



საზოგადოება და ბანკები
SOCIETY AND BANKS

დასაკუთრებულ უძრავი ქონების რემონტის



www.sab.ge

დასაკუთრებული უძრავი ქონების მიმოხილვა

პრობლემური სესხების საკითხი, განსაკუთრებით დაბალ და დაბალ-საშუალო შემოსავლის მქონე (განვითარებად) ქვეყნებში აქტუალურ თემას წარმოადგენს. ვინაიდან საქართველო დაბალ-საშუალო შემოსავლის მქონე ქვეყნების ჯგუფს მიეკუთვნება, ვალდებულებების გაუსტუმრებლობის ალბათობა ჩვენს ქვეყანაში შედარებით მაღალია. კომერციული ბანკები ცდილობენ სესხების გაცემის დროს გაითვალისწინონ მსესხებლის შემოსავლები და არ გასცემენ სესხებს მხოლოდ უზრუნველყოფის საფუძველზე. შედეგად, სესხების ვადაგადაცილების საშუალო მაჩვენებელი კომერციულ ბანკებში 2016 წელს, გაცემული სესხების მოცულობის 2.1%-ს შეადგენდა, რაც არ არის მაღალი, საქართველოს მსგავსი განვითარებადი ქვეყნისათვის. თუმცა უნდა გავითვალისწინოთ ის სასესხო ბაზარი, რომელიც კომერციული საბანკო სექტორის ფარგლებს გარეთაა და რომელთა ვადაგადაცილების მაჩვენებელი ბევრად მაღალია.

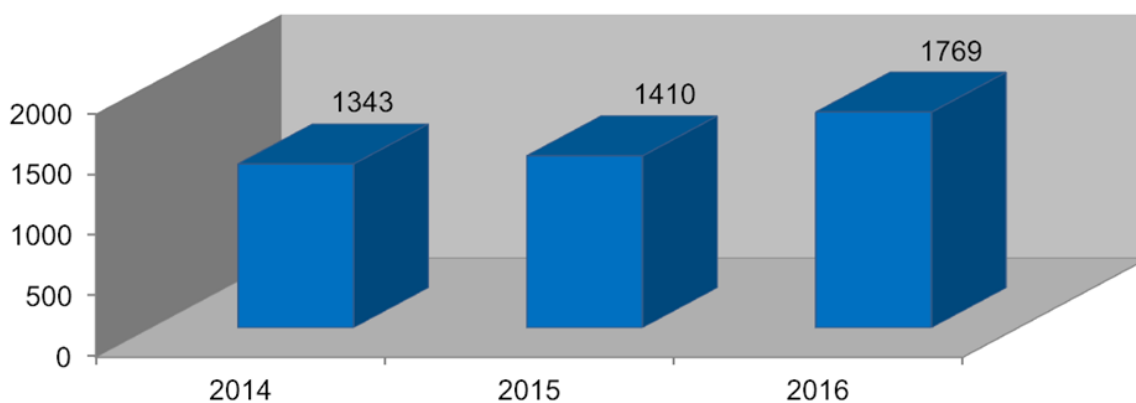
2017 წლის 1 იანვრის მონაცემებით საქართველოში გაცემული სესხების მოცულობის 65% არის უცხოურ ვალუტაში (ძირითადად აშშ დოლარში.) ეროვნული ვალუტის გაცვლითი კურსის გაუფასურებამ და ლარში გაცემულ სესხებზე საპროცენტო განაკვეთების ზრდამ მსესხებლებს ყოველთვიური შენატანები გაუზარდა. დაბალი ეკონომიკური ზრდის ფონზე, გადახდისუნარიანობა მცირდება და გარკვეულ შემთხვევაში, როგორც იურიდიული, ასევე ფიზიკური პირები ვეღარ ახერხებენ ფინანსური ვალდებულებების მომსახურებას.

2011 წლიდან 2016 წლის ჩათვლით, სსიპ „აღსრულების ეროვნული ბიუროს“ მიერ სულ რეალიზებულია 11 796 უძრავი ქონება.

აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონების შესახებ სტატისტიკური მონაცემების დამუშავება 2011 წლიდან მიმდინარეობს, თუმცა კრედიტორების მიხედვით მონაცემების გამიჯვნა აღსრულების ბიურომ 2013 წლის ბოლო კვარტლიდან დაიწყო.

