МОНГОЛБАНК

ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ТОГТОЛЦОО: ОЛОН УЛСЫН ХАРЬЦУУЛАЛТ

С.Мөнхчимэг[19], С.Билгүүнзул[20]

2017 оны 4 дүгээр сар

[19] ССГ-ын Судалгааны хэлтсийн эдийн засагч, Email: munkhchimeg@mongolbank.mn

[20] ССГ-ын Судалгааны хэлтсийн эдийн засагч, Email: bilguunzul@mongolbank.mn

Энэхүү судалгааны ажилд дурдагдсан санал, дүгнэлт нь зөвхөн хувь судлаачдын байр суурийг илэрхийлнэ. Тус судалгаатай холбоотой аливаа санал, зөвлөмж, шүүмжийг хүлээн авахдаа бид таатай байх болно.

ХУРААНГУЙ

МУ-д орон сууцны санхүүжилтийн зохистой тогтолцоо үүсгэх санал бэлдэх, олон улсын туршлага судлах ажлын хүрээнд уг судалгааг гүйцэтгэлээ. Тус судалгааны хүрээнд ОУ-ын (i) орон сууцны зээлийн тогтолцоо, үүсэл хөгжил, давуу болон сул талууд (ii) орон сууцны зээлийн төрөл, (iii) орон сууцны санхүүжилтийн дэд бүтэц түүний дотор үнэт цаасжуулалт, даатгал, татаас, бичил сан, түрээсийн зах зээл зэргийн туршлагыг судаллаа. Цаашилбал МУ-ын орон сууцны зээл, санхүүжилтийг бусад улс орнуудтай харьцуулж, шинжлэв. Улмаар өнөөгийн орон сууцны зээлийн нөхцөл болон ОУ-д хэрэгжүүлсэн дэвшилтэд туршлагад үндэслэн манай улсад хэрэгжүүлж болох саналыг тусгав. Үүнд төрөөс богино хугацаанд орон сууцны зээлийг (i) хүүгийн татаасаар дэмжих; (ii) хөнгөлөлтийг бага орлоготой өрхүүдэд чиглүүлэх; (iii) зээлийн бүтээгдэхүүний нөхцөлийг өөрчлөх замаар хүүг зах зээлийн төвшинд хүргэх; харин дунд болон урт хугацаанд (iv) гэрээт хадгаламжийн тогтолцоог нэвтрүүлэх; (v) түрээсийн зах зээлийг хөгжүүлэх (vi) орон сууцны зээлийн даатгалыг нэвтрүүлэх зэрэг багтаж байна.

Түлхүүр үгс: Орон сууцны зээлийн тогтолцоо, Орон сууцны зах зээл

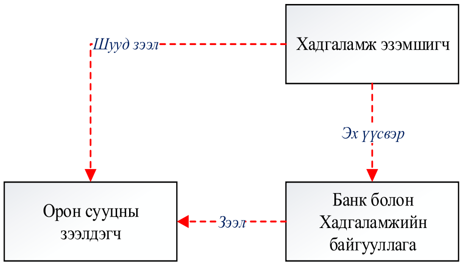
JEL ангилал: G21, G28

ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ТОГТОЛЦООНЫ ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА

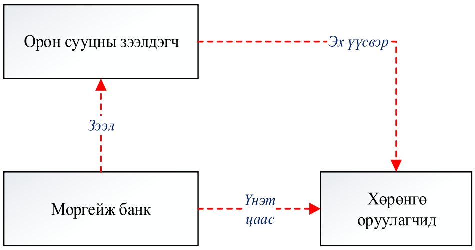
1.1 Орон сууцны зээлийн тогтолцоонууд

Иргэдээ орон сууцжуулах нь олон улс орнуудын хувьд тулгамдаж буй нийгмийн голлох асуудлуудын нэг тул орон сууцны зээлийн зохистой тогтолцоог үүсгэж, хөгжүүлэх нь улс орнуудын эрх баригчдын анхаарлын төвд байсаар ирсэн. Орон сууцны зээлийн хамгийн анхны санхүүжилтийн хэлбэр нь хадгаламжид суурилсан тогтолцоо (ХСТ) бөгөөд арилжааны банк, орон сууцны банк эсвэл тусгай сан зэрэг хадгаламжийн байгууллагууд эх үүсвэрээ хувь хүн, бусад байгууллагуудаас хадгаламж татах замаар бүрдүүлж, зээл олгодог. (Дүрслэл 1-2) Гэхдээ уг тогтолцоо нь богино хугацаат хадгаламжийн эх үүсвэрээр урт хугацаатай зээлийг санхүүжүүлэх шаардлага тулгардаг тул урт хугацаанд санхүүжилт тогтвортой бус байх сул талтай. Түүнчлэн ялангуяа хөгжиж буй орнуудад улс төрийн тогтворгүй байдал, хүүний эрсдэл, хөрөнгийн баталгааны эрхзүйн тогтолцоо сайн хөгжөөгүй зэргээс шалтгаалан банкууд зээл олгох сонирхол багатай байдаг.

Дүрслэл 1. Хадгаламжид суурилсан тогтолцоо: Тусгай сан



Дүрслэл 2. Хадгаламжид суурилсан тогтолцоо: Орон сууцны банк



Эх сурвалж: Дэлхийн банк, 2009

ХСТ-ны нэг дэвшилтэт хэлбэр бол гэрээт хадгаламжийн тогтолцоо (ГХТ) юм. Уг тогтолцоонд зээлдэгч банкинд тодорхой хугацаанд хадгаламж байршуулснаар тухайн банкнаасаа зээл авах боломжоор хангагддаг. ГХТ нь санхүүгийн зах зээлийн хөгжил муутай, урт хугацаат эх үүсвэр хязгаарлагдмал, зээлийн мэдээллийн сан дутмаг улсуудад илүү тохиромжтой. Анх Австри, Франц, Герман зэрэг улсад хэрэгжүүлсэн бөгөөд Хятад, Энэтхэг, Мороко, Чех, Словак, Беларус зэрэг хөгжиж буй, шилжилтийн эдийн засагтай орнуудад 1992 оноос хойш нэвтрүүлжээ.

ГХТ-г хэрэгжүүлж байх үед төрөөс хадгаламжийн урамшуулал эсвэл татварын хөнгөлөлт олгох замаар орон сууцны зээлд дэмжлэг үзүүлж болдог. Мөн зарим хөгжиж буй орнуудад уг тогтолцоог нийтийн орон сууцны зээлтэй хослуулан ашиглаж ирсэн. Үүнд цалин, орлоготой иргэдтэй ирээдүйд нийтийн орон сууц худалдан авахад хөнгөлөлттэй зээл авах нөхцөлтэй гэрээ байгуулж, хадгаламж татдаг. Манай орны орон сууцны

зээлийн тогтолцоо 2013 оны 6 дугаар сараас өмнө энэ хэлбэртэй байсан.

ГХТ нь хэрэгжүүлэхэд харьцангуй хялбар, арилжааны банкууд харьцангуй урт хугацаатай хадгаламж татсанаар зээл болон богино хугацаат эх үүсвэрийн хугацааны зөрүү буурах, урьдчилгаа төлбөр төлөх чадваргүй бага орлоготой эсвэл залуу иргэд зээл авах нөхцөл бүрдэх зэрэг ач холбогдолтой. Харин уг тогтолцооны сул тал нь тухайн улс өндөр инфляцитай үед хадгаламж үнэгүйдэх, орон сууцны үнэ хурдацтай өсөж байгаа үед хуримтлал нь орон сууц худалдан авахад хүрэлцэхгүй байх, улмаар төсвийн зардал нэмэгдэх зэрэг эрсдэлтэй. (Хавсралт 2-ын Хүснэгт 11)

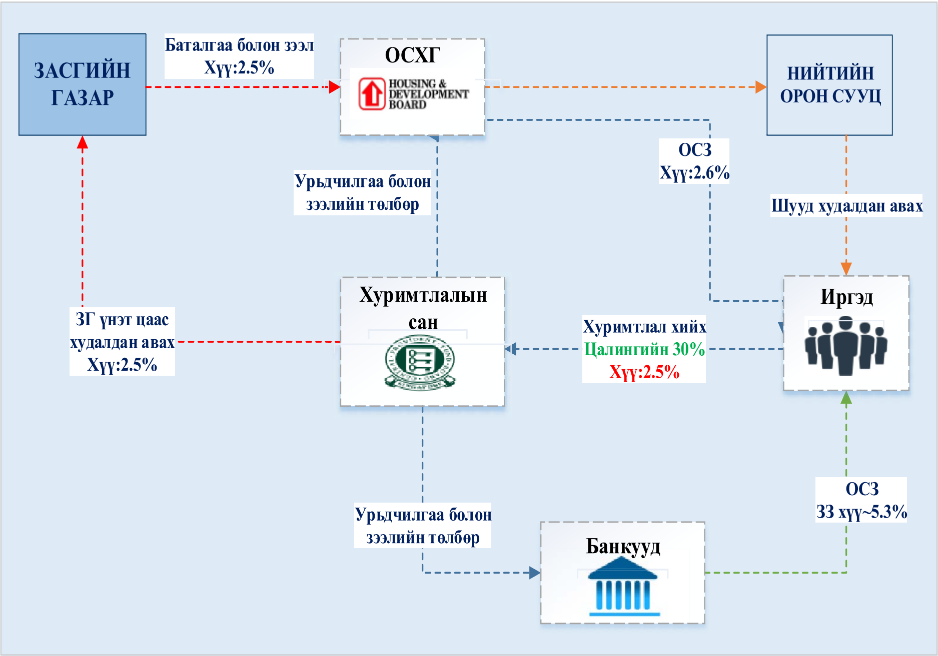
Зарим орнуудад орон сууцны зээл төрөөс санхүүжилттэй орон сууцны зээлийн банк (ОСЗБ)-аар дамжин хэрэгжсэн байна. Санхүүгийн салбарын хөгжил муу Африк тивийн улс орнуудад нэлээд түгээмэл байдаг. ОСЗБ-ны эх үүсвэрийг хэд хэдэн аргаар бүрдүүлдэг. Тухайлбал (i) Чили, Бразил, Алжир, Иран, Тайланд зэрэг орнуудад хадгаламжийн эх үүсвэр; (ii) Аргентина, Морокко зэрэг орнуудад бонд гаргадаг; (iii) Камерун, Пакистан, Бангладеш зэрэг орнуудад нийтийн санхүүжилтийн бусад эх үүсвэр буюу цалинд татвар ногдуулах, заавал хийх хадгаламж, Төв банкны санхүүжилт, ЗГ-аас зээл өгөх зэрэг замаар санхүүжүүлсэн байна. Зарим орнууд (i) төр, хувийн хэвшлийн хамтарсан банк үүсгэх; (ii) төрийн эзэмшлийн банкийг хувьчлах; (iii) төрөөс хувийн секторт дэмжлэг үзүүлэх зэргээр ОСЗБ-ийн үр өгөөжийг нэмэгдүүлжээ. Тухайлбал Энэтхэг, Бангладеш зэрэг орнууд төрийн болон хувийн хэвшлийн хамтарсан банк байгуулсан бол Иордан, Солонгос зэрэг улсад банкийг бүрэн хувьчилсан туршлага байдаг.

Орон сууцны зээлийн тогтвортой тогтолцооны нэг хэлбэр бол орон сууцны зээлийн хуримтлалын сан (ХС) юм. ХС-г хөдөлмөр эрхлэгчдийн цалин, тэтгэврээс орон сууцны хэрэгцээг хангах зорилгоор дийлэнхдээ төрөөс албадан зохион байгуулдаг. ХС нь ажилчдын хуулиар тогтоосон цалингийн тодорхой хувийг тусгай санд байршуулж, сангийн хөрөнгийг бүрдүүлэх; тухайн хуримтлалыг удирдах үүрэг гүйцэтгэдэг. Уг тогтолцоо орон сууцны зээлийн санхүүжилтэд хувийн хөрөнгө оруулагчдын оролцоо дутмаг үед илүү тохиромжтой. ХС-г дийлэнхдээ тухайн орны ЗГ, Төв банк, ипотекийн корпораци зэрэг байгуулдаг туршлагатай байна. ХС-г Сингапур, БНХАУ, Мексик, Бразил, Филлипин, Нигер зэрэг улсууд амжилттай хэрэгжүүлсэн. Нигер Улсын хувьд хуримтлалыг заавал албан журмаар хийлгэдэггүй, цалингүй иргэд ч сайн дураараа оролцох боломжтой байдаг байна. Гэхдээ ХС-ын сул тал нь байгуулахад харьцангуй төвөгтэй, төрийн оролцоо их байдаг тул үр ашиггүй байдал, авилгал, хээл хахууль зэрэг асуудал үүсгэх талтай. (Хавсралт 2-ын Хүснэгт 13)

ХС-г амжилттай хэрэгжүүлсэн улсуудын нэг бол Сингапур юм. Дүрслэл 3-д санхүүжилтийн схемийг харуулав. Тус улсын орон сууцны зээлийг Орон сууц, хөгжлийн газар (ОСХГ) болон Хөдөлмөрийн яамнаас удирддаг хуримтлалын сангаас олгодог. Тус сан нь хөдөлмөр эрхлэгчдийн цалингийн

30%-ийг 2.5%-ийн хүүтэйгээр хуримтлуулж, эх үүсвэр татдаг бөгөөд зээл авах сонирхолтой иргэд тухайн санд байршуулсан өөрийн нэрийн хадгаламжаа орон сууцны зээлийн урьдчилгаа болон зээлийн төлбөр төлөх зэргээр ашиглах боломжтой. Цаашилбал орлогын түвшин багатай иргэд орон сууцны үнийн 90 хүртэлх хувийн зээлийг зах зээлээс бага хүү (2.6%)-тэй, урьдчилгаа төлбөр төлөх шаардлагагүйгээр авах боломжтой байдаг. Харин орон сууцны зээл авах шаардлага хангаагүй, эсвэл хувийн орон сууц худалдан авах сонирхолтой өрхүүд банкнаас 5-10 хувийн урьдчилгаа төлбөртэй, зах зээлийн хүү (5.3%)-ээр зээл авах сонголттой байдаг.

Дүрслэл 3. Хуримтлалын сан: Сингапур улсын туршлага



Эх сурвалж: Азийн Хөгжлийн Банк

Харин санхүүгийн зах зээл хөгжсөн улс орнуудад дийлэнхдээ үнэт цаасны хоёрдогч захад суурилсан орон сууцны зээлийн тогтолцоог (ҮЦХЗСОСЗТ) хэрэгжүүлжээ. Уг тогтолцоонд орон сууцны зээлийг багцлан үнэт цаасжуулж, борлуулснаар эх үүсвэр татахын сацуу зээлийн эзэмшил болон эрсдэлийг гуравдагч талд шилжүүлдэг. Анх Европ тивд 18 дугаар зуунд, АНУ-д 1970-аад онд хэрэгжсэн бөгөөд орчин үед тэтгэврийн сан, даатгалын компанийн шинэчлэлтэй уялдан институциональ хөрөнгө оруулагчид бий болсноор хөгжиж буй орнуудад нэвтэрчээ. Гэхдээ зээлийг үнэт цаасжуулахын тулд хэд хэдэн урьдач нөхцөлүүд заавал хангагдсан байх шаардлагатай байна (Хүснэгт 1). Манай орны хувьд энэ төрлийн тогтолцооны хүрээнд 80 м^2-аас доош талбайтай орон сууцны зээл олгогдож байна.

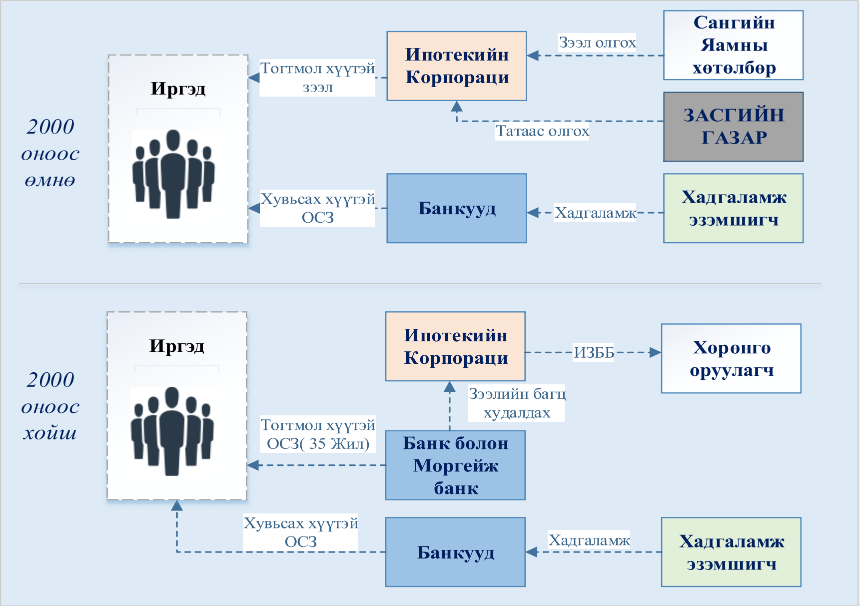
Хүснэгт 1. Орон сууцны зээлийг үнэт цаасжуулах урьдач нөхцөлүүд

Зээл олгогчийн хувьд	Зээлдэгчийн хувьд	Зах зээл дэх дэд бүтэц
- Банк эх үүсвэрийн дутагдалд орсон байх; - Банк хөрвөх чадварын эрсдэлд орсон байх; - Зээл олгогч мөнгөн гүйлгээний эрсдэлийн удирдлага гүйцэтгэх	- Институциональ хөрөнгө оруулагч ҮЦ-ыг ЗГ-ын бондын нэгэн адил эрсдэл багатай гэж үздэг. Гэхдээ бусад эрсдэлүүдийг хаах боломжгүй, бага түвшний хүүтэй бол хоёрдогч ЗЗ дээр зөвхөн ЗГ-ын компани л худалдан авдаг (ОХУ). - ҮЦ гаргахад баталгаа шаардагддаг; - Хадгаламжийн хүү бага, банкууд төлбөр түргэн гүйцэтгэх чадвар сайн бол ҮЦ гаргах шаардлага үүсдэггүй (Хятад); - Хөрөнгө оруулагч үнэт цаасанд хөрөнгө оруулж чадах урт хугацаат эх үүсвэртэй байх шаардлагатай; - ХО-ч хууль эрх зүйн хувьд тус ҮЦ-д оруулах эрх, үүрэг бүрдсэн байх ёстой.	- ҮЦ гаргахад хууль, эрхзүй, татвар, нябо бүртгэлийн тогтолцоо бүрдсэн байх ёстой; - Баталгаа, ҮЦ гаргагч этгээдийн талаар, өмнө нь хөрөнгө хураасан талаарх мэдээлэл, бүртгэл байх; - Хөрөнгө оруулагч эрсдэлийг үүрч байгаа тул хөрөнгө хураах эрхтэй байх; - ҮЦ гаргагч этгээд дампуурсан тохиолдолд ХО-чийг хамгаалах тогтолцоо бүрдсэн байх ёстой. Хэрвээ ҮЦ гаргагч дампуурвал ҮЦ-ны хүүг нөхөн төлөгч тодорхой байх шаардлагатай.

