



МОНГОЛБАНК
МОНГОЛ УЛСЫН ТӨВ БАНК



ЗАХ ЗЭЭЛ СУДЛАЛЫН
ХҮРЭЭЛЭН

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

С. Дэмбэрэл

(Эдийн засагч, Эдийн засгийн Тинктанк клубын үүсгэн байгуулагч)

Агуулга

- I. Орон сууц худалдан авах боломжийн индексийн арга зүй, аргачлал
- II. Монгол улсын орон сууцны зах зээл, ипотекийн зээлийн судалгаа
- III. МУ-ын нөхцөлд ОСХАБИ тооцох, орон сууцны нэрлэсэн ба бодит үнийн индекс
- IV. Орон сууцны түрээсийн зах зээл, түүний үзүүлэлтүүд
- V. Орон сууцны үнийн хөөсрөлтийн тухай
- VI. Европын орнуудын моргейжийн зах зээлийн тойм
- VII. Дүгнэлт ба зөвлөмжүүд

I. ОСХАБИндексийн арга зүй, аргачлал

Хүснэгт 1.1 Шинэ орон сууцны нийлүүлэлт

(2017.3 сарын байдлаар)	Нийт орон сууцны тоо	Борлуулалтын хувь	Борлуулагдсан орон сууц	Борлуулагдаагүй орон сууц
Захиалга авч буй	41021	62%	25310	15711
Ашиглалтад орсон	30066	75%	22489	7577
2017 онд ашиглалтад орох	10439	26%	2821	8134
2018 онд ашиглалтад орох	516			
Бэлэн болоогүй, хэрэгжиж буй орон сууцны төсөл	42586	0%	0	42586
Шинэ орон сууцны төслүүд	83607	30%	25310	58297

2017 оны 3-р сарын байдлаар Улаанбаатар хотод:

83.6 мянган шинэ орон сууцны төсөл хэрэгжиж байна. Үүнээс:

- Ашиглалтад орсон 30.1 мянган орон сууц байгаагаас 75% нь буюу **22.5 мянган орон сууц борлогдсон байна.**
- 41.0 мянган орон сууц борлуулах захиалга авч байгаагийн **борлогдоогүй үлдсэн 15.7 мянган орон сууц байна.**
- Мөн **Захиалга авч эхлээгүй 42.6 мянган орон сууцны төсөл хэрэгжиж байна.**

I. ОСХАБИндексийн арга зүй, аргачлал

Хүснэгт 1.2а Өрхийн орон сууцны талбай

Орон сууцны талбайн хэмжээ (М2)	*Байшинд амьдардаг өрхийн орон сууц		
	мян. өрх	Хотод	%
Бүгд	465.3	389.2	100
20 хүртэл	43.9 (9.4)	37.3	9.6
21-30	99.0 (21.3)	84.6	21.7
31-40	91.5 (19.7)	77.0	19.8
41-50	83.5 (17.9)	68.30	17.5
51-60	52.2 (11.2)	42.5	10.9
61-70	31.70 (6.8)	24.3	6.2
71-80	20.3 (4.4)	16.7	4.30
81+	43.1 (9.3)	38.6	9.9

Хүснэгт 1.2в Малчин өрхийн малын тооны бүлэглэлт

Малын тооны бүлэг	Малчин өрхийн малын тооны бүлэглэлт	
	Өрхийн тоо %	Борлуулсан мал
(-)10-50	15.0	2.8
51-100	13.2	4.8
101-200	24.6	13.7
201-500	32.7	35.7
501-999	11.3	27.0
1000-2000	3.1	14.3
2001+	0.2	1.8

Хүснэгт 1.2б Өрхийн мөнгөн орлого

Өрхийн мөнгөн орлогын бүлэглэлт	Өрхийн мөнгөн орлогын бүлэглэлт		
	Улсын дундаж	Хотод	%
301 мянга хүртэл	12.4	7.7	21.2
301-500	16.6	13.2	22.9
501-700	17	15.7	19.3
701-900	14	15.0	12.2
901-1100	11.1	13.1	7.4
1101-1600	16.5	19.9	10.3
1601-2100	6.7	8.3	3.7
2100+	5.7	7.1	3.0

мемо:

1. Гэрт амьдардаг өрх 389.9 мянга (45.4%). Үүнээс:

260.3 мянга (66.8%) - 5 ханатай гэрт, 126.5 мянган нь хөдөөд, 81 мянга нь (20.8%) - 5 хүртэл ханатай гэрт, 43.9 мянга нь хөдөөд, 48.7 мянга (12.5%) - 6+ ханатай гэрт, 31.5 мянга нь хөдөөд

2. Автомашины тоо Улаанбаатар хотод 2015 онд 331564. Үүнээс:

0-3 жил - 3.7%, 4-9 жил - 23.7%, 10+ жил - 72.6%

3. ӨАТБОноогоор: 1-6-р бүлэг - 19.7% (11%), 7-14-р бүлэг - 38.6% (31%), 15-19-р бүлэг - 31% (37%), 20-р бүлэг - 10.8% (21%)

4. ≥ 192 -500 мянга цалин- 32.5%, 500-900 мянга цалин- 35.6%, 901-1500 мянга цалин - 22.2%, 1500+ цалин 9.8%

5. ХО-ны мэдүүлэг гаргагч 30.4 мянган ТАХ дунджаар 112.7 сая төгрөгийн үнэтэй орон сууцанд.

I. ОСХАБИ Индексийн арга зүй, аргачлал

- **Орон сууцны худалдан авах боломжийн индекс** гэдгийг тухайн улсын өрхийн дундаж орлого ба дунд зэргийн үнэтэй, нэг өрхөд зориулсан орон сууц худалдан авахад шаардагдах зээл хоёрын хоорондын харьцаагаар тодорхойлдог.
- **Орон сууц худалдан авахад шаардагдах орлого** нь тухайн орон сууцны үнэ, ипотекийн зээлийн бусад нөхцөлөөс хамаарна.

- $$\text{ОСХАБИ} = \frac{\text{Өрхийн голч (медиан) орлого (ӨМО)}}{\text{Моргейжид хамрагдахад шаардлагатай орлого (ШО)}} \quad (1)$$

- $$\text{ШО буюу шаардлагатай орлогыг} = \frac{\text{сар бүр төлөх ёстой моргейжийн төлбөр} * 12}{\text{Шаардлага хангасан харьцаа (ШХХ)}} \quad (2)$$

- $$\text{Сарын төлбөр} = \frac{AR (1+R/12)^T}{12[(1+\frac{R}{12})^T - 1]} \quad (3)$$

A-зээлийн хэмжээ
R-Зээлийн хүү
T-Зээлийн хугацаа

• **ОСХАБИ=100**

ОСХАБИ>100

ОСХАБИ<100

I. ОСХАБИндексийн арга зүй, аргачлал

АНУ-ын National Association of Realtors (Үндэсний Реалторуудын холбоо)-ий арга зүйг товчхон авч үзье. Энэ арга зүйгээр урьдчилгаа төлбөрийг 20% гэж авч үздэг.

1. Үндсэн зээл ба хүүгийн төлбөр (сар бүр)

$$PMT = \text{Medprice} * 0.8 (IR/12) / (1 - 1 / (1 + IR/12)^{360})$$

(30 жилтэй гэж үзсэн учраас)

2. Орлогын хувиар илэрхийлэгдсэн медиан = сарын зайлшгүй шаардагдах орлого (төлбөр):

$$Mirc = ((PMT * 12) / \text{medinc}) * 100$$

Өрхийн медиан орлогыг АНУ-ын Тооллогын товчооноос авч ашигладаг.

3. Хамрагдахад шаардлагатай орлого (qualifying income):

$$Qinc = PMT * 4 * 12$$

4. Орон сууцны худалдан авах боломжийн индекс (НАИ):

$$NAP = (\text{Medinc} / Qinc) * 100$$

iR-зээлийн хүү

Medprice- Нэг өрхөд зориулсан, зах зээлд зарагдаж буй орон сууцны медиан үнэ

PMT-сарын төлбөр

Medinc-Өрхийн медиан орлого

Minc- Зайлшгүй шаардлагатай сарын орлого

Qinc-Хамрагдахад шаардагдах орлого

Илүү нарийн аргачлалаар California Association of Realtors тооцдог.

1-р алхам: Median price- дундаж үнэ холбогдох эх үүсвэрээс авна. (“Тэнхлэг зууч” компаниас авна.)

2-р алхам: Урьдчилгаа төлбөр 20%, өөрөөр хэлбэл, шаардагдах 80%-ийг зээлээр авна. (Манайд энэ тоо 70%)

3-р алхам: Зээлийн хүү. Бүх төрлийн моргейжийн дундаж хувийг холбогдох газраас авна. (Ипотекийн корпорациас авна)

4-р алхам: Зээлийн сарын үндсэн төлбөр, хүү, өмчийн татвар, даатгалын хураамж.

5-р алхам: 4-д заагдсан нийт төлбөр өрхийн сарын орлогын 30%-иас (0,45 байгаа) хэтэрч болохгүй гэж үздэг тул орон сууцны сарын төлбөрийг 0,30-д хувааж **зээл авахад шаардлагатай минимум орлогыг** тодорхойлно.

6-р алхам: Орлогын хуваарилалтын мэдээллийг өрхийн бүлгүүдээр гаргана. Холбогдох газраас авна. (Үндэсний статистикийн хороо)

7-р алхам: 5-д тодорхойлсон минимум орлогыг 12-оор үржүүлснээр **шаардагдах жилийн орлогын хэмжээг** тодорхойлно. Үүнийг өрхийн бүлгүүдээр харьцуулна.

Эндээс шаардлагатай минимум орлогоос эсвэл түүнтэй тэнцүү, их орлоготой өрхийн хувь хэмжээ нь орон сууцны худалдан авах боломжийн индекс болдог байна.

II. МУ-ын орон сууцны зах зээл, ипотекийн зээлийн судалгаа

Хүснэгт 2.1 Нэгдсэн хөрөнгийн багц дахь үндсэн зээлдэгчдийн нас
(2016 оны 9 сарын 30-ны байдлаар)

Үндсэн зээлдэгчдийн нас	Зээлийн тоо	Нийт дансад эзлэх хувь (%)	Зээлийн өрийн үлдэгдэл (сая.төг)	Нийт өрийн үлдэгдэлд эзлэх хувь (%)
≤25	317	1,65	15,346,41	0,71
25≤30	8,336	17,08	401,742,37	18,50
35≤35	12,456	25,52	583,624,19	26,87
35≤40	9,566	19,67	440,255,30	20,27
40≤45	7,347	15,05	326,577,18	15,04
45≤50	5,185	10,62	212,709,89	9,79
50≤55	3,663	7,51	130,657,09	6,02
55≤60	1,496	3,07	49,465,70	2,28
>60	406	0,83	11,446,59	0,53
Нийт	48,505	100,0	2,171,824,73	100,0

Эх сурвалж: Монголын Ипотекийн корпораци

Зээлдэгчдийн насны бүтцийг авч үзвэл 25 ба түүнээс дээш 35 хүртэлх насныхны хувьд нийт зээлийн тоонд 44,25%-ийг харин нийт зээлийн өрийн үлдэгдлийн 46,08%-ийг эзэлж байна. Харин 35-аас дээш 50 хүртэлх насны хувьд энэ 2 үзүүлэлт харгалзан 45,34%, 45,10% байна. 50-60 насны хооронд 10,58%, 8,23%, 60-аас дээш насныхан ердөө л 0,83%, 0,53% тус тус байна. Өөрөөр хэлбэл, хүн ам зүйн хувьд зээлийн гол ачаалал 25-35, 35-50 насныханд оногдож байна гэсэн үг.

