



МОНГОЛ УЛС
МОНГОЛБАНК

Бага тойруу 3, Чингэлтэй дүүрэг, Улаанбаатар хот, 15160

Утас: (976-11) 31 03 92, Факс: (976-11) 31 14 71,

Цахим хуудас: www.mongolbank.mn

2025.03.14 № А-1/212
танай _____-ны № _____-т

МОНГОЛ УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН
ГИШҮҮН Г.ЛУВСАНЖАМЦ ТАНАА

Монголбанк Засгийн газартай хамтран 2013 оноос “Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах” дэд хөтөлбөрийн 2 дахь хэсэг болгон “Орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох хөтөлбөр”-ийг хэрэгжүүлж эхэлсэн.

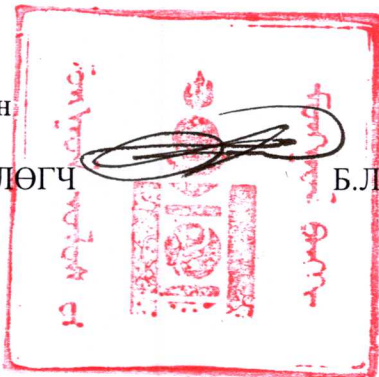
Орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг 2016 оны А-295 дугаар тушаалаар баталсан “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-аар зохицуулж байгаа бөгөөд журам болон бусад тоон мэдээлэлд үндэслэн таны асуултын хариуг хавсралтаар хүргүүлж байна.

Хавсралт 5 хуудастай.

Хүндэтгэсэн

ЕРӨНХИЙЛӨГЧ

Б.ЛХАГВАСҮРЭН



1525030587

Монголбанкны 2025 оны
..03. дугаар сарын 14. өдрийн
А-1/262 тоот албан бичгийн хавсралт

АСУУЛТЫН ХАРИУЛТ

Нэг. Ипотекийн зээлийн талбайн хязгаарыг 120м² хүртэл болгон нэмэгдүүлэх боломжтой эсэх.

Монгол улсад орон сууцны ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааг Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2008 оны 446 дугаар тушаалаар баталсан “Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам”-аар зохицуулдаг бөгөөд тус журмын дагуу банкууд үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалан зах зээлийн нөхцөлтэй ипотекийн зээлийг олгож байна. Зах зээлийн буюу арилжааны нөхцөлтэй зээл олгоход орон сууцны талбайн хэмжээг хязгаарладаггүй бөгөөд нийт арилжааны зээлийн үлдэгдлийн 74 хувийг 120 м² хүртэлх орон сууцны зээл эзэлж байна.

Харин хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийн хүрээнд 80 м² хүртэлх талбай бүхий орон сууцанд 150 сая төгрөг хүртэлх зээлийг олгохоор тусгасан нь нэг талаас хөтөлбөрийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, нөгөө талаас бага болон дундаж орлоготой өрхүүдийг орон сууцжуулах хөтөлбөрийн үндсэн зорилттой холбоотой билээ.

Монголбанкны зүгээс Засгийн газрын холбогдох байгууллагуудтай хамтран хөтөлбөрийг цаашид Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөөтэй нийцүүлж, бүсээр болон орон сууцны талбайн хэмжээнээс хамааруулан ялгаатай хүү тогтоох байдлаар хөтөлбөрийг зорилтод бүлэгт чиглүүлэх, өгөөжийг өсгөх замаар эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, иргэдийн амьдрах орчныг сайжруулахад чиглэсэн санал боловсруулан ажиллаж байна. Энэхүү саналын төсөлд олон хүүхэдтэй өрхийн хэрэгцээнд тохирсон 100 м² хүртэлх орон сууцыг хөтөлбөрт хамруулах боломжийг судалж байна.

Гэвч хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны ипотекийн зээлд хамрагдах орон сууцны талбайн хязгаарлалтыг 80-120 м² болгон нэмэгдүүлэхэд хөтөлбөрт дараах асуудлуудыг анхаарч үзэх шаардлагатай байна. Үүнд:

- Хөтөлбөрийн зээлийн эрэлт 25 хувиар нэмэгдэх,
- Нэг зээлдэгчид олгох зээлийн хэмжээг нэмэгдүүлснээр хүртээмж 60 хүртэл хувь буурах,
- Зорилтот бүлэг болох бага болон дундаж орлоготой өрхүүдийн зээл авах боломжийг хязгаарлах,
- 80-120 м² хүртэлх орон сууцны үнийг өсгөх.

