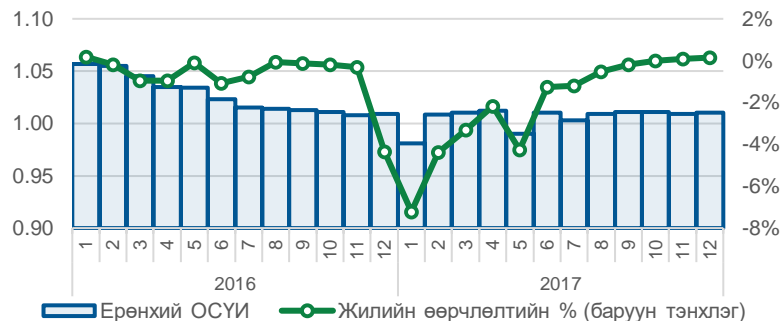


Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үзүүлэлт – 2017.IV улирал

Орон сууцны үнийн индексийг Хедоник регрессийн аргаар тооцоолдог бөгөөд 2017 оны 12-р сарын байдлаар 1.010 нэгж болж өнгөрсөн оноос 0.2%-иар өссөн байна. Үүнээс шинэ орон сууцны үнийн индекс 0.4%-иар өссөн 1.160 болсон бол хуучин орон сууцны үнийн индекс 0.9%-иар буурч 0.914 болжээ.

График: Орон сууцны үнийн индекс



Шинэ орон сууцны 1 кв-ын үнэ дунджаар 2.20 сая төгрөг байгаа бол зэрэглэлээс хамаарч 1 кв нь 1.6 - 7.1 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 3.52 сая төгрөгөөр, нэг айлын амьдрах хаус болон олон айлын таунхаус 1м2-ыг 2.00 сая төгрөгөөр, хашаа байшинг 38.1 сая төгрөгөөр худалдаалагдаж байна.

Оны эхнээс өсөн нэмэгдсэн дүнгээр нийт 16,765 айлын орон сууц худалдаалагдсаны 72.1% нь шинэ орон сууц, 27.9% нь хуучин орон сууц байжээ. Орон сууц борлуулалтын идэвхийг өнгөрсөн онтой харьцуулахад 22.3%-иар өссөн үзүүлэлттэй байна.

Зах зээл дээр нийт 82 мянган айлын барилгын төсөл хэрэгжиж байгаагаас 34 мянган айлын төсөл захиалгаа авч байгаа ба үүнээс 22 мянган айлын орон сууц нь ашиглалтанд орсон бол үлдсэн 12 мянган айлын орон сууц хараахан ашиглалтанд ороогүй байна. Эдгээр захиалга авч буй орон сууцны 83.3%-ийг стандарт болон дундаж зэрэглэлийн орон сууц, 16.7%-ийг бизнес болон өндөр зэрэглэлийн орон сууц эзэлж байна.

Захиалга авч буй хаусын тоо өнгөрсөн оноос 5.3%-иар багассан ба одоогоор захиалга авч буй нийт 958 айлын хаусаас 75.6% нь олон айлын, 90.9% нь нэг айлын хаус байна. Захиалга авч буй эдгээр хаусын 97.9% буюу 938 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 2.9%-иар өсөж, 571 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	2016-12	2017-12
ОСҮИ индекс (2013.1 суурь)		
Ерөнхий индекс	1.009	1.011
Шинэ орон сууц	1.155	1.160
Хуучин орон сууц	0.923	0.915

Орон сууцны үнэ (1м2 сая ₮)	2016-12	2017-12
Шинэ орон сууц	2.05	2.20
Өндөр зэрэглэлийн	7.18	7.12
Бизнес зэрэглэлийн	3.38	3.36
Дундаж зэрэглэлийн	2.14	2.17
Стандарт зэрэглэлийн	1.67	1.62
Хуучин орон сууц (2 өрөө)	1.78	1.77

Бусад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ (1м2 сая ₮)	2016-12	2017-12
Оффисын дундаж үнэ	3.52	3.53
Хаусын дундаж үнэ	1.99	2.00
Хашаа байшингийн үнэ	39.04	38.09

эх сурвалж: Монголбанк, Тэхлэг зууч ХХК

Орон сууцны борлуулалт	2016-12	2017-12
Борлуулалт, оны эхнээс (айл)		
Шинэ орон сууц	10,275.0	12,082.0
Хуучин орон сууц	3,432.0	4,683.0
Хашаа байшин	27,407.0	29,343.0

Захиалгын төлөв (айл)	2016-12	2017-12
Нийт баригдаж буй	85,242	82,355
Захиалга авч эхлээгүй	34,031	37,432
Захиалгаа зогсоосон	8,760	11,041
Захиалга авч буй	42,451	33,882

Ашиглалтанд орох хугацаа (айл)	2016-12	2017-12
Захиалга авч буй	42,451	33,882
Ашиглалтанд орсон	28,323	21,768
Тухайн жил орох	0	5,827
1 жилийн дараа орох	13,912	5,878
2 жилийн дараа орох	216	409

Зэрэглэл (айл)	2016-12	2017-12
Захиалга авч буй	42,451	33,882
Өндөр зэрэглэлийн	754	874
Бизнес зэрэглэлийн	3,609	4,777
Дундаж зэрэглэлийн	22,804	17,144
Стандарт зэрэглэлийн	15,284	11,087

эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Хаусын борлуулалт	2016-12	2017-12
Захиалгын төлөв (айл)		
Нийт баригдаж буй	4,661	4,645
Захиалга авч буй	1,012	958
Захиалгаа зогсоосон	3,649	3,687
Захиалга авч эхлээгүй	0	0

Захиалгын төрөл (айл)	2016-12	2017-12
Таунхаус (олон айл)	750	724
Хаус (1 айл)	451	871

Ашиглалтанд орох хугацаа (айл)	2016-12	2017-12
Ашиглалтанд орсон	681	938
Тухайн жил орох	0	379
Дараа жил орох	520	278

эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Түрээс	2016-12	2017-12
Орон сууцны түрээсийн үнэ (мянган ₮)		
1 өрөө орон сууц	422.7	432.7
2 өрөө орон сууц	554.2	570.5
3 өрөө орон сууц	702.4	686.2
4 өрөө орон сууц	870.7	857.3

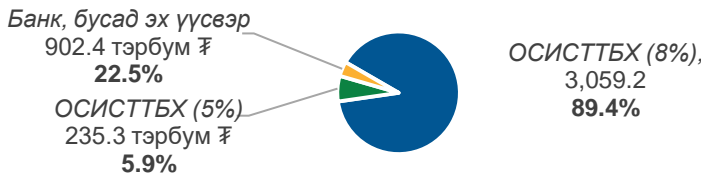
Оффисын түрээсийн үнэ (1м2 мянган ₮)	2016-12	2017-12
Дундаж түрээсийн үнэ	22.4	22.7

эх сурвалж: Тэхлэг зууч ХХК

Ипотекийн зээлийн үзүүлэлт – 2017.IV улирал

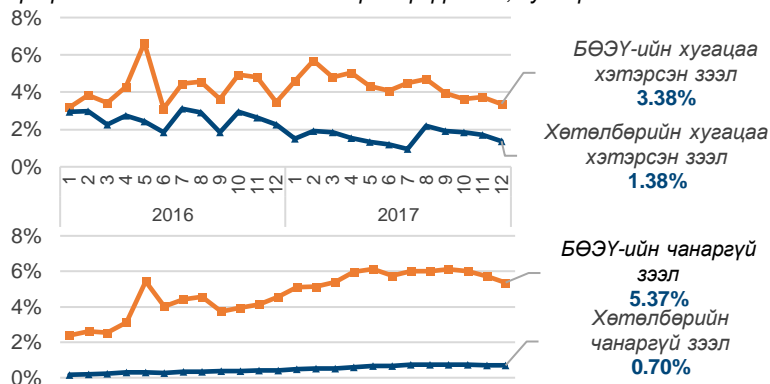
Нийт ипотекийн зээлийн данс 93,147, зээлийн үлдэгдэл 4.3 их наяд төгрөгт хүрсэн нь өнгөрсөн оноос 5.8%-иар өссөн үзүүлэлт юм. Ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 77.4% нь ОСИСТТБХ-ийн хүрээнд олгосон зээл байгаа ба түүний 76.5%-ийг МИК-ийн худалдан авсан зээл байна.

График: Ипотекийн зээлийн үлдэгдэл, хүүгээр



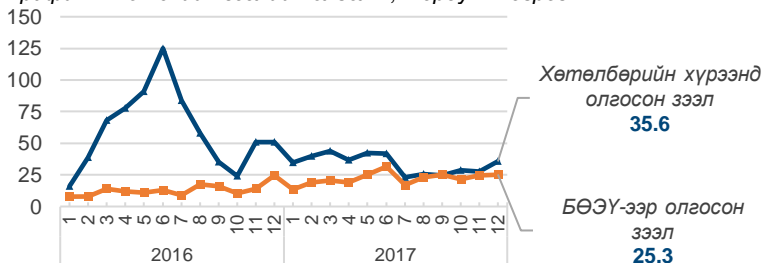
12-р сарын байдлаар нийт ипотекийн зээлд 0-оос дээш зөрчлийн хоногтой зээлийн эзлэх хувь 3.58% болсон ба энэ үзүүлэлт өмнөх онд 3.88%-тай байжээ. Хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь 1.83% болж, өнгөрсөн оны мөн үеэс 27.6%-иар буурсан бол чанаргүй зээлийн хувь 1.75% болж, 29.7%-иар өсөөд байна.

График: Ипотекийн зээлийн чанарын үзүүлэлт, хувиар



Ипотекийн зээл олголт оны эхнээс өсөн нэмэгдсэн дүнгээр өмнөх оноос 23.5%-иар, үүнээс ОСИСТТБХ-ийн зээл олголт 43.8%-иар буурч 404 тэрбум төгрөг, банкны болон бусад эх үүсвэрийн зээл олголт 68.7%-иар өсөн 266.1 тэрбум төгрөг болжээ.

График: Ипотекийн зээлийн олголт, тэрбум төгрөг



Тухайн сард олгосон ипотекийн зээлийн жигнэсэн дундаж хугацаа 17.9 жил, хүү 10.7%-тай байжээ. 12-р сарын байдлаар ипотекийн зээлийн дундаж үлдэгдэл 45.7 сая төгрөг байна.

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

Зээлийн үлдэгдэл	2016-12	2017-12
Дүнгээр (тэрбум ₮)		
Нийт ипотекийн зээл	4,018.3	4,253.2
ОСИСТТБХ-ийн зээл	3,115.9	3,290.1
МИК-д худалдаагүй	992.9	772.0
8%-ийн хүүтэй	757.6	575.6
5%-ийн хүүтэй	235.3	196.4
МИК-д худалдсан	2,123.0	2,518.1
Банк, бусад эх үүсвэр	127.3	132.4

Дансны тоогоор (данс)	2016-12	2017-12
Нийт ипотекийн зээл	89,156	93,147
ОСИСТТБХ-ийн зээл	65,412	68,970
Банк, бусад эх үүсвэр	23,744	24,177

эх сурвалж: Монголбанк

Зээлийн чанар	2016-12	2017-12
Хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь (%)		
Нийт ипотекийн зээл	2.53%	1.83%
ОСИСТТБХ-ийн	2.26%	1.38%
Банк, бусад эх үүсвэр	3.46%	3.38%

Чанаргүй зээлийн хувь (%)	2016-12	2017-12
Нийт ипотекийн зээл	1.35%	1.75%
ОСИСТТБХ-ийн	0.43%	0.70%
Банк, бусад эх үүсвэр	4.55%	5.37%

эх сурвалж: Монголбанк

Зээл олголт	2016-12	2017-12
Дүнгээр, оны эхнээс (тэрбум ₮)		
Нийт ипотекийн зээл	876.6	670.6
ОСИСТТБХ-ийн зээл	718.8	404.0
8%-ийн хүүтэй	539.4	394.9
5%-ийн хүүтэй	179.4	9.1
Банк, бусад эх үүсвэр	157.8	266.1
Төгрөгийн зээл	156.8	265.7
Валютын зээл	0.9	0.4

Дансны тоогоор, оны эхнээс (данс)	2016-12	2017-12
Нийт ипотекийн зээл	14,764	10,499
ОСИСТТБХ-ийн зээл	11,610	6,026
Банк, бусад эх үүсвэр	3,157	4,473

эх сурвалж: Монголбанк

Зээлийн бусад үзүүлэлт	2016-12	2017-12
Жигнэсэн дундаж хугацаа (жил)		
Нийт ипотекийн зээл	201.8	17.3
Тухайн сард олгосон зээл	223.4	17.9
Жигнэсэн дундаж хүү (%)		
Тухайн сард олгосон	10.31%	10.70%
ОСИСТТБХ	7.92%	7.99%
Банк, бусад эх үүсвэр	21.24%	14.84%

Зээлийн дундаж үлдэгдэл (сая ₮)	2016-12	2017-12
Нийт ипотекийн зээл	45.07	45.66
ОСИСТТБХ-ийн зээл	47.64	47.70
Банк, бусад эх үүсвэр	5.36	5.48

эх сурвалж: Монголбанк

ЗХНБ-ын үзүүлэлт	2016-12	2017-12
Үлдэгдэлд жигнэсэн дундаж үзүүлэлтүүд		
ЗҮХ (%)	63.8%	64.3%
ӨОХ (%)	32.9%	33.3%
Сарын тэнцүү төлбөр (₮)	491,435	507,873
Зээлийн насжилт (жил)	2.9	3.4
Зээлдэгчийн нас (жил)	37.6	37.9
Үлдэгдэл хугацаа (жил)	14.1	14.3
Зээл олгосон хугацаа (жил)	16.8	17.5

эх сурвалж: Нэгтгэсэн ЗХНБ-ын шинж чанарын тайлан