



МОНГОЛ УЛСЫН
ҮНДЭСНИЙ СТАТИСТИКИЙН ХОРОО

ОРОН СУУЦНЫ ХЭРЭГЦЭЭ, ҮНЭ, БАРИЛГЫН ГОЛ НЭР ТӨРЛИЙН МАТЕРИАЛЫН ҮНИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ, ХАНДЛАГА

Хянасан: СЭШАЗГ-ын дарга

А.Дэмбэрэл

Боловсруулсан:

СЭШАЗГ-ын ШСА-ны ахлах статистикч
СЭШАЗГ-ын ШСА-ны статистикч

Ш.Ариунболд
Ю.Батзоригт

Улаанбаатар хот
2016 он

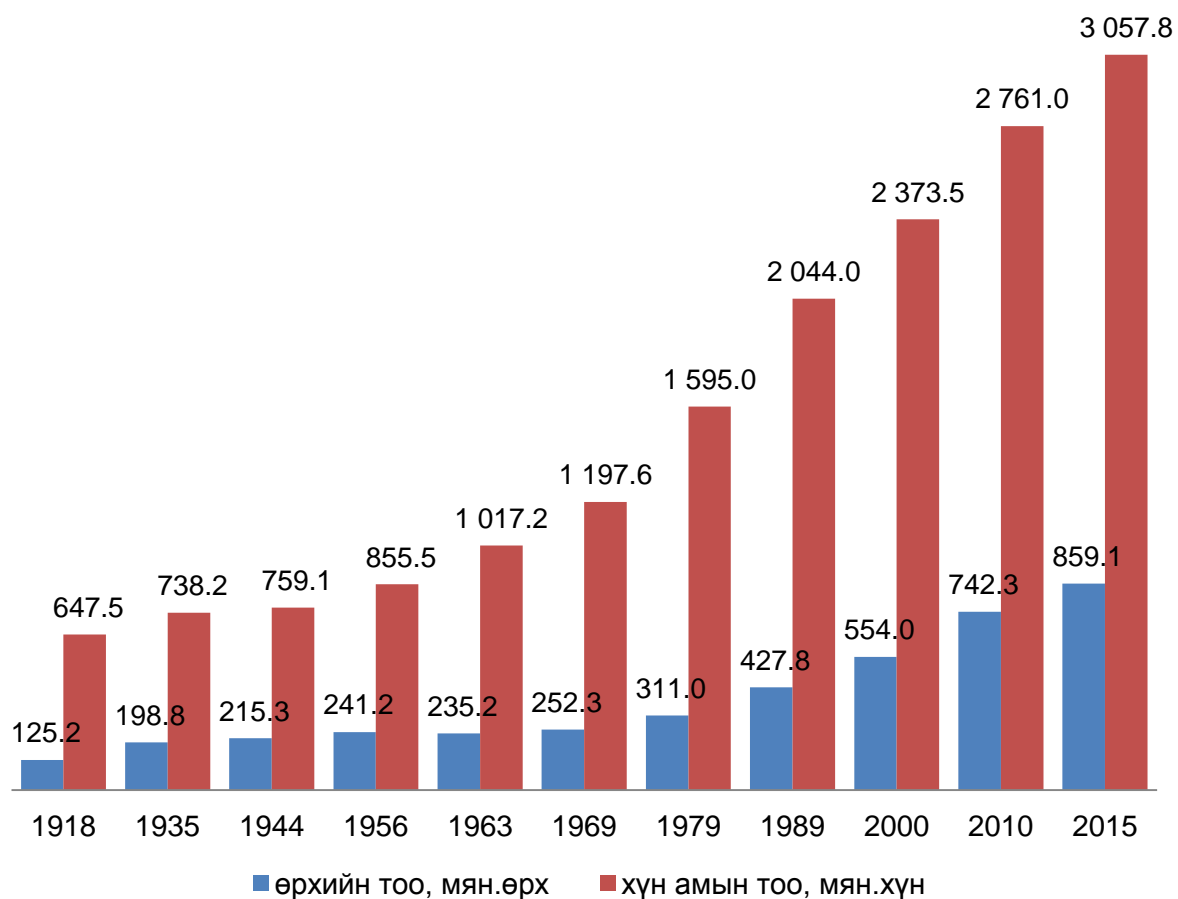
АГУУЛГА

1. МОНГОЛ УЛСЫН ХҮН АМ, ӨРХИЙН ТОО, ОРОН СУУЦНЫ ХЭРЭГЦЭЭ.....	2
2. УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРОН СУУЦНЫ НӨХЦӨЛ.....	4
3. ОРОН СУУЦНЫ ҮНЭ.....	5
4. БАРИЛГЫН МАТЕРИАЛЫН ҮНЭ.....	6
5. ОРОН СУУЦНЫ ҮЙЛДВЭРЛЭЛ.....	7
6. АЖИЛЛАГЧДЫН САРЫН ДУНДАЖ ЦАЛИН, ОРОН СУУЦНЫ ҮНИЙН ЯЛГААТАЙ БАЙДАЛ.....	9

1. МОНГОЛ УЛСЫН ХҮН АМ, ӨРХИЙН ТОО, ОРОН СУУЦНЫ ХЭРЭГЦЭЭ

Монгол Улсын хүн ам сүүлийн 100 орчим жилийн дотор жилд дунджаар 1.6 хувиар өссөн байна.

