

# სამშენებლო კრიზისი და საბანკო სიებ-ცხელება

ჯარგა ხნის წინათ, მაშინ, როცა ავვისტოს ომი მხოლოდ რუსული და სხვა უცხოური სპეცსამსახურების საიდუმლო კაბინეტებში იგეგმებოდა და მსოფლიო გლობალური კრიზისის მოახლოება საერთოდ ვერ იგრძნობოდა, ჩვენი ჟურნალის მიერ ორგანიზებული ტრადიციული „მრგვალი მაგიდას“ მსვლელობისას, რომელიც ქართულ საბანკო სექტორში გაჩენილ პრობლემებს მიეძღვნა, გაისმა ფრაზა: „საქართველო ერთადერთი ქვეყანაა, რომელშიც დიდი ფული ჰაერიდან კეთდება!“ ამ რეპლიკის ავტორი ეკონომიკის ექსპერტი **დემურ გიორგენიძე** გახლდათ. შეხვედრაზე, რომელსაც საბანკო საქმის პროფესიონალებთან ერთად, ცნობილი მეცნიერები და ექსპერტები ესწრებოდნენ, ხმაელ-ლა პირველად დაფიქსირდა მოსაზრება, რომ ქართული ბანკების მიერ მოსახლეობაზე გაცემული 20-30%-იანი იპოთეკური და სხვა სამომხმარებლო სესხები და ქართველ მშენებელთა მიერ საკუთარ ფართობზე დადებული არარეალური ფასები, საბოლოო ჯამში, ორივე სექტორს შეუქმნიდა სერიოზულ პრობლემებს.



**ილნარ გორელიშვილი**  
ჟურნალ „ბიზნესი და კანონმდებლობის“ რედაქტორი

## ოპიკატური რეალობა თუ თავის მართლების მცდელობა?

ქართველ პროფესიონალებს და ექსპერტებს წინასწარი პროგნოზი ახდა. დედაქალაქში და საერთოდ, ქვეყანაში დაწყებული სამშენებლო ბუმი ერთბაშად ჩაცხრა და ერთი მეორის მიყოლებით შეწყვიტეს ფუნქციონირება იმ მცირე თუ შედარებით მოზრდილმა სანარმოებმა, რომლებიც ქართულ სამშენებლო სექტორს მასალებით ამარაგებდნენ, მშენებლობებიდან გამოთავისუფლებულმა მუშახელმა კი უმუშევართა არმია საგრძნობლად გაზარდა.

კარგი დღე არც საბანკო სექტორს დაადგა - ქართული ბანკებიდან გათავისუფლებული ათასობით თანამშრომლის ხარჯზე თბილისი ტაქსების ქალაქად იქცა. ეს სალამოს საათებში განსაკუთრებულად ნიშანდობლივი ხდება, როცა ტაქსის ყვითელი სადგამების ნათება ერთგვარ უწყვეტ ზოლად მიჰყვება ხოლმე ცენტრალურ ტრასებს. - რა ვქნა, 3 შვილი მყავს სარჩენი და უცებ, რაც მოვიფიქრე, „ტაქსაობა“ დავიწყე, - რატომღაც ასეთი ახსნა-განმარტება ჩათვალა საჭიროდ ინტელიგენტური გარეგნობის მქონე ერთ-ერთი ტაქსის მძღოლმა (როგორც საუბრიდან გაირკვა, სოლიდური ბანკიდან ახალ-

გათავისუფლებულმა) და დაამატა, ჯერ სად ხართ, მე კიდევ დროზე მოვასწარი, კიდევ უფრო უარესი იქნებაო!

**მოკლედ, ის, რაც გუშინ ქართული ეკონომიკის სიამაყე და ძლიერება იყო (ბანკები და მშენებლობა), დღეს სერიოზულ კრიზისშია. ბანკი მშენებლებს, მშენებლები კი ბანკს ადანაშაულებენ. მიუხედავად იმისა, რომ დღეს ყველა თავის ტკივილის სალბუნი „გლობალური ეკონომიკური კრიზისია“, ექსპერტები არგუმენტირებულად აცხადებენ, რომ დამნაშავე ორივე სექტორის მიერ სწრაფ და დიდ მოგებაზე აღებული ორიენტირი, ე.წ. „მოსწრების სინდრომი“, რაც არასტაბილური პოლიტიკური გარემოთი აიხსნება. შექმნილმა კრიზისმა ქართულ ბიზნესსა და პოლიტიკაში მოქმედი „მოსწრების“ რეჟიმი „მოლოდინის“ რეჟიმით შეცვალა და თუ აშშ-მა უკვე დაიწყო რეცესიიდან გამოსვლა (სადაც 2008 წლის მაისიდან დაწყებული მწვავე რეცესიის შემდეგ, უოლ-სტრიტზე პირველად დაფიქსირდა დოუ-ჯონსის ინდექსის ორკვირიანი ზრდა) არავინ იცის, როდის და რით დასრულდება „ქართული კრიზისი“, რომლის ყველაზე ხმაურიან გამოძახილად ბანკებსა და მშენებლებს შორის გაჩენილი კონფლიქტი იქცა.**

