

БАРИЛГЫН САЛБАРЫГ ДЭМЖИХ, УЛМААР ОРОН СУУЦНЫ ҮНИЙГ
ТОГТВОРЖУУЛАХ ДЭД ХӨТӨЛБӨРИЙН ХЭРЭГЖИЛТИЙН ТАЙЛАН

№ 2016/01

2016 оны 5 дугаар сарын ...-ний өдөр

Нэг. Зорилго

“Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах” дэд хөтөлбөрийг Монголбанкны Ерөнхийлөгч, Ерөнхий сайдын байгуулсан санамж бичгийн дагуу Монголбанк, БХБЯ хоорондын 2013 оны 1 дүгээр сарын 9-ний өдрийн А-2/06 дугаар хамтарсан тушаалаар 3 жилийн хугацаанд хэрэгжүүлэхээр баталсан. Үүний дагуу Монголбанк, банк хооронд хөтөлбөрийн зээлийн гэрээг 2013 оны 5 дугаар сард байгуулж, санхүүжилт олгож эхэлсэн.

“Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах” дэд хөтөлбөр нь дараах бүрэлдэхүүн хэсэгтэй:

1. Барилгын гол нэр төрлийн материалын үнийг тогтворжуулах хөтөлбөр;
2. Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох хөтөлбөр.

“Барилгын гол нэр төрлийн материалын үнийг тогтворжуулах” хөтөлбөрийг барилгын гол нэр төрлийн материалын дотоодын үйлдвэрлэгч, зайлшгүй шаардлагатай барилгын материал (цемент, арматур)-ын улирлын шалтгаантай нийлүүлэлтийн хомсдолыг арилгах, дэвшилтэт технологи бүхий, байгаль орчинд ээлтэй барилгын материал үйлдвэрлэх, барилгын материалын нийлүүлэлтийн тогтвортой байдлыг хангах зорилгоор хэрэгжүүлж эхэлсэн.

БХБЯ-наас энэхүү хөтөлбөрт хамрагдах аж ахуйн нэгжийг сонгон шалгаруулж, Монголбанкаас банкаар дамжуулан санхүүжилт олгох зарчмаар хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж ирлээ. Ингэхдээ Монголбанк гол нэр төрлийн барилгын материалын дотоодын үйлдвэрлэлд зориулж банкинд жилийн 2.5% хүүтэй эх үүсвэр, зайлшгүй шаардлагатай барилгын материал (цемент, арматур) импортлоход зориулж жилийн 4%-ийн хүүтэй эх үүсвэрийг тус тус олгосож, харин банк хөтөлбөрт хамрагдсан аж ахуйн нэгжид жилийн 3%-ийн хүүгийн маржин нэмж дамжуулан олгосон. Монголбанк банкинд олгосон зээлийн төлбөрийг энгийн векселиэр баталгаажуулсан.

БХБЯ-тай “Бодлогын гэрээ” байгуулсан компани банкаас хөтөлбөрийн эх үүсвэр авах хүсэлтээ шийдвэрлүүлж, зээлийн гэрээ байгуулсан тохиолдолд хөнгөлөлттэй хүүтэй дээрх санхүүжилтийг харилцагч банкаас 1-3 жилийн хугацаатай авсан.

“Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөрийг ипотекийн хоёрдогч захыг санхүүгийн эх үүсвэрээр хангаж, орон сууцны

хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, орон сууцны үнийг тогтворжуулах зорилгоор хэрэгжүүлж эхэлсэн.

Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичгийг Монголбанк Засгийн газартай 2013 оны 4 дүгээр сарын 13-ны өдөр байгуулсан. Энэ хүрээнд Засгийн газрын “Ипотекийн зээлийн ерөнхий журам”, Монголбанкны “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам” батлагдан гарч, Монголбанк, Банк, МИК ОССК нар “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн ерөнхий гэрээ”-г байгуулан хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж эхэлсэн. Хөтөлбөрийн хүрээнд Монголбанк ипотекийн зээлийн эхлэлийн санхүүжилтийг банкинд жилийн 4%-ийн хүүтэй олгож, банк зээлдэгчид жилийн 8%-ийн хүүтэй орон сууцны ипотекийн зээл олгосон.