II. МУ-ын орон сууцны зах зээл, ипотекийн зээлийн судалгаа

Хүснэгт 2.2 Ипотекийн зах зээлийн тойм үзүүлэлтүүд

Үзүүлэлтүүд	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 3 сар
1.Нийт ипотекийн зээлийн өрийн үлдэгдэл (тэрбум төг)	31	74	165	218	226	334	656	845	1939	2845	3433	4018	4091
2.Нийт зээлдэгчдийн тоо	4774	8984	16444	16522	16628	19700	26491	29887	48320	66334	77105	89156	90437
3.Ипотекийн зээлийн банкны системийн зээлд эзлэх хувь (%)	2	3	8	8	9	11	12	12	18	23	29	32	32
4.Банкны системийн зээлийн өрийн үлдэгдэл (тэрбум төг)	1334	2231	2056	2636	2632	3112	5641	6991	10764	12503	11827	12422	12593
5.Ипотекийн зээлийн дундаж хэмжээ (сая төг)	6	8	10	13	14	17	25	28	40	43	44	45	45
6.Жигнэсэн дундаж ипотекийн зээлийн хүү (%)	15	18	16	19	18	16	15	15	11	10	10	9	9
7.Жигнэсэн дундаж хугацаа				8,4	8,6	9,6	12,9	13,0	16,1	16,7	16,7		

Эх сурвалж: Ипотекийн зээлийн тайлан, www.mongolbank.mn

II. МУ-ын орон сууцны зах зээл, ипотекийн зээлийн судалгаа

Хүснэгт 2.3 Ипотекийн зээлийн багцын үзүүлэлтүүд

Багцын шинж чанар	Багцын мэдээлэл (2015.12.31)
1.Зээлийн хөрөнгийн багцын хэмжээ (тэрбум төг)	2,006,13
2.Дансдын тоо	45,358
3.Зээлийн дундаж хэмжээ (сая төг)	44,228,807,42
4.Жигнэсэн зээлийн дундаж хүү (%)	8,00%
5.Зээлийн үлдэгдлийн жигнэсэн дундаж хугацаа (жил)	14,68
6. Жигнэсэн дундаж зээл/Үнэ цэнийн харьцаа* (%)	63,55%
7. Жигнэсэн дундаж зээлийн насжилт (сараар)	25,37
8. Жигнэсэн дундаж сарын тэнцүү төлбөр	479,663,50
9. Жигнэсэн дундаж өр/орлогын харьцаа**	32,60%
10.Зээлдэгчийн нас	37
11.Зээлийн анх олгосон жигнэсэн дундаж хугацаа (жил)	16,52

Эх сурвалж. Монголбанк, Мик

Хүснэгт 2.3-аас үзэхэд Монгол улсын моргейжийн тогтолцооны хувьд бүхэлд нь дунджаар авч үзэхэд LTV харьцаа 63,55% байгаа нь үлдсэн (100-63,55=36,45) 36,45% нь “haircut” болох ба моргейжийн зээлийн өр/орлогын харьцааны хувьд дундаж нь 32,60% байна.

- **Зээл-үнэ цэнийн харьцаа (loan to value ratio)** гэдэг нь худалдан авсан актив хөрөнгийн үнэ цэнэд зээлийн эзлэх хувь хэмжээг харуулдаг харьцаа буюу моргейжийн гэрээнд бол үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ хийгдсэн үнийн дүнд моргейжийн анхны барьцаа хөрөнгийн эзлэх хувь хэмжээ.
- **Өр/орлогын харьцаа (debt to income ratio, loan to income ratio)** гэдэг нь тухайн зээлдэгчийн сарын бүх өр төлбөрийг түүний сарын нийт орлогод харьцуулсан харьцаа. (ОУ-ын практикт 43% байх нь зохистой гэж үздэг.)
- “Ability to pay rule”-төлөх чадварын дүрэм

III. МУ-ЫН НӨХЦӨЛД ОСХАБИндексийг тооцох, орон сууцны нэрлэсэн ба бодит үнийн индекс

Хүснэгт 3.1 Улаанбаатар хотын бүсүүдийн шинэ орон сууцны нэрлэсэн үнийн өсөлт

Өмнөх онтой харьцуулсан		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Төв	max	-	3,2	56,0	76,3	9,7	0,5	36,1	27,5	14,7	17,5	6,4	2,5
	min	-	-1,7	56,2	39,1	5,9	-20,0	72,2	37,1	-4,8	9,8	-7,5	0,9
	дунд	-	2,6	41,5	61,3	12,4	-9,4	38,5	34,6	14,2	14,5	4,9	-2,0
Зүүн	max	-	19,9	32,7	60,0	-10,3	4,8	13,2	21,4	26,2	5,8	-10,7	-6,6
	min	-	-24,9	79,7	48,9	-18,8	2,2	21,2	17,4	19,2	3,6	-17,2	-16,7
	дунд	-	6,3	36,0	46,3	3,6	-7,7	27,6	18,0	27,1	0,4	-5,7	-3,8
Баруун	max	-	-3,4	53,7	35,1	10,5	1,6	11,4	24,5	38,9	-2,2	-1,3	-2,7
	min	-	5,8	52,6	32,8	15,1	-3,3	7,2	20,3	13,6	6,2	-8,2	5,4
	дунд	-	1,7	47,2	36,8	12,5	-6,0	19,6	20,5	21,8	1,0	-5,0	-0,9
Урд	max	-	-18,9	74,9	17,3	19,5	-6,5	9,9	37,7	26,7	2,4	2,7	-5,8
	min	-	-4,1	28,2	32,6	11,9	-5,9	26,1	3,7	42,3	9,4	-7,6	1,2
	дунд	-	-6,7	44,0	26,5	18,6	-5,4	15,6	28,4	22,4	7,1	-3,7	3,7
2010=100		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Төв	max	31,9	33,0	51,4	90,7	99,5	100	36,1	73,4	98,9	133,7	148,6	154,9
	min	55,3	54,3	84,9	118,0	125,0	100	72,2	136,2	124,8	146,9	128,3	130,3
	дунд	41,9	43,0	60,9	98,2	110,4	100	38,5	86,3	112,7	143,6	155,6	150,4
Зүүн	max	41,8	50,1	66,5	106,4	95,4	100	13,2	37,4	73,4	83,4	63,7	53,0
	min	56,2	42,2	75,8	120,5	97,8	100	21,2	42,3	69,7	75,7	45,4	21,2
	дунд	49,4	52,6	71,5	104,6	108,3	100	27,6	50,6	91,4	92,2	81,2	74,3
Баруун	max	44,4	42,9	65,9	89,1	98,4	100	11,4	38,7	92,6	88,4	86,0	80,9
	min	41,9	44,3	67,7	89,9	103,4	100	7,2	29,0	46,6	55,7	42,8	50,6
	дунд	46,2	46,9	69,1	94,6	106,4	100	19,6	44,1	75,4	77,2	68,2	66,8
Урд	max	53,8	43,6	76,3	89,5	106,9	100	9,9	51,3	91,7	96,4	101,8	90,1
	min	58,2	55,8	71,6	94,9	106,3	100	26,1	30,8	86,2	106,3	88,1	90,3
	дунд	52,5	48,9	70,4	89,1	105,7	100	15,6	48,5	81,7	94,6	87,4	94,2
Дундаж үнийн жилийн бодит өсөлт	Төв	-	-3,4	20,1	32,1	7,9	-19,8	27,2	18,1	1,5	3,1	-0,8	
	Зүүн	-	0,1	15,4	19,8	-0,6	-18,3	17,2	3,5	13,0	-9,5	-10,9	
	Баруун	-	-4,2	24,9	12,0	8,0	-16,8	9,8	5,7	8,3	-9,0	-10,2	
Урд	-	-12,1	22,2	3,6	13,8	-16,3	6,1	12,6	8,8	-3,5	-9,0		

Эх сурвалж: "Тэнхлэг зүүч" ХХК, зохиогчийн тооцоо

Хүснэгт 3.1-ээс үзэхэд дундаж үнийн жилийн бодит өсөлт нэрлэсэн үнийхээс ихээхэн зөрөөтэй байгаа нь харагдаж байна. Тухайн жилүүдийн хэрэглээний үнийн индекс буюу жилийн инфляци ямар байсан үүнээс хамаарч эдгээр зөрүү гарч байгаа бөгөөд тухайлбал, 2013-2015 онд төвийн бүсэд дундаж үнийн нэрлэсэн өсөлт он тус бүрээр харгалзан 14,2%, 14,5%, 4,9% байгаа бол бодит үнийн өсөлт нь 1,5%, 3,1%, -0,8% байна.

III. МУ-ын нөхцөлд ОСХАБИ индексийг тооцох, орон сууцны нэрлэсэн ба бодит үнийн индекс

Хүснэгт 3.2 Орон сууц худалдан авах боломжийн индексийн ерөнхий үзүүлэлтүүд

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.Нэг зээлдэгчид ногдох ипотекийн зээл (сая.төг)	6,5	8,2	10,0	13,2	13,6	17,0	24,8	28,3	40,0	43,0	45,0	
2.Ипотекийн зээлийн жигнэсэн дундаж хүү	15	18	16	19,8	18,7	16	15	15	11	10	10	9,2
3.*Ипотекийн зээлийн жигнэсэн дундаж хугацаа	-	-	-	8,4	8,6	9,6	12,9	13,0	16,1	16,7	16,7	18,8
4.Сарын төлбөр	114,233	158,839	181,636	272,105	269,646	290,941	364,479	413,261	442,756	443,355	463,976	
5.Нийт төлбөр	11,423,281	115,883,868	18,163,569	27,210,480	27,503,923	33,167,314	55,765,366	64,468,771	85,481,972	88,227,707	92,331,319	
6.Нийт зээлийн хүүгийн төлбөр	4,921,281	7,683,868	8,163,569	14,010,480	13,903,923	16,167,314	30,965,366	36,168,771	45,451,972	45,227,707	47,331,319	
7.Жилийн төлбөр	1,370,794	1,906,064	2,179,628	3,265,258	3,235,756	3,491,296	4,373,754	4,959,136	5,313,076	5,320,264	5,567,718	
8.Моргейжийн тогтмол (%)	21,09	23,24	21,8	24,74	23,79	20,54	17,64	17,52	13,28	12,37	12,37	
9.Моргейжийн сарын төлбөрийн өрхийн сарын орлогод эзлэх (%)	68,6	77,7	67,7	75,2	68,6	59,1	64,7	50,4	46,1	41,0	44,3	
10.**Өрхийн нийт орлогоос моргейжийн төлбөрт өгөх 40% (сард)	285,6	397,1	454,1	680,3	674,1	727,3	911,2	1033,1	1106,9	1108,4	1159,9	
11.***ОСХАБИ	58,3	51,5	59,1	53,2	58,6	67,7	61,8	79,4	86,7	97,4	90,3	
12.****Боломжийн үржүүлэгч	1,7	1,9	1,7	1,9	1,7	1,5	1,6	1,2	1,1	1	1,1	

*-2005-2007 оны тооцоог хийхдээ дундаж жилийг 8,4 гэж авсан.

