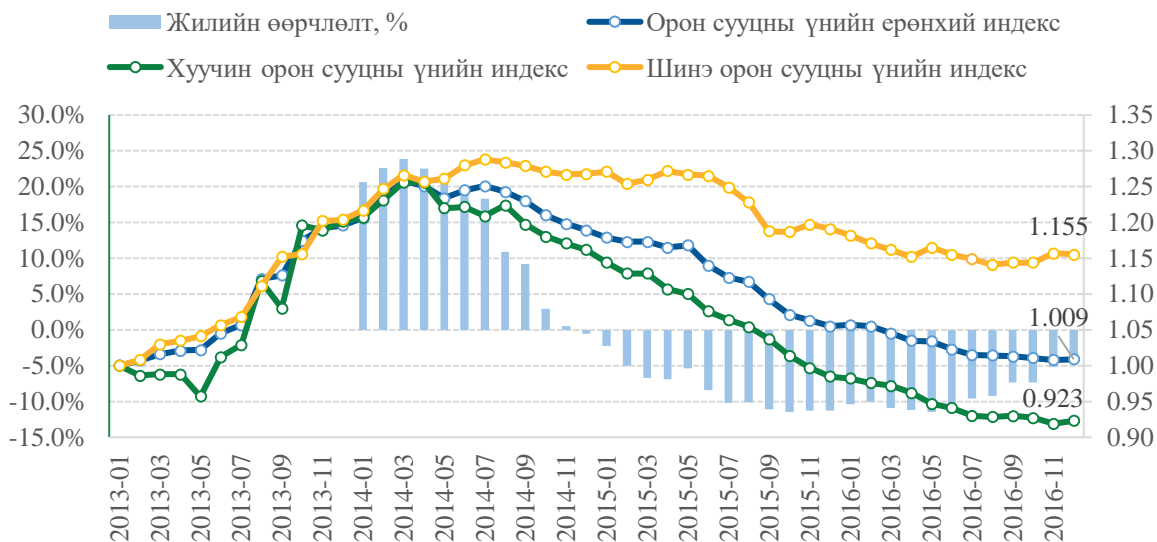


ОРОН СУУЦНЫ ЗАХ ЗЭЭЛ

Орон сууцны үнэ

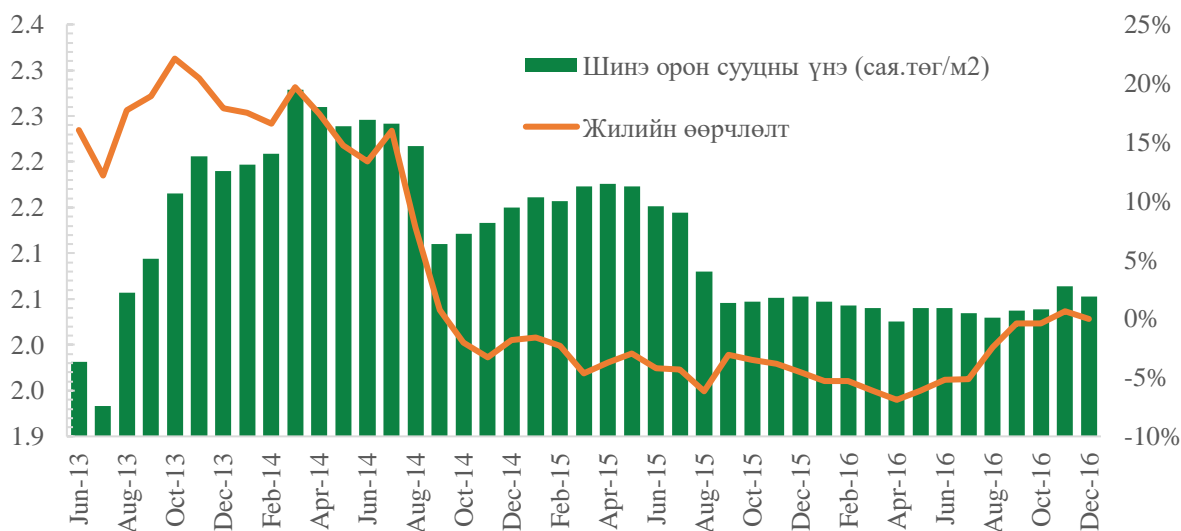
2016 оны 12-р сард Орон сууцны үнийн индекс (ОСҮИ) 1.009 болж өмнөх сараас 0.1%-иар өссөн ч өмнөх оноос 4.4%-иар буурчээ. Тухайн сард ОСҮИ бага зэрэг өсөхөд Шинэ-ОСҮИ 0.2%-иар буурсан ч Хуучин-ОСҮИ 0.4%-иар өссөн нь нөлөөлжээ.



