

Орон сууцны зээлийн эдийн засагт үзүүлэх нөлөө

Д.Гансүлд (СЭЗИС) Б.Түвшинтөгс (ЭЗСЭШХ)

2018 оны 03-р сарын 13

- 1 Орон сууцны зээлийн эдийн засагт үзүүлэх нөлөө
 - Судалгааны зорилго, хамрах хүрээ
 - Судлагдсан байдал
 - Орон сууцны санхүүжилт ба эдийн засгийн өсөлт
 - Орон сууцны санхүүжилт ба ажил эрхлэлт
- 2 Судалгааны аргазүй: Том хэмжээний бейсийн вектор авторегрессив загвар
- 3 Орон сууцны зах зээлийн өнөөгийн байдал
- 4 Том хэмжээний бейсийн вектор авторегрессив загварын үр дүн
 - Өгөгдөл
 - Хариу үйлдлийн функц
 - Вариаци задаргаа ба түүхэн задаргаа
- 5 Дүгнэлт

Судалгааны зорилго, хамрах хүрээ

Судалгааны гол зорилго: Орон сууцны зээлийн бодлогын бодит сектор, өрхийн секторт үзүүлэх нөлөөг судлахад оршино.

Судалгааны аргазүй: Том хэмжээний бейсийн вектор авторегрессив загварыг ашиглана.

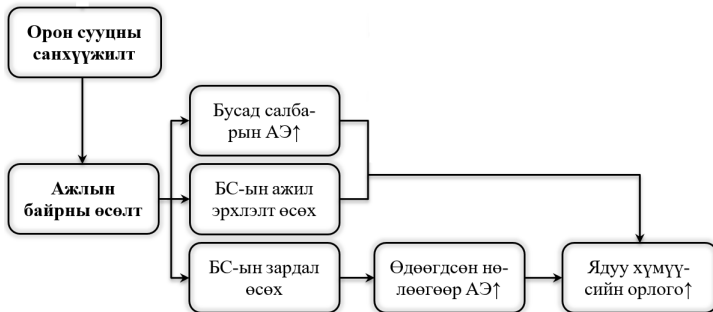
Орон сууцны зээлийн нөлөөтэй холбоотой зарим судалгаа

- **НҮБ-ын 1995 онд хийсэн судалгаа:** Бага орлоготой өрхөд зориулсан орон сууц, үржүүлэгчийн нөлөө
- **Malpezzi (1999):** Богино хугацааны хадгаламж ба орон сууцны зээл
- **Dubel (2007):** Орон сууцны санхүүжилт ба худалдан авах боломжийн хоорондох хамаарлыг тодорхой загвараар харуулжээ.
- **Doling, Vandenberg and Tolentino (2013):** Орон сууцны зээлийн бодлого ба нийгмийн зарим үзүүлэлт
- **Манай улс:** Орон сууцны зээлийн бодлогын нөлөө ...

Орон сууцны санхүүжилт ба эдийн засгийн өсөлт



Орон сууцны санхүүжилт ба ажил эрхлэлт



Орон сууцны зээлийн нөлөө

- **Шууд нөлөө:** Барилгын салбар БДНБ, барилгын салбарын ажил эрхлэлт, барилгын салбарын дундаж цалин; өрхийн дундаж зарлага, өр ба орлогын харьцаа ...
- **Шууд бус нөлөө:** Барилгын материалын үйлдвэрлэл ба импорт; үйлчилгээний зарим салбар, банкны сектор ...
- **Өдөөгдсөн нөлөө:** Эдийн засгийн бусад салбарын ажил эрхлэлт, макро эдийн засгийн үндсэн зарим үзүүлэлт, ядуурал, тэгш бус байдал ...

Том хэмжээний бейсийн вектор авторегрессив загвар

- **Вектор авторегрессив загвар (ВАЗ):** Ажлын морь (Макро эдийн засгийн эмпирик судалгаа)
- **Энгийн ВАЗ:** Эндоген хувьсагчдын тоо хамгийн ихдээ 8, хугацааны хожимдлыг багаар сонгох (Орхигдсон хувьсагчийн гажуудал, хувьсагчдын цэгэн таамаглалын алдаа вариацийг өсгөх ...)
- **Бейсийн вектор авторегрессив загвар:** Үнэлгээний аргын хувьд энгийн ВАЗ-аас ялгаатай (Хувьсагчдын праиор тархалтад үндэслэн параметруудийн постериор үнэлгээг гарган авдаг.)
- **Бейсийн вектор авторегрессив загвар:** Бейсийн агшаалт хийх, нөлөөгүй хувьсагчдын параметрт тэг хязгаарлалт тавих ...
- **Banbura, Giannone, and Reichlin (2010):** Д.Ган-Очир, Л.Даваажаргал (2017)-Гадаад шокын нөлөөний шинжилгээ

Том хэмжээний бейсийн вектор авторегрессив загвар

Праиор мэдээлэл коэффициентуудын праиор тархалтын моментуудад хэрхэн тусгагддагийг доорх хэлбэрээр харуулж болно.