Тодруулбал, Монголбанк 2017 оноос хөтөлбөрийг өөрийн эзэмшлийн ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд /ИЗББ/-ын эргэн төлөлтөөс хэтрэхгүй байхаар санхүүжүүлж эхэлсэн

бөгөөд жилд дунджаар 450.0 тэрбум төгрөгөөр хөтөлбөрийг санхүүжүүлж байна. Хөтөлбөрийн зээлийн санхүүжилт хязгаарлагдмал, хөтөлбөрийн зээлийн эрэлт их байгаагаас хөтөлбөрийн зээлийн хүсэлт хуримтлагдсаар байна. Хөтөлбөрийн хүрээнд 2024 оны эцсийн байдлаар 2.2 их наяд төгрөгийн зээлийн хүсэлт банкуудад хүлээгдэж байна.

Арилжааны нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн хүрээнд 80-120м² байрны зээлийн үлдэгдэл нь нийт арилжааны нөхцөлтэй зээлийн 25%, нийт зээлдэгчийн 19%-ийг бүрдүүлж байна (Хүснэгт 1). Талбайн хязгаарлалтыг нэмэгдүүлснээр арилжааны нөхцөлтэй шинээр зээл авч буй зээлдэгчдийн 25 хувь нь хөтөлбөрийн зээлд хамрагдах боломжтой болох тул хөтөлбөрийн зээлийн эрэлт уг хэмжээгээр нэмэгдэх юм.

Хүснэгт 1. Арилжааны нөхцөлтэй зээлийн үлдэгдэл, м²-аар

	80м2 хүртэлх		80-120 м2		120 м2-с дээш		Нийт	
	Зээлийн дүн	Зээлдэгчийн тоо	Зээлийн дүн	Зээлдэгчийн тоо	Зээлийн дүн	Зээлдэгчийн тоо	Зээлийн дүн	Зээлдэгчийн тоо
2024	1,596,992.10	21,194	827,432.40	5,731	835,429.10	3,512	3,259,853.60	30,437.00
	49%	70%	25%	19%	26%	12%	100%	100%

Эх сурвалж: Монголбанк

Үндэсний статистикийн хороо (ҮСХ)-ны мэдээлснээр 2023 оны эцсийн байдлаар шинэ орон сууцны м²-ийн дундаж үнэ 4 сая төгрөг байгаа бөгөөд 120м² орон сууцны үнэ 480 сая төгрөг болж байна. Журмын дагуу нийт төлбөрийн 30 хувийн урьдчилгаа төлбөрийг бүрдүүлэх бөгөөд үлдэгдэл 70 хувь болох 336 сая төгрөгийг хөтөлбөрийн хүрээнд авахад сард төлөх зээлийн төлбөр 2.0 сая төгрөг болох юм. Журмын дагуу өр-орлогын харьцаа 45 хувь байх шаардлагатай тул тухайн өрх хамгийн багадаа 4.4 сая төгрөгийн орлоготой байх шаардлагатай (Хүснэгт 2).

Хүснэгт 2. Зээлийн төлбөр

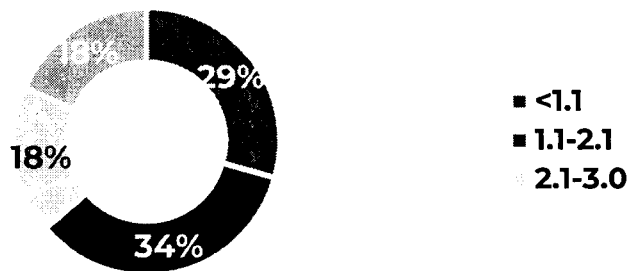
Зээлийн нөхцөл	Зээлийн дүн /сая.төг/	Зээлийн хүү	Хугацаа /сар/	Сарын төлбөр /сая.төг/	Өрхийн орлого /сая.төг/
80 хүртэл м ²	150.0	6%	360	0.9	2.0
120 хүртэл м ²	336.0	6%	360	2.0	4.4

