



МОНГОЛ УЛС  
ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГ ЭРХЛЭХ ГАЗАР

20 <sup>21</sup> он <sup>05</sup> дугаар  
сарын <sup>06</sup>-ны өдөр

Дугаар <sup>1001</sup>/<sub>1232</sub>

Улаанбаатар-12  
Утас: 260817  
Факс: 976-11-310011

УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ГИШҮҮН  
С.БЯМБАЦОГТ ТАНАА

Асуулгын хариу хүргүүлэх тухай

Орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй зээл болон зээлийн хүүтэй холбогдох асуудлаар Монгол Улсын Ерөнхий сайдад тавьсан асуулгын хариуг Танд хүргүүлж байна.

Асуулгатай холбоотой асуудлаар Монголбанкнаас ирүүлсэн 2021 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн А-1/423 тоот албан бичгийг хавсаргав.

Хүлээн авч, танилцана уу.

Хавсралт: 11 хуудастай.

Монгол Улсын сайд,  
Засгийн газрын Хэрэг  
эрхлэх газрын дарга



Ц.НЯМДОРЖ

000021507265

Засгийн газрын Хэрэг эрхлэх газрын  
2021 оны 05 дугаар сарын 06 -ны өдрийн  
101/2021 дугаар албан бичгийн хавсралт

## УЛСЫН ИХ ХУРЛЫН ГИШҮҮН С.БЯМБАЦОГТООС МОНГОЛ УЛСЫН ЕРӨНХИЙ САЙДАД ТАВЬСАН АСУУЛГЫН ХАРИУ

**Асуулга 1. Монгол Улсын хэмжээнд өнөөдрийн байдлаар орон сууцны ипотекийн 8 хувийн хүүтэй зээлд хамрагдсан хэчнээн иргэн байгаа, тэдний ипотекийн зээлийн хүүг 8-6 хувь болгон бууруулахад хэдий хэмжээний төсөв санхүү шаардагдах талаар:**

Монгол Улсын Засгийн газрын 2020-2024 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрийн 3.7.10-д “Нийгмийн даатгал төлдөг бага, дунд орлоготой иргэдийг анх удаа орон сууц худалдан авахад нь урьдчилгаа төлбөргүй, жилийн 4-6 хувийн хүүтэй орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамруулна.” гэсэн зорилтыг тусгасны дагуу Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2020 оны 142 дугаар тушаалаар дээрх зорилтыг хэрэгжүүлэх урьдчилсан санал бэлтгэх Ажлын хэсгийг Сангийн яам, Монголбанкны төлөөллүүдийг оролцуулан байгуулсан.

Энэ хүрээнд 2020 оны 9 дүгээр сарын 01-ний өдөр “Монголын ипотекийн корпораци ОССК” ХХК, 2020 оны 9 дүгээр сарын 07-ны өдөр хөтөлбөрт оролцогч банкуудтай зөвшилцөж, “Монголын ипотекийн корпораци ОССК” ХХК-ийн нөөц сангийн шимтгэлээс 1 хувь, Монголбанкнаас бодлогын хүүг бууруулсантай уялдуулан зээлийн эх үүсвэрийн нийт зардлын хүүг мөн 1 хувиар бууруулж, 6 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийг шинээр зээл авах иргэдэд олгох боломж бүрдсэнийг 2020 оны 9 дүгээр сарын 09-ний өдрийн Засгийн газрын хуралдаанаар танилцуулж, 2020 оны 10 дугаар сарын 15-ны өдрийн дотор Монголбанкттай хамтран хэрэгжүүлэх чиглэлийг өгсөн.

Ипотекийн 8 хувийн хүүтэй зээлийн хөтөлбөрийн хүүг 6 хувь болгож бууруулснаар банкны зүгээс иргэдийн орлогод тавьдаг шаардлага 18.6 хувиар хөнгөвчлөгдөж байгаа буюу зээлд хамрагдсан иргэдийн дундаж орлого 1.5 сая төгрөг байсан бол 1.2 сая төгрөг болж буурах давуу тал бий болсон.

Ингэснээр бага, дунд орлогтой 60.0 мянган айл өрх орон сууцны хөнгөлөлттэй зээл авах боломжтой болж ипотек зорилтот зах зээл рүү чиглэсэн бодит алхам болсон.

Энэхүү 6 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийг 2020 оны 10 дугаар сарын 01-ний өдрөөс олгож эхэлснээс хойш 2021 оны 4 дүгээр сарын 21-ний өдрийн байдлаар нийт 363.9 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтийг 4,972 зээлдэгчид олгосон бөгөөд зөвхөн энэ онд 227.8 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтийг 3,083 зээлдэгчид олгосон нь өнгөрсөн оны мөн үетэй харьцуулахад 3 дахин их байгаа нь гэр хороололд амьдардаг, орон сууцгүй, өрхийн орлого нь өмнөх өндөр шалгуурт хүрэхгүй байсан айл өрхүүдэд боломж олгосон гэж үзэхээр байна.