თუმცა, ამ ყველაფერს კონფლიქტს ვერც დავარქმევთ, ეს საქართველოში ახალაშენებული ბიზნესის მომლოდინე და ბანკების იმედზე საქმის დაწყების მქონე ადამიანებისთვის ახსნა-განმარტების მიცემის კომპლექსური მცდელობაა, რომელიც ჩვენი აზრით, უშედეგოდ დამთავრდა. თუმცა, თავად ის ფაქტი, რომ ვილაცამ ასეთი ახსნა-განმარტების მიცემა ჩათვალა საჭიროდ, უდავოდ მისასალმებელია, რადგანაც ეს კომპანიების მხრიდან გარკვეული პასუხისმგებლობის არსებობაზე მიუთითებს.

## 30ს არის დამნაშავე?

„ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ პირველად ალაპარაკდა და მის მიერ არა მხოლოდ სამშენებლო ბიზნესის შეფერხებაში, არამედ საერთოდ, ქვეყანაში შექმნილ პრობლემებში ბანკების დადანაშაულებამ მშენებლებსა და ბანკებს შორის არსებული დაძაბულობა საჯარო გახდა. ბანკების მიმართ ამ კომპანიის დამფუძნებლის **მაია რჩეულიშვილის** მიერ წაყენებული ბრალდება: „საქართველოში ფინანსური კრიზისი არც ყოფილა და არც არის. მოსახლეობა ბანკების მხრიდან არასწორმა დამოკიდებულებამ გააკოტრა. როცა ადამიანს 20 და 30%-იან

სესხს სთავაზობ, აპრიორი იცი, რომ მას აკოტრებ“, საკმაოდ რეალისტურად უღერდა. თუმცა, ის ფაქტი, რომ საქართველოში სამშენებლო კომპანიები 300 დოლარის თვითღირებულების ამენებულ ფართებს 3000 და მეტ დოლარად ჰყიდდნენ (რომ არა კრიზისი, ასევე გააგრძელებდნენ), მოსახლეობის გაკოტრების არანაკლებ მცდელობად შეიძლება ჩავთვალოთ.

ის, რომ პრობლემა კომპლექსურია და შექმნილ მდგომარეობაზე ერთი კონკრეტული პასუხისმგებლის მოძებნა შეუძლებელია, ბანკებისა და მშენებლების მიერ ერთმანეთისადმი წაყენებული ბრალდებებიდანაც ჩანს. სამშენებლო ბიზნესი ბანკს დევლოპერის ფუნქციების მითვისებაში (არცთუ უსაფუძვლოდ), ბანკი კი პირიქით, დევლოპერებს საბანკო საქმიანობის მცდელობაში ადანაშაულებს. როგორც საბანკო ასოციაციის პრეზიდენტი **ზურაბ გვასალია** აცხადებს, „დეველოპერულმა კომპანიებმა სრულიად უკანონოდ დაიწყეს ბანკის გარკვეული ფუნქციების მითვისება, როცა მოსახლეობას შესთავაზეს, სამშენებლო ბიზნესში ჩადეთ ფული. სანაცვლოდ ჰპირდებოდნენ, რომ ჩადებულ თანხას მოგებით დაუბრუნებდნენ. მოსახლეობისგან თანხე-

ბის მოზიდვის უფლება კანონით მხოლოდ ლიცენზირებულ ბანკს აქვს მინიჭებული. იმ პირობებში, როდესაც მიკროსაფინანსო ინსტიტუტებსაც კი არა აქვთ მოსახლეობისგან თანხების მოზიდვის უფლება, სამშენებლო ბიზნესმა ეს ფუნქციაც შეითავსა“.

