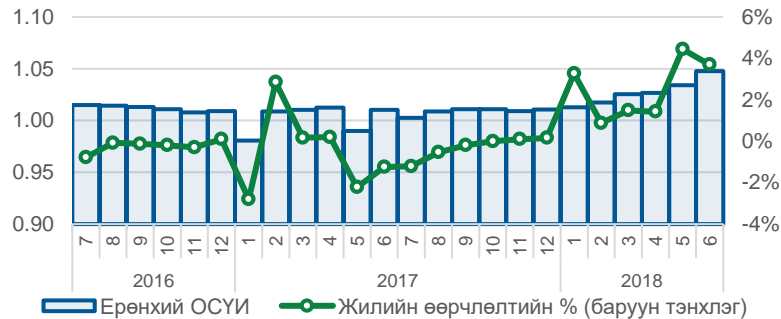


Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үзүүлэлт – 2018.II улирал

Орон сууцны үнийн индексийг Хедоник регрессийн аргаар тооцоолдог бөгөөд 2018 оны 6-р сарын байдлаар 1.047 нэгж болж өнгөрсөн оны мөн үеэс 3.7%-иар өссөн байна. Үүнээс шинэ орон сууцны үнийн индекс 9.4%-иар өсөн 1.262 болсон бол хуучин орон сууцны үнийн индекс 0.9%-иар өсөж 0.928 болжээ.

График: Орон сууцны үнийн индекс



Шинэ орон сууцны 1 м.кв-ын үнэ дунджаар 2.29 сая төгрөг байгаа бол зэрэглэлээс хамаарч 1 м.кв нь 1.7 - 7.3 сая төгрөгийн хооронд байна. Харин 2 өрөө хуучин орон сууцны дундаж үнэ 1 м.кв нь 1.81 сая төгрөгтэй байна.

Оффисын байр дунджаар 1 м.кв-ыг 3.32 сая төгрөгөөр, нэг айлын амьдрах хаус болон олон айлын таунхаус 1м.кв-ыг 2.11 сая төгрөгөөр, хашаа байшинг 36.9 сая төгрөгөөр худалдаалагдаж байна.

Оны эхнээс өсөн нэмэгдсэн дүнгээр нийт 11,148 айлын орон сууц борлуулагдсаны 43.9% нь шинэ орон сууц, 56.1% нь хуучин орон сууц байжээ. Орон сууц борлуулалтын идэвхийг өнгөрсөн онтой харьцуулахад 10.6%-иар буурсан үзүүлэлттэй байна.

Зах зээл дээр нийт 61 мянган айлын барилгын төсөл хэрэгжиж байгаагаас 32 мянган айлын төсөл захиалгаа авч байгаа ба үүнээс 19 мянган айлын орон сууц нь ашиглалтанд орсон бол үлдсэн 13 мянган айлын орон сууц харахан ашиглалтанд ороогүй байна. Эдгээр захиалгаа авч буй орон сууцны 82.6%-ийг стандарт болон дундаж зэрэглэлийн орон сууц, 17.4%-ийг бизнес болон өндөр зэрэглэлийн орон сууц эзэлж байна.

Захиалгаа авч буй хаусын тоо өнгөрсөн оноос 57%-иар нэмэгдсэн ба одоогоор захиалгаа авч буй нийт 1,881 айлын хаусаас 54.4% нь олон айлын, 45.6% нь нэг айлын хаус байна. Захиалгаа авч буй эдгээр хаусын 49.5% буюу 932 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 9.5%-иар өсөж, 590 мянган төгрөг болжээ.

Оффисын түрээсийн үнэ дүүргээс шалтгаалан 1 м.кв нь 11 - 31 мянган төгрөгийн хооронд байгаа ба хамгийн өндөр дундаж түрээсийн үнэтэй нь Чингэлтэй дүүрэг байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ	2017-06	2018-06
ОСҮИ индекс (2013.1 суурь)		
Ерөнхий индекс	1.010	1.048
Шинэ орон сууц	1.154	1.263
Хуучин орон сууц	0.920	0.928

Орон сууцны үнэ (1м2 сая ₮)		
Шинэ орон сууц	2.04	2.29
Өндөр зэрэглэлийн	6.99	7.30
Бизнес зэрэглэлийн	3.27	3.24
Дундаж зэрэглэлийн	2.17	2.24
Стандарт зэрэглэлийн	1.68	1.67
Хуучин орон сууц (2 өрөө)	1.77	1.82

Бусад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ (1м2 сая ₮)		
Оффисын дундаж үнэ	3.53	3.32
Хаусын дундаж үнэ	2.15	2.12
Хашаа байшингийн үнэ	38.60	36.94

