

ОРОН СУУЦНЫ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ХЭРЭГЛЭГЧИЙН ЗАН ТӨЛВИЙН СУДАЛГААНЫ ДҮН

Я.Отгонсүрэн, (Ph.D) профессор, Маркетинг-Олон Улсын Худалдааны тэнхим, Эдийн Засгийн Сургууль, Монгол Улсын Их Сургууль

Ж.Бурмаа, докторант, Эдийн Засгийн Сургууль, Монгол Улсын Их Сургууль

Хураангуй

Монгол Улс зах зээлийн эдийн засгийн тогтолцоонд шилжсэн сүүлийн 20 жилд барилгын салбар хувьчлагдан хувийн барилгын компаниуд олноор байгуулагдаж, улмаар орон сууцны зах зээлд шинээр барилга барьж ашиглалтад оруулах нь нэлээд ашигтай бизнест тооцогдох болсон бөгөөд хүн амын дийлэнх идэвхитэй хэсэг нь орон сууц худалдан авч амьдралын нөхцлөө дээшлүүлэхийн зэрэгцээ байраа түрээслүүлж ашиг олох, бэлэн мөнгөө үл хөдлөх хөрөнгө болгох хандлага түгээмэл ажиглагдаж байна. Бид орон сууцны зах зээлийн хэрэглэгчийн зан төлвийг тодорхойлох үүднээс Улаанбаатар хотын 490 хүнээс хоёр удаагийн давтамжтайгаар тохиолдлын түүврийн аргаар анкетын судалгаа хийсэн. Судалгаанд хамрагдагсдын 70,4 хувь нь ойрын 3-5 жилд байр авах төлөвлөгөөтэй байгаа ба орон сууц худалдан авч байгаа хэрэглэгчид ам бүлийн тоо, насны ангилал, эзэмшиж байгаа болон оршин суугаа байрны төрлөөс үл хамааран гол төлөв хоёр өрөө байр авах сонирхолтой, харин орон сууцанд амьдардаг өрхүүдийн нэлээд нь байраа томсгох төлөвлөгөөтэй байна. Цаашид төгрөгийн ханшны тогтвортой бус байдал, орон сууцны материалын үнийн хэлбэлзлээс шалтгаалан орон сууцны үнэ, түүний эрэлт буурах төлөв ажиглагдахгүй, түүгээр үл барам байрны үнэ өсөх магадлал өндөртэй байна.

Түлхүүр үгс: орон сууцны эрэлт, нийлүүлэлт, үнэ, хүн амын бүтэц, хэрэглэгчийн зан төлөв

1. Орон сууцны зах зээлийн өнөөгийн төлөв байдал

Монгол Улс төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгаас зах зээлийн харилцаанд шилжсэн үеэс иргэдэд орон сууцыг үнэ төлбөргүй хувьчилснаар иргэд өмчөө захиран зарцуулах эрх үүсч 1997-2000 онд төрийн мэдэлд байсан 83,9 мянган нийтийн орон сууцыг иргэдэд үнэгүй хувьчилснаар орон сууцны зах зээлийн эхлэл тавигдсан. Энэ үеэс хойш хүн амын орон сууцны хангамж, нөхцөл нэлээд өөрчлөгдөж байна.

Хүн ам, орон сууцны 2000 оны тооллогын дүнгээр нийт 265545 өрх байшинд амьдарч байснаас сууцны тусдаа байшинд 50,4 хувь, нийтийн сууцны доторх сууцанд 44,8 хувь, нийтийн байранд 3,3 хувь, бусад сууцны бус байранд 1,6 хувь нь гэсэн дүн мэдээ гарсан. 2005 онд орон сууцны хангамжийн хувьд 2000 оныхоос бараг өөрчлөгдөөгүй буюу нийт 598473 өрхийн 22 хувь нь халаалт, халуун хүйтэн ус, бохир усны шугам сүлжээнд холбогдсон нийтийн зориулалттай орон сууцанд, 24,8 хувь нь сууцны тусдаа байшинд, 2,3 хувь буюу 13765 өрх нь нийтийн байр, сууцны

бус зориулалттай байранд (өөрийн гэсэн орон сууцгүй), үлдэх 50,9 хувь буюу 304623 өрхгэрт¹⁵ амьдарч байжээ. Харин хүн ам, орон сууцны 2010 оны тооллогын дүнгээс үзвэл нийт 322836 өрх уламжлалт сууц гэрт, 382808 өрх байшинд амьдарч байгаагаас орон сууцны байшинд 21,3 хувь, сууцны тусдаа байшинд 29,4 хувь, нийтийн байранд 2,3 хувь, зориулалтын бус сууцанд 1,1 хувь, бие даасан тохилог сууцанд (хаус) 0,5 хувь нь¹⁶ амьдардаг гэсэн дүн гарчээ.

