

Хөрөнгийн зах зээлийн түүхээ МИК

Монголын хөрөнгийн зах зээлийн ТОП-20 компанийн нэгд багтаад байна. >10

Гэр хорооллыг барилгажуулж, ипотект хамруулах нь зөв

Газрыг үнэ цэнэтэй болгосноор эдийн засгийн эргэлтэд орох нөхцөл бүрдэнэ. >10

МИК бол олон улсын стандарт хангасан байгууллага

Нээлттэй компани болсноор компанийн засаглалыг зөв явуулах давуу тал үүсэн. >10

Зээлдэгчдийн насны бүтэц

Ирэх 5-10 жилд ипотекийн зээлийн эрэлт нэмэгдэх хандлагатай байна. >12

АЗИД ХОТЖИЛТ ДӨНГӨЖ ЭХЭЛЖ БАЙНА



Хот суурингийн тэлэлт Австралийн газар нутагтай тэнцэж байгаа бөгөөд хотжилт дэлхийн дунджаас 1.5, АНУ-аас 50 дахин хурдтай өрнөж байна. ►10

BWM©



САНГИЙН ЯАМ



БАРИЛГА ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ



САНХҮҮГИЙН ЗОХИЦУУЛАХ ХОРОО

БАЙР СУУРЬ

Ипотек бол сайн хөтөлбөр



Барилга хот байгуулалтын сайд Х.Баделхан дараах байр суурийг илэрхийллээ.

-Ипотекийн зээлийг эрчимжүүлж, орон сууцны бодлогыг илүү хүртээмжтэй болгоход ямар сорилт тулгарч байна вэ?

-Орон сууцны ипотекийн зээлийг 2013 оноос эхлэн иргэдэд жилийн найман хувийн хүүтэй, 20 хүртэл жилийн хугацаатай олгосон. Тус хугацаанд 4.2 их наяд төгрөгийн зээлийг 92 мянган

зээлдэгчдэд олгон, ая тухтай амьдрах орон сууцны асуудлыг шийдвэрлэсэн. Манай улс ОУВС-гийн хөтөлбөрт хамрагдаж байгаагаар холбогдуулан төсвийн чанартай болон хөнгөлөлттэй зээлийн зарим нэг арга хэмжээг зогсоох, хязгаарлах болсон. Үүний нэг нь ипотекийн зээл юм. Гэвч хуримтлалгүй иргэдийн орон сууцтай болох цорын ганц гарц нь ипотекийн зээл тул цаашид энэхүү зээлийг Засгийн газар хэрэгжүүлэх үүрэг хүлээсэн. Улсын төсвөөс ипотекийн зээлийг санхүүжүүлж байгаа бөгөөд энэ нь иргэдийн зээл авахыг хүсч буй эрэлтийг хангаж чадахгүй байна.

►11

Ипотекийг татвар төлөгчдөд дарамт багатай үргэлжлүүлнэ



Сангийн дэд сайд Х.Булган-туяагийн байр суурийг хүргэе.

-Ирэх оноос Засгийн газар ипотекийн хөтөлбөрийг бие даан санхүүжүүлэхээр болсон. Үүнд бэлтгэл хэр зэрэг хангаж байгаа бол. Ирэх онд улсын төсөвт ипотекийн санхүүжилтийн эх үүсвэр нэмэгдэх үү?

2017 оны арваннэгдүгээр

сард Монгол банк, Сангийн яамны байгуулсан харилцан ойлголцлын санамж бичигт энэ оны есдүгээр сарын 30 гэхэд ипотекийн зээлийг Засгийн газарт шилжүүлэх төлөвлөгөө боловсруулахаар заасан. Энэ бол ОУВС-ийн хөтөлбөрийн хүрээнд хэрэгжиж буй нэг том ажил. Мөн Төв банкны тухай хуульд нэмэлт өөрчлөлт орсны үр дүнд төв банк төсвийн тэнцлийн гадуурх санхүүжилтийг хийхийг хориглосон. Тиймээс Засгийн газар ипотекийн хөтөлбөрийг өөрөө авч хэрэгжүүлэх зайлшгүй үүрэг даалгавартай гэсэн үг.

►11

Санхүүгийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх нь чухал



Санхүүгийн зохицуулах хорооны дарга С.Даваасүрэнгийн байр сууриас хүргэж байна.

Дэлхий дахинд өнөөдөр санхүүгийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, хүн бүрт тохирсон санхүүгийн үйлчилгээ, бүтээгдэхүүнийг бий болгох бодлогыг л хэлэлцэж байна. Энэ бодлогын уг язгуур нь баян, ядуугаасаа үл шалтгаалан хүн хэрэглээгээ

өөрт тохирсон өртөг зардлаар санхүүжүүлж байх ёстой гэсэн нийтлэг үзэл санаа. Өндөр хөгжилтэй улс орнуудад өнөөдөр зөвхөн банкны зээлд түшиглэж биш хөрөнгийн зах зээлээр дамжуулан олон нийтээс хямд эх үүсвэрийн санхүүжилт, хөрөнгө мөнгийг санхүүжилт, хөрөнгө мөнгийг шинэ сорилтуудын өмнө ирээд байна. Эдийн засгийн нөөцийг зүй зохистой хуваарилж улс орны хөгжлийг хурдасгах суурь хүчин зүйл нь олон тулгуурт, тогтвортой санхүүгийн салбар юм.



Г.Баигал
@baigalZGM

Монголын ипотекийн корпорацийн гүйцэтгэх захирал Б.Гантулгаатай ярилцлаа.

-Азийн орон сууцны хоёрдогч зах зээлийн санхүүжүүлэгчид Монголд чуулж байна. Энэ

чуулганыг Монголын ипотекийн корпораци эх орондоо зохион байгуулж буй нь ямар ач холбогдолтой вэ?

-МИК 2017 онд Индонезийн Бали аралд болсон Азийн тогтмол орлоготой үнэт цаасны дөрөв дэх удаагийн чуулганы үеэр уг нэр хүндтэй чуулга уулзалтыг эх орондоо зохион байгуулах эрх авсан. Энэ нь орон сууцны санхүүжилтийг шийдэх МИК-ийн эрэл хайгуул, нийгмийн хариуцлагын нэг хэсэг. Орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийг шинэ шатанд хэрэгжүүлэхээр Засгийн газрын түвшинд хэлэлцэж, шийдэл эрэлхийлж байна.