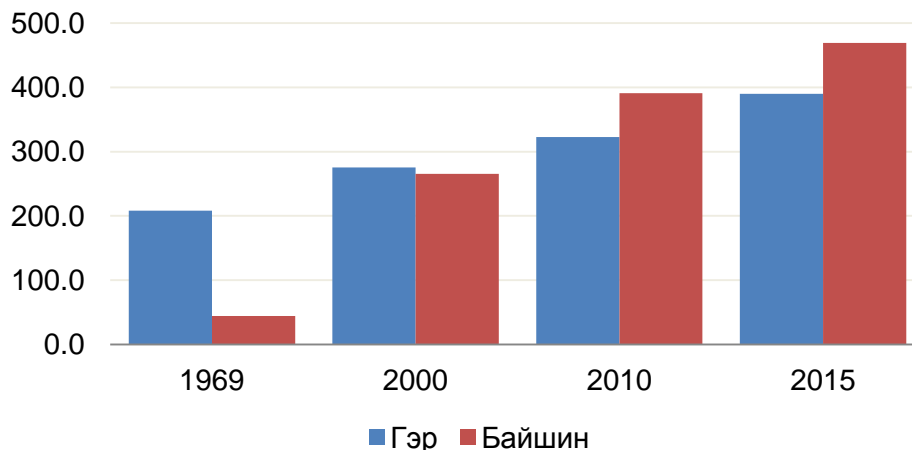
Зураг 1.1. Өрх болон хүн амын тоо, хүн ам, орон сууцны тооллого явагдсан оноор



Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

Хүн ам, өрхийн тоо өсөхийн зэрэгцээ 1970 оноос нийтийн орон сууцны барилга угсралтын ажил эрчимтэй нэмэгдэж эхэлсэн байна.

Зураг 1.2. Монгол Улсын өрхийн тоо, сууцны төрлөөр, мян.өрх

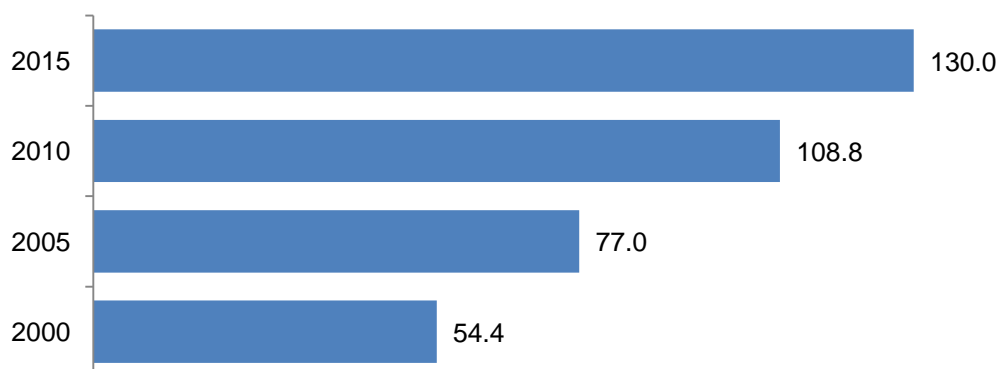


Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

Хүн ам, орон сууцны 1969 оны тооллогын үр дүнгээр нийт 252.3 мян.өрх тоологдсоноос 82.4 хувь нь гэрт, 17.6 хувь нь байшинд амьдардаг байжээ. Хотод амьдардаг өрхийн 93.5 хувь байшинд, 6.5 хувь гэрт амьдардаг байсан байна. Харин хөдөөд энэ үзүүлэлт эсрэгээрээ 6.5 хувь нь байшинд, 93.5 хувь нь гэрт амьдардаг байжээ.

Хэрвээ хотод амьдардаг гэр болон байшинтай өрхийн харьцаа 1:9 байна (1969 оны үеийн гэр байшинтай өрхийн харьцаанд үндэслэн ойролцоолбол) гэж үзвэл өнөөгийн хотын гэрт амьдардаг 130.0 мянган өрхийг төрөл бүрийн байшин, сууцаар хангах шаардлагатай байна.

