



Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн  
23 тоот тушаалын хавсралт

## МӨНГӨН ХАДГАЛАМЖ, ЗЭЭЛИЙН ХҮҮ БОЛОН ҮНЭТ ЦААСНЫ ОРЛОГО, ХЯМДРУУЛАЛТЫН ХУВЬ ХЭМЖЭЭГ БОДОХ АРГАЧЛАЛ

Мөнгөн хадгаламж, зээлийн хүү (цаашид энэ аргачлалд "хүү" гэж нэрлэнэ.), хөрөнгө оруулалт, үнэт цаасны орлого, ханш, хямдруулалтын хэмжээг бодох, мөн удирдлага, төлөвлөлт, судалгаа, сурталчилгааны зорилгоор хүү, түүний өсөн нэмэгдэх хэмжээг урьдчилан тооцоход энэ аргачлалыг мөрдөнө.

НЭГ. Хүү, түүнийг бодох бүрэлдэхүүн хэсгүүдийн тодорхойлолт

Хүү бол мөнгө (зээл, хадгаламж, хөрөнгө оруулалт) -ний үнэ бөгөөд мөнгө, хөрөнгө эзэмшигчдийн хувьд орлого, ашиглагчийн хувьд зардал юм. Хүүгийн хэмжээ нь үндсэн 3 зүйлээр тодорхойлогддог буюу эдгээр нь зээлдэх (хадгалуулах, хөрөнгө оруулах) мөнгөний үндсэн дүн (цаашид үндсэн дүн гэнэ.), түүний хүүгийн хувь, үргэлжлэх хугацаа болно.

1.Хүүгийн хувь (interest rate): Хүүг хувиар илэрхийлж, жилээр тогтооно. Жишээлбэл, 12% (12 хувь) гэх буюу эсвэл индекс хэлбэрээр  $0,12$  ( $12/100$ ) гэж тэмдэглэнэ.

2.Үндсэн дүн (Principal): Хадгаламж, зээл, хөрөнгө оруулалтын хүү оролцуулаагүй жинхэнэ хэмжээ буюу хадгаламж (зээл, хөрөнгө оруулалт)-ын хүү бодогдож байгаа мөнгөн дүн юм.

3.Үргэлжлэх хугацаа (Time): Хүүг тооцоходоо жилээр тооцох учир жил гэсэн ойлголтыг хугацааны хэмжүүрээр хэрэглэнэ. Энэ аргачлалын хувьд жилийг 360 хоногоор төлөөлүүлэн тооцно. Хэрвээ жилээс бага хугацааны буюу өдрөөр илэрхийлэгдэх хүүг бодоходоо өдрийн тоог жилийн хоногийн тоонд (360 өдөрт) харьцуулан тооцно. Мөн хугацааны сараар илэрхийлсэн тоог жилд шилжүүлж болох ба ингэх тохиолдолд 12 сарыг нэг жил, 3 сарыг  $3/12$  буюу  $1/4$  жил гэж илэрхийлнэ.

4.Эргэн төлөгдөх дүн (future repayment value): Эргэн төлөгдөх нийт дүн нь хадгалуулсан (зээлдүүлсэн, хөрөнгө оруулсан) мөнгөний үндсэн дүн болон хүүгийн нийлбэр байна.

## ХОЁР. Хүү бодох

Хүү нь ердийн хүү, нийлмэл хүү ( хүүгийн хүүгээр өсөн нэмэгдэх хүү) гэсэн хоёр янзаар бодогдож болно. Ердийн хүүг бодохдоо жил бүр үндсэн дүнгээс ижил хэмжээгээр тооцдог бол нийлмэл хүүг бодохдоо үндсэн дүн, өмнө бодогдсон хүүний дүнгийн нийлбэрээс тооцно.

### а. Ердийн хүү

Ердийн хүүг дараахь томъёогоор бодож гаргана.