ბანკების ასოციაციის პრეზიდენტი სამშენებლო კომპანიებს არაპროფესიონალიზმშიც ადანაშაულებს და აცხადებს, რომ სწორი მენეჯმენტის მქონე კომპანიებს ბანკებთან პრობლემები არა აქვთ და არც ექნებათ. „მეტწილ კომპანიებში მენეჯმენტი და მართვა არასწორია. მოგება თვითღირებულებაზე წარმოუდგენლად მეტი ჰქონდათ. არარეალური ფასების პირობებშიც კი სამშენებლო კომპანიებმა არათუ არ დააკლეს, ვერ დააკლეს ფასები, რადგან ერთი ასამშენებელი სახლის თანხით ცხრა სახლის საძირკველი იყო გათხრილი. ბუნებრივია, ასეთი კომპანიები, დაფინანსების თვალსაზრისით, ნამდვილად ვერ მიიღებდნენ ბანკების კეთილგანწყობას... როდესაც ნებისმიერი ბანკი საკრედიტო ინვესტირებას ახორციელებს, კარგად სწავლობს ბიზნესს და გამომდინარე იქიდან, რამდენად კომფორტულად გრძნობს იგი თავს, იღებს გადაწყვეტილებას“.

**ზურაბ გვასალია** აქვე აზუსტებს, რომ ბანკებმა მოსახლეობაზე სესხების გაცემის პოლიტიკაც შეცვალეს: „საკრედიტო სესხებით ხალხი კომპანიების მიერ ამენებულ ბინებს კი არ იძენს, წინასწარ იხდის ფულს ჰაერის საყიდლად, რომელსაც სამშენებლო კომპანიები ჰყიდიან... დღემდე მომატებული სესხები გაიცემოდა და ძალიან მაღალი რისკები გაჩნდა. სამშენებლო კომპანიები ჰაერს ყიდდნენ. შეიძლება, რომ ბანკმა ჰაერის შესყიდვაზე ფული გასცეს? თქვენ წარმოიდგინეთ, რამდენი ჩვენი მოქალაქე ჩავარდა მძიმე მდგომარეობაში, რადგან სამშენებლო კომპანიებს ჰყავთ ისეთი მყიდველები, რომელთაც თანხა 100%-ით აქვთ დაფარული, მშენებლობა კი ჯერ არც დაწყებულია. ბევრად უფრო მეტი მოსახლე ჩავარდებოდა ამ დღეში, ბანკებს რომ დაწყებული პოლიტიკა გაეგრძელებინათ და სესხების გაცემა არ შეეჩერებინათ“.

აღსანიშნავია, რომ ბანკების ასოციაციის პრეზიდენტი საქართველოში მოქმედი ყველა ბანკის საერთო პოზიციას აფიქსირებს, ისევე როგორც **მაია რჩაულიშვილის** მიერ გამოთქმულ ბრალდებას - ბანკებიდან ფინანსების შეწყვეტამ სამშენებლო ბიზნესის განვითარებას ბოლო მოუღო, - იზიარებდა ყველა სამშენებლო კომპანია.

თუმცა, როგორც ჩანს, მშენებლები დროზე მიხვდნენ, რომ მათი კეთილდღეობა მხოლოდ და მხოლოდ მათ მიმართ ბანკების კეთილგანწყობაზე იყო დამოკიდებული. ბანკების საერთო პოზიცია - „საქართველოში არცერთ სამშენებლო კომპანიას ფასნარმოქმნა არასოდეს უნარმოქმნა, რადგან ამ ბიზნესში არანორმალურად არარეალური ფასია ჩადებული. ამიტომ ვერ შეძლეს ფასდაკლება. პირამიდა, რომელსაც ისინი აშენებდნენ, აღრა თუ გვიან, აუცილებლად დაინგრა. უბრალოდ, იმ სიტუაციაში, რაც აბვიტოს ომამ და მსოფლიო კრიზისმა შექ-



**მნა საქართველოში, დააჩქარა ეს პროცესი** - მშენებლების ყველზე მგრძობიარე საკითხს შეეხო და მათი „განრისხებაც“ ჩაქრა.

**ბანკები - მშენებლები - 1 : 0!**

ჩვენ რამდენიმე კითხვით მივმართეთ სამშენებლო კომპანიებსა და ბანკებს აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით. რამდენიმე სამშენებლო კომპანიამ გაურკვეველი მიზეზებით განმარტების მოცემასზე უარი განგვიცხადა, იმათი პოზიცია კი, ვინც პასუხი გაგვცა, საკმაოდ შერბილებული გვეჩვენა, უპირველეს ყოვლისა, თავად „ცენტრ პოინტი ჯგუფისა“.

რაც შეეხება ბანკებს, ნათლად გამოჩნდა, რომ დაპირისპირების ეს რაუნდი აშკარად მათ მოიგეს.