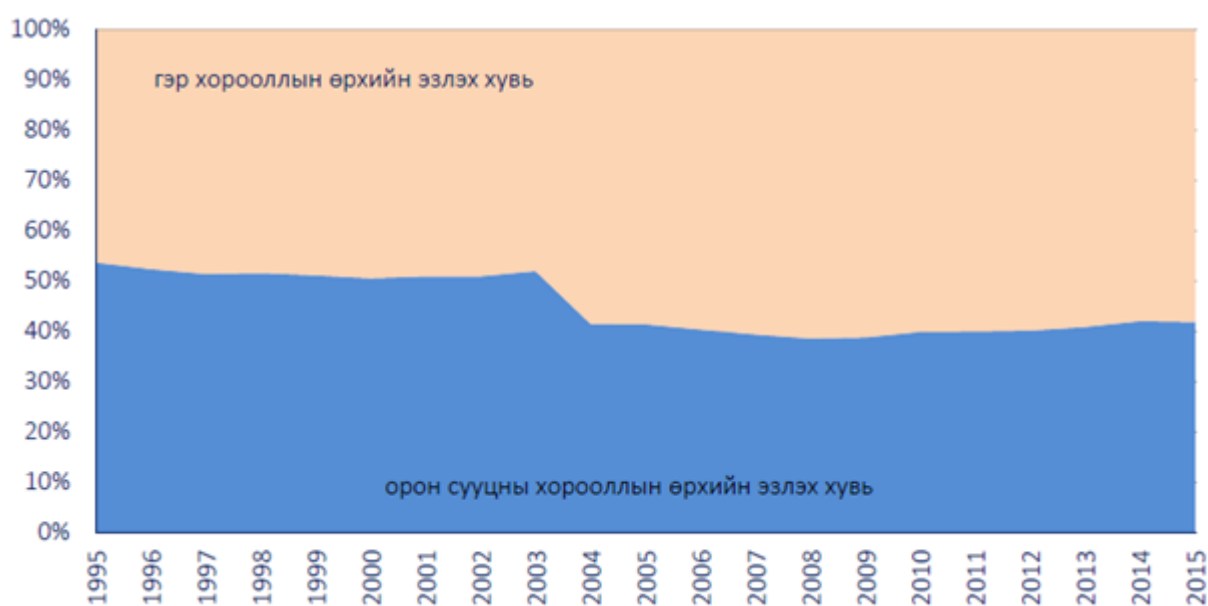
Зураг 1.3. Байшин сууцны хэрэгцээ, өрхийн тоогоор, тооцоогоор, мян.өрх



1969 оны үеийн гэр байшинтай өрхийн харьцаанд үндэслэн тооцсон байшин сууцны хэрэгцээтэй өрхийн тоо сүүлийн 15 жилийн хугацаанд жилд дунджаар 6.0 орчим хувиар нэмэгдсэн байна.

2. УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРОН СУУЦНЫ НӨХЦӨЛ

Хөдөө орон нутгаас шилжин ирэгсдийн орлогын түвшин орон сууц худалдан авах боломжгүйгээс шалтгаалан Улаанбаатар хотод гэр хороолол тэлж байна. Нийслэлийн айл өрхүүдийн 50 гаруй хувь нь төвлөрсөн хангамжид холбогдсон орон сууцны хороололд амьдарч байсан бол 2003 оноос эхлэн гэр хороололд амьдардаг өрх, хүн амын тоо нэмэгдэж, 2005 оны байдлаар нийт өрхийн 58.6 хувь, 2010 онд 60.1 хувь, 2015 онд 58.1 хувь нь гэр хороололд амьдарч байна.



Эх үүсвэр: www.ubstat.mn

Орон сууцны эрэлт: Сүүлийн жилүүдэд орон сууцны барилгууд нэмэгдэж, 2010 оноос орон сууцны хорооллын өрхийн тоо 40 гаруй мянган өрхөөр нэмэгдсэн ч нийслэл хот руу чиглэсэн шилжилт хөдөлгөөнөөс шууд шалтгаалан гэр хорооллын өрх, хүн амын тоо буурахгүй хэвээр байна. 2015 оны байдлаар нийт өрхийн 218.7 мянган өрх буюу 58.1 хувь нь гэр хороололд, 157.8 мянган өрх буюу 41.9 хувь орон сууцны хороололд оршин сууж байна. Энэ нь орон сууцны эрэлт хэрэгцээ өндөр, ирээдүйд өсөх шинжтэйг харуулж байна.

Орон сууцны нийлүүлэлт: Шинэ орон сууцны нийлүүлэлт нь “Тэнлэг Зууч” ХХК-ний судалгаагаар 2016 оны 9 дүгээр сард Улаанбаатар хотод хэрэгжиж буй 415 төслийн 87881 айлын орон сууц байгаа бөгөөд үүнээс:

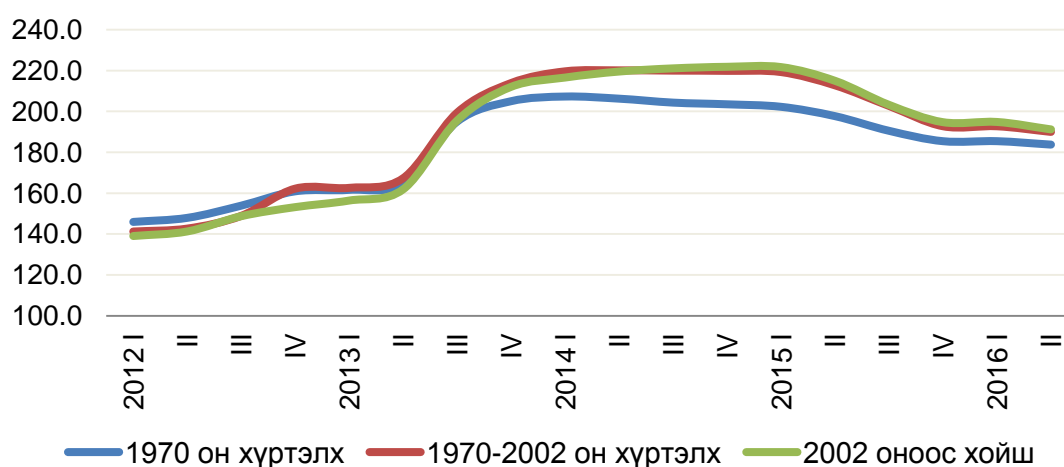
- Захиалга авч буй 281 төслийн 42113 айлын сууц
- Захиалгаа зогсоосон 35 төслийн 8210 айлын сууц
- Захиалга авч эхлээгүй 99 төслийн 37558 айлын сууц тус тус байна.