Эх сурвалж: Судлаачийн кейс шинжилгээ

ҮЦХЗСОСЗТ зээлийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны ҮЦ-д урт хугацаат сангууд хөрөнгө оруулалт хийснээр богино хугацаат хадгаламж татдаг хадгаламжийн байгууллагуудын төлбөр түргэн гүйцэтгэх чадварын эрсдэлийг бууруулах, орон сууцны зээл дэх төрийн оролцоог бууруулах улмаар орон сууцны зах зээл нь өөрөө өөрийгөө санхүүжүүлэх нөхцөл бүрдэх зэрэг ач холбогдолтой. Олон улсын туршлагаас харахад уг тогтолцоо хөгжиж буй улсуудад харьцангуй бага, харин санхүүгийн зах зээл нь өндөр хөгжсөн орнуудад амжилттай хэрэгжжээ. Япон Улсад уг тогтолцоог 2000 оноос амжилттай хэрэгжүүлж байна (Дүрслэл 4). Мөн Чили, Чех, Унгер улсууд бонд, Колумб, Мексик улсууд ҮЦ, Иордан, Малайз зэрэг улсууд төлбөр түргэн гүйцэтгэх чадвараа хангах зорилготойгоор бонд гаргах туршлагыг амжилттай хэрэгжүүлсэн байна (Хавсралт 2-ын Хүснэгт 14).

Дүрслэл 4. ҮЦ-ны хоёрдагч ЗЗ-д суурилсан систем: Япон Улс



Эх сурвалж: Азийн хөгжлийн банк 2016

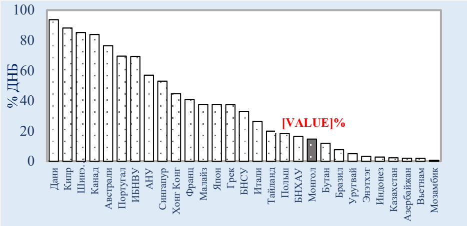
1.2. Орон сууцны зээлийн харьцуулсан шинжилгээ

Манай одоогийн орон сууцны зээлийн нөхцөл байдлыг орон сууцны зээлийн ДНБ болон нийт зээлд эзлэх хувь, хотжилтийн түвшин, зээл үнэлгээний харьцаа (LTV), иргэдийн орон сууцны зээлд хамрагдах боломж, төрийн дэмжлэг зэрэг үзүүлэлтүүдийн хувьд зарим улс орнуудтай харьцууллаа (Дүрслэл 5).

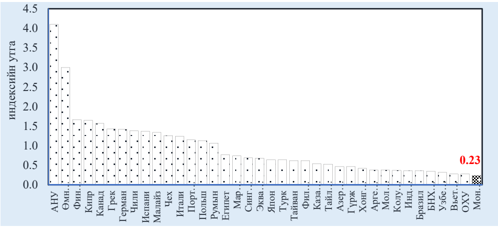
Манай улсын орон сууцны зээлийн ДНБ-д эзлэх хувь 14.7% байгаа нь бусад орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо сайн хөгжсөн орнуудтай харьцуулахад бага, харин манай улстай хөгжлийн түвшин ойролцоо Казакстан, Азербайжин зэрэг орнуудтай харьцуулахад өндөр байна. Мөн манай улс харьцангуй өндөр хотжилт (70.4%)-той боловч ижил түвшний хотжилттой Чех, Австри, Итали, Герман зэрэг улсуудаас орон сууцны нийт эдийн засагт эзлэх хувь хэмжээгээрээ бага байна. Улс орнуудын туршлагаас харахад хотжилт нэмэгдэхийн хирээр орон сууцны зээлийн ДНБ-д эзлэх хувь өсөх хандлагатай байна. Харин ойролцоо орлоготой улс орнуудтай харьцуулахад манай улсын орон сууцны зээлийн нийт зээлд эзлэх хувь харьцангуй өндөр байсан (2015 онд 29.6%). Үүнээс үзэхэд орон сууцны зээлийн хөгжил нь тухайн улсынхаа хотжилтын түвшнөөс гадна санхүүгийн салбарын хүчин чадал, хүн амын орлогын түвшин зэргээс хамаарч байна. Манай улс 2015 оны байдлаар орон сууцны зээлд хамрагдах боломжийн индекс (affordability)-ээр дэлхийн 70 гаруй орноос хамгийн муу үзүүлэлттэй байна.

Дүрслэл 5. ОУ-ын харьцуулсан шинжилгээ

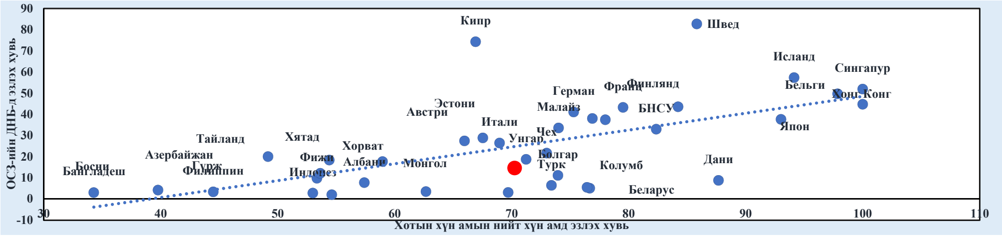
ОСЗ-ийн ДНБ-д эзлэх хувь



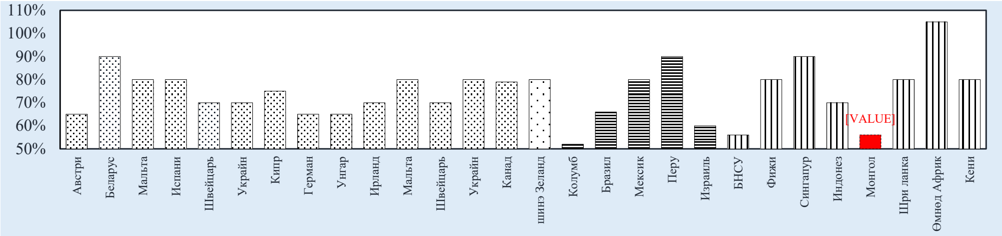
Орон сууцны зээл ба хотжилт



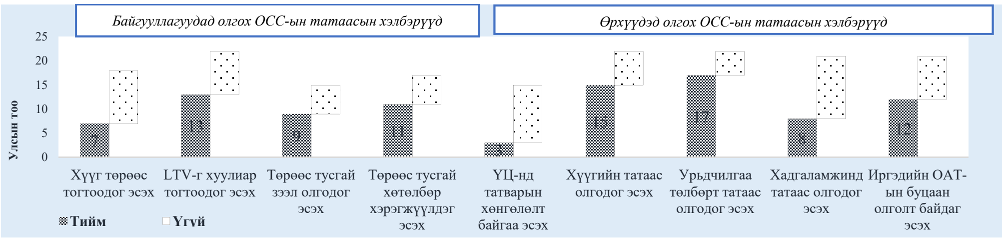
ОСЗ-ийн худалдан авах чадварын индекс



Орон сууцны зээл үнэлгээний харьцаа (бодит LTV)



Орон сууцны зээл дэх төрийн оролцоо (ОУ)



Эх сурвалж: Hofinet.org, www.numbeo.com

Тухайлбал орон сууцны үнэ болон өрхийн жилийн орлогын харьцаа, зээлийн сарын төлбөр болон сарын орлогын харьцаа гэсэн үзүүлэлтүүдээр харьцангүй өндөр байна. Үүнээс үзэхэд манай улсад орон сууцны үнэ өндөр, иргэдийн орлого бага байгаа нь орон сууцны зээл авах боломж муу байх суурь нөхцөл болж байна. Мөн сонгож авсан 28 орноос зээл үнэлгээний харьцаа манай улс харьцангүй бага буюу 56%-тай байна. Бодит зээл, үнэлгээний харьцаа бага байх нь нэг талаас зээлийн сар бүрийн төлбөр

харьцангуй бага байх сайн талтай боловч нөгөө талаас урьдчилгаа төлбөр өндөр бол зээл авах боломж буурах нөхцөл болно. Энэ нөхцөлд төрөөс орон сууц худалдан авахад ихээхэн дэмжлэг үзүүлж эрэлтийг хиймлээр нэмэгдүүлж, хэт их зээл олгох нь нэг талаас өрхийн зардал огцом нэмэгдэж бусад бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний худалдан авалт буурах, нөгөө талаас төрөөс ихээхэн хэмжээний татаасын зардал гаргах зэрэг сөрөг талтай.

Улс орнууд иргэдийн орон сууцны хангамж, зээлийн боломжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор төрөөс орон сууцны зах зээлд оролцож иржээ. Тухайлбал сонгож авсан дундаж болон өндөр орлоготой 30 улсын хувьд төрөөс давхардсан тоогоор 9 улс тусгай нөхцөлтэй зээл олгосон; 12 улс тусгай хөтөлбөр хэрэгжүүлсэн; 15 улс хүүний болон 17 улс урьдчилгаа төлбөрийн татаас олгосон, 12 улс хүүний төлбөрийг орлогын албан татвараас чөлөөлсөн, 7 улс хадгаламжид татаас олгосон байна (Хавсралт 1-ын Хүснэгт 6). Иймд манай орны хувьд төрөөс орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоог одоогийн бодит боломжид тулгуурлан зохистой бүрдүүлэх нь иргэдийн орон сууцны зээлд хамрагдах боломжийг нэмэгдүүлж, энэ нь улс орны эдийн засгийн байдал сайжрахын хирээр орон сууцны хөгжлийн хэтийн хандлагыг зөв чиглүүлэх юм.

II. МУ-ЫН ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН ТОГТОЛЦОО

Манай улсад орон сууцны зээл 2003 оноос арилжааны банкны санхүүжилтээр анх олгогдож эхэлсэн. 2006 онд Сангийн Яам, Улаанбаатар хотын захиргаа, Барилга, Хот Байгуулалтын Яам хамтран “Орон сууцны санхүүжилтийн корпорац” (ОССК)**-**ыг үүсгэн байгуулснаар 2013 оныг хүртэл тус байгууллага төсвөөс санхүүжилттэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж ирсэн. ОССК нь хөнгөлөлттэй зээл (11%) болон орон сууцны барилгын төсөл санаачлан хэрэгжүүлэгчдэд хөнгөлөлттэй зээлийн дараах хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлсэн.

- **2007-2011 он:** “40 мянга”, “4200 айлын” төрийн албан хаагч, ахмадын орон сууцны зээлийн хөтөлбөрүүдийн хүрээнд нийт 10115 иргэнд, барилгын компаниудад 8900 орон сууц ашиглалтад оруулах хөнгөлөлттэй зээл тус тус олгожээ. Дээрх хугацаанд уг хөтөлбөр шинээр олгосон зээлийн 25%-ийг, ашиглалтад орсон орон сууцны 30%-ийг бүрдүүлж байжээ. (Дэлхийн банк 2012)
- **2012** оны **2** дугаар сар: “100 мянган айлын орон сууц” хөтөлбөр хэрэгжүүлсэн бөгөөд уг хөтөлбөрийн хүрээнд барилгын компаниуд иргэдэд 10 хувийн урьдчилгаа төлбөр бүхий жилийн 6% хувийн хүүтэй, 50 хүртэлх сая төгрөгийн зээл олгосон. Ийнхүү орон сууцны зээлүүд арилжааны банк болон Засгийн газраас олгосон эх үүсвэрээр санхүүжигдэж байсан бол 2012 оны 2 дугаар сараас Монголбанк болон Засгийн газраас хамтран хэрэгжүүлж эхэлсэн “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр” (ОСИСТТБХ)-ийн хүрээнд Үнэт Цаасны Хоёрдох Зах Зээлд Суурилсан Тогтолцоонд (Дүрслэл 8) шилжсэн.

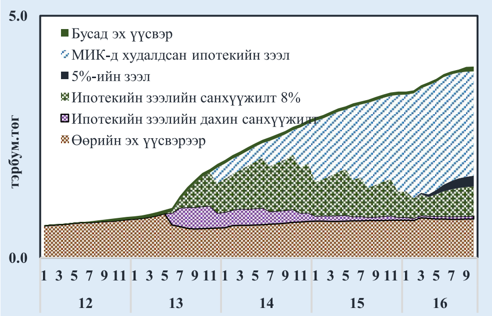
Уг хөтөлбөрийн хүрээнд Монголбанкнаас банкуудад 2, 4 хувийн хүүтэй санхүүжилт олгож, банкууд иргэдэд 5, 8 хувийн хүүтэй зээл олгосон. Банкууд тус зээлүүдийг багцлан МИК-д худалдаж, үнэт цаасжуулна. Үнэт цаасыг банкууд худалдан авч 90% давуу эрхтэй бондыг Монголбанкинд зээлийн төлбөрт шилжүүлдэг. Хөтөлбөрийн анхны зорилгын хүрээнд Монголбанк тодорхой хугацаанд хэрэгжүүлж байгаад Засгийн газарт шилжүүлэхээр заасан ч төсөвт тулгарч буй хүндрэлээс шалтгаалж Монголбанк өмнө олгосон зээлийн эргэн төлөлтөөр санхүүжүүлэн үргэлжлүүлж байна.

Хөтөлбөр хэрэгжих явцад уг тогтолцооны цаашдын хөгжилд хэд хэдэн хүндрэлүүд тулгараад байна. Тухайлбал төрөөс хэрэгжүүлж буй хөнгөлөлттэй зээлийн улмаас сүүлийн жилүүдэд зээл олголт, түүний санхүүжилтийн хэрэгцээ, шаардлага огцом нэмэгдсэн. Мөн зээлийн хугацаа уртассанаар иргэдийн зээл авах боломж өсөж, зээлдэгчийн тоо нэмэгдлээ. Гэвч шинэ зээлийн эрэлтийг өмнөх зээлүүдийн эргэн төлөлтөөр хангах боломжгүй байгаа тул төрөөс нэмэлт санхүүжилтийн шаардлага тасралтгүй үүсэж байна. Гэхдээ урт хугацаанд санхүүжилтийг хэрхэн тогтвортой хэрэгжүүлэх нь хүнд сорилт хэвээр байна.

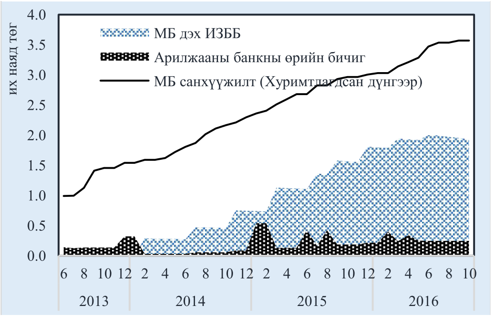
Орон сууцны зээлээр баталгаажсан үнэт цаасыг дотоодод хоёрдогч зах зээл дээр борлуулахад боломж муутай. Цаашилбал харьцангуй богино хугацаатай хадгаламжийн эх үүсвэрээр банкууд урт хугацаатай орон сууцны зээл их хэмжээгээр олгох боломж хязгаарлагдмал байна. Мөн манай улсын санхүүгийн зах зээлийн хөгжлөөс шалтгаалж урт хугацаатай санхүүжилтийн хэрэгсэл, дэд бүтэц, тухайлбал хуримтлалын болон нийгмийн даатгалын сан, томоохон хувийн даатгалын компаниуд, хамтын сан зэрэг үүсээгүй байгаагаас шалтгаалж шинэ зээлийн эрэлтийг хангах эх үүсвэрийг төрөөс (Монголбанк эсвэл ЗГ) тасралтгүй санхүүжүүлэх нь зардал, төсвийн ачааллыг нэмэгдүүлэхээр байна. Орон сууцны зээлийг бүтнээр нь Төв банкнаас санхүүжүүлж байгаа нь мөнгөний бодлогыг бие дааж, үндсэн зорилгоо явуулахад хүндрэл учруулж байна.

Дүрслэл 6. Орон сууцны 8%-ийн хөтөлбөр, түүний эдийн засаг дахь нөлөөлөл

ОСЗ-ийн санхүүжилт

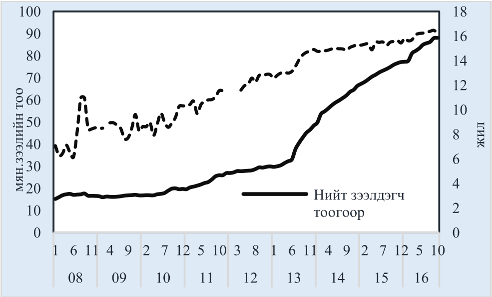


ОСЗ-ийн үнэт цаасжуулалт



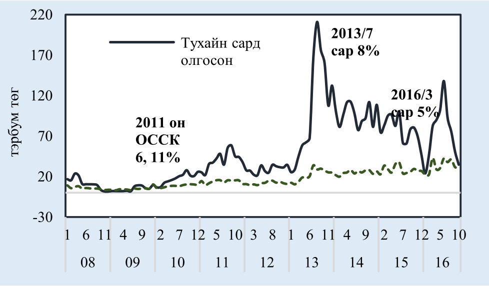
ОСЗ-ийн хүү болон ЗЗ-ын хүү

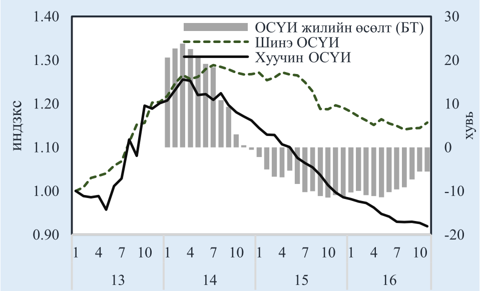
Зээлийн хугацаа, зээлдэгчийн тоо



Зээл олголт ба эргэн төлөлтийн харьцаа

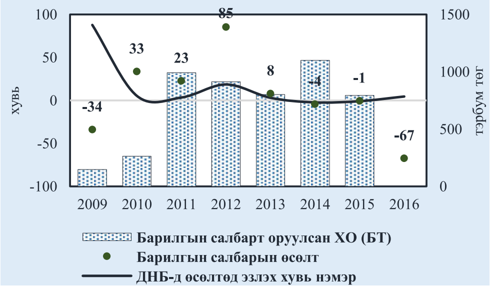
Орон сууцны үнэ, жилийн өөрчлөлт

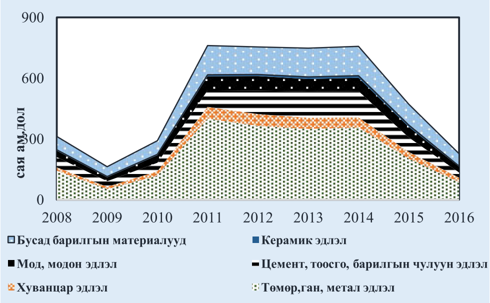




Барилгын салбарын ХО ба өсөлт

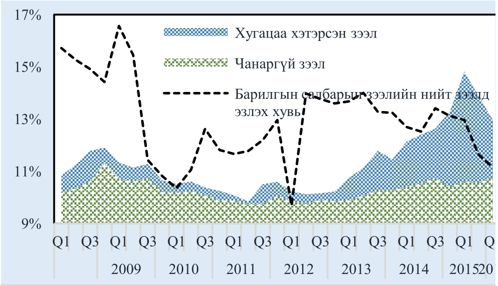
Барилгын материалын импорт





Зээлийн чанаргүйдэлт, хугацаа хэтрэлт

Барилгын салбарын зээлийн чанар



Эх сурвалж: Монголбанк, ҮСХ, ГЕГ

Цаашилбал хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөр нь эдийн засагт орон сууцны эрэлтийг огцом өсгөж, үнийн хөөсрөлт явагдсанаар барилгын салбарын хөрөнгө оруулалтыг өдөөсөн хэдий ч хугацааны

хоцролттойгоор нийлүүлэлтийг огцом нэмэгдүүлж орон сууцны зах зээл дээр үнийн хөөсрөлт-хагаралтын мөчлөг бий болгосон. Тухайлбал хөтөлбөр хэрэгжүүлж эхлэх үед орон сууцны эрэлт огцом өссөнөөр зах зээл дээр орон сууцны үнэ өссөн. Зөвхөн 2013 оны 6 дугаар сараас эхлэн 2015 оны 8 сарыг хүртэл жил гаруй хугацаанд шинэ, хуучин орон сууцны үнүүд тус бүр 21 хувиар өссөн байна. Үнэ өссөн, төрөөс хөнгөлөлттэй зээл олгосон зэрэг нь барилгын салбарт хөрөнгө оруулалт хийх сонирхлыг нэмэгдүүлж, улмаар их хэмжээний барилгын нийлүүлэлт бий болсон. Гэвч эдийн засгийн удаашрал, ажилгүйдэл зэргээс шалтгаалсан иргэдийн бодит орлогын бууралт орон сууцны эрэлт буурах суурь шалтгаан болсноор зах зээл дээр илүүдэл нийлүүлэлт үүсэж, улмаар үнэ буурлаа. Тухайлбал 2015 оны 8 дугаар сараас 2016 оны 10 сарыг хүртэл орон сууцны үнийн индекс 19%-иар буураад байна.