Хүүгийн хэмжээ = Үндсэн дүн \* Хүүгийн хувь \* Хугацаа

$$I=P*R*T$$

I-Interest - ( Хүүгийн хэмжээ буюу хүү)

P-Principal- (Үндсэн дүн)

R-Rate of interest -(Хүүгийн хувь)

T-Time - (Үргэлжлэх хугацаа)

Жишээ нь: 1,000 (1,000 төгрөг)-ийг жилийн 12 хувийн (12%) хүүтэй зээлдүүлсэн (хадгалуулсан) бол нэг жилийн хүү нь:

$$I=¥1,000 \times 0,12 \times 1 = ¥120 \text{ байна.}$$

Хоёр жилийн дараа эргэж төлөгдөх зээл (хадгаламж)-ийг хүүгийн хамт тооцоолохдоо уг хугацааны зээл (хадгаламж )-ийн хүүг ( $¥120 + ¥120 = ¥240$ ) бодож үндсэн дүн дээр ( $¥1,000$ ) нэмж гаргах бөгөөд дараахь байдалтайгаар томъёолно.

Эргэн төлөгдөх дүн = Үндсэн дүн + Хүү= P+I буюу

$$= P+(P*R*T)$$

$$= ¥ 1,000 +( ¥ 1,000 \times 0,12 \times 2)$$

$$= \text{¥} 1,000 + \text{¥} 240$$

$$= \text{¥} 1,240$$

Эргэн төлөгдөх дүнг тооцож байгаа дээрхи томъёог хялбаршуулвал

$$\text{Эргэн төлөгдөх дүн} = P \cdot (1 + R \cdot T)$$

Жишээ нь: ¥1,500 -ийг 6 сарын хугацаатай 13.2 хувийн хүүтэйгээр зээлдүүлсэн гэвэл эргэн төлөгдөх дүнг дараахь байдлаар тооцож гаргана.

$$P = \text{¥} 1,500 \quad R = 0,132, (13,2/100) \quad T = 6 \text{ сар буюу } 1/2 \text{ жил}$$

$$\begin{aligned} \text{Эргэн төлөгдөх дүн} &= \text{¥} 1,500 \times (1 + 0,132 \times 1/2) \\ &= \text{¥} 1,500 \times (1 + 0,066) = \text{¥} 1,500 \times (1,066) \\ &= \text{¥} 1,599 \end{aligned}$$

¥ 1,500 -гийн 6 сарын хүүгийн орлого нь ¥ 99 (¥ 1,599 - ¥ 1,500) байна.

б. Нийлмэл хүү

Нийлмэл хүүг (хүүгийн хүү оруулж тооцсон хүү) бодох хялбаршуулсан томъёо нь дараахь байдалтай байна.

$$\text{Эргэн төлөгдөх дүн} = \text{Үндсэн дүн} \cdot (1 + \text{Хүүгийн хувь})^{\text{хугацааны зэрэг}}$$

$$F = P \cdot (1 + R)^T$$

F-Зээлийн эргэн төлөгдөх дүн

P-Үндсэн дүн

R-Хүүгийн хувь (жилээр тогтооно)

T-Үргэлжлэх хугацаа (жилээр)

Жишээлбэл: ¥ 3,000 -ийн зээлийг 6 жилийн хугацаатай жилийн 10 хувийн хүүтэй, хүүгээ нийлмэл хүүгээр тооцохоор тохиролцсон бол зээлийн хүү болон зээлийн эргэн төлөгдөх дүн нь 6 жилийн дараа

$$\begin{aligned} F &= \text{₮ } 3,000 * (1+0,10)^6 \\ &= \text{₮ } 3,000 * (1,10)^6 \\ &= \text{₮ } 3,000 * 1,771561 \\ &= \text{₮ } 5,314,68 \text{ гарна.} \end{aligned}$$

Эргэж төлөгдсөн нийт зээлийн дүнгээс (F) зээлийн үндсэн дүнг (P) хасах замаар зээлийн нийлмэл хүүг олно.

$$\begin{aligned} I &= F - P \\ &= \text{₮ } 5,314.68 - \text{₮ } 3,000 \\ &= \text{₮ } 2,314.68 \end{aligned}$$