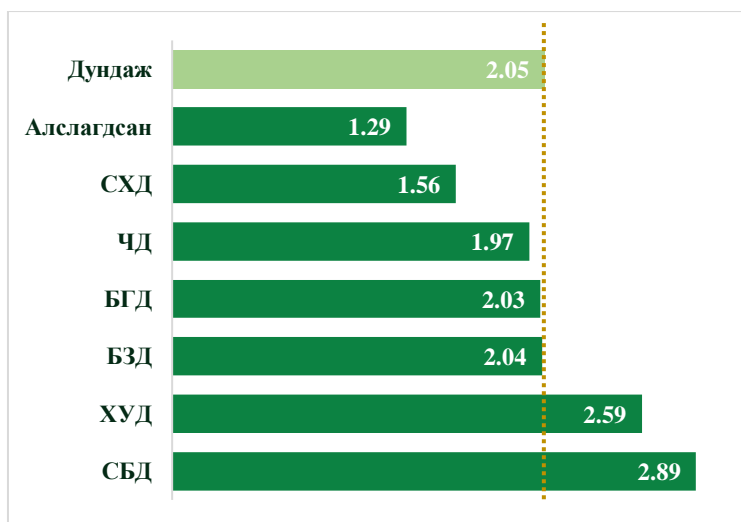
Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч, Монголбанкнаас хамтран гаргадаг “Орон сууцны үнийн индекс”-ийн тайлан. 2016 оны 12-р сар

Шинэ орон сууцны үнэ

2016 оны 12-р сарын байдлаар шинэ орон сууцны м²-ын дундаж үнэ 2.05 сая төгрөг болж өмнөх сараас 0.55%-иар буурсан бол өмнөх оны мөн үеээс өөрчлөлтгүй гарчээ. Мөн 2016 оны сүүлийн хагаст үнийн бууралт саарч харьцангуй тогтвортой байдал бий болжээ.



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч



Шинэ орон сууцны үнийг дүүргүүдээр харвал:

- ХУД болон СБД-т дундажаас дээгүүр,
- Алслагдсан дүүргүүд болон СХД-т дундажаас доогуур,
- ЧД, БГД, БЗД-т дундаж үнийн түвшинд шинэ орон сууцны захиалга авч байна.

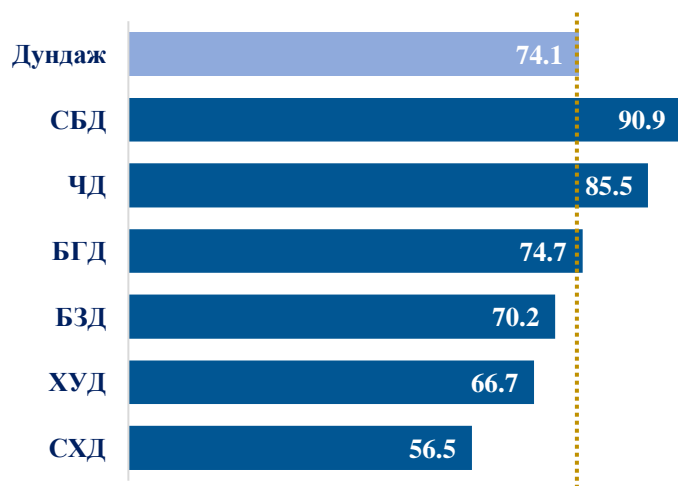
Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч

Хуучин орон сууцны үнэ

2016 оны 12-р сарын байдлаар хуучин 2 өрөө орон сууцны дундаж үнэ 74.08 сая төгрөг болж өмнөх сараас 0.31%-иар буурсан бол өмнөх оны мөн үеээс 11.75% буурсан байна. Мөн 2014 оноос эхэлсэн үнийн бууралт үргэлжилсэн хэвээр байна.



