

ჭარბვალუანობის მიზეზებისა და რეგულაციების გავლენა იპოთეკურ სესხებზე

ნინო კუტიბაშვილი
სტუ-ს დოქტორანტი

რეზიუმე

სტატიაში საუბარია ეროვნული ბანკის მიერ 2019 წლიდან შემოღებული პასუხისმგებლიანი და-კრედიტების ჩარჩოს შესახებ, ჭარბვალუანობის წარმოშობის მიზეზებზე, მის წინააღმდეგ გატარებულ რეგულაციებზე და მათ მოსალოდნელ გავლენაზე იპოთეკურ სესხებთან მიმართებაში, უძრავი ქონების ბაზარზე და ზოგადად ქვეყანაში მიმდინარე ეკონომიკურ პროცესებზე.

საკვანძო სიტყვები: ჭარბვალუანობა, უძრავი ქონება, სესხის მომსახურების კოეფიციენტი, უზრუნველყოფის კოეფიციენტი, იპოთეკური სესხები, სესხის უზრუნველყოფა, რეგულაცია.

INFLUENCE OF REASONS AND OF REGULATIONS ON MORTGAGE LOANS ON EXCESSIVE CREDITS

Nino Kutibashvili
PhD student of GTU

RESUME

In the current article is discussed the regulations which were made by National Bank of Georgia for limiting excessive credit growth. The article emphasizes on the reasons of creation of excessive credits, the reasons of creation of excessive credits, the constraints of lending, and the future expectations: what sort of influence it will make on mortgage lending, real estate market and how general economic process will be changed.

Keywords: Failure, Real Estate, Loan Service Coefficient, Provision of Coefficient, Mortgage Loans, Loan Assurance, Regulation.

2019 წლის პირველი იანვრიდან საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ე.წ. “პასუხისმგებლიანი და-კრედიტების” ფარგლებში ახალი წესები - შეზღუდვები ამოქმედდა. რეგულაციები შეეხო სესხის გაცემისას კლიენტის გადამხდელუნარიანობის განსაზღვრას, უზრუნველყოფად გამოყენებულ ქონებასთან დაკავშირებულ კოეფიციენტებს და სესხის მოქმედების ვადებს.

აღნიშნული რეგულაციების ამოქმედება ერთი მხრივ, განსაზღვრული იყო ევროკავშირის დირექტივებით და მეორე მხრივ, ნაკარნახევი იყო ჭარბვალუანობასთან ბრძოლის სტრატეგიით. გარდა ამისა, დაუსრულებლად ხდებოდა მოსახლეობის მხრიდან ბანკებისა თუ მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების

დადანაშაულება მიზანმიმართულ გაღარიბებასა და კუთვნილი საცხოვრებელი ფართის დასაკუთრებაში.

ჭარბვალუანობას განმარტავენ, რომ ის ვალდებულებების იმ მოცულობის ერთობლობაა, რომელიც აქვს შინამეურნეობას, აწევს ტვირთად და მისი ფინანსური მდგომარეობის, ან საცხოვრებელი პირობების გაუარესებას იწვევს. ამ განმარტების თანახმად, მოსახლეობას ფინანსური პრობლემები არ აქვს მანამ, სანამ მისთვის უჩვეულოდ დიდი მოცულობის კრედიტით არ ისარგებლებს. ე.ი შინამეურნეობა ფინანსურად მდგრადია მანამდე, ვიდრე სესხზე განაცხადი არ დაუკმაყოფილებს, შეუფერებელი სავალ ტვირთი კი მის გაღატაკებას იწვევს.

ეს მიზეზი მისაღებია, მაგრამ, რეგულაციების შემოღებამდე, რომელმაც უკვე ორი თვის განმავლობაში არაერთი ბიზნესი დააზიანა, კარგი იქნებოდა, საფუძვლიანი გამოკვლევა მომხდარიყო. ეგებ, იქიდან არ დაგინწყეთ მოსახლეობის ფინანსურ-სოციალური მდგომარეობის გამუჯობესებაზე ზრუნვა, საიდანაც უნდა დაწყებულიყო?

