

იპოთეკური დაკრედიტება, როგორც უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების და ინვესტირების წყარო

ნინო კუტიბაშვილი
სტუ-ს დოქტორანტი

ანოტაცია

სტატიაში განხილულია იპოთეკური დაკრედიტების არსი. განვითარების ისტორია და მახასიათებლები. საუბარი ეხება იპოთეკური დაკრედიტების გავლენას ეკონომიკურ პროცესებზე, კერძოდ კი - უძრავი ქონების ბაზარზე. ჩგანხილულია იპოთეკური დაკრედიტების სისტემაში შემავალი ეკონომიკური სუბიექტები, მათი ურთერთკავშირი. იპოთეკური სესხების ვადები, საპროცენტო განაკვეთების და დაფარვის გრაფიკების თავისებურებები.

საკვანძო სიტყვები: იპოთეკური დაკრედიტება. უძრავი ქონების ბაზარი, ეკონომიკური პროცესები, სისტემა, საპროცენტო განაკვეთი, დაფარვის გრაფიკი.

ANOTATION

The article deals with the essence of mortgage lending, development of history and characteristics. The talk deals with the impact of mortgage lending on economic processes, namely the real estate market. Economic subjects included in the mortgage lending system, their interdependence, mortgage loan terms, peculiarities of interest rates and repayment schedules.

Keywords: Mortgage Lending. Real Estate Market, Economic Processes, System, Interest Rate, Coverage Schedule.

* * * *

უძრავი ქონება, საბაზრო ეკონომიკის პირობებში იმ კატეგორიის საქონელს მიეკუთვნება, რომელთანაც ბაზრის მოთამაშეთა უზარმაზარი ფინანსური რესურსია დაკავშირებული. ამის გამო, საინვესტიციო სისტემის განვითარებას უძრავი ქონების ბაზარზე უდიდესი როლი ეკისრება, ვინაიდან, საცხოვრებელი ბინები შენდება, მოქალაქეთა სოციალური მხარე უმჯობესდება და ინვესტორთა ინტერესების დაკმაყოფილება ხდება სწორედ ფულადი რესურსების მოზიდვის ხარჯზე.

მსოფლიოს განვითარებული ქვეყნების უმრავლესობაში იპოთეკური კრედიტი ბინის შესაძენი, მისი მშენებლობის, ან რემონტისთვის გაცემული სესხია. მისი გაცემით, გარდა იმისა, რომ მნიშვნელოვანი სოციალური და ეკონომიკური პროცესები მიმდინარეობს, ბაზრის ამ სეგმენტზე მოთამაშეთა ურთიერთდამოკიდებულება, სისტემა და თანამშრომლობაც იკვეთება.

იპოთეკური სესხების გაცემა ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი მიმართულებაა დაკრედიტებაში. საქართველოში ეს არის სესხი საცხოვრებელი ბინების ყიდვის, მშენებლობისა და რემონტისთვის და ქვეყნის საერთო სასესხო პორტფელის მნიშვნელოვანი ნილიც უკავია.

განვითარებულ ქვეყნებში კრედიტის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ ფორმას უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხები წარმოადგენს. თუმცა, იპოთეკური სესხები საერთო პორტფელში ერთ-ერთი მსხვილი მიმართულებაა და საცხოვრებელი ბინის შეძენისა და მშენებლობის გარდა, კომერციული და არასაცხოვრებელი საწარმოო ფართების მშენებლობისთვისაცაა გამიზნული.

იპოთეკური კრედიტი წარმოადგენს კრედიტის ერთ-ერთ ყველაზე ძველ სახეს. მის წარმოშობასა და განვითარებას საფუძველად უდევს მინის ნაკვეთზე და სხვა უძრავ ქონებაზე კერძო საკუთრების გამოჩენა. შესაძლებლობა, ქონება დაგირავებულიყო სესხის მიღების მიზნით, ხოლო თავად უძრავი ქონება, იმ დროიდან დღემდე ითვლება სესხის უზრუნველყოფის ყველაზე სანდო სახედ.