*„ბ. პ.“ - როგორ აისახა ეს კრიზისი თქვენს კომპანიაზე, შემცირდა თუ არა მშენებლობის ტემპები და გაყიდვები და თუ შემცირდა, რა რაოდენობით (პროცენტული სტატისტიკური მაჩვენებელი). არის თუ არა დღევანდელი მდგომარეობა თქვენი კომპანიისთვის კრიზისული?*

**მამუკა ბახტაძე - „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ ფინანსური დირექტორი:**

– ზოგადად სამშენებლო ინდუსტრია საკმაოდ მგრძობიარეა ასეთი კრიზისების მიმართ. გაყიდვების ტემპი უდავოდ შემცირებულია და პოტენციური მომხმარებელი გადასულია მოლოდინის რეჟიმში. თუმცაღა დღევანდელ მთავარ გამოწვევად გაყიდვების სტიმულირებასთან ერთად, წარმოადგენს მომხმარებლის დებიტორული დავალიანების შემცირება. სხვა კონკურენტებთან შედარებით „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ აქვს მინიმალური ვალდებულება ფინანსური ინსტიტუტების მიმართ, რასაც ემატება მაღალი უკუგების მქონე აქტივები და შესაბამისად ჩვენი მდგომარეობა კრიზისულიდან საკმაოდ შორს არის.

**გიორგი კაპანაძე - „აქსისის“ დირექტორი:**

– არსებული მდგომარეობის გამო კომპანიამ შეიმუშავა ანტიკრიზისული გეგმა, რაც თავის მხრივ შეიცავს მოკლე ვადიან სტრატეგიებს და მიმართულეებს. კომპანიამ მოახდინა არსებული რესურსების ოპტიმიზაცია. გაყიდვების შემცირება მოხდა. თუ ავიღებთ წინა წლის გაყიდვებს, შემცირება დაახლოებით სამოცდაათ პროცენტს შეადგენს. რაც შეეხება მშენებლობას, კომპანია აგრძელებს ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, მშენებლობა გრძელდება.

*„ბ. პ.“ - ექსპერტთა შეფასებით, კრიზისი ქართულ სამშენებლო ბიზნესში საბანკო სექტორში დაწყებულმა სერიოზულმა პრობლემებმა გამოიწვია. რამდენად იზიარებთ ამ აზრს და ფიქრობთ თუ არა, რომ ფაქტობრივად თავად დეველოპერად ქცეული ბანკი მართლაც აფერხებს სამშენებლო ბიზნესს საქართველოში?*

**მამუკა ბახტაძე:** ალბათ არ იქნება ბოლომდე მართებული სამშენებლო ბიზნესის პრობლემების მთლიანად საბანკო სექტორთან დაკავშირება. ზოგადად ბანკები ნებისმიერი ეკონომიკის მთავარი მამოძრავებელი ძალაა და, შესაბამისად, ნებისმიერი ტიპის შეზღუდვა საკრედიტო რესურსზე უარყოფით ასახვას ჰპოვებს სხვა ინდუსტრიებზეც.

**ბატონმა გიორგი კაპანაძემ ამ კითხვაზე პასუხის გაცემისგან თავი შეიკავა (!!!!!)**

*„ბ. პ.“ - ამ ბოლო დროს სულ უფრო ხშირად საუბრობენ სამშენებლო და საბანკო სექტორებს შორის არსებულ განხეთქილებაზე. რამდენად მაღალია ქართული ბანკების სანდოობის ხარისხი, სრულად არის თუ არა დაცული კლიენტის ინტერესები ბანკთან ურთიერთობისას და ფიქრობთ თუ არა, რომ სამშენებლო ბიზ-*

*ნესის დამოუკიდებლობის ხარისხი მეტწილად პარტნიორი ბანკის საიმედოობის ხარისხზე დამოკიდებული?*

**მამუკა ბახტაძე:** ამ კუთხით ჩვენს მომსახურე ბანკებთან კომფორტული ურთიერთობა გვაქვს. მიუხედავად აგვისტოს ომისა და მსოფლიო ფინანსური კრიზისისა, ქართულმა საბანკო სისტემამ მაღალი სიცოცხლისუნარიანობა აჩვენა. საუბრები სამშენებლო და საბანკო სექტორებს შორის არსებულ განხეთქილებაზე გაზვიადებულად გვეჩვენება. უფრო მეტს გეტყვით, ჩვენი კომპანია ყოველთვის აფიქსირებდა პოზიციას, რომ სახელმწიფოსთვის პრიორიტეტული უნდა იყოს არა ცალკეული კომპანიების კრიზისის დროს მხარდაჭერა, არამედ საბანკო სექტორში ლიკვიდურობის ზრდა, რომელიც ყველაზე დადებით ზეგავლენას მოახდენდა ეროვნულ ეკონომიკაზე.

