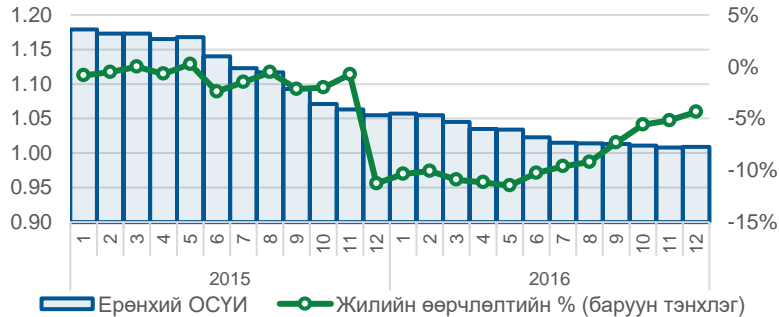


Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үзүүлэлт – 2016.IV улирал

Орон сууцны үнийн индексийг Хедоник регрессийн аргаар тооцоолдог бөгөөд 2016 оны 12-р сарын байдлаар 1.009 нэгж болж өнгөрсөн оноос 4.4%-иар буурсан байна. Үүнээс шинэ орон сууцны үнийн индекс 3%-иар бууран 1.155 болсон бол хуучин орон сууцны үнийн индекс 6.3%-иар буурч 0.923 болжээ.

График: Орон сууцны үнийн индекс



Шинэ орон сууцны 1 кв-ын үнэ дунджаар 2.05 сая төгрөг байгаа бол зэрэглэлээс хамаарч 1 кв нь 1.7 - 7.2 сая төгрөгийн хооронд байна. Харин 2 өрөө хуучин орон сууцны дундаж үнэ 1 кв нь 1.77 сая төгрөгтэй байна.

Оффисын байр дунджаар 1 кв-ыг 3.51 сая төгрөгөөр, нэг айлын амьдрах хаус болон олон айлын таунхаус 1м2-ыг 1.98 сая төгрөгөөр, хашаа байшинг 39 сая төгрөгөөр худалдаалагдаж байна.

Оны эхнээс өсөн нэмэгдсэн дүнгээр нийт 13,707 айлын орон сууц худалдаалагдсаны 75% нь шинэ орон сууц, 25% нь хуучин орон сууц байжээ. Орон сууц борлуулалтын идэвхийг өнгөрсөн онтой харьцуулахад 13.9%-иар өссөн үзүүлэлттэй байна.

Зах зээл дээр нийт 85 мянган айлын барилгын төсөл хэрэгжиж байгаагаас 42 мянган айлын төсөл захиалгаа авч байгаа ба үүнээс 28 мянган айлын орон сууц нь ашиглалтанд орсон бол үлдсэн 14 мянган айлын орон сууц харахан ашиглалтанд ороогүй байна. Эдгээр захиалгаа авч буй орон сууцны 89.7%-ийг стандарт болон дундаж зэрэглэлийн орон сууц, 10.3%-ийг бизнес болон өндөр зэрэглэлийн орон сууц эзэлж байна.

Захиалгаа авч буй хаусын тоо өнгөрсөн оноос 386.5%-иар нэмэгдсэн ба одоогоор захиалгаа авч буй нийт 1,012 айлын хаусаас 74.1% нь олон айлын, 44.6% нь нэг айлын хаус байна. Захиалгаа авч буй эдгээр хаусын 67.3% буюу 681 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 3.2%-иар буурч, 554 мянган төгрөг болжээ.

Оффисын түрээсийн үнэ дүүргээс шалтгаалан 1 кв нь 15 - 27 мянган төгрөгийн хооронд байгаа ба хамгийн өндөр дундаж түрээсийн үнэтэй нь Сүхбаатар дүүрэг байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ	2015-12	2016-12
ОСУИ индекс (2013.1 суурь)		
Ерөнхий индекс	1.055	1.009
Шинэ орон сууц	1.191	1.155
Хуучин орон сууц	0.985	0.923

Орон сууцны үнэ (1м2 сая ₮)	2015-12	2016-12
Шинэ орон сууц	2.05	2.05
Өндөр зэрэглэлийн	5.75	7.18
Бизнес зэрэглэлийн	3.56	3.38
Дундаж зэрэглэлийн	2.22	2.14
Стандарт зэрэглэлийн	1.67	1.67
Хуучин орон сууц (2 өрөө)	1.91	1.78

Бусад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ (1м2 сая ₮)	2015-12	2016-12
Оффисын дундаж үнэ	3.53	3.52
Хаусын дундаж үнэ	1.99	1.99
Хашаа байшингийн үнэ	43.48	39.04

