

მავლობაში, ქართული ბანკების მიერ გაცემული საკრედიტო ბარათების რაოდენობა 8,7-დან 360,2 ათასამდე გაიზარდა, მათ შორის, მხოლოდ 2008 წლის ივლისში თითქმის 91 ათასი ბარათი იქნა გაცემული, მაშინ, როცა 2006 წლის განმავლობაში თვეში საშუალოდ 400 საკრედიტო ბარათი გაიცემოდა. ცდუნება დიდი იყო, ადამიანებს მიეცათ შესაძლებლობა, შეეძინათ განვადებით სახლი, ავტომობილი, საყოფაცხოვრებო ტექნიკა, ტანსაცმელი და სამედიცინო მომსახურებაც კი. ადამიანებში მოხდა პროვოცირება იმ სურვილების ახდენისა, რომელთა საფასურის გადახდის შესაძლებლობა იმ მომენტისათვის არ ჰქონდათ, განწყობა იყო ზედმეტად ოპტიმისტური და არ ხდებოდა მოსალოდნელი საფრთხის ანალიზი.

2008 წლის აგვისტოს ომისა და მსოფლიო ფინანსური კრიზისის შემდეგ ბევრი მსესხებელი დარჩა შემოსავლის წყაროს გარეშე და ისინი აღმოჩნდნენ ე. წ. „საკრედიტო ორმოში“. ესაა მდგომარეობა, როცა მსესხებლების შემოსავლები არაა საკმარისი ძველი ვალების მომსახურებისათვის (ძირითადი თანხისა და პროცენტის დასაფარავად) და ამისათვის ისინი იღებენ ახალ ვალს, რაც იწვევს მათი საერთო ვალის ზრდას. ასეთი მსესხებლები ფლობენ რამდენიმე ბანკის საკრედიტო ბარათს და მათი მეშვეობით ახორციელებენ ყოველთვიურ მინიმალურ შენატანებს, შემდეგ ხდება ამ შენატანების უკან გამოტანა და მისი მეშვეობით სხვა საკრედიტო ბარათის მინიმალური შენატანის დაფარვა და ა.შ.

14.6. იპოთეკური კრედიტი

საბაზრო ეკონომიკამ ჩვენს რეალობაში შემოიტანა ბევრი მანამდე უცნობი და ახალი ტერმინი, რომლებიც ძალიან მალე ჩვენი ყოფიერების ნაწილი გახდა. ერთ-ერთი მათგანია იპოთეკური კრედიტი. მისი არსის უკეთესად გაგებისათვის, პირველ რიგში, უნდა განვასხვაოთ იპოთეკა და იპოთეკური დაკრედიტება. **იპოთეკა** – გირაოს ერთ-ერთი ფორმაა, რომლის დროსაც დაგირავებული ქონება რჩება მსესხებლის საკუთრებაში, ხოლო კრედიტორი იღებს თავისი მოთხოვნების დაკმაყოფილების უფლებას ამ ქონების რეალიზაციიდან მსესხებლის მხრიდან ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში. **იპოთეკური კრედიტი** – იპოთეკური სისტემის ერთ-ერთი შემადგენელია, რომლის დროსაც უძრავი ქონების შესაძენად გაცემული კრედიტის უზრუნველყოფად (გირაო) იქცევა თვითონ ეს შესაძენი ქონება. იპოთეკურ დაკრედიტებად ითვლება ასევე უკვე არსებული უძრავი ქონების უზრუნველყოფით კრედიტის მიღება, რომლის მიზანსაც შეიძლება წარმოადგენდეს ამ უძრავი ქონების რემონტი ან მშენებლობა.

იპოთეკური დაკრედიტებით სარგებლობენ როგორც იურიდიული, ისე ფიზიკური პირები, მაგრამ იპოთეკური კრედიტის ყველაზე გავრცელებულ ფორმას მთელ მსოფლიოში და, რა თქმა უნდა, საქართველოშიც, წარმოადგენს ფიზიკური პირების მიერ კრედიტის აღება უძრავი ქონების (მინის ნაკვეთი, ბინა, სახლი, აგარაკი) შესაძენად, გასარემონტებლად ან მშენებლობისათვის ამ უძრავი ქონებითვე უზრუნველყოფით. იპოთეკური დაკრედიტების აუცილებელი ელემენტია გირაოს ოფიციალური რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. უნდა

ითქვას, რომ იპოთეკა საჯარო გირაოა, საჯარო რეესტრის მეშვეობით შესაძლებელია იპოთეკის გირავნობით (იპოთეკით დატვირთული) უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაციის მოპოვება.