Улсын төсөвт нэмэлт ачаалал өгөөгүй, зээлийн хүүг бууруулсан, одоо хэрэгжиж буй орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн тогтолцоог гажуудуулалгүйгээр, Засгийн газрын хөтөлбөрт туссан ажлыг цаашид ч тогтвортой үргэлжлүүлэх боломжтой оновчтой шийдэл болсон.

Харин өмнө нь 8 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлэнд хамрагдсан 66.5 мянган зээлдэгчийн 3.26 их наяд төгрөгийн үлдэгдэлтэй зээлийн гэрээг өөрчилж 6 хувийн хүүтэй болгоход зөрүүнд 353.5 тэрбум төгрөгийг улсын төсвөөс шийдвэрлэх шаардлагатай төдийгүй банкны секторт хүү буурснаар өмнө нь байгуулагдсан гэрээнүүдэд заасан хүүнд нөлөөлдөг сөрөг үзэгдэл бий болно гэж үзсэн тул Коронавируст цар тахлын хүнд үед тийм хэмжээний ачааллыг улсын төсвөөс хариуцах, дахин санхүүжүүлэх нь цаг хугацааны хувьд оновчгүй байсан.

Асуулгатай холбоотой нэмэлт мэдээллийг Монголбанкнаас ирүүлсэн 2021 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн А-1/423 тоот албан бичгээс үзнэ үү.

**Асуулга 2.Ипотекийн 6 хувийн хүүтэй зээлийг цаашид урт хугацаанд тогтвортой хэрэгжүүлэх эдийн засгийн бодит боломж хэр байгаа талаар:**

Засгийн газар, Монголбанкт хамтран санаачилсан ипотекийн жилийн 8 хувийн хүүтэй зээлийн санхүүжилтийг 2013 оны 6 дугаар сараас эхлэн арилжааны банкуудаар дамжуулан иргэдэд олгож эхэлсэн. 2021 оны 3 дугаар сарын байдлаар 75,570 зээлдэгч 3,8 их наяд төгрөгийн хөтөлбөрийн зээл авсан.

Манай улс 2016 онд Олон Улсын Валютын Сангийн “Өргөтгөсөн санхүүжилтийн хөтөлбөр”-т хамрагдсантай холбогдуулан 2017-2019 онд ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг Монголбанкны өмчлөлийн ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондын эргэн төлөлт болон улсын төсвөөс, 2020 оноос санхүүжилтийг зөвхөн Засгийн газар бүрэн хариуцаж байхаар тохиролцсон.

Барилга, хот байгуулалтын яамнаас Сангийн яам, Монголбанкт хамтран санхүүжилтийн эх үүсвэрийн хэмжээ дутагдалтай байгаатай холбогдуулан эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор арилжааны банкуудын өөрийн эх үүсвэрийг тус хөтөлбөрт татан оруулах замаар Засгийн газраас санхүүжүүлж буй эх үүсвэрийн хүүг 1 хүртэл хувь бууруулах санал боловсруулан Улсын Их Хурлын Эдийн Засгийн байнгын хороонд танилцуулж, тус хорооны “Ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх талаар чиглэл өгөх тухай” 2018 оны 11 дүгээр сарын 13-ны өдрийн 35 дугаар тогтоолыг батлуулсан.

Ингэснээр 2019 онд арилжааны банкуудын эх үүсвэрээр 117.9 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтийг 1,647 зээлдэгчид олгуулсан.

2020 онд Коронавируст халдвар (КОВИД-19)-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хуулийн 10.6 дахь хэсэгт заасны дагуу санхүүжилтийг Монголбанкнаас үргэлжүүлэн олгож байна.

Өнгөрсөн 2020 онд орон сууцны салбарт 1,347.6 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө оруулалт хийгдсэн нь нийт барилга, автозам, инженерийн дэд бүтцийн салбарын бүтээн байгуулалтын 29.6 хувийг эзэлж байгаа бөгөөд нийт ашиглалтад орсон орон сууцны 50 хувийг ипотекийн зээлээр борлуулдаг бөгөөд ипотекийн зээлийн санхүүжилт нэмэгдэхийн хэрээр ашиглалтад орох орон сууцны тоо, дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалт нэмэгддэг.

2020 оны байдлаар барилгын салбар Монгол Улсын дотоодын нийт бүтээгдэхүүний 3,6 хувийг эзэлж байна.

