

**ОРОН СУУЦНЫ ТӨРӨЛЖСӨН
БАНКНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН
ТОГТОЛЦООГ БОЛОВСРОНГУЙ
БОЛГОХ АРГА ЗАМ**

Агуулга

1. Оршил.....	3
1.1 Судалгааны зорилго	4
2. Монгол Улсын орон сууцны санхүүжилтийн эдийн засаг, банкны салбарт үзүүлж буй нөлөө, санхүүжилтийн тогтолцооны өнөөгийн байдал.....	5
2.1 Орон сууцны санхүүжилтийн эдийн засаг, банкны салбарт үзүүлж буй нөлөө.....	5
2.2 Одоогийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо	6
2.3 Одоогийн орон сууцны санхүүжилтийн гол доголдлууд	8
3. Шинэ орон сууцны санхүүжилтэд институтийн оролцоо ба санхүүжилтийн загварчлал.....	9
3.1 Орон сууцны санхүүжилтийн анхдагч зах зээлд оролцогчид.....	10
3.2 Орон сууцны санхүүжилтийн хоёрдогч зах зээлд оролцогчид.....	11
3.3 Орон сууцны санхүүжилтийн загварчлал.....	11
3.3.1 Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ /2024-2028/	12
3.3.2 Санхүү эдийн засгийн сургуулийн багш нарын санал болгож буй санхүүжилтийн шийдэл	13
3.3.3 Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог сайжруулахад Дэлхийн банкны зөвлөмж .	14
3.3.4 Германы Шпаркассе банкны Олон улсын хамтын ажиллагааны сангийн зөвлөмж....	15
3.3.5 Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог төрөлжүүлэх Эдийн засгийн хөгжлийн төвийн загвар.....	16
3.3.6 Амины орон сууцны санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх замаар иргэдийн амьдралын орчинг сайжруулах загвар	18
4. Санхүүжилтийн эх үүсвэр ба хөрөнгө оруулагчдын бүтцийн загварчлал	20
5. Дүгнэлт.....	25
Эх сурвалж:.....	27

1. Оршил

Ихэнх хөгжиж буй улсуудад орлогын тэгш бус байдал, дэд бүтцийн хөгжил сул, орон сууцны нийлүүлэлт бага зэрэг шалтгааны улмаас хөдөөгөөс хот руу шилжих хөдөлгөөн эрчимтэй хийгддэг болох нь харагддаг. Өрхүүдийн хувьд хөдөөгөөс хот руу шилжих үндсэн шалтгаан нь амьдралын чанарыг дээшлүүлэх, эдийн засгийн хувьд өрхийн санхүүг сайжруулахад хотын амьдрал ихээхэн чухал ач холбогдолтой байдагт оршдог.¹

Монгол Улс (МУ)-ын хүн ам хөдөөгөөс хот руу шилжих хөдөлгөөн 2000 оны эхнээс эхлэн хурдацтай нэмэгдэж ирсэн. Ийнхүү хүн амын хот руу шилжих хөдөлгөөн тасралтгүй нэмэгдэхийн хэрээр тэдгээрийг иргэдийн амьдрах орчныг хангах төвийн системд холбогдсон орон сууцны нийлүүлэлт дутмаг байсан тул Улаанбаатар хотын гэр хорооллын бүс тасралтгүй өргөжих нөхцөл бүрдсэн.

Тасралтгүй шилжин ирэх хүн амын амьдралын чанарыг дээшлүүлэх, инженерийн шугам сүлжээнд нэгдсэн орон сууцаар хангах хөтөлбөрийг МУ-д анхлан 2003 онд Азийн хөгжлийн банкны хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрээр арилжааны банк орон сууцны ердийн зээлээс гадна хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй зээлээр орон сууц худалдан авах санхүүжилтийн бүтээгдэхүүнийг буй болгосон.²

Улмаар 2004 онд Засгийн газар Орон сууц санхүүжилтийн корпорац буюу ОССК-ийг үүсгэн байгуулсан. Засгийн газраас 2005 онд гэр хорооллыг хөгжүүлэх, орон сууцны шинэ хорооллыг байгуулах, орон сууцны зах зээлийг дэмжих, барилгын салбарыг дэмжихэд чиглэсэн “40,000 орон сууц” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж эхэлсэн. Мөн 2006 онд Монголбанк болон арилжааны 10 банк хамтран Монголын ипотекийн корпорац буюу МИК-ийг үүсгэн байгуулахын зэрэгцээ Монголбанкнаас “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг гаргаж үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалан ипотекийн зээл олгох, эргэн төлүүлэх, хяналт тавих үйл ажиллагааг холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн, орон сууцны ипотекийн зээл (ОСИЗ)-ийн нэгдсэн стандартыг тогтоожээ.

2011 онд “100,000 айлын орон сууц” хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж хот болон хөдөө орон нутагт төвийн дэд бүтцэд холбогдсон инженерийн шинэчлэл бүхий орон сууцыг барих, түрээслэх ажлууд хийгджээ. Ийнхүү 2013 оноос МУ-с “Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр”-ийг хэрэгжүүлж эхэлсэн. Уг хөтөлбөр нь орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны бүтцийг бүрдүүлэхээс гадна бага орлоготой иргэдэд орон сууц худалдаж авах боломжийг олгох зорилготой байв.

Ийнхүү 2003 оноос хойш хойш хөнгөлөлттэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөр хэрэгжиж, МУ-д ипотекийн зээлийн бүтээгдэхүүн буй болж, улмаар 2013 оноос Засгийн газрын зүгээс иргэдийг орон сууцжуулах урт хугацаатай, хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийг шаардлага хангасан иргэд авах боломж бүрджээ. 2025 оны жилийн эцсийн байдлаар 140,000 гаруй иргэн ипотекийн зээлээ идэвхтэй төлж буй бол 70,000 орчим ипотекийн зээлээ төлсөн байна.

Улаанбаатар луу чиглэх хүн амын шилжих хөдөлгөөнийг бууруулах, хот хөдөөгийн ялгааг арилгах, иргэдийн тав тухтай орчныг сайжруулах, зорилтод бүлэгт урт хугацаатай хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй санхүүжилтийг олгох, орлогод нийцсэн орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх цаашлаад барилгын салбар, барилгын бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэл, барилгын салбарт ажиллаж буй жижиг дунд үйлдвэрлэл эрхлэгчдийг дэмжих замаар эдийн засгийн өсөлтийг тогтмол хадгалах талаар урт хугацааны хөгжлийн бодлого “Алсын хараа 2050” болон Засгийн газрын 2024-2028

¹ Drakakis-Smith, D. (2005), Third World Cities. Digital Printing. New York, USA. Routledge

² Санхүү, эдийн засгийн сайд, Дэд бүтцийн сайдын хамтарсан 52/37 дугаар тушаал

оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр, МУ-ыг 2026-2030 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл, тогтвортой хөгжлийн зорилт зэрэгт тусгаж өгчээ.

Ийнхүү орон сууцны санхүүжилтийн тусгай чиг үүрэг бүхий “Орон сууцжуулалтын банк” байгуулах замаар санхүүжилтийн тогтолцоог боловсронгуй болгож гадаад болон дотоодын зах зээлээс хөрөнгө оруулалт татах замаар урт хугацаатай найдвартай эх үүсвэрийг буй болгоход төрийн зүгээс анхаарч эхэлжээ.

Орон сууцны санхүүжилтийн зохистой тогтолцоо нь нэг талаас иргэдийн амьжиргаа, эдийн засгийн нөхцөлд нийцсэн шалгуур үзүүлэлт бүхий, зорилтод бүлэгт тохирсон, зээлдэгчийн эрх ашгийг хамгаалахад чиглэсэн байх. Нөгөө талаас орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь макро эдийн засгийн нөхцөл байдалтай уялдсан, зах зээлийн эрэлт нийлүүлэлтэд тохирсон олон төрлийн бүтээгдэхүүнийг санал болгох замаар барилгын салбар, банк санхүүгийн байгууллагуудын уялдааг сайтар хангаж байхаар хөгжүүлэх нь шаардлагатай.³

Орон сууцжуулалтын банкны хөрөнгө оруулалтын бүтэц буюу төр, хувийн хэвшил болон олон улсын байгууллагуудын оролцоотойгоор урт хугацааны өртөг багатай, хөрөнгө оруулалтыг татах боломжит хувилбарыг боловсруулах нь чухал ач холбогдолтой. Дараагаар нь тухайн санхүүжилтийг хэрхэн зорилтод иргэдэд хэрхэн хүргэх, санхүүжилтийн механизм нь ямар хэлбэрээр хэрэгжих, зээлийн төрөл бүтээгдэхүүнийг тодорхойлох нь зүйтэй байдаг.

Өөрөөр хэлбэл, орон сууцжуулалтын банк нь төр, хувийн хэвшил болон олон улсын байгууллагуудын хамтын эзэмшлээр буй болж эдийн засаг, тэр дундаа барилгын салбарт хэт их хөөсрөлт үүсгэхгүйгээр алгуур, урт хугацааны үр ашигтай хөрөнгө оруулалт татах, хөрөнгө оруулалтын үр өгөөж нь эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд эерэг үр нөлөөлтэй байхаар зохицуулах анхаарах шаардлагатай.

1.1 Судалгааны зорилго

Иймд энэхүү судалгааны зорилго нь одоогийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоонд дүн шинжилгээ хийж цаашид орон сууцжуулалтын банк байгуулахад хөрөнгө оруулагчдыг хэрхэн бүрдүүлэх, урт хугацааны эх үүсвэрийг хэрхэн татах, үр ашигтай санхүүжилтийн тогтолцоог ашиглах замаар зорилтод иргэдийн амьдрах орчинг сайжруулан байгаль орчин, нийгэм, эдийн засагт эерэг нөлөө үзүүлэх боломжтойг харуулахад оршиж байна.

Энэхүү судалгааны хоёрдугаар бүлэгт орон сууцны санхүүжилтийн эдийн засаг, банк санхүүгийн системд үзүүлэх нөлөө, санхүүжилтийн тогтолцооны өнөөгийн байдлыг харуулах болно. Гуравдугаар бүлэгт орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоонд оролцох санхүүгийн байгууллагуудын оролцоо, хэрхэн санхүүгийн байгууллагууд хамтран үр ашигтай ажиллах боломжтой талаарх харуулах болно. Дөрөвдүгээр бүлэгт хөрөнгө оруулагчдын бүтэц, хөрөнгө оруулагчдыг хэрхэн оролцуулах боломж, урт хугацааны санхүүжилтийг хэрхэн буй болгох талаар харуулахын зэрэгцээ орон сууцны төрөлжсөн банкны бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний талаарх танилцуулна. Тавдугаар бүлэгт дүгнэлт, зургаадугаар бүлэгт зөвлөмжийг боловсруулсан.

³ Michael Lea (2017), Global trends in housing finance

2. Монгол Улсын орон сууцны санхүүжилтийн эдийн засаг, банкны салбарт үзүүлж буй нөлөө, санхүүжилтийн тогтолцооны өнөөгийн байдал

2.1 Орон сууцны санхүүжилтийн эдийн засаг, банкны салбарт үзүүлж буй нөлөө.

Орон сууцны санхүүжилтийн хэмжээ нь өндөр хөгжилтэй орнуудын хувьд нийт эдийн засгийн гуравны нэг эсхүл түүнээс өндөр хэмжээнд байдаг бол хөгжиж буй болон шилжилтийн эдийн засагтай орнуудын хувьд эдийн засгийн 10 хувиас бага хэмжээнд байна. Хөгжиж буй улсуудын хувьд инфляц, хүүгийн түвшин өндрөөс шалтгаалан макро эдийн засгийн тогтворгүй байдал буй болохоос гадна эдийн засгийн өсөлтийн хувь харьцангуй бага байгаа нь орон сууцны санхүүжилтийн систем хөгжихөд саад болдог. Нөгөө талаас зээлдүүлэгчийг хамгаалах хууль, эрх зүйн тогтолцоо сул, орон сууцны санхүүжилтийн зах зээл, түүнийг дагасан дэд бүтэц хөгжөөгүй нь орон сууцжуулалт, орон сууцны санхүүжилт бага байхад нөлөөлдөг.⁴

Орон сууцны санхүүжилт нь нэг талаас өрхийн урт хугацааны хөрөнгө оруулалт баялаг болдог бол нөгөө талаас орон сууцжуулалт нь өрхийн хэрэглээг дэмждэг тул эдийн засгийн хувьд хөрөнгө оруулалт, хэрэглээ талаасаа чухал ач холбогдолтой. Иймээс орон сууцны санхүүжилт нь орон сууцны зах зээлийг үйл ажиллагаа сайжруулаад зогсохгүй эдийн засгийг шууд болон шууд бус замаар хүчтэй дэмждэг.

МУ-д орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нэвтэрч, санхүүгийн зах зээлийн салшгүй нэг хэсэг болсноос гадна хүн амын амьдралын чанарыг дээшлүүлэх, агаарын бохирдлыг бууруулах цаашлаад эдийн засгийн өсөлтийг хангахад ихээхэн чухал нөлөө үзүүлсэн. Тодруулбал, орон сууцны зээлийн эдийн засагт үзүүлэх шууд нөлөөг барилгын салбар, тэр дундаа орон сууцны барилгын үйлдвэрлэл, дэд бүтэцтэй холбон тайлбарлаж болно. Тус хөтөлбөр нь барилгын салбарын идэвхжилийг нэмэгдүүлж, үүнийг дагаад барилгын салбарын ажил эрхлэлт, цалин хөлс нэмэгдэж эдийн засагт чухал нөлөө үзүүлжээ.⁵

Орон сууцны зээлийн хөтөлбөр хэрэгжиж зээлийн өсөлт нэмэгдсэн нь орон сууцны үнэ өсөхөд хүчтэй нөлөөлж зорилтод иргэд орон сууцанд амьдрах боломж хязгаарлагдаж ирсэн байдаг. Иймд орон сууцны үнийн өсөлтийг хязгаарлах, зорилтод зах зээлийн иргэдийг орон сууцжуулах, тус хөтөлбөрийн үр шим, хүртээмжийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн оновчтой бодлогын арга хэрэгсэл чухал. Бодлогын арга хэмжээг авахдаа зээлийн хэмжээнд хязгаар тогтоох, өр орлогын харьцааг тогтоох, нийлүүлэлт буюу орон сууцны зориулалттай барилгыг дэмжих, дэд бүтцийг хөгжүүлэх, барилгын материалын үнийг тогтвортой байлгахад чиглэсэн байдлаар цогцоор нь харах хэрэгтэй юм.⁶

Орон сууцны зээлийн санхүүжилтээр орон сууцтай болох иргэдийн тоо нэмэгдэхийн хэрээр иргэдийн зээлийн банкны салбарын зээлд эзлэх хувь хэмжээ сүүлийн жилүүдэд тасралтгүй нэмэгдэж, энэ хэрээр санхүүгийн тогтвортой байдалд үзүүлэх иргэдийн зээлийн нөлөө нэмэгджээ. Өрхийн орлого буюу цалин тэтгэвэрт гарах сөрөг өөрчлөлт нь банк, санхүүгийн салбарын эрсдэлийг нэмэгдүүлж буй бол орон сууцны үнийн өсөлт нь банкны салбарын чанаргүй зээлийн эрсдэлд харьцангуй бага нөлөөлдөг байна.⁷

⁴ Loïc Chiquier, Michael Lea (2009), Housing finance policy in emerging markets.

