულია კომპანიის მენეჯერზე, ხოლო შიდა აუდიტის ფუნქციები ან შეუსრულებელი რჩება, ან კიდევ ნაწილობრივ დელეგირებულია კომპანიის ბუღალტერზე. ეს გარემოება შეიძლება ჩაითვალოს არაერთი პრობლემის წარმოშობის მიზეზად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების, წარდგენის და ანალიზის კულტურის დანერგვა ზოგადად ბიზნესში და არა მხოლოდ ბინათმშენებლობის სფეროში საწარმოს ინფორმაციის გამჭვირვალობის საფუძველია, რაც თავის მხრივ, ბიზნესის ჭეშმარიტი განვითარების ერთ-ერთი ფუნდამენტური და თანამედროვე კონცეფციაა. საკითხისადმი ამგვარი დამოკიდებულება ვფიქრობთ, რომ ხელს შეუწყობს ეკონომიკური და ფინანსური განათლების ხარისხის ამაღლებასაც და თავად კომპანიების ფინანსური სტაბილურობის უზრუნველყოფასაც.

თავი 3. სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის პრობლემები და მისი სრულყოფის საკითხები (ქვეთავები: 3.1. სამშენებლო კომპანიათა აქტივებისა და ვალდებულებების სტრუქტურული და დინამიკური ანალიზი და მისი სრულყოფის საკითხები, 3.2. ლიკვიდურობისა და გადახდისუნარიანობის ანალიზი და მისი სრულყოფის საკითხები, 3.3. საკუთარი კაპიტალის მდგომარეობის ანალიზი და მისი სრულყოფის მიმართულებები).

სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის პრობლემების შესწავლის მიზნით საკვლევ ობიექტად შერჩეულ იქნა Forbes Georgia-ს მიერ სამშენებლო კომპანიების 2020 წლის რეიტინგის მიხედვით პირველი ადგილის მფლობელი სამშენებლო კომპანია შპს „ანაგი“. მეორე საკვლევ ობიექტია შპს „ას ჯორჯია“, რომელიც დაფუძნებულია 2010 წელს ერთ-ერთი უმსხვილესი დეველოპერული კომპანიის “AS GROUP INVESTMENT”-ის მიერ.

შპს „ანაგის“ ძირითადი ფინანსური სურათი ზრდის ტენდენციით ხასიათდება, მხოლოდ გამონაკლისია 2020 წელი, რაც გამოწვეული იყო COVID 19-თან დაკავშირებული რეგულაციებითა და შეზღუდვებით. კლების მაჩვენებელი არ ყოფილა მაღალი და კომპანიის წარმომადგენელი გვიდასტურებს, რომ აღნიშნული კლება კომპანიის გამათულად ფუნქციონირებაზე უარყოფითად არ ასახულა, რასაც აგრეთვე ადასტურებს მომდევნო წლებში მკვეთრად მომატებული ფინანსური შედეგი. კომპანია „ას ჯორჯია“ დგას გარკვეული ფინანსური სირთულეების წინაშე. მისი ბრუნვის მაჩვენებელი კლების ტენდენციით ხასიათდება და ზარალი ფიქსირდება. კომპანიის მენეჯმენტს შემუშავებული აქვს აღნიშნული სირთულეების დასაძლევ გეგმა.

სამშენებლო კომპანიების აქტივებისა და ვალდებულებების სტრუქტურული და დინამიკური ანალიზის პროცესში გავითვალისწინეთ მშენებლობის დარგისათვის დამახასიათებელი თავისებურებები და შესაბამისად კვლევის მიზნით გავიარეთ შემდეგი აუცილებელი ეტაპები:

- მოვამზადეთ აქტივებისა და ვალდებულებების სტრუქტურული ცხრილი რამდენიმე წლისათვის და მეტი თვალსაჩინოებისთვის გამოვსახეთ დიაგრამებზე;
- დავადგინეთ გადახრები წლების მიხედვით და მონაცემებზე დაყრდნობით განვახორციელეთ მაჩვენებელთა ანალიზი.
- განვიხილეთ ცვლილებების დადებითი და უარყოფითი მიმართულებები და განვახორციელეთ ამ ცვლილებების გამომწვევი ფაქტორების ანალიზი.

შპს „ანაგის“ მიმდინარე აქტივების უდიდესი წილი მოდის აქტივებზე სამშენებლო კონტრაქტებიდან, მისი მოცულობა ყოველწლიურად იმატებს და ყველა სხვა სახის აქტივების მაჩვენებელს აღემატება. სამშენებლო კონტრაქტებიდან შემოსული აქტივები გვხვდება აგრეთვე გრძელვადიანი აქტივების სახითაც, მაგრამ მცირე რაოდენობით. სასურველია, სამშენებლო

კონტრაქტებიდან შემოსული აქტივებს უმეტესწილად ჰქონდეს გრძელვადიანი ხასიათი (1 წელზე მეტი), რაც კომპანიას მისცემს უფრო მეტი სტაბილურობის საშუალებას, ვიდრე იგი არის მიმდინარე პერიოდში. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საწარმოს გრძელვადიანი აქტივების სახით აქვს საინვესტიციო ქონება, რომელიც გარკვეულწილად სტაბილურობის გარანტორად შეიძლება ჩაითვალოს. გრძელვადიანი აქტივებიდან უმეტესი წილით ხასიათდება ძირითადი საშუალებები. ეს განპირობებულია იმ ფაქტით, რომ სამშენებლო კომპანიას აქვს დიდი რაოდენობით ძვირადღირებული მანქანა-დანადგარები.

ფინანსური ანგარიშგების მონაცემების მიხედვით შპს „ას ჯორჯიას“ მიმდინარე აქტივების უმეტესი წილი მოდის მარაგებზე. სამშენებლო კონტრაქტებიდან შემოსული აქტივები გვხვდება სამწუხაროდ მცირე რაოდენობით. თავის მხრივ დადებითი მოვლენაა, რომ სამშენებლო კონტრაქტებიდან შემოსული აქტივებს უმეტესწილად აქვს გრძელვადიანი ხასიათი, რაც კომპანიას მისცემს მეტი სტაბილურობის საშუალებას მომდევნო პერიოდში, ვიდრე იგი არის მიმდინარე წლებში. უარყოფითი მოვლენაა, რომ მთლიანი აქტივები და მათი შემადგენელი კომპონენტები კლებით ხასიათდება. რაც მიუთითებს იმაზე, რომ კომპანიას წინსვლა არ აქვს. გრძელვადიანი აქტივებიდან უმეტესი წილით ხასიათდება ძირითადი საშუალებები, ასევე იზრდება აქტივები სამშენებლო კონტრაქტებიდან, თუმცა გრძელვადიანი აქტივების ჯამური რაოდენობა მაინც უარყოფითი მიმართულებით მიდის.

შპს „ანაგის“ ვალდებულებების უდიდესი ნაწილი წარმოდგენილია მიმდინარე ვალდებულებების სახით. მიმდინარე ვალდებულებებიდან ყველაზე მეტი ხვედრითი წილი უჭირავს მიღებულ ავანსებს, რაც დადებითი მოვლენაა, ვინაიდან კომპანიაში შემოსული ავანსები არის მყიდველთა მიერ

ჩარიცხული საავანსო შენატანები, რაც მოწმობს კომპანიის მაღალ საქმიან აქტივობას.

