

МОРГЕЙЖИЙН ЗЭЭЛИЙН ЗЭЭЛДЭГЧ ӨРХӨД ҮЗҮҮЛЖ БУЙ СОЦИАЛЬ ҮР ДАГАВАР

Н. Батзориг
Социологийн ухааны магистр
Мэргэжлийн социологичдын холбооны үүсгэнбайгуулагч,
Эм Эм Си Жи ХХК-ийн ахлах судлаач

***Abstract:** One of mortgages that mortgage loans can be interpreted as the right storage assets on the other side. Urinary is a place to take my word that it is paying to buy the place back from time to time. These loans are so many forms, they each have their advantages and disadvantages.*

This issue is necessary to run a professional experts and based on international experience. Mortgage loan is reduced assets of real estate and has the burdens of lenders households, to dropping applications and moving categories poor loaners, borrowers has become a socio-psychological pressure, fear and concern. Mortgage loan is not inconsistent with policies to reduce fume and movement of the to move into the apartment from Gers.

***Key words:** mortgage , social consequences, housing program, lenders households*

УДИРТГАЛ

Сэдвийн үндэслэл, тулгамдсан байдал

2013 оноос эхлэн олгосон жилийн найман хувийн хүүтэй моргейжийн зээлийг хэрэгжүүлсэн нь нийгмийн хэрэгцээ шаардлагад нийцэж, олон залуу гэр бүлийн тулгамдсан асуудал байсан амьдрах орчин, орон сууцны нөхцөлийг сайжруулсан нь эерэг үр дүн юм. Нөгөө талаар чөлөөт зах зээлийн зарчим, жамаараа зохицуулагдах ёстой барилга, банк санхүүгийн салбарын эрэлт нийлүүлэлтэд төр, Монгол банк хөндлөнгөөс оролцож, орон сууцны үнийн хөөрөгдөл бий болгосон гэж үздэг судлаачид цөөнгүй байдаг. Монголд хэрэгжүүлсэн моргейжийн зээлийн бодлого нь эхний шатанд эдийн засаг, барилгын салбарт, дараа нь зээл авсан иргэд, өрхийн төвшинд олон сөрөг үр дагаврыг бий болгоод байгаа юм.

Зээлдэгч өрхийн төвшинд:

“Моргейжийн үйл явц хэр хол, хаа хүртэл явах вэ гэдгийг тодорхойлохын тулд өмнөх түүхэн сургамж, туршлагыг сайтар шинжилж, судлах хэрэгтэй. Орон сууцны зах зээл дээр үнэ унах нь зөвхөн барилгын салбар, зөвхөн зээл авсан хүмүүсийн асуудал биш. Өнөөдөр хөрөнгөтэй байгаа хүмүүсийн хөрөнгө нь үнэгүйдэх зах зээлийн том эрсдэлийг цаанаа дагуулж байдаг” (С.Даваасүрэн, 2016)

Нийгэм эдийн засгийн төвшинд:

“Иргэдээ орон сууцжуулах нь төрийн хийх ёстой ажил. Гэхдээ үүнийг төр Үндсэн хуульд олгогдсон эрх үүргийнхээ хүрээнд хийх ёстой. Өөрөөр хэлбэл бодлогын хүрээнд дэмжиж бизнесийн орчныг нь зөв болгох, хувийн хэвшлийнхний бизнес хийх нөхцөлийг нь бүрдүүлэх ёстой байсан. Моргейжийн найман хувийн зээл идэвхтэй хэрэгжиж нааштай үр дагавар гарсан нь үнэн. Нөгөө талаар үүнийг буруу хэрэгжүүлснээр гарсан муу үр дагавар, төлөөс нь их байна” (Д.Ангар, 2016)

Моргейжийн зээлийг нийгэм, эдийн засаг болон улс төрийн өвөрмөц үзэгдэл гэж үзэж болох ба нийгмийн хувьд зээл авагч иргэд, олон нийт, өрх амьжиргааны боломж, орлогодоо тулгуурлан худалдан авалт хийж, амьдрах орчин нөхцөлөө сайжруулж буй явдал юм. Иймээс энэхүү гурван талт үзэгдлийг социологийн шинжлэх ухааны үүднээс нийгмийн асуудал болох талаас нь системтэй, цогц байдлаар судлах зайлшгүй шаардлага, эрэлт хэрэгцээ байгаа юм.

