

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 ბაზაზე 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,

რომელიც, თავის მხრივ, რეგულირდება ბანკთაშორისი საკრედიტო რესურსების ბაზარზე არსებული მოთხოვნა-მიწოდებით და ცენტრალური ბანკის ოფიციალური სააღრიცხვო განაკვეთის დონით. როგორც წინა მასალიდან გვახსოვს, ამ პროცესებზე გავლენას ახდენს საკრედიტო რესურსების მსხვილ საერთაშორისო ბაზრებზე დაფიქსირებული განაკვეთები (LIBOR, PIBOR, NIBOR და ა.შ.).

კომერციულ ბანკს ბანკთაშორისი კრედიტის მიღების ორი მოტივი აქვს, პირველი, ესაა დროებითი ლიკვიდობის პრობლემის ოპერატიული მოგვარება, მეორე კი – საკრედიტო რესურსების ზრდა და აქტიური ოპერაციების მასშტაბებისა და არეალის გაფართოება. ბანკთაშორისი კრედიტები წარმოადგენენ კომერციული ბანკების ბალანსის ლიკვიდობის შენარჩუნებისა და ამ კუთხით გაჩენილი დროებითი პრობლემების მოგვარებისა და საკორესპონდენტო ანგარიშების შევსების ყველაზე ოპერატიულ საშუალებას.

როგორც აღინიშნა, ბანკთაშორისი რესურსების ბაზარზე კომერციული ბანკები შეიძლება მოგვევლინონ როგორც კრედიტორის, ისე კრედიტის მიმღების როლში. კრედიტორი ბანკის როლში აქტიური ბანკთაშორისი საკრედიტო ოპერაციების განხორციელებისას, როგორც წესი, გვევლინებიან უფრო ფინანსურად სტაბილური კომერციული ბანკები. მიუხედავად იმისა, რომ ბანკთაშორისი კრედიტების ფასი უფრო დაბალია, ვიდრე კლიენტებზე გაცემული კრედიტების შემთხვევაში, კრედიტის გამცემი ბანკისათვის მაინც აქვს გარკვეული უპირატესობა. აქტიური ბანკთაშორისი დაკრედიტების უპირატესობაა მისი არდაბრუნების დაბალი რისკი და ის, რომ ხდება დროებით თავისუფალი ფულადი სახსრების მოკლევადიანი დაბანდება, ანუ რესურსების განთავსება მაქსიმალური ეფექტიანობით.

კრედიტის ამღები კომერციული ბანკისათვის პასიური ბანკთაშორისი საკრედიტო ოპერაციის განხორციელება შეიძლება განპირობებული იყოს რამდენიმე მიზეზით. უმთავრესი მიზეზია თავისუფალი ფულადი სახსრების ნაშთების შემცირება სალაროსა და საკორესპონდენტო ანგარიშებზე და ამის შედეგად წარმოქმნილი ლიკვიდობის კრიზისი, რომლის დაძლევის ყველაზე ოპერატიულ და იაფ საშუალებას ბანკთაშორისი კრედიტი წარმოადგენს. მეორე მიზეზია ნასესხები სახსრების კონკრეტული მიზნისათვის გამოყენება შემოსავლების მისაღებად, მაგალითად, კლიენტის ბიზნესპროექტის დაფინანსება.

როგორც წესი, ბაზარზე ბანკთაშორისი დაკრედიტების სისტემის მთავარ კრედიტორს წარმოადგენს ცენტრალური ბანკი. დღეისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკი ამ მიმართულებით (როგორც კრედიტორი, ისე მსესხებელი) იყენებს სხვადასხვა ინსტრუმენტს:

- **ერთკვირიანი რეფინანსირების სესხი** ამოქმედდა 2008 წლიდან და მისი საშუალებით ხორციელდება საბანკო სექტორისათვის მოკლევადიანი ლიკვიდური სახსრების საჭიროებისამებრ მიწოდება. კომერციული ბანკების დაკრედიტება ხდება აუქციონის გამოცხადებით რეფინანსირების სესხების კონკრეტულ თანხაზე. მინიმალური საპროცენტო განაკვეთი მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთის ტოლია. სესხის გიროდ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ეროვნული ბანკის სადეპოზიტო სერტიფიკატები, სახელმწიფო ობლიგაციები, სახაზინო ვალდებულებები, სახაზინო ობლიგაციები, საერთაშორისო საბანკო გარანტიები და ბანკების სასესხო აქტივები;
- **მუდმივმოქმედი რეფინანსირების სესხი**, რომელიც ამოქმედდა 2010 წლის აპრილიდან – კომერციულ ბანკებს საშუალებას აძლევს, მიიღონ

სესხი გარანტირებულად, აუქციონის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთი მუდმივმოქმედ რეფინანსირების სესხზე განისაზღვრება, როგორც მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთს პლიუს ერთი პროცენტული პუნქტი;

- **ერთდღიანი სესხი**, რომელიც გაიცემა კომერციულ ბანკებზე შესაბამისი უზრუნველყოფის საფუძველზე (სახელმწიფო ფასიანი ქაღალდები, საერთაშორისო საბანკო გარანტიები და ბანკების სასესხო აქტივები). სესხისა და მასზე დარიცხული პროცენტის დაფარვა ხდება საანგარიშსწორებო დღის დახურვამდე. ერთდღიან სესხებზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება, როგორც მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთს პლიუს ერთ-ნახევარი პროცენტული პუნქტი;
- **ბოლო ინსტანციის კრედიტორის სესხი**, რომელიც გაიცემა საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ კომერციულ ბანკზე 3 თვის ვადით;
- ერთდღიანი დეპოზიტის განთავსება საქართველოს ეროვნულ ბანკში კომერციულ ბანკს შეუძლია წინასწარი შეტყობინების გარეშე ყოველ სამუშაო საბანკო დღეს, საანგარიშსწორებო დღის დახურვამდე. მომდევნო სამუშაო საბანკო დღეს, საოპერაციო დღის გახსნისთანავე, ერთდღიანი დეპოზიტის ძირითად თანხასა და მასზე დარიცხულ პროცენტს ეროვნული ბანკი ჩარიცხავს ბანკის საკორესპონდენტო ანგარიშზე. ერთდღიან დეპოზიტზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება როგორც მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთს მინუს ერთ-ნახევარი პროცენტული პუნქტი.

გამომდინარე იქიდან, რომ საბანკო პროდუქტების ბაზარი მუდმივად ვითარდება, ბანკთაშორისი კრედიტი მოიცავს ბანკებს შორის რესურსების გადაცემას ნებისმიერი ფორმით: პირდაპირი კრედიტი, დეპოზიტი, ფინანსური ლიზინგი, ოვერდრაფტი, რეპო ოპერაცია, საგარანტიო მომსახურება და სხვ.

ბანკთაშორისი დაკრედიტების საინტერესო სახეობას წარმოადგენს „ოვერნაითი“ (*overnight* – „ერთი ღამით“, „დილამდე“). ოვერნაითების დროს საკრედიტო რესურსების გადაცემა ხდება ერთი ღამით (ძირითადად, ევრაზიულ და ამერიკულ ბანკებს შორის საათობრივი სხვაობიდან გამომდინარე) ან ერთი დღით სადღესასწაულო დღეებში (როცა უქმე დღეა ერთ ქვეყანაში). დღეისათვის ამ ტერმინით ასევე აღნიშნავენ ჩვეულებრივ ბანკთაშორის ერთდღიან კრედიტებსაც.