

## Орон сууцны зах зээлийн эрэлтийн судалгаа

Мөнхзул

*Орон сууц нь оршин суугчдын санхүүгийн баталгаа, таатай нөхцөл байдал, амьдралын чанарт чухал үүрэг гүйцэтгэдэг байна. Түүнчлэн хот төлөвлөлт нь орон сууцны эрэлт, хэрэгцээг тусгаж байдаг бол барилгын компаниуд зах зээлийн эрэлтэд тулгуурлан барилгын ажлаа төлөвлөж байдаг билээ.*

*Орон сууцны зээлийн болон барилгын компаниудын бондын эрэлтийг тодорхойлох үүднээс орон сууцны эрэлтийн судалгааг хийлээ. Судалгааны зорилго бол манай улсын хүн амын хэтийн тооцоо болон өрхийн тэргүүлэгчийн коэффициент дээр үндэслэн улсын хэмжээгээр болон Улаанбаатар (УБ) хотын хувьд орон сууцны эрэлтийг 2005 оноос 2025 хүртэл таван жилийн интервалтайгаар тооцоход оршино.*

*Монголчууд уламжлалт гэр болон байшин гэсэн хоёр төрлийн орон сууцанд амьдардаг. Хүн ам, орон сууцны 2000 оны тооллогын дүнгээр манай улсын хэмжээнд гэр болон байшинд амьдардаг өрхийн харьцаа бараг тэнцүү буюу нийт 541,149 өрхийн 49 хувь нь байшинд, 51 хувь нь уламжлалт гэрт амьдарч байна. Хот хөдөөгөөр авч үзэхэд орон сууцны нөхцөл хот, хөдөөд ихээхэн ялгаатай байна.*

*Орон сууцны эрэлтийн судалгааг түүний эрэлтэд голчлон нөлөө үзүүлдэг орлого, өрх тусгаарлалт, хүмүүсийн сонголт зэрэг хүчин зүйлийн нөлөөллөөс шалтгаалуулан улсын хэмжээнд болон УБ хотын хувьд хийлээ. Ингэхдээ хүн амын өсөлтийн хэтийн тооцоо болон өрхийн тэргүүлэгчийн харьцааг үндэслэн тухайн жилүүдэд нэмэгдэх өрхийн тоог гаргаж, хүмүүсийн уламжлалт гэр болон орон сууцанд амьдрах сонголт өөрчлөгдөхгүй хэвээр байна гэж үзэн орон сууцны хэрэгцээг тодорхойлоход 2000-2005 онуудад улсын хэмжээгээр жилд дунджаар 3 194 өрх орон сууцны хэрэгцээтэй байх ба 2020-2025 оны хувь энэ хэрэгцээ 3 963 болно. Өрхүүдийн орлогын түвшингээр нь ангилж сарын орлого 300 мянган төгрөгнөөс дээш орлоготой буюу дунд, их орлоготой өрхүүдээр орон сууцны эрэлтийг тооцоолоход 2000-2005 онуудад улсын хэмжээгээр 767 орон сууц буюу 12,8 тэрбум төгрөгний, УБ хотын хувьд 591 орон сууц буюу 9,9 тэрбум төгрөгний орон сууцны эрэлт байна гэсэн тооцоо гарч байна.*

### 1. Оршил

Төв уруу шилжих хөдөлгөөн өрнөж, одоогийн байдлаар нийт хүн амын 34.2 хувь нь Улаанбаатарт амьдарч байна. Энэхүү шилжих хөдөлгөөний үр дүнд орон сууцгүй хүн ам болон өрхийн тоо хурдацтай нэмэгдсэн билээ. Статистикийн мэдээгээр манай улсын хүн амын 57.4 хувь нь хот, хот орчим дахь суурин газар амьдарч байхад үлдэх 42.6 хувь нь хөдөөд амьдарч байна. Өнөөгийн байдлаар, манай улсын нэг квадрат километр 1.5 хүн ногдож байхад Улаанбаатар хотод хүн амын нягтрал ихтэй буюу 162 хүн нэг квадрат километр газар нутагт ногдож байна. Түүнчлэн манай улсын оршин суугчдын 42.8 хувь нь орон сууцанд амьдардаг гэсэн хэдий ч энэ нь бодит байдлыг харуулж чадахгүй байна.

Хот, хөдөөгийн хүн амыг орон сууцаар хангах нь чадварлаг болон төрөл бүрийн ажиллах хүчнийг татах, тогтвор суурьшилтай байлгах нэг үндэс нь болдог. Орон сууц нь тухайн оршин суугчдын санхүүгийн баталгаа, таатай нөхцөл байдал, амьдралын чанарт чухал үүрэг гүйцэтгэдэг байна. Түүнчлэн хот төлөвлөлтийн асуудалд орон сууцны эрэлт, хэрэгцээг тусгаж байдаг бол барилгын компаниуд зах зээлийн эрэлтэд тулгуурлан барилгын ажлаа төлөвлөж байдаг билээ.