⁵ Д.Гансүлд, Б.Түвшинтөгс, Орон сууцны зээлийн Монголын эдийн засагт үзүүлэх нөлөө, 2017.

⁶ Д.Ган-Очир, Д.Даваасүх, Policy-Driven boom and bust in the housing market: Evidence from Mongolia, 2021

⁷ Ц.Бямбацогт, Монгол Улсын өрхийн зээлийн микро стресс тест, 2017.

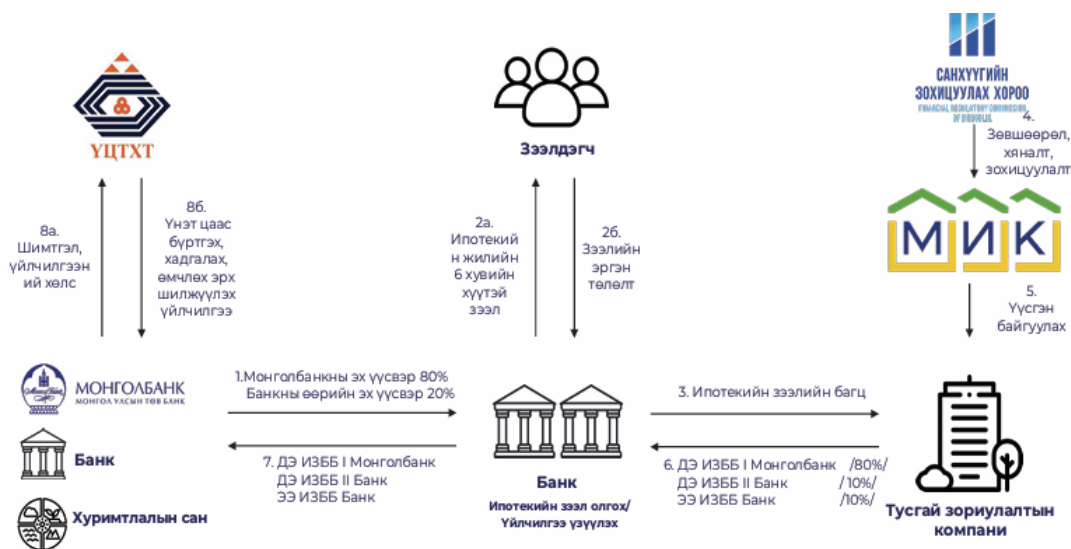
Н.Батболд, Монгол Улсын өрхийн секторын санхүүгийн эмзэг байдлын шинжилгээ, 2019.

С.Билгүүнзул, Э.Хосбаяр, О.Энхбаяр, Орон сууцны үнэ зээлийн чанарт нөлөөлөх үү, 2024

2.2 Одоогийн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо

Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь санхүүгийн байгууллагууд, төрийн оролцоо, барилгын салбар болон өрхүүдийн хооронд шилжиж буй харилцаануудын нийлбэрээс бүрдэж байна. Ипотекийн зээлийн бүтээгдэхүүн нь 2003 оноос эхлэн банкны бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний нэг болсон 2013 од Монголбанкны ерөнхийлөгчийн⁸ тушаалаар ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн тогтолцоонд оролцогч талуудыг тодорхойлж жилийн 8 хувийн хүүтэй орон сууцыг худалдан авахад эх үүсвэрийг хэрхэн шийдэх талаар тодорхойлж өгсөн. Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2016 оны А-295 дугаар тушаалаар шинэчлэн баталсан “Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн журам”-ын дагуу зээлдэгч 150 сая төгрөг хүртэл орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийг жилийн 6% хүүтэй, урьдчилгаа төлбөр 30%, 30 жил хүртэл хугацаатай, нийт талбайн хэмжээ 80 м²-аас ихгүй орон сууц худалдан авч байна.⁹

Зураг 1. Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо.



Эх сурвалж: Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог төрөлжүүлэх хөгжүүлэх загвар судалгааны ажил

Энэхүү орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийн санхүүжилтийн тогтолцоонд Монголбанк, Санхүүгийн зохицуулах хороо (СЗХ), Монголын ипотекийн корпорац (МИК), арилжааны банкнууд, тусгай зориулалтын компани болон зээлдэгч иргэд оролцож байна. Хуримтлалын санд¹⁰ төвлөрсөн хөрөнгөөс орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийг 2024 оноос санхүүжүүлж эхэлсэн байдаг. Ийнхүү орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь хоёр ялгаатай санхүүгийн үйл ажиллагаанаас бүрддэг. Үүнд:

⁸ Монголбанкны ерөнхийлөгчийн 2013 оны 6 дугаар сарын 14-ний өдрийн А-122 тушаалаар “Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн журам”-ыг баталсан.

⁹ Мөн Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2020 оны 10 дугаар сарын 01-ний өдрийн А-397 дугаар тушаалаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулан 2020 оны 10 дугаар сарын 1-ний өдрөөс хойш олгох зээлд жилийн 6 хувь байхаар заасан

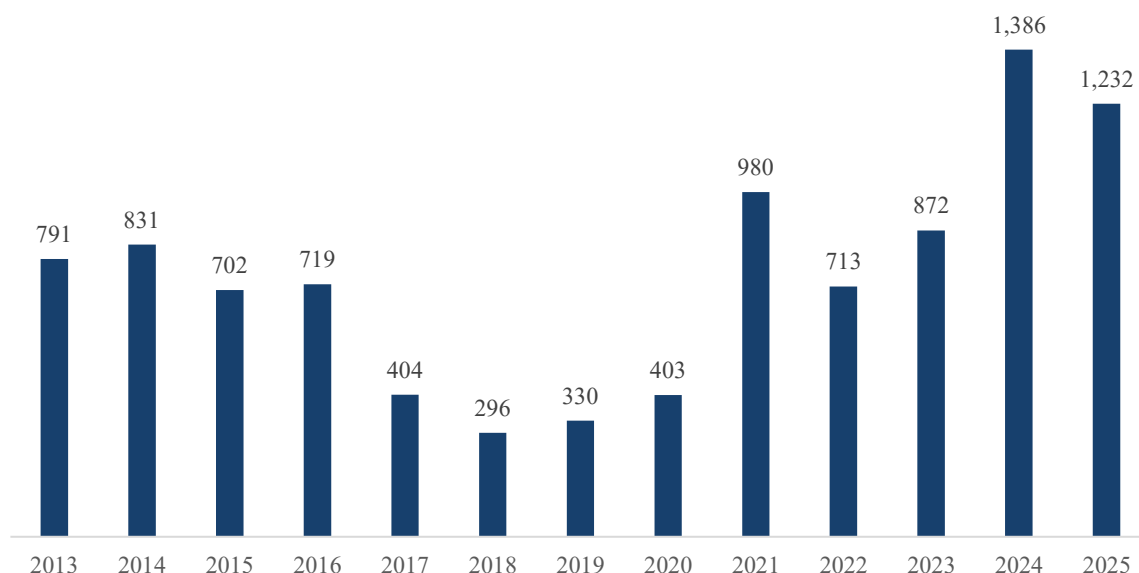
¹⁰ Үндэсний баялгийн сангийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.1.2-д “Хуримтлалын сан нь газрын хэвлийн баялгийн үр өгөөжийг одоо үеийн Монгол Улсын иргэн бүрд тэгш, шударга хүртээх зорилгоор иргэний эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны зориулалтаар дэмжлэг үзүүлэх” гэж заасны дагуу

Анхдагч зах зээл буюу орон сууц авах буюу иргэн орон сууцны ипотекийн зээлээр өөрийн өмчлөлийн орон сууцтай болох бөгөөд орон сууцаа барьцаалан урт хугацаатай хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй зээлийг банкнаас авах үйл явцыг хэлнэ. Анхдагч зах зээлд зээлдэгч иргэн, банк, орон сууцаа худалдах этгээд¹¹, үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч, зээлтэй холбоотой харилцааг даатгагч, зээлжих оноог тооцох байгууллагууд оролцож байна.

Хоёрдогч зах зээл буюу орон сууцны ипотекийн багцыг худалдаж авах, үнэт цаасжуулах, дахин санхүүжилт хийх боломжийг нээж, дараагийн зээлдэгч нарт боломжийг бүрдүүлж өгөх явц. Иргэдэд олгосон ипотекийн зээлийг МИК багцлан худалдан авч ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд (ИЗББ) гарган давуу эрхтэй Монголбанк, энгийн эрхтэй банкнуудад худалдаж байна. Өөрөөр хэлбэл хоёрдогч зах зээл дээр Монголбанк, арилжааны банкууд болон МИК л оролцдог бөгөөд СЗХ-ын хувьд үнэт цаасжуулахад оролцож байна. Эндээс харахаар Монголбанк дахин санхүүжүүлэлт чухал ач холбогдолтой оролцож, зээлийн нийлүүлэлтийг тасралтгүй байхад ихээхэн чухал үүрэг гүйцэтгэж байна.

Хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлснээс хойш ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг Монголбанк зардал гарган санхүүжүүлж ирсэн. 2013 оноос 2025 оныг дуусах хүртэлх санхүүжилтийг зураг 2-аар дүрслэв. 2013 онд 790 тэрбум төгрөгийн санхүүжилттэйгээр орон сууцны ипотекийн санхүүжилттэй зээл олголт эхэлсэн ба 2014 онд 830 тэрбум төгрөг, 2021 онд 980 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтийг тус тус Монголбанкнаас хийжээ. Харин 2024 оноос эхлэн Хуримтлалын санд төвлөрсөн эх үүсвэрийг нэмж олгосон бөгөөд нийт 1.4 их наяд төгрөгийн санхүүжилтийг 2024 онд орон сууцны ипотекийн санхүүжилттэй зээлд олгосон байна.

Зураг 2. Орон сууцны ипотекийн санхүүжилттэй хөтөлбөрийн эх үүсвэр, тэрбум төгрөг



Эх сурвалж: Монголбанк

Ийнхүү 2025 оны жилийн эцэст ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 11 их наяд төгрөгт хүрч, 130 мянган иргэн идэвхтэй зээл төлж байна. Зээлийн дундаж хугацаа нь 18 жил бөгөөд нийт зээлийн үлдэгдлийн жигнэсэн дундаж хүү нь 9 хувьтай байна.

¹¹ Барилгын компани, хуучин байраа худалдан борлуулж буй этгээд.

Улаанбаатар хотод тус зээлд хамрагдсан өрхүүдийн 63 хувь нь орон сууцнаас орон сууцанд шилжсэн бол 37 хувь нь гэр хорооллоос орон сууцанд шилжсэн байдаг. Орон нутгаас хамрагдсан өрхүүдийн 52 хувь нь орон сууцнаас орон сууцанд шилжсэн бол үлдсэн 48 хувь нь гэр хорооллоос орон сууцанд шилжсэн байна.

2.3 Одоогийн орон сууцны санхүүжилтийн гол доголдлууд

Нэг талаас хот суурин газар луу шилжиж буй иргэдийн шилжих хөдөлгөөний урсгал саарахгүй өсөлттэй байгаа бол нөгөө талаас хот суурин газар амьдарч буй иргэдийн хувьд орон сууцаа сайжруулах, амьдрах орчны нөхцөлөө сайжруулах хүсэл өндөр байгаа нь орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн эрэлт хэрэгцээг улам бүр нэмэгдүүлж байна. Тухайлбал, Улаанбаатар хотын өрхийн 50 гаруй хувь, хөдөө орон нутгийн иргэдийн 70 орчим хувь нь орчин үеийн инженерийн дэд бүтэц, шугам сүлжээнд холбогдоогүй гэр, байшин хороололд амьдардаг. Цаашлаад ирэх 10 жилд олон өрх шинээр бүртгүүлэх, шинэ гэр бүлийн хэрэгцээнд тохирсон орон сууцны эрэлт нэмэгдэх хүлээлтийг буй болгож байна.¹²

Хотжилттой холбоотойгоор гэр, байшин хороололд амьдарч буй өрхүүд орон сууцанд амьдрах, эсхүл одоо амьдарч буй орон сууцаа сайжруулахад анхаарлаа хандуулж буй бол орон сууцанд амьдарч буй иргэдийн хувьд ам бүлийн тоо, сургууль, цэцэрлэг, амьдрах орчны нөлөөнөөс шалтгаалан одоогийн амьдрах орон сууцыг сайжруулах, эсхүл шинэ орон сууцаар солиход ихээхэн анхаарал хандуулж байна.

Банкны салбарт давхардсан тоогоор 26 мянга гаруй хүсэлтэд хамаарах 3.4 их наяд төгрөгийн 6 хувийн хүүтэй хөтөлбөрийн зээлийн хүсэлт хуримтлагдсан байна. Эдгээр хүсэлтийн 90 орчим хувь нь Улаанбаатар хотод, үлдэх хэсэг нь хөдөө, орон нутагт хамаарна. Томоохон банкнуудад гаргасан хүсэлт шийдвэрлэгдэх хугацаа нийслэлд ойролцоогоор 24-30 сар байгаа бол хөдөө, орон нутагт 1-4 сар байна. Зээлийн хүсэлт шуурхай шийдэгдэхгүй байгаагаас зээл хүсэгч хэд хэдэн банканд зэрэг хүсэлт гаргах нь түгээмэл болсон тул хүсэлтийн тоо, хэмжээ бодит байдлаас өндөр байх боломжтой байгаа нь харагддаг.