эх сурвалж: Монголбанк, Тэнхлэг зууч ХХК

Орон сууцны борлуулалт		
Борлуулалт, оны эхнээс (айл)		
Шинэ орон сууц	7,118.0	4,893.0
Хуучин орон сууц	5,346.0	6,255.0
Хашаа байшин	1,836.0	2,321.0

Захиалгын төлөв (айл)		
Нийт баригдаж буй	84,867	60,769
Захиалгаа авч эхлээгүй	36,361	19,369
Захиалгаа зогсоосон	10,028	9,515
Захиалгаа авч буй	38,478	31,885

Ашиглалтанд орох хугацаа (айл)		
Захиалгаа авч буй	38,478	31,885
Ашиглалтанд орсон	25,704	19,181
Тухайн жил орох	10,747	9,746
1 жилийн дараа орох	2,027	2,958
2 жилийн дараа орох	0	0

Зэрэглэл (айл)		
Захиалгаа авч буй	38,478	31,885
Өндөр зэрэглэлийн	812	873
Бизнес зэрэглэлийн	3,793	4,678
Дундаж зэрэглэлийн	19,433	13,388
Стандарт зэрэглэлийн	14,440	12,946

эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК

Хаусын борлуулалт	2017-06	2018-06
Захиалгын төлөв (айл)		
Нийт баригдаж буй	5,907	3,196
Захиалгаа авч буй	1,198	1,881
Захиалгаа зогсоосон	993	1,054
Захиалгаа авч эхлээгүй	3,716	261

Захиалгын төрөл (айл)		
Таунхаус (олон айл)	555	1,024
Хаус (1 айл)	643	857

Ашиглалтанд орох хугацаа (айл)		
Ашиглалтанд орсон	732	932
Тухайн жил орох	460	534
Дараа жил орох	6	415

эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК

Түрээс	2017-06	2018-06
Орон сууцны түрээсийн үнэ (мянган ₮)		
1 өрөө орон сууц	414.1	446.4
2 өрөө орон сууц	539.1	590.2
3 өрөө орон сууц	676.7	691.3
4 өрөө орон сууц	861.4	852.8

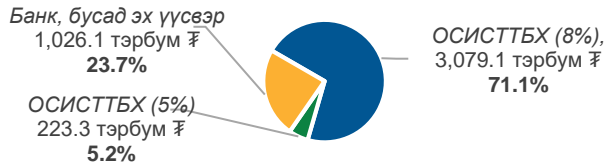
Оффисын түрээсийн үнэ (1м2 мянган ₮)		
Дундаж түрээсийн үнэ	22.0	23.0

эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК

Ипотекийн зээлийн үзүүлэлт – 2018.II улирал

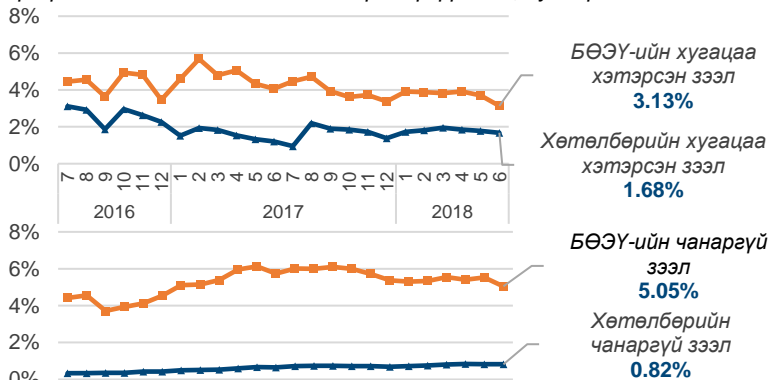
Нийт ипотекийн зээлийн данс 93,880, зээлийн үлдэгдэл 4.3 их наяд төгрөгт хүрсэн нь өнгөрсөн оноос 3.6%-иар өссөн үзүүлэлт юм. Ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 76.3% нь ОСИСТТБХ-ийн хүрээнд олгосон зээл байгаа ба түүний 80.7%-ийг МИК-ийн худалдан авсан зээл байна.

График: Ипотекийн зээлийн үлдэгдэл, хүүгээр



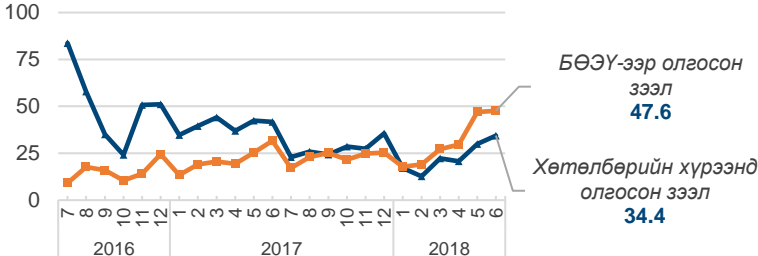
6-р сарын байдлаар нийт ипотекийн зээлд 0-оос дээш зөрчлийн хоногтой зээлийн эзлэх хувь 3.84% болсон ба энэ үзүүлэлт өмнөх онд 3.63%-тай байжээ. Хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь 2.02% болж, өнгөрсөн оны мөн үеэс 9.7%-иар өссөн бол чанаргүй зээлийн хувь 1.82% болж, 1.7%-иар өсөөд байна.