**ბატონმა გიორგი კაპანაძემ ამ კითხვაზე პასუხის გაცემისგან თავი შეიკავა (!!!!!)**

*„ბ. პ.“ - ხელისუფლების მიერ ინიცირებული ბიზნესის ხელშეწყობისა და განვითარების ესა თუ ის პროექტი რამდენად შეეხო სამშენებლო სექტორს და პირადად თქვენს კომპანიას?*

**მამუკა ბახტაძე:** ჩვენ საქმის კურსში ვართ სახელმწიფოს მხრიდან დაწყებულ მასშტაბურ საინვესტიციო პროგრამაზე ქვეყნის ინფრასტრუქტურაში, რაც თითოეული ეკონომიკური სუბიექტისთვის მნიშვნელოვანი პოზიტიური მოვლენაა.

**გიორგი კაპანაძე:** სახელმწიფო აცხადებს ტენდერებს სხვადასხვა სახის სამშენებლო სამუშაოებზე, ასევე ხდება საკანონმდებლო კუთხით გარკვეული ხელშეწყობები სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიებისთვის, რაც თავისთავად საკმაოდ პოზიტიური ნაბიჯებია, ჩვენ ტენდერებში ვიღებთ მონაწილეობას და ვფიქრობთ, რომ ამ ტი-

პის მხარდაჭერა ხელისუფლების მხრიდან არსებობს და მისასალმებელია.

**„ბ. პ.“ – თქვენი შეფასებით, სავარაუდოდ რამდენ ხანს შეიძლება გაგრძელდეს შექმნილი მდგომარეობა და რაში ხედავთ გამოსავალს?**

**მამუკა ბახტაძე:** ჩვენი შეფასებით, მიმდინარე წლის ზაფხულის ბოლოს უკვე თავს იჩენს ბაზრის ზრდის ტენდენციები. გამოსავალი კი მდგომარეობს მჭიდრო კოორდინაციაში სახელმწიფოსა და კერძო სექტორს შორის, სტაბილურობის განცდის შექმნასა და კომპანიების მხრიდან უფრო ეფექტურ მენეჯმენტში.

**გიორგი კაპანაძე:** მთავარია, კრიზისმა პიკს მიაღწიოს, ანუ მოხდეს ვარდის შეჩერება, ამის შემდგომ კი ნელნელა დაიწყება რეაბილიტაცია, ჩვენ ვფიქრობთ, რომ კრიზისი 2009 წლის გაზაფხულზე მიაღწევს პიკს. შემდეგ კი დაახლოებით ერთი წელი დაგვჭირდება, რომ ოპტიმალურ ფორმაში ჩავდგეთ, თუმცა, მიიწინააღმდეგება, რომ კომპანია „აქსისმა“ კრიზისის ყველაზე რთული ეტაპი გადალახა, დღესდღეობით სტაბილურად განვავარძობთ მუშაობას და ახალ პროდუქტებსაც ვთავაზობთ მომხმარებელს.

**„ბ. პ.“ – რა გავლენა იქონია მსოფლიო ფინანსურმა კრიზისმა ქართულ საბანკო სისტემაზე და რამდენად გამართლდა უცხოელ ექსპერტთა დამამშვიდებელი პროგნოზები იმასთან დაკავშირებით, რომ გლობალური კრიზისი ქართულ ეკონომიკაზე გავლენას ვერ მოახდენდა? რამდენად აისახა ეს კრიზისი კონკრეტულად თქვენს ბანკზე?**

**„საქართველოს ბანკი“:** ბანკების მდგრადობის შეფასების უმთავრესი ფაქტორია საბანკო კაპიტალი, ანუ ბანკის საკუთარი სახსრები. საქართველოში მოქმედ ბანკებს ძლიერი კაპიტალის ბაზა გააჩნიათ. ბანკის საზედამ-

ხედველო კაპიტალის ადექვატურობის კოეფიციენტი (ანუ კაპიტალის თანაფარდობა რისკების მიხედვით შენონილ აქტივებთან) ეროვნული ბანკის მოთხოვნის თანახმად, მინიმუმ 12%-ს უნდა შეადგენდეს. საშუალოდ, საქართველოს საბანკო სექტორში ეს მაჩვენებელი დადგინდეს ნორმატივზე მაღალია და 2009 წლის თებერვლის მიხედვით 14,7%-ს უტოლდება. აღსანიშნავია, საქართველოს საბანკო სექტორის ლიკვიდურობის მაღალი მაჩვენებელი. საბანკო საქმიანობის შეფასების მნიშვნელოვანი მაჩვენებელია ლიკვიდობა. ლიკვიდობის მაჩვენებელი განსაზღვრავს ბანკის უნარს, გაისტუმროს მიმდინარე ვალდებულებები. საქართველოს ეროვნული ბანკის მოთხოვნის თანახმად, ბანკის ლიკვიდურობის მაჩვენებელი ამ ბანკის ვალდებულებების 20%-ს უნდა შეადგენდეს. დღეისათვის ლიკვიდურობის საშუალო მაჩვენებელი საბანკო სექტორისთვის საშუალოდ 30%-ია, რაც მნიშვნელოვნად აღემატება ეროვნული ბანკის მიერ დადგინდეს 20%-ს. აღსანიშნავია საფინანსო რესურსების გლობალური ბაზრებიდან დაფინანსების მოზიდვის მაჩვენებლებიც. ქართულმა ბანკებმა მიიღეს დაფინანსება საერთაშორისო საფინანსო ორგანიზაციებისგან, რაც კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს ამ ორგანიზაციების ნდობას ქართული საბანკო სექტორის მიმართ“.