Монголбанкнаас хөтөлбөрийн зээл олгох зориулалтаар хуваарилж буй эх үүсвэр сард 50-70 тэрбум төгрөг¹³, банкны гаргах 20 хувь буюу 12-17 тэрбум төгрөг, нийт санхүүжилт 62-85 тэрбум төгрөг байна. Санхүүжилт цаашид нэмэгдэхгүй нөхцөлд өнөөдөр хуримтлагдсан хүсэлтийг шийдвэрлэж дуусах хугацаа ойролцоогоор 40-55 сар болно. Банкнууд дотоод журам, заавраар 6 хувийн хүүтэй ОСИЗ-ийн хүсэлт хүлээн авах, судлах, олгох үйл ажиллагааг хязгаарлаагүй, харин эх үүсвэрийн хүрэлцээгүй байдал нь хүсэлт хуримтлагдаж буй үндсэн шалтгаан болдог. Үүнээс гадна, ОСИЗ-ийн бүтээгдэхүүний сонголт бага, зах зээлийн нөхцөлөөр банкнаас санал олгож буй зээлийн жилийн хүү 18-24 хувийн хүүтэй байгаа нь зээл хүсэгчийн санхүүгийн хэрэгцээг хангахгүй, удаан хүлээх сонголтыг хийхэд нөлөөлдөг.¹⁴

Орон сууцны урт хугацаатай санхүүжилтийн бүтээгдэхүүн нь санхүүгийн салбарт банкны өөрийн эх үүсвэрээр олгож буй зах зээлийн нөхцөлтэй орон сууц худалдан авах болон амины орон сууц барих зээл байгаа бол Монголбанкны оролцоотой хэрэгжиж буй ипотекийн 6 хувь болон 8 хувийн хүүтэй зээл байна. 6 хувийн хүүтэй хөтөлбөрийн зээлийн эх үүсвэрийг 80 хувийг

¹² Үндэсний статистикийн хороо

¹³ Хуримтлалын сангаас ипотекийн зээлийн эх үүсвэрт мөнгө шилжүүлээгүй байх үеийн дундажыг ашиглав.

¹⁴ Д.Болдбаатар, Ц.Энхбаяр, Д.Дүгэржав, Ч.Даваажав, Г.Ичинноров, Орон сууцны санхүүжилтийн экосистем дэмжих, идэвхжүүлэх, 2024

Монголбанк, 20 хувийг банкны эх үүсвэрээр бүрдүүлж анхдагч зах зээл дээр орон сууц хэрэгцээтэй байгаа өрхүүдэд зээл олгодог.

Хоёрдогч зах зээл дээр Монголбанкны санхүүжилт нь 15-20 жилийн хугацаатай, жилийн 2.25 хувийн хүүтэй бонд болдог бол банкны эх үүсвэр нь 15-20 жилийн хугацаатай, жилийн 11 хувийн хүүтэй бондод хоёрдогч зах зээл дээр хөрвөдөг. Энгийн эрхтэй хэсгийг банканд буцаан эзэмшүүлж байгаа нь банкнуудыг чанар сайтай, орон сууцны зээл олгох хөшүүргийн нэг болдог нь ихэвчлэн банкнууд нийгмийн хариуцлагын хүрээнд тус зээлийг гаргаж байна.

Банкнуудын өөрийн эх үүсвэрээр олгож буй орон сууцны зээлийн хүүгийн зөрүү 5.2 нэгж хувь орчимд байгаа бол хөтөлбөрийн зээлийн хувьд 4 нэгж хувь, хадгаламжийн жигнэсэн дундаж хүү болон банкнуудын эзэмшиж буй ИЗББ-ийн купоны зөрүү -0.7 нэгж хувь байна. Хөтөлбөрийн зээл багцлагдсан, үнэт цаасжуулахад шаардлагатай 6-12 сарын хугацаанд нийт санхүүжилт банкнаас гаргасан 20 хувь нь жилийн 6 хувийн хүүтэй зээлд хамаарагдан түгжигдэх нь банкны эх үүсвэрийн алдагдсан боломжийг нэмэгдүүлдэг. Ийм учраас өсөн нэмэгдэж буй орон сууцны зээлийн эрэлтийг хангах санхүүжилтийг оновчтой, хүртээмжтэй болгоход чиглэсэн санхүүжилтийн шинэ тогтолцоог буй болгох нь чухал ач холбогдолтой юм.

Хөтөлбөрийн хүрээнд олгож буй санхүүжилтийн хэмжээ нь шинээр хүсэлт ирүүлж буй иргэдэд ялангуяа зорилтод бүлгийн иргэдэд хүрч чадахгүй нэг шалтгаан нь орон сууцны үнийн өсөлт байна. Орон сууцны үнэ тогтмол нэмэгдэж бага дунд орлоготой өрхүүд хамрагдах боломжийг хязгаарлаж буй бол нөгөө талаас санхүүжилтийн хэмжээ нь өмнөхтэй харьцуулахад бага тооны өрхүүдэд хүрч буй явдал юм.

Иймд орон сууцны санхүүжилтийг илүү хүртээмжтэй, өсөн нэмэгдэж буй хэрэглээг хангахад чиглэсэн, олон тооны оролцогчид оролцсон санхүүжилтийн загварыг боловсруулахаас гадна иргэдийн орлогын түвшин, амьдралын шаардлага болон санхүүгийн боломжид тулгуурласан олон төрлийн ипотекийн зээлийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээг хөгжүүлэхэд анхаарлаа хандуулах шаардлагатай болжээ. Мөн эх үүсвэрийг тогтмол найдвартай байлгахад чиглэсэн арга хэмжээнүүдийг авч олон улсын болон дотоод зах зээл дээрээс тогтмол эх үүсвэр татах замаар орон сууцны барилгын үнийн өсөлтийг тогтвортой байлгах нь чухал байна.

3. Шинэ орон сууцны санхүүжилтэд институтийн оролцоо ба санхүүжилтийн загварчлал

Орон сууцны санхүүжилтийг тогтмол нэмэгдүүлэх замаар зээлийн хүртээмжийг сайжруулах, бага болон дунд орлоготой өрхүүдийн тохилог тав тухтай орчинд амьдрах боломжийг нэмэгдүүлэх, цаашлаад орон сууцны барилгын үнийг тогтвортой хадгалах замаар барилгын салбарыг дэмжиж эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд нөлөөлөх нөлөөллийг бодитой буй болгох зорилгоор МУ-д орон сууцны санхүүжилтийн загварыг шинэчлэх хэрэгцээ шаардлага өндөр байна.

Орон сууцны санхүүжилтийн загварыг шинэчлэх, боловсруулахдаа тус зах зээлд оролцогч талуудыг эрэлт, нийлүүлэлт талаас нь оновчтой тодорхойлж, төрийн зохицуулалтыг ямар түвшинд байхыг нарийн тусгаж өгөх нь зүйтэй. Орон сууцны анхдагч болон хоёрдогч зах зээл гэж ангилан оролцогч тал бүрийн эрх ашгийг хэрхэн хамгаалах боломжтой талаар дэлгэрүүлэн авч үзье. Ийнхүү оролцогч талуудыг тодорхойлсны дараагаар санхүүжилтийн ямар боломжит загварт хэрхэн үр ашигтай, оновчтой оролцох боломжтойг харуулах юм.

3.1 Орон сууцны санхүүжилтийн анхдагч зах зээлд оролцогчид

Анхдагч зах зээл дээр нийтийн зориулалттай орон сууц, амины орон сууц худалдах этгээд, цаашлаад санхүүгийн байгууллагуудаас ОСИЗ-ийг авахад оролцож буй бүхий л оролцогчдыг хамруулсан. Үүнд:

1. Зээлдэгч буюу өрхүүд

Амьдралын мөчлөгийн онолоор өрхүүд одоогийн болон ирээдүй хэрэглээг харгалзан үзэж ирээдүйд түлхүү хөрөнгө оруулах чиг хандлагатай байдаг. Ийм ч учраас өрхүүдийн хувьд ирээдүйн томоохон хөрөнгө оруулалт болох үл хөдлөхийг худалдан авах шийдвэр нь тухайн өрхийн орлого, зардал болон бусад амьдралын хэв маягтай уялдаж байх ёстой.

2. Зээлдүүлэгч буюу санхүүгийн байгууллагууд

Одоогийн нөхцөлд банкнууд нийгмийн хариуцлагын хүрээнд ОСИЗ-ийн тодорхой хэсгийг өөрийн эх үүсвэрээр санхүүжүүлэх, үлдсэн хэсгийг нь Монголбанк санхүүжүүлэх байдлаар явж байна. Санхүүгийн байгууллагуудын бүтээгдэхүүн, үйлчилгээг төрөлжүүлэх, хүү, хугацааны шаталсан тогтолцоог хэрэгжүүлэх замаар олон улсын байгууллагууд, гадаадын хөрөнгө оруулалтын институтын оролцоог нэмэгдүүлэх.

Банкнуд дунджаар гурван сар орчим хугацаатай эх үүсвэрээр 30 хүртэл жилийн хугацаатай тогтмол хүүтэй зээл олгох үед хугацааны, хүүгийн, макро шокын эрсдэлээс хамгаалах боломжгүй. Тиймээс үнэтцаасжуулах мэргэжлийн байгууллагын үйлчилгээ авч эх үүсвэрийг суллах шаардлагатай болдог. МУ-д үнэт цаасжуулах мэргэшсэн байгууллага нь МИК ОССК ХК л байна. Цаашид зээл олгох байгууллагыг олшруулж, өрсөлдөөн нэмж хүртээмжтэй болгох шаардлагатай.¹⁵

3. Орон сууц худалдах этгээд болон үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагч

Шинэ болон хуучин орон сууцыг зээлдэгчдэд борлуулах хуулийн этгээд. Шинэ орон сууцны хувьд барилгын компаниуд давамгайлдаг. Мөн шинээр баригдаж буй орон сууцны болон амины орон сууцны төслүүдийг оруулж болно. Сүүлийн жилүүдэд мэдээлэл технологийн өөрчлөлт, зохицуулалтын орчны¹⁶ шаардлагаас шалтгаалан үл хөдлөх хөрөнгө зуучлах үйлчилгээ манай улсад эрчимтэй хөгжиж буйгаас гадан барилгын компаниудын хувьд үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч нартай хамтран орон сууцыг борлуулах нь нэмэгдэж байна.

4. Даатгалын байгууллагууд болон бусад оролцогчид

Нэг талаас зээлдэгчийн амь нас, эрүүл мэндийг даатгах нь чухал бол нөгөө талаас тухайн зээлийн барьцаанд буй үл хөдлөх хөрөнгийг аливаа эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэх үүднээс даатгах нь чухал юм. Иймд даатгалын үйлчилгээнд зээлдэгч бүрийг хамруулах нь ирээдүйд учирч болох эрсдэлээс сэргийлэхээс гадна санхүүгийн байгууллагуудын оролцоог нэмэгдүүлдэг.

¹⁵ Д.Болдбаатар, Ц.Энхбаяр, Д.Дүгэржав, Ч.Даваажав, Г.Ичинноров, Орон сууцны санхүүжилтийн экосистем дэмжих, идэвхжүүлэх, 2024

¹⁶ 2019 оны 10 дугаар сарын 10 өдөр Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хуульд өөрчлөлт оруулж үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагааг Санхүүгийн зохицуулах хороо зохицуулахаар хуульчлагдсан байдаг.

3.2 Орон сууцны санхүүжилтийн хоёрдогч зах зээлд оролцогчид

Орон сууцны санхүүжилтийн хамгийн чухал хэсэг. Үнэт цаас гаргагч мэргэжлийн байгууллага эсхүл банк ОСИЗ-ийн зээлийн эрсдэлийг тархаан багцалж хөрөнгөөр баталгаажуулсан үнэт цаас болгон ИЗББ гаргах боломжийг бүрдүүлнэ. Оролцогч талууд нь:

1. Үнэт цаасжуулах мэргэжлийн байгууллага

Одоогийн нөхцөлд МИК дангаараа үүнийг хариуцан хийж байгаа юм. Гэвч олон улсын томоохон институт хөрөнгө оруулагчдыг татах, найдвартай эх үүсвэрийг буй болгохын тулд хөрөнгийн зах зээл дээр үнэт цаасжуулсан зээлийн багцыг арилжаалах. МИК, банкнууд, үнэт цаасны компаниуд оролцох боломжтой хөрөнгийн зах зээлийн бүтээгдэхүүн болгох.

2. ИЗББ-д хөрөнгө оруулагчид

Урт хугацааны эх үүсвэртэй институт хөрөнгө оруулагчид болох тэтгэврийн сан, даатгалын сан, хөрөнгө оруулалтын сангуудын оролцоог нэмэгдүүлэх. ИЗББ эрсдэл багатай учраас дээрх сангуудын хөрөнгө оруулалтын сангийн багцад чухал байр эзэлдэг. Монгол Улсад одоог хүртэл зах зээлийн нөхцөлтэй ИЗББ гаргаагүй байгаа учраас хоёрдогч захын арилжаа бий болоогүй нь гадаад болон дотоодын хөрөнгө оруулагчдын сонирхлыг татахгүй байна.

3. Зээлийн багцын үнэлгээ хийх, зээлжих зэрэглэл тогтоох

Хөрөнгийн зах зээл дээр ИЗББ-г арилжаалахын тулд эрх зүйн болон зээлийн бүрдлийн хөндлөнгийн шалгалтыг хөндлөнгийн байгууллага хийх шаардлага үүсдэг. Мөн зээлжих зэрэглэлийг компаниуд зээлийн багцын эрсдэлийг үнэлэхээс гадна томоохон барилгын компаниудад зээлжих зэрэглэлийг тогтоож, зээлийн эрсдэлийг үнэлж дүгнэн хөрөнгө оруулалтын шийдвэр гаргахад туслах юм.

