



МОНГОЛ УЛСЫН ӨРХИЙН ТҮҮВЭР СУДАЛГАА

Түүвэр судалгаа, шинжилгээний хэлтэс

Хураангуй: Монгол Улсын өрхийн түүвэр судалгаанд 2022 онд 1,847 өрхийг хамруулав. Энэ удаагийн судалгаанд өрхийн санхүүгийн байдлыг өмнөх жилүүдийн судалгааны үр дүнтэй харьцуулж судлахын зэрэгцээ орлогын ялгаатай бүлгүүдээр өрхийн санхүүгийн байдлыг гарган харьцуулснаараа онцлог боллоо. Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн сарын дундаж орлого 1.8 сая төгрөг байна. Орлогын түвшин өндөр өрхүүдийн сарын дундаж нэрлэсэн орлогын өсөлт нь орлогын түвшин бага өрхүүдээс эрс их байгаа нь орлогын тэгш бус байдал улам ихсэж байгааг илтгэж байна. Харин судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн сарын дундаж зардал нь 1.6 сая төгрөг байна. Өрхийн зардлын дийлэнх хувийг зээлийн төлбөр эзэлжээ. Өрхүүдийн гол санхүүгийн хөрөнгө нь хадгаламж бөгөөд ихэнх өрхүүд 5 жилээс доош хугацаатай, 5 сая хүртэлх төгрөгийн хадгаламжтай байна. Өрхүүд зээл авахад зээлийн нөхцөл хатуу, шимтгэл хураамж өндөр, зээлийн барьцаа хөрөнгө байхгүй зэрэг хүндрэл учирдаг байна.

Түлхүүр үгс: *Өрхийн түүвэр судалгаа , Өрхийн орлого, зарлага, Өрхийн хөрөнгө, Өрхийн өр төлбөр*

JEL ангилал: *A10, C82*

I. Удиртгал

Монголбанкнаас Монгол Улсын өрхийн түүвэр судалгааг 2018 оноос эхлэн 2 жил тутамд зохион байгуулж байна. Тухайлбал, 2018 онд 3,034, 2020 онд 3,162, 2022 онд 1,847 өрхийг тус тус судалгаанд хамрууллаа.

Энэхүү судалгааны зорилго нь өрхийн орлого, зарлага, хөрөнгө, өр төлбөрийн талаарх санал асуулгыг улсын хэмжээнд өрхүүдийн дунд явуулж, үр дүнг нэгтгэн тайлан боловсруулах, мэдээллийн сан бий болгох, улмаар өрхийн баланс, санхүүгийн байдлын үзүүлэлтийг тооцох замаар өрхийн эдийн засгийн байдлыг тодорхойлоход оршино.

Өрхийн санхүүгийн байдал буюу орлого, зардал, хөрөнгө, өр төлбөр зэргийн талаар судалснаар эдийн засгийн микро түвшний тоон мэдээллийг бүрдүүлэх, түүнд үндэслэсэн өрхийн түвшний шинжилгээг бодлого боловсруулахад ашиглах боломж бүрдэх юм.

Энэ удаагийн судалгаанд өрхийн санхүүгийн байдлыг өмнөх жилүүдийн судалгааны үр дүнтэй харьцуулж судлахын зэрэгцээ орлогын ялгаатай бүлгүүдээр өрхийн санхүүгийн байдлыг гарган харьцуулснаараа онцлог боллоо.

Түүвэр судалгааны санал асуулгыг Улаанбаатар хот болон 21 аймгуудыг хамруулан, 2022 оны 6 дугаар сарын 13-ны өдрөөс 6 дугаар сарын 27-ны өдрийн хооронд зохион байгууллаа.

II. Ерөнхий мэдээлэл

1. Түүвэрлэлт хийх арга зүй

Судалгааны түүвэрлэлт хийхдээ Улаанбаатар хот болон 21 аймгуудын өрхийн тоог нийт өрхийн тоонд харьцуулж, хувийн жин, газар зүйн байршлыг харгалзан дүүрэг болон аймаг тус бүрээс авах оновчтой түүврийн хэмжээг тооцсон.

Хүснэгт 1. “Түүвэрлэлтийн аргазүй (Санамсаргүй түүврийн арга)”

$$p = \frac{Z^2 * r(1 - r) * HH}{(HH - 1) * E^2 + Z^2 * r(1 - r)}$$

Оновчтой түүврийн хэмжээ: $p=1,534$

| Тэмдэглэгээ | Утга | Тайлбар |
|-------------|---------|---------------------------------|
| HH | 920,165 | Эх олонлог буюу нийт өрхийн тоо |
| Z | 1.96 | 95%-ийн итгэх интервал |
| r | 0.5 | Тогтмол утга |
| E | 0.025 | Алдааны хязгаар |

Энэ удаагийн судалгаанд нийт 1,847 түүвэр авсан нь дээрх аргачлалын дагуу эх олонлогоос тооцсон оновчтой түүврийн 1,534 хэмжээг хангаж байна (Хүснэгт 1).

2. Түүвэрлэлт

Түүвэр судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн 31% буюу 574 нь Улаанбаатар хотод, 69% буюу 1,273 нь орон нутагт харьяалагдаж байна.

Санал асуулгад оролцсон орон нутгийн өрхүүдийг бүс нутгаар авч үзвэл 21% нь Төвийн бүсийн Дархан-Уул, Сэлэнгэ, Төв, Дундговь, Говьсүмбэр, Дорноговь, Өмнөговь аймгуудаас, 25% нь Хангайн бүсийн Хөвсгөл, Архангай, Булган, Орхон, Өвөрхангай, Баянхонгор аймгуудаас, 9% нь Баруун бүсийн Баян-Өлгий, Увс, Ховд, Завхан, Говь-Алтай аймгуудаас хамрагдсан бөгөөд үлдсэн 14% нь Зүүн бүсийн Хэнтий, Дорнод, Сүхбаатар аймгуудын өрхүүд байжээ (Хүснэгт 2).

Хүснэгт 2. “Санал асуулгад оролцсон өрхүүдийн харьяалал, 2022 он (аймгаар)”

| Аймаг | Нийт өрх | Түүвэр | Эзлэх хувь |
|-------------|----------|--------|------------|
| Архангай | 28,285 | 75 | 0.27% |
| Баян-Өлгий | 25,630 | 62 | 0.24% |
| Баянхонгор | 26,625 | 77 | 0.29% |
| Булган | 19,069 | 56 | 0.29% |
| Говь-Алтай | 16,521 | 38 | 0.23% |
| Дорноговь | 21,115 | 58 | 0.27% |
| Дорнод | 24,720 | 60 | 0.24% |
| Дундговь | 14,847 | 32 | 0.22% |
| Завхан | 21,616 | 52 | 0.24% |
| Өвөрхангай | 34,424 | 103 | 0.30% |
| Өмнөговь | 23,164 | 60 | 0.26% |
| Сүхбаатар | 18,817 | 42 | 0.22% |
| Сэлэнгэ | 29,947 | 75 | 0.25% |
| Төв | 28,574 | 52 | 0.18% |
| Увс | 22,315 | 48 | 0.22% |
| Ховд | 23,329 | 65 | 0.28% |
| Хөвсгөл | 39,652 | 80 | 0.20% |
| Хэнтий | 25,141 | 60 | 0.24% |
| Дархан-Уул | 29,512 | 77 | 0.26% |
| Улаанбаатар | 412,527 | 574 | 0.14% |
| Орхон | 29,074 | 71 | 0.24% |
| Говьсүмбэр | 5,261 | 30 | 0.57% |
| Улсын дүн | 920,165 | 1,847 | 0.20% |

Эх сурвалж: ҮСХ, Монголбанк Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Өрхийн ам бүлийн тоог авч үзвэл 2022 онд судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн 6% нь 1 ам бүлтэй, 15% нь 2 ам бүлтэй, 20% нь 3 ам бүлтэй, 25% нь 4 ам бүлтэй, үлдсэн 34% нь 5 ба түүнээс дээш ам бүлтэй өрхүүд эзэлж байна. Түүвэр судалгааны жигнэсэн дундаж ам бүлийн тоо 3.87 байгаа нь улсын дундаж ам бүлийн тоо 3.7 (нийт хүн амын тоог өрхүүдийн тоонд харьцуулсан) утгатай ойролцоо байна.

Өрхийг төлөөлж санал асуулгад оролцсон иргэдийн 9% нь 18-24 насны, 29% нь 25-34 насны, 28% нь 35-44 насны, 20% нь 45-54 насны, үлдсэн 14% нь 55-аас дээш

насны хүмүүс байна. Тэдгээрийн 44% эрэгтэй, 56% нь эмэгтэй байна. Харин 59% нь дээд, 39% нь МСҮТ болон дунд шатны боловсролтой иргэд бол үлдсэн 1% нь боловсролгүй болон бага боловсролтой хүмүүс хамрагджээ.

Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн 75% нь өөрийн эзэмшлийн сууцтай, 14% нь сууцаа зээлээр эзэмшдэг, 12% нь түрээслэдэг, үнэгүй суудаг болон бусад хэлбэрээр эзэмшдэг байна (*Хүснэгт 3*).

Хүснэгт 3. Түүвэрт хамрагдсан өрхийн хүн ам зүйн бүтэц, хувиар

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2022 | Нийт |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|
| 1. Өрхийн ам бүлийн тоо | | | | | |
| 1 хүнтэй | 3 | 4 | 4 | 6 | 4 |
| 2 хүнтэй | 11 | 12 | 10 | 14 | 12 |
| 3 хүнтэй | 23 | 23 | 21 | 21 | 22 |
| 4 хүнтэй | 31 | 29 | 30 | 25 | 29 |
| 5 хүнтэй | 20 | 20 | 19 | 19 | 20 |
| 6-с дээш хүнтэй | 12 | 13 | 16 | 14 | 14 |
| 2. Сууц эзэмшлийн байдал | | | | | |
| Зээлээр эзэмшдэг | 14 | 13 | 14 | 13 | 14 |
| Түрээсийн болон бусад | 18 | 24 | 17 | 14 | 18 |
| Өөрийн эзэмшлийн | 67 | 63 | 69 | 73 | 68 |
| 3. Өрхийн төлөөллийн нас | | | | | |
| 18-24 | 10 | 9 | 12 | 9 | 10 |
| 25-34 | 38 | 37 | 36 | 30 | 36 |
| 35-44 | 27 | 26 | 24 | 28 | 26 |
| 45-54 | 17 | 17 | 17 | 19 | 18 |
| 55-аас дээш | 8 | 10 | 10 | 14 | 10 |
| 4. Өрхийн төлөөллийн хүйс | | | | | |
| Эрэгтэй | 47 | 42 | 37 | 44 | 42 |
| Эмэгтэй | 53 | 58 | 63 | 56 | 58 |
| 5. Өрхийн төлөөллийн боловсрол | | | | | |
| Бага болон боловсролгүй | 3 | 12 | 4 | 4 | 6 |
| Дунд шатны | 15 | 12 | 13 | 10 | 13 |
| Дээд | 67 | 63 | 69 | 73 | 68 |
| МСҮТ | 14 | 13 | 14 | 13 | 14 |
| Нийт | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Энэ удаагийн түүвэр судалгаанд голчлон 25-44 настай, дээд боловсролтой өрхийн гишүүд өрхөө төлөөлөн оролцсон бөгөөд судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн дийлэнх орон нутгийн, 3-аас дээш ам бүлтэй, оршин суудаг сууцаа бүрэн эзэмшдэг өрхүүд байна.

3. Өрхийн орлогын бүлэглэлт

Өрхүүдийн орлого, зарлага, хөрөнгө болон өр төлбөрт орлогын түвшнээс хамааруулан харьцуулсан шинжилгээ хийх зорилгоор түүвэр судалгаанд

хамрагдсан өрхүүдийг орлого болон зарим голлох хөрөнгийг (мал) харгалзан “ядуу”, “эмзэг”, “дундаж”, “боломжийн”, “чинээлэг” гэсэн 5 бүлэгт хуваан авч үзсэн. Ингэхдээ Азийн Хөгжлийн Банкнаас гаргасан аргачлалын дагуу өрхийн нэг гишүүнд ногдох өдрийн орлогоор шалгуур болгон авч үзлээ.