Хөнгөлөлттэй орон сууцны зээлийн эдийн засаг дахь өөр нэг нөлөө нь барилгын салбарт ихээхэн хэмжээний хөрөнгө оруулалт хийгдэж, энэ нь импортыг нэмэгдүүлсэн явдал юм. Барилгын салбарт зөвхөн 2011-2014 онд нийт 3.8 их наяд төгрөгийн хөрөнгө оруулалт хийгдсэн үзүүлэлттэй байна. 2010-2014 оны Салбар хоорондын баланс дээр хийсэн импортын үржүүлэгчийн тооцооллоор барилгын салбар нь импортын хамгийн өндөр орцтой буюу барилгын салбарт 1 төгрөгний хөрөнгө оруулалт хийхэд дунджаар 0.43-0.46 төгрөгний импортын эрэлт үүсдэг гэсэн тооцоолол гарч байна. Хэдийгээр барилгын салбарт хийгдсэн уг хөрөнгө оруулалт нийт эдийн засагт эерэгээр нөлөөлөх боловч дотооддоо барилгын материал үйлдвэрлэдэггүй улсын хувьд импорт нэмэгдэх, урсгал алдагдал, төлбөрийн тэнцэлд сөргөөр нөлөөлсөн. Манай улс 2011-2015 онд нийт 3.5 тэрбум ам.долларын барилгын материал импортолжээ.

Түүнчлэн орон сууцны үнийн тогтворгүй байдал, барилгын салбар дахь илүүдэл нийлүүлэлт зэрэг нь тухайн салбарт чанаргүй зээл нэмэгдэх, мөн эдийн засгийн хүндрэлээс шалтгаалж иргэд зээлээ төлж чадахгүй нөхцөлд орсноор орон сууцны зээлийн чанар муудах зэргээр санхүүгийн салбарт сөргөөр нөлөөлж болзошгүй байна. Манай улсад орон сууцны зээлийн чанар харьцангуй сайн байгаа (0-1%) хэдий ч өнгөрсөн оноос эхлэн муудаж эхэлсэн. Иргэдийн орон сууц худалдан авах эрэлт буурснаар барилгын борлуулалт буурсан мөн орон сууцны үнэ буурсан зэрэг нь барилгын салбарын ашигт ажиллагааг бууруулж, тус салбарын зээлийн чанарыг муудуулахад хүргэж байна. Иймд одоогийн орон сууцны зээлийн тогтолцоог сайжруулах, олон улсад хэрэгжүүлсэн орон сууцны зээлийн бусад хэрэгслүүдийг судалж хэрэгжүүлэх зайлшгүй шаардлага тулгарч байна.

III. ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ӨНӨӨГИЙН ТОГТОЛЦООНД АНХААРАХ АСУУДЛУУД

Өнөөгийн орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн тогтолцоонд тулгарч буй хүндрэл, эдийн засаг дахь сөрөг нөлөөг бууруулахын тулд олон улсын туршлага дээр үндэслэн дараах зүйлсийг анхаарах шаардлагатай байна.

Төрөөс орон сууцны зээлд нийт санхүүжилтээр бус хүүгийн татаас олгох боломжтой. Төв банк, Засгийн газрын үнэт цаасны хүү өндөр байгаа нөхцөлд орон сууцны зээлийн санхүүжилтийг төрөөс дангаараа санхүүжүүлэх нь бодлогын зардал, төсвийн ачааллыг нэмэгдүүлж байна. Иймд зээлийг арилжааны банкны болон бусад хувийн эх үүсвэрээр хангагдах нөхцөлийг бүрдүүлэх нь чухал юм. Харин төрөөс эх үүсвэр олгох бус зөвхөн хүүгийн татаасаар дамжуулан дэмжин оролцох боломжтой.

Орон сууцгүй, орон сууцны зээлгүй иргэдийн тоонд үндэслэн төрөөс хэдий хэмжээний татаас олгох тооцооллыг урьдчилгаа төлбөр, зээлийн хугацаа, зээлийн төлбөрийн орлогод эзлэх хувь зэргээс хамааруулан хэд хэдэн хувилбартайгаар гүйцэтгэлээ[21]. (Хавсралт 1-ын Хүснэгт 7) Уг тооцооллоор одоогийн орон сууцны зээлийн нөхцөлд (20 жил, 30%-ийн урьдчилгаа төлбөр, сарын төлбөр болон орлогын харьцаа 45%) нийт 119.4 мянган өрхийг 5.1 жилийн хугацаанд орон сууцны зээлээр хангахад нийт 3.9 их наяд төгрөгийн санхүүжилт шаардлагатай байхаар байна. Мөн орон сууцны зээлийг иргэдэд 8%-иар олгохдоо арилжааны банкинд төрөөс 9.5%-ийн зээлийн хүүгийн татаас олгоно гэж үзвэл татаасын хэмжээ жил бүр 111 тэрбум төгрөг болох тооцоолол гарч байна. Үүнд тухайн иргэд урьдчилгаа төлбөрөө төлж чадах эсэхээс дээрх өрхийн тоо хамаарна. Хэрвээ урьдчилгаа төлбөрийг 10% болгон бууруулбал 47.7 мянган өрх зээл авах боломжтой, 2 жилийн хугацаанд нийт 3.2 их наяд төгрөгийн санхүүжилт шаардлагатай болно. Харин төрөөс жилдээ 142.8 тэрбум төгрөгийн татаас олгох тооцоолол гарч байна.

Орон сууцны зээлийг зөвхөн бага, дунд орлоготой иргэдэд чиглүүлснээр одоогийн төрийн оролцоог илүү үр ашигтай, тэгш болгох боломжтой. БНХАУ, Хонгконг зэрэг улс орнуудад төрөөс дэмжлэгтэй орон сууцны хөтөлбөрүүд дийлэнхдээ нийгмийн эмзэг бүлэг, бага орлоготой иргэд болон өндөр настай иргэдэд түлхүү чиглэгдэж байжээ. (Хавсралт 1-ын Хүснэгт 5) Манай улсын хувьд төрөөс олгож буй орон сууцны зээлийн хөнгөлөлтийг нийт иргэдэд хавтгайруулан олгосон нь зээлийн эрэлтийг

---

[21] *Уг тооцоололд ҮСХ-оос явуулсан 2016 оны 2 дугаар улирлын байдлаар УБ-ын өрхийн орлого, орон сууцны талаарх түүвэр судалгааны үр дүнг ашигласан ба дараах хэд хэдэн таамаглал дээр үндэслэн гүйцэтгэсэн.*

1. *Орон сууцны үнийг 75 сая төгрөг гэж таамаглав.*
2. *Жил тутам олгох орон сууцны зээлийн тоог 2013-2015 онд баригдсан орон сууцны дундаж тоогоор 25300 гэж авч үзсэн;*
3. *Орон сууцны хүүгийн татаасыг ТБ-ны 10 жилийн хугацаатай үнэт цаасны хүү (17.5%) болон одоогийн зээлийн хүү (8%)-ийн зөрүүгээр 9.5% гэж таамагласан.*

богино хугацаанд хэт хөөрөгдөж, улмаар үнэ огцом өсөх, төрөөс нэг дор их хэмжээний санхүүжилт олгох шаардлагатай болсон. Харин хөнгөлөлттэй зээлийг орлого багатай иргэдэд чиглүүлж, дундаас дээгүүр орлоготой иргэд шаардлагатай тохиолдолд зах зээлийн нөхцөлөөр орон сууцны зээл авснаар илүү олон иргэд байранд хамрагдах, орлогын тэгш бус хуваарилалтыг бууруулах зэрэг эерэг талтай. Гэвч энэ нь зээлээ эргэн төлөх чадваргүй иргэдэд олгоно гэсэн үг биш бөгөөд нь өнөөгийн орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн хүндрэлтэй үед хөнгөлөлттэй зээлийг бүх иргэдэд олгох нь тохиромжгүй гэсэн санаа билээ. Иймд зээлийг төрөөс санхүүжилттэй бичил сангаар дамжуулан банкны зээлийн нөхцөл, шалгуур үзүүлэлтийг хангаж чадахгүй бага орлоготой өрхүүдэд чиглүүлэх нь зүйтэй юм.

Хавсралт 1-ын Хүснэгт 8-д өрхийн орлого нь **1,1000,000 төг** хүртэл иргэдэд чиглэсэн орон сууцны зээлийн сан үүсгэвэл хэчнээн хэмжээний санхүүжилт шаардлагатай болохыг 75 болон 55 сая төг-ний үнэ бүхий байр худалдаж авах 2 хувилбартайгаар тооцов[22]. Уг тооцооллоор орон сууцны зээлийн одоогийн нөхцөлд байрны үнийг дунджаар 55 сая төгрөг гэж үзвэл 3-аас 4 жилд нийт **71.7 мянган** өрхийг орон сууцжуулахад **2.8 их наяд төгрөг**, 75 сая төгрөг гэж үзвэл **27.8 мянган** өрхийг орон сууцжуулахад **1-ээс 2 жилд 1.5 их наяд** төгрөгийн санхүүжилт шаардлагатай. Гэхдээ уг тооцоолол урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээнээс хамаарах бөгөөд тухайлбал урьдчилгаа төлбөрийг **10%** болгон бууруулбал **27.8 мянган өрх** 55 сая төг-ний байрны зээл авахад нийт **1.4 их наяд** төг шаардлагатай байна. Харин байрны үнэ 75 сая төг бол тухайн өрхийн орлого зээл авах боломжгүй байх тооцоо гарч байна.

ИЗББ-ыг хоёрдогч зах зээл дээр борлуулахын тулд зээлийн хүүг зах зээлийн түвшинд хүргэх зайлшгүй шаардлагатай байна. Үүний тулд орон сууцны зээлийн нөхцөлийг уян хатан болгох замаар иргэдийн төлбөрийн ачааллыг бууруулж, харин хүүг өсгөж болох юм. Одоогоор манай улсад олгогдож буй орон сууцны бүхий л зээлүүд тогтмол хүү болон эргэн төлөлттэй байдаг. Энэ нь зээл авсан иргэдийн хувьд зээлийн эхний үеийн төлбөрийн дарамт их байхад хүргэдэг. Бусад орны туршлагаас зарим улс орнууд төлбөрийн нөхцөлийг нь уян хатан байлгах зорилгоор зээлийн сарын төлбөрийг тэнцүү хэмжээгээр бус эхний жилүүдэд багаар, цаашлаад өсөх хэлбэрээр тогтоож байна. Ийм хувьсах эргэн төлөлттэй зээл нь тогтмол бус орлоготой иргэдэд тохиромжтой, мөн иргэд ирээдүйд орлого нэмэгдэнэ гэсэн хүлээлттэй байгаа үед өнөөдөр бага төлөлт хийснээр өрхийн зардлын дарамт буурна. (Хавсралт 1-ын Хүснэгт 10) Түүнчлэн орон сууцны хувьсах хүүтэй зээл олгосноор арилжааны банк хүүгийн эрсдэлээ удирдах, харин зээлдэгч өнөөдөр өндөр хүүгээр зээл авсан ч ирээдүйд хүү буурах тохиолдолд ашигтай, банк зах зээл дээрх хүүг санал болгосноор

[22] *ҮСХ-оос 2016 оны 2 дугаар улиралд явуулсан өрхийн орлого, ОСЗ-ийн талаарх түүвэр судалгааны үр дүнг ашиглан, өрхийн амьжиргааны доод түвшнөөс (183700 төг) 4 дахин их түвшнөөс бага орлоготой өрхүүдийг тооцоололд ашигласан.*

үнэт цаасны хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх боломжтой болдог зэрэг ач холбогдолтой. Иймд одоогийн 8%-ийн хүүг зах зээлийн түвшинд хүргэн өсгөхдөө хувьсах эргэн төлөлттэй хослуулснаар зээлдэгчийн төлбөрийн ачааллыг өсгөлгүйгээр хүүг өсгөж болох юм. Улмаар хоёрдогч зах зээл дээр бондыг борлуулах боломж бүрдэнэ.

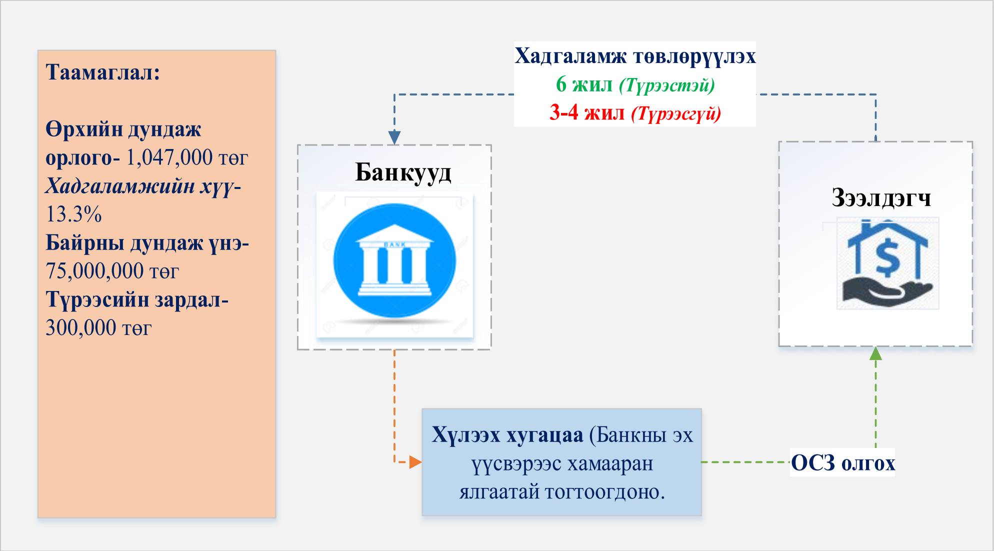
Урт хугацаат эх үүсвэр хязгаарлагдмал өнөөгийн нөхцөлд орон сууцны зээлийн гэрээт хадгаламжийг (ГХТ) нэвтрүүлснээр иргэдийн орон сууцны зээлд хамрагдах боломжийг нэмэгдүүлэх боломжтой. Уг тогтолцоо нь нэвтрүүлэхэд харьцангуй хялбар, банкны хувьд урт хугацаатай эх үүсвэр татсанаар эх үүсвэрийн хугацааны зөрүү буурах, харин иргэдийн хувьд хадгаламж хийх явцдаа урьдчилгаа төлбөрөө бүрдүүлэх, хэрэглэхээс илүү хадгалах хандлагыг нэмэгдүүлэх, харин төрийн хувьд орон сууцны зээл дэх оролцоо буурах зэрэг ач холбогдолтой.

Хавсралт 1-ийн Хүснэгт 9-д 2016 оны II улирлын байдлаар 2015 онд ҮСХ-оос гаргасан өрхийн дундаж орлого (1047000 төг)-той өрх 75 сая төгрөгний үнэтэй байрны урьдчилгаа төлбөрийг одоогийн жилийн 13.3%-ийн хүүтэй хуримтлуулахад хэчнээн хугацаа шаардагдах тооцооллыг гүйцэтгэлээ. Мөн уг тооцооллыг тухайн өрх хуримтлал хийх хугацаандаа амьдрах зориулалтаар байр түрээсэлнэ эсвэл түрээслэхгүй гэсэн хоёр хувилбартайгаар гүйцэтгэв. Тооцооллын үр дүнд дундаж орлоготой өрх одоогийн зээлийн нөхцөлд дунджаар **3-4 жилийн** хугацаанд урьдчилгаа төлбөрийг хуримтлуулах, хэрвээ байр түрээсэлдэг бол **6-7 жилийн** хугацаанд хуримтлуулах тооцоолол гарч байна. Дүрслэл 7-д МУ-д хэрэгжүүлж болохуйц гэрээт хадгаламжийн тогтолцооны схемийг харуулав.

Урт хугацаанд орон сууцны зээлийн хуримтлалын сан байгуулж, орон сууцны зээлийг хэрэгжүүлэх боломжтой. Үүнд төрийн байгууллагууд, хувийн компаниудын ажилчдын цалингийн хуулиар тогтоосон тодорхой хувийг тухайн санд хуримтлуулж, сангийн хөрөнгийг бүрдүүлдэг. Манай орны хувьд иргэд цалин орлогоосоо нийгмийн даатгалын шимтгэл төлдөг.

Уг тогтолцоог хэрэгжүүлэхийн тулд нэмэлт хувийн шимтгэл ногдуулах эсвэл одоогийн нийгмийн даатгалын санг хуримтлалын сан байдлаар ашиглаж болно. Тэтгэврийн даатгалын тогтолцооны шинэчлэлийн хүрээнд 2016 оны 1 дүгээр сард "Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сангийн тухай" хууль батлагдаж, тус санд эхлэлийн хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлэн өгч орон сууцны зээлийг санхүүжүүлэхээр төлөвлөсөн. Гэвч тус санг улсын төсвөөс салган, мөнгөжүүлэх, бүрэн хуримтлалын тогтолцоонд шилжих үйл ажиллагааны хэрэгжилт өнөөгийн эдийн засгийн нөхцөл байдлаас шалтгаалан удаашралтай байна. Гэхдээ эдийн засаг сайжрах үед тухайн санг мөнгөжүүлж, зээлийг санхүүжүүлэх боломжтой.