Орон сууцанд амьдардаг өрхийн тоо жилээс жилд нэмэгдэж байгаа нь иргэдийг орон сууцаар хангах, орон сууц, түүний дэд бүтцийн хэмжээг нэмэгдүүлэх чанар, эрүүл ахуй, аюулгүйн шаардлага хангасан тохилог орон сууцаар хангах нөхцлийг бүрдүүлэх чиглэлээр Засгийн газраас нэлээд хэдэн төсөл хэрэгжүүлсний дотор 2002-2006 онд хэрэгжүүлсэн "Орон сууц" Үндэсний хөтөлбөр, Азийн хөгжлийн банкны зээлээр

¹⁵ҮСХ, 2010. Монгол Улсын Статистикийн Эмтхгэл, 2009, Монгол Улсын Үндэсний Статистикийн Хороо, Улаанбаатар

¹⁶ ҮСХ, 2011. Хүн ам, орон сууцны 2010 оны улсын тооллого: Нэгдсэн дүн, Монгол Улсын Үндэсний Статистикийн Хороо, Улаанбаатар

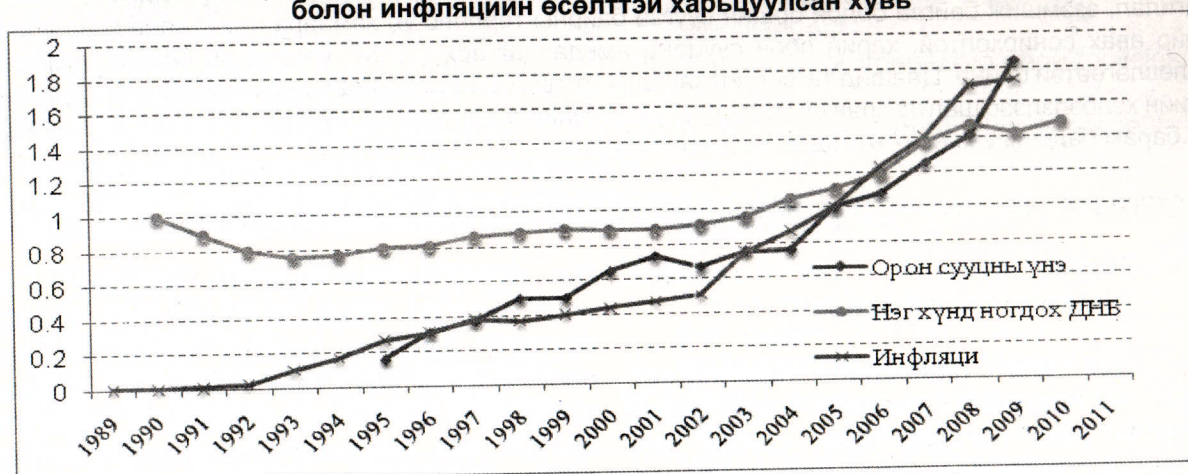
2003-2007 онд хэрэгжүүлсэн “Орон сууцны санхүүжилт” төсөл, Японы Засгийн газрын ядуурлыг бууруулах сангийн буцалтгүй тусламжаар тухайн онуудад хэрэгжүүлсэн “Гэр хорооллын нөхцөл сайжруулах” төсөл, Засгийн газрын 2005 оны 144 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “40000 орон сууц” хөтөлбөр, Засгийн газрын 2008 оны 303 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Улаанбаатар хотын гэр хорооллыг орон сууцны хороолол болгон хөгжүүлэх хөтөлбөр” багтаж байна.

Мөн гэр хорооллын өрхүүдийн газрыг 2 өрөө байраар сольж, орон сууцжуулах ажил амжилттай хэрэгжив. Ялангуяа төрийн албан хаагчдад Засгийн газрын бондын хөрөнгө 180 тэрбум төгрөгийн “4000

орон сууц” төслийн хүрээнд 1892 төрийн албан хаагчийн 61,9 тэрбум төгрөгийн урт хугацааны зээлийг шийдвэрлэсэн юм.

Орон сууцны зах зээл дэх эдийн засгийн макро орчны нөхцлийг Зураг 1-ээр харуулав. Монгол Улсад орон сууцны зах зээл дэх эрэлт өсч байгаагаас нийлүүлэлт нэмэгдэж, орон сууцны үнэ төрийн зохицуулалтгүйгээр зах зээлийн жамаар явж ирэв. Монгол Улсын хэмжээнд ДНБ тогтвортой өсч байгаа боловч энэ нь зөвхөн уул уурхайн олборлолтоос эдийн засагт орж байгаа орлоготой холбоотой тул хүн амын бодит орлого, ядууралд тодорхой нөлөө үзүүлж чадахгүй байгаагийн зэрэгцээ амьжиргааны зардал нь орлогоосоо илүүтэй өсчээ.

Зураг 1: Орон сууцны 1м² талбайн үнийн өсөлтийг нэг хүн амд ногдох ДНБ болон инфляцийн өсөлттэй харьцуулсан хувь



Эх үүсвэр: Үндэсний Статистикийн Хороо, 1989-2012 оны Монгол Улсын статистикийн эмхтгэл, Улаанбаатар

Дэлхийн банкны тооцоолсноор 2000-2010 онд манай улсын нэг хүнд ногдох ДНБ-ний хэмжээ 4,8 дахин өссөн боловч ядуурлын хэмжээ төдийлөн буураагүй ба энэ нь орлогын хуваарилалт тэгш бус байдлаар хийгдэж байгааг нотлох нэг үзүүлэлт гэжээ.¹⁷ Зураг 1-ээс үзвэл 2007 он хүртэлх орон сууцны үнэ хүн амын орлогын өсөлттэй харьцангуй ойролцоо бага зэрэг хоцорч байсан бол сүүлийн таван жилд хурдацтай өсч байгаа нь харагдаж байна.

