

პრაღფიკული სახელმძღვანელო
მომავალი შინათმესაკუთრებისთვის



ბინის შეძენა იპოთეკური სესხით

თავად მიიღეთ გადაწყვეტილება

გრძელვადიანი სესხის აღებასთან დაკავშირებული
რისკების გაცნობიერება

მრღვეულის შესახებ

წინამდებარებროგორ 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 დაგავალიანებთ:

- 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 აღებაში
- პრაქტიკულ მინიშნებებს სხვა მნიშვნელოვან საკითხებთან დაკავშირებით, რომლებიც უნდა გახსოვდეთ ბინის ყიდვის დროს

სატრანსპორტო მარშრუტები

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, ნინასნარი გაფრთხილების გარეშე, შეიტანოს ცელილებები 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. დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია არ წარმოადგენს საინვესტიციო, სამართლებრივ, საგადასახადო ან სხვა სახის რჩევას. იგი მომზადდა მეითხველთა კერძო ფინანსური ან სხვა გარემოებების გათვალისწინების გარეშე.



საქართველოს ეროვნული
Development Facility



International Projekt Consult GmbH

გამომცემლები:

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

ყურადღება:

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

თიქმლეთ მინის ყიდვაზე

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

იპოთეკური სესხის მიზნობრიობას შესაძლოა წარმოადგენდეს ბინის შეძენა, მშენებლობა ან რემონტი. უზრუნველყოფის სახით კი შეგვიძლია აღნიშნული სახლი ან ბინა ჩავდოთ. ჩვეულებრივ, იპოთეკური სესხი, სხვა სესხებთან შედარებით, უფრო დაბალი საპროცენტო განაკვეთითა და ხანგრძლივი ვადით გაიცემა. 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 საქმაოდ 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 რისკის 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:



რა თანხა შემიძლია გიცესხო?

იპოთეკური სესხი, ჩვეულებრივ, სრულად არ ფარავს იმ თანხას, რომელიც გესაჭიროებათ ბინის შესაძენად. სესხის მაქსიმალური თანხა სავარაუდოდ თქვენთვის სასურველი ქონების ღირებულების გარკვეული ნაწილი იქნება. კრედიტორები ამ თანაფარდობას უწოდებენ „სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტს“ და ხშირ შემთხვევაში მაქსიმალური კოეფიციენტი 70 პროცენტით განისაზღვრება.

ბანკები „სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტს“, ჩვეულებრივ, ქონების საბაზრო ღირებულების საფუძველზე ითვლიან. საბაზრო ღირებულებას ადგენს ბანკის ქონების შემფასებელი და ის შესაძლოა ითვალისწინებდეს გარკვეულ დისკონტს.

ყურადღება:

ზოგ შემთხვევაში, სასესხო თანხის გაზრდის მიზნით, კრედიტის უზრუნველსაყოფად მესამე პირის უძრავ ქონებას ვტვირთავთ იპოთეკით; აღნიშნული, კრედიტის გადაუხდელობის შემთხვევაში, მესამე პირს ქონების დაკარგვის რისკის წინაშე აყენებს. რეალურად, კრედიტორების მიერ დაწესებული მოთხოვნები ჭარბი დავალიანების რისკისგან იცავს არა მხოლოდ მათ, არამედ თქვენც.

მოდით, უფრო უკეთ გავიგოთ, თუ რას გულისხმობს „სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი“ პრაქტიკაში:

დავუშვათ, რომ თქვენთვის სასურველი ბინის საბაზრო ღირებულება 100,000 ლარს შეადგენს. ქვემოთ მოცემულია სესხის მაქსიმალური თანხის გაანგარიშება, იმ შემთხვევაში, თუ კრედიტორი „სესხის უზრუნველყოფის“ კოეფიციენტს 70 პროცენტით განისაზღვრავს.