„სიტყვა „იპოთეკა“ პირველად თავის კანონმდებლობაში სოლონმა (ათენელი პოეტი, მხედართმთავრი, რეფორმატორი და კანონმდებელი ძვ.წ.638-ძვ.წ. 558) გამოიყენა. იგი მოვალის მიწაზე ჩასობილი ბოძებით აღნიშნავდა მინის ამ ნაკვეთზე სესხის გაცემით მიღებულ უფლებას. ამ მეთოდს, როგორც უზრუნველყოფის ერთ-ერთ ფორმას, ძველ რომშიც იცნობდნენ. ის აღმოსავლური ძველგვიგობური სამართლის გავლენით წარმოიშვა და ისე, როგორც დღეს, უზრუნველყოფის საგანი მოვალის საკუთრებასა და მფლობელობაში რჩებოდა. კრედიტორს კი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უფლება ეძლეოდა, გამოეთხოვა ეს ნივთი მისი ნებისმიერი, იმდროინდელი მფლობელისაგან, გაეყიდა იგი და მიღებული თანხით დაეფარა მოთხოვნა.“¹

როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს² „უძრავი ნივთი შეიძლება იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორთან შედარებით, პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით, ან მისი საკუთრებაში გადაცემის გზით“. ე.ი „იპოთეკა არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, რომელიც კრედი-

1 <http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=5&t=3417>

2 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 286, 26.06.1997 წ.

ტორს იმის გარანტიას აძლევს, რომ დაიკმაყოფილებს თავის მოთხოვნას. ამასთან, იპოთეკა შესაძლებელია გამოყენებული იქნას სამომავლო, ან პირობით მოთხოვნებთან დაკავშირებით, თუკი, იპოთეკის დადგენის მომენტისთვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის დადგენა. მაშასადამე, იპოთეკის დადგენისათვის, აუცილებელი არ არის მოთხოვნის იმავდროული არსებობა, თუმცა, ეს მოთხოვნა ფიქტიური არ უნდა იყოს და უნდა არსებობდეს იმის გარანტია, რომ იგი, მომავალში ნამდვილად წარმოიშობა. ეს პატარა ნიუანსი უფრო მეტ მოქნილობას ანიჭებს იპოთეკას. ასევე შესაძლებელია იმ ზღვრული თანხის განსაზღვრა, რომლის ფარგლებშიც უძრავი ნივთიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილება უნდა მოხდეს. იპოთეკა მდგომარეობს იმაში, რომ უძრავი ქონება ემსახურება ვალის გადახდის უზრუნველყოფას მოვალის მიერ ამ ქონების დაუკარგავად. იგი უძრავი ქონების მესაკუთრეს შესაძლებლობას აძლევს დაადგინოს მასზე ერთი, ან რამდენიმე იპოთეკა, მიიღოს კრედიტი იმ ფარგლებში, რომელიც შეესატყვისება ამ ნივთის მთლიან, ან ნაწილობრივ ღირებულებას, თანაც ისე, რომ არ დაკარგოს არც სარგებლობის და არც განკარგვის უფლება ამ უკანასკნელზე³.

ჩვენ დროში ამ სახის სესხების გაცემის განვითარების მასშტაბებზე მოწმობს ის ფაქტი, რომ აშშ-ში, წლის განმავლობაში მოსახლეობაზე უძრავი ქონების შესაძენად გაცემული კრედიტების საერთო რაოდენობა აღემატება 800 მილიარდ დოლარს. საქართველოში კი საცხოვრებელი ბინების აშენების ან შეძენის მსურველთა 80% ამას იპოთეკური კრედიტის ალბით აკეთებს.

იპოთეკა მსოფლიოს უმრავლეს ქვეყანაში დიდი ხანია ეკონომიკური განვითარების ერთ-ერთი ძლიერი ინსტრუმენტია. საქართველოში 2016 წლის 1 იანვრის მონაცემებით, იპოთეკური სესხის სასესხო პორტფელმა 15,86 მლრდ ლარი შეადგინა. მოცულობიდან გამომდინარე, საჭირო ხდება, დეტალურად იქნას შესწავლილი რას წარმოადგენს აღნიშნული პროდუქტი, რა როლს არულებს ეკონომიკურ თუ სოციალურ პროცესებში და რას მოიტანს ის მომავალში.

იპოთეკური კრედიტის მისაღებად სესხის უზრუნველყოფად (გირაოდ) წარმოდგენილი უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვა ხდება. ეს აძლევს გამსესხებელს უფლებას, ქონება დაიტოვოს სარგებლობაში, ხოლო ვალის გადაუხდელობის შემთხვევაში უზრუნველყოფის ობიექტის რეალიზაციიდან მოახდინოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

უნდა აღინიშნოს, რომ იპოთეკური კრედიტის არსი მდგომარეობს მის მიზნობრივ სარგებლობაში - უძრავი ქონების შეძენაში, რეკონსტრუქციასა და მშენებლობაში. ე.ი უძრავი ქონების ბაზარზე მის ოპერირებაში და გარკვეული ამინდის შექმნაში.