Судалгааны ажлын шинэлэг тал, ач холбогдол

Хотын нийгмийн давхраажлийг иргэдийг орлогын бүтэц, ажил эрхлэлт, зээлэнд хамрагдалт, харьяалагдаж буй давхаргаар нь харьцуулан, амьдрах орчин, орон сууцны нөхцөлийг шалгуур болгож социологийн аспектаар судалсан бүтээл, судалгаа хомс байна. Эл ажлын хүрээнд моргейжийн зээлийн орчин, оролцогч талуудын ашиг сонирхлыг нийгмийн бодлого, нийгмийн хүлээлтийн талаас нь судалснаас гадна эдийн засгийн суурь асуудлуудаар манай социологичид төдийлөн анхаарал хандуулан судалдаггүй бөгөөд эдийн засгийн социологийн мэдлэгийн санд оруулж буй хувь нэмрээрээ шинэлэг болсон гэж үзэж байна

УБ хотын моргейжийн зээл авсан иргэдийн суурь хэрэгцээ, нийгмийн бүлгийг тодорхойлж, тулгамдаж буй асуудал, эрсдэлт нөхцөлийг нийгмийн асуудал болгон судалснаараа мөн онцлогтой болсон.

Судалгааны ажлын зорилго, зорилт

Судалгааны ажлын үндсэн зорилго нь моргейжийн зээлийн нийгмийн үр дагаврыг судалсны үндсэн дээр зээлдэгч өрх, иргэдийн социаль дүр төрхийг тодорхойлох явдал юм. Дээрх зорилгод хүрэхийн тулд дараах зорилтууд дэвшүүлсэн.

- Моргейжийн зээлийн нийгэм-эдийн засаг, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт үзүүлсэн нөлөөг судлах
- Зээлдэгч өрхөд тулгамдаж буй асуудал, сэтгэл ханамжийг бодитоор тодорхойлох
- Зээлдэгч өрхөд үүссэн эрсдэлт хүчин зүйлсийг судлан тогтоох

Судлах зүйл, объект, онолын хүрээ

Судалгааны объект маань моргейжийн зээл авсан иргэд, өрх байх бол судлах зүйл нь моргейжийн зээлийн социаль үр дагавар, зээл авагчдад үзүүлж байгаа нөлөө байна. Судалгааны ажлын хүрээнд аль нэг онолыг дангаар нь хэрэглээгүй бөгөөд нийгэм, эдийн засгийн онолуудыг хамтад нь интегратив хандлагаар арга зүй болгон судалсан.

1. Нийгмийн онол: Либерал онолууд (Ф.Хаек, Ф.Мизес), дуурайлтын онол (Г.Тард), нийгмийн хэрэгцээний онол (А.Маслоу), нийгмийн экологи (Р.Парк)
2. Эдийн засгийн онол: Хэрэглэгчийн зан төлөвийн онол, хуримтлалын онол (Ж.М.Кейнс), эрсдэлийн менежмент

Судалгааны аргачлал

Судалгааны олон төрлийн эх сурвалж, мэдээллийг уг судалгааны ажилд ашиглахыг зорьсон. Судалгаанд дараах мэдээллийг ашиглана. Асуулгаар авсан 220 өрхийн судалгааны хувьд итгэх магадлал 95%, алдааны хязгаар +/-5%-иас хэтрүүлэхгүйгээр тооцоолсон түүврийн хэмжээ болно.

№	Арга	Мэдээллийн эх сурвалж	Эх олонлог	Түүврийн хэмжээ
1	Анкетын арга	Зээлдэгч өрхүүд	65,412 (49,582)	220
2	Экспертийн гүнзгийрүүлсэн ярилцлага	Барилга, ҮХХ-ийн салбарын экспертүүд	-	5

