

СЭДЭВ 5:

ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛ
ГЭЖ ЮУ ВЭ?

ИПОТЕК

Ипотекийн зээл гэдэг нь үл хөдлөх хөрөнгөөр баталгаажсан урт хугацаат зээл бөгөөд зээлдэгч нь урьдчилан тодорхойлсон тодорхой хэмжээний төлбөрийг төлөх үүрэг хүлээсэн зээлийг хэлнэ.

Ипотекийн зээл нь зээлдэгч төлбөрийн чадваргүй болсон тохиолдолд барьцааны үл хөдлөх хөрөнгөөр зээлийн төлбөрийг барагдуулах эрхийг зээлдүүлэгчид олгодог.

Ипотекийн зээл болон Моргейжийн зээл нь хоёулаа орон сууцны зээл гэсэн утгатай.



8 ХУВИЙН ХҮҮТЭЙ ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН АЧ ХОЛБОГДОЛ ЮУ ВЭ?

Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгосноор иргэдийн орлого хэрэглээнээс хуримтлал руу шилжинэ.

Иргэдийн хөдөлмөрийн хөлс, үнэлгээ, бүтээмж нэмэгдэж, эдийн засгийн ил тод, тунгалаг байдал бүхэлдээ сайжран, манай улсын Нийгмийн даатгалын сангийн хуримтлал өснө.

Энэ бүхэн нь макро эдийн засгийн тогтвортой байдалд эергээр нөлөөлж, улс орны хэмжээнд хуримтлал нэмэгдэж эдийн засгийн өсөлтийг нэмэгдүүлнэ.



“Н.Бат, эхнэр Б.Цолмонтойгоо нийлээд сард 1 сая төгрөгийн цалин авдаг. Н.Бат, Б.Цолмон хоёр өөрийн гэсэн байргүй аав, ээжийнхээ хажуу өрөөнд амьдардаг бөгөөд цалингийнхаа дийлэнх хувийг хоол, хувцас, найзуудтайгаа уулзах зэрэгт зарцуулдаг. Хуримтлал хийдэггүй.

Тэд орон сууцны зээлд хамрагдсанаар сар бүр цалингийнхаа тодорхой хувийг зээлдээ өгч үлдсэн мөнгөөр амьжиргаагаа залгуулах шаардлага үүссэнээр санхүүгийн хувьд сахилга баттай зарцуулалт хийх болов. Тэдэнд бүрэн зуун хувь төлбөрийг нь төлөөд орон сууцанд орох боломж байгаагүй учраас зээлд хамрагдсан бөгөөд энэхүү орон сууц нь тэдний хуримтлал буюу ирээдүйн баялаг болж байна.”

ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН УРЬДЧИЛГАА ЯМАР АЧ ХОЛБОГДОЛТОЙ ВЭ?

Урьдчилгаа төлбөр нь зээлдэгчийн зээлийн эргэн төлөлтөд дарамт учруулахгүй байх, банкны салбарыг эрсдэлээс хамгаалах, санхүүгийн тогтвортой байдлыг хангахад чиглэсэн маш чухал зохицуулалт юм.



БАНКУУДЫН ИРГЭДЭД ОЛГОСОН ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ХЭМЖЭЭ ХЭД ХҮРСЭН БЭ?

2015 оны 10 дугаар сард банкуудын ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 3370.5 тэрбум төгрөг, нийт зээлдэгчдийн тоо 75877–д хүрчээ.

Тайлант сарын эцэст ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 75.2 хувь буюу 2534.5 тэрбум төгрөгийг “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр”-ийн зээл (жилийн 8 хувийн хүүтэй зээл болон 8 хувийн хүүтэй зээлд шилжүүлсэн зээл), 22.9 хувь буюу 770.3 тэрбум төгрөгийг банкуудын өөрийн эх үүсвэрээр олгосон зээл, 1.9 хувь буюу 65.7 тэрбум төгрөгийг бусад эх үүсвэрээр олгосон зээл бүрдүүлж байна.

2015 оны 10 дугаар сарын байдлаар ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 98.4 хувь нь төгрөгийн зээл, 1.6 хувь нь гадаад валютын зээл байна.



Эх сурвалж: Монголбанк

ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛДЭГЧДИЙН ТОО ХЭДЭД ХҮРЭЭД БАЙНА?

2008 онд 16522 хүн орон сууцны зээл авсан бол 2012 онд 26869, 2014 онд 66334, 2015 оны 7 дугаар сарын байдлаар энэ үзүүлэлт 73208 болж өсчээ.



Эх сурвалж: Монголбанк

НИЙТ ЗЭЭЛИЙН ХЭДЭН ХУВЬ НЬ ХӨДӨӨ ОРОН НУТАГТ ОЛГОГДСОН БЭ?