Орон сууцны эрэлт янз бүрийн хүчин зүйлээс тухайлбал хүн амын орлого, нас, өрхийн бүтэц, санхүүгийн чадавхи, хүмүүсийн соёл, амьдралын хэв маяг, сонголт, байршил, орон сууцны зээлийн өртөг гэх мэт олон зүйлсээс хамаарч байдаг. Эдгээр хүчин зүйлсийг судалснаар орон сууцны эрэлтийг урьдчилан тооцоолж болдог.

Орон сууцны зээлийн болон барилгын компаниудын бондын эрэлтийг тодорхойлох үүднээс орон сууцны эрэлтийн судалгааг хийлээ. Судалгааны зорилго бол манай улсын хүн амын хэтийн тооцоо болон өрхийн тэргүүлэгчийн коэффициент дээр үндэслэн улсын хэмжээгээр болон Улаанбаатар (УБ) хотын хувьд орон сууцны эрэлтийг 2005 оноос 2025 хүртэл таван жилийн интервалтайгаар тооцоход оршино.

## **2. Арга зүй**

Орон сууцны эрэлтэд хамгийн голчлон нөлөө үзүүлэх хүчин зүйлсүүд:

- шилжин ирэгсэд
- дотоод хөдөлгөөн
- өрх тусгаарлалт

Тухайн нутаг дэвсгэрт шилжин ирэгсэд сууцны бодит эрэлтийг өсгөдөг хэдий ч дотоод хөдөлгөөн болон өрх тусгаарлалт нь түүний нөлөөллийг багасгаж байдаг. Дотоод хөдөлгөөн гэдэгт нь сууцанд амьдардаг өрх орон сууцаа сайжруулах, солих, томсгох, багасгах, өөрчлөх гэх мэт асуудлыг хамруулж авч үздэг ба үүнийг тооцоход их хүндрэлтэй байдаг. Хүн амын цэвэр өсөлтийг харьцуулах нь хүн амын хэдэн хувь нь орон сууцаа өөрчлөх, солих боломж олдвол нүүх вэ гэдгийг олохоос илүү хялбар. Харин өрх тусгаарлалт гэдэг нь нэг өрхөд ноогдох хүний тоо багассантай холбоотой бөгөөд хэд хэдэн хүчин зүйлээс хамаарч нэг өрхөд ногдох хүний тоо багасна. Үүнд:

- Эмэгтэй, эрэгтэй хүний дундаж наслалтын ялгаа (энэ нь ганц бие хүний болон өндөр настны өрхийн тоо нэмэгдэхэд хүргэнэ)
- Орой гэрлэх хандлага ганц бие өрхийн хувийг нэмэгдүүлнэ
- Цөөн ам бүлтэй байх хандлага бий болсон.

Хүн амын өсөлт тогтвортой байгаа хэдий ч нэг өрхөд ногдох хүний тоо багасвал сууцны эрэлт өснө. Гэвч энэхүү бууралт урт хугацаанд дандаа буураад байдаггүй, харин тухайн хугацааны өрхийн тооны өсөлтөд нөлөөлж байдаг.

### ***Судалгааны мэдээ, таамаглал***

Монгол Улсын хүн ам, орон сууцны 2000 оны тооллогын үндсэн үр дүн (ҮСГ, 2001), Хүн амын хэтийн тооцоо, □Орон сууц□-ны сэдэвчилсэн судалгааг ашиглан ирээдүйн боломжит орон сууцны эрэлтийг тооцов. 2000 оны тооллогод үндэслэн боловсруулсан хүн амын хэтийн тооцооны дунд хувилбараар манай улсын хүн ам өснө гэж үзлээ. Түүнчлэн хэтийн тооцоололд өрхийн тэргүүлэгчийн харьцаа тогтмол байж, өрхүүдийн уламжлалт гэр, байшин болон орон сууцанд амьдрах сонголт өөрчлөгдөхгүй гэсэн таамаглал дэвшүүлсэн болно.

Дараахь үндсэн үе шатуудаар тооцоогоо хийв. Үүнд:

1. Өрхийн тэргүүлэгчийн харьцааг насны бүлэг бүрээр хүн амын тоо болон насны бүлгээр ангилсан өрхийн тэргүүлэгчдийн тоог үндэслэн тооцох;

