**இலங்கை மத்திய வங்கி**

**வங்கி மேற்பார்வைத் திணைக்களம்**

**2020 திசெம்பர் 22 அடிக்கடிக் கேட்கப்படும் கேள்விகள் 2020இன் 05ஆம் இலக்கம்**

---

## ஈட்டுப் பிணையாகக் கொண்ட வீடமைப்புக் கடன்கள் மீது உயர்ந்தபட்ச வட்டி வீதங்களுக்கான 2020ஆம் ஆண்டின் 3ஆம் இலக்க நாணய விதிச் சட்டத்தின் கட்டளை

அடிக்கடிக் கேட்கப்படும் கேள்விகள் இலங்கை மத்திய வங்கியினால் விடுக்கப்பட்ட 2020.12.22 வரையான ஒழுங்குவிதிகளின் அடிப்படையில் தொகுக்கப்பட்டுள்ளன. இவ்வடிக்கடி கேட்கப்படும் கேள்விகள் 2021.02.17 திகதியிடப்பட்டு 2021ஆம் ஆண்டின் 01ஆம் இலக்க அடிக்கடி கேட்கப்படும் கேள்விகளாகப் புதுப்பிக்கப்பட்டது.

1. **இந்தக் கட்டளையின் முக்கிய நோக்கங்கள்/ எதிர்பார்ப்புக்கள் யாவை?**

- இலங்கைப் பொதுமக்களின் வீட்டு உரிமையை விரிவுபடுத்துவதற்கு உதவுதல்.
- உள்நாட்டு கட்டுமானத்துறை மற்றும் அதன் விநியோகச் சங்கிலிகளுக்கு தூண்டுதல்களை வழங்குதல்.

2. **இந்தக் கட்டளையின் சரத்துக்களின் கீழ் வீட்டுக் கடன்களைப் பெறுவதற்குத் தகுதியானவர்கள் யார்?**

2020 திசெம்பர் 10 முதல் நடைமுறைக்கு வரும் இந்தக் கட்டளையின் சரத்துக்களின் கீழ் உரிமம்பெற்ற வங்கியிடமிருந்து புதிய ஈடு பிணையாகக் கொண்ட வீட்டுக் கடன்களைப் பெறக்கூடிய அரச மற்றும் தனியார் துறைகளின் உறுதிப்படுத்தப்பட்ட சேவையில் பணியாற்றும் சம்பள ஊழியர்கள்.

3. **இந்தக் கட்டளையின் சரத்துக்களின் கீழ் வீட்டுக் கடன்களைப் பெறுவதற்கு தகுதியுடையவர்களாவதற்கு வேறு என்ன நிபந்தனைகள் உள்ளன?**

- அபிவிருத்தி/ கொள்வனவு செய்யப்பட வேண்டிய அதே சொத்து வங்கியில் ஈட்டுப் பிணையாக வைக்கப்படல் வேண்டும்.
- அத்தகைய பிணை ஒரு முதன்மை ஈட்டுப் பிணையாக மட்டுமே இருக்க வேண்டும்.
- இந்தக் கடனிலிருந்து தொடர்மாடி மனை வாங்கப்பட்டால், கட்டுமானம் முடிந்ததும் வங்கியும் வாடிக்கையாளர்களும் சொத்தை முதன்மை ஈட்டுப் பிணையாக மாற்றுவதற்கான ஏற்பாட்டில் ஈடுபடவேண்டும்.

4. **இந்தக் கட்டளையின் சரத்துக்களின் கீழ் பெறப்பட்ட வீட்டுக் கடன்களுக்கான திரும்பச் செலுத்தும் விதிமுறைகள் யாவை?**

- திரும்பச் செலுத்தும் காலம்:
    - கடன் வாங்கிய திகதியிலிருந்து சம்பள ஊழியர் அத்தகைய வேலையிலிருந்து ஓய்வு பெறுவார் என்று எதிர்பார்க்கப்படும் காலம் வரை இருக்கும்.
    - பணியாளர்கள் ஓய்வூதிய திகதி/ வயது தொடர்பாக வங்கிக்கு அந்தந்த தொழில் வழங்குநரிடமிருந்து ஒரு உறுதிப்பாட்டை வழங்க வேண்டும்.