Эдийн засгийн хувьд дээрх үзүүлэлт нь тийм өндөр биш боловч иргэдийг орон сууц худалдан авах боломжоор хангаснаар эрүүл мэнд, орчны бохирдлыг бууруулах, найдвартай амьдрах орчин зэрэг нөхцөл байдлыг сайжруулж байгаа нийгмийн маш өндөр ач холбогдолтой тул Засгийн газрын 2021 оны 2 дугаар сарын 17-ны өдрийн 42 дугаар тогтоолоор баталсан “Эрүүл мэндээ хамгаалж, эдийн засгаа сэргээх 10 их наядын цогц төлөвлөгөө”-ний 2.3-т ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд нийт 2.0 их наяд төгрөгийн зээлийн эх үүсвэрийг 2021-2024 онуудад шийдвэрлэхээр заасныг Монголбанкны өмчлөлийн ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондын ирээдүйд орж ирэх буюу жил бүр 350.0-400.0 тэрбум төгрөгийн эргэн төлөлт болон арилжааны банкуудын эх үүсвэрээр санхүүжүүлэхээр төлөвлөж байна.

Ингэснээр жилд 600.0-700.0 тэрбум төгрөгөөр санхүүжүүлэх бөгөөд нийт санхүүжилтийн 30 хувиас багагүй хэмжээг орон нутгуудад олгох юм.

Цаашид Монголбанкны өмчлөлийн ипотекийн зээлээр баталгаажсан 2.7 их наяд төгрөгийн үлдэгдэлтэй бондыг Засгийн газарт шилжүүлсэн нөхцөлд ипотекийн зээлийн санхүүжилтэд жил бүр эргэн төлөлтийн төлбөрөөс тогтвортой санхүүжүүлэх эх үүсвэрийг бий болгох боломжтой.

Барилга, хот байгуулалтын яамнаас Засгийн газрын 2019 оны 202 дугаар тогтоолоор баталсан “150 мянган айл-Орон сууц” үндэсний хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх хүрээнд орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог олон улсын жишигт нийцсэн, илүү олон хувилбартай, тогтвортой үргэлжлүүлэх хүрээнд Дэлхийн банкнаас эхний ээлжинд техник туслалцааны дэмжлэг авахаар холбогдох хэлцлийг зохион байгуулж, 2021 ондоо багтаан хэрэгжүүлж дуусахаар тохиролцоод байна.

Уг хөтөлбөрийг тогтвортой үргэлжлүүлэх, бага дунд орлоготой иргэдийн худалдан авах чадварыг нэмэгдүүлэхийн тулд урт хугацаатай хөрөнгө оруулалт, хуримтлалын санг байгалийн баялаг болон бусад боломжтой орлогуудаас бүрдүүлж бий болгох, төрийн өмчийн орон сууцны асуудал хариуцсан байгууллагаар иргэдийг орон сууцжуулах бодлогын хэрэгжилтийг зохион байгуулах шаардлагатай байна.

Асуулгатай холбоотой нэмэлт мэдээллийг Монголбанкнаас ирүүлсэн 2021 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн А-1/423 тоот албан бичгээс үзнэ үү.

**Асуулга 3.Ипотекийн зээлийн хүү буурч, орон сууцны эрэлт өссөнтэй холбоотойгоор барилгын компаниуд үнийн зохиомол хөөрөгдөл үүсгэхгүй байх тал дээр ямар бодлого, арга хэмжээ авч хэрэгжүүлж байгаа талаар:**

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл, тэр дундаа орон сууцны зах зээлийн үнийн өсөлт нь макро эдийн засаг, санхүүгийн зах зээлийн тогтвортой байдал, эрэлт нийлүүлтээс шууд хамааралтай юм.

Судалгаанаас үзэхэд манай улсын хувьд орон сууцны борлуулалтын дүнд барилга угсралтын зардал 59 орчим, газар 20 орчим хувь, санхүү, маркетинг болон бусад үйл ажиллагааны зардал нь үлдсэн хувийг эзэлж байгаагаас харахад барилга, барилгын материалын зах зээлийн нөлөөлөл нь үнэд нөлөөлөх голлох хүчин зүйл болоод байна. Жишээлбэл: барилгын үйлдвэрлэлийн гол түүхийн эд,

нийт төсөвт өртгийн хамгийн их буюу 23.5-30 хувийг бүрдүүлэгч арматурын 80 орчим хувийг БНХАУ, ОХУ-аас импортолдог.

Дэлхийн зах зээл дээр 2020 оны 4 дүгээр сарын байдлаар нэг тонн төмрийн хүдрийн үнэ 84.22 ам.доллар байсан бол 2021 оны 4 дүгээр сарын 16-ны өдрийн байдлаар 171.42 ам.долларт хүрч нэг дахин, нэг тонн арматурын үнэ 2020 оны 4 дүгээр сарын 15-ны байдлаар 417 ам.доллар байсан бол 2021 оны 4 дүгээр сарын 16-ны байдлаар 639 ам.долларт хүрч 50 хувиар тус тус өсөөд байгаа ч энэ нь орон сууцны үнийн шууд зардалд дунджаар 5 хувийн өсөлтийг бий болгоод байна.