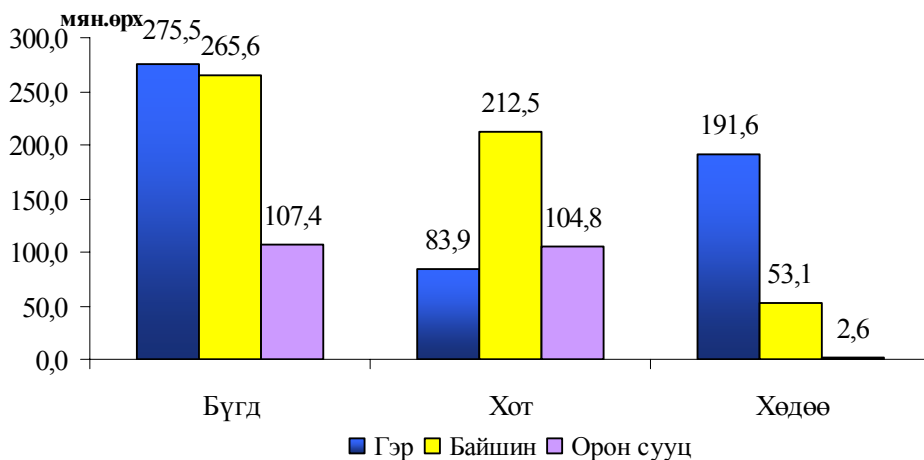
2. Хүн амын насны бүлгээрх хэтийн тооцоо болон өрхийн тэргүүлэгчийн харьцааг үндэслэн төлөвлөж буй өрхийн тоог гаргах;
3. Хүн ам, орон сууцны 2000 оны тооллогоорхи орон сууцны судалгааны үр дүнг ашиглан төлөвлөсөн нийт өрхийн хэдэн хувьд орон сууц шаардлагатай байгааг тооцох;
4. Өрхийн худалдан авах чадвараар дундаас дээш орлоготой өрхийн буюу 300 мянган төгрөгнөөс дээш орлоготой өрхийн хувьд эрэлтийг тооцох;

Өрхийн тэргүүлэгчийн харьцаа нь хүн амын хэтийн тооцоог өрхийн хэтийн тооцоонд шилжүүлэхэд хэрэглэгддэг үзүүлэлт бөгөөд өрхийн тэргүүлэгчийг насны бүлгээр ангилж тухайн насны бүлэг дэх хүн амын тоонд харьцуулж тодорхойлно. Энэхүү харьцаа залуу, хүүхэд насны үед бага байж байгаад өрх гэр бүрдүүлэх чадвартай насанд өндөр байна. Амьдралын сүүлийн насанд буурч эхлэх хандлагатай байдаг.

### 3. Хүн амын орон сууцны хангамж, нөхцөл, өнөөгийн байдал

Монголчууд уламжлалт гэр болон байшин гэсэн хоёр төрлийн орон сууцанд амьдардаг. Байшинг зориулалтаар нь нийтийн сууцны байшин доторх сууц<sup>15</sup>, сууцны тусдаа байшин<sup>16</sup>, нийтийн байр<sup>17</sup>, болон бусад гэж ангилагдана. Хүн ам, орон сууцны 2000 оны тооллогын дүнгээр манай улсын хэмжээнд гэр болон байшинд амьдардаг өрхийн харьцаа бараг тэнцүү буюу нийт 541,149 өрхийн 49 хувь нь байшинд, 51 хувь нь уламжлалт гэрт амьдарч байна. Хот хөдөөгөөр авч үзэхэд орон сууцны нөхцөл хот, хөдөөд ихээхэн ялгаатай байна. Тухайлбал, байшинд амьдардаг өрх хотод зонхилж байхад гэрт амьдардаг өрхийн тоо хөдөөд давамгайлж байна.

Сэдвэ 1. Өрхийн тоо сууцны төрөл, байршлаар



Хотжилтгой холбоотойгоор Дархан-Уул аймаг (87.4 хувь), Орхон аймаг (81 хувь) болон Улаанбаатар хотод (78.2 хувь) байшинд амьдардаг өрхийн эзлэх хувь өндөр байна.

<sup>15</sup> Орон сууц

<sup>16</sup> Гэр хорооллын байшин, орон сууц

<sup>17</sup> Оюутны байр, ажиллагсадны нийтийн байр

Орон сууцны өмчлөлөөр авч үзэхэд байшинд амьдардаг нийт өрхийн 81.6 хувь нь хувийн өмчийн сууцанд, 16.6 хувь нь төрийн өмчийн сууцанд, 2 хүрэхгүй хувь нь холимог өмчийн сууцанд амьдарч байна.

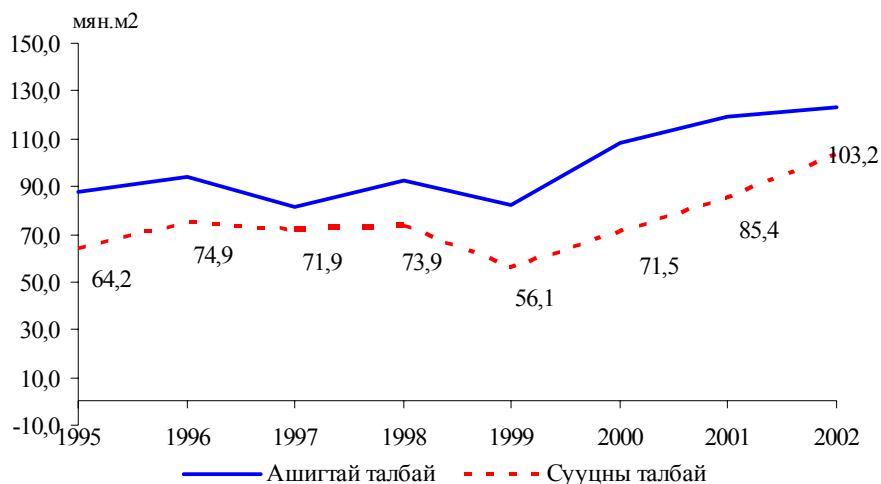
Байшинд амьдардаг өрхийн 72.4 хувь, гэрт амьдардаг өрхийн 68.8 хувь нь 3-6 ам бүлтэй байна. Харин цөөн ам бүлтэй өрх гэр сууцанд илүү амьдарч байна. Тухайлбал, гэрт амьдардаг өрхийн 20 орчим хувь нь 1-2 ам бүлтэй байхад, байшинд амьдардаг өрхийн 14 хувь нь 1-2 хүнтэй байна.