►11

ЗГМ: ИНФОГРАФИК



Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийг багцлан, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах зорилго бүхий тусгай зориулалтын 15 компани байгуулсан

Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондын хэмжээ (сая төгрөг) ► 3,069,812

Орон сууцтай болгосон өрхийн тоо ► 55,397

Нийт баталгаа болж буй зээлийн хөрөнгийн хэмжээ (сая төгрөг) ► 2,518,132.4

Шинээр санхүүжүүлсэн (сая төгрөг) ► 2,119.1

Дахин санхүүжүүлсэн (сая төгрөг) ► 399.1

ЗЭЭЛИЙН ЧАНАР

(2017 оны 4 улирал)

12,424

Хөдөө орон нутгийн зээлийн хэмжээ, зээлдэгчдийн тоо

1.14%

Чанаргүй зээлийн хэмжээ

42,973

УБ хотод олгосон зээлийн хэмжээ зээлдэгчдийн тоо

САНХҮҮГИЙН ХАРЬЦААНЫ ҮЗҮҮЛЭЛТҮҮД

(2017 оны 4 улирал)

Нийт хөрөнгийн өгөөж 2.13%

Өөрийн хөрөнгийн өгөөж 36.41%

Хөшүүргийн харьцаа 16.08

Нэгж хувьцааны дансны үнэ* (төгрөг) 8740

Нэгж хувьцаанд ногдох ашиг* (төгрөг) 3180

*Хувьцааны дундаж ширхэгээр тооцсон



Монголын ипотекийн корпораци©

Азийн тогтмол орлоготой үнэт цаасны чуулга уулзалт

Хот суурингийн тэлэлт Австралийн газар нутагтай тэнцэж байна

З.Цэлмэг
@tselmegZGM

Шинэ мянганаас хойш Азид 200 гаруй сая хүн хот суурин газрыг бараадсан ч хөгжлийн хамгийн тэсрэлттэй гэгдэж буй тус бүс нутагт хотжилт дөнгөж эхэлж байгааг Дэлхийн банкнаас хийсэн судалгаа харуулж байна. Төв рүү тэмүүлсэн их нүүдлийн үр дүнд Зүүн Азийн хот суурингийн тэлэлт Австралийн газар нутагтай тэнцэж байгааг тус тайланд онцолжээ.

Зүүн Азийн хотын хүн ам 2000 онд 579 сая байсан бол 2010 онд 778 сая давсан ба харин Европт ийм тооны хүн хотжиход 50 гаруй жил зарцуулсан аж. Хотын хүн ам нягтарч, 2010 оны байдлаар нэг ам метр талбайд 5400-5800 хүн ногдож байгаа бөгөөд Зүүн Азийн нягтрах үйл явц дэлхийн дунджаас 1.5, АНУ-аас 50 дахин хурдтай өрнөж буй юм.

Гэхдээ бүс нутгаар нь авч үзвэл эдийн засгийн чадавхыг нэмэгдүүлэх шилжилт хөдөлгөөн төдий л эрчтэй биш байгаа нь ирэх 10 жилд хотжилт улам тэлнэ гэх таамаг төрүүлж буй аж. Азийн хүн амын тэн хагас нь хотын оршин суугч бөгөөд 2050 онд гэхэд хотод амьдардаг хүмүүсийн тоо 3.3 тэрбумд хүрэх таамаг бий. Азийн хөгжлийн банкны хүрээлэнгээс хийсэн тооцоогоор энэ бүс нутагт өдөрт 127 мянган хүн хотод шилжин ирдэг аж. Харин Улаанбаатарын тухайд 2012 онд 317 мянган өрхийн 40.2 хувь нь орон сууц, 59.8



С.Батсайхан / ЗГМ©

Азид хотжилт дөнгөж эхэлж байна

хувь нь гэр хороололд амьдарч байсан бол 2017 онд буюу таван жилийн дотор 386 мянган өрх болж нэмэгджээ.

Азид хотжилт дэлхийн дунджаас 1.5, АНУ-аас 50 дахин хурдтай өрнөж байна

Харин орон сууцанд амьдардаг өрх 44.3 хувийг нь эзэлж байна. Өөрөөр хэлбэл, 70 мянган өрх өнгөрсөн таван жилийн хугацаанд нийслэлд нэмэгдсэн байна.

Гэвч хотууд энэ их өсөлт, шилжилт хөдөлгөөнийг зөв удирдахын тулд шилжин ирэгсдийг

орон сууцаар хангах зайлшгүй шаардлагатай. Ойрын жилүүдэд орлогын өсөлт, хотжилтыг даган Азийн дундаж давхарга олон улсын тинк танкуудын тооцооноос харж болно.

Дэлхийн хэмжээнд авч үзвэл 2030 он гэхэд дундаж давхарга гурван тэрбумаар нэмэгдэж таван тэрбумд хүрэх ч хот суурин газрын амьжиргаа доогуур иргэдийн тоо 863 сая болж нэмэгдэнэ гэсэн тооцоог Дэлхийн банк хийжээ. Үүнийг орон сууцны эрэлт талаас нь харвал 2030 он хүртэл өдөрт 96 мянга гаруй орон сууц зах зээлд нийлүүлж байж дээрх хүмүүсийг орон байраар хангана. Гэвч энэ бүхнийг санхүүжүүлэх эх үүсвэрийн эрэлд Ази даяараа гарч, шийдвэр гаргагч, бодлого боловсруулагчид шийдэл хайж байна. McKinsey хүрээлэнгийн хийсэн тооцоогоор одоогийн