Дүрслэл 7. Гэрээт хадгаламжийн тогтолцоо



Эх сурвалж: Монголбанк

Орон сууцны түрээсийн зах зээлийг хөгжүүлэх замаар одоогийн илүүдэл орон сууцны ашиглалтыг нэмэгдүүлж, иргэдийн орон сууцны хангамжийг сайжруулах боломжтой. Сүүлийн жилүүдэд иргэд сурах, ажиллах зорилгоор гадаадад зорчих нь нэмэгдэж, ажиллах хүчний шилжилт хөдөлгөөн их болсон. Түүнчлэн хөдөөнөөс олон тооны оюутнууд УБ хотод суралцахаар ирдэг. Одоогийн орон сууцны түрээсийн үнэ, нөхцөл зэргийг илүү иргэдийн бодит чадавхид тулгуурласан зохистой нөхцөлд хүргэснээр түрээсийн зах зээл хөгжих боломжтой. Цаашилбал зарагдаагүй байгаа орон сууцнуудыг түрээсийн орон сууц болгон ашиглаж, эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, орон сууцгүй өрхүүд орон сууц худалдан авах чадвартай болох хүртэл байр түрээслэх боломжийг нэмэгдүүлэх ач холбогдолтой юм.

Түрээсийн зах зээлийг хөгжүүлэхэд санхүүжилтийг шийдвэрлэх нь чухал. Зарим орнуудад түрээсийн орон сууцанд хийх өөрийн хөрөнгийн санхүүжилтийг хөгжүүлсэн байдаг бөгөөд, үүнд иргэд түрээслэх зорилгоор хувийн байшиндаа өргөтгөл хийх зориулалтаар зээл авч болдог. Арилжааны банкны санхүүжилтээр санхүүжсэн түрээсийн орон сууцны зээлийн эргэн төлөлт нь түрээсийн төлбөрийн мөнгөн урсгалтай нийцтэй байхаар зохицуулж болно. Үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулах тусгай сан байгуулж, зөвхөн түрээсийн орон сууц худалдан авах, хөгжүүлэх, удирдахад ашиглаж болно. Энэ нь илүү мэргэжлийн, эдийн засгийн өргөжилтийн үр өгөөжтэй байх бөгөөд газар нутаг, бүсийн хувьд ялгаатай, олон төрлийн үл хөдлөх хөрөнгө худалдаж авах боломжтой тул эрсдэлийг илүү тархаах боломжтой байна. Эцэст нь хөрөнгийн зах зээл дээрх төрөл

бүрийн санхүүгийн хэрэгслүүдийг ашиглан түрээсийн орон сууцны санхүүжилтийг нэмэгдүүлж болно.

Орон сууцны зээлийн даатгалыг нэвтрүүлснээр орон сууцны зээлийн эрсдэл буурч улмаар урьдчилгаа төлбөр буурах, мөн иргэдийн зээлд хамрагдах боломж нэмэгдэх, орон сууцны зээлээр баталгаажсан үнэт цаасны зах зээл хөгжихөд эерэг нөлөө үзүүлнэ. ССГ-ын эдийн засагч Энхзаяагийн (2016)-ийн хийсэн судалгааны үр дүнгээр иргэд барьцаа хөрөнгийн шаардлагыг хангаж чадвал шинээр 73.3 мянган өрх 8%-ийн хүүтэй зээлийн орлогын шалгуурыг хангах тооцоолол гарсан. Даатгалыг нэвтрүүлснээр иргэдийн орон сууц худалдан авах чадварыг нэмэгдүүлж одоо зах зээл дээр байгаа борлуулагдаагүй илүүдэл орон сууцны борлуулалтыг нэмэгдүүлэх ач холбогдолтой. Улс орнуудын туршлагаас харахад орон сууцны зээлийн даатгалын тогтолцоог эхэн үедээ төрөөс хэрэгжүүлж аажимдаа хувьчилсан туршлагатай байна.

IV. ДҮГНЭЛТ

Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны зээлийн санхүүжилтэд тулгарсан тогтвортой санхүүжилтийн асуудлыг шийдвэрлэхийн тулд зээлийн эх үүсвэрийг арилжааны банкаар хангуулах нөхцөл бүрдүүлэх эсвэл тусгай сангаар дамжуулан орлогын тодорхой бүлэгт чиглүүлэх, зээлийг илүү уян хатан нөхцөлтэй болгох замаар хүүг зах зээлийн түвшинд хүргэж, үнэт цаасны хоёрдогч зах зээлийн боломжийг нээх, харин төрөөс хүүгийн татаас, даатгал зэрэг бусад арга хэрэгслээр оролцох нь зүйтэй гэсэн дүгнэлтэд хүрлээ. Цаашилбал даатгалыг нэвтрүүлснээр урьдчилгаа төлбөрийг бууруулах боломж бүрдэх бөгөөд зарим иргэдийн зээл авах боломж хангагдах юм.

ХАВСРАЛТ 1

Хүснэгт 2. МУ-ын эдийн засгийн ерөнхий үзүүлэлтүүд

№	Үзүүлэлтүүд	Нэгж	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	I. ХҮН АМ									
1.1	Нийт хүн ам	сая.хүн	2.6	2.7	2.7	2.8	2.8	2.9	2.9	3.0
1.2	Нийт өрх	мян.нэгж	680.0	720.0	740.0	760.0	770.0	790.0	820.0	860.0
1.3	Өрхийн гишүүдийн дундаж тоо	нэгж	3.9	3.8	3.6	3.7	3.6	3.6	3.5	3.4
1.4	Хотжилтийн хувь	нэгж %	65.5	66.6	67.6	68.5	69.4	70.2	70.2	72.0
1.5	Хотжилтын жилийн өсөлт	нэгж %	3.0	3.0	3.1	3.1	3.1	3.1	3.0	2.8
	II. ЭДИЙН ЗАСАГ									
2.1	Нэрлэсэн ДНБ	тб.төг	396.4	391.4	975.7	1 144.4	1 285.3	1 435.1	1 548.2	1 584.7
2.2	ДНБ (PPP)	сая ам.дол	19 115.0	18 861.0	20 488.0	24 526.0	28 055.0	31 834.0	34 909.0	36 068.0
2.3	Нэг хүнд ногдох ДНБ	ам.дол	3 039.7	2 205.6	2 608.3	3 736.1	4 329.0	4 365.4	4 168.9	3 952.0
2.4	Нэг хүнд ногдох ДНБ (PPP)	ам.дол	7 187.8	6 960.6	7 437.4	8 802.5	9 879.9	11 044.9	11 932.6	12 146.6
2.5	Бодит ДНБ-ний өөрчлөлт	нэгж %	8.9	(2.1)	7.3	17.3	12.3	11.7	7.9	2.3
2.6	ХҮИ-р тооцсон инцфляц	нэгж %	23.2	1.9	14.3	9.4	14.2	11.2	10.7	1.1
2.7	ХҮИ	нэгж	143.3	152.3	167.8	183.7	211.2	136.7	154.5	163.5
2.8	Өрхийн жилийн орлого	сая.төг	4.4	4.8	5.4	6.9	9.8	11.5	13.0	12.6
	Үүнээс: Хот	сая.төг	4.9	5.5	6.0	7.8	10.9	12.5	14.1	13.4

2.9	Хотын сарын хамгийн бага цалин	мян.төг	94.8	101.1	101.6	118.1	126.5	149.9	169.9	185.4
	Нэрлэсэн	нэгж %	51.5	(9.3)	16.0	39.6	30.6	2.3	(5.8)	(10.0)
	Бодит	нэгж %	28.8	7.7	(3.5)	21.4	26.1	2.4	1.4	(10.0)
2.10	Ажил эрхлэлтийн түвшин	нэгж %								
	Хувиараа	нэгж %		42.4	43.0	45.9	44.1	44.6	44.1	45.2
	Албан бус	нэгж %		12.1	9.9	6.9	4.5	2.5	2.4	1.8
	Ажилгүйдэл	нэгж %	2.8	11.6	9.9	7.7	8.2	7.9	7.9	7.5
2.11	Хүү	нэгж %								
	Төв банкны үнэт цаас	нэгж %	9.8	10.0	11.0	12.3	13.3	10.5	12.0	13.0
	ЗГ-ын үнэт цаас (3 сар)	нэгж %					10.3	9.2	14.7	14.9
	ЗГ-ын үнэт цаас (10 жил)	нэгж %						12.9	17.5	
	Банкны хадгаламжийн дундаж хүү	нэгж %	11.4	13.3	11.9	10.5	11.3	12.1	12.3	13.0
	Зээлийн хүү	нэгж %	20.6	21.7	20.1	16.6	18.1	18.5	19.0	19.5

Эх сурвалж: Hofinet, ҮСХ, Монголбанк

Хүснэгт 3. МУ-ын орон сууцны зах зээл, санхүүжилтын тоон мэдээлэл

№	Үзүүлэлтүүд	Нэгж	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
I	**ОРОН СУУЦНЫ ЗАХ ЗЭЭЛ**									
	Орон сууцны тоо*	нэгж	235.6	247.5	265.1	279.5	295.1	318.6	340.5	365.6
	Тухайн онд хүлээгдэж буй орон сууц									
	албан/бүртгэлтэй	нэгж	9.7	6.9	8.2	10.6	15.6	23.5	21.9	25.1
	албан бус/бүртгэлгүй	нэгж	0	0	0	0	0	0	0	0
	Бүртгэлтэй борлогдсон орон сууц	нэгж	5.5	5.6	10.7	13.4	10.1	21.8	22.8	16.4
	ОРОН СУУЦНЫ ҮНЭ, ӨРТӨГ									
	Хотын ОС-ны үнэ (медиан)									
	Шинэ	м2/ мян. төг	1 465.7	1 217.0	1 256.0	1 469.5	1 773.7	2 013.2	2 199.4	2 116.7
	Хуучин	сая.төг	66.5	38.8	44.2	57.4	73.1	87.2	100.7	91.5
	Үнэ, өрхийн жилийн орлогын харьцаа									
	Хот	нэгж хувь	17.2	9.6	9.9	10.6	9.0	8.3	7.4	7.3
	Улаанбаатар	нэгж хувь	10.4	7.1	6.5	6.9	6.3	6.7	7.2	7.1
	Үнийн жилийн өсөлт (медиан)	нэгж хувь			2.5	38.1		20.5	(0.5)	(11.9)
	Орон сууц барих зардал									
	Нийт	м2/ төг	800.5	673.5	582.6	605.4	783.8	998.6	1 301.5	1 357.6
	Улаанбаатар	м2/ төг	738.9	654.5	559.9	587.4	760.6	969.1	1 263.0	1 317.4
II	**АНХДАГЧ ЗАХ ЗЭЭЛ**									
2.1	**САЛБАРЫН БҮТЭЦ, ГҮЙЦЭТГЭЛ**									
	ОСЗ-ийг санхүүжүүлэх нэгжийн тоо	нэгж	16.0	14.0	13.0	13.0	13.0	13.0	13.0	13.0
	Зээлдэгчидийн зах зээлд эзлэх хувь									
	Арилжааны банк	нэгж хувь	97.1	96.8	96.6	97.2	97.1	97.5	97.2	96.3
	Хадгаламжийн байгууллага	нэгж хувь	1.2	1.2	1.0	0.7	0.7	0.5	0.5	0.5
	ОСЗ-ын санхүүгийн байгууллага	нэгж хувь	1.7	2.0	2.3	2.1	2.2	2.0	2.4	3.2
	Гурван том зээлдүүлэгч		Хаан, ХХБ, Хас							
	Төрөөс санхүүжилттэй ОСЗ байгаа эсэх		Тийм							
	Нийтийг хамарсан/арилжааны банкны зээл		Тийм							
	Бусад хадгаламжийн байгууллага		Үгүй							
	ОСЗ-ын санхүүгийн байгууллага		Тийм							
	Хадгаламжийн бус санхүүгийн байгууллага		Үгүй							
	Бусад (даатгал, тусгай сангууд)		Тийм							
	ОСЗ-ийн бодит хүүгийн зөрүү	нэгж хувь	5.1	4.8	5.3	4.3	3.6	1.5	2.4	3.6
	Чанаргүй зээлийн нийт зээлийн үлдэгдэлд эзлэх хувь		0.6	3.3	1.5	0.5	0.6	0.2	0.4	0.6

2.2	ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН САНХҮҮЖИЛТИЙН ХЭМЖЭЭ									
	Нийт ОСЗ-ийн хэмжээ	сая. ам.дол	172.0	156.7	265.7	470.1	607.1	1168.5	1506.3	1720.3
	% ДНБ	нэгж хувь	2.1	2.6	3.1	4.5	4.9	9.3	12.4	14.7
	% Нийт зээл	нэгж хувь	8.3	8.6	10.7	11.6	12.1	18.0	22.8	29.4
	Нийт ОСЗ-ийн тоо	нэгж	16.5	16.6	19.7	26.5	29.9	48.3	66.3	77.1
	Тухайн онд олгосон ОСЗ	сая. ам.дол	115.6	42.1	157.5	371.4	256.7	814.8	638.5	465.6
	% ДНБ	нэгж хувь	1.4	0.7	3.6	3.6	2.1	6.5	5.2	4.0
	Тухайн онд олгосон ОСЗ-ийн тоо	мян.нэгж	2.4	3.1	9.7	15.5	8.9	24.1	21.4	16.0
2.3	**ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН БҮТЭЭГДЭХҮҮН**									
	Төгрөгөөрх ОСЗ		81.16	80.89						
	Тогтмол хүүтэй зээл	нэгж хувь	65.5	70.1						
	Хувьсах/индексжүүлсэн зээл	нэгж хувь	5.0	4.4						
	Хувьсах хүү/ discretionary	нэгж хувь	29.5	25.6						
	Валютаарх ОСЗ		18.8	19.1	11.3	8.0				
	Тогтмол хүүтэй зээл	нэгж хувь	9.3	8.4						
	Хувьсах/индексжүүлсэн зээл	нэгж хувь	52.7	59.3						
	Хувьсах хүүтэй	нэгж хувь	40.0	32.3						
	Зээл үнэлгээний харьцаа									
	хамгийн өндөр	нэгж хувь	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0
	дундаж		55.0	79.0	77.0	56.0	56.0			
	Хамгийн урт хугацаа	жил	15.0	15.0	15.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
	ОСЗ болон орлогын харьцаа	нэгж хувь	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0	45.0

Эх сурвалж: Монголбанк, ҮСХ, hofinet

Хүснэгт 4. ОСЗ-ийн хууль эрхзүй, татвар, татаасын тухай хураангуй мэдээлэл

№	Үзүүлэлтүүд	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
I	**ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛ, ПРОЦЕДУР**								
	ОСЗ нь андерайтерийн журам хэрэглэдэг эсэх	Тийм							
	Андерайтерийн үүрэг гүйцэтгэгч								
	Төв банк	Тийм							
	Хоёрдагч зах зээлийн эх үүсвэрүүд	Тийм							
	Үндсэн зээлдүүлэгч	Тийм							
	Бусад	Үгүй							
	Зээлдүүлэгчийн ажил олгогчоос зээл олгодог эсэх	Үгүй							
	Гуравдагч байгууллага оролцдог эсэх	Үгүй							
	Зээл олгогчийн оролцооны хувь	100%							
II	**ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ**								
	Зээлийн мэдээлэл байдаг эсэх	Тийм							

	Зээлийн мэдээллийг хуулиар хамгаалалсан эсэх	Тийм							
	Зээлийг баталгааны тогтолцоо байгаа эсэх	Тийм							
	Төрөөс даатгал, баталгааг хангадаг эсэх	Үгүй							
III	**ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ЭХ ҮҮСВЭР БА ХОЁРДАГЧ ЗАХ ЗЭЭЛ**								
	ОСЗ-ын үндсэн эх үүсвэр								
	Жижиглэнгийн эх үүсвэр (хадгаламж/Бусад)	Анхдагч							
	Бөөний санхүүжилт	2-дагч	2-дагч	2-дагч	2-дагч	2-дагч	3-дагч	3-дагч	3-дагч
	Моргежийн бонд	4-дэгч							
	Моргежээр баталгаажсан үнэт цаас	5-дагч	5-дагч	5-дагч	5-дагч	5-дагч	Анхдагч	Анхдагч	Анхдагч
	Бусад	3-дагч	3-дагч	3-дагч	3-дагч	3-дагч	5-дагч	5-дагч	5-дагч
	Үнэт цаасжуулсан хувь	-	-	-	-	-	100	100	100
	Үнэт цаасанд хөрөнгө оруулагчид	Банк, даатгалын байгууллагууд							
	Нийт үнэт цаасны хэдэн хувь нь RMBS вэ?	-	0.92	0.92	0.92	0.92	-	-	-
IV	**ОРОН СУУЦНЫ БИЧИЛ ЗЭЭЛ**								
	Баталгаагүй бичил зээл санал болгодог эсэх	Тийм							
	Зээлдэгчдийн төрөл								
	Арилжааны банк	Тийм							
	Хадгаламжийн бус санхүүгийн байгууллагууд	Тийм							
	Төрийн бус байгууллагууд	Тийм							
V	**ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ХУУЛИЙН ОРЧИН**								
	Тусгай хууль байгаа эсэх	Тийм							
	Өмчин эрхийг тодорхойлсон хууль байгаа эсэх	Тийм							
	Үл хөдлөх хөрөнгийн эрхийг хялбар шилжүүлдэг эсэх	Тийм							
	Бүртгэлийн хязгаарлалтыг тодорхойлж чаддаг эсэх	Сайжирсан							
	Эрхийг шилжүүлэхэд шаардагдах өдрийн тоо	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0	10.5	10.5	10.5
	Өмчийн эрхийг хамгаалагдсан уу?	Тийм							
	ОСЗ-д хууль эрх зүйн хязгаарлалт байгаа эсэх	Тийм							
	Хүүгийн түвшин дээр	Үгүй							
	Зээл үнэлгээний харьцаа дээр	Тийм							
	ОСЗ-ийн төлбөр, орлогын харьцаа дээр	Тийм							
	ОСЗ авсан хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалсан уу	Тийм							
VI	**ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ТАТААС**								
6.1	**ЗЭЭЛДҮҮЛЭГЧИД ОЛГОСОН ТАТААС**								
	ОСЗ-д татаас олгодог эсэх	Тийм							
	Төрөөс онцгой зээлийн шугам гаргах	Тийм							
	Төрөөс дэмжсэн эх үүсвэр	Тийм							
	Хөдөлмөр эрхлэлт болон бусад татварын сан байгуулсан эсэх	Тийм							
	Үнэт цаасыг татвараас чөлөөлсөн эсэх	Үгүй	Үгүй	Үгүй	Үгүй	Үгүй	Тийм	Тийм	Тийм

	Үнэт цаасны мөнгөн урсгалын баталгаа байгаа эсэх	Үгүй
	Зээлдүүлэгчид татаас олгодог эсэх	Үгүй
	Даатгалаар эрсдэлийг бууруулдаг эсэх	Үгүй
	ОСЗ-д баталгаа гаргадаг эсэх	Үгүй
6.2	**ЗЭЭЛДЭГЧИД ОЛГОСОН ТАТААС**	
	ОСЗ авч буй иргэдэд татаас олгодог эсэх	Тийм
	Төрөөс хүүгийн татаас олгодог эсэх	Тийм
	Сар бүрийн хүү, үндсэн төлбөрийг бууруулдаг эсэх	Үгүй
	Урьдчилгаа төлбөрт татаас олгодог эсэх	Тийм
	ОСЗ-ийн хадгаламжид татаас олгодог эсэх	Үгүй
	Хүүг орлогын албан татвараас хөнгөлдөг эсэх	Тийм
6.3	**ТАТВАРЫН ОРЧИН**	
	Орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгөөс авдаг татвар	
	Өмчин татвар	Үгүй
	Худалдах, худалдадан авах татвар	Тийм
	Гүйлгээний татвар	Үгүй
	ОСЗ-ийн хүүгийн төлбөрт тогтоосон татвар	Үгүй
	Өмчин ашгийн татвар	Үгүй
	ТОС-д татварын хөнгөлөлт байгаа эсэх	Үгүй
	Хэрвээ байдаг бол нэрлэх	10%-ийн татварын буцаалт 30 сая хүртэлх зээлд олгоно.

