



МИК ХОЛДИНГ ХК-ИЙН 2017 ОНЫ ХАГАС ЖИЛИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТАНИЛЦУУЛГА

*Монголын хөрөнгийн биржийн 2017 оны 8-р сарын 25-ны
танилцуулгад зориулан бэлтгэв.*

1. МИК группын товч танилцуулга

2. Үндсэн үйл ажиллагаа, бизнесийн орчин

3. 8%-ийн ипотекийн санхүүжилтийн танилцуулга, худалдан авсан багцын мэдээлэл

4. Санхүүгийн голлох үзүүлэлтүүд

5. МИК группын дунд хугацааны зорилт



1. МИК группын товч танилцуулга

Үүсгэн байгуулагдсан түүх

Монголын ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх зорилго бүхий байгууллага болох “МИК ОССК” нь 2006 онд Монголбанк болон арилжааны 10 банкны төлөөлөл бүхий Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын шийдвэрээр үүсгэн байгуулагдсан.

Компанийн бүтцэд орсон өөрчлөлт

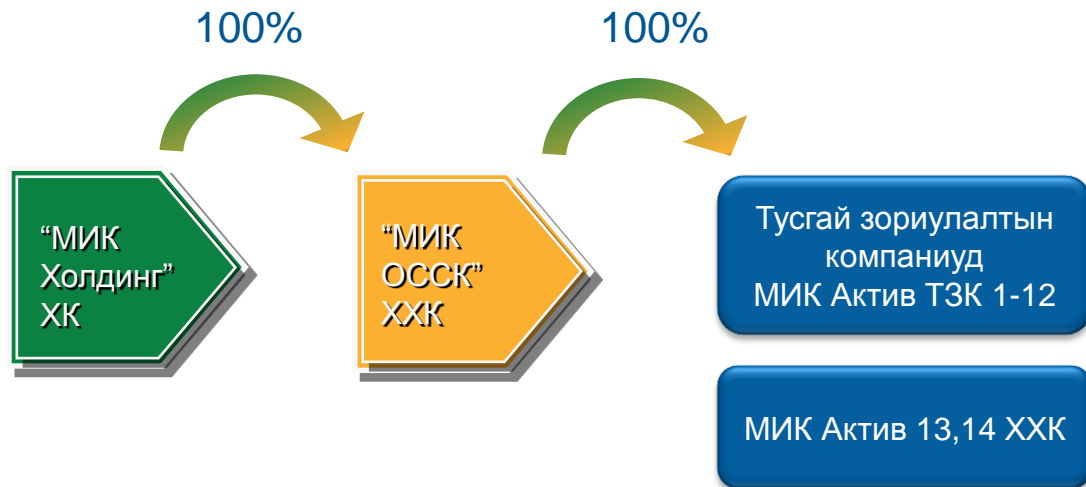
“МИК ОССК” ХХК-ийн ХЭХ-ын 2015 оны 11 дүгээр сарын 9-ний өдрийн 15/03 тоот тогтоолоор “МИК ОССК” ХХК-ийн нийт хувьцаа эзэмшигчдийн эзэмшиж буй хувьцааг “МИК Холдинг” ХК-ийн хувьцаагаар солих замаар “МИК Холдинг” ХК-ийг “МИК ОССК” ХХК-ийн толгой компани болгон бүтцийг өөрчилсөн.

Онцлох үйл явдлууд



МИК группын товч танилцуулга

Хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц



* - МБанк, Төрийн банк, Монгол Улсын Хөгжлийн банк

** - 8 банк, 10 хувийн хэвшлийн компани

ТУЗ-ийн хороод, тэдгээрийн чиг үүрэг

- **Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын хороо**

ТУЗ-н гишүүнд нэр дэвшүүлэх, сонгох, бүрэн эрхийн хугацааг цуцлах болон сунгах, гүйцэтгэх удирдлага болон бусад эрх бүхий албан тушаалтны цалин урамшууллын талаар баримтлах бодлого тодорхойлох.

- **Эрсдэлийн удирдлагын хороо**

“МИК Холдинг” ХК-ийн үндсэн үйл ажиллагааны хүрээнд зах зээлийн болон зээлийн эрсдэлийг урьдчилан тооцож, ТУЗ-өөс баталж өгсөн компанийн төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд зэрэг учирч болох олон талт эрсдэлээс хамгаалах дүгнэлт гаргах, эрсдэлээс хамгаалах бодлого, журмыг хэрэгжүүлэхэд хяналт тавих, зөвлөмж мэдээллээр хангах.