მაგალითი:

ქანების სტატუსი:
ლიტერატურა:

ცენტრ შავისმაღლებრი
თანხა

ლ 100,000
x70%
ლ 70,000

მაქსიმალური თანხა, რომლის სესხებასაც შეძლებთ 100,000 ლარად შეფასებული ბინის შესაძენად 70,000 ლარი იქნება. ეს ნიშნავს იმას, რომ თქვენ მოგიწევთ გასაყიდ ფასსა და სესხის მაქსიმალურ თანხას შორის არსებული სხვაობის საკუთარი სახსრებით დაფარვა.

მთლიანი ხარჯები

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 საპანკო 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, როგორიცაა, მაგალითად:

გათბობის სისტემის მოწყობა, იატაკების განახლება, კარფანჯრის გამოცვლა. დამატებით, რა თქმა უნდა, საჭირო იქნება ახალი სახლის ავეჯით გაწყობა.

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 წარმოების ხარჯები).

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

ცენტრალურა:

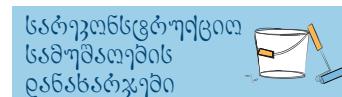
თუ სახლის შეძენასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების დასაფარად ახალი სესხის გამოტანას ფიქრობთ, გაითვალისწინეთ, რომ იპოთეკური სესხისგან განსხვავებით, სხვა კატეგორიის სესხებზე საპროცენტო განაკვეთები ძირითადად უფრო მაღალია, დაფარვის ვადები კი უფრო მოკლე. ეს, თავის მხრივ, ნიშნავს გაზრდილ ყოველთვიურ შენატანებს,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



ბინის გასაყიდი ფასი



იპლატკური სფერი



დარცვულებული
დამზადების
დანახარჯები



საკუთარი სახსრები



დაშაცემითი
დანახარჯები

იმ შემთხვევაში, თუ თქვენი დანაზოგი არასაკმარისია ბინის შესაძენად, შესაძლოა სესხის აღებისგან თავი შეიკავოთ. მაგრამ საკუთარი სახსრების მოძიება უფრო ადვილი იქნება, თუ ადრეულ ეტაპზევე დაიწყებთ 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.

რა თანხის სესხების შესაძლებლობა მაქს?

იპოთეკური სესხი, როგორც წესი, მრავალწლიანი ფინანსური ვალდებულების აღებას გულისხმობს. ამიტომ უნდა გახსოვდეთ, რომ მომავალში შეიძლება შეიცვალოს თქვენი ფინანსური მდგომარეობა. სხვაგვარად რომ ვთქათ, მაშინაც კი, თუ სესხის შენატანს იოლად ფარავთ დღეს, აუცილებელია დარწმუნდეთ, რომ ამის გაყეთებას მომავალშიც შეძლებთ.

სწორედ ამიტომ, მნიშვნელოვანია ისეთი ყოველთვიური შენატანის განსაზღვრა, რომელიც შესაძლებლობას მოგცემთ გაუმკლავდეთ ნებისმიერ ფინანსურ პრობლემას რაც სესხის დაფარვის პერიოდში შეიძლება ნარმოიშვას. იმისთვის, რომ პასუხი გასცეთ კითხვაზე, თუ რა მოცულობის ყოველთვიური შენატანი იქნება თქვენთვის მიზანშეწონილი იპოთეკური სესხის დაფარვისას, შეგიძლიათ გამოიყენოთ მარჯვნივ განთავსებული ცხრილი ყოველთვიური ბიუჯეტის შესამოწმებლად.

არ იჩქაროთ, შეაგროვეთ ინფორმაცია ოჯახის ყოველთვიური შემოსავლებისა და ხარჯების შესახებ. პირველ რიგში, განსაზღვრეთ ხელზე ასაღები შემოსავალი, რომელიც ხელფასიდან კველა სახის გადასახადის (საშემოსავლო, თუ სხვა) დაკავების შემდეგ გრჩებათ. შემდეგ შეეცადეთ შეადგინოთ სრული ჩამონათვალი, თუ რაზე ხარჯავთ ფულს. მათ შორის, არ დაგავიწყდეთ ისეთი გაუთვალისწინებელი ხარჯები, როგორიცაა დაბადების დღისთვის და ქორწილისთვის განკუთვნილი საჩუქრები, მანქანის შეკეთების, მკურნალობის და სხვა ხარჯები.