Эх сурвалж: Hofinet

Хүснэгт 5. Хонгконг Улсын бага орлоготой иргэдэд чиглэсэн орон сууцны зээлийн хөтөлбөр

№	Хөтөлбөрийн нэр	Хугацаа	Хамрах хүрээ	Ач холбогдол
1	Өндөр настай хүмүүст зориулсан хөтөлбөр	2011 оноос хойш	55-аас дээш насны дунджаас дээгүүр орлоготой иргэд	Уян хатан зээлийн нөхцөлтэй
2	Орон сууцжуулах хөтөлбөр	1977-2003, 2012 оноос хойш	Бага орлоготой иргэд (HK$10,000-аас бага)	Зах зээлийн үнээс 30-40 хувиар хямд авах боломжтой
3	Нийтийн байрны түрээсийн хөтөлбөр	1953 оноос хойш	Бага орлоготой иргэд	Олон хүнийг хамарсан өргөн хүрээтэй
4	Нийтийн түрээсийн байр худалдаж авах хөтөлбөр	1998-2006	Нийтийн түүрээсийн орон сууцанд амьдардаг иргэд	Зах зээлийн үнээс 50 хүртэлх хувиар хямд авах боломжтой
5	Орон сууцны зээлийн хөтөлбөр	1988-2002	Бага орлоготой иргэд (HK$30,000-аас бага)	Харьцангуй бага орлоготой иргэдийн хувьд байртай болоход хамгийн бага зардалтай
6	Анх удаа орон сууц худалдан авч байгаа иргэдэд зориулсан хөтөлбөр	1998-2002	Анх удаа орон сууц авч байгаа иргэд (HK$70,000-аас бага)	2-3.5%ийн хөнгөлттэй зээл олгодог
7	Дунд түвшний орлоготой иргэдэд зориулсан хөтөлбөр	1993 оноос хойш	Дундаж орлоготой иргэд (HK$30,000-60,000)	Зах зээлийн үнээс доогуур хөнгөлттэй үнэ санал болгодог

Эх сурвалж: Азийн хөгжлийн банк

Хүснэгт 6. Орон сууцны зээлийн төрийн татаас

№	Улс орнууд	Зээлийн хязгаарлалт		Зээлдүүлэгчид татаас олгох			Зээлдэгчид татаас олгох			
		Хүүг төрөөс тогтоох	LTV-г хуулиар тогтоох	Төрөөс тусгай зээл олгох	Төрөөс тусгай хөтөлбөр хэрэгжүүлэх	ҮЦ-ыг татвараас чөлөөлөх	Төрөөс хүүгийн татаас олгох	Урьдчилгаа төлбөрт татаас олгох	ОСЗ-ийн хадгаламжид татаас олгох	Хүүгийн төлбөрийг ОАТ-аас чөлөөлөх
1	Алжир		✓		✓		✓	✓		
2	Аргентин	x	x					✓		
3	Армен			✓	✓		✓	x	x	x
4	Австри	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓
5	Азербайжан	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	x	x
6	Бангладеш			✓						
7	Беларус						✓	✓	✓	
8	Бельги								✓	✓
9	Бразил	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	x
10	Болгар	x	x							
11	Канад	x	✓	x	x	✓	x	✓	x	x
12	Колумб	✓	✓		x	x	✓	✓	x	✓
13	Дани						x			✓
14	Эквадор							✓	✓	
15	Египет	x	✓	✓	✓	x	✓	✓	x	x
16	Финлянд	✓	✓				✓			✓
17	Франц	✓	x	✓	✓	x	✓	✓	✓	x
18	Хонг Конг		✓							
19	Индонез			x	✓	x	✓	✓	x	x
20	Итали		✓							✓
21	Мексик	x	x	✓	✓	x	✓	✓	x	✓
22	ОХУ	x	x	✓	x	x	✓	✓	x	c
23	Сингапур						✓	✓		
24	Өмнөд Африк	✓	x	x	x	x	x	✓	✓	✓
25	Испани			x	x	x	x	x	x	✓
26	Швед	x	✓				x	x	x	✓
27	Тайвань		✓				✓			
28	Тайланд	x	✓		✓	✓				
29	Турк	x	✓				x	x	x	x
30	ИБНВУ	x	x	x	✓	x		✓	x	x
31	АНУ	x	x	x	✓	x	x	x	x	✓

Эх сурвалж: Hofinet, улс орнуудын төв банкны мэдээллүүд
(X~хэрэгжүүлээгүй, ✓~ хэрэгжүүлсэн)

Хүснэгт 7. Боломжит татаасын тооцоолол

LTV		Орлогод зэлэх %	Орлого мян.төг	Өрхийн тоо (мян)	Санхүүжилт	Нийт татаас	Жил тоо	Татаас (жилд)	МБ-ны бодлогын зардал*
10%	20 жил	45%	1254.66	47.7	3219.5	289.8	2.0	142.8	418.5
		50%	1129.19	47.7	3219.5	289.8	2.0	142.8	418.5
	25 жил	45%	1157.72	47.7	3219.5	289.8	2.0	142.8	418.5
		50%	1041.95	75.5	5095.7	458.6	3.2	142.8	662.4
	30 жил	45%	1100.65	75.3	5083.4	457.5	3.2	142.8	660.8
		50%	990.58	75.3	5083.4	457.5	3.2	142.8	660.8
20%	20 жил	45%	1115.25	75.3	4518.6	406.7	3.2	126.9	587.4
		50%	1003.73	75.3	4518.6	406.7	3.2	126.9	587.4
	25 жил	45%	1029.09	75.3	4518.6	406.7	3.2	126.9	587.4
		50%	926.18	75.3	4518.6	406.7	3.2	126.9	587.4
	30 жил	45%	978.35	75.3	4518.6	406.7	3.2	126.9	587.4
		50%	880.52	119.4	7166.0	644.9	5.1	126.9	931.6
30%	20 жил	45%	975.85	75.3	3953.8	355.8	3.2	111.0	514.0
		50%	878.26	119.4	6270.2	564.3	5.1	111.0	815.1
	25 жил	45%	900.45	119.4	6270.2	564.3	5.1	111.0	815.1
		50%	810.41	119.4	6270.2	564.3	5.1	111.0	815.1
	30 жил	45%	856.06	119.4	6270.2	564.3	5.1	111.0	815.1
		50%	770.45	119.4	6270.2	564.3	5.1	111.0	815.1

Эх сурвалж: Судлаачийн тооцоолол

Хүснэгт 8. Бичил зээлийн боломжит сангийн тооцоолол

Хувилбарууд			Өрхийн сарын орлого (мян.төг)		Өрхийн тоо (мян.өрх)		Бичил сангийн хэмжээ (тэрбум.төг)	
Урьдчилгаа төлбөр	Зээлийн хугацаа	Зээлийн төлбөр	Байрны үнэ					
			55 сая.төг	75 сая.төг	55 сая.төг	75 сая.төг	55 сая.төг	75 сая.төг
10%	20 жил	45%	920.1	1254.7	27.8	0.0	1375.9	0.0
		50%	828.1	1129.2	71.7	0.0	3551.0	0.0
	25 жил	45%	849.0	1157.7	71.7	0.0	3551.0	0.0
		50%	764.1	1042.0	71.7	27.8	3551.0	1876.3
	30 жил	45%	807.1	1100.6	71.7	29.0	3551.0	1955.2
		50%	726.4	990.6	71.7	29.0	3551.0	1955.2
20%	20 жил	45%	817.9	1115.3	71.7	29.0	3156.4	1737.9
		50%	736.1	1003.7	71.7	29.0	3156.4	1737.9
	25 жил	45%	754.7	1029.1	71.7	29.0	3156.4	1737.9
		50%	679.2	926.2	130.6	29.0	5745.8	1737.9
	30 жил	45%	717.5	978.4	71.7	29.0	3156.4	1737.9
		50%	645.7	880.5	130.6	71.7	5745.8	4304.2
30%	20 жил	45%	715.6	975.8	71.7	27.8	2761.9	1459.3
		50%	644.1	878.3	130.6	71.7	5027.5	3766.2
	25 жил	45%	660.3	900.5	130.6	71.7	5027.5	3766.2
		50%	594.3	810.4	130.6	71.7	5027.5	3766.2
	30 жил	45%	627.8	856.1	130.6	71.7	5027.5	3766.2
		50%	565.0	770.5	130.6	71.7	5027.5	3766.2

Эх сурвалж: Судлаачийн тооцоолол

Хүснэгт 9. Орон сууцны зээлийн урьдчилгаа төлбөрийг бүрдүүлэх хугацааны тооцоолол

Урьдчилгаа	Хадгаламж хийх хугацаанд байр түрээслэх эсэх	Урьдчилгаа төлбөр (сая.төг)	Сар тутмын хадгаламж (мян. төг)	Хуримтлуулах хугацаа	
				Сараар	**жилээр**
10%	Түрээслэхгүй	7.5	471.2	15 сар	1.3
	Түрээслэнэ	7.5	171.2	30 сар	2.5
20%	Түрээслэхгүй	15.0	471.2	28 сар	2.3
	Түрээслэнэ	15.0	171.2	55 сар	4.6
30%	Түрээслэхгүй	22.5	471.2	39 сар	3.3
	Түрээслэнэ	22.5	171.2	75 сар	6.3

Эх сурвалж: Судлаачийн тооцоолол

Хүснэгт 10. ОСЗ-ийн бүтээгдэхүүнүүд, давуу болон сул тал

№	Төрөл	Тодорхойолт	Давуу/ Сул талууд	Зээлдэгчдэд	Зээл олгогч нарт
1	Тогтмол хүүтэй	Зээлийн хугацаанд зээлийн хүү нь тогтмол байдаг.	Давуу тал	Хугацааны туршид тогтмол хүү төлөх нь ашигтай байдаг.	Чанаргүй зээлийн хэмжээ харьцангуй бага, үнэт цаасжуулалтыг дэмждэг.
			Сул тал	Хувьсах зээлийн эргэн төлөлттэй зээлүүдтэй харьцуулахад хүүгийн түвшин өндөр.	Богино хугацаатай эх үүсвэртэй зээлдэгчид хүүгийн эрсдэлд орох талтай.
2	Алгуур өсөх эргэн төлөлттэй	Тодорхой тогтоосон хугацаанаас эхлэн тогтмол хувиар аажмаар өсдөг эхний саруудын төлбөр нь бага хэмжээтэй ипотекийн зээл юм.	Давуу тал	Ирээдүйд зээлийн эргэн төлөлт өснө гэдэг нь тодорхой байдаг.	Чанаргүй зээлийн хэмжээ харьцангуй бага
			Сул тал	Зээлийн хугацааны эхэн үеүдэд зээлийн төлбөр хангалттай бага байдаггүй.	Урт хугацаатай зээл нь хүүгийн эрсдэлийг удирдахад хүндрэлтэй.
3	Хугацааны эхэнд зөвхөн хүүгийн төлбөр төлдөг зээл	Зээлийн хугацааны эхний жилүүдэд зөвхөн хүүний төлбөрөө төлж, дараагийн жилүүдээс үндсэн өрөө төлдөг. Мөн эхэн үед төлөх зээлийн төлбөр нь тухайн зээлдэгчийн орлогын түвшинтэй уялдан тогтдог.	Давуу тал	Ирээдүйд төлөх зээлийн төлбөрийн хэмжээ тодорхой байдаг.	Чанаргүй зээлийн хэмжээ бага.
			Сул тал	Зээлийн хугацааны эхэн үед төлөх зээлийн төлбөр хангалттай бага байдаггүй.	Зээлийн урт хугацаа нь хүүгийн эрсдэлийг удирдахад хүндрэлтэй болгодог.
4	Индексжүүлсэн хувьсах хүүтэй	Зах зээлийн хүүгийн түвшинтэй уялдан хувьсдаг хүүтэй зээлийг хэлдэг. Хүүг өгөгдсөн тодорхой томьёогоор тодорхойлдог.	Давуу тал	Тогтмол хүүтэй зээлтэй харьцангуй бага хүү, зээлийн төлбөртэй байдаг.	Богино хугацаат эх үүсвэртэй зээлдэгчдэд хүүгийн эрсдэлээ удирдах боломжтой.
			Сул тал	Ойлгоход төвөгтэй бөгөөд зээлдэгчид төлбөрийн чадварын эрсдэлд орох талтай.	Чанаргүй зээлийн хэмжээ их. Төвөгтэй байдал нь үнэт цаасжуулалтыг хязгаарлана.

5	Хувьсах хүүтэй зээл	Хүү өгөгдсөн томьёонд суурилдаггүй, харин зээлдэгчид урьдчилан мэдэгдсэнээр зээлдүүлэгч хүссэн үедээ, хүссэн хэмжээгээр хүүг өөрчлөх эрхтэй.	Давуу тал	Ойлгоход хялбар.	Богино хугацааны эх үүсвэртэй зээлдэгч хүүгийн эрсдлээ удирдах боломжтой.
			Сул тал	Зээлдэгч зээл олгогчоос илүү хамааралтай болдог.	Чанаргүй зээлийн хэмжээ өндөр байх ба үнэт цаасжуулах явцыг дэмждэггүй.
6	Огцом өсөх эргэн төлөлттэй	Зээлийн хугацааны туршид бүрэн дискаунтлагддаггүй, богино хугацаатай зээлүүд. Тодорхой хугацаанд бага, тогтмол төлбөр төлөх ба зээлийн хугацаа дуусах үед өндөр төлбөр төлдөг.	Давуу тал	Ойлгоход хялбар бөгөөд бага. хүүтэй	Зээлийн гэрээнд хязгаарлалтгүй болсноор хүүгийн эрсдлээ удирдахад хялбар.
			Сул тал	Хугацааны төгсгөл үед хүү өсөхгүй гэсэн баталгаа байдаггүй. Мөн зээлдэгчээ солих нь дахин санхүүжилтийн зардалтай.	Хүү харьцангүй бага. Мөн зээлдэгч өндөр төлбөрийн эрсдэлтэй.
7	Хувьсах хугацаа, хүүтэй зээл	Зээлийн төлбөр нь тогтмол боловч зээлийн хугацаа хувьсдаг зээлийг хэлнэ. Тухайн зээлдэгч ирээдүйд төлөх зээлийн төлбөрөө урьдчилан мэдэх бөгөөд хүүгийн түвшин өссөн тохиолдолд зээлийн хугацаа уртасч, буурсан тохиолдолд зээлийн хугацаа богино болдог.	Давуу тал	Ирээдүйд төлөх зээлийн төлбөрийн хэмжээ тодорхой байдаг.	Зээлийн хүү өсөх нь зээлдэгчдэд төлбөрийн чадварын асуудал болдоггүй учир чанаргүй зээлийн хэмжээ бага байдаг.
			Сул тал	Эхэн үеийн зээлийн төлбөр их байдаг.	Зээлийн хугацаа нь тодорхой бус байдаг.
8	Давхар индексжүүлсэн зээл	Инфляци өндөр үед хүү нь зах зээлийн хүүтэй, харин зээлийн төлбөр нь орлоготой уялдаж тогтдог. Гэхдээ уг хоёр үзүүлэлт харилцан уялдаагүй өөрчлөгддөг тул зээлийн хугацаанд дискаунт байгаа эсэх нь тодорхойгүй байдаг.	Давуу тал		Зээлдэгчдэд зээлийн эрсдлээ удирдах боломж олгоно.
			Сул тал	Ашиглахад хялбар бус	
9	Төлбөрийн олон сонголт бүхий зээл	Индексжүүлсэн хувьсах хүүтэй зээлийн нэг хэлбэр бөгөөд тухайн зээлдэгчдэд төлбөрийн олон төрлийн сонголт санал болгодог. Зээлдэгч хугацааны эхэнд төлбөрийн хэмжээгээ шийдэх эрхтэй байдаг.	Давуу тал	Эхэн үеийн зээлийн төлбөр бага байдаг.	Сар бүрийн тохируулах төлбөр нь хүүгийн эрдсдлийг удирдахад дөхөм болдог.
			Сул тал	Төлбөрийн гэнэтийн шокоос эрсдэл өндөр	Эргэн төлөлт нэмэгдэх үед өрөө төлж чадахгүй байх эрсдэл нэмэгддэг.

Эх сурвалж: Hofinet

ХАВСРАЛТ 2. ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА

1. Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо

Орон сууцны зээлийн санхүүжилт хэмжээний хувьд өндөр, хугацааны хувьд урт байдаг онцлогтой. Гол зорилго нь орон сууц нийлүүлэгч, худалдан авагч, түрээслэгч, түрээслүүлэгчдэд шаардлагатай санхүүгийн эх үүсвэрийг бий болгох үүднээс энгийн болон гэрээт хадгаламж, хөрөнгө оруулалт, даатгал, түрээс, борлуулалт, үнэт цаасжуулалттай холбоотой институц бий болгох явдал юм.

1.1. Орон сууцны зээлийн тогтолцоо, хандлагууд

Санхүүгийн салбарын хөгжилтэй уялдан орон сууцны санхүүжилтийг албан бус зээлдүүлэгчээс институцианал хөрөнгө оруулагч гүйцэтгэх хүртэл өргөжин хөгжсөн бөгөөд түүхэн хугацаанд дараах хэд хэдэн төрлийн тогтолцоо үүсэж хөгжжээ.

***Хадгаламжид суурилсан тогтолцоо*:** Уг тогтолцоонд тусгай сан болон арилжааны банкууд иргэдээс хадгаламж татах замаар зээл олгодог.Тус тогтолцоо нь Англи улсад анх үүсэж, бусад англи хэлтэй улсуудад дамжин хэрэгжсэн. Богино хугацаат хадгаламжийн эх үүсвэрээр урт хугацаатай зээлийг санхүүжүүлэх шаардлага тулгарч байсан тул тус тогтолцоо нь эдийн засаг тогтворгүй үед эмзэг байдаг.Төв банкны санхүүгийн зах зээл дэх оролцоо нэмэгдэж, банкуудын урт хугацаанд хөрвөх чадварын эрсдэл буурснаар тодорхой хэмжээний санхүүгийн эх үүсвэрийг орон сууцны зээлд оруулах боломжтой болсон. Арилжааны банкуудад мөн зээлийн шинэ үйлчилгээ нэвтрүүлэх, урт хугацааны харилцагчид татах зэрэг ач холбогдолтой. Гэвч хөгжиж буй улсуудад улс төрийн тогтворгүй байдал, хүүний эрсдэл, баталгааны хууль эрхзүйн тогтолцоо сайн бүрдээгүй зэрэг хүндрэлээс шалтгаалан зээл олгох сонирхолгүй байдаг.

