

ბიზნეს-ინჟინერინგი ზინანსებსა

და საბანკო საქმეში

იპოთეკური სესხი – უძრავი ქონების დაფინანსების წყარო

ელენე მენაბდე-ჯობაძე
სტუ-ს ასოცირებული პროფესორი
ნანა ჩუბინიძე
სტუ-ს დოქტორანტი

რეზიუმე

ელენე მენაბდე - ჯობაძისა და ნანა ჩუბინიძის სტატია: „იპოთეკური სესხი - უძრავი ქონების დაფინანსების წყარო“ იხილავს თანამედროვე სამეცნიერო ეკონომიკურ ლიტერატურაში ერთ-ერთ ფართოდ განხილულ თემას, როგორცაა იპოთეკური სესხი, მისი მიღების მიზნობრიობა და ვალდებულებების შესრულების კონტროლს. საკითხი აქტუალური და მნიშვნელოვანია. საქართველოში საბანკო სისტემის მუშაობის პრინციპები და შესაბამისად უძრავი ქონების ბაზარზე წარმოქმნილი პრობლემების მოგვარების გზების კვლევა არის მოცემული სტატიის მიზანი.

იპოთეკური სესხი ეს არის უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი გრძელვადიანი მიზნობრივი კრედიტი, რომლის მეშვეობით შეგიძლიათ შეიძინოთ, ააშენოთ ან გაარემონტოთ უძრავი ქონება - ბინა, აგარაკი, მიწის ნაკვეთი. სესხის პირობები ინდივიდუალურია და დამოკიდებულია მომხმარებლის შემოსავალზე, მის საკრედიტო ისტორიაზე და შესაძენი ქონების ღირებულებაზე. იპოთეკური სესხის აღება შესაძლებელია, როგორც ეროვნულ, ისე უცხოურ ვალუტაში, თუმცა ლარიზაციის ფარგლებში, ეროვნული ბანკის მოთხოვნის თანახმად, ყველა ლიცენზირებული ორგანო ვალდებულია გაცეს სესხი ლარში, რომლის მოცულობა არის ასი ათას ლარამდე.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ქონების ბაზარი, იპოთეკური სესხი, ლარიზაცია, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, საპროცენტო მარჟა, ეროვნული ბანკის რეფინანსირების განაკვეთი, ცვლადპროცენტიანი სესხი, ლიბორის განაკვეთი.

RESUME

Article “Mortgage loan –the source of financing of real estate” written by Elene Menabde Jobadze and Nana Chubinidze, reviews one of the most widely discussed topics in modern scientific economic literature, such as mortgage loan, the purpose of its acquisition and control of fulfillment of liabilities. The issue is relevant and important. Principles of banking system in Georgia and the way to solve the problems

arising in the real estate market are the objectives of this article.

Mortgage Loan This is a long-term targeted loan with immovable property through which you can buy, build or repay real estate - apartment, villa, land. The loan terms are individual and depend on the user's income, its credit history and the value of the acquired property. Mortgage loan can be taken in both national and foreign currency, but according to the National Bank's requirement, all licensed entities are obliged to issue a loan in GEL, up to one hundred thousand GEL.

Keywords: real estate market, mortgage loan, Gel activation, effective interest rate, interest margin, refinancing rate of the National Bank, variable rate of interest, Libor rate

ბანკის არსის, ფუნქციონირების, დაკრედიტების პრინციპების საკრედიტო ურთიერთობების განვითარების და მათზე მოქმედი ფაქტორების კვლევა ეკონომიკური მეცნიერების ინტერესის ცენტრშია. საბანკო და საკრედიტო სისტემა თანამედროვე მაღალგანვითარებული ქვეყნების ერთ-ერთ ურთულეს და საინტერესო სფეროს წარმოადგენს, რომელიც ტრანსფორმირებადი ეკონომიკის პირობებში განვითარების რიგი თავისებურებებით ხასიათდება და მის გამართულ მუშაობაზე დიდადაა დამოკიდებული მთელი ეკონომიკური სისტემის ქმედითუნარიანობა. საბაზრო ურთიერთობათა დამკვიდრება და პერსპექტივაში განვითარება წარმოუდგენელია კომერციული საბანკო სისტემის წარმატებული ფუნქციონირების გარეშე, რადგან იგი უშუალო შემოქმედებას ახდენს საბაზრო ეკონომიკის პრაქტიკულად ყველა სფეროზე, განსაზღვრავს მისი განვითარების ვექტორს.

