

პრაქტიკული სახელმძღვანელო  
მომავალი ბინათმშენებლისთვის



# ბინის შექმნა იპოთეკური სესხით

თავად მიიღეთ გადაწყვეტილება

გრძელვადიანი სესხის აღებასთან დაკავშირებული  
რისკების გაცნობიერება

## ბრიშურის შესახებ

წინამდებარე ბროშურა შეიქმნა იმ ქართული ოჯახებისათვის, რომლებიც ფიქრობენ საკუთარი სახლის ან საცხოვრებელი ბინის ყიდვას და განიხილავენ გრძელვადიანი სესხით მისი დაფინანსების შესაძლებლობას.

თუ დაინტერესებული ხართ სახლის ან ბინის შეძენით, წარმოდგენილი ბროშურა დაგაკვლიანებთ:

- როგორ განსაზღვროთ ბინის შეძენასთან დაკავშირებული მთლიანი დანახარჯი
- როგორ შეაფასოთ რა თანხის სესხების შესაძლებლობა გაქვთ
- რომელია კონტრაქტის ყველაზე მნიშვნელოვანი პირობა, ვალუტის, საპროცენტო განაკვეთების, დაფარვის ვადებისა და დაფარვის გრაფიკის გათვალისწინებით.

ბროშურა ასევე გვთავაზობს:

- დეტალურ ინსტრუქციას, რომელიც დაგეხმარებათ გადაწყვეტილების მიღებაში
- შეკითხვების ჩამონათვალს, რომლებიც კრედიტორს უნდა დაუსვათ იპოთეკური სესხის აღებამდე
- პრაქტიკულ მინიშნებებს სხვა მნიშვნელოვან საკითხებთან დაკავშირებით, რომლებიც უნდა გახსოვდეთ ბინის ყიდვის დროს



### გამომცემლები:

გამოცემულია ევროპული ფონდი სამხრეთ-აღმოსავლეთ ევროპისათვის (EFSE) განვითარების პროგრამის მიერ; კონცეფცია, მკვლეტი და ლიტოგრაფია: ეკუთვნის IPC-ს, დაფინანსებულია საქართველოს ეროვნული ბანკისა და EFSE-ს განვითარების პროგრამის მიერ © EFSE-ს განვითარების პროგრამა 2015

## სატჩევი

ფიქრობთ ბინის ყიდვაზე .....გვ. 3

რა თანხა შემიძლია ვისესხო? .....გვ.4

რა თანხის სესხების შესაძლებლობა მაქვს? .....გვ.6

ავილო თუ არა კრედიტი უცხოურ ვალუტაში? .....გვ.8

იპოთეკურ სესხთან დაკავშირებული ხარჯების შედარება. გვ.10

სესხის დაფარვის გრაფიკის სწორად არჩევა ..... გვ.12

### პასუხისმგებლობის უარყოფა

ინფორმაცია, რომელსაც წარმოდგენილი დოკუმენტი შეიცავს, სათანადო გულმოდგინებით გადამოწმდა EFSE-ს განვითარების პროგრამის (EFSE DF) მიერ. თუმცა, EFSE-ს განვითარების პროგრამა პასუხს არ აგებს და არ წარმოადგენს გარანტიას მოცემული ინფორმაციის დროულობაზე, სიზუსტესა და სისრულეზე. EFSE-ს განვითარების პროგრამა უფლებას იტოვებს, ნებისმიერ დროს, წინასწარი გაფრთხილების გარეშე, შეიტანოს ცვლილებები ან შესწორებები წარმოდგენილ ინფორმაციაში. EFSE-ს განვითარების პროგრამა არ უზრუნველყოფს პირდაპირ ან ირიბ გარანტიას იმასთან დაკავშირებით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს რაიმე კონკრეტული მიზნით ან დანიშნულებით.

აუცილებელი არ არის, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტი განიხილავდეს ყველა მნიშვნელოვან საკითხს, ან მოიცავდეს განხილული საკითხების ყველა ასპექტს და ეს დოკუმენტი განახლებას არ ექვემდებარება. დოკუმენტი მოცემული ინფორმაცია არ წარმოადგენს საინვესტიციო, სამართლებრივ, საგადასახადო ან სხვა სახის რჩევას. იგი მომზადდა მკითხველთა კერძო ფინანსური ან სხვა გარემოებების გათვალისწინების გარეშე.

## ფიქრებში ბინის ყიდვაზე

ბინის შეძენა შესაძლოა ჩვენს მიერ გაკეთებული ყველაზე მნიშვნელოვანი ინვესტიცია იყოს და სავარაუდოდ, ამისთვის იპოთეკური სესხის გამოტანა დაგეჭირდება.

იპოთეკური სესხის მიზნობრიობას შესაძლოა წარმოადგენდეს ბინის შეძენა, მშენებლობა ან რემონტი. უზრუნველყოფის სახით კი შეგვიძლია აღნიშნული სახლი ან ბინა ჩავდეთ. ჩვეულებრივ, იპოთეკური სესხი, სხვა სესხებთან შედარებით, უფრო დაბალი საპროცენტო განაკვეთითა და ხანგრძლივი ვადით გაცივება. მათი შეთავაზება ხდება ეროვნულ ან უცხოურ ვალუტაში.

იპოთეკური სესხის აღება მარტივი გადაწყვეტილება არ არის და მოითხოვს წინასწარ გულდასმით შეფასებას. ხშირ შემთხვევაში, მოცემული ტიპის კრედიტი გრძელვადიანი და დიდი მოცულობისაა; შესაბამისად, მიიჩნევა, რომ აღნიშნული საკმაოდ რისკიანია. თუ სესხის ვადის განმავლობაში თქვენი ფინანსური მდგომარეობა გაუარესდა, შეიძლება აღმოჩნდეთ ისეთ სიტუაციაში, რომ სესხის დაფარვა ვეღარ შეძლოთ. თუმცა, საგულდაგულოდ დაგეგმვის შემთხვევაში, შესაძლებელია სესხთან დაკავშირებული რისკების შემცირება. იპოთეკური სესხის აღებას ასევე ხშირად აბრკოლებს კრედიტორის მიერ დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ, ინვესტიციის ნაწილის საკუთარი სახსრებით წინასწარ დაფინანსების აუცილებლობა.