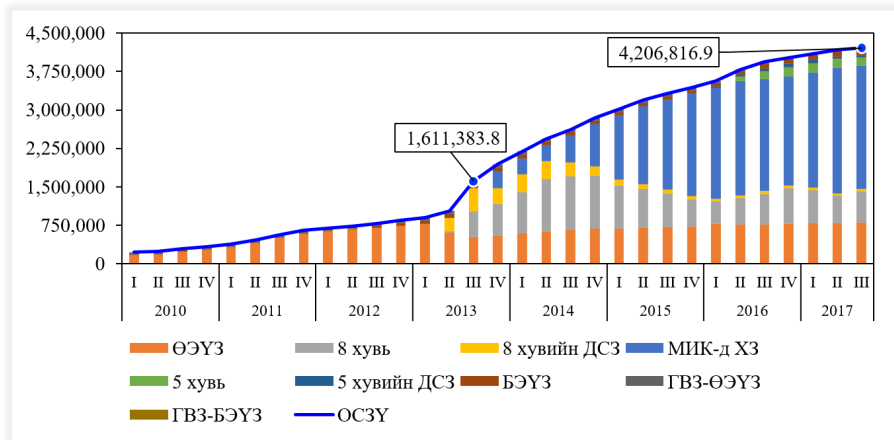
$$\mathbb{E}[(A_k)_{ij}] = \begin{cases} \delta_i & j = i, k = 1 \\ 0, & other \end{cases}$$

$$\mathbb{V}[(A_k)_{ij}] = \begin{cases} \lambda^2/k^2 & j = i \\ \vartheta(\lambda^2\sigma_i^2)/k^2\sigma_j^2, & other \end{cases}$$

Энд A_1, A_2, \dots, A_p -ын хувьд праиор хамааралгүй, хэвийн тархалттай гэсэн урьдач нөхцөл биелнэ.

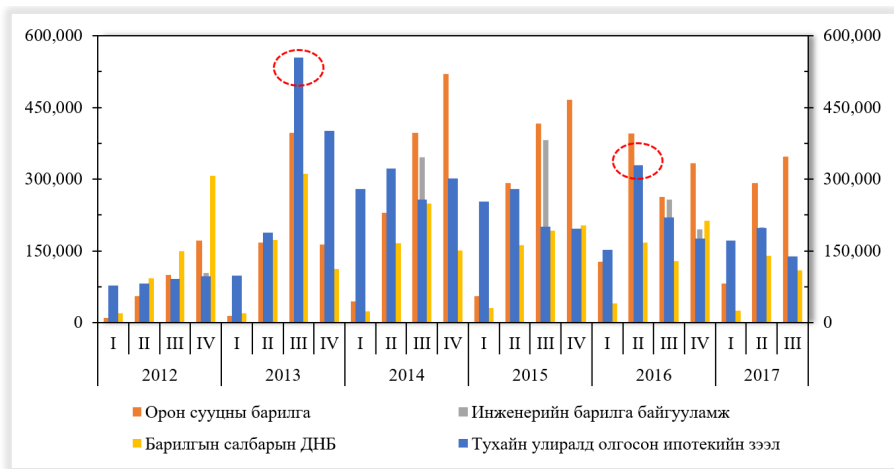
Харин үлдэгдлүүдийн ковариацийн матрицын хувьд диагональ, тогтмол гэсэн шинж чанарыг хангах $\Psi = \Sigma$ гэсэн матрицаар (утга нь мэдэгддэг) илэрхийлэгдэх ба $\Sigma = \text{diag}(\sigma_1^2, \dots, \sigma_1^2)$ байна.