3. ОРОН СУУЦНЫ ҮНЭ

Орон сууцны үнэ 2013 оны 3 дугаар улирлаас эхлэн огцом өссөн боловч 2015 оны 2 дугаар улирлаас эхлэн бууралт ажиглагдаж эхэлсэн байна.

Орон сууцны үнэ нь дүүргийн байршил, хуучин болон шинээр баригдсан зэргээс шалтгаалан харилцан адилгүй байна. Тухайлбал, 1970 он хүртэлх байр, 1970-2002 он хүртэлх байр, 2002 оноос хойш болон шинэ байрны дүн гэсэн үзүүлэлтээр авч үзье. Бүх орон сууцны хувьд 2013 оны 3 дугаар улирлаас үнэ өссөн боловч 1970 оноос хойш баригдсан орон сууцнуудын үнэ 2015 он хүртэл тогтвортой өндөр хэвээр хадгалагдаж байгаад 2015 оноос бууралт ажиглагдаж эхэлсэн байна. Харин 1970 оноос өмнөх ашиглалтад оруулсан орон сууцнуудын үнэ 2014 оноос аажмаар буурсан байна.

**Зураг 3.1. Орон сууцны үнийн индекс /дунджаар/
2010 оны суурь үеийнхтэй харьцуулснаар, хувиар**



Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

Доорх хүснэгтээс харахад орон сууцны үнийн индекс 2016 оны II улиралд өмнөх оны мөн үеийнхээс дунджаар 10.3 хувь, 2015 оны IV улирлынхаас болон өмнөх улирлынхаас 1.5 хувиар буурчээ. Өмнөх оны мөн үеийнхээс орон сууцны үнийн индекс Баянгол дүүрэгт 12.5 хувь, Сонгинохайрхан дүүрэгт 12.3 хувиар буурсан нь хамгийн өндөр үзүүлэлт бол Чингэлтэй дүүрэгт 7.4 хувь, Сүхбаатар дүүрэгт 8.3 хувиар буурсан нь хамгийн бага үзүүлэлт байна.

**Хүснэгт 3.1. Орон сууцны үнийн индексийн өөрчлөлт, пунктээр
2016 оны II улиралд**

	2015 оны IV улирлынхаас	Өмнөх улирлынхаас	Өмнөх оны мөн үеийнхээс
Чингэлтэй	-0.9	-0.9	-7.4
Баянгол	-1.8	-1.9	-12.5
Баянзүрх	-0.9	-0.9	-8.4
Сүхбаатар	-0.7	-0.7	-8.3
Сонгинохайрхан	-3.0	-2.9	-12.3
Хан-Уул	-0.3	-0.5	-9.1
Нийт дүн	-1.5	-1.5	-10.3

Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

4. БАРИЛГЫН МАТЕРИАЛЫН ҮНЭ

Барилга барихад шаардлагатай үндсэн материалд бетон зуурмаг, хөнгөн бетон, улаан тоосго, цемент, вакуум цонх, шалны банз, захалсан банз, палк, эмульс, хөөсөндөр, замаск, металл бэлдэц, металл цувимал зэрэг бүтээгдэхүүнийг оруулна. Эдгээрээс хамгийн эрэлттэй, үнийн дүнд өндөр хувь эзлэх бүтээгдэхүүнд бетон зуурмаг, цемент, улаан тоосго, металл цувимал, барилгын төмөр хийц зэрэг бүтээгдэхүүний 2012-2015 оны үйлдвэрлэгчийн, зах зээлийн, импортын үнийн өөрчлөлтийг авч үзье.

Хүснэгт 4.1. Дотоодын барилгын материалын үйлдвэрлэгчийн дундаж үнийн өөрчлөлт

Бүтээгдэхүүн	хувь				
	2012	2013	2014	2015	2016 I-VIII
Бетон зуурмаг, м3	4.1	15.4	6.9	3.2	-2.7
Цемент, кг	14.6	-0.6	0.0	-2.1	-1.1
Улаан тоосго, ш	52.2	8.2	-10.5	-10.3	-9.5
Металл цувимал, тн	12.8	2.2	5.9	8.7	0.5

Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

Дээрх хүснэгтэд харуулсан бүтээгдэхүүний үйлдвэрлэгчийн дундаж үнэ 2012-2013 онд өсөлттэй байсан бол сүүлийн 3 жилд дундаж үнэ буурсан байна.