**-Моргейжийн сар бүрийн төлбөр нь өрхийн сарын нийт орлогын 40%-иас хэтрэхгүй байх үед шаардагдах орлого

Эх сурвалж: МИК, Монголбанк, Зохиогчийн тооцоо

***-орон сууцны худалдан авах боломжийн индексийг өмнө бичсэн аргачлалын дагуу тооцов.

****-ОСХАБИ индексийн үрвүү үзүүлэлт

III. МУ-ын нөхцөлд ОСХАБИ-индексийг тооцох, орон сууцны нэрлэсэн ба бодит үнийн индекс

- Сүүлийн арваад жил Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хүүгийн нөхцөл моргейжийн зээл авагч зээлийн хүүгийн төлбөрт нийт төлбөрийн 40%-иас илүүг төлж ирснийг, энэ нь хугацааны ихэнхэд 50%-иас дээш байгаа нь моргейжийн зээлийн нөхцөлүүд банкуудад ашигтай, зээл авагчдад хохиролтой, мөнгө хүүлэлтийн шинжтэй явж ирснийг харуулж байна. (хаалтан дотор моргейжийн тогтмол буюу зээлийн тогтмол мөн хугацааны туршид хэрхэн өөрчлөгдсөнийг харуулав.) Хүснэгт 3.2-аас үзэхэд моргейжийн сарын төлбөрийн хэмжээг тухайн онуудын өрхийн дундаж орлогын хэмжээнд харьцуулж үзэхэд сонирхолтой дүр зураг гарч байна. Моргейжийн эхний жилүүдэд хэрэв дундаж орлогоор тооцвол ер нь тэр үед моргейжид хамрагдах боломжгүй байсан гэж хэлж болно.
- Харин 2010 оноос энэхүү өндөр орлоготой өрхийн сацуу дундаж орлоготой өрхүүд моргейжийн зах зээлд төрийн оролцоо (**Төв банкны оролцоо**) бий болсноор өрхийн орлогод эзлэх моргейжийн төлбөр **буурсаар 40-44%-ийн түвшинд зөвхөн сүүлийн 3 жилд л бууж ирсэн** байна. Гэхдээ дараагийн 15-20 жилд энэ хандлага тогтвортой буурах эсвэл ядахдаа хадгалагдаж чадах эсэх нь тодорхойгүй байна.

Хүснэгт 3.3 Моргейжийн хугацаанд төлсөн зээлийн хүү ба нийт төлбөр (хаалтанд төлсөн зээлийн хүү)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
43,1	48,4	44,9	51,5	50,5	48,7	55,5	56,1	53,2	51,3	51,3
(21,09)	(23,24)	(21,8)	(24,74)	(23,79)	(20,54)	(17,64)	(17,52)	(13,28)	(12,37)	(12,37)

III. МУ-ын нөхцөлд ОСХАБИ индексийг тооцох, орон сууцны нэрлэсэн ба бодит үнийн индекс

- Орон сууц худалдан авах боломжийг тооцдог өөр аргууд ч байдаг бөгөөд тухайлбал, НҮБ, Дэлхийн банкнаас зөвлөмж болгодог median multiple буюу орон сууцны медиан үнийг өрхийн жилийн нийт (татварын өмнөх) медиан орлогод харьцуулсан харьцааг хэлдэг байна.
- Мөн түүнчлэн бидний өмнө тооцоолсон орон сууцны худалдан авах индексийн урвуу хамаарлаар (100/ОСХАБИ) “боломжийн үржүүлэгч” гэж мөн тооцдог байна.

Хүснэгт 3.4 Голч үржүүлэгчийн эрэмбэлэл

Эрэмбэлэл	Медиан үржүүлэгч (median multiple)
Маш их боломжгүй (Severely Unaffordable)	5,1 ба түүнээс их
Их боломжгүй (Seriously Unaffordable)	4,1-5,0
Харьцангуй боломжгүй (Moderately Unaffordable)	3,1-4,0
Боломжтой (Affordable)	3,0 ба түүнээс доогуур

Хүснэгт 3.5 Улаанбаатар хотын Баруун бүсэд 60м3 байр дундаж үнээр авахад үнэ ба орлогын харьцаа (медиан үржүүлэгч)

Баруун	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1м.кв дундаж үнэ	501721	510257	751397	1027640	1156216	1086697
Өрхийн дундаж орлого (сая.төг)	1,998	2,454	3,219	4,343	4,719	5,911
60м3 байрны дундаж үнэ (сая.төг)	30,103	30,615	45,084	61,658	69,372	65,202
Медиан үржүүлэгч	15,1	12,5	14,0	14,2	14,7	11,0
Баруун	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1м.кв дундаж үнэ	1299653	1565778	1906667	1925700	1828352	1812339
Өрхийн дундаж орлого (сая.төг)	6,764	9,840	11,511	12,962	12,567	14,400
60м3 байрны дундаж үнэ (сая.төг)	77,979	93,947	114,400	115,542	109,701	108,740
Медиан үржүүлэгч	11,5	9,5	9,9	8,9	8,7	7,5

Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК, Зохиогчийн тооцоо

III. МУ-ын нөхцөлд ОСХАБИ-индексийг тооцох, орон сууцны нэрлэсэн ба бодит үнийн индекс

- Жишээлбэл, Улаанбаатар хотын баруун бүсэд 1м.кв-ын дундаж үнэ 2015 онд **1,8 сая** байсан гэж үзэхэд 2015 онд өрхийн жилийн дундаж орлого **12,6 сая**, 70м.кв байрны үнэ **126 сая** гэж бодоход энэ үзүүлэлт **10** буюу **“маш их боломжгүй”** гэсэн ангилалд орохоор байна. Өмнө тооцоолсон ОСХАБИ-ийн урвуу үзүүлэлт буюу **“боломжийн үржүүлэгч”** (affordable multiple)-ийг дор тооцож харуулав.
- Өмнө дурдсанаар орон сууцны үнийн индексийг нэрлэсэн үнээр гаргадаг ерөнхий практик байдаг, гэхдээ судалгаа болон бодлогын зорилгоор бодит үнийн индексийг нэрлэсэн үнээ **хэрэглээний үнийн индекс** эсвэл **өрхийн эцсийн хэрэглээний зардлын дефлятор**оор засварлан гаргадаг.
- Одоо бодит үнийг тооцож буй бас нэг өөр аргачлалтай танилцъя. Энэ бол АНУ болон бусад улсад гаргаж буй өөр нэг индекс бөгөөд орон сууцны үл засварласан буюу нэрлэсэн үнэ, өрхийн нэрлэсэн орлого болон моргейжийн зээлийн хүүний өөрчлөлтийг харьцуулан гаргасан орон сууцны бодит үнийн индекс буюу нэг ёсны боломжийн индексийн нэг хувилбар буюу **“house-buying power”** (**орон сууцны худалдан авах чадвар**) гэж нэрлэж байна. Өмнө үзсэн уламжлалт аргууд нь **урьдчилгаа төлбөр**, **зээл/үнэ цэнийн харьцаа**, **өрхийн медиан эсвэл дундаж орлого** гэх мэт олон үзүүлэлт харгалздаг тул энэ аргачлал тэдгээрээс давуу гэж энэхүү индексийг гаргагчид нь үзэж байна.

III. МУ-ын нөхцөлд ОСХАБИ индексийг тооцох, орон сууцны нэрлэсэн ба бодит үнийн индекс

Хүснэгт 3.6 Улаанбаатар хотын бүсүүдийн орон сууцны үнийн нэрлэсэн ба бодит дундаж өсөлт (2010=100)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.Төвийн бүсийн дундаж үнийн өсөлт	41.9	43.0	60.9	98.2	110.4	100.0	138.5	186.4	212.8	243.6	255.6	250.4
Жил бүрийн өсөлт	-	4.9	41.6	61.2	10.4	-9.40	38.5	34.6	14.2	14.5	4.9	-2.0
2.Зүүн бүсийн дундаж үнийн өсөлт	49.4	52.6	71.5	104.6	108.3	100.0	127.6	150.6	191.5	192.2	181.2	174.3
Жил бүрийн өсөлт	-	6.5	35.9	46.3	3.5	-7.7	27.6	18.0	27.1	0.4	-5.7	-3.8
3.Баруун бүсийн дундаж үнийн өсөлт	46.2	46.9	69.2	94.5	106.4	100.0	119.6	144.1	175.4	177.2	168.2	166.7
Жил бүрийн өсөлт	-	1.5	47.5	36.6	12.6	-6.0	19.6	20.5	21.7	1.0	-5.1	-0.9
4.Урд бүсийн дундаж үнийн өсөлт	52.5	48.9	70.4	89.1	105.7	100.0	115.6	148.4	181.6	194.5	187.4	194.2
Жил бүрийн өсөлт	-	-6.8	44.0	26.6	18.6	-5.4	15.6	28.4	22.4	7.1	-3.6	3.6
5.Өрхийн сарын дундаж орлогын өсөлт	33.8	41.5	54.5	73.5	79.8	100.0	114.0	166.5	194.7	219.3	212.6	243.6
Жил бүрийн өсөлт	-	22.8	31.3	34.8	8.6	125.3	14.0	46.0	16.9	12.6	-3.0	14.6
6.Моргежийн зээлийн жигнэсэн дундаж хүүгийн өсөлт	93.7	112.5	100.0	123.7	116.9	100.0	93.7	93.7	68.7	62.5	62.5	57.4
Жил бүрийн өсөлт	-	20.1	-11.1	23.7	-5.5	-14.4	-6.3	1.0	-26.7	-9.0	1.0	-8.2
7.Төвийн бүсийн бодит үнийн индекс	116.3	116.6	112.0	165.5	161.7	100.0	113.5	105.0	160.0	156.2	169.1	157.2
Жил бүрийн өсөлт	-	0.2	-3.9	47.8	-2.3	-38.1	13.5	-7.5	52.4	-2.4	8.2	-7.0
8. Зүүн бүсийн бодит үнийн индекс	137.2	142.5	131.3	176.3	158.7	100.0	104.7	84.9	125.8	122.9	119.9	109.5
Жил бүрийн өсөлт	-	3.9	-7.8	34.3	-10.0	-37.0	4.7	-18.9	48.2	-2.3	-2.4	-8.7
9. Баруун бүсийн бодит үнийн индекс	128.0	127.3	127.0	159.3	155.8	100.0	97.9	81.2	115.2	113.6	111.3	104.7
Жил бүрийн өсөлт	-	3.8	-0.2	25.4	-2.2	-35.8	-2.1	-17.0	41.9	-1.4	-2.0	-5.9
10. Урд бүсийн бодит үнийн индекс	145.6	132.4	129.2	150.1	154.7	100.0	94.7	83.5	119.2	124.7	123.9	122.0
Жилийн өсөлт	-	-9.1	-2.4	16.2	3.1	-35.3	-5.3	-11.8	42.7	4.6	-0.6	-1.5
11.NEER	128.0	110.4	103.8	102.2	85.4	100.0	88.2	85.6	72.3	74.0	74.8	
/REER	55.4	77.0	80.6	96.2	79.3	100.0	92.7	100.2	92.0	102.1	102.0	
Жилийн өсөлт	-	-13.7	-6.0	-1.5	-16.4	12.0	-11.8	-2.9	-15.5	2.3	1.1	
		39.0	4.7	19.3	-17.6	26.1	-7.3	8.1	-8.2	11.0	-0.1	

Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК, МИК, УСХ, Зохиогчийн тооцоо

III. МУ-ын нөхцөлд ОСХАБИндексийг тооцох, орон сууцны нэрлэсэн ба бодит үнийн индекс

1. Бүх бүсээр суурь онтой харьцуулахад нэрлэсэн үнэ **өсөх хандлагатай** байгаа бөгөөд 2008-2009 оны эдийн засгийн бууралт, хямралын үр нөлөө бүх бүсэд 2010 онд (-) тэмдэгтэйгээр илэрсэн, үүний дараах жилүүдэд 2011-2014 онд орон сууцны үнийн өсөлтийн хурдац аажмаар буурсаар 2015 оноос эхлэн 2 дахь **“хөөс хагаралт”** гэж хэлж болохоор өсөлт (-) тэмдэгтэй болсон байна. Энэ бууралт зүүн бүсэд хамгийн хүчтэй илэрсэн байна.
2. Моргейжийн зээлийн жигнэсэн дундаж хүүгийн өсөлтийн хувьд суурь онтой харьцуулахад 2005-2010 онд **өсөлтийн хандлагатай байсан бол 2011 оноос эхлэн буурч ирсэн**, ингэхдээ жил бүрийн өөрчлөлтийн хувьд 2007, 2009, 2010 онуудад хасах өөрчлөлт, 2011 оноос хойш зарим жилд өөрчлөлтгүй, ихэнх жилд нь хасах өөрчлөлттэй байсан байна. Моргейжийн хүүний өөрчлөлт ба орон сууцны нэрлэсэн үнийн өсөлтийн хооронд хугацааны нэлээд хэсэгт, ялангуяа 2014 оноос хойш хамаарал тод харагдаж байна, өөрөөр хэлбэл, моргейжийн зээлийн хүүгийн бууралт нь орон сууцны дундаж үнийн өсөлтийн хурдац буурахтай холбоотой байна.

IV. Орон сууцны түрээсийн зах зээл, түүний үзүүлэлтүүд

Хүснэгт 4.1 Улаанбаатар хотын бүсүүдээр түрээсийн медиан үнийн өсөлтийн индекс, өөрчлөлт (2013/12=100)

	1 өрөө				2 өрөө				3 өрөө				4 өрөө			
	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12
Төвийн бүс																
Түрээсийн медиан үнийн өсөлт (2013/12=)	100	98.4	88.4	84.9	100	92.7	88.9	80.8	100	86.4	79.0	79.2	100	86.5	81.1	77.8
Жилийн өөрчлөлт	-	-1.6	-10.2	-3.9	-	-7.3	-4.0	-9.1	-	-13.6	-8.6	0.3	-	-13.5	-6.2	-4.0
Зүүн бүс																
Түрээсийн медиан үнийн өсөлт (2013/12=)	100	93.9	83.0	82.0	100	93.9	84.1	79.2	100	98.9	83.4	75.6	100	91.1	85.7	78.0
Жилийн өөрчлөлт	-	-6.1	-11.6	-1.1	-	-6.1	-10.5	-5.8	-	-1.2	-15.5	-9.4	-	-8.9	-5.9	-9.0
Баруун бүс																
Түрээсийн медиан үнийн өсөлт (2013/12=)	100	97.8	85.8	81.3	100	103	88.1	83.2	100	99.9	86.2	83.5	100	97.9	87.6	85.6
Жилийн өөрчлөлт	-	-2.2	-12.3	-5.2	-	2.6	-14.2	-5.5	-	-0.1	-13.7	-3.1	-	-2.1	-10.5	-2.3
Урд бүс																
Түрээсийн медиан үнийн өсөлт (2013/12=)	100	100.8	91.8	85.1	100	103	89.1	83.4	100	87.0	70.2	70.4	100	88.6	68.7	66.3
Жилийн өөрчлөлт	-	0.8	-8.9	-7.3	-	3.3	-13.7	-6.5	-	-13.0	-19.2	0.2	-	-11.4	-22.4	-3.6
*Хамгийн үнэтэй																
Элчингийн хороолол	100	101.2	87.5	75.9	100	93.4	77.2	76.9	100	94.6	80.3	77.6	100	99.2	82.3	84.6
Жилийн өөрчлөлт	-	1.2	-13.5	-13.3	-	-6.6	-17.3	-0.4	-	-5.4	-15.2	-3.3	-	-0.8	-17.0	2.8
Зайсан	100	101.7	84.3	74.0	100	93.2	92.3	81.8	100	79.6	70.3	68.1	100	96.3	79.1	79.9
Жилийн өөрчлөлт	-	1.7	-17.1	-12.1	-	-6.8	-0.9	-11.4	-	-20.4	-11.6	-3.2	-	-3.7	-17.9	1.0
*Хамгийн хямд																
21-р хороолол	100	103.0	92.7	91.4	100	99.3	90.9	80.9	100	104	93.9	82.9	100	100	96.8	93.9
Жилийн өөрчлөлт	-	3.0	-9.9	-1.5	-	-0.7	-8.4	-11.0	-	4.3	-9.9	-11.8	-	0.3	-3.6	-3.0
5 шар	100	98.8	93.1	82.1	100	94.4	76.5	76.1	100	97.7	81.3	77.6	100	102	91.8	91.8
Жилийн өөрчлөлт	-	-1.2	-5.7	-11.9	-	-5.6	-18.9	-0.5	-	-2.3	-16.8	-4.5	-	2.3	-10.3	1.0

*-Хамгийн их, бага түрээсийн үнэ, өсөлттэй барилгаар дээрх хорооллуудыг жишээ болгон авсан бөгөөд хамгийн их үнэтэй болон хамгийн бага үнэтэй хорооллуудыг ерөнхийд нь төлөөлж ¹⁷надах юм.

Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК, Зохиогчийн тооцоо

IV. Орон сууцны түрээсийн зах зээл, түүний үзүүлэлтүүд

- **Түрээсийн медиан үнийн өсөлтийн индексийг** цаашдаа Барилга, хот байгуулалтын яам, Монголбанк, Улаанбаатар хотын захиргаа болон хувийн хэвшлийн холбоод, аж ахуйн нэгжүүд ашиглах хэрэгтэй бөгөөд энэ индексийг цаашдаа “Тэнхлэг зууч” ХХК-аас гаргаад явах бүрэн боломжтой юм.
- **“Үнэ ба түрээсийн харьцаа”** (price to rent ratio) нь үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд хэрэглэгддэг түгээмэл үзүүлэлт юм. Ерөнхийгөөр ойлгоход, энэ нь тухайн орон сууцны үнийг түрээсийн жилийн төлбөрт харьцуулж гаргаж буй тул уг байрыг худалдаж авах нь дээр үү эсвэл түрээслэх нь дээр үү гэсэн хариултыг өгдөг. Түүнчлэн макро түвшинд орон сууцны хөөс үүссэн эсэхийг таамаглахад бас хэрэглэгддэг үзүүлэлт бөгөөд гэхдээ тухайн орон сууцны худалдан авах боломжийг илэрхийлж чадахгүй учир нь үнэ ба түрээсийн харьцаа нь ижилхэн гарсан ч байршлаасаа хамааран өөр өөр худалдан авах чадварыг илэрхийлж болно.

IV. Орон сууцны түрээсийн зах зээл, түүний үзүүлэлтүүд

Хүснэгт 4.2 Орон сууцны түрээсийн зах зээлийн үнэ/түрээсийн харьцаа

Хороолол	1 өрөө				2 өрөө				3 өрөө				4 өрөө			
	2013/ 12	2014/ 12	2015/ 12	2016/ 12	2013/ 12	2014/ 12	2015/ 12	2016/ 12	2013/ 12	2014/ 12	2015/ 12	2016/ 12	2013/ 12	2014/ 12	2015/ 12	2016/ 12
5-р хороолол	12.4	12.0	12.8	11.2	12.7	15.0	13.7	14.1	11.9	15.2	16.0	11.9	9.6	12.9	14.8	13.5
7-р хороолол	11.6	11.1	11.0	10.9	13.1	11.9	13.1	10.0	11.6	13.1	13.8	13.6	11.5	12.4	12.5	11.9
Median	11.4	11.3	11.5	10.3	13.2	13.7	11.7	11.7	11.8	14.1	13.8	12.1	10.4	12.9	14.0	12.6
12-р хороолол	11.0	11.4	11.8	9.5	12.1	12.3	11.7	12.0	11.7	13.9	12.2	12.3	10.4	11.5	13.3	14.0
16-р хороолол	10.9	10.2	10.1	9.8	11.7	12.9	12.4	11.5	11.6	12.4	12.8	11.4	11.4	11.6	12.9	11.8
Median	10.2	11.0	10.7	9.2	12.2	12.6	11.7	10.6	11.3	12.0	12.4	12.9	9.6	11.0	11.6	12.5
3-р хороолол	12.6	12.5	12.8	11.6	14.7	1.4	13.1	12.6	13.9	15.3	14.0	12.8	13.5	14.0	13.2	12.5
21-р хороолол	13.8	12.2	11.4	10.5	13.3	13.0	11.7	11.5	13.8	13.0	12.1	11.3	12.7	12.6	11.6	10.7
Median	12.7	12.5	11.0	10.9	13.9	13.0	12.8	11.8	13.5	13.9	13.6	11.8	12.4	13.2	13.2	12.4
120 мянгат	11.1	10.8	10.4	11.5	12.8	11.7	10.7	10.8	11.2	13.2	13.7	11.3	8.8	12.8	14.3	13.9
19-р хороолол	11.5	11.8	9.8	12.0	13.6	13.4	11.3	11.4	11.4	14.0	13.6	12.4	9.4	13.2	13.5	12.7
Median	10.0	10.1	8.4	9.7	11.8	10.5	10.0	9.8	8.8	10.9	11.5	9.2	7.8	10.0	11.0	10.3