МОРГЕЙЖИЙН ЗЭЭЛИЙН ХӨТӨЛБӨР БА ОРЧИН

Монгол улсын моргейжийн зээлийн түүхэн тойм

2002-2006 онд “Үндэсний орон сууцжуулах хөтөлбөр”-ийг хэрэгжүүлж эхэлсэн ба үүний хүрээнд АХБ-ны санхүүжилтээр 2003-2007 онд бага болон дунд орлоготой иргэдэд арилжааны банкуудаар дамжуулан “Орон сууцны санхүүжилтийн төсөл”-ийн зээлийн нөөцөөр орон сууцны зээлийн үйлчилгээг хэрэгжүүлсэн байна. Үүний дараа 2007 онд өрхийн сарын орлого нь 450,000 төгрөгөөс дээш орлоготой өрхийг “40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөр”-ийн хүрээнд гаргасан улсын бондоор орон сууцны зээлийн үйлчилгээнд хамруулж эхэлсэн байдаг.

Монгол улсад хэрэгжсэн орон сууцны хөтөлбөрүүд

№	Хөтөлбөрийн нэр	Хэрэгжсэн огноо	Айлын тоо	Зээлийн жилийн хүү	Үнийн өсөлт
1	40,000 айлын орон сууцны хөтөлбөр	2005-2009 он	40,000	11%	27-38 хувиар өссөн байна.
2	Төрийн албан хаагчийн 4,000 айлын орон сууц	2008 он	4,000	8%	Тодорхой мэдээлэл байхгүй
3	100,000 айлын орон сууцны хөтөлбөр	2011 он	100,000	6%	30-40 хувь өссөн.
4	“Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох” хөтөлбөр	2013 он	93,872	8%	45.7 хувиар өссөн.

Эх сурвалж: Судлаачийн өөрийн боловсруулалт

Хууль эрх зүйн орчин

Үл хөдлөх хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийг 2006 оноос эхлэн хэлэлцэн судалсаар 2009 онд батласан ба энэ үеэс моргейжийн зээл олгох боломж хууль эрх зүйн хувьд бүрдсэн. 2010 онд “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай”, “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулиуд батлагдсан нь үл хөдлөх хөрөнгөөр баталгаажсан бондыг анхдагч болон хоёрдогч зах зээлд гаргах боломжийг нээж өгсөн байдаг.

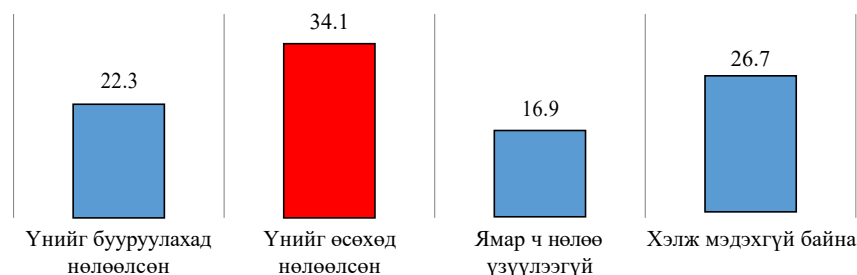
Төв банкны тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд “Ашиг олох зорилгоор хөдлөх ба үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авахыг хориглоно” гэж заасан. Моргейжийн зээл цаанаа үл хөдлөх хөрөнгийн асуудал учир ҮХХ худалдаж авч байна гэсэн үг. Мөн “Хуулийн этгээдийн дүрмийн санд хувь оруулахыг хориглоно” гэж заасан байдаг. Үүнийг зөрчсөн явдал гарсан байгаа юм.

МОРГЕЙЖИЙН ЗЭЭЛИЙН НИЙГЭМ-ЭДИЙН ЗАСАГ, ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАРТ ҮЗҮҮЛСЭН НӨЛӨӨ

Моргейжийн зээлийн талаарх олон нийтийн үнэлгээ

Зээл авсан иргэдээр үнэлүүлэхэд дэмжинэ гэсэн хувь 67 хувь байв. Дэмжихгүй гэсэн хувь 10%, хэлж мэдэхгүй буюу эргэлзэж байгаа хувь 23 хувьтай гарлаа. Судалгаанд оролцогчдын 34 хувь нь моргейжийн зээл орон сууцны үнэ өсөхөд нөлөөлсөн гэжээ.

Моргейж орон сууцны үнэд нөлөөлсөн үү?



