

Э.Хишигжаргал: Найман хувийн хүүтэй зээлд хамрагдах хүсэлтээ иргэд өнөөдрөөс гаргах боломжтой

Засгийн газар, Монголбанкнаас хэрэгжүүлж буй найман хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийн хөтөлбөр өнөөдрөөс хэрэгжиж эхэлнэ. Өөрөөр хэлбэл иргэд өнөөдрөөс зээлд хамрагдах хүсэлтээ банкуудад гаргах боломжтой болсон юм. Хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлсэнтэй холбогдуулан найман хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийн асуудлаар Монголбанкны эдийн засагч Э.Хишигжаргалтай ярилцлаа.

Орон сууцны ипотекийн зээлийг аль банкуудаар олгох вэ. Санхүүжилтийн эх үүсвэр банкуудад байршчихсан уу?

Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох хүрээнд зургаадугаар сарын 14-ны өдөр буюу өнгөрсөн баасан гаригт Монголбанк, арилжааны банкууд, Монголын ипотекийн корпораци хамтран Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн ерөнхий гэрээг баталж, гарын үсэг зурсан. Ингэснээр энэхүү шинэ тогтолцооны хүрээнд орон сууцны ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх, шинээр зээл олгох зориулалт бүхий зээлийн эх үүсвэрийг Монголбанк гэрээ байгуулсан банкуудад байршуулаад байна. Иргэд өнөөдрөөс эхлэн гэрээ байгуулсан банкуудаар дамжуулж энэхүү зээлд хамрагдахаар хүсэлтээ гаргах боломжтой.

-Арилжааны бүх банкуудаар зээл олгох юмуу. Зээл олгох банкуудын нэрийг хэлэх боломжтой юу?

Өмнө нь орон сууцны ипотекийн зээл гаргаж байсан туршлагатай, гэрээ байгуулсан банкуудаар зээл маань олгогдоод явна.

-Ипотекийн зээл авах хүсэлт гаргаж буй иргэн ямар шаардлагыг хангасан байх шаардлагатай вэ?

Зээл хүсэгч иргэнд тавигдах шаардлагыг Монголбанкнаас баталсан журмын 3.2-т тусгасан. Тухайлбал банк, санхүүгийн байгууллагад хугацаа хэтэрсэн, чанаргүй зээлийн өр төлбөргүй байх, орлогын түвшин хүрч байх зэрэг нэн тэргүүний шаардлагууд бий. Банк зээлийн эрсдэлээ бүрэн хариуцах тул өөрийн шалгуурыг зээл хүсэгч иргэнд тавина.

-Орлогын түвшин хүрч байх гэдгийг тодруулахгүй юу. Сард хэдий хэмжээний байж зээлд хамрагдах боломжтой болох вэ?

Юуны түрүүнд орон сууцны моргейжийн зээл авахаар хүсэлтээ гаргаж буй иргэд урьдчилгаа 30 хувиа төлөх чадвартай байх ёстой. Мэдээж сарын орлогын түвшнээс хамаараад хэдэн метр кв байр сонгох нь тухайн өрхийн шийдэх асуудал. Хамгийн гол нь сар бүрийн төлөх моргейжийн зээлийн хэмжээ өрхийн татварын өмнөх орлогын 45 хувиас хэтрэхгүй байхаар журманд заасан байгаа.

-Урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээ яг хэдэн хувь байгаа вэ?

-Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журамд урьдчилгаа төлбөр 30 хувиас доошгүй байна гээд заачихсан. Тэгэхээр орон сууцны зээлд хамрагдахыг хүссэн иргэд урьдчилгаа 30 хувиа зайлшгүй төлөх шаардлагатай. Урьдчилгаагаа төлж чадахгүй байгаа иргэдийн

хувьд илүү хөдөлмөрлөж орлогоо нэмэгдүүлсний дараа зээлээ авах боломж нээлттэй байгаа.

-Ганц бие мөртлөө сарын орлого нь баталгаатай иргэд зээл авах хүсэлт гаргаж болох уу. Өөрөөр хэлбэл хамтран зээлдэгч байхгүй хүн хүсэлт гаргавэл зээл олгох уу?