IV. Орон сууцны түрээсийн зах зээл, түүний үзүүлэлтүүд

- Бусад улс оронд энэ харьцааг үндэслэж мөн **босго хэмжээг** тооцдог бөгөөд тухайлбал энэ харьцаа **1-15** байвал түрээслэхээс илүү худалдаж авах нь дээр, **16-20** бол худалдан авахаас түрээслэх нь илүү, **21-ээс дээш** бол худалдан авахаас түрээслэх нь хамаагүй дээр гэх мэтээр тогтоосон байдаг байна.
- **Төвийн бүсийн жишээн дээр авч үзье.** 1 өрөө байрны хувьд энэ нь (11,2%/12,4%) – 9,7%, 2 өрөө байрны хувьд -11,4%, 3 ба 4 өрөөний хувьд харгалзан **2,5%, 21,1%** байна. Төвийн, Зүүн, Баруун бүсүүдийн 1 өрөө байрны үнэ/түрээсийн харьцаа 2016/12 оныг 2013/12 онтой харьцуулахад буурсан, харин урд бүсийн хувьд харьцангуй тогтвортой, 2 өрөө байрны хувьд бүх бүс бууралттай, 3 ба 4 өрөө орон сууцны хувьд төвийн ба зүүн бүсэд нэмэгдсэн, баруун бүсэд бага зэрэг буурсан, харин урд бүсэд нэмэгдсэн байна.
- **Түрээс ба орлогын харьцаа** гэсэн үзүүлэлт нь орон сууц түрээслэхийн тулд танд хэр хэмжээний орлого байвал зохих буюу түрээслэгч эзэн танд ямар үед орон сууцаа түрээслүүлэхийг зөвшөөрөх вэ гэсэн утгатай. Бусад улсад түрээслэгч эзэд (landlord гэж нэрлэдэг) тухайн хүний жилийн орлого нь дор хаяж түрээсийн сарын төлбөрөөс 40 дахин өндөр байвал эрсдэлгүй гэж үздэг байна. Монголын нөхцөлд орлого ба түрээсийн харьцааг гаргаж үзье.

IV. Орон сууцны түрээсийн зах зээл, түүний үзүүлэлтүүд

Хүснэгт 4.3 Түрээс ба орлогын харьцаа бүсүүдээр

	1 өрөө				2 өрөө				3 өрөө				4 өрөө			
	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12
1.Улаанбаатар хотын нэг өрхийн жилийн дундаж орлого (сая.төг)	12.5	14.1	13.4	13.9*	12.5	14.1	13.4	13.9*	12.5	14.1	13.4	13.9*	12.5	14.1	13.4	13.9*
2.Түрээсийн төлбөрт жилд шаардагдах орлого (сая.төг)																
Төв	6.8	6.7	6.0	5.8	9.0	8.4	8.0	7.3	12.1	10.5	9.6	9.6	14.8	12.8	12.0	11.5
Зүүн	6.0	5.7	5.0	5.0	7.7	7.3	6.5	6.1	9.6	9.5	8.0	7.2	12.1	11.0	10.3	9.4
Баруун	5.9	5.0	5.0	4.8	7.2	7.4	6.4	6.0	9.0	9.0	7.8	7.6	11.0	10.8	9.7	9.4
Урд	6.4	5.9	5.9	5.5	8.7	9.0	7.8	7.3	13.5	11.8	9.5	9.5	17.2	15.2	11.8	11.4
3.2:1 (%)																
Төв	54.4	47.5	44.8	41.7	72.0	59.6	59.7	52.5	96.8	74.5	71.6	69.1	118.4	90.8	89.5	82.7
Зүүн	48.0	40.4	37.3	36.0	61.6	51.8	48.5	43.9	76.8	67.4	59.7	51.8	96.8	78.0	76.9	67.6
Баруун	47.2	35.5	37.3	34.5	57.6	52.5	47.8	43.2	72.0	63.8	58.2	54.7	88.0	76.6	72.4	67.6
Урд	51.2	41.8	44.0	39.6	69.6	63.8	58.2	52.5	108.0	83.7	70.9	68.3	137.6	107.8	88.0	82.0
4.Өрхийн сарын дундаж орлогын 30% (мян.төг)	313.5	352.2	336.3	348.0	313.5	352.2	336.3	348.0	313.5	352.2	336.3	348.0	313.5	352.2	336.3	348.0
5.**Өрхийн эзэмшлийн нийт орлого (сарын) (сая.төг)	1.1	1.3	1.4	-	1.1	1.3	1.4	-	1.1	1.3	1.4	-	1.1	1.3	1.4	-
6.***4 ба түрээсийн медиан үнийн харьцаа (%)																
Төв	55.4	63.4	67.3	72.4	41.7	50.5	50.2	57.2								
Зүүн	62.2	74.4	80.4	84.1	48.5	58.0	61.9	67.9								
Баруун	63.9	73.5	80.0	87.3	52.1	57.0	63.4	69.4								
Урд	58.5	65.2	68.3	76.3	43.1	46.9	51.8	57.4								
7.Нэг өрхөд ногдох зээлийн %	51.6	55.8	48.0	-												
8.Нэг өрхөд ногдох моргейжийн зээлийн хувь	17.9	19.8	13.6	-												

Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК, Үндэсний статистикийн хороо, Монголбанк, Зохиогчийн тооцоо

Тайлбар : ** - Өрхийн зээлийн нийт орлого (Household gross disposable income) –ыг Монгол улсад зөвхөн үндэсний тооцоолол өрхийн секторын данснаас харж болох ба энэ нь олдох боломж муу, хугацааны хувьд хоцрогдолтой байдаг.

*** - Өрхийн сарын дундаж орлогын тоог ҮСхорооны өрхийн нийгэм-эдийн засгийн судалгааны тоог ашигласан.

IV. Орон сууцны түрээсийн зах зээл, түүний үзүүлэлтүүд

Улаанбаатар хотын нэг өрхийн жилийн дундаж орлого, м²-ын медиан түрээсийн төлбөр, өрхийн сарын дундаж орлогын 30%, 1 өрхөд ногдох зээлийн хувь хэмжээ буюу ачаалал, өрхийн эзэмшлийн нийт орлогын сарын ойролцоо тооцоо (өрхийн мэдэлд үлдэж буй орлого), нийт өрхийн тоонд хуваасан моргейжийн ерөнхий хувь хэмжээг харуулсан.

Эндээс хэрэглэгчид хангалттай хэмжээний мэдээлэл авах бөгөөд тодорхой өрхийн жишээн дээр дээр дурдсан бүх тооцоог өөрсдөө хийгээд харьцуулаад явчих боломжтой юм.

- 1. Түрээсийн төлбөрт жилд дунджаар шаардагдах орлого** бүх бүсэд буурсан байна. Ингэхдээ төвийн бүсэд 3 ба 4 өрөөний орон сууцанд илүү буурсан байна.
- 2. Түрээсийн төлбөрт жилд шаардагдах орлого** болон Улаанбаатар хотын нэг өрхийн жилийн дундаж орлогын харьцааг авч үзвэл:
 - Бүх бүсийн хувьд энэ харьцаа сүүлийн 4 жилд харьцангуй буурч ирсэн нь өрхийн дундаж нэрлэсэн орлого харьцангуй нэмэгдсэн, зарим жилд буурсан ч түрээсийн шаардагдах төлбөрийн жилийн хэмжээ илүү буурсан гэх мэтээс үндэслэн энэ хандлага гарсан байна.
 - Хэдийгээр ийм хандлага байгаа ч зөвхөн 1 ба 2 өрөөтэй орон сууцны хувьд дундаж орлогоор тооцоолж үзэхэд түрээсийн боломжтой түвшин илүү ойртох хандлагатай байгаа бөгөөд баруун бүсэд хамгийн их ойртсон, (1 өрөө байрны хувьд энэ харьцаа 2016/12-д 34,5%, зүүн бүсэд 36%, урд бүсэд-39,6%, төвийн бүсэд 41,7% байна) харин 2 өрөөтэй орон сууцны хувьд энэ харьцаа бүсүүдээр 2016/12-ын байдлаар 43,2-52,5% байна.
 - 3 ба 4 өрөөтэй орон сууцны хувьд дундаж орлогоор тооцоолоход орон сууц түрээслэх ямар ч боломжгүй, өрхийн орлогынхоо 67-82%-ийг өгөөд амьдарч чадахгүй нь ойлгомжтой тул өрхийн дундаж орлогоос нэлээд дээгүүр орлоготой өрхүүдийн хувьд л энэ нь боломжтой зүйл юм.
- Өрхийн сарын дундаж орлогынхоо 30%-ийг түрээсийн төлбөрт төлдөг гэж үзээд тооцоолоход түрээсийн боломж маш доогуур гарч байна. Тухайлбал, 1 өрөө байрны түрээсийн хувьд төвийн бүсэд энэ харьцаа 2013/12-д 55,4% буюу түрээс ба орлогын харьцаа нь 1,8 дахин их гэж гарч байсан бол 2016/12-д 72,4% (1,4) болж сайжирсан ч 100%-д хүрэхгүй л байх жишээтэй байна. Баруун бүсэд энэ харьцаа 1 өрөө байрны хувьд 87,3%, 2 өрөө байрны хувьд 69,4% байгаа нь хамгийн өндөр байна.

V. Орон сууцны үнийн хөөсрөлтийн тухай

- **Хөөсрөлт** гэдэг нь үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл дээр аливаа үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ ихээхэн хэмжээгээр, тогтвортой үргэлжилсэн байдлаар буруу тогтох (mispricing) үзэгдлийг хэлэх бөгөөд түүний шинж тэмдгүүдийг илэрхийлсэн янз бүрийн үзүүлэлтийг авч үздэг.

Энэ индексээ гаргахдаа

- 1) Үнэ ба орлогын харьцаа
- 2) Үнэ ба түрээсийн харьцаа (суурь үнэлгээ)
- 3) Моргейж ба ДНБ-ий харьцааны өөрчлөлт
- 4) Барилгын сектор ба ДНБ-ий харьцаа (эдийн засгийн гажуудал үүссэн эсэх)
- 5) Тухайн улсын хотын үнэ ба нийт үнийн харьцаа үүссэн гацаанаас үүдэн нэрлэсэн ба бодит утгаараа 3 жил дараалан буурсан, моргейжийн зах зээлийн хөгжил ДНБ-д түүний эзлэх хувь хэмжээгээр илэрхийлэгдэн 2013-2014 онд нэмэгдсэн ч 2015 оноос буурч эхэлсэн зэрэг үйл явцын тоон илэрхийлэл хүснэгтээс харагдаж байна.