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч



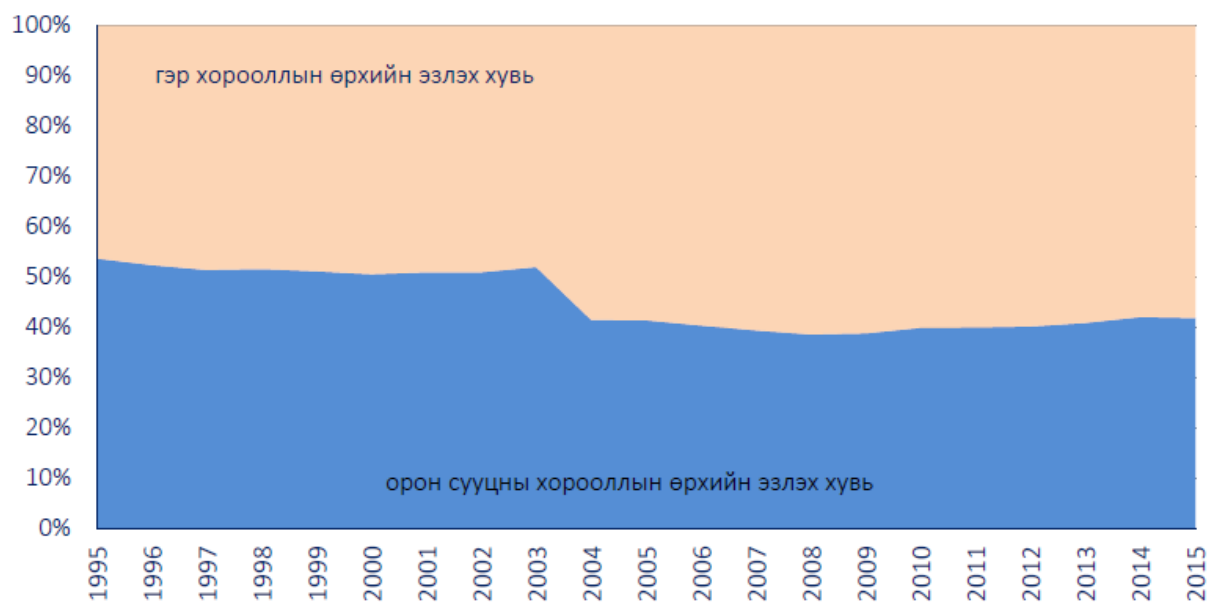
Хуучин 2 өрөө орон сууцны үнийг дүүргүүдээр харвал:

- СБД болон ЧД-т дундажаас дээгүүр,
- СХД болон ХУД-т дундажаас доогуур,
- БГД, БЗД-т дундаж үнийн түвшинд үнэлэгдэж байна.

Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч

Улаанбаатар хотын орон сууцны нөхцөл

Хөдөө орон нутгаас шилжин ирэгсэд орлогын түвшнээсээ шалтгаалан орон сууц худалдан авах боломжгүйгээс шалтгаалан Улаанбаатар хотод гэр хороолол тэлж байна. Өнөөг хүртэл нийслэлийн айл өрхүүдийн 50 гаруй хувь нь төвлөрсөн хангамжид холбогдсон орон сууцны хороололд амьдарч байсан бол 2003 оноос эхлэн гэр хороололд амьдардаг өрх, хүн амын тоо нэмэгдэж, 2005 оны байдлаар нийт өрхийн 58.6 хувь, 2010 онд 60.1 хувь, 2015 онд 58.1 хувь нь гэр хороололд амьдарч байна.