შპს „ას ჯორჯიას“ ვალდებულებების უდიდესი ნაწილი აქაც წარმოდგენილია მიმდინარე ვალდებულებების სახით. მიმდინარე ვალდებულებებიდან კი ჭარბობს ნასესხები სახსრები, რაც უარყოფითი მოვლენაა, ვინაიდან კომპანიაში არ არის საკმარისი საკუთარი ფინანსური საშუალებები და კომპანიას უწევს დამატებითი სახლსრების მოძიება, რასაკვირველია ნასესხები სახსრები ითვალისწინებს მათი სარგებლობისათვის გადასახდელ პროცენტს, ეს კი დამატებით ხარჯს წარმოადგენს კომპანიისთვის.

კომპანიის გრძელვადიან ვალდებულებებს მთლიან ვალდებულებებში მცირე წილი უჭირავს, რაც ასევე დადებით მოვლენად შეიძლება ჩაითვალოს, ვინაიდან კომპანიას არ აქვს ისეთი ვალდებულებები, რომლების 1 წელზე მეტ ხანს გრძელდება.

ამრიგად, კომპანიების ვალდებულებების სიდიდე აქტივების სიდიდესთან შეფარდებით გვაძლევს იმის დასკვნის საშუალებას, რომ შპს „ანაგი“ ინარჩუნებს ფინანსურ სტაბილურობას და უახლოეს პერსპექტივაში მის შემოსავლიანობას საფრთხე არ ემუქრება. კომპანიის აქტივებისა და ვალდებულებების მთლიანი მაჩვენებლები ხასიათდება ზრდის ტენდენციით. ხოლო შპს „ას ჯორჯია“ ვალდებულებების ზრდის და აქტივების შემცირების საფუძველზე შეგვიძლია ვთქვათ, რომ კომპანიას არადადამაკმაყოფილებელი ფინანსური მდგომარეობა აქვს, რაც კომპანიის ხელმძღვანელობის მხრიდან დაუყოვნებლივ სათანადო რეაგირებას საჭიროებს.

ლიკვიდურობისა და გადახდისუნარიანობის ანალიზის მიზნით გავიანგარიშეთ საკვლევი კომპანიების ლიკვიდურობის მაჩვენებლები და განვსაზღვრეთ ლიკვიდურობა აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის თანაფარდობის მიხედვით. ანალიზის პროცესში გავიანგარიშეთ პირველ

რიგში მიმდინარე ლიკვიდურობის (დაფარვის) კოეფიციენტი, ამის შემდგომ სწრაფი ლიკვიდურობის კოეფიციენტი, აბსოლუტური ლიკვიდურობის კოეფიციენტი და მარაგების დაფარვის კოეფიციენტი. ფინანსური მდგრადობის ანალიზის მიზნით კი გავიანგარიშეთ გადახდისუნარიანობის აღდგენის კოეფიციენტი.

ლიკვიდურობის ანალიზის პროცესში კვლევის მიზნებიდან გამომდინარე საკვლევი ობიექტების ლიკვიდურობის ანალიზი განვახორციელეთ შემდეგი მაჩვენებლების მიხედვით:

- მიმდინარე ლიკვიდურობის (დაფარვის) კოეფიციენტი;
- სწრაფი ლიკვიდურობის კოეფიციენტი;
- აბსოლუტური ლიკვიდურობის კოეფიციენტი.

შპს „ანაგის“ მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი ყველა შემთხვევაში დამაკმაყოფილებელია, ხოლო შპს „ას ჯორჯიას“ მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი ყველა წელს ჩამორჩება დადგენილ მინიმალურ ზღვარს. საყურადღებოა ის ფაქტი, რომ შპს „ანაგის“ ლიკვიდურობის კოეფიციენტი კლების ტენდენციით ხასიათდება. კომპანიის საფინანსო სამსახურის მხრიდან უნდა მოხდეს ამ ტენდენციის გამომწვევი მიზეზების იდენტიფიცირება და კომპეტენციის ფარგლებში შესაძლო რისკების პრევენციის მიზნით შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება. ორივე კომპანიის აბსოლუტური ლიკვიდურობის კოეფიციენტის შედეგებიდან გამომდინარე შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ ამ კომპანიების ვალდებულებების ნაწილი გადაჭარბებულია მათი აქტივების მოცულობაზე. შესაბამისად ორივე კომპანიას ექმნება ლიკვიდურობის საფრთხე და საანალიზო წლების მიხედვით მათ არ გააჩნიათ ლიკვიდური ბალანსი. კომპანიებმა უნდა გაატარონ ქმედითი ღონისძიებები, რათა რაციონალურ დონემდე შემცირდეს ვალდებულებების წილი და განხორციელდეს აქტივების მოცულობის მაქსიმიზაცია.

შპს „ანაგის“ ძირითადი საშუალებების კოეფიციენტი (Fixed Asset Ratio) 1-ზე მეტია და დამაკმაყოფილებელია. ეს რა თქმა უნდა, კარგი მაჩვენებელია, რადგან ძირითადი საშუალებების რაოდენობა ყველა წლის მიხედვით აღემატება გრძელვადიანი ვალდებულებების ჯამურ რაოდენობას. აღნიშნული კოეფიციენტის წლების მიხედვით დინამიკაში დაკვირვების შედეგად შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტი ყოველწლიურად მცირდება და უახლოვდება მინიმალურ ზღვარს. შესაბამისად კომპანიის მხრიდან მიზანშეწონილია აღნიშნული კოეფიციენტისა და მისი კომპონენტების ანალიზი და ამ პარამეტრების ოპტიმიზაციის უზრუნველყოფა. შპს „ას ჯორჯიას“ მონაცემების მიხედვით 2020 წლის მაჩვენებლებზე დაყრდნობით ძირითადი საშუალებების რაოდენობა მნიშვნელოვნად ჩამორჩება გრძელვადიანი ვალდებულებების საერთო რაოდენობას. გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტის დაბალი მაჩვენებელი საგანგაშო სიგნალია, რომელიც შპს „ანაგის“ შემთხვევაში დაუყოვნებლივ გამოსწორებას საჭიროებს.

საკუთარი კაპიტალის მდგომარეობის ანალიზის მიზნით ვიხელმძღვანელებთ საკვლევი სამშენებლო კომპანიების საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშების მიხედვით.

შპს „ანაგის“ მონაცემების მიხედვით კრედიტუნარიანობის გაანგარიშება ალთმანის ინდექსით გვიჩვენებს, რომ კომპანიას აქვს Z ინდექსის მზარდი მაჩვენებელი, რაც ნიშნავს, რომ მისი ფინანსური მდგომარეობა სტაბილურია, მას არ ემუქრება გაკოტრება უახლოესი წლების განმავლობაში და მეტიც, მისი ფინანსური სტაბილურობა წლების მიხედვით კიდევ უფრო მყარი და საიმედო ხდება. შპს „ას ჯორჯიას“ ყველა მაჩვენებელი კი დასაშვებ მინიმალურ მაჩვენებელს მკვეთრად ჩამორჩება, ეს კი საყურადღებო მდგომარეობაა, რაზედაც უნდა განხორციელდეს შესაბამისი მმართველი რგოლის მიერ სათანადო რეაგირება.