**„თი-ბი-სი“:** მსოფლიო კრიზისმა არასასურველი გავლენა იქონია ქართულ საბანკო სექტორზე, თუმცა, ეს პროცესი საქართველოში შედარებით უმტკივნეულოდ განვითარდა, ვიდრე სხვა პოსტსაბჭოთა ქვეყნებში, მაგალითად რუსეთში, სადაც რამდენიმე მსხვილი ბანკი არათუ კრედი-



ტებს, არამედ კლიენტების ანგარიშებზე ჩარიცხულ თანხებსაც კი ვეღარ გასცემს. ქართულ ბანკებს მსგავსი პრობლემები არ შექმნიათ.

**„თი-ბი-სი“** ბანკმა, ისევე, როგორც სხვა ქართულმა ბანკებმა, მხოლოდ ერთი დღით შეაფერხა მუშაობა აგვისტოს ომის პერიოდში. დღეისთვის იგი ჩვეული დატვირთვით ემსახურება მომხმარებელს.

საქართველოს საბანკო სივრცეში სესხების გაცემის პირობებში ცვლილებები ჯერ კიდევ ომამდე დაიწყო, რაც გლობალური ფინანსური კრიზისით იყო გამოწვეული. საქმე ისაა, რომ მსოფლიოში და შესაბამისად საქართველოშიც ბანკებისთვის გართულდა ფინანსური ინსტიტუტებიდან თანხების მოზიდვა, ხოლო მოზიდული რესურსი მკვეთრად გაძვირდა. სწორედ ამიტომ, მოხდა სესხებზე პროცენტების მომატება, როგორც „თი-ბი-სი“ ბანკში, ასევე ზოგადად საბანკო სექტორში.

რაც შეეხება სესხის გაცემის პირობების კონკრეტულ ცვლილებებს, ამჟამად „თი-ბი-სი“ ბანკი სესხებს გაცემს შემდეგი საპროცენტო განაკვეთებით: იპოთეკურ სესხზე 18%-დან, სამომხმარებლო სესხებზე 26-დან, ავტოგანვადებებზე – 20%-დან, ხოლო „თი-ბი-სი ქარდის“ საპროცენტო განაკვეთები არ შეცვლილა.

**„ბ. კ.“ - იმ დროს, როდესაც გლობალური ეკონომიკური კრიზისის დასაძლევად განვითარებული მსოფლიო ასობით მილიარდ დოლარს საბანკო სისტემაში დებს, რა ხდება საქართველოში და აქვს თუ არა ეროვნულ ბანკს იმის რეზერვები, რომ შეინარჩუნოს მთლიანი საბანკო სისტემის მდგრადობა? მდგრადობის შენარჩუნების რა ღონისძიებები გატარდა თქვენს ბანკში?**

**„საქართველოს ბანკი“:** საბანკო სექტორის მდგრადობასთან დაკავშირებით ზემოთ მოგახსენეთ. ჩვენს ბანკთან დაკავშირებით გეტყვით, რომ ბანკის მთლიანმა აქტივებმა 2008 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 3.0 მილიარდი ლარი შეადგინა და 2007 წელთან

შედარებით 18.8%-ით გაიზარდა. წმინდა სესხებმა 1.9 მილიარდ ლარს მიაღწია და 2007 წელთან შედარებით 25%-ით გაიზარდა. 2008 წლის მეოთხე კვარტალში ბანკის დეპოზიტები 95.7 მილიონი ლარით გაიზარდა და 2008 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 1.1 მილიარდ ლარს გაუტოლდა. 2008 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბანკის სააქციო კაპიტალი 2007 წელთან შედარებით 33.1%-ით გაიზარდა და 688.6 მილიონ ლარს გაუტოლდა. 2008 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბანკის საშუალო ლიკვიდურობის მაჩვენებელი 27.3%-ს შეადგენს, რაც მნიშვნელოვნად აღემატება ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილ 20%-ს. 2009 წლის 31 იანვრის მდგომარეობით, პირველადი კაპიტალის ადექვატურობის მაჩვენებელმა შეადგინა 15.8%, ხოლო მთლიანი კაპიტალის ადექვატურობის მაჩვენებელმა 16%. 2008 წლის დეკემბერში საქართველოს ბანკმა მიიღო 239 მილიონი აშშ დოლარის დაფინანსება EBRD, IFC და OPIC-ისგან.