Нийлмэл хүүг тооцохдоо хугацааны хэмжүүрээр ихэнхдээ жилийг авах боловч хэрэв гэрээгээр тохиролцсон бол хугацааг бүр багасган, хагас жилээр ( жилийн хүүг хоёр хувааж), улирлаар ( жилийн хүүг дөрөв хувааж), сараар (жилийн хүүг арван хоёр хувааж ), өдрөөр (жилийн хүүг 360 хоногт хувааж) гэх мэтээр тооцож болно. Нийлмэл хүү нь бодох хугацааны үргэлжлэлээс шалтгаална. Жишээлбэл:

Жилийн хугацаатай зээлийн хүүг сар бүр нийлмэл хүүг (өсөн нэмэгдэх)-ээр бодох тохиолдолд 60 удаа (5 жил \* 12 сар) хүү бодно.

Нийлмэл хүү бодох үед хоёр зүйлийг анхаарах хэрэгтэй.

1. Хүүг жилээр тогтоож өгөх учир нийлмэл хүүг жилд дотроо хэд бодохоос шалтгаалан тухайн хугацааны хүүг тодорхойлох шаардлагатай. Жишээлбэл: жилийн 10 хувийн хүүг, улирлаар нийлмэл хүүгээр бодох тохиолдолд улирлынх нь 2,5 хувь (10 хувь / 4) байна.

2. Мөн хугацаа нь жилийн хуваариар тогтоогдсон болон жилд дотроо хэд хэдэн удаа нийлмэл хүү бодох тохиолдолд нийт хэдэн удаа бодохыг тодорхойлох шаардлагатай. Жишээлбэл: 3 жилийн хугацаатай зээлийн хүүг нийлмэл хүүгээр сар бүр бодох нөхцөлд 36 удаа (3 жил х 12 сар) бодно.

Жишээлбэл: ₮ 2,500 -ийг 3 жилийн хугацаатай, жилийн 18 хувийн хүүтэй олгосон зээлийн хувьд хүүг сар бүр нийлмэл хүүгээр тооцох тохиолдолд, зээлийн нийлмэл хүүгийн хэмжээ нь ₮ 1,772,85 = (₮4,272,85 - ₮ 2,500) байна.

$$\begin{aligned} F &= \text{₮ } 2,500 * (1+0,18/2)^{3 \text{ жил } 12 \text{ сар (жилд } 12 \text{ удаа)}} \\ &= \text{₮ } 2,500 * (1+0,015)^{36 \text{ удаа}} \\ &= \text{₮ } 2,500 * (1,70914) \end{aligned}$$

= ¥ 4,272,85 болно.

Нийлмэл хүүг мөн өдрөөр бодож болох бөгөөд ингэх тохиолдолд түүний томъёо дараахь байдалтай байна.

$$F = P * ( 1 + R / 360 )^{T * 365}$$

Нийлмэл хүүг жил, хагас жил, сар, өдрөөр тооцохдоо нийлмэл хүү бодох хялбаршуулсан хүснэгтийг ашиглаж болно.

Жишээ нь: ¥ 500 -ийг 6 жилийн хугацаатай 5.5 хувийн хүүтэй хадгалуулсан бол хүүг өдрийн нийлмэл хүүгээр, бас улирлын нийлмэл хүүгээр тооцоход тус бүр хадгаламж хэрхэн өсөхийг тооцоолбол:

1. өдөр бүр нийлмэл бодох бол	2. улирлаар нийлмэл хүү бодох бол
$F = ¥ 500 * (1 + 0.055/360)^{6 * 365 + 1} = ¥ 500 * (1.000152778)^{2190} = ¥ 500 * (1.397322433) = ¥ 698.66$	$F = ¥ 500 * (1 + 0.055/4)^{6 * 4} = ¥ 500 * (1 + 1.055)^6 = ¥ 500 * (1.387844515) = ¥ 693.92$

Нийлмэл хүүг өдрөөр болон улирлаар тооцоход ¥ 4.74 (¥ 698.66 - ¥ 693.92) зөрүүтэй гарч байна.

