



საზოგადოება და ბანკები
SOCIETY AND BANKS

იპოთეკური სესხების რემონილვა



www.sab.ge

იკოთეკური სესხების მიმოხილვა

იკოთეკურ სესხებზე დღეს ბაზარზე მაღალი მოთხოვნაა, მაგრამ მისი პირობების დაკმაყოფილება ყველა მოქალაქეს არ შეუძლია, ვინაიდან საქართველოში საშუალო ხელფასი 612 ლარით განისაზღვრება, ხოლო იკოთეკური სესხით სარგებლობისთვის მინიმალური შემოსავალი, როგორც წესი 750 ლარია. იკოთეკური სესხი მკაცრი მიზნობრიობით გაიცემა, სწორედ ამის გამო მასზე ყველაზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთებია. მიზნობრიობის შესრულებას კომერციული ბანკები მკაცრად მოითხოვენ. არასამთავრობო ორგანიზაცია „საზოგადოება და ბანკებმა“ გადანყვიტა მიმოხილვა კომერციული ბანკების პირობები იკოთეკურ სესხებზე.

- 1. საქართველოს ბანკი** - მომხმარებელს სთავაზობს რამდენიმე სახის იკოთეკურ სესხს: ipo+ ; სესხი რემონტისთვის; შეცვალე ძველი სახლი ახლით; დეველოპერი კომპანიისგან ბინის შეძენა. მათი პირობების პრინციპი ერთია, რომელიც ასე გამოიყურება:

ცხრილი 1.

მსესხებლის მინიმალური შემოსავალი	750 – 950 ლარი
საპროცენტო განაკვეთი	9%-დან
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	10.27%-დან
სესხის მინ. თანხა	3 100 აშშ დოლარი
სესხის მაქს. თანხა	175 000 აშშ დოლარი (ეკვივალენტი ლარში)
სესხის მაქს. ვადა	240 თვე
სესხის გაცემის საკომისიო	0.4% (მინ. 50 ლარი)

სესხის ტიპებიდან გამომდინარე პირობებში ზოგიერთი პარამეტრი მცირედით იცვლება. ყველაზე საინტერესო ფუნქცია, რაც საქართველოს ბანკის იკოთეკურ სესხს აქვს ეს არის Offset ფუნქცია, რომელიც გვაძლევს პროცენტის დაზოგვის საშუალებას. თუ მომხმარებელს აქვს თავისუფალი თანხა და არ სურს ამ თანხით სესხის ძირის შემცირება, შესაძლებელია ამ თანხის განთავსება Offset ანგარიშზე. წლიური პროცენტი სესხის ნაშთსა და ამ თანხას შორის სხვაობას დაერიცხება

- 2. თი ბი სი ბანკი** - საქართველოს ბანკისგან, განსხვავებით თი ბი სი ბანკს იკოთეკური სესხი მიზნობრიობის ტიპების მიხედვით არ აქვს დაყოფილი. შესაბამისად პირობები იდენტურია და ასე გამოიყურება:

მსესხებლის მინიმალური შემოსავალი	450 ლარი
საპროცენტო განაკვეთი	9%-დან



ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	9.99%-დან
სესხის მინ. თანხა	2 000 აშშ დოლარი
სესხის მაქს. თანხა	500 000 აშშ დოლარი
სესხის მაქს. ვადა	180 თვე
სესხის გაცემის საკომისიო	1% (მინ. 20 აშშ დოლარი)

3. ბანკი რესპუბლიკა სესხის საკმაოდ განსხვავებულ პირობებს გვთავაზობს. თუ სხვა ბანკები როგორც ეროვნულ, ისე უცხოურ ვალუტაში გაცემულ სესხებზე დაახლოებით იდენტურ პირობებს გვთავაზობენ, ბანკ რესპუბლიკაში სრულიად განსხვავებული სურათია:

მსესხებლის მინიმალური შემოსავალი	700 ლარი
საპროცენტო განაკვეთი	16%-დან ლარში; 11%-დან უცხოურ ვალუტაში
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	19.7%-დან ლარში; 12.6%-დან უცხოურ ვალუტაში
სესხის მინ. თანხა	300 ლარი; 2 000 აშშ დოლარი
სესხის მაქს. თანხა	განუსაზღვრელია
სესხის მაქს. ვადა	15 წელი
სესხის გაცემის საკომისიო	1%

როგორც ვხედავთ, ბანკ რესპუბლიკაში იპოთეკურ სესხზე საკმაოდ განსხვავებული პირობებია, რაც დამოკიდებულია ვადაზე. აღსანიშნავია, რომ ბანკ რესპუბლიკაში სესხის გაცემის საკომისიოს გარდა, არსებობს ბანკის მომსახურების საკომისიო, რომელიც ინდივიდუალურად ითვლება - მომხმარებლის მონაცემებიდან გამომდინარე. რაც შეეხება იპოთეკური სესხის საპროცენტო განაკვეთს, ის მიბმულია ე.წ LIBOR-ზე (London Interbank Offered Rate) - ეს არის ბანკთაშორის სესხებზე საშუალო შეწონილი საპროცენტო განაკვეთი, წარმოდგენილი ლონდონის საერთაშორისო ბირჟაზე მონაწილე ბანკების მიერ სხვადასხვა ვალუტითა და ვადით. აქედან გამომდინარე სესხის წლიური საპროცენტო განაკვეთი, ამ ინდექსზეა დამოკიდებული.

4. ლიბერთი ბანკი მომხმარებელს ერთი სახის იპოთეკურ სესხს სთავაზობს, რომლის პირობებიც ასე გამოიყურება:

მსესხებლის მინიმალური შემოსავალი	800 ლარი
საპროცენტო განაკვეთი	10.25%-დან
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	11.04%-დან
სესხის მინ. თანხა	5 000 ლარი



სესხის მაქს. თანხა	300 000 ლარი
სესხის მაქს. ვადა	180 თვე
სესხის გაცემის საკომისიო	0.5%

ლიბერთი ბანკი გარდა იპოთეკური სესხისა, მომხმარებელს იპოთეკურ ლომბარდს სთავაზობს. თუმცა ის, იპოთეკური სესხისგან განსხვავებით, მიზნობრივ სესხს არ წარმოადგენს. შესაბამისად ეს უფრო ძვირი და რისკის მატარებელი საკრედიტო პროდუქტია.

- 5. ბაზის ბანკის იპოთეკური სესხის პირობები მკაცრად განსაზღვრული და გამოკვეთილია.** სესხის მიზნობრიობიდან გამომდინარე პირობები კი, რომელიც ცხრილში არის მოცემული, მცირედით განსხვავებულია:

მსესხებლის მინიმალური შემოსავალი	600 ლარი
საპროცენტო განაკვეთი	10.5%-დან
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	11.39%-დან
სესხის მინ. თანხა	1 000 აშშ დოლარი (ეკვივალენტი ლარში)
სესხის მაქს. თანხა	300 000 აშშ დოლარი (ეკვივალენტი ლარში)
სესხის მაქს. ვადა	180 თვე
სესხის გაცემის საკომისიო	0-2%

როგორც ცხრილში არის მოცემული, მიზნობრიობიდან გამომდინარე სესხის პარამეტრები მცირედით იცვლება. მაგალითად თუ სესხის მიზნობრიობას წარმოადგენს უძრავი ქონების გარემონტება, ამ შემთხვევაში სესხის ვადა მაქსიმუმ 10 წელია ხოლო სესხის თანხის მაქსიმუმი 200 000 აშშ დოლარს შეადგენს.