4. ИЗББ-ын эрсдэлийг хуваалцах

ИЗББ-ын багц хүндэрч эрсдэлд учирвал хэрхэн эрсдэлийг даван туулах, эрсдэлийг хэрхэн хуваалцах талаар төрийн бодлого тодорхой, оновчтой байх нь чухал. Учир нь 2007 оны санхүүгийн хямрал нь зээлийн шалгуурт тэнцэхгүй зээлдэгчийн багцын хүндрэлээс эхлэлтэй гэдгийг санах нь зүйтэй.

5. Төрийн оролцоо

Хөнгөлөлттэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөр нь дан ганц өрхүүдэд орон сууц худалдан авах санхүүжилтийг олгох биш тухайн салбарт оролцож буй оролцогчдын хоорондох харилцааг зохицуулах, төрийн нэгдсэн бодлогоор хангахаас гадна нийгэм, байгаль, орчин, эдийн засагт үзүүлэх нөлөөллийг тогтмол харж байх нь чухал байна.

3.3 Орон сууцны санхүүжилтийн загварчлал

Энэ хэсэгт төрөөс орон сууцжуулалтыг дэмжихтэй холбоотой авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээнд хэрхэн орон сууцны санхүүжилтийг тусгасан талаар эхэлж авч үзнэ. Дараагаар нь дотоодын болон гадаадын судлаачдын манай улсын орон сууцны санхүүжилтийн загварыг хэрхэн сайжруулах, санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, орон сууцанд хамрагдах өрхүүдийн хэрэгцээг хангахын зэрэгцээ санхүүжилтийн эх үүсвэрийг найдвартай, бага өртөгтэй байх боломжуудыг харуулна.

3.3.1 Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ /2024-2028/

МУ-ын Засгийн Газар (ЗГ)-ын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 2.4.1-д Үндэсний баялгийн сан, төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцжуулалтыг дэмжихэд дараах бодлогын арга хэмжээнүүдийг авах талаар тусгажээ. Үүнд:

- Үндэсний баялгийн сангаар дамжуулан иргэдийг орон сууцтай болоход дэмжлэг үзүүлж, төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлж, орон сууцжуулалтыг эрчимжүүлнэ.
- Өрхийн төлбөрийн чадварт нийцүүлж ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлж, хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ.
- Үндэсний орон сууцны корпорац байгуулж, орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг үе шаттайгаар Засгийн газарт шилжүүлэх ажлыг зохион байгуулна.
- "Миний түрээсийн орон сууц" хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүнийг өмчлөх хэлбэрийн орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлнэ.¹⁷
- "Хашаандаа сайхан амьдаръя" хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж, эрчим хүчний хэмнэлттэй, байгаль орчинд ээлтэй амины орон сууц шинээр барих, засварлахад хөнгөлөлттэй зээл болон бусад дэмжлэг үзүүлэх эрх зүйн орчныг бүрдүүлнэ.
- Эх үүсвэрээ бие даасан болон хэсэгчилсэн байдлаар шийдвэрлэсэн, байгаль орчинд ээлтэй, эрчим хүчний хэмнэлттэй амины орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн бодлого хэрэгжүүлж, дэмжлэг үзүүлнэ.
- Гэр хорооллын иргэдэд эрчим хүчний хэмнэлттэй амины орон сууц барьсан тохиолдолд 30 сая төгрөгийн санхүүжилтийн дэмжлэг үзүүлнэ.
- Хөдөөгийн сэргэлтийн хүрээнд хэрэгжүүлж байгаа 3 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг эхний 3 жилд хэрэгжүүлж, хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ.

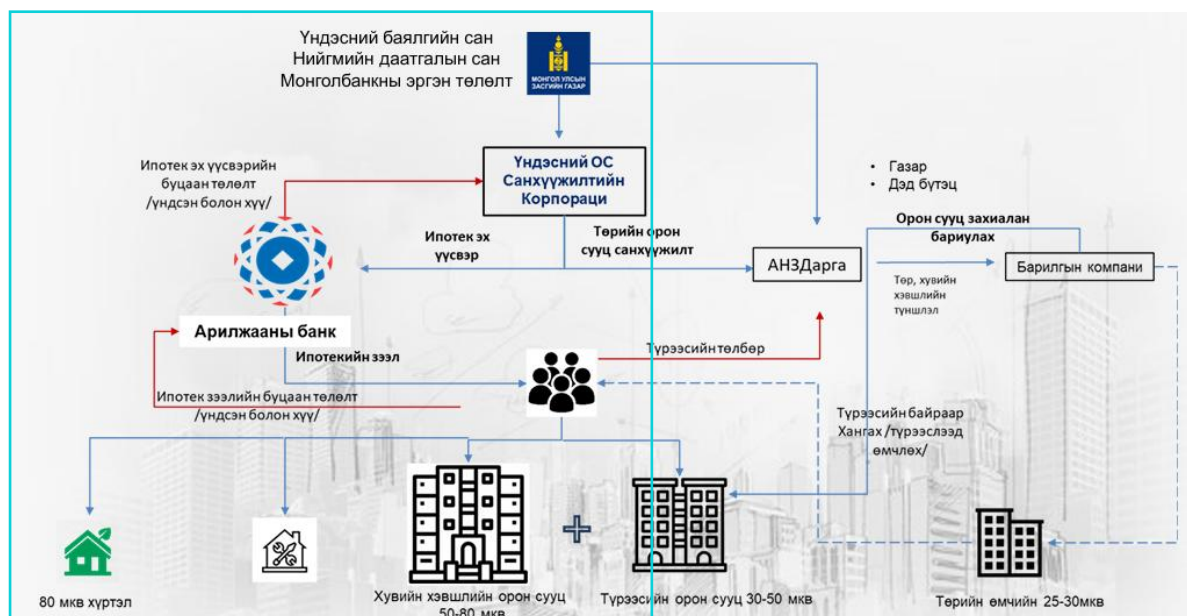
ЗГ-ын зүгээс ОСИЗ-ийн шаардлагад өөрчлөлт оруулах, зээлийн хүү болон болон орон сууцны талбайн хэмжээг төрөлжүүлэх, татварын хөнгөлөлт үзүүлэх, дахин төлөвлөлттэй уялдуулан орон сууцны нийлүүлэлтийг тогтмол хангах замаар орон сууцанд амьдрах иргэдийн тоог нэмэгдүүлэхэд анхаарч ажиллахаар төлөвлөжээ. Тус бодлогын баримт бичигт туссан зорилт, арга хэмжээг хэрэгжүүлэх схемийг зураг 3-д харууллаа.

ОСИЗ-ийн санхүүжилт эх үүсвэр нь үндэсний баялгийн сан, нийгмийн даатгалын сан, Монголбанк байхын зэрэгцээ банкнууд тодорхой хэсгийг санхүүжүүлэх замаар ОСИЗ-ын хүртээмжийг нэмэгдүүлэхээр зураглажээ. Дээрх сангуудаас бага хүүтэй, урт хугацаатай санхүүжилтийн эх үүсвэрийг олгох зохицуулалтыг тусгаж өгсөн нь сайшаалтай хэдий ч бусад санхүүгийн байгууллагуудын оролцоог хэрхэн зохицуулах, хөрөнгийн зах зээл дээр арилжих замаар бусад институт хөрөнгө оруулагчдыг хэрхэн дэмжих талаар тусгаагүй байгаа нь учир дутагдалтай байна. Ялангуяа хоёрдогч зах зээл дээрээс хэрхэн оновчтой ажиллах, зах зээлд оролцогчид ямар ач холбогдолтой байх тал дээр судалгаа, шинжилгээ бага хийжээ. Одоогийн нөхцөлд Үндэсний орон сууцны санхүүжилтийн корпорац шаардлагатай эсэх үйл ажиллагаа нь хэрхэн явагдах, ил тод байдлыг хэрхэн хангах, засаглал нь ямар байх зэрэг нь тодорхой биш.

Орон сууцны барилгын нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх бодлого нь хотын төлөвлөлт, дахин төлөвлөлттэй уялдан нийгэм, эдийн засаг, байгаль орчинд эерэг нөлөө үзүүлэх талаас сайшаалтай буй хэдий ч төрийн оролцоотой барилгын үйлдвэрлэлийг дэмжих нь урт хугацаандаа эдийн засгийн өсөлтийг сааруулах, орон сууцны үнийн хэлбэлзлийг нэмэгдүүлэх эрсдэлтэй байна.

¹⁷ Тус судалгааны ажилд энэ хэсгийг ер дурдахгүй бөгөөд тусад нь судлах ёстой асуудал юм.

Зураг 3. Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ /2024-2028/ бодлогын баримт бичигт туссан зорилт, арга хэмжээг хэрэгжүүлэх схем



Эх сурвалж: Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам

3.3.2 Санхүү эдийн засгийн сургуулийн багш нарын санал болгож буй санхүүжилтийн шийдэл

Төрийн хэрэгжүүлж буй хөтөлбөр нь зорилготой, зорилтод бүлэгтэй, хэрэгжүүлэх эх үүсвэр шаардсан байх учир тогтолцооны суурь бүтцийг бий болгож чадахгүй, хэт үнэтэй, хүртээмжгүй санхүүжилт болж байна. Иймд зах зээлийн нөхцөлд нийцсэн тогтолцоог дэмжин урт хугацааны тогтвортой бүтэц болгоход бэхжүүлэх нь давуу талтай.

Зах зээлийн нөхцөл байдал өөрчлөгдөхөд дасан зохицох чадвартай зээлдэгч болон барьцаа хөрөнгөд тавих хязгаарлалтгүй байхаар ОСИЗ бий болгоход хоёрдогч захын оролцогчийг идэвхжүүлэх зорилгоор зах зээлийн нөхцөлд нийцсэн тогтолцоог санал болгожээ. Тэдний санал болгож буй ОСИЗ нь эхний 4 жилийн тогтмол хүүтэй байх бөгөөд цаашлаад жилд 2 удаа зээлийн хүүг нь макро эдийн засгийн нөхцөл байдлаас шалтгаалан өөрчилж болдог ОСИЗ байна.

Зээл худалдан авах энэ нөхцөлийг МИК зарласнаар анх зээл олгогч санхүүгийн байгууллагуудад шинэ боломжийг бүрдүүлнэ гэжээ. Энэхүү санхүүжилтийн тогтолцоо нь анхдагч зах зээл болон хоёрдогч зах зээлийг хооронд нь холбосон, хоёрдогч зах зээл дээрээс илүү их эх үүсвэр татах замаар ОСИЗ-ийн санхүүжилтийн найдвартай байдлыг хангахад чиглэсэн байдлаар хэрэгжихээр боловсруулжээ. МИК-ийн хувьд нөхцөл тавьсан эх үүсвэрийг буй болгохын тулд ОСИЗ-ын зээл олголтыг банкнууд өөрийн эх үүсвэрээр бүрдүүлэх боломж нэмэгдэнэ.¹⁸

Энэхүү тогтолцоо хэрэгжиж эхэлснээр барьцаа хөрөнгийн шаардлага буурах, зээлдэгчээс өр/орлогын харьцаанаас өөр шаардлага тавихгүй байх чухал ач холбогдолтой. Нөгөө талаас илүү таатай нөхцөл амласан зээл олгогч илүү их багц үүсгэж, үр өгөөжийг хүртэх учир зэх зээлийн эрүүл өрсөлдөөн буй болж үр дүнд зээлдэгчдэд ашиг тус нь хүрэх боломжтой.

¹⁸ МИК энэ санхүүжилтийн загварыг 2009 онд хэрэглэж байсан, одоо хөтөлбөрийн зээл ч мөн нөхцөл тавьсан эх үүсвэр олгох хэлбэрээр хэрэгжиж буй бөгөөд энэхүү санхүүжилтийн тогтолцоо бүрэн хэрэгжих боломжтой гэж үзжээ.

3.3.3 Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог сайжруулахад Дэлхийн банкны зөвлөмж

МУ-д орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн тогтолцоо нь төсөв, санхүүгийн хувьд тогтворгүй буюу ипотекийн зээлийн хүүгийн татаас олгож байгаагай холбоотойгоор Монголбанк баланс дээр төсвөөс гадуурх их хэмжээний өр, төлбөр хуримтлуулж байна. Энэхүү хагас төсвийн шинж чанартай үйл ажиллагаа нь төсөвт тусгагддаггүй учир орон сууцны ипотекийн санхүүжилттэй хөтөлбөрийн зээлийн төсөвт үзүүлэх ачаалал ил харагдахгүй нуугдаж байгааг шүүмжилсэн.

Бага орлоготой өрхүүд, зорилтод бүлгүүд болон гэр хорооллын оршин суугчид орон сууцны ипотекийн санхүүжилттэй хөтөлбөрийн зээлд хамрагдаж чадахгүй байна. Одоогийн орон сууцны ипотекийн санхүүжилттэй зээлийн тогтолцоо нь зах зээлийн хүүтэй орон сууцны энгийн зээл авах боломжтой дунд болон өндөр орлоготой өрхүүдэд илүү ашиг тусаа өгсөөр иржээ.

Харин бага орлоготой өрхүүд болон гэр хорооллын оршин суугчид орон сууцны ипотекийн санхүүжилттэй зээлд хамрагдах боломжийг нэмэгдүүлэх, санхүүжилтийг ил тод нээлттэй болгохын тулд дараах арга хэмжээнүүдийг авах нь зүйтэй. Үүнд:

✓ Хөрөнгийн зах зээлийг хөгжүүлэх

Ипотекийн зээлийн дахин санхүүжүүлэхэд ашигладаг ИЗББ нь олон нийтэд нээлттэй арилжигдахгүй Монголбанк болон банкнуудад шууд хуваарилагдаж байна. Энэ нь эрсдэлийг төвлөрүүлж, хөрөнгийн зах зээлийг төрөлжүүлэн хөгжүүлэхэд тушаа болж буй тул энэхүү тогтолцоонд санхүүгийн байгууллагуудыг оролцуулах шаардлагатай.

