

Азыр 15-25 жылга эсептелген ипотеканын ордуна 2-5 жылга чейин гана насыя берилет.

Ошол себептен турак жай маселеси чоң көйгөй. Калкты жеке турак жай менен камсыз кылуу үчүн көпчүлүк эксперттер мамлекетти ипотекалык насыялоого көңүл бурууга чакырып келет. Ипотекалык насыялоо жакшы жолго коюлса үй алууга каражаты жок, туруктуу киреше булагы жоктор үчүн жакшы мүмкүнчүлүк ачылмак. Өлкөдөгү ипотекалык насыялоого эмне тоскоолдук кылып жатат деген суроого жооп издеп КР Улуттук банкынын тышкы көзөмөл башкармалыгынын эксперти Чолпон САРТБАЕВАга кайрылдык.

- Чолпон айым, ипотекалык насыялоо бизде кандай өнүгүп жатат?

- Ипотекалык насыянын бирден бир максаты калктын турак жай шартын жакшыртуу жана кыймылсыз мүлк, курулуш тармагындагы суроо-талапка өбөлгө түзүү. Ипотекалык насыялоону мамлекет колдосо өлкөнүн экономикалык секторунун өсүшүнө салым болот эле. Чынында өлкөдө ипотекалык рынок жаңы гана жанданып келе жатат. Андыктан элге "ипотека" деген түшүнүк кадыресе кабыл алына элек. Ошентсе да Кыргызстанда ипотекалык насыялоо жүрүп жатат. Бизде мыйзамдык база жана ипотекалык насыялоонун негиздери иштей баштады. Бирок накта ипотеканын түрү азырынча Кыргызстанда жок. Турак жайды насыялоо же аны күрөөгө коюу ипотека катары кабыл алынууда. Көпчүлүк учурда кардарлар 2 жылдан 5 жылга чейин насыя алып, турак жай сатып

ҮЙ ҮМҮТ

Чолпон САРТБАЕВА:



"Азырынча Кыргызстанда накта ипотеканын түрү жок"

алганын ипотека деп жүрүшөт. А чындыгында накта ипотекалык насыялоонун мөөнөтү 15 жылдан 25 жылга чейин болушу керек эле.

- Бул эмне менен байланыштуу?

- Ипотекалык насыянын келечеги түздөн түз узак убакытка багытталган финансылык ресурстарга байланыштуу. Бул биринчиден, банктардын кредит берүү мүмкүнчүлүгүнө, ошондой эле экономикалык кырдаалда насыя берүүчү менен алуучунун ишеним деңгээлине жараша.

- Ипотекага керектүү узак убакытка берилүүчү акча каражатын кайдан тапса болот?

- Калктын аманаттары ипотекалык насыялоодо негизги каржылоону түзөт. Пенсиялык сактоо системасындагы аманаттар ипотекалык насыяларды кайра каржылоодо негизги булак болушу мүмкүн. Бирок пенсиялык сактоолор учурдагы төлөмдөрдөн тышкары ар дайым толукталып турушу зарыл. Ошондуктан ар дайым аманаттар резерви максатсыз инвестициялык же башка

багыттарга жумшалат. Бирок бул багыттары аныкталбаган бош каражаттар болуп саналат. Пенсиялык фонддун сактоолору анчалык кымбат эмес жана узак мөөнөткө каралгандыктан, жалпы максаттар үчүн инвестициялоодо идеалдуу финансы булагы болмокчу.

- Азыр канча коммерциялык банк калкка ипотекалык насыялоону сунуштап жатат?

- Өлкөбүздөгү 23 коммерциялык банктын ичинен сегизи гана ипотекалык насыя берет. Бул банк системасындагы кредиттик портфельдин 9,5%ын түзөт. А орточо теңделген пайыздык чен жылдык эсепте 13,22%дан 27,85%га чейин болуп жатат. Пенсиялык жана ипотекалык финансы базаларынын бири-бири менен тыгыз байланыштагы жуурулушкан катнашы, өнүгүүнүн тездешине жана эки системанын келечекте бири-бирин толуктап жашашына шарт түзөт.

- Пайыздык чендер эмнеге көз каранды? Улуттук банк аларды кантип көзөмөлдөйт?

- Банктар ички саясатын, иш-аракеттерин финансылык мүмкүнчүлүктөрү менен калктын кредитке болгон суроо-талабына ылайык, ипотекалык насыялоонун пайыздык ченин өздөрү аныктап коюшат. Банктар пайыздык чендерге тартылган каражаттын баасы (анын ичинде депозиттик төлөмдөр), операциялык иш-чарадагы чыгымдар, кредиттик жана башка финансылык тобокелчиликти жабуу, кирешенин пландык нормасы (маржа), ошондой эле рыноктогу кыймылсыз мүлккө болгон кредиттик тобокелчилик кошулуп эсептелет. Ушуну менен катар пайыздык чендин жогорулашына жалпы экономикалык факторлор менен насыя берүүнүн шарттары (убактысы, көлөмү, ссуданын камсыздалышы, анын түрү) таасир этет. Ипотекалык насыянын пайыздык чени бир нече көрсөткүчтөргө көз каранды. Алардын негизгилеринин бири бул насыялоонун объектиси, алгачкы төлөмдүн суммасы, инфляциянын деңгээли, киреше, ошондой эле тартылган каражат ресурсу.

- Өлкөдө ипотекалык насыялоону өнүктүрүү үчүн кандай шарттарды түзүү зарыл?

- Ипотекалык насыялоонун укуктук механизмдерин ишке ашырууну жөнгө салуу үчүн төмөндөгү маселелерди чечүү зарыл. Биринчиден, ипотекалык насыя үчүн жагымдуу жагдай түзүүгө салык чөйрөсүн жакшыртуу абзел. Ипотекалык насыя берген кредиттик уюмдарды салыктан жеңилдетүү керек. Экинчиси, узак мөөнөттөгү кредиттик ресурстарды тартуу механизмин жөнгө салуу. Үчүнчүдөн, ипотекалык рынокто кредиттик уюмдарга эффективдүү иштеши үчүн тийиштүү шарттарды түзүү. Төртүнчүсү, коюлган күрөө төлөнбөй калган маалда, жарандарды турак жайдан чыгарууда социалдык жактан коргоо чараларынын механизмдерин иштеп чыгуу. Насыя алуучулардан өндүрүп алуу учурунда, турак жайды реализациялоо же жаңы турак жай сатып алуу мезгилинде убактылуу турак жай фондун түзүү зарыл.

Жогорудагы маселелерди чечүүдө биринчи кезекте насыя алуучунун жана насыя берүүчүнүн дагы укуктары корголушу керек.



Намиля НУРМАНБЕТОВА