შემოსავლებისა და ხარჯების ურთიერთდამოკიდებულების განსაზღვრის მეტი თვალსაჩინოებისათვის გავაკეთეთ წლების მიხედვით ამ მაჩვენებელთა კორელაცია, შედეგად განვსაზღვრეთ შემოსავლებსა და ხარჯებს შორის წრფივი დამოკიდებულება. ანალიზის შედეგები გვიჩვენებს, რომ შემოსავლებისა და ხარჯების კორელაცია არის 0,99 ან 1. ეს ნიშნავს, რომ ამ ორ მაჩვენებელს შორის არის ძლიერი დადებითი ურთიერთკავშირი და როცა შემოსავალი იზრდება, ხარჯებიც პრაქტიკულად იმავე ტემპით იმატებს. აქ საყურადღებოა ის ძირითადი გარემოებები, რომ კორელაცია არ იწვევს მიზეზობრივ კავშირს და შემოსავლის ზრდა არ იწვევს ხარჯების ზრდას, თუმცა მეტი შემოსავლის მიღებისათვის კომპანიებს უფრო მეტი დანახარჯების განხორციელება უწევთ. აღნიშნული მაღალი კორელაცია არის იმის ნიშანი, რომ კომპანიებს შეუძლიათ მეტი შემოსავლის მიღება ახალი პროექტების ფარგლებში, თუმცა აუცილებელია დანახარჯების ოპტიმიზაცია და კონტროლი.

საკვლევი კომპანიების ქონებრივი მდგომარეობის ანალიზისათვის გამოვიყენეთ ბუღალტრული ბალანსის მონაცემები. რომლის მიხედვითაც განვახორციელეთ ვერტიკალური ანალიზი, შემდეგ გამოვთვალეთ გადახრები აქტივების, ვალდებულებებისა და საკუთარი კაპიტალის შემადგენელი მუხლების მიხედვით და გავაკეთეთ შესაბამისი დასკვნები.

სადოქტორო კვლევის ფარგლებში შერჩეული კომპანია შპს „ანაგის“ ფინანსური ანგარიშგების მონაცემების ანალიზის მიხედვით შეგვიძლია გავაკეთოთ დასკვნა, რომ საანალიზო საწარმოს შემოსავლები, საკუთარი კაპიტალი და რენტაბელობის მაჩვენებლები ზრდის ტენდენციით ხასიათდებიან და ერთეულ შემთხვევებში განიცდიან კლებას. შპს „ანაგი“ არის ფინანსურად სტაბილური ორგანიზაცია, რომელსაც აქვს მზარდი შემოსავლები, ფლობს საკუთარ ძირითად საშუალებებს და რამდენიმე შვილობილ კომპანიას, რომლებიც მის საქმიანობას უფრო სრულყოფილს

ხდის. შპს „ანაგი“ ახორციელებს საბუღალტრო აღრიცხვის წარმოებას ბასს-ის მოთხოვნების შესაბამისად. გააჩნია ოფიციალურად გამოქვეყნებული აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება წლების მიხედვით კანონმდებლობით დადგენილი პირობების თანახმად. ამასთანავე საყურადღებოა ის ფაქტი, რომ შპს „ანაგი“ ყოველწლიურად აქვეყნებს არა მხოლოდ ფინანსურ ანგარიშგებას, არამედ აგრეთვე მმართველობითი ანგარიშგების ინფორმაციასაც, რაც აღნიშნული ტიპის ორგანიზაციისათვის ვალდებულებას არ წარმოადგენს.

შპს „ას ჯორჯიას“ გააჩნია ვადაგადაცილებული სესხები. არაერთი გარემოება მნიშვნელოვან ეჭვს ბადებს არსებითი განუსაზღვრელობის თაობაზე, კომპანიის უნართან დაკავშირებით, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. კომპანიის მენეჯმენტმა შეიმუშავა აღნიშნული სირთულეების და გამოწვევების დასაძლევი გეგმა, რომელიც მდგომარეობს შემდეგში: კომპანიის მენეჯმენტსა და ბანკის წარმომადგენლებს შორის მიმდინარეობს მოლაპარაკებები ვადაგადაცილებული სესხის ვადის გახანგრძლივებასა და საპროცენტო განაკვეთის შემცირებაზე. ლიკვიდურობის საჭირო დონის მისაღწევად კომპანიის მენეჯმენტმა შეიმუშავა სპეციალური პირობები ბინების ფასდაკლებით რეალიზაციასა და პირველად შენატანზე, აგრეთვე საჭიროების შემთხვევაში კომპანიის დამფუძნებლები გამოთქვამენ მზადყოფნას კაპიტალში დამატებითი ფულადი შენატანების განხორციელებაზე. ამ სამოქმედო გეგმის მიხედვით უნდა მოხდეს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესება და მენეჯმენტი დარწმუნებულია, რომ არ არსებობს ფუნქციონირებადი საწარმოს რისკი.

კვლევის პროცესში განვიხილეთ ორი მსხვილი სამშენებლო კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მონაცემები, კვლევის შედეგების თანახმად გვაქვს ორი ურთიერთსაპირისპირო სურათი კომპანიების მიხედვით. შპს „ანაგისგან“ განსხვავებით შპს „ას ჯორჯიას“ არ გააჩნია მმართველობითი ანგარიშგება, ეს

შეიძლება ჩაითვალოს ძირითად მიზეზად იმისა, რომ კომპანია ვერ ახორციელებს ინფორმაციის ორგანიზებულად თავმოყრასა და სათანადო ანალიზს. კომპანიას არ აქვს მკაფიოდ დასახული სამომავლო სამოქმედო გეგმები კრიზისის დასაძლევად და ეს მნიშვნელოვნად აფერხებს ამ უმსხვილესი პროექტის წარმატებულად განხორციელებას. კომპანიის ხელმძღვანელობას არ გააჩნია რისკების მართვის მკაცრად შემუშავებული სისტემა, გაკოტრების პრევენციის გეგმები და ამოცანები, არ აქვს დასახული ლიკვიდურობის შენარჩუნებისათვის საჭირო კონკრეტული ხედვები და ნაბიჯები. ეს ყოველივე კი აისახება კომპანიის სიცოცხლისუნარიანობაზე.

საქართველოს კანონმდებლობით დამტკიცებულია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ იურიდიული პირის საზოგადოებრივი დაინტერესების პირად განსაზღვრის კრიტერიუმები. იურიდიულ პირებს, რომლებიც აკმაყოფილებენ დადგენილებით დამტკიცებულ კრიტერიუმებს, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ბრძანების საფუძველზე ენიჭებათ საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის სტატუსი, რომელიც აქტიური იქნება შემდგომი საანგარიშგებო პერიოდებისათვის.