Байшинд амьдардаг өрхийн талаас илүү буюу 50.4 хувь нь сууцны тусдаа байшинд, 45 орчим хувь нь нийтийн сууцны байшин доторх сууцанд амьдарч байна. Хотод нийтийн сууцны байшинд доторх сууцанд амьдарч байгаа өрх сууцны тусдаа байшинд амьдарч байгаа өрхөөс илүү байна. Харин хөдөөд сууцны тусдаа байшинд амьдардаг өрх харьцангуй өндөр хувийг эзэлж байна.

### **Ашиглалтанд оруулсан орон сууцны тойм**

Сүүлийн жилүүдэд орон сууцны нийлүүлэлт ихээхэн нэмэгдэж байна. 2003 оны урьдчилсан гүйцэтгэлээр 238.5 мянган кв.метр сууцны талбай бүхий орон сууцыг шинээр ашиглалтанд оруулснаар, орон сууцны фонд 6901.5 мянган кв.метр болсон нь 2000 онтой харьцуулахад 6.6 хувиар өссөн байна. Сүүлийн жилүүдэд ашиглалтанд оруулж буй орон сууцанд хувийн орон сууцны эзлэх хувь хэмжээ ихээр нэмэгдэж байгаа бөгөөд 2002 оны байдлаар шинээр ашиглалтанд оруулсан сууцны талбайн 89.9 хувь нь хувийн орон сууцных байжээ.

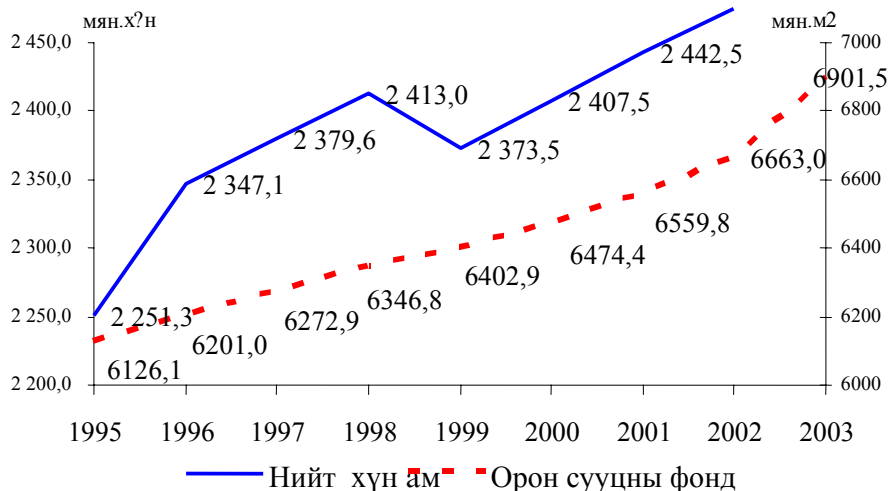
Соддаг 2. Ашиглалтанд оруулсан орон сууц, мян м<sup>2</sup>-аар



2003 онд улсын хэмжээгээр 2000 айлын орон сууц ашиглалтанд оржээ.

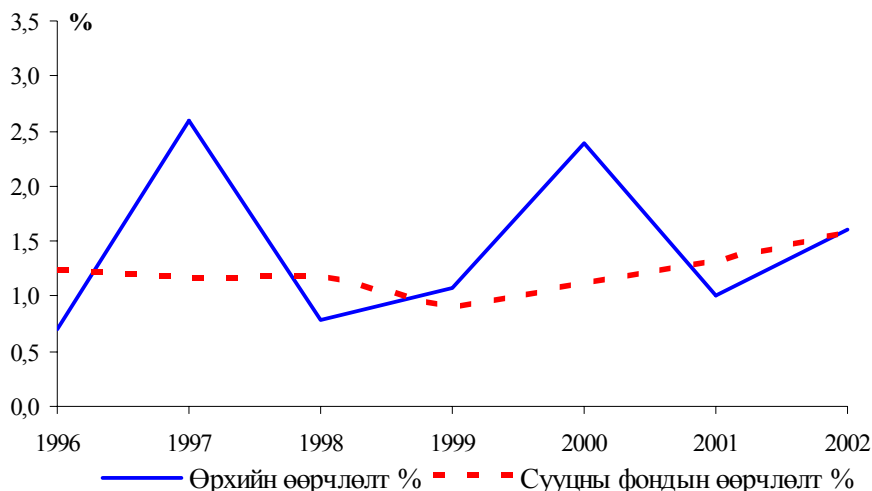
Зураг 3-аас манай улсын нийт хүн амын тоог орон сууцны фондтой харьцуулсан байдлыг харж болно.