ГУРАВ. Үнэт цаасны хүү, хямдруулалтын хувь хэмжээг тогтоох нь

1. Богино хугацааны буюу гурван сар (91 хоног), зургаан сар (182 хоногийн), нэг жил (365 хоногийн) хугацаатай мөнгөний зах зээл дээр арилжаалагдах өрийн бичгийн хямдруулалтын хувь

Үнэт цаасыг хөрөнгө оруулагч (худалдан авагч) хямдруулсан үнээр аваад нэрлэсэн үнээр нь буцаан тушаах сонирхолоор авч байгаа бол үнэт цаасны нэрлэсэн үнэ болон хямдруулсан үнийн зөрүү орлогыг эргүүлэн худалдахдаа олж авна. Үнэт цаасанд хөрөнгө оруулагч нь үнэт цаасыг хямдруулан худалдаж авах ба түүнд бодогдох хүү буюу орлого нь тухайн үнэт цаасны үргэлжлэх хугацаа, түүнийг хэрхэн хямдруулан худалдан авснаас шалтгаална. Хэдийгээр үнэт цаасыг жилээс бага хугацаатайгаар гаргах боловч хөрөнгө оруулалтын бусад хэрэгслүүдтэй харьцуулах үүднээс хөрөнгө оруулалтын орлогыг жилээр тооцон гаргана. Түүнийг бодох энгийн томъёо нь дараахь байдалтай байна.

а) 3 сарын (91 хоногийн) хугацаатай үнэт цаас

Богино хугацааны үнэт цаасны орлогын хэмжээг тооцох томъёо дараахь байдалтай байна. Энэ томъёог бусад хөрөнгө оруулалттай зүйрлэх үүднээс жилийн орлогын хувьд шилжүүлсэн байдлаар харуулсан.

$$(\text{¥ } 100 - \text{¥ } P) * 365$$

Хөрөнгө оруулалтын орлого = -----

$$\text{¥ } P \times 91 \text{ хоног}$$

( Хэрэв өндөр жил 366 хоногоор үржүүлнэ.)

¥ P бол ¥ 100 -ийн нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасыг хөрөнгө оруулагч худалдаж авсан үнэ юм. Үнэт цаасыг голдуу 10,000 -аар багцлан худалдаг. Хэрэв ¥ 100-ний үнэт цаасны дуудлагын худалдааны нэг бүрийн үнэ ¥ 96.562 болсон гэвэл хөрөнгө оруулагч нь ¥10,656,20 (¥ 100-ийн нэрлэсэн үнэтэй 100 ширхэг нь нэг багц буюу ¥ 10,000 болох юм.)-ыг төлөх болно. Хугацаа дуусахад хөрөнгө оруулагч үнэт цаасны нэрлэсэн үнэ ¥ 10,000 -ыг бүхэлд буцаан авч ¥ 343.80 -ийн (10.000 - ¥ 9,656.20) орлого олох боломжтой. Тэгвэл орлогын хувь нь,

$$(\text{¥ } 100 - \text{¥ } 96.562) * 365$$

Үнэт цааны орогын хувь = -----

$$\text{¥ } 96.562 * 91$$

$$\text{¥ } 3.438 * 365$$

= -----

$$\text{¥ } 96.562 * 91$$

$$\text{¥ } 1.254.87$$

= -----

$$\text{¥ } 8.787.142$$

= 0.1428 буюу 14.28 хувь байна.

Жилийн орлогын хувь нь 14.28 хувь гарч байвал гурван сарын хугацаатай үнэт цаас хугацаа дуусахад 3.57 хувьтайгаар \14.28\ 4 улирал\ эргэн төлөгдөнө.

б) 6 сарын хугацаатай үнэт цаас

6 сарын хугацаатай үнэт цаасны хувьд түүний жинхэнэ хүүг бодох аргачлал нь зарчмын хувьд гурван сарынхтай ижил юм.