წინამდებარე ბროშურის მიზანია დაგეხმაროთ იპოვოთ პასუხები ზოგიერთ ძირითად კითხვაზე, რომელიც უნდა დაისვას მანამ, სანამ იპოთეკურ სესხს გამოიტანთ:

### ყურადღება:

როგორც წესი, ადამიანები ელიან, რომ უძრავი ქონების ღირებულება მოიმატებს, მაგრამ გახსოვდეთ, რომ ის ასევე შეიძლება შემცირდეს.





## მთლიანი ხატჯები დაფინანსების წყარო

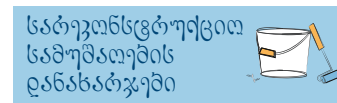
სინამდვილეში, თქვენ აღნიშნულზე მეტი სახსრები უნდა გქონდეთ, ვინაიდან ქონების ფასი ერთადერთი ხარჯი არ იქნება, რომლის დაფარვაც მოგიწევთ საკუთარი სახსრებით. თქვენ ასევე გადასახდელი გექნებათ ქონების რეგისტრაციისა და საბანკო მომსახურების ხარჯები, რომლებიც სესხის თანხის დაახლოებით 2.5 პროცენტს შეადგენს. ამასთანავე, იმის გათვალისწინებით, თუ რა მდგომარეობაშია ბინა, რომლის ყიდვასაც გეგმავთ, საცხოვრებლად გადასვლამდე, სავარაუდოდ დაგჭირდებათ მისი გარემონტება და სხვა შესაძლო სტრუქტურული ცვლილებები, როგორცაა, მაგალითად: გათბობის სისტემის მოწყობა, იატაკების განახლება, კარ-ფანჯრის გამოცვლა. დამატებით, რა თქმა უნდა, საჭირო იქნება ახალი სახლის ავეჯით განყოფილება.

ამგვარად, ბინის შეძენასთან დაკავშირებული მთლიანი ხარჯი შედგება მისი გასაყიდი ფასისა და **დამატებითი დანახარჯებისგან** (ანუ გარიგების დასრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები) და შესაძლოა ასევე **სარეკონსტრუქციო სამუშაოების დანახარჯებისგან** (აუცილებელი სარეკონსტრუქციო - სარემონტო სამუშაოების ნარმოების ხარჯები).

გამომდინარე იქედან, რომ მაქსიმალური სასესხო თანხის ოდენობა შეზღუდულია სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტის ოდენობით, ბინის შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯი, რომელიც ყოველთვის აღემატება უძრავი ქონების გასაყიდ ფასს, დასაფარი იქნება თქვენი საკუთარი სახსრებით.

### ეჭრადღებ:

თუ სახლის შეძენასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების დასაფარად ახალი სესხის გამოტანას ფიქრობთ, გაითვალისწინეთ, რომ იპოთეკური სესხისგან განსხვავებით, სხვა კატეგორიის სესხებზე საპროცენტო განაკვეთები ძირითადად უფრო მაღალია, დაფარვის ვადები კი უფრო მოკლე. ეს, თავის მხრივ, ნიშნავს გაზრდილ ყოველთვიურ შენატანებს, რამაც შესაძლოა თქვენთვის ყოველთვიური გადასახადების დაფარვა მაქსიმალურ ნიშნულზე ან უფრო მეტადაც დაამძიმოს.



იმ შემთხვევაში, თუ თქვენი დანაზოგი არასაკმარისია ბინის შესაძენად, შესაძლოა სესხის აღებისგან თავი შეიკავოთ. მაგრამ საკუთარი სახსრების მოძიება უფრო ადვილი იქნება, თუ ადრეულ ეტაპზევე დაინწყებთ დანაზოგების გაკეთებას. სახლის ყიდვამდე **დიდი ხნით ადრე** უნდა დაიწყოთ შემოსავლების ნაწილის რეგულარულად შეტანა შემნახველ ანგარიშზე. ამას დაამატეთ ყველა ის ფინანსური დახმარება, რომელსაც ოჯახის წევრებისგან მიიღებთ.



ახლა გადახედეთ თქვენს ბიუჯეტს და შეეცადეთ შეადგინოთ შემოსავლებისა და ხარჯების რეალური პროგნოზი მომდევნო წლებისთვის. განსაზღვრეთ, თუ როგორ შეიძლება შეიცვალოს თქვენი ხარჯები სხვადასხვა მიზეზით, მაგალითად, ოჯახის შექმნით, შვილების სკოლაში/უნივერსიტეტში გაგზავნით, ავტომობილის შეძენით ან სახლის გარემონტებით. ასევე დაფიქრდით მსხვილ ერთჯერად ხარჯებზე, რომელთა განსახორციელებლადაც წარსულში სესხის აღება დაგჭირდათ და შესაძლოა მომავალში კიდევ მოგიწიოთ ამის გაკეთება. კარგად დაფიქრდით, როგორ შეიძლება შეიცვალოს თქვენი მდგომარეობა იპოთეკური სესხის სრულად დაფარვამდე. გაითვალისწინეთ, თუ როგორ შეიძლება იმოქმედოს ამ ცვლილებებმა თქვენს შემოსავლებსა და ხარჯებზე და კორექტირებული ციფრები “პროგნოზის” სვეტში შეიტანეთ.

გამოთვალეთ სხვაობა ყოველთვიურ საპროგნოზო ხელზე ასაღებ შემოსავალსა და ხარჯებს შორის და მიიღებთ თანხას, რომლის გადახდასაც შეძლებთ იპოთეკური სესხის ყოველთვიური მომსახურებისთვის ვადის ბოლომდე.

დამატებითი მეთოდი იმის შესამოწმებლად, გაქვთ თუ არა იპოთეკური სესხის აღების შესაძლებლობა, არის „სესხის მომსახურების კოეფიციენტის“ გამოთვლა.