Орон сууцны зээлийн динамик, түүний бүрэлдэхүүн



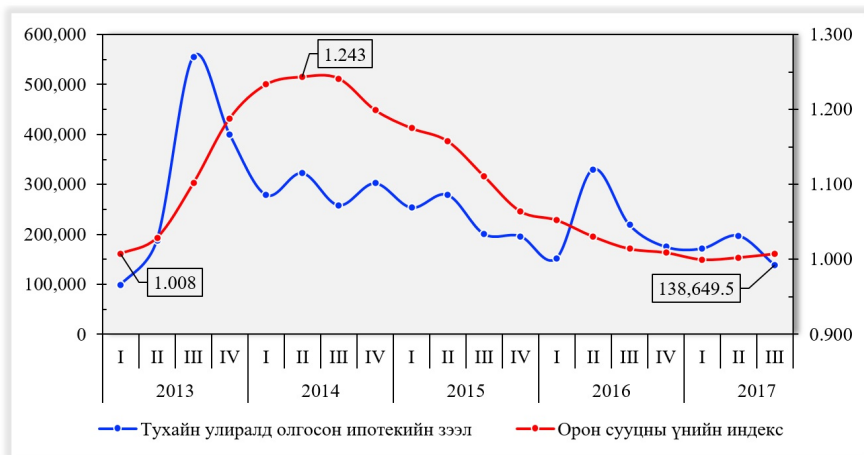
Эх сурвалж: (Монголбанк, 2017-Х)

Орон сууцны зээл ба барилгын салбар



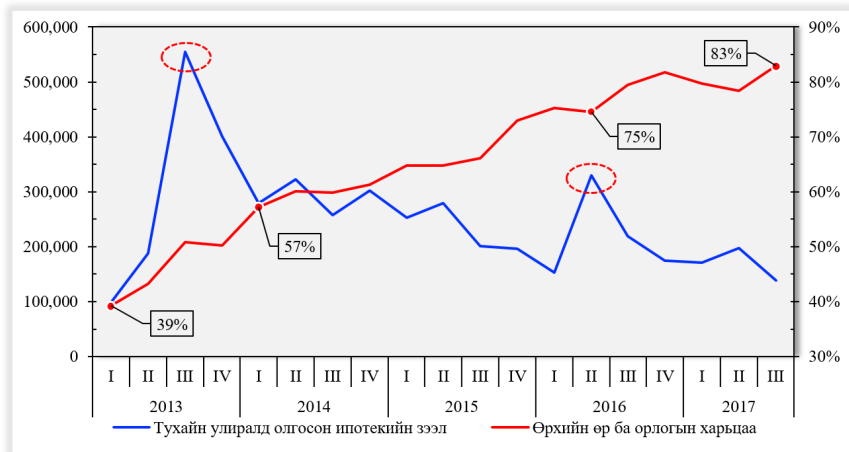
Эх сурвалж: (Монголбанк, 2017-X), (Үндэсний статистикийн хороо, 2017-X)

Орон сууцны зээл ба үнийн индекс



Эх сурвалж: (Монголбанк, 2017-X), (Монголбанк, 2017)

Орон сууцны зээл ба өрхийн өр-орлогын харьцаа

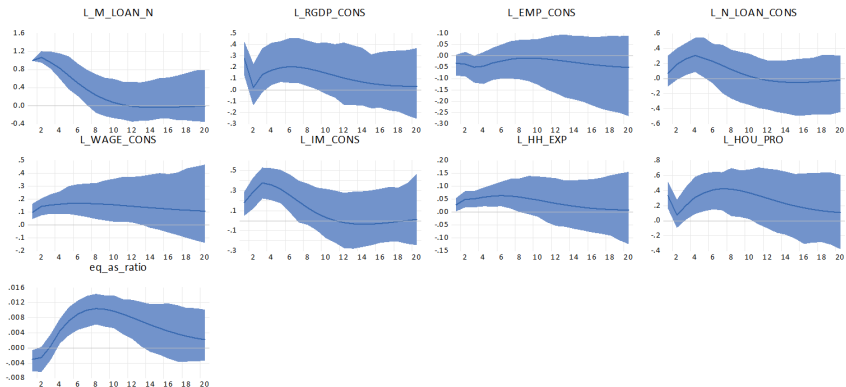


Эх сурвалж: (Монголбанк, 2017-X), (Үндэсний статистикийн хороо, 2017)