ცნობილია, რომ სესხის აღების საჭიროება დგება მაშინ, როდესაც ჩნდება ფულზე მოთხოვნა. შინამეურნეობებს, რომელთაც არ გააჩნიათ სატაბილური, მაღალანაზღაურებადი შემოსავალი, დროდადრო ფულის დეფიციტი ექმნებათ და მას სესხის საშუალებით ივსებენ. ეროვნული ვალუტის კურსის ვარდნამ უცხოურთან მიმართებაში, იმპორტირებულ საქონელსა და მასალებზე ფასების ზრდამ ფულზე მოთხოვნა კიდევ უფრო გაზარდა და ამას, პასუხად, უამრავი საფინანსო ორგანიზაციის შექმნა მოჰყვა: ლომბარდები, მიკროსაფინანსო და ე.წ. “ონლაინ” კრედიტები და სხვა, რომლებიც საკრედიტო რისკის შეფასების გარეშე, უზარმაზარი სარგებლით გასცემდნენ სესხებს. განაკვეთები ამ ორგანიზაციებში უკონტროლო იყო (წლიური 100-200, ზოგჯერ მეტიც), ვინაიდან ისინი უგულებელყოფდნენ საკრედიტო რისკებს და ეს, პროცენტზე აისახებოდა.

ამგვარი ორგანიზაციები, ძირითადად, ბანკისგან დაუარებულ კლიენტებზე მუშაობდნენ, ასეთი კლიენტი კი ბევრი იყო, რადგან, ბანკები მაშინაც მკაცრად აფასებდნენ საკრედიტო რისკებს: — ექსპერტები დეტალურად სწავლობდნენ კლიენტის შემოსავლის ოდენობას, გადამხდელუნარიანობას, საკრედიტო ისტორიას, აფასებდნენ უზრუნველყოფას და სესხს გასცემდნენ ეროვნული ბანკის მოთხოვნების შესაბამისად. დარღვევები მკაცრად კონტროლდებოდა ბანკის შიდა სამსახურების მიერ, ვინაიდან, გადახდისუნარიანი და შესაბამისი უძრავი ქონებით

უზრუნველყოფილი სესხები წარმოადგენდნენ აღნიშნული კომერციული ბანკის გირაოს მოკლევადიანი ლიკვიდობის აღმოსაფხვრელად ეროვნული ბანკისგან სესხად მიღებულ რესურსისათვის. ხოლო ეროვნული ბანკი არ დაუშვებდა კომერციული ბანკის არანორი ქმედებით წარმოშობილი რისკის მასზე გავრცელებას.

ბანკისგან ნეგატიურ, ან გადამხდელუნაროდ აღიარებული კლიენტები განსაკუთრებით დაინტერესდნენ ონლაინ კრედიტებით, რომლის მისაღებადაც, არ ერიდებოდნენ მესამე პირის პირადი მონაცემების თაღლითურ გამოყენებასაც კი. საბოლოოდ, უკონტროლო სერვისებმა არაერთი ადამიანის დაზარალება გამოიწვია.

ყოველივე ზემოთჩამოთვლილი გარემოება ერთი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას იძლევა — სილატაკე წარმოშობს ჭარბვალიანობას. ქვეყანაში არსებული მდგომარეობა: უმუშევრობა, ანაზღაურების დაბალი დონე, იმპორტზე დამოკიდებულება, ეროვნული ვალუტის კურსის არასტაბილურობა - არამცთუ დანაზოგების შექმნას უზრუნველყოფს, არამედ, უზიძგებს ადამიანებს პირადი მოთხოვნილებები ნასესხები ფულით მოაგვარონ, ვინაიდან საკუთარი სახსრები სერთოდ არ გააჩნიათ, ან არასაკმარისია.

რეგულაციებმა, რომელიც სესხის გაცემის შეზღუდვებს დაუკავშირდა, შესაძლოა, ეკონომიკაზე მნიშვნელოვანი, უარყოფითი გავლენა იქონიოს, ნაცვლად მოსახლეობის ვალის ტვირთისაგან გათავისუფლებისა, თუმცა, მისი ავტორები ამჟამინდელი მდგომარეობის გაუარეებას არც გამოირიცხავენ, ეკონომიკური სარგებლის მიღებას კი საშუალო და გრძელვადიან პერიოდში ელოდებიან.

2019 წლიდან, სამომხმარებლო სესხის მისაღებად ფიზიკური პირის გადამხდელუნარიანობა (TV, სესხის მომსახურების კოეფიციენტი) უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მოთხოვნებს:

ხოლო უზრუნველყოფის კოეფიციენტი TV სესხის მოცულობასთან უნდა იყოს შემდეგ დამოკიდებულებაში

ლარით გაცემული სესხებისთვის	85%
უცხოური ვალუტით გაცემული სესხებისთვის	70%

რაც შეეხება სესხის ვადას, იპოთეკური სესხებისთვის ის 15 წლით შეიზღუდა, უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სამომხმარებლო სესხებისთვის მაქსიმალური ვადა 10 წელია, სატრანსპორტო სესხებს 6 წელზე მეტი ვადით არ გასცემენ, ხოლო სხვა სამომხმარებლო სესხების მოქმედება 4 წლით შემოიფარგლება.

უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული შეზღუდვა ქონების საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებაში გასაცემი სესხის მოცულობას განსაზღვრავს. მაგალითად, შეფასების აქტით ქონების საბაზრო ღირებულება 30 000 აშშ დოლარის ექვივალენტია, რაც 80 310 ლარს შეადგენს. შესაბამისად, გასაცემი სესხის მოცულობაც მისი 85% იქნება და ეს 68 263 ლარს უდრის.

ეროვნული ბანკის რეგულაციები მხოლოდ პასუხისმგებელიანი დაკრედიტების ჩარჩოთი არ შემოფარგლულა. ის სხვა მიმართულებებითაც ამოქმედდა და ერთ-ერთი იყო ლარიზაცია. თუ, წინა წელს ფიზიკური პირები 100 000 ლარამდე სესხის აღებას უცხოურ ვალუტაში ვერ შეძლებდნენ, ახლა ეს ზღვარი 200 000 ლარით შეიცვალა.

საშუალო სტატისტიკური ხელფასის მქონე მოქალაქეს, სესხის მომსახურების კოეფიციენტებისა და ლიმიტირებული ვადიანობის გათვალისწინებით, იპოთეკური სესხის აღება შეეზღუდა, რადგან ხელფასის ის ნაწილი, რაც, კანონით უნდა მიემართოს სესხის დასაფარად, 15 წლიანი მოქმედების ვადაზე

ყოველთვიური წმინდა შემოსავალი, ლარი	არაჰეჯირებული მსესხებლებისთვის მაქსიმალურ/საკონტრაქტო ვადიანობაზე	არაჰეჯირებული მსესხებლებისთვის მაქსიმალურ/საკონტრაქტო ვადიანობაზე
<1000	20%/25%	25%/35%
>=1000 — 2000<		35%/45%
>=2000-4000<	25%/30%	45%/55%
>=4000	30%/35%	50%/60%

გათვლით, ძალზე მცირე თანხის აღების საშუალებას აძლევს, ეს კი საცხოვრისის შესაძენად არსაკმარისია, თუ პოტენციურმა მსესხებელმა საკუთარი აქტივების რეალიზაციით მიღებული ამონაგები, ან დანაზოგებით არსებული სახსრები არ გამოიყენა დაფინანსებაში თანამონაწილეობისთვის, რაც მოსახლეობის ამ კატეგორიას თითქმის არ გააჩნია. ამიტომ, ბინის შეძენასა და სოციალური პირობების გაუმჯობესებაზე უარის თქმა მოუწევთ.

პასუხისმგებლიანი დაკრედიტება კიდევ ერთ ცვლილებას ითვალისწინებს უძრავი ქონებით უზრუნველყოფასთან მიმართებაში, როგორც იპოთეკური სესხების, ასევე უზრუნველყოფილი სამომხმარებლო კრედიტებისთვისაც: - უძრავი ქონების სახით უზრუნველყოფის საშუალების მომწოდებელზე არ გავრცელდება დებულების მოთხოვნები, თუ:

“მისი უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხი გაცემულია ამ დებულების მოთხოვნების დაცვით და უზრუნველყოფის საგანი არ წარმოადგენს უზრუნველყოფის მომწოდებლის საცხოვრებელ ადგილს. საცხოვრებლად გამოყენების ფაქტი უნდა დადასტურდეს მესაკუთრის წერილობითი განცხადებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერით”.

ეს ნიშნავს, რომ თუ პოტენციურ მსესხებელს უზრუნველყოფის ობიექტად გამოსაყენებელი უძრავი ქონება არ გააჩნია, ანდა, რაც აქვს მისი ღირებულება შეფასებისა და TV კოეფიციენტის გათვალისწინებით, არ ჰყოფნის გასაცემი სესხის მოცულობას, შესაძლებელია, იპოთეკით დაიტვირთოს მესამე პირის უძრავი ქონება მისი ნება-სურვილის თანახმად. ვინაიდან, სესხის გაცემის შემდეგ, მსესხებელთან ერთად ვალდებულების დაფარვაზე პასუხისმგებელია თავდებიც და უზრუნველყოფის მიმწოდებელიც, აუცილებელია, მათი შემოსავლები ისევე ემორჩილებოდეს ამ სესხის მომსახურების კოეფიციენტს, როგორც თავიანთი პირადი სესხების შემთხვევაში. ზემოაღნიშნული პუნქტი კი უძრავი ქონების მიმწოდებელს გაათავისუფლებს შემოსავლების დადასტურებისაგან და არ მოითხოვს სესხის მომსახურების კოეფიციენტის ზღვრის დაცვას, თუ ის ამ უძრავ ქონებაში არ ცხოვრობს, ამას წერილობით დაადასტურებს და მისი პირადი სესხიც გაცემულია ამ დებულების მოთხოვნების სრული დაცვით. ეს ნიშნავს, რომ დასაწყისშივე არის მცდელობა “ბანკების” მხრიდან (საზოგადოება სესხის გაცემით დაკავებულ ყველა სუბიექტს ბანკს უწოდებს) მსესხებლის უსახლკაროდ დატოვების საკითხი თავიდან იქნას აცილებული.