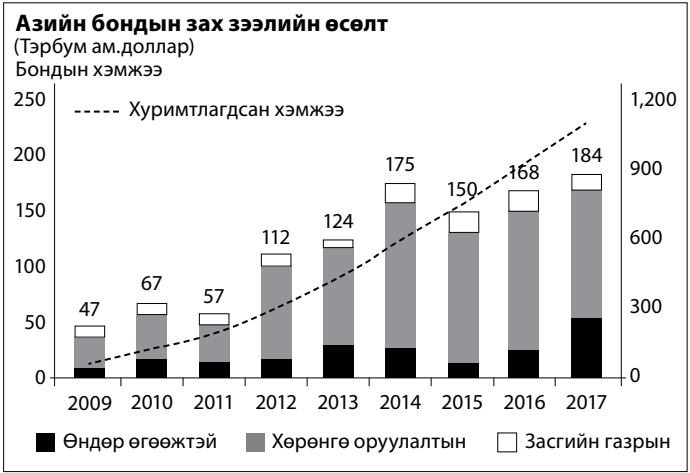
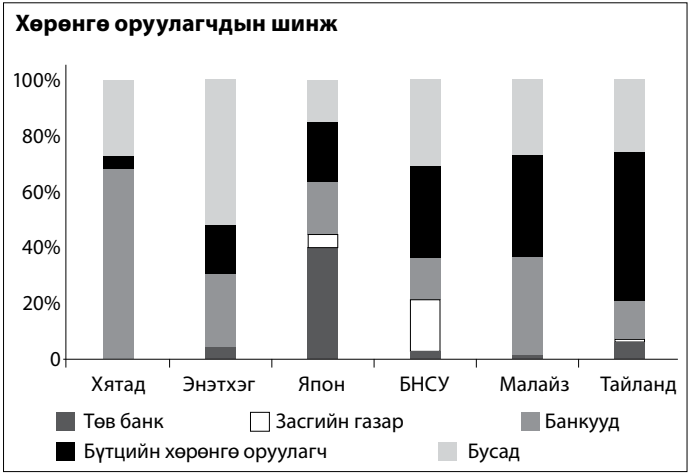
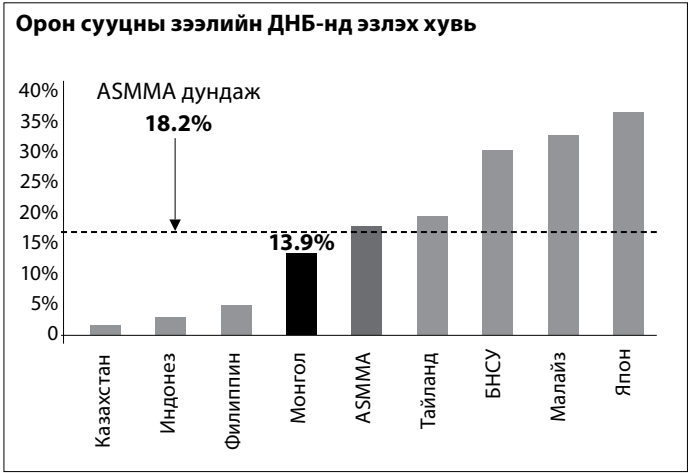
стандартын шаардлага хангахгүй амины сууцуудыг чанартай орон сууцаар хангахад зөвхөн барилгын зардалд 9-11 их наяд, газрын үнэд 19 их наяд ам.доллар шаардлагатай юм. Хэдийгээр энэ бүхнийг улс орнуудад, ялангуяа хотжилт хамгийн хурдтай явагдаж буй Азид төсвийн татаас болон хоёрдогч зах зээлд орон сууцаар баталгаажсан үнэт цаас гаргах замаар шийдэж ирсэн ч нэмэлт эх үүсвэрүүд бүр ч хэрэгтэй болох нь. Улс орнуудын ипотекийн зээлийн зах зээлийн хөгжлийг илтгэх чухал хэмжүүрийн нэг нь ДНБ-д эзлэх ипотекийн зах зээлийн хувь байдаг. 2016 оны байдлаар Азийн моргейжийн хоёрдогч зах зээлийн холбоо (ASMMA)-ны гишүүн улс орнуудын ипотекийн зах зээлийн хэмжээ дундаар ДНБ-ний 18.2 хувийг эзэлж байна. Монгол Улсын хувьд 13.9 хувь байгаа нь ипотекийн зээл

олголтыг өсгөх шаардлага буйг илтгэж байна. Хүн амын насны бүтцийг харахад ч ирэх 5-10 жилд ипотекийн зээлийн эрэлт нэмэгдэх хандлагатай байна.

Нөгөөтэйгүүр, шилжилт хөдөлгөөн эрчимтэй тэлж буй шалтгаан нь ядуурал хэмээн Азийн хөгжлийн банкны судалгааны хүрээлэн үзжээ. 1990-2000 онд нэг хүнд ногдох орлогын өсөлт зургаан хувь байсан нь энэ бүс нутагт баян, ядуугийн зааг ялгаа улам нэмэгдсэнийг харуулж буй юм. Тиймээс бүс нутгийн бага, дунд орлоготой иргэдийн дийлэнхэд албан ёсны санхүүгийн хүртээмж болон орон сууцны санхүүжилтийн урьдчилсан нөхцлийг хангах хүртээмж туйлын дутмаг байгаа нь моргейжийн зах зээлд тулгарч буй нэг сорилт юм. Улаанбаатар хотод ч гэсэн гэр хороололд амьдарч буй иргэдийн сарын

дундаж орлого нь 400-600 мянган төгрөг бөгөөд үүнд нийцсэн орон сууц болон зээлийн бүтээгдэхүүн үгүйлэгдэж буй.

Мөн орон сууцны өсөн нэмэгдэж буй эрэлтийг хангахын тулд орон сууцны нийлүүлэлтийг тогтвортой, тасралтгүй явуулах шаардлагатай. Тиймээс газар зохион байгуулалт, барилгын компаниуд чөлөөтэй өрсөлдөх орчныг бүрдүүлэх, өртгийг бууруулах замаар санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх нь Засгийн газруудын тулгарч буй сорилт болж буйг Азийн хөгжлийн банк тэмдэглэжээ. Мөн бага, дунд орлоготой иргэдэд орон сууцны хүртээмжийг сайжруулахын тулд зээлийн шалгуурыг уян хатан болгох зэрэг нь Баруун Европ, АНУ-д тулгарч, тэдгээрийг ч даван туулж байсан. Харин өдгөө Азийнханд тулгарч буй сорилт юм. [ЗГМ]

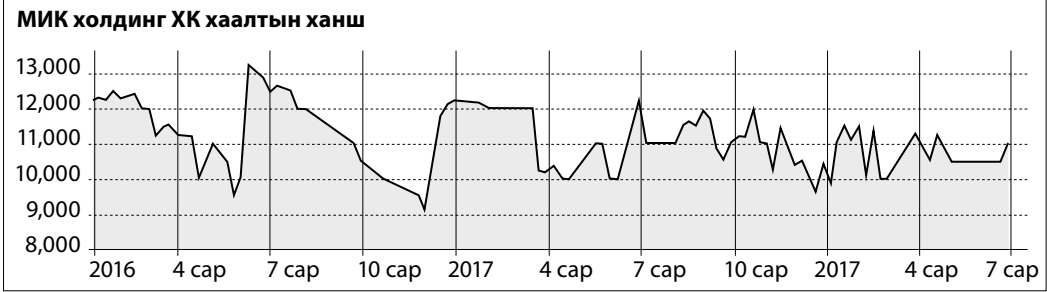


ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

Хөрөнгийн зах зээлийн түүчээ МИК

Г.Байгал
ЗГМ

Хөрөнгийн зах зээл хөл тавиад удаагүй Монголын ипотекийн корпораци хэдхэн жилийн хугацаанд Монголын хөрөнгийн биржийн нэгдүгээр ангилалд хүртлээ дэвшиж, зах зээлийн үнэлгээ, үнэт цаасны эрэлт, идэвхээрээ тэргүүлэгч ТОП-20 компанийн нэгд багтаад байна. МИК 2015 оны арванхоёрдугаар сард нийт хувьцааныхаа 15 хувь буюу 3.1 сая гаруй ширхэг хувьцааг олон нийтэд санал болгосон. Ингэснээр Монголын хөрөнгийн зах зээлийн түүхэнд хамгийн том IPO хийж, 37.3 тэрбум төгрөг татан төвлөрүүлсэн юм. Тус компани 2017 онд компанийн засаглалд олон улсын стандарт, туршлагыг нэвтрүүлэх,