Хэрвээ ¥ 100-гийн нэрлэсэн үнэ үнэт цаасны дуудлагын худалдааны үнэ ¥ 93.336 болсон гэвэл, ¥ 10,000 -ын багцад ¥ 9,33,6-ийн хөрөнгө оруулалт хийх шаардлагатай. Хөрөнгө оруулагч үнэт цаасыг хугацаа дуустал 182 хоног өөртөө барьсны эцэст ¥ 666.40 (¥ 10,000-¥ 9,33,60)-ын орлого олох юм. Гэхдээ хөрөнгө оруулагчийн хувьд орлогын мөнгөн дүн гол бус харин бусадтай харьцуулж болох үүднээс зургаан сарын үнэт цаас худалдан авч хугацаа нь дуустал барьснаар олох жилийн хүүгийн хувь хэмжээ чухал юм. Тэгвэл 6 сарын хугацаатай үнэт цаасны жилийн хүүгийн хэмжээ нь.

$$\begin{aligned}
 & (\text{¥ } 100 - \text{¥ } P) * 365 & (\text{¥ } 100 - \text{¥ } 93.336) * 365 \\
 R = & \frac{\text{¥ } P * 182}{\text{¥ } 93.336 * 182} = \frac{\text{¥ } 93.336 * 365}{\text{¥ } 93.336 * 182} \\
 & & \text{¥ } 2,432.36 \\
 & & = \frac{\text{¥ } 16.987.152}{\text{¥ } 16.987.152}
 \end{aligned}$$

= 0.14318 буюу 14.32 хувь болно.

Энэ нь жилийн орлогын хувь бөгөөд түүнийг хагас жилээр тооцвол, зургаан сарын хүүгийн хувь 7.16 9 (14.32) байна.

в) нэг жилийн хугацаатай үнэт цаас

Засгийн газрын нэг жилийн хугацаатай үнэт цаасны жинхэнэ хүүг тодорхойлоход гурав, зургаан сарын хугацаатай үнэт цаасны хүүг тодорхойлдогос өөрөөр илүү олон зэрэг дэвшүүлсэн аргаар тодорхойлдог. Түүний томъёо нь:

$$R = \frac{B^2 - (4 * A * C) - B}{2 * A}$$

A-г үнэт цаасыг анх B нь үнэт цаасыг анх C бол ¥100 нэрлэсэн

гаргасан өдрөөс буцааж нийт хоногийн тоо (D)      гаргасан өдрөөс буцааж төлөх хүртэл нийт төлөх хүртэл нийт хоногийн тоо (D)      үнэтэй үнэт цаасыг төлөх хүртэл худалдан авсан үнээс хоногийн тоо (D)-г ¥ 100 хасч, худалдан

тухайн жилийн нийт тухайн жилийн нийт авсан үнэд

хоногийн тоог (Y) хоёр      хоногийн тооны (Y)      харьцуулсан

дахин авсанд харьцуул-      хоорондын харьцаа      харьцаа юм

сан харьцаанаас 0.25-ыг

хасаж тооцдог

$$A = \frac{D}{P} - 0.25 \quad B = \frac{D}{P} \quad C = \frac{D}{P} - 100$$



2\*Ү

Ү

₮ Р

Жишээ нь: Засгийн газрын ₮100-ийн нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасыг ₮87.825 үнэтэйгээр 1995 оны 1 дүгээр сарын 2-ноос 1995 оны 12 дугаар сарын 31-нийг дуустал хугацаатайгаар хугацаа дуустал нь барьж байсан бол түүний жинхэнэ хүүгийн хэмжээг дараах аргачлалаар тодорхойлно.

D- 363 хоног ( үнэт цаасны гүйлгээнд гаргасан хугацаа)

Ү- 365 хоног (хуанлийн нийт хоног, зарим өндөр жил 366 хоногтой)

P- ₮ 87.825 (үнэт цаасны дуудлагаар борлогдсон үнэ)

=0.1349 буюу 13,49% байна.