გრაფიკი 1. აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონება

აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონება (2016 წ)



წყარო: აღსრულების ეროვნული ბიურო

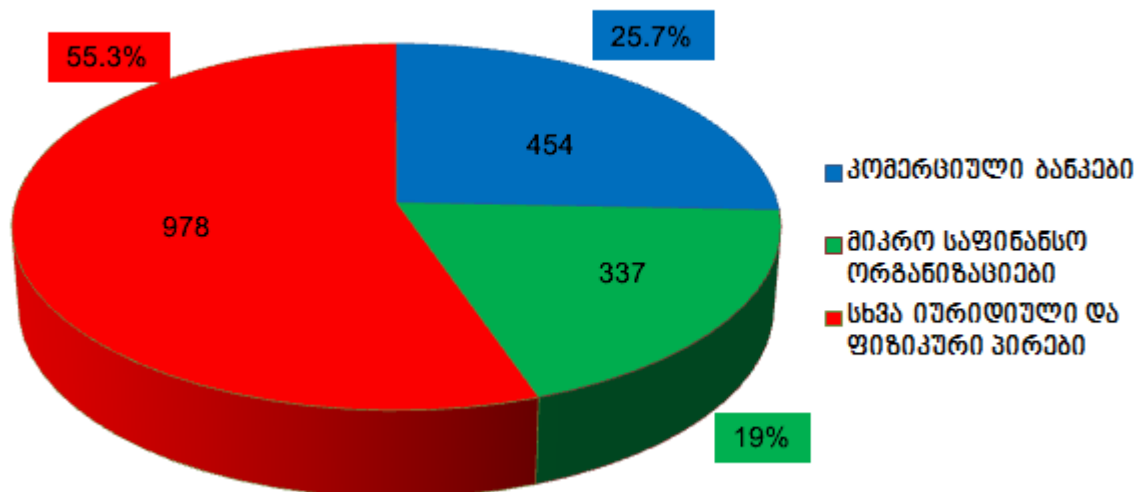


გრაფიკი 1-დან ვხედავთ, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ რეალიზებული უძრავი ქონება 2014 წელს 1343 იყო. 2015-ში 67-ით (5%) 1,410-მდე გაიზარდა. 2016 წელს წინა წელთან შედარებით აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონება 359-ით (25.5%) გაიზარდა და 1769 შეადგინა.

ამ მონაცემებთან ერთად გავაანალიზოთ რეალიზებული უძრავი ქონების მოცულობა კრედიტორების მიხედვით.

გრაფიკი 2. აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონება კრედიტორების მიხედვით 2016 წ.

აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონება კრედიტორების მიხედვით (2016 წ)



წყარო: აღსრულების ეროვნული ბიურო

გრაფიკი 2-დან ვხედავთ, რომ 2016 წელს რეალიზებული 1,769 უძრავი ქონებიდან, კომერციულ ბანკებზე 454 (25.7%) მოდის. 337 შემთხვევაში კრედიტორი მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია იყო, რაც საერთო რაოდენობის 19%-ის ტოლია, 978 შემთხვევაში კი კრედიტორებს კერძო მევახშეები და იურიდიული პირები წარმოადგენენ, რაც მთლიანი რაოდენობის 55,3%-ია.

2015 წელს სულ აუქციონის წესით 1410 უძრავი ქონება გაიყიდა. აქედან ყველაზე დიდი წილი 798 (56.5%) კვლავ კერძო მევახშეებზე და სხვა იურიდიულ პირებზე მოდიოდა. კომერციული ბანკების მოთხოვნის შედეგად რეალიზებული იყო 387 (27,4%) უძრავი ქონება, ხოლო მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების სასარგებლოდ 225 (16%) გაიყიდა.