Үүнээс гадна орон сууцны үнэ инфляци, валютын ханшны өөрчлөлтөөс хамааран орон сууцны үнийн индекс 15-20 хувиар өсч байгаа судалгааг Монголбанк, “Тэнхлэг зууч” ХХК-иас жил болгон тогтмол хийж байна.

Манай улсын хувьд жилд нийт ашиглалтад орж буй орон сууцны 80 орчим хувь нь нийслэл хотод ашиглалтад ордог бөгөөд 2021 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар Улаанбаатар хотод борлуулагдаж буй орон сууцны дундаж үнэ 2,570.0 мянган төгрөг байгаа нь өмнөх оны мөн үеэс 5.66 хувиар өссөн байна.

Орон сууцны үнэ жил бүр дунджаар 10-15 хувийн өсөлттэй байдаг ч 2014 онд хамгийн их буюу 24.6 хувийн өсөлттэй байсан.

Энэ нь төрөөс жилийн 8 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийн хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлсэнтэй холбогдуулан иргэдийн худалдан авах боломж сайжирч, эрэлт нэмэгдсэнтэй холбоотой боловч нөгөө талдаа орон сууцны нийлүүлэлт нь эрэлтийн түвшинд хүрэхгүй байснаас шалтгаалан орон сууцны үнэ харьцангуй өндөр өссөн байна.

Төрөөс ипотекийн зээлийн хүүг 6 хувь болгон бууруулах, Засгийн газрын 2021 оны 42 дугаар тогтоолоор баталсан “Эрүүл мэндээ хамгаалж, эдийн засгаа сэргээх 10 их наяд төгрөгийн цогц төлөвлөгөө”-нд ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг өмнөх 2017-2019 онуудын дунджаас 2 дахин нэмэгдүүлж буй арга хэмжээнүүд нь иргэдийн орон сууц худалдан авах чадварыг нэмэгдүүлж байгаа ч нөгөө талдаа үнэ өсөх эрсдлийг бий болгох юм.

Иймд зах зээл дээрх орон сууцны нийлүүлэлтийн судалгааг “Барилгын хөгжлийн төв” ТӨААТҮГ тогтмол хийж байгаа бөгөөд 2021 оны байдлаар зах зээлд 24 мянган айлын орон сууц нийлүүлэгдэхээр төлөвлөгдөж байгаа нь ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн хүрээнд бий болох эрэлтээс өндөр байхаар байна.

Цаашид Монголбанкттай хамтран сар бүр ашиглалтад орж буй орон сууцны нийлүүлэлттэй уялдуулан ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг гаргах талаар санал боловсруулан ажиллахаар төлөвлөсөн.

Түүнчлэн, орон нутагт орон сууцны үнийн өсөлт бага байгаа бөгөөд бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалын дагуу ажлын байр дагаж бий болох орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн хуваарилалтын бодлогыг хэрэгжүүлэхээр орон нутгийн хөгжлийн индексийн судалгааг гаргаж 33 хот, суурингийн эрэмбийг тодорхойлсон болно. Ингэснээр зах зээл дээрх орон сууцны үнийн хөөсрөлтийг хянах боломж бүрдэнэ.

Асуулгатай холбоотой нэмэлт мэдээллийг Монголбанкнаас ирүүлсэн 2021 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн А-1/423 тоот албан бичгээс үзнэ үү.

**Асуулга 4.Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй зээлийн үндсэн болон хүүний төлбөрийг хойшлуулахаар хэчнээн иргэн хандсан, арилжааны банкууд зөвхөн зээлийн хүүг хойшлуулж, үндсэн төлбөрийг авч байгаа талаарх иргэдийн гомдол үндэслэлтэй эсэх талаар:**

2020 оны 11 дүгээр сарын 18-ны өдрийн “Бүх нийтийн бэлэн байдлын зэрэгт шилжүүлсэнтэй холбогдуулан эдийн засгийг дэмжих чиглэлээр авах зарим арга хэмжээний тухай” 183 дугаар тогтоолын 7-д “Төрөөс хэрэгжүүлж байгаа орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй зээлийн 2021 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдөр хүртэлх хугацааны үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг зээлдэгчийн хүсэлтэд үндэслэн хойшлуулах, ингэхдээ үлдэгдэл төлбөрийн хэмжээг нэмэгдүүлэхгүйгээр зээлийн гэрээний хугацааг сунгах зохицуулалтын арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэхийг Сангийн сайд Ч.Хүрэлбаатарт даалгаж, Монголбанк (Б.Лхагвасүрэн), Санхүүгийн зохицуулах хороо (Д.Баярсайхан)-д тус тус зөвлөсүгэй” гэж заасны дагуу 2021 оны 1 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс 2021 оны 7 дугаар сарын 01-ний өдрийг хүртэл 2,995.0 тэрбум төгрөгийн зээлийн үлдэгдэлтэй 55,728 зээлдэгчийн сарын төлөлтийг үндсэн төлбөр болон хүүгийн төлбөр, мөн зээл хойшлуулсан хугацаанд нэмэлт хүү тооцохгүй байх нөхцөлөөр хойшлуулсан бөгөөд хэрэгжилтэд Төв банк /Монголбанк/-ны тухай хуулийн дагуу Монголбанкнаас тогтмол хяналт тавьж байна.

