



საზოგადოება და ბანკები
SOCIETY AND BANKS

დასაკუთრებული უძრავი ქონების მიმოხილვა



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, შესაბამისად სესხის გაპრობლემების შანსი 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, გაცემული სესხების მოცულობის 2.2%-ს შეადგენდა 2015 წელს, რაც არ არის მაღალი, საქართველოს მსგავსი განვითარებადი ქვეყნისათვის.

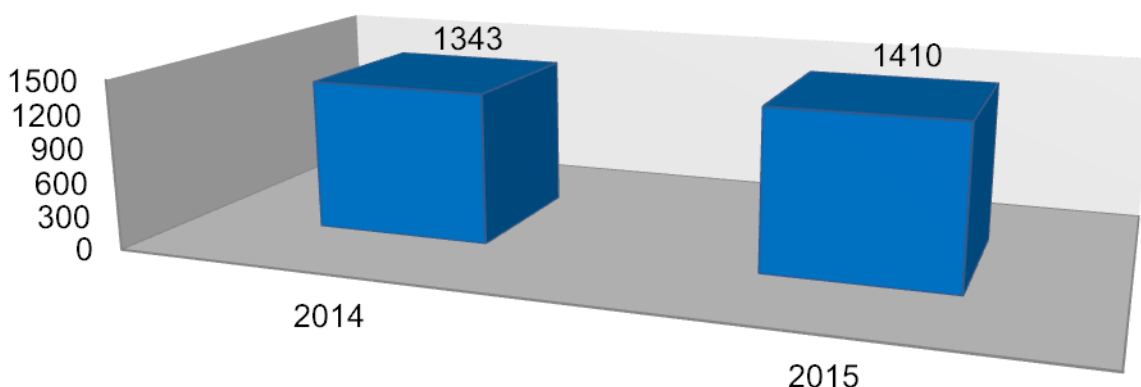
საქართველოში გაცემული სესხების მოცულობის 66% არის უცხოურ ვალუტაში (ძირითადად აშშ დოლარში). ეროვნული ვალუტის გაცვლითი კურსის გაუფასურებამ და ლარში გაცემულ სესხებზე საპროცენტო განაკვეთების ზრდამ, მსესხებლებს გაუზარდა ყოველთვიური შენატანები. დაბალი ეკონომიკური ზრდის ფონზე, როდესაც მსესხებლების ხარჯები იზრდება უფრო მეტად ვიდრე შემოსავლები, სესხების გადახდისუნარიანობა მცირდება და გარკვეულ შემთხვევაში, როგორც იურიდიული ასევე ფიზიკური პირები ვეღარ ახერხებენ ფინანსური ვალდებულებების მომსახურებას.

2011 წლიდან 2015 წლის ჩათვლით, სსიპ „აღსრულების ეროვნული ბიუროს“ მიერ სულ რეალიზებულია 9378 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. კვლევაში მოცემულია მონაცემები, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების შესახებ.