Огноо	2016	2017
Ногдол ашиг тараасан хувьцааны тоо	20,709,320	20,709,320
Нэгж хувьцаанд зарласан ногдол ашиг (төгрөг)	268.0	471.6
Нийт ногдол ашиг (тэрбум төгрөг)	5.5	9.7
Нэгж хугацаанд ногдох татварын дараах ногдол ашиг (төгрөг)	241.2	425.4

хувьцаа эзэмшлийн бүтцэд олон улсын банк санхүүгийн байгууллагыг татан оролцуулах зорилтыг

дэвшүүлж, компанийн бүтэц зохион байгуулалтыг шинэчлэн баталжээ. МИК компанийн

засаглалаа дараагийн шатанд гаргахын тулд хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэцдээ олон улсын банк санхүүгийн байгууллагыг татан оролцуулахыг эрмэлзэж байна. Нийт хувьцааны 20 хүртэлх хувь дээр Олон улсын санхүүгийн корпораци (IFC), АХБ(ADB), ЕСБХБ (EBRD) зэрэг олон улсын банк санхүүгийн байгууллагуудыг хувьцаа эзэмшигчдийн бүтцэд оруулбал маш том ахиц болно гэж үзэж байгаа ажээ. [ЗГМ]

ЭШЛЭЛ

МИК БОЛ ОЛОН УЛСЫН СТАНДАРТ ХАНГАСАН БАЙГУУЛЛАГА



МУИС-ийн Эдийн засгийн сургуулийн
Эдийн засгийн тэнхимийн багш, доктор
Ч.Хашчулуун

-МИК нээлттэй компани болсноороо хууль, эрх зүйн болон компанийн засаглалын хувьд зөв явуулах давуу тал үүсгэсэн. Энэ компани эхнээсээ олон улсын стандарт ханган байгуулагдсан. Өнөөдрийг хүртэл ил тод, нээлттэй байдлаар үлгэр жишээ болж байна. МИК нь олон талт үйл ажиллагаа явуулдаг жишиг байгууллага. Нэг талд нь хөрөнгө оруулагчид буюу компанийн хувьцаа эзэмшигчид байдаг. Нөгөө талд нь бонд эзэмшигч нар. Харин гуравдагч талд моргейжийн хөтөлбөрт хамрагдсан иргэд. Эдгээрийн ашиг сонирхлыг нэг цэгт төвлөрүүлж буй нь МИК юм.

ГЭР ХОРООЛЛЫГ БАРИЛГАЖУУЛЖ, ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛД ХАМРУУЛАХ НЬ ЗӨВ



СЭЗИС-ийн захирал, доктор профессор **Д.Батжаргал**

-Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг барилгажуулж, ипотекийн зээлд хамруулах нь их зөв санаа. Иргэдийн газрыг нь гэрчилгээжүүлж, дэд бүтэц татаж, үнэ цэнэтэй болгосноор эдийн засгийн эргэлтэд орох нөхцөл үүсэх юм. Эдийн засагч Фернандо де Сато “Монгол Улс болон баян. Гэвч ядуу байгаа шалтгаан нь ө

Азийн тогтмол орлоготой үнэт цаасны чуулга уулзалт

Барьцаат бонд гаргахаар төлөвлөж байна

Энэ чуулганаас оновчтой шийдэл, онцлох санааг аваасай гэж хүсэж байна

◀9

Яг энэ үед олон улсын орон сууцны санхүүжүүлэгчдийн чуулган зохион байгуулж буй нь онцлог. Төр засгийн бодлого тодорхойлогчид энэ чуулга уулзалтаас оновчтой шийдэл, онцлох санааг аваасай гэж хүсэж байна.

-Олон улсад орон сууцны зээн санхүүжүүлэх хамгийн оновчтой ямар хувилбарууд байна вэ?

-Орон сууцны зээл бол онцлогтой бүтээгдэхүүн. Урт хугацаа шаарддаг. Гэтэл уг зээлийг санхүүжүүлэх эх үүсвэр нь богино хугацаатай. Тухайлбал, бид арилжааны банкууд дахь хадгаламж буюу богино хугацаатай эх үүсвэрийг урт хугацаат зээл болгон, олгож байна. Гэтэл ингэж хувиргах үйл явц маань эргээд системд сорилт дагуулж эхэллээ. Нэгдүгээрт, эх үүсвэрийн хэмжээ. Хоёрдугаарт, цаг хугацааны зөрүү үүсгэж байгаа юм. Үүнийг улс орон бүр өөрт тохирсон хувилбараар шийдэж ирсэн. Харин сүүлийн жилүүдэд орон сууцны зээлийн хоёрдогч зах зээлд үйл ажиллагаа явуулдаг компаниуд энэ асуудлыг шийдэхэд түлхүү оролцдог боллоо. Цаашид ч орон сууцны зээлийн тогтвортой тогтолцоог бий болгоход хоёрдогч зах зээлийн тоглогчдын оролцоо илүү чухал болохоор байна.

-МИК түсгай зориулалтын



С.Батсайхан / ЗГМ©

компани байгуулж, санхүүжилт босгож байгаа. Үүнээс өөрөөр санхүүжилт татах ямар хувилбар байна вэ?

-Ипотекийн зээлийг санхүүжүүлэх ганцхан хэрэгсэл бий. Энэ бол урт хугацаатай зээл. Улс орнууд энэ хэрэгсэлээр л орон сууцны зээлээ санхүүжүүлж буй. Гагцхүү зээлийн хугацаа, хүү, шалгуур зэрэг үзүүлэлт нь ялгаатай байгаа. Тиймээс урт хугацаат санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгох нь орон сууцжуулах бодлогын үндсэн цөм нь юм. Тухайлбал, манай компани зээл олгодоггүй. Харин бид банкуудын олгосон зээлийг багцлан, худалдаж аваад, түүнийгээ баталгаат бонд буюу ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас болгож, хөрөнгө оруулагчдад санал болгодог. Улмаар хөрөнгө оруулагчдын худалдан авсан санхүүжилтийг

эргээд анхдагч зах зээл буюу арилжааны банкуудад дамжуулж, иргэдэд зээл олгож буй. Тиймээс харилцан хамаарал бүхий энэ тогтолцоог зогсолтгүй үргэлжлүүлэх нь чухал.