## 2.Дунд, урт хугацааны үнэт цаас

Засгийн газраас үнэт цаасыг жилийн дотор богино хугацаатай гаргахаас гадна дунд, урт хугацаагаар гаргадаг. Уг үнэт цаасыг эзэмшигч нь хугацаа дууссан дааа нэрлэсэн үнээр нь мөн тодорхой тогтмол жилийн хүүтэйгээр (жилд хоёр удаа төлөгддөг ) эргүүлэн авна. Засгийн газрын урт болон дунд хугацааны үнэт цаасыг хямдруулан эсвэл тодорхой урамшуулалттайгаар борлуулдаг. Хямдруулалттай худалдах тохиолдолд нэрлэсэн үнээс нь доогуур борлуулна. Жишээ нь: Гүйлгээнд гаргасан урт болон дунд хугацааны үнэт цаасыг ₮95-аар худалдан авсан гэвэл, тэр нь ₮100-ийн нэрлэсэн үнийг ₮5-өөр хямдруулж авсан болно. ₮1000-ийн нэрлэсэн үнийн хувьд төлөх үнэ нь ₮ 950 болно. Урт болон дунд хугацааны үнэт цаасыг мөн урамшуулалттай арилжаалдаг бөгөөд борлогдох үнэ нь нэрлэсэн үнээсээ давж болдог. Жишээлбэл: шинээр арилжаалагдаж байгаа дунд болон урт хугацааны үнэт цаас нь ₮110-ийн үнэтэй бол ₮1.00 нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасыг ₮1.100-өөр авах болно.

Хямдруулсан эсвэл урамшуулалттай борлогдсон үнэ нь бусад хөрөнгө оруулалтын адилаар үнэт цаасны эргэн төлөгдөх хүүг тодорхойлох үндэс болдог. Хөрөнгө оруулагч нь үнэт цаасыг хямдруулж, эсвэл илүү үнэ төлөн худалдан авахад ялгавартай тогтоогдсон тогтмол хүүнээс шалтгаалан эргэж төлөгдөх бодит хүү нь тогтоогддог.

Тэгвэл дунд болон урт хугацааны үнэт цаасыг хугацаа дуусахад хөрөнгө оруулалтын орлогын жилийн хувь хэмжээг доорхи томъёогоор тооцоолдог.

а. Хямдруулалтаар худалдаж авсан бол хөрөнгө оруулалтын орлогын хувь хэмжээ:

хямдруулалтын хэмжээ

амласан хүү+ (-----)

үнэт цаасны хугацаа

R= -----

үнэт цаасны нэрлэсэн үнэ + арилжаалагдсан үнэ

-----

2

Жишээ нь, 2 жилийн хугацаатай үнэт цаасыг нэрлэсэн үнийн 8,5 хувийн хүүтэйгээр, хүүг жилд 2 удаа олгохоор (¥ 100 -ийн нэрлэсэн үнийн жилийн хүү нь ¥ 8,50 болох учир хагас жилд ¥ 4,25 байна) дуудлагаар худалдаж, 99,802 -өөр борлогдож хямдралтын хэмжээ нь ¥ 0, 198 (¥ 100 - ¥ 99,802) болсон бол хөрөнгө оруулалтын орлогын хувь хэмжээг дараахь байдлаар тооцно.

0.198

8.5 - -----

2

8.5 +0.099

8.599

R= ----- = ----- = -----

100 + 99.802

99.901

99.901

-----

2

= 0,0861 буюу 8.61 % байна.

Үнэт цаасны хүүг тодорхойлох явцад жилийн тоо нь бүтнээр биш хэдэн жил хэдэн сар гэх мэтээр тооцох тохиолдол гардаг бөгөөд тэр үед сарыг жилд шилжүүлэх шаардлагатай болдог. Өөрөөр хэлбэл 1 сар гэдэг бол 1 /12 жил буюу 0.0833 жил байх юм. Дөрвөн жил нэг сар гэдгийг 4.833 жил гэж бичиж болно.