Гэвч ҮСХ-ны мэдээлснээр 2023 оны байдлаар 3 саяас дээш орлоготой өрх нийт өрхийн 18.4 хувийг бүрдүүлж байгаа бөгөөд 71.6 хувь нь 3 сая хүртэлх орлоготой өрхүүд байна (Дүрслэл 1). Иймд талбайн хэмжээг 120м² болгон нэмэгдүүлэх нь хөтөлбөрийн үндсэн зорилго болох бага болон дундаж орлоготой өрхүүдийг орон сууцжуулах зорилготой зөрчилдөх юм.

Түүнчлэн, нэг зээлдэгчид олгох зээлийн хэмжээг 300.0 сая төгрөг хүртэл нэмэгдүүлэх шаардлага үүсэх бөгөөд ингэснээр зээлийн хүртээмж буурах юм. Хөтөлбөрийн хүрээнд 2024 онд нэг зээлдэгчид дунджаар 120.0 сая төгрөгийн зээл олгосон бөгөөд нийт 12.2

мянган өрхийн зээлийг шийдвэрлэсэн байна. Нэг зээлдэгчид олгох зээлийн хэмжээг 300.0 сая төгрөг болгож нэмэгдүүлснээр хүртээмж 60 хүртэл хувиар буурахаар байна.

Дүрслэл 1. Өрхийн орлогын тархалт, сая.төг, 2023 он



Эх сурвалж: Үндэсний Статистикийн хороо

Зах зээлд худалдаалагдаж буй орон сууцнуудын хувьд хөтөлбөрийн зээлд хамрагдах боломжтой буюу 80м² хүртэлх орон сууцны үнэ 80 м²-аас дээш хэмжээтэй орон сууцны үнээс дунджаар 12%-иар өндөр байна. Хөтөлбөрийн зээлд хамрагдах орон сууцны талбайн хэмжээг 120м² хүртэл болгож нэмэгдүүлснээр 80-120 м² хэмжээтэй орон сууцны үнийг 12 хүртэлх хувиар өсгөх эрсдэлтэй байна.

Хөтөлбөрийн зээлийн хүү нь зах зээлийн хүүнээс хэт доогуур байгаа тул хөтөлбөрт хөрөнгө оруулах хөрөнгө оруулагч байхгүй буюу хөтөлбөрийн санхүүжилт хязгаарлагдмал байна. Үүнээс шалтгаалан хөтөлбөрийн зээлийн хүртээмж бага, зорилтот бүлгээс бусад иргэдийн хэрэгцээнд тохирсон зээлийн бүтээгдэхүүн хөгжихгүй байна. Иймд Монголбанкны зүгээс цаашид хөтөлбөрийн зээлийн хүүг зах зээлийн хүүнд ойртуулан хөрөнгө оруулалтыг татах, хөтөлбөрийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх, түүнтэй уялдуулж иргэдийн хэрэгцээнд тохирсон зээлийн бүтээгдэхүүнд өөрчлөлт оруулах, хүртээмжийг нэмэгдүүлэх шийдлүүдийг тогтмол эрэлхийлэн ажиллаж байна.

Хоёр. Ипотекийн зээлийг хот төлөвлөлтийн бодлоготой уялдуулан зөвхөн гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн бүс болон Сэлбэ, Баянхошуу, Шархад, Толгойт зэрэг дэд төвүүдэд чиглүүлэх боломжтой эсэх.

Хуримтлалын сангийн үйл ажиллагааг орон сууцны урт хугацааны санхүүжилттэй уялдуулах, тогтолцооны шинэчлэлийг эхлүүлэх, шаардлагатай эрх зүйн зохицуулалтыг хийх талаар салбар дундын хамтын ажиллагааг сайжруулах, нэгдсэн бодлого, шийдэл гаргах зорилтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд Засгийн газрын 2024 оны 09 дүгээр сарын 25-ны өдрийн 95 дугаар тогтоолын 41 дүгээр хавсралтаар “Үндэсний баялгийн сан, орон сууцжуулалтын үндэсний хороо”-ны бүрэлдэхүүнийг баталсан.

Уг ажлын хүрээнд хөтөлбөрийн зорилтот бүлгийг нарийвчлан тодорхойлж, агаар болон хөрсний бохирдлыг бууруулах зорилгоор Улаанбаатар хотын Ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн бүсэд хөтөлбөрийн эх үүсвэрийг түлхүү олгох асуудлыг Монголбанк болон холбогдох яамнууд хамтран судалж, санал боловсруулан ажиллаж байна.

Тодруулбал, Ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан бүсээс хамааруулан ялгаатай хүү тогтоох, ингэхдээ хотын захын бүсэд буюу дээрх гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн бүсэд олгох зээлийн хүү бага, хотын төвийн бүсэд олгох зээлийн хүү өндөр байх хувилбарыг судалж байгаа бөгөөд ялгаатай хүү тогтоосноор хөтөлбөрийн зээлийг дахин төлөвлөлтийн бүс болон орон нутагт илүү хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй олгох, санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх ач холбогдолтой юм.

Харин хөтөлбөрийн эх үүсвэрийг **зөвхөн** гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн бүсэд олгоход дараах асуудлууд үүсэхээр байна. Үүнд:

- Бусад байршилд хөтөлбөрийн зээл авах хүсэлтэй бага болон дундаж орлоготой өрхийн орон сууцны нөхцөлөө сайжруулах боломжийг хаах.
- Дээр дурдсан гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн бүсэд орон сууцны дэд бүтэц хөгжөөгүйгээс шалтгаалан орон сууцны нийлүүлэлт дутмаг байна. Иймд бүх зээлийг дахин төлөвлөлтийн бүсэд олгох нь урт хугацаандаа нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэн хөгжлийн чиг хандлагад эерэг нөлөөтэй боловч богино хугацаанд тухайн бүс дэх орон сууцны үнийг өсгөх эрсдэлтэй.
- Хөтөлбөрийн хүрээнд хязгаарлалт хийснээр орон сууцны эрэлт буурч, барилгын салбарын идэвхжил буурах, ДНБ-ны 5-10 хувийг бүрдүүлдэг барилгын салбарын өсөлт буурах нөхцөл байдал үүснэ.

Түүнчлэн, хөтөлбөр хэрэгжих хугацаанд буюу сүүлийн 12 жилд зээл олголтын гүйцэтгэлийг харвал орон сууцны нийлүүлэлт өндөр байгаа хэсэгт зээлийн эрэлт мөн адил өндөр байна. Өөрөөр хэлбэл, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн бүсэд орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлснээр хөтөлбөрийн эрэлт тухайн бүсэд нэмэгдэж, хөтөлбөрийг тухайн бүсэд чиглүүлэх боломж бүрдэхээр байна.

Гурав. Ипотекийн зээлийн хүсэлт гаргасан иргэдийн дарааллыг ил тод, нээлттэй болгох үүргийг банкуудад ногдуулах боломжтой эсэх.

“Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-ын 4.2 дугаар заалтад “Банк зээл хүсэгчид олгох орон сууцны ипотекийн зээлийн шийдвэрийг бие даан гаргах бөгөөд ТЗК-д зээлийн багцыг худалдах хүртэлх хугацаанд зээлийн эрсдэлийг бүрэн хариуцна” гэж заасны дагуу журмын хүрээнд банк ипотекийн зээл олгохтой холбоотой үйл ажиллагаа болон зээлийн эрсдэлийг бүрэн хариуцаж байна.

Мөн Хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах тухай хуулийн хүрээнд банкууд зээлдэгчдийн хувийн мэдээллийг задруулахгүй байх үүрэгтэй тул зээлийн хүсэлт гаргасан иргэдийн мэдээллийг шууд ил тод, нээлттэй байршуулах боломж хязгаарлагдмал байна.

Тиймээс ойрын хугацаанд банкуудын үйл ажиллагааны үр ашгийг нэмэгдүүлэх, ил тод байдлыг дэмжих зорилгоор Төв банкны тухай хуулийн 19.1 дүгээр зүйлийн дагуу бусад зээлдэгчийн хувийн мэдээллийг нууцлан, зээлдэгч зөвхөн өөрийн мэдээллийг харах боломжтой байдлаар жагсаалтыг нээлттэй болгох чиглэлээр банкуудад зөвлөмж хүргүүлж, хамтран ажиллах боломжтой гэж үзэж байна. Гэвч банкуудын дотоод системийн хөгжүүлэлт, ажиллах хүч зэрэг зардлуудыг шийдвэрлэх шаардлага үүсэх

бөгөөд системтэй холбоотой аливаа асуудал, зардал, алдаа гарсан тохиолдолд Монголбанкны зүгээс шийдвэрлэх боломж хязгаарлагдмал байна.

Үндсэндээ, хөтөлбөрийн эх үүсвэр бага, зорилтод бүлэг хэт өргөн байгаагаас хөтөлбөрийн хүрээнд 2024 оны эцсийн байдлаар 2.2 их наяд төгрөгийн зээлийн хүсэлт хуримтлагдсан байна. Үүнээс 1.8 их наяд төгрөгийн 490 мянган зээлдэгчийн хүсэлт Улаанбаатар хотод, 0.4 их наяд төгрөгийн 60 мянган зээлдэгчийн хүсэлт орон нутагт хүлээгдэж байна. Монголбанкнаас хөтөлбөрийн зээлийн хүсэлтийг дарааллын дагуу шийдвэрлэх талаар банкуудад шаардлага тавин ажиллаж байгаа боловч хөтөлбөрийн зээлийн эрэлттэй холбоотойгоор зээлийн хүсэлт зарим банкуудад удаан хүлээгдэж байна.

Тиймээс өмнө дурдсан саналуудыг хэрэгжүүлэх замаар хөтөлбөрийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, эх үүсвэрийг олшруулах замаар дарааллыг бууруулах нь гол бодлогын сорилт болоод байна. Өөрөөр хэлбэл, хөтөлбөрийг зах зээлийн зарчим руу нийцүүлэх, хөрөнгө оруулагчдыг татах, зах зээлийн үр ашгийг нэмэгдүүлэх бодлого баримтлах нь хөтөлбөрийн хүртээмжийг нэмэгдүүлж, урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох юм.

Дөрөв. Бага, дунд орлоготой болон нийгмийн эмзэг бүлгийн иргэдийн зээлийн хүсэлтийг тэргүүн ээлжинд шийдвэрлэх боломжтой эсэх.

Өмнө нь дурдсанчлан банк ипотекийн зээл олгохтой холбоотой үйл ажиллагаа болон зээлийн эрсдлийг хариуцдаг тул Монголбанкнаас тус үйл ажиллагаанд шууд оролцох боломжгүй юм. Зээлийн шаардлага хангаж, хүсэлт гаргасан зээлдэгчийн хүсэлтийг дарааллын дагуу бус Монголбанкнаас ялгаатай байдлаар шийдвэрлүүлэх нь дараалалд байгаа бусад зээлдэгчид тэгш бус байдал үүсгэх билээ.

Засгийн газрын 2023 оны “Иргэдийг орон сууцжуулах талаар авах зарим арга хэмжээний тухай” 483 дугаар тогтоолд орон сууцны дэмжлэгт хамруулах иргэн, өрхийг тодорхойлохыг Гэр бүл, хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын яаманд даалгасан бөгөөд хөтөлбөрийн зорилтод бүлгийг нарийвчлан тодорхойлохоор Үндэсний баялгийн сан, орон сууцжуулалтын үндэсний хорооны ажлын алба болон Гэр бүл, хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын яамтай хамтран ажиллаж байна.

Түүнчлэн, дээрх ажлын хүрээнд Ипотекийн батлан даалтын сан байгуулж бага, дунд орлоготой эмзэг бүлгийн өрхийн зээлийн эргэн төлөлтөд баталгаа гаргах талаар судалж байгаа бөгөөд тус сан байгуулагдсанаар дээр дурдсан зээлдэгчдийн зээл авах боломжийг нэмэгдүүлэх юм.