Хоёр. Хэрэгжилт

“Барилгын гол нэр төрлийн материалын үнийг тогтворжуулах” хөтөлбөрийн хүрээнд 2013 оны 5 дугаар сараас 2015 оны 2 дугаар сарын хооронд санхүүжилт олгосон бөгөөд эргэн төлөх хуваарийн дагуу хөтөлбөрийн зээл хэвийн буцаан төлөгдөж байна. Хөтөлбөрийн хүрээнд нийт 142 аж ахуйн нэгжид 9 банкаар дамжуулан 389.6 тэрбум төгрөгийн санхүүжилт олгож, 2016 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар 120.1 тэрбум төгрөгийн үлдэгдэлтэй байна.

“Барилгын гол нэр төрлийн материалын үнийг тогтворжуулах” хөтөлбөрийн хүрээнд дараах зориулалтаар санхүүжилт олгосон:

- Барилгын гол нэр төрлийн материалын дотоодын нийлүүлэлтийн тогтвортой байдлыг хангахад зориулан 87 компанид 264.2 тэрбум төгрөгийн зээл олгож, 2016 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар 120.1 тэрбум төгрөгийн үлдэгдэлтэй байна;
- Зайлшгүй импортлох шаардлагатай барилгын материал (цемент, арматур)-ын улирлын шалтгаантай нийлүүлэлтийн хязгаарлалтыг арилгахад зориулан 55 компанид 125.4 тэрбум төгрөгийн зээл олгож, 2014 оны 6 дугаар сард бүрэн төлөгдөж дууссан.

Хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж эхэлсэнээр дараах үр дүнд хүрээд байна. Үүнд:

“Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах” дэд хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсний үр дүнд барилгын салбар 2013 оны 2 дугаар улирлаас 2016 оны 1 дүгээр улирлын хооронд дундажаар улиралд 18.9%-ийн өсөлттэй гарснаар ДНБ-ий бодит өсөлтөд хувь нэмрээ оруулав.

Барилгын гол нэр төрлийн материалын дотоодын нийлүүлэлтийн тогтвортой байдлыг хангах хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон санхүүжилтийн үр дүнд нийт 21 үйлдвэр тоног төхөөрөмжөө шинэчилж үйлдвэрлэлээ өргөжүүлсэн, мөн 11 үйлдвэр шинээр

байгуулагдсан. Энэ нь барилгын материалын импортын хэмжээг бууруулахад зохих хувь нэмрийг оруулсан байна.

БХБЯ-наас авсан мэдээгээр арматурын үнэ 2013 онд тогтвортой байлаа. Хөнгөлөлттэй зээл авсан ААН-үүд БХБЯ-тай байгуулсан гэрээний дагуу нэг тонн арматурыг 1,150 мянган төгрөгөөр борлуулж гэрээний үүргээ биелүүлсэн. Цементийн үнэ 2013 оны 2, 3 дугаар улиралд 132-138 мянган төгрөгийн хооронд хэлбэлзэж гэрээний дагуу үнэ тогтвортой түвшинд байсан.

Харин 2013 оны 8 дугаар сард ханшийн хэлбэлзлээс шалтгаалан цементийн үнэ 140-145 мянган төгрөг болсон. Хөтөлбөрт хамрагдсан аж ахуйн нэгжүүд гэрээнд заасан үнээр зарах нь алдагдалтай болсон учир цементийн борлуулалтаа зогсоосон. Үүнээс хамааран цементийн импорт эрс буурч 9 болон 10 дугаар сард цементийн үнэ 200 мянган төгрөгт хүрсэн байна. Энэ нь ААН болон БХБЯ-тай байгуулсан гэрээний заалт биелээгүй тохиолдол юм.

Иймээс зайлшгүй импортлох шаардлагатай барилгын материал (цемент, арматур)-ын улирлын шалтгаантай нийлүүлэлтийн хязгаарлалтыг арилгах хөтөлбөрийг 2014 онд үргэлжлүүлэх шаардлагагүй гэж Монголбанк, БХБЯ үзсэн.