- வட்டி வீதம்:
  - முதல் 5 ஆண்டுகளுக்கு வட்டி ஆண்டுக்கு 7 சதவீதத்தில் நிர்ணயிக்கப்படும்.
  - முதல் 5 ஆண்டுகளுக்குப் பிறகு வட்டி வீதம் சராசரி நிறையேற்றப்பட்ட முதன்மைக் கடன் வீதத்துடன் 1 சதவீதத்தினை கூட்டுவதற்கு சமமான வட்டி வீதமாக சராசரி மாதாந்த நிறையேற்றப்பட்ட முதன்மைக் கடன் வீதத்திற்கேற்ப மாறுபடும்.
  - கடந்த 6 மாதங்களில் இலங்கை மத்திய வங்கியினால் வங்கித்தொழில் துறைக்காக பிரசுரிக்கப்படுகின்ற சமீபத்தில் கிடைக்கக்கூடிய மாதாந்த சராசரி நிறையேற்றப்பட்ட முதன்மைக் கடன் வீதத்தினை அடிப்படையாகக் கொண்டு நிலையான 5 ஆண்டுகளுக்குப் பிறகு வட்டி வீத வேறுபாடு ஒவ்வொரு 6 மாதங்களுக்கும் எடுக்கப்படும்.

5. **ஏற்கனவே அதே வங்கியில் அல்லது ஏனைய வங்கியில் பெற்றுக்கொள்ளப்பட்ட வீட்டுக் கடனைத் தீர்ப்பதற்கு இக்கட்டளையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சரத்துக்களின் கீழ் வாடிக்கையாளர்கள் வீட்டுக் கடனைப் பெற்றுக்கொள்வதற்கு அனுமதிக்கப்பட்டுள்ளார்களா?**

   இல்லை.

6. **இந்தக் கட்டளையின் கீழ் வீட்டுக் கடனை எந்த நோக்கங்களுக்காகப் பயன்படுத்தப்படுத்தலாம்?**
   - அதே சொத்தின் மீது முதன்மை ஈட்டுப் பிணையால் வசதி பாதுகாக்கப்படுமிடத்து இந்தக் கட்டளையின் விதிமுறைகளின் கீழ் வீட்டுக் கடன்களை பின்வரும் நோக்கங்களுக்காகப் பெறலாம்.
     - வீடு கட்டுவதற்கு நிலம் கொள்வனவு செய்தல்
     - ஒரு வீடு வாங்குவது
     - ஒரு வீட்டின் கட்டுமானம்
     - ஏற்கனவே இருக்கும் வீட்டைப் புதுப்பித்தல்
   - இருப்பினும் இந்தத் திட்டம் வணிக அளவிலான மெய்ச் சொத்து அபிவிருத்தி செய்பவர்களுக்கானது அல்ல.

7. **இந்த கட்டளையின் சரத்தின் கீழ் பெறப்பட்ட வீட்டுக் கடன்களை கடன்பெறுநர் முற்தீர்ப்பனவு செலவு இல்லாமல் தீர்க்க முடியுமா?**

   ஆம், ஆனால் ஆண்டு வட்டிவீதம் 7 சதவீதமாக நிலையாகவுள்ள போது முதல் 5 ஆண்டுகளின் முடிவில் இந்த வசதி முழுமையாகத் தீர்க்கப்பட்டால் மட்டுமே.

8. **இந்தக் கட்டளையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சரத்துக்களின் கீழ் கடன் வாங்க அனுமதிக்கப்பட்ட தொகைக்குக் குறைந்தபட்ச அல்லது அதிகபட்ச வரம்பு உள்ளதா?**

   இல்லை.

கடன் பெறுநரின் வருமானம், திரும்பச் செலுத்தும் திறன், முதன்மை ஈட்டுப் பிணையாக வழங்கப்படும் சொத்தின் மதிப்பு மற்றும் வங்கியின் உள்ளகக் கொள்கை மற்றும்/ வியாபாரத் தீர்மானத்தின் அடிப்படையில் வேறு ஏதேனும் காரணிகள் குறித்து அந்தந்த வங்கியின் மதிப்பீட்டில் தங்கியிருக்கும்.

**9. கடன் பெறுநரின் பிற வருமானத்தை (சம்பளத்துடன் தொடர்பில்லாத) திரும்பச் செலுத்துவதற்கான வருமான ஆதாரமாக ஒரு வங்கி கருதுகிறதா?**

அந்தந்த வங்கியின் விருப்பப்படி, அவர்களின் உள்ளகக் கொள்கை மற்றும்/ அல்லது வியாபாரத் தீர்மானத்தின் அடிப்படையில், கடன் வசதியாளரின் பிற வருமானத்தை திரும்பச் செலுத்துவதற்காக கூடுதல் வருமான ஆதாரமாகக் கருதலாம்.

**10. இரண்டு தனிநபர்களும் வீட்டுக் கடனுக்கு தகுதியுடையவர்களாக இருப்பதுடன் இருவரும் கடன்களைப் பெற்றுக் கொள்வதற்கு எதிர்பார்த்திருக்கும் சந்தர்ப்பத்தில், ஒரே சொத்தினை இரு தனிநபர்களும் கொள்வனவு/ அபிவிருத்தி செய்வதற்கு இக்கட்டளையின் சரத்துக்களின் கீழ் கூட்டு வீட்டுக் கடனை வங்கி வழங்க முடியுமா?**

ஆம், இருவரும் அரச மற்றும்/ அல்லது தனியார் துறையில் சம்பளம் பெறும் ஊழியர்கள் என்பதுடன் அதே சொத்தினை முதன்மை ஈட்டுப் பிணையாக வைத்துக் கடன் பெறுவதாக இருந்தால்.