Эх сурвалж: www.ubstat.mn

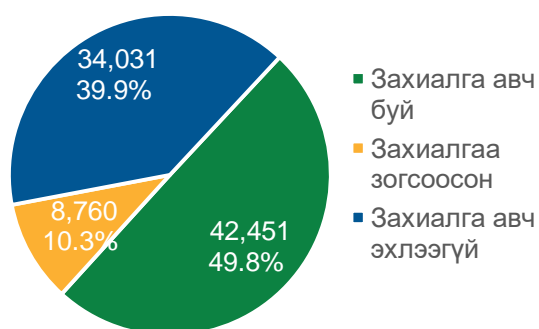
Шинэ орон сууцны нийлүүлэлт

“Тэнхлэг Зууч – ҮХХ зах зээлийн судалгаа”-нд 2016 оны 12-р сарын байдлаар УБ хотод нийт хэрэгжиж буй 405 төслийн 85,242 айлын орон сууц байгаа бөгөөд үүнээс:

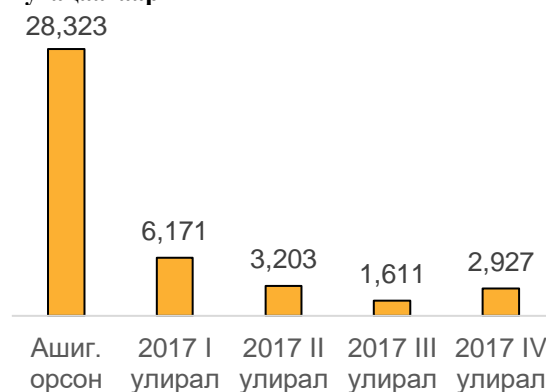
- Захиалга авч буй 280 төслийн 42,451 айлын сууц
- Захиалгаа зогсоосон 37 төслийн 8,760 айлын сууц
- Захиалга авч эхлээгүй 88 төслийн 34,031 айлын сууц тус тус байна.

Захиалга авч буй орон сууцнаас 28,323 нь ашиглалтанд орсон бол 2017 оны эхний хагаст 9,374 айлын орон сууц, 2017 оны сүүлийн хагас 4,538 айлын орон сууц ашиглалтанд орохоор хүлээгдэж байна.

Шинэ орон сууцны тоо, захиалгын төрлөөр



Шинэ орон сууцны тоо, ашиглалтанд орох хугацаагаар



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч

ИПОТЕКИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

Монгол улсад орон сууцны санхүүжилт 2000 оноос хойш хувийн хэвшилд тулгуурлан хөгжиж ирсэн бөгөөд нийлүүлэлтийн санхүүжилтийг хувийн хөрөнгө, захиалагчдын урьдчилгаа болон банкны зээлээр, харин эрэлтийн санхүүжилтийг иргэдийн хувийн хадгаламж, гэр бүлийн дэмжлэг, ипотекийн харьцангуй өндөр хүүтэй зээлээр шийдвэрлэж ирсэн байдаг.

Зах зээл дээр өсөн нэмэгдэж буй орон сууцны эрэлтийг дан ганц банкуудын хадгаламжинд тулгуурласан эх үүсвэрээр хангах нь богино хугацаат эх үүсвэрээр урт хугацаат зээлийг санхүүжүүлэх хугацааны зөрөөтэй байдал үүсгэсний улмаас зээлийн хүү өсөх, хугацаа богино байх зэрэг асуудлууд үүсэх нэг шалтгаан болж байлаа.