Барилгын гол нэр төрлийн материалын дотоодын нийлүүлэлтийн тогтвортой байдлыг хангах зориулалтаар олгосон зээлд БХБЯ 2016 дугаар сарын 2 дугаар сард шалгалт хийн дүгнэж “Монголжодоо” ХХК, “Таван богд трейд” ХХК, “Зуун найман суварга” ХХК, “Дэлхий боловсрол” ХХК хөтөлбөрийн санхүүжилтийг зориулалтын бусаар ашигласан гэсэн дүгнэлтийг гаргасан байна.

Монгол Улсын Засгийн газар, Монголбанкны хооронд 2012 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдөр байгуулсан “Гол нэрийн бараа, бүтээгдэхүүний үнийг тогтворжуулах” дунд хугацааны хөтөлбөрийг Монгол Улсын Их Хурлын 2014 оны 69 дүгээр тогтоолын 5 дахь заалт /Гол нэрийн бараа, бүтээгдэхүүний үнийг тогтворжуулах дунд хугацааны хөтөлбөрийг зах зээлийн зарчимд шилжүүлэх замаар иргэдийн хэрэглээний гол нэрийн бараа, бүтээгдэхүүний нийлүүлэлтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгож, хөтөлбөрөөс үе шаттай гарах арга замыг сонгож хэрэгжүүлэхийг Монгол Улсын Засгийн газар, Монголбанк /Н.Золжаргал/-нд тус тус даалгасугай/, 2015 оны 41 дүгээр тогтоолоор баталсан “Эдийн засгийн хүндрэлээс гарах арга хэмжээний хөтөлбөр”-ийн 2.1 дэх заалтын /Хөтөлбөрийн зээлээс Монголбанкны тэнцэлд үлдэх хэсгийг Засгийн газарт шилжүүлэх 2015 оны эхний хагаст/ дагуу 2015 оны 6 дугаар сарын 30-ны өдрийн дотор Монгол Улсын Засгийн газарт шилжүүлэх ёстой.

Үүний дагуу Засгийн газрын 2015 оны 7 дугаар сарын 7-ны өдрийн “Зээлийн авлагыг шилжүүлэн авахтай холбогдох зарим арга хэмжээний тухай” 280 дугаар тогтоолын 1.2-т дэд хөтөлбөрүүдийн зээлийн үлдэгдэл хөрөнгийг уг зээлийн гэрээний хүү болон хугацаатай уялдсан, ижил нөхцөл бүхий Хөгжлийн банкны үнэт цаас гаргаж,

Монголбанкинд эзэмшүүлэх замаар хууль тогтоомжид нийцүүлэн Хөгжлийн банкинд шилжүүлэн авахаар заасан билээ.

Иймээс Монголбанк үнэ тогтворжуулах дэд хөтөлбөрийг шилжүүлэх зорилгоор “Засгийн газрын үнэт цаас худалдах, худалдан авах гэрээ”, “Үнэт цаасаар зээлийн авлага шилжүүлэх арилжааны гэрээ”, “Тэрээний эрх үүрэг шилжүүлэх гэрээ”-ний төслүүдийг боловсруулж Сангийн яам, Хөгжлийн банкинд хүргүүлсэн бөгөөд Хөгжлийн банкнаас дээрх үнэт цаасыг гаргах ажил хийгдэхээр байна.

“Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөрийн хүрээнд 2013 оны 6 дугаар сараас 2016 оны 1 дүгээр сарын хооронд 3.0 их наяд төгрөгийг банкуудад байршуулсан болно. Үүнээс 2.4 их наяд төгрөгийг банкууд буцаан төлж, 0.6 их наяд төгрөгийн үлдэгдэлтэй байв.

