

МОНГОЛБАНК ИРГЭДИЙН АСУУЛТАД ХАРИУЛЖ БАЙНА

Ипотекийн зээл хэрэгжсэнээр иргэдийн орлогын зарцуулалт хэрэглээнээс хуримтлал руу шилжинэ

Найман хувийн хүүтэй орон сууцны ипотекийн зээлийн талаар иргэдийн сонирхсон асуултанд Монголбанкнаас тодруулга авлаа.

Монголбанкны Мөнгөний бодлого, судалгааны газрын ахлах эдийн засагч Д.Баянзул

- ***Иргэн С.Тогтох: Байрны метр квадратын үнийг хатуу тогтоочихож болдоггүй юм уу. Тэгэхгүй бол хөтөлбөрийн сургаар байрны үнэ улам өсөх байх гэсэн айдас иргэдийн дунд байна л даа?***

Монгол улс зах зээлийн эдийн засгийн системд шилжээд нилээдгүй хугацааг өнгөрөөсөн. Аливаа бараа бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний зах зээл дээрх үнэ эрэлт, нийлүүлэлттэйгээ уялдан уян хатан тогтох нөхцөл бүрэлдсэн гэж үзэж байгаа. Орон сууцны үнийг хатуу тогтоох нь нэг талаас орон сууцны чанарт сөргөөр нөлөөлөх эрсдэлтэй. Нөгөө талаас, орон сууцны үнийн алгуур өсөлт нь орон сууцны нийлүүлэлтийг өөрийг нь нэмэгдүүлж үнэ тогтворжих нөхцөлийг бүрдүүлдэг. Иймд үнэ тогтворжуулах бодлого нь орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх асуудал болж байна.

Монголбанк орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгохын өмнө орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх шат дараатай арга хэмжээг авсан. Тухайлбал, БХБЯ-тай хамтран хэрэгжүүлж буй “Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах” дэд хөтөлбөрийн хүрээнд барилгын гол нэр төрлийн материалын нийлүүлэлтийн тасралтгүй, тогтвортой байдлыг хангах, нөөц бүрдүүлэх, улирлын нөлөөллийг бууруулах үүднээс 235 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтийг 100 компанид олгоод байна. Түүнчлэн дэд хөтөлбөрийн санхүүжилтээс гадна орон сууцны барилгын нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэхэд зориулж 355 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтийг банкуудад олгосон. Үүнээс 42 компанийн 221 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтийг банкууд шийдвэрлээд байна. Энэхүү эрэлт, нийлүүлэлтэд чиглэсэн уялдаатай бодлогын үр дүнд орон сууцны үнэ тогтвортой байх нөхцөл боломж бүрдэж байгаа. 2013-2014 оны хувьд нийт 34,000 айлын орон сууц шинээр ашиглалтад орох тооцоо бий.

- ***Иргэн М.Ганболд: Би дараа жил орон сууцны зээл авъя гэж бодож байгаа. Тэр хүртэл санхүүжилт нь гацаанд орохгүй байгаа?***

Шинээр бий болгож байгаа орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь урт хугацаанд тогтвортой ажиллах механизм юм. Энэ нь хөрөнгийн захгаас урт хугацаатай эх үүсвэр бий болгож орон сууцны ипотекийн зээлийг санхүүжүүлэх тогтолцоо юм. Энэ утгаараа одоо гарах орон сууцны ипотекийн зээл нь дараагийн зээлийн эх үүсвэрийг бий болгоно. Иймд одоо зээл ихээр гарах нь дараа олгогдох зээлийн эх үүсвэр өндөр байх боломжийг бүрдүүлнэ. Монголбанк энэ тогтолцоог бий болгох зорилгоор хөрөнгийн зах дээр

томоохон хөрөнгө оруулагч сангууд бий болтол санхүүжилтийг хариуцаж байна. Тиймээс орон сууцны ипотекийн зээлийг санхүүжүүлэх эх үүсвэр гацаанд орохгүй.

- **Иргэн Б.Соронзонболд: Орон нутагт энэ зээл үйлчлэх үү? Ямар нэгэн хөнгөлөлт урамшуулал байгаа юу?**

Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо маань нийт Монгол улс даяар хэрэгжих бөгөөд Монголбанкнаас баталсан “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-ыг банк болон орон нутагт ажиллаж буй түүний салбар нэгжүүд дагаж мөрдөн ажиллана. Иймд банкуудын орон нутаг дахь салбар нэгжээр дамжин орон сууцны ипотекийн зээл хөдөө орон нутгийн иргэдэд хүрэх боломжтой.

Орон сууцны ипотекийн зээлд үзүүлэх аливаа хөнгөлөлтийн хувьд Засгийн газраас хүн амын зорилтот бүлэгт чиглэсэн тусгай хөтөлбөр боловсруулах, түүнийг хэрэгжүүлэх байгууллагын бүтэц, зохион байгуулалтыг бий болгох, түүний үйл ажиллагааны чиглэл, хөнгөлөлтийн төрөл, хэлбэр зэргийг тодорхойлох үед илүү тодорхой тусгалаа олох боломжтой.