ჩამოწერეთ ყველა ციფრი ცხრილის „მიმდინარე ხარჯების“ სვეტში. დააჯამეთ და შეიტანეთ შედეგი „მთლიანი ხარჯების“ გრაფაში. შემდეგ, ხელზე ასაღებ შემოსავალს გამოაკელით მთლიანი ხარჯები. დარჩენილი რიცხვი გიჩვენებთ, თუ რა თანხაა თქვენთვის ამჟამად ხელმისაწვდომი იპოთეკური სესხის ყოველთვიური მომსახურებისთვის.

საცურვლიან ჭიდღით...

ნუ დაგავიწყდებათ, რომ სურსათზე, ტრანსპორტზე, ბუნებრივ აირსა და ელექტროენერგიაზე ფასების მოულოდნელი მატება შეიძლება ტვირთად დააწვეს თქვენს ბიუჯეტს.

მიმღებარებული მიზანი	საპროგნოზო მიზანი
სელგუ ასაღები შემსავალი	საპროგნოზო მიზანი
კაბენდლები მომსახურება	საპროგნოზო მიზანი
საცრაბებო სატანი	საპროგნოზო მიზანი
ფანცუმელი	საპროგნოზო მიზანი
განათლება	საპროგნოზო მიზანი
სატანცულო და ფენიცური მომსახურების სატანი	საპროგნოზო მიზანი
დაზღვა (აჯომომილი, საცლი, სიცოცხლე)	საპროგნოზო მიზანი
დასჯენება და გარტოვა	საპროგნოზო მიზანი
საჩუქრები	საპროგნოზო მიზანი
ლაპანის დახმარება	საპროგნოზო მიზანი
სამუშავინა მომსახურება	საპროგნოზო მიზანი
საცალებელი მარტივის მომსახურება	საპროგნოზო მიზანი
საბაზებარებლო სესხის მომსახურება	საპროგნოზო მიზანი
სხვა ტელემარტინგი (მაგ. დანგაბეგები და ა. შ.)	საპროგნოზო მიზანი
მთლიანი სატანი	საპროგნოზო მიზანი
იპოთეკური სესხის მომსახურებისთვის ყოველთვიური მდგომარეობის შემსახურები	საპროგნოზო მიზანი

საქართველის კიციდეთ...

თუ საზღვარგარეთიდან იღებთ შემოსავალს ოჯახის წევრისაგან ფულადი გზავნილების სახით, გახსოვდეთ, რომ უცხო ქვეყანაში ეკონომიკური სირთულეების ძროს, 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“?

ტურადღება:

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

ახლა გადახედეთ თქვენს ბიუჯეტს და შეეცადეთ შეადგინოთ შემოსავლებისა და ხარჯების რეალური პროგნოზი მომდევნო ნილებისთვის. განსაზღვრეთ, თუ როგორ შეიძლება შეიცვალოს თქვენი ხარჯები სხვადასხვა მიზეზით, მაგალითად, ოჯახის შექმნით, შვილების სკოლაში/უნივერსიტეტში გაგზავნით, ავტომობილის შეძინით ან სახლის გარემონტებით. ასევე დაფიქრდით მსხვილ ერთჯერად ხარჯებზე, რომელთა განსახორციელებლადაც ნარსულში სესხის აღება დაგჭირდათ და შესაძლოა მომავალში კიდევ მოგინოთ ამის გაეთვება. 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 მიღებით 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 კლიუციციური

=

სესხის მომსახურების ფლულთვიური გრძელსახელი

ფლულთვიური ხელში ასაღები შემთხვევლი

მიმდინარე დავალიანებებთან დაკავშირებული ყოველთვიური ხარჯების დასაანგარშებლად დააჯამეთ ყველა მიმდინარე სესხის დაიპოთეკური სესხის, რომლის აღებასაც ახლა აპირებთ, ყოველთვიური შენატანი (ძირითადი თანხის, პროცენტის,

როგორ შევატჩიდ შესათვარის იპოთეკური სესხის პირობები?

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:



გამოვიდან 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 მდგომარეობითთქვენი მომსახურებან კი მიერდადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით.