МИК ОССК ХХК хөтөлбөрт хамрагдсан банкуудын ипотекийн зээлийг худалдан авч багцлан, давуу эрхтэй болон энгийн эрхтэй гэсэн хоёр ангиллын үнэт цаас гаргасан. Нийт гаргасан үнэт цаасны 90% нь давуу эрхтэй, 10% нь энгийн ИЗББ байна. Хөтөлбөр хэрэгжих хугацаанд 2016 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар нийт 2 122.3 тэрбум төгрөгийн давуу эрхтэй, 235.8 тэрбум төгрөгийн энгийн эрхтэй үнэт цаас гарган хоёрдогч захад арилжаалсан байна.

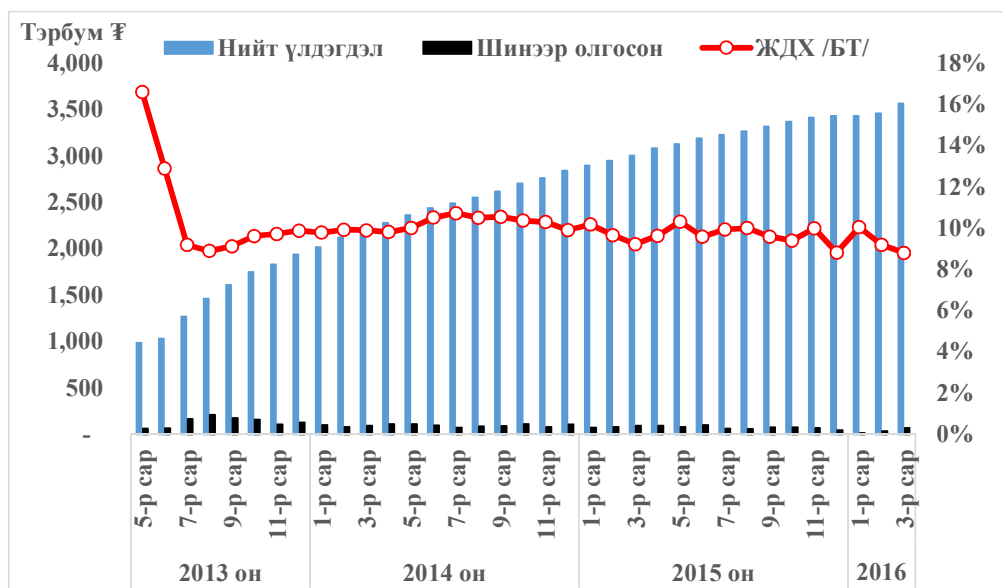
Харин Ирээдүйн тэтгэврийн нөөц сангийн тухай хууль /ИТНС/ 2016 оны 1 дүгээр сарын 22-ны өдөр батлагдснаар “Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөр Засгийн газарт шилжсэн. Үүний дагуу “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”, “Ипотекийн зээл, санхүүжилтийн ерөнхий журам” шинэчлэгдэн батлагдаад байна.

Засгийн газар, Монголбанкны хооронд байгуулсан 2016 оны 3 дугаар сарын 11-ний өдрийн 0316/118, А/02 дугаартай “Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээ”-ний дагуу Монголбанк ИТНС-гийн хөрөнгөөс банкинд ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг олгож байна.

Үүнээс хойш уг хөтөлбөрийн хүрээнд 2016 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар нийт 107.9 тэрбум төгрөгийн ипотекийн санхүүжилт олгоод байна.

Мөн орон сууцны ипотекийн хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлснээс хойш 2016 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар 56867 зээлдэгч 8%-ийн, 792 зээлдэгч 5%-ийн орон сууцны ипотекийн зээл авсан байна. Ингэснээр ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 3.6 их наяд төгрөгт хүрч, зээлийн жилийн дундаж хүү 8.8% болов /Зураг 1/.