Асуулгатай холбоотой нэмэлт мэдээллийг Монголбанкнаас ирүүлсэн 2021 оны 4 дүгээр сарын 22-ны өдрийн А-1/423 тоот албан бичгээс үзнэ үү.

-----oOo-----



МОНГОЛ УЛС  
МОНГОЛБАНК

15160 Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг,  
Бага тойруу 3, Утас: 31-03-92, Факс: (976-11) 31-14-71,  
<http://www.mongolbank.mn>

2021.04.22-ны А-1/Ч.23  
танай \_\_\_\_\_-ны № \_\_\_\_\_-г

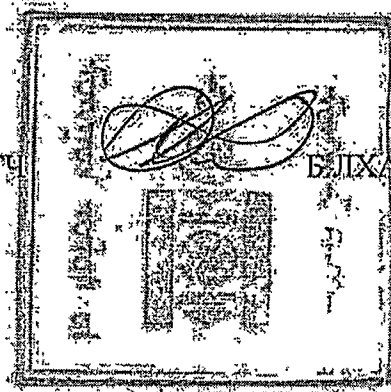
ЗАСГИЙН ГАЗРЫН ХЭРЭГ ЭРХЛЭХ  
ГАЗРЫН ДАРГА Ц.НЯМДОРЖ ТАНАА

Таны 2021 оны 4 дүгээр сарын 12-ны өдрийн  
ХЭТ/1004 дугаартай албан бичигтэй танилцлаа.

Улсын Их Хурлын гишүүн С.Бямбацогтоос  
ирүүлсэн асуулгын хариуг боловсруулан хавсралтаар  
хүргүүлж байгааг хүлээн авна уу.

Хүндэтгэсэн

ЕРӨНХИЙЛӨГЧ

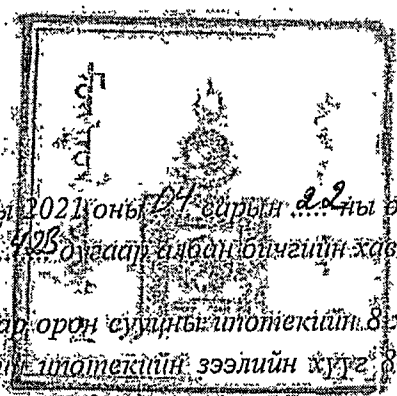


Б.ЛХАТВАСҮРЭН

14 1397

A5-2021.doc

Монголбанкны 2021 оны 2-р сарын 2-ны өдрийн  
А-1/2020 дугаар албан бичгийн хэвсгэрт



**Асуулт 1:** Монгол Улсын хэмжээнд өнөөдрийн байдлаар орон сууцны ипотекийн 8 хувийн хүүтэй зээлд хамрагдсан хэчнээн иргэн байгаа, тэдний ипотекийн зээлийн хүүг 8-аас 6 хувь болгон бууруулахад хэдий хэмжээний төсөв санхүүг шаардагдах талаар.

**Хариулт:** 2021 оны 3 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар нийт 3.8 их наяд төгрөгийн хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн зээлийн үлдэгдэлтэй 75,570 зээлдэгч байна. Үүнийг бүтцээр нь авч үзвэл i) жилийн 5%-ийн хүүтэй 180 тэрбум төгрөгийн зээлийн үлдэгдэлтэй 4,853 зээлдэгч, ii) жилийн 6%-ийн хүүтэй 308 тэрбум төгрөгийн зээлийн үлдэгдэлтэй 4,216 зээлдэгч, iii) жилийн 8%-ийн хүүтэй 3,261 тэрбум төгрөгийн зээлийн үлдэгдэлтэй 66,501 зээлдэгч байна.

Ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийн санхүүжилтийн схемийн дагуу дээрх зээлүүд нь багцлагдан, тусгай зориулалтын компаниудад худалдагдаж, Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд (ИЗББ)-ыг гаргаснаар анхны санхүүжилтийг эргүүлэн төлдөг. Дээр дурдсан жилийн 8%-ийн хүүтэй зээлийн үлдэгдлийн 88 хувь нь ийнхүү тусгай зориулалтын компаниудад шилжиж, үнэт цаасны барьцаа болж байгаа тул зээлийн жилийн хүүнд өөрчлөлт оруулах тохиолдолд холбогдох бүх үнэт цаасны бүтцэд өөрчлөлт оруулах шаардлага үүснэ. Энэхүү үнэт цааснууд нь зөвхөн Монголбанкны эзэмшилд бус, бусад хөрөнгө оруулагчид болох Засгийн газар, банкуудын эзэмшилд байгаа (Хүснэгт 1) бөгөөд үнэт цаас гаргагчидтай холбогдох тооцоо судалгааг хийж, зардлыг хэрхэн шийдвэрлэхээс зээлийн хүүний өөрчлөлт хамаарахаар байна.