Гэрээт хадгаламжийн тогтолцоо: Уг тогтолцоонд зээлдэгч банкинд зах зээлээс харьцангуй бага хүүгээр хадгаламж байршуулж, улмаар тодорхой хугацааны дараа тухайн банкнаас зээл авах боломжоор хангагддаг. Тус тогтолцоонд төрөөс зээлдүүлэгчид хадгаламжийн урамшуулал болон татварын хөнгөлөлт олгох замаар дэмжлэг үзүүлдэг.

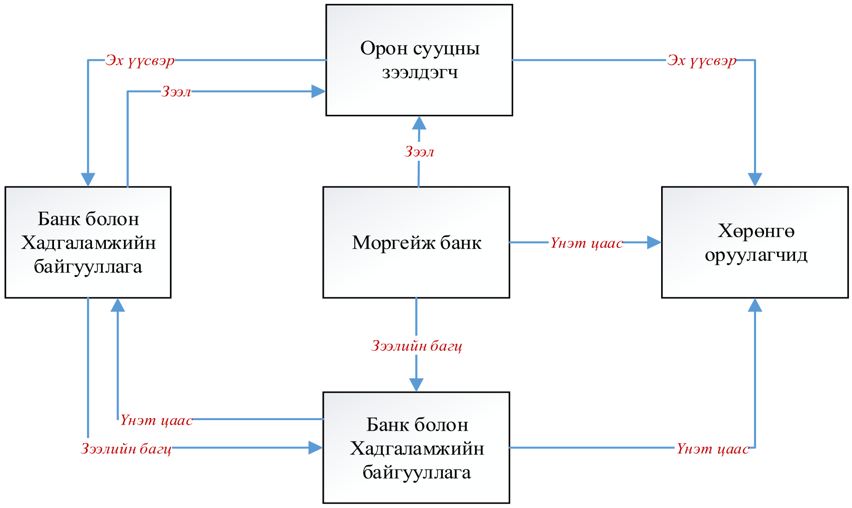
Нээлттэй ба хаалттай гэсэн хоёр төрөлтэй бөгөөд нээлттэй системд зээлдүүлэгч ирээдүйн хадгаламжийн эх үүсвэрээс зээл олгох, харин хаалттай системд одоо байгаа хадгаламжид тохируулан зээл олгодог. Нээлттэй систем анх Францад үүсэн хөгжсөн бөгөөд хадгаламж эзэмшигчид, хадгаламжийн хэмжээ хангалтгүй, төлбөр түргэн гүйцэтгэх чадвар буурсан үед хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжилт татдаг. Харин хаалттай систем анх Германд үүссэн бөгөөд зөвхөн хадгаламж эзэмшигчдийн хуримтлалаар зээл олгодог.

***Орон сууцны банкны тогтолцоо*:** Банк нь өөрийн эх үүсвэр дээр үндэслэн зээл олгож, зээлээ барьцаалан ҮЦ гаргах замаар нэмэлт эх үүсвэр татдаг.

Анх 1700-аад онд Герман болон Скандинавын орнуудад үүссэн бөгөөд дийлэнхдээ ҮЦ-нд урт хугацааны тэтгэврийн сан, даатгалын байгууллагууд хөрөнгө оруулдаг. Хөгжиж буй орнуудад орон сууцны зээлийн банк нь илүү нээлттэй болсон давуу талтай боловч эх үүсвэр, үйлчилгээний төрөл хязгаарлагдмал зэргээс шалтгаалан дампуурах хандлагатай байдаг байна.

***Хосолсон тогтолцоо*:** Орон сууцны ийн олон талт хөгжлийн үр дүнд арилжааны банк, орон сууцны банк, хадгаламжийн байгууллага, тусгай сан, даатгалын компаниуд хуваан олгодог хосолсон тогтолцоог хэрэгжүүлэх болжээ.

Дүрслэл 8. Хоёрдогч зах зээлтэй тогтолцоо



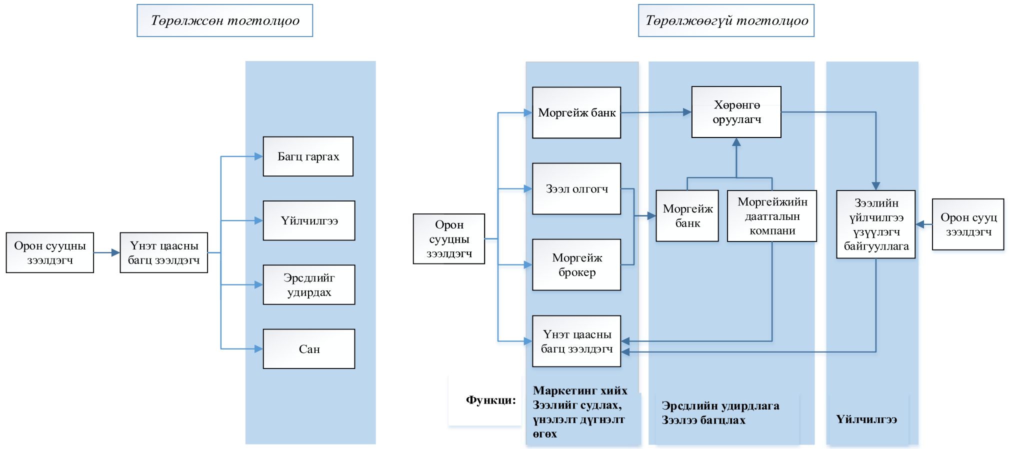
Эх сурвалж: Дэлхийн банк, 2009

Орон сууцны зээлийн хоёрдогч зах зээлээр дамжуулан зээл, үнэт цаасыг багцлан борлуулснаар гуравдагч талд эзэмшил, эрсдэлийг шилжүүлэх болсон. Уг тогтолцоо АНУ-д хамгийн их хөгжсөн байна. Үүнд үнэт цаасжуулах үйл ажиллагааг тусгай зориулалтын сан (SPV)-аар дамжуулан хэрэгжүүлдэг (Дүрслэл 8).

1.2. Орон сууцны зээлийн дэд бүтэц, үнэ тогтох механизм

Орон сууцны зээлийн дэд бүтцэд санхүүгийн байгууллагууд зээлийн эх үүсвэрийг бий болгох, үйлчилгээ үзүүлэх, зээл олгох, хөрөнгийн багцын эрсдэлийг удирдах зэрэг үүрэг багтдаг. Дэд бүтцийн онцлогоос хамаарч зээлийн тогтолцоог дараах хоёр төрөлд хуваадаг. Бүх төрлийн үйлчилгээг нэг агент гүйцэтгэж байвал *төрөлжөөгүй тогтолцоо;* зарим үйлчилгээг гуравдагч тал тухайлбал даатгал, гуравдагч санхүүжүүлэгч үзүүлж байвал *төрөлжсөн тогтолцоо* гэдэг (Дүрслэл 9).

Дүрслэл 9. ОСЗ-ийн төрөлжсөн ба төрөлжөөгүй тогтолцоо



Эх сурвалж: Дэлхийн банк 2009

2. Орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн тогтолцоо, эерэг, сөрөг талууд

2.1. Гэрээт хадгаламжийн тогтолцоо (ГХТ)

Уг тогтолцоог Хятад, Энэтхэг, Мороко зэрэг хөгжиж буй орнууд Франц, Германы туршлага дээр үндэслэн нэвтрүүлсэн. Харин Чех, Словак улсууд 1992 онд нэвтрүүлсэн бөгөөд тус тогтолцоог нэвтрүүлсэн анхны шилжилтийн эдийн засагтай орнууд юм. Зарим хөгжиж буй орнуудад уг тогтолцоог нийтийн зээлтэй хослуулан ашиглаж ирсэн байна. Үүнд орлоготой иргэдтэй ирээдүйд нийтийн хөнгөлөлттэй зээл авах нөхцөлтэй гэрээ байгуулж, богино, дунд хугацаанд хадгаламж хийдэг. Уг тогтолцоо урт хугацаатай эх үүсвэр хязгаарлагдмал, зээлийн мэдээллийн сан дутмаг, хоёрдогч зах зээлийн хөгжил муу орнуудад тохиромжтой. Харин өндөр инфляцитай үед хадгаламж үнэгүйдэх, ирээдүйд орон сууц худалдан авахад хүрэлцэхгүй байх, улмаар төсвийн зардал нэмэгдэх зэрэг эрсдэлтэй байна. ГХТ нь дийлэнхдээ урт хугацааны буюу 10-20 жил хэрэгждэг бөгөөд дараах 3 үе шатыг дамждаг. Үүнд:

1. Хуримтлалын үе: Гэрээний хугацааны 1/3 эсвэл ¼ буюу 4-7 жилд хэрэгждэг;
2. Хүлээлтийн үе: Зээлдэгчийн хадгаламжийн хэмжээ, хөрөнгийн зах зээлийн нөхцөлөөс шалтгаалан тус хугацаа тодорхойлогдоно;
3. Зээл олгох үе: Хадгаламж болон нэмэлт зээлээр орон сууц худалдан авах үе

Хүснэгт 11. Гэрээт хадгаламжийн давуу болон сул тал

Давуу тал/ Үр ашиг	Сул тал/ Эрсдэл
- Гэрээт хадгаламж тогтолцоог хэрэгжүүлэхэд харьцангуй хялбар байдаг; - Урт хугацаат санхүүгийн эх үүсвэрүүдийг эдийн засгийн гүйлгээнд оруулах боломжтой; - Хадгаламж, зээлийн хүү тогтмол тул хүүгийн эрсдэл бага; - Хямд эх үүсвэр татан төвлөрүүлэх боломжтой; - Хадгаламж төвлөрүүлэх хугацаанд зээлдэгчийн тухай мэдээллийг цуглуулж улмаар зээлээ хугацаанд төлөх чадварын баталгаа болдог; - Хадгаламж нь зээлийн урьдчилгаа төлбөр болдог. Энэ нь зээлийн эрсдэлийг бууруулах, улмаар бусад зээлтэй харьцуулахад эргэн төлөлт сайн, зээлийн чанар өндөр байх боломж олгодог байна; - 4-7 жилийн хугацаанд хуримтлал үүсгэх нь урт хугацаат зээл болон богино хугацаат пассивын хугацааны зөрүүг бууруулдаг; - Бага болон дундаж орлоготой өрхүүдэд зээл авах нөхцөлийг бүрдүүлж өгдөг. Хөгжиж буй улс орнуудын хувьд: ✓ Урт хугацаат санхүүгийн эх үүсвэр хязгаарлагдмал тул уг тогтолцоо зээлийн үр дүнтэй шийдэл болно; ✓ Орон сууцны урт хугацаат хуримтлал үүсгэснээр эдийн засгийн өсөлтөд дэмжлэг үзүүлнэ; ✓ Урьдчилгаа төлбөр төлөх чадваргүй бага орлоготой өрхүүд болон залуу иргэд зээл авах нөхцөл бүрдсэнээр хөгжиж буй орнуудын санхүүгийн тогтвортой байдал сайжирдаг.	- Ирээдүйн зээлдэгч, санхүүжүүлэх байгууллагыг төлбөрийн чадвар, хүүгийн эрсдэлд оруулдаг; - Дээрх эрсдэлээс хамгаалахад төрөөс санхүүжилт, татаас олгох нь төсвийн дарамтыг нэмэгдүүлдэг; - Бусад төрлийн хадгаламж, хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэхэд хязгаарлалт болдог; - Бага орлоготой өрхүүдийн хувьд зээлийн хүртээмж харьцангуй бага байх, зөвхөн хуримтлал үүсгэх боломжтой дундаж орлоготой өрхүүдэд хуваарилагдах хандлагатай; - Өндөр инфляцитай болон орон сууцны үнэ хурдацтай өсөх үед хадгаламжийн үнэ цэн буурч улмаар ирээдүйд орон сууц худалдан авахад хүндрэл учирдаг.

Эх үүсвэр: Судлаачийн кейс шинжилгээ

2.2. Төрөөс санхүүжилттэй орон сууцны зээлийн банк (ОСЗБ)

Санхүүгийн салбарын хөгжилтэй уялдан зарим улс орнуудад орон сууцны зээлийг төрөөс нийлүүлдэг. Төрөөс санхүүжилттэй орон сууцны зээлийн банк (i) хадгаламж татан төвлөрүүлэх (Чили, Бразил, Алжир, Иран, Тайланд зэрэг орнууд); (ii) бонд гаргах (Аргентина, Морокко зэрэг орнууд); (iii) нийтийн санхүүжилтийн бусад эх үүсвэр буюу цалингаас татвар авах, заавал хийх хадгаламж, Төв банкны санхүүжилт, ЗГ-аас зээл (Камерун, Пакистан, Бангладеш зэрэг орнууд) өгөх зэрэг замаар санхүүждэг. ОСЗБ нь урт хугацаанд тогтвортой эх үүсвэртэй байх боломжгүй байдаг сул талтай. Иймээс зарим улс орнууд (i) төр, хувийн хэвшлийн хамтарсан банк үүсгэх; (ii) төрийн эзэмшлийн банкийг хувьчлах; (iii) төрөөс хувийн секторт

дэмжлэг үзүүлэх зэргээр ОСЗБ-ийн үр өгөөжийг нэмэгдүүлдэг. Тухайлбал, Энэтхэг, Бангладеш зэрэг орнууд төрийн болон хувийн хэвшлийн хамтарсан ОСЗБ байгуулсан бол Иордан, Солонгос зэрэг улсад төрийн банкыг бүрэн хувьчилсан туршлага байдаг.

Хүснэгт 12. Төрөөс санхүүжилттэй ОСЗБ-ны давуу болон сул талууд

Давуу тал/ Үр ашиг	Сул тал/ Эрсдэл
Нийгмийн үр өгөөжтэй: Төрөөс байгуулсан институт тул арилжааны банкуудаас олгох зээлийн нөхцөл, шаардлагыг хангаж чаддаггүй иргэдэд зээл олгосноор нийгмийн үр өгөөж өндөр байдаг; Байгуулахад хялбар: Төрөөс санхүүжилттэй ОСЗБ-ыг байгуулахад харьцангуй хялбар, үр дүн нь бодитой, ил тод байдаг; Барилгын салбарыг идэвхжүүлэх: Төрөөс бага хүүтэй зээл олгож, орон сууцны эрэлтийг дэмжсэнээр барилгын салбарыг идэвхжүүлэх, зах зээл дээр зарагдаагүй байгаа сул орон сууцуудыг борлуулахад тусалдаг.(Тайланд, 1997).	Төсөвт өндөр ачаалалтай: ОСЗБ төсвийн зардлыг нэмэгдүүлж, төсвийн дарамтыг нэмэгдүүлж хүндрэлд оруулах эрсдэлтэй. Эсрэгээр нь мөн төсвийн хүндрэл ОСЗБ-ийг эрсдэлд оруулах, улмаар дампуурах эрсдэлтэй. хямралд оруулах талтай байдаг; Зах зээлийг гажуудуулах: Хэт бага хүүтэй зээл олгосноор эдийн засгийн бусад агентуудыг шахан гаргаж, улмаар орон сууцны зах зээлийн үйл ажиллагааг гажуудуулах, цаашилбал хөрөнгийн зах зээлд сөргөөр нөлөөлдөг байна. (Аргентин, Бразил, Уругвай, Индонез, Камерун);
Сул тал/Эрсдэл үргэлжлэл…	
Зээлийн эрсдэлийн удирдлага сул: Хөгжиж буй орнуудад төрөөс санхүүжилттэй ОСЗБ-ны чанаргүй зээлийн хэмжээ өндөр байх хандлагатай байдаг. Учир нь энгийн арилжааны банкууд шиг хэрэглэгчдийг зээлийн эрсдэлийн түвшнээр нь ялган үнэлж, улмаар эрсдэлийг тархаан байршуулах боломж хязгаарлагдмал байдаг. Түүнчлэн төрөөс байгуулсан тул зээлийн чанарыг сайжруулахаас илүү зээлийн хэмжээг нэмэгдүүлэхийг зорьдог нь чанаргүй зээлийн хэмжээ их байх үндсэн шалтгаан болдог. (Уругвай-40%, Камерун-80%); Эмзэг байдал их- Эрсдэлд суурилсан бус төрөөс зохицуулагддаг нь энгийн арилжааны банкуудтай харьцуулахад эмзэг байдал нэмэгдэхэд нөлөөлдөг; Сул засаглалтай- Төрөөс ОСЗБ-ын үйл ажиллагаатай холбоотой хууль, эрх зүйн орчинг бүрдүүлдэг нь бусад хувийн банкуудад тавигддаг хариуцлагатай байдал болон ашигт ажиллагааны тодорхой шаардлагуудтай нийцдэггүй. Түүнчлэн мэргэшсэн санхүүгийн байгууллагууд бус тухайн улсын Төв банк, Сангийн яамнаас удирдах ажилтнуудыг сонгодог нь үр ашиггүй байдлыг нэмэгдүүлдэг; Морал хазард буюу ёс суртахууны гажуудал их: Арилжааны банкуудтай харьцуулахад ОСЗБ нь шаардлага сул, уян хатан бус байдгаас иргэдийн хариуцлага сул байх нөхцөлийг бүрдүүлдэг; Үр ашиггүй хуваарилалт: ОСЗБ нь авилгал, хээл хахуульд өртөмтгий байдаг. Түүнчлэн орон сууцны зах зээлд Төв банк оролцож их хэмжээний санхүүжилт олгох нь инфляцийн дарамтийг нэмэгдүүлэх эрсдэлтэй; Хөрөнгийн муу удирдлага буюу төлбөр түргэн гүйцэтгэх чадварын эрсдэл: Ихэнх зээлүүд нь урт хугацаатай, гэвч санхүүжилтийн эх үүсвэр (хадгаламж, цалингийн татвар, ЗГ-ын зээл) богино хугацаатай байдаг тул төлбөр түргэн гүйцэтгэх чадварын эрсдэлийг нэмэгдүүлж, улмаар татвар төлөгчдийн дарамтыг нэмэгдүүлдэг (Япон, Иран, Мали, Уругвай улсуудын жишээ).	

Эх сурвалж: Судлаачийн кейс шинжилгээ

2.3. Орон сууцны зээлийн хуримтлалын сан (ХС)

Орон сууцны зээлийн хуримтлалын сан гэдэг нь хөдөлмөр эрхлэгчдийн цалин, тэтгэврээс орон сууцны хэрэгцээг хангах зорилгоор дийлэнхдээ төрөөс албадан зохион байгуулсан тогтолцоо бүхий сан юм. ХС нь хуулиар тогтоосон ажилчдын цалингийн тодорхой хувийг тусгай санд байршуулж, сангийн хөрөнгийг бүрдүүлэх, тухайн хуримтлалыг удирдах үүрэг гүйцэтгэнэ. Дийлэнхдээ зээлийн санхүүжилтэд хувийн хөрөнгө оруулагчдын оролцоо дутмаг үед уг санг байгуулдаг.