Монгол Улсад урт хугацааны санхүүжүүлэгч дутагдаж байна

Санхүүжилт татахын тулд зах зээлд шинэ бүтээгдэхүүн гаргана. Гэхдээ санхүүгийн систем маань хөгжиж, илүү гүнзгийрч байж, шинэ бүтээгдэхүүн гаргах боломж бүрдэнэ. Бид одоогоор баталгаат бонд гаргаж, санхүүжилт босгож байна. Харин энэ ондоо багтаан

барьцаат бонд гаргахаар төлөвлөж байна. Барьцаат бондоор босгосон эх үүсвэр маань буцаад орон сууцны анхдагч зах зээлийн санхүүжилт болно.

-Тэгвэл баталгаат болон барьцаат бондыг сонирхох дотоодын хөрөнгө оруулагчдын хандлага ямар байна вэ?

-Бидний гол сорилт нь энэ болчихоод байна. МИК-ийн санал болгож буй баталгаат болон барьцаанд бонд нь урт хугацаатай. Гэтэл урт хугацааны санхүүжилт олгох хөрөнгө оруулагчид манай санхүүгийн зах зээлд хязгаарлагдмал. Өндөр хөгжилтэй орнуудад урт хугацааны мөнгө байршдаг тэтгэвэр, нийгмийн даатгалын болон баялгийн сангууд энэ төрлийн хөрөнгө оруулалт хийдэг. Гэтэл манайд энэ чиглэлийн бодлогын эрхзүйн өөрчлөлт хийхэд 3-5 жил

шаардлагатай. Энэ хугацаанд бид эдгээр сангуудыг ипотекийн санхүүжилтийн системд холбох боломжтой. Гэхдээ үүнд төрийн бодлого чухал нөлөөтэй.

-Төр болон хувийн хэвшлийн ойлголцох бодлогын зангилаа нь юу вэ?

-Тэдний зорилго нэг. Төрийн холбогдох байгууллагууд ч, хувийн хэвшил ч тэр Монгол Улсын иргэдийг хүртээмжтэй орон сууцаар хангахаар зорьж байгаа. Гол нь энэ зорилгыг зөв бодлогоор тогтвортой хэрэгжүүлнэ. Орон сууцжуулах бодлогыг нэг өнцгөөс бус системээр нь харах хэрэгтэй. Энэ системд өөрийн гэсэн чиг үүрэг бүхий оролцогчид бий. Эдгээрээс Монгол Улсад урт хугацааны мөнгө байршдаг субъект нь дутагдаж байна. Нийгмийн даатгалын сангийн тодорхой хэсгээр ипотекийн хөтөлбөрийг санхүүжүүлж болно. Энэ аргаар ипотекийн хөтөлбөрийг Латин Америкийн орнууд амжилттай хэрэгжүүлж буй. Энэ туршлагыг ч чуулга уулзалтын үеэр хэлэлцэнэ. Үүнээс гадна орон сууцны зээл нь урт хугацаатай учраас бодлого нь мөн алсыг харсан, урт хугацааны байгаасай гэж хүсэж байна. Өөрөөр хэлбэл, төр, хувийн хэвшлийн хамтарсан, үйл ажиллагааг нь тасралтгүй явуулах механизмыг олоход чиглэж байгаа.

-Монгол Улсад МИК цаашлаад ипотекийн зээлийн тогтолцоо бүрдсэнээр ямар үр дүн дагуулсан вэ?

-Засгийн газрын 2013 оноос хэрэгжүүлж буй орон сууцны найман хувийн хүүтэй зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд 65 мянган хүн орон сууцтай болсон. Орон сууцны зээл дөрвөн их наяд төгрөгт хүрсэн байна. Энэ нь

БАЙР СУУРЬ

Ипотек бол сайн хөтөлбөр



С.Батсайхан / ЗГМ©

◀9

Зээлийн шалгуур хангасан иргэд маань ипотекийн зээлд хамрагдан орон сууцтай болж, худалдан авах чадвартай иргэдийн тоо буурч буй. Гэтэл нөгөө талд хямд үнэтэй, хүү болон урьдчилгаа төлбөр нь нам дор зээл хүссэн бага, дунд орлоготой иргэн олон байна. Бид орон сууцны үнийг бууруулах, барилгын материалын хангамжийг нэмэгдүүлэх арга хэмжээ авч, орон сууцны үнийг барих стратеги барьж байгаа ч зах зээлд дэх эрэлт нийлүүлэлтээ шалтгаалан орон сууцны үнэ өссөөр байна. Эдгээр асуудлыг цогцоор нь шийдвэрлэх, хөгжингүй орнуудын туршлагаас судлах арга хэмжээ авах шаардлагатай.

-Иргэд төдийгүй барилгын компаниуд ч энэ зээлийг эрчимжүүлэхийг хүлээж байна. Энэ хөтөлбөрийг цаашид тогтвортой, тасралтгүй хэрэгжүүлэхийн тулд бодлогын ямар арга хэрэгсэл шаардлагатай вэ?

-Засгийн газрын 2016-2020 оны үйл ажиллагааны мөрийн хөтөлбөрт ипотекийн зээлийг олон хувилбарт байдлаар хэрэгжүүлэхээр тусгасан. Ер нь төрөөс иргэдийг анх удаа орон сууц худалдан авахад бодлогын хүрээнд дэмжиж, орон сууцны хэрэглээгээ сайжруулах, илүү тохилог орон сууцанд шилжин орох нь иргэдийн өөрсдийн санхүүгийн чадавхиас илүү шалтгаалах зүйл гэж бодож

байна. Нэг ёсондоо анх удаа орон сууц авах гэж буй хүнд хоёр болон түүнээс дээш удаа байр авах гэж буй иргэдээс илүү хөнгөлөлт үзүүлдэг байх хэрэгтэй. Эдгээр асуудлыг шийдвэрлэхэд тогтвортой санхүүжилт шаардлагатай. Иргэдэд олгосон зээлийг үнэт цаасжуулж гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулагчдад худалдан борлуулж, дараагийн хөрөнгийн эх үүсвэрийг босгох аргачлалаар тогтмол хэрэгжүүлэх хэрэгтэй.

-Орон сууцны найман хувийн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөр хэрэгжүүлсний үр дүнг та хэрхэн дүгнэдэг вэ?

-92 мянган иргэнийг ая, тухтай тохилог орон сууцтай болгосноос гадна барилгын салбарыг эрчимтэй эргэлтэд оруулж, ллон барилгачныг ажилтай, орлоготой болгосон сайн хөтөлбөр.

-Энэ хөтөлбөрийг төр болон хувийн хэвшил хамтран хэрэгжүүлж байгаа. Үүний хувийн хэвшлийн оролцоог та хэрхэн дүгнэж байна вэ.