- **Санхүү, Аудитын хороо**

ТУЗ-д удирдах, чиглүүлэх болон хянан, шалгах үүргээ үр ашигтай бүтээлчээр хийж гүйцэтгэхэд туслах, ялангуяа компанийн санхүүгийн тайлан, дотоод хяналтын бодлого журмын үнэн зөв эсэхийг хянан баталгаажуулах, хөндлөнгийн болон дотоод аудитортой харилцан ажиллах, нягтлан бодох бүртгэл, санхүүгийн удирдлагатай холбоотой үйл ажиллагаанд хяналт тавих, үнэлэлт өгөх, мэдээлэл зөвлөмжөөр хангах.

- **Үйл ажиллагаа, эрхзүйн хороо**

Компанийн үйл ажиллагааны стратегийн төлөвлөлт түүний хэрэгжилт, үйл ажиллагааны дүрэм журам, гэрээ хэлцэл, эрх зүйн орчин бүрдүүлэхэд туслалцаа үзүүлэх, шаардлагатай мэдээлэл зөвлөмжөөр хангах, дүгнэлт гаргах.



2. Үндсэн үйл ажиллагаа, бизнесийн орчин

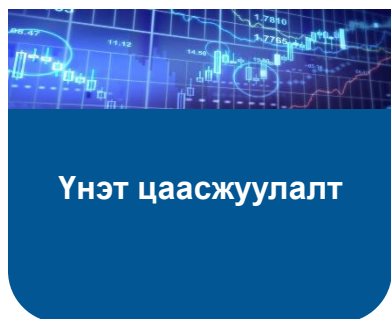
Үндсэн үйл ажиллагаа

Буцаах нөхцөлтэй худалдан авсан нийт 78.3 тэрбум төгрөгийн багцын бүтэц, барьцаа хөрөнгийн төрлөөр



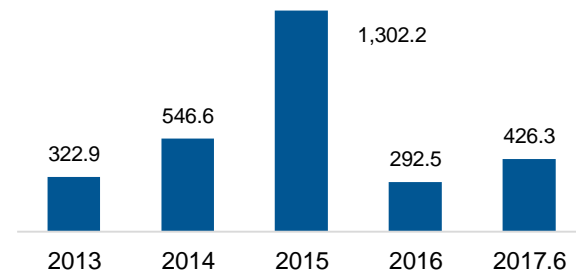
Зээлийн хөрөнгийн эрсдэл шилжүүлэх нөхцөлөөр нь:

- Буцаан солих нөхцөлтэй (PWR)
 - Буцаан худалдан авах нөхцөлтэй хэлцэл
 - Буцаан солих нөхцөлтэй хэлцэл
- Буцаан солих нөхцөлгүй (PWOR)



ИСТТБХөтөлбөрт ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, сул чөлөөтэй хөрвөх чадваргүй хөрөнгийг ипотекийн санхүүжилтэд татан төвлөрүүлэх зорилгоор 8% болон 5%- ийн хүүтэй ипотекийн зээлийн багцыг худалдан авч, ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаасыг гаргаж байна.

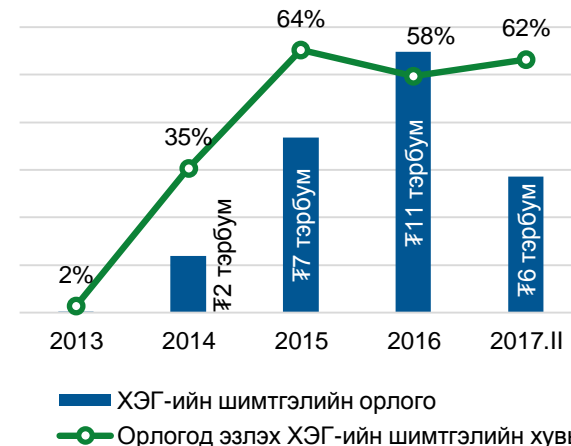
ИЗББ гаргасан хэмжээ /тэрбум төг./



МИК ОССК нь гэрээний үндсэн дээр үнэт цаас гаргагч буюу ТЗК-ний ХЭГ, ХИУ-р ажиллаж байна.

- Хэлцэл эрхлэн гүйцэтгэгч (ХЭГ)
 - Зээлийн хөрөнгийн нэгдсэн багцыг бүрдүүлэх, удирдах, дүн шинжилгээ хийх, чанарыг хянах г.м.;
 - Зээлийн багцын эргэн төлөлт, үлдэгдлийн тайлан бэлтгэх, тулган баталгаажуулах.
- Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч (ХИУ) – (Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах эрхтэй цорын ганц хуулийн этгээд)
 - ИЗББ-ын удирдлагыг хэрэгжүүлэх.
 - Хөрөнгө оруулагч болон үйлчилгээ үзүүлэгчдэд төлбөр, шимтгэл гүйцэтгэх.
 - Хөрөнгө оруулагчдын эрх ашгийг хамгаалах.