სესხის მომსახურების კოეფიციენტი

=

სესხის მომსახურების ყოველთვიური განსაცხადი

ყოველთვიურად ხელზე ასაღები შემოსავლი

მიმდინარე დავალიანებებთან დაკავშირებული ყოველთვიური ხარჯების დასაანგარიშებლად დააჯამეთ ყველა მიმდინარე სესხის და იპოთეკური სესხის, რომლის აღებასაც ახლა აპირებთ, ყოველთვიური შენატანი (ძირითადი თანხის, პროცენტის,

## სასურველია ვიცოდეთ...

თუ საზღვარგარეთიდან იღებთ შემოსავალს ოჯახის წევრისაგან ფულადი გზავნილების სახით, გახსოვდეთ, რომ უცხო ქვეყანაში ეკონომიკური სირთულეების დროს, ოჯახის წევრმა შესაძლოა ვეღარ გააგრძელოს თქვენი ფულადი დახმარება. აღნიშნული რისკის გამო, ჩვენი რეკომენდაცია იქნება, რომ არ შეიტანოთ ფულადი გზავნილები რეგულარულად ხელზე ასაღებ შემოსავალში; უმჯობესია ის განიხილოთ, როგორც დამატებითი შემოსავალი გაუთვალისწინებელი ხარჯების დასაფარად, სესხის შესამცირებლად, ან საგანგებო შემთხვევებისთვის თანხის დასაგროვებლად.

საკომისიო და სადაზღვევო გადასახდელების ჩათვლით). შემდეგ, გაყავით ეს თანხა ყოველთვიურად ხელზე ასაღებ შემოსავალზე და მიღებული შედეგი გაამრავლეთ 100-ზე. რეკომენდებული „სესხის მომსახურების კოეფიციენტი“ 30 პროცენტია, რაც ნიშნავს, რომ მიმდინარე დავალიანებების დასაფარად საჭირო თანხა არ უნდა აღემატებოდეს თქვენს მიერ ხელზე ასაღები ყოველთვიური შემოსავლის 30 პროცენტს.

**შეამოწმეთ: მისაღებია თუ არა თქვენი „სესხის მომსახურების კოეფიციენტი“?**

## ყურადღება:

იპოთეკური სესხის დაფარვა შეიძლება გაგიჭირდეთ თუ დაკარგეთ სამსახური, აიღეთ დამატებითი ვალი, ავად გახდით ან ერთჯერადად დიდი თანხა გაქვთ გადასახდელი (მაგალითად, სახლში სასწრაფოდ განსახორციელებელი სარემონტო სამუშაოებისთვის) და თუ ეს შემთხვევები წინასწარ არ გაითვალისწინებიათ. ვინაიდან მომავლის ზუსტად განჭვრეტა რთულია, რისკის შესამცირებლად გირჩევთ საგანგებო შემთხვევებისთვის რეზერვის შექმნას, და ასევე, ამგვარი რისკების დასაფარად შემოთავაზებული სადაზღვევო პოლისების შესახებ ინფორმაციის მოძიებას. პრაქტიკული მოსაზრებებიდან გამომდინარე, ამგვარი საგანგებო რეზერვი სესხის სულ მცირე ორი თვის შენატანს უნდა ფარავდეს.

## ტოვობს შვართხილ შსაფურთისი იბთფურთი სესხის პიტბბბბ?

მას შემდეგ, რაც განსაზღვრავთ, თუ რა მოცულობის სესხის აღება შეგიძლიათ, დგება დრო გაარკვიოთ სესხის გამოტანისთვის თქვენთვის საუკეთესო პირობები. განვიხილოთ ყველაზე მნიშვნელოვანი სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც კრედიტორებმა შეიძლება შემოგთავაზონ:



## გამოვიცანო თუ არა სესხი უცხოურ ვალუტაში?

შესაძლებელია იპოთეკური სესხის აღება უცხოურ ვალუტაში შემოგთავაზონ. ქვემოთ ჩამოთვლილია რამდენიმე ფაქტი, რომელიც უნდა იცოდეთ უცხოურ ვალუტაში სესხის აღებასთან დაკავშირებით.

თუ იპოთეკური სესხი უცხოურ ვალუტაში გამოგაქვთ, მისი დაფარვა იმავე ვალუტაში უნდა მოხდეს. ამიტომ, უნდა გაითვალისწინოთ თქვენი სამომავლო შემოსავლის რა ნაწილი იქნება უცხოურ ვალუტაში. თუ უცხოურ ვალუტაში შემოსავალი საკმარისი არ იქნება, მაშინ მოგიწევთ ლარის იმ ვალუტაში კონვერტაცია, რომელშიც სესხი გაქვთ გამოტანილი, დაფარვის დღის მდგომარეობით თქვენი მომსახურებანკის მიერ დადგენილი **გაცვლითი კურსის** მიხედვით.

ეს ნიშნავს, რომ თქვენ დამოკიდებული იქნებით **გაცვლითი კურსის** მერყეობაზე და გადასახდელი გექნებათ კონვერტაციის ხარჯები; **გაცვლითი კურსი** არის საფასური, რომელსაც უცხოური ვალუტისთვის იხდით (მაგალითად, 1 აშშ დოლარის ღირებულება გამოსახული ლარში). **გაცვლითი კურსის** განვითარების პროგნოზირება შეუძლებელია.

ბოლო წლების განმავლობაში ლარის კურსი აშშ დოლართან მიმართებაში დიდი მერყეობით ხასიათდებოდა.



ლარი/აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი 2012-2015 წწ.



## სასურველია ვიცოდეთ...

რაც მეტი გაქვთ შემოსავალი აშშ დოლარში, მით ნაკლებია იპოთეკური სესხის დოლარში ალებით გამოწვეული სავალუტო რისკი. მაგრამ თუ შემოსავლის დიდ ნაწილს ლარში იღებთ, მაშინ სესხის გამოტანა ლარში უფრო უსაფრთხო იქნება.

გაცვლითი კურსის ცვლილებაზე მოქმედებს მრავალი ისეთი ფაქტორი, რომელსაც ვერ გააკონტროლებთ. ასეთებს წარმოადგენს: მოლოდინები და სპეკულაციები მოკლევადიან პერიოდში, სავაჭრო ბალანსი და საგადამხდელო ბალანსი საშუალოვადიან პერიოდში, ეკონომიკური ზრდა/სიჯანსაღე და ინფლაცია გრძელვადიან პერიოდში. ლარის **გაუფასურება** ნიშნავს, რომ დროთა განმავლობაში ქართულმა ვალუტამ დაკარგა ღირებულება აშშ დოლართან მიმართებაში. ეს, თავის მხრივ, ნიშნავს, რომ 1 აშშ დოლარისთვის ახლა უფრო მეტი ლარის გადახდა გინევთ, ვიდრე ადრე. ლარის **გამყარება** კი, პირიქით, 1 აშშ დოლარისთვის ნაკლები ლარის გადახდას ნიშნავს. ამგვარად, ყოველი შენატანის გაკეთებისას შეიძლება დაგხვდეთ შეცვლილი გაცვლითი კურსი, ზოგჯერ თქვენს სასარგებლოდ, თუმცა ზოგჯერ – საზიანოდაც.