✓ Стандартад нийцсэн амины орон сууцжуулалтыг дэмжих

Улаанбаатар хотын агаарын бохирдлыг бууруулах, хотын иргэдийн амьдрах орчинг сайжруулах, гэр хорооллыг дахин төлөвлөх, орчин үеийн дэд бүтэц, шугам сүлжээнд холбогдсон амины болон нам давхрын орон сууцжуулалтыг хөгжүүлэхэд анхаарлаа хандуулах. Үүний тулд стандарт нийцсэн орон сууцжуулалтыг санхүүжүүлэх замаар гэр хорооллын өрхүүдийн амьдралын чанарыг дээшлүүлэх санхүүгийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээг гаргах нь орон сууцны ипотекийн зээлийн нэгэн адил дэмжих хэрэгцээ шаардлага өндөр байна.

✓ Орон сууцжуулалтын бодлогын өөрчлөлт хийх

Зорилтот бүлгийг орон сууцжуулалтад илүү хамруулахын тулд орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн тогтолцоонд өөрчлөлт оруулах шаардлага тулгарч байна. Дэд бүтэцэд хөрөнгө оруулах, иргэд өөрсдөө барих орон сууцны аюулгүй байдал, үр ашгийг дээшлүүлэхийн тулд амины орон сууцны барилгын стандарт, урьдчилан батлагдсан зураг төсөл, гүйцэтгэгч нарын сургалтыг цогцоор зохион байгуулах, чанарын баталгааг хариуцаж ажиллах зэрэг санаачилгуудыг нэвтрүүлэх шаардлагатай.

Татаас ихтэй, төрийн дэмжлэгтэй орон сууцны зээлийн загвараас хямд өртөгтэй, эрчим хүчний хэмнэлттэй, ялангуяа гэр хорооллын орон сууцжуулалтыг дэмжих, зах зээлд чиглэсэн, санхүүгийн тогтвортой тогтолцоонд шилжихийг зөвлөж байгаа бөгөөд орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог бэхжүүлэх хүрээнд дараах арга хэмжээг авах нь зүйтэй гэжээ. Үүнд:

• Ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх тогтолцоог бэхжүүлэх:

Зах зээлийн хүүтэй ипотекийн зээлийг дахин санхүүжүүлэх, хувийн хөрөнгө оруулалтыг татах зорилгоор ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас гаргах төрийн дэмжлэгтэй бүтэц хөгжүүлэх. Засгийн газрын үнэт цаасны зах зээлийг хөгжүүлэх замаар урт хугацааны төгрөгийн санхүүжилтийг буй болгох.

- Ипотекийн зээлийн батлан даалтын тогтолцоог нэвтрүүлэх:

Олон улсын сайн туршлагад түшиглэн, зорилтот бүлэгт орон сууцны зээл олгоход банкнуудтай санхүүгийн эрсдэлийг хуваалцах, хүртээмжийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн батлан даалтын үйлчилгээг хөгжүүлэх.

- Урт хугацааны хуримтлалын тогтолцоо бий болгох:

Урьдчилгаа төлбөрийн хуримтлал үүсгэх сайн дурын хуримтлалын тогтолцоог дэмжих буюу төрийн татаас, хөнгөлөлттэй байдлаас хамаарал багатай орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн тогтолцоог хөгжүүлэх.

- Орон сууцны ипотекийн санхүүжилттэй хөтөлбөрийн үйл ажиллагааг Монголбанкнаас Засгийн газар руу шилжүүлэх:

Төсвийн ил тод байдлыг хангаж, Монголбанкны төсвийн шинж чанартай үйл ажиллагааг үе шаттайгаар халах.

- Зорилтот бүлэг:

Орлогын босгыг бий болгох буюу зорилтот бүлгийг тодорхойлж, бага орлоготой өрхөд хөтөлбөрийн татаастай зээлийг чиглүүлэх, татаасыг ил тод болгох.

3.3.4 Германы Шпаркассе банкны Олон улсын хамтын ажиллагааны сангийн зөвлөмж

Герман улсаас гаралтай иргэдийн хуримтлалд тулгуурласан орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог Чех, Унгар улсууд төрийн оролцоотой амжилттай хэрэгжүүлж бага болон дунд орлоготой өрхүүдийг орон сууцанд бүрэн хамруулж чадсан байдаг. Энэхүү тогтолцоо нь иргэд орон сууцны зориулалтайгаар тогтмол хадгаламж үүсгэсэн тохиолдолд ЗГ-аас урамшуулал олгох бөгөөд урт хугацаандаа дотоод эх үүсвэр бүрдэх ба тэрхүү эх үүсвэрээр ОСИЗ-ийг санхүүжүүлэх боломжтой болдгоороо онцлог.

Энэхүү тогтолцооны давуу тал нь дотоод хуримтлалаас буй болсон эх үүсвэрийг дотоодын барилгын салбарыг дэмжихэд ашиглаж буй нь гадаад эх үүсвэрээс хэт их хамааралтай байх нөхцөлийг бууруулдаг. Ялангуяа санхүүгийн мөчлөгийн үед зээлийн огцом ашиглалтаас зах зээлийг хамгаалах үүрэг гүйцэтгэхээс гадна, дотоодын хөрөнгө оруулалтын урсгалыг сайжруулж эдийн засгийн өсөлтийг дэмжиж өгдөг.¹⁹

Урт хугацаатай тогтмол хүүтэй зээлийн бүтэц нь өрхийн санхүүгийн дарамт огцом нэмэгдэхээс сэргийлдэг бөгөөд санхүүгийн тогтвортой байдалд чухал нөлөө үзүүлдэг.²⁰ Bausparkasse-д хуримтлагдсан дотоод хуримтлал нь хөрөнгийн зах зээлийг гүнзгийрүүлж, банкны системийн хөрвөх чадварын эрсдэлийг бууруулдаг нь санхүүгийн систем үр ашигтай ажиллах боломжийг бүрдүүлдэг.

Микро түвшинд өрхүүд гэрээнд заасан үүргийн дагуу урт хугацаатай хуримтлал үүсгэх нь зан төлөвийн эдийн засгийн онолоор илүү хуримтлах хийхэд хариуцлагатай болж өрхүүд урт хугацааны зорилгод үндэслэн тогтмол хуримтлал буй болгодог.²¹

¹⁹ Diamond, D. & Lea, M. (1992). *Housing Finance in Developed Countries: An International Comparison*.

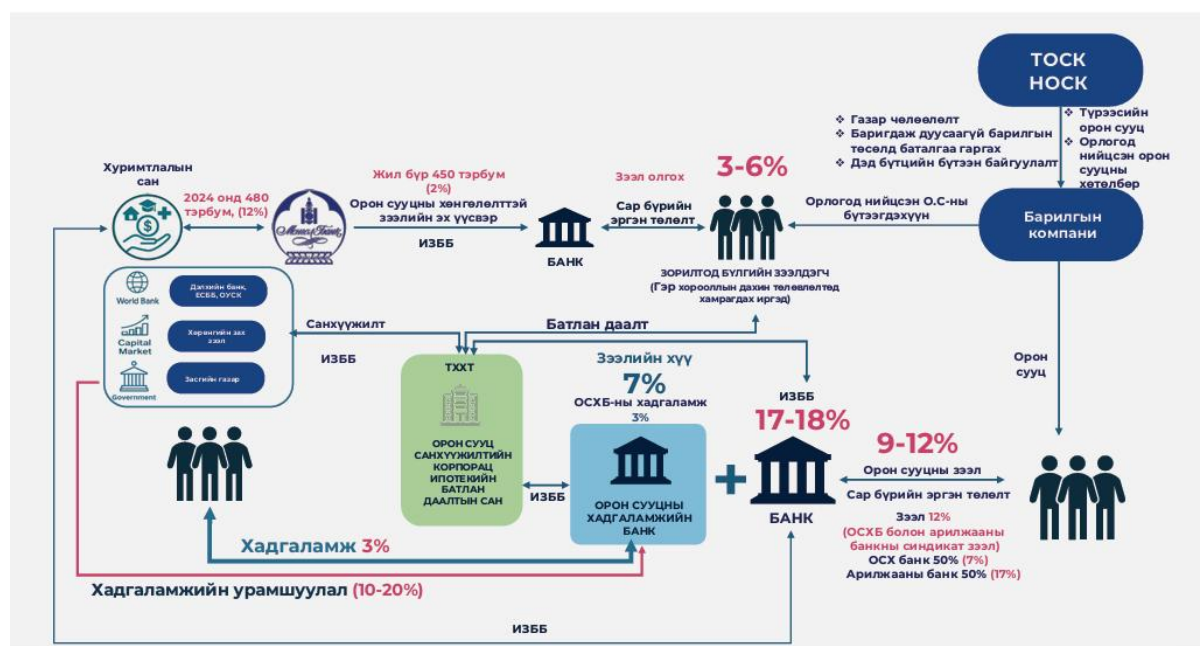
²⁰ European Mortgage Federation (2023). *Hypostat 2023 – A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*.

²¹ Ronald, R. & Jin, M. (2015). *Homeownership and Housing Finance in East Asia*.

3.3.5 Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог төрөлжүүлэх Эдийн засгийн хөгжлийн төвийн загвар

Орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн тогтолцоог төрөлжүүлэх буюу (i) орон сууцны санхүүжилтийн корпорац, (ii) ипотекийн батлан даалтын сан, болон (iii) орон сууц хадгаламжийн банк буюу ипотекийн төрөлжсөн банк гэсэн гурван шинэ институтийг үүсгэн байгуулж, үе шаттай хөгжүүлэх шаардлагатай гэжээ. МУ-д орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, дундаж болон бага орлоготой өрхүүдийг илүү үр дүнтэй орон сууцжуулалтад хамруулахын тулд зах зээлийн зарчимд нийцсэн, олон төрөлт санхүүгийн бүтэцтэй, урт хугацааны хуримтлалд суурилсан тогтолцоог үе шаттайгаар нэвтрүүлэх хэрэгцээ шаардлага улам бүр нэмэгдэж буйг дурджээ.

Зураг 4. Орон сууцны зах зээлийн санхүүжилтийн тогтолцоог шинэчлэх загвар



Эх сурвалж: Эдийн засгийн хөгжлийн төв

Зураг 4-т харуулсны дагуу шинээр буй болох институт нь зах зээл дээр ямар үүрэг гүйцэтгэхийг товч тайлбарлая. Үүнд:

- **Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац (ОССК)**

ОССК нь ИЗББ гаргаж олон улсын болон дотоодын хөрөнгийн зах зээл, урт хугацааны хөрөнгө оруулагч болох амьдралын даатгал, Хуримтлалын сангаас урт хугацааны санхүүжилт татах замаар ОСИЗ-ийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны зээлийн үйлчилгээ үзүүлэгч санхүүгийн байгууллагуудын санхүүгийн хөрвөх чадварыг сайжруулахад дэмжлэг үзүүлэх юм. Дэлхийн банк, Европын сэргээн босголтын банк, Олон улсын санхүүгийн корпорац зэрэг олон улсын санхүүгийн байгууллагуудаас урт хугацааны санхүүжилт татахад түлхүү төвлөрөн ажиллахад анхаарч ажиллана.

- **Ипотекийн зээлийн батлан даалтын сан**

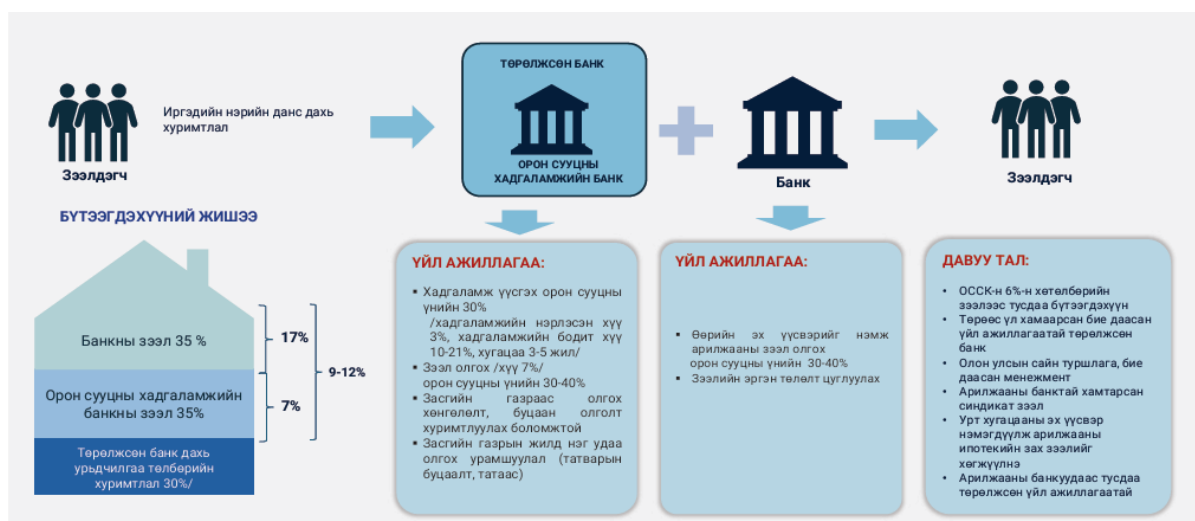
Үндсэн үйл ажиллагааны чиглэл нь ипотекийн зээлийн батлан даалтын үйлчилгээ үзүүлнэ. Зорилтот бүлэг, бага, дунд орлоготой иргэдийн зээлийн эрсдэлийг тодорхой хэмжээнд хариуцсанаар банкны эрсдэлийг бууруулна. Ингэснээр ипотекийн зээлийн хүртээмжийг

нэмэгдүүлэх буюу зорилтот бүлэг, бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууцны зээлд хамрагдалт нэмэгдүүлэх боломжтой.

- **Орон сууцны ипотекийн төрөлжсөн банк**

Урт хугацааны хуримтлалын тогтолцоонд суурилсан энэхүү төрөлжсөн банкныг манай улсын онцлогт зохицуулан хууль, эрх зүйн орчныг бүрдүүлж, төр хувийн хэвшлийн түншлэлийн загвартайгаар байгуулах боломжтой. Орон сууцны ипотекийн төрөлжсөн банкны үндсэн зарчим нь хоёр үе шаттай санхүүгийн загвараас бүрдэх юм. Үүнд: (i) төрийн дэмжлэгтэй урт хугацааны хуримтлал (3-15 жил) үүсгэх, болон (ii) орлогод нийцсэн хүүтэй ипотекийн зээлд хамрагдах баталгаагаар хангахад оршино гэжээ.