**„თი-ბი-სი“:** ბანკმა კრიზისის ნიშნების გაჩენისთანავე შეიმუშავა ანტიკრიზისული გეგმა და მისი განხორციელებაც მაშინვე დაიწყო. კერძოდ:

ბანკმა, ბაზარზე გაზრდილი რისკების გათვალისწინებით, გაამკაცრა დაკრედიტების პოლიტიკა. შეზღუდვები შეეხო როგორც სამომხმარებლო და იპოთეკურ, ასევე ბიზნეს-სესხებს.

ამავდროულად, ბანკმა გაითვალისწინა კლიენტების წინაშე მდგარი პრობლემები და იმ მსესხებლებისთვის, რომელთა ბიზნესი სიცოცხლისუნარიანია შეცვლილ გარემოში, განხორციელდა სესხების რესტრუქტურირება (გადავადება).

ოქტომბერ-ნოემბერში ბანკმა, პარტნიორ საერთაშორისო ინსტიტუტებთან ერთად, ჩაატარა არსებული საკრედიტო პორტფელის გაზრდილი რისკების დეტალური ანალიზი.

ანალიზის შედეგების საფუძველზე მოხდა რეზერვების გაზრდა და დღეს შექმნილი რეზერვები 220%-ით ფარავს პოტენციურად პრობლემურ ყველა სესხს.

ბანკმა დაარეზერვა 191 მლნ ლარი, რაც იმას ნიშნავს, რომ, თუ 2009 წელს წარმოიქმნება ზარალის საფრთხე, „თი-ბი-სის“ ეს რეზერვი საშუალებას მისცემს ზარალი თავიდან აიცილოს. ხოლო თუ ეს საფრთხე არ შეიქმნება, მაშინ ეს დარეზერვებული თანხა 2009 წლის ბოლოს გადავა ბანკის მოგებაში.

**„თი-ბი-სი“** ბანკის სტრატეგია მიმართულია კომპანიის მუშაობის ეფექტიანობის გაზრდისაკენ, რაც სხვა ფაქტორებთან ერთად, გულისხმობს ხარჯების დაზოგვას.

ამ მიმართულებით „თი-ბი-სი-ში“ განხორციელდა საკმაოდ მძიმე რეორგანიზაცია, რის შედეგადაც შტატიანი თანამშრომლების რაოდენობა 300 კაცით (10%-ით) შემცირდა. კერძოდ, ივლისში „თი-ბი-სი“ ბანკში მუშაობდა 3.000 შტატიანი თანამშრომელი. შემცირების შედეგად მათი რაოდენობა 2.700 გახდა.

**„ბ. კ.“ - რამდენად მაღალია ქართული ბანკების სანდოობის ხარისხი, სრულადაა თუ არა დაცული კლიენტის ინტერესები ბანკთან ურთიერთობისას იმ პირობებში,**





*როცა საქართველოს თითქმის მთელი მოსახლეობა, ამა თუ იმ ფორმით, ე.წ. „საბანკო ხაფანგშია“ გაბმული?*

**„საქართველოს ბანკი“:** იცით, აქ ცოტა გაუგებარია თქვენი კითხვა, რას ნიშნავს „ხაფანგი“?

*„ბ. პ.“ - რამდენადაა თქვენი ბანკი ჩართული სამშენებლო ბიზნესში? როგორია იპოთეკური დაკრედიტების მაჩვენებელი თქვენს საბანკო მომსახურებაში? როგორ შეიცვალა სამომხმარებლო და იპოთეკური სესხების საპროცენტო განაკვეთები და რითი იყო ეს განპირობებული?*