Хүснэгт 1. ИЗББ-ын үлдэгдэл, тэрбум ₮ /2020.11 сарын байдлаар/

Хөрөнгө оруулагч	Давуу эрхтэй ИЗББ	Энгийн эрхтэй ИЗББ	Нийт	Эзлэх хувь
Монголбанк	2,368.8	~	2,368.8	88.3%
Засгийн газар	219.3	10.4	229.7	8.6%
Банкууд	30.5	54.7	85.3	3.2%
<b>Нийт</b>	<b>2,618.6</b>	<b>65.2</b>	<b>2,683.8</b>	<b>100%</b>

Монголбанкны тооцоогоор жилийн 8%-ийн хүүтэй зээлтэй иргэдийн зээлийн хүүг жилийн 6%-д хөрвүүлэхэд дараах 2 зардал гарахаар байна. Үүнд:

1. Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд (ИЗББ)-ын купоны төлбөрийн зөрүү.  
ИЗББ-г Монголбанк, Сангийн яам, банкууд эзэмшиж байгаа бөгөөд жилийн 8%-ийн хүүтэй зээлээр баталгаажсан ИЗББ-ын купоны хэмжээг бууруулах тохиолдолд бүх хөрөнгө оруулагчдын хувьд алдагдал хүлээхээр байна. Тодруулбал, одоо



үлдэгдэлтэй байгаа үнэт цаасны багцуудын хувьд купоны зөрүүнд нийт 353.5 тэрбум (өнөөгийн үнэ цэнээр 282.8 тэрбум) төгрөгийн алдагдал үүсэх урьдчилсан тооцоо байгаа бөгөөд Монголбанк болон бусад хөрөнгө оруулагчид Хүснэгт 1 дэх эзэмшиж буй үнэт цаасны хэмжээгээр алдагдал хүлээнэ.

- 2. Засгийн газар болон Монголбанкнаас олгосон санхүүжилтийн хүүний төлбөрийн зөрүү.** Одоогоор банкуудад 389 тэрбум төгрөгийн үлдэгдэл бүхий 5798 зээлдэгчийн 8 хувийн хүүтэй зээлүүд үнэт цаасжуулалт хийгдээгүй байна. Эдгээр зээлүүдийн хувьд хүүний нөхцөлийг өөрчлөх тохиолдолд эх үүсвэрийн хүү мөн адил буурах бөгөөд үнэт цаасжуулалт хийгдэх хүртэл Монголбанк болон Засгийн газраас олгосон эх үүсвэрт сар бүр 395.9 сая төгрөгийн хүүний алдагдал үүсэхээр байна.

*Асуулт 2: Ипотекийн 6 хувийн хүүтэй зээлийг цаашид урт хугацаанд тогтвортой хэрэгжүүлэх эдийн засгийн бодит боломж хэр байгаа талаар.*

**Хариулт:** Орон сууцны ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийн гол зорилго нь дундаж орлоготой өрхүүдийн орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах, агаарын бохирдлыг бууруулах, орон нутгийн шилжилт хөдөлгөөнийг бууруулах юм. Хөтөлбөр анх хэрэгжиж эхэлснээс хойш буюу 2013 оноос 2021 оны 1 дүгээр улирлыг дуустал Монголбанк, Засгийн газар, банкуудын эх үүсвэрээр нийт 5.4 их наяд төгрөгийн хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн зээлийг 93.5 мянган өрхөд олгоод байна.

Тус хөтөлбөрийн хамгийн гол шинж чанар нь зах зээлийн бүтээгдэхүүнтэй харьцуулахад хүүний хувьд хөнгөлөлттэй буюу тус хүүний зөрүүг аль нэг тал зардал болгон үүрэх шаардлагатай. Төв банкны хувьд үндсэн зорилт нь үндэсний мөнгөн тэмдэгт-төгрөгийн тогтвортой байдлыг хангахад оршдог бөгөөд төв банкнаас санхүүжилт гарган төсвийн шинжтэй хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх нь богино хугацаанд ханшид, дунд болон урт хугацаанд инфляцийн зорилтод сөргөөр нөлөөлдөг. Тиймээс олон улсын байгууллагуудын зүгээс энэ төрлийн төсөл хөтөлбөрийг Засгийн газарт шилжүүлэх талаар тогтмол шаардлага тавьсаар ирсэн бөгөөд 2018 онд Төв банкны тухай хуульд орсон нэмэлт өөрчлөлтөөр Монголбанкнаас аливаа төсвийн шинжтэй арга хэмжээг санхүүжүүлэхийг хориглосон байна. Олон улсын валютын сангийн Өргөтгөсөн санхүүжилтийн хөтөлбөр болон Шуурхай санхүүжилтийн хөтөлбөрийн хүрээнд Монголбанк төсвийн шинжтэй бүх төрлийн санхүүжилтийг 2021 оны 1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөс эхлэн бүрэн зогсоох үүрэг хүлээсэн бөгөөд энэ дагуу Монголбанкны Ерөнхийлөгч болон Сангийн сайдын хамтарсан тушаалаар ипотекийн зээлийн хөтөлбөрт Монголбанкнаас олгож буй санхүүжилтийг зогсоох, Засгийн газарт хөтөлбөрийг бүрэн шилжүүлэх, цаашид Монголбанк төсвийн шинжтэй арга хэмжээг санхүүжүүлэхгүй байхаар зохицуулсан байна.