“МИК ОССК” ХХК-ийн ХЭГ, ХУГ-ийн шимтгэлийн орлого



Орон сууцны эрэлт нийлүүлэлт

Орон сууцны үнийн индекс: Ипотекийн хөтөлбөрөөр 8%-ийн хүүтэй зээл олгож эхэлснээр орон сууцны эрэлтийг эрс нэмэгдүүлж, 2013 онд 38.3 мянган орон сууц борлуулагдан ОСҮИ 1.26-д хүрч өссөн. 2014 оноос ОСҮИ болон орон сууцны борлуулалт аажим буурсаар ОСҮИ 2017 оны 6-р сарын байдлаар 1.01 болоод байна.

Орон сууцны эрэлт: (Орон сууц худалдан авах чадамж) Зээлээр орон сууц худалдан авах чадамжийн индекс (*Housing Affordability Index*) нь дундаж орлоготой өрх дундаж үнэтэй орон сууцыг ипотекийн зээлээр худалдан авах чадамжийг харуулна. 2017 оны 2-р улирлын байдлаар *HAI* 1.08 нэгж буюу дундаж өрхийн орлого нь дундаж үнэтэй орон сууцыг хөтөлбөрийн ипотекийн зээлээр худалдан авахад хүрэлцээтэй түвшинд байна.

Хүн амын ипотекийн зээлд хамрагдах хэтийн төлөв: 2017 оны 6 сарын байдлаар МИК-ын ЗХНБ-ын үндсэн зээлдэгчдийн насны бүтцэд 30-34 насныхан хамгийн их буюу 26.3% байгаа бол Монгол Улсын хүн амын насны бүтцэд 0-29 насныхан нийт хүн амын хамгийн хувийг эзэлж байна.

Шинэ орон сууцны нийлүүлэлт: 2017 оны 6 сарын байдлаар Улаанбаатар хотод борлуулагдах боломжтой 61.4 мянган шинэ орон сууц байна.

Орон сууцны индекс



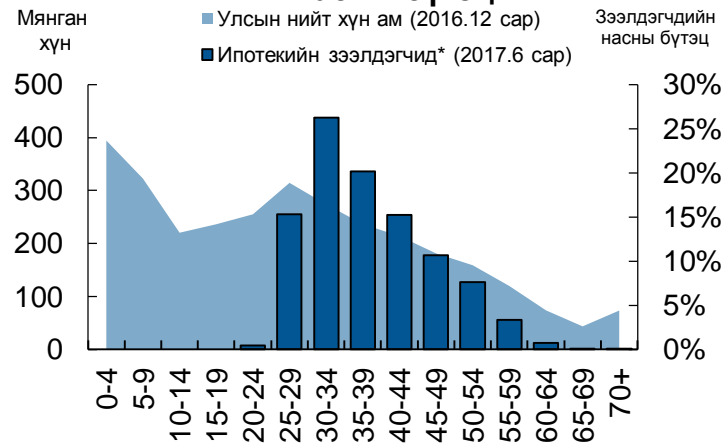
Эх сурвалж: Монголбанк, Тэнхлэг зууч

Орон сууц худалдан авах чадамж.



Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч, СХТШХ

Нийт хүн ам ба ипотекийн зээлдэгчдийн насны бүтэц



Эх сурвалж: Нийслэлийн Статистикийн Газар,

Улаанбаатар хотын шинэ орон сууцны нийлүүлэлт

2017.6 сарын байдлаар	Орон сууцны тоо
Захиалга авч буй	15.0
Ашиглалтанд орсон	5.9
Ашиглалтан ороогүй	9.1
Захиалга аваагүй	46.4
Нийт	61.4

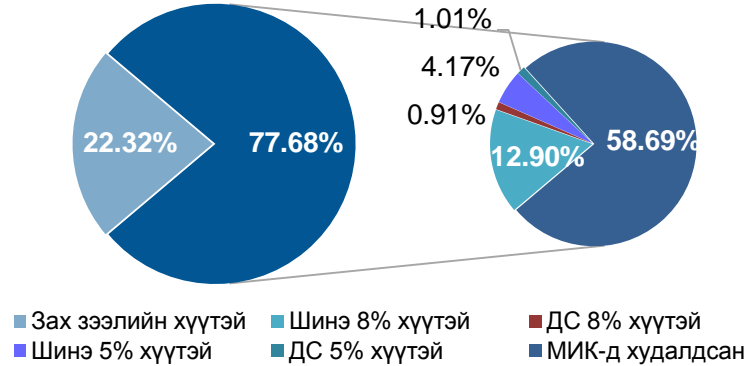
Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч

Ипотекийн зах зээлийн тойм

Ипотекийн зээлийн тойм

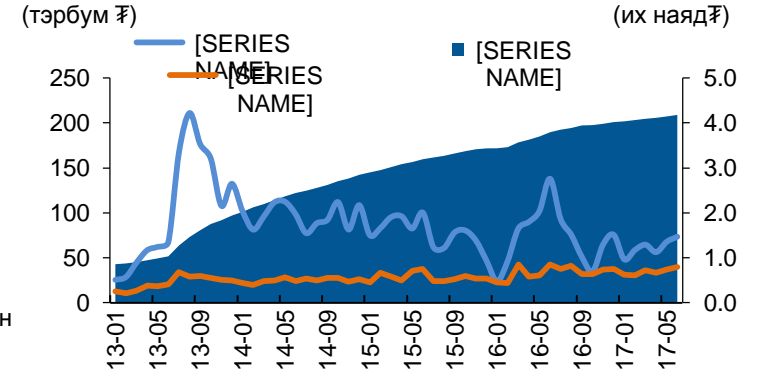
- 2017 оны 2-р улирлын байдлаар нийт ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 4,177.2 тэрбум төгрөг, нийт зээлдэгчийн тоо 91,916 хүрээд байна.
- Нийт ипотекийн зээлийн 78%-ийг орон сууц санхүүжилтийн журмын дагуу олгогдсон зээл бүрдүүлж байна. Орон сууц санхүүжилтийн журмын дагуу олгогдсон зээлээс 70%-ийг МИК-д худалдсан зээл, банкуудын эзэмшиж буй 8%-ийн хүүтэй зээл 22%, 5%-ийн хүүтэй зээл 8%-ийг тус тус бүрдүүлж байна.

Орон сууцны зээлийн үлдэгдэл 2017Q2



Эх сурвалж: Монгол банк

Нийт ипотекийн зээлийн үлдэгдэл ба олголт, төлөлт

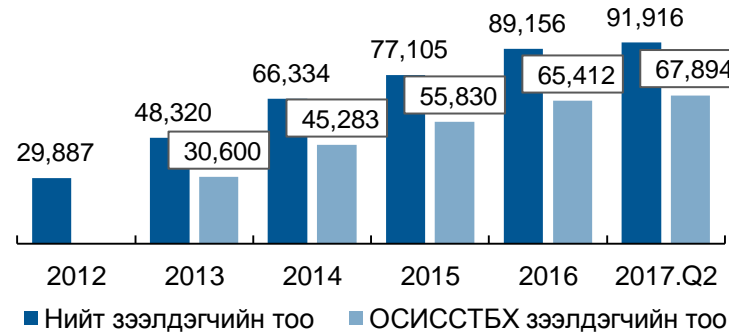


Эх сурвалж: Монгол банк

Хөтөлбөрийн нэмэлт санхүүжилт зогссон

- 2016 оны 10-р сараас Монголбанк өөрийн өмчлөлд байгаа давуу эрхтэй ИЗББ-ын купон болон үндсэн төлбөрөөр санхүүжилт олгож эхэлснээр ипотекийн зээл олголт буурч, орон сууцны үнэ тогтворжих төлөв харагдаж байна.
- Хөтөлбөрийн зээл олголтын тоо 2 дахин буурсан (сард дунджаар 2013-2016 онд 1204 зээл, 2017 онд 608 зээл)

Нийт зээлдэгчийн тоо



Эх сурвалж: Монгол банк

Зөрчилтэй зээлийн хувь*



Эх сурвалж: Монгол банк

Ипотекийн зээлийн чанар сайжирч байна

- Нийт зөрчилтэй зээлийн хувь 2016.5 сард 4.9%, 2017.6 сард 3.6%)
- Хөтөлбөрийн зээлийн чанарын үзүүлэлт харьцангуй сайн (2017.6 сард зөрчилтэй зээлийн хувь 1.9%)



3. 8%-ийн ипотекийн санхүүжилтийн
танилцуулга, худалдан авсан багцын
МЭДЭЭЛЭЛ

8%-ийн ипотекийн санхүүжилтийн ерөнхий зураглал, үр дүн

МИК ОССК нь Ипотекийн санхүүжилтийн гол оролцогч

ИЗББ гаргах

Давуу эрхтэй (90%) болон энгийн (10%) ИЗББ гаргаж, Давуу эрхтэй ИЗББ-ээр МБ-аас олгосон ипотекийн зээлийн хөнгөлөлттэй эх үүсвэрийг эргүүлэн төлнө.

МИК ОССК

Шалгуур хангасан ипотекийн зээлийн багцыг дэд хөтөлбөрт оролцогч банкуудаас худалдан авна



Санхүүжилтийн эх үүсвэр

МБ-аас банкуудад ипотекийн зээл олгоход зориулж хөнгөлөлттэй эх үүсвэр олгосон.