Нийгэм эдийн засагт үзүүлсэн үр дагаврууд

Хэрэглээний болон амьдрах орчны өөрчлөлт

- Моргейжийн зээлийн өсөлт: 2012 онд системийн хэмжээнд моргейжийн зээлийн үлдэгдэл 845 тэрбум төгрөг, зээлдэгчдийн тоо 29 мянга байсан бол 2016 оны эцэст 4,018 тэрбум төгрөг болж 5 дахин, зээлдэгчдийн 89 мянга болж 3 дахин өссөн.
- Хэрэглээний хумигдал: Моргейжийн зээлтэй айл өрх сард дунджаар 471 мянган төгрөг зээлийн төлбөртөө төлдөг ба жилдээ 415 тэрбум төгрөгөөр хэрэглээний зах зээл хумигдана. Энэ их мөнгөн дүнгээр жижиг дунд бизнес эрхлэгчдийн орлого багасаж байна.
- Хадгаламж хийх боломж: Хуримтлал бол орлого нь хэрэглээгээ давж байгаа нөхцөлд л эдийн засгийн хувьд өгөөжтэй байдаг ба орлого нь хэрэглээгээ хүчрэхгүй байж хуримтлал үүсгэж байгаа нь тухайн өрх санхүүгийн хувьд дампуурах өндөр эрсдэл рүү явж байна гэсэн үг.

Социаль үзэгдлүүд

- Авлига: “Моргейжид хамрагдахын тулд авилга, хандив өгсөн үү?” гэсэн асуултанд судалгаанд оролцогчдын 10.9 хувь нь “тийм” гэж хариулжээ.
- Ажилгүйдэл: Зээлтэй иргэд ажилгүйдэлд өртөж байгаа нь судалгаанаас харагдсан. Судалгаанд оролцогчдын 30 хувь нь “үндсэн болон хамтран зээлдэгч ажлаасаа гарсан, халагдсан” хэмээн хариулсан байна.

Барилга, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт үзүүлсэн үр дагаврууд

Орон сууцны нийлүүлэлтийг дэмжих үүднээс Монгол банкнаас 534,5 тэрбум төгрөгийн хөнгөлөлттэй зээлийг арилжааны банкнуудаар дамжуулан хотын 73 (7%-ийн хүүтэй), хөдөөгийн 28 (5.5%-ийн хүүтэй) нийт 101 компанид олгосон байна. Барилгын салбарт нийт 2.8 их наяд төгрөгийн зээлийг Монголбанк мөнгө хэвлэн арилжааны банкнуудаар дамжуулан зах зээлд нийлүүлжээ.

Моргейжийн зээл гарсан 2013 онд барилгын салбарт олгосон зээлийн хэмжээ



www.mongolbank.mn

Захиалга авч буй орон сууцнаас 28,323 нь ашиглалтад орсон байгаагаас 7306 нь зарагдаагүй, эзнээ хүлээж байна гэсэн тооцоо гарчээ. 2017 оны эхний хагаст 9,374 айлын орон сууц, 2017 оны сүүлийн хагас 4,538 айлын орон сууц ашиглалтад орохоор хүлээгдэж байна. (Тэнхлэг зууч, 2017) Мөнгөн дүнгээр илэрхийлбэл 8 их наяд төгрөгийн орон сууц зах зээл дээр байна гэсэн үг.

Эдийн засагч Ч.Хашчулуун “Барилгын салбарт шингэсэн их зээл, хөрөнгө оруулалт өдөр өдрөөр үнэгүйдэж байна”. (БЗМТ, 2016) гэсэн бол “Зах зээлд эрэлтээс давсан нийлүүлэлт хийсэн нь эргээд барилгын салбарыг зогсонги байдалд оруулсан. **Өнөөдөр барилгын компаниудад тулгамдаж буй асуудал нь орон сууцны үнийн бууралт, банкны зээлийн хүү болоод байна.**” (Мастер пропертис, 2015) гэж дүгнэсэн нь **моргейжийн зээлийн бүтээгдэхүүн нь социаль шинжтэй үзэгдэл болохыг харуулж байна.**

