

ხშირად დასმული კითხვები

ფიზიკური პირების დაკრედიტების დებულების შესახებ

1. რა არის ამ დებულების მიზანი?

ამ დებულების მიზანია საქართველოს საფინანსო სისტემის სტაბილური და მდგრადი ფუნქციონირების ხელშეწყობა და ჯანსაღი დაკრედიტების წახალისება.

სესხის გამცემი ორგანიზაცია უნდა ხელმძღვანელობდეს პასუხისმგებლიანი დაკრედიტების პრინციპით, კერძოდ, სესხის აღების ეტაპზე მომხმარებელს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფინანსური ვალდებულება, როდესაც წინასწარ არის ცხადი, რომ მომხმარებელი მის გადახდასაც ვერ შეძლებს ჭარბი ფინანსური სირთულის გარეშე.

2. რა იცვლება ამ რეგულაციით?

ამ რეგულაციით სესხის გამცემს ევალება შეაფასოს მსესხებლის გადახდიუნარიანობა და არ გასცეს ფიზიკურ პირზე იმაზე მეტი თანხის სესხი ან დააკისროს სხვა ვალდებულება (მაგ. თავდებობა), ვიდრე ფიზიკურ პირს გადახდის რეალური შესაძლებლობა აქვს.

დებულებით გათვალისწინებულია ასევე გამონაკლისები (მაგალითად, ლომბარდული სესხების დროს შემოსავლების შეფასება აუცილებელი არ არის, თუმცა ამ შემთხვევაში, ფიზიკური პირის ვალდებულება მხოლოდ გირაოს საგნით იფარგლება);

3. როგორ შეფასდება, თუ რა მოცულობის ვალის მომსახურება შეუძლია მსესხებელს?

რეგულაცია აწესებს სესხის მომსახურებისა და უზრუნველყოფის კოეფიციენტების მაქსიმალურ ზღვრებს, რომელიც შესაბამისობაშია საერთაშორისო ნორმებთან და ითვალისწინებს საქართველოს საბანკო სექტორის მახასიათებლებს.

4. ოჯახის მთლიანი შემოსავალი თვეში 3,000 ლარია. რა მოცულობის იპოთეკური სესხის აღებაა შესაძლებელი? 5,000 ლარის შემოსავლის შემთხვევაში?

სესხის მოცულობა განსხვავებული იქნება სესხის გამცემი ორგანიზაციებისა და საპროცენტო განაკვეთების მიხედვით. თუმცა, რეგულაცია სესხის გამცემს უსაზღვრავს მაქსიმალურ ლიმიტს ყოველთვიურ გადახდებზე.

მაგალითად, თუ ოჯახის შემოსავალი 3,000 ლარია, სესხის ყოველთვიური მომსახურების თანხა არ უნდა აღემატებოდეს 1,350 ლარს 15-წლიანი სესხის შემთხვევაში და 1,650 ლარს - 5-წლიანი სესხის შემთხვევაში. ეს ნიშნავს, რომ ბანკს შეუძლია გასცეს მაქსიმუმ 110 ათასი ლარის სესხი (დათვლილია 12% წლიური საპროცენტო განაკვეთის შემთხვევაში). არსებული სტატისტიკა და საერთაშორისო გამოცდილება ადასტურებს, რომ ამაზე მეტი ოდენობის სესხის აღების შემთხვევაში, არსებობს დიდი რისკი, რომ მსესხებელი სესხის მომსახურებას ვერ შეძლებს და, შედეგად, დაკარგავს როგორც შეძენილ ბინას, ასევე უკვე გადახდილ თანხებს ან/და სხვა ქონებასაც;

5,000 ლარის შემოსავლის შემთხვევაში, ყოველთვიური გადახდები არ უნდა აჭარბებდეს 2,500 ლარს (სესხის ვადიანობა 15 წელი), ან 3,000 ლარს, უფრო მოკლევადიანი სესხის შემთხვევაში. ანუ, გაცემული იპოთეკური სესხის მოცულობა არ უნდა აჭარბებდეს 210 ათასს ლარს;

5. ეზღუდება თუ არა საკრედიტო ინსტიტუტს თავდების გამოყენება?

არ ეზღუდება. სესხის გამცემს შეუძლია მსესხებელთან ერთად დამატებით ფიზიკური პირის თავდებობის გამოყენება, მაგრამ მხოლოდ იმ თანხის ფარგლებში, რისი მომსახურების რესურსიც აქვს თავდებს ამ დებულების შესაბამისად.