Бага, дундаж орлоготой улсуудад¹ дийлэнхдээ ядуурлын шугам үзүүлэлтийг PPP² аргачлалаар нэг хүнд ногдох өдрийн орлогыг 2 ам.доллаар авч үздэг бөгөөд энэхүү дүнг 2022 оны ам.долларын дундаж ханш болон ХҮИ-ээр засварлан³ сард шилжүүлэхэд сарын 223 мянган төгрөг⁴ болж байна. Үүнээс бага нэг хүнд ногдох орлоготой өрхүүдийг “ядуу” бүлэгт хамрууллаа. Манай улсын сарын амьжиргааны доод түвшин буюу өрхийн гишүүд наад захын хэрэглээгээ хангах орлогын хэмжээ 2022 оны байдлаар 247 мянган төгрөгтэй харьцуулахад ойролцоо болж, жишиг утгатай нийцтэй байна.

Өрхийн нэг гишүүнд ногдох өдрийн орлого нь 2-5 ам.долларын хооронд буюу засварласан утгаар сарын 223-558 мянган төгрөг хүртэлх орлоготой өрхийг “эмзэг” бүлэгт хамрууллаа. Энэхүү үзүүлэлтийг жишсэн хүн амаас тооцсон өрхийн гишүүдийн дундаж тоогоор⁵ үржүүлэхэд 1,594 мянган төгрөгтэй тэнцэх бөгөөд энэ нь ҮСХ-ноос зарласан өрхийн сарын дундаж орлогын⁶ үзүүлэлттэй ойролцоо байна.

Өрхийн нэг гишүүнд ногдох өдрийн орлого нь 5-10 ам.долларын хооронд буюу сарын 558-1,115 мянган төгрөг хүртэлх орлоготой өрхүүдийг “дундаж” бүлэгт хуваариллаа. Үүнийг жишсэн хүн амаас тооцсон өрхийн гишүүдийн дундаж тоогоор үржүүлбэл дундаж өрхийн сарын орлого 3,187 мянган төгрөг болох бөгөөд энэхүү дүнгээс бага орлоготой өрхүүдийг тус ангилалд хуваариллаа.

Өрхийн нэг гишүүнд ногдох орлого нь өдрийн 10-20 ам.долларын хооронд буюу сарын 1,115-2,230 мянган төгрөг хүртэлх орлоготой өрхүүдийг “боломжийн” бүлэгт хамруулсан.

Өрхийн нэг гишүүнд ногдох өдрийн орлого нь 20 ам.доллараас дээш буюу сарын 2,230 мянган төгрөгөөс дээш орлоготой өрхүүдийг “чинээлэг” бүлэгт хамрууллаа (Хүснэгт 4).

¹ МУ-ын нэг хүнд ногдох ДНБ 2021 оны байдлаар 4,534.9 ам.доллар буюу Дэлхийн банкны ангиллаар “Бага дундаж /Lower middle income/” орлоготой улсуудын ангилалд багтаж байна.

² Purchasing power parity-Худалдан авах чадвар

³ 2020 оны 9 сарын ХҮИ-ийг суурь болгон тооцсон.

⁴ 2022 оны эхний 6 сарын байдлаар ам.долларын дундаж ханш 2,980.8 төгрөгтэй тэнцэж байна.

⁵ 2020 оны байдлаар МУ-ын жишсэн хүн амын тоо 2,630 мянган хүн ам байх бөгөөд 2021 оны байдлаар нийт өрхийн тоо 920 мянга байна. Үүнээс ойролцоолон тооцоход нэг өрхийн дундаж хүн амын тоо 2.9 болж байна.

⁶ 2022 оны II улирлын байдлаар өрхийн сарын дундаж орлого 1,787.5 мян.төгрөг байна.

Хүснэгт 4. "Өрхийн орлогын бүлэглэлт"

| Нэг хүнд ногдох өдрийн орлого, ам.доллар | Нэг хүнд ногдох сарын орлого (төгрөг) | Харгалзах бүлэг |
|--|---------------------------------------|-----------------|
| 2\$ хүртэл | <223,013₮ | "Ядуу" |
| 2-5\$ | <557,533₮ | "Эмзэг" |
| 5-10\$ | <1,115,065₮ | "Дундаж" |
| 10-20\$ | <2,230,130₮ | "Боломжийн" |
| 20\$-с дээш | >=2,230,130₮ | "Чинээлэг" |

Өрхүүдийг орлогын үзүүлэлтэд үндэслэн бүлэглэхэд малтай өрхүүд нь дийлэнхдээ тогтмол орлогогүй тул орлого багатай бүлгүүдэд хуваарилагдах хандлагатай байсан. Иймд малтай өрхүүдийн малын⁷ үнэлгээгээр тухайн өрхүүдийг нийт хөрөнгийн үзүүлэлтээр дахин ангиллаа. Ингэхдээ орлогын бүлэг тус бүрийн малгүй өрхүүдийн хөрөнгийн үнэлгээний дундаж утгаар жишиг болгож тооцлоо (Хүснэгт 5).

Хүснэгт 5. "Өрхийн тоо, ялгаатай орлогын бүлгээр"

| Бүлэг | 2018 | 2020 | 2022 |
|-------------|----------------|----------------|--------------|
| Ядуу | 467 (15%) | 588 (19%) | 350 (19%) |
| Эмзэг | 1,037 (34%) | 1,201 (38%) | 813 (45%) |
| Дундаж | 902 (30%) | 826 (26%) | 405 (22%) |
| Боломжийн | 404 (13%) | 263 (8%) | 119 (6%) |
| Чинээлэг | 224 (7%) | 284 (9%) | 160 (8%) |
| Нийт | 3,034 | 3162 | 1,847 |

Ш. Өрхийн орлого ба зарлага

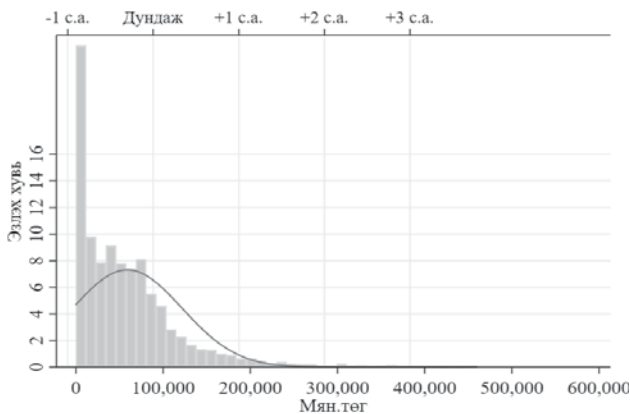
1. Орлого

Энэ хэсэгт өрхүүдээс орлогын хэмжээ, түүний төрөл, бүтэц, өөрчлөлт болон ирээдүйн орлогын хүлээлтийн талаар, мөн одоогийн орлого нь хүрэлцээтэй эсэх, өрхийн хэрэглээнээс илүү гарсан орлогоо хэрхэн зарцуулдаг, орлого нь хүрэлцэхгүй тохиолдолд санхүүжилтээ хаанаас авдаг, өрхийн зүгээс болон төрөөс ирээдүйд өрхийн орлогыг нэмэгдүүлэх чиглэлээр ямар арга хэмжээ авбал зохистой талаар санал асуулгуудыг авч тусгалаа.

⁷ Малын үнэлгээг ҮСХ-ноос гаргадаг нас гүйцсэн хонины зах зээлийн дундаж үнийг жишиг болгон тооцов. Үүнд 2018 онд 108,100₮, 2020 онд 157,200₮, 2022 онд 202,169₮ төгрөг болсон.

Зураг 1-д өрхийн орлогын тархалтыг харуулав. 2022 оны түүвэр судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн сарын дундаж орлого 1.8 сая төгрөг бөгөөд медиан (голч) орлого нь 1.5 сая төгрөг байна. Өрхүүдийн дийлэнх буюу 70% орчим нь дундаж орлогоос доогуур хэсэгт багтаж байна.

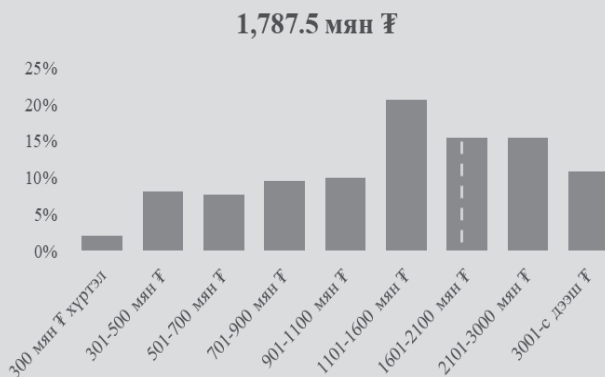
Зураг 1. Өрхийн сарын орлогын тархалт



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Шигтгээ 1: ҮСХ, Өрхийн орлого

ҮСХ-ны ӨНЭЗС-ны 2022 оны II улирлын үр дүнг доорх зурагт харууллаа. Тус судалгааны үр дүнгээр өрхийн сарын дундаж орлогын хэмжээ 1,787.5 мянган төгрөг гарсан байна. Орлогын бүлэглэлтээр харвал өрхүүдийн 47% нь 1,100 мян.төгрөг хүртэлх орлоготой, 53% нь 1,600 мян.төгрөг хүртэлх орлоготой өрхүүд байна. Өрхийн дундаж орлогын хэмжээ 1,787.5 мян.төгрөг байгаа нь 2020 оны II улирлаас 15.5%-иар (278,8 мян.төгрөгөөр) 2021 оны II улирлын үр дүнтэй харьцуулахад 23.2%-иар (335.7 мян. төгрөгөөр) өссөн үзүүлэлт болж байна.



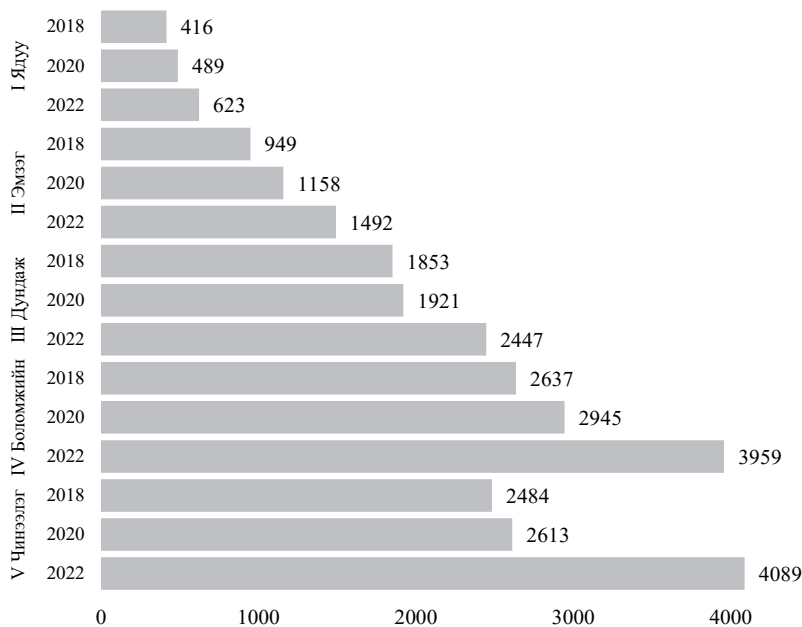
Судалгаанд хамрагдсан нийт өрхүүдийн сарын дундаж орлого 1.8 сая төгрөг байгаа нь ҮСХ-ноос явуулдаг ӨНЭЗС-ны 2022 оны II улирлын өрхийн сарын

дундаж орлогын хэмжээтэй ойролцоо дүнтэй гарсан байна. Шигтгээ 1-д ҮСХ-ны ӨНЭЭС-ны өрхийн орлогын талаарх үр дүнг дэлгэрэнгүй тусгав.

Зураг 2-т өрхийн сарын дундаж нэрлэсэн орлогын хэмжээг орлогын бүлгээр харьцуулан харууллаа. 2022 оныг 2020 онтой нь харьцуулахад “чинээлэг” бүлгийн өрхүүдийн орлого хамгийн их буюу 1.4 сая төгрөгөөр өссөн байна. Харин “ядуу” бүлгийн өрхүүдийн орлого хамгийн бага буюу 134 мянган төгрөгөөр өсжээ.

Ерөнхий чиг хандлагаараа “чинээлэг” болон “боломжийн” өрхүүдийн орлого харгалзан 34% болон 53% өссөн бол “ядуу”, “эмзэг” болон “дундаж” өрхүүдийн орлого харгалзан 26%, 29% болон 27% өссөн нь орлогын тэгш бус байдал улам ихсэж байгааг илтгэж байна.