ინვესტირების მიზნებიდან გამომდინარე, უძრავი ქონება შეიძლება დავყოთ კატეგორიებად:

- უძრავი ქონება, რომელსაც მფლობელი იყენებს სამენარმეო საქმიანობისათვის;

- საინვესტიციო უძრავი ქონება, რომელიც გამოიყენება ამჟამინდელი ან მომავალი საიჯარო შემოსავლების მისაღებად ან კაპიტალის მოცულობის სტაბილურობისა და გაზრდისათვის;

- უძრავი ქონება, რომელის ათვისება ხდება შემდგომი განვითარებისათვის.

იპოთეკური კრედიტი წარმოადგენს სასესხო კაპიტალის მოძრაობას უძრავი ქონების სფეროში, რომელიც დაკავშირებულია ფულადი რესურსების გაცემის, დაბრუნების, ვადიანობის და გადახდის კონკრეტულ პირობებთან და წარმოადგენს პროცესის მონაწილე ეკონომიკურ სუბიექტებს შორის მნიშვნელოვან ურთიერთობას, სისტემურ კავშირს კერძო პირებს, კომპანიებს, საფინანსო ინსტიტუტებს, სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიებს, სახელმწიფო დაწესებულებებს შორის.

იპოთეკური კრედიტი უზრუნველყოფილია უძრავი ქონებით, იპოთეკის წარმომოება ხდება მაშინ, როცა უძრავ ქონებაზე არსებობს საკუთრების უფლება; იპოთეკა არსებობს განსაზღვრული ვადით და მოთხოვნის განსაზღვრული მოცულობით; იპოთეკური სესხი გრძელვადიანია (კრედიტი გაიცემა, საქართველოში 5-15 წლით, ევროპასა და ამერიკაში 15 წელზე მეტი ვადით); სესხის მოცულობა იპოთეკის ობიექტის საბაზრო ღირებულებასთან შედარებით მცირეა. როგორც წესი, 70-80%-მდე ფარგლებში (დარჩენილი ნაწილი განსაზღვრულია სასამართლო დანახარჯების და კრედიტის სხვა ხარჯების დასაფარად, თუკი მოთხოვნა (საკრედიტო ხელშეკრულების პირობები) არ იქნება შესრულებული და საჭიროა გახდეს იპოთეკის ობიექტის რეალიზაცია; თვითონ უზრუნველყოფა (იპოთეკით დატვირთული ქონება) რჩება მოვალის ხელში საკრედიტო ხელშეკრულების ვადის დასრულებამდე.

საპროცენტო განაკვეთები იპოთეკურ სესხებზე, გაცილებით დაბალია, ვიდრე სხვა ტიპის სესხებზე. საქართველოში, მაგალითად, 2016 წლის პირველი იანვრის მონაცემებით უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული იპოთეკური სესხების (65,6 პროცენტია დოლარიზაციის მაჩვენებლის ფონზე) საშუალო შენონილი პროცენტი 10,5%-ის ტოლი იყო და ტენდენცია 2017 წელსაც გავრცელდა.⁴

იურიდიული თვალსაზრისით, იპოთეკური დაკრედიტების სისტემაში მონაწილე სუბიექტებში იულისხმება უძრავი ქონების მიმოქცევის მარეგულირებელი კანონმდებლობა და ამ მიმოქცევაში ჩართული რეგისტრაციის ინსტიტუციები. საქართველოში წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

იპოთეკური დაკრედიტების სისტემის მონაწილე სუბიექტებად შესაძლოა მოგვევლინონ კომერციული ბანკები; მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები; სახელმ-

3 <http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=5&t=3417>

4 <http://sab.ge/ge/activitiesresearch/535-ipotekuri-sesxis-mimoxilva-mimdinare-akciebi>

ნიფო საკანონმდებლო ორგანოები, ჩვენ შემთხვევაში ეროვნული ბანკი. სადაზღვევო კომპანიები; სამშენებლო კომპანიები; ინვესტორები;

სისტემაში მთავარი ადგილი კომერციულ ბანკებს უკავიათ. ისინი სესხებს გასცემენ უძრავი ქონების შესაძენად, უკვე არსებული უძრავი ქონების უზრუნველყოფით, ან შესაძენი უძრავი ქონების უზრუნველყოფით, თანადაფინანსების არსებობის შემთხვევაში.