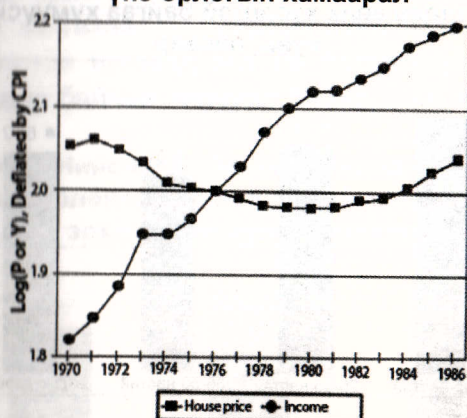
Манай улсад одоогийн байдлаар орон сууцны үнэ хүн амын дийлэнх хэсгийн бодит орлоготой огт нийцэхгүй хэт өндөр, төрөөс орон сууцны үнийг бууруулах

боломжийг судлан ард иргэдийн боломжтой гэж үзэж байгаа түвшинд хүргэх талаар тусгайлсан бодлого дутагдалтай байгаагаас үйлдвэрлэгчид дураараа үнийг нэмэх сонирхолд хөтлөгдөн жил ирэх тутам орон сууцны үнийг нэмсээр байна.

Дэлхийн улс орнуудад орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний стратеги янз бүр байдаг. Тухайлбал, Малайз болон БНСУ-ын орон сууцны үнийг Зураг 2, 3-т харьцуулан авч үзвэл Малайзын хувьд 1976 оноос, Солонгос улсад 1980 оноос эхлэн орон сууцны үнэ хүн амын орлоготой харьцуулбал 0,1-0,2 пунктээр буурчээ.¹⁸

¹⁷ Н.Батнасан, 2012. “Уул уурхайд тулгуурласан эдийн засгийн өсөлт ба бизнесийн орчин нөхцөл”, Маркетингийн хөгжил, бизнесийн олон улсын эрдэм шинжилгээний хурал, 6 сарын 9, 2012 он, Улаанбаатар

¹⁸ Малпэзи. С., Мэёо. С.К., 1997. “Орон сууцны хөшүүргийн эрх”: Малайзын Орон сууцны хэрэгслийн дүрэм журам, такс, татаасын нөлөөллийн нөхцөл байдлын судалгаа, хуудас 384-385, 8 сар, 1997 он, Висконсын Их Сургуулийн хэвлэл

Зураг 2: Солонгос улсын орон сууцны үнэ орлогын хамаарал

Малайз болон Солонгост орон сууцны үнийг хүн амын орлоготой харьцуулан уян хатан доод түвшинд, харин Тайланд, АНУ-д өндөр байлгахыг эрмэлздэг⁷ байна.

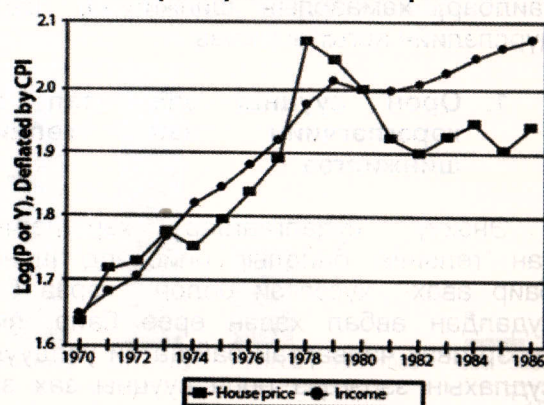
2. Судалгааны үндэслэл

Сүүлийн хорь гаруй жилийн дотор Улаанбаатар хотод баригдаж байгаа барилгын хэмжээ тогтвортой нэмэгдэж ирсэн. 2011 онд баригдсан орон сууцны тоог 1987 оныхтой харьцуулахад арав дахин нэмэгджээ. Энэ бол нийлүүлэлтийн талд олсон томоохон амжилт үсрэлт юм. Гэтэл орон сууцны үнэ яагаад байнга өссөөр байна вэ? Орон сууцны үнийн өсөлт хүн амын орлогын өсөлтөөс 1989-2000 он хүртэл 50 хувь өссөн ба 2001-2009 оны хооронд 20 хувиар буурч, хүн амын бодит орлоготой дөхсөн боловч, 2010 оноос хойш орон сууцны үнэ харьцангуй хурдан өсч байгаа нь Зураг 1-ээс харагдаж байна.

Хөдөөнөөс хот руу чиглэсэн нүүдэл, шилжилт хөдөлгөөнтэй уялдан Улаанбаатар хотод хүн амын механик өсөлт нэмэгдэж, бөөгнөрөл бий болсон, орон байрны эрэлт жил ирэх тутам улам нэмэгдсэн, барилгын бизнес цэцэглэн хөгжсөн, орон сууцны үнэ хэт өссөн зэрэг олон хүчин зүйлийг хооронд нь хэрхэн зохицуулах вэ гэх мэт нарийвчлан судалж, тодруулбал зохих тулгамдсан асуудлууд барилгын зах зээлд бий болсон. Энэхүү нөхцөл байдалтай уялдуулан Монгол Улсын орон сууцны зах зээлийн онцлог, хэрэглэгчдийн зан төлөв болон эрэлт, нийлүүлэлтийн үнийн мэдрэмжийн уян хатан байдлыг тодорхойлох зорилготой судалгаа хийсэн юм.