სამშენებლო კომპანიებში ფინანსური მდგომარეობის პრობლემებისა და ამ პრობლემების გადაჭრის გზების ძიებისას ერთ-ერთი საყურადღებო მოვლენაა სადამფუძნებლო კაპიტალის მოცულობა. სამშენებლო კომპანიის ლიკვიდურობასა და სადამფუძნებლო კაპიტალის ოდენობას შორის არსებობს მჭიდრო ურთიერთკავშირი. რაც უფრო მაღალია სადამფუძნებლო კაპიტალის მოცულობა, მით უფრო მაღალი უნდა იყოს კომპანიის ლიკვიდურობა. დღესდღეობით ჩვენი ქვეყნის კანონმდებლობით არ არის გათვალისწინებული იურიდიული პირის დაფუძნებისათვის საჭირო მინიმალური ოპტიმალური ოდენობის საწესდებო კაპიტალის არსებობა, შესაბამისად იქმნება სამშენებლო

კომპანიები, რომლებსაც სიმბოლურად 100 ლარის საწესდებო კაპიტალი გააჩნიათ და შპს-ს ბუნებიდან გამომდინარე პარტნიორების წინაშე სწორედ ამ თანხით არიან პასუხისმგებელნი. სინამდვილეში კი საქმე ეხება მილიონობით ლარის მოზიდულ კაპიტალს მობინადრეების მიერ განხორციელებული შენატანებისა და პარტნიორი ინვესტორების მხრიდან. აღნიშნული პრობლემა საჭიროებს უპირველეს ყოვლისა საკანონმდებლო დონეზე რეგულირებას. ამასთანავე აუცილებელია თვით სამშენებლო ბიზნესში ჩართული ადამიანების (დამფუძნებლებისა და ინვესტორების) მხრიდან გარანტიების მიმართ მეტი ყურადღების გამახვილება და მათი კორპორაციული პასუხისმგებლობის დონის ამაღლება. ჩვენს შემთხვევაში 100 ლარის საწესდებო კაპიტალით შექმნილი კომპანიაა შპს „ას ჯორჯია“.

სადოქტორო კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ კომპანია მაშინ ფუნქციონირებს სრულყოფილად გამართულად, როცა მას გააჩნია როგორც სრულყოფილად წარმოდგენილი ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგება, აგრეთვე სათანადო დონეზე შესრულებული აუდიტორული შემოწმება. სდპ სტატუსი ორგანიზაციებს ავალდებულებს წარმოადგინონ მმართველობითი ანგარიშგება, რაც ამ სტატუსის მქონე სამშენებლო კომპანიებს საზოგადოების წინაშე უფრო მაღალ პასუხისმგებლობას მიანიჭებს. აღნიშნული საკითხები კი უპირველეს ყოვლისა საკანონმდებლო დონეზე უნდა დარეგულირდეს. მნიშვნელოვანია, კომპანიების მიერ არა უბრალოდ ფინანსური ანგარიშგების მონაცემების საჯაროდ წარდგენა, არამედ თავიანთი საქმიანობის აუდიტორული შემოწმების განხორციელებაც. იმ კომპანიების მიმართ, რომლებსაც გააჩნიათ არააუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება, უნდა განხორციელდეს მარეგულირებლის მხრიდან ხარისხის შემოწმება სათანადო კონტროლის მექანიზმებით, სხვადასხვა ანალიტიკური პროცედურების მეშვეობით ან ავტომატიზირებული კომპიუტერული პროგრამების მიერ.

ჩვენს ქვეყანაში მაღალი დოლარიზაციისა და ლარის მიმართ მოსახლეობის შედარებით დაბალი ნდობის გამო, მოსახლეობას ურჩევნია დროებით თავისუფალი ფულადი სახსრები უძრავ ქონებაში, ან მიზერული პროცენტის სანაცვლოდ საბანკო დეპოზიტზე განათავსოს და რისკისგან იყოს დაზღვეული, ვიდრე არასტაბილური ეკონომიკის პირობებში სწრაფად გაუფასურებადი ლარით იყიდოს იმ სააქციო საზოგადოების ფასიანი ქაღალდი, რომელსაც ისევ და ისევ ლარის კურსისა და არასტაბილური ეკონომიკური სიტუაციის გამო, არავინ იცის, რა ბედი ეწევა. ასევე, მნიშვნელოვანი პრობლემაა არასაკმარისი კორპორატიული კულტურა, მენტალიტეტი, ცოდნა და სააქციო საზოგადოებების მეწილეობასთან დაკავშირებულ სარგებელზე არასაკმარისი ინფორმაცია საზოგადოებაში. საფონდო ბაზარი საქართველოში განუვითარებელია ემიტეტების (სააქციო საზოგადოებების) სიმცირის გამოც. საბანკო სისტემა კი არა მხოლოდ ქვეყანაში, არამედ რეგიონის მასშტაბით კარგად არის განვითარებული. დაზოგვისა და ინვესტიციების ალტერნატივის არ არსებობის პირობებში, მოქალაქეები უპირატესობას უძრავი ქონების შეძენით ინვესტირება/დაგროვებაში გაკეთებას ანიჭებენ. მზარდი მოთხოვნიდან გამომდინარე, სამშენებლო კომპანიები აშენებულ ფართებს, თვითღირებულებასთან შედარებით 100% და უფრო მეტი ფასნამატით ყიდიან. ამიტომაც, პარადოქსული სიტუაცია გვქვს: მიწაზე კერძო სახლის აშენება ბევრად უფრო იაფი უჯდება მოქალაქეს, ვიდრე თუნდაც ქალაქის გარეუბანში, მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსში ბინის შეძენა. თუ ასე გაგრძელდება, მივუახლოვდებით იმ წერტილს, როცა უძრავ ქონებას ექნება არა რეალური ღირებულება, არამედ გადაჭარბებული, სპეკულაციური, რაც 2008 წელს „საბინაო ბუშტი“ დასრულდა აშშ-ში და გლობალური ფინანსური კრიზისი გამოიწვია. თავად სამშენებლო კომპანიისათვის გაზრდილი მოთხოვნა მეტად მიმზიდველია, მოთხოვნის ზრდის კვალდაკვალ იზრდება

ფასი როგორც უძრავ ქონებაზე, აგრეთვე მიმდინარე მშენებლობებზეც. განსაკუთრებით მზარდია მოთხოვნა „ჰაერზე“, ანუ უძრავი ქონება იყიდება მაშინ, როცა არსებობს მხოლოდ პროექტი და იწყება საძირკველის ჩაყრა. მყიდველისათვის მიმდინარე მშენებლობაში თანხის შეტანა იმით არის მიმზიდველი რომ უფრო იაფია და მყიდველი თავად მონაწილეობს საკუთარი შენაძენის დიზაინსა და დაპროექტებაში, თუმცა აქ გვაქვს რიგი რისკები, რომლებიც აუცილებლად საყურადღებოა და ეს რისკები არ არის დაზღვეული იურიდიულ დონეზე.