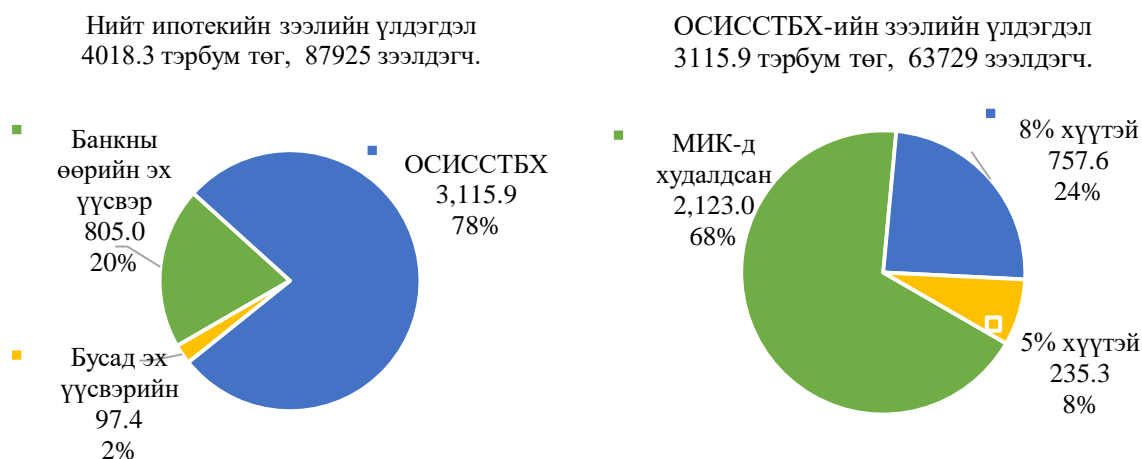
Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн өсөхийн хирээр банкны нийт актив өсч, улмаар хамгийн найдвартай эрсдэл багатай бүтээгдэхүүн болох ипотекийн зээл нь хүн амын орон сууцны бодит эрэлттэй уялдан өссөн нь ипотекийн хоёрдогч зах зээлийг эрчимтэй хөгжүүлэх бодит шаардлагыг нэмэгдүүлсэн билээ.

Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо нь ипотекийн анхдагч болон хоёрдогч зах зээлээс бүрддэг. Ипотекийн анхдагч зах зээл 2003 оноос эхлэн банкны салбарт орон сууцны зээлийн бүтээгдэхүүн бий болсноор эрчимтэй хөгжиж эхэлсэн бөгөөд өнгөрсөн 13 жилийн хугацаанд ипотекийн зээлийн хэмжээ жил бүр өсөн нэмэгдсээр байна.

2016 оны 12-р сард нийт ипотекийн зээл үлдэгдэл 4,018.3 тэрбум төгрөг болж өсчээ. Үүнээс ОСИССТБХ-ийн зээл 3,115.9 тэрбум төгрөг буюу 77.5%, банкуудын өөрийн эх үүсвэрээр олгосон зээл 805.0 тэрбум төгрөг буюу 20.0%, бусад эх үүсвэрээр олгосон зээл 97.4 тэрбум төгрөг буюу 2.4%-г тус тус бүрдүүлжээ.

ОСИССТБХ-ийн зээлийн 68% буюу 2,123.0 тэрбум төгрөгийн зээлийг МИК-д худалдсан зээл, 24% буюу 757.6 тэрбум төгрөгийн зээлийг 8% хүүтэй зээл, үлдсэн 8% буюу 235.3 тэрбум төгрөгийн зээлийг 5% хүүтэй зээл бүрдүүлж байна.

Ипотекийн зээлийн бүтэц, тэрбум төг. /2016 оны 12-р сарын байдлаар/



Эх сурвалж: Монголбанк – Ипотекийн зээлийн тайлан

2016 оны эцэст нийт ипотекийн зээлдэгчдийн тоо 89.2 мянгад хүрсэн бол ОСИССТБХ зээлтэй иргэд 65.4 мянга болжээ. Мөн тус онд нийт 14.8 мянган иргэн ипотекийн зээлд хамрагдсанаас 11.6 мянган иргэн шинээр 8% болон 5% хүүтэй ипотекийн зээлд хамрагджээ.

