



ТЭНХЛЭГ ЗУУЧ

ОРОН СУУЦ ХУДАЛДАН АВАХ БОЛОМЖИЙН
ИНДЕКС ТООЦООЛЛЫН АРГАЧЛАЛ

А. Ерөнхий аргачлал

Орон сууцны худалдан авах боломжийн индекс гэдгийг тухайн улсын өрхийн дундаж орлого ба дунд зэргийн үнэтэй, нэг өрхөд зориулсан орон сууц худалдан авахад шаардагдах зээл хоёрын хоорондын харьцаагаар тодорхойлдог¹. ОСХАБИ нь ердийн дундаж (эсвэл түүнээс дээгүүр доогуур гэх мэт орлогын бүлгүүд) орлоготой айл дундаж үнэтэй орон сууцны моргейжийг төлж чадах эсэхийг мэдэх зорилготой.

Эдийн засагч, эдийн засгийн Тинктанк клубын үүсгэн байгуулагч С.Дэмбэрэлийн бодлогын судалгааны аргачлалд ОСХАБИ-ийг дараах томъёог дараах байдлаар тодорхойлсон байдаг.

$$\text{ОСХАБИ} = \frac{\text{Өрхин медиан (голч) орлого (ӨМО)}}{\text{Моргейжид хамрагдахад шаардлагатай орлого (ШО)}}$$

$$\text{Шаардлагатай орлого (ШО)} = \frac{(\text{Сар бүр төлөх ёстой моргейжийн төлбөр}) * 12}{\text{Шаардлага хангасан харьцаа (ШХХ)}}$$

$$\text{Сарын төлбөр} = \frac{AR (1 + R/12)T}{12[(1 + \frac{R}{12})T - 1]}$$

Үүнд: А-зээлийн хэмжээ
R- Зээлийн хүү
Т- Зээлийн хугацаа



Б. Судлаачийн тооцооны аргачлал

ОСХАБИ-ийг тооцоходоо эдийн засагч С.Дэмбэрэлийн бодлогын судалгааны аргачлалыг үндэслэн улирлын давтамжтайгаар тооцов. ОСХАБИ-ийг тооцоход шаардлагатай үзүүлэлтүүдийг дараах эх сурвалжаас авсан болно. Үүнд:

1. Өрхийн медиан (голч) орлого: Нэг өрхийн сарын дундаж орлого, эх үүсвэр, байршлаар, улирлаар (Үндэсний статистикийн хороо)
2. Ипотекийн зээлийн хэмжээ: Банкуудын ипотекийн зээлийн тайлан, улирлаар (Монгол банк)
3. Нийт зээлдэгчдийн тоо: Банкуудын ипотекийн зээлийн тайлан, улирлаар (Монгол банк)
4. Тухайн улиралд олгосон зээлийн ЖДХугацаа (сараар): Банкуудын ипотекийн зээлийн тайлан, улирлаар (Монгол банк)
5. Тухайн улиралд олгосон зээлийн ЖДХүү (хувь): анкуудын ипотекийн зээлийн тайлан, улирлаар (Монгол банк)

Шаардлагатай орлогын хэмжээг тооцоход ашиглах үзүүлэлт болох сарын төлбөрийн хэмжээг Монгол банкны ерөнхийлөгчийн 2018 оны “Журам шинэчлэх

¹ С.Дэмбэрэл “Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс, Монгол Улсын моргейжийн зах зээлийн хөгжил”

тухай” А-203 тоот тушаалаар баталсан аргачлалын дагуу тооцов. Энэхүү журамд тусгасан “Мөнгөн хадгаламж, зээлийн хүү болон үнэт цаасны өгөөж, хямдруулалтын хувь хэмжээг бодох ерөнхий аргачлал”-ын “Нэг. Хүү бодох” бүлгийн аргачлалаар сарын төлбөрийг тогтоох тооцоог хийж гүйцэтгэв.

Зээлдэгч хэсэгчлэн төлөх нөхцөл бүхий зээлийг авахдаа (тухайлбал, орон сууцны ипотекийн зээл, автомашины лизингийн зээл, цалингийн зээл) өөрийн төлбөрийн чадвар, орлогын мөнгөн урсгал хүрэлцээтэй нөхцөлд сар бүрийн нийт төлбөр тогтмол эсвэл сар бүрийн үндсэн төлбөр тогтмол гэсэн хоёр хувилбараас сонголт хийх боломжтой.

Сарын нийт төлбөр тогтмол үед зээлдэгчийн сар бүр төлөх төлбөрийн дарамт ижил боловч банкинд нийт хугацааны туршид төлөх хүүний зардал өндөр байдаг. Мөн зээл төлөх хугацааны эхэн үед зээлийн үндсэн төлбөр бага, хүүний төлбөр өндөр байдаг бол сүүл үед үндсэн төлбөр өндөр, хүүний төлбөр бага болдог.