**11. இரண்டு கடன்பெறுநர்களில் ஒருவர் மட்டும் அரச/ தனியார் துறையில் சம்பளம் பெறும் ஊழியராக இருந்தால் என்ன?**

அவ்வாறான வேண்டுகோள்களை வங்கிகளின் உள்ளகக் கொள்கை மற்றும்/ அல்லது வியாபாரத் தீர்மானங்களின் அடிப்படையில் எவ்வாறாயினும் சாதகமாக கருத்திற்கொள்ளலாம்.

**12. வேறு இடங்களில் உள்ள வீட்டைக் கட்டுவதற்கு அல்லது காணியினைக் கொள்வனவு செய்வதற்கு கடனினைப் பெறுவதற்கு வேறொரு சொத்தினை (மாற்றீடாக) முதன்மை ஈட்டுப் பிணையாக வைப்பதற்கு கடன்பெறுநர்கள் அனுமதிக்கப்பட்டிருக்கின்றார்களா?**

இல்லை, இக்கட்டளையின் கீழ் முதன்மை ஈட்டுப் பிணையாக வங்கிக்கு வழங்கியிருக்கின்ற சொத்தினை அபிவிருத்தி/ கொள்வனவு செய்வதற்கு மட்டும் வீட்டுக் கடன் வழங்கப்படும் என வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது.

**13. இக்கட்டளையின் கீழ் சம்பளம் பெறும் ஊழியரான கணவன்/ மனைவியினால் சொந்தமாக வைத்திருக்கும் சொத்துக்களை கொள்வனவு/ அபிவிருத்தி செய்வதற்கு வங்கி ஒன்று கடனை வழங்குமா?**

ஆம், ஒரே சொத்தினை முதன்மை ஈட்டுப் பிணையினைக் கொண்டு கூட்டுக் கடனாக வங்கியினால் கருத்திற்கொள்ளக் கூடியதாக இருக்கும்.

14. **இக்கட்டளையின் கீழ் கம்பனியினால் எடுக்கப்பட்ட தீர்மானத்தின் கீழ் நிலையான மாதாந்த சம்பளத்தைப் பெற்றுக்கொள்ளும் நிறைவேற்று அதிகாரமில்லாத பணிப்பாளர்கள் வீட்டுக் கடனிற்கு விண்ணப்பிக்கலாமா?**
நிறைவேற்று அதிகாரமில்லாத பணிப்பாளர்கள் கம்பனியின் ஊழியர்களாகக் கருத்திற்கொள்ளப்பட மாட்டார்கள் என்பதுடன் அப்பதவிகளுக்கு ஓய்வுபெறும் வயதெல்லையும் காணப்படமாட்டாது. எனவே, அவ்வாறான பதவிகள் இக்கட்டளையில் உள்ளடக்கப்படமாட்டாது.

15. **இக்கட்டளையின் கீழ் ஏற்கனவே வங்கி நிதியிட்டுக் கொள்வனவு செய்யப்பட்ட சொத்திற்கு மேலதிக வீட்டுக் கடன் வழங்க முடியுமா?**
முதன்மை ஈட்டுப் பிணை தவிர்ந்த ஏனைய ஈட்டிற்கு வீட்டுக் கடன் இக்கட்டளையின் கீழ் வழங்க முடியாது.

16. **இக்கட்டளையில் குறிப்பிடப்பட்ட வட்டி வீதத்துடன் ஒப்பிடும் போது அதியுயர் வட்டி வீதத்தில் தற்போதைய வீட்டுக் கடன் செலுத்தப்பட்டுக் கொண்டிருந்தால் அக்கடனுக்கான வட்டி வீதத்தினைக் குறைக்க முடியுமா?**
நிதிக்கான செலவு, சந்தை வட்டி வீதங்கள் மற்றும் ஏனைய பொருத்தமான காரணிகளின் மீதான உள்ளகக் கொள்கை மற்றும்/ அல்லது வியாபாரத் தீர்மானத்தைக் கருத்திற்கொண்டு குறிப்பிட்ட வங்கி தற்போதுள்ள வட்டி வீதத்தினை அவர்களின் தீர்மானத்தின் அடிப்படையில் குறைத்துக் கொள்ளலாம். எப்படியாயினும் இவ்வகையான வீட்டுக் கடன் திட்டத்தின் கீழ் கருதப்படமாட்டாது.

**-------------- இவ்வடிக்கடி கேட்டுக்கொள்ளப்படும் கேள்விகள் 2020.12.22 அன்று இறுதியாக இற்றைப்படுத்தப்பட்டன ------------------**