როგორც უძრავი ქონების ბაზრის მოთამაშეები განმარტავენ, რეგულაციების ფონზე საცხოვრებელი ბინების პირველადი ბაზრის გაყიდვებმა 2019 წლის 1 იანვრიდან გასული წლის ამავე პერიოდთან შედარებით 30%-ით იკლო და ამის მიზეზად მოსახლეობის იმ ნაწილისთვის იპოთეკურ სესხზე უარის თქმა დაასახელა, ვისაც ბინის შესაძენი ფულის 60% გადახდი-

ლი აქვს და დარჩენილი 40%-სთვის ბანკს მიაკითხა სესხზე.

ესპერტები წუხან, რომ უძრავი ქონების გაყიდვების შემცირება დომინოს პრინციპით გამოიწვევს სამშენებო კომპანიებიდან დასაქმებულთა გათავისუფლებას და მათი რაოდენობის გათვალისწინებით, ეს უარყოფითად აისახება ქვეყნის ეკონომიკაზე.

2018 წლის მაისიდან დაუდასტურებელ შემოსავლებზე სესხების გაცემის აკრძალვიდან რამდენიმე თვეში შეზღუდვის უარყოფითი შედეგები თვალსაჩინო იყო - განვადებები შემცირდა, რამაც მსხვილი ტექნიკის მაღაზიების გაკოტრება გამოიწვია. აქედან გამომდინარე, ახალი რეგულაციების ამოქმედებამდე უნდა ჩატარებულიყო კვლევა და მისი მოსალოდნელი შედეგები გათვლილყო. როგორც აღმოჩნდა, გარკვეული პერიოდის მერე ამ რეგულაციების გავლენის შეწავლა მოხდება და მხოლოდ ნეგატიური შეფასების შემთხვევაში გადაიხედება.

ცხადია, სესხის დაფარვის წყაროს გადამოწმებასა და დადასტურებას არავინ უგულებელყოფს, მითუმეტეს, რომ ევროპის ქვეყნებიც იყენებენ პასუხისმგებლიანი დაკრედიტების ჩარჩოს, მაგრამ არა ასეთი მკაცრი მოცემულობით. ჩვენი ეკონომიკის პირობებში კი, აუცილებელია, ეროვნული ბანკის ამჟამინდელი ხისტი მიდგომა გადაიხედოს, რომ შედეგად, უახლოეს მომავალში, დაკრედიტების, სამშენებლო ბიზნესისა და უძრავი ქონების ბაზარზე მდგომარეობის გაუარესებით ეკონომიკაზე მძიმე უარყოფითი გავლენა თავიდან ავიცილოთ.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება 281/04, 2018 წლის 24 დეკემბერი, თბილისი;
2. საქართველოს ეროვნული ბანკის საბჭოს დადგენილება ფინანსური გირაოს მართვის დებულების შესახებ 3 04.04.18;
3. ინტერვიუ ეროვნული ბანკის ვიცე-პრეზიდენტ მურთაზ კიკორიასთან “ჭარბვალთანობის წინააღმდეგ” — Forbes Georgia. 10.08.18;
4. მირზა ხიდაშელი/ნიკო ჩიხლაძე — ჭარბვალთანობის საკითხის გააზრების შესახებ. — სტატია. ჟურნალი “გლობალიზაცია და ბიზნესი” 5.2018;
5. მოსახლეობის კეთილდღეობის კვლევა 2017- Unicef 2018;
6. ალექსანდრე გერგეშიძე “საკრედიტო რისკის მოდელი: იპოთეკური სესხის გაცემისას მსესხებლის გადახდისუნარიანობის შეფასება” — სტატია. ჟურნალი “ეკონომიკა და საბანკო საქმე” 2016. ტომი 4. 1;
7. Requirements for housing loans- <https://www.eestipank.ee/en/financial-stability/requirements-housing-loans>;
8. The Bank of Lithuania approved Regulations for Responsible Lending 06.09.2011- <https://www.lb.lt/en/news/the-bank-of-lithuania-approved-regulations-for-responsible-lending>;