სტანდარტული იპოთეკური სესხის გარდა, ბაზის ბანკი მომხმარებელს სთავაზობს იპოთეკურ სესხს გზავნილების საფუძველზე. ასეთი პირობების შეთავაზება მომხმარებლებისთვის უპრეცედენტოა, რადგან საბანკო სფეროს წარმომადგენლების თვალსაზრისით გზავნილი საკმაოდ სარისკო და არასტაბილური შემოსავალია, რომლის გათვალისწინებაც ძალიან იშვიათ შემთხვევაში ხდება.

- 6. ვითიბი ბანკი** საკმაოდ საინტერესო და სხვადასხვა ტიპის იპოთეკურ სესხებს სთავაზობს მომხმარებელს. სესხი მიზნობრიობის მიხედვით 6 ტიპად არის დაყოფილი. თუმცა, მათ პირობებს საერთო პრინციპი აქვთ.

მსესხებლის მინიმალური შემოსავალი	1 000 ლარიდან
საპროცენტო განაკვეთი	11%-დან
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	12.07%-დან
სესხის მინ. თანხა	3 000 ლარიდან
სესხის მაქს. თანხა	500 000 აშშ დოლარი



ქ	180 თვე
სესხის გაცემის საკომისიო	1%

საინტერესოა, რომ ვითიბი ბანკი სტანდარტული იპოთეკური სესხის გარდა, გასცემს კრედიტს მცირე შემოსავლიან მომხმარებლებზეც. მაღალი რისკიანობის გამო ასეთი ტიპის იპოთეკური სესხის პირობები განსხვავებულია., სესხის თანხა მცირეა, საპროცენტო განაკვეთი კი მაღალი.

7. პრო კრედიტ ბანკი კიდევ ერთი ბანკია, რომელიც მომხმარებელს იპოთეკურ სესხს სთავაზობს. პროკრედიტის პირობები ინდივიდუალურია. ბევრი პარამეტრი კონკრეტულად მომხმარებელზეა დამოკიდებული. რაზეც მეტყველებს გაცემის საკომისიო, რომელიც 0.5% დან 2.00% - მდე მერყეობს. მთლიანობაში პირობები ასე გამოიყურება:

მსესხებლის მინიმალური შემოსავალი	1 300 ლარიდან
საპროცენტო განაკვეთი	ინდივიდუალურად
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	-
სესხის მინ. თანხა	3 000 აშშ დოლარი
სესხის მაქს. თანხა	150 000 აშშ დოლარი
სესხის მაქს. ვადა	180 თვე
სესხის გაცემის საკომისიო	0.5-2%

საინტერესოა, რომ მოცემულ პირობებში, იმისთვის, რომ ვისარგებლოთ ბანკის იპოთეკური სესხით, აუცილებელია შემოსავლის ჩარიცხვების გადატანა პროკრედიტ ბანკში, რაც მცირე დისკომფორტია მომხმარებლისთვის. ასევე შემოსავლის მინიმალური მოთხოვნა ყველაზე მაღალია და ის 1300 ლარს შეადგენს.

8. კორ სტანდარტ ბანკის იპოთეკური სესხის პირობებიც სტანდარტულია და ასე გამოიყურება:

მსესხებლის მინიმალური შემოსავალი	500 ლარი
საპროცენტო განაკვეთი	7.9%-დან
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	7.9%-დან
სესხის მინ. თანხა	1 300 აშშ დოლარი
სესხის მაქს. თანხა	300 000 აშშ დოლარი
სესხის მაქს. ვადა	120 თვე
სესხის გაცემის საკომისიო	0.5%-დან

მიუხედავად იმისა, რომ სესხი მცირე შემოსავლიან მომხმარებელზეც არის მორგებული, საკმაოდ მაღალი გაცემის საკომისიო აქვს.