Төв банкны тухай хуулийн шаардлага, олон улсын байгууллагуудын өмнө хүлээсэн үүргээр Монголбанк 2021 оноос төсвийн шинжтэй санхүүжилтээ зогсоох үүрэгтэй боловч дэлхий нийтийг хамарсан Ковид-19 цар тахлаас шалтгаалан Монголбанк ипотекийн санхүүжилтийг үргэлжүүлэн олгож байна. Ингэхдээ Улсын Их Хурлаас 2020 оны 4 дүгээр

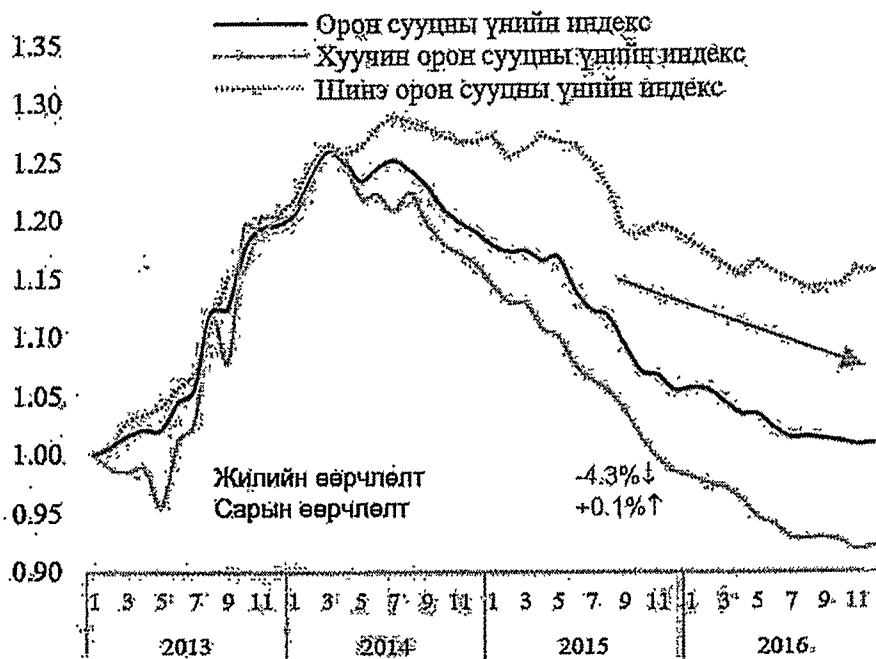
сарын 29-ний өдөр баталсан “Коронавируст халдвар /Ковид-19/-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль”-ийн хүрээнд санхүүжилтийг олгож байгаа бөгөөд тус хуулийн хүчинтэй хугацаа 2021 оны 7 дугаар сараас дуусгавар болно.

Иймд Ковид-19 цар тахлын хүндрэлийн үед ипотекийн хөтөлбөрийн санхүүжилтийг Монголбанкнаас олгоход шаардлагатай хууль эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх, цаашид урт хугацаанд тогтвортой хэрэгжүүлэхийн тулд хөтөлбөрийг Монголбанкнаас Засгийн газарт шилжүүлэх, санхүүжилтийн асуудлыг шийдвэрлэх, олон улсын шилдэг туршлагад суурилсан санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлэх чиглэлээр Засгийн газар, Монголбанк болон холбогдох бусад талууд хамтран ажиллаж байна.

*Асуулт 3: Ипотекийн зээлийн хүү буурч, орон сууцны эрэлт өссөнтэй холбоотойгоор барилгын компаниуд үнийн зохиомол хөөрөгдөл үүсгэхгүй байх тал дээр ямар бодлого арга хэмжээ авч хэрэгжүүлжэ байгаа талаар.*

**Хариулт:** Монголбанкны хувьд орон сууцны үнийн зохиомол хөөрөгдөл үүсгэхгүй байх тал дээр шууд оролцоо хязгаарлагдмал боловч чиг үүргийн дагуу хариуцсан төрийн захиргааны байгууллагуудтай хамтран, мэдээлэл солилцон ажиллаж байна.

