



“ОРОН СУУЦ ХУДАЛДАН АВАХ БОЛОМЖИЙН ИНДЕКС, МОНГОЛ УЛСЫН МОРГЕЙЖИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ХӨГЖИЛ”

СЭДЭВТ ХЭЛЭЛЦҮҮЛГИЙН ХУРААНГУЙ

| 2017 ОНЫ 10-Р САРЫН 27-НЫ ӨДӨР





АГУУЛГА

1-р хэсэг: “Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс, Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил” судалгааны ажлын тайлан	4
2-р хэсэг: Хэлэлцүүлэгт оролцогчдын санал	6
3-р хэсэг: Хэлэлцүүлэгт оролцогчдын тавьж буй нийтлэг асуудал	8



“Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс, Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил” судалгааны ажлын тайлан

“Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс, Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил”

Монголбанкны санхүүгийн дэмжлэгтэйгээр Зах зээл судлалын хүрээлэн(ЗЗСХ)-гээс хийж гүйцэтгэсэн “Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс, Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил” сэдэвт судалгааны ажлын үр дүнг 2017 оны 10-р сарын 27-ны өдөр олон нийтэд танилцуулж, нээлттэй хэлэлцүүлэг зохион байгууллаа.

Монголбанк нь ипотекийн зээлийн асуудлыг Засгийн газар руу шилжүүлэх чиглэлээр ажиллаж байгаа. Үүний хүрээнд Моргейжийн зах зээлийн нөхцөл байдал дүгнэж, бодлогын шийдвэр гаргахад шаардлагатай судалгааны ажлууд хийгдэж байна. Эдгээрийн нэг нь ЗЗСХ хийж гүйцэтгэсэн “Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс, Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил” сэдэвт судалгааны ажил бөгөөд өнөөдөр Та бүхэнд үр дүнг танилцуулж байна.

Уг судалгаа нь Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн нөхцөл байдлыг олон улсад ашиглагддаг Орон сууц худалдан авах боломжийн индексээр тодорхойлж, цаашид авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай бодлогын зөвлөмж, саналыг тусгаснаараа онцлог юм.

Энэхүү хэлэлцүүлэг дээр гарч ирэх санал, санаачлага нь бодлогын баримт бичиг бодит байдалд нийцтэй, үр дүнтэй байхад чухал ач холбогдолтой.



“Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс, Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил” судалгааны үр дүнг олон нийтэд танилцууллаа.

“Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс, Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил” судалгааны ажлын тайлан

“Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс, Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил” судалгааны үр дүн



С.Дэмбэрэл

Эдийн засагч, Эдийн засгийн Тинктанк клубын үүсгэн байгуулагч С.Дэмбэрэл “Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс, Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил” судалгааны ажлын үр дүнг танилцуулж илтгэл тавилаа. Уг судалгааны ажлаас дараах гол үр дүнгүүд гарсан:

- Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс (Housing Affordability Index)- ийг Монгол улсад анх удаа тооцож байгаа тул нийлүүлэлт төдийгүй эрэлтийн хүчин зүйлүүдийг агуулсан тоо мэдээлэл, арга хэрэгслийг бодлогын хэрэглээнд оруулах боломжтой болсон.
- Орон сууцны медиан үнийг Дэлхийн банк, НҮБ-ын ашигладаг үзүүлэлтээр тооцож үзэхэд олон улсын ангиллын “хамгийн боломжгүй” гэсэн түвшингээс 2005-2011 онд хэд дахин их бөгөөд зөвхөн сүүлийн хэдэн жилд тэрхүү түвшингийн ойролцоо очсон ч “боломжийн” гэсэн түвшнээс нэлээд хол зөрүүтэй хэвээр байна. Ийм нөхцөлд төр (УИХ, Засгийн газар, Монголбанк) зохистой байдлаар оролцох шаардлагатай.
- Өр/орлогын харьцаа, зээл/үнэ цэнийн харьцаа зэрэг үзүүлэлтийн динамикаас харахад моргейжийн нөхцөлүүд харьцангуй хатуу байсаар байна.
- Европын орнуудын туршлагаас харахад моргейжийн зах зээлийн хууль эрх зүйн орчныг иж бүрнээр бүрдүүлэх нь гол ач холбогдолтой бөгөөд энэ талаар Монгол Улс ихээхэн дутагдалтай байна.
- Өрх сарын дундаж орлогынхоо 30%-ийг түрээсийн төлбөрт төлдөг гэж үзээд тооцоолоход түрээсийн боломж ихээхэн доогуур гарч байна.

Моргейжийн зах зээлийн хөгжилд төр (УИХ, Засгийн газар, Монголбанк) зохистой байдлаар оролцох шаардлагатай байна.

Хэлэлцүүлэгт оролцогчдын санал



Э.Батболд



М.Ганга



Б.Янжиндулам

Э.Батболд: Судалгааны ажил үр өгөөжтэй сайн судалгаа болсон байна гэж онцолсон бөгөөд ипотекийн зээлийн эргэн төлөлт, ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондын төлөлтийн талаар танилцуулж байх санал гаргасан.

М.Ганга: Манай ТОСК нь Түрээсийн орон сууц гэсэн хөтөлбөр хэрэгжүүлдэг. Манайх ямар нэг идэвхжүүлэлт хийгээгүй байхад 20 гаруй мянга өрх гэрүүд холбогдсон. Мөн гэрт амьдардаг өрхийн тоо 389 мянга гэж байна. Эндээс үзэхэд орон сууц худалдан авах эрэлт байгаа гэж харж байна. Үүнийг Монголбанк өөрсдийн хэрэгжүүлэх бодлого хөтөлбөрт харгалзаж үзэх саналыг дэвшүүлсэн.