эх сурвалж: Монголбанк, Тэхлэг зууч ХХК

Орон сууцны борлуулалт	2015-12	2016-12
Борлуулалт, оны эхнээс (айл)		
Шинэ орон сууц	9,924.0	10,275.0
Хуучин орон сууц	2,113.0	3,432.0
Хашаа байшин	28,394.0	27,407.0

Захиалгын төлөв (айл)	2015-12	2016-12
Нийт баригдаж буй	98,186	85,242
Захиалгаа авч эхлээгүй	46,586	34,031
Захиалгаа зогсоосон	8,937	8,760
Захиалгаа авч буй	42,663	42,451

Ашиглалтанд орох хугацаа (айл)	2015-12	2016-12
Захиалгаа авч буй	42,663	42,451
Ашиглалтанд орсон	25,129	28,323
Тухайн жил орох	16,863	0
1 жилийн дараа орох	671	13,912
2 жилийн дараа орох	0	216

Зэрэглэл (айл)	2015-12	2016-12
Захиалгаа авч буй	42,663	42,451
Өндөр зэрэглэлийн	700	754
Бизнес зэрэглэлийн	3,481	3,609
Дундаж зэрэглэлийн	22,451	22,804
Стандарт зэрэглэлийн	16,031	15,284

эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Хаусын борлуулалт	2015-12	2016-12
Захиалгын төлөв (айл)		
Нийт баригдаж буй	4,319	4,661
Захиалгаа авч буй	208	1,012
Захиалгаа зогсоосон	4,111	3,649
Захиалгаа авч эхлээгүй	0	0

Захиалгын төрөл (айл)	2015-12	2016-12
Таунхаус (олон айл)	1,492	750
Хаус (1 айл)	280	451

Ашиглалтанд орох хугацаа (айл)	2015-12	2016-12
Ашиглалтанд орсон	259	681
Тухайн жил орох	1,513	0
Дараа жил орох	0	520

эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Түрээс	2015-12	2016-12
Орон сууцны түрээсийн үнэ (мянган ₮)		
1 өрөө орон сууц	440.7	422.7
2 өрөө орон сууц	572.6	554.2
3 өрөө орон сууц	703.3	702.4
4 өрөө орон сууц	879.3	870.7

Оффисын түрээсийн үнэ (1м2 мянган ₮)	2015-12	2016-12
Дундаж түрээсийн үнэ	25.5	22.4

эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Ипотекийн зээлийн үзүүлэлт – 2016.IV улирал

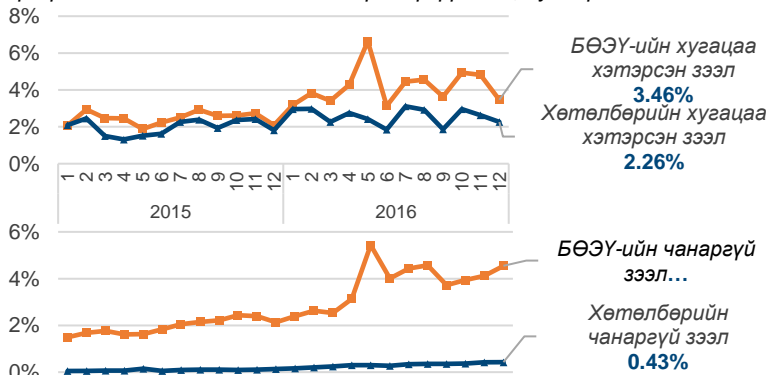
Нийт ипотекийн зээлийн данс 89,156, зээлийн үлдэгдэл 4 их наяд төгрөгт хүрсэн нь өнгөрсөн оноос 17.1%-иар өссөн үзүүлэлт юм. Ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 77.5% нь ОСИСТТБХ-ийн хүрээнд олгосон зээл байгаа ба түүний 68.1%-ийг МИК-ийн худалдан авсан зээл байна.

График: Ипотекийн зээлийн үлдэгдэл, хүүгээр



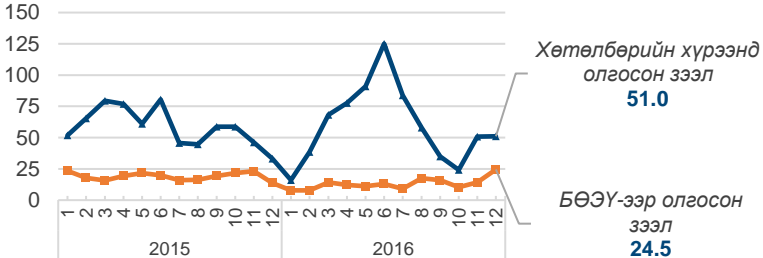
12-р сарын байдлаар нийт ипотекийн зээлд 0-оос дээш зөрчлийн хоногтой зээлийн эзлэх хувь 3.88% болсон ба энэ үзүүлэлт өмнөх онд 2.51%-тай байжээ. Хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь 2.52% болж, өнгөрсөн оны мөн үеэс 34.4%-иар өссөн бол чанаргүй зээлийн хувь 1.35% болж, 115.5%-иар өсөөд байна.