Зураг 5. Орон сууцны ипотекийн банкны санхүүжилтийн тогтолцооны загварчлал



Эх сурвалж: Эдийн засгийн хөгжлийн төв

Орон сууцны ипотекийн төрөлжсөн банкны 7-12% хүүтэй ипотекийн зээлд хамрагдах хүсэлтэй зээлдэгч урьдчилгаа төлбөрийн зохих түвшин хүртэл (30-50%) хадгаламжийг тус банканд багадаа 3 жилийн хугацаатай, 3% хүүтэй хадгалуулна /Зураг 5/. Зээлдэгч нь урьдчилгаа төлбөрийн хувь хэмжээ, орлогын хувь хэмжээ болон орон сууцны үнэ зэргээс шалтгаалан 3 төрлийн зээлийн бүтээгдэхүүнээс өөрт таарах нөхцөлтэйг сонгоно. Үүнд:

- Бүтээгдэхүүн 1: Орон сууцны үнийн дүнгийн 30%-ийг зээлдэгч гэрээнд заасан хугацаанд хуримтлуулсны дараа (3—6 жил) орон сууцны ипотекийн төрөлжсөн банк болон арилжааны банкт хамтран ипотекийн синдикат зээл олгоно.
- Бүтээгдэхүүн 2: Орон сууцны үнийн дүнгийн 50% хүртэл 3-с доошгүй жил хуримтлуулсны дараа зээлдэгчид орон сууцны ипотекийн төрөлжсөн банк дангаараа 7% хүүтэй ипотекийн зээл олгоно
- Бүтээгдэхүүн 3: Зээлдэгчид орон сууцны үнийн дүнгийн 50% тай тэнцэх урьдчилгаа төлбөр бэлэн байх үед дараах нөхцөлөөс сонголт хийж болно:
 - Орон сууцны үнийн 50%-тай тэнцэх дүнтэй хугацаат хадгаламжийг орон сууцны хадгаламжийн банканд 3 жилээр нээнэ.
 - Орон сууцны 100% дүнтэй тэнцэх ипотекийн зээл орон сууцны хадгаламжийн банкнаас хугацаат хадгаламж нээсний дараа авч эхний 3 жил 12% хүү төлнө.
 - 3 жилийн дараа хугацаат хадгаламжид байгаа дүнг зээлээс суутган үлдсэн дүнд (50% орчим) 10% хүү төлнө.

3.3.6 Амины орон сууцны санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх замаар иргэдийн амьдралын орчинг сайжруулах загвар

Дэлхийн банкнаас гэр хорооллын өрхүүдийн орлогын бүлэгт тохирсон орон сууцыг шинэчлэх шийдлүүдийг боловсруулсан ба тэрхүү шийдэл тус бүрийн хэрхэн санхүүжүүлэх боломжтойг гаргасан байдаг.²² Нэн тэргүүнд гэр хорооллын өрхүүдийн орлогод нийцсэн орон сууцны төрлийн шийдлүүдийг гаргаж ирэх нь чухал ач холбогдолтойг дурдсан. Үүний хүрээнд дараах шийдлүүдийг боловсруулсан. Үүнд:

- **Шийдэл 1 буюу гэр хорооллын өрхүүд орон сууцаа хэсэгчлэн болон бүтэн дулаалах, шинэчлэх**

Гэр хорооллын өрхүүд нь газар хөдлөлтөөс хамгаалсан шинэчлэл хийх шаардлагатай. Мөн өрхийн орлогод нийцсэн эрчим хүчний хэмнэлттэй шинэчлэл буюу дулаалгыг хийснээр эрчим хүчний хэмнэлт, байгаль орчинд үр ашгийг нэмэгдүүлнэ. Эрчим хүчний хэмнэлттэй байдлаар дулаан алдагдлыг бууруулах нь гэр хорооллын өрхүүдийн орон сууцны үнэ цэнийг нэмэгдэхэд тусална.

- **Шийдэл 2 буюу шинэ амины орон сууцны төрлүүд**

Гэр хорооллын өрхүүдэд дэд бүтцэд холбогдсон, инженерийн шийдэл бүхий, орчин үеийн, эрчим хүчний хэмнэлттэй амины орон сууцыг шинээр барих боломжийг санал болгох. Энэхүү амины орон сууцны хэмжээ болон орон сууцны хэлбэр нь тухайн өрхийн орлогоос шууд хамаарна.

Зураг 6. Шинэ амины орон сууцны төрлүүд

	Төрөл	Нийт өртөг (мянган ₮)	Орлогод нийцсэн байдал, орлогын түвшин бүрээр
Өөрөө барьсан, тэсвэртэй сууц	 Энгийн сууц – барилгын стандарт бага (46 м.кв)	MNT 55,385 USD 16,100	4 ба түүнээс
	 Сууцны тусдаа байшин (46 м.кв)	MNT 63,570 USD 18,500	5 ба түүнээс дээш
Гүйцэтгэгч барьсан ногоон, тэсвэртэй сууц	 Сууцны тусдаа байшин (2 давхар – 46 м.кв)	MNT 65,785 USD 19,000	5 ба түүнээс дээш
	 Холимог зориулалттай сууц (54 м.кв)	MNT 76,920 USD 22,500	5 ба түүнээс дээш
Одоогийн барилгын компани барьсан тэсвэртэй сууц (эрчим хүчний үр ашиггүй)	 Нам давхарын орон сууц (58 м.кв)	MNT 88,340 USD 25,000	5 ба түүнээс дээш
	 Өндөр давхарын орон сууц (50 м.кв)	MNT 142,000 USD 41,500	8 ба түүнээс дээш

Эх сурвалж: Дэлхийн банк

²² The World Bank, Re-Imagining Ger Districts: A Blueprint for Green, Resilient and Affordable Housing in Mongolia, 2024.

- Шийдэл 3 буюу гэр хорооллын нягтралыг нэмэгдүүлэх

Гэр хорооллын өрхүүдийн газар ашиглалтыг нэмэгдүүлэх үүднээс орц, гарцыг нэмэгдүүлэх цаашлаад гэр хорооллын өрхүүд хамтран амины орон сууцны төрлүүдээс сонгон зардал багатайгаар ая тухтай, тайван орчинд амьдрах боломжийг бүрдүүлэх. Ийнхүү гэр хорооллын өрхүүдийн нягтралыг аажмаар нэмэгдүүлэх нь жилд ялгарах хүлэмжийн хийг бууруулах, эрчим хүчний хэрэглээг багасгах, нэг өрхөд оногдох зардлын хэмжээ буурах боломжтой байдаг.

- Шийдэл 4 буюу газар, дэд бүтэц загвар

Гэр хорооллын өрхүүдийн дэд бүтцийг шийдвэрлэх замаар амьдрах орчинг сайжруулах загвар. Энэхүү загвар нь илүү орлогод нийцсэн загвар бөгөөд өрхийн зардлын хэмжээг хамгийн ихээр бууруулах боломжтой юм. Нөгөө талаас байгаль орчинд үзүүлэх эерэг нөлөө бусад загваруудтай харьцуулахад хамгийн их.

МУ-н орон сууцны санхүүжилтийн гол доголдол нь дундаас доогуур орлоготой өрхүүдийг орон сууцны хэрэгцээг хэрхэн хангах, хэрхэн санхүүжүүлэхэд анхаарлаа хандуулаагүй явдал юм. Учир нь уламжлалт ОСИЗ нь ихэвчлэн дунджаас дээгүүр орлоготой өрхүүдэд зориулсан, орон сууцанд амьдрах хүсэлтэй өрхүүдэд чиглэсэн байдалтай байжээ. Иймээс шинэ санхүүгийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ нь илүү уян хатан, хүртээмжтэй байхад чиглэсэн байвал гэр хорооллын өрхүүдийн амьдрах орчинг сайжруулахаас гадна эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлэх эерэг нөлөө нь хэмжигдэхүйц байхаар байна.

Гэр хорооллын өрхүүдийн хувьд дараах хүндрэлийн улмаас өөрийн орон сууцыг шинэчлэх, засварлах болон шинэ орон сууцанд амьдрахад саад болдог байна. Үүнд:

- Гэр хорооллын өрхүүдийн дийлэнх хэсэг нь бага болон дунд орлоготой өрхүүд байгаа тул санхүүгийн боломж бусад орлогын бүлэгтэй харьцуулахад хязгаарлагдмал байдаг. Ялангуяа өвлийн улиралд түлш, түлээнд зарцуулж буй зардал нь орон сууцанд амьдарч буй иргэдийн зардлаас өндөр байна. Мөн нийт зарлагад өрхийн зээлийн хувьд хэмжээ нь дийлэнх хувийг эзэлдэг тул эдгээр өрхүүдэд тохирсон орон сууцны шийдлүүд хомс байгаа нь харагддаг.
- Гэр хорооллын өрхүүдийн дийлэнх хэсэг нь хадгаламжгүй бөгөөд ОЗИС-ын урьдчилгаа төлбөр болох 30 хувийг бүрдүүлэхэд ихээхэн хүндрэлтэй байна. Дээр нь өөрийн орон сууцыг барьцаалан зээл авах боломж харьцангуй сул. Иймд ихэнх гэр хорооллын өрхүүдийн хувьд өндөр хүүтэй, богино хугацаатай зээлийг банк бус санхүүгийн байгууллага (ББСБ)-аас авдаг.
- Одоогийн нөхцөлд гэр хорооллын өрхүүд нь эрчим хүчний хэмнэлттэй ногоон зээлд хамрагдан орон сууцаа сайжруулах, завсарлахад чиглэсэн төрийн татаас болон татварын дэмжлэг хангалтгүй байна. Одоогийн нөхцөлд 5 банк, 3 ББСБ нь эрчим хүчний хэмнэлттэй дулаалгын хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй зээл олгож байгаа гэр хорооллын өрхүүдийн хувьд үр шимийг нь хүртэхгүй байна.
- Гэр хорооллын өрхүүдийн хувьд эрчим хүчний хэмнэлттэй дулаалгын ногоон зээлийн талаарх мэдлэг, мэдээлэл дутмаг байна. Иймд гэр хорооллын өрхүүдийн орлогод нийцсэн дулаалгын төрлүүдийн талаар танилцуулах ажлыг зохион өргөн хүрээнд зохион байгуулах шаардлагатай. Ялангуяа гэр хорооллын өрхүүд эрчим хүчний хэмнэлттэй дулаалгыг хийснээр байгаль орчин, эдийн засагт үзүүлэх үр шимийг ойлгуулахад ихээхэн анхаарч ажиллах нь зүйтэй.

Орлого нэмэгдэхийн хэрээр банкнаас энгийн нөхцөлтэй зээл авах эсхүл ОСИЗ-д хамрагдах боломж нэмэгдэж буй бол тогтмол орлогогүй, бага орлоготой гэр хорооллын өрхүүдийн хувьд орон сууцны зээлийн бүтээгдэхүүнийг авах боломжгүй байна. Зарим банк бус санхүүгийн байгууллагуудын хувьд орон сууцыг хэсэгчлэн болон бүтэн дулаалах зээлийг гаргаж байгаа ч хүртээмж нь хангалттай биш. Иймд орлогод нийцсэн зээлийн бүтээгдэхүүнүүд, дээр нь тухайн орлогын бүлэг бүрд тохирсон зээлийн хүүгийн татаас, дэмжлэг шаардлагатай болохыг зураг 7-д харууллаа.

Зураг 7. Өрхийн хэрэгцээ, орлогын түвшинд тохирсон орон сууцны шийдлийг санхүүжүүлэх боломжууд



Эх сурвалж: Дэлхийн банк

4. Санхүүжилтийн эх үүсвэр ба хөрөнгө оруулагчдын бүтцийн загварчлал

МУ-ын хувьд орон сууцжуулах хөтөлбөр нь гэр хорооллын өрхүүдийг орон сууцанд амьдрах, эсхүл орон сууцны өрхүүдийг орон сууцанд шилжин суулгахад чиглэсэн байдлаар ирж ОСИЗ-ийн санхүүжилтийг 2013 оноос хойш банкнууд болон Монголбанк хамтран хэрэгжүүлсээр иржээ.

Хотжилт, хүн амын шилжих хөдөлгөөн болон гэр хорооллын өрхүүдийн амьдралын чанараа дээшлүүлэх хүсэл эрмэлзэл нь жилээс жил нэмэгдэхийн хэрээр ОСИЗ нь өрхийн орлогын ялгаатай байдалд тохирсон олон төрлийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнээс бүрдэхээс гадна зээлийн хүү, хугацааны хувьд харилцан ялгаатай байдлаар хэрэгжвэл эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд чухал нөлөө үзүүлж болохыг өмнөх хэсгүүдэд харуулсан.

Гэвч асуудал нь энэхүү өсөн нэмэгдэж буй орон сууцны эрэлтийг хэрхэн тогтмол санхүүжүүлж хүртээмжийг нэмэгдүүлэх вэ, төрөл бүрийн зээлийн бүтээгдэхүүнийг ямар эх үүсвэрээр тогтвортой санхүүжүүлэх замаар иргэдийн амьдралын чанарыг дээшлүүлэх вэ гэдэг томоохон асуултыг дагуулж байна. Учир нь одоогийн нөхцөл дээр нэмээд орлогод нийцсэн олон төрлийн орон сууцны бүтээгдэхүүн, үйлчилгээг санхүүжүүлэх нь нэг талаас Монголбанкны ачааллыг нэмэгдүүлэх бол нөгөө талаас банкнууд болон томоохон институт хөрөнгө оруулагчид, сангууд оролцох сонирхлыг төрүүлэхгүй байна. Мөн ЗГ-ын зүгээс ОСИЗ-ийг төсвөөр санхүүжүүлж авч явах нь ч урт хугацаанд эдийн засгийн үр өгөөж муутай, эрсдэлтэй юм.

Иймд судлаачдын зүгээс дараах Монгол Улсын хөгжлийн бодлого, ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөрт тусгагдсан орон сууцны төрөлжсөн банкны эх үүсвэрийг хэрхэн бүрдүүлэх, цаашлаад хэрхэн эх үүсвэрийг тогтвортой урт хугацаатай байлгах, ямар төрлийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнд хэрхэн оролцох боломжтой талаар загварыг боловсруулав.