მაგალითად, თუ სარგებლობთ იპოთეკური სესხით აშშ დოლარში და ლარის კურსმა ვარდნა განიცადა, იპოთეკურ სესხზე ყოველთვიური შენატანის ტვირთი გაიზრდება, ვინაიდან მის გადასახდელად უფრო მეტი ლარის კონვერტირება მოგიწევთ. გაცვლითი კურსის მერყეობის გამო სესხის მომსახურების ტვირთის გაზრდის შესაძლებლობა წარმოადგენს **უცხოური ვალუტის რისკს**.

### მაგალითი:

წარმოიდგინეთ, რომ ახალდაქორწინებული წყვილი ხართ და საკუთარი სახლის შეძენა გსურთ. პირველადი შენატანისთვის საკმარისი თანხა გაქვთ, მაგრამ დარჩენილი ნაწილისთვის იპოთეკური სესხი გჭირდებათ. ახლა უნდა გადაწყვიტოთ უცხოურ ვალუტაში აილოთ სესხი, თუ ეროვნულში.

ვთქვათ შემოსავალს მთლიანად ეროვნულ ვალუტაში იღებთ, და ის თვეში 3,000 ლარამდეა. თუ სესხის ალებას აშშ დოლარში გადაწყვეტთ, მაშინ მისი გადახდაც აშშ დოლარში მოგიწევთ. რა დამართება თქვენს ბიუჯეტს, თუ მოვლენები არასახარბიელოდ განვითარდება და ლარი 20 პროცენტით გაუფასურდება? კვლავაც შეძლებთ იპოთეკური სესხის გადახდას?

აღნიშნულ კითხვაზე პასუხის გასაცემად, შემდეგი გაანგარიშება უნდა მოახდინოთ:

### გაანგარიშება:

	ყოველთვიური ბიუჯეტი	ყოველთვიური ბიუჯეტი ლარის 20 პროცენტით გაუფასურების შემდეგ
მთლიანი ხელზე ასაღები შემოსავალი	3,000	3,000
მთლიანი დანახარავები	1,800	1,800
ხელმისაწვდომი თანხა	1,200	1,200
სესხის ყოველთვიური შენატანი (ეროვნულ ვალუტაში)	1,000	1,200
<b>რეზერვი</b>	<b>+200</b>	<b>0</b>

### ➔ დასკვნა

აღნიშნულ მაგალითში იპოთეკურ სესხზე ყოველთვიური შენატანის ღირებულება ლარში მატულობს 1,000-დან 1,200-მდე. ეს ნიშნავს, რომ ლარის 20 პროცენტით გაუფასურება იპოთეკურ სესხზე ყოველთვიურ შენატანს 200 ლარით გაზრდის, რაც ფინანსური რეზერვის გარეშე დაგტოვებთ.

## იპოთეკურ სესხთან დაკავშირებული ხარჯების შედარება

აღბათ შენიშნავდით, რომ საპროცენტო განაკვეთები განსხვავდება სხვადასხვა გამსესხებელთან. სხვაობა შეინიშნება არა მხოლოდ უშუალოდ განაკვეთებში, არამედ მათი დაანგარიშების წესშიც. ქვემოთ მოყვანილი რამოდენიმე ფაქტი დაგეხმარებათ შემოთავაზებული საპროცენტო განაკვეთების შედარებაში.

საქართველოში შეგიძლიათ ისარგებლოთ იპოთეკური სესხით როგორც ფიქსირებული, ისე მცურავი საპროცენტო განაკვეთით. რა განსხვავებაა მათ შორის?

**ფიქსირებული განაკვეთის მქონე იპოთეკური სესხის შემთხვევაში,** საპროცენტო განაკვეთი უცვლელი რჩება სესხის დაფარვის სრული პერიოდის განმავლობაში და მისი დაფიქსირება ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე ხდება.

**მცურავი განაკვეთის მქონე იპოთეკური სესხის** საპროცენტო განაკვეთი კი, პირიქით, დროთა განმავლობაში შეიძლება შეიცვალოს. მცურავი საპროცენტო განაკვეთი შედგება **საბაზისო საპროცენტო განაკვეთისა** და მომსახურე ბანკის მიერ დანესებული ფიქსირებული დამატებითი განაკვეთისგან.

უცხოურ ვალუტაში აღებული სესხის შემთხვევაში, საბაზისო საპროცენტო განაკვეთი ჩვეულებრივ მიბმულია ისეთ საერთაშორისო ნიშნულზე, როგორიცაა **EURIBOR** (ევროსთვის) ან **LIBOR** (აშშ დოლარისთვის), რომელიც პერიოდულად იცვლება. ლარში აღებული სესხების შემთხვევაში, მცურავი საპროცენტო განაკვეთი ჩვეულებრივ ებმის **რეფინანსირების განაკვეთს**, რომელსაც რეგულარული ინტერვალებით საქართველოს

ეროვნული ბანკი აწესებს. მიმდინარე რეფინანსირების განაკვეთი ქვეყნდება საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდებზე ([www.nbg.gov.ge](http://www.nbg.gov.ge)), ეკონომიკურ გაზეთებში ან სხვადასხვა ვებ-გვერდებზე.

ფიქსირებულ და მცურავ საპროცენტო განაკვეთებს შორის არჩევანის გაკეთება შეიძლება გართულდეს. თუ სარგებლობთ ფიქსირებული განაკვეთის მქონე იპოთეკური სესხით, საპროცენტო განაკვეთების ზრდა ზიანს არ მოგაყენებთ; ამავდროულად, ვერც სარგებელს მიიღებთ საპროცენტო განაკვეთების შემცირების შედეგად, როგორც ეს მცურავი განაკვეთის შემთხვევაში მოხდებოდა. ჩვეულებრივ, ერთ პერიოდში აღებული იპოთეკური სესხებისთვის საწყისი მცურავი საპროცენტო განაკვეთი უფრო დაბალია, ვიდრე ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთი. მაგრამ გაითვალისწინეთ, რომ იპოთეკური სესხის დაფარვა ხანგრძლივი დროის განმავლობაში მოგიწევთ. საბაზრო პირობები შეიძლება მნიშვნელოვნად შეიცვალოს, რაც გავლენას მოახდენს საბაზისო საპროცენტო განაკვეთზე. რაც უფრო ხანგრძლივია სესხის ვადა, მით მეტია საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის ალბათობა ორივე მიმართულებით; შებასამისად, მით უფრო ძნელი იქნება სამომავლოდ საპროცენტო განაკვეთების ცვლილების პროგნოზირება.