Судалгааны зорилго

Орон сууцны зах зээл дэх үнийн өсөлт, хэрэглэгчдийн бодит орлогоос харьцангуй

Зураг 3: Малайз улсын орон сууцны үнэ орлогын хамаарал

өндөр байгаа өнөөгийн байдалд үнэлэлт өгч, орон сууцны хэрэглэгчийн зан төлвийн онцлогийг тоон судалгааны арга, тухайлбал анкетын судалгаа, ажиглалт, статистик дүн мэдээнд хийсэн шинжилгээгээр болон чанарын судалгааны зарим арга чөлөөт, стандарт бус сурвалжлагын аргаар гаргахыг зорив.

Судалгааны арга зүй, аргачлал, хамрах хүрээ

Судалгааны эцсийн үр дүн үнэн бодитой байх үндсэн шалгуур нь чанартай мэдээлэл цуглуулах асуудал тул бид судалгааг нийслэлийн хүн ам олноор ажиллаж цуглардаг SUNDAY зах /БЗД/, 3-р хорооллын Номин худалдааны төв /БГД/, Баянзүрх дүүргийн хүнсний зах, Төв шуудан зэрэг газруудыг хамруулан санамсаргүй түүврийн аргаар явуулсан бөгөөд мөн кластер шинжилгээ хийж үзүүлэлтүүдийн хоорондын хамаарлыг тогтоон, судалгааны баримтанд тулгуурлан харьцуулсан дүгнэлт хийсэн болно. Гэхдээ хэрэглэгчдийн ажил эрхлэлт, амьжиргааны түвшин болон бусад хүчин зүйлсийг харгалзан нийт түүвэрт тодорхой тоон хязгаарлалт хийсэн нь үр дүнг гаргахад дөхөмтэй байв.

Хамрах хүрээ, түүвэр

Судалгааны мэдээллийг хоёр удаа 2010 оны 6 сар, 2011 оны 11 сард Улаанбаатар хотод амьдарч байсан 490 иргэдээс авсан ба санамсаргүй түүвэрлэлтэд хамрагдсан хүмүүс өөрсдийн байр суурь, санал бодлоо илэрхийлсэн.

Мэдээлэл боловсруулалт, дүн шинжилгээ

Судалгаагаар цугларсан мэдээллийг SPSS 17.0 программаар боловсруулан

шинжлэв. Шинжилгээнд статистик тайлбар, хамаарлын шинжилгээ, график дүрслэлийн аргыг ашиглав.

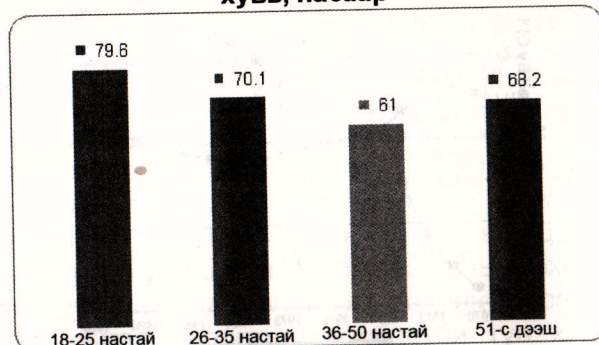
1. Орон сууцны зах зээл дэх хэрэглэгчийн зан төлвийн шинжилгээ

Энэхүү судалгаагаар хэрэглэгчийн зан төлвийн байдлыг нийслэлд шинээр байр авах хүсэлтэй болон хэрэв байр худалдан авбал хэдэн өрөө байр, ямар үнээр авах чадвартай байгаатай уялдуулан судлахын зэрэгцээ орон сууцны зах зээл дэх хэрэглэгчийн зан төлөв нь нас, хүйс, амьдардаг орон сууцны төрөл, хөдөлмөр эрхлэлт зэрэг нийгэм-хүн ам зүйн шинжүүдтэй ямар хамааралтай байгааг тогтоохыг эрмэлзсэн юм.

Судалгаанд оролцогсдын хүйсийн харьцааг авч үзвэл 68 хувь нь эмэгтэйчүүд, үлдсэн хувь нь эрэгтэй хүмүүс байв. Судалгаанд оролцсон нийт хүмүүсийн хөдөлмөр эрхлэлтийн байдлыг авч үзвэл хувийн байгууллага, компанид ажиллагсдын 70,7 хувь, хувиараа хөдөлмөр эрхэлдэг хүмүүсийн 68 хувь, төрийн байгууллагад ажилладаг хүмүүсийн 63,6 хувь, ажилгүй хүмүүсийн 63,2 хувь, тэтгэвэрт байгаа хүмүүсийн 42,9 хувь нь тус тус эмэгтэйчүүд (худалдаа арилжааг голдуу эмэгтэйчүүд хийдэгтэй холбоотой) байлаа. Судалгаанд оролцогсдыг насны байдлаар нь авч үзвэл 18-25 насныхан 30 хувь, 26-35 насны хүмүүс 35,5 хувь, 36-50 насныхан 30 хувь, 51-ээс дээш насныхан 4,5 хувийг эзэлж байв. Судалгаанд хамрагдагсдыг амьдардаг орон сууцны төрлөөр авч үзвэл 218 хүн буюу 44,5 хувь нь орон сууцанд, 255 хүн буюу 52 хувь нь гэр хороололд хашаа, байшинд, үлдсэн 3,5 хувь буюу 17 хүн хауст амьдардаг аж.