სამშენებლო კომპანიისათვის მოზიდული კაპიტალი წარმოადგენს ხარჯის მუხლს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დივიდენდის გატანისას კომპანია იხდის მოგების გადასახადს და დივიდენდს. ბუღალტრულად დივიდენდი ხარჯად არ კვალიფიცირდება. ხშირად კომპანიის მფლობელები მიიჩნევენ, რომ შეუძლიათ გაიტანონ დივიდენდი და საჭიროების შემთხვევაში შეუძლიათ უკან დააბრუნონ კაპიტალში ინვესტიციის სახით. რეალურად კომპანია გადასახადს იხდის მოგების განაწილებისას და თუ გატანილ თანხას უკან დააბრუნებს გადახდილი გადასახადი აუნაზღაურებელ ხარჯად დარჩება. მაშასადამე დივიდენდის გატანა ხელსაყრელია მაშინ, თუ კომპანიას არ აქვს მიმდინარე გეგმები, სადაც ეს სახსრები შეეძლო გამოეყენებინა. აღსანიშნავია აგრეთვე, რომ კომპანიიდან თანხის გატანის დროს მნიშვნელოვანია თუ რა თანხა გააქვს მფლობელს, ინვესტირებული კაპიტალი თუ დივიდენდი. ინვესტირებული კაპიტალის გატანისას კომპანიას არ უწევს მოგებისა და დივიდენდის გადასახადების გადახდა. კომპანიის შესაბამისი სამსახურის მიერ პერმანენტული დაკვირვება უნდა განხორციელდეს ისეთ ძირითად მაჩვენებლებზე, როგორიცაა გაუნაწილებელი მოგება და აღებული სესხები. უნდა გაკეთდეს ანალიზი თითოეული ლარის გამოყენების სარგებლიანობის შესახებ. შესაძლებელია, რომ მოგებაზე გადახდილი დივიდენდები კომპანიამ აღიაროს ხარჯად და

ამით საგადასახადო კუთხით გაათანაბროს საკუთარი კაპიტალისა და მოზიდული სახსრებისათვის გაწეული საერთო დანახარჯი. თუ დივიდენდი აღიარდება ხარჯად, ისევე როგორც მოზიდული კაპიტალი, მოზიდული და საკუთარი სახსრები რამდენადმე თანაბარმნიშვნელოვანი იქნებიან სამშენებლო კომპანიისათვის. ეს კი თავის მხრივ წახალისებს და გააძლიერებს მიმდინარე საქმიანობაში საკუთარი რესურსების გამოყენებას.

დასკვნა

დასკვნაში მოცემულია სადისერტაციო კვლევის ძირითადი შედეგები, პასუხები საკვლევ კითხვებზე, ჰიპოთეზის დადასტურება და კონკრეტული რეკომენდაციები სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესებისათვის.

სამშენებლო სექტორის საკანონმდებლო რეგულაციებში არსებობს რიგი სერიოზული ცდომილებები და ხარვეზები, რაც საჭიროებს სრულყოფას და ურთიერთჰარმონიზებას. დარგის მიმდინარე პროცესების ანალიზის საფუძველზე შეიძლება დავასკვნათ, რომ დღეისათვის სამშენებლო სექტორი თვითდინებით ვითარდება. აუცილებელია ამ პროცესების ღრმა ანალიზი და სათანადო ქმედითი ღონისძიებების განხორციელება. აუცილებელია საკანონმდებლო და ინსტიტუციური ცვლილებები, ევროკავშირის საუკეთესო გამოცდილების გაზიარება, მომხმარებლისათვის უსაფრთხო სამშენებლო პროდუქტის შეთავაზება და საქართველოს კანონმდებლობის კიდევ უფრო დაახლოვება ევროკავშირის კანონმდებლობასთან.

გამომდინარე იქედან, რომ საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმები არაჰარმონიზებულია, სამშენებლო პროცესებიც წესების დაცვის დარღვევით, ბიუროკრატიის დაცვითა და ნაკლოვანებებით მიმდინარეობს, რაც მნიშვნელოვნად აზარალებს როგორც ცალკეული სამშენებლო

კომპანიების საქმიანობას, აგრეთვე მთლიანად მშენებლობის დარგს. ეს აისახება შესრულებული სამუშაოების ხარისხს და რასაკვირველია საფრთხეს უქმნის მოსახლეობის უსაფრთხოებას. აუცილებელია საქართველოში დროულად დაინერგოს სრულყოფილი და თანამედროვე სამშენებლო რეგულაციები და სამშენებლო სფერო დარეგულირდეს ევროპის ქვეყნების გამოცდილების გაზიარების საფუძველზე. მნიშვნელოვანია, რომ უწყვეტ რეჟიმში და აქტიურად მიმდინარეობდეს მუშაობა ამ მიმართულებით.

მიგვაჩნია, რომ სამშენებლო სფეროს დარეგულირებისათვის აუცილებელია სხვადასხვა ინსტანციის კოორდინირებული მუშაობა, როგორცაა სახელმწიფო უწყებები, საერთაშორისო ორგანიზაციები, სამშენებლო ინდუსტრიისა და აკადემიური წრეები და დარგის ექსპერტები. მნიშვნელოვანია სრულად მოხდეს საერთაშორისო სტანდარტების მნიშვნელობის გაცნობიერება და გადაწყვეტილების მიღება სათანადოდ ინფორმირებული სამშენებლო სექტორის მონაწილეობით. ჩვენი აზრით, ბიზნესის სახელმწიფო რეგულირებისათვის საჭიროა ქვეყნის განვითარების მაჩვენებლების სწორი ანალიზი, სპეციფიკური პირობების გათვალისწინება და ბიზნესის განვითარების შესაძლო მიმართულებების განსაზღვრა. უნდა განხორციელდეს სტრატეგიული და ოპერატიული მიზნების რაციონალური კოორდინაცია და ბაზარსა და სახელმწიფოს შორის ორგანული ურთიერთკავშირის ჩამოყალიბება, რის შედეგადაც სახელმწიფოსა და სამშენებლო ბაზრის ურთიერთობები მიზეზ-შედეგობრივად იქნება ურთიერთდაკავშირებული.

სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგომარეობა განისაზღვრება მის განკარგულებაში არსებული ეკონომიკური რესურსების ლიკვიდურობით, საწარმოს გადახდისუნარიანობის სტაბილური მაჩვენებლით და მისი მომგებიანობით გრძელვადიან პერიოდში.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების, წარდგენისა და ანალიზის კულტურის დანერგვა არამხოლოდ სამშენებლო ბიზნესში, არამედ ბისნესის ყველა სფეროში წარმატების ფუნდამენტური მოთხოვნაა. უტყუარი და სანდო ფინანსური ანგარიშგების ინფორმაცია არის კომპანიის ეკონომიკური გამჭვირვალობის დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება, რაც თავის მხრივ, კომპანიისა და სრულიად დარგის ჭეშმარიტი განვითარების ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა. საკითხისადმი ამგვარი დამოკიდებულება, ვფიქრობთ, რომ ხელს შეუწყობს საზოგადოებაში ეკონომიკური და ფინანსური განათლების ხარისხის ამაღლებასაც და თავად სამშენებლო კომპანიების ფინანსური სტაბილურობის უზრუნველყოფასაც.