იპოთეკურ სესხებთან დაკავშირებული სისტემის შემდეგი სუბიექტია უძრავი ქონების სააგენტო (რეელტორული კომპანიები). მათი ფუნქცია მდგომარეობს უძრავი ქონების ობიექტების შერჩევასა და მახასიათებლების მიხედვით კატალოგების შემუშავებაში. შესაძლოა, სააგენტოებმა უძრავი ქონების ობიექტების შეფასებაც მოახდინონ.

ამავე სისტემას მიეკუთვნება სამშენებლო კომპანიებიც. თუმცა უნდა აღვნიშნოთ, რომ დასავლეთში ისინი იპოთეკური დაკრედიტების ბაზარზე პირდაპირ გავლენას არ ახდენენ, ისინი ქმნიან უძრავი ქონების ბაზრის და იპოთეკური კრედიტის პოტენციურ ობიექტებს, საქართველოში სამშენებლო კომპანიები დაინტერესებულნი არიან იპოთეკური დაკრედიტების სხვადასხვაგვარი სქემების შემუშავებასა და დანერგვაში, თუმცა, ძირითადად იყენებენ გადახდის განვადებით გაყიდვების პრაქტიკას. ისინი მჭიდროდ ურთიერთობენ კომერციულ ბანკებთან და აფორმებენ ურთიერთთანამშრომლობის ხელშეკრულებას, რომელიც უზრუნველყოფს გაყიდვების ზრდას. სადაზღვევო კომპანიები წარმოადგენენ უძრავი ქონების მიმოქცევაში მონაწილე ინსტიტუტებს. ისინი აზღვევენ როგორც თავად იპოთეკურ სესხებს, ასევე უზრუნველყოფის ობიექტებსაც, რითაც ამცირებენ გამსესხებლის რისკს და შესაბამისად, ცვლიან აღნიშნული სესხის საპროცენტო განაკვეთსაც.

საქართველოში, გარიგების ნებისმიერი ობიექტი, მათ შორის, მიწა, რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეესტრში, სადაც ატვირთულია მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სატელიტური ფოტო, ნაკვეთის ზომები, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, იპოთეკასა და გირავნობასთან დაკავშირებული ფინანსური ვალდებულებები, ადრე გაცემული და შესრულებული იპოთეკები.

იპოთეკური კრედიტის ბაზარზე მნიშვნელოვან როლს ასრულებენ ინვესტორები. ისინი შეიძლება იყვნენ როგორც იურიდიული, ასევე ფიზიკური პირები. მათი საქმიანობის სფერო- მეორადი ბაზარია, სადაც ისინი ყიდულობენ იპოთეკური კრედიტების უზრუნველმყოფ ქონებას, ფასიან ქაღალდებს, დეპოზიტებს და იღებენ მცირე, მაგრამ სტაბილურ და საიმედო შემოსავალს. სახსრები, რომლებსაც ამოიღებენ ინვესტირების მეშვეობით, შემდგომ კვლავ მიმართავენ კრედიტების გაცემაზე.⁵

დაფინანსების სირთულეები ხშირად უკავშირდება

ისეთ ფაქტორებს, როგორიცაა კრედიტის ვადა, პროცენტის გაანგარიშების მეთოდი, აგრეთვე მონაწილე მხარეთა ქონებრივი ინტერესები და თანადაფინანსების თავისებურებები.

საცხოვრებელი ბინის შესაძენი იპოთეკური სესხები განსხვავდება:

1. ვადის მიხედვით. სხვადასხვა ქვეყანაში კრედიტების კლასიფიკაცია ვადების მიხედვით განსხვავებულია, აშშ-ში მოკლევადიანს მიეკუთვნება კრედიტები 1 წლამდე, საშუალოვადიანს - 1-10 წლამდე, გრძელვადიანს - 10 წელს მეტი ხნით. დიდ ბრიტანეთში მოკლევადიანად ითვლება კრედიტი 3 წლამდე, საშუალოვადიანი - 3-დან 10 წლამდე, გრძელვადიანად - 10 წელზე მეტი ხნის საქართველოში მოკლევადიან კრედიტებს მიაკუთვნებენ კრედიტებს 1 წლამდე, საშუალოვადიანს - 1-დან 3 წლამდე, ხოლო გრძელვადიანს 3 დან 15 მდე;

2. კრედიტის დაფარვის სქემის მიხედვით შესაძლოა, გადახდის გრაფიკი შედგეს თანაბარი გადახდებით, საშელავათო პერიოდით, ანუ ერთიანი გადახდით ან ინდივიდუალური დაფარვით.

4. საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით არსებობს კრედიტი ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით, კრედიტი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით. როდესაც სესხის პროცენტი დაკავშირებულია რომელიმე ინდექსის ცვლილებასთან. მაგალითად, საქართველოში, უცხოურ ვალუტაში გაცემული სესხების ცვლადი პროცენტი დამოკიდებულია ლონდონის ბანკთაშორის ბირჟაზე ჩამოყალიბებულ შეთავაზების ინდექსზე (LIBOR). რაც შეეხება ლარის სესხებს, საპროცენტო განაკვეთს განსაზღვრავს ეროვნული ბანკის რეფინანსირების განაკვეთი. შესაძლოა, სესხი გაიცეს ფიქსირებული და ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის კომბინაციით.

სესხები უზრუნველყოფის სახის მიხედვით არის უძრავი ქონების უზრუნველყოფით, ან დეპოზიტით და უძრავი ქონებით კომბინირებული უზრუნველყოფით.

იპოთეკური დაკრედიტების მოცულობის ზრდა ქვეყნის ეკონომიკურ პროცესებზე ახდენს გავლენას. ხდება სასესხო კაპიტალის გადანაწილება ეკონომიკურ სუბიექტებს შორის. სასესხო კაპიტალი მიისწრაფის იმ სეგმენტისკენ, რომელიც იმ მომენტისთვის განიცდის კრედიტის საჭიროებას და გამსესხებლის, როგორც ეკონომიკური სუბიექტის მოგებას უზრუნველყოფს. ხდება, აგრეთვე, დროებით თავისუფალი სახსრების დაგროვება და მათი მიმართვა ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნების დაკმაყოფილებისთვის - მშენებლობის, რემონტის, უძრავი ქონების შესაძენად. ადგილი აქვს სასესხო კაპიტალის მიმოქცევის დროის ეკონომიას რაც მოცემულ სფეროში ზრდის კაპიტალის მწარმოებლური ფუნქციონირების დროს, მშენებლობასა და დეველოპმენტში მოგების გაზრდას, წარმოების გაფართოების ხარჯზე.⁶

5 Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М., 2016.

6 Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М. 2016.

ხდება კაპიტალის კონცენტრაცია და ცენტრალიზაცია - იპოთეკური სესხის თანადაფინანსების რესურსისათვის მიმდინარეობს დანაზოგების მოცულობის ზრდა, ახალი საკრედიტო ორგანიზაციების, სამშენებლო ორგანიზაციებისა და სხვა საფინანსო ორგანიზაციების გაჩენა, რომლებიც მოცემულ სფეროში იწყებენ მოქმედებას. შესაძლებლობა იქმნება სოციალური პრობლემების გადასაწყვეტად - საცხოვრებელი ბინებით უზრუნველყოფა. სხვა ტიპის კრედიტებთან ერთად იპოთეკური კრედიტი მონაწილეობს ეკონომიკის რეგულირებაში ფულად-სარედიტო სისტემის მეშვეობით.

საიპოთეკო ოპერაციები მჭიდროდაა დაკავშირებული საკუთრების საბაზო ურთიერებებთან რომლებიც განსაზღვრავენ ეკონომიკური კავშირების მექანიზმს საზოგადოებაში. ამიტომაც ქონების იპოთეკის სისტემის ცოდნა აუცილებელია არა მხოლოდ ეკონომისტებისა და იურისტებისათვის, არამედ ყოველი მენარმისათვის, სახელმწიფო მოხელისა თუ უბრალოდ მოქალაქისათვის.⁷

იპოთეკური დაკრედიტება წარმოადგენს მსოფლიოს ბევრი ქვეყნის ეკონომიკის განვითარების ძლიერ ინსტიტუტს. იპოთეკური ბიზნესის ჩამოყალიბება პოზიტიურად აისახება ეკონომიკის რეალური სექტორის განვითარებაზე (მშენებლობის ზრდა, წარმოების მოდერნიზაცია და სხვ.), დადებით გავლენას ახდენს სოციალური არასტაბილურობის დაძლევაზე (უმუშევრობის შემცირება, შრომითი რესურსების მობილობა, საცხოვრებელ ბინებზე მოსახლეობის მოთხოვნების დაკმაყოფილება), მნიშვნელოვან როლს თამაშობს საბანკო და მთლიანობაში, ქვეყნის საკრედიტო სისტემის ეფექტიანობისა და სტაბილურობაში.