Ипотекийн зээл олгох

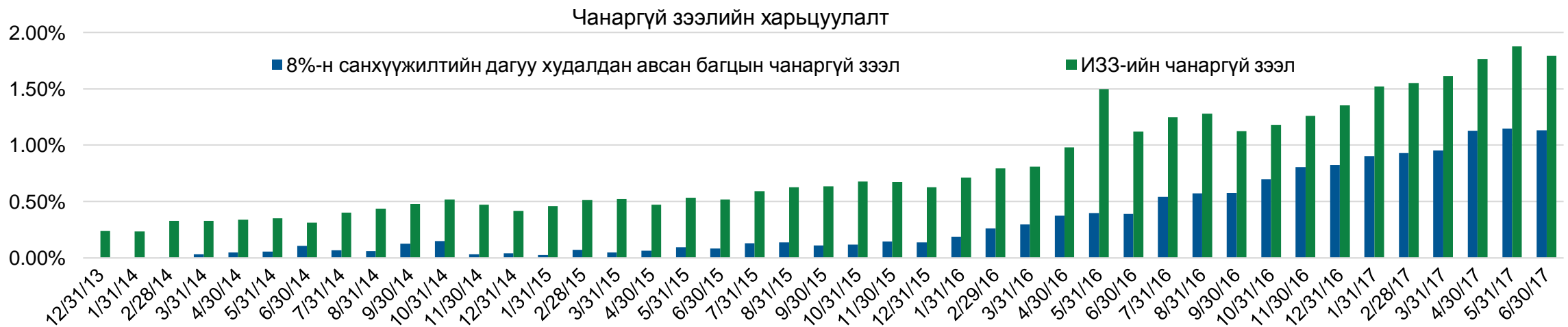
Шалгуур хангасан ипотекийн зээл:

- Жилийн 8 хувийн хүүтэй, 360 сар хүртэл хугацаатай
- Урьдчилгаа 30%
 - ЗҮХ $\leq 70\%$
- Орон сууцны талбай $\leq 80\text{м}^2$
 - $\Theta\text{OX} \leq 45$

8%-ийн ипотекийн санхүүжилтийн хүрээнд 2017 оны 6 сарын 30-ны байдлаар нийт 12 удаагийн хэлцэлээр, 59,504 зээлдэгчийн зээлийг багцлан худалдан авч, 2,890,521,600,000 төгрөгийн ИЗББ гаргасан байгаа ба 2017 оын 6-р сарын эцсийн байдлаар 67,894 иргэн ипотекийн зээл (Дахин санхүүжилт болон Шинээр зээл авч)-д хамрагдаж орон сууцтай болсон байна.

ТЗК 1-12 Нэгдсэн хөрөнгийн багцын шинж чанарын НЭГТГЭСЭН ҮЗҮҮЛЭЛТҮҮД 6/30/2017

Багцын шинж чанар	Багцын мэдээлэл
Зээлийн хөрөнгийн багцын төрөл	Оршин суух зориулалт бүхий орон сууцны болон амьны орон сууцны ипотекийн зээл
Зээлийн хөрөнгийн багцын хэмжээ (сая төг.):	2,451,698.11
Дансдын тоо:	53,961
Зээлийн дундаж хэмжээ (сая төг.):	45.43
Ж.Д.Зээлийн хүү (%):	7.97%
Зээлийн үлдэгдэл Ж.Д.Хугацаа (Жил):	14.32
Ж.Д. Зээл-Үнэлгээний харьцаа (%):	64.08%
Ж.Д. Зээлийн насжилт (Сараар):	36.99
Ж.Д. Сарын тэнцүү төлбөр (төг.):	503,604.12
Ж.Д. Өр-орлогын харьцаа (%):	33.15%
Худалдан авсан орон сууцны байршил:	53,961
- УБ хот:	41,740(77%)
- Хөдөө орон нутаг:	12,221(23%)
Нэгтгэсэн ЗХНБ-ын хугацаа хэтэрсэн зээл (%)	6.68%
Нэгтгэсэн ЗХНБ-ын чанаргүй зээл (%)	1.12%