Орон сууцны төрөлжсөн банк нь төр, хувийн хэвшил, олон улсын байгууллагуудын хамтарсан байдлаар байгуулагдах нь засаглалын ил тод байлгах, санхүүжүүлэх бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний төрлийг оновчтой байлгахад чухал ач холбогдолтой болохыг Герман, Австри, Словак, Казакстан улсуудын туршлага дээрээс харж болно.

Орон сууцны төрөлжсөн банкны хувьцаа эзэмшигчийн дийлэнх хэсгийг дотоод банк, санхүүгийн байгууллагуудын хөрөнгөөс бүрдүүлэх бөгөөд олон улсын түнш байгууллагуудын оролцоог хангасан байдалтай байх нь чухал. Засгийн газрын хувьд тодорхой хэмжээний хувийг эзэмших боловч Компанийн тухай хуульд заасан хяналтын багцаас ихгүй байх нь улс төрийн ямар нэгэн гэнэтийн шийдвэр гаргах, улс төржих боломжийг бага байлгах үүднээс зохицуулж өгнө.

Өөрийн хөрөнгийн хэмжээ нь хувьцаа эзэмшигчийн оруулсан хөрөнгийн хэмжээгээр тодорхойлогдох ба үндсэн үйл ажиллагааны чиглэл нь гэр хорооллын амьдрах орчинг сайжруулах, орон сууцжуулахтай холбоотой байх бөгөөд дотоодын банк санхүүгийн байгууллагад санхүүжилтийн эх үүсвэрийг хуваарилах, санхүүжилтийн эх үүсвэрийг татах чиглэлд үйл ажиллагаа явуулах нь зүйтэй. /Зураг 8/

Зураг 8. Орон сууцны төрөлжсөн банкны хувьцаа эзэмшигчийн бүрэлдэхүүн, хэсэг



Эх сурвалж: Судлаачийн тооцоолол

Засгийн газрын хувьд хөрөнгө оруулагч байхаас гадна Хуримтлалын сан, Тэтгэврийн сангаас жилд хэрхэн санхүүжилт хийх, цаашид энэхүү банк нь хэрхэн ажиллах боломжтой талаар саналыг хөрөнгө оруулагчдад хүргүүлэх бөгөөд улс төрөөс хараат бус байдлаар урт хугацаандаа эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд эерэг үзүүлэлтүүдийг гаргахад чиглэсэн байх. Ялангуяа зорилтод бүлгийн маш сайн тодорхой тусгаж өгөх ба хөтөлбөрийн үр ашгийг хэрхэн хэмжих, ОСИЗ-н эрэлтийг хэрхэн тодорхойлох талаар нарийн тусгаж өгсөн байх хэрэгтэй. Нөгөө талаас жил бүр эх үүсвэрийг хэрхэн нэмэгдүүлэх, зээлийн үр ашигтай байдлыг хэрхэн хангах талаар хувьцаа эзэмшигч нарын саналыг тусган төрийн бусад энэ чиглэлээрх үйл ажиллагаа явуулах байгууллагуудыг татан буулгах, нэгтгэх нь чухал юм.

Дотоодын хөрөнгө оруулагчдын хувьд банк, ББСБ-ууд, Үнэт цаасны компаниуд, хөрөнгө оруулалтын сангууд, даатгалын компаниуд хөрөнгө оруулах боломжийг нээлттэй гаргаж өгснөөр олон төрлийн хөрөнгө оруулалттай, нээлттэй ил тод засаглалтай байх боломжийг бүрдүүлнэ.

Гадаадын хөрөнгө оруулагчдын хувьд санхүүгийн түнш байгууллагууд болох Дэлхийн банк, Азийн хөгжлийн банк, Олон улсын валютын сан, Уур амьсгалын өөрчлөлтийн сан зэрэг байгууллагууд байхаас гадна бусад гадаадын институт хөрөнгө оруулагчдыг оруулах замаар урт хугацаандаа хямд өртөгтэй санхүүжилт татах боломжийг бүрдүүлнэ. Нийт зээлийн багцыг үнэт цаасжуулж ИЗББ-ыг дотоодын болон гадаадын зах зээлд арилжин ОСИЗ-ийг дахин санхүүжүүлэх, хөрөнгийн зах зээлийг хөгжүүлэхэд анхаарч ажиллах нь зүйтэй.

Хүснэгт 1. Орон сууцны төрөлжсөн банкны хувьцаа эзэмшигчийн бүтэц

Хувьцаа эзэмшигч	Хувь хэмжээ	Үндэслэл
Засгийн газар/Төв банк	25-33%	Хөрөнгийн зах зээлийн хөгжил сул, одоогийн тогтолцоог цаашид үргэлжлүүлэхэд засгийн газрын оролцоо чухал үүрэгтэй.
Арилжааны банкнууд	30-40%	ОСИЗ-ийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэхэд арилжааны банкнуудын оролцоо маш чухал ач холбогдолтой.
ББСБ, үнэт цаасны компани	10-15%	Хөрөнгийн зах зээлд арилжих боломжийг нэмэгдүүлэх, зах зээлд оролцогчдыг нэмэгдүүлэх
Даатгал, тэтгэврийн сан болон хөрөнгө оруулалтын сангууд	10-15%	Урт хугацааны эх үүсвэрийг ашиглан үр ашигтай тогтолцоог санхүүжүүлэх
Олон улсын байгууллагууд	10-20%	Засаглал сайжрахаас гадна олон улсын зах зээлээс хямд өртөгтэй санхүүжилтийг татах боломж нээгдэнэ.

Эх сурвалж: Судлаачдын тооцоолол

Орон сууцны төрөлжсөн банк нь төрийн дэмжлэгтэй урт хугацааны хуримтлал буй болгох замаар иргэдийг ОСИЗ-д хамруулах, орлогод нийцсэн хүүтэй орон сууцны болон орон сууц сайжруулахад чиглэсэн зэлийг олгох гэсэн үндсэн чиглэлтэй байна. ОСИЗ-ийн санхүүжилтийг банк болон ББСБ олгохдоо хөрөнгө оруулагчдын саналд үндэслэн жил бүр харилцан адилгүй байдлаар хуваарилдаг байх. Хуримтлалд тулгуурласан ОСИЗ-ийн төрлийг зорилтод бүлгээр хэрхэн ангилсныг хүснэгт 1-д харууллаа.

Иргэн нь нийт орон сууцны үнийн 30-50 хувийг гэрээний дагуу хуримтлуулах бөгөөд Засгийн газрын зүгээс хуримтлуулсан үнийн дүн дээр жилд нэг удаа дэмжлэг үзүүлж хуримтлалын өгөөжийг нэмэгдүүлэхэд анхаарах, хуримтлал хийх зан төлөвийг дэмжих нь чухал ач холбогдолтой юм. Орон сууцны төрөлжсөн банкны хуримтлалд суурилсан ОСИЗ-ийн зорилтод бүлэг нь дунд болон дундаас доош орлоготой өрх, олон хүүхэдтэй болон гэр бүлийн гишүүний аль нэгийг асардаг, төрийн албан хаагчид, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн байх нь оновчтой юм.

Одоогийн олгож буй ОЗИС-ийн зээлийн шаардлагыг хангах дунд болон түүнээс дээш орлоготой өрхүүдийн хувьд байршлаас хамааран ялгаатай хүүтэй байхаар зохицуулагдах ба зээлийн хэмжээ, байрны мкв-ийн хэмжээ хэвээр хадгалагдана. Хуримтлалд суурилсан зээл нь зорилтод бүлгийн хувьд харилцан адилгүй хүүтэй байх бөгөөд хадгаламжийн хэмжээнээс хамааран ОСИЗ-н хүү нь өөрчлөгддөг байх нь зээлдэгчийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх чухал ач холбогдолтой. Энэхүү зээлийн зорилго өрхийн сайн сайхан байдлыг нэмэгдүүлэх, амьдрах орчныг сайжруулах цаашлаад ирээдүйд үнэ цэнтэй хөрөнгө оруулалт хийхэд туслах шинж чанартай тул илүү хуримтлалд суурилж урт хугацааны эх үүсвэрийг дотоодын зах зээл дээр буй болгоход чиглэж байна.

Хүн ам зүйн хэтийн төлөв, өрхийн нийгэм эдийн засгийн судалгааны үр дүнгээс харахад сүүлийн жилүүдэд төрөлтийн түвшин буурч, гэр бүл болох нас нэмэгдэж буйтай холбоотойгоор залуу гэр бүлийг дэмжих, хүн амын төрөлтийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн бодлогын арга хэмжээний нэг нь орон сууцжуулах, амьдралын чанарыг дээшлүүлэх явдал байна. Мөн төрийн албан хаагч тэр дундаа эмч, багш, онцгой байдлын албан хаагчдыг тогтвор суурьшилтай ажиллах урам зоригийг нэмэгдүүлэх, амьдралын чанарыг дээшлүүлэхэд анхаарч ОСИЗ-ийг тэрхүү бүлэгт чиглүүлэх нь тус салбарт ажиллаж буй хүмүүсийг тогтвор суурьшилтай ажиллахад ихээхэн дэмжлэг болох нь харагдаж байна. /Хүснэгт 2 дэлгэрэнгүй харна уу/

Хүснэгт 2. Орон сууцны төрөлжсөн банкнаас хуримтлалд суурилсан орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилт, бүтээгдэхүүний төрөл болон зорилтод бүлгээр

Зээлийн бүтээгдэхүүн	Зээлийн хүү	Зээлийн хугацаа	Зээлийн хэмжээ	Тайлбар
Орон сууцны зээл	4-6%	20-30 жил	150 сая	Одоо хэрэгжиж буй хөтөлбөрийн зээлийн үндсэн нөхцөлийг хангаж чадах өрхүүдэд олгох зээл. Орон нутгийн иргэдэд илүү хямд хүүтэй олгож байгаа зээлийг хэвээр хадгалах.
Дэмжих зээл	6-10%	20-30 жил	150 сая хүртэл	Орон сууцны үнийн дүнгийн 30 хувь хүртэл хуримтлал хийх гэрээ байгуулах ба хуримтлалын хэмжээнд хүрэхээс өмнө зээлд хамрагдах боломжтой бөгөөд хадгаламжийн зорилтод хэмжээнд хүрэхэд зээлийн хүү буурна.
Залуу гэр бүлийг дэмжих зээл	6%	20-30 жил	150 сая хүртэл	Урьдчилгаа төлбөрийг гэрээний дагуу хуримтлуулах ба хуримтлалын хэмжээнд хүрвэл зээл олгогдоно.
Олон гишүүнтэй өрхийг дэмжих зээл	6-8%	20-30 жил	150 сая хүртэл	Олон гишүүнтэй эсхүл гэр бүлийн гишүүдийн аль нэг нь асаргаанд байдаг, өрх толгойлдог бол хуримтлал орон сууцны үнийн дүнгийн 10 хувь хүрэхэд зээл авч болох ба зээлийн хүү хуримтлалын хэмжээ 30% хүртэлх өндөр байна.
Төрийн албан хаагчийн зээл	6-8%	15-20 жил	150 сая хүртэл	Төрийн албан орон сууцны үнийн дүнгийн 30-50 хувийг хуримтлуулах ба хуримтлалын хэмжээнээс хамаарч зээлийн хүү нь ялгаатай байхаар зохицуулагддаг байх.

Эх сурвалж: Судлаачдын тооцоолол

Орон сууцны төрөлжсөн банк нь гэр хорооллын өрхүүдийг өөрийн орон сууцаа засварлах, шинэчлэх болон шинээр барихад чиглэсэн зээлийн бүтээгдэхүүнийг дэмжиж тус өрхүүдийн амьдрах нөхцөлийг сайжруулах, цаашлаад Улаанбаатар хотын агаарын болон хөрсний бохирдлыг бууруулах боломжтой нь харагдаж байна. Энэхүү төрлийн зээл нь ОСИЗ-тэй харьцуулбал хугацаа богино байх бөгөөд хэсэгчлэн болон бүтэн байдлаар зээл авах боломжтой бөгөөд зээлийн төлбөрийг төлж дууссаны дараагаар дахин энэ төрлийн зээлд хамрагдах боломжтой. Өөрөөр хэлбэл амьдралын чанараа дээшлүүлэх, орон сууцны үнэ цэнийг нэмэгдүүлэх, байгаль орчин үзүүлж буй сөрөг нөлөөллийг бууруулахад чухал нэмэр оруулж буй гэр хорооллын өрхүүдийг дэмжих, урамшуулах механизм гэж хэлж болно.

Хүснэгт 3. Орон сууцны төрөлжсөн банкнаас гэр хорооллын өрхүүдийг дэмжих зээлийн бүтээгдэхүүний төрөл зорилтод бүлгээр

Зээлийн бүтээгдэхүүн	Зээлийн хүү	Зээлийн хугацаа	Зээлийн хэмжээ	Тайлбар
Орон сууцыг хэсэгчлэн дулаалах	6-8%	5-10 жил	30 сая	Бага орлоготой өрхүүдийн хувьд орон сууцны шал, дээвэр, хаалга, хана аль нэгийг хэсэгчлэн дулаалах замаар эрчим хүчний хэмнэлт хийх.
Орон сууцыг бүрэн засварлах, дэд бүтцийн холболт хийх	6-8%	5-10 жил	100 сая хүртэл	Бага болон дунд орлоготой өрхүүд эрчим хүчний хэмнэлттэй дулаалгын зээл авч орон сууцаа бүрэн дулаалах эсхүл дэд бүтцийн холболтыг хийж амьдрах орчны нөхцөлийг сайжруулах боломж.
Шинээр эрчим хүчний хэмнэлттэй амины орон сууц барих	6-8%	20-25 жил	150 сая хүртэл	Дунд болон дундаас дээш орлоготой гэр хорооллын өрхүүдийн хувьд нийт шинээр барих орон амины орон сууцны 30-50 хувийг хуримтлал хийх замаар бүрдүүлбэл урт хугацаатай ОСИЗ ижил нөхцөлтэй зээл олгох.
Олон гишүүнтэй өрхийн орон сууцаа сайжруулах зээл	6-8%	20-25 жил	150 сая хүртэл	Олон гишүүнтэй эсхүл гэр бүлийн гишүүдийн аль нэг нь асаргаанд байдаг, өрх толгойлдог бол өөрийн орон сууцыг засварлах, сайжруулах, эсхүл шинээр амины орон сууц барих зорилготой бол зээлийн дүнгийн 10 хувь хүртэл хуримтлуулсны дараа зээлд хамрагдах боломжтой. 3

Эх сурвалж: Судлаачийн тооцоолол

Гэр хорооллын өрхүүдийн орон сууцыг сайжруулах, шинэчлэх зорилготой эрчим хүчний хэмнэлтийг буй болгох, агаарын бохирдлыг бууруулах зорилготой доорх зээлүүдийн эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд үзүүлж буй үр нөлөөг хэмжих боломжтой. Өөрөөр хэлбэл эдийн засаг, нийгэм байгаль орчинд үзүүлж буй эерэг нөлөөллийг хэмжих, тайлагнах, баталгаажуулах тогтолцоог буй болгон олон улсын зах зээлээс хямд өртөгтэй, тогтвортой санхүүжилт татах боломж бүрдэнэ.