სადოქტორო კვლევის ფარგლებში დეტალურად იქნა შესწავლილი საანალიზო სამშენებლო კომპანიების შპს „ანაგის“ და შპს „ას ჯორჯიას“ ფინანსური ანგარიშგების კომპონენტები. ფინანსური ანგარიშგების საანალიზო მაჩვენებლების მთელი სისტემა წარმოდგენილ იქნა სამ ჯგუფად:

1. კომპანიის აქტივებისა და ვალდებულებების სტრუქტურული და დინამიკური ანალიზი;
2. კომპანიის ლიკვიდურობისა და გადახდისუნარიანობის ანალიზი;
3. კომპანიის საკუთარი კაპიტალის მდგომარეობის ანალიზი;

ანალიზის პროცესში განვიხილეთ საანალიზო სამშენებლო კომპანიების ბრუნვა წლების მიხედვით, 2020, 2021, 2022 და 2023 წლების აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების მონაცემების მიხედვით განვახორციელეთ ანგარიშგების ძირითადი კომპონენტების ანალიზი, კერძოდ: შევადგინეთ აქტივებისა და ვალდებულებების სტრუქტურული ცხრილი წლების მიხედვით და მეტი თვალსაჩინოებისათვის აღნიშნული მონაცემები გამოვსახეთ დიაგრამაზე; გავიანგარიშეთ მიმდინარე, სწრაფი და აბსოლუტური ლიკვიდობის კოეფიციენტები წლების მიხედვით;

გამოვთვალეთ საანალიზო სამშენებლო კომპანიის გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტი;

საკვლევი სამშენებლო კომპანიების საკუთარი კაპიტალის შეფასებისა და ანალიზის მიზნით გამოვთვალეთ ფინანსური სტაბილურობის ფარდობითი მაჩვენებლები და მათი დინამიკა წლების მიხედვით; კომპანიის ფინანსური სტაბილურობის შეფასების მაჩვენებლები გამოვსახეთ თვალსაჩინოდ დიაგრამაზე; გამოვთვალეთ ალტმანის კრედიტუნარიანობის ინდექსი; განვიხილეთ საწარმოს რენტაბელობის კოეფიციენტი დიუპონტის მოდელის მაგალითზე; განვიხილეთ გერმანიის ერთ-ერთი სამშენებლო კომპანიის გამოცდილება და შევაჯამეთ საანალიზო კომპანიების საქმიანობის ძირითადი შედეგები.

კვლევის შედეგების მიხედვით შევაფასეთ და შევადარეთ შპს „ანაგის“ და შპს „ას ჯორჯიას“ გადახდისუნარიანობა. შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ შპს „ანაგი“ სტაბილურად მზარდი განვითარების ტენდენციით ხასიათდება თითოეული ზემოდ მოცემული მაჩვენებლის მიხედვით და ფიქსირდება ერთეული შემთხვევები, როდესაც კომპანიის შედეგები არ შეესაბამება დადგენილ ზღვარს. შპს „ას ჯორჯიას“ ფინანსური მაჩვენებლები კი ხშირ შემთხვევაში არ შეესაბამება საჭირო მინიმალურ დონეს. კომპანია ხასიათდება კლების ტენდენციით და განხილული სამი წლის მანძილზე მისი ფინანსური შედეგი არის ზარალი. ამ რადიკალურად განსხვავებული შედეგების მიღების გამომწვევი მიზეზების ძიების პროცესში მივედით იმ დასკვნამდე, რომ თუ ორგანიზაცია სრულყოფილად აწარმოებს არა მხოლოდ ფინანსურ ანგარიშგებას, არამედ მმართველობით ანგარიშგებასაც, მის წარმატებულ ფუნქციონირებას საფრთხე არ დაემუქრება.

ამდენად, ჩვენს მიერ განხორციელებული კვლევის შედეგების ანალიზის საფუძველზე შესაძლებელია ჩამოვაყალიბოთ კვლევის პროცესში

გამოვლენილი არსებული პრობლემების შესახებ ძირითადი დასკვნები და სარეკომენდაციო ხასიათის წინადადებები:

- ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების მომზადება და მისი სათანადო დონეზე ანალიზი მნიშვნელოვან როლს ასრულებს თავად სამშენებლო კომპანიების ხელმძღვანელი რგოლის მიერ წარსული საქმიანობის ობიექტურ შეფასებასა და სწორი პროგნოზების გაკეთებაში, ამიტომ სამშენებლო კომპანიების საფინანსო სამსახურების მიერ პერმანენტულად უნდა განხორციელდეს ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი მაჩვენებლების ანალიზი, ამ მაჩვენებელთა ცვლილებების შესწავლა და უარყოფითი ტენდენციების გამოვლენის შემთხვევაში პრევენციული ღონისძიებების გატარება.

- ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების ანალიზის შესაძლებლობა ზრდის კომპანიის აქტივებში გარე ინვესტირების ალბათობას, რაც თავისთავად ასტიმულირებს სამშენებლო კომპანიების მიერ დაფინანსების ალტერნატიული წყაროების მოძიებას, სწორედ ამიტომ კომპანიებმა უნდა უზრუნველყონ ფინანსური ანგარიშგების წარმოდგენა ბიზნესის ენით;

- ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების ხელმისაწვდომობა ეხმარება დაინტერესებულ პირებს შეაფასონ ამ კონკრეტული კომპანიის საქმიანობაში საშუალო რისკის შემცველი სიდიდის მაჩვენებლები, რათა ინვესტორებმა განახორციელონ შედარებითი ანალიზი და მომავალი ფინანსური სარგებლის პროგნოზირება. აქედან გამომდინარე, კომპანიებმა უნდა უზრუნველყონ აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნება საჯაროდ;

- ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების მომზადება და გამოქვეყნება ხელს შეუწყობს ბიზნესის გამჭვირვალობას, რაც კორპორატიული პასუხისმგებლობის ნაწილია კომპანიებისათვის და აწვდის

ამომწურავ ინფორმაციას იმ ადამიანებს, ვინც ყიდულობს სამშენებლო პროდუქტს. აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილად მიგვაჩნია სამშენებლო სექტორის ფინანსური მენეჯერებისა და ბუღალტრების კვალიფიკაციის ასამაღლებელი სპეციალური ტრენინგების განხორციელება, რომელიც უშუალოდ დარგის სპეციფიკის გათვალისწინებით იქნება შედგენილი და დაეხმარება ამ სფეროში მომუშავე პერსონალს უტყუარი და კანონმდებლობასთან შესაბამისი საქმიანობის განხორციელებაში.

- სამშენებლო კომპანიები ორიენტირებული უნდა იყვნენ უპირველეს ყოვლისა შესრულებული სამუშაოს მაღალი ხარისხის მიღწევაზე. უნდა გაითვალისწინონ მომხმარებელთა ინტერესები და მომხმარებლის კმაყოფილება აქციონ პრიორიტეტად. უნდა განახორციელონ ფინანსური რესურსების დაგეგმვა იმგვარად, რომ არსებული რესურსები გამოყენებული იქნეს რაციონალურად, მოგების მაქსიმიზებისათვის. სამშენებლო კომპანიებს უნდა გააჩნდეთ საფინანსო-ანალიტიკური დეპარტამენტი, რომელიც მუდმივად განახორციელებს ამა თუ იმ რისკის შეფასებასა და პრევენციული ღონისძიებების გატარებას საჭიროების შემთხვევაში.