Орон сууцны талаар төрөөс баримтлах бодлого, үзэл баримтлал байхгүй байгаагаас гадна орон сууцны бодлогыг боловсруулж, хэрэгжүүлдэг нэгдсэн удирдлага бүхий төрийн алба нэгж ч байхгүй байна. Бүтээн байгуулалтын ажлыг үр дүнтэй, шуурхай явуулахын тулд газар олголт, хөрөнгө оруулалт, дэд бүтцийг хангасан элдэв зөвшөөрлийн асуудлыг цэгцэлж, нэгдмэл бүтэцтэй болгох асуудал дутагдалтай байна. Одоогоор дээрх ажлуудыг хэрэгжүүлдэг, шийдвэрлэдэг нэгжүүд нь салангид, салбар эрхэлсэн яам, нийслэл хот, банк санхүүгийн байгууллагууд хоорондын ажлын уялдаа муу байгаагаас хүнд суртал, авлигал гэх мэт нийгмийн сөрөг асуудлууд үнэ өртөг, чанарт нөлөөлж байна.

МОРГЕЙЖИЙН ЗЭЭЛИЙН ЗЭЭЛДЭГЧ ӨРХӨД ҮЗҮҮЛЖ БУЙ НӨЛӨӨ - СОЦИАЛЬ ҮР ДАГАВАР

Зээлдэгчдийн нийгмийн дүр төрх

Хотын экологи буюу орон зайн хуваарилалтад (Р.Парк) үйлчилгээний байгууллагуудын төвлөрөл, суурьшигчдын санхүүгийн чадавх, соёлын хүчин зүйлээс гадна хотын экологи буюу эрүүл орчинд амьдрах хүсэл, тэмүүлэл нөлөөлдөг. Өөрөөр хэлбэл, хот доторх орон зайн хувиарлалт нь социаль хүчин зүйлийн зэрэгцээ экологи, орчны нөхцөл байдлаас үүдэлтэй өрнөдөг социаль үйл явц юм.

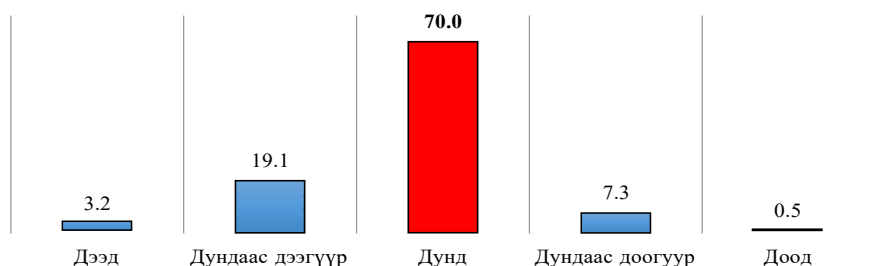
Ямар ч нийгэмд ижил төстэй сонирхол, зан төлөв, үнэт зүйлсийн системтэй томоохон бүлэглэлүүд бий болсон байдаг. Нийгмийн аль нэг давхаргад хамрагдах нь тухайн хүний орлого, ажил мэргэжил, боловсрол, материаллаг эд баялаг, оршин сууж буй байршил, сууцны төрөл зэрэг олон үзүүлэлтээр тодорхойлогддог (Д.Баярмаа, 2011). Эдгээрээс нийгмийн давхаргыг тодорхойлох томоохон үзүүлэлт нь орон сууцны нөхцөл гэж үзэж болох ба моргейжийн хүүгийн төвшингээс хамаарсан ялгаа харагдаж байгаа юм.

Судалгаанд оролцогчдын 21.4 хувь нь 2014 онд, 28.2 хувь нь 2015 онд, 25 хувь нь 2016 онд моргейжийн зээл авсан байна. Зээлдэгч өрхийн 70 хувь нь өөрсдийгөө нийгмийн дунд төвшинд хамааруулсан бол 19 хувь нь дундаас дээгүүр төвшинд хамааруулжээ. Нийт зээлдэгчдийн 65 хувь нь шинээр зээл авсан бол 35 хувь нь өндөр хүүтэй зээлээс бага хүүтэй зээл рүү шилжсэн байна. Шилжсэн өрхүүд өндөр хүүтэй зээлтэй байсан үеэс 50 хувиар бага зээлийн төлбөр төлөлт хийж байгаа нь эдгээр өрхүүдэд санхүүгийн том боломж олгосон юм. Гэхдээ эдгээр өрхүүд амьжиргааны хувьд өндөр орлоготой, нийгмийн дундаас дээгүүр төвшинд хамрагдаж байсныг онцлох хэрэгтэй.