უძრავ ქონებაში ინვესტიციის განხორციელების წყარო სტრუქტურულად შეიძლება წარმოვანიოთ შემდეგი სახით:

- საკუთარი კაპიტალით დაფინანსება
- ნასესხები კაპიტალით დაფინანსება
- შერეული კაპიტალით დაფინანსება

განვიხილოთ იპოთეკური სესხი, როგორც ინვესტიციის განხორციელების წყარო. საბანკო კრედიტი არის ეკონომიკაში საკრედიტო ურთიერთობე-

ბის ყველაზე მეტად გავრცელებული ფორმა, რომლის ობიექტს ფულადი სახსრების სესხად გაცემა წარმოადგენს. აღნიშნული კუთხით უნდა განვიხილოთ კომერციულ ბანკებში არსებული შენობა-ნაგებობების შეფასებისათვის გამოყენებული მეთოდები. ასევე კრედიტის პირობები და სახეები, რასაც ისინი სთავაზობენ მომხმარებლებს.

იპოთეკური სესხის მიზნობრიობა საბანკო დებულებით განსაზღვრულია და მოიცავს უძრავი ქონების შეძენა - მშენებლობა - გარემონტებას. საქართველოში ლიცენზირებული ბანკები უძრავი ქონების შეძენის შემთხვევაში კლიენტებისგან მოითხოვენ პირველად შენატანს, თანამონაწილეობას, ხოლო დარჩენილი თანხა დაიანგარიშება შემოსავლის მოცულობიდან გამომდინარე.

სტანდარტში დეტალურადაა განერილი მსესხებლის ასაკი, მინიმალური და მაქსიმალური ზღვარი. სესხის დამტკიცების პირობა, კერძოდ შემოსავლის შესწავლისა თუ გამარტივებული წესით შესწავლის მიდგომა. აღნიშნულზე დამოკიდებულია სწორედ რა მოცულობის პირველად შენატანს მოთხოვს ბანკი კლიენტს. განვიხილოთ თითოეული მათგანი. შემოსავლის შესწავლისას თანამონაწილეობის მინიმალური პროცენტი არის ნული, ესაა შემთხვევა, როდესაც კლიენტის შემოსავალი სრულად არის ოფიციალური (მოიზრება ხელფასი, შესაძლებელია თანხის მიღება ხდებოდეს ხელზე, თუმცა დამსაქმებელი იხდიდეს საშემოსავლო გადასახადს. ასეთ შემთხვევაში ბანკში მოითხოვება განაცემთა ბაზიდან ინფორმაციის წარდგენა. დივიდენდი, იჯარა). აღნიშნულ შემთხვევაში ხდება როგორც შესაძენი, ასევე კლიენტის სახელზე არსებული მეორე უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვა. რაც შეეხება მაქსიმალურ თანამონაწილეობას განისაზღვრება ბინის ღირებულების ოცდაათი პროცენტით. შემოსავლის გამარტივებული წესით შესწავლით სესხების გაცემის შემთხვევაში, კი კლიენტს მოეთხოვება განახორციელოს ბანკში ბინის ღირებულების ნახევრის შეტანა საკუთარი სახსრებით. აქვე ხაზგასმითაა აღსანიშნი, რომ თანამონაწილეობის თანხა არ უნდა იყოს აღებული სესხის თანხით. ასეთ პროდუქტს ეძახიან LTV 50 %. LTV ესაა სესხის თანხის თანაფარდობა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებასთან. გამონაკლისს გამარტივებულ წესის LTV - ში წარმოადგენს გზავნილი, როგორც

შემოსავლის წყარო. ასეთ შემთხვევაში ბანკს აქვს უფლება დაამტკიცოს სესხები LTV 90 % ში, თუმცა მოთხოვნა შემდეგია, გზავნილი უნდა ირიცხებოდეს ყოველთვიურად ბოლო ექვსი თვის განმავლობაში და კლიენტს არ უნდა ქონდეს უარყოფითი საკრედიტო ისტორია.