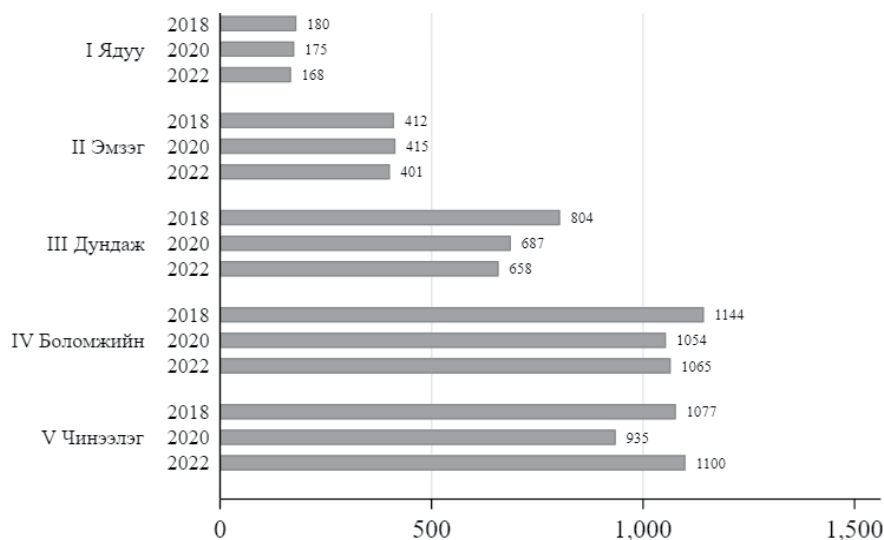
Зураг 2. Өрхийн сарын дундаж нэрлэсэн орлогын хэмжээ, мянган ₮



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2018-2022

Зураг 3-т өрхийн сарын дундаж бодит орлогын хэмжээг ам.долларт хөрвүүлж орлогын бүлгээр харьцуулан харуулав. 2022 оныг 2018 онтой харьцуулахад “ядуу”, “эмзэг”, “дундаж” болон “боломжийн” бүлгийн өрхүүдийн ам.долларт хөрвүүлсэн бодит орлогын хэмжээ буурсан бол “чинээлэг” бүлгийн өрхүүдийнх бага зэрэг өсжээ. Өөрөөр хэлбэл, нийт өрхийн нэрлэсэн орлогын хэмжээ өссөн ч бодит орлогын хэмжээг ам.долларт хөрвүүлэн харвал өрхийн худалдан авах чадвар муудсан байна. Ялангуяа “дундаж” бүлгийн ам.долларт хөрвүүлсэн бодит орлогын хэмжээ 2018 онд 804 ам.доллар байсан бол 2022 онд 658 ам.доллар болж 20% орчим буурсан нь хамгийн муу үзүүлэлт болж байна.

Зураг 3. Өрхийн сарын дундаж бодит орлогын хэмжээ (ам.долларт хөрвүүлсэн)



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2018-2022

Судалгаанд оролцсон өрхүүдийн сарын дундаж орлогын бүтцийг авч үзвэл хамгийн их хувийг цалингийн орлого бүрдүүлж байна. Тухайлбал, нийт орлогод эзлэх цалингийн хувь хэмжээ “ядуу” бүлгийн хувьд 34%, “эмзэг” бүлгийн хувьд 43%, “дундаж” бүлгийн хувьд 44%, “боломжийн” бүлгийн хувьд 37%, болон “чинээлэг” бүлгийн хувьд 39% байна. Түүнчлэн, тэтгэвэр болон хүүхдийн мөнгөний нийт орлогод эзлэх хувь “ядуу” бүлгийн өрхүүдэд өндөр байгаа бол бизнес болон МАА-н орлогын нийт орлогод эзлэх хувь “боломжийн” болон “чинээлэг” бүлгийн өрхүүдэд өндөр байна. Өрхийн сарын дундаж орлогын бүтцийг ҮСХ-ноос явуулдаг ӨНЭЗС-ны 2022 оны II улирлын өрхийн сарын дундаж орлогын бүтэцтэй харьцуулан харвал төстэй үр дүн гарсан байна. Шигтгээ 2-т ҮСХ-ны ӨНЭЗС-ны өрхийн орлогын бүтцийн талаар тусгав.

Шигтгээ 2: ҮСХ, Өрхийн орлогын бүтэц

ҮСХ-ны ӨНЭЗС-ны 2022 оны II улирлын байдлаар өрхийн сарын дундаж орлогын бүтцийг авч үзвэл 46.4%-ийг цалин, 24.2%-ийг тэтгэвэр, тэтгэмж, 7.5%-ийг МАА-н орлого, 5.2%-ийг ХАА-н бус орлого, 16.5%-ийг бусад орлого бүрдүүлж байна.

Судалгаанд оролцсон өрхүүдийн орлого өнгөрсөн оноос хэрхэн өөрчлөгдсөн талаарх асуултад орлогын бүлэг тус бүр харилцан адилгүй хариулжээ. Тухайлбал, “ядуу” бүлгийн 24% нь нэмэгдсэн гэж хариулсан бол “боломжийн” бүлгийн 51% нь нэмэгдсэн гэж хариулжээ. Харин өрхийн орлого өнгөрсөн онтой харьцуулахад буурсан гэсэн хариултыг “ядуу” бүлгийн 30% нь сонгосон бол “боломжийн” бүлгийн ердөө 8% нь сонгосон байна.

Өрхийн орлого ирэх онд хэрхэн өөрчлөгдөх талаар асуухад нийт өрхийн талаас дээш хувь нь хэвэндээ байна гэсэн хариултыг сонгожээ. Мөн “чинээлэг” болон “боломжийн” бүлгийн өрхүүд орлого өсөх талаар эерэг хүлээлттэй байгаа бол “ядуу” болон “эмзэг” бүлгийн өрхүүдийн орлого өснө гэсэн хүлээлт бага байна.

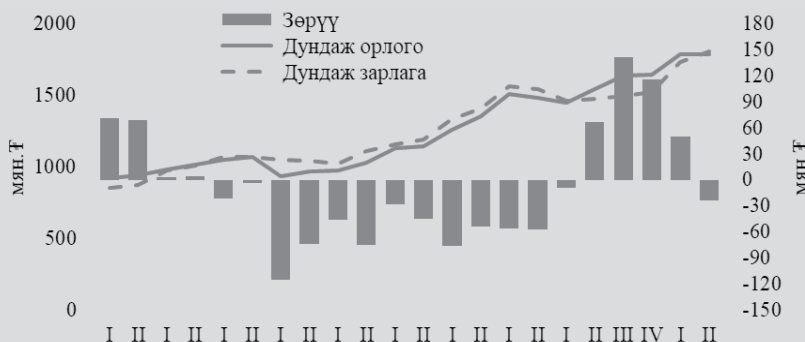
Өрхийн орлого нь амьжиргаандаа хүрэлцдэг эсэх талаар санал асуухад “чинээлэг” бүлгийн 20%, “боломжийн” бүлгийн 28% нь хангалттай хүрэлцдэг гэж хариулсан байна. Харин “ядуу” бүлгийн 55%, “эмзэг” бүлгийн 50%, дундаж бүлгийн 29% нь хүрэлцдэггүй гэж хариулжээ.

Судалгаанд оролцсон өрхүүдийн 37% нь хэрэглээнээс илүү гарсан орлогоо банканд хадгалуулдаг гэж хариулсан бол 19% нь худалдаа наймаа эрхлэх, 11% нь бусдад зээлдүүлэх, 5% нь үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах, 4% нь үйлдвэрлэл эрхлэх, 3% нь үнэт цаас худалдан авдаг байна. Харин нийт өрхийн багагүй хэсэг буюу 22% нь бусад байдлаар зарлагаас давсан орлогоо зарцуулдаг гэж хариулсан бөгөөд үүнд үр хүүхдүүддээ өгөх, гэр ахуйн бараа худалдан авах, боловсролдоо хөрөнгө оруулалт хийх зэрэг нь багтжээ.

Шигтгээ 3-г ҮСХ-ноос гаргадаг өрхийн дундаж орлого, зарлагын зөрүүний талаар тусгав.

Шигтгээ 3: ҮСХ, Өрхийн дундаж орлого ба зарлага

2016 оноос 2021 он хүртэлх хугацаанд өрхийн сарын дундаж зардал нь орлогоосоо өндөр байсан бол 2021 оноос өрхийн орлого нь зардлаасаа өндөр болсон байна. 2021 онд Ковид-19 цар тахалтай холбоотой төр засгийн зүгээс иргэдэд мөнгөн болон мөнгөн бус халамж олгосонтой холбоотой өрхийн орлогын хэмжээ өссөн байна. 2022 оны II улиралд өрхийн дундаж зардал орлогоосоо өндөр гарсан бөгөөд зардлын өсөлтөд нөлөөлж буй гол хүчин зүйл нь бараа бүтээгдэхүүний үнийн өсөлт болж байна.



Өрхийн орлого нь амьжиргаанд нь хүрэлцдэггүй өрхүүдийн дийлэнх нь орлогоос давсан зардлаа зээлийн санхүүжилтээр хангадаг байна. Тэдгээрийн 38% нь банкнаас, 24% нь хувь хүмүүсээс, 9% нь ББСБ болон ХЗХ-ноос, 8% нь ломбардаас зээл авдаг гэж хариулжээ.

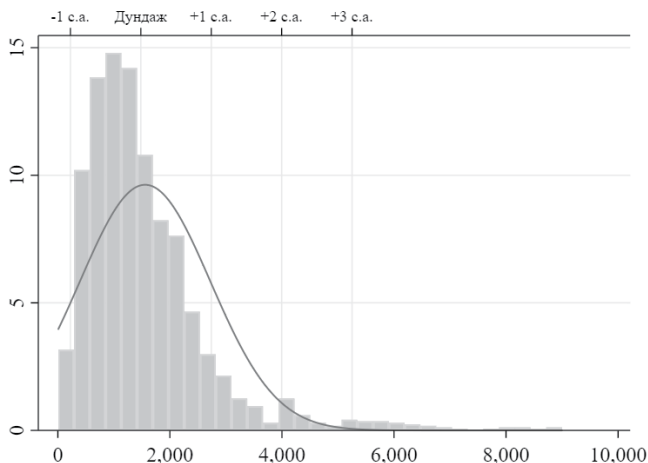
Цаашид төрийн зүгээс өрхийн орлогыг нэмэгдүүлэхэд авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай арга хэмжээний талаар өрхүүдээс асуухад 32% нь цалин нэмэгдүүлэх, 18% нь татварын хөнгөлөлт үзүүлэх, 15% нь ажлын байрыг нэмэгдүүлэх, 14% нь бизнес эрхлэх орчинг сайжруулах, 10% нь тэтгэвэр, тэтгэмжийг өсгөх, 7% нь орлогын албан татвар, шимтгэлийг бууруулах, 3% тэтгэврийн реформ хийх, 1% хээл хахууль, авлигыг бууруулах шаардлагатай гэж үзжээ.

2. Зардал

Энэ бүлэгт өрхийн зардлын хэмжээ, түүний төрөл, өөрчлөлт, ирээдүйн зардлын хүлээлтийн талаар болон төрөөс ирээдүйд өрхийн зардлыг бууруулах чиглэлээр ямар арга хэмжээ авбал зохистой талаар санал асуулгуудыг авч тусгалаа.

Зураг 4-т өрхийн зардлын тархалтыг харууллаа. 2022 оны судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн сарын дундаж зардал 1,600 мянган төгрөг, медиан (голч) зардал нь 1,250 мянган төгрөг байна.