2015 оны 9 дүгээр сарын байдлаар банкуудын ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 76.9 хувийг Улаанбаатар хотод, 23.1 хувийг хөдөө орон нутагт олгосон ипотекийн зээл

бүрдүүлжээ. Хөдөө орон нутаг дахь ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 15.0 хувь буюу 114.8 тэрбум төгрөг Дархан-Уул аймагт, 14.1 хувь буюу 107.9 тэрбум төгрөг Орхон аймагт, 8.9 хувь буюу 68.4 тэрбум төгрөг Дорноговь аймагт ногдож байна.

Аймгууд	Ипотекийн зээлийн		Үүнээс ОСИСТБХ-ийн зээл		Тухайн сард олгосон ипотекийн зээлийн ЖДХугаацаа (сар)	Тухайн сард олгосон ипотекийн зээлийн ЖДХүү (жилээр)	Нийт зээлдэгчдийн тоо	Үүнээс: ОСИСТБХ хөтөлбөрийн зээлтэй
	Үлдэгдэл (сая төг.)	Эзлэх хувь	Үлдэгдэл (сая төг.)	Эзлэх хувь				
1 Улаанбаатар	2,553,262.8	76.9%	1,872,813.6	75.5%	197.2	9.5	50762	49,508
2 Дархан-Уул	114,828.9	3.5%	100,518.9	4.1%	200.1	9.5	3370	451
3 Орхон	107,859.6	3.2%	93,822.4	3.8%	190.7	8.6	2862	417
4 Дорноговь	68,379.3	2.1%	55,744.6	2.2%	186.9	9.5	1997	444
5 Дорнод	47,399.8	1.4%	42,212.2	1.7%	190.8	7.8	1511	387
6 Сэлэнгэ	45,539.0	1.4%	35,958.1	1.4%	185.2	8.8	1561	166
7 Өвөрхангай	42,542.2	1.3%	29,965.4	1.2%	165.0	10.5	1493	241
8 Увс	41,426.0	1.2%	29,828.7	1.2%	173.3	12.0	1395	183
9 Өмнөговь	40,720.2	1.2%	30,747.5	1.2%	178.4	8.6	1134	239
10 Баянхонгор	33,456.5	1.0%	30,050.0	1.2%	187.1	11.4	871	255
11 Ховд	31,068.7	0.9%	25,697.5	1.0%	159.3	10.9	1062	248
12 Сүхбаатар	25,856.8	0.8%	17,477.5	0.7%	202.0	11.3	880	165
13 Архангай	22,628.1	0.7%	17,653.9	0.7%	210.0	8.1	665	115
14 Баян-Өлгий	21,760.7	0.7%	11,060.9	0.4%	101.9	14.9	1068	82
15 Говь-Алтай	18,596.6	0.6%	15,050.4	0.6%	228.6	8.0	606	126
16 Хөвсгөл	17,587.8	0.5%	9,336.2	0.4%	171.0	13.0	714	79
17 Завхан	17,296.3	0.5%	10,548.8	0.4%	154.3	12.5	669	70
18 Хэнтий	15,809.7	0.5%	13,464.5	0.5%	211.6	8.9	475	137
19 Төв	14,782.8	0.4%	10,906.7	0.4%	180.6	9.2	464	93
20 Дундговь	14,326.4	0.4%	11,028.8	0.4%	206.4	11.8	450	87
21 Говьсүмбэр	12,470.5	0.4%	11,137.5	0.4%	201.5	8.0	402	98
22 Булган	12,113.1	0.4%	6,532.9	0.3%	215.8	9.9	437	52
Нийт	3,319,711.8	100%	2,481,556.8	100%	194.8	9.6	74848	53643

Эх сурвалж: Монголбанк

“ОРОН СУУЦНЫ САНХҮҮЖИЛТИЙН УРТ ХУГАЦААНЫ ТОГТВОРТОЙ ТОГТОЛЦООГ БИЙ БОЛГОХ” ХӨТӨЛБӨР

Монголбанк болон Монгол Улсын Засгийн газар хамтран орон сууцны ипотекийн 8 хувийн зээлийн хөтөлбөрийг 2013 оны 06 дугаар сараас хэрэгжүүлж эхэлсэн.

ХӨТӨЛБӨРИЙН АЧ ХОЛБОГДОЛ

- Зах зээлийн зарчимд суурилсан төрийн зохистой оролцоог бий болгох;
- Орон сууцны санхүүжилтийн тогтвортой, урт хугацааны тогтолцоог бэхжүүлэх;
- Ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх;
- Орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх;
- Хөрөнгийн зах зээлийг хөгжүүлэх;
- Институциональ хөрөнгө оруулагчийг бий болгосноор үнэт цаасны захын хөгжлийг дэмжих;
- Агаарын бохирдлыг бууруулах, хүний хөгжлийн үндэс суурь болсон хүн амын эрүүл мэндийг хамгаалах, хүн амын амьдрах орчин, чанарыг сайжруулах.

“Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох”
хөтөлбөр

