

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үзүүлэлт – 2017.И улирал

Орон сууцны үнийн индексийг Хедоник регрессийн аргаар тооцоолдог бөгөөд 2017 оны 6-р сарын байдлаар 1.010 нэгж болж өнгөрсөн оноос 1.2%-иар буурсан байна. Үүнээс шинэ орон сууцны үнийн индекс 0.1%-иар бууран 1.153 болсон бол хуучин орон сууцны үнийн индекс 2.3%-иар буурч 0.919 болжээ.

График: Орон сууцны үнийн индекс



Шинэ орон сууцны 1 кв-ын үнэ дунджаар 2.03 сая төгрөг байгаа бол зэрэглэлээс хамаарч 1 кв нь 1.7 - 7 сая төгрөгийн хооронд байна. Харин 2 өрөө хуучин орон сууцны дундаж үнэ 1 кв нь 1.76 сая төгрөгтэй байна.

Оффисын байр дунджаар 1 кв-ыг 3.53 сая төгрөгөөр, нэг айлын амьдрах хаус болон олон айлын таунхаус 1м2-ыг 2.14 сая төгрөгөөр, хашаа байшинг 38.6 сая төгрөгөөр худалдаалагдаж байна.

Оны эхнээс өсөн нэмэгдсэн дүнгээр нийт 7,182 айлын орон сууц худалдаалагдсаны 74.4% нь шинэ орон сууц, 25.6% нь хуучин орон сууц байжээ. Орон сууц борлуулалтын идэвхийг өнгөрсөн онтой харьцуулахад 9.7%-иар өссөн үзүүлэлттэй байна.

Зах зээл дээр нийт 85 мянган айлын барилгын төсөл хэрэгжиж байгаагаас 38 мянган айлын төсөл захиалгаа авч байгаа ба үүнээс 26 мянган айлын орон сууц нь ашиглалтанд орсон бол үлдсэн 13 мянган айлын орон сууц хараахан ашиглалтанд ороогүй байна. Эдгээр захиалгаа авч буй орон сууцны 88%-ийг стандарт болон дундаж зэрэглэлийн орон сууц, 12%-ийг бизнес болон өндөр зэрэглэлийн орон сууц эзэлж байна.

Захиалгаа авч буй хаусын тоо өнгөрсөн оноос 2.7%-иар нэмэгдсэн ба одоогоор захиалгаа авч буй нийт 993 айлын хаусаас 55.9% нь олон айлын, 64.8% нь нэг айлын хаус байна. Захиалгаа авч буй эдгээр хаусын 73.7% буюу 732 айлын хаус ашиглалтанд орсон байна.

Орон сууцны түрээсийн зах зээл дээр хамгийн эрэлт ихтэй нь 2 өрөө орон сууц байдаг ба дундаж түрээсийн үнэ өнгөрсөн оноос 3.9%-иар өсөж, 539 мянган төгрөг болжээ.

Оффисын түрээсийн үнэ дүүргээс шалтгаалан 1 кв нь 15 - 29 мянган төгрөгийн хооронд байгаа ба хамгийн өндөр дундаж түрээсийн үнэтэй нь Сүхбаатар дүүрэг байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ 2016-06 2017-06 ОСҮИ индекс (2013.1 суурь)

Төрөл	2016-06	2017-06
Ерөнхий индекс	1.023	1.010
Шинэ орон сууц	1.155	1.154
Хуучин орон сууц	0.941	0.920

Орон сууцны үнэ (1м2 сая ₮)

Төрөл	2016-06	2017-06
Шинэ орон сууц	2.04	2.04
Өндөр зэрэглэлийн	5.94	6.99
Бизнес зэрэглэлийн	3.52	3.27
Дундаж зэрэглэлийн	2.15	2.17
Стандарт зэрэглэлийн	1.67	1.68
Хуучин орон сууц (2 өрөө)	1.84	1.77

Бусад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ (1м2 сая ₮)

Төрөл	2016-06	2017-06
Оффисын дундаж үнэ	3.34	3.53
Хаусын дундаж үнэ	1.85	2.15
Хашаа байшингийн үнэ	39.30	38.60

эх сурвалж: Монголбанк, Тэхлэг зууч ХХК

Орон сууцны борлуулалт

Борлуулалт, оны эхнээс (айл)

Төрөл	2016-06	2017-06
Шинэ орон сууц	4,935.0	5,346.0
Хуучин орон сууц	1,612.0	1,836.0
Хашаа байшин	14,159.0	14,300.0

Захиалгын төлөв (айл)

Төрөл	2016-06	2017-06
Нийт баригдаж буй	91,931	84,867
Захиалгаа авч эхлээгүй	40,182	36,361
Захиалгаа зогсоосон	7,858	10,028
Захиалгаа авч буй	43,891	38,478

Ашиглалтанд орох хугацаа (айл)

