



## საქართველოს მეცნიერებათა ეროვნული აკადემია

ქართული ენციკლოპედიის ი. აბაშიძის სახელობის მთავარი სამეცნიერო რედაქცია

---

### იპოთეკური ბანკი

იპოთეკური ბანკი, სპეციალიზებული ბანკი, რომელიც გასცემს იპოთეკურ კრედიტს, ახორციელებს იპოთეკური ფასიანი ქაღალდების გადაყიდვას და ამ პროცესთან დაკავშირებულ მომსახურებას. ი. ბ. პირველად წარმოიშვა დას. ევროპაში XVIII ს. მიწურულს და განსაკუთრებული გავრცელება პოვა გერმანიაში. პირველი ამგვარი ბანკი შეიქმნა სილეზიაში 1770. ეს იყო სახელმწ. ი. ბ., რ-იც აფინანსებდა მსხვილ კომერციულ სანარმოებს. პირველი აქციონერული ი. ბ. კი შეიქმნა 1862 ქ. ფრანკფურტში.

ი. ბ. გასცემს გრძელვადიან კრედიტებს, რ-ებიც უზრუნველყოფილია იპოთეკური ჩანაწერებით ან იპოთეკური ვალებით მიწათმფლობელობაზე. აღნიშნული ბანკი საკრედიტო საქმიანობისათვის ფინანს. სახსრებს ღებულობს გირავნობის ფურცლების (mortgage bond) ემისიის გზით. გირავნობის ფურცელი წარმოადგენს მისი მფლობელისათვის მყარი პროცენტის მომტან ვალდებულებას, რ-იც უზრუნველყოფილია ბანკის მიერ გაცემული და იპოთეკით ან იპოთეკური ვალით გარანტირებული სესხებით. იპოთეკური სესხების ხანგრძლივი ვადა (20–30 წელი) განსაკუთრებით მოსახერხებელია დასაფინანსებლად იმ შემთხვევაში, როდესაც პროცენტისა და ძირი თანხის გადახდა შესაძლებელია მიმდინარე, როგორც წესი, დაბალი შემოსავლებიდან მცირე მოცულობის შენატანებით.

ი. ბ. გამოდის როგორც შუამავალი კაპიტალის დაბანდებასა და რეალურ კრედიტს შორის. გირავნობის ფურცლების მფლობელთა კაპიტალი უზრუნველყოფილია არა ერთი ობიექტით, არამედ ბანკის ყველა ობიექტის ერთობლიობით, რ-ებიც წარმოადგენენ მათი სესხების გარანტიას. ამ გზით ხდება რისკის გადანაწილება. კერძო პირისაგან განსხვავებით, რ-იც იძლევა სესხს ერთი ობიექტის უზრუნველყოფით, ბანკს აქვს საშუალება

დაანესოს ძალიან დაბალი საპროცენტო განაკვეთები სესხებზე, ვინაიდან მრავალრიცხოვანი მსესხებლებიდან მიღებული სახსრები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ახ. კრედიტების გასაცემად.

ძირითადი საქმიანობის გარდა, ი. ბ-ს შეუძლია განახორციელოს ინვესტიციები ფასიან ქალაქებში, გასცეს სესხები ფასიანი ქალაქების გირაოთი, ასევე განახორციელოს ზოგიერთი სხვა საფინანსო მომსახურება. მას ეკრძალება რისკთან დაკავშირებული სხვა სახის საქმიანობა. მაგ., ბანკს შეუძლია შეიძინოს მიწა თავისი მოვალეებისგან მხოლოდ გარალის თავიდან აცილების მიზნით, ააშენოს ადმ. შენობები საკუთარი საქმიანობისათვის ან საცხოვრისები თავიანთი თანამშრომლებისათვის. მიწით სპეკულირება ი. ბ-ებისათვის აკრძალულია. იგი წარმოადგენს სპეციალიზებულ საბანკო ინ-ტს.

ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს ბანკების სპეციალიზაციას, შესაბამისად, ქვეყანაში მოქმედი ყველა ბანკი არის უნივერსალური და მათი საერთო სახელწოდებაა კომერციული ბანკი. საქართვე. კომერციული ბანკების საქმიანობა მოიცავს ი. ბ-ების საქმიანობის ნაწილს. ისევე როგორც ი. ბ-ები, კომერციული ბანკებიც გასცემენ იპოთეკით უზრუნველყოფილ სესხებს, მაგრამ, სპეციალიზებული ი. ბ-ისაგან განსხვავებით, გირაოს სახით არ იყენებენ იპოთეკურ ვალებს ქვეყანაში ამ ფინანს. ინსტრუმენტის გაუვრცელებლობის გამო. საქართვე. კომერციული ბანკები მათი საქმიანობისათვის აუცილებელ ფულად რესურსებს ძირითადად მოიზიდავს დეპოზიტებისა და სესხების სახით და სპეციალიზებული ი. ბ-ების მსგავსად არ ახდენენ გირავნობის ფურცლების ემისიას.

ლიტ.: P i n k o w i s h Th. J., Residential Mortgage Lending: Principles & Practices, Cliftonpark (New Jersey), USA, 2011; R e d m o n d R., Mortgages: The Insider's Guide, Heart of the Sun Press, UK, 2014.

**ლ. ელიავა**

---