-Энэ хөтөлбөрт Засгийн газар, Монголбанк, арилжааны банкууд, МИК ОССК, иргэд болон барилгын компаниуд зэрэг оролцогчид бий. Засгийн газраас иргэдээ хямд өртгөөр орон сууцжуулах зорилгоор чухал шийдвэрийг гаргасан. Хувийн хэвшлийн зүгээс уг хөтөлбөрийн хэрэгжүүлэх гол арга хэмжээг зохион байгуулж байгаа нь сайшаалтай. [ЗГМ]

Ипотекийг татвар төлөгчдөд дарамт багатай үргэлжлүүлнэ

◀9

Ер нь бол ипотекийн зээлийн төсвөөс олгож буй санхүүжилтийг жил бүр шаттайгаар нэмэгдүүлж байгаа. Тухайлбал, 2017 онд 110 тэрбум, энэ онд 120 тэрбум төсөвлөсөн. Ирэх онд төсвийн хүрээнд тодорхой хэмжээгээр нэмэхээр оруулсан. Дээрээс нь хүү болон үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлтөөс нэмэгдэж, жилд нийтдээ 370-380 тэрбум төгрөгийн ипотекийн зээл олгож байна.

-Цаашид ипотекийн хөтөлбөрийн тогтвортой авч явахын тулд эх үүсвэрийг хэрхэн бүрдүүлж байна вэ?

-Эх үүсвэрийг юуны өмнө улсын төсвөөс хангана. Яагаад гэвэл ипотекийн хөтөлбөр бол Агаарын бохирдлыг бууруулах, зорилтот иргэдийг орон сууцанд хамруулах гэх мэт хөтөлбөрийн хүрээнд нэг хэсэгтээ явахаас өөр аргагүй байна. Энэ хүрээнд дэлхийн уур амьсгалын өөрчлөлтийн эсрэг сангуудаас ОУВС-ийнх шиг бага хүүтэй эх үүсвэр татах боломжтой байгаа юм. Тухайлбал, Тогтвортой санхүүжилтийн хөтөлбөрт Засгийн газар, дэлхийн Уур амьсгалын ногоон сан, Банкны холбоо хамтарч оролцож, гурван талаас эх үүсвэр бүрдүүлж, зээл олгох боломжтой гэж талууд тохиролцоод байна. 2019 онд бид тодорхой санхүүжилтүүд хийгээд явна.

-Олон улсаас санхүүжилт татах эх үүсвэр хангалттай байгаа гэдэг. Гол нь манай талаас ямар чармайлт шаардаж байна?

-Мэдээж Монгол Улсын хувьд уур амьсгалын сангуудаас хөрөнгө татаж ипотек зэрэг урт хугацааны бүтээгдэхүүнийг санхүүжүүлж байсан туршлага тун нимгэн. Дээрээс нь Засгийн газар, Хөгжлийн банк болон төрийн байгууллага энэ чиглэлээр ажиллаж байсан туршлага бага. Гэхдээ төсөл, хөтөлбөрүүдээ



С.Батсайхан / ЗГМ©

Азийн хөгжлийн банк, НҮБ зэрэг томоохон байгууллагатай хамтарч хэрэгжүүлнэ гэдэг утгаар олон улсаас хөрөнгө татаад явж байна. Эхний ээлжийн санхүүжилт Азийн хөгжлийн банкаар дамжин орж ирсэн. Гэхдээ бидний зармайлх гол зүйл бол ямар хөтөлбөр хэрэгжүүлэх, ямар үр дүн гарах, дэлхийн хүлэмжийн хийн ялгарлыг бууруулахад бидний үйл ажиллагаа нөлөө үзүүлэхийг тодорхой болгож, баримт бичиг боловсруулах, мөн итгэмжлэгдсэн, бүрэн эрхтэй байгууллагаар дамжуулан хэрэгжүүлэх зайлшгүй шаардлагатай юм.

Сүүлийн таван жилд нийслэлд 70 мянган өрх нэмэгдсэн ч орон сууцанд амьдарч байгаа иргэдийн тоо өссөн нь ипотекийн зээл тодорхой үр дүнгээ өгсний илрэл юм.

Нөгөөтэйгүүр, татвар төлөгчдийн мөнгөөр санхүүжиж байгаа ипотекийн хөтөлбөрийн журамд өөрчлөлт оруулж, илүү зорилтот бүлэгт хэрэгжүүлэх шаардлагатайг олон улсын байгууллагууд ч зөвлөмж хэлбэрээр хэлж байна. Тэгэхгүй бол одоогоор банкны шаардлагыг хангаж л байвал хэн ч ипотекийн зээл авч байгаа нь нэг өрх орон сууцанд ороход н

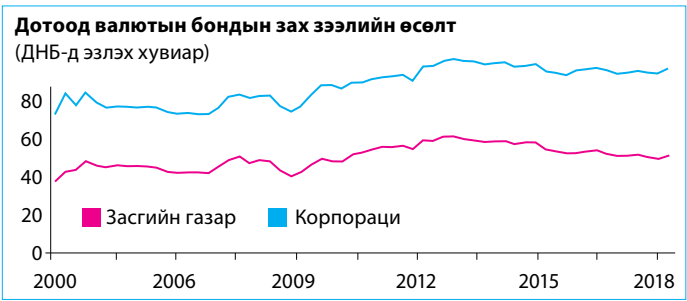
Азийн тогтмол орлоготой үнэт цаасны чуулга уулзалт



Малайзын үндэсний моргейжийн корпораци

Малайз нь орон сууцжуулах бодлогоор Азийг манлайлдаг. Тус улсын Үндэсний моргейжийн корпораци буюу Sagamas Berhad Malaysia нь олон улсаас татсан санхүүжилтийн хэмжээгээр ASMMMA-гийн гишүүн орнуудад толгой цохидог бөгөөд зээлжих зэрэглэлийн

үнэлгээ, өөрийн хөрөнгө зэрэг үзүүлэлтээр мөн дээгүүрт бичигддэг байна. 30 гаруй жилийн түүхтэй энэ компанийн санхүүжилтийн системийг бүс нутагт загвар болохуйц хэмээн Дэлхийн банкнаас үнэлжээ. Малайзын үндэсний хувийн хэвшлийн санаачилга дор байгуулагдсан энэ компани

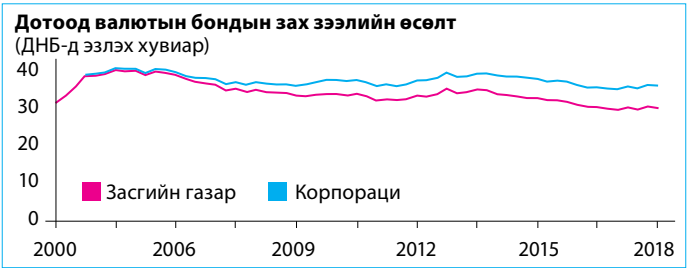


2017 оны эцсийн байдлаар орон сууцны хоёрдогч зах зээлд нийт 309 тэрбум ринггитийн бонд босгожээ. Олон улсын үнэлгээний Moody’s агентлагаас тус компанийн урт хугацаат үнэт цаасны зээлжих зэрэглэлийг эргэн төлөх чадвар өндөр, эрсдэл бага буюу АЗ гэж үнэлсэн байна.