Нийслэлд ойрын 3-5 жилийн хугацаанд байр худалдан авах сонирхолтой эсэхийг асуухад хаусанд амьдардаг хүмүүсийн 47,1 хувь, орон сууцанд амьдардаг хүмүүсийн 63,8 хувь, хашаа байшинд амьдардаг хүмүүсийн 78,1 хувь, гэрт амьдардаг хүмүүсийн 75 хувь нь тус тус байр худалдан авах хүсэлтэйгээ илэрхийлжээ. Хүмүүсийн амьдралын нөхцөл тааруу байх тусам шинээр байр худалдан авах эрэлт нэмэгдэх хандлага ажиглагдаж байлаа. Тэгэхдээ судалгаанд оролцогсод ямар нөхцөлд амьдарч байгаагаас үл хамааран тэдэнд тохилор орон сууц худалдан авах эрэлт ямар нэг хэмжээгээр байгаа нь харагдсан юм.

Зураг 4: Нийслэлд ойрын 3-5 жилд орон сууц худалдан авах хүсэлтэй байгаа хүмүүсийн хувь, насаар

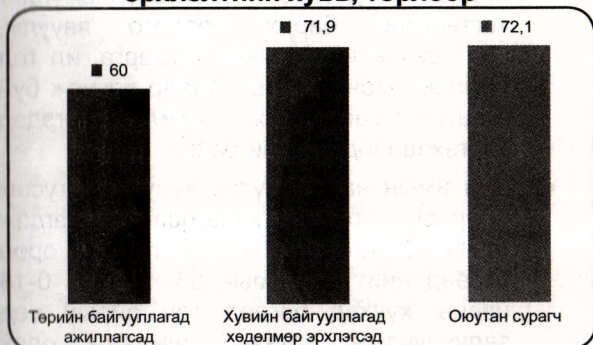


Судалгааны дүнгээс үзэхэд 18-25 насны иргэд бусад хүмүүстэй харьцуулахад ойрын 3-5 жилд байр худалдаж авах сонирхол илүүтэй буюу 79,6 хувьтай байна. Энэ нь тухайн насны залуучуудын хувьд биеэ дааж амьдрах сонирхол ихтэй, өөрөөр хэлбэл эцэг, эхээс хамааралгүй амьдрах хүсэл сонирхол өндөр байдагтай холбоотой. Дараа нь 26-35 насныхан ойрын үед байр худалдан авах илүү (70,1 хувь) хүсэлтэй байгаагаа илэрхийлжээ. Ер нь хүний нас залуужих тусам тусдаа орон сууцтай болох хүсэл илүү их байгаа нь харагдаж байна. Залуу насны хүмүүст байр нэн тэргүүний эрэлттэй байгаагаас харвал тэдэнд хямд үнэтэй орон сууц барих асуудлыг анхаарах шаардлагатай байгааг харуулж байгаа юм.

Орон сууц худалдан авахыг хүсч байгаа иргэд хөдөлмөр эрхлэлт, ажлын онцлогоос үл хамааран байр худалдан авах сонирхолтой байгаа боловч хувийн байгууллага, компани, хувиараа хөдөлмөр, наймаа эрхлэгчид ойрын үед худалдан авах сонирхлоор бусдаас арай илүү хувьтай байна. Учир нь төрийн байгууллагад ажиллагсад, оюутнуудыг бодвол тэд орлогын хувьд харьцангуй боломжийн, цалин өндөртэй байдагтай холбоотой байж магадгүй. Өнөөдөр манайд орон сууц худалдан авч байгаа иргэд барилгын байгууллагад эхний ээлжинд нийт үнийн 10 хувийг бэлнээр төлөх, дараа нь зохих нөхцөлтэйгээр үлдсэн мөнгийг цувуулан төлж, эцэст нь түлхүүрийг хүлээн авахад 100 хувийг төлсөн байхаар гэрээ хийгддэг. Ихэнх хүмүүсийн хувьд энэхүү төлбөрийн нөхцлөөр орон сууц худалдан авах боломж ерөнхийдөө тааруухан байдаг. Судалгааны

дүн ч гэсэн өнөөгийн төлбөрийн нөхцлийг манай орны хүн амын боломжийн орлоготой хэсэг хангахаас бус жирийн дунд болон бага орлоготой иргэдэд энэ нь боломжгүй зүйл байсаар байгааг харуулж байна.

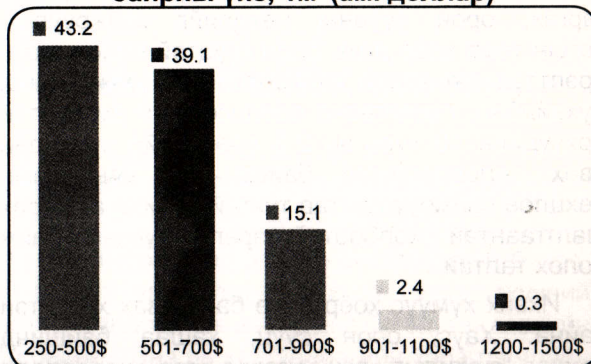
Зураг 5: Нийслэлд ойрын 3-5 жилд орон сууц авах төлөвлөгөөтэй иргэдийн хөдөлмөр эрхлэлтийн хувь, төрлөөр



Энэхүү судалгаагаар кластер шинжилгээ хийхэд орон сууцны зах зээл дээр банкны зээлийн нөхцөл, үнийг илүү сонирхсон нэг сегмент байхад түүнээс илүүтэйгээр тухайн орон сууцны барилгын үнэ, чанар, дизайн байршилд ач холбогдол өгдөг өөр нэг хэсэг байгаа нь ажиглагдсан юм. Эхний хэсэг нь бага орлоготой, хоёр дох нь боломжийн орлоготой иргэд байна.