Банкны зүгээс тавих шаардлагуудын хангаад, тухайн иргэдийн сарын орлого орон сууцны ипотекийн зээл авахад хангалттай хүрч л байвал зээл авах хүсэлтээ гаргах боломжтой.

-Энэхүү ипотекийн зээлийг санхүүжүүлэх хөрөнгө нь хаанаас гарч байгаа вэ?

-Орон сууцны ипотекийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх эхлэлийн санхүүжилтийг Монголбанк гаргаж байгаа.

-Хөтөлбөр эхэлснээр орон сууцны үнэ өсөхгүй гэх баталгаа байгаа юу?

-Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах дэд хөтөлбөрийн хүрээнд Монголбанк орон сууцны барилгын нийлүүлэлтийг дэмжихээс гадна орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгож байна. Ингэснээр орон сууцны барилгын үнийн тогтвортой байдал хангагдана. Харин үүнийг орон сууцны үнэ буурах ёстой гэж буруу ойлгож болохгүй. Орон сууцны үнийг тогтмол нэг түвшинд барих, төрөөс хатуу тогтоох, хүчээр бууруулах тухай ойлголт ерөөсөө агуулгын хувьд маш буруу л даа.

-Орон сууцны моргейжийн зээлийн хугацаа хэдэн жил вэ?

-Орон сууцны ипотекийн зээлийн хугацаа 240 сар буюу 20 жил хүртэл байхаар журманд заасан байгаа.

-Банкуудаас өмнө нь өндөр хүүтэй орон сууцны зээл авсан байгаа иргэдийн зээлийн хүүг найман хувьруу шилжүүлэх үү?

-Банкууд өнгөрсөн хугацаанд өөрсдөө эрсдэлээ хариуцан өөрийн эх үүсвэрээр 940 гаруй тэрбум төгрөгийн орон сууцны ипотекийн зээл иргэдэд олгосон байдаг. Эдгээр зээлийн хүү дунджаар 15-16 хувьтай байгаа бол одоо банкуудаас өмнөх хугацаанд олгосон 80 метр квадратаас доош талбайтай орон сууцны ипотекийн зээлийн хүү найман хувь болж буурна.

-Энэ хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсний нийгэм, эдийн засаг дахь нөлөөлөл нь, ач холбогдол юу байх вэ?

-Энд нэг зүйлийг онцолж хэлэхэд ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгосноор иргэдийн орлого хэрэглээнээс хуримтлал руу шилжинэ. Өөрөөр хэлбэл, иргэд маань ипотекийн зээлд хамрагдсанаар хэрэглээгээ хязгаарлаж, орон сууцны урьдчилгаа төлбөр хуримтлуулах болон сарын зээлээ төлөхөд анхаарч эхэлнэ. Дундаж давхаргын хуримтлал нь дотоодын хөрөнгө оруулалт болж хувирдаг төдийгүй дундаж орлоготой хүмүүс нэмэгдэх тусам нэг хүнд ногдох дотоодын нийт бүтээгдэхүүн өсдөг судалгаа бий. Хөтөлбөрийн үр дүнд дундаж давхаргын хуримтлал нэмэгдэх, өрхийн орлогын зарцуулалт

оновчтой болох, цаашлаад энэ нь макро эдийн засгийн тогтвортой байдалд эерэгээр нөлөөлж, хэрэглээний үнийн индексийг энэ оны зорилтот найман хувь, дунд хугацааны зорилтот зургаан хувьд байлгахад чухал ач холбогдолтой. Нэмж хэлэхэд иргэдийн хувьд заавал өнөөдрөөс зээлд хамрагдахаар яаран банкин дээр оочирлох шаардлагагүй. Орон сууцны шинэ тогтолцоо маань урт хугацааны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болж байгаа учраас санхүүжилт гацаанд орно гэж айх айдас байхгүйг онцолмоор байна.

Ярилцсанд баярлалаа.

Ц.Эрдэнэцэцэг