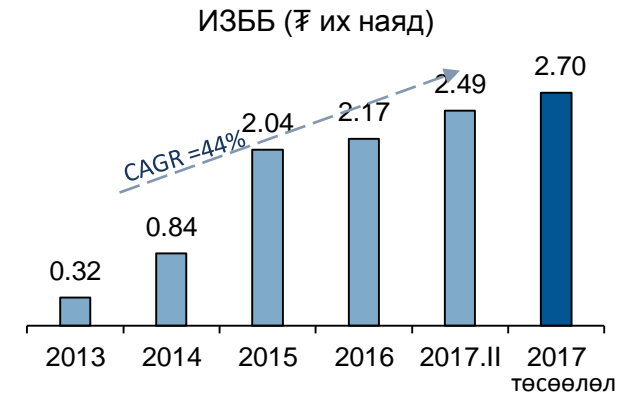
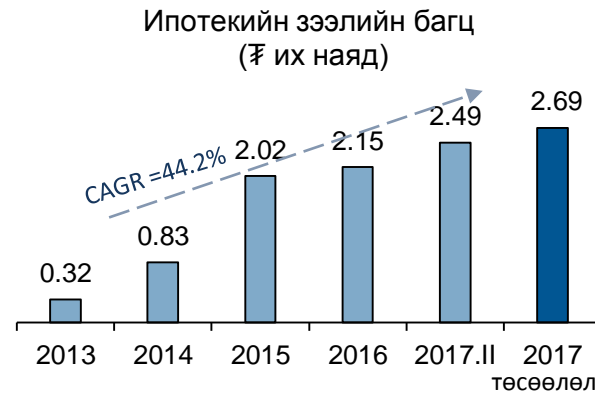
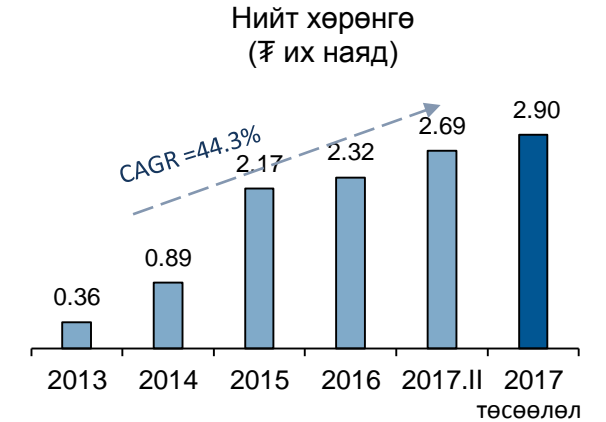
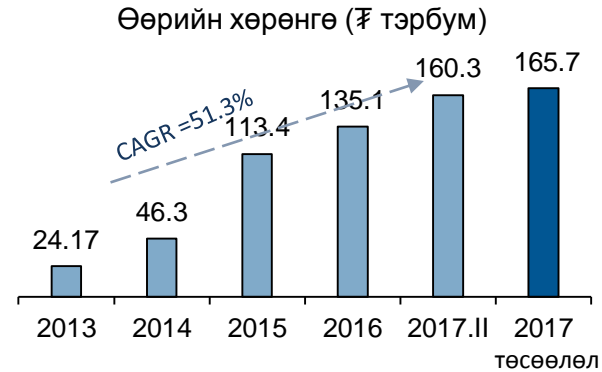




4. Санхүүгийн голлох үзүүлэлтүүд

(тэрбум төгрөгөөр)

	Гүйцэтгэл			
	2014	2015	2016	2017Q2
Цэвэр ашиг	12.1	30.4	50.7	36.1
Орон сууцны зээлийн хөрөнгийн багц	828.7	2,021.3	2,150.9	2,486.0
Нийт хөрөнгө	893.9	2,167.4	2,322.5	2,685.2
ИЗББ	835.6	2,037.5	2,165.6	2,492.7
Өөрийн хөрөнгө	46.3	113.4	135.1	160.3



CAGR- Жилийн нийлмэл дундаж өсөлтийн хувь

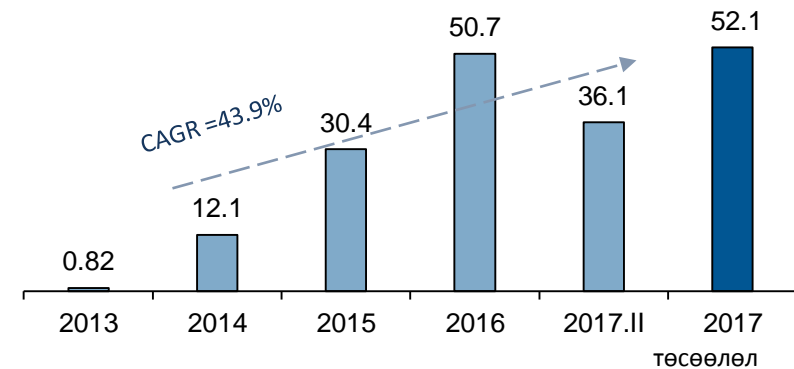
(тэрбум төгрөгөөр)

	Гүйцэтгэл			
	2014	2015	2016	2017Q2
Хөрөнгийн бүтэц (нийт хөрөнгөд эзлэх %)				
Мөнгөн хөрөнгө	5.6	5.9	6.7	6.14
Орон сууцны зээлийн багц	92.7	93.3	92.6	92.58
Өр төлбөр	94.8	94.8	94.2	94.03
Өөрийн хөрөнгө	5.2	5.2	5.8	5.97
Санхүүгийн хөшүүрэг (нийт хөрөнгө/өөрийн хөрөнгө)	17.7	19.2	18.1	16.74