განვითარებული იპოთეკური დაკრედიტების სისტემის ეკონომიკაზე დადებითი ზემოქმედების განხილვისას, არ შეიძლება უგულვებელყოფოთ ფაქტი, რომ იპოთეკური კრედიტი, საფინანსო ბაზრის სხვა ინსტრუმენტების მსგავსად, ბაზრის მოთამაშეთა ხელში შეიძლება იქცეს გამორჩენისა და სპეკულაციის იარაღად. განსაკუთრებით ეს აქტუალურია დღეს, როცა ფინანსურ ბაზარზე მიმდინარეობს მნიშვნელოვანი მოგების მომტანი ყველა რესურსის კლება. იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს არაუზრუნველყოფილი რეალური აქტივების გადაცემას (უძრავი ქონების გირავნობით კრედიტებისა და ფიქტიური კაპიტალის გავრცელება), იპოთეკური დაკრედიტების განვითარება შესაძლოა თამაშობდეს ნეგატიურ როლს ეკონომიკაში, ასუსტებდეს სოციალურ მდგომარეობას და ხელს უწყობდეს ბაზრის იმ მოთამაშეთა გამდიდრებას, რომელთაც მხოლოდ სპეკულაციური ინტერესები ამოძრავებთ. აღნიშნული ტენდენციები უკვე შეიმჩნევა საქართველოს დღევანდელობაში. საქმე ეხება კერძო იპოთეკური სესხების გამცემ პირებს (მევახშეებს) და მიკროსა-

ფინანსო ორგანიზაციებს, რომლებიც იპოთეკური კრედიტებს გაცემენ ყოველგვარი დადასტურებული შემოსავლების გარეშე, მხოლოდ უძრავი ქონების უზრუნველყოფით და საბაზრო განაკვეთთან შედარებით საკმაოდ მაღალი პროცენტით. მნიშვნელოვანია, რომ ამ ორგანიზაციების წილი ბაზარზე არც თუ ისე მცირეა. მაგალითად, 2016 წლის იანვრის მონაცემებით დასაკუთრებული უძრავი ქონების სტატისტიკას თუ გადავხედავთ, მისი 55% სწორედ მევახშეებზე მოდის, მაშინ როცა ბანკების წილი 26%, ხოლო მიკროსაფინანსოების - 19%-ია.⁸

ბამოყენებული ლიტერატურა:

1. სიჭინავა ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა. ლექციების კურსი. ელ. ვერსია. თბილისი 2010.
2. Касьяненко Т.Г. — Оценка Недвижимости 2016.
3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 26.06.1997
4. Civil ენციკლოპედიური ლექსიკონი - საქართველოს საპარლამენტო ბიბლიოთეკის ელექტრონული ვერსია www.nplg.gov.ge (გადამოწმდა 26.09.17)
5. საზოგადოება და ბანკები - „დასაკუთრებული უძრავი ქონების მიმოხილვა“ — <http://sab.ge/ge/activitiesresearch/537-dasakutrebuli-uzravi-konebis-mimoxilva> - გადამოწმდა 27.09.17.
6. საზოგადოება და ბანკები - „იპოთეკური სესხების მიმოხილვა“ - <http://sab.ge/ge/activitiesresearch/535-ipotekuri-sesxebis-mimoxilva-mimdinare-akciebi> გადამოწმდა 28.09.17
7. ბაქრაძე დავითი - იპოთეკის ცნების ზოგადი მიმოხილვა თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში.// ალმანახი N8 სისხლის სამართალი. საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია.

7 სიჭინავა ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა. ლექციების კურსი, ელ. ვერსია. თბილისი 2010.

8 <http://sab.ge/ge/activitiesresearch/537-dasakutrebuli-uzravi-konebis-mimoxilva>