



ИПОТЕКИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ТӨЛӨВ

Боловсруулсан: МБСГ, СХ-ийн эдийн засагч Д.Энхзаяа

МБСГ, СХ-ийн эдийн засагч О.Цолмон

Удирдаж зөвлөсөн: МБСГ, СХ-ийн захирал Н.Амар

ТАНИЛЦУУЛГА

Засгийн газар, Монголбанк хамтран 2013 оны 6 дугаар сараас эхлэн хэрэгжүүлж буй “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоо бүрдүүлэх хөтөлбөр”-тэй холбоотойгоор 2014 оны 1 дүгээр сарын байдлаар 1116.2 тэрбум төгрөгийн санхүүжилтийг гаргаад байна. Ипотекийн зээлийн үлдэгдэл мөн үед 2021.4 тэрбум төгрөгт хүрсэн нь хөтөлбөр хэрэгжүүлж эхлэхээс өмнөх үетэй харьцуулахад 2.1 дахин нэмэгдээд байгаа юм. Цаашид хөтөлбөр үргэлжлэн хэрэгжихтэй холбогдон орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлт, ипотекийн зах зээлийн төлөв байдлыг судлах нь энэ судалгааны зорилго юм.

Судалгааны хүрээнд өрхийн орлого болон зээл авах боломжинд тулгуурлан иргэдийн орон сууц худалдан авах чадамжийг гаргах бөгөөд түүнд үндэслэн орон сууцны зах зээлийн эрэлтийг тодорхойлох юм. Нийлүүлэлт талаас хөтөлбөр хэрэгжихтэй холбогдон барилгын салбарын тэлэлт хэрхэн явагдах, орон сууцны хангамж хэр хүрэлцээтэй байх нийлүүлэлтийн байдлыг судална. Санхүүжилт талаас хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн явц, ипотекийн зээлийн санхүүжилт, зээлийн эргэн төлөлт дээр үндэслэн, ипотекийн зээлийн санхүүжилт цаашид хэрхэн үргэлжлэх боломжтой талаар дүн шинжилгээ хийнэ.

Шинжилгээнд Үндэсний Статистикийн Хорооны хүн ам, өрхийн тоо, цалин, өрхийн орлого, зарлагын тайлан, Монголбанкны ипотекийн зээлийн тайлан болон бусад холбогдох эх үүсвэрүүдийг ашигласан. Тооцооллыг хийхдээ 2014-2016 он хүртэлх 3 жилийн хугацаанд орон сууцтай, орон сууцгүй өрхүүдийн хувьд урьдчилгаа төлөх боломжтой, боломжгүй гэсэн хэд хэдэн хувилбараар таамаглал дэвшүүлж гаргасан.

Тооцооллоос харахад иргэд 100% зээл авах тохиолдолд орлогын шаардлага хангах өрхүүдийн тоо ирэх 3 жилийн хугацаанд нийлүүлэлтийг хангаж чадахааргүй байна. Харин иргэд урьдчилгаа 30% төлж зээл авах боломжтой гэж үзвэл нийлүүлэлт тал дээр хомсдол үүсэхээр байна. Орон сууцгүй өрхүүдээс орлогын түвшингээр (хуучин орон сууц барьцаалан) 100% зээл авах боломжтой өрхүүдэд нэмэлт санхүүжилтийн эх үүсвэр гаргавал ирэх 3 жилийн хугацаанд 525.0 тэрбум төгрөгөөр 17.0 мянган өрхийг орон сууцжуулах боломжтой байна. Харин өрхүүдийг урьдчилгаа төлөх боломжтой гэж үзвэл 70% зээл авах өрхүүдийн хувьд 3 жилийн хугацаанд 30 мянган өрх зээлд хамрагдах боломжтой бөгөөд 825.0 тэрбум төгрөгийн санхүүжилт шаардлагатай байна.

Энэхүү судалгааны ажлын эхний хэсэгт эрэлт талыг тодорхойлж, хоёрдугаар хэсэгт орон сууцны нийлүүлэлт, гуравдугаар хэсэгт ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн байдлыг шинжилж, дараагийн бүлэгт ипотекийн зах зээлийн төлөв байдлыг тодорхойлж, дүгнэлтийг танилцуулна.

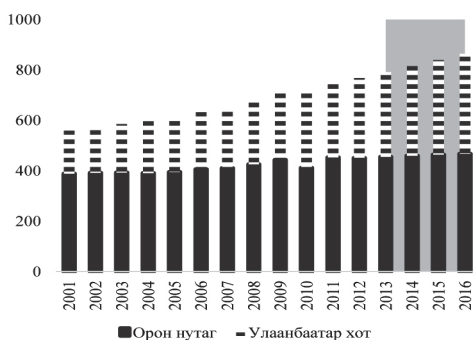
1. ОРОН СУУЦНЫ ЭРЭЛТИЙН ТААМАГЛАЛ

Орон сууцны эрэлт талыг судлахдаа дараах байдлаар таамаглал хийв. Үүнд; 2014-2016 онд Улаанбаатар хотын хэмжээнд нийт өрхийн тоог таамаглаж, эдгээр өрхүүдээс орон сууцтай эсэх, “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоо бүрдүүлэх хөтөлбөр”-ийн (ОСИСТТБХ) зээлд хамрагдах боломжтой эсэхийг судална.

• Өрхийн тооны таамаглал

Нийслэлийн статистикийн газраас гаргасан мэдээллийн дагуу 2013 оны 1 дүгээр сарын байдлаар Улаанбаатар хотод 317.1 өрх оршин сууж байгаагаас 127.6 буюу 40% нь орон сууцтай, 189.5 буюу 60% нь орон сууцгүй өрх байна. Статистик дүнгээс харахад 2000 оноос хойш жилд өрхийн тоо жилд дунджаар 5.3%-иар өссөн байна. Судалгаанд 2014-2016 оны өрхийн тоог таамаглахдаа өмнөх жилүүдийн дундаж өсөлт ашигласан бөгөөд Улаанбаатар хотын нийт өрхийн тоо 2016 онд 389.9 мянгад хүрнэ гэж таамаглав.

Зураг 1. Улаанбаатар хот болон орон нутаг дахь нийт өрхийн тоо, мянга



Хүснэгт 1. Өрхийн тооны таамаглал

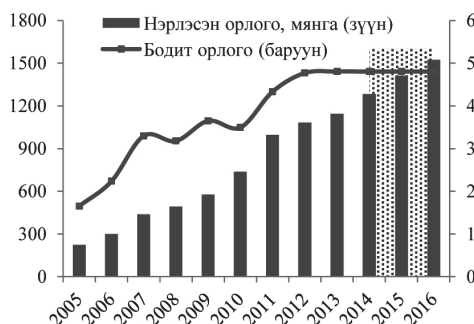
	Өрхийн тоо				
	10 жилийн дундаж өсөлт	2013	2014	2015	2016
Улс	3.0%	791.3	815.1	839.5	864.7
Улаанбаатар	5.3%	333.9	351.6	370.3	389.9
Орон нутаг	1.2%	457.4	463.5	469.2	474.8

• Өрхийн орлогын таамаглал

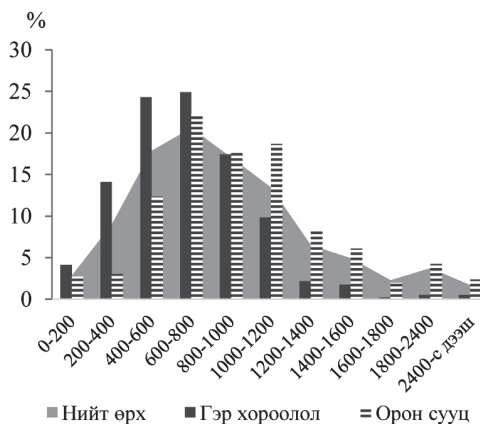
Өрхийн орлого, зарлагын судалгаагаар 2013 онд Улаанбаатар хотын өрхийн сарын дундаж орлого 1144.6 мянган төгрөг байна. Өрхийн орлогыг бодитоор тооцвол сүүлийн жилд төдийлөн өсөөгүй байна. Өрхийн орлогыг ирэх 3 жилд таамаглахдаа бодит орлого тогтвортой буюу нэрлэсэн орлого хамгийн багадаа инфляцийн түвшинд өснө гэж үзсэн. Инфляцийн түвшинг Монголбанк болон олон улсын байгууллагууд (IMF, ADB)-ын таамаглалууд дээр үндэслэн тооцов.

Хүснэгт 2. Өрхийн сарын дундаж орлого ба жилийн өсөлт

	Өрхийн сарын дундаж орлого (мян.төг)	Жилийн өсөлт (%)
2014	1283.0	12.0
2015	1411.3	10.0
2016	1524.2	8.0

Зураг 2. Улаанбаатар хотын өрхүүдийн сарын дундаж нэрлэсэн ба бодит орлого

“Хэрэглэгчийн итгэлийн индекс”-ийн түүвэр судалгаа, (МУИС)-наас харахад 2013 оны байдлаар Улаанбаатар хотын өрхүүдийн 70 орчим хувь нь сард 400.0-1200.0 мянган төгрөгийн орлоготой байна. Орон сууцанд амьдарч буй өрхүүдийн хувьд дийлэнх нь 600.0-1200.0 мянган төгрөгийн хооронд орлоготой байгаа бол гэр хорооллын өрхүүдийн хувьд 400.0-800.0 мянган төгрөгийн орлоготой өрхүүд ихэнхи хувийг эзэлж байна. Өрхийн орлогын бүлгийн хувийн жинг ашиглан, дундаж орлогын өсөлтөөр 2014-2016 оны өрхийн орлогын хуваарилалтыг таамаглав.

Зураг 3. Өрхийн орлогын хуваарилалт, 2013 он, мянган төгрөг

Эх үүсвэр: “Хэрэглэгчийн итгэлийн индекс” түүвэр судалгаа, эдийн засгийн хүрээлэн, МУИС, 2012-2013

Хүснэгт 3. Өрхийн сарын дундаж орлого, таамаглал

Хувийн жин	Өрхийн сарын дундаж орлого, таамаглал (мян. төг)		
	2014	2015	2016
2.9	0-225	0-245	0-265
9	255-450	245-490	265-530
17.9	450-675	490-735	530-795
20.6	675-900	735-980	795-1060
17.1	900-1125	980-1225	1060-1325
13.5	1125-1350	1225-1470	1325-1590
6.5	1350-1575	1470-1715	1590-1855
5	1575-1800	1715-1960	1855-2120
7.8	1800-с дээш	1960-с дээш	2120-с дээш

• Ипотекийн зээлд хамрагдах боломжтой өрх

Өрхийн орлогын таамаглалыг ашиглан нийт өрхүүдээс орон сууцны 8%-ийн зээлийн шаардлагыг хангах өрхийн тоо, үүнээс орон сууцгүй өрхүүдээс хэд нь орлогын түвшингээр зээлийн шалгуур хангах боломжтой эсэхийг тооцов.

Зээлд хамрагдахад шаардлагатай өрхийн орлогын доод хэмжээг тооцохдоо дараах нөхцөлөөр тооцов:

- 2013 оны 12 дугаар сарын байдлаар Улаанбаатар хотын шинэ ба хуучин орон сууцны 1м²-ын дундаж үнэ 2.083 сая төгрөг байв⁸⁶.
- Орон сууцны талбайн хэмжээг 36-60м², 60-80м², 80м²-аас дээш гэсэн 3 бүлэгт хувааж авч үзсэн бөгөөд 2 өрөө байрны дундаж талбайн хэмжээг 45м²-р тооцов.
- ОСИСТБХ-ийн зээл нь жилийн 8%-ийн хүүтэй, дундаж хугацаа нь 17.5 жил⁸⁷ байгаа бөгөөд сарын зээлийн төлбөр өрхийн орлогын 45%-иас хэтрэхгүй байх ёстой.
- Өрхүүд орон сууцны зээлэнд урьдчилгаа 30%-ийг төлөх боломжтой, эсвэл 100% зээл авах 2 тохиолдолд авч үзэв.

Хүснэгт 4. Зээлд хамрагдахад шаардлагатай орлогын доод хэмжээ

Орон сууцны хэмжээ (м ²)	Зээлд хамрагдахад шаардлагатай орлогын доод хэмжээ (мян.төг)	
	Урьдчилгаа 30% төлбөл	100%-ийн зээл
36-60	1032.0-1721.0	1475.0-2458.0
60-80	1721.0-2294.0	2458.0-3278.0
80 <	2294.0 <	3278.0 <
45*	1291.0	1844.0

* 2 өрөө байрны дундаж хэмжээ 45м² – 2 өрөө байрны 120 төслийн дунджийг тооцов. Эх үүсвэр: *oronsuuts.mn, barilga.mn, shinebair.mn*

Өрхүүд дунджаар 45м² орон сууц худалдан авахад орлогын доод хэмжээ нь урьдчилгаа 30%-ийг төлөх боломжтой гэж үзвэл 1291.0 мянга, 100% зээл авах тохиолдолд 1844.0 мянган төгрөг байх шаардлагатай байна. Дээрх зээлийн орлогын доод хэмжээг хангах өрхийн тоог таамаглахдаа өрхийн тоо, орлогын таамаглал болон орон сууцны дундаж үнийг ашигласан. Хөтөлбөр хэрэгжиж эхэлсэнтэй холбогдон орон сууцны үнэ 2013 оны 12 дугаар сарын байдлаар өмнөх онтой харьцуулахад 33.6% өссөн бөгөөд энэ нь эрэлтээс үүдэлтэй өндөр өсөлт гэж үзэн 2014-2016 онд одоогийн түвшнээс илүү өсөхгүйгээр тооцоолол хийв.

⁸⁶ Барилга, хот байгуулалтын яамны судалгааны үр дүнгээс

⁸⁷ Эх сурвалж: Монголбанк

Хүснэгт 5. Орлогын түвшингээрээ ипотекийн зээлд хамрагдах боломжтой өрхийн тоо

	Зээл	Орлогын түвшингээрээ зээлд хамрагдах боломжтой өрхийн тоо, мянга				Нийт өрхөд эзлэх хувь (45м²)
		36-60 м²	60-80 м²	80 м² <	45м²	
2014	70%	138.3	32.8	13.7	78.7	22.4%
	100%	54.1	10.5	1.6	25.4	7.2%
2015	70%	172.2	47.4	18.7	108.9	29.4%
	100%	71.8	15.7	4.7	38.2	10.3%
2016	70%	202.6	63	24.6	137.2	35.2%
	100%	98.8	20.1	6.1	51.3	13.2%

Тооцооллоос харахад орлогын түвшингээр зээлд хамрагдах боломжтой өрхийн тоо 2014-2016 онд ойролцоогоор 25.4-78.7 мянган (45м², 100% зээл авах тохиолдолд) өрх буюу нийт өрхийн 7.2-13.2% нь байна.

Үүнээс орон сууцгүй өрх буюу гэр хороололд болон бусдын эзэмшлийн орон сууцанд амьдардаг өрхүүдээс орлогын түвшингээр зээлийн шалгуурыг хангах өрхийн тоог таамаглав⁸⁸.

Хүснэгт 6. Зээлд хамрагдахад орлогын түвшин хангаж байгаа орон сууцгүй өрхийн тоо

	Бусдын эзэмшлийн орон сууцанд амьдардаг өрх		Гэр хорооллын өрх		Орлогын түвшингээр зээлд хамрагдах боломжтой, орон сууцгүй нийт өрх			
	70%	100%	70%	100%	70%	100%	Орон сууцгүй нийт өрхөд эзлэх хувь	
							70%	100%
2014	14.8	4.8	15.8	2.5	30.6	7.3	14.5%	3.5%
2015	20.5	7.2	28.2	4.8	48.7	12	21.9%	54.0%
2016	25.8	9.6	41.3	7.4	67.1	17	28.7%	7.3%

Улаанбаатар хотод 2 өрөө байрны дундаж хэмжээ 45м², үнэ нь дунджаар 1м²-2.083 сая төгрөг гэж үзвэл 2014-2016 онд орон сууцгүй өрхийн ойролцоогоор 3.5-7.3% нь буюу 7.3-17.0 мянган өрх (100% зээл авах тохиолдолд) орлогын түвшингээр зээлийн шалгуурыг хангахаар байна.

2. ОРОН СУУЦНЫ НИЙЛҮҮЛЭЛТ

Судалгаанд орон сууцны нийлүүлэлтийг таамаглахдаа албан эх сурвалжаас мэдээлсэн одоо суурь нь тавигдсан байгаа орон сууцны тоог авав. Барилга хот байгууллагын яамнаас мэдээлснээр 2013 оны 12 сар гэхэд суурь нь тавигдсан 30 мянга орчим айлын орон сууцны төсөл байгаагаас 2014 онд багтан 8965 орон сууц ашиглалтанд орохоор төлөвлөгдөж байна.

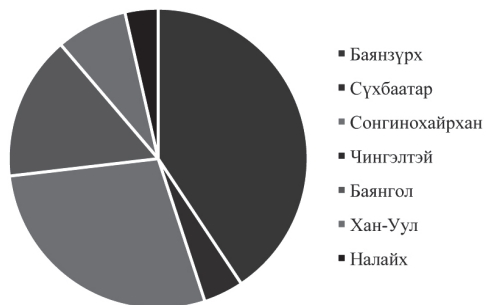
⁸⁸ Үүнд 2010 оны “Хүн амын орон сууцны тооллого”-ын үр дүнг ашиглав.

Зураг 6. Улаанбаатар хотын хэмжээнд шинээр ашиглалтанд орж буй орон сууцны тоо



Эх үүсвэр: Нийслэлийн статистикийн газар, БХБЯ, barilga.mn, shinebair.mn

Зураг 7. 2014 онд Улаанбаатар хотод ашиглалтанд орох орон сууц, дүүргээр



Хүснэгт 7. Шинээр баригдаж буй орон сууцны талбай

	Орон сууцны тоо	Нийтэд эзлэх хувь
36-60 м ²	6301	77.1%
61-80 м ²	1197	14.7%
80-с дээш	671	8.2%

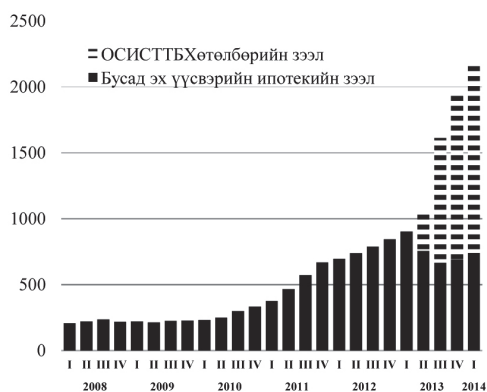
Эх үүсвэр: “Улаанбаатар хотын хэмжээнд баригдаж буй орон сууцны судалгаа”, Барилгын хөгжлийн төв ТӨҮГ, БХБЯ 2013 он 9 сар

3. ЗЭЭЛИЙН САНХҮҮЖИЛТ

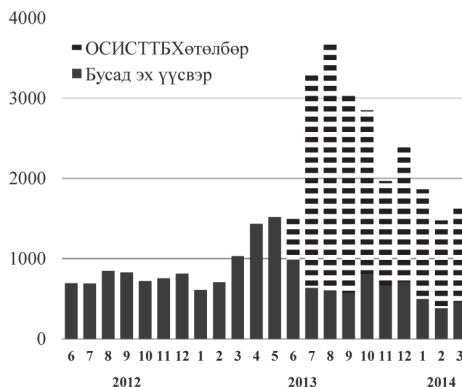
“Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоо бүрдүүлэх хөтөлбөр” хэрэгжиж эхэлснээс хойш банкуудын ипотекийн зээлийн үлдэгдэл огцом өсч, 2014 оны 1 дүгээр улирлын байдлаар 2193.4 тэрбум төгрөгт хүрсэн байна.

Хөтөлбөр хэрэгжиж байгаа хугацаанд нийт 23867 зээлдэгч шинээр ипотекийн зээл авснаас 73.5 хувьд буюу 17535 нь тус хөтөлбөрийн зээл авсан байна. 2014 оны I сарын байдлаар 8%-ийн хүүтэй зээл шинээр авсан бол зээлээ 8%-ийн хүүтэй зээлд шилжүүлсэн зээлдэгчдийн тоо 34.6 мянгад хүрэв.

Зураг 8. Банкуудын ипотекийн зээлийн үлдэгдэл (тэрбум төг.)



Зураг 9. Тухайн сард шинээр нэмэгдсэн зээлдэгчдийн тоо



Цаашид 2014 оны 1 дүгээр сарын байдлаар олгосон хөтөлбөрийн зээлийн эргэн төлөлтөөр жилд олгох боломжтой ипотекийн зээлийн хэмжээг тодорхойлов. Дунджаар 45м² хэмжээтэй, 1м² нь 2.083 сая төгрөгийн үнэтэй орон сууцны урьдчилгаа 30%-ийг төлбөл 2014-2016 онд 15075 зээлдэгчид, эсвэл давхар барьцаатайгаар 100%-ийн зээл олгох боломжтой тохиолдолд 10553 зээлдэгчид олгох боломжтой байна.

Хүснэгт 8. Зээл олгох боломжтой зээлдэгчдийн тоо

	Тухайн жилд олгох зээлийн эх үүсвэр (сая төг.)	Зээлдэгчийн тоо	
		100% зээл	70% зээл
2014	430797.8	4598	6568
2015	264230	2820	4029
2016	293698.2	3135	4478

4. ИПОТЕКИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ТӨЛӨВ

Өрхийн орлого, орон сууцны нийлүүлэлт болон санхүүжилтийн байдлыг харьцуулж үзэн хөтөлбөрийн зээлд хамрагдах боломжтой орон сууцгүй өрхүүдийн тоог дор харуулав.

Хүснэгт 9. Орон сууцны зах зээлийн төлөв

	Зээлд хамрагдах боломжтой орон сууцгүй өрхийн тоо (мянга)		Тухайн жилд ашиглалтанд орох орон сууцны тоо (мянга)	Одоогийн зээлийн эх үүсвэрээр зээл олгох боломжтой зээлдэгчийн тоо (мянга)	
	70%	100%		70%	100%
2014	30.6	7.3	9.0	6.6	4.6
2015	48.7	12.0	10.0	4.0	2.8
2016	67.1	17.0	10.0	4.5	3.1

Урьдчилгаа төлөх чадвартай ихэнх өрхүүд ипотекийн зээлд хамрагдсан гэж үзвэл 100% зээлийн орлогын шаардлага хангаж байгаа орон сууцгүй бүх өрхүүдийг зээлд хамруулахад шаардагдах нэмэлт санхүүжилтийн хэмжээ:

Хүснэгт 10. Зээлийн шаардлага хангаж буй орон сууцгүй өрхүүдэд зээл олгоход шаардлагатай санхүүжилтийн хэмжээ (100%-ийн зээл)

	Зээлд хамрагдах боломжтой орон сууцгүй өрхийн тоо (мянга)	Одоогийн зээлийн эх үүсвэрээр зээл олгох боломжтой зээлдэгчийн тоо (мянга)	Тухайн жилд ашиглалтанд орох орон сууцны тоо (мянга)	Шаардлагатай нэмэлт санхүүжилтийн хэмжээ (тэрбум төг.)
2014	7.3	4.6	9.0	253.0
2015	4.7	3.1	10.0	150.0
2016	5.0	3.7	10.0	122.0

Өрхүүд урьдчилгаа 30%-ийг төлж, 70%-ийн зээл авна гэж үзвэл орлогын шаардлага хангаж байгаа орон сууцгүй өрхүүдээс нийлүүлтээр хязгаарлан зээлд хамруулахад шаардагдах санхүүжилтийн хэмжээ:

Хүснэгт 11. Зээлийн шаардлага хангаж буй орон сууцгүй өрхүүдэд зээл олгоход шаардлагатай санхүүжилтийн хэмжээ (70%-ийн зээл)

	Зээлд хамрагдах боломжтой орон сууцгүй өрхийн тоо (мянга)	Одоогийн зээлийн эх үүсвэрээр зээл олгох боломжтой зээлдэгчийн тоо (мянга)	Тухайн жилд ашиглалтанд орох орон сууцны тоо (мянга)	Шаардлагатай нэмэлт санхүүжилтийн хэмжээ (тэрбум төг.)
2014	30.6	6.6	9.0	157.4
2015	39.7	4.0	10.0	373.0
2016	48.1	4.5	10.0	295.1

Үүнээс гэр хорооллын өрхүүдийн хувьд жилд дунджаар 10 мянга орчим өрхийг орон сууцжуулна гэж үзвэл шаардлагатай санхүүжилтийн хэмжээг дараах нөхцөлөөр тооцов.

- Хамгийн багадаа 36 м², 1м²-1.6* сая төгрөгийн үнэтэй орон сууц худалдан авбал;
- Зээлд шаардагдах орлогын доод хэмжээ 100% зээл авах тохиолдолд 1133.0 мянган төгрөг, 70% зээл авах тохиолдолд 793.0 мянган төгрөг;

Хүснэгт 12. Гэр хорооллын өрхүүдийг зээлд хамруулахад шаардлагатай санхүүжилтийн хэмжээ

	Зээлд хамрагдах боломжтой гэр хорооллын өрхийн тоо (мянга)		Орон сууцны нийлүүлэлт (мянга)	Шаардлагатай санхүүжилтийн хэмжээ (тэрбум төг.)	
	70%	100%		70%	100%
2014	89.1	30.5	10.0	403.2	570.6
2015	113.7	48.0	10.0	353.2	516.8
2016	135.7	64.5	10.0	304.2	476.2

Гэр хорооллын өрхүүдийг хямд үнэтэй, бага талбайн хэмжээтэй орон сууцыг зээлээр худалдан авах боломжийг тооцвол 100% зээл авах тохиолдолд 30-65 мянган өрх, 70% зээл авбал 89-136 мянган өрх орлогын шалгуурыг хангаж байна. Жилд дунджаар 10 мянган өрхийг орон сууцжуулна гэж үзвэл 1060.0-1560.0 тэрбум төгрөгийн санхүүжилт шаардлагатай байна.

ДҮГНЭЛТ

Орон сууцны үнэ одоогийн түвшинд байна гэж үзвэл ипотекийн зээлийн шалгуурыг хангах орлоготой өрхийн тоо 2014-2016 онд урьдчилгаа 30% төлбөл 78.7-137.2 мянга буюу нийт өрхийн 22-35% байна. Харин 100% зээл авах тохиолдолд 25.4-51.3 мянган өрх буюу нийт өрхийн 7.2-13.2% нь орлогын доод түвшинг хангахаар байна.

Үүнээс орон сууцгүй (гэр хороолол, түрээсийн байр, эсвэл нэг орон сууцанд хамтран амьдардаг) өрхүүдийг авч үзвэл 2014-2016 онд 30.6-67.1 мянган өрх 70% зээлийн орлогын шаардлага хангаж байгаа нь орон сууцгүй нийт өрхийн 14.5-28.7%-ийг эзэлж байна. Харин 7.3-17.0 мянган өрх буюу нийт орон сууцгүй өрхийн 3.5-7.3% орчим нь 100% зээлийн орлогын шаардлагыг хангахаар байна.

Барилга хот байгуулалтын яам болон холбогдох эх үүсвэрүүдээс гаргасан мэдээллээр одоо суурь нь тавигдсан 25-30 мянган орон сууц байгаагаас 2014 онд 9000 орчим нь ашиглалтанд орох тооцоо байна.

Зээлийн санхүүжилтийн хувьд нэмэлт эх үүсвэр гаргахгүй тохиолдолд одоогийн олгосон зээлийн эргэн төлөлтөөр 2014-2016 онд 100% зээл авбал 10 мянган хүнд, урьдчилгаа 30%-ыг төлбөл 20 мянган хүнд зээл олгох боломжтой байна.

- Орон сууцгүй өрхүүдээс орлогын түвшингээр (хуучин орон сууц барьцаалан) 100% зээл авах боломжтой өрхүүдэд нэмэлт санхүүжилтийн эх үүсвэр гаргавал ирэх 3 жилийн хугацаанд 525.0 тэрбум төгрөгөөр 17.0 мянган өрхийг орон сууцжуулах боломжтой байна.
- Харин өрхүүдийг урьдчилгаа төлөх боломжтой гэж үзвэл 70% зээл авах өрхүүдийн хувьд 3 жилийн хугацаанд 30 мянган өрх зээлд хамрагдах боломжтой бөгөөд 825.0 тэрбум төгрөгийн санхүүжилт шаардлагатай байна.

	100%-ийн зээл		70%-ийн зээл	
	Санхүүжилтийн хэмжээ (тэрбум төг.)	Зээлд хамрагдах өрхийн тоо (мянга)	Санхүүжилтийн хэмжээ (тэрбум төг.)	Зээлд хамрагдах өрхийн тоо (мянга)
2014	253.0	7.3	157.4	9.0
2015	150.0	4.7	373.0	10.0
2016	122.0	5.0	295.1	10.0

- Гэр хорооллын өрхүүдийн хувьд:
 - Гэр хорооллын өрхүүдийг хямд үнэтэй, бага талбайн хэмжээтэй орон сууцыг зээлээр худалдан авах боломжийг тооцвол 100% зээл авах тохиолдолд 30-65 мянган өрх, 70% зээл авбал 89-136 мянган өрх орлогын шалгуурыг хангаж байна. Жилд дунджаар 10 мянган өрхийг орон сууцжуулна гэж үзвэл 1060.0-1560.0 тэрбум төгрөгийн санхүүжилт шаардлагатай байна.
 - Судалгаанаас харахад иргэд 100% зээл авах тохиолдолд орлогын шаардлага хангах өрхүүдийн тоо ирэх 3 жилийн хугацаанд нийлүүлэлтийг хангаж чадахааргүй байна. Харин иргэд урьдчилгаа 30% төлж зээл авах боломжтой гэж үзвэл нийлүүлэлт тал дээр хомсдол үүсэхээр байна.

АШИГЛАСАН МАТЕРИАЛ

“Anchorage Housing Market Analysis”, Municipality of Anchorage, Plannign Division, March 2012

“Supply Constraints and Housing Market Dynamics”, Andrew D. Paciorek, Finance and Economics Discussion Series, Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs, Federal Reserve Board, Washington, D.C.

“Хүн амын статистикийн үндсэн үзүүлэлт тооцох аргачлал”, Үндэсний Статистикийн хороо, Улаанбаатар хот, 2013 он

“Хүн ам, орон сууцны 2010 оны улсын тооллогын үр дүн”, Үндэсний Статистикийн хороо

“Өрхийн нийгэм эдийн засгийн түүвэр судалгаа”, Үндэсний Статистикийн хороо, 2011, 2012, 2013 он

“Хэрэглэгчийн итгэлийн индекс”, түүвэр судалгаа, Эдийн засгийн хүрээлэн, МУИС, 2011, 2012, 2013 он

“Нийслэлийн хүн амын орон сууцны хангамж”, Нийслэлийн статистикийн газар, 2013 он

“34 мянган орон сууц шинээр ашиглалтанд орно”, Барилга, хот байгуулалтын сайдтай хийсэн ярилцлага, <http://www.mcud.gov.mn/pages/251>