Хүснэгт 13. ОСЗ-ийн ХС-ын давуу болон сул тал

Давуу тал/ Үр ашиг	Сул тал/ Эрсдэл
- Ажилчид ХС-д байршуулсан өөрийн дансан дахь хадгаламжийнхаа тодорхой хэсгийг зээлийн урьдчилгаа төлбөр төлөх зорилгоор авч, ашиглах боломжтой; - ХС болон бусад зээл олгодог байгууллагаар дамжуулан урт хугацаатай, бага хүүтэй хөнгөлөлттэй зээл авах боломжтой; - Бусад төрлийн төрөөс хэрэгжүүлдэг тэтгэвэр тэтгэмжид хамрагдах боломжууд нэмэгддэг.	- Бага орлоготой, тогтмол ажлын байргүй иргэд ХС-д хамрагдах боломжгүй тул хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдах боломж бага; - Заримдаа ХС-аас гишүүн бус иргэд зээл авах боломжтой болсноор гишүүдийн тоо буурах эрсдэлтэй; - Зээл олгох үйл ажиллагаа хэт төвөгтэй, хээл хахууль нэмэгдэх эрсдэлтэй; - Ил тод байдал суларснаар ХС-ууд улс төрийн нөлөөнд орох эрсдэлтэй; - Сөрөг бодит хүүтэй үед ХС урт хугацаанд ажиллах боломжгүй; - Зээлийн хуваарилалт харилцан адилгүй байх талтай. Энэ нь урт хугацаатай зээл авах иргэдийн тоо, хадгаламж болон зээлийн хүүгийн түвшний зөрүүтэй байдал зэргээс шалтгаалдаг.

Эх сурвалж: Судлаачийн кейс шинжилгээ

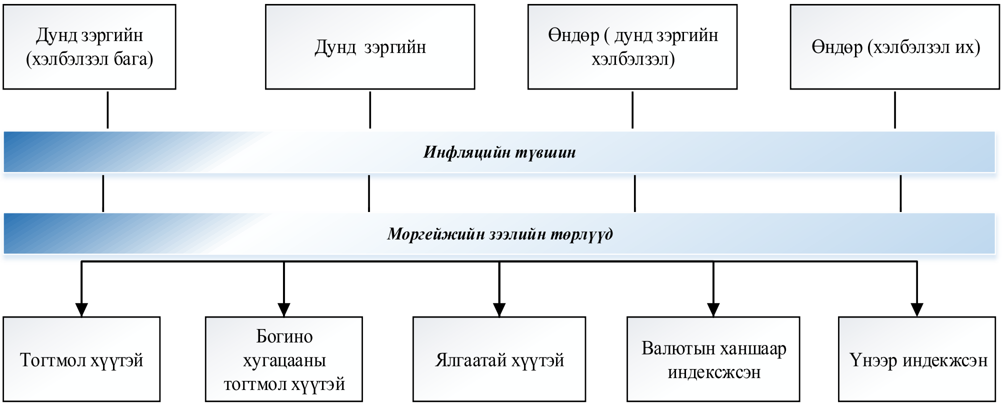
Хүснэгт 14. ОСЗ-ийн ХС байгуулсан улс орнуудын туршлага

Улсууд	Хянан зохицуулагч	Үйл ажиллагаа	Сангийн эх үүсвэр	Давуу тал/ Онцлог
БНХАУ	Хятадын Ардын Банк, Барилгын Яам	ОСЗ		ХС-д төвлөрүүлж буй иргэдийн харьцангуй бага хувь нь зээл авдаг тул төлбөрийн түргэн гүйцэтгэх чадвар сайн байдаг.
Сингапур	Хөдөлмөрийн Яам	Тэтгэврийн үйлчилгээ ба ОСЗ	35 болон түүнээс бага насны хөдөлмөр эрхлэгчдийн нийт орлогын 35 ху вь	Арилжааны банк, ХС-аас зээл авсан иргэд хадгаламжийнхаа тодорхой хэсгийг урьдчилгаа төлбөр, хүүгийн төлбөр, мөн байр эзэмшихтэй холбоотой бусад урсгал зардлыг төлөх зэргээр ашиглаж болдог.
Мексик		Тэтгэврийн үйлчилгээ, ОСЗ	Хувийн сектор болон төрийн ажилтнуудын цалингийн 5 хувь	Арилжааны банкнаас ЗЗ-ийн хүүгээр зээл авсан тохиолдолд ХС-д дахь хадгаламжийнхаа хэсгийг ашиглаж болдог.
Бразил		Тэтгэврийн үйлчилгээ, ОСЗ	Хувийн секторын ажилтнуудын цалингийн 8 хувь	
Филлипин	Сангийн Яам, Үндэсний Ипотекийн Корпораци	Тэтгэврийн үйлчилгээ, ОСЗ, барилгын салбарт зээл олгох	Ажилтнуудын цалингийн түвшнээс хамааран 1-2 хувь, ажил олгогч 2 хувь	Зээлийн хэмжээнээс хамааран хүүг ялгаатай тогтоодог. Бага зээл бага хүүтэй байдаг.
Нигер	Үндэсний Ипотекийн Корпораци	ОСЗ	Ажилтнуудын цалингийн 2.5 хувь ба цалингүй ажилчид сайн дураараа оролцох боломжтой.	ЗЗ-ийн хүүгээс бага зээлийн хүүтэй байдаг.

Эх сурвалж: Судлаачийн кейс шинжилгээ

2.4. Орон сууцны зээлийн төрлүүд

Дүрслэл 10. Орон сууцны зээлийн төрлүүд



Эх сурвалж: Дэлхийн банк 2009

Зээлийг хүү, эргэн төлөгдөх нөхцөл, валютын ханшийн эрсдэл, зах зээлийн эрсдэл зэргээс шалтгаалан (i) тогтмол хүүтэй; (ii) хувьсах хүүтэй; (iii) хувьсах төлбөрийн хуваарьтай; (iv) уян хатан нөхцөлтэй гэж ангилдаг. Хүснэгт 15-д тус зээлийн төрлүүдийн давуу болон сул талуудыг багцлан харууллаа.

Хүснэгт 15. Орон сууцны зээлийн төрлүүд, давуу болон сул тал

Давуу тал	Сул тал
I. Тогтмол хүүтэй зээлүүд	
- Нам эсвэл тогтвортой инфляци, бага хүүтэй нөхцөлд илүү тохиромжтой; - Зээлдэгчид хугацааны туршид тогтмол хүү төлөх нь ашигтай байдаг.	- Хэт өндөр эсвэл тогтвортой бус инфляцитай үед зээлдүүлэгчдэд зардал ихтэй. Тухайлбал 1980 онд Мексик улсад банкууд төрөөс тогтоосон тогтмол хүүг ашигласан нь инфляци өсөж, ханш суларснаар банк санхүүгийн системийн хямрал үүсэх голлох шалтгаан болжээ. - Дийлэнх орнуудад энэ төрлийн зээлдэгч зээлээ хугацаанаас нь өмнө төлөх үед шимтгэл төлдөг.
II. Хувьсах хүүтэй зээлүүд	
- Хүү, үнэ, орлого харьцангуй тогтмол, дунд зэргийн инфляцитай эдийн засагт илүү тохиромжтой; - Зээлдүүлэгчдэд хүүгийн эрсдэлээ удирдах боломж нэмэгддэг. Ялангуяа богино хугацааны хөрөнгийн эх үүсвэртэй үед илүү тохиромжтой. - Зээл төлөх эхэн үед зээлдэгч бага хүү төлөх нь худалдан авах чадварыг нэмэгдүүлдэг; - Зээлдэгчийн төлбөрийн чадварын эрсдэл буурдаг.	- Зээлдүүлэгчийн өгөөж буурах хандлагатай; - Тогтмол бус орлоготой зээлдэгчдэд тохиромжгүй; - Өрсөлдөөн бага, хөгжиж буй эдийн засгуудад зээлдүүлэгч хүүг удирдаж, өөрийн эрх ашигт нийцүүлэн өөрчлөх нь зээлдэгчдийг эрсдэлд оруулдаг.
III. Хувьсах зээлийн эргэн төлөлттэй зээлүүд	
- Хэт өндөр эсвэл тогтвортой бус инфляцитай үед хамгийн тохиромжтой.	- Ашиглахад хялбар бус; - Өндөр инфляцитай үед зээлдэгчид төлбөрийн чадварын эрсдэлд ордог (Мексикийн жишээ); - Төлбөрийн хэмжээг тогтооход төрийн оролцоо их байх нь орон сууцны зээлийн тогтолцоонд сөргөөр нөлөөлдөг. (Бразил улсын жишээ); - Зээлдэгч болон зээлдүүлэгчдэд актив, пассиваа удирдахад хүндрэл учирдаг.
III. Уян хатан нөхцөлтэй	
- Тогтмол орлогогүй зээлдэгчид тохиромжтой. Зарим улсад зээл олгогч зээлдэгчдэд төлбөрийн олон төрлийн сонголт санал болгодог байна. - Тухайн сард төлөх ёстой зээлийн төлбөрөөсөө бага эсвэл ихийг төлөх боломжтой.	- Зээлдэгчдэд хэт уян хатан нөхцөлтэй зээлийн олгосноор морал хазард буюу ёс суртахууны гажуудал үүсэх талтай байдаг.

Эх сурвалж: Судлаачийн кейс шинжилгээ

2.5. Орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн дэд бүтэц

Орон сууцны зээлийн санхүүжилтийн дэд бүтцэд (i) орон сууцны зээлийг тасралтгүй олгоход чиглэгдсэн санхүүгийн тасралтгүй эх үүсвэрийг бүрдүүлэх механизм; (ii) эрсдэлээс хамгаалахад чиглэгдсэн даатгалын тогтолцоо; (iii) бага, дунд орлоготой иргэдийн орон сууцны зээл авах чадварыг нэмэгдүүлэхэд чиглэгдсэн жижиг, дундын сан; (iv) орон сууцны санхүүжилтийг бизнесийн зорилгоор ашиглах боломжийг бүрдүүлэх орон сууцны түрээсийн тогтолцоо; (v) төрөөс орон сууцны санхүүжилтийг дэмжихэд чиглэгдсэн татаас зэрэг багтдаг.

2.5.1. Орон сууцны зээлийг үнэт цаасжуулах

Орон сууцны зээлийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх нэг арга нь хуучин зээлүүдийг үнэт цаасжуулах явдал юм. Уг тогтолцоо аж үйлдвэржсэн улс орнуудад нэлээд урт хугацаанд хэрэгжсэн бөгөөд анх Европ тивд 18-р зуунд, АНУ-д 1970-аад онд хэрэгжиж эхэлсэн байна. Орчин үед тэтгэврийн сан, даатгалын компаниудын шинэчлэлтэй уялдан институцианаль хөрөнгө оруулагч бий болсноор хөгжиж буй улс орнуудад хэрэгжиж эхэлсэн байна. Зээлийг үнэт цаасжуулахын тулд зах зээл дээр хэд хэдэн урьдчилсан нөхцөлүүд хангагдсан байх шаардлагатай байна (Хүснэгт 16).

Хүснэгт 16. Орон сууцны зээлийг үнэт цаасжуулах урьдач нөхцөлүүд

Зээл олгогчийн хувьд	Зээлдэгчийн хувьд	Зах зээл дэх дэд бүтэц
- Зээл олгогч эх үүсвэрийн дутагдалд орсон байх; - Зээл олгогч хөрвөх чадварын эрсдэлд орсон байх; - Зээл олгогч мөнгөн гүйлгээний эрсдэлийн удирдлага гүйцэтгэх	- Институцианал хөрөнгө оруулагч орон сууцаар баталгаажсан ҮЦ-ыг ЗГ-ын бондын нэгэн адил эрсдэл багатай гэж үздэг. Гэхдээ бусад холбогдох эрсдэлүүдийг хаах боломжгүй бага түвшний хүүтэй бол хоёрдогч ЗЗ дээр зөвхөн ЗГ-ын ОСЦ-ийн компани худалдан авдаг (ОХУ). - ҮЦ гаргахад баталгаа шаардагддаг; - Банкны хадгаламжийн хүү бага, банкууд чадвар сайтай бол банкуудад орон сууцны ҮЦ гаргах шаардлага үүсдэггүй (Хятад); - Хөрөнгө оруулагч зээлийн үнэт цаасанд хөрөнгө оруулж чадах урт хугацаат эх үүсвэртэй байх шаардлагатай; - Хөрөнгө оруулагч хууль эрх зүйн хувьд тус ҮЦ-д оруулах эрх үүрэг бүрдсэн байх ёстой.	- ҮЦ, бонд гаргахад хууль, эрхзүй, татвар, нягтлан бодох бүртгэлийн тогтолцоо бүрдсэн байх ёстой; - Баталгаа, ҮЦ гаргагч этгээдийн талаар хангалттай мэдээлэлтэй байх, өмнө нь хөрөнгө хураасан талаар шинэчлэгдсэн мэдээлэл, бүртгэл байх; - Хөрөнгө оруулагчид эрсдэлийг үүрч байгаа тул хөрөнгө хураах эрхтэй байх; - ҮЦ гаргагч дампуурсан тохиолдолд хөрөнгө оруулагчдыг хамгаалах хамгаалалтын тогтолцоо бүрдсэн байх. Тухайлбал, хэрвээ ҮЦ гаргагч дампуурсан тохиолдолд үнэт цаасны хүүг нөхөн төлөгч этгээд тодорхой байх шаардлагатай.

Эх сурвалж: Судлаачийн кейс шинжилгээ

Орон сууцны зээлийг үнэт цаасжуулах нь дараах давуу талуудтай.

- Орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх;
- Орон сууцны ҮЦ-д урт хугацаат сангууд хөрөнгө оруулалт хийснээр богино хугацаат хадгаламж татдаг хадгаламжийн байгууллагуудын хөрвөх чадварын эрсдэл буурдаг;
- Орон сууцны зээлийн анхдагч зах зээл дээрх өрсөлдөөнийг нэмэгдүүлж, бага зөрүү (маржин), шинэлэг санаа нэвтрүүлэх боломж нэмэгддэг. Тухайлбал Австрали улсад 1994-1996 оны хугацаанд бий болсон бөөний санхүүжилт олгогчдын өрсөлдөөн зээлийн хүүгийн зөрүүг 2 хувь хүртэл бууруулсан туршлагатай байна;
- Хөрөнгийн зах зээлийн санхүүжилт нь эдийн засаг дахь аливаа сөрөг шокоос үл шалтгаалан зээлийг тасралтгүй үргэлжлэх боломж олгодог;
- Хөрөнгийн зах зээл хөгжсөнөөр нийт эдийн засаг, санхүүгийн секторын тогтвортой байдалд эерэгээр нөлөөлдөг;
- Эдийн засаг дахь дотоод нөөцийг санхүүгийн эргэлтэд оруулах үр ашигтай санхүүгийн тогтолцоо бүрддэг;
- Орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэхэд төрийн оролцоо багасаж, төсвийн хөрөнгө оруулалт буурах улмаар орон сууцны зах зээл нь өөрөө өөрийгөө санхүүжүүлэх нөхцөл бүрддэг;
- Хөрөнгийн зах зээлд шинэ бүтээгдэхүүн бий болж улмаар хөрөнгийн биржийн үйл ажиллагаа идэвхждэг.

ОУ-ын туршлагаас харахад хөрөнгийн зах зээлээс эх үүсвэр татах нь хөгжиж буй улсуудад харьцангуй бага байна. Чили, Чех, Унгер улсууд бонд, Колумб, Мексик улсууд ҮЦ, Иордан, Малайз зэрэг улсууд хөрвөх чадвараа хангахаар бонд гаргах туршлагыг амжилттай хэрэгжүүлжээ (Хүснэгт **17).**

Хүснэгт 17. Орон сууцны зээлийн хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжих ОУ-ын туршлага

Үнэт цаасны төрөл	Улс	Хугацаа	Хэрэгжүүлсэн байгууллага	Үнэт цаас	Хөрөнгө оруулагч	Хэмжээ	Төрийн оролцоо
ОСЗ-ээр баталгаажсан бонд	Чили	1977	Арилжааны банкууд	LC болон нийт зээл	Хувийн тэтгэврийн сангууд	1990-ээд онд зээлийн 70%, 2005 онд 39%	
	Чех		ОСЗ-ийн банк	бонд		50 хувиас дээш	Бондын хүүг татвараас чөлөөлөх
	Унгер		Анхдагч болон хоёрдогч зах зээл дээр бонд гаргадаг ОСЗ-ийн банкууд	бонд		50 хувиас дээш	
ОСЗ-ээр баталгаажсан үнэт цаас	Колумб	1999	ОСЗ олгогчдын ҮЦ гаргах зорилгоор үүсгэсэн байгууллага (Titularizadora Colombiana)	ОСЗ-ээр баталгаажсан үнэт цаас (MBS)		30 хувь	Татварын хөнгөлөлт, зарим нийтийн ОСЗ-д төрөөс баталгаа гаргах
	Мексик	2004	Төрийн (INFONAVIT) болон хувийн (SOFOL) байгууллага	ОСЗ-ээр баталгаажсан үнэт цаас (MBS)	АНУ	35 хувь	ЗГ-ын хөгжлийн банкнаас (SHF) даатгалын болон төлбөрийн хагас баталгаа гаргах
	Аргентин		BHSA	ОСЗ-ээр баталгаажсан үнэт цаас (MBS)	ОУ-ын ЗЗ	33.3 хувь	Орон сууцны ОАТ-ын хөнгөлөлт

Эх сурвалж: Дэлхийн банк 2009

2.5.2. Орон сууцны зээлийн даатгал (ОСЗД)

Орон сууцны зээлийн даатгал зээлдэгч зээлийн төлбөрөө үргэлжлүүлэн төлөх чадваргүй болсон, зээл төлөгдөхгүй байх; барьцаа хөрөнгө зээлийн үлдэгдлийг төлөхөд хангалтгүй байх зэрэг эрсдэлээс хамгаалдаг. Гол зорилго нь (i) зээлийн урьдчилгаа төлбөрийг бууруулснаар орон сууц эзэмшигчдийн тоог нэмэгдүүлэх; (ii) хөрөнгө оруулагчдын итгэлийг нэмэгдүүлж улмаар орон сууцны болон хөрөнгийн зах зээлийг хөгжүүлэх; (iii) банкны системд зээлийн эрсдэлийн удирдлагыг хөгжүүлэх зэрэг юм.

Хүснэгт 18. ОСЗД-ын тогтолцоо хэрэгжих урьдач нөхцөлүүд

Хууль эрх зүйн орчин	Анхдагч орон сууцны зээлийн зах зээл
- Орон сууцны зээлийн бүртгэл; - Банкны болон зээлийн журам, зохицуулалт; - Орон сууцны зээлийн даатгалын журам, зохицуулалт	- Банкны орон сууцны зээлийн үйлчилгээний өргөн туршлага; - Даатгалын системийг хүлээн зөвшөөрөх байдал; - Үл хөдлөх хөрөнгийн татварын тогтолцоо; - Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ хийх туршлага;
Мэдээлэл	**Бусад**
- Орон сууцны зээл, үнийн талаарх мэдээлэл; - Зээл хүсэгчийн зээлийн талаарх мэдээлэл; - Орон сууцны зээлийн багцыг хэрэгжүүлсэн туршлага	- Төрийн дэмжлэг; - Хувийн хадгаламж, тогтвортой байдлыг дэмжсэн эдийн засгийн бодлогууд; - Иргэдийн орон сууцтай болох, зээлээ эргэн төлөхийг ухамсарласан хандлага

Эх сурвалж: Дэлхийн банк 2009

ОУ-ын туршлагаас харахад хөгжиж буй улс орнуудад зээлд даатгалыг нэвтрүүлэх гол зорилго нь зээлийн урьдчилгаа төлбөрийг 50 хүртэл хувиар бууруулж чадах түвшний зээл, барьцаа хөрөнгийн харьцаа (LTV)-г тогтоох явдал байжээ. Тухайлбал Хонконг, Казакстан зэрэг улсуудад ОСЗД-г нэвтрүүлснээр зээлийн урьдчилгаа төлбөрийг 30-аас 15 хувь; Израйл улсад 40 –өөс 20 хувь болгон бууруулсан туршлагатай байна. Улс орнууд ОСЗД-ийг нэвтрүүлэхдээ дараах 5 үе шатыг дамжин хэрэгжүүлсэн туршлагатай байна.