Филиппиний Үндэсний орон сууцны моргейжийн корпораци

1977 онд Ерөнхийлөгчийн 1267 дугаар зарлигаар байгуулсан. Орон сууцны санхүүжилтийн хоёрдогч зах зээлийн үйл ажиллагаа, хөгжлийг дэмжих замаар орон сууцны зээлийн хүртээмжийг сайжруулах боломжийг нэмэгдүүлэх нь тус байгууллагын гол үүрэг юм.

Нийт хөрөнгийн хэмжээ 2017 оны байдлаар 313.99 сая ам.доллар бөгөөд тусгай зорилготой нэгжид зарсан нийт хөрөнгө нь 53.29 сая ам.доллар болсон байна. 2017 онд нийт 1.68 сая ам.долларын орлоготой ажилласан. Орон сууцаар баталгаажсан

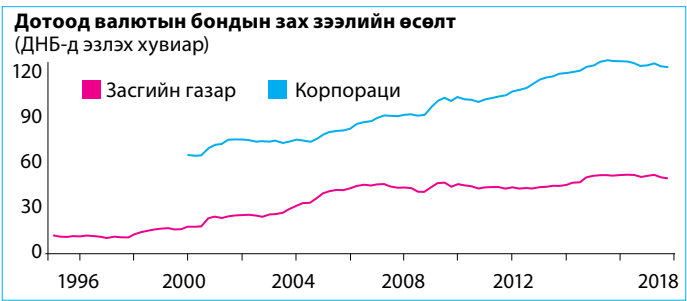


бонд гаргах, орон сууцны зээлийн авлагыг худалдан авах хөтөлбөр, орон сууцны зээлийн өр авлагыг барагдуулах, орон сууцны онцгой зээл, санхүүгийн зөвлөх үйлчилгээ, бүртгэл, хуримтлалын менежментийн чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг.

БНСУ-ын орон сууцны санхүүгийн корпораци

2004 онд байгуулагдсан Солонгосын орон сууцны санхүүгийн корпораци нь орон сууцны санхүүжилтийг хангах замаар эдийн засгийн хөгжлийн бүтцүүдийг бий болгож, олон нийтийн амьдралын чанарыг сайжруулах эрх бүхий олон нийтийн байгууллага юм. Үйл ажиллагааны үндсэн дөрвөн

чиглэлтэй. Орон сууцны урт хугацаат тогтмол хүүтэй зээл, орон сууцны санхүүжилтийн зээлийн баталгаа, орон сууцны онцгой зээлийн баталгаа, амьдралын бүхий л хүрээнд хүмүүсийн санхүүгийн хамгийн гол түнш байхын тулд санхүүжилтийн эх үүсвэрийг хангах зорилгоор үнэт цаас



гаргадаг байна. Тус байгууллага 2004 оноос хойш нийт 70 тэрбум ам.долларын орон сууцны санхүүжилт олгосон байна. Өмнөд Солонгосын Засгийн газар 2017 оны эцэс гэхэд тогтмол хүүтэй орон сууцны зах зээлийн хэмжээг 40 хувьд хүргэх зорилт тавьсан байна.

Японы орон сууцны санхүүжилтийн агентлаг

Харин Японд орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо 60 гаруй жилийн түүхтэй бөгөөд одоогийн Орон сууцны санхүүжилтийн агентлаг нь Засгийн газрын орон сууцны зээлийн корпорацийн суурин дээр 2007 оны дөрөвдүгээр

сард байгуулагдаж байжээ. Нийт хөрөнгийн хэмжээ 2016 оны санхүүгийн жилд 26320 тэрбум иен байсан бөгөөд капиталжуулалтын хэмжээ өнгөрсөн оны байдлаар 701 тэрбум иенд хүрсэн байна. Засгийн газраас бүрэн

санхүүждэг тус байгууллага 2016 онд 203 тэрбум иенийн цэвэр орлоготой ажилласан ба 2017 онд орон сууцаар баталгаажсан 2004 тэрбум иенийн үнэт цаас гаргасан байна. Тус агентлагийг Газар, дэд

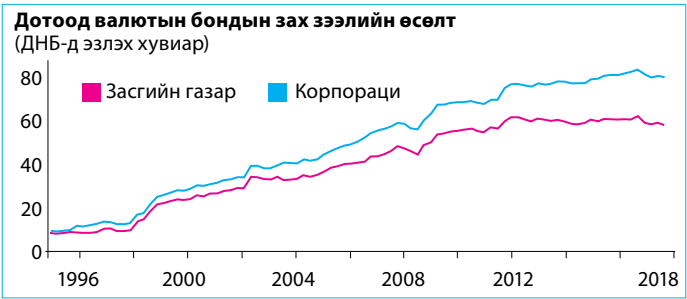
бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын сайд болон Сангийн сайд нар толгойдог аж. Ажилчдын тоо 2018 оны дөрөвдүгээр сарын байдлаар 896. Ерөнхийлөгч нь Тошио Като. Найман том хотод салбартай. Бизнесийг дэмжих үнэт цаас гаргах

замаар хоёрдогч зах зээлд үйл ажиллагаа явуулах, гамшигт дасан зохицох буюу хотыг сэргээн босгоход урт хугацаат зээл олгох, моргейжийн даатгал, GHLC-ийн хууль ёсны хөрөнгөд удирдлага хийх зэрэг үйл ажилагааг гүйцэтгэдэг.

Тайландын моргейжийн хоёрдогч зах зээлийн корпораци

1997 оны зургадугаар сарын 12-нд байгуулагдсан бөгөөд Сангийн яамны харьяанд байдаг 100 хувь төрийн өмчит компани юм. Тайландын ард түмний амьдралыг сайжруулахын тулд орон сууцны урт хугацаат санхүүжилтын механизм болгож, төлөвшүүлэх нь байгууллагын алсын хараа бөгөөд

үнэт цаасаар дамжуулан орон сууцны хүртээмжтэй, тогтвортой санхүүжилтийн эх зэсвэрийг нэмэгдүүлэхийн тулд моргейжийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэхээр зорьж байна. Тэргүүнээр нь Васукарн Висансаватди ажилладаг ба үйл ажиллагаа нь тогтмол орлоготой урт хугацаат моргейжийн зээл



олгох, хоёрдогч зах зээл дээр үнэт цаас гаргах гэсэн хоёр үндсэн чиглэлтэй. Хөрөнгийн зах зээл дээр үнэт цаас, бонд, өрийн бичиг гаргах замаар нийт 23947.84 сая батын санхүүжилт хийгээд байна. 2017 оны эцэст нийт хөрөнгийн хэмжээ 20160 сая батаар хэмжигдэж буй аж.