Ипотекийн зээлийн үлдэгдэл, тэрбум төгрөг	2015.12 сар	2016.11 сар	2016.12 сар
Нийт ипотекийн зээлийн үлдэгдэл	3,433.0	3,979.6	4,018.3
Банкуудын эх үүсвэрээр олгосон	777.1	798.5	805.0
Бусад эх үүсвэрээр олгосон	64.8	98.3	97.4
ОСИСТБ Хөтөлбөрийн	2,591.0	3,082.9	3,115.9
МИК-д худалдсан	2,006.1	2,138.1	2,123.0
8% хүүтэй	584.9	709.9	757.6
5% хүүтэй	-	234.8	235.3
Нийт зээлдэгчдийн тоо	77,105.0	88,556.0	89,156.0
ОСИСТБ Хөтөлбөрийн зээлдэгчдийн тоо	55,830.0	64,868.0	65,412.0

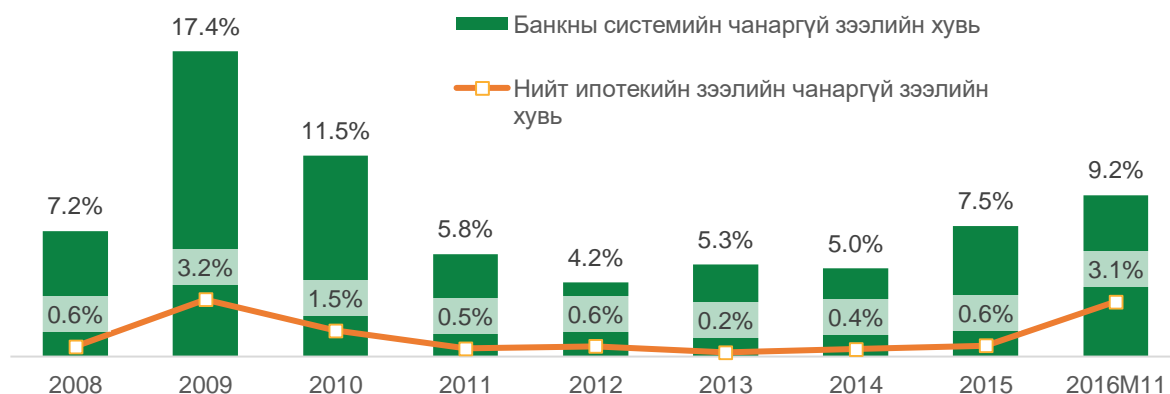
Эх сурвалж: Монголбанк – Ипотекийн зээлийн тайлан

Ипотекийн зээлийн чанарын хувьд 2016 оны 12-р сарын байдлаар нийт ипотекийн зээлийн хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь 2.5% байгаа нь ОСИСТБХ зээлийн хугацаа хэтэрсэн хувь 1.4%-иас өндөр байна. Мөн нийт ипотекийн зээлийн чанаргүй зээлийн хувь хувь 2.3% байгаа нь ОСИСТБХ зээлийн чанаргүй зээлийн хувь 0.4% байгаагаас харьцангуй өндөр байна. Өмнөх сараас хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь өссөн бол чанаргүй зээлийн хувь буурсан ч өмнөх оны мөн үеэс өссөн үзүүлэлттэй гарчээ.

Ипотекийн зээлийн чанар	2015.12 сар	2016.11 сар	2016.12 сар
Хугацаа хэтэрсэн зээл / Нийт ипотекийн зээл	1.9%	3.1%	2.5%
Хугацаа хэтэрсэн зээл / ОСИСТБХ Зээл	0.6%	1.3%	1.4%
Чанаргүй зээл / Нийт ипотекийн зээл	1.8%	2.6%	2.3%
Чанаргүй зээл / ОСИСТБХ Зээл	0.1%	0.4%	0.4%

Эх сурвалж: Монголбанк – Ипотекийн зээлийн тайлан

2016 оны 11-р сарын банкны системийн нийт чанаргүй зээлийн хувь 9.2%-д хүрсэн бол нийт ипотекийн зах зээлийн чанаргүй зээлийн хувь 3.1%-ийн үзүүлэлттэй гарчээ. Эндээс нийт ипотекийн зээл нь нийт банкны системийн зээлээс чанарын үзүүлэлт харьцангуй сайн байгаа нь харагдаж байна.



Эх сурвалж: Монголбанк – Ипотекийн зээлийн тайлан, Банкуудын нэгдсэн балансын гол үзүүлэлтүүд