Зураг 1. Ипотекийн зээл



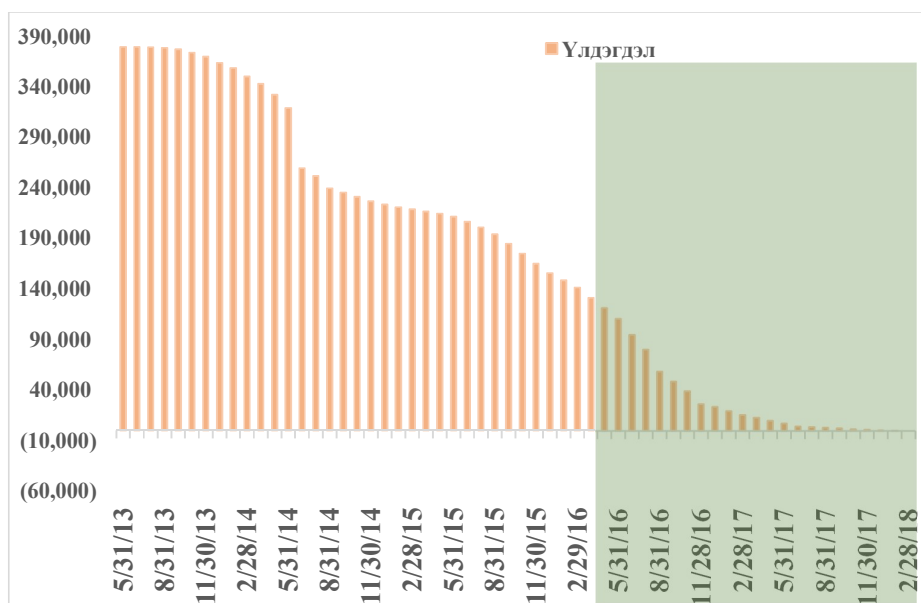
Ийнхүү орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгосноор нийгмийн дундаж давхаргын хуримтлал, бүтээмжийг нэмэгдүүлэх, хөдөлмөрийн зах зээлийн ил тод байдлыг сайжруулах, нийгмийн даатгалын сангийн орлогыг нэмэгдүүлэх зэрэг эерэг нөлөөллүүд гарч байна. Уг тогтолцоо нь эргээд урт хугацаанд инфляцийг бууруулахад эерэгээр нөлөөлж, эдийн засгийн урт хугацааны тогтвортой өсөлтийн зорилтыг хангах болно.

Гурав. Дүгнэлт

Хөтөлбөрийн хүрээнд барилгын материалын дотоодын нийлүүлэлтийг дэмжихэд зориулж 86 компанид 264.2 тэрбум төгрөгийн зээл олгож, 2016 оны 1 дүгээр сарын байдлаар 120.1 тэрбум төгрөгийн үлдэгдэлтэй байна. Харин цемент, арматурын нийлүүлэлтийн хязгаарлалтыг арилгахад зориулж 55 компанид 125.4 тэрбум төгрөгийн зээл олгосон бөгөөд 2014 оны 6 дугаар сард бүрэн төлөгдөж дууссан байна.

Барилгын материалын дотоодын нийлүүлэлтийг дэмжих зээлийн үлдэгдэл эргэн төлөх хуваарийн дагуу 2018 оны 1 дүгээр сард бүрэн төлөгдөж дуусна /Зураг 2/.

Зураг 2. Барилгын зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарь



Хөтөлбөрт хамрагдсан компани БХБЯ-тай байгуулсан гэрээний дагуу нэг тонн арматурыг 1,150 мянган төгрөгөөр, нэг тонн цементийг 132-138 мянган төгрөгийн хооронд борлуулж 2013 оны 2, 3 дугаар улиралд үнийг тогтвортой түвшинд байлгасан.

Дээрх хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсэн боловч 2013 оны 9 болон 10 дугаар сард цементийн үнэ 200 мянган төгрөгт хүрч ААН болон БХБЯ-ны хооронд байгуулсан гэрээний үүрэг зөрчигдсөн тул цемент, арматурын импортыг дэмжих хөтөлбөрийг зогсоосон.

Дөрөв. Санал, зөвлөмж

УИХ-ын тогтоолын хэрэгжилтийг хангаж ажиллах тухай 11 ширхэг албан бичгийг Монголбанк Монгол Улсын Хөгжлийн банкинд хүргүүлсэн. Энэхүү ажил УИХ-ын тогтоолын заасан хугацаанаас даруй 11 сараар хоцорч байгаа тул хөтөлбөрийг шилжүүлэх ажлыг түргэвчлэх шаардлагатай байна.