Учир нь олон улсын хөрөнгө оруулагчдын хувьд сүүлийн жилүүдэд эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчинд эерэг нөлөө үзүүлж буй төслүүдийг дэмжих хандлагатай болсон бөгөөд орон сууцны төрөлжсөн банкны энэхүү зээлийн багц нь хөрөнгө оруулагчдын сонирхлыг ихээхэн татах боломжтой.

5. Дүгнэлт

Монгол Улсын орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны 2013 оноос хойш амжилттай хэрэгжиж, тодорхой ахиц гаргасан хэдий ч цаашид өсөн нэмэгдэх орон сууцны эрэлт, хотжилтын дарамт, өрхийн орлогын ялгаатай түвшин, урт хугацааны санхүүжилтийн хэрэгцээг тогтвортой хангах институтийн чадавх талаасаа шинэ шатанд гарах шаардлагатай болжээ. Өөрөөр хэлбэл, өнөөгийн тогтолцоо нь орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийг бий болгож, олон мянган өрхийг орон сууцтай болоход бодит дэмжлэг үзүүлсэн боловч урт хугацаанд зөвхөн энэ хэлбэрээр үргэлжлэхэд бүтцийн хувьд асуудал байгаа нь улам бүр тодорч байна.

Одоогийн тогтолцооны хамгийн чухал ололт нь орон сууцны ипотекийн зээл Монгол Улсад банк, санхүүгийн системийн салшгүй нэг хэсэг болж төлөвшсөн явдал юм. Энэхүү тогтолцоо нь зөвхөн өрхийн орон сууц худалдан авах боломжийг нэмэгдүүлээд зогсохгүй барилгын салбарын идэвхжил, ажил эрхлэлт, дагалдах үйлдвэрлэл, өрхийн хөрөнгийн хуримтлал, цаашлаад амьдралын чанарыг дээшлүүлэхэд чухал нөлөө үзүүлжээ. Иймээс орон сууцны санхүүжилтийн асуудал нь зөвхөн банкны бүтээгдэхүүний түвшний асуудал биш бөгөөд нийгмийн бодлого, хот байгуулалт, агаарын бохирдол, бүсчилсэн хөгжил, урт хугацааны хөрөнгө оруулалтын орчинтой нягт холбогдсон хөгжлийн бодлогын асуудал болох нь харагдлаа.

Өнөөгийн системийн суурь эмзэг байдал нь санхүүжилтийн бүтэц хэт төвлөрсөн, Төв банкны оролцоо давамгай хэвээр байгаа, харин зах зээлд суурилсан урт хугацааны эх үүсвэрийн суурь хангалтгүй байгаад оршиж байна. Ипотекийн зээлийн нийлүүлэлтийг тодорхой хугацаанд дэмжихэд Төв банк, банкны эх үүсвэрүүд голлох үүрэг гүйцэтгэсэн ч энэ чигээр явбал цаашид энэ бүтэц өөрөө тогтолцооны сул тал болж хувирах эрсдэлтэй байна. Учир нь энэ загвар нь (i) макро эдийн засгийн мөчлөг, төсвийн нөхцөл байдал, бодлогын өөрчлөлтөөс хамаарч хөтөлбөрийн санхүүжилтэд өөрчлөгдөж байна; (ii) урт хугацааны эрсдэлийг хөрөнгийн зах зээлээр тараан байршуулж чаддаггүй; (iii) хувийн болон институт хөрөнгө оруулагчдыг хангалттай татахгүй байна.

Олон улсын сайн туршлага болон дотоодын нөхцөл байдлыг харьцуулан харвал орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог тогтвортой, хүртээмжтэй, нэмэгдүүлэхийн тулд зөвхөн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийг үргэлжлүүлэхээс гадна түүнийг дэмжих институтийн оролцоог нэмэгдүүлэх шаардлагатай байна. Өөрөөр хэлбэл, анхдагч зах зээл дээр арилжааны банкнууд ипотекийн зээл олгож байгаа бүтэц дангаараа хангалтгүй бөгөөд үүнийг дахин санхүүжилтийн тогтолцоо, батлан даалтын механизм, зорилтот хуримтлалын бүтээгдэхүүн, урт хугацааны хөрөнгө оруулалт, хадгаламжийн бүтээгдэхүүнд суурилан хөгжүүлэх нь чухал ач холбогдолтой байна. Хоёрдогч зах зээлд оролцох санхүүгийн байгууллагууд, гадаадын хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн бүтцийг буй болгох нь чухал.

Орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг зөвхөн нийт зээлийн хэмжээ, хүү, хугацаагаар хэмжих нь хангалтгүй болохыг харуулж байна. Бага орлоготой өрх, залуу гэр бүл, тогтворгүй орлоготой иргэд, гэр хорооллын өрхүүд, амины орон сууц сонирхогч өрхүүдийн хэрэгцээ хоорондоо ялгаатай байна. Гэтэл өнөөгийн систем нь ихэвчлэн стандарт орон сууц худалдан авах, харьцангуй тогтвортой орлоготой, тодорхой хэмжээний урьдчилгаа бүрдүүлэх чадвартай өрхүүдэд илүү тохирч байгаа шинжтэй байна. Иймд орон сууцны санхүүжилтийн бодлого цаашид нэг төрлийн бүтээгдэхүүн давамгайлсан хэлбэрээс гарч, зорилтот бүлэгт суурилсан, шаталсан, ялгаатай эрсдэлийн үнэлгээтэй, орлогод нийцсэн бүтэцтэй болох шаардлагатайг харуулж байна.

Дэлхийн банкнаас санал болгосон 4 шийдэл тус бүр дээр санхүүжилтийг хэрхэн шийдвэрлэх, зорилтод хэрэглэгчдэд шаардлагатай санхүүгийн бүтээгдэхүүнийг буй болгох нь чухал. Ялангуяа дэд бүтцийн асуудлыг шийдэхдээ төр, хувийн хэвшил болон иргэдийн хамтрал дээр суурилсан санхүүжилтийн хэрэгслийг ашиглах нь оновчтой болохыг Кени, Чили зэрэг улсуудын жишээнээс харж болох юм.

Орон сууцны төрөлжсөн банк байгуулах асуудал нь зүгээр нэг шинэ банк нэмэх тухай бус юм. Харин энэ нь одоогийн тогтолцооны санхүүжилтийн хэт төвлөрлийг сааруулах, дотоод болон гадаадын урт хугацааны хөрөнгө оруулалтыг нэгтгэх, зорилтот хуримтлалын бүтээгдэхүүн хөгжүүлэх, батлан даалт болон дахин санхүүжилтийн механизмыг уялдуулах, улмаар орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог илүү зах зээлд суурилсан, нийгмийн зорилгоо хадгалсан загварт шилжүүлэх институтийн шийдэл гэж ойлгох нь зүйтэй. Өөрөөр хэлбэл орон сууцны төрөлжсөн банк нь арилжааны банкнуудтай ижил төрлийн өрсөлдөгч банк гэхээс илүүтэйгээр урт хугацааны эх үүсвэрийг төвлөрүүлэх, эрсдэлийг хуваарилах, санхүүгийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлэх, зах зээлийн хооронд холбоос үүсгэх хөгжлийн чиг үүрэг бүхий байгууллага байх ёстой нь харагдаж байна.

Монгол Улсад орон сууцны санхүүжилтийн шинэчлэлийг амжилттай хэрэгжүүлэхийн тулд төр, хувийн хэвшил, олон улсын хөгжлийн байгууллагуудын оролцоо зайлшгүй шаардлагатай байна. Гэхдээ энэ оролцоо нь зөвхөн өмчлөл, хөрөнгө оруулалтын хэмжээгээр хэмжигдэхгүй. Харин засаглалын чанар, ил тод байдал, эрсдэлийн тодорхой хуваарилалт, хариуцлагын бүтэц, хөрөнгө оруулагчдын итгэлийг хамгаалах институтийн орчин зэрэг нь илүү чухал юм. Хэрэв шинэ бүтэц төрийн шууд удирдлагад хэт автсан, эсвэл Төв банкны үүргийг өөр нэрээр үргэлжлүүлсэн хэлбэртэй байвал уг реформын гол зорилго биелэхгүй. Харин засаглал сайтай, үе шаттай өргөжих, зах зээлээс эх үүсвэр татах чадвартай, зорилтот бүлэгт хүрэх санхүүгийн хэрэгслүүдтэй байж чадвал орон сууцны төрөлжсөн банк нь Монгол Улсын орон сууцны санхүүжилтийн дараагийн үе шатыг эхлүүлэх бодит суурь болж чадна.

Германы хуримтлалд суурилсан тогтолцоо, Дэлхийн банк болон бусад байгууллагын зөвлөмжүүдээс харахад дотоодын урт хугацааны эх үүсвэрийг бий болгохгүйгээр орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо урт хугацаанд тогтвортой байж чадахгүй нь тодорхой байна. Урт хугацааны хадгаламж, зорилтот хуримтлал, татварын болон урамшууллын механизм, батлан даалтын сан, хөрөнгийн зах зээлийн хэрэгслүүдийг холбосон бүтэц нь зээлдэгчийн урьдчилгаа төлбөрийн асуудлыг шийдэхээс гадна нийт санхүүжилтийн өртгийг бууруулах, валютын эрсдэлийг багасгах, хөрөнгө оруулагчдын итгэлийг нэмэгдүүлэх давуу талтай. Иймээс орон сууцны төрөлжсөн банкны тухай асуудлыг зөвхөн зээл олгох байгууллагын хүрээнд бус, харин хуримтлал-санхүүжилт-дахин санхүүжилт-үнэт цаасжуулалт-эрсдэлийн бууруулалтын цогц хэлхээ байдлаар тооцож, хуулийн төслийг боловсруулах шаардлагатай байна.

Эх сурвалж:

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам, Үндэсний орон сууцжуулалтын тухай хуулийн төслийн хэрэгцээ, шаардлагыг урьдчилан тандан судлах судалгааны тайлан, 2025.

Эдийн засгийн хөгжлийн төв, Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог төрөлжүүлэх хөгжүүлэх загвар, 2025.

Vadim Elenev, Lu liu, Mortgage Structure, Financial Stability, and Risk Sharin, 2025.

The World Bank, Re-Imagining Ger Districts: A Blueprint for Green, Resilient and Affordable Housing in Mongolia, 2024.

Дао Х. Харрисон, Орлогод нийцсэн орон сууц бол тэнцвэржүүлэх үйлдэл юм: Индонез улсын сургамж танилцуулга, 2024.

Доктор Мэй Абделхамид, Тогтвортой, Үр Дүнтэй Орон Сууцны Санхүүжилтийн Хөтөлбөрийг Бий Болгох нь – Египет Улсын туршлага танилцуулга, 2024.

Дэлхийн банк, Монгол Улсын хотууд хэрхэн нүүрстөрөгч багатай, тэгш хамруулсан, тэсвэрлэх чадвартай болох вэ?, 2024.

Оливье Видал, Урт хугацааны санхүүжилтийг бий болгох, орон сууцны санхүүжилтэд ихээхэн хэмжээний хувийн хөрөнгийг дайчлах таатай орчныг хэрхэн бүрдүүлэх вэ?, 2024

Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам, Төрөөс иргэдийг орон сууцжуулах талаар авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээ /2024-2028/, 2024

Д.Болдбаатар, Ц.Энхбаяр, Д.Дүгэржав, Ч.Даваажав, Г.Ичинноров, Орон сууцны санхүүжилтийн экосистем дэмжих, идэвхжүүлэх, 2024.

Д.Болдбаатар, Б.Мөнхзаяа, Г.Ичинноров, Э.Болд-Эрдэнэ, М.Буяндалай, Э.Хонгор Орон сууцны санхүүжилтийн өнөөгийн байдал, боловсронгуй болгох арга зам, 2024.

С.Билгүүнзул, Э.Хосбаяр, О.Энхбаяр, Орон сууцны үнэ зээлийн чанарт нөлөөлөх үү, 2024.

BestGER ногоон барилгын үнэлгээний систем, 2024.

European Mortgage Federation (2023). Hypostat 2023 – A Review of Europe’s Mortgage and Housing Markets.

Д.Ган-Очир, Д.Даваасүх, Policy-Driven boom and bust in the housing market: Evidence from Mongolia, 2021.

Д.Гансүлд, Б.Түвшинтөгс, Орон сууцны зээлийн Монголын эдийн засагт үзүүлэх нөлөө, 2017.

Н.Батболд, Монгол Улсын өрхийн секторын санхүүгийн эмзэг байдлын шинжилгээ, 2019.

Ц.Бямбацогт, Монгол Улсын өрхийн зээлийн микро стресс тест, 2017.

Michael Lea (2017), Global trends in housing finance.

Loïc Chiquier, Michael Lea (2009), Housing finance policy in emerging markets.

Ronald, R. & Jin, M. (2015). Homeownership and Housing Finance in East Asia.

Drakakis-Smith, D. (2005), *Third World Cities*. Digital Printing. New York, USA. Routledge.

Diamond, D. & Lea, M. (1992). *Housing Finance in Developed Countries: An International Comparison*.