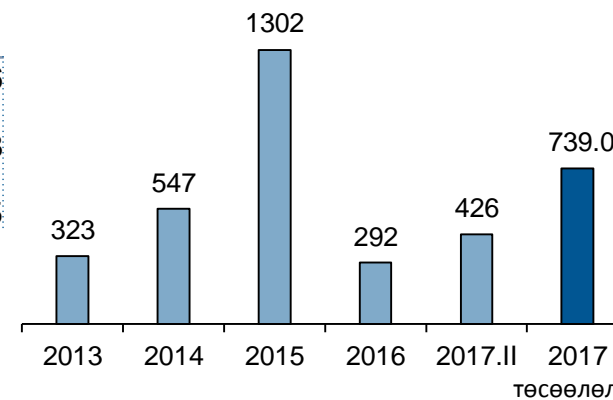
Ашигт ажиллагааны харьцаа

Цэвэр хүүний маржин %	2.8	3.2	3.6	3.46
Нийт хөрөнгийн өгөөж %	1.9	2	2.3	2.88
Өөрийн хөрөнгийн өгөөж %	34.4	38	40.8	48.85

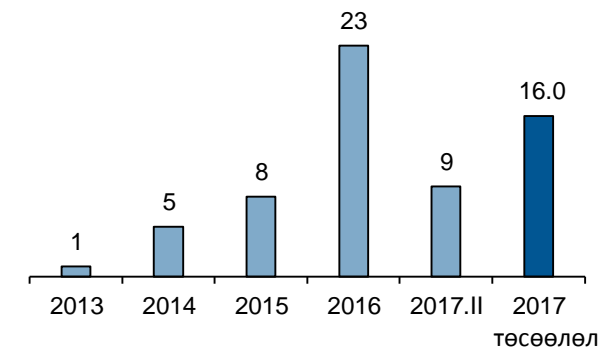
Цэвэр ашиг (₮ тэрбум)



ИЗББ гаргалт (₮ тэрбум)

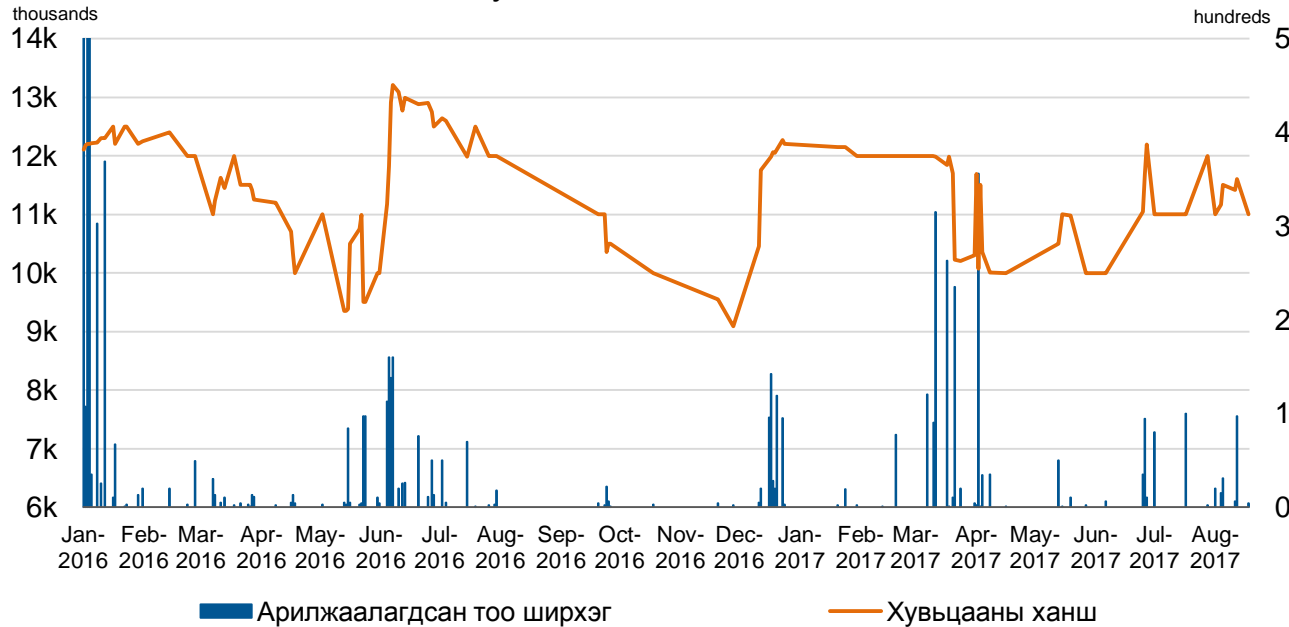


Буцаах нөхцөлтэй багцын худалдан авалт (₮ тэрбум)