გრაფიკი 1. აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონება

აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონება 2015 წ



წყარო: აღსრულების ეროვნული ბიურო nbe.gov.ge

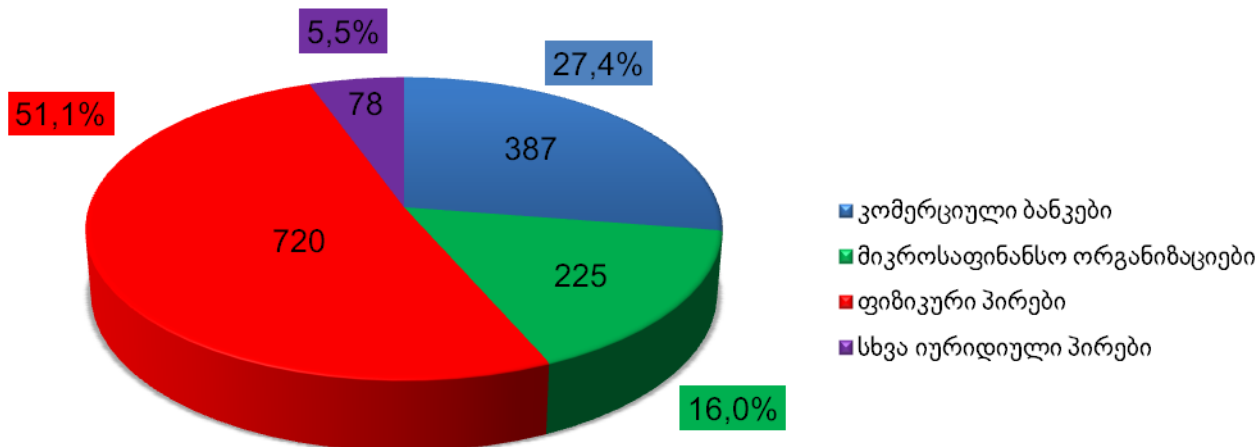


გრაფიკი 1-დან ვხედავთ, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ რეალიზებული უძრავი ქონება 2014 წელს 1343 იყო. 2015-ში მისი რაოდენობა 67-ით (5%) გაიზარდა და 1,410 შეადგინა.

ამ მონაცემებთან ერთად გავანალიზოთ რეალიზებული უძრავი ქონების მოცულობა კრედიტორების მიხედვით.

გრაფიკი 2. აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონება კრედიტორების მიხედვით 2015 წ.

აუქციონის წესით რეალიზებული უძრავი ქონება კრედიტორების მიხედვით 2015 წ



წყარო: აღსრულების ეროვნული ბიურო nbe.gov.ge

გრაფიკი 2-დან ვხედავთ რომ სულ რეალიზებული 1,410 უძრავი ქონებიდან, კომერციულ ბანკებზე 387 (27.4%) მოდის. 225 შემთხვევაში კრედიტორი მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია იყო, რაც საერთო რაოდენობის 16%-ის ტოლია, 720 შემთხვევაში კი კრედიტორებს მევახშეები წარმოადგენენ, რაც მთლიანი რაოდენობის 51%-ია. სხვა იურიდიულ პირებზე 78 რეალიზებული უძრავი ქონება მოდის, მთლიანი რაოდენობის 5.5%.

2014 წელს სულ აუქციონის წესით 1343 უძრავი ქონება გაიყიდა. აქედან ყველაზე დიდი წილი 735 (55%) კვლავ კერძო მევახშეებზე მოდიოდა. კომერციული ბანკების მოთხოვნის შედეგად რეალიზებული იყო 306 (23%) უძრავი ქონება, ხოლო მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების სასარგებლოდ 231 (17%) გაიყიდა. 71 (5%) უძრავი ქონების შემთხვევაში კრედიტორებს სხვა იურიდიული პირები წარმოადგენდნენ.

მონაცემებიდან ვხედავთ, რომ აუქციონის წესით იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მთლიან რეალიზაციაში კერძო მევახშეებს ყველაზე დიდი წილი - 51% უკავიათ, 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.



დასკვნა

როგორც კვლევამ აჩვენა, იპოთეკით უზრუნველყოფილი რეალიზებული უძრავი ქონება 2015 წელს 67-ით (5%) გაიზარდა და 1,410 შეადგინა. დასაკუთრებული უძრავი ქონების ყველაზე დიდი წილი 51% ფიზიკურ პირებზე, ე.წ. „მევახშეებზე“ მოდის. სამწუხაროდ არ მოიპოვება მონაცემები აღნიშნულ სესხებზე, რაც არ იძლევა პრობლემის დეტალური ანალიზის საშუალებას. კერძო მევახშეების სფერო 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 (27,4% და 16%), რაც იმით შეიძლება ავსნათ, რომ იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია ბანკებისთვის და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისთვის ვალის ამოღების უკანასკნელი ფორმაა და მხოლოდ უკიდურეს შემთხვევაში მიმართავენ მას.

რეკომენდაციები:

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

- საზოგადოებაში ფინანსური განათლების დონის ამაღლება;
- რისკების მართვის გაუმჯობესება და სესხის გაცემის პარამეტრების სრულყოფა;
- ქვეყანაში აქტივების მართვის კომპანიების სრულყოფა, რომლებიც ბანკებს პრობლემური სესხების მართვაში დაეხმარებიან;
- კერძო მევახშეების სეგმენტის სააღრიცხვო სისტემის ჩამოყალიბება;
- რესტრუქტურის პირობების გაუმჯობესება;
- ფინანსური კანონმდებლობის გამარტივება და მომხმარებლის ინტერესებზე მაქსიმალურად მორგება;
- ქვეყანაში არსებული ეკონომიკური მდგომარეობის (მაღალი ეკონომიკური ზრდის მიღწევა) გაუმჯობესება.