Хүснэгт 4.2. Дотоодын барилгын материалын зах зээлийн дундаж үнийн өөрчлөлт

	хувь			
	2012	2013	2014	2015
Улаан тоосго, ш	5.6	3.5	-4.5	-1.2
Цемент, кг	7.3	2.8	0.7	0.3

Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

Дотоодод үйлдвэрлэсэн улаан тоосгоны зах зээлийн дундаж дундаж үнэ 2012, 2013 онд өсөлттэй байсан бол сүүлийн 2 жилд буурсан байна. Харин дотоодод үйлдвэрлэсэн цементийн зах зээлийн дундаж үнийн өсөлтийн хурдац 2012 оноос хойш саарсан байна.

Хүснэгт 4.3. Импортын барилгын материалын дундаж үнийн өөрчлөлт

	хувь			
	2012	2013	2014	2015
Цемент, кг	3.9	13.7	5.5	9.0
Улаан тоосго, ш	-10.9	-12.2	-	-
Барилгын угсармал хийц	27.7	4.8	1.8	13.8

Эх үүсвэр: Гаалийн ерөнхий газар

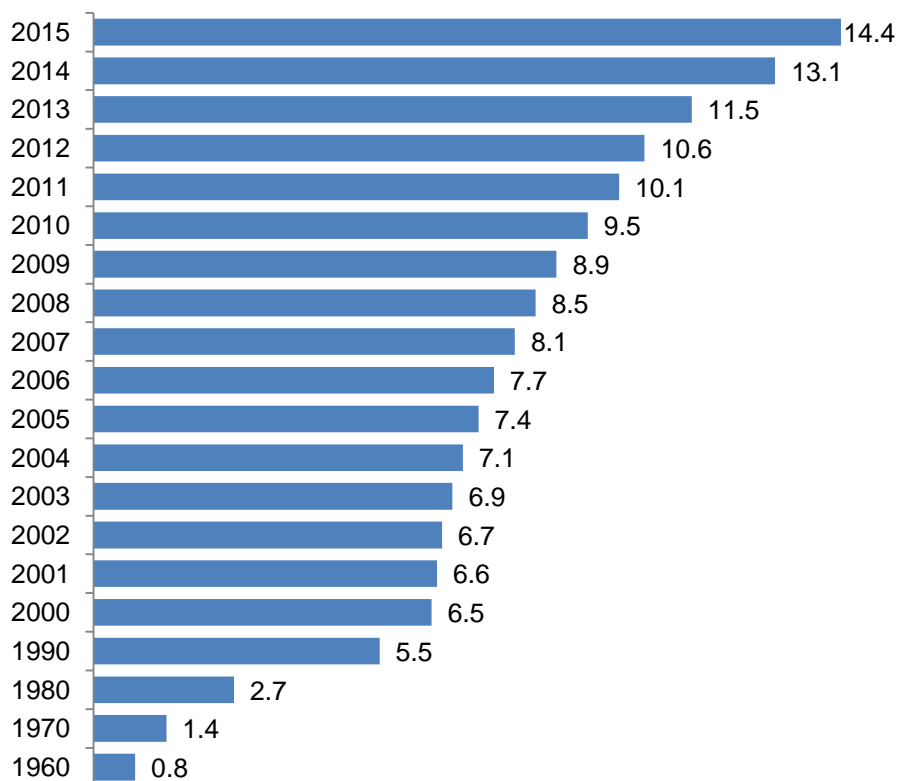
БНХАУ-ын улаан тоосгоны импорт 2014 оноос зогссон гэж үзэж болохоор байгаа бөгөөд 2012-2013 онд өмнөх оныхоос 10.9-12.2 хувиар буурчээ. Цементийн импортын

дундаж үнэ 2012 онд 3.9 хувь, 2013 онд 13.7 хувь, 2014 онд 5.5 хувь, 2015 онд 9.0 хувиар нэмэгдсэн байна.

5. ОРОН СУУЦНЫ ҮЙЛДВЭРЛЭЛ

Монгол Улсын хэмжээнд орон сууцны сангийн хэмжээ 1960 оноос 1990 он хүртэл 10 жил тутамд дунджаар 2 дахин нэмэгдсэн байна. Харин орон сууцны нийт сан 2015 онд 2000 оныхоос 2.2 дахин, 2010 оныхоос 51.2 хувиар нэмэгдсэн байна.

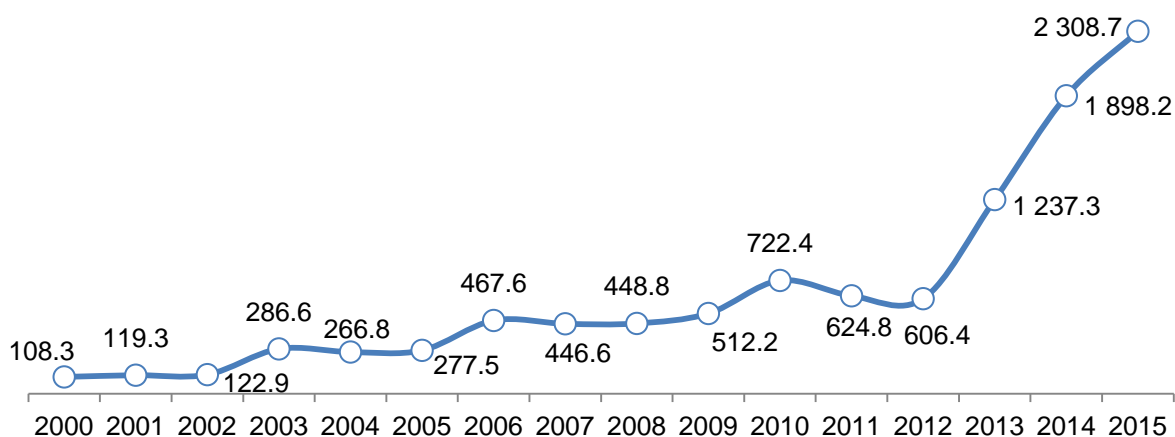
Зураг 5.1. Орон сууцны сангийн хэмжээ, талбайн хэмжээгээр, сая.м²



Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

Орон сууцны сан 2015 онд 14.4 сая.м² болж 2012 оныхоос 3.8 сая.м² буюу 35.6 хувь, 2013 оныхоос 2.9 сая.м² буюу 24.9 хувь, 2014 оныхоос 1.3 сая.м² буюу 9.6 хувиар нэмэгдсэн байна.

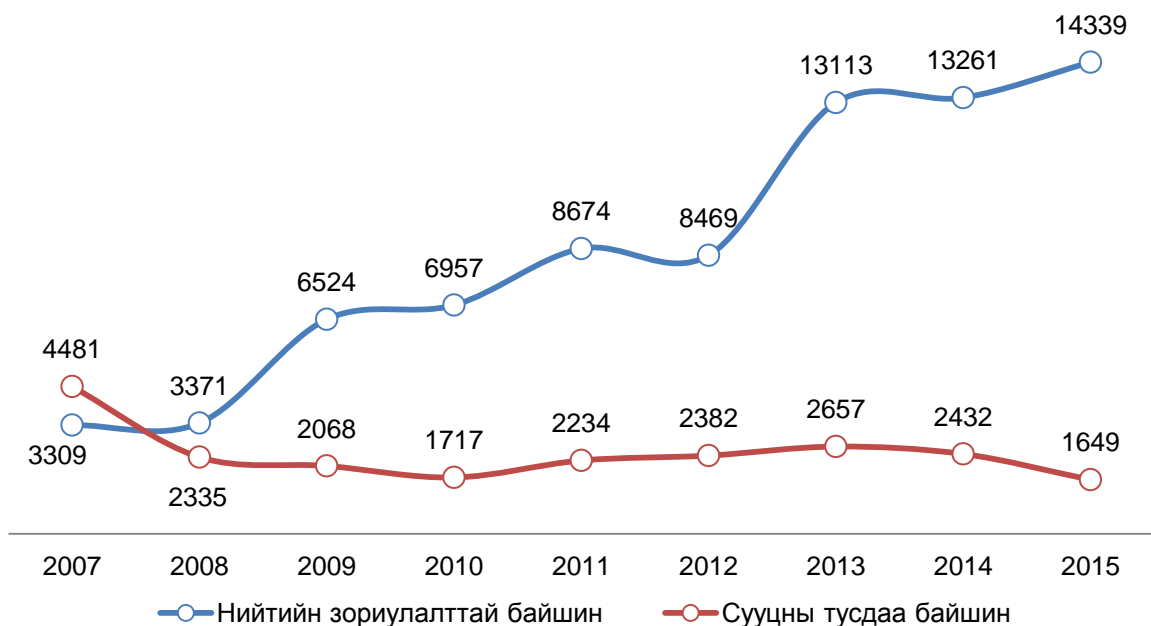
Зураг 5.2. Ашиглалтад оруулсан орон сууцны нийт талбайн хэмжээ, мян.м²



Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

Ашиглалтад оруулсан орон сууцны нийт талбайн хэмжээ 2000 онд 108.3 мян.м² байсан бол 2005 онд 277.5 мян.м², 2010 онд 722.4 мян.м², 2015 онд 2308.7 мян.м² болж нэмэгдсэн байна.

Зураг 5.3. Ашиглалтад оруулсан орон сууцны тоо, сууцны зориулалт, айлын тоогоор



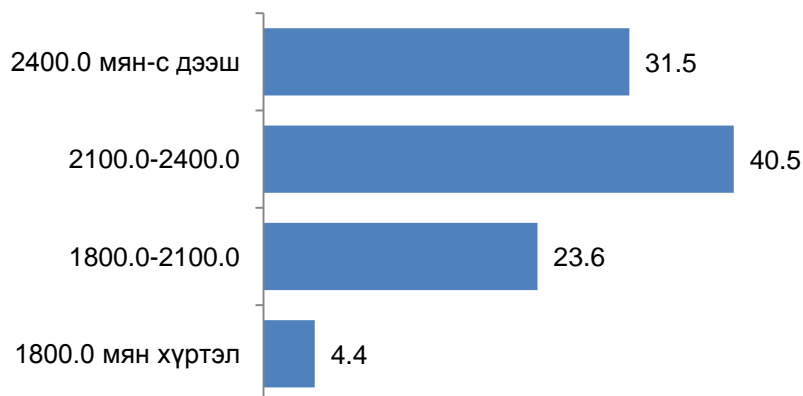
Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

Сууцны тусдаа байшингийн хувьд 2008 онд өмнөх оныхоос 47.9 хувиар буурч, харин 2008 оноос хойш нийтийн зориулалттай орон сууцны тоо нэмэгдэж, 2015 онд 14339 айлын орон сууц ашиглалтад оруулсан байна.