Төрөл	2016-06	2017-06
Захиалгаа авч буй	43,891	38,478
Ашиглалтанд орсон	29,013	25,704
Тухайн жил орох	13,558	10,747
1 жилийн дараа орох	1,320	2,027
2 жилийн дараа орох	0	0

Зэрэглэл (айл)

Төрөл	2016-06	2017-06
Захиалгаа авч буй	43,891	38,478
Өндөр зэрэглэлийн	804	812
Бизнес зэрэглэлийн	4,103	3,793
Дундаж зэрэглэлийн	22,571	19,433
Стандарт зэрэглэлийн	16,413	14,440

эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Хаусын борлуулалт 2016-06 2017-06

Захиалгын төлөв (айл)

Төрөл	2016-06	2017-06
Нийт баригдаж буй	5,078	4,709
Захиалгаа авч буй	967	993
Захиалгаа зогсоосон	4,111	3,716
Захиалгаа авч эхлээгүй	0	0

Захиалгын төрөл (айл)

Төрөл	2016-06	2017-06
Таунхаус (олон айл)	828	555
Хаус (1 айл)	358	643

Ашиглалтанд орох хугацаа (айл)

Төрөл	2016-06	2017-06
Ашиглалтанд орсон	380	732
Тухайн жил орох	778	460
Дараа жил орох	28	6

эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Түрээс 2016-06 2017-06

Орон сууцны түрээсийн үнэ (мянган ₮)

Төрөл	2016-06	2017-06
1 өрөө орон сууц	408.1	414.1
2 өрөө орон сууц	519.0	539.1
3 өрөө орон сууц	675.1	676.7
4 өрөө орон сууц	849.3	861.4

Оффисын түрээсийн үнэ (1м2 мянган ₮)

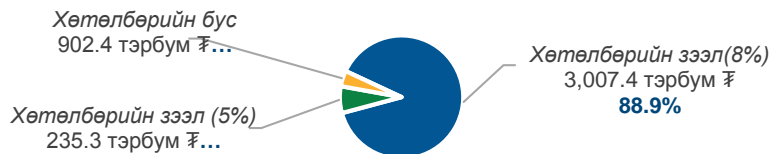
Төрөл	2016-06	2017-06
Дундаж түрээсийн үнэ	22.4	22.0

эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Ипотекийн зээлийн үзүүлэлт – 2017.11 улирал

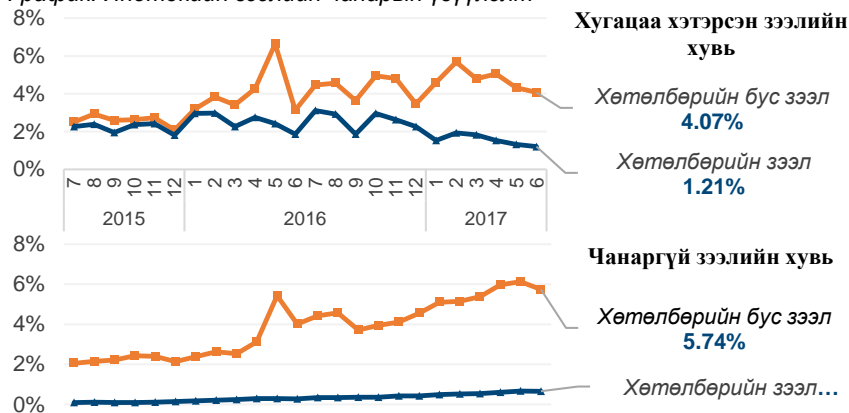
Нийт ипотекийн зээлийн данс 71,798 болж, зээлийн үлдэгдэл 4.2 их наяд төгрөгт хүрсэн нь өнгөрсөн оноос 10.1%-иар өссөн үзүүлэлт юм. Ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 77.7% нь хөтөлбөрийн хүрээнд олгосон жилийн 8% болон 5%-ийн хүүтэй зээл байгаа ба түүний 75.6%-ийг МИК-ийн худалдан авсан зээл байна.

График: Ипотекийн зээлийн үлдэгдэл



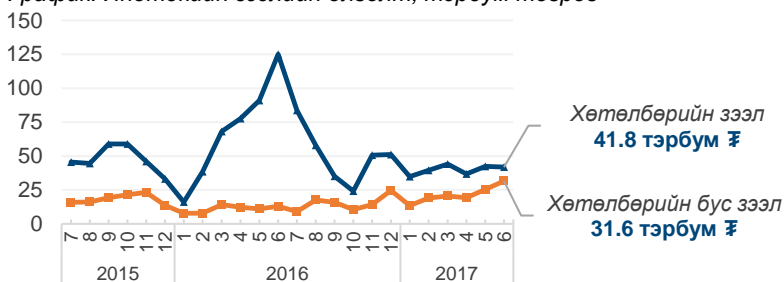
6-р сарын байдлаар нийт ипотекийн зээлд 0-оос дээш зөрчлийн хоногтой зээлийн эзлэх хувь 3.63% болсон ба энэ үзүүлэлт өмнөх онд 3.26%-тай байжээ. Хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь 1.84% болж, өнгөрсөн оны мөн үеэс 13.9%-иар буурсан бол чанаргүй зээлийн хувь 1.79% болж, 60.1%-иар өсөөд байна.