ეს ნიშნავს, რომ თქვენ დამოკიდებული იქნებით გაცვლითი კურსის მერყეობაზე და გადასახდელი გექნებათ კონვერტაციის ხარჯები; გაცვლითი კურსიარის საფასური, რომელსაც უცხოური ვალუტისთვის იხდით (მაგალითად, 1 აშშ დოლარის ლირებულება 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.

კაცურის ციცლით...

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

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

გაცვლითი კურსის ციცლით გადახდა მოქმედებს მრავალი ისეთი ფაქტორი, რომელსაც ვერ გააკონტროლებთ. ასეთებს წარმოადგენს: მოლოდინები და სპეციალუციები მოკლევადიან პერიოდში, სავაჭრო ბალანსი და საგადამხდელო ბალანსი საშუალოვადიან პერიოდში, ეკონომიკური ზრდა/სიჯანსალე 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 წაკლები ლარის გადახდას ნიშნავს. ამგვარად, ყოველი შენატანის გაეთებისას შეიძლება დაგხვდეთ შეცვლილი გაცვლითი კურსი, ზოგჯერ თქვენს სასარგებლოდ, თუმცა ზოგჯერ – საზიანდაც.

მაგალითი:

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

ვთქვათ შემოსავალს მთლიანად ეროვნულ ვალუტაში იღებთ, და ის თვეში 3,000 ლარამდეა. თუ სესხის აღებას აშშ დოლარში გადაწყვეტი, მაშინ მისი გადახდაც აშშ დოლარში მოგინევთ. რა დაემართება თქვენს ბიუჯეტს, თუ მოვლენები არასახარჯიელოდ განვითარდება და ლარი 20 პროცენტით გაუფასურდება? კვლავაც შეძლებთ იპოთეკური სესხის გადახდას?

აღნიშნულ კითხვაზე პასუხის გასაცემად, შემდეგი გაანგარიშება უნდა მოახდინოთ:

განვითარებიში:

	ყოველთვიური ბიუჯეტი	ყოველთვიური ბიუჯეტი 20 პროცენტით გაუფასურების შემდეგ
მთლიანი ხელზე ასაღები შემოსავალი	3,000	3,000
მთლიანი დანახარჯები	1,800	1,800
სელმისაწვდომი თანხა	1,200	1,200
სესხის ყოველთვიური შენატანი (ეროვნულ ვალუტაში)	1,000	1,200
რეზერვი	+200	0

დაცვა

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

ალბათ შენიშნავდით, რომ საპროცენტო განაკვეთები განსხვავდება სხვადასხვა გამსესხებულთან. სხვაობა შეიძინება არა მხოლოდ უშუალოდ განაკვეთებში, არამედ მათი დაანგარიშების წესშიც. ქვემოთ მოყვანილი რამდენიმე 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 დაფინვის სრული პერიოდის განმავლობაში და მისი დაფიქსირება ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე ხდება.

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

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

კეცუტველია ვიცლები...

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.

ეროვნული ბანკი აწესებს. მიმდინარე რეფინანსირების განაკვეთი ქვეყნება საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდებზე (www.nbg.gov.ge), ეკონომიკურ გაზიერებში 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 მოგინევთ. 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.

კასუტველია ვიცლები...

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 ხელშე გაცემის საკომისიო
- ქრონების 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

კითხეთ თქვენს მომსახურე ბანკს, შესაძლებელია თუ არა კრედიტის წინსწრებით დაფარვა. შეიძლება მსხვილი თანხა ჩაგივარდეთ ხელში ან ხელფასი გაგიზარდონ მომავალში; ეს შესაძლებლობას მოცემთ 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 განაკვეთის, 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 პროცენტიანი საბაზისო განაკვეთისა და დამატებით 5.5 პროცენტიანი 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?