Хүснэгт 5.1 Үнийн хөөсрөлтийг ерөнхий байдлаар тодорхойлоход хэрэгтэй үзүүлэлтүүд

	2013	2014	2015
1. Үнэ ба орлогын харьцаа (баруун бүс)	9,9	8,9	8,7
2. Үнэ ба түрээсийн харьцаа (3 өрөө байр, баруун бүс)	13,5	13,9	13,6
3. Моргейж ба ДНБ-ий харьцаа	17,9	19,8	13,6
4. Барилгын секторын ДНБ-д эзлэх хувь, нэрлэсэн ба тогтмол үнээр, %	5,1	4,4	4,2
5. Инфляциар засварласан орон сууцны үнийн индекс	7,9	-4,7	-7,7

Хүснэгт 5.1-т баруун бүсийн 3 өрөө орон сууцны жишээн дээр дээрх үзүүлэлтүүдийг тооцсон болно. 2013 онд бүх бүсээр хөөсөрсөн байсан орон сууцны хөөс хагарч эхэлсэн, 2014-2015 онд ДНБ-д эзлэх барилгын секторын хувь хэмжээ барилгын салбар, банкны салбар хоёрын дунд үүссэн гацаанаас үүдэн нэрлэсэн ба бодит утгаараа 3 жил дараалан буурсан, моргейжийн зах зээлийн хөгжил ДНБ-д түүний эзлэх хувь хэмжээгээр илэрхийлэгдэн 2013-2014 онд нэмэгдсэн ч 2015 оноос буурч эхэлсэн зэрэг үйл явцын тоон илэрхийлэл хүснэгтээс харагдаж байна.

V. Орон сууцны үнийн хөөсрөлтийн тухай

ОУВС-аас Global House Price index гэж гаргадаг бөгөөд улирал бүрээр, бодит индексийг тооцохоос гадна мөн зээлийн өсөлт, орон сууцны үнэ-орлогын харьцаа, үнэ-түрээсийн харьцааг улс орнуудаар гаргаж байна. (Монгол мэдээж тэнд нь байхгүй...) Бодит үнийн индексийн мэдээлэл нь гарч буй улс орнуудаар дараах 3 бүлэгт хуваагддаг байна.

- 1. Gloom-сул, идэвхгүй.** Энд орон сууцны үнэ нь ихээхэн хэмжээгээр унасан, ийм хандлага хадгалагдсаар буй 18 улс.
- 2. Bust and Boom-уналт ба өсөлт.** 2007-2012 онд орон сууцны үнэ огцом унаад 2013 оноос сэргэж эхэлсэн 18 улс.
- 3. Boom-өсөлт.** 2007-2012 онд орон сууцны үнийн уналт аядуу байсан, хурдан хугацаанд сэргэсэн 21 улс.

Boom хэсэгт бусад хэсгээ бодвол зээлийн бодит өсөлт нэмэгдсэн бол Gloom буюу идэвх суларсан хэсэгт барилгын нийт нэмэгдсэн өртгийн үйлдвэрлэл, орон сууцны барилга барих зөвшөөрөл олголт зогсонги байдалд орсон гэх мэтээр харьцуулалт хийдэг байна. Олон улс оронд макро зохистой хэрэгслүүдийг ашиглаж байгаа бөгөөд эдгээр нь зээл ба үнэ цэнийн харьцаанд хязгаарлалт тогтоох өрийн үйлчилгээ ба орлогын харьцаа болон барилгын салбарын бусад үзүүлэлтүүд гэх мэт байна.

VI. Европын орнуудын моргейжийн зах зээлийн тойм

Хүснэгт 6.1 Өрхийн баялаг, өр ба тодорхойлогч хүчин зүйлүүд (ДНБ-д харьцуулснаар, 2007 оноор)

Улс	Санхүүгийн бус активууд	Санхүүгийн нийт активууд	Санхүүгийн цэвэр баялаг	Нийт өр (Банк, санхүүгийн байгууллагуудад)	Орон сууцны зээлийн өр	Орон сууц худалдан авах зээлийн өсөлт 1999-2007 он %	Орон сууцны нэрлэсэн үнийн өсөлт	Өмчлөгч- эээмшлий н өсөлт
Бельги	-	248,8	199,8	44,3	35,8	11,5	9,5	71,3
Герман	216,5	188,4	124,5	58,7	40,0	3,0	-0,4	43,0
Ирланд	-	163,6	60,1	90,5	73,9	23,4	11,1	74,7
Грек	-	139,4	85,8	43,6	30,3	30,3	9,1	79,6
Испани	580,3	182,1	93,2	82,7	61,5	19,8	11,9	86,3
Франц	350,1	188,8	126,3	47,4	35,0	10,1	10,3	57,2
Итали	362,9	240,9	192,8	34,7	21,8	20,3	6,3	69,1
Кипр	-	229,0	125,6	103,5	44,6	29,9	13,0	84,9
Люксембург	-	-	-	77,7	40,7	14,1	10,5	74,7
Мальта	-	-	-	53,3	37,1	18,0	8,2	75,2
Нидерланд	252,8	265,6	145,6	97,7	89,4	13,4	8,1	56,6
Австри	-	167,8	114,4	45,6	24,9	13,2	1,2	58,0
Португал	215,2	220,6	120,9	85,9	69,4	14,9	3,3	74,5
Словения	-	108,7	79,5	19,8	7,7	49,6	11,7	81,1
Финланд	-	119,9	65,9	48,2	34,6	14,0	5,7	65,1
Европын бүс	-	200,5	133,0	57,1	41,5	10,4	6,1	62,3

VI. Европын орнуудын моргейжийн зах зээлийн тойм

Хүснэгт 6.2 Европын улсуудын орон сууц худалдан авах зээлийн үзүүлэлтүүд

(2007 он)	Зээлийн хүүгийн төрөл	Нийт шинээр олгож буй зээлд хувьсагч хүүтэй зээлийн эзлэх хувь (%)	Хувьсагч хүүг засварлах индекс	Хүүгийн дээд хязгаартай хувьсагч хүүтэй зээлийн эзлэх хувь (%)	Мөнгө хүүлэлтийн хязгаарлалтын хувь (usury rate)	Зээлийн үргэлжлэх хугацаа (жилийн)	Анх удаа орон сууц худалдан авагчийн зээл/ үнийн харьцаа	Засгийн газрын баталгаа (%)	Хувийн баталгааны хувь (%)
Бельги	Тогтмол (10-аас дээш жил)	10	ЗГ-ийн өрийн бичиг (13 сар) бонд	34	Дүрэмгүй, шийтгэлтэй	20	80	1	18
Герман	Тогтмол (5-10 жил)	15	(1-10 жил) +-ын зах зээлийн хүү	0	Зах зээлийн хүүгээс 2 дахин их	25-30	70	0	0
*Ирланд	Хувьсагч	67	ЕТбанкны бодлогын хүү, 3 сарын EURiBOR	0	Тусгайлсан журам байхгүй	31-35	83	0	2
Франц	Тогтмол (10-аас дээш жил)	15	12 сарын EURiBOR	50	Сүүлийн улирлын дундаж жилийн хүүгээс 33%-иас их	19	91	14	44
Финланд	Хувьсагч	96	12 сарын EURiBOR үндсэн хүү	11	хориотой	20-25	81	5	4
Европын Бус	-	43	-	19	-	-	79	4	19

Эх сурвалж: Eurostat, Үндэсний төв банкуудын судалгаа

*-Европын бүсийн энд дурдаагүй бусад улс хувьсагч хүүгийн төрөл бүрийн хэлбэртэй байна.

VI. Европын орнуудын моргейжийн зах зээлийн тойм

- Европын орнуудын орон сууцны зах зээл, өрхийн баялаг, өрхийн санхүүгийн баялаг, өр болон бусад гол чухал үзүүлэлтийг харж болно. Тухайлбал, нийт өр ба ДНБ-ий харьцааны хувьд европын бүсээр авч үзвэл 57,1% байгаа бол улс тус бүрээр энэ үзүүлэлт өөр өөр байна; хамгийн өндөр нь Нидерланд, хамгийн бага нь Словениа байна. Орон сууцны зээлийн өрийн нийт өрийн хэмжээнд эзлэх хувийн жин европын бүсийн дундаж 72,6% байхад энэ үзүүлэлт улс бүрээр өөр байна.
- Моргейжийн зээлтэй өрхүүдийн нийт өрхөд эзэлж буй хувь хэмжээгээр авч үзвэл хамгийн бага нь Итали (12%), Грек (17%), Герман, Испани, Франц, Португалд дунджаар 25-30%, Ирланд, Нидерландын хувьд 35%, 40% байна. Энэ хувь хэмжээ буюу оролцооны харьцаа тухайн улсын өрхийн орлогын бүлгүүд болон хүн ам зүйн бүтэц, онцлогоос голчлон хамаарч байна.
- **Моргейжийн зээл ба өрхийн эзэмшлийн орлого хоёрын хоорондын харьцаа** гэж чухал зүйл байна. (Манай нөхцөлд өрхийн эзэмшлийн орлого улирал бүр ДНБ-ий тооцоогоор гаргадаг ба үндэсний тооцооны дансаар жилийн эцэст гардаг) Энэ үзүүлэлтийн хувьд Грек, Испани, Португалд болон Нидерландад (370%) 100%-иас илүү байгаа бөгөөд энэ нь тухайн улсын моргейжийн төрөл, хэлбэр, төлбөр тооцооны онцлогоос хамаардаг байна. Энэ харьцаа ерөнхийдөө орлогын хамгийн доод бүлгийн хувьд хамгийн өндөр, орлогын хэмжээнээс хамааран орлогын бүлгүүдийн хувьд багасаж байдаг.
- **Моргейжийн зээл ба нийт актив гэдэг харьцаа** нь өрхүүдийн зээлийн эргэн төлөлтийн чадварыг тодорхойлох чухал үзүүлэлт бөгөөд хэрэв тухайн өрх зээлээ эргэн төлөх ноцтой хүндрэл үүссэн үед тухайн үеийн зах зээлийн үнээр уг орон сууц, бусад нөөцийг зарж болно гэсэн үндэслэл тооцоогоор гарч ирсэн үзүүлэлт юм.
- **Өрийн үйлчилгээ ба орлого гэсэн харьцаа** нь зээлийн үндсэн өр ба хүүгийн төлбөрөө тухайн өрх орлогынхоо хэдэн хувиар төлж буйг харуулдаг үзүүлэлт бөгөөд моргейжийн хувьсагч нөхцөлүүдтэй улс орнуудад зээлийн хүүгийн өөрчлөлт тухайн өрхийн байдалд яаж нөлөөлж буйг харуулдаг байна.