იმ შემთხვევაში, თუ თავდები პირი წარმოადგენს მსესხებელი იურიდიული პირის მმართველი ორგანოს წევრს/პარტნიორს/აქციონერს ან მათი საოჯახო მეურნეობის წევრს, თავდების მიერ საკრედიტო კოეფიციენტების დაკმაყოფილება სავალდებულო არ არის.

6. არ გაქვთ შემოსავალი და ფლობთ მხოლოდ ერთ საცხოვრებელ სახლს. მეგობარი, რომელიც ბანკიდან სესხს იღებს, გთხოვთ ამ სესხზე თავდებად დადგომას.

ამ შემთხვევაში აუცილებლად უნდა გაითვალისწინოთ, რომ თუ თქვენმა მეგობარმა, ნებისმიერი მიზეზის გამო, ვერ შეძლო სესხის მომსახურება, სესხის ნარჩენი ვალდებულება სრულად თქვენზე გადმოვა და თუ თქვენი შემოსავლები ამ სესხის მომსახურებისათვის საკმარისი არ არის, თქვენ დაკარგავთ ერთადერთ საცხოვრისს. გაითვალისწინეთ, რომ ასეთი შემთხვევები ძალიან ხშირია, და ამ რეგულირებით იზღუდება, სესხის გამცემის მიერ თავდებად ისეთი პირის გამოიყენება, ვისაც სესხის მომსახურეობის საკმარისი შემოსავლები არ გააჩნია. შესაბამისად, სესხის გამცემი ასეთი თავდებობის გამოყენებას ვერ შეძლებს;

7. თუ არ აქვს საკმარისი შემოსავალი, შემიძლია თუ არა მყავდეს თანამსესხებელი?

დიახ. თუ გაგაჩნიათ საკმარისი შემოსავალი, თქვენ არ გჭირდებათ თანამსესხებელი. თუმცა, თუ თქვენი შემოსავალი არასაკმარისია, მაშინ შეგიძლიათ თანამსესხებელად გამოიყენოთ საოჯახო მეურნეობის წევრი, რომელსაც აქვს შემოსავალი. ამ შემთხვევაში, სესხის მომსახურების კოეფიციენტში ამ თანამსესხებლის შემოსავალიც გაითვალისწინება;

8. ეხება თუ არა ეს მოთხოვნები სესხის რესტრუქტურის იმპლემენტაციას/და სხვა სესხის გამცემ ორგანიზაციაში?

არა. იმისათვის, რომ არ შეიზღუდოს კონკურენცია და რესტრუქტურის იმპლემენტაცია მოხდეს კლიენტისთვის ყველაზე ხელსაყრელი პირობით, რესტრუქტურის იმპლემენტაცია ახალი სესხის აღებად არ ჩაითვლება და ამ ოპერაციებს საკრედიტო კოეფიციენტების ზღვრები არ შეეხება, თუკი არ ხდება ჯამური დავალიანების ზრდა;

9. შეძლებს თუ არა არაფორმალურ სექტორში დასაქმებული პირი სესხის აღებას თუკი მას აქვს სტაბილური შემოსავალი, მაგრამ ეს შემოსავალი ბანკში არ ერიცხება?

დიახ, შეძლებს. რეგულირება არ კრძალავს არაფორმალური სექტორიდან ან ნაღდი ანგარიშსწორებით მიღებული შემოსავალის შემთხვევაში სესხის გაცემას. სესხის გამცემი შეაფასებს მსესხებლის შემოსავლების მოცულობას და სესხის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას შიდა პროცედურების შესაბამისად მიიღებს; შემოსავლის ბანკში ჩარიცხვა აუცილებელი არ არის, თუმცა, უნდა გავითვალისწინოთ, რომ ფორმალური სექტორიდან შემოსავლის ან ბანკში ჩარიცხვის შემთხვევაში, გამსესხებლისთვის უფრო მარტივია შემოსავლების შეფასება და, შესაბამისად, სესხის გაცილებით უკეთესი პირობით გაცემა;

10. შესაძლებელია თუ არა სესხის აღება უცხოეთიდან ფულად გზავნილებით შემოსავლის საფუძველზე?