Ерөнхийдөө орон сууцны үнэ ямар байвал боломжтой вэ? гэдэг асуултад хариулт авахыг бид хүссэн юм.

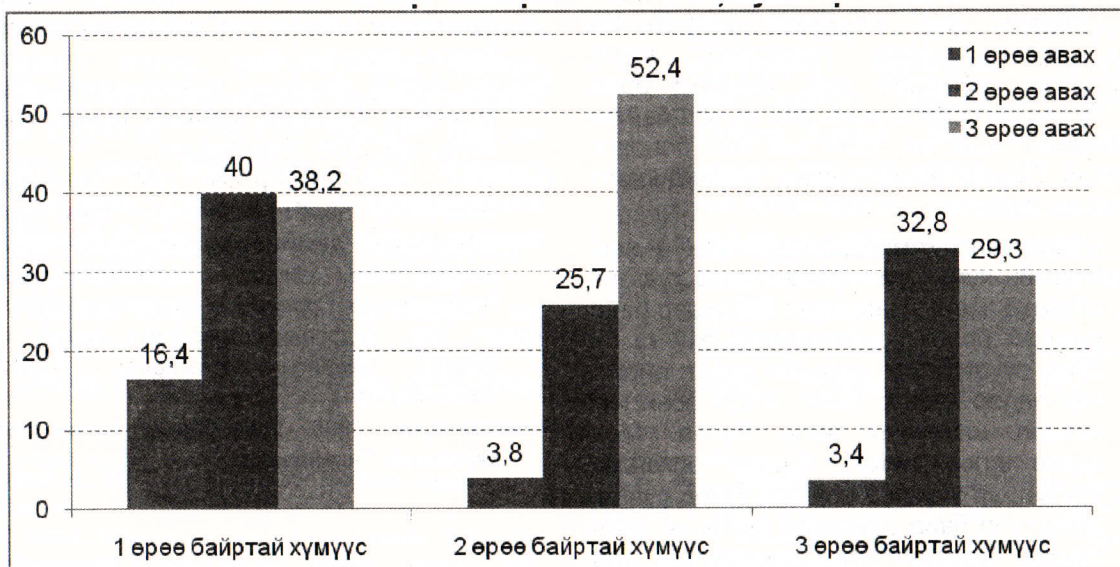
Зураг 6: Орон сууц худалдаж авахаар төлөвлөж байгаа иргэдийн сонирхож байгаа байрны үнэ, 1м² (ам. доллар)



Манай судалгаанд хамрагдагсдын 43,2 хувь нь орон сууцны 1 м²-ын үнэ 250-500 ам.доллар, 39,1 хувь нь 501-709 ам.доллар байвал худалдан авалт хийнэ гэсэн байдлаас харахад өнөөгийн орон сууцны нэг хавтгай дөрвөлжин метр талбайн үнэ хэрэглэгчийн хувьд дэндүү ахадсан үнэтэй болох нь харагдсан. 2008 онд орон сууцны 1м² талбайн үнэ 580 ам.доллараар үнэлэх болсон нь барилгын компанийн хувьд орон сууц барих ашигтай нөхцлийг¹⁹ бүрдүүлсэн гэж үздэг. Тэгэхдээ өнөөгийн үнэ хэт хөөрөгдсөн үнэ болохыг олон судлаачид тайлбарладаг.

¹⁹ Д.Ласку, Ж.Бурмаа, 2012. Монгол Улсын орон сууцны зах зээл дэх байр худалдан авалтанд нөлөөлөх мэдээллийн эх сурвалж. Монголын хүн амын сэтгүүл дугаар, 2011/20, Монголын Хүн Ам ба Хөгжил Нийгэмлэг, Хүн Амын Сургалт, Судалгааны Төв

Зураг 7: Орон сууцанд амьдардаг хүмүүсийн худалдан авах байрны өрөөний тоо, хувиар



Орон сууц шинээр худалдан авах хүсэлтэй байгаа иргэдийн худалдан авалтын үндсэн шалтгааныг авч үзвэл хүүхдүүдээ тусд нь гаргах, орон сууцны нөхцлийг сайжруулах, хотын төвд хоёр дахь орон сууцтай болох гэсэн эрэлттэй гол төлөв холбоотой гэж үзэж болно. Тухайлбал, судалгаанд оролцсон 4-5 ам бүлтэй өрхүүдийн 40 хувь нь 2-3 өрөө байр худалдан авах төлөвлөгөөтэй байсан нь амьдралын нөхцлөө сайжруулан тав тухтай орчинд амьдрах шалтгаантай холбоотой эрэлт үүссэн байж болох талтай.

Ихэнх хүмүүс хоёр өрөө байр авах хүсэлтэй байна. Хаус, орон сууц, хашаа байшинд оршин суугчдыг авч үзэхэд гэр хороололд амьдрагсдын 48,5 хувь, орон сууцныхны 30,9 хувь нь тус тус хоёр өрөө байр худалдан авах сонирхолтой байна. Энэ нь нэг болон хоёр өрөө байрны хувьд үнийн зөрүү багатай, үнийн хувьд боломжийн, худалдан авсны дараа түрээслүүлэхэд нэг өрөө байрнаас илүү өндөр үнэтэй байдагтай холбоотой байж болно.