კითხეთ კრედიტორს, თუ როგორ ხდება მცურავი საპროცენტო განაკვეთის გამოთვლა. დარწმუნდით, რომ ეს გამოთვლები და მათი ლოგიკის საფუძვლები თქვენთვის გასაგებია.

გადახედეთ შესაბამისი საბაზისო განაკვეთის ცვლილებას გასული ათი წლის მანძილზე; შეაფასეთ რამდენად მისაღებია თქვენთვის საპროცენტო განაკვეთების ამგვარი მერყეობა და მერყეობით გამოწვეული ცვლილებები სესხის გადასახადში. დაბოლოს, კითხეთ საკუთარ თავს, თუ რამდენად მნიშვნელოვანია თქვენთვის ის უსაფრთხოება და პროგნოზირებადი მომავალი, რომელსაც ფიქსირებული განაკვეთის მქონე იპოთეკურ სესხი გთავაზობთ.

**მცურავი საპროცენტო განაკვეთების სპეციფიკის გათვალისწინებით, შეგიძლიათ დაიწყოთ იპოთეკური სესხის აღებასთან დაკავშირებული მთლიანი ხარჯების შედარება.**

### სასწავლია ვიცოდეთ...

ჩვეულებრივ, საქართველოში კრედიტორისგან დაზღვევის ყიდვა აუცილებელი არ არის. როგორც წესი, გაქვთ იმის თავისუფლება, რომ შეადაროთ სხვადასხვა სადაზღვევო კომპანიების მიერ შემოთავაზებული ფასები და აირჩიოთ თქვენთვის სასურველი პოლისი.

კრედიტორები, როგორც წესი, ასახელებენ **ნომინალურ წლიურ საპროცენტო განაკვეთებს**. თუმცა, ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი არ მოიცავს სესხთან დაკავშირებულ ყველა ხარჯს და სხვადასხვა კრედიტორის მიერ დაწესებული დამატებითი ხარჯები შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს.

ნომინალური საპროცენტო განაკვეთის გარდა, სესხის გამოტანის დროს, შეიძლება წარმოიშვას შემდეგი ხარჯები:

- სესხის გაცემის საკომისიო
- ანგარიშის მომსახურების საკომისიო
- ფულის ხელზე გაცემის საკომისიო
- ქონების დაზღვევის მოსაკრებელი
- ვადაგადაცილებაზე ჯარიმა და პროცენტი (თუ გამოიყენება)
- წინსწრებით დაფარვის საკომისიო (თუ გამოიყენება)
- სიცოცხლის დაზღვევა

ზოგიერთი საკომისიოს გადახდა ერთჯერადად (მაგ. სესხის გაცემისას) ხდება, მაშინ, როდესაც სხვა მოსაკრებლები რეგულარული ინტერვალებით უნდა გადაიხადოთ და მათ ჩვეულებრივ იპოთეკურ სესხზე ყოველთვიურ შენატანში ითვალისწინებენ.

ზოგიერთი კრედიტორი შედარებით დაბალ ნომინალურ საპროცენტო განაკვეთს გთავაზობთ, სამაგიეროდ, უფრო მაღალ საკომისიო გადასახადებს აწესებს, ვიდრე სხვები. ეს შეიძლება

## სასწავლია ვიცოდეთ...

კითხეთ თქვენს მომსახურე ბანკს, შესაძლებელია თუ არა კრედიტის წინსწრებით დაფარვა. შეიძლება მსხვილი თანხა ჩაგიფარდეთ ხელში ან ხელფასი გაგიზარდონ მომავალში; ეს შესაძლებლობას მოგცემთ დაგეგმილზე ადრე დაფაროთ სესხის ნაწილი, ან სულაც მთლიანი ვალი. შესაძლოა ბანკმა ჯარიმა დაგარიცხოთ (წინსწრების საკომისიოს სახით) მის მიერ მისაღები საპროცენტო შემოსავლის კომპენსირების მიზნით.

ნიშნავდეს, რომ სესხის რეალური ღირებულება გაცილებით მაღალია, ვიდრე პირველი შეხედვით ჩანს; რეალური ღირებულება შესაძლოა სრულად აბათილებდეს დაბალი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთების უპირატესობას. ამიტომ, კრედიტორის მიერ შემოთავაზებული ნომინალური საპროცენტო განაკვეთების შედარების ნაცვლად, უმჯობესი იქნება სესხთან დაკავშირებული **მთლიანი დანახარჯების**, ანუ ნომინალური განაკვეთისა და სესხთან დაკავშირებული ყველა სხვა ხარჯის შედარება.

სესხთან დაკავშირებული მთლიანი ხარჯების უფრო მარტივი შედარებისთვის, შეგიძლიათ სთხოვოთ ბანკს ეფექტური წლიური საპროცენტო განაკვეთის დაანგარიშება. **ეფექტური წლიური საპროცენტო განაკვეთი** მოიცავს როგორც **ნომინალურ წლიურ საპროცენტო განაკვეთს**, ასევე ყველა სხვა მოსაკრებელს (მათ პროცენტულ შეფარდებას სესხის საერთო თანხასთან), რომელიც უშუალოდ დაკავშირებულია სესხის აღებასთან. ამიტომ, შედარებაც მის საფუძველზე უნდა მოხდეს.

### მაგალითი:

დავუშვათ, რომ გაქვთ იპოთეკური სესხი მცურავი განაკვეთით, რომელიც შედგება 4 პროცენტისა და საბაზისო განაკვეთისა და დამატებით 5.5 პროცენტის ფიქსირებული განაკვეთისგან წელიწადში. შესაბამისად, თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთი წელიწადში 9.5 პროცენტს შეადგენს. ვივარაუდოთ, რომ აღნიშნული საბაზისო განაკვეთი 25 პროცენტით გაიზარდა. როგორ იმოქმედებს ეს იპოთეკური სესხის მცურავ საპროცენტო განაკვეთზე და როგორ შეედრება ის იპოთეკურ სესხს ფიქსირებული განაკვეთით, რომელიც თავდაპირველად 10 პროცენტს შეადგენდა?