დიახ, შესაძლებელია. რეგულაცია არ ზღუდავს ფულადი გზავნილებით მიღებული შემოსავალის შემთხვევაში სესხის გაცემას. სესხის გამცემი თქვენი შემოსავლების მოცულობას შეაფასებს მისი შიდა პროცედურების შესაბამისად და მიიღებს გადაწყვეტილებას სესხის გაცემის შესახებ;

11. მსურს შევიძინო ბინა არსებულის რეალიზაციით და ამ პროცესში მჭირდება სესხის აღება. შემიძლია თუ არა სესხის აღება რომელსაც დავფარავ არსებული ბინის რეალიზაციით

დიახ, თუ სესხის გაცემა ახალი ბინის შეძენის მიზნით ხდება და გირაოში ჩადებული აქტივის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი სრულად დაფარავს ახალი ბინის ხარჯს. იმ შემთხვევაში, თუ რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი სრულად არ ფარავს ახალი ბინის ხარჯს, მსესხებელმა დარჩენილ ნაწილზე უნდა დააკმაყოფილოს სესხის მომსახურების დადგენილი კოეფიციენტი.

სხვა მიზნობრივობით ლომბარდული სესხის საცხოვრებელი ბინის იპოთეკით გაცემა იზღუდება ამ რეგულაციით, რადგან თუ თქვენ არ გაქვთ შემოსავალი, ვერ შეძლებთ სესხის მომსახურებას და დაკარგავთ ერთადერთ საცხოვრისს. გასათვალისწინებელია, რომ ასეთი შემთხვევები ძალიან ხშირია.

12. ობიექტური მიზეზების გამო ვერ ხერხდება შემოსავლების შესწავლა (მაგალითად შემოსავლს ვღებულობ უცხოეთში ან სხვა). აქვს თუ არა გამსესხებელს იპოთეკური სესხის გაცემის უფლება ახალი უძრავი ქონების შესაძენად?

დიახ, ეს შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ შესაძენი ქონების ღირებულება აკმაყოფილებს სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტის 60%-იან მაჩვენებელს; მაგალითად, თუ ქონება, რომელის შეძენას აპირებთ, ღირს 100,000 ლარი, შესაძლებელია აიღოთ 60,000 ლარის სესხი. ამ შემთხვევაში მოხდება ამ ახალი ქონების დაგირავება.

13. გაქვთ შემოსავალი და ასევე ფლობთ ერთ საცხოვრისს. შესაძლებელია თუ არა ამ ბინის გირაოში ჩადება/იპოთეკით დატვირთვა და სესხის აღება?

დიახ, შეგიძლიათ სესხის აღება იმ მოცულობით, რაც დააკმაყოფილებს რეგულაციის მიხედვით განსაზღვრულ საკრედიტო კოეფიციენტებს;

14. ხართ ფიზიკური პირი, იღებთ სესხს ბიზნეს (მაგ. სოფლის მეურნეობის ან ტურიზმის) მიზნობრივობით. უნდა აკმაყოფილებდეთ თუ არა ამ დებულებით განსაზღვრულ კოეფიციენტებს?

არა. სესხის გამცემმა უნდა შეაფასოს ფიზიკური პირის შემოსავალი და განსაზღვროს სესხის მოცულობა მისი შიდა პროცედურების შესაბამისად ისე, რომ მსესხებლის ჭარბვალიანობა არ გამოიწვიოს.

15. იზღუდება თუ არა უძრავი ქონების შეძენა შემდგომი გაქირავებისათვის?

არა. სესხის გამცემმა გონივრული პრინციპებით უნდა შეაფასოს მსესხებლის არსებული შემოსავალი და შიდა პროცედურებით განსაზღვროს სესხის მოცულობა.

16. რეგულირდება თუ არა ამ დებულებით ე.წ. სტარტაპ და სტუდენტური სესხები?

სესხის გამცემმა უნდა შეათანხმოს ეროვნულ ბანკთან შიდა პოლიტიკა/პროცედურებით და გასცეს იმ მოცულობის სესხი, რომელიც არ გამოიწვევს პირის ჭარბვალიანობას.

17. ეხება თუ არა ეს შეზღუდვები ე.წ. „მევახშეებს“?

დიახ. 2019 წლის 1 იანვრიდან რეგულაცია გავრცელდება ეროვნული ბანკის ზედამხედველობას დაქვემდებარებულ ყველა იმ სუბიექტზე, ვინც სესხს 20-ზე მეტ პირზე გასცემს;

18. შესაძლებელი იქნება თუ არა ფინანსური ინსტრუმენტებით (ისეთებით, როგორცაა დეპოზიტი და ფასიანი ქაღალდი) სრულად უზრუნველყოფილი სესხის აღება?