განვიხილოთ ეროვნული ბანკის მიერ ფიზიკურ პირებზე სესხის გაცემის დამტკიცებული წესი. აღნიშნული რეგულაცია შემოტანილია ქარბვალთან ბასთან ბრძოლის წინააღმდეგ და განმარტებულია, როგორც პასუხისმგებლიანი დაკრედიტების დებულება. მისი მიღება მიზნად ისახავს ჯანსაღი დაკრედიტების სისტემის წახალისებასა და ხელშეწყობას. დებულების ძირითადი მიზანია ფინანსურმა ინსტიტუტებმა არ უნდა გასცე სესხები და არ უნდა გააფორმებ ფიზიკური პირი თავდებ პირად, ვისაც აქვს ანალოგიური ვალდებულებები ფინანსური ინსტიტუტის წინაშე, როგორც მსესხებელს, გადახდისუნარიანობის შესწავლის გარეშე. დებულებაში დეტალურადაა განერილი მოთხოვნები, რასაც ეროვნული ბანკი უყენებს რეგისტრირებულ ფინანსურ ინსტიტუტებს, რათა გასცენ სესხები როგორც სამომხმარებლო, ასევე იპოთეკური.

მიმდინარე რეგულაციების ფონზე დღევანდელ საბანკო ბაზარზე მივიღეთ შემდეგი სურათი:

ლარით გაცემული სესხებისთვის	85%
უცხოური ვალუტით გაცემული სესხებისთვის	70%

როგორც ცხრილში ვხედავთ მსესხებლები დაყოფილი არიან ორ კატეგორიად. პირველი ესაა არაჰეჯირებული მსესხებელი, ხოლო მეორე ჰეჯირებული. რას ნიშნავს მომხმარებლების მსგავსი სახით სეგმენტაცია. არაჰეჯირებულია მსესხებელი, თუ მისი ყოველთვიური წმინდა შემოსავალი და სესხის ვალდებულება განსხავებულ ვალუტებშია წარმოდგენილი. მაგალითად თუ თქვენი წმინდა შემოსავალი არის 3000 ლარი, და ვალდებულებები გაქვთ ლარში, მაშინ თვენი ყოველთვიური გადასახადი შეიძლება იყოს წმინდა შემოსავლის 45 %, ხოლო თუ განსხვავებულ ვალუტაში გასურთ ვალდებულების აღება მაშინ 25 %.

ასევე განვმარტოთ ტერმინი წმინდა შემოსავალი

ყოველთვიური წმინდა შემოსავალი, ლარი	არაჰეჯირებული მსესხებლებისთვის მაქსიმალურ/საკონტრაქტო ვადიანობაზე	ჰეჯირებული მსესხებლებისათვის მაქსიმალურ/საკონტრაქტო ვადიანობაზე
<1,000	20% / 25%	25% / 35%
>=1,000-2,000<		35% / 45%
>=2,000-4,000<	25% / 30%	45% / 55%
>=4,000	30% / 35%	50% / 60%

ლი, ესაა დადასტურებული შემოსავალი გადასახადების სამენარმეო ვალდებულებებზე გადასახდელი თანხის გამოკლებით. თუ განვიხილვთ ზემოთმოცემულ ცხრილებს ვნახავთ, რომ სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი ლარში არის 80%, ხოლო უცხოურ დოლარში გაცემული სესხებისთვის შეადგენს 75%. ე.ი. თუ გვსურს ავითოთ სესი და ბანკში წარდგენილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაა 100 000 აშშ დოლარი, ლარში აღებული სესხისთვის შეგვიძლია გავითვალისწინოთ მისი 80% (შენიშვნა: ბინის ღრებულება გადავა ლარში ეროვნული ბანკის კურსით), ხოლო უცხოურ ვალუტაში სესხის მოთხოვნის შემთხვევაში დაგვიფინანსებენ, 70% - ს, ანუ 70 000 მაგ. აშშ დოლარს, ხოლო დანარჩენი 30 000 აშშ დოლარი უნდა წარვადგინოთ ბანკში თანამონაწილეობის სახით.