9. ბანკი კონსტანტა მხოლოდ ერთი სახის იპოთეკურ სესხს გაცემს - სესხი რემონტისთვის. პირობებს რაც შეეხება, ის განსაკუთრებულობით არ გამოირჩევა და ასე გამოიყურება:

მსესხებლის მინიმალური შემოსავალი	300 ლარი
საპროცენტო განაკვეთი	14%-დან
ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	15.14%-დან
სესხის მინ. თანხა	3 000 ლარი
სესხის მაქს. თანხა	85 000 ლარი
სესხის მაქს. ვადა	84 თვე
სესხის გაცემის საკომისიო	0.5-2.5%

ჩვენ მიმოვიხილეთ თითქმის ყველა კომერციული ბანკის მიერ შემოთავაზებული იპოთეკური სესხის პირობები. ის ყველა ბანკში თითქმის იდენტურია. ხშირ შემთხვევაში საბანკო სფეროს მაღალი კონკურენციიდან გამომდინარე, ბანკი ცდილობს ყველა მომხმარებელს ინდივიდუალური პირობა შესთავაზოს და ასე აჭობოს კონკურენტებს.

გარდა აღნიშნული იპოთეკური სესხის ტიპებისა და პირობებისა, არსებობს კიდევ ერთი განსხვავებული სესხის ტიპი - იპოთეკური სესხი ლარში, რომელიც ეროვნული ბანკის რეფინანსირების განაკვეთზეა მიბმული. მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი (რეფინანსირების განაკვეთი) ეროვნული ბანკის ფულად-საკრედიტო პოლიტიკის მთავარი ინსტრუმენტია და ის ერთგვარ ორიენტირს წარმოადგენს საბაზრო განაკვეთებისთვის. 2013 წლის ბოლოს სწორედ ეროვნული ბანკის მხარდაჭერით დაიწყო აქცია საქართველოში მოქმედ ყველა კომერციულ ბანკში. ასეთი სესხის პირობები მსგავსი იყო სტანდარტული იპოთეკური სესხის პირობებისა, თუმცა იყო ერთი განსხვავება - საპროცენტო განაკვეთი, რომელიც 7.25%-იდან იწყებოდა. ის მიბმული იყო გარკვეულ ინდექსზე, რომელიც დღეის მდგომარეობით არის 4.00 %. ამ პროცენტს ემატებოდა კომერციული ბანკის მარჟა 3.25%, რაც საბოლოოდ აყალიბებდა წლიურ საპროცენტო განაკვეთს. სესხის უარყოფითი მხარე ის იყო, რომ რეფინანსირების განაკვეთის ცვლილებასთან ერთად უკვე გაცემულ სესხზე იცვლებოდა წლიური საპროცენტო განაკვეთიც. თუმცა უნდა აღინიშნოს, ამ განაკვეთის მაჩვენებელი ძალიან მდგრადია და ბოლო წლის განმავლობაში მხოლოდ 0,25%-ით გაიზარდა. დღესდღეობით ასეთი სახის სესხებს კიდევ გაცემენ ბანკები, მაგრამ არა ისე აქტიურად როგორც აქამდე, რადგან ამ სესხებზე საპროცენტო განაკვეთი დაახლოებით 10.25%-დან იწყება, რაც უფრო მაღალია, ვიდრე სტანდარტული იპოთეკური სესხის საპროცენტო განაკვეთი.



იპოთეკური სესხის პირობები საზღვარგარეთ - იპოთეკური სესხის გაცემის საერთაშორისო პრაქტიკა ბევრად განსხვავებულია საქართველოსგან, რადგან იქ მხოლოდ იმ შემთხვევაში გასცემენ ასეთი ტიპის სესხს თუ მომხმარებელს სურს უძრავი ქონების შეძენა. შესაბამისად ფასი უძრავ ქონებაზე მთელი მსოფლიოს მასშტაბით საკმაოდ მაღალია და მასობრივად ყველას არ შეუძლია ბანკის სესხის გარეშე მისი შეძენა. თუ საქართველოში იპოთეკურ სესხზე წლიური საპროცენტო განაკვეთი 9.00-14.00%-ის ფარგლებში მერყეობს, ამ დროს ევროპისა და ამერიკის ბაზარზე ეს მაჩვენებელი 2.00-7.50%-ია. ამასთან, საქართველოში სესხის მაქსიმალური ვადა 15 წელია, ხოლო ევროპისა და ამერიკის ბაზარზე 40 წლითაც კი გასცემენ მსგავსი ტიპის სესხებს. სწორედ ეს არის ყველაზე მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რაც მოსახლეობის ნებისმიერი ფენის წარმომადგენელს საშუალებას აძლევს შეიძინოს ახალი უძრავი ქონება. მაგრამ აქვე უნდა აღვნიშნოთ, რომ საქართველოს ეკონომიკა ჭერჭერობით არ არის ისეთი განვითარებული და მდგრადი, როგორც იმ ქვეყნების, სადაც დაბალი საპროცენტო განაკვეთებია.