Судалгаанаас харахад орон сууцанд амьдардаг өрхүүд хэрэв нэг өрөө байранд амьдардаг бол хоёр, хоёр өрөө байртай бол 3 өрөө, 3 өрөөтэй нь 4 өрөө гэх зэргээр ихэвчлэн байраа томсгох зорилгоор орон сууц худалдан авах хүсэлтэй байгаа бол хашаа байшин, гэр хороололд амьдардаг иргэд гол төлөв хоёр өрөө байр худалдан авах эрмэлзлэлтэй байна.

Дүгнэлт

Хөдөөнөөс хот руу чиглэсэн нүүдэл, хүн амын нягтаршил, бөөгнөрөл нь иргэдийн дунд газар, байрны эрэлтийг жил ирэх тусам улам их нэмэгдүүлж байна. Харин хүмүүсийн орон сууц худалдан авах эсэх, хэдэн өрөө байрыг ямар үнээр авах хүсэл сонирхол нь тэдний ажил эрхлэлт, мөнгөн орлого төдийгүй нийгэм, хүн ам зүйн үзүүлэлтээс ямар нэг байдлаар хамаарч байна. Иймээс энэ онцлогийг нарийвчлан судалж, орон сууцны төлөвлөлт, эрэлт, нийлүүлэлтэд харгалзан үзэх хэрэгтэй болж байна. Түүнчлэн орон сууцны үнэ нь өсч байгаа нь бизнесийн ашигтай орон зай бий болоход нөлөөлжээ. Судалгаанаас дараах хэдэн дүгнэлт хийж болно. Үүнд:

- Судалгаанд хамрагдагсдын аль ч нас, бүлгийн хүмүүсийн 60-аас дээш хувь нь ойрын 5 жилд ямар нэгэн байдлаар байр сууцтай болох эрмэлзлэлтэй байгаа нь орон сууцны зах зээлийн эрэлт ойрын үед өндөр хэвээр байх, эсвэл өсөх гол нөхцөл шалтгаан болж байна. Мөн хөдөө орон нутагт бизнес эрхэлдэг хүмүүс үр хүүхдээ цаашид хотод сургах зорилгоор байр худалдан авдаг нь орон сууцны эрэлтийг улам нэмэгдүүлж, үнэ өсөх шалтгаан болдог.

- Бизнес эрхлэгчид, түүнчлэн их хэмжээний бэлэн мөнгөтэй иргэд инфляциас сэргийлж, мөнгөө эргэлтэнд оруулах зорилгоор байр худалдан авч түрээслүүлэх болсон нь мөнгөний ирээдүйн үнэ цэнийг бууруулахгүйгээр банкны хүүгээс илүү ашиг олох боломжтой нөхцөлтэй болсон тул байр өөрөө бизнес хийх хэрэгсэл болж байна. Иймд төрөөс орон сууцны үнийг тогтвортой барих бодлого явуулж, энэ бизнесийн орчныг шударга, ил тод болгож, орон сууцны талаар явуулж буй бодлогыг сайжруулж, зорилтот иргэдэд хүргэх шаардлагатай байна.
- Хүн амын насны бүтэц залуужих тусам байрны эрэлт, хэрэгцээ нэмэгдэж байна. Монгол Улс бол залуусын орон бөгөөд нийт хүн амын 53 хувь нь 0-18 насны хүүхэд бөгөөд тэд ойрын үед залуучуудын эгнээнд шилжин орох учраас цаашид сууцны эрэлт буурахгүй нь лавтай.
- Байрны эрэлт хэрэгцээтэй хүмүүс тэргүүн эгнээнд хоёр өрөө байр авах сонирхолтой байгаа нь энэхүү судалгааны гол дүгнэлт болж байна.

Ашигласан материал

- Агуу их хөгжил дэвшил, хөрөнгө оруулалт, 2009, 4-р сарын 9-11, Улаанбаатар
- Атиф Майн, Амир Суфи, 2011. Байрны дуудлага худалдаа, орон сууцны үнэ ба бодит эдийн засаг. 12-р сар, АНУ, Foreclosures.
- Барилга, нийтийн аж ахуйн салбар, 2000-2004. Барилгын болон нийтийн аж ахуйн үйлчилгээний барилгын жил тутмын тайлан, Улаанбаатар
- Д.Чимгээ, 2010. SPSS нийгмийн статистик. Шинжилгээ хийх, үр дүн тайлбарлах нь, Арвай-бархан, Улаанбаатар
- Засгийн газрын барилгын төлөөлөгчдийн уулзалт: Монголын барилгын өнөөгийн нөхцөл байдал, асуудлууд, 2006, Улаанбаатар
- Малпэзи.С, Мэёо.С.К, 8-р сар, 1997. "Орон сууцны хөшүүргийн эрх": Малайзын орон сууцны хэрэгслийн дүрэм журам, такс, татаасын нөлөөллийн нөхцөл байдлын судалгаа, Висконсын Их Сургуулийн хэвлэл, х.д.372-391.
- Монгол Улс, Үндэсний стратегийн хороо, Шинэ байрны барилгын статистик, 2000-2010, Улаанбаатар
- С.Идшинноров, 1995. Улаанбаатар хотын түүхийн хураангуй, Улаанбаатар