მონაცემებიდან ვხედავთ, რომ აუქციონის წესით იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მთლიან რეალიზაციაში კერძო მევახშეებს და სხვა იურიდიულ პირებს ყველაზე დიდი წილი უკავიათ როგორც 2016 ასევე 2015 წელს, რაც საკმაოდ მაღალი მაჩვენებელია. მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების და ფიზიკური პირების მიერ გაცემული სესხები კომერციულ ბანკებთან შედარებით მაღალი საპროცენტო განაკვეთებით და სესხის გაცემის „გამარტივებული“ პირობებით გამოირჩევა. ძირითადი აქცენტი გაკეთებულია სესხის უზრუნველყოფაზე და ნაკლები ყურადღება ექცევა მსესხებლის გადახდისუნარიანობას, რაც შემდგომ სესხის გადაუხდელობის და უძრავი ქონების ჩამორთმევის მიზეზს წარმოადგენს.



დასკვნა

როგორც ვკლევამ აჩვენა, იპოთეკით უზრუნველყოფილი რეალიზებული უძრავი ქონება 2016 წელს 359-ით (25.5%) გაიზარდა და 1,769 შეადგინა. დასაკუთრებული უძრავი ქონების ყველაზე დიდი წილი 55% ფიზიკურ პირებზე, ე.წ. „მევახშეებზე“ და სხვა იურიდიულ პირებზე მოდის. სამწუხაროდ არ მოიპოვება დეტალური მონაცემები აღნიშნულ სესხებზე, რაც არ იძლევა პრობლემის ანალიზის საშუალებას. აღსანიშნავია რომ, კერძო მევახშეების სექტორი საქართველოში ლეგიტიმურია, მაგრამ ფაქტობრივად დაურეგულირებელი. პრობლემის აღმოსაფხვრელად სასურველია აღნიშნული სესხების ერთიან ბაზაში მოქცევა და ინფორმაციაზე ხელმისაწვდომობის ზრდა, რაც გაზრდის კონკურენციას სეგმენტში და გამოიწვევს მსესხებლის პირობების გაუმჯობესებას. უნდა გავითვალისწინოთ, რომ კერძო პირებისაგან მსესხებლები ძირითადად მცირე ბიზნესი და საშუალო და დაბალი შემოსავლის მქონე მოსახლეობაა. კერძო მევახშეების მხრიდან საზოგადოება სერიოზულად ზარალდება. შესაბამისად, სასურველია ამ სეგმენტის წილის რაც შეიძლება მინიმუმადე დაყვანა, რაც გრძელვადიან პერსპექტივაში ჩამორთმეული ქონების ოდენობის შემცირებას მნიშვნელოვნად შეუწყობს ხელს და ფინანსურად დამძიმებული მოქალაქეების მდგომარეობას გაუმჯობესებისკენ უბიძგებს. მონაცემებიდან იკვთება, რომ კომერციული ბანკებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების წილი აუქციონის წესით რეალიზებულ უძრავ ქონებაში შედარებით მცირეა (26% და 19%), რაც იმით შეიძლება ახსნათ, რომ აღნიშნული სექტორი უფრო დიდ ყურადღებას აქცევს მსესხებლის გადახდისუნარიანობას და იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია ვალდებულების დაფარვის ყველაზე ბოლო ფორმაა, რომელსაც უკიდურეს შემთხვევაში მიმართავენ. მოსალოდნელია, რომ ბოლო დროს მიღებული რეგულაციები დადებით აისახება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზების მიმართულებით, თუმცა შესაფასებელია რამდენად შეზღუდავს სესხების გაცემას.

რეკომენდაციები:

ვკლევის შედეგად გამოკვეთილი პრობლემების მოსაგვარებლად არასამთავრობო ორგანიზაცია „საზოგადოება და ბანკები“ მიიჩნევს რომ, აუცილებელია:

- საზოგადოებაში ფინანსური განათლების დონის ამაღლება;
- სესხის რესტრუქტურის პირობების გაუმჯობესება;
- მევახშეების, როგორც ეკონომიკის ჩრდილოვანი სეგმენტის ანალიზი და არსებული პრობლემების იდენტიფიცირება.
- დაბალშემოსავლიან მოსახლეობაზე იპოთეკით უზრუნველყოფილი არამიზნობრივი/სამომხმარებლო სესხების რეგულირება;
- აქტივების მართვის კომპანიების შესწავლა, რომლებიც პრობლემური სესხების მართვაში და უძრავი ქონების რეალიზებაში მონაწილეობენ