თუმცა ეს არის მხოლოდ ერთი პროცედურა სესხის მიღების. ამოქმედებული რეგულაციის თანახმად, მხოლოდ ოფიციალური შემოსავლის მქონე პირს შეუძლია მიმართოს კომერციულ ბანკს სესხის მისაღებად. ოფიციალურ შემოსავალში იგულისხმება საბანკო ამონაწერილი, სადაც ჩანს სახელფასო ჩარიცხვები, ან განაცემთა ბაზიდან წარდგენილი დოკუმენტაცია, რისი მიღებაც შესაძლებელია rs.ge - დან.

როგორც ზემოთ ვისაუბრეთ, უძრავ ქონებაში განხორციელებული ინვესტიცია ერთ-ერთი ყველაზე მიმზიდველი სფეროა დღევანდელ საინვესტიციო ბაზარზე. აქ ინვესტიციები შეიძლება ორი მიმართულებით განვიხილოთ. პირველი, ფიზიკური/იურიდიული პირის მიერ განხორციელებული ტრანზაქციები უძრავი ქონების ბაზარზე. მეორე, მშენებლობის დაფინანსება შემდეგი რეალიზაციისათვის.

უძრავ ქონებაში თანხის დაბანდება მიმზიდველია. ზემოთაღნიშნული ოპერაციის შესრულებაში კი დიდი წვლილი მიუძღვს იპოთეკურ სესხებს.

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებულ სუბიექტებს შეუძლიათ გაცენ იპოთეკური სესხი, როგორც ეროვნულ ვალუტაში, ასევე უცხოურ ვალუტაში. განსხვავებას ვნახულობთ საპროცენტო განაკვეთებში, როგორც საკონტრაქტო, ასევე ეფექტურში. ეროვნულ ბანკში გაცემული სესხები მიბმულია ეროვნული ბანკის რეფინანსირების განაკვეთზე, შესაბამისად ვიღებთ ცვლადპროცენტო იპოთეკურ სესხს. აღნიშნული საკომისიოს ცვლილებასთან ერთად ხდება აღებულ სესხზე წლიური საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება. რაც შეეხება უცხოურ ვალუტაში მიღებულ იპოთეკურ სესხს, ის შეიძლება იყოს, როგორც ფიქსირებული, ასევე ლიბორის განაკვეთზე მიბმული. ლიბორი არის ბანკთაშორის სესხებზე საშუალო-შენიშნული საპროცენტო განაკვეთი, წარმოდგენილი ლონდონის საერთაშორისო ბირჟაზე მონაწილე ბანკების მიერ სხვადასხვა ვალუტითა და ვადით. საპროცენტო განაკვეთი მსგავს სესხებზე იზრდება იმის და მიხედვით, თუ რა ვადით გვსურს იყოს სესხი ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთ

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. გოგოხია მ., საბანკო საქმე, ლექციების კურსი, თბ., 2008
2. კაკულია რ., ბახტაძე ლ., კანდელაშვილი ლ. საბანკო საქმე, თბილისი, 2014 წ. გვ. 270
3. ლუდუშაური ლ., საბანკო და საკრედიტო ორგანიზაციების რეინჟინერინგი: თეორი და პრაქტიკა, თბილის., 2012წ. გვ. 98
4. www.tbcbank.com.ge -უკანასკნელად გადამოწმებულია 02.03. 2019
5. www.bog.ge -უკანასკნელად გადამოწმებულია 02.03. 2019
6. www.nbg.gov.ge -უკანასკნელად გადამოწმებულია 02.03. 2019