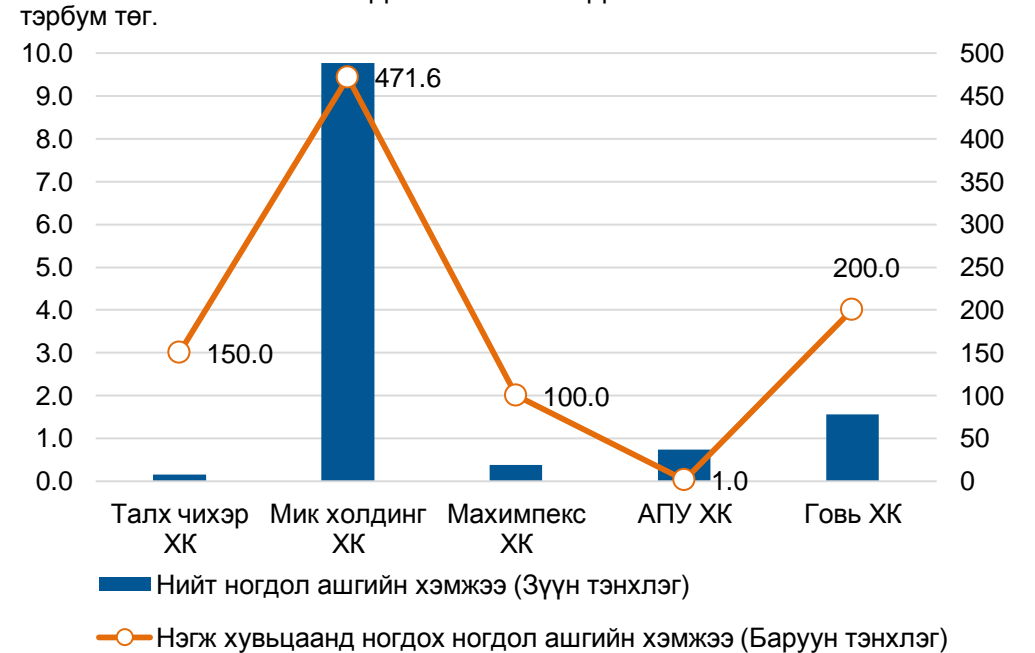


CAGR- Жилийн нийлмэл дундаж өсөлтийн хувь

Хувьцааны мэдээлэл



Ногдол ашгийн мэдээлэл 2017 он



- МИК Холдинг ХК нь олон нийтэд хувьцаагаа санал болгосноос хойш 2 удаа хувьцаа эзэмшигч нарт ногдол ашиг тараасан ба 2016 онд нэгж хувьцаанд 241.2 төгрөг буюу нийт 5 орчим тэрбум төгрөг, 2017 онд нэгж хувьцаанд 471.6 төгрөг буюу нийт 9.8 тэрбум төгрөгийн ногдол ашиг хуваарилсан байна. Энэ нь өмнөх онтой харьцуулахад нэгж хувьцаанд ногдох ногдол ашгийн хэмжээ 95.5 хувиар өссөн үзүүлэлттэй байна.
- 2016 оны ногдол ашгийг 2017 оны 5-р сарын 5-ны өдрөөс эхлэн Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төвөөр зуучлуулан чирэгдэл багатай арга хэлбэрээр хувьцаа эзэмшигчдийн үнэт цаасны хадгаламжийн дансанд шилжүүлсэн байна.



5. МИК группын дунд хугацааны зорилтууд



Орон сууц эзэмшигчдийг нэмэгдүүлэхэд дэмжлэг болохуйц тогтвортой бизнес загвар бүхий олон улсын жишигт нийцсэн байгууллага болох



Хямд санхүүжилтийн эх үүсвэрийг дотоод, гадаад зах зээлээс эрэлхийлж багцын худалдан авалтын төрөл, хэмжээг нэмэгдүүлэх, шинэ бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ гаргах боломжуудыг судлах.



Компанийн сайн засаглал, эрсдэлийн удирдлагын тогтолцоо, мэдээллийн аюулгүй байдлын тогтолцоо боловсронгуй болгох, олон улсын рейтингийн байгууллагаар зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээ хийж хэвших



Төрөөс хэрэгжүүлж буй одоогийн ипотекийн санхүүжилтийн хөтөлбөр, төслүүдэд үргэлжлүүлэн идэвхтэй хамтран ажиллаж нийт 1 их наяд төгрөгийн ипотекийн хөрөнгө худалдан авч, 0.9 их наяд төгрөгийн ИЗББ гаргана

АНХААРАЛ ТАВЬСАНД БАЯРЛАЛАА



Хаяг: Монгол улс, Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг, 1-р хороо,
13-р хороолол, 14210 Энхтайваны өргөн чөлөө 19, Худалдаа
Хөгжлийн Банкны байр, 10 давхар
Утас: 976-11 328267, 317933 | Факс: 976-11 313338, 317933
Цахим шуудан: info@mik.mn | Цахим хуудас: www.mik.mn