26-35 насны бүлгийнхэн нийт 948 тэрбум төгрөгийн зээлийн өрийн үлдэгдэлтэй байгаа бол зээлдэгчдийн дөрөвний нэг орчмыг эзэлж байгаа 36-45 насны иргэд нийт 759 тэрбум төгрөгийн зээлтэй байна. Нийт зээлдэгчдийн 75.5 хувь нь цалингийн орлоготой, 17.1 хувь нь хувийн бизнесийн орлоготой, 7.3% нь хосолмол орлоготой иргэд байна. Зээл олголтын

хэмжээгээр УБ хотын гэр хорооллын яндангийн тоог цөөлж, утааг багасгах төрийн бодлого уг судалгаагаар батлагдсангүй.

Зээлдэгчдийн нийгмийн байдал



Судалгаанд оролцогчдын 71 хувь нь зээлэнд хамрагдахаасаа өмнө хотын төвийн дүүрэгт амьдарч байсан ба найман зээлдэгч тутмын нэг нь хөдөө орон нутгаас шилжин ирж байр худалдаж авсан байна. Мөн судалгаанд оролцогчдын 48 хувь нь өмнө нь орон сууцанд, ажилчдын нийтийн байртай нэгтгэвэл 54 хувь нь орон сууцанд амьдарч байсан нь орон сууцнаас орон сууц руу шилжих шилжилт гэж үзэхээр байгаа юм. Энэ нь моргейжийн зээлийн зорилтот бүлэг нь гэр хороололд амьдардаг өрх, иргэд болж чадахгүй байгааг харуулж байгаагаас гадна хөтөлбөр огт орон сууцгүй өрхөд чиглэхээс илүү орон сууцтай хэсэгт дахин үл хөдлөх хөрөнгө авах боломжийг бүрдүүлсэн, зээлийн нөхцөл өөрөө дундажаас дээгүүр орлоготой өрхөд хүртээмжтэй байдлыг бий болгосон байна.

Амьдарч байсан сууцны төрөл

Өмнө нь ямар сууцанд амьдарч байсан бэ?	Давтамж	Хувь
Гэрт	28	12.7
Гэр хорооллын байшинд	68	30.9
Хувийн хаусд	6	2.7
Ажилчдын нийтийн байр	12	5.5
Орон сууцанд	106	48.2
Нийт	220	100.0

Зээлдэгчдийн хэрэгцээ шаардлага, тулгамдаж буй асуудал

Моргейжийн зээлтэй өрхийн 37 хувь нь “зээлээс бусад хэрэгцээгээ хангаж чадахгүй байгаа” ба “зээлд хамрагдсанаас хойш тэдний цалин орлого нэмэгдээгүй” гэж 82 хувь хариулсан нь эдийн засгийн нөхцөл байдалтай холбоотой юм.

Зээлдэгчдэд тулгамдаж буй асуудал

	Давтамж	Хувь
Моргейжийн зээлээ төлөөд бусад хэрэгцээгээ хангаж чадахгүй байна	82	37.3
Моргейжийн зээл өрхийн санхүүд дарамт болж байна	120	54.5
Моргейжийн зээлд хамрагдсанаас хойш цалин орлого нэмэгдээгүй	180	81.8
Моргейжийн зээлээ төлөхөд ямар нэгэн эрсдэл учирсан	88	40.0
Моргейжийн зээл төлөлтөд ЭЗ-ийн байдал нөлөөлсөн	163	74.1
Ажил амьдралын ирээдүйн төлөвлөлттэйгөө уялдуулж зээлд хамрагдсан	195	88.6
Моргейжид хамрагдахын тулд авлига, хандив өгсөн	24	10.9

Судалгаанд оролцогчдын 40 хувьд нь моргейжийн зээлээ төлөхөд ямар нэгэн эрсдэл учирсан байгаа нь өндөр үзүүлэлт гэж үзэж болно. Судалгаанд оролцогчдын 30 хувьд нь үндсэн болон хамтран зээлдэгч ажлаасаа гарсан, халагдсан явдал тохиолдсон байгаа нь гурван гэр бүлийн тутмын нэг нь өрхийн орлогоос хамаарсан хүнд нөхцөлд зээлээ төлж байгаа нь

харагдлаа. 20.5 хувьд эрүүл мэндийн шалтгаан, өвчин зовлон, үндсэн зээлдэгч амь насаа алдсан байгаа нь таван өрхийн тутмын нэг болж байна.