Өгөгдөл

- Тухайн улиралд олгосон орон сууцны зээл
- Барилгын БДНБ
- Барилгын салбарын ажил эрхлэлт
- Барилгын салбарын тухайн улиралд авсан авсан зээл
- Барилгын салбарын цалин
- Барилгын материалын импорт
- Өрхийн сарын дундаж зарлага
- Орон сууцны үйлдвэрлэл
- Банкуудын өөрийн хөрөнгө ба нийт активын харьцаа
- Зэсийн үнэ
- Нүүрсний үнэ

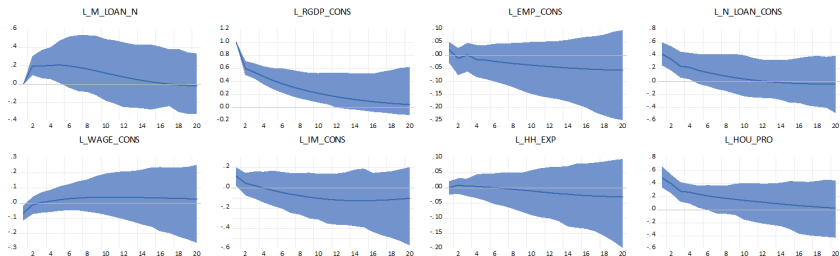
Хариу үйлдлийн функц: Орон сууцны эзэлийн шок

Impulse response functions to L_M_LOAN_N, ($\lambda = 0.410$, $\tau = 4.095$)

Вариац задаргаа: Орон сууцны зээлийн шок

Д/Д	Хувьсагчийн нэр	Орон сууцны зээлийн шок
1	Барилгын салбарын БДНБ	5,3 хувь
2	Барилгын салбарын ажил эрхлэлт	2,0 хувь
3	Барилгын салбарын тухайн улиралд авсан зээл	3,9 хувь
4	Барилгын салбарын цалин	12,3 хувь
5	Барилгын материалын импорт	8,0 хувь
6	Өрхийн сарын дундаж зарлага	3,8 хувь
7	Орон сууцны үйлдвэрлэл	9,7 хувь

Хариу үйлдлийн функц: Барилгын салбарын БДНБ шок

Impulse response functions to L_RGDP_CONS, ($\lambda = 0.410$, $\tau = 4.095$)

Вариаци задаргаа: Барилгын салбарын БДНБ шок

Д/Д	Хувьсагчийн нэр	Барилгын салбарын БДНБ-ий шок
1	Тухайн улиралд олгосон орон сууцны зээл	4,0 хувь
2	Барилгын салбарын ажил эрхлэлт	3,0 хувь
3	Барилгын салбарын тухайн улиралд авсан зээл	7,6 хувь
4	Барилгын салбарын цалин	1,1 хувь
5	Барилгын материалын импорт	2,7 хувь
6	Орон сууцны үйлдвэрлэл	8,1 хувь

Дүгнэлт

- 2013 оны II хагасаас хэрэгжиж эхэлсэн ОСИСТТБХ манай эдийн засагт өнгөрсөн хугацаанд эерэгээр нөлөөлсөн гэж дүгнэж болохоор байна.
- Орон сууцны зээлийн барилгын салбар БДНБ, орон сууцны үйлдвэрлэл зэрэгт үзүүлсэн нөлөөнөөс тодорхой харж болно.
- Том хэмжээний бейсийн авторегрессив загварын вариаци задаргаа дээрх дүгнэлтийг мөн баталж байна.
- Тодруулбал, орон сууцны зээлийн шок барилгын салбарын БДНБ-ий хэлбэлзлийн 5,3 хувь, барилгын салбарын цалингийн хэлбэлзлийн 12,3 хувь, орон сууцны үйлдвэрлэлийн хэлбэлзлийн 9,7 хувийг тус тус тайлбарлаж байна.
- Харьцуулсан шинжилгээнээс харахад ОСИСТТБХ 2013 оны II хагасаас орон сууцны үнэ огцом өсөхөд нөлөөлжээ.
- 2010-2012 оны хооронд дунджаар 36 хувь байсан өрхийн өр ба орлогын харьцаа 2013-2014 оны хоорондох нэг жилийн хугацаанд 57 хувь болтлоо огцом өссөн нь өрхүүдийн хувьд өрийн дарамт нэлээд нэмэгдсэнийг харуулж байна. Уг үзүүлэлт 2017 оны III улирлын байдлаар 83 хувь болжээ.

АНХААРАЛ ХАНДУУЛСАНД БАЯРЛАЛАА.