Б.Янжиндулам: Өнөө үед тулгамдаж буй асуудлын талаар судалгаа хийсэнд талархал илэрхийлэв. Тэрээр үл хөдлөх хөрөнгийн холбоо, үл хөдлөх зуучлалын компаниуд худалдан авагч нартай, бодит байдалтай тулж ажилладаг. Мэргэжилтнүүдийн ярьж байгаагаар одоогийн нөхцөл байдалд моргейжийн зах зээлийн худалдан авагч нар аваад дууссан. Гэтэл, худалдан авагч нар дээр олон төрлийн эрэлтүүд, хүсэлтүүд байдаг. Моргейжийн нөхцөлүүдээс гадна моргейжийн төрлүүдийн талаар судалж, цаашид ашиглахыг санал болгосон. Мөн цаашид Монгол улсын нөхцөл байдал, онцлог шинжийг судалгааны ажилдаа тусгахыг санал болгосон.

Э.Батболд

Орон сууц нийтийн аж ахуй, инженерийн дэд бүтцийн салбарын бодлого, төлөвлөлт, төсөл хөтөлбөр, ипотекийн асуудал хариуцсан мэргэжилтэн Барилга хот байгуулалтын яам

М.Ганга

Төрийн орон сууцны корпораци

Б.Янжиндулам

Удирдах зөвлөлийн гишүүн Үл хөдлөх зуучлагчдын нэгдсэн холбооны

Хэлэлцүүлэгт оролцогчдын санал



Н.Батзаяа



А.Хонгор



Б.Сарангэрэл

Н.Батзаяа*Нягтлан бодогч*

Хангарьд Пропертийз ХХК

А.Хонгор*Судалгааны шинжээч*Remax үл хөдлөх хөрөнгө
зуучлалын компани**Б.Сарангэрэл***Маркетинг, борлуулалтын
хэлтсийн дарга*Төрийн орон сууцны
корпораци

Н.Батзаяа: Монголбанк жижиг банкууд руу орон сууцны зээлийн санхүүжилт хийж байгаа. Зээл авах гэж байгаа хүмүүсийн дараалал нилээн байгаа. Гадуур зээл яаралтай гаргаж өгнө гэсэн зарууд яваад байдаг. Мөн банкууд иргэдийн хүссэн байранд зээл гаргахгүй, өөрсдөө энэ энэ байранд 8 хувийн зээл гаргана гэдэг. Эдгээр зүйл дээр Монголбанк цаашид арга хэмжээ, зохицуулалт хийж ажиллахыг зөвлөсөн.

А.Хонгор: Ипотекийн зээлийн асуудлыг засгийн газар руу шилжүүлэх гэж байгаа гэсэн. Миний үзэж буйгаар засгийн газарт шилжсэнээр шийдвэрлэж чадах байх. Үүнийг цаашид судалж, анхаарч ажиллах санал дэвшүүлсэн.

Б.Сарангэрэл: ТОСК нь зорилтот бүлгийн иргэдэд зориулж Буянт-Ухаа орон сууцны хорооллыг барьсан. ТОСК-оос эхлээд 30 хувийг төлөөд ипотекийн зээлийг авахаар байдаг. Банкууд дээр очихоор яг адил ТОСК-ын орон сууцанд зээл олгодоггүй. Хувийг компанийн байрыг санал болгодог. Иргэд урьдчилгаа 30 хувиа төлөөд манайд захиалга хийсэн байдаг. Энэ дээр Монголбанкаас банкуудад олгож буй санхүүжилтээс ТОСК-ийн орон сууцад гэж хуваарилалт хийх боломж байх болов уу. Учир нь манайх Хөгжлийн банкны жилийн 7 хувийн зээлээр орон сууцуудаа барьсан байдаг. Үүнээс болж ТОСК хүүгийн алдагдалд ороод яваад байдаг. Иймэрхүү төрийн байгууллагуудын асуудлуудыг Монголбанк өөрсдийн бодлого, хөтөлбөрт тусгаж байхыг санал болгосон.

Хэлэлцүүлэгт оролцогчдоос тавьж буй нийтлэг асуудал



Судалгааны үр дүн, санал шүүмжийг бодлогын баримт бичиг тусгах, улмаар моргейжийн зах зээлийн тулгамдаж буй хүндрэлийг шийдвэрлэх нь чухал байна.

Моргейжийн зах зээл, одоогийн нөхцөл байдалд нийтлэг тулгарч буй хүндрэл нь ипотекийн 8 хувийн зээлийг хүртээмжгүй байдал, банкуудын орон сууцны сонголтод тавьж буй хязгаарлалт зэргийг онцолж байв. Мөн төрийн байгууллагууд хоорондын уялдааг хангаж, бодлого хөтөлбөртөө тусгаж байхыг дурдсан.

Тиймээс үүсэж буй бэрхшээл, шийдвэрлэвэл зохих арга хэлбэрүүдийг судалгааны түвшинд дүгнэлт гаргаад орхих бус бодлогын баримт бичигт тусгаж, шийдвэрлүүлэх нь тулгамдаж буй гол асуудал болж байгааг хөндөв.

“ОРОН СУУЦ ХУДАЛДАН АВАХ БОЛОМЖИЙН ИНДЕКС, МОНГОЛ УЛСЫН МОРГЕЙЖИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ХӨГЖИЛ”

СЭДЭВТ ХЭЛЭЛЦҮҮЛГИЙН ХУРААНГУЙ

| 2017 ОНЫ 10-Р САРЫН 27-НЫ ӨДӨР