- სასურველია საკანონმდებლო დონეზე განხორციელდეს ცვლილება, რომლის თანახმადაც სამშენებლო კომპანიებს მიენიჭებათ საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის სტატუსი, რის შედეგადაც ისინი ვალდებული იქნებიან აწარმოონ და გამოაქვეყნონ არა მხოლოდ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად, არამედ გამოაქვეყნონ მმართველობითი ანგარიშგებაც მიუხედავად მისი ზომითი კატეგორიისა. აქვე გვინდა ხაზი გავუსვათ ევროკომისიის მიერ შემუშავებულ კორპორაციული მდგრადობის ანგარიშგების დირექტივას (CSRD), რომელიც ევროკავშირის ქვეყნებისათვის ძალაში შევიდა 2023 წლის 5 იანვრიდან და გულისხმობს საწარმოებისთვის კორპორაციული მდგრადობის ანგარიშგების მომზადებას შესაბამისი

სტანდარტის გამოყენებით. აქედან გამომდინარე, სავალდებულოდ მიგვაჩნია:

- დროულად უზრუნველყოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურმა CSRD -ის მარეგულირებელ დირექტივებსა და რეგულაციებში შესული ცვლილების ასახვა კანონმდებლობაში;

- უახლოეს საანგარიშგებო წლისათვის, ევროკომისიის მიერ შემუშავებული კორპორაციული მდგრადობის ანგარიშგების დირექტივის (CSRD) მოთხოვნები სავალდებულო გახდეს სამშენებლო კომპანიებისათვის, მიუხედავად მისი ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმისა და ზომითი კატეგორიისა.

ამრიგად, კიდევ ერთხელ ვრწმუნდებით, რომ კომპანიის ხელმძღვანელობისათვის ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების ინფორმაცია არის ერთ-ერთი ძირითადი წყარო რელევანტური ფინანსური პოლიტიკის დროულად შემუშავებისა კომპანიის ფინანსური სტაბილურობისა და მოგების მაქსიმიზების მისაღწევად.

კვლევის საფუძველზე მიღებულმა შედეგებმა ცხადყო ჩვენს მიერ ჩამოყალიბებული ჰიპოთეზის სისწორე და თვალსაჩინო გახადა ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების როლი კომპანიის წარმატებულად ფუნქციონირების მიღწევაში.

კვლევის პროცესში გამოვლინდა სამშენებლო ბიზნესის გარკვეული თავისებურებები, რის საფუძველზეც შემუშავებულ იქნა ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის სრულყოფის საკითხები. კვლევის შედეგად ჩამოვაყალიბეთ სარეკომენდაციო ხასიათის წინადადებები, თუ რა გარემოებები შეუწყობს ხელს ზოგადად საქართველოში სამშენებლო კომპანიებს წარმატებულად ფუნქციონირებაში.

ამრიგად, საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესება საწარმოს მენეჯმენტის უმთავრესი მიზანს წარმოადგენს. საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის შესახებ სრული და უტყუარი წარმოდგენის შესაქმნელად ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების ანალიზი ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ეტაპია, რადგან სწორედ ანგარიშგების მონაცემები იძლევა რეალურ ინფორმაციას საწარმოში მიმდინარე პროცესების შესახებ. სადისერტაციო კვლევის ფარგლებში გამოთვლილმა კოეფიციენტებმა და გაკეთებულმა დასკვნებმა კიდევ ერთხელ გაუსვა ხაზი ფინანსური და მმართველობითი ანგარიშგების ინფორმაციის შეუცვლელობას.

ინფორმაცია ნაშრომის აპრობაციის შესახებ

კვლევის შედეგების აპრობაცია - დისერტაციის წინასწარ განხილვა (აპრობაცია) განხორციელდა კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტში 2025 წლის 7 მარტს.

კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის ბიზნესისა და ტექნოლოგიების ფაკულტეტის კომისიის წინაშე დაცულია სამი კოლოქვიუმი (თითოეული არის სადისერტაციო ნაშრომის ნაწილი):

1. კოლოქვიუმი N1 – სამშენებლო საქმიანობის განვითარების ტენდენციები და მარეგულირებელი ნორმები საქართველოში;
2. კოლოქვიუმი N2 – სამშენებლო კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება, როგორც ეკონომიკური გადაწყვეტილებების საიმედო წყარო;
3. კოლოქვიუმი N3 - სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის პრობლემები და მისი სრულყოფის საკითხები.

**სადისერტაციო ნაშრომის ძირითადი შინაარსი გამოქვეყნებულია შემდეგ
პუბლიკაციებში:**

სტატიები:

1. ლ. ხელაძე, სამშენებლო კომპანიათა საქმიანობის სამართლებრივი რეგულირების სრულყოფის საკითხები. თსუ პაატა გუგუშვილის სახელობის ეკონომიკის ინსტიტუტი, საერთაშორისო სამეცნიერო ინტერნეტ-კონფერენციის მასალების კრებული 2020წ. გვ. 275-284;
<http://conferenceconomics.tsu.ge/doc/2020konfint.pdf>
2. ლ. ხელაძე, სამშენებლო ბიზნესზე ენდოგენური და ეგზოგენური ფაქტორების გავლენა. ჟურნალი „მოამბე“; N41. 2021წ. გვ.21-27 .
https://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/369384/1/Saqartvelos_Biznesis_Mecnierebata_Akademiis_Moambe_2021_N41.pdf?fbclid=IwAR3atyQvXXBo6he7gpYAWvdH_xhVPWdeHLFhDclTalkidiDed6C89btqx5s
3. L. Kheladze, Current status and challenges of preparing and submitting financial statements to construction companies, Journal of Public Administration, Finance and Law (JOPAF), 2022,
<https://doi.org/10.47743/jopaf-2022-23-15>
4. L. Kheladze, Issues of Perfecting the Analysis of Liquidity and Solvency of Construction Companies. Seybold Report, Scopus, vol 18, No 03 (2023).
https://seyboldreport.org/article_overview?id=MDQyMDIzMDkwNTUyMTgzNTkz&fbclid=IwAR2SycIyRzddrovyZKI_vnFkKKw_g2CYpdIOsikxyBvL3y8Gxd9sKsIubjQ
5. ლ. ხელაძე, სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის ანალიზი და მისი სრულყოფის მიმართულებები, ჟურნალი ეკონომიკური პროფილი, ტ. 18, 1(25), გვ. 93–102. DOI:
<https://doi.org/10.52244/ep.2023.25.09>

საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენციები:

1. ლ. ხელაძე, სამშენებლო ბიზნესის განვითარების ძირითადი ტენდენციები, ბაკალავრიატის, მაგისტრატურის და დოქტორანტურის სტუდენტთა მეცხრე საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენცია, კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი, 12-13.06.2021წ.
<https://ciu.edu.ge/uploads/files/ALL%20FILES/2021-Conference-Program.pdf>
2. ლ. ხელაძე, დ.სოლოლაშვილი, COVID 19-ით გამოწვეული დასაქმება-უმუშევრობის პრობლემები სამშენებლო კომპანიებში, შრომის ბაზრის ახალი გამოწვევები: COVID 19-ის პანდემიის კონტექსტი, აკაკი წერეთლის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 02.02.2022წ.
<https://ejournals.atsu.ge/labourmarket/index.php?dir=Sections&page=Labour.php#top>
3. ლ. ხელაძე, სამშენებლო კომპანიების ფინანსური მენეჯმენტი და კაპიტალის მოზიდვის გზები, მულტიდისციპლინური საერთაშორისო სტუდენტური კონფერენცია, შავი ზღვის უნივერსიტეტი, 12.05.2022 წ.
4. ლ. ხელაძე, სამშენებლო კომპანიების აქტივებისა და ვალდებულებების სტრუქტურული და დინამიკური ანალიზის თავისებურებები, ბათუმის ნავიგაციის სასწავლო უნივერსიტეტი, 08.06.2023 წ.