Зураг 4. 2022 Өрхийн сарын зардлын тархалт, мянган ₮



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2018-2022

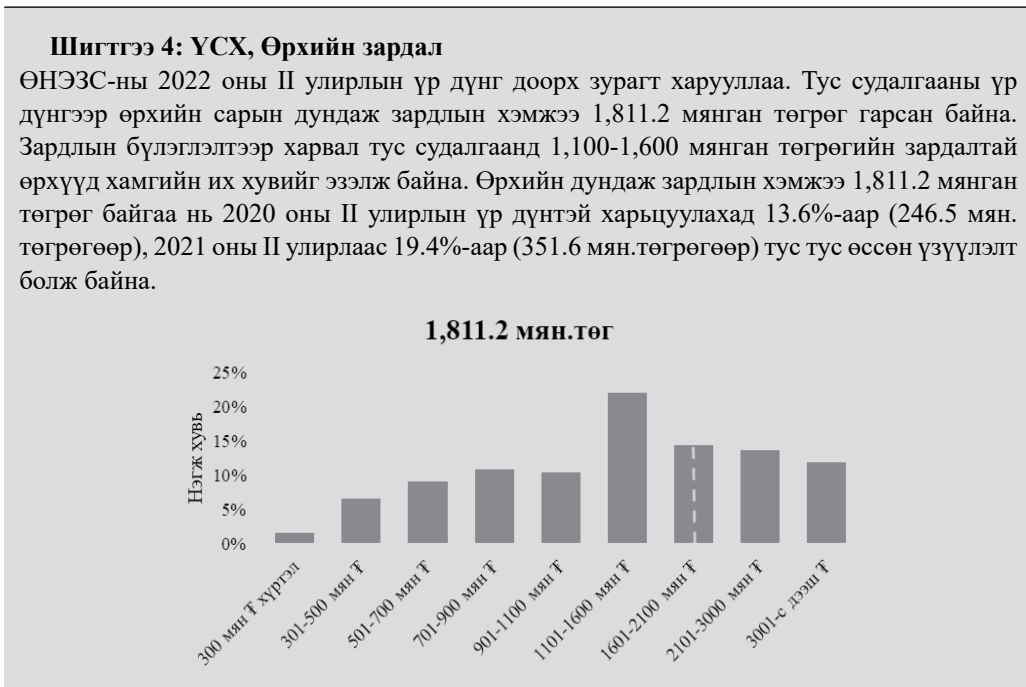
Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн сарын дундаж зардал нь 1.6 сая төгрөг байгаа бөгөөд үүнийг ҮСХ-ноос явуулдаг ӨНЭЗС-ны 2022 оны II улирлын өрхийн дундаж зардлын хэмжээтэй харьцуулахад 200 мянга орчим төгрөгөөр бага байна. Шигтгээ 4-т ҮСХ-ны ӨНЭЗС-ны өрхийн зардлын талаарх үр дүнг дэлгэрэнгүй тусгав.

Зураг 5-т өрхийн сарын дундаж зардлын хэмжээг орлогын ялгаатай бүлгүүдээр харуулав. 2022 оны өрхийн сарын дундаж зардлыг 2020 онтой харьцуулбал, “ядуу” бүлгийнх 37%, “эмзэг” бүлгийнх 29%, “дундаж” бүлгийнх 16% өссөн бол “боломжийн” бүлгийнх 40%, “чинээлэг” бүлгийнх 55%-аар нэрлэсэн дүнгээрээ

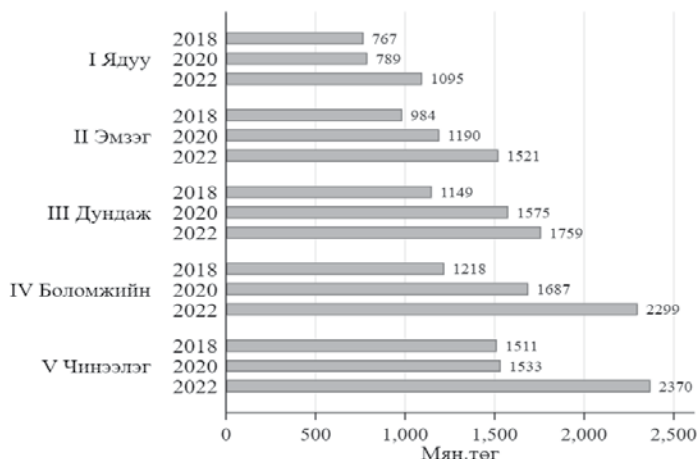
өссөн байна. “Чинээлэг” болон “боломжийн” бүлгийн зардлын өсөлт харьцангуй өндөр байгаа нь тус бүлгийн өрхүүдийн худалдан авах чадвар өндөр байгааг илтгэж байна. Өрхүүдийн сарын дундаж зардал өсөлтөд бараа, бүтээгдэхүүний үнийн өсөлт голлон нөлөөлж байна.

Шигтгээ 4: ҮСХ, Өрхийн зардал

ӨНЭЗС-ны 2022 оны II улирлын үр дүнг доорх зурагт харууллаа. Тус судалгааны үр дүнгээр өрхийн сарын дундаж зардлын хэмжээ 1,811.2 мянган төгрөг гарсан байна. Зардлын бүлэглэлтгээр харвал тус судалгаанд 1,100-1,600 мянган төгрөгийн зардалтай өрхүүд хамгийн их хувийг эзэлж байна. Өрхийн дундаж зардлын хэмжээ 1,811.2 мянган төгрөг байгаа нь 2020 оны II улирлын үр дүнтэй харьцуулахад 13.6%-аар (246.5 мян. төгрөгөөр), 2021 оны II улирлаас 19.4%-аар (351.6 мян.төгрөгөөр) тус тус өссөн үзүүлэлт болж байна.



Зураг 5. 2022 Өрхийн сарын дундаж зардлын хэмжээ



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Өрхийн зардлын бүтцийг орлогын ялгаатай бүлгээр авч үзвэл “ядуу” бүлгийн өрхүүдийн сарын дундаж зардалд зээлийн төлбөр 30%, хүнсний зардал 20%, түрээсийн зардал 14%, хүнсний бус зардал 14%, шатахууны зардал 8%, бусад

зардал 14%-ийг эзэлж байна. Харин “дундаж” бүлгийн өрхүүдийн хувьд зээлийн төлбөр 29%, хүнсний зардал 19%, түрээсийн зардал 10%, хүнсний бус зардал 13%, шатахууны зардал 8%, бусад зардал 22%-ийг эзэлж байна. “Чинээлэг” бүлгийн өрхүүдийн хувьд зээлийн төлбөр 41%, хүнсний зардал 15%, түрээсийн зардал 15%, хүнсний бус зардал 13%, шатахууны зардал 10%, бусад зардал 8%-ийг эзэлж байна. Үүнээс үзэхэд манай орны орлогын аль ч бүлгийн хувьд зээлийн төлбөр голлох зардал болох нь харагдаж байна.

Шигтгээ 5-д ҮСХ-ноос явуулдаг ӨНЭЗС-ны 2022 оны II улирлын өрхийн сарын дундаж зарлагын бүтцийг харуулав.

Шигтгээ 5: ҮСХ, Өрхийн зарлагын бүтэц

ҮСХ-ны ӨНЭЗС-ны 2022 оны II улирлын байдлаар өрхийн сарын дундаж зарлагын бүтцийг авч үзвэл 60.6%-ийг хүнсний бус зардал, 21.6%-ийг хүнсний зардал, 8.7%-ийг бусад зарлага эзэлж байна. Мөн нийт зарлагад өөрийн аж ахуйгаас хэрэглэсэн хэрэглээ 4.5%, бусдаас авсан хэрэглээ 3%, бусдад өгсөн бэлэг, тусламж 1.6%-ийг эзэлдэг байна

Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдээс 2022 онд зардал нь өнгөрсөн оноос хэрхэн өөрчлөгдсөн талаар асуухад дийлэнх нь зардал нэмэгдсэн гэж хариулсан. Тухайлбал, “ядуу” бүлгийн 61%, “эмзэг” бүлгийн 72%, “дундаж” бүлгийн 76%, “боломжийн” бүлгийн 75%, “чинээлэг” бүлгийн 75% өрхүүд зардал нэмэгдсэн гэж хариулжээ.

Судалгаанд оролцсон өрхүүдийн дийлэнх нь өрхийн зардал ирэх онд нэмэгдэнэ гэж хариулжээ. Тухайлбал, “ядуу” бүлгийн 63%, “эмзэг” бүлгийн 71%, “дундаж” бүлгийн 76%, “боломжийн” бүлгийн 76%, “чинээлэг” бүлгийн 77% нь өрхийн зардал ирэх онд нэмэгдэнэ гэсэн хүлээлттэй байна. Өрхүүд төр засгийн зүгээс зардлыг бууруулахад үнийн өсөлтийг бага түвшинд байлгах (44%), валютын ханшийг тогтворжуулах (25%), төрийн үйлчилгээг хүртээмжтэй болгох (16%), орон сууцжуулах үйл ажиллагааг эрчимжүүлэх (14%) зэрэг арга хэмжээг авах шаардлагатай гэж үзжээ.

IV. Өрхийн хөрөнгө

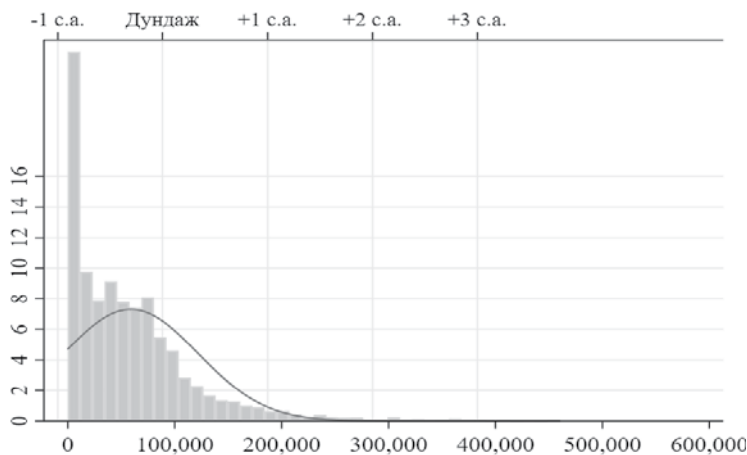
Энэ хэсэгт өрхийн хөрөнгийн хэмжээ, бүтэц болон хөрөнгө эзэмшлийн байдлын талаар дэлгэрэнгүй тусгав. Түүнчлэн, өрхийн гол биет хөрөнгө болох сууц болон гол санхүүгийн хөрөнгө болох хадгаламжийн талаар санал асуулга авч тусгалаа.

1. Нийт хөрөнгө

Зураг 6-д 2022 оны түүвэр судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн хөрөнгийн тархалтыг харуулав. Өрхийн дундаж хөрөнгийн хэмжээ 88 сая төгрөг байгаа бол медиан

(голч) хөрөнгийн хэмжээ 65 сая төгрөг байна. Нийт өрхийн дийлэнх нь буюу 60% нь дундаж хөрөнгийн хэмжээнээс бага хөрөнгөтэй байна.

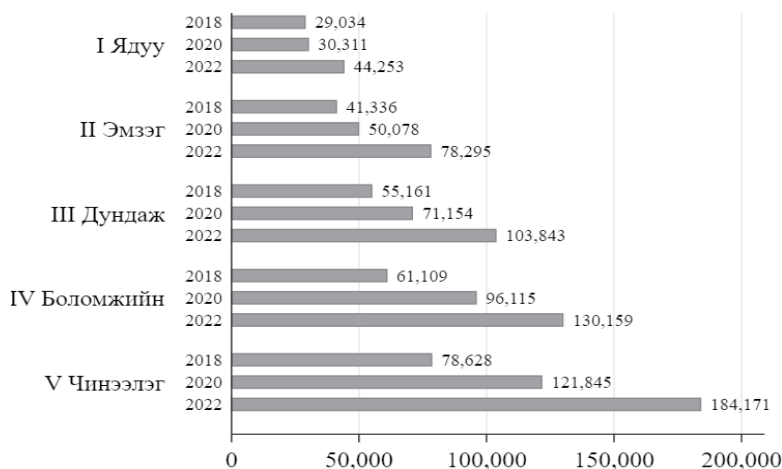
Зураг 6. 2022 Өрхийн хөрөнгийн тархалт, мянган ₮



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Зураг 7-д өрхийн хөрөнгийн дундаж үнэлгээг орлогын ялгаатай бүлгүүдийн хувьд 2018, 2020 болон 2022 онуудаар харьцуулан харуулав. 2022 онд нийт өрхийн хөрөнгийн хэмжээ өмнөх онуудтай харьцуулахад нэрлэсэн дүнгээр өссөн байна. Тухайлбал, 2022 оны өрхийн хөрөнгийн дундаж үнэлгээ 2020 онтой харьцуулахад “ядуу” бүлгийн хувьд 14 сая төгрөгөөр өссөн бол “чинээлэг” бүлгийн хувьд 60 сая төгрөгөөр өссөн байна. Өрхийн хөрөнгийн нэрлэсэн дүнгийн өсөлтөд орон сууцны үнийн өсөлт голлох нөлөөг үзүүлсэн байх талтай

Зураг 7. Нийт Өрхийн хөрөнгийн тархалт, мянган ₮



*-хөрөнгөтэй өрхүүдийг хамруулсан.

Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Шигтгээ 6-д Монголбанк болон ҮСХ-ноос хамтран тооцдог орон сууцны үнийн индексийн талаар тусгав.