როგორც წესი, იპოთეკური კრედიტი არის გრძელვადიანი და მასთან დაკავშირებული საპროცენტო განაკვეთები ყველაზე დაბალია სხვა სამომხმარებლო კრედიტებთან შედარებით. ყოველივე ზემოაღნიშნული განპირობებულია იპოთეკურ დაკრედიტებასთან დაკავშირებული რისკების შედარებით დაბალი მაჩვენებლით, რომლისათვისაც კომერციული ბანკები იყენებენ სხვადასხვა მექანიზმს, მაგალითად, შეფასებული ქონების ღირებულებას უყენებენ გარკვეულ შემამცირებელ კოეფიციენტს, ითხოვენ სავალდებულო დაზღვევას (ქონებისა და მსესხებლის სიცოცხლის) და ა.შ. იპოთეკური კრედიტის დაფარვისას ხშირად გამოიყენება თანაბარი დაფარვების მექანიზმი – ანუიტეტი.

განვითარებული კაპიტალისტური ქვეყნებისათვის დამახასიათებელია იპოთეკური ბაზრის განვითარებული ინფრასტრუქტურა, რომელიც შედგება პირველადი და მეორადი ბაზრებისაგან. პირველად ბაზარზე ოპერირებენ ძირითადად სპეციალიზებული იპოთეკური ბანკები და იპოთეკური კომპანიები, რომლებიც ახდენენ უშუალოდ იპოთეკური კრედიტების გაცემას ფიზიკურ პირებსა და სამეურნეო სუბიექტებზე. რაც შეეხება მეორად იპოთეკურ ბაზარს, მისი მონაწილეები, პირველადი ბაზრის მონაწილეების გარდა, არიან ფინანსური კომპანიები და ფონდები, რომლებიც შეისყიდიან იპოთეკური ბანკებისა და კომპანიების აქტივებს და შემდეგ მათ ბაზარზე საკუთარი სახელით უშვებენ ფასიან ქალაქებს. ეს ფასიანი ქალაქები (ობლიგაციები) ლიკვიდურია, ვინაიდან უზრუნველყოფილია უძრავი ქონებით და წარმოადგენს სტაბილური შემოსავლების წყაროს ინვესტორებისათვის. ანუ მეორადი იპოთეკური ბაზრის მონაწილეებს შორის ხდება ერთობლივი იპოთეკური საკრედიტო პორტფელის ფორმირება, რაც გამოიხატება გირავნობის უფლების ტრანსფორმაციით იპოთეკურ ფასიან ქალაქებში და მათი განთავსებით ინვესტორთა შორის.

14.7. ბანკთაშორისი დაკრედიტება

ბანკთაშორისი კრედიტი არის კრედიტი, რომელსაც ერთი ბანკი აძლევს მეორეს. ბანკთაშორისი დაკრედიტების მეშვეობით ხდება ფინანსურ ბაზარზე საკრედიტო რესურსების გადანაწილება ბანკთაშორისი კრედიტებისა და დეპოზიტების სახით. ბანკთაშორისი დაკრედიტების ბაზარი კომერციულ ბანკებს საშუალებას აძლევს, ერთი მხრივ, შეავსონ თავიანი საკრედიტო რესურსები სხვა ბანკების რესურსებით, მეორე მხრივ კი – განათავსონ დროებით თავისუფალი ფულადი სახსრები სხვა ბანკებში დამატებითი შემოსავლების მისაღებად. როგორც წესი, ბანკთაშორისი დაკრედიტება მოკლევადიანია (უმეტესწილად ერთი დღიდან 6 თვემდე ვადით).

საკრედიტო ურთიერთობები კომერციულ ბანკებს შორის რეგულირდება გაფორმებული ხელშეკრულებებით. როგორც დამოუკიდებელი ეკონომიკური სუბიექტები, კომერციული ბანკები თვითონ განსაზღვრავენ მათ შორის არსებული საკრედიტო ურთიერთობების ფასს, ანუ საპროცენტო განაკვეთის დონეს,