### გაანგაბიშნება:

	წლიური საპროცენტო განაკვეთი სესხის გაცემის მომენტში	წლიური საპროცენტო განაკვეთი საბაზისო განაკვეთის 25 პროცენტით გაზრდის შემდეგ
იპოთეკური სესხი ფიქსირებული განაკვეთით	10%	10%
იპოთეკური სესხი მცურავი განაკვეთით	4% + 5.5% = 9.5%	(4% * 1.25) + 5.5% = 5% + 5.5% = 10.5%

მაშინ, როდესაც ფიქსირებული განაკვეთის მქონე იპოთეკაზე საპროცენტო განაკვეთი მთელი პერიოდის განმავლობაში უცვლელი რჩება, მცურავი საპროცენტო განაკვეთის შემთხვევაში, საბაზისო განაკვეთის 25 პროცენტისა ზრდა გამოიწვევს საერთო განაკვეთის წელიწადში 10.5 პროცენტამდე ზრდას.

## სესხის დაფარვის გრაფიკის სწლტად შერჩევა

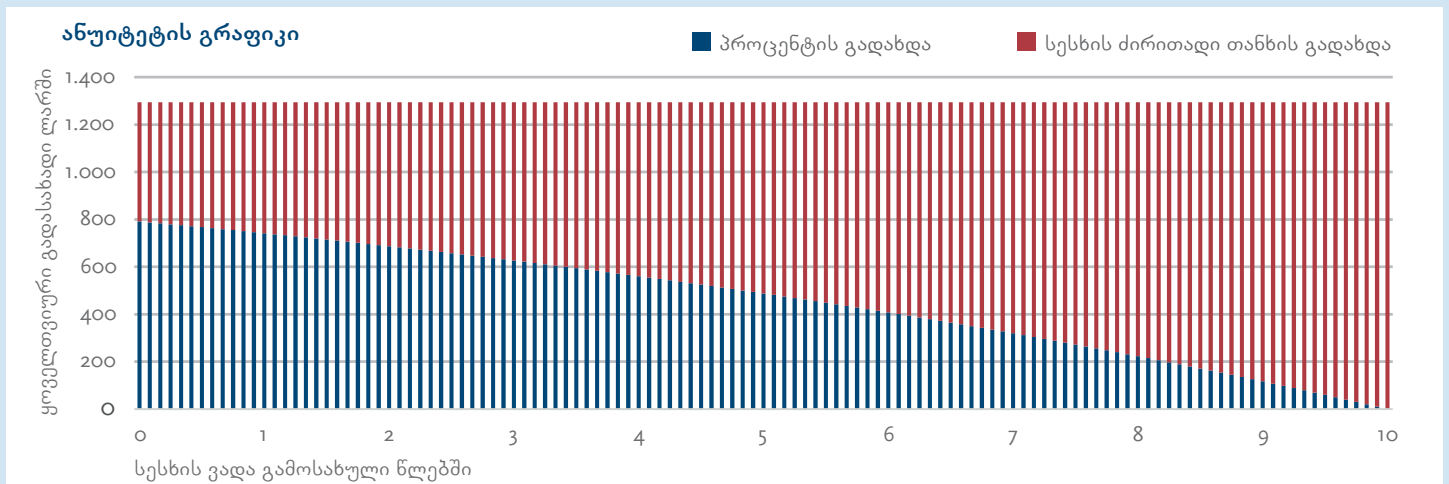
საქართველოში კრედიტორთა უმრავლესობა სახლის შესაძენად ან ასაშენებლად 15 წლამდე ვადის იპოთეკურ სესხს შემოგთავაზებთ. ჩვეულებრივ, შეგიძლიათ აირჩიოთ ორი სხვადასხვა ტიპის დაფარვის გრაფიკი: **ანუიტეტი** შემცირებად ბალანსზე ან **თანაბარი გადახდები** საწყის ბალანსზე.

იმისთვის, რომ უკეთ გაერკვეთ სესხის გადახდის ამ ორ პრინციპს შორის არსებულ განსხვავებებში, განვიხილოთ 100,000 ლარის იპოთეკური სესხის მაგალითი, რომელსაც წელიწადში 9.5 პროცენტის ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი ერიცხება და რომელიც 10 წლის ვადით გაიცა 2015 წლის იანვარში.

**ანუიტეტის** შემთხვევაში, სესხზე გადასახდელი მთლიანი თანხა განერილია სესხის სრულ ვადაზე და მისი გადახდა ჩვეულებრივ, ყოველთვიურად ხდება თანაბარი შენატანებით. ყოველ თვე, გადასახდელი პროცენტი ერიცხება მიმდინარე სესხის თანხას. თავდაპირველად, ყოველთვიური შენატანის მნიშვნელოვანი ნაწილი შედგება პროცენტისგან და მხოლოდ მცირე ნაწილი – ძირითადი თანხისგან. დროთა განმავლობაში, სესხის ძირითადი თანხის დაფარვასთან ერთად, მიმდინარე სესხის მოცულობა და მასზე დასარიცხი პროცენტიც მცირდება. დასარიცხი პროცენტის შემცირებასთან ერთად, დაფარვის გრაფიკის ბოლო პერიოდში,

ყოველთვიური გადასახადის მნიშვნელოვან ნაწილს სესხის ძირითადი თანხა შეადგენს. ჩვენს მაგალითში, ყოველთვიური გადასახადი (საკომისიოს გარეშე) 1,294 ლარს, ხოლო ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი – წელიწადში 9.93 პროცენტს შეადგენს. დაფარვის ეს გრაფიკი ყველაზე ფართოდ გამოიყენება მსოფლიო მასშტაბით კრედიტორთა მიერ.