Шигтгээ 6: Орон сууцны үнийн индекс

Орон сууцны үнийн нэгдсэн индекс 2018 оны I улирлаас 2019 оны IV улирал хүртэл дунджаар 1.05 байжээ. Үүнээс хойш аажмаар өсөж 2021 оны III улиралд тус индекс 1.41 болсон бөгөөд шинэ орон сууцны үнийн индекс 1.54, хуучин орон сууцны үнийн индекс 1.29 хүртэл өссөн байна. Энэ нь өмнөх жилийн мөн үеэс 24.2 хувиар өссөн үзүүлэлт болов. Сүүлийн 4 улиралд орон сууцны үнийн нэгдсэн индекс өндөр түвшинд хадгалагдаж байгаа бөгөөд 2022 оны II улирлын байдлаар орон сууцны үнийн нэгдсэн индекс 1.26 байна.



Өрхийн хөрөнгийн бүтцийг орлогын ялгаатай бүлгүүдээр харуулав. Өрхийн гол биет хөрөнгө болох сууцны нийт хөрөнгөд эзлэх хувь дунджаар “ядуу” бүлэгт 64%, “эмзэг” бүлэгт 72%, “дундаж” бүлэгт 70%, “боломжийн” бүлэгт 55% байгаа бол “чинээлэг” бүлгийн хувьд 38% байна. Өрхийн гол санхүүгийн хөрөнгө болох хадгаламжийн нийт хөрөнгөд эзлэх хувь бүлэг тус бүрт дунджаар 3% орчим байна.

2. Биет хөрөнгө

2022 онд судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн дийлэнх хэсэг буюу 77% нь орон сууц, 40% нь тээврийн хэрэгсэл, 35% нь газар эзэмшиж байна. Харин 12% нь мал, 9% нь бусад үл хөдлөх хөрөнгө, 7% нь үнэт эдлэл, 5% нь бусад биет хөрөнгө эзэмшиж байна. Хүснэгт 6-д биет хөрөнгийн хамрагдалтын түвшинг өрхийн орлого, байршил, малтай эсэх, ипотекийн зээлтэй эсэх зэргээр ангилан харуулав.

Онцлох үр дүнгээс товч дурдвал:

- “Ядуу” бүлгийн орон сууцанд хамрагдалт 60% байгаа нь бусад бүлэгтэй харьцуулахад хамгийн бага байна.
- “Дундаж” бүлгийн орон сууцанд хамрагдалт 82%, газар эзэмшдэг өрх 32%, тээврийн хэрэгсэл эзэмшдэг өрх 43%-ийг эзэлж байна.

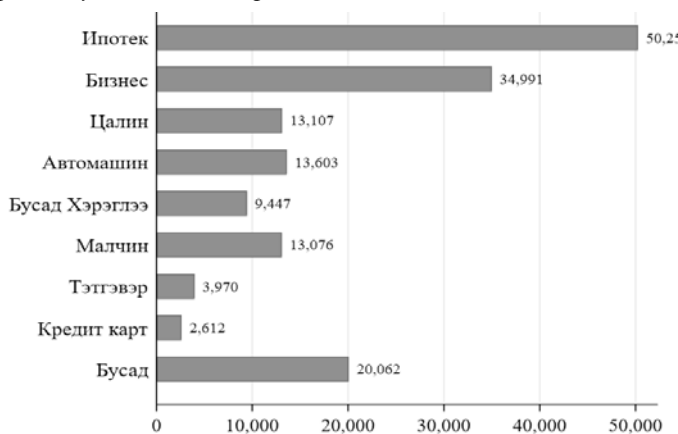
- “Чинээлэг” бүлгээс малтай өрх 62%, газар эзэмшдэг өрх 49%-ийг эзэлж байгаа нь бусад бүлгээс харьцангуй өндөр байна.
- Орон нутгаас түүвэр судалгаанд оролцсон өрхүүдийн газар эзэмшилтийн хувийг (41%) Улаанбаатар хот (22%)-той харьцуулахад өндөр байна.
- Малтай өрхүүдийн дийлэнх нь орон сууц (80%), тээврийн хэрэгсэл (62%), газар (53%) эзэмшиж байна.
- Ипотекийн зээлд хамрагдсан өрхүүдийн орон сууцанд хамрагдалтын хувь ипотекийн зээлгүй өрхүүдээс харьцангуй өндөр байна.

Хүснэгт 6. Биет хөрөнгийн хамрагдалт (%)

| | Орон сууц | Газар | Бусад ҮХХ | Мал | Тээврийн хэрэгсэл | Үнэт эдлэл | Бусад биет |
|--------------------------|-----------|-------|-----------|-----|-------------------|------------|------------|
| 1. Нийт өрх | | | | | | | |
| Нийт (100%) | 77 | 35 | 9 | 12 | 40 | 7 | 5 |
| 2. Орлогын бүлэг | | | | | | | |
| I Ядуу (19%) | 60 | 38 | 4 | 14 | 28 | 3 | 5 |
| II Эмзэг (44%) | 80 | 34 | 7 | 4 | 38 | 4 | 4 |
| III Дундаж (22%) | 82 | 32 | 10 | 6 | 43 | 7 | 5 |
| IV Боломжийн (5%) | 84 | 33 | 20 | 20 | 52 | 14 | 6 |
| V Чинээлэг (7%) | 86 | 46 | 19 | 62 | 63 | 23 | 9 |
| 3. Байрлал | | | | | | | |
| Орон нутаг (68%) | 80 | 41 | 9 | 16 | 42 | 7 | 6 |
| Улаанбаатар (31%) | 72 | 22 | 7 | 4 | 36 | 6 | 2 |
| 4. Мал | | | | | | | |
| Малгүй (88%) | 77 | 33 | 8 | 0 | 37 | 5 | 4 |
| Малтай (11%) | 80 | 53 | 14 | 100 | 62 | 18 | 8 |
| 5. Ипотекийн зээл | | | | | | | |
| 0 (82%) | 74 | 38 | 8 | 13 | 38 | 6 | 5 |
| 1 (17%) | 96 | 24 | 11 | 8 | 50 | 7 | 4 |

Өрхүүдийн гол биет хөрөнгө эзэмшлийн хувийг 2018, 2020 болон 2022 онуудыг авч үзэхэд 2022 оны судалгаанд хамрагдсан орон сууц, газар болон авто машинтай өрхүүдийн нийт өрхөд эзлэх хувь өмнөх онуудаас төдийлөн өөрчлөгдөөгүй байна. Шигтгээ 7-д шинээр ипотекийн зээлд хамрагдсан зээлдэгчдийн тоог орлогын түвшнээр харууллаа.

Зураг 8. 2022 Өрхийн дундаж биет хөрөнгө, мянган ₮



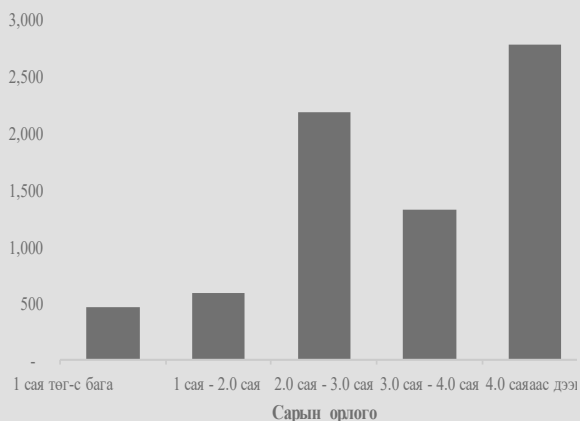
Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

2022 оны байдлаар өрхүүдээс эзэмшиж буй биет хөрөнгүүдийн үнэлгээг асуухад тухайн хөрөнгийн эзэмшиж буй өрхүүдийн хувьд дунджаар орон сууц 73.6 сая, газар 17.4 сая, бусад үл хөдлөх хөрөнгө 50.8 сая, мал 58.8 сая, тээврийн хэрэгсэл 25.5 сая, үнэт эдлэл 8.4 сая, бусад биет хөрөнгө 7.7 сая төгрөгийн үнэлгээтэй байна (Зураг 8).

Өрхийн биет хөрөнгийн хэмжээ болон түүний бүтцийн хамаарлыг авч үзэв. Биет хөрөнгийн 10-аас 40 перцентил хүртэлх хэсэгт хамаарах өрхүүдийн биет хөрөнгийн бүтцийг харвал газар болон мал харьцангуй их хувийг бүрдүүлж байгаа бол бусад перцентилд байгаа өрхүүдийн биет хөрөнгийн дийлэнх хэсгийг орон сууц бүрдүүлж байна.

Шигтгээ 7: Ипотекийн зээлд шинээр хамрагдсан зээлдэгчийн тоо

2022 оны II улирлын байдлаар шинээр ипотекийн зээлд хамрагдсан зээлдэгчийн тоо 2020 оны мөн үетэй харьцуулахад сарын орлого нь 1 сая төгрөгөөс доогуур орлоготой зээлдэгч 465, 1 саяас 2 сая төгрөгийн хооронд орлоготой зээлдэгч 583, 2 саяас 3 сая төгрөгийн хооронд орлоготой зээлдэгч 2184, 3 саяас 4 сая төгрөгийн хооронд орлоготой зээлдэгч 1319, 4 сая төгрөгөөс дээш орлоготой зээлдэгч 2778-аар тус тус нэмэгдсэн байна.



Өрхүүдийн оршин сууж буй сууцны төрлүүдийг Улаанбаатар хот болон орон нутагтай харьцуулан авч үзэв. Улаанбаатар хотоос судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн 47% нь орон сууцанд, 5% нь амины орон сууц, 2% нь нийтийн орон сууц, 8% нь байшин, 5% нь гэрт амьдарч байна. Харин орон нутгаас судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн 33% нь орон сууцанд, 15% нь амины орон сууц, 1% нь нийтийн орон сууц, 17% нь байшин, 16% нь гэрт амьдарч байна.

Өрхүүдийн сууц эзэмшлийн байдлыг Улаанбаатар болон орон нутгаар авч үзэхэд Улаанбаатар хотоос судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн сууц эзэмшлийн байдлыг

харвал 73% нь бүрэн эзэмшдэг, 14% нь түрээслэдэг, 8% нь зээлээр эзэмшдэг байна. Орон нутгаас судалгаанд оролцсон өрхүүдийн сууц эзэмшлийн байдлыг харвал 75% нь бүрэн эзэмшдэг, 3% нь түрээслэдэг, 17% нь зээлээр эзэмшдэг байна.

Орлогын ялгаатай бүлгүүдийн хувьд орон сууцанд хамрагдалт 2022 онд 2020 онтой харьцуулахад хэрхэн өөрчлөгдсөнийг авч үзлээ. 2022 онд орон сууцанд хамрагдалт 2020 онтой харьцуулахад “ядуу” бүлэг 4.8%, “эмзэг” бүлэг 4.3%, “дундаж” бүлэг 2.5%, “чинээлэг” бүлэг 8.4% өссөн бол “боломжийн” бүлгийн орон сууцанд хамрагдалт 0.9% буурсан байна.

3. Санхүүгийн хөрөнгө

2022 онд судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн 27% нь хадгаламж, 3% нь мөнгөн авлага, 4% нь хувьцаа, 1% нь бусад санхүүгийн хөрөнгө эзэмшиж байна. Санхүүгийн хөрөнгө эзэмшиж буй өрхийн хувь хэмжээг өрхийн орлогын ялгаатай бүлгүүдийн хувьд (Хүснэгт 7)-д нэгтгэн харууллаа.