VI. Европын орнуудын моргейжийн зах зээлийн тойм

Хүснэгт 6.3 Евро бүсийн орнуудын моргейжийн бондын зах зээлийн эрх зүйн орчин

	Бонд гаргах боломжтой эсэх	Бонд гаргасан эсэх	Үндэсний хууль тогтоомж буй эсэх	Моргейжийн бонд гаргах холбогдох хууль эрх зүйн орчны тухай
Бельги	Үгүй	Үгүй	Үгүй	Хуулийн орчин бүрдүүлэх чиглэлээр ажиллаж байгаа.
Герман	Тийм	Тийм	Тийм 1927 оноос	Pfandbrief Act (2005) Тусгай хууль (1927) гэх мэт
Ирланд	Тийм	Тийм	Тийм 2001 оноос	Asset Covered Securities Act (2001)
Грек	Тийм	Үгүй	Тийм 2007 оноос	(Хууль эрх зүйн орчин хэд хэдэн хуулиуд бий)
Испани	Тийм	Тийм	Тийм 1981 оноос	2/1981 Ерөнхий хууль, Моргейжийн зах зээлийн хууль гэх мэт
Франц	Тийм	Тийм	Тийм 1999 оноос	1999 оны 532-р хууль, бусад зохицуулалтууд
Итали	Тийм	Үгүй	Тийм 2007 оноос	80/2005 тоот хууль, Үнэт цаасны хууль
Люксембург	Тийм	Тийм	Тийм 1997 оноос	Санхүүгийн секторын хуулийн холбогдох заалтууд, өөрчлөлтүүд
Австри	Тийм	Тийм	Тийм 1905 оноос	Mortgage Bank Act (1899) Үнэт цаасжуулсан банкны бондын хууль, Моргейжийн бондын хууль (1927)
Словениа	Тийм	Үгүй	Тийм 2006 оноос	Моргейжийн бонд ба орон нутгийн бондын хууль
Финлянд	Тийм	Үгүй	Тийм 2001 оноос	Моргейжийн банкны хууль, (2000)
Португал	Тийм	Тийм	Тийм 1990 оноос	Хууль NO 59/2008, Хууль NO 125/90 болон өөрчлөлтүүд

VII. Дүгнэлт ба зөвлөмжүүд

- Энэхүү судалгааны ажил бол бодлого боловсруулагчид орон сууц, моргейжийн зах зээлийн хөгжлийн өнөөгийн төлөв, ирээдүйн хандлагыг харж байх, үнэлгээ, дүгнэлт хийж бодлогын шийдвэр гаргахад шаардлагатай тоо, баримтанд дүн шинжилгээ хийх шинэ арга хэрэгслүүдийг тодорхойлсон судалгаа юм.
- **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 болсоноор орон сууц, моргейжийн зах зээлийн хөгжилд хандах төрийн бодлого илүү зорилтот шинжтэй, илүү зах зээлийн судалгаан дээр суурилсан байх боломжтой болж байгаа юм.
- ОСХАБИндексийг тодорхойлохдоо олон улсын арга зүй, аргачлал, улс орнуудын энэ чиглэлийн туршлага дээр суурилан гаргаж хэд хэдэн аргачлалаар тодорхойлж бодит жишээнүүд дээр үзүүлсэн бөгөөд цаашдаа холбогдох байгууллагууд үүнийг **“албажуулж”** тодорхой цаг хугацааны давтамжтайгаар (улирал, жил) тогтмол мэдээлж байх шаардлагатай юм.

VII. Дүгнэлт ба зөвлөмжүүд

- Моргейжийн зээлийн өнөөгийн нөхцөлүүд **хэт хатуу биш ч** гэсэн цаашдаа хүн амын орлогын бүлгүүдийн бүтэц, хүн ам зүйн болон эдийн засгийн макро бусад нөхцөлүүдтэй уялдуулан эдгээр нөхцөлийг уян хатан, илүү зорилтот шинжтэй болгох боломжтой бөгөөд шаардлагатай байна.
- ОСХАБИндексийн томъёоны хүртвэр буюу өрхийн медиан орлогын хэмжээг эсвэл дундаж орлогыг илүү бодитой тодорхойлж байх, хуваарь буюу моргейжийн зээлд хамрагдах шаардлагатай орлогын хэсгийн шаардлага хангасан харьцааг тодорхойлохдоо зөвхөн зээл олгогчийн тодорхойлсноор төдийгүй Төв банкны зүгээс бие даасан судалгааны байгууллагаар дамжуулан моргейжийн зээлтэй өрхүүдийн дунд тогтмол судалгаа хийж анх банкуудад гаргаж өгч байсан орлогын мэдээлэл, бодит амьдрал дээр зээл төлж буй орлогын мэдээллийг харьцуулан холбогдох дүгнэлтүүдийг гаргаж байсан нь зүйтэй.
- Өр/орлогын харьцаа, зээл/үнэ цэнийн харьцаа гэх мэт үзүүлэлтийн динамикаас харахад хэдийгээр 2009 оноос хойш моргейжийн зээлийн нөхцөлүүд харьцангуй сайжирч, төрийн бодлого энэ зах зээлд идэвхтэй орж ирсэн онуудад энэ нь харьцангуй илүү сайжирч ирсэн ч монголын өрхүүдийн орлогын бүтэц, хэмжээтэй харьцуулахад моргейжийн нөхцөлүүд харьцангуй хатуу байсаар байна.

VII. Дүгнэлт ба зөвлөмжүүд

- Орон сууцны үнийн өнөөгийн индексүүдийг баяжуулж орон сууцны нэрлэсэн ба бодит үнийн индекс, түрээсийн орон сууцны үзүүлэлтүүд гэх мэт индексүүдийг шинээр гаргаж бодлогын болон зах зээлийн хэрэглээнд оруулах боломжтой болов. 2005-2016 оноор голцуу гаргасан индексүүдийн төлөв, хандлага зэргээс харахад одоогийн гаргаж буй индексүүдээс илүү их мэдээлэл, бодлогын чиглэл, хөдөлгөөнийг урьдчилан харах боломжийг эдгээр индекс өгөх боломжтой байна.
- Орон сууцны үнийн урт хугацааны түүхэн болон динамик хандлагын өөрчлөлтийг харах, макро эдийн засгийн бусад үзүүлэлтүүдтэй харьцуулах, мөнгөний бодлогын сувгуудийн нөлөөлийг тооцох, өрхийн дундаж, медиан болон өрхийн эзэмшлийн орлоготой харьцуулах зэрэгт бодит үнийн индекс хэрэгтэй. Ингэснээр орон сууцны зах зээлийн үнийн орчилд (cycle) дүн шинжилгээ хийх, үнийн хөөсрөлт, хагарлын шинж тэмдгүүдийг тодорхойлох, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл дээр асуудал үүсэхийг урьдчилан таамаглах гэх мэт ач холбогдолтой юм. **(тухайлбал, Европын төв банк бодит үнийн индекс 6% болохыг босго хэмжээ гэж үздэг) Улаанбаатар хотын хэмжээнд сүүлийн 12 жилд шинэ орон сууцнаас бодит үнийн индекс бүх бүсэд өсөлттэй харин 2014-2015 онд харьцангуй буурч, хамгийн их бууралт зүүн бүсэд ажиглагдаж байв.**
- Ерөнхийдөө сүүлийн арваад жилд Монгол улсын моргейжийн зах зээлийн хүүгийн нөхцөл моргейжийн зээл авагч зээлийн хүүний төлбөрт ихэнх хугацаанд нийт төлбөрийн 50%-иас илүүг төлж ирсэн нь банкуудад ашигтай ч зээл авагчдад хүндрэлтэй явж ирсэн байна. 2010 оноос моргейжийн зах зээлд төрийн оролцоо (Төв банкны оролцоо) бий болсноор сүүлийн 3 жилд өрхийн орлогод эзлэх моргейжийн төлбөр 50%-иас доош бууж ирсэн.

VII. Дүгнэлт ба зөвлөмжүүд

- Дэлхийн банк, НҮБ-ын орон сууцны медиан үнийг өрхийн жилийн нийт медиан орлогод харьцуулсан харьцаа, түүнчлэн ОСХАБИндексийн урвуу харьцаа болох “боломжтой байдлын үржүүлэгч” зэрэг үзүүлэлтээр тооцож үзэхэд олон улсын ангилалын “хамгийн боломжгүй” гэсэн түвшингөөс 2005-2011 онд хэд дахин их байсан бол зөвхөн сүүлийн хэдэн жилд л тэрхүү түвшингийн ойролцоо очиж “боломжийн” гэсэн түвшнээс нэлээд хол зөрүүтэй хэвээр л байна. Ийм нөхцөлд төр (УИХ, Засгийн газар, Монголбанк) зохистой байдлаар оролцох шаардлагатай.
- Үндсэний статистикийн хороо, Барилгын яам, Монголбанк, Тэнхлэг зууч ХХК хамтран тус тусдаа гаргаж буй орон сууцны үнийн индексээ арга зүйн хувьд нэг мөр болгох, шаардлагатай. Түүнчлэн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнийн болон биет хэмжээний индексийг тооцохдоо ямар дефляторыг сонгох асуудал дээр ч арга зүйн хувьд нэгдмэл хандлага дутагдаж байгааг цаашид анхаарах нь зүйтэй юм.
- Улаанбаатар хотын орон сууцны байршлын бүсүүдээр тооцсон орон сууцны мэдээлийн медиан үнийн индекс, үнэ ба түрээсийн харьцаа түрээс ба орлогын харьцаа зэрэг үзүүлэлт, индексийг Монголын нөхцөлд сүүлийн 3-4 жилээр бүсүүдийн байршил, орон сууцны өрөөнүүдийн ангиллаар анх удаа тооцож гаргаснаар цаашдаа Монголбанк, Засгийн газар, хувийн хэвшлийн байгууллагууд бодлогын болон бизнесийн зорилгоор ашиглах боломжтой болсон.

VII. Дүгнэлт ба зөвлөмжүүд

- Орон сууц түрээслэхийн тулд хэр хэмжээний орлоготой байвал зохих буюу түрээс/орлогын харьцаа гэсэн үзүүлэлтийг мөн Улаанбаатар хотын бүсүүдээр тооцож гаргасан. Өрхийн дундаж орлого, түрээсийн бодит хэмжээн дээр суурилан энэ харьцааг гаргахдаа Улаанбаатар хотын нэг өрхийн жилийн дундаж орлого, бүсүүдийн м2-ын медиан түрээсийн төлбөрийн жилийн дүн, өрхийн сарын дундаж орлогын 30% (олон улсын жишгийн дагуу) буюу хэрэв дундаж өрх сарын дундаж орлогынхоо 30%-ийг түрээсийн төлбөрт өгдөг байсан бол түрээслэх боломж ямар байх талаар тооцоолж орлого/түрээсийн харьцааг гаргасан болно. Эндээс үзэхэд:

-Түрээсийн төлбөрт жилд дунджаар шаардагдах орлого бүх бүсэд буурсан ба төвийн бүсэд 3 ба 4 өрөөтэй орон сууцанд илүү буурсан байна.