Сэдвэ 3. Монгол улсын нийт хүн ам (мянган) болон орон сууцны фонд (мян.м2)



Түүнчлэн орон сууцны нийлүүлэлтийн жилийн өөрчлөлтийг нийт өрхийн жилийн өөрчлөлтийн хувьтай харьцуулсан уялдаанаас харахад дараахь байдалтай байна.

Сэдвэ 4. Орон сууцны нийлүүлэлт болон нийт өрхийн жилийн өөрчлөлт



#### 4. Орон сууцны эрэлт

Энэ хэсэг ҮСГ-аас 2025 он хүртэлх дунд хувилбараар гаргасан хүн амын хэтийн тооцоонд тулгуурлан улсын хэмжээгээр болон УБ хотын байдлаар орон сууцны хэтийн тооцооллыг гаргахад дараахь үр дүнтэй байна.

##### Хүн амын болон өрхийн хэтийн тооцоо

Монгол улсын хүн амыг төрөлт, нас баралтын коэффициент, шилжих хөдөлгөөний үзүүлэлт дээр үндэслэн, тэдгээр хүчин зүйлүүдийн нөлөөллийг оролцуулан насны бүлгээр гаргасан 2005-2025 хүртэлх хэтийн тооцооны дүнг

Хүснэгт 6-д хавсралтаар харуулав. Хэтийн тооцооны дүнгээр 2005 онд нийт хүн ам 2 562.3 мянга болж үүний 34.9 хувийг УБ хотын хүн ам эзэлж байна. Харин 2025 оны байдлаар нийт хүн ам 2002 оныхоос 1.3 дахин өсч, 3 229 996 орчим болох төлөвтэй байхад УБ хотын хүн ам 1.6 дахин өсч, 1 350 621 орчим болно.

Хүснэгт 1-д өрхийн тэргүүлэгчийн харьцааг улсын хэмжээгээр болон Улаанбаатар хотын байдлаар харуулав.

*Өгүүлэл 1. Өрхийн тэргүүлэгчийн харьцаа, насны бүлгээр*

Насны бүлэг	Хүн амын тоо		Өрхийн тоо		Өрхийн тэргүүлэгчийн харьцаа	
	нийт	УБ	нийт	УБ	нийт	УБ
0-14	849121	228832	0	0	0	0
15-19	263358	91152	7613	1661	0.029	0.018
20-24	235751	86928	39290	9342	0.167	0.170
25-29	216652	76592	74063	19004	0.342	0.248
30-34	187872	64512	82143	23236	0.437	0.360
35-39	172606	60734	85078	27064	0.493	0.446
40-44	127220	44973	67331	22610	0.529	0.503
45-49	82888	29126	45550	15484	0.550	0.532
50-54	57835	20963	35509	11684	0.562	0.557
55-59	55895	17992	33351	10336	0.597	0.574
60-64	42292	12939	26300	7670	0.622	0.593
65-69	35415	10783	21762	6169	0.614	0.72
70+	46588	14551	26159	7013	0.561	0.482
Нийт	2373493	760077	541149	161273	0.228	0.212

Тухайн жилийн нийт хүн амын хэтийн тооцоог өрхийн тэргүүлэгчийн харьцаагаар үржихэд тухайн жилийн өрхийн тоо гарч, үүнээс жилийн өрхийн өөрчлөлтийг улс, нийслэлээр тооцоолох боломжтой болно.