გაანგარიშება:

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

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

სესხის დაფარვის გრაფიკის სწორად შეტჩა

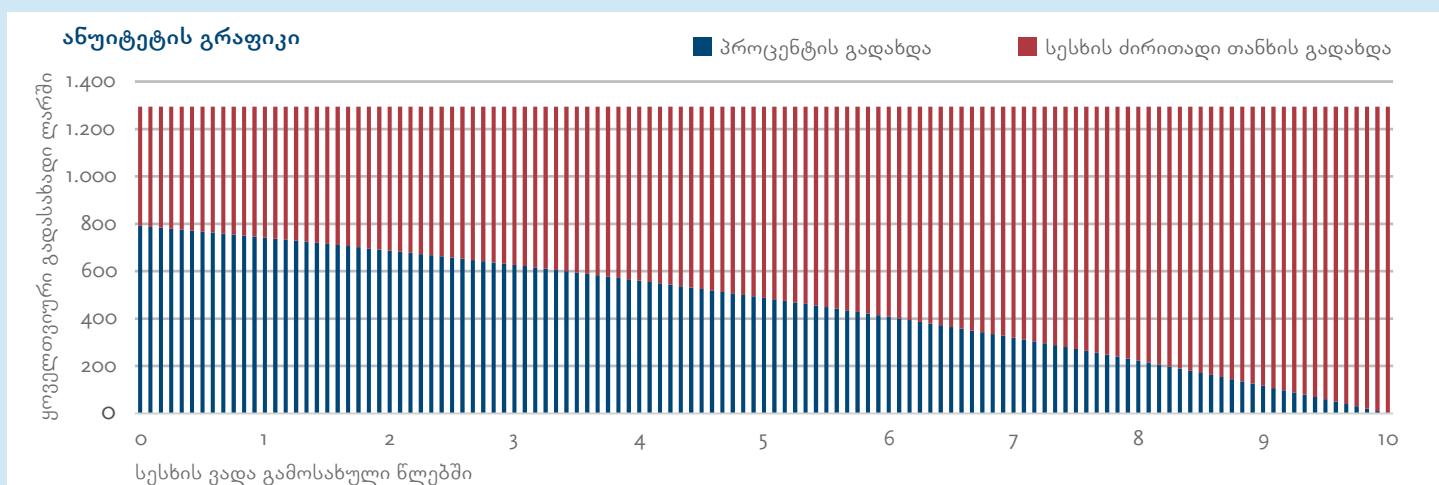
საქართველოში კრედიტორთა უმრავლესობა სახლის შესაძნად ან ასაშენებლად 15 წლამდე ვადის იპოთეკურ სესხს შემოგთავაზებთ. ჩვეულებრივ, შეგიძლიათ აირჩიოთ ორ სხვადასხვა ტიპის დაფარვის გრაფიკი: **ანუიტეტი შემცირებად ბალანსზე ან თანაბარი გადახდები საწყის ბალანსზე.**

იმისთვის, რომ უკეთ გაერკვეთ სესხის გადახდის ამ ორ პრინციპს შორის არსებულ განსხვავებებში, განვიხილოთ 100,000 ლარის იპოთეკური სესხის მაგალითი, რომელსაც ნელინადში 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 – ნელინადში 9.93 პროცენტს შეადგენს. დაფარვის ეს გრაფიკი ყველაზე ფართოდ გამოიყენება მსოფლიო მასშტაბით კრედიტორთა მიერ.