-Түрээсийн төлбөрт жилд дунджаар шаардагдах орлого болон Улаанбаатар хотын нэг өрхийн жилийн дундаж орлогын харьцааг авч үзвэл бүх бүсийн хувьд энэ харьцаа харьцангуй буурч ирсэн нь өрхийн нэрлэсэн орлогын өсөлт, түрээсийн шаардагдах төлбөрийн жилийн хэмжээний бууралттай холбоотой байна.

- Гэхдээ ийм хандлага байгаа ч 1 ба 2 өрөөтэй байрны түрээсийн хувьд л түрээслэх боломжтой түвшинд илүү ойртох хандлага байгаа ба харин 3 ба 4 өрөөтэй байрны түрээсийн хувьд дундаж орлогоос дээгүүр орлогын илүү өндөр түвшинтэй үед л боломж нэмэгдэх хандлагатай байна.
- Өрхийн сарын дундаж орлогынхоо 30%-ийг түрээсийн төлбөрт төлдөг гэж үзээд тооцоолоход түрээсийн боломж ихээхэн доогуур гарч байна. Энэ нь өрхийн нэрлэсэн болон бодит орлогын өсөлт тогтвортой өгөж чадахгүй байгаа, хэдийгээр түрээсийн үнэ ерөнхийдөө буурч байгаа ч өрхийн орлогын өсөлт илүү хурдацтай өсөх боломж, хандлага үүсэхгүй байгаа тул бодит амьдрал дээр өрхүүд, иргэд орлогын янз бүрийн сувгаар, бүртгэгдсэн болон бүртгэгдээгүй орлогоороо түрээсийн ачааллаа зохицуулж буйг харуулж байна.
- UBS Global Real Estate Bubble index буюу UBS-ийн үл хөдлөх хөрөнгийн хөөсрөлтийн глобал индекс гэдгийг арга зүйн хувьд авч үзэн монголын нөхцөлд ерөнхийд нь тооцох суурь мэдээллийг гаргасан бөгөөд үнэ ба орлогын харьцаа, үнэ ба түрээсийн харьцаа, моргейж ба ДНБ-ий харьцааны өөрчлөлт, барилгын сектор ба ДНБ-ий харьцаа, тухайн улсын тодорхой хотын үнэ ба ерөнхий үнийн харьцаа эсвэл инфляциар засварласан үнэ (Хонгконг, Сингапурт) гэсэн 5 үзүүлэлтийн жигнэсэн дунджаар тооцдог арга зүйг нь тайлбарласан. Улаанбаатар хотын хувьд баруун бүсийн 3 өрөө байрны жишээн дээр тооцоолж үзүүлсэн бөгөөд үүнийг цаашдаа бүх бүсээр гаргаж хөөсний шинжилгээг хийх боломжтой юм.
- ОУВС-аас гаргадаг Global House Price Index гэж гаргадаг ба тэнд Монгол улсыг хамруулах чиглэлээр ОУВС-тай тохиролцож техникийн туслалцаа авах нь зүйтэй бөгөөд ингэснээр үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгааны байгууллага, шинжээчдийн чадавхийг бүрдүүлэх чиглэлд чухал алхам болох юм. ОУВС-тай хамтран хэрэгжүүлж буй өргөтгөсөн санхүүжилтийн хөтөлбөрийн хүрээнд ОСХАБИндекс, моргейжийн зах зээлийн хөгжлийн үзүүлэлт, санхүүжилт, хөрөнгийн чанарын үнэлгээ гэх мэтийг оруулж хөрөнгийн чанарын үнэлгээг баяжуулах нь чухал юм.

VII. Дүгнэлт ба зөвлөмжүүд

- Олон улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжлийн харьцуулсан судалгааг Европын орнуудын жишээн дээр хийсэн бөгөөд моргейжийн зах зээлийн гол үзүүлэлт, харьцаанууд, институцийн бүтэц, хөгжил, эрх зүйн орчин зэргээс харахад Монгол улсын хувьд моргейжийн зах зээлийн хөгжлийн анхдагч түвшинд байгаа нь тодорхой бөгөөд цаашид энэ зах зээлийг хөгжүүлэх чиглэлээр ихээхэн зүйл хийх хэрэгтэй байгаа нь харагдсан. Ялангуяа моргейжийн тогтмол ба хувьсах хүүний зах зээлийг цаашид яаж оновчтой хөгжүүлэх, өрхийн өрийн дарамтыг хөнгөвчилөх, санхүүгийн хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах, моргейжийн зах зээлийн эрх зүйн орчинг сайтар бүрдүүлэх чиглэлээр эдгээр улсын туршлагаас суралцаж УИХ-д холбогдох хуулиудыг нэмэлт, өөрчлөлтийг Монголбанкны зүгээс өргөн барих хэрэгтэй.
- Мөнгөний бодлогын хувьд түүний сувгуудаас хүүний, моргейжийн зээлийн, зээлийн суваг, моргейжийн зээлдэгчийн санхүүгийн байдал зэргийн нөлөөллийг сайтар судлах, санхүүгийн тогтвортой байдлыг зөвхөн макро зохистой бодлогын хүрээнд, арилжааны банкуудын зохистой байдлын шалгууруудын үнэлгээ, дүгнэлтийн хүрээнд төдийгүй “санхүүгийн хэрэглэгч” гэсэн утгаар нь өрхүүдийн эдийн засаг, санхүүгийн байдал, өрхийн өрийн дистресс гэх мэтэд эн тэнцүү ач холбогдол өгч судалгаа шинжилгээг үүнд чиглүүлэх, бодлогын анхаарлыг эрс нэмэгдүүлэх нь зүйтэй юм. Үүнийг Европын орнуудын туршлага өгүүлж байна. Санхүүгийн хэрэглэгчийн талаар эрх зүйн орчин бий болгох, мөнгө хүүлэлтийн шинж тэмдгүүд, тодорхойлолт зэргийг эрх зүйн хувьд бий болгох, моргейжийн зах зээлийн урт хугацааны хөгжлийн хандлагыг Европын орнуудын туршлага, жишгийн дагуу тодорхойлох, хөгжүүлэх тал дээр Засгийн газар, Монголбанк санаачилга гаргах, УИХ-аас Европын орнуудын жишгээр эрх зүйн орчинд дутагдаж буй хууль тогтоомж, тухайлбал, иргэний, эрүүгийн, банкны тухай хууль, моргейжийн зах зээлийн хөгжлийн хууль, санхүүгийн хэрэглэгчийн тухай хууль гэх мэтийг шинээр гаргах, нэмэлт, өөрчлөлт хийх чиглэлээр санаачлага гаргавал зохино.
- Housing wealth буюу орон сууцны баялаг гэж болох бүрдэл хэсэг Европын орнуудын өрхийн баялгийн гол хэсэг болдог тул эдгээр улсын Засгийн газар, Төв банк, Парламент нь ихээхэн ач холбогдол өгч эдийн засгийн макро түвшингийн бодлогын нэг гол бүрдэл болгон авч үздэг. Тиймээс монголын өрхүүдийн баялаг ба өр, түүний тодорхойлох хүчин зүйлүүдийн судалгааг энэхүү судалгааны хүрээнээс халин гарч гүнзгийрүүлэн судлах шаардлагатай бөгөөд үүнийг Монголбанкны судалгаа шинжилгээний ажлын нэг гол чиглэл болгох нь зүйтэй. Эдийн засаг уналтын үе шатанд эсвэл хямралтай байх үед моргейжийн хямралын шинж тэмдгүүд өрхийн түвшинд “нуугдаж” байдаг бөгөөд ил гарахдаа “гинжин урвалын” шинжтэй болж болох эрсдэлтэй тул санхүүгийн тогтвортой байдлын зөвлөлийн байнгын анхааралд байж, тогтмол мониторинг хийж байвал зохистой юм. Өрхийн нийгэм-эдийн засгийн судалгааг өргөн хэмжээнд тогтмол хийж байх хэрэгтэй байна.

VII. Дүгнэлт ба зөвлөмжүүд

- Моргейжийн зээлийн баталгааны тогтолцоо байх эсэх, барьцаа хөрөнгө чөлөөлөх буюу redemption scheme гэж томъёолдог тогтолцоог цаашид яаж сайжруулах, санхүүгийн хэрэглэгчийн эрх, үүргийг тодорхой болгох, шинээр гаргах, моргейжийн зээлийн нөхцөлүүдийг уян хатан болгох, эрх зүйн орчныг сайжруулах чиглэлээр УИХ-аас Монголбанк, Сангийн яам, Засгийн газар, арилжааны банкууд болон банк бус байгууллагуудын төлөөлөл, барилгын холбоод, компаниуд, хэрэглэгчдийн төлөөлөл зэргээс бүрэлдсэн ажлын хэсэг байгуулж иж бүрэн санал боловсруулах шаардлагатай байна.
- Европын орнуудын туршлагаас харахад моргейжийн зах зээлийн хууль эрх зүйн орчныг иж бүрнээр бүрдүүлэх нь гол ач холбогдолтой бөгөөд энэ талаар Монгол улсад ихээхэн дутагдалтай байгаа нь моргейжийн зах зээлийн хөгжлийн хэлбэрүүд үүссэн хэрнээ (моргейжийн институт, төрөл, үнэт цаасжуулах гэх мэт) агуулга талаас нь авч үзвэл зөвхөн нэг талын эрх ашгийг голлосон, гэрээний эрх тэгш байдал хангагдаагүй, санхүүгийн хэрэглэгчийн эрх үүрэг хэт ерөнхий, дутуу, моргейжийн зах зээлд төрийн оролцоо тодорхой бус, зөвхөн санхүүгийн эх үүсвэр талаас төрийг хардаг, санхүүгийн тогтвортой байдал, мөнгөний бодлогын үр нөлөө, хамрах хүрээнд моргейжийн зах зээл зохих байр сууриа эзлэхгүй байна. Моргейжийн зах зээл дээр өрсөлдөөнтэй орчин бий болгох чиглэлээр эрх зүйн болон бодлогын орчин хангалтгүй байна. Өрсөлдөөнийг дотор нь болон гаднаас оруулах чиглэлээр бодлогын санаачлага дутмаг, институт хоорондын харилцааны хувьд Монголбанк, Засгийн газар, арилжааны банкууд, Ипотекийн үндэсний корпорац, санхүүгийн хэрэглэгчдийн харилцаа, уялдаа холбоо, хамтын ажиллагаа зүгширч чадаагүй байна. Банк бус санхүүгийн байгууллагууд, хөрөнгийн бирж, хөрөнгө оруулалтын болон санхүүгийн компаниудыг моргейжийн зах зээлд өрсөлдөөн үүсгэх чиглэлээр татан оролцуулах бодлогын санаачлага болон эрх зүйн орчинг бий болгох шаардлагатай байна.

Анхаарал хандуулсанд баярлалаа