დიახ. იმ შეთხვევაშიც კი, თუ არ გაქვთ შემოსავალი და არ გერიცხებათ ხელფასი, ფინანსური ინსტრუმენტებით (ისეთებით, როგორცაა დეპოზიტი და ფასიანი ქაღალდი) უზრუნველყოფილი სესხის აღება შესაძლებელი იქნება.

19. იკრძალება თუ არა ე.წ. ლომბარდულ სესხები?

არა. თუმცა, სესხის გამცემის მოთხოვნა შემოფარგლული იქნება მხოლოდ უზრუნველყოფაში წარმოდგენილი მოძრავი ქონებით და ვეღარ მოხდება კლიენტის სხვა ქონებაზე გადახდევინების მიქცევა/დასაკუთრება;

20. შეუძლია თუ არა სესხის გამცემ ორგანიზაციას გასცეს სესხი ამ დებულებიდან განსხვავებული პირობებით?

დიახ. თუმცა, ამისათვის სესხის გამცემმა ორგანიზაციამ წინასწარ უნდა მიიღოს ეროვნული ბანკის თანხმობა, რათა გამოირიცხოს მსახიბლისათვის შემოსავლების შეუსაბამო საკრედიტო ტვირთს დაკისრება.

21. გაქვთ თუ არა უცხოურ ვალუტაში სესხის აღების შესაძლებლობა, თუკი შემოსავალს იღებთ ლარით?

დიახ. თუმცა გასათვალისწინებელია, რომ უცხოური ვალუტის სესხს აქვს სავალუტო და საპროცენტო რისკები. თუ სესხს ევროთი აიღებთ და შემდგომ ევრო ლარის მიმართ მნიშვნელოვნად გამყარდება, მაშინ თქვენი სესხის გადახდებიც გაიზრდება და, შესაძლებელია, სესხს ვეღარ მოემსახუროთ. აქედან გამომდინარე, დებულება უცხოური ვალუტის სესხებზე უფრო მკაცრ საკრედიტო კოეფიციენტებს აწესებს, რაც ქმნის დაცვის აუცილებელ ბუფერს სავალუტო რისკების მატერიალიზაციის შემთხვევაში.

22. შემოსავალს იღებთ ლარში, მაგრამ ის ინდექსირებულია უცხოურ ვალუტაზე ხელფასის გადახდის დღის კურსით. შესაძლებელია თუ არა სესხის აღება ამ უცხოურ ვალუტაში?

დიახ, შესაძლებელია. თუ ხელფასის გადამხდელ ორგანიზაციას არ აქვს სავალუტო რისკი (მაგ. საერთაშორისო ორგანიზაცია), მაშინ შესაძლებელია სესხი აიღოთ იმავე კოეფიციენტების გამოყენებით, რაც ლარში სესხის აღების შემთხვევაში მოქმედებს. ხოლო თუ ორგანიზაციას აქვს სავალუტო რისკი, მაშინ თქვენ ითვლებით ე.წ. არაჰეჯირებულ მსესხებელად, რის გამოც გამოყენებული იქნება შესაბამისი (უფრო დაბალი) კოეფიციენტი.

23. როგორ ითვლება PTI რეგულირებად პროდუქტებზე მაგალითად ოვერდაფტზე ან საკრედიტო ბარათებზე?

ასეთი სესხის მომსახურების კოეფიციენტი დაიანგარიშება ჯამური ლიმიტის მოცულობის ანუიტეტური წესით 4 წლიან პერიოდზე გადათვლით. მაგალითად, თუ თქვენი ოვერდაფტის ჯამური ლიმიტი არის 1,000 ლარი, PTI-ის მიზნებისათვის ყოველთვიურ გადასახდელებში გაითვალისწინება დაახლოებით 28 ლარი (დათვლილია 15% წლიური საპროცენტო განაკვეთის შემთხვევაში)

24. დასაქმებული ვარ აგრო სექტორში (გათავისუფლებული ვარ 200 000-მდე საშემოსავლო გადასახადისგან), ანგარიშსწორება მაქვს ნაღდი ფულით და არა ჩარიცხვით. შევძლებ თუ არა შემოსავლის დადასტურებას და სესხის აღებას?

დიახ. სესხის გამცემმა უნდა შეაფასოს ფიზიკური პირის შემოსავალი მისი შიდა პროცედურების შესაბამისად და განსაზღვროს სესხის მოცულობა ისე, რომ მსესხებლის ჭარბვალიანობა არ გამოიწვიოს.