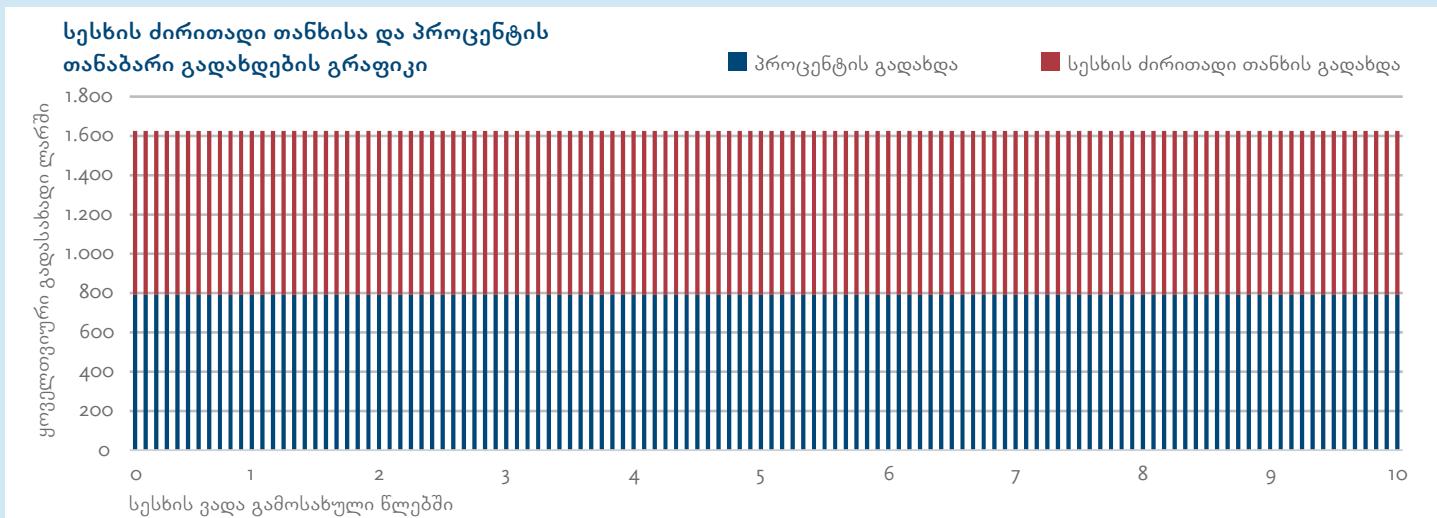
ანუიტეტის შემთხვევაში, ნომინალური პროცენტის დარიცხვა სესხის მიმდინარე ნაწილზე უნდა მოხდეს. თუმცა საქართველოში, კრედიტორები ასევე გვთავაზობენ ე.წ. „**თანაბარი გადახდების გრაფიკი**“. ანუიტეტისგან განსხვავებით, ამ შემთხვევაში ნომინალური პროცენტის დარიცხვა ხდება სესხის არა მიმდინარე, არამედ თავდაპირველად 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 ნელინადში 16.30 პროცენტი იქნება!



ტექნიკური გადახდების მოცულობა

სხვა თანაბარი პირობებში, სესხის მოლიანი საპროცენტო ხარჯი თანაბარი გადახდების გრაფიკით გაცილებით უფრო მაღალია, ვიდრე ანუიტეტის გრაფიკით. სხვაგარად რომ ითქვას, თუ ორ სხვადასხვა სესხს ერთნაირი ნომინალური ნლიური საპროცენტო განაკვეთი და დაფარვის ვადა აქვს, თანაბარი გადახდების გრაფიკით ეფექტური ნლიური საპროცენტო განაკვეთი ყოველთვის უფრო მაღალი იქნება. ამიტომ, ყურადღებით გადამოწმეთ სესხის დაფარვის პირობები კრედიტორებთან და არ აიღოთ სესხები თანაბარი გადახდების გრაფიკით, როგორც ეს აღნერილია ზემოთ.

ზოგიერთი კრედიტორი ასევე გვთავაზობს სესხის ერთიანად დაფარვის გრაფიკს. ამ გრაფიკის მიხედვით, სესხის მოცულობის ვადაში მის სრულ თანხაზე მხოლოდ პროცენტს იხდით, ხოლო სესხის მოლიანი თანხა გადასახდელია ვადის ბოლოს. გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ ასეთი სახის იპოტეკური სესხის აღებისას: ა) გასაწევი იქნება მაღალი საპროცენტო ხარჯი, ვინაიდან პროცენტი ერიცხება გაცემული სესხის მოლიან 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.