**„საქართველოს ბანკი“:** 2009 წლის თებერვალში ბანკმა განაცხადა სამშენებლო კომპანიებთან თანამშრომლობის ახალი პროექტის შესახებ, რომლის საერთო მოცულობა 28 მილიონი აშშ დოლარია. პროექტი გულისხმობს რამდენიმე სამშენებლო კომპანიის კონკრეტული პროექტებისთვის სესხის გამოყოფას და ამ პროექტებში გასაყიდი ბინებისთვის იპოთეკური სესხების გაცემას. თანამშრომლობის პროექტი 15 სხვადასხვა სამშენებლო პროექტს მოიცავს. პირველ ეტაპზე თანამშრომლობის მემორანდუმი სამ კომპანიასთან გაფორმდა და გულისხმობს ექვს პროექტს. ეს პროექტებია: საცხოვრებელი კომპლექსი „იბერია ჰილსი“, საცხოვრებელი სახლები ყიფშიძის ქ. 7-ში, აბაშიძის

ქ. 73-სა და რადიანის ქ. 13-ში, რომელსაც უძღვება კომპანია „იბერია უძრავი ქონება“; საცხოვრებელი კომპლექსი „ვაკე პალასი“, რომელსაც სამშენებლო კომპანია „კალასი“ აშენებს და საცხოვრებელი კომპლექსი „პარკ გეითი“ „ბაგები სითი ჯგუფისგან“. რამდენიმე სხვა სამშენებლო კომპანიასთან ანალოგიურ მემორანდუმს ბანკი უახლოეს მომავალში გააფორმებს.

**„საქართველოს ბანკს“** 2008 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 386,8 მილიონი ლარის მოცულობის იპოთეკური სესხი აქვს გაცემული. იპოთეკურ სესხებზე საპროცენტო განაკვეთი არ გაზრდილა. უფრო მეტიც – გასული წლის ოქტომბერში, „საქართველოს ბანკმა“ ახალი იპო + დანერგა. ახალი იპო + მომხმარებლებს აძლევს შესაძლებლობას ისარგებლონ არამარტო დაბალი საპროცენტო განაკვეთით, არამედ იმ მომსახურებათა მრავალფეროვნებით, რასაც აღნიშნული პროდუქტის პაკეტი ითვალისწინებს. ახალი იპო +-ის მაქსიმალური საპროცენტო განაკვეთი 14%-მდეა; ვადა 14 წლამდე; თანხის მოცულობა 240,000 ლარამდე, ხოლო მინიმალური თანამონაწილეობა 24%-ზე მეტი. რაც ყველაზე მთავარია,

P.S. „თი-ბი-სი“ ბანკმა სამშენებლო და საბანკო სექტორებს შორის არსებულ კონფლიქტთან დაკავშირებულ შეკითხვებზე პასუხად ბატონი ზურაბ გვასალიას კომენტარებზე მივითითა. კიდევ ერთი ბანკი, რომელსაც შეკითხვებით მივმართეთ, „პროპრედიტბანკი“ იყო, რომელმაც ხელმძღვანელობის ქვეყანაში არყოფნის მომიზევებით, პასუხის გაცემაზე ზრდილობიანი უარი განგვიცხადა.

აღნიშნული პროდუქტით, სარგებლობისას, მომხმარებელს უჩნდება საკუთარი სახსრების დაგროვების არაჩვეულებრივი საშუალება, პირველადი თანამონაწილეობის გაკეთებითა და პროდუქტის პაკეტში შემავალი ოფსეტ ფუნქციონალით სარგებლობით.

*„ბ. პ.“ - ექსპერტთა შეფასებით, კრიზისი ქართული სამშენებლო ბიზნესში საბანკო სექტორში დაწყებულმა სერიოზულმა პრობლემებმა გამოიწვია. რამდენად იზიარებთ ამ აზრს, ეთანხმებით თუ არა მშენებელთა ბრალდებას იმასთან დაკავშირებით, რომ დღეს თავად ბანკი იქცა დეველოპერად, რაც მნიშვნელოვნად აფერხებს სამშენებლო ბიზნესს საქართველოში?*

**„საქართველოს ბანკი“:** ამ საკითხებთან დაკავშირებით, ამომწურავი პასუხი გასცა საბანკო ასოციაციის სახელით ბ-მა ზურაბ გვასალიამ.

*„ბ. პ.“ - ამ ბოლო დროს სულ უფრო ხშირად საუბრობენ სამშენებლო და საბანკო სექტორებს შორის არსებულ განხეთქილებაზე. რამდენად მაღალია ქართული ბანკების სანდოობის ხარისხი, სრულადაა თუ არა დაცული კლიენტის ინტერესები ბანკთან ურთიერთობისას და ფიქრობთ თუ არა, რომ სამშენებლო ბიზნესის დამოუკიდებლობის ხარისხი მეტწილად პარტნიორი ბანკის საიმედოობის ხარისხზე დამოკიდებული?*

**„საქართველოს ბანკი“:** ჩვენი ბანკის თანამშრომლობაზე სამშენებლო სექტორთან ზემოთ უკვე მოგახსენეთ.