Хүснэгт 7. Санхүүгийн хөрөнгийн хамрагдалт

| | Хадгаламж | Мөнгөн авлага | Хувьцаа | Бонд | Бусад |
|--------------------------|-----------|---------------|---------|------|-------|
| 1. Нийт өрх | | | | | |
| Нийт (100%) | 27 | 3 | 4 | 0 | 1 |
| 2. Орлогын бүлэг | | | | | |
| I Ядуу (19%) | 18 | 1 | 3 | 0 | 2 |
| II Эмзэг (44%) | 26 | 2 | 3 | 0 | 1 |
| III Дундаж (22%) | 29 | 4 | 6 | 0 | 1 |
| IV Боломжийн (5%) | 41 | 8 | 7 | 0 | 2 |
| V Чинээлэг (7%) | 40 | 9 | 6 | 0 | 3 |
| 3. Байрлал | | | | | |
| Орон нутаг (68%) | 30 | 3 | 5 | 0 | 2 |
| Улаанбаатар (31%) | 22 | 2 | 3 | 0 | 1 |
| 4. Мал | | | | | |
| Малгүй (88%) | 26 | 2 | 4 | 0 | 1 |
| Малтай (11%) | 38 | 7 | 7 | 0 | 3 |
| 5. Ипотекийн зээл | | | | | |
| 0 (82%) | 25 | 3 | 4 | 0 | 2 |
| 1 (17%) | 38 | 4 | 6 | 0 | 1 |

Онцлох үр дүнгээс дурдвал:

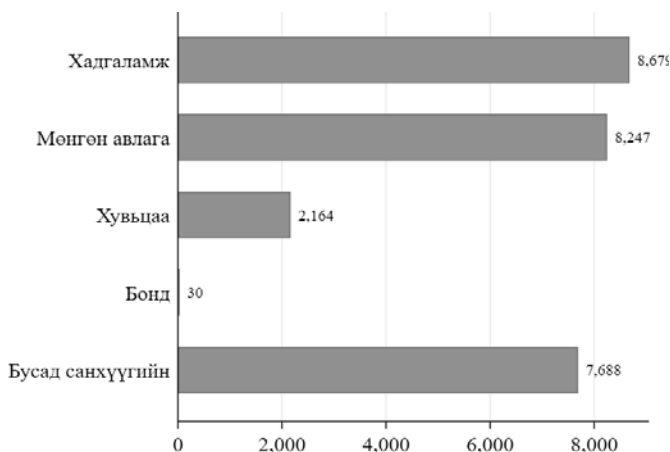
- Орлогын түвшин өсөхөд санхүүгийн хөрөнгө эзэмшиж буй өрхийн хувь хэмжээ өсөж байна.
- Хөдөө орон нутагт хадгаламжтай өрхийн хувь Улаанбаатар хоттой харьцуулахад өндөр байна. Бусад санхүүгийн хөрөнгийн хувьд Улаанбаатарт өндөр байна.

- Малтай өрхүүд санхүүгийн хөрөнгө эзэмших нь малгүй өрхтэй харьцуулахад өндөр байна. Тухайлбал, малтай өрхийн 38% нь хадгаламжтай, 7% нь мөнгөн авлагатай байгаа бол малгүй өрхийн 26% нь хадгаламжтай, 2% нь мөнгөн авлагатай байна.
- Ипотекийн зээлтэй өрхүүд хадгаламж эзэмших хувь ипотекийн зээлгүй өрхүүдтэй харьцуулахад өндөр байна.

2022 онд судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн санхүүгийн голлох хөрөнгүүдийн эзэмшлийн хувийг 2018, 2020 болон 2022 онуудаар харьцуулан гаргав. 2022 онд хадгаламжтай өрхүүдийн нийт өрхөд эзлэх хувь 2020 оноос бага зэрэг буурсан байна. Харин мөнгөн авлагатай болон хувьцаа эзэмшиж буй өрхийн нийт өрхөд эзлэх хувь нэлээд буурсан байна.

Зураг 9-д 2022 онд судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн санхүүгийн хөрөнгийн дундаж хэмжээг голлох хөрөнгийн төрлөөр харуулав. Өрхүүдийн хадгаламжийн хэмжээ дунджаар 8.7 сая төгрөг, мөнгөн авлагын хэмжээ дунджаар 8.2 сая төгрөг, хувьцааны хэмжээ дунджаар 2.1 сая, бондын хэмжээ дунджаар 30 мянган төгрөг, бусад санхүүгийн хөрөнгийн хэмжээ дунджаар 7.6 сая төгрөг байна.

Зураг 9. 2022 Санхүүгийн хөрөнгө, голлох хөрөнгийн төрлөөр, мянган ₮



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Санхүүгийн хөрөнгийн хэмжээ болон түүний бүтцийн хамаарлыг авч үзэхэд Санхүүгийн хөрөнгийн 70-90 перцентилд хувьцаа болон бусад санхүүгийн хөрөнгө харьцангуй өндөр хувийг бүрдүүлж байна. Нийт судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн голлох санхүүгийн хөрөнгө нь хадгаламж болох нь харагдаж байна.

Зураг 10-т 2022 оны судалгаанд хамрагдсан хадгаламжтай өрхүүдийн ямар зорилгоор хадгаламж үүсгэсэн талаарх хариултыг тусгав. Өрхүүдийн 62.8% ирээдүйн санхүүгийн хэрэгцээг хангах, 36.8% үр хүүхдэдээ өвлүүлэх, 17.8%

мөнгөн хөрөнгөө өсгөх, 13.4% сууц худалдан авах, 9% нь бизнес эхлүүлэх, 2% нь удаан эдэлгээт бараа худалдан авах зорилгоор хадгаламж үүсгэсэн гэж хариулжээ.

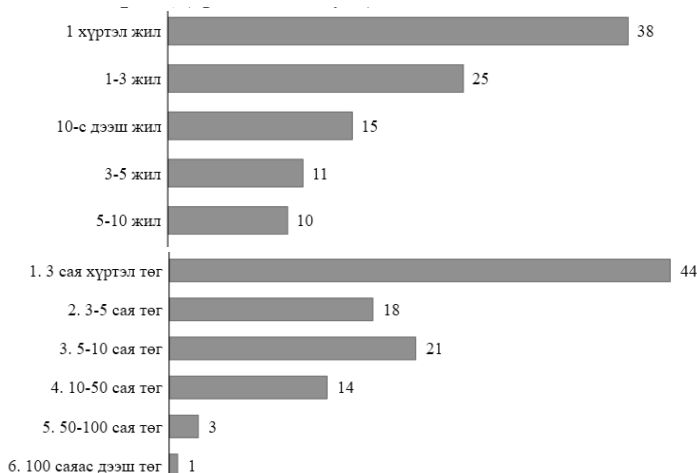
Зураг 10. Хадгаламжийн зорилго, нийт өрхөд эзлэх хувь



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Хадгаламжийн хэмжээ болон хугацааны бүтцийг (Зураг 11)-т нэгтгэн харууллаа. Хадгаламжтай өрхүүдийн 64% нь 5 жил хүртэл хугацаатай, 36% нь 5-с дээш жилийн хугацаатай хадгаламжтай байна. Мөн 61% нь 5 хүртэл сая төгрөг, 39% нь 5 саяас дээш төгрөгийн хадгаламжтай байна.

Зураг 11. 2022 Хадгаламжийн бүтэц (өрхөд эзлэх хувь)



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Шигтгээ 8-д иргэдийн нийт харилцах, хадгаламжийн хэмжээ болон түүний өөрчлөлтийн талаар харуулав.

Шигтгээ 8: Иргэдийн нийт харилцах, хадгаламж

Иргэдийн нийт харилцах, хадгаламжийн хэмжээ 2018 оноос аажмаар буурч 2020 оны I улирлаас эргэн өсөв. Уг өсөлт нь 2021 оны II улиралд 35%-д хүрч сүүлийн жилүүдийн өндөр үзүүлэлт болсон. Үүнээс хойш иргэдийн харилцах, хадгаламжийн хэмжээний өөрчлөлт аажим буурсаар 2022 оны II улиралд сүүлийн жилүүдийн хамгийн доод утга буюу -6%-д хүрлээ. Иргэдийн харилцах, хадгаламжийн хэмжээний өөрчлөлтөд банкуудын хадгаламжийн хүү буурсан нь гол нөлөөг үзүүлж байна. Түүнчлэн, өрхүүд банканд хадгаламж хийхээс илүүтэй үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах, мөн койн гэх мэт бусад санхүүгийн хөрөнгө худалдан авахад мөнгөө зарцуулж байгаа нь харилцах, хадгаламжийн хэмжээ буурах шалтгаан болсон байх талтай.



V. Өрхийн өр, төлбөр

Энэ бүлэгт өрхийн зээлд хамрагдалт, түүний эх үүсвэр, зээлийн хэмжээ, зээл авахад болон эргэн төлөхөд тулгардаг хүндрэлүүд, өрхийн амьжиргаанд үзүүлэх зээлийн нөлөө, ипотекийн зээлийн талаар дэлгэрэнгүй тусгав.

I. Зээлийн хамрагдалт ба эх үүсвэр

Судалгаанд хамрагдсан нийт өрхийн 52% нь тогтмол зээлд хамрагддаг бөгөөд 74% нь одоогоор зээлтэй байна гэж хариулжээ. Өмнөх онуудтай харьцуулахад одоогоор зээлтэй байгаа өрхийн нийт өрхөд эзлэх хувь өссөн байна.

Улаанбаатар хотоос судалгаанд оролцсон өрхийн 59%, орон нутгаас судалгаанд оролцсон өрхийн 85% нь одоогоор зээлтэй байна.

Зээлд хамрагдалтыг орлогын бүлгээр нь авч үзвэл, “ядуу” бүлгийн 71%, “эмзэг” бүлгийн 80%, “дундаж” бүлгийн 75%, “боломжийн” бүлгийн 71%, “чинээлэг” бүлгийн 76% нь одоогоор зээлтэй байна.

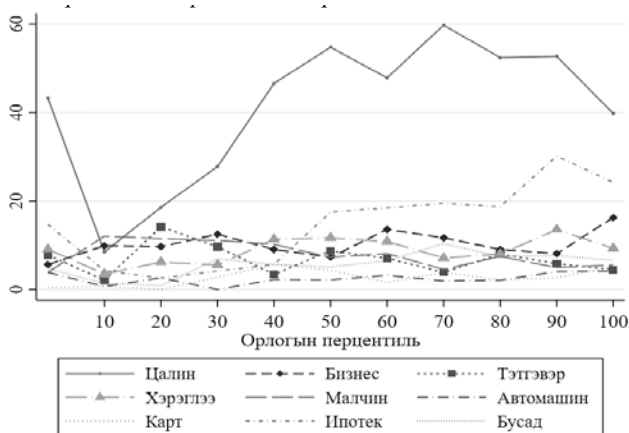
Хүснэгт 8-д зээлд хамрагдалтын түвшинг өрхийн ялгаатай бүлгүүдээр харуулав. Нийт өрхийн 43% нь цалингийн, 17% нь ипотекийн, 10% нь бизнесийн, 9% нь хэрэглээний, 7% нь тэтгэврийн, 7% нь малчны, 6% нь автомашин болон картын зээлтэй байна. “Эмзэг” бүлгийн 51%, “дундаж” бүлгийн 42% нь цалингийн зээлтэй байна. Бизнесийн зээлтэй “боломжийн” болон “чинээлэг” бүлгийн өрхүүдийн эзлэх хувь бусад бүлэгтэй харьцуулахад өндөр байна.

Хүснэгт 8. Зээлийн хамрагдалт

| | Цалин | Бизнес | Тэтгэвэр | Хэрэглээ | Малчин | Автомашин | Карт | Ипотек |
|--------------------------|-------|--------|----------|----------|--------|-----------|------|--------|
| 1. Нийт өрх | | | | | | | | |
| Нийт (100%) | 43 | 10 | 7 | 9 | 7 | 3 | 3 | 17 |
| 2. Орлогын бүлэг | | | | | | | | |
| I Ядуу (19%) | 29 | 9 | 4 | 7 | 12 | 3 | 1 | 7 |
| II Эмзэг (44%) | 51 | 10 | 8 | 10 | 3 | 3 | 3 | 20 |
| III Дундаж (22%) | 42 | 9 | 7 | 10 | 3 | 3 | 3 | 22 |
| IV Боломжийн (5%) | 36 | 13 | 5 | 10 | 4 | 4 | 6 | 17 |
| V Чинээлэг (7%) | 38 | 16 | 4 | 5 | 29 | 2 | 3 | 13 |
| 3. Байрлал | | | | | | | | |
| Орон нутаг (68%) | 52 | 14 | 8 | 7 | 10 | 2 | 3 | 19 |
| Улаанбаатар (31%) | 22 | 4 | 4 | 13 | 1 | 4 | 2 | 12 |
| 4. Мал | | | | | | | | |
| Малгүй (88%) | 43 | 11 | 7 | 10 | 2 | 3 | 3 | 18 |
| Малтай (11%) | 39 | 10 | 5 | 4 | 42 | 3 | 2 | 11 |
| 5. Ипотекийн зээл | | | | | | | | |
| 0 (82%) | 40 | 10 | 7 | 9 | 8 | 3 | 2 | 0 |
| 1 (17%) | 55 | 11 | 3 | 7 | 2 | 4 | 4 | 100 |

2022 он болон 2020 оны өрхийн зээлд хамрагдалтын өөрчлөлтийг харьцуулж үзвэл тэтгэвэр, хэрэглээ болон ипотекийн зээлд хамрагдалт өссөн байна. Харин цалин болон бизнесийн зээлийн хувьд төдийлөн өөрчлөлт ороогүй байна.