Хамгийн өндөр хувьтай байгаа эрсдэл нь банкнаас өөр төрлийн зээл авах боломжгүй болсон нь 71 хувьтай, бусад төрлийн зээлээ төлж чадахгүй хүрсэн тохиолдол 24 хувьтай байлаа.

Зээлдэгчдэд тулгарч буй эрсдэл

	Давтамж	Хувь
Үндсэн зээлдэгч ажлаасаа гарсан, халагдсан	26	11.8
Хамтран зээлдэгч ажлаасаа гарсан, халагдсан	40	18.2
Өрөөний тоог нэмэгдүүлэх шаардлагатай болсон	60	27.3
Эрүүл мэндийн шалтгаан, өвчин зовлон тохиолдсон	38	17.3
Үндсэн зээлдэгч амь насаа алдсан	7	3.2
Банкнаас өөр төрлийн зээл авч чадахгүй болсон	156	70.9
Бусад зээлээ төлж чадахгүй болсон	53	24.1
Бусад	21	9.5

Дүгнэлт, шийдэл

Судалгааны ажлын хүрээнд аль нэг онолыг дангаар нь хэрэглээгүй бөгөөд нийгэм, эдийн засгийн онолуудыг хамтад нь интегратив хандлагаар арга зүй болгон судалсан болно. Моргейжийн зээлийн асуудалд олон улсын туршилага дээр үндэслэн мэргэжлийн судлаач, шинжээчдийг ажиллуулах шаардлагатай байгаа нь судалгаанаас харагдаж байгаа юм. Судалгаа нь дараах үндсэн дүгнэлтүүдэд хүрсэн. Үүнд:

1. Зээлдэгчдийн хэрэглээ хумигдаж ядуу ангилалд шилжихэд ойрхон байна.
2. Моргейжийн зээл зээлдэгч өрхүүдэд хүндээр тусаж, үл хөдлөх хөрөнгийнх нь үнэ цэнийг бууруулсан.
3. Зээлдэгчдэд нийгэм-сэтгэл зүйн дарамт, айдас болгоомжлол бий болсон байна.
4. Моргейжийн зээл гэр хорооллоос орон сууц руу шилжих хөдөлгөөн буюу утааг бууруулах бодлоготой төдийлөн нийцээгүй.

Судалгааны эдгээр үр дүн, шинжилгээнд тулгуурлан цаашид дараах шийдлүүдийг хэрэгжүүлэх саналыг дэвшүүлж байна.

1. Иргэдийн орлого олох боломж, хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжих
2. Моргейжийн зээлийн эрэлтийг хумьж, нийлүүлэлтийг оновчтой шийдэх
3. Барилга, ҮХХ-ийн салбар дах төрийн оролцоог багасгах
4. Хөрөнгийн болон даатгалын зах зээлийг хөгжүүлэх
5. АХБ санаачлан боловсруулж байгаа “Орлогод нийцсэн орон сууц хөтөлбөр”-ийг хэрэгжүүлэх
6. Өөрийн орны онцлогт тохирсон моргейжийн урт хугацааны хөтөлбөртэй болох
7. Тухайлсан мэргэжлийн болон нийгмийн бүлгүүдэд чиглэсэн моргейжийн зээлийг болох
8. Хүүгээ шат дараатай буулгавал хэрэглээний зах зээл хумигдахгүй сайн талтай

Эх сурвалжийн жагсаалт

Д.Ангар. (2016). “Ипотекийн зээлээс болж эдийн засаг дампуурлын ирмэгт ирлээ” ярилцлага. <http://www.newscom.mn/?p=36178&lang=mn> .

Ц.Пүрэв. (2016). “Социологийн судалгааны арга зүй, аргачлалыг боловсронгуй болгох асуудалд”. *Социологи сэтгүүл* 10 (444) .