График: Ипотекийн зээлийн чанарын үзүүлэлт, хувиар



Ипотекийн зээл олголт оны эхнээс өсөн нэмэгдсэн дүнгээр өмнөх оноос 5.7%-иар буурсан бол бол үүнээс ОСИСТТБХ-ийн зээл олголт 2.4%-иар өсөж 718.8 тэрбум төгрөг, банкны болон бусад эх үүсвэрийн зээл олголт 30.6%-иар бууран 157.8 тэрбум төгрөг болжээ.

График: Ипотекийн зээлийн олголт, тэрбум төгрөг



Тухайн сард олгосон ипотекийн зээлийн жигнэсэн дундаж хугацаа 18.6 жил, хүү 10.3%-тай байжээ. 12-р сарын байдлаар ипотекийн зээлийн дундаж үлдэгдэл 45.1 сая төгрөг байна.

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

Зээлийн үлдэгдэл	2015-12	2016-12
Дүнгээр (тэрбум ₮)		
Нийт ипотекийн зээл	3,433.0	4,018.3
ОСИСТТБХ-ийн зээл	2,591.0	3,115.9
МИК-д худалдаагүй	584.9	992.9
8%-ийн хүүтэй	584.9	757.6
5%-ийн хүүтэй	0.0	235.3
МИК-д худалдсан	2,006.1	2,123.0
Банк, бусад эх үүсвэр	842.0	902.4

Дансны тоогоор (данс)	2015-12	2016-12
Нийт ипотекийн зээл	77,105	89,156
ОСИСТТБХ-ийн зээл	55,830	65,412
Банк, бусад эх үүсвэр	21,275	23,744

эх сурвалж: Монголбанк

Зээлийн чанар	2015-12	2016-12
Хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь (%)		
Нийт ипотекийн зээл	1.88%	2.53%
ОСИСТТБХ-ийн	1.82%	2.26%
Банк, бусад эх үүсвэр	2.09%	3.46%

Чанаргүй зээлийн хувь (%)	2015-12	2016-12
Нийт ипотекийн зээл	0.63%	1.35%
ОСИСТТБХ-ийн	0.14%	0.43%
Банк, бусад эх үүсвэр	2.14%	4.55%

эх сурвалж: Монголбанк

Зээл олголт	2015-12	2016-12
Дүнгээр, оны эхнээс (тэрбум ₮)		
Нийт ипотекийн зээл	929.2	876.6
ОСИСТТБХ-ийн зээл	701.8	718.8
8%-ийн хүүтэй	701.8	539.4
5%-ийн хүүтэй	0.0	179.4
Банк, бусад эх үүсвэр	227.4	157.8
Төгрөгийн зээл	216.9	156.8
Валютын зээл	10.5	0.9

Дансны тоогоор, оны эхнээс (данс)	2015-12	2016-12
Нийт ипотекийн зээл	15,978	14,764
ОСИСТТБХ-ийн зээл	11,731	11,610
Банк, бусад эх үүсвэр	4,243	3,157

эх сурвалж: Монголбанк

Зээлийн бусад үзүүлэлт	2015-12	2016-12
Жигнэсэн дундаж хугацаа (жил)		
Нийт ипотекийн зээл	185.2	16.8
Тухайн сард олгосон зээл	200.0	18.6
Жигнэсэн дундаж хүү (%)		
Тухайн сард олгосон	8.82%	10.31%
ОСИСТТБХ	8.00%	7.92%
Банк, бусад эх үүсвэр	11.35%	21.24%

Зээлийн дундаж үлдэгдэл (сая ₮)	2015-12	2016-12
Нийт ипотекийн зээл	44.52	45.07
ОСИСТТБХ-ийн зээл	46.41	47.64
Банк, бусад эх үүсвэр	39.58	38.00

эх сурвалж: Монголбанк

ЗХНБ-ын үзүүлэлт	2015-12	2016-12
Үлдэгдэлд жигнэсэн дундаж үзүүлэлтүүд		
ЗҮХ (%)	0.0%	63.8%
ӨОХ (%)	0.0%	32.9%
Сарын тэнцүү төлбөр (₮)	0	491,435
Зээлийн насжилт (жил)	0.0	2.9
Зээлдэгчийн нас (жил)	0.0	37.6
Үлдэгдэл хугацаа (жил)	0.0	14.1
Зээл олгосон хугацаа (жил)	0.0	16.8

эх сурвалж: Нэгтгэсэн ЗХНБ-ын шинж чанарын тайлан