График: Ипотекийн зээлийн чанарын үзүүлэлт, хувиар



Ипотекийн зээл олголт оны эхнээс өсөн нэмэгдсэн дүнгээр өмнөх оноос 11.7%-аар, үүнээс ОСИСТТБХ-ийн зээл олголт 42.8%-аар буурч 137.1 тэрбум төгрөг, банкны болон бусад эх үүсвэрийн зээл олголт 45.9%-иар өсөн 188.4 тэрбум төгрөг болжээ.

График: Ипотекийн зээлийн олголт, тэрбум төгрөг



Тухайн сард олгосон ипотекийн зээлийн жигнэсэн дундаж хугацаа 17.4 жил, хүү 11.6%-тай байжээ. 6-р сарын байдлаар ипотекийн зээлийн дундаж үлдэгдэл 46.1 сая төгрөг байна.

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

Зээлийн үлдэгдэл	2017-06	2018-06
Дүнгээр (тэрбум ₮)		
Нийт ипотекийн зээл	4,177.2	4,328.5
ОСИСТТБХ-ийн зээл	3,244.8	3,302.4
МИК-д худалдаагүй	793.1	636.3
8%-ийн хүүтэй	576.7	467.2
5%-ийн хүүтэй	216.4	169.1
МИК-д худалдсан	2,451.7	2,666.1
Банк, бусад эх үүсвэр	932.4	1,026.1

Дансны тоогоор (данс)	2017-06	2018-06
Нийт ипотекийн зээл	91,916	93,880
ОСИСТТБХ-ийн зээл	67,894	69,456
Банк, бусад эх үүсвэр	24,022	24,424

эх сурвалж: Монголбанк

Зээлийн чанар	2017-06	2018-06
Хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь (%)		
Нийт ипотекийн зээл	1.84%	2.02%
ОСИСТТБХ-ийн	1.21%	1.68%
Банк, бусад эх үүсвэр	4.07%	3.13%

Чанаргүй зээлийн хувь (%)	2017-06	2018-06
Нийт ипотекийн зээл	1.79%	1.82%
ОСИСТТБХ-ийн	0.66%	0.82%
Банк, бусад эх үүсвэр	5.74%	5.05%

эх сурвалж: Монголбанк

Зээл олголт	2017-06	2018-06
Дүнгээр, оны эхнээс (тэрбум ₮)		
Нийт ипотекийн зээл	368.6	325.5
ОСИСТТБХ-ийн зээл	239.5	137.1
8%-ийн хүүтэй	230.8	137.0
5%-ийн хүүтэй	8.7	0.0
Банк, бусад эх үүсвэр	129.1	188.4
Төгрөгийн зээл	129.1	184.5
Валютын зээл	0.0	3.8

Дансны тоогоор, оны эхнээс (данс)	2017-06	2018-06
Нийт ипотекийн зээл	5,856	4,350
ОСИСТТБХ-ийн зээл	3,645	1,823
Банк, бусад эх үүсвэр	2,211	2,527

эх сурвалж: Монголбанк

Зээлийн бусад үзүүлэлт	2017-06	2018-06
Жигнэсэн дундаж хугацаа (жил)		
Нийт ипотекийн зээл	199.7	17.3
Тухайн сард олгосон зээл	216.3	17.4
Жигнэсэн дундаж хүү (%)		
Тухайн сард олгосон	11.40%	11.60%
ОСИСТТБХ	7.99%	8.00%
Банк, бусад эх үүсвэр	17.72%	14.22%

Зээлийн дундаж үлдэгдэл (сая ₮)	2017-06	2018-06
Нийт ипотекийн зээл	45.45	46.11
ОСИСТТБХ-ийн зээл	47.79	47.55
Банк, бусад эх үүсвэр	38.82	42.01

эх сурвалж: Монголбанк

ЗХНБ-ын үзүүлэлт	2017-06	2018-06
Үлдэгдэлд жигнэсэн дундаж үзүүлэлтүүд		
ЗҮХ (%)	64.1%	64.5%
ӨОХ (%)	33.1%	33.4%
Сарын тэнцүү төлбөр (₮)	503,604	513,358
Зээлийн насжилт (жил)	3.1	3.7
Зээлдэгчийн нас (жил)	37.6	38.0
Үлдэгдэл хугацаа (жил)	14.3	14.4
Зээл олгосон хугацаа (жил)	17.2	17.9

эх сурвалж: Нэгтгэсэн ЗХНБ-ын шинж чанарын тайлан