6. АЖИЛЛАГЧДЫН САРЫН ДУНДАЖ ЦАЛИН, ОРОН СУУЦНЫ ҮНИЙН ЯЛГААТАЙ БАЙДАЛ

Барилга МН сэтгүүлийн 2016 оны 1 дүгээр сарын дугаарт шинэ орон сууцны зах зээлийн тоймд дурдснаар төвийн 6 дүүрэгт шинээр барьж байгаа стандарт сайн орон сууцны төслийг 1 м²-ийн үнээр нь бүлэглэн, метр квадратын үнийн аль бүлэгт төслүүд ихэвчлэн чиглэсэнийг тогтоосон байна.

Зураг 6.1. Орон сууцны төслийн тоо, 1 метр квадратын үнийн ангиллаар, дүнд эзлэх хувиар



Метр квадрат нь 2100.0-2400.0 мянган төгрөгийн үнэтэй орон сууцны төсөл хамгийн өндөр хувийн жин эзэлж байна. Хэрвээ энэ үнийн интервалд метр квадрат нь 1800.0-2100.0 мянган төгрөгийн үнэтэй орон сууцны төслийн тоог нэмвэл нийт төслийн 64.1 хувийг эзэлж байна.

Хэрвээ хамгийн өндөр хувийн жин эзэлж буй орон сууцны төслөөр метр квадратын үнийг стандарт гэж үзэн үүний голчийг Монгол Улсад баригдаж байгаа барилгын метр квадратын үнийг дунджаар тооцвол 2250.0 мянган төгрөг байна.

Тооцооллыг хийхэд дэвшүүлсэн таамаглал

- Ам бүлийн дундаж тоо 4
- Өрхийн 1 гишүүний хөдөлмөрийн хөлсөөр байртай болох
- Ямар нэгэн байдлаар орон сууцгүй эсвэл бусдын сууцанд хамтран амьдардаг.
- Цалингаа зөвхөн орон сууц авахад зарцуулах бөгөөд өрхийн нөгөө нэг гишүүн нь /заримдаа аав, ээж хамаатан садны тусламж, үл хөдлөх хөрөнгө, хадгаламж, давхар ажил эрхлэлт, дэмжлэг, мал г.м/ амьдралын өдөр тутмын хэрэгцээгээ хангана.
- 2 өрөө нийт 45 метр квадрат /бараг хамгийн бага/ гэвэл дээрх метр квадратын үнээр үржүүлбэл, орон сууцны дундаж үнэ – 101 250 000 төгрөг болно.

Зураг 6.2. Өрхийн 1 гишүүний жилийн цалингийн хэмжээ, салбараар, тооцоогоор, сая төг, 2015



Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

Өрхийн 1 гишүүний жилийн цалингийн хэмжээг дээр дэвшүүлсэн таамаглалд үндэслэн тооцоход улсын дунджаар 10.4 сая төгрөг байгаа бол хамгийн өндөр цалинтай 3 салбарт уул уурхай, олборлох салбар; олон улсын байгууллага, суурин төлөөлөгчийн үйл ажиллагааны салбар; мэргэжлийн, шинжлэх ухаан болон техникийн үйл ажиллагааны салбар орж байна.

Харин хамгийн бага цалинтай салбарт урлаг, үзвэр, тоглоом наадам; хүн хөлслөн ажиллуулдаг өрхийн үйл ажиллагаа; зочид буудал, байр, сууц болон нийтийн хоолны үйлчилгээний салбар эрэмбэлэгдэж байна.

Зураг 6.3. Орон сууц авахад зарцуулах хугацаа салбараар, тооцоогоор, жилээр, 2015



Эх үүсвэр: Үндэсний статистикийн хороо

Энд тухайн нэрлэсэн цалин тогтмол, инфляцийн түвшин тогтвортой, бусад хүчин зүйлийг харгалзахгүй тухайн ажиллагч ажилласаар байх нөхцөл хадгалагдаж, зээлийн болон хадгаламжийн хүүг тэгтэй тэнцүү байна гэж таамаглал дэвшүүлвэл дээрх үр дүнгийн дараа өрх гэр, айл бүлүүд орон сууцтай болох нөхцөл бүрдэнэ /хамгийн энгийн таамаглал/.

Тооцоогоор өрхүүд улсын дунджаар 9.7 буюу бараг 10 жил хөдөлмөрлөсний дараа өөрийн гэсэн орон сууцтай болохоор байна. Энэ үр дүн нь дээр тооцсон салбаруудын ажиллагчдын жилийн цалингийн үзүүлэлттэй урвуу хамааралтай гарсан. Өрх орон сууцтай болохын тулд их цалинтай нь бага хугацаа, бага цалинтай нь их хугацаа зарцуулна.

Хамгийн богино хугацаанд орон сууцтай болох өрхийн гишүүдийн ажилладаг салбараар уул уурхай, олборлох салбар /4.2 жил/, олон улсын байгууллага, суурин төлөөлөгчийн үйл ажиллагааны салбар /5.7 жил/ орж байгаа бол мэргэжлийн, шинжлэх ухаан болон техникийн үйл ажиллагааны салбар /7 жил/ гуравдугаарт орж байна.