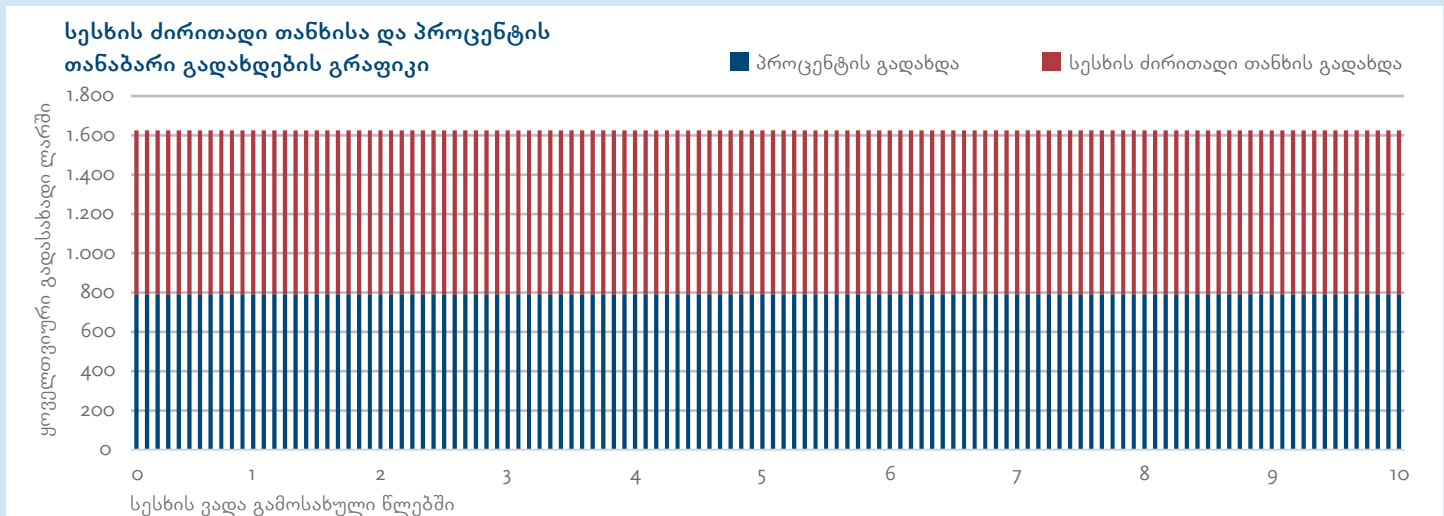
ანუიტეტის შემთხვევაში, ნომინალური პროცენტის დარიცხვა სესხის მიმდინარე ნაწილზე უნდა მოხდეს. თუმცა საქართველოში, კრედიტორები ასევე გვთავაზობენ ე.წ. „**თანაბარი გადახდების გრაფიკს**“. ანუიტეტისგან განსხვავებით, ამ შემთხვევაში ნომინალური პროცენტის დარიცხვა ხდება სესხის არა მიმდინარე, არამედ თავდაპირველად გაცემულ მთლიან თანხაზე. მიუხედავად იმისა, რომ თითოეულ შენატანთან ერთად სესხის მიმდინარე თანხა მცირდება, გადასახდელი პროცენტი ფიქსირებული რჩება სესხის სრული პერიოდის განმავლობაში. პროცენტის დაანგარიშების ეს მეთოდი სესხთან დაკავშირებულ ხარჯებს ბევრად ზრდის, ვიდრე ანუიტეტის მეთოდი. ჩვენს მიერ მოყვანილ მაგალითში, თანაბარი გადახდების გრაფიკის შემთხვევაში, ყოველთვიური გადასახადი (საკომისიოს გარეშე) 1,625 ლარს შეადგენს, რის შედეგადაც, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი წელიწადში 16.30 პროცენტი იქნება!



სხვა თანაბარ პირობებში, სესხის მთლიანი საპროცენტო ხარჯი თანაბარი გადახდების გრაფიკით გაცილებით უფრო მაღალია, ვიდრე ანუიტეტის გრაფიკით. სხვაგვარად რომ ითქვას, თუ ორ სხვადასხვა სესხს ერთნაირი ნომინალური წლიური საპროცენტო განაკვეთი და დაფარვის ვადა აქვს, თანაბარი გადახდების გრაფიკით ეფექტური წლიური საპროცენტო განაკვეთი ყოველთვის უფრო მაღალი იქნება. ამიტომ, ყურადღებით გადაამოწმეთ სესხის დაფარვის პირობები კრედიტორებთან და არ აიღოთ სესხები თანაბარი გადახდების გრაფიკით, როგორც ეს აღწერილია ზემოთ.

## ეუტადლება:

ზოგიერთი კრედიტორი ასევე გვთავაზობს სესხის ერთიანად დაფარვის გრაფიკს. ამ გრაფიკის მიხედვით, სესხის მოქმედების ვადაში მის სრულ თანხაზე მხოლოდ პროცენტს იხდით, ხოლო სესხის მთლიანი თანხა გადასახდელია ვადის ბოლოს. გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ ასეთი სახის იპოთეკური სესხის აღებისას: ა) გასაწევი იქნება მაღალი საპროცენტო ხარჯი, ვინაიდან პროცენტი ერიცხება გაცემული სესხის მთლიან თანხას სრული ვადის განმავლობაში, და ბ) სესხის ძირითადი თანხა ერთიანად უნდა დაიფაროს ვადის ბოლოს; შესაბამისად, ამ დროისთვის სრულად უნდა იქონიოთ სესხის გაცემის დღეს მიღებული თანხა.



## ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გაანგარიშება:

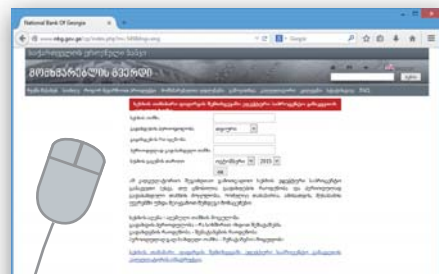
იმისათვის, რომ თავად შეძლოთ სხვადასხვა საკრედიტო შემოთავაზებებისთვის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოთვლა, ეწვიეთ საქართველოს ეროვნული ბანკის მომხმარებელთა უფლებების დაცვის ვებ გვერდს:



<http://nbg.gov.ge/cp/index.php?m=549&lng=geo>

მასშემდეგ, რაც მიიღებთ სხვადასხვა საკრედიტო შემოთავაზებას, შეგიძლიათ კალკულატორში შეიყვანოთ სესხის მოცულობა, გადახდის პერიოდულობა, გადახდების საერთო რაოდენობა და

თითოეული შენატანის მოცულობა, როგორც ეს კალკულატორის დაფარვის გრაფიკშია მოცემული. პროგრამა თავად დაგიანგარიშებთ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს. იმისთვის, რომ კალკულატორი ეფექტურად გამოიყენოთ სხვადასხვა საკრედიტო პირობების შესადარებლად, გირჩევთ შენატანის მოცულობაში კრედიტორის მიერ დარიცხული საკომისიოებიც გაითვალისწინოთ.