3.Үнэт цаасны дахин хямдруулалт

Зарим тохиолдолд хямдруулалттай үнэт цаасыг худалдан авагчдын сонирхолыг татах

болон бодлогын зорилтын үүднээс дахин хямдруулж болно. Хэрэв  $\text{¥} 100$  нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасны жилийн хүүг  $1$  хувиар өсгөж дахин хямдруулъя гэвэл түүний үнийг бууруулах болно. Энэ үнийг олвол:

$$RP = \frac{100}{(1+r+0.01)^T}$$

болно. Үүнд  $RP$  нь дахин хямдруулан зарах үнэ.  $T$  нь үнэт цаасны хугацаа дуусах хүртэл үлдсэн хоногийн тоо,  $r$  нь тухайн үнэт цаасны жилийн хүү (орлогын хувь) юм. Хэрэв орлогын хувь нь нэмэгдэж байхад дахин хямдруулах үнийг тогтоогоод хэдэн хувиар хүү нэмэгдэхийг олох бол:

$$\hat{r} = \frac{100}{RP} - 1 - r$$

Үүнд  $\hat{r}$  нь хүүгийн өөрчлөгдөх хэмжээг,  $T$  нь үнэт цаас эргэн төлөгдөх хүртлэх хоногийн тоо,  $r$  үнэт цаасны эхний орлогын хувь юм.

**ДӨРӨВ.Хэрэглээний зээл:** (Үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан болон хэсэгчлэн төлөх хэрэглээний зээл)

Ихэнх барилга, орон сууцны байшин, сууц худалдан авагчид үнийг нь шууд төлөх боломжгүйгээс банкны болон зээлийн байгууллагаас үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалах (Mortgage) зээлээр санхүүжүүлэн худалдан авч, орон сууцны үнийн өрийг тогтмол төлбөр хийх замаар бууруулан төлдөг. Үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан зээлийн хэлбэрүүд нь тогтмол болон хэлбэлзэх хүүтэй байна.

Тогтмол хүүтэй үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан зээлийн хувьд зээлдэгч нь зээлийн хугацаа дуустал тодорхой хэмжээний төлбөрийг сар бүр гүйцэтгэнэ. Сар бүрээр тодорхой хэмжээний төлбөрийг барагдуулснаар зээлийн үндсэн өр болон хүү зогсолтгүй буурах юм. Зээлийн эхний үед сар бүрийн төлбөр нь зээлийн хүүг төлөх болон бага зэргээр үндсэн өрийг төлөхөд зориулагддаг бол зээлийн хугацаа дуусах дөхөхөд сар бүрийн төлбөр нь зээлийн хүүгээсээ илүү үдсэн өрөнд чиглэгддэг.

Дараахь томъёог үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалсан ердийн зээлийн сар бүрийн төлбөрийн нийт хэмжээг (үндсэн өр болон хүү хамтдаа) тогтооход ашиглаж болно.

Зээлийн хүү /12\* (1+ зээлийн хүү/12)

$$\text{Сарын төлбөр} = \text{Зээлийн хэмжээ} * \frac{\text{Зээлийн хүү /12* (1+ зээлийн хүү/12)}}{(1+ зээлийн хүү/12)}$$

Ийм зээлийн сарын төлбөр тогтооход сарын хүүг ашиглах бөгөөд жилийн хүүгийн хэмжээг 12-т (сард ) харьцуулан тодорхойлно.

Жишээлбэл: 30 жилийн хугацаатай ¥ 60,000 -ийн барьцаат зээлийн хүү нь 12 хувь бол сарын төлбөр (MP) нь

Дээрхээс гадна хэрэглээний хэсэгчилэн төлөх зээлийн сар бүрийн төлбөрийг энэ мэтээр тооцно. Эдгээр зээлийн хүү, төлбөрийн хэмжээ, тооцооны үлгэрчилсэн хүснэгт ашиглан бодож болно.