დასკვნა და რეკომენდაციები - ჭერჭერობით საქართველოს საფინანსო ბაზარზე იპოთეკური სესხი შორსაა იდეალური პირობებისგან. სამწუხაროდ ეს პირობები არაა მორგებული ყველა ტიპის მომხმარებელზე, ასევე, მაღალია საპროცენტო განაკვეთიც, სესხის ვადა კი მცირეა. თუმცა ამ ყველაფრის მიუხედავად, იპოთეკური სესხი მაინც რჩება ერთ-ერთ ყველაზე პოპულარ საბანკო პროდუქტად, რადგან უძრავი ქონების შეძენა/გარემონტება მოსახლეობის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი და აუცილებელი საზრუნავია. ბოლო წლებს თუ გადავხედავთ საქართველოში სესხებზე საპროცენტო განაკვეთების კლების საკმაოდ კარგი ტენდენციაა. თუ 2010-2012 წლებში იპოთეკურ სესხზე 14% იყო რეკორდულად დაბალი განაკვეთი, დღესდღეობით ბანკები სესხებს ძირითადად 9.00-10.00%-ში გასცემენ, რაც წინა წლებთან შედარებით გაუმჯობესებული მაჩვენებელია. იპოთეკურ სესხებს მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები და ე.წ. ვერძო მევახშეებიც გასცემენ. მათი პირობები და მიზნობრიობა კი განსხვავებულია ბანკებისგან. მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები სესხებს გაცილებით მაღალ პროცენტში გასცემენ, ვიდრე ბანკები. ხოლო ვერძო მევახშისგან აღებული იპოთეკური სესხი უძრავი ქონების დაკარგვის შანსს ერთი ორად ზრდის.

აქედან გამომდინარე, არასამთავრობო ორგანიზაცია „საზოგადოება და ბანკები“ მომხმარებლებს ურჩევს, რომ:

- ვარგად გათვალონ საკუთარი ფინანსური შესაძლებლობები
- სწორად შეარჩიონ შესაძენი უძრავი ქონება
- დეტალურად შეადარონ სხვადასხვა ბანკების შეთავაზება
- დაწვრილებით გაარკვიონ რა ფარული დანახარჯები მოსდევს ამ სესხით სარგებლობას (სიცოცხლის დაზღვევა, უძრავი ქონების დაზღვევა, სესხის გაცემის საკომისიო და ა.შ.), რადგან იპოთეკური სესხის აღება საკმაოდ მნიშვნელოვანი და საპასუხისმგებლო საკითხია

ასევე ბანკებმა სასურველია, რომ:

იპოთეკით დასატვირთი ქონება რეალური საბაზრო ღირებულებით შეაფასონ

- გაზარდონ სესხი ვადა



-
- შეამცირონ სესხის გაცემასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯები
 - ხელშეკრულების პირობები მეტად მოარგონ მომხმარებელს
 - სესხის გაპრობლემების შემთხვევაში მეტი ლოიალურობა გამოიჩინონ მომხმარებელთან ურთიერთობაში
 - გაამარტივონ სესხის გაცემის პროცედურა



