



ТЭНХЛЭГ ЗУУЧ

ОРОН СУУЦНЫ ТҮРЭЭСИЙН ИНДЕКС
ТООЦООЛЛЫН АРГАЧЛАЛ

А. Ерөнхий аргачлал

Монгол улсад орон сууцны үнийн болон түрээсийн индексийг олон улсад өргөн ашиглагдаж буй хедоник регрессийн болон бүлэглэх аргыг ашиглан тооцоолдог. Одоогийн байдлаар Тэнхлэг зууч компани өөрийн мэдээллийн санд тулгуурлан орон сууцны түрээсийн индексийг 2018 оноос эхлэн сар бүрийн давтамжтайгаар тооцож өөрийн цахим мэдээллийн хуудсаар тархааж байна.

Орон сууцны түрээсийн үнийн индекс нь орон сууцны үнийн индекстэй адил төстэй мэдээллийг агуулдаг тул тооцооллын аргачлал нь нэг байх бөгөөд зөвхөн тооцоонд ашиглаж буй хувьсагчид нь түрээсийн үнэд илүүтэй нөлөөлөхүйц үзүүлэлтүүд байна. Орон сууцны үнийн индексийг тооцох хэд хэдэн арга бий. Үүнд:

1. Бүлэглэх арга
2. Үнэлгээнд суурилах арга
3. Хедоник регрессийн арга
 - а. Хугацааны дамми хувьсагчийн арга
 - б. Орлуулах арга
4. Дахин худалдааны аргууд багтдаг.

С.Билгүүн, Д.Даваахүү, Б.Хүслэн, О.Цолмон /Монголбанк/ нарын “Орон сууцны түрээсийн үнийн индекс тооцох нь” сэдэвт судалгааны ажилд дээрх аргуудыг тодорхойлолт, аргачлалыг харьцуулан судалсан байдаг. Энэхүү судалгааны ажилд орон сууцны үнийн индекс тооцоход хедоник регрессийн болон бүлэглэх аргуудын ашиглах нь илүү тохиржтой гэсэн дүгнэлтийг гаргасан. Харин бусад аргуудыг дараах байдлаар тайлбарласан байдаг. Үүнд:

- Үнэлгээнд суурилах аргын хувьд Монгол улсад хөрөнгийн үнэлгээ чанарын өндөр түвшинд хийгддэггүй, мэдээлэл хомс зэрэг хүчин зүйлс нөлөөлдөг, дахин худалдааны аргын хувьд тоон мэдээлэл олдох боломжгүй, тооцооллын хувьд үр ашиг багатай зэрэг хүчин зүйлс нөлөөлдөг.
- Хедоник регрессийн болон бүлэглэх аргууд нь дотоод болон гадаадад хамгийн их хэрэглэгдсэн аргууд юм. Хедоник регрессийн арга нь тооцооллын хувьд нарийн төвөгтэй сул талтай бол бүлэглэх арга нь зарим бүлгүүдийн орон сууцны тоо хэт цөөн болсноор үнэлгээний найдвартай байдал алдагдах сул талтай гэж тодорхойлсон байдаг.

Орон сууцны үнийн индекс тооцох арга зүйг авч үзвэл:

1. Бүлэглэх арга: Орон сууцны үнийн өөрчлөлтийн хамгийн энгийн хэмжүүр нь тухайн хугацааны үед борлуулагдсан орон сууцнуудын үнийн тархалтын төвийн хандлага болох дундаж эсвэл медиан юм. Медианыг тооцоход орон сууцны онцлог шинж чанаруудын тоо мэдээлэл шаардлагагүй тул медиан үнээр ОСҮИ-ийг хялбархан тооцно¹.

¹ С.Билгүүн, Д.Даваахүү, Б.Хүслэн, О.Цолмон /Монголбанк/ нарын “Орон сууцны түрээсийн үнийн индекс тооцох нь”

2. Үнэлгээнд суурилах арга: Үнэлгээнд суурилах арга нь борлуулалтын үнэ, үнэлгээний харьцаанд тулгуурладаг. Борлуулалтын үнэ нь тухайн хугацааны орон сууцны зарагдсан үнэ байх бол, үнэлгээ нь суурь үеийн үнэлгээ байна².
3. Дахин худалдааны арга: Энэхүү арга нь судалгааны хамрах хугацаанд нэгээс олон удаа худалдагдсан орон сууцнуудын үнийг харьцуулах замаар чанарын бүтцийн асуудлыг авч үздэг. Тус аргыг ашиглах үед шаардлагатай тоон мэдээлэл нь зөвхөн үнэ, борлуулагдсан өдрийн мэдээлэл юм. Харин орон сууц зарагдах давтамж буюу цикл өндөртэй байх шаардлагатай.
4. Хедоник регрессийн арга: Орон сууцны үнийн индексийг тооцох нэг арга нь орон сууцны үнийг тодорхойлох шинж чанаруудын нэмэгдэл 1 нэгжид ямар хэмжээний ахиуц үнэ цэнэ төлөхөд бэлэн байгаад суурилан тодорхойлдог арга бол хедоник регрессийн арга юм.

Б. Судлаачийн тооцооны аргачлал

Орон сууцны түрээсийн үнийн индексийн тооцоог С.Билгүүн, Д.Даваахүү, Б.Хүслэн, О.Цолмон /Монголбанк/ нарын “Орон сууцны түрээсийн үнийн индекс тооцох нь” сэдэвт судалгааны ажлын дүгнэлтэд үндэслэн Хедоник регрессийн аргаар тооцсон болно. Тооцоололд ашиглаж буй үзүүлэлтүүдийг “Тэнхлэг зууч” ХХК-ны мэдээллийн сангаас сар бүрийн давтамжтайгаар гаргаж тооцоог хийж гүйцэтгэв.

Хедоник регрессийн арга нь мөн дотроо хугацааны дамми хувьсагчийн арга болон орлуулах аргад тус тус хуваагддаг бөгөөд орон сууцны үнийн индексийг тооцохдоо хугацааны дамми хувьсагчийн аргыг сонгов. Тооцооны арга зүйг дэлгэрэнгүй харвал дараах томъёоллоор тооцдог. Үүнд:

Хугацааны дамми хувьсагчийн арга: Хугацааны туршид орон сууцны чанар өөрчлөгдөхгүй гэж үздэг буюу онцлог шинжийн хувьсагч бүрийн хувьд дараах хязгаарлалт тавигддаг.

$$\beta_k = \beta_k^0 = \beta_k^t$$

Энд: β_k^t – нь t хугацаан дах k-р онцлог шинжийн өмнөх коэффициент

Хугацааны дамми хувьсагчийн аргын үед лог-шугаман загварыг түлхүү ашигладаг. Мөн энэ аргын давуу тал нь индексийн үнэлгээг дамми хувьсагчийн өмнөх коэффициентээс гаргаж авдаг

$$\ln p_i^{0,t} = \beta_0 + \delta^t * D_i^t + \sum_{k=1}^K (\beta_k * z_{k,i}^{0,t} + \varepsilon_i^t)$$

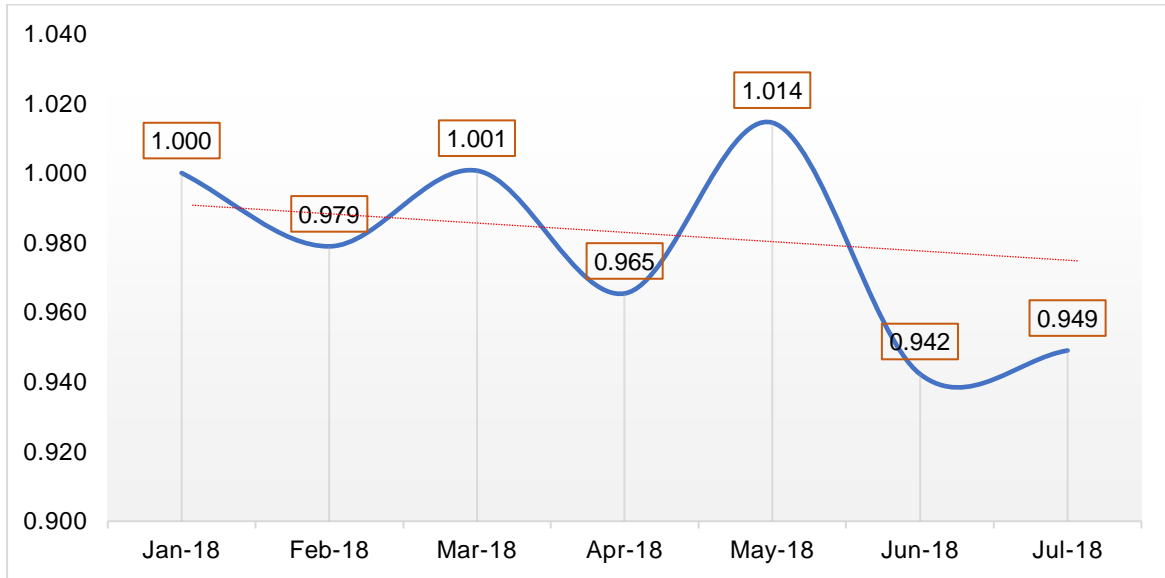
² С.Билгүүн, Д.Даваахүү, Б.Хүслэн, О.Цолмон /Монголбанк/ нарын “Орон сууцны түрээсийн үнийн индекс тооцох нь”

Энд: $p_i^{0,t}$ – нь 0 болон t хугацаан дахь i-р орон сууцны үнэ, $D_i t$ -нь t хугацаанд 1 ба суурь (t=0) үед 0 утга авдаг дамми хувьсагч, $z_{k,i} 0,t$ -нь 0 болон t хугацаан дахь i-р орон сууцны k-р онцлог шинж болно.

Орон сууцны түрээсийн үнийн индексийг дараах байдлаар тооцно.

$$P_{TD}^{0t} = e^{\delta t}$$

Тэнхлэг зууч компани 2018 оны 1 дүгээр сараас эхлэн орон сууцны түрээсийн үнийн индексийг сар бүрийн давтамжтайгаар тооцож тархааж байна.



Монгол Улсын хувьд нийгэм, эдийн засгийн болон бусад хүчин зүйлээс шалтгаалсан орон сууцны түрээсийн үнийн индекс 2018 оны 1 дүгээр сараас эхлэн буурах хандлагатай харагдаж байгаа нь судлаачийн тооцоогоор гарсан байна.