Зураг 12. Өрхийн зээлд хамрагдалт ба орлогын хамаарал



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Зураг 12-т өрхийн зээлийн хамрагдалт болон орлого хоорондын хамаарлыг тусгав. Цалингийн зээлийн хамрагдалт орлогын 10-20 перцентилээс бусад хэсэгт хамгийн их хувьтай байна. Өндөр орлоготой өрхүүд ипотекийн зээлд түлхүү

хамрагдаж байна. Мөн өндөр орлоготой өрхүүдэд автомашины, бизнесийн болон кредит картын зээлд хамрагдалт харьцангуй өндөр байна. Харин бага орлоготой өрхүүдийн хэрэглээний, малчны болон тэтгэврийн зээлд хамрагдалт харьцангуй өндөр байна. Шигтгээ 9-д банкнаас зээл авсан иргэдийн тоог зээлийн ангиллаар харуулав.

Шигтгээ 9: Зээлдэгчдийн тоо, зээлийн төрлөөр

Банкуудаас олгосон иргэдийн зээлийн ангиллыг зээлдэгчдийн тоогоор (давхардсан) авч үзвэл 2022 оны II улирлын байдлаар хадгаламж барьцаалсан зээлд хамгийн их буюу 619.4 мянга, цалингийн зээлд 362.8 мянган зээлдэгч хамрагдсан байна. Мөн тэтгэврийн зээлтэй 198.1 мянга, малчны зээлтэй 134.9 мянга, ипотекийн зээлтэй 105,7 мянган зээлдэгч байна. Түүнчлэн, картын зээлтэй 89.2 мянга, ЖДҮ-ийн зээлд 64.8 мянга, 25.6 мянган иргэн өрхийн хэрэглээний зээлд, 5.3 мянган иргэн автомашины зээл тус тус авсан байна. Эндээс харахад иргэдийн сургалтын болон өрхийн хэрэглээний зээл харьцангуй бага байгаа ч өрхүүд хадгаламж, данс барьцаалсан зээл болон кредит картын зээл авч түүнийгээ сургалтын төлбөр төлөх, удаан эдэлгээт бараа худалдан авах болон бусад хэрэглээнд зарцуулдаг байна.

| | |
|-------------------------|---------|
| Хадгаламж барьцаалсан | 619,363 |
| Цалин | 362,779 |
| Тэтгэвэр | 198,148 |
| Малчин | 134,867 |
| Ипотекийн зээл | 105,679 |
| Карт | 89,237 |
| ЖДҮ зээл (иргэд) | 64,760 |
| Өрхийн хэрэглээ | 25,593 |
| Автомашин | 5,264 |
| Сургалтын зээл (дотоод) | 243 |
| Сургалтын зээл (гадаад) | 13 |

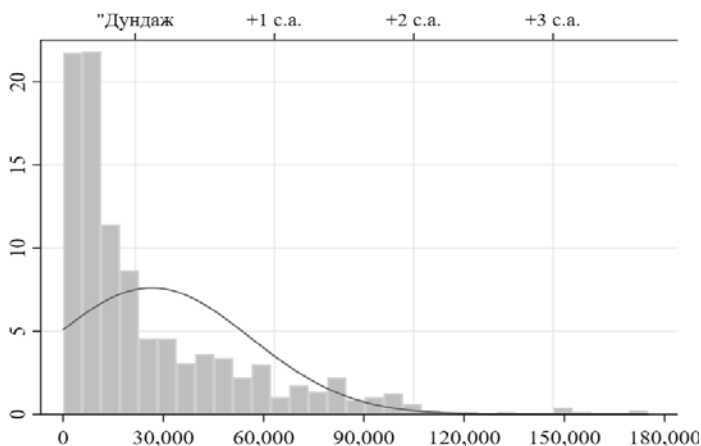
Өрхийн зээлийн эх үүсвэрүүдийг харвал судалгаанд оролцсон өрхүүдийн 68% нь банкнаас, 18% нь ББСБ-аас, 11% нь хувь хүнээс, 5% нь ломбардаас 2% нь албан байгууллагаас, 1% нь ХЗХ-ноос зээл авсан байна.

Өрхийн зээлийн зорилгыг авч үзвэл судалгаанд оролцсон өрхүүдийн 25% нь сууц худалдан авах, 15% нь худалдаа наймаа эрхлэх, 13% нь сургалтын төлбөр төлөх, 12% нь эмчилгээний төлбөр төлөх, 11% нь удаан эдэлгээт бараа худалдан авах, 11% нь бусад зээлийг хаах, 9% нь бусад ҮХХ худалдан авах зорилгоор зээл авсан байна.

2. Зээлийн хэмжээ, бүтэц, эргэн төлөлт

Зураг 13-т судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн зээлийн тархалтыг харуулав. Өрхийн дундаж зээлийн хэмжээ 21.5 сая төгрөг байгаа бол медиан (голч) зээлийн хэмжээ 8 сая төгрөг байна. Мөн нийт зээлтэй өрхийн 70% нь дундаж зээлийн хэмжээнээс бага хэмжээний зээлтэй байна.

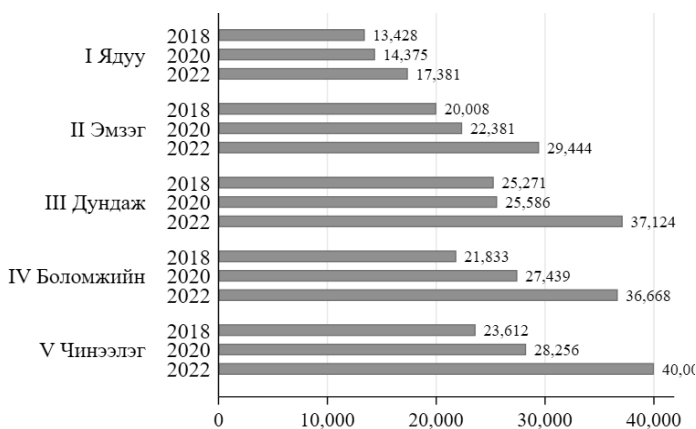
Зураг 13. Өрхийн зээлийн тархалт, мянган ₮



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Зураг 14-д зээлийн дундаж хэмжээг орлогын бүлгээр 2018, 2020 болон 2022 онуудад харьцуулан харуулав. Нийт өрхийн дундаж зээлийн хэмжээ өмнөх оноос өссөн байна. Тухайлбал, “ядуу” бүлгийн хувьд 2022 оны дундаж зээлийн хэмжээ 2020 оноос 3 сая төгрөгөөр өссөн бол “чинээлэг” бүлгийн хувьд 12 сая төгрөгөөр өссөн байна.

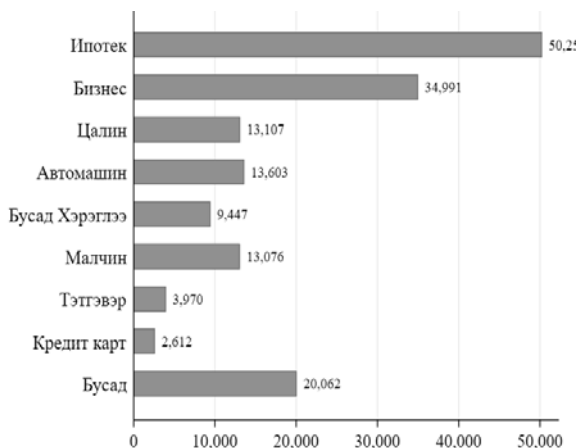
Зураг 14. Зээлтэй өрхүүдийн дундаж зээлийн хэмжээ, мянган ₮ (Он ба орлогын бүлгээр)



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

2022 оны байдлаар зээлийн дундаж хэмжээг, зээлийн төрлөөр ангилан харвал, ипотекийн зээлийн дундаж хэмжээ 50 сая төгрөг, бизнесийн зээл 35 сая төгрөг, автомашины зээл 13.6 сая төгрөг, цалингийн зээл 13.1 сая төгрөг, малчны зээл 13 сая төгрөг, хэрэглээний зээл 9 сая төгрөг, тэтгэврийн зээл 4 сая төгрөг, кредит картын зээл 2.6 сая төгрөг байна (Зураг 15).

Зураг 15. Зээлийн дундаж хэмжээ, зээлийн төрлөөр, мянган ₮



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Шигтгээ 10: Иргэдийн зээлийн дундаж хэмжээ, зээлийн төрлөөр

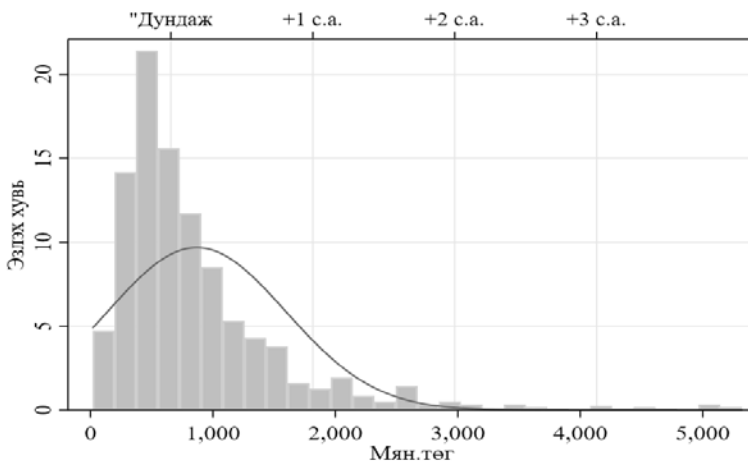
Банкны иргэдэд олгосон зээлийн үлдэгдлийг зээлдэгчийн тоонд харьцуулах байдлаар нэг зээлдэгчид оногдох зээлийн хэмжээг дунджаар тооцож харууллаа. Иргэдийн дундаж зээлийн хэмжээ ипотекийн зээлийн хувьд 56.7 сая төгрөг, ЖДҮ-ийн зээлийн хувьд 37.4 сая төгрөг, автомашины зээлийн хувьд 26.0 сая төгрөг, гадаад сургалтын зээлийн хувьд 9.6 сая төгрөг, малчны зээлийн хувьд 8.3 сая төгрөг, цалингийн зээлийн хувьд 8.0 сая төгрөг байна.



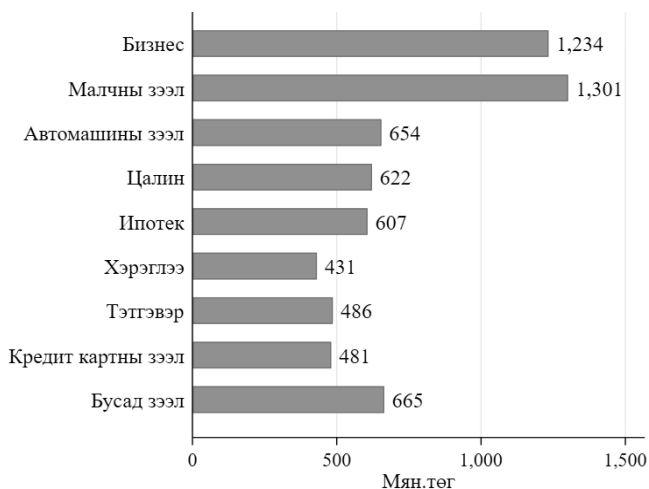
Зээлтэй өрхүүдийн зээлийн бүтцийг орлогын бүлгүүдээр харвал “дундаж” болон “боломжийн” орлоготой өрхүүдэд ипотекийн зээл бусад бүлгийн өрхүүдээс бага зэрэг өндөр, “чинээлэг” орлоготой өрхүүдэд бизнесийн зээл бусад бүлгээс харьцангуй өндөр мөн “ядуу” бүлгийн өрхүүдэд бусад (малчны зээлийг оруулаад) зээлийн хэмжээ харьцангуй өндөр хувьтай байна. Харин цалингийн болон хэрэглээний зээл (автомашин, кредит картны зээл оруулаад) ойролцоо байна.

Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн зээлийн эргэн төлөлтийн хэмжээний тархалтыг харвал нэг өрх сард дунджаар 650 мянган төгрөгийн зээлийн төлбөр төлж байна. Зээлийн сарын төлбөр нь зээлийн хэмжээнээс хамаараад зээлийн тархалттай ойролцоо хэлбэртэй байна (Зураг 16).