МОНГОЛ ХЭРЭГЛЭГЧИЙН СҮҮ, СҮҮН БҮТЭЭГДЭХҮҮНИЙ ХАНГАМЖ, НИЙЛҮҮЛЭЛТИЙН ӨНӨӨГИЙН БАЙДЛЫН СУДАЛГАА

Г. Мөнхбаясгалан, докторант, багш, Худалдаа, маркетингийн тэнхим, Худалдааны Сургууль, Монгол Улсын Их Сургууль

Хураангуй

Сүү, цагаан идээ бол Монголчууд бидний уламжлалт, зохистой хэрэглээний бүтээгдэхүүн билээ. Гэтэл хүн амын талаас илүү нь суурин амьдарч байгаа өнөө үед сүү, сүүн бүтээгдэхүүний нийлүүлэлтийг зохион байгуулахад нүүдлийн мал аж ахуйн үндсэн хэв шинж, дэд бүтэц, зах зээлийн онцлог, сэтгэлгээтэй холбоотой бэрхшээл учирсаар байна. Энэ нь хот, хөдөөгийн хэрэглэгчдийн хэрэглээний эрс ялгаа, сүү, сүүн бүтээгдэхүүнийг үйлдвэрийн аргаар боловсруулах хэмжээ бага байх, импортын хуурай сүүний хэмжээг нэмэгдүүлэхэд хүргэж байна. Тухайлбал, 1918 онд монгол хүний хоногийн сүүний хэрэглээ 2881,5 гр байсан бол 2011 оны байдлаар 403,3 гр болж буурчээ. Харин хот, хөдөөгөөр нь авч үзвэл жишсэн нэг хүний сарын сүү, сүүн бүтээгдэхүүний хэрэглээний зөрүү 2,3 дахин буюу хотынхны хэрэглээ 7,7 кг байдаг аж.

Иймд үйлдвэрийн аргаар боловсруулсан сүү, сүүн бүтээгдэхүүний нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэхийн тулд төр, засгаас түүхий сүүний бэлтгэл, нийлүүлэлтийн оновчтой тогтолцоог бүрдүүлэх, түүхий эдээ эх орноосоо бэлдэж буй сүү, сүүн бүтээгдэхүүний үйлдвэрүүдэд засгийн газраас татаас, хөнгөлөлт үзүүлэх, төрөөс хуурай сүүний үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэхэд чиглэсэн цогц арга хэмжээг боловсруулж, хэрэгжүүлэх, төрийн болон төрийн бус байгууллагын оролцоотойгоор сүүний фермер болон малчдын бүлэг, хоршоодыг хөгжүүлэх, дэмжих чиглэсэн бодлого, хөтөлбөрийг боловсруулж хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

Түлхүүр үгс: Сүү, сүүн бүтээгдэхүүн, Хэрэглээ, Бэлтгэл нийлүүлэлт, Түгээлтийн тогтолцоо

Үндсэн хэсэг

Монголчууд зун, намрын цагт сүү цагаан идээг голчлон хэрэглэж ирсэн нь нүүдлийн мал аж ахуй, хүнсний хэрэглээний уламжлал, байгаль, цаг уур зэрэг олон шалтгаантай холбоотой. Монгол Улсын хүн амын талаас илүү хувь нь нийслэл Улаанбаатар болон бусад суурин газар амьдрах болсноор хүнсний хэрэглээний уламжлалт бүтэц өөрчлөгдсөөр байна. Тухайлбал, 1918 онд монгол хүний хоногийн сүүний хэрэглээ 2881,45 грамм²⁰ байсан бол 2011 оны байдлаар 403,3 грамм²¹ болж буурчээ. Сүү, сүүн бүтээгдэхүүний хэрэглээний бууралтын шалтгааныг дараах байдлаар тайлбарлаж болох юм. Үүнд:

- Манай оронд 1930-аад оноос аж үйлдвэржүүлэх, 1950-иад оноос атар газар эзэмших, нэгдэлжих хөдөлгөөн

өрнөснөөр томоохон хот, суурингууд хөгжиж, улмаар суурин амьдралтай хүн ам бий болсон. Өнөөгийн байдлаар манай улсын хүн амын 66,2²² хувь нь хот, сууринд амьдарч байна. Харин мал аж ахуйн салбар уламжлалт нүүдлийн хэв шинжээ хадгалсаар байна.

- Малчдаас сүүг үйлдвэр, хэрэглэгчдэд хүргэх нийлүүлэлт, түгээлтийн оновчтой тогтолцоо өнөө хүртэл бүрэлдэж чадаагүй байсаар байна. Энэ нь хөдөөгийн жишсэн нэг хүн жилд 211,2 кг сүү, сүүн бүтээгдэхүүн хэрэглэсэн байхад хотынхны хэрэглээ түүнээс 2,28 дахин бага байгаагаас харагдана²³.
- Эрүүл, аюулгүй хүнсний эрэлт хэрэгцээ өссөн өнөө үед үйлдвэрийн аргаар боловсруулсан сүү, сүүн

²⁰ Майский И., 2001. Орчин үеийн Монгол, хуудас 177, Улаанбаатар

²¹ УСХ, 2012. Монгол Улсын Статистикийн Эмхэтгэл 2011, Үндэсний Статистикийн Хороо, хуудас 309, Улаанбаатар

²² УСХ, 2011. Монгол Улсын