- ОСЗД-ийг зөвхөн төрөөс хэрэгжүүлэх;
- Хоёрдогч даатгалыг даатгалын компаниуд (reinsurer) ЗГ-тай хамтран хэрэгжүүлэх. Тухайлбал Хонгконг, Мексик, Өмнөд Африк зэрэг орнууд даатгалынхаа 50-иас 90 хүртэлх хувийг даатгалын хувийн компаниудад дахин даатгуулсан байна;
- Орон сууцны зээлийн даатгалыг хувийн даатгалын компаниуд ЗГ-тай хамтран хэрэгжүүлэх;
- Төрөөс даатгалын тодорхой хувийг хувьчлах;
- Даатгалын тогтолцоог бүрэн хувьчлах

Хүснэгт 19. Орон сууцны зээлийн төрийн болон хувийн даатгалын ялгаа, давуу талууд

Төрөөс хэрэгжүүлэх даатгал	Хувийн даатгал
- Даатгалын стандарт тогтоох эрхтэй; - ЭЗ дахь гэнэтийн хямралаас үүссэн эрсдэлийг хүлээх чадвар сайн; - Жижиг зах зээлд хүрч ажиллах чадвар сайн; - Шинээр хэрэгжүүлж эхлэх, анхдагч зах зээлд илүү нийцтэй;	- Мэргэжлийн байгууллагууд зээлийн эрсдэлийн удирдлага хэрэгжүүлдэг; - Үйл ажиллагаа болон зардлын үр ашигтай байдал; - Даатгалын олон төрлийн үйлчилгээнүүд нэвтрүүлэх чадвартай;

Эх сурвалж: Судлаачийн кейс шинжилгээ

2.5.3. Түрээсийн орон сууц (ТОС)

Хөгжиж буй улс орнууд хөгжингүй улсуудтай харьцуулахад орон сууцны түрээсийн зах зээл нь албан бус, санхүүжилт багатай байдаг. Цаашилбал орон сууцны хангамж өндөртэй улсуудад түрээсийн үйл ажиллагаа илүү дэлгэрсэн байх хандлагатай байна. Төрөөс ТОС-г хөгжүүлэх гол шаардлага нь иргэдийнхээ төлбөрийн чадварт нийцүүлж, орон сууцжуулах явдал юм. Үүнд:

- Орлого багатай эсвэл орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг төлөх боломжгүй залуу гэр бүлүүдэд чиглэсэн;
- Уян хатан хөдөлмөрийн зах зээл үүсэх, иргэд байрандаа суухгүй, түр шилжилт хөдөлгөөн хийсэн тохиолдолд хувийн орон сууцаа түрээслэх боломжтой байдаг;
- Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл хөгжих, үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулах боломж нэмэгдэх;
- Хямд үнэтэй ТОС өрхүүд амьдрах хугацаандаа зээлийн урьдчилгаа төлбөрийг цуглуулах боломж олдох.

Улс орнууд хувийн түрээсийн орон сууцыг хөгжүүлэхэд эдийн засгийн болон хууль эрхзүйн орчны хэд хэдэн хязгаарлалтууд үүсэж байжээ. (Хүснэгт 20)

Хүснэгт 20. Түрээсийн орон сууцны тогтолцоо хөгжүүлэхэд үүсдэг хүндрэлүүд

Эдийн засгийн хязгаарлалтууд	Хууль, эрхзүйн орчны хязгаарлалтууд
- Хэт өндөр хүүгээс шалтгаалан түрээсийн төлбөр иргэдийн төлбөрийн чадвартай нийцэхгүй байдаг; - Түрээсийн байрууд төрөөс тогтоосон амьдрах наад захын шаардлагыг хангахгүй байх; - Төрөөс ТОС-ны наад захын нөхцөлийг маш өндөр тавьдаг нь ЗГ-аас тэдгээр байруудад татаас өгөхөд санхүүжилтийн хувьд бараг боломжгүй болгодог; - Бага орлоготой иргэд наад захын шаардлагыг хангадаггүй ч илүү бага үнэтэй, ажилтайгаа ойрхон түрээсийн байруудыг илүү сонирхдог; - Дээрх шалтгаануудаас болж ТОС-д хөрөнгө оруулах сонирхол бага байдаг.	- Түрээслэгч болон түрээслүүлэгчдийн харилцааг зохицуулах хууль, эрхзүйн зохицуулалт байхгүй байдаг, дийлэнх хууль эрхзүйн орчин нь түрээслэгчдийн эрхийг илүү хамгаалдаг тул хөрөнгө оруулагчид хөрөнгө оруулах сонирхол бага байдаг; - Хэрвээ түрээсийн төлбөр хэт өндөр байвал төрөөс үнэ тогтооход оролцдог; - Түрээсийн өндөр татвар зэргээс ТОС-д хөрөнгө оруулах сонирхол буурдаг

Эх сурвалж: Судлаачийн кейс шинжилгээ

ОУ-д нийтийн (төрөөс санхүүжилттэй) түрээсийн орон сууцны тогтолцоог хөгжүүлсэн туршлага байдаг. Гэвч нийтийн ТОС-ны орчин, нөхцөл дийлэнхдээ муу байдаг тул бохирдол, эрүүл мэнд, гэмт хэрэг зэрэг эдийн засаг, нийгмийн нэлээд олон сөрөг үр дагавар бий болсноос шалтгаалан уг тогтолцоо нуран унасан байна. Цаашилбал түрээсийн төлбөр нь зах зээлийн зарчмаар тогтдоггүй тул тогтвортой санхүүжилт үүсдэггүй сул талтай байжээ.

Харийн ТОС-ны тогтолцооны төрөөс бус хувийн сектороос санхүүжилттэй хэд хэдэн хувилбарууд дэлхийн улс орнуудад хэрэгжсэн туршлагатай байна. Үүнд:

- Өөрийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх: Хувийн байшинтай иргэд түрээслэх зорилгоор байшиндаа өргөтгөл хийх, нэмэлт давхар барих зориулалтаар зээл авдаг. Институцианал хөрөнгө оруулагчтай харьцуулахад энэ нь түрээсийн татвар багатай, түрээслэгчидтэйгээ ойрхон, нягт холбоотой байх боломжтой. Уг хандлага Саудын Араб Улсад нэлээд нэвтэрсэн байдаг.
- Үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулах тусгай сангийн санхүүжилт: Тусгай сангаар дамжуулан хөрөнгө оруулагчдаас санхүүгийн эх үүсвэр төвлөрүүлэн, зөвхөн ТОС худалдан авах, хөгжүүлэх, удирдахад чиглэгдсэн тогтолцоог хэлдэг. Өөрийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх тогтолцооноос уг тогтолцооны ялгаатай тал нь илүү мэргэжлийн, эдийн засгийн өргөжилтийн үр өгөөжтэй, ашгийн түвшин өндөр байдаг. Газар нутаг, бүсийн хувьд ялгаатай олон төрлийн үл хөдлөх хөрөнгө худалдаж авдаг тул эрсдэлийг илүү тархаасан байдаг. Цаашилбал хөрвөх чадвар ихтэй, хөрөнгө оруулах хэмжээнд хязгаарлалт байдаггүй онцлогтой.

- Арилжааны банкны санхүүжилт: Энэ төрлийн санхүүжилт нь зээлийн эргэн төлөлт нь түрээсийн төлбөрийн мөнгөн урсгалтай нийцтэй байхаар зохицуулагдах шаардлагыг тавьдаг.
- Хөрөнгийн зах зээлийн санхүүжилт: Төрөл бүрийн санхүүгийн хэрэгслүүд ТОС-ны санхүүжилтийг нэмэгдүүлж болно. Тухайлбал даатгалын бүтээгдэхүүнүүд нэвтрүүлэх, иргэдийн зээлийг нэмэгдүүлэх, хөрөнгө оруулалтыг нэмэгдүүлэхийн тул бонд гаргах зэрэг юм.

Хүснэгт 21. ТОС-ны тогтолцоо хэрэгжүүлсэн ОУ-ын туршлага

№	Хөтөлбөр	Улсууд	Үр дүн	Хэрэгжилт
1	Бага орлоготой иргэдийг орон сууцжуулах татварын хөнгөлөлт	АНУ	Шинээр 1100000 нэгж орон сууц	Нийтийн ТОС-д хөрөнгө оруулалт хийвэл 10 жилийн татварын хөнгөлөлт олгосон. Олон гэр бүлийн ТОС-д хөрөнгө оруулалт хийх зорилгоор гаргасан ЗГ-ын үнэт цаасны хүүгийн орлогын татвараас чөлөөлсөн.
2	Оршин суух зориулалттай лизингийн хөтөлбөр	Бразил	Шинээр 235000 нэгж орон сууц	Уг хөтөлбөр амьжиргааны түвшнээс 4-6 дахин өндөр орлоготой иргэдэд зориулагдсан бөгөөд иргэд орон сууцаа түрээсэлж байгаад 15 жилийн дараа худалдан авах боломжоор хангагддаг. Уг хөтөлбөрийг төрийн банк хэрэгжүүлдэг бөгөөд ЗГ-ын татаас ихтэй. Улмаар тус хөтөлбөрийг удаан хугацаанд үргэлжлүүлэх боломжгүй болжээ.
3	Үндэстний орон сууцын сан	Польш	Шинээр 61600 нэгж орон сууц	Төрөөс санхүүжилттэй Полшийн төрийн банкнаас урт хугацаанд ашгийн бус байгууллага болох газар өмчлөгчдийн холбоонд (TBS) ашгийн маржингүйгээр хүү багатай зээл олгодог. Тус холбоо нь орон нутгийн засаг захиргааны харьяалал дор байдаг бөгөөд түрээсийн төлбөрөөр зээлээ төлөх нөхцөлтэй. Цаашилбал үндэсний орон сууцны сангаас орон нутгуудын удирдлагуудад дэд бүтцийн зээлүүд олгодог. Улмаар түрээсийн орон сууцны нийт санхүүжилтийн 30%-ийг дээрх холбоо, 70 хүртэлх хувийг дээрх сангаас санхүүжүүлж байсан.

Эх сурвалж: Судлаачийн кейс шинжилгээ

2.5.4. Орон сууцны бичил зээлийн сан

Орон сууцны бичил зээлийн сан иргэд орон сууц худалдан авах зориулалтаар зээл авахаас гадна байрандаа засвар хийх, шинэчлэх, ахуйн орчноо сайжруулах зорилгоор зээл авахад туслах зорилготойгоороо онцлог. Бага орлоготой өрхүүд банкны зээлийн нөхцөл, шалгуур үзүүлэлтийг хангаж чадахгүй улмаас зээл авах боломж хязгаарлагдмал байдаг. Улмаар орон сууцны бичил санхүүжилт үүсэж хөгжжээ.

Бичил зээлийн сангаар санхүүжүүлэх зээлүүд нь банкны зээлийн шалгуураас бага боловч зах зээлээс өндөр хүүтэй байдаг. Дийлэнх бичил зээлүүд барьцаа хөрөнгө шаарддаггүй бөгөөд богино хугацаатай (6 сараас 3 жил), бага хэмжээтэй (500-5000 ам.доллар). Ийм төрлийн зээлүүд зээлдүүлэгчийн зээлийн эрсдэлийг бууруулах, хяналт хэрэгжүүлэхэд хялбар байх ач холбогдолтой боловч санхүүгийн болон үйл ажиллагааны зардал их байх сөрөг талтай. Орон сууцны бичил зээл нь урт хугацааны зээлийг дангаараа хангаж чадахгүй, харин бусад төрлийн орон сууцны санхүүжилттэй хослон хэрэгжихэд тохиромжтой байдаг.

2.5.5. Төрөөс орон сууцны санхүүжилтэд татаас олгох

Улс орнуудад зээлийг санхүүжүүлэх институц сайн хөгжсөн ч зах зээл нь дангаараа хүүгийн эрсдэл, зээлээ хугацаанаас нь өмнө төлөхөөс үүдэх эрсдэл зэргийг бие даан удирдах чадваргүй байдгаас шалтгаалан урт хугацааны тогтвортой санхүүжилтэд хүндрэл үүсдэг. Иймээс төрөөс орон сууцны санхүүжилт олгох, зээлийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, зээлийн үнэт цаасанд татварын хөнгөлөлт үзүүлэх зэргээр оролцож, зохицуулах зайлшгүй шаардлага гардаг. Гэхдээ төрөөс санхүүжилт шууд олгох нь зардал өндөртэй, үр ашиггүй байх тул зардал харьцангуй багатайгаар татаас олгох арга хэмжээг авч хэрэгжүүлдэг байна.

Төрөөс орон сууцны зах зээлд оролцохдоо ерөнхий тохиолдолд (i) орон сууцны санхүүжилтэд татаас олгох; (ii) түрээсийн орон сууцны хөрөнгө оруулагчид санхүүжилт олгох; (iii) өрхүүдэд шууд санхүүжилт олгох гэх зэргээр оролцож иржээ. Тухайлбал зах зээлийн хүүгээс бага зээл олгох; даатгалын үйлчилгээгээр хангах; санхүүгийн зуучлал болон хоёрдогч зах зээл дээр үүсэх эрсдэлийг хамтран үүрэлцэх; орон сууцны үнэ болон зээлийн хуваарилалтад захиргааны хяналт тавих; орон сууцны зах зээлтэй холбоотой аливаа олон нийтийн боловсрол, мэдээлэл, судалгаа зэрэгт санхүүжилт олгох, зээлийн хэмжээ, шимтгэл хураамж, урьдчилгаа, даатгалын төлбөр зэргийг хөнгөлөх зорилгоор татаас олгох; орон сууцны хуримтлалд татаас олгох; үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ өсөхөд хүүгийн төлбөрт татаас олгох зэрэг арга хэрэгслүүдийг хэрэгжүүлж иржээ (Хүснэгт 22).

Хүснэгт 22. Орон сууцны санхүүжилтийн татаасын төрлүүд, эерэг болон сөрөг талууд

Хязгаарлалтууд	Татаасын хэлбэрүүд	Сөрөг талууд
1. Зах зээлийн бүтэц		
Төрөөс зээл олгох нь хувийн салбараас шинээр зээл олгох үйл явцыг хязгаарлах тохиолдол	Төрөөс зээл олгохтой холбоотой санхүүжилтийг зогсоох	
	Олон төрлийн зээл олгогчийг дэмжин ажиллах	Зээл олгогчдын талаар нэмэлт хууль дүрэм хэрэгтэй болдог.
	Орон сууцны болон бичил зээлийн хүүг чөлөөлөх	Зорилтот бүлэгт олгох зээлийн хэмжээ буурдаг.
2. Санхүүжилтийн хүндрэлүүд болон учрах эрсдэлүүд		
Зээл авах боломж хязгаарлагдмал ба зардал өндөртэй байх үед	Нийтийн түрээсийн болон орон сууц өмчлөхтэй холбоотой зардалд төрөөс татаас олгох, тусгай татварын хөнгөлөлт олгох	Өндөр зардалтай
	Орон сууцны санхүүжилтэд татварын хөнгөлөлт олгох	
	Зээл олгогчдод санхүүгийн эх үүсвэр татахад нь төрөөс баталгаа гаргах	
	Орон сууцны зээлд төрөөс санхүүжилт олгох	
Хөрвөх чадварын эрсдэлийг бууруулах зорилгоор	Хоёрдогч зах зээлийг бий болгох, хөгжүүлэх	
Зээлийн хүүний болон зээлээ хугацаанаас нь өмнө эргүүлэн төлөхөөс үүдэх эрсдэл	Зарим эрсдэлийг төрөөс санхүүжилттэй институцэд шилжүүлэх	Морал хазард буюу ёс суртахууны эрсдэл
	Хувийн орон сууцны зээлд даатгал болон татварын хөнгөлөлт олгох	Даатгалын төлбөр төрд учрах эрсдэлийг нөхөхүйц байвал үр ашигтай.
3. *Зээл олгохтой холбоотой зардал болон учрах эрсдэлүүд*		
Орон сууцны зээлийн эрсдэл	Хувийн орон сууцны зээлийн даатгалын төлбөрийг төлөх	
	Зээлийн эрсдэлийг төрд шилжүүлэх	Барьцаа хөрөнгийн эрсдэлийг бууруулах бодлого давхар байх хэрэгтэй.
Барилгын салбарт олгох зээлийн эрсдэл	Барилгын салбарт эрэлтийг дэмжих зорилгоор өрхүүдэд татаас олгох	
	Барилгын компани зээл авахад төрөөс баталгаа гаргаж өгөх	Барилгын чанараас хамааран эрсдэл ихтэй байж болно.
Зээлийн үйлчилгээний явцад гарах шимтгэл, зардлууд	Зээлийн үйлчилгээний зардал болон өндөр хүүний төлбөрийг төрөөс санхүүжүүлэх	

Эх сурвалж: :Дэлхийн банк 2009

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

Badev, A., & Beck, T. (2014). *Housing Finance across countries.* World Bank, Policy Research Working paper series No.6756.

Bank Negara Malaysia. (2012). *Housing Finance.*

Development, U.S. department of Housing and Urban. (2006). *Evolution of the U.S. Housing Finance System: A Historical survey and lessons for Emerging.*

Dubel. (2003). Financial, Fiscal and Housing Policy Aspects of Contract Savings for Housing in Transition Countries- The Cases of Czech Republic and Slovakia. *Financial Sector Development of the World Bank.*

German Economic Team in Belarus. (2005). *Creation of the System of Contractual Savings for Housing in Belarus.*

www.hofinet.org. (2016, 12 14). Retrieved from http://www.hofinet.org/index.aspx

Kim, H. K., & Park, M. (2016). *Housing Policy in the Republic of Korea.* ADBI, Working paper series No.570.

Kobayashi, M. (2016). *The Housing Market and Housing Policies in Japan.* ADBI, Working Paper Series No.558.

Li, V. J. (2016). *Housing Policies in Hong Kong, China and the People's Republic of China.* ADBI, Working paper series No.566.

www.numbeo.com. (2016, 12 14). Retrieved from https://www.numbeo.com/property-investment/

Phang, S. Y., & Helble, M. (2016). *Housing Policies in Singapore.* ADBI, Working paper Series No.559.

United Nations Economic Commission. (2010). *Housing Finance Systems for Countries in Transition.*

World Bank. (2009). *Housing Finance Policy in Emerging Markets.*

Дэлхийн Банк. (2012). *Санхүүгийн салбарын Үнэлгээний хөтөлбөр-Орон сууцны санхүүжилт.*

Г.Энхтөгс. (2012). *"10000 айлын орон сууц" төслийн санхүүжилтийг шийдвэрлэх арга зам.*

Д.Энхзаяа. (2016). *Ипотекийн зээлийн өрхийн хэрэглээнд үзүүлэх нөлөө.*