# გადაწყვეტილების თანმიმდევრულად მიღება

წინამდებარე ბროშურის წაკითხვის შედეგად გაცნობით ბევრ მნიშვნელოვან საკითხს, რომელიც აუცილებელია გაითვალისწინოთ იპოთეკური სესხის აღებისას. ახლა განვიხილოთ, თუ რა ურთიერთკავშირია ამ საკითხებს შორის და რა გავლენას ახდენს ეს საკითხები თქვენს გადაწყვეტილებაზე.



მოძებნეთ შესაფერისი უძრავი ქონება, რომელიც დააკმაყოფილებს თქვენს მოთხოვნილებებს მომდევნო 15 წლის განმავლობაში.

შეამოწმეთ, ფარავთ თუ არა საკუთარი სახსრებით ქონების გასაყიდი ფასის მინიმუმ 30 პროცენტს, ასევე, გარიგების დასრულების და სარემონტო ხარჯებს. **30%** იხილეთ გვ. 4

**ღიას**

**ატა**

შეარჩიეთ ნაკლებ ძვირადღირებული ბინა.

გააკეთეთ მეტი დანაზოგი.

შეამოწმეთ, საკმარისი იქნება თუ არა თქვენი ყოველთვიური შემოსავალი სამომავლოდ სესხის შენატანების დასაფარად. იხილეთ გვ. 6

**ღიას**

**ატა**

მოითხოვეთ, იპოთეკური სესხის მინიმუმ ორი შემოთავაზება. დარწმუნდით, რომ შემოთავაზებული პირობები გასაგებია.

- გააკეთეთ არჩევანი ეროვნულ და უცხოურ ვალუტას შორის **იხილეთ გვ. 8/9**
- გააკეთეთ არჩევანი მცურავ და ფიქსირებულ განაკვეთს შორის **იხილეთ გვ. 10/11**
- აარჩიეთ სესხის დაფარვის გრაფიკი **იხილეთ გვ. 12/13**
- შეადარეთ სესხებთან დაკავშირებული მთლიანი დანახარჯები **იხილეთ გვ. 13**

შეადარეთ საკრედიტო შემოთავაზებები და აარჩიეთ ის ვარიანტი, რომელიც უკეთ შეესაბამება თქვენს მომავალ ბიუჯეტს.

# ატ ღაგაჯიწყდეთ კრედიტორისთვის კითხვების ღასმა

ღაბოლოს, ჩვენ მიგვარჩნია, რომ კრედიტორმა არა მხოლოდ სესხი, არამედ სასარგებლო რჩევებიც უნდა შემოგთავაზოთ. ხელშეკრულების ხელმონერამდე დარწმუნდით, რომ კარგად გესმით სესხის პირობები და მასთან დაკავშირებული ყველა რისკი. ქვემოთ იხილავთ იმ მნიშვნელოვანი კითხვების ჩამონათვალს, რომლებიც იპოთეკური სესხის აღებამდე უნდა დაუსვათ თქვენს კრედიტორს.

## ბიტითადი პიტბები

- როგორია სესხის უზრუნველყოფის მაქსიმალური კოეფიციენტი?
- რომელ ვალუტაშია ხელმისანვდომი იპოთეკური სესხი?
- როგორია სესხის მომსახურების მაქსიმალური კოეფიციენტი?
- რა ვადიანობის ეროვნული და უცხოური ვალუტის სესხებია ხელმისანვდომი?
- სესხის ვადის განმავლობაში შემიძლია თუ არა სესხის ვალუტის შეცვლა?

## საპროცენტო განაკვეთები

- რა ტიპის საპროცენტო განაკვეთებია ხელმისანვდომი იპოთეკური სესხებისთვის ეროვნულ/უცხოურ ვალუტაში?
- რა პერიოდით იქნება საპროცენტო განაკვეთი ფიქსირებული?
- რომელი საბაზისო საპროცენტო განაკვეთი უდევს საფუძვლად მცურავი განაკვეთის მქონე იპოთეკურ სესხს?
- რა სიხშირით შეიძლება შეიცვალოს საბაზისო განაკვეთი? როგორ იცვლებოდა საბაზისო განაკვეთი გასული ათი წლის განმავლობაში?
- შეუძლია თუ არა კრედიტორს საბაზისო განაკვეთის შეცვლა სესხის ვადის განმავლობაში?
- შემიძლია თუ არა სესხის ვადის განმავლობაში ფიქსირებულიდან მცურავ საპროცენტო განაკვეთზე გადასვლა, და პირიქით?

## სესხის ღაფარვა

- რა მოხდება თუ დროებით სესხის დაფარვას ვერ ვახერხებ?
- შესაძლებელია თუ არა იპოთეკური სესხის (ნაწილობრივ ან სრულად) წინსწრებით დაფარვა? გათვალისწინებულია თუ არა ამისათვის ჯარიმა?
- როგორია ჯარიმა დაგვიანებულ გადახდაზე?

## სესხის ღირებულება

- როგორია ეფექტური წლიური საპროცენტო განაკვეთი არჩეული ვადისთვის? სესხთან დაკავშირებული რომელი ხარჯია გათვალისწინებული ყოველთვიურ შენატანში და რომელი მათგანი იფარება ცალკე?
- როგორია ქონების დაზღვევის ხარჯები?
- რამდენია სესხის გაცემის საკომისიო? რა ხარჯებია დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციასთან?



ფინანსების საგულდაგულოდ დაგეგმვა და გრძელვადიანი სესხის შედეგების კარგად გაცნობიერება არსებითად მნიშვნელოვანია ბინის იპოთეკური სესხით შექენისას. დარწმუნებულები ვართ, რომ წინამდებარე ბროშურაში მოყვანილი ინფორმაცია, კრედიტორისგან მიღებულ რჩევებთან ერთად, დაგეხმარებათ ისეთი ბინის შექენაში, რომელიც შეესაბამება არა მხოლოდ თქვენს მოთხოვნილებებს, არამედ ფინანსურ შესაძლებლობასაც!