ტექნიკური საპროცენტო განაკვეთის გაანგარიშება:

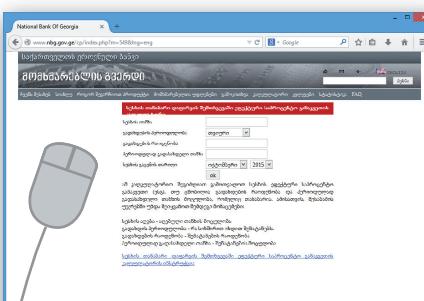
იმისათვის, რომ თავად შეძლოთ სხვადასხვა საკრედიტო შემოთავაზებებისთვის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოთვლა, ენვიეთ საქართველოს ეროვნული ბანკის მომზარებელთა უფლებების დაცვის ვებ გვერდს:



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

მასშემდეგ, რაც მიღებთ სხვადასხვასაკრედიტო შემოთავაზებას, შეგიძლიათ კალებულატორში შეიყვანოთ სესხის მოცულობა, გადახდის პერიოდულობა, გადახდების საერთო რაოდენობა და

თითოეული შენატანის მოცულობა, როგორც ეს კალებულატორის დაფარვის გრაფიკშია მოცემული. პროგრამა თავად დაგიანგარიშებთ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს. იმისთვის, რომ კალებულატორი ეფექტურად გამოიყენოთ სხვადასხვა საკრედიტო პირობების შესაძლებლად, გირჩევთ შენატანის მოცულობაში კრედიტორის მიერ დარიცხული საკომისიოებიც გაითვალინოთ.



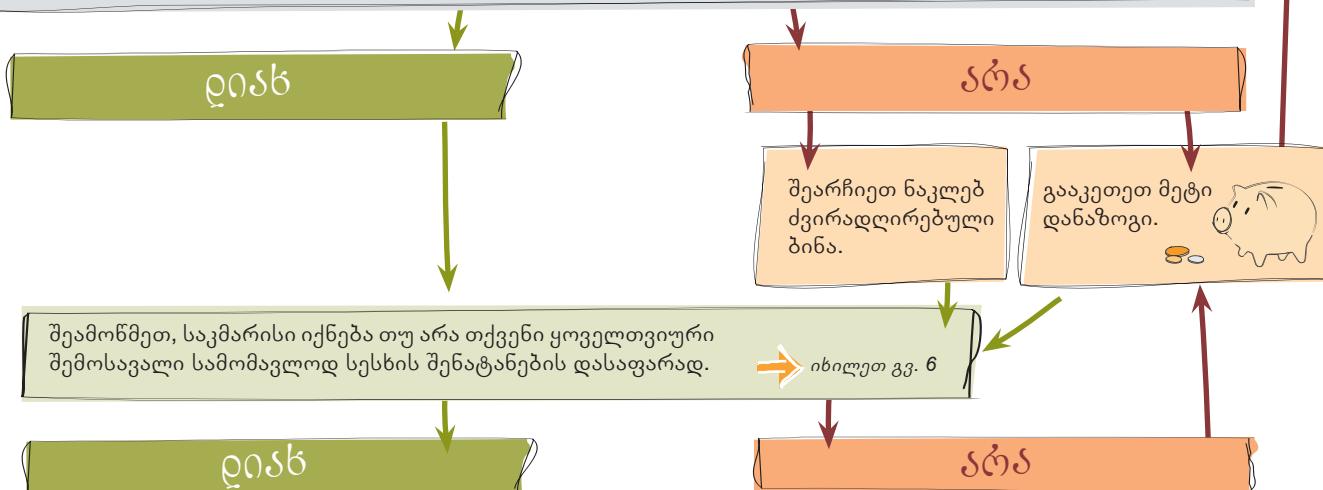
გადაწყვეტილების თანმიმღერულად მიღება

წინამდებარე ბროშურის წაკითხვის შედეგად გაეცანით 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.

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



30% იხილეთ გვ. 4



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

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



არ დაგავიწყოთ კრედიტისთვის კითხვების დასმა

დაბოლოს, ჩვენ მიგვაჩნია, რომ კრედიტორმა არა მხოლოდ სესხი, არამედ სასარგებლო რჩევებიც უნდა შემოგთავაზოთ. ხელშეკრულების ხელმოწერამდე 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.

მიტითადი პიტლები

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

საპრდეცნტო განაკვეთები

- რა ტიპის საპროცენტო განაკვეთებია ხელმისაწვდომი 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 გადასცლა, და პირიქით?

სესხის დაზარვა

- 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?

ცენტრ ღირებულება

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



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



საქართველოს ეროვნული ბანკი
National Bank of Georgia