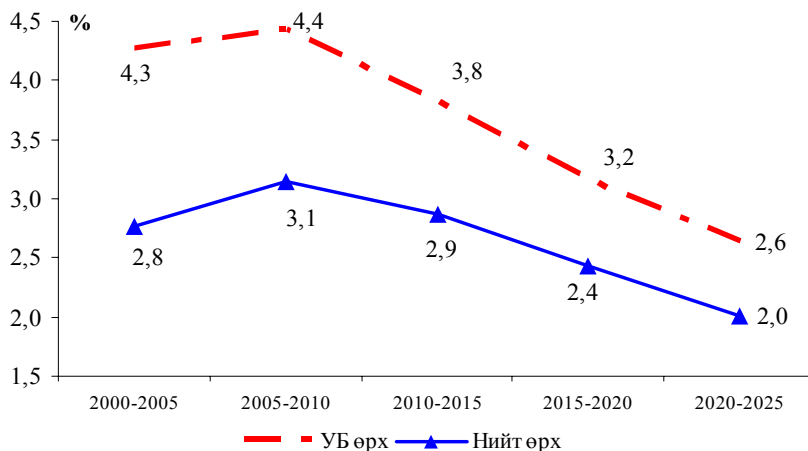
*Өгүүлэл 2. Төлөвлөж буй өрхийн тоо*

Насны бүлэг	Өрхийн тэргүүлэгчийн харьцаа		Хүн амын тоо 2005		Өрхийн тоо 2005	
	нийт	УБ	нийт	УБ	нийт	УБ
0-14	0,0	0,0	784 618	235 710	0	0
15-19	0,029	0,018	317 026	103 076	9164	1878
20-24	0,167	0,107	258 382	101 256	43062	10882
25-29	0,342	0,248	228 862	92 750	78237	23013
30-34	0,437	0,360	211 791	81 494	92601	29353
35-39	0,493	0,446	186 464	69 493	91909	30967
40-44	0,529	0,503	170 577	64 011	90278	32181
45-49	0,550	0,532	124 799	46 705	68582	24829
50-54	0,562	0,557	80 323	29 908	45149	16670
55-59	0,597	0,574	55 006	21 332	32821	12255
60-64	0,622	0,593	51 569	17 713	32069	10500
65-69	0,614	0,572	37 163	12 315	22836	7045
70+	0,561	0,482	55 676	18 552	31262	8941
Нийт	0,228	0,212	2 562 256	894 315	637 969	208 515

2005 онд улсын хэмжээгээр нийт өрхийн тоо 638,0 мянгад хүрч, Улаанбаатар хот 208,5 мянган өрхтэй болж жилд нийт улсын хэмжээгээр 15 000 гаруй өрх шинээр

нэмэгдэхээс Улаанбаатар хотод 7800-аад шинэ өрх нэмэгдэнэ гэсэн тооцоо гарч байна. Манай улсын нийт өрх 2025 он хүртэл жилд дунджаар 2.6-3.1 хувийн цэвэр өсөлттэйгээр өснө. Харин Улаанбаатар хотын хувьд өсөлтийн хувь улсын дунджаас өндөр байна (Зураг 6).

Сэдэв 6. Нийт өрхийн болон Улаанбаатар хотын өрхийн жилийн дундаж өсөлт, хувиар



### Орон сууцны хэрэгцээ

Шинээр шаардлагатай байгаа сууцны хэрэгцээг гаргахдаа тухайн жилд шинээр нэмэгдэж байгаа өрхүүдийг уламжлалт гэрт болон байшинд амьдрах сонголт өөрчлөгдөхгүй гэж үзэн 49.1 хувийг байшинд амьдарна гэж үзлээ. Байшин дотроо сууцны тусдаа байшин, нийтийн сууцны байшин доторхи сууц, нийтийн байр гэх мэтчлэн олон төрлөөр ангилагдаж байгаа бөгөөд дээрх байшинд амьдрагчдын 40 хувь нь хувийн орон сууц болон нийтийн орон сууцанд амьдрах сонголтгоо өөрчлөхгүй гэж таамаглаад таван жил тутмаар орон сууцны хэрэгцээг тооцоолоход дараахь байдалтай байна.

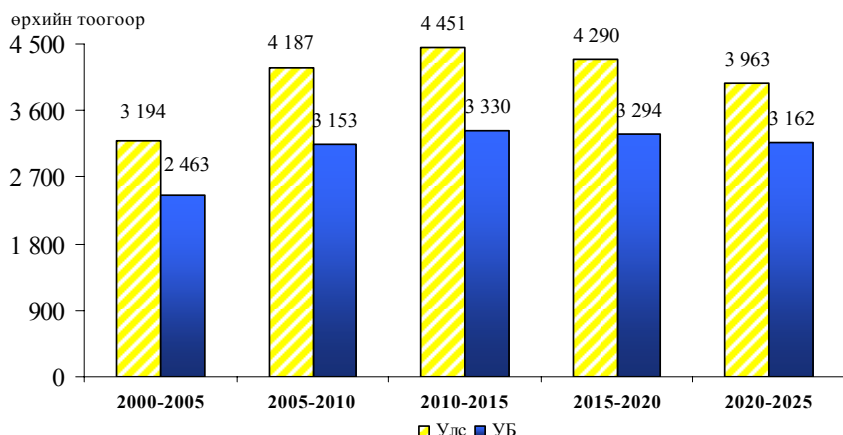
Өгөгжил 3. Орон сууцны хэрэгцээ

Он	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020	2020-2025
Нийт	81 326	106 595	113 310	109 208	100 898
уламжлалт гэрт	41 395	54 257	57 675	55 587	51 357
байшинд	39 931	52 338	55 635	53 621	49 541
орон сууцанд	15 972	20 935	22 254	21 448	19 816
Улаанбаатар	39 368	50 403	53 226	52 646	50 536
уламжлалт гэрт	8 582	10 988	11 603	11 477	11 017
байшинд	30 786	39 415	41 623	41 170	39 519
орон сууцанд	12 314	15 766	16 649	16 468	15 808

Дээрх хүснэгтээс харахад 2000-2005 онуудад улсын хэмжээгээр нийт 81 326 өрх, УБ хотод 39 368 өрх шинээр нэмэгдэж байна. Нийт шинээр нэмэгдэж байгаа өрхийн 41 395 нь буюу 50.9 хувь нь уламжлалт гэрт амьдарч 39 931 өрх буюу 49.1 хувь нь байшинд амьдарна. Байшинд амьдрах өрхийн 15 972 өрх орон сууцанд амьдрах төлөвтэй байна. 2000-2005 онуудад жилд дунджаар 3194 өрх орон сууцны хэрэгцээ шаардлагатай байх нь харагдаж байна.