- Д.Ганхуяг. (2013). «Орон сууёны асуудлууд» нийтлэл. <https://ganaa.mn/2013/03/15/ashfysuu/>.
- Д.Ганхуяг. (2007). “Хямралын үр, түүнд тавих онош”. *Социологи сэтгүүл* 7, 265 (35) .
- Х.Батсуурй. (2016). «Ипотекийн зээлийн ченжүүд» нийтлэл. *Зууны мэдээ сонин 2016 оны 3 сарын 09* .
- Ц.Уртнасан. (2001). Нийгмийн шинэчлэл: амьдралын хэв маягийн өөрчлөлт. 141.
- С.Дашдаваа. (2005). “Монголын нийгэм системийн хямралаас сүйрэл рүү”. *Социологи сэтгүүл* 5, 389 (26) .
- Б.Мөнхзаяа. (2016). “Ипотекийн зээлийг хязгаарлахгүй бол эдийн засгийн эргэлт зогсчихлоо” ярилцлага. <http://www.ikon.mn/n/tcu> .
- Ц.Уртнасан, Ж. (2007). “ЗГ-ын мөрийн хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн талаарх олон нийтийн үнэлгээ дүгнэлт”. *Социологи сэтгүүл* 7 265 (35) , 62.
- Г.Түмэннаст. (2015). “Ардчилалгүй эдийн засаг” нийтлэл. <http://monsoc.blogspot.com/2016/01/blog-post.html> .
- Х.Гүндсамбуу. (2002). «Монголын нийгмийн давхраажил: хөгжил, хандлага” ХХ зуун. 527.
- В.Отгоннасан. (2003). Социологийн шинжлэх ухааны судлах зүйлийн асуудалд. *Социологи сэтгүүл* 4 , 8.
- Б.Түмэнцэнгэл. (2016). Монголын эдийн засаг 2011-2015 онд буюу боломжоороо туйлсан он жилүүд. <http://www.trends.mn/n/5427> .
- А.Болор-Эрдэнэ. (2016). “Ипотекийн зээлээс үүдэлтэй эдийн засгийн хямрал” нийтлэл
- Д.Жаргалсайхан. (2017). Үнэ чөлөөлж, монополийг задал. <http://www.ikon.mn/opinion/xw8> .
- МИК. (2016). *Ипотекийн зээлэнд хамрагдагсдын судалгаа*.
- Сант марал. (2017). *Улс төрийн барометрийн судалгаа*.
- МБҮА. (2015). Монгол улсын орон сууцны эрэлт нийлүүлэлтийн судалгаа.
- БЗМТ. (2016). “Барилга үл хөдлөх хөрөнгийн судалгааны тайлан 2016”. 149.
- Жайка ОУБ. (2009 оны 3). “Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа” (УБЕТС) Эцсийн тайлан, Хураангуй 1 боть .
- Монгол банк. (2017 оны 2). “Банкуудын ипотекийн зээлийн тайлан”.
- Сангийн яам, Дэлхийн банк. (2012). “Монгол улсад ойрын үед учирч болзошгүй макро эдийн засгийн эрсдэлүүд” судалгааны тайлан 1. 24.
- Dyer, C. (2015). JLL Annual report.
- Eichengreen, B. (1984). Mortgage Interest Rates in the Populist Era.
- Frontiers, P. (2014). Global property market: 2014 Predictions.
- IRI. (2017). “Олон нийтийн санал бодлын тандалт судалгаа”. *БНОВХ* .
- Jr, A. (2014). Chief Housing Policy, UN-HABITAT.
- MAD. (2012). The Mongolian Real Estate report.
- Master properties. (2015). *Орон сууцны эрэлтийн талаарх хэрэглэгчийн судалгаа*.
- Master properties. (2013). “Үл хөдлөх хөрөнгийн 2013 оны жилийн тойм”.
- SICA. (2015). *УБ хотын орон сууцны зах зээлийн өнөөгийн байдал*.
- Susan M. Wachter, Marvin M. Smith. (2014). *The American Mortgage System Crisis and Reform*.
- Thornton, M. (2004). “*The Economics of Housing Bubbles*” (<http://mises.org/journals/scholar/Thornton13.pdf> ed.). Ludwig von Mises Institute.