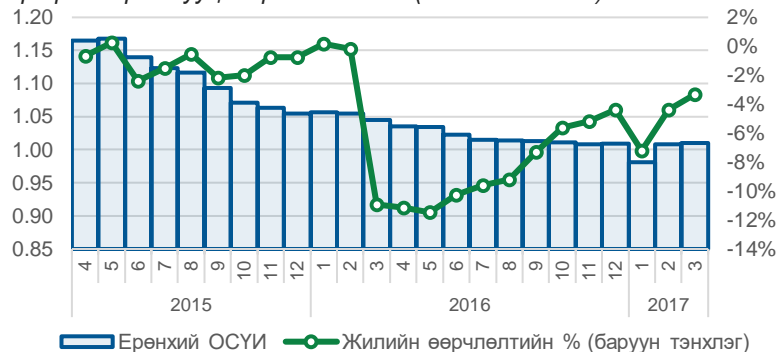


## Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үзүүлэлт – 2017.I улирал

Орон сууцны үнийн индексийг Хедоник регрессийн аргаар тооцоолдог бөгөөд 2017 оны 3-р сарын байдлаар 1.010 нэгж болж өнгөрсөн оноос 3.3%-иар буурсан байна. Үүнээс шинэ орон сууцны үнийн индекс 0.7%-иар бууран 1.154 болсон бол хуучин орон сууцны үнийн индекс 6.1%-иар буурч 0.913 болжээ.

График: Орон сууцны үнийн индекс (2015.4 – 2017.3)



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

Оффисын байр дунджаар 1м<sup>2</sup>-ыг 3.61 сая төгрөгөөр, нэг айлын амьдрах хаус болон олон айлын таунхаус 1м<sup>2</sup>-ыг 2.26 сая төгрөгөөр, хашаа байшинг 38.85 сая төгрөгөөр худалдаалагдаж байна.

Оны эхнээс өсөн нэмэгдсэн дүнгээр нийт 5,791 айлын орон сууц худалдаалагдсаны 60.3% нь шинэ орон сууц, 39.7% нь хуучин орон сууц байжээ. Орон сууц борлуулалтын идэвхийг өнгөрсөн онтой харьцуулахад 4.8%-иар өссөн үзүүлэлттэй байна.

Зах зээл дээр нийт 84 мянган айлын барилгын төсөл хэрэгжиж байгаагаас 41 мянган айлын төсөл захиалгаа авч байгаа ба үүнээс 30 мянган айлын орон сууц нь ашиглалтанд орсон бол үлдсэн 11 мянган айлын орон сууцны хараахан ашиглалтанд ороогүй байна.

Эдгээр захиалга авч буй орон сууцны 90.3%-ийг стандарт болон дундаж зэрэглэлийн орон сууц, 9.7%-ийг бизнес болон өндөр зэрэглэлийн орон сууц эзэлж байна.

Захиалга авч буй хаусын тоо өнгөрсөн оноос 5.6%-иар багассан ба одоогоор захиалга авч буй нийт 1,203 айлын хаусаас 58.6% нь олон айлын, 41.4% нь нэг айлын хаус байна. Захиалга авч буй эдгээр хаусын 57.9% буюу 696 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 1.0%-иар өсөж 556 мянган төгрөг болжээ.

Оффисын түрээсийн үнэ дүүргээс шалтгаалан 1м<sup>2</sup> нь 15-29 мянган төгрөгийн хооронд байгаа ба хамгийн өндөр дундаж түрээсийн үнэтэй нь Сүхбаатар дүүрэг байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ	2016-03	2017-03
<b>ОСҮИ индекс (2013.1 суурь)</b>		
Ерөнхий индекс	1.045	1.010
Шинэ орон сууц	1.162	1.154
Хуучин орон сууц	0.972	0.913

Орон сууцны үнэ (1м <sup>2</sup> сая ₮)	2016-03	2017-03
Шинэ орон сууц	2.04	2.05
Өндөр зэрэглэлийн	5.85	7.19
Бизнес зэрэглэлийн	3.47	3.40
Дундаж зэрэглэлийн	2.16	2.16
Стандарт зэрэглэлийн	1.63	1.69
Хуучин орон сууц (2 өрөө)	1.89	1.77

Бусад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ (1м <sup>2</sup> сая ₮)	2016-03	2017-03
Оффисын дундаж үнэ	3.47	3.61
Хаусын дундаж үнэ	1.94	2.26
Хашаа байшингийн үнэ	40.60	38.85

Эх сурвалж: Монголбанк, Тэхлэг зууч ХХК

Орон сууцны борлуулалт	2016-03	2017-03
<b>Борлуулалт, оны эхнээс (айл)</b>		
Шинэ орон сууц	3,660.0	3,492.0
Хуучин орон сууц	1,867.0	2,299.0
Хашаа байшин	636.0	728.0

Захиалгын төлөв (айл)	2016-03	2017-03
Нийт баригдаж буй	91,817	83,607
Захиалга авч эхлээгүй	40,169	33,511
Захиалгаа зогсоосон	7,637	9,075
Захиалга авч буй	44,011	41,021

Ашиглалтанд орох хугацаа (айл)	2016-03	2017-03
Ашиглалтанд орсон	27,656	30,066
Тухайн жил орох	15,570	10,439
1 жилийн дараа орох	785	516
2 жилийн дараа орох	0	0

Зэрэглэл (айл)	2016-03	2017-03
Өндөр зэрэглэлийн	814	642
Бизнес зэрэглэлийн	3,954	3,346
Дундаж зэрэглэлийн	22,581	22,009
Стандарт зэрэглэлийн	16,662	15,024

Эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Хаусын борлуулалт	2016-03	2017-03
<b>Захиалгын төлөв (айл)</b>		
Нийт баригдаж буй	6,226	5,885
Захиалга авч буй	1,275	1,203
Захиалгаа зогсоосон	840	1,033
Захиалга авч эхлээгүй	4,111	3,649

Захиалгын төрөл (айл)	2016-03	2017-03
Таунхаус (олон айл)	942	705
Хаус (1 айл)	333	498

Ашиглалтанд орох хугацаа (айл)	2016-03	2017-03
Ашиглалтанд орсон	297	696
Тухайн жил орох	978	507
Дараа жил орох	0	0

Эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Түрээс	2016-03	2017-03
<b>Орон сууцны түрээсийн үнэ (мянган ₮)</b>		
1 өрөө орон сууц	423.7	417.3
2 өрөө орон сууц	549.9	555.5
3 өрөө орон сууц	693.6	680.1
4 өрөө орон сууц	858.0	862.8

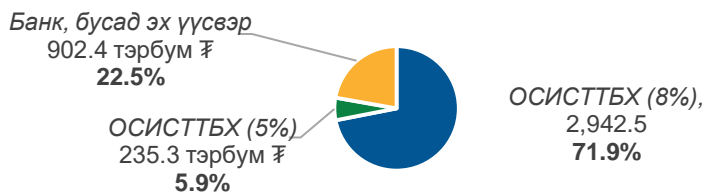
Оффисын түрээсийн үнэ (1м <sup>2</sup> мянган ₮)	2016-03	2017-03
Дундаж түрээсийн үнэ	23.6	21.9

Эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

## Ипотекийн зээлийн үзүүлэлт – 2017.I улирал

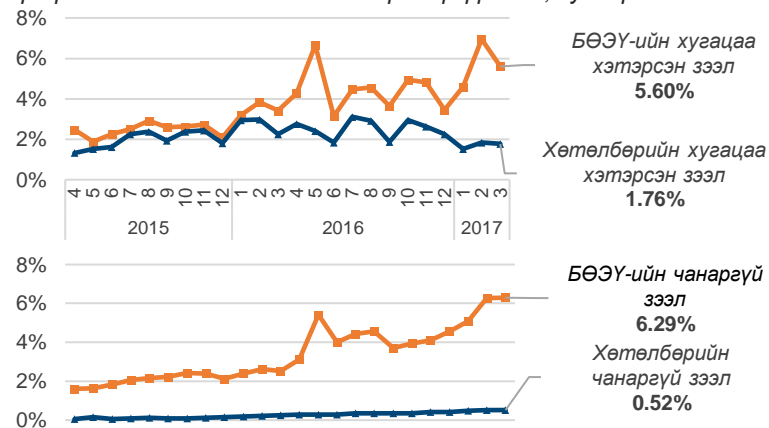
Нийт ипотекийн зээлийн 90,437 данс байгаа ба зээлийн үлдэгдэл 4,091.2 тэрбум төгрөг хүрсэн нь өнгөрсөн оноос 14.7%-иар өссөн үзүүлэлт юм. Ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 77.8% нь ОСИСТТБХ-ийн хүрээнд олгосон зээл байгаа ба түүний 70.4%-ийг МИК-ийн худалдан авсан зээлийн үлдэгдэл эзэлж байна.

График: Ипотекийн зээлийн үлдэгдэл, хүүгээр



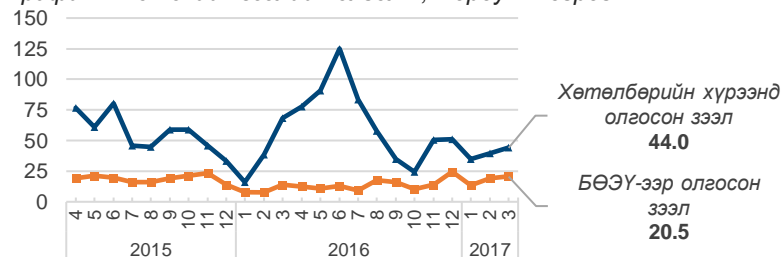
3-р сарын байдлаар 0-оос дээш хоногийн хугацаа хэтэрсэн зээл нийт ипотекийн зээлийн үлдэгдэлд эзлэх хувь өмнөх онд 3.47%-иас өсөж 4.28% болсон байна. Нийт зээлийн үлдэгдлийн 2.60% нь хугацаа хэтэрсэн зээл, 1.68% нь чанаргүй ангиллын зээлүүд байна. Чанаргүй зээлийн хувь өнгөрсөн оноос 101.1%-иар өсөөд байна.

График: Ипотекийн зээлийн чанарын үзүүлэлт, хувиар



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 18.8 жил, хүү 10.26%-тай байжээ. 3-р сарын байдлаар нийт ипотекийн зээлийн дундаж үлдэгдэл 45.24 сая төгрөг байна.

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

Зээлийн үлдэгдэл	2016-03	2017-03
<b>Дүнгээр (тэрбум ₮)</b>		
Нийт ипотекийн зээл	3,565.3	4,091.2
ОСИСТТБХ-ийн зээл	2,679.8	3,182.0
МИК-д худалдаагүй	521.8	940.8
8%-ийн хүүтэй	488.5	701.3
5%-ийн хүүтэй	33.3	239.4
МИК-д худалдсан	2,158.0	2,241.2
Банк, бусад эх үүсвэр	885.5	909.2

Дансны тоогоор (данс)	2016-03	2017-03
Нийт ипотекийн зээл	81,015	90,437
ОСИСТТБХ-ийн зээл	57,659	66,718
Банк, бусад эх үүсвэр	23,356	23,719

Эх сурвалж: Монголбанк

Зээлийн чанар	2016-03	2017-03
<b>Хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь (%)</b>		
Нийт ипотекийн зээл	2.64%	2.60%
ОСИСТТБХ-ийн	2.26%	1.76%
Банк, бусад эх үүсвэр	3.42%	5.60%
<b>Чанаргүй зээлийн хувь (%)</b>		
Нийт ипотекийн зээл	0.84%	1.68%
ОСИСТТБХ-ийн	0.24%	0.52%
Банк, бусад эх үүсвэр	2.53%	6.29%

Эх сурвалж: Монголбанк

Зээл олголт	2016-03	2017-03
<b>Дүнгээр, оны эхнээс (тэрбум ₮)</b>		
Нийт ипотекийн зээл	152.6	171.3
ОСИСТТБХ-ийн зээл	122.7	118.4
8%-ийн хүүтэй	111.8	111.0
5%-ийн хүүтэй	11.0	7.4
Банк, бусад эх үүсвэр	29.9	52.9
Төгрөгийн зээл	29.4	52.9
Валютын зээл	0.4	0.0

Дансны тоогоор, оны эхнээс (данс)	2016-03	2017-03
Нийт ипотекийн зээл	2,504	2,717
ОСИСТТБХ-ийн зээл	1,983	1,793
Банк, бусад эх үүсвэр	521	924

Эх сурвалж: Монголбанк

Зээлийн бусад үзүүлэлт	2016-03	2017-03
<b>Жигнэсэн дундаж хугацаа (жил)</b>		
Нийт ипотекийн зээл	15.7	17.0
Тухайн сард олгосон зээл	17.1	18.8

Жигнэсэн дундаж хүү (%)	2016-03	2017-03
Тухайн сард олгосон	8.81%	10.26%
ОСИСТТБХ	6.40%	8.00%
Банк, бусад эх үүсвэр	15.00%	15.31%

Зээлийн дундаж үлдэгдэл (сая ₮)	2016-03	2017-03
Нийт ипотекийн зээл	44.01	45.24
ОСИСТТБХ-ийн зээл	46.48	47.69
Банк, бусад эх үүсвэр	37.91	38.33

Эх сурвалж: Монголбанк

ЗХНБ-ын үзүүлэлт	2016-03	2017-03
<b>Шинж чанарын үзүүлэлтүүд</b>		
Зээлдэгчдийн хүйсээр (зээлийн тоонд эзлэх %):		
- Эрэгтэй	54.6%	54.6%
- Эмэгтэй	45.4%	45.4%
Орон сууцны байршлаар (зээлийн тоонд эзлэх %):		
- Улаанбаатар хот	74.6%	76.9%
- Хөдөө, орон нутаг	25.4%	23.1%
Зээлдэгчийн нас (жил)	37.1	37.7

Эх сурвалж: МИК ТЗК-чудын ипотекийн зээлийн багцын шинж чанарын тайлан