Казахстаны моргейжийн компани

Казахстаны Моргейжийн компани нь иргэдийг орон сууцаар хамгах төрийн бодлогыг дэмжин ажилладаг бөгөөд ипотекийн зээлийн болон түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрийн санхүүжилтийг

шийддэг байна. 20 орчим жилийн түүхтэй энэ байгууллага хоёрдогч зах зээлээс урт хугацаат санхүүжилт татаж, арилжааны банкуудаар дамжуулан, иргэдэд моргейжийн зээл олгодог. Энэ байгууллага нь

Казахстаны хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалтаар үүссэн байгуулагдаж байжээ. Олон улсын үнэлгээний Fitch агентлаг Казахстаны Моргейжийн компанийн зээлжих зэрэглэлийг -BBB гэж үнэлжээ. 2018 оны

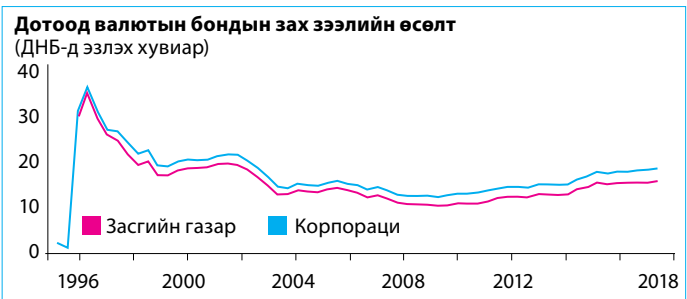
эхний таван сарын байдлаар энэ байгууллагын босгосон санхүүжилтээр 2263 иргэнд 23.9 тэрбум тенгеийн моргейжийн зээл олгожээ. Казахстан улс нийслэлээ Астана руу нүүлгэн шилжүүлс-

ний дараа шинэ хотын бүтээн босголтод моргейжийн зээлийн хөтөлбөр нь онцгой үүрэг гүйцэтгэжээ. Тиймээс цаашид уг хөтөлбөрийг эрчимжүүлэхээр тус улсын бодлого тодорхойлогчид зорьж байгаа аж.

Индонезийн төрийн өмчит моргейжийн фирм

Индонезийн орон сууцны хоёрдогч зах зээлд үйл ажиллагаа явуулдаг орон сууцны зах зээлийн тогтвортой санхүүжилтийг бүрдүүлэхэд чиглэдэг бөгөөд сүүлийн жилүүдэд дунд болон бага орлоготой иргэд чиглэсэн ипотекийн зээлд түлхүү анхаарч байгаа аж. Индонезид ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх

зорилгоор 2005 онд тус компанийг байгуулсан. Одоогоор компанийн өөрийн хөрөнгийн хэмжээ нь 1.1 тэрбум ам.долларт хүрсэн бөгөөд орон сууц барьцаалсан 730 сая ам.долларын үнэт цаасыг хоёрдогч зах зээлээс босгожээ. Олон улсын үнэлгээний Fitch агентлагаас тус байгууллагыг зээлжих зэрэглэлийг АЗ гэж



үнэлсэн байна. Тус байгууллагын эрхэм зорилго нь холбооны гишүүн орнуудын иргэд орон сууцны санхүүжилтийн дэмжлэг хүртэх, хөрөнгө оруулалт авах, хэтдээ амьдралынхаа чанарыг дээшлүүлэх боломжийг нэмэгдүүлэхийн тулд орон сууцны санхүүжилтийг зах зээлийг бэхжүүлэх аж. [ЗГМ]

ЗГМ ТОВЧХОН

» ҮНЭТ ЦААС

129

Тэрбум төгрөг. Санхүүгийн зохицуулах хорооны зөвшөөрлийн дагуу “МИК АКТИВ АРВАН ТАВ ТЗК” 129 гаруй тэрбум төгрөгийн ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд гаргалаа.

» ЗЭЭЛ

10

Мянга. Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондын эргэн төлөлтөөр 10 мянга гаруй ипотекийн зээл шинээр олгожээ.

» ЭРЭЛТ

46.1

Хувь. 2017 оны эцсийн байдлаар Монгол улсын хүн амын 46.1 хувь нь Улаанбаатар хотод оршин сууж байна.

» ЗАХ ЗЭЭЛ

55

Хувь. Ипотекийн зээлдэгчдийн насны бүтцэд 30-35 насныхан хамгийн их буюу 26.8 хувийг эзэлж байна. Монгол Улсын хүн амын насны бүтцэд 29 хүртэлх насныхан нийт хүн амын 55 хувийг эзэлж байгаа нь ирэх 5-10 жилд ипотекийн зээлийн эрэлт нэмэгдэх хандлагатайг харуулж байна.

» ЭХ ҮҮСВЭР

77

Хувь. Орон сууцны зээлийн 77 хувь буюу 3.3 их наяд төгрөгийн зээлийг Засгийн газрын орон сууцны ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийн зээл эзэлж байна. Харин 23 хувийг зээлийг банкны өөрийн болон бусад эх үүсвэрээр олгосон зээл бүрдүүлж байна.

» ТӨСӨЛ

2017 оны 12 дугаар сарын байдлаар хэрэгжиж буй нийт төслийн 93 хувь нь нийтийн, долоон хувь нь амины орон сууцны төсөл байна.

» ОРОН СУУЦ

33

Мянга. 2017 оны судалгаагаар Улаанбаатар хотод орон сууцны эрэлт 33 мянга орчим байна. Харин орон сууцны боломжит нийлүүлэлт 38 мянга байгаа бөгөөд ойрын 3 жилийн хугацаанд 5,000 гаруй орон сууцны нийлүүлэлтийн илүүдэл үүсэх төлөвтэй аж.

» ҮНЭ

3.147

Сая. Сүхбаатар дүүрэгт шинэ орон сууцны нэг ам метр талбайн үнэ 3.147 сая төгрөг байгаа нь нийслэлд хамгийн өндөр үнэтэй орон сууцны бүс болж байна. Харин хамгийн хямд орон сууц Налайх дүүрэгт 1.274 сая төгрөг байна. Орон сууцны үнэ Чингэлтэйд 2.570 сая, Баянзүрхэд 2.033 сая, Баянголд 2.046 сая, Сонгинохайрханд 1.545, Багануур дүүрэгт 1.357 сая төгрөгийн үнэтэй байна.

» ХОТЖИЛТ

3.3

Тэрбум. Азийн хүн амын тэн хагас нь хотын оршин суугч бөгөөд 2050 онд гэхэд хотод амьдардаг хүмүүсийн тоо 3.3 тэрбумд хүрэх аж.