- **Иргэн Д.Мөнхтуяа: Монголбанкнаас олгосон эх үүсвэр нь дахин санхүүжилт хийхэд зарцуулагдаад, шинээр зээл олгоход хүрэлцэхгүй байх вий дээ?**

Монголбанкнаас банкинд олгож буй эхлэлийн санхүүжилт нь шинээр орон сууцны ипотекийн зээл олгох, өмнө нь олгосон орон сууцны ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх гэсэн хоёр хэсэгт хуваагдаж байгаа. Эхний олгосон орон сууцны ипотекийн зээлээр баталгаажиж бий болсон үнэт цаасыг Монголбанк худалдан авах хэлбэрээр дараагийн санхүүжилтийг банкинд олгож, банк дахин шинээр орон сууцны ипотекийн зээл олгох зарчмаар үргэлжлэх юм. Тиймээс шинэ зээл олгох эх үүсвэр хүрэлцэхгүй байх “тасрах” эрсдэл бий болохгүй. Өөрөөр хэлбэл, одоо гарах зээл нь дараагийн зээлийн эх үүсвэрийг бий болгох тул эх үүсвэрийн хувьд хязгаарлалт үүсэхгүй юм.

Монголбанкны Хууль, эрх зүйн газрын ахлах мэргэжилтэн Ө.Мөнх-Ундрага

- **Иргэн М.Золзаяа: Урьдчилгаа төлбөр 30 хувь гэдэг арай өндөр байгаа юм биш үү. Залуу гэр бүлийн хувьд шууд төлөх хуримтлал байхгүй. Дахиад хэдэн жил хүлээгээд урьдчилгаагаа цуглуулъя гэхээр байрны үнэ улам өсөөд байдаг. Тэгэхээр энэ хөтөлбөр чинь ид ажиллаж хөдөлмөрлөж байгаа залуучуудаа дэмжиж чадахгүй, харин ч мөнгөтэй хүмүүсийг дэмжсэн хөтөлбөр болоод байгаа юм биш үү?**

Урьдчилгаа төлбөрийг 30 хувиар тогтоосон нь зээлдэгчийн зээлийн эргэн төлөлтөд дарамт учруулахгүй байх, банкны салбарыг эрсдэлээс хамгаалах, санхүүгийн тогтвортой байдлыг хангахад чиглэсэн маш чухал зохицуулалт юм л даа. Энэ нь Монгол улсад үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалан ипотекийн зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих үйл ажиллагааг холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлж, нэгдсэн аргачлал, стандартаар ханган зохицуулах зорилгоор Монголбанкнаас баталсан журмын гол шаардлага байгаа юм. Иргэн одоогоор

урьдчилгаа төлбөр 30 хувийг төлөх боломжгүй байгаа бол түүнийг төлөх чадвартай болохын тулд хуримтлалаа л нэмэгдүүлэх хэрэгтэй.

- **Иргэн Ш.Саруултөгс: Өндөр хүүтэй зээлтэй иргэд 8 хувь руу шилжих гэхээр зургаан сарын турш зээлээ төлсөн байх шаардлагатай гэж байна. Шууд шилжиж болохгүй юу? Би зээл аваад 2 сар болж байна.**

Батлагдсан журмуудад орон сууцны ипотекийн зээлийн 6 сарын сайн түүхтэй зээлдэгчийн зээлийг дахин санхүүжүүлж, хүүг 8 хувь руу шилжүүлэхээр заасан байгаа. Энэ нь зээлдэгчийг сарын орлогоороо зээлийн төлбөрөө хугацаанд нь тогтмол төлөх чадвартайг харуулах гол үзүүлэлт болох юм. Таны хувьд зээл аваад 2 сар болж байгаа бол 4 сарын дараа зээлийн хүү 8 хувьд шилжихээр байна. Өмнө нь орон сууцны ипотекийн зээл аваад, 6-гаас дээш сарын хугацаанд зээлийн төлбөрөө тогтмол төлөөд явж байгаа иргэдийн зээл одоо шууд дахин санхүүжигдэж, хүү нь 8 хувь болно.

- **Иргэн Г.Солонго: Би нөхөр хүүхэдтэйгээ 50 метр кв хоёр өрөөнд амьдардаг. Энэ хөтөлбөрийн хүрээнд 3 өрөө байртай болохоор зорьж байна. Харин урьдчилгаагаа төлөх хуримтлал байхгүй учраас байрны ордероо тавьж болно гэсэн мэдээлэл байсан ?**

Тиймээ. Та өөрийн өмчлөлд байгаа хуучин орон сууцаа барьцаалж 8 хувийн хүүтэй зээл авч, тэрхүү зээлээрээ шинээр авах байрныхаа урьдчилгаа төлбөрийг төлж болно. Орон сууцны ипотекийн шинэ тогтолцооны хүрээнд иргэн шинээр авах байрныхаа урьдчилгаа төлбөрийг бэлнээр төлж болохоос гадна өөрийн өмчлөлд байгаа хуучин орон сууцаа барьцаалж авсан зээлээр бас санхүүжүүлэх боломжийг нь нээж өгсөн. Энэ нь нийгмийн дундаж давхаргын орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх болно.

*Ярилцсанд баярлалаа.
М.Саран*