График: Ипотекийн зээлийн чанарын үзүүлэлт



Ипотекийн зээл олголт оны эхнээс өсөн нэмэгдсэн дүнгээр өмнөх оноос 12.2%-иар өссөн бол үүнээс ОСИСТТБХ-ийн зээл олголт 3.6%-иар буурч 118.4 тэрбум төгрөг, банкны болон бусад эх үүсвэрийн зээл олголт 77.2%-иар өсөн 52.9 тэрбум төгрөг болжээ.

График: Ипотекийн зээлийн олголт, тэрбум төгрөг



Тухайн сард олгосон ипотекийн зээлийн жигнэсэн дундаж хугацаа 18 жил, хүү 11.4%-тай байжээ. 6-р сарын байдлаар ипотекийн зээлийн дундаж үлдэгдэл 58.2 сая төгрөг байна.

МИК-ийн худалдан авсан зээлийн хөрөнгийн багцын ерөнхий шинж чанарын үзүүлэлтийг “ЗХНБ-ын үзүүлэлт” хэсэгт харуулав.

Зээлийн үлдэгдэл	2016-06	2017-06
Дүнгээр (тэрбум ₮)		
Нийт ипотекийн зээл	3,792.3	4,177.2
Хөтөлбөрийн зээл	2,929.4	3,244.8
МИК-д худалдаагүй	709.9	793.1
8%-ийн хүүтэй	569.6	576.7
5%-ийн хүүтэй	140.4	216.4
МИК-д худалдсан	2,219.4	2,451.7
Хөтөлбөрийн бус зээл	96.5	138.6

Дансны тоогоор (данс)	2016-06	2017-06
Нийт ипотекийн зээл	64,307	71,798
Хөтөлбөрийн зээл	62,080	67,894
Хөтөлбөрийн бус зээл	2,227	3,904

эх сурвалж: Монголбанк

Зээлийн чанар	2016-06	2017-06
Хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь (%)		
Нийт ипотекийн зээл	2.14%	1.84%
Хөтөлбөрийн зээл	1.85%	1.21%
Хөтөлбөрийн бус зээл	3.13%	4.07%

Чанаргүй зээлийн хувь (%)	2016-06	2017-06
Нийт ипотекийн зээл	1.12%	1.79%
Хөтөлбөрийн зээл	0.27%	0.66%
Хөтөлбөрийн бус зээл	4.01%	5.74%

эх сурвалж: Монголбанк

Зээл олголт	2016-06	2017-06
Дүнгээр, оны эхнээс (тэрбум ₮)		
Нийт ипотекийн зээл	482.4	368.6
Хөтөлбөрийн зээл	416.3	239.5
8%-ийн хүүтэй	321.5	230.8
5%-ийн хүүтэй	94.8	8.7
Хөтөлбөрийн бус зээл	66.1	129.1
Төгрөгийн зээл	65.4	129.1
Валютын зээл	0.7	0.0

Дансны тоогоор, оны эхнээс (данс)	2016-06	2017-06
Нийт ипотекийн зээл	8,055	5,856
Хөтөлбөрийн зээл	6,757	3,645
Хөтөлбөрийн бус зээл	1,300	2,211

эх сурвалж: Монголбанк

Зээлийн бусад үзүүлэлт	2016-06	2017-06
Жигнэсэн дундаж хугацаа (жил)		
Нийт ипотекийн зээл	229.1	16.6
Тухайн сард олгосон зээл	194.7	18.0
Жигнэсэн дундаж хүү (%)		
Тухайн сард олгосон	7.74%	11.40%
Хөтөлбөрийн зээл	6.94%	7.99%
Хөтөлбөрийн бус зээл	12.75%	17.72%

Зээлийн дундаж үлдэгдэл (сая ₮)	2016-06	2017-06
Нийт ипотекийн зээл	58.97	58.18
Хөтөлбөрийн зээл	47.19	47.79
Хөтөлбөрийн бус зээл	43.32	35.51

эх сурвалж: Монголбанк

ЗХНБ-ын үзүүлэлт	2016-06	2017-06
Үлдэгдэлд жигнэсэн дундаж үзүүлэлтүүд		
ЗҮХ (%)	63.7%	64.1%
ӨОХ (%)	32.9%	33.1%
Сарын тэнцүү төлбөр (₮)	490,109	503,604
Зээлийн насжилт (жил)	2.4	3.1
Зээлдэгчийн нас (жил)	37.2	37.6
Үлдэгдэл хугацаа (жил)	14.5	14.3
Зээл олгосон хугацаа (жил)	16.7	17.2

эх сурвалж: ЗХНБ-ын шинж чанарын тайлан