Caucasus International University

Faculty of Business and Technology

Doctoral Educational Program in Business Administration

Right of Autorship

Lela Kheladze

The scientific supervisor : Dali Sologhashvili, Academic Doctor of Economics, Professor

Abstract dissertation Presented for the degree of Doctor of Business Administration

Tbilisi 0141, Georgia

2025

The scientific supervisor:

Dali Sologhashvili - Academic Doctor of Economics, Professor at Akaki Tsereteli State University

Official reviewers:

Juri Papaskua – Academic Doctor of Economic Sciences, Associate Professor at the Faculty of Business and Social Sciences, Sokhumi State University.

Tinatin Doliashvili – Academic Doctor of Economics, Professor at the Caucasus International University

Experts

Lala Jikia - Doctor of Business Administration, Associate Professor of the Georgian Technical University;

Manana Mchedlishvili - Academic Doctor of Economics, Associate Professor at Caucasus International University

The thesis is defended on July 11, 2:00 PM, Room 305, with the Dissertation Board of the Caucasus International University Faculty of Business and Technology.

Address: 0141, Tbilisi, Chargli St. N 73, Building 1 of the Caucasus International University, Room 305

The full version of the dissertation is available for viewing at the Caucasus International University Library.

Secretary of the Dissertation Council: Tea Lazarashvili, Associate Professor at the Faculty of Business and Technology, Caucasus International University.

Annotation

Construction is one of the fastest-growing and developing sectors of our country's economy, which is characterized by a number of features depending on the specifics of the sector. The construction business can be considered as one of the main directions of overcoming the crisis of Georgian economy and its revival. The present thesis includes the identification and discussion of the problems of the financial situation of the construction companies operating in Georgia, as well as the development of strategies necessary for the elimination of these problems.

In the introduction of the thesis, the relevance of the research topic is presented, the purpose and tasks of the research, the subject and object of the research, the state of the topic's study and its theoretical-methodological foundations are set. The scientific novelty of the work and its practical importance are shown.

The first chapter of the dissertation discusses the retrospective of construction activity as a business development, the main trends and its place in the business sector of Georgia. The construction sector is one of the growing directions, which greatly contributes to the development of the country's economy. The construction business developed over the years and was characterized by significant fluctuations, as it was always influenced by the political, economic, financial and other processes taking place in the country and abroad. In the first chapter of the work, endogenous and exogenous factors affecting the construction business, which cause an impact on the industry, are also discussed. Here, the legal base operating in the country, which regulates this or that direction of construction activity, is studied and analyzed in depth, because the legal requirements have a significant impact on the financial results of construction companies.

The second chapter of the work is devoted to the discussion of the features of financial management of construction companies. Due to the fact that part of the

construction companies have problems with their financial situation, it is necessary to carry out the financial management perfectly, so that the company's financial service can identify, prevent and minimize this or that risk in advance, as well as analyze the factors affecting the financial results and develop strategies to stimulate the successful operation of the company. The competence of financial management also includes the issue of attracting financial resources. The paper reviews in detail the directions of financing construction activities, their features, as well as their pros and cons.

A company's success is unimaginable without reliable and comprehensive financial accounting. The second chapter presents the peculiarities of accounting of construction companies, taking into account the specifics of the construction industry. Here we are talking about the application of the basic principles of accounting, the regulation of accounting in the construction sector in accordance with internationally recognized principles and regulatory norms, the importance of timely and complete accounting of each economic operation and their compliance with international accounting standards. Existing shortcomings are analyzed and recommendations are offered to improve these shortcomings.

Structural analysis of assets and liabilities of construction companies is described and analyzed in this chapter. The analysis of assets shows how the property situation of the enterprise as a whole has changed, which category of assets (current or fixed) accounted for the largest share of total assets, what structural and dynamic changes were made in current assets, which items mainly led to the increase or decrease of current assets, how the structure of non-current assets changed and what is the specific share of long-term assets in the total amount of assets. And the analysis of liabilities and own capital shows the participation of financing sources in the formation of assets, how the amount of own capital has changed and what caused its increase or decrease, whether the enterprise had unrecovered losses in any year of the analysis period, whether the losses were eliminated in the following accounting

periods, what is the structure of the capital raised and what type of liabilities prevails in the enterprise.

The second chapter covers the analysis of liquidity and solvency of the construction companies under study. Within the framework of the study, the liquidity indicators of the research companies were calculated, and for the purpose of financial stability analysis, the solvency recovery ratio was calculated. Based on the analysis, conclusions are drawn and relevant measures are developed.

The process of preparation, submission, and delivery of financial and management statements by companies working in the construction business in Georgia faces certain challenges. In order to determine the characteristics of the requirements for submitting financial statements in construction companies and the shortcomings in this direction, we conducted a study. The target group was the founders of construction companies, representatives of financial services and accountants. During the research process, we focused on existing risks. The results of the study were analyzed using qualitative research methods. As a result of the research, it was established that:

1. In many cases, companies do not have an approved accounting policy or cannot comply with the requirements stipulated by the approved accounting policy;
2. In a certain part of the companies, there are no separate financial and internal audit services. Therefore, financial management issues are delegated to the company manager, while internal audit functions either remain unfulfilled or are even partially delegated to the company accountant.
3. The activities of the accounting service are mainly related to tax declaration and generally do not or cannot provide the preparation of financial or management statements. On the one hand, the unpreparedness of financial and management reporting and on the other hand, the lack of access to the interested parties are serious problems for the proper functioning of the company.

The third chapter of this paper provides an in-depth study of the example of the two largest construction companies operating in Georgia. The dissertation research includes a separate study and analysis of the components of the financial statements of the analyzed construction companies.

The third chapter of the thesis is devoted to the assessment of the state of the capital of the analytical construction companies. In order to analyze and evaluate the financial stability of the research construction companies, absolute and relative indicators are used. The financial stability of the research companies is evaluated according to a number of ratios based on the data of the financial statements of 2020, 2021, 2022 and 2023.

The results of the analysis are presented in the form of a diagram, which allows the characterization of the financial stability of both research objects in dynamics. At the same time, we discussed the factors affecting it. In the research process, the creditworthiness of the research construction companies was analyzed according to the Altman creditworthiness index model. In order to analyze the property situation of the research companies, a vertical analysis was carried out based on the data of the accounting balance, the deviations were calculated according to the individual items constituting the assets, liabilities, and own capital, and the corresponding conclusions were made.

After analyzing the main components of the financial statements of the analyzed enterprises: assets, liabilities and capital, an analysis of the profitability of the research construction companies is carried out according to the profitability coefficients, the coefficients are presented for visibility in the form of an analytical table, and based on it, the degree of financial dependence (leverage) management by the enterprise is evaluated. As a result, we determined the financial attitude of the company in relation to creditors and the degree of its financial stability.

To share practical experience in the preparation and presentation of financial statements, as well as from an organizational perspective, the main approaches of European countries in the direction of improving construction activities were studied during the research process. One of the leading German construction companies, Toll & Toll Bau GmbH, was selected as a research object. The financial department of the mentioned company has developed a risk management policy, which ensures that the company maintains its increasing profitability. In the final part of the paper, based on the results of the research, recommendations are proposed and the main approaches that will contribute to the successful operation of construction companies.