2010-2015 онуудад энэ хэрэгцээ 22 254 болж нэмэгдэх нь харагдаж байна. Улаанбаатар хотын хувьд 2005-2015 онуудад орон сууцны хэрэгцээ өсөж байгаад 2015 оноос буурч эхлэх хандлага ажиглагдаж байна. Таван жилийн дундаж орон сууцны хэрэгцээг улс болон нийслэлээр харуулбал дараахь дүр зураг харагдаж байна.

Содод 7. Жилийн дундаж орон сууцны хэрэгцээ



Улаанбаатар хотын хувьд эхний таван жилд дунджаар 2 463 өрх орон сууцны хэрэгцээтэй байгаа бол 2020-2025 оны жилийн дундаж хэрэгцээ 3 162 болж байна.

Зах зээлийн хэрэгцээг төгрөгөөр илэрхийлэхдээ 2003 оны шинэ орон сууцны зах зээлийн дундаж үнийг үндэслэн инфляцийн нөлөөллийг харгалзан тооцоолсныг Хүснэгт 4-д харуулав.

Өзүй үгд 4. Жилийн дундаж орон мууцны хэрэгцээ, сая төгрөгөөр

Он	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020	2020-2025
Нийт	45 554,4	61 500,2	67 336,1	66 845,2	63 611,1
Улаанбаатар	35 123,5	46 318,0	50 379,3	51 325,6	50 746,1

### Орон сууцны эрэлт

□Сант Марал□ төвийн судалгаанаас харахад нийт өрхийн 76 хувь нь бага буюу сард 100-300 мянган төгрөгийн орлоготой өрх, 21 хувь нь дунд буюу 300-1000000 төгрөгийн орлоготой, 3 хувь нь их буюу 1 саяас дээш орлоготой өрхөд тооцогдсон байна (Өнөөдөр, 2004). Манай улсын орон сууцны эрэлт үндсэн гурван бүлэгт хуваагдаж байна. Хүн амын 10 хувь нь сайн орон сууцтай байгаа ба эдгээр нь голчлон дээд түвшний нийгмийн бүлгийнхэн байна (bizmongolia.com). Үүний эсрэгээр дундаж болон бага орлогын түвшинтэй хүмүүсийн хувьд орон сууцны эрэлт дээр дурдсан бүлгийг бодвол өндөр байна. Эдгээр хүмүүсийн хувьд гол бэрхшээл нь санхүүгийн чадвар бөгөөд тэд байшин, орон сууцанд хөрөнгө оруулах хангалттай хадгаламж байхгүйд оршино.

Сүүлийн жилүүдэд гадаадад ажиллаж байгаа манай иргэдийн тоо нэмэгдэж байгаа бөгөөд энэ хирээр хувийн гуйвуулга ч өсч байна. 2003 онд хувийн гуйвуулга 9.9



сая ам доллар буюу 15.4 хувиар өсч 74.3 сая ам.доллар болжээ. Гадаадаас ирсэн хувийн гуйвуулга нь зарим өрхийн хувьд орон сууц худалдан авах, сайжруулах гол санхүүжилт нь болж байгаа бол арилжааны банкуудын орон сууцны зээл санхүүжилтийн альтернатив хэлбэр болж байна.

Дээр дурдсан орон сууцны эрэлтийн тооцоог худалдан авах чадвар бүхий дундаас дээд орлоготой өрхүүдийн хувьд буюу 24 хувийг орон сууц худалдан авах чадвартай өрх гэж үзэхэд орон сууцны эрэлт эрс багасаж байна. 2000-2005 онуудад гэхэд орон сууцны эрэлт улсын хэмжээгээр 767 байхад УБ хотын хувьд 591 байна.

*Огноо 5. Жилийн дундаж орон сууцны эрэлт, өрхийн тоо болон сая төгрөгөөр*

Он	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020	2020-2025
Өрхийн тоогоор					
Нийт	767	1005	1068	1030	951
Улаанбаатар	591	757	799	790	759
Үнийн дүнгээр, сая.төг					
Нийт	12 818,3	17 305,2	18 947,3	18 809,2	17 899,2
Улаанбаатар	9 864,0	13 007,9	14 148,5	14 414,2	14 251,5