Харин хамгийн урт хугацааны дараа орон сууцтай болох өрхийн гишүүдийн ажилладаг салбарт зочид буудал, байр, сууц болон нийтийн хоолны үйлчилгээний салбар /14.9 жил/, хүн хөлслөн ажиллуулдаг өрхийн үйл ажиллагааны салбар /14.3 жил/, урлаг, үзвэр, тоглоом наадмын салбар /12.5 жил/ эрэмбэлэгдэж байна.

ДҮГНЭЛТ

Хотын гэр болон байшинд амьдардаг өрхийн тооны зохистой харьцааны хувьд 1969 оны харьцаанд үндэслэн ойролцоолон таамаглахад хотын гэр болон байшинд амьдардаг өрхийн тооны харьцаа нь 1:9 байна. Өөрөөр хэлбэл 10 өрх тутмын 9 нь байшинд, 1 нь гэрт амьдардаг байх нь хотын суурьшлын бүсийн зохистой байдалд нийцэхээр байна.

Судалгаанаас хүн ам, өрхийн өсөлт, хот суурин газарт шилжих хөдөлгөөн зэргээс шалтгаалан хот суурин газрын гэрт амьдарч байгаа олон өрхийг орон сууцжуулах шаардлагатай нь харагдаж байна. Тухайлбал, 2000 оны байдлаар 54.4 мянган өрхийг орон сууцжуулах шаардлагатай байсан бол 2010 онд 108.8 мянга, 2015 онд 130.0 мянган өрхийг байшин, орон сууцтай болгох эрэлттэй байхаар байна.

Шинээр баригдаж буй орон сууц бүгд ашиглалтад орсноор гэр хорооллын өрхийн 40.2 хувь нь орон сууцаар хангагдаж 2015 оны нийт өрхөөс 245.6 мянган өрх буюу 65.3 хувь орон сууцны хороололд амьдрах боломжтой болох юм.

Барилгын материалын үнийн хувьд улаан тоосгоны үйлдвэрлэгчийн дундаж үнэ өмнөх оныхоосоо 2014, 2015 онд буурч, улмаар зах зээлийн дундаж үнэ 2014 онд 4.5 хувь, 2015 онд 1.2 хувиар буурсан байна. Мөн сүүлийн 2 жилд улаан тоосгын импорт хийгдээгүй байна. Цементийн үнийн хувьд дотоодын үйлдвэрлэгчийн дундаж үнэ өмнөх оныхоосоо 2014, 2015 онд буурсан хэдий ч дотоодын зах зээлийн үнэ болон импортын үнэ бага зэргийн өсөлттэй байна.

Орон сууцны үнэ 2013 оны 3 дугаар улиралд огцом өсч байсан бол 2014 оноос 2015 оны 2 дугаар улирал хүртэл тогтвортой байж, цаашид буурах хандлага ажиглагдаж эхэлсэн байна. Орон сууцны үнийн өсөлтийн хамгийн оргил үе нь 2010 оны суурь үеийнхээс 2014 оны II-IV улиралд 2.2 дахин нэмэгдсэн байна.

ААНБ-ын ажиллагчдын сарын нэрлэсэн дундаж цалингийн хэмжээ 2015 онд 2011 оныхоос улсын түвшинд дунджаар 1.9 дахин нэмэгдсэн байна. Үүнийг салбараар авч үзвэл, олон улсын байгууллага, суурин төлөөлөгчийн үйл ажиллагааны салбарынх 7.5 дахин, хөдөө аж ахуй, ойн аж ахуй, загас барилт, ан агнуурын салбарынх 3.5 дахин нэмэгдсэн байна. Барилгын салбарынх 1.6 дахин, санхүүгийн болон даатгалын үйл ажиллагаа салбарынх 1.1 дахин нэмэгдсэн нь хамгийн бага өсөлттэй байна.

Ажиллагчдын 2011 оны нэрлэсэн цалинд үндэслэн **/5.Ажиллагчдын сарын дундаж цалин, орон сууцны үнийн ялгаатай байдал/** хэсэгт дэвшүүлсэн таамаглалыг хадгалж, орон сууцны үнийн индексийн тусламжтайгаар орон сууцны 2011 оны метр квадратын үнийг тогтоож, салбараар ажиллагчдын орон сууц авахад зарцуулах хугацааг тооцож, 2015 оныхтой харьцуулан, орон сууц авахад зарцуулах хугацаанд ямар өөрчлөлт гарсныг авч үзэхэд ажиллагчдын орон сууц авахад зарцуулах хугацаа 2015 онд 2011 оныхоос 2.1 жилээр буурсан бол хөдөө аж ахуй, ойн аж ахуй, загас барилт, ан салбарынх 8.1 жил, бөөний болон жижиглэн худалдаа; машин, мотоциклийн засвар үйлчилгээний салбарынх 5.2 жилээр багасчээ. Харин санхүүгийн болон даатгалын үйл ажиллагааны салбарынх 0.6 жилээр нэмэгдсэн байна.