Зураг 16. Өрхийн зээлийн төлбөр, тархалт



Зураг 17. Зээлийн төлбөрийн сарын дундаж хэмжээ



Эх сурвалж: Монголбанк, Өрхийн түүвэр судалгаа 2022

Өрхийн зээлийн төлбөрийн сарын дундаж хэмжээг зээлийн ангиллаар харвал зээлийн нөхцөлөөс хамааран бизнесийн болон малчны зээлд хамгийн өндөр төлбөр төлж байна. Тухайлбал, бизнесийн зээлтэй өрх сард дунджаар 1.2 сая төгрөг, малчны зээлтэй өрх дунджаар 1.3 сая төгрөгийн зээл эргэн төлж байна. Харин автомашины зээлтэй өрхүүд 654 мянган төгрөг, цалингийн зээлтэй өрхүүд 622 мянган төгрөг, ипотекийн зээлтэй өрхүүд 607 мянган төгрөгийг сард дунджаар төлдөг байна (Зураг 17).

Шигтгээ 11: Иргэдийн зээлийн дундаж төлбөр, зээлийн төрлөөр

Иргэдийн зээлийн үлдэгдлээс тооцсон жигнэсэн дундаж хүү, жигнэсэн дундаж хугацаа болон нэг зээлдэгчид ногдох зээлийн дундаж хэмжээнээс сарын дундаж төлбөрийн хэмжээг тооцлоо. ЖДҮ-ийн зээл буюу бизнесийн эрхлэгчдийн зээлийн сарын дундаж төлбөр хамгийн өндөр буюу 1,197 мянган төгрөг байна. Иргэдийн автомашины зээлийн хувьд 670 төгрөгийн сарын дундаж төлбөрийг төлдөг байна. Түүвэр судалгааны үр дүнтэй харьцуулахад бизнесийн, автомашины, ипотекийн, тэтгэврийн зээлүүдийн хувьд сарын дундаж төлбөрийн хэмжээ ойролцоо дүнтэй байна.



Зээл авсан “ядуу” бүлгийн өрхүүдийн зээлийн төлбөрийн бүтцийг харвал цалингийн болон ипотекийн зээлийн төлбөрийн эзлэх хувь харьцангуй бага байна. “Эмзэг” болон “дундаж” бүлгийн өрхүүдийн зээлийн төлбөрийн бүтэц ойролцоо байна. Харин “боломжийн” болон “чинээлэг” бүлгийн өрхүүдийн бизнесийн зээлийн төлбөрийн эзлэх хувь харьцангуй өндөр байна.

3. Зээлийн хүндрэлүүд

Зээл авахад тулгардаг хүндрэлийн талаар судалгаанд оролцсон өрхүүдийн 54% нь зээлийн нөхцөл хатуу, 45% нь шимтгэл хураамж өндөр гэж үзэж байна. Мөн 26% нь барьцаа хөрөнгө байхгүй, 20% нь барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ доогуур, 14%

нь зээлийн шаардлага хангаагүй, 5% нь батлан даалтын санд хамрагдаагүй гэсэн хариултыг өгчээ.

Зээлийг эргэн төлөхөд зээлийн хүү өндөр байгаа нь хүндрэл учруулдаг гэж судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн 42% нь хариулсан бол 24% нь эдийн засгийн байдал муудах, 18% нь зээлийн хугацаа богино байдаг нь зээлийн эргэн төлөлтөд хүндрэл учруулдаг гэж хариулжээ. Харин 17% нь зээлээ эргэн төлөхөд ямар нэгэн хүндрэл гардаггүй гэж хариулжээ.

Зээл авснаар өрхийн амьжиргаанд хэрхэн өөрчлөлт гарсан талаар асуухад орлогын түвшин доогуур өрхүүдтэй харьцуулахад орлогын түвшин өндөр өрхүүдийн амьжиргаа илүү сайжирсан байна. Тухайлбал, зээлд хамрагдсан “ядуу” бүлгийн өрхүүдийн 19% нь зээл авснаар өрхийн амьжиргаа сайжирсан, 66% нь хэвэндээ байна гэж үзсэн бол 14% нь өрийн дарамт нэмэгдэж өрхийн амьжиргаа муудсан гэж хариулсан бол “чинээлэг” бүлгийн өрхүүдийн 40% нь зээл авснаар өрхийн амьжиргаа сайжирсан, 50% нь хэвэндээ, 10% нь муудсан гэж хариулсан байна.

4. Ипотекийн зээл

Өрхийн голлох хөрөнгийг бий болгож байгаа ипотекийн зээлийн талаар дэлгэрэнгүй авч үзье. Ипотекийн зээлд хамрагдахад тулгарч буй түгээмэл хүндрэлүүдийн хувьд урьдчилгаа төлбөр буюу барьцаа хөрөнгөгүй, орлогын түвшин хүрэлцдэггүй болон орон сууцны үнэ хэтэрхий өндөр байна гэсэн хариултауд давхардсан тоогоор харгалзан 40%, 33% болон 44%-тай байна. Мөн нийгмийн даатгалын төлөлтийн хугацаа богино, банкны үйлчилгээний хүндрэл чирэгдэл, материал бүрдүүлэлт зэрэгтэй холбоотой бэрхшээлүүд нийт өрхийн 36%-д тулгарч байна. Харин өрхийн 12% орчим нь 80 м.кв-аас дээш орон сууц авах хэрэгцээтэй байна гэж хариулжээ.

Эдгээр хүндрэлүүдтэй холбоотойгоор ипотекийн зээлийн талаар цаашид анхаарах асуудалд давхардсан тоогоор нийт өрхийн 67% нь урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээг бууруулах, 32% нь зээлийн хэмжээг хязгаарлалтгүй болгох, 25% нь орон сууцны талбайн хэмжээг хязгаарлалтгүй болгох, 48% нь зээлийн шимтгэлгүй болгох хэрэгтэй гэж үзсэн байна.

VI. Дүгнэлт

Энэ удаагийн түүвэр судалгаанд орон нутгийн, 3-с дээш ам бүлтэй, 25-44 настай, дээд боловсролтой өрхийн төлөөлөл түлхүү оролцлоо. Мөн судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн дийлэнх нь оршин суудаг сууцаа бүрэн эзэмшдэг байна.

Судалгаанд хамрагдсан нийт өрхүүдийг орлого болон зарим голлох хөрөнгийг (мал) харгалзан 5 бүлэгт хуваан авч үзсэн. 2022 онд “дундаж” болон “боломжийн” өрхийн нийт өрхөд эзлэх хувь буурч, “эмзэг”, “ядуу” бүлгийн эзлэх хувь өссөн байна. Өөрөөр хэлбэл сүүлийн жилүүдэд манай орны дундаж давхаргын өрхүүд эмзэг давхарга руу шилжиж, өрхүүдийн эдийн засгийн нөхцөл байдал муудаж байна. Харин “чинээлэг” бүлгийн хувьд төдийлөн өөрчлөлт ороогүй байна.

Орлого:

- Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн сарын дундаж орлого 1.8 сая төгрөг байгаа нь ҮСХ-ноос гаргасан өрхийн дундаж орлогын хэмжээтэй ойролцоо байна.
- Судалгаанд оролцсон өрхүүдийн дийлэнх хэсэг буюу 70% орчим нь дунджаас доогуур орлоготой байна.
- Орлогын түвшин өндөр өрхүүдийн сарын дундаж нэрлэсэн орлогын өсөлт нь орлогын түвшин бага өрхүүдээс эрс их байгаа нь орлогын тэгш бус байдал улам ихсэж байгааг илтгэж байна.
- 2022 онд нийт өрхүүдийн нэрлэсэн орлогын хэмжээ өссөн ч бодит орлогын хэмжээ буурсан байна. Ялангуяа “дундаж” бүлгийн бодит орлого 20% орчим буурсан нь хамгийн муу үзүүлэлт болж байна.
- Орлогын түвшин өндөр өрхүүд орлого өсөх талаар эерэг хүлээлттэй байгаа бол орлогын түвшин доогуур өрхүүдийн хүлээлт муу гарсан байна.
- Өрхүүд ихэвчлэн орлогоос давсан зардлаа банкнаас зээл авч санхүүжүүлдэг байна.
- Өрхүүдийн ихэнх нь орлого нэмэгдүүлэх тал дээрх төр засгийн зүгээс цалин өсгөх, татварын хөнгөлөлт үзүүлэх болон ажлын байрыг бий болгох шаардлагатай байна гэж үзсэн бол өөрсдийн зүгээс давхар ажил эрхлэх, бизнесээ өргөжүүлэх болон гадаад улсад ажиллах замаар орлогоо нэмэгдүүлнэ гэж хариулжээ.

Зардал:

- Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн сарын дундаж зардал нь 1.6 сая төгрөг байгаа бөгөөд үүнийг ҮСХ-ноос гаргасан өрхийн дундаж зардлын хэмжээтэй харьцуулахад 200 мянга орчим төгрөгөөр бага байна.

- Орлогын түвшин өндөр өрхүүдийн зардал орлогын түвшин доогуур өрхүүдээс илүү их өссөн байна.
- Орлогын аль ч бүлгийн хувьд зээлийн төлбөр нь голлох зардал болж байна.
- Өрхүүдийн дийлэнх нь өнгөрсөн онтой харьцуулахад зардал өссөн гэж хариулсан бөгөөд мөн ирэх онд зардал өснө гэсэн хүлээлттэй байна.
- Өрхүүд зардал бууруулах талаар төр засгийн зүгээс үнийн өсөлтийг бага түвшинд байлгах, валютын ханшийг тогтворжуулах шаардлагатай байна гэсэн хариулт өгчээ.

Хөрөнгө:

- Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн хөрөнгийн хэмжээ дунджаар 85 сая төгрөг байна. Дийлэнх өрхүүдийн хөрөнгийн хэмжээ нь дундаж утгаас доогуур байна.
- Нийт өрхүүдийн хөрөнгийн нэрлэсэн дүн өмнөх онуудтай харьцуулахад өссөн нь орон сууцны үнийн өсөлтөөр тайлбарлагдаж байна.
- Орлогын түвшин өндөр бүлгүүдийн хөрөнгийн өсөлт харьцангуй өндөр байна.
- Өрхүүдийн гол биет хөрөнгө нь сууц бөгөөд дийлэнх өрхүүд сууцаа бүрэн эзэмшдэг байна.
- Өрхүүдийн гол санхүүгийн хөрөнгө нь хадгаламж бөгөөд ихэнх өрхүүд 5 жилээс доош хугацаатай, 5 сая хүртэлх төгрөгийн хадгаламжтай байна.

Өр, төлбөр:

- Судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн дийлэнх нь одоогоор зээлтэй байгаа бөгөөд дунджаар 21.5 сая төгрөгийн зээлтэй байна.
- Өрхүүдийн ихэнх нь цалингийн зээлтэй бөгөөд арилжааны банкууд зээлийн гол эх үүсвэр болж байна.
- Өрхүүд зээл авахад зээлийн нөхцөл хатуу, шимтгэл хураамж өндөр, зээлийн барьцаа хөрөнгө байхгүй зэрэг нь хүндрэлүүд учирдаг гэж хариулжээ.
- Зээлээ эргэн төлөхөд зээлийн хүү өндөр, эдийн засгийн байдал муу, зээлийн хугацаа богино зэрэг нь гол саад болдог байна.
- Зээл авснаар өрхийн амьжиргаа сайжирсан гэж судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн харьцангуй бага хувь нь хариулсан байна.
- 2022 онд ипотекийн зээлд хамрагдсан өрхийн нийт өрхөд эзлэх хувь өссөн байна.
- Ипотекийн зээлд хамрагдаагүй өрхүүдэд тулгарч буй гол хүндрэлүүд нь урьдчилгаа төлбөр буюу барьцаа хөрөнгө байхгүй, орлогын түвшин хүрэлцдэггүй зэрэг нь болж байна.

- Ипотекийн зээлийн талаар цаашид анхаарах асуудалд урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээг бууруулах болон зээлийн шимтгэлийг болиулах шаардлагатай гэж өрхүүд үзэж байна.
- Өрхийн цэвэр хөрөнгийн хэмжээ орлогын түвшин өндөр өрхүүдэд харьцангуй их байна.

Ашигласан материал

BIS. (2021). BIS Innovation Hub work on central bank digital currency (CBDC).

Claeys, G., & Demertzis, M. (2019). The next generation of digital currencies: In search of stability. *Policy Contribution*.

Khera, P., Ng, S., Ogawa, S., & Sahay, R. (2021). Measuring Digital Financial Inclusion in Emerging Market and Developing Eeoomies: A New Index. *IMF working paper* .