## 5. Дүгнэлт

Орон сууцны зээлийн болон барилгын компаниудын бондын эрэлтийг тодорхойлох үүднээс орон сууцны эрэлтийн судалгааг түүний эрэлтэд голчлон нөлөө үзүүлдэг орлого, өрх тусгаарлалт, хүмүүсийн сонголт зэрэг хүчин зүйлийн нөлөөллөөс шалтгаалуулан улс болон УБ хотын хувьд хийлээ. Ингэхдээ хүн амын өсөлтийн хэтийн тооцоо болон өрхийн тэргүүлэгчийн харьцааг үндэслэн тухайн жилүүдэд нэмэгдэх өрхийн тоог гаргаж, хүмүүсийн уламжлалт гэр болон орон сууцанд амьдрах сонголтыг хэвээр өөрчлөгдөхгүй байна гэж үзэн орон сууцны хэрэгцээг тодорхойлоход 2000-2005 онуудад улсын хэмжээгээр жилд дунджаар 3 194 өрх орон сууцны хэрэгцээтэй байх ба 2020-2025 оны хувь энэ хэрэгцээ 3 963 болно. Өрхүүдийн орлогын түвшингээр нь ангилж сарын орлого 300 мянган төгрөгнөөс дээш орлоготой буюу дунд, их орлоготой өрхүүдээр орон сууцны эрэлтийг тооцоолоход 2000-2005 онуудад улсын хэмжээгээр 767 орон сууц буюу 12,8 тэрбум төгрөгний, УБ хотын хувьд 591 орон сууц буюу 9,9 тэрбум төгрөгний орон сууцны эрэлт байна гэсэн тооцоо гарч байна.

### Ашигласан материал

1. *Nò àd èñd èèèéí yì òò àyèççä*, Үндэсний Статистикийн Газар, Улаанбаатар.
2. Өнөөдөр, 09.04.2004.
3. УСГ, 2001. “*Õçí àì , í ðíí ñóóóí ù 2000 íí ù ò íí èèí àíí çí àñyí çð äçí*”, Үндэсний Статистикийн Газар, Улаанбаатар.
4. УСГ, 2001. “2000 оны хүн, ам орон сууцны тооллого – “*Í ðíí Ñóóó*” Сэдэвчилсэн Судалгаа”, Үндэсний Статистикийн Газар, Улаанбаатар.
5. УСГ, 2002. “*2000 íí ù òçí , àì í ðíí ñóóóí ù ò íí èèí àí - Õçí àì ùí òyò èéí ò íí òíí*”, Үндэсний Статистикийн Газар, Улаанбаатар.



## Хавсралт

### ᠋ᠣᠵᠢᠨᠢᠶ᠋ᠠᠳᠤ 6. Хүн амын хэтийн тооцоо

Он	2004	2005		2006	2007	2008	2009	2010		2015		2020		2025	
	Нийт	Нийт	УБ	Нийт	Нийт	Нийт	Нийт	Нийт	УБ	Нийт	УБ	Нийт	УБ	Нийт	УБ
0-14	797 821	784 618	235 710	777 314	770 351	763 999	758 423	753 807	254 387	764 900	283 725	763 139	287 445	736 018	279 161
15-19	311 617	317 026	103 076	317 028	312 106	303 643	293 922	284 448	92 774	242 787	82 624	250 022	103 858	255 461	108 043
20-24	250 411	258 382	101 256	268 817	281 969	295 587	306 153	311 525	111 703	280 597	101 371	240 525	90 862	248 986	111 307
25-29	226 769	228 862	92 750	231 867	234 735	238 280	243 748	251 762	105 944	306 390	116612	277 498	106 364	239 314	95 732
30-34	208 322	211 791	81 494	215 135	217 673	219 650	221 586	223 910	96 512	247 919	109 769	303 482	120 387	275 946	109 969
35-39	183 665	186 464	69 493	190 130	194 942	200 360	205 383	209 348	85 263	221 735	100 067	245 919	112 975	301 349	123 104
40-44	164 353	170 577	64 011	174 960	177 473	178 938	180 694	183 572	71 766	206 562	87 362	219 236	101 887	243 475	114 434
45-49	115 678	124 799	46 705	133 931	143 388	152 547	160 509	166 746	64 786	179 938	72 506	202 991	87 845	215 856	102 111
50-54	74 000	80 323	29 908	87 193	94 783	102 972	111 607	120 538	46 664	161 645	64 424	175 050	72 027	197 997	87 062
55-59	53 913	55 006	21 332	57 082	60 381	64 785	70 099	76 190	29 675	114 860	45 904	154 760	63 126	168 258	70 582
60-64	50 595	51 569	17 713	51 307	50 327	49 462	49 502	50 732	20 670	70 668	28 624	107 198	44 057	145 301	60 590
65-69	35 619	37 163	12 315	39 183	41 836	44 000	45 152	45 380	16 506	45 026	19 326	63 264	26 702	96 891	41 110
70+	55 349	55 676	18 552	54 528	54 447	55 944	59 116	63 816	22 628	75 597	28 868	83 964	35 920	105 144	47 416
Нийт	2 528 112	2 562 256	894 315	2 598 475	2 634 411	2 670 167	2 705 894	2 741 774	1 019 278	2 918 624	1 141 182	3 087 048	1 253 455	3 229 996	1 350 621