Хөтөлбөрийг 2013 онд хэрэгжүүлж эхэлснээс хойш 2016 оныг дуустал санхүүжилтэд ямар нэгэн хязгаарлалт байхгүй, эрэлтийг бүрэн хангах зарчмаар явж ирсэн. Тус хөтөлбөрийн эхний жилүүдэд орон сууцны эрэлт болон нийлүүлэлтээс хамаарч орон сууцны үнэ суурь үетэй харьцуулахад 25 орчим хувь хүртэл өсөж байсан (Зураг 1).



Зураг 1. Улаанбаатар хотын орон сууцны үнийн индекс /2013.01=1.00/

Харин 2017 оноос эхлэн Монголбанк өөрийн эзэмшлийн ИЗББ-ын эргэн төлөлтийн хэмжээнээс хэтрүүлэхгүй байдлаар хөтөлбөрийг санхүүжүүлж байна. Энэ нь нэг талаасаа орон сууцны эрэлтийг хэт хөөрөгдөж үнийг өсгөхгүй байх, хөтөлбөрийг зорилтот бүлэгт илүү чиглүүлэх, нөгөө талаас олон улсын байгууллагуудын тавьж буй шаардлага болон Төв банк (Монголбанк)-ны тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангахыг зорьсон юм.

Тиймээс цаашид санхүүжилтийн хэмжээг орон сууцны нийлүүлэлтээс үл хамааран огцом нэмэгдүүлэх нь үнийн өсөлтийг эрчимжүүлэх эрсдэлтэй болохыг анхаарах шаардлагатай. Нөгөө талаас, хөтөлбөрийн зээлийн чанар болон эрэлтийг эрсдэлгүй түвшинд барьж байх үүрэгтэй зээлийн шалгуур үзүүлэлтүүд болох өр орлогын харьцаа (45%), урьдчилгаа төлбөр (30%), зээл-барьцаа хөрөнгийн харьцаа (70%), орон сууцны хэмжээний дээд хязгаар (80 мкв) зэрэг үзүүлэлтүүдийг тооцоо, судалгаа, үндэслэлгүйгээр өөрчлөн, сулруулах нь орон сууцны эрэлтийг хэт нэмэгдүүлж, үнийг хөөрөгдөх өндөр эрсдэлтэй юм. Иймд Монголбанк болон бусад холбогдох байгууллагуудын зүгээс хөтөлбөрийн зээлийн шинж чанар болон түүгээр худалдан авсан орон сууцанд тогтмол хяналт тавин ажиллаж байна.

*Асуулт 4: Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй зэлийн үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг хойшлуулахаар хэчнээн иргэн хандсан, арилжааны банкууд зөвхөн зээлийн хүүг хойшлуулж, үндсэн төлбөрийг авч байгаа талаарх иргэдийн гомдол үндэслэлтэй эсэх талаар.*

**Хариулт:** Цар тахлын хүнд үед иргэдийн худалдан авах чадварыг нэмэгдүүлэх, санхүүгийн дарамтыг бууруулах зорилгоор хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн зээлийн үндсэн болон хүүний эргэн төлөлтийг хүү хуримтлуулж тооцохгүй нөхцөлөөр хойшлуулах арга хэмжээг 2 удаа авч хэрэгжүүлсэн.

Эхний удаад, 2020 оны 4 дүгээр сараас 11 дүгээр сарын хооронд нийт 2 их наяд төгрөгийн зээлийн үлдэгдэлтэй 38,152 зээлдэгчийн ипотекийн зээлийн үндсэн болон хүүгийн эргэн төлөлтийн хугацааг 6 хүртэл сараар хүү хуримтлуулахгүй нөхцөлөөр хойшлуулсан.

Хоёр дахь удаад, нийт 2,999 их наяд төгрөгийн ипотекийн зээлийн үлдэгдэлтэй 55,806 зээлдэгчийн хүсэлтээс 2,995 их наяд төгрөгийн зээлийн үлдэгдэлтэй 55,728 иргэний хүсэлтийг шийдвэрлэж, зээлийн эргэн төлөлтийг 2021 оны 7 дугаар сарын 1-ний өдөр хүртэл хүү хуримтлуулж тооцохгүй нөхцөлөөр дахин хойшлуулсан. Энэхүү хойшлуулсан ипотекийн зээлийн үлдэгдэл нь нийт ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 80 орчим хувийг эзэлж байна.

Өөрөөр хэлбэл, хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон зээлүүдийн хувьд үндсэн болон хүүний төлбөрөөс дээрх хугацаанд бүрэн чөлөөлөгдөж байгаа бөгөөд тус шийдвэрийн хэрэгжилтэд Монголбанк тогтмол хяналт тавин ажиллаж байна.