Харин үндсэн төлбөр тогтмол тохиолдолд нийт зээлийн дүнг хэсэгчлэн төлөх давтамжид тэнцүү хувааж, харгалзах зээлийн үлдэгдлээс бодсон хүүний нийлбэрээр сарын төлөх төлбөрийг тодорхойлно. Үндсэн төлбөр тогтмол үед зээлдэгчийн эхний саруудын төлөх төлбөрийн дарамт өндөр байх бөгөөд нийт хүүний зардал өмнөх кейсээс бага, хүүний төлбөр ихээс бага болж буурдаг.

Зээлдэгчийн Сарын нийт төлбөр (үндсэн дүн + хүү)-ийг тогтмол гэж үзээд сарын төлбөрийн хэмжээг тогтооход дараах томъёог ашиглав².

$$\text{Итгэлцүүр}_1 = \frac{1}{1 + \text{Зарласан хүүгийн хувь} * \frac{\text{Хугацаа}_1}{365}}$$

$$\text{Итгэлцүүр}_2 = \frac{\text{Итгэлүүр}_1}{1 + \text{Зарласан хүүгийн хувь} * \frac{\text{Хугацаа}_2}{365}}$$

$$\text{Итгэлцүүр}_3 = \frac{\text{Итгэлүүр}_2}{1 + \text{Зарласан хүүгийн хувь} * \frac{\text{Хугацаа}_3}{365}}$$

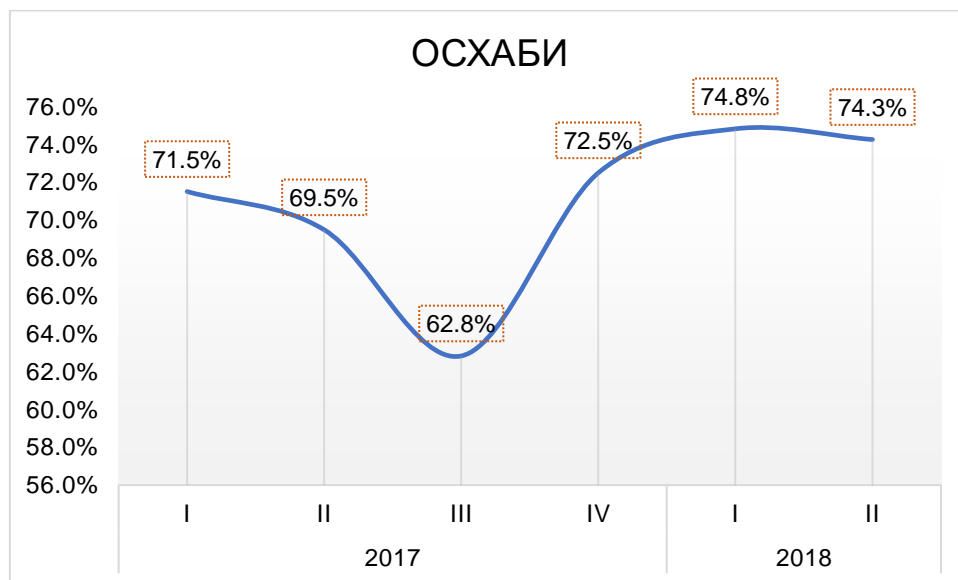
гэх мэтээр зээл төлөх сарын тоотой тэнцүү тооны итгэлцүүрүүдийг олно. Энд хугацаа нь хуанлийн хоногоор 1 сар байна.

Коэффициент = Итгэлцүүрүүдийн нийлбэр

$$\text{Тэнцүү төлбөр} = \frac{\text{Зээлийн хүү}}{\text{Коэффициент}}$$

² Монгол банкны ерөнхийлөгчийн 2018 оны “Журам шинэчлэх тухай” А-203 тоот тушаал

Зээлдэгчийн төлөх сарын төлбөрийг дээрх аргачлалын дагуу тооцож, ОСХАБИ-ийг өрхийн медиан орлогыг шаардлагатай орлогын хэмжээд харьцуулж тооцов. Монгол Улсын ОСХАБИ 2017 оны 3-р улиралд огцом буурсан нь тухайн үеийн зээлийн жигнэсэн дундаж хүү өссөнтэй холбоотойгоор иргэдийн орон сууц худалдан авахад шаарлагатай орлогын хэмжээ өссөнөөс шалтгаалсан. Энэ нь иргэдэд төлбөрийн дарамтыг авчирна.



ОСХАБИ-ийн утга 100% гарч байвал дундаж орлоготой өрх дундаж үнэтэй орон сууцыг худалдан авах хангалттай орлоготой байна гэсэн үг ба 100%-иас илүү үед тухайн өрх уг байшинг худалдан авахаас илүү орлоготой, харин 100%-иас доогуур үед тухайн өрх уг орон сууцыг худалдаж авах (санхүүжүүлэх) хангалттай хэмжээний орлогогүй байна гэж үзнэ.

Монгол Улсын хувьд нийгэм, эдийн засгийн болон бусад хүчин зүйлээс шалтгаалсан ОСХАБИ (дундаж үнэтэй орон сууцыг худалдан авах боломжит орлогын түвшин) нь харьцангуй хэвийн түвшинд буюу 62.8%-74.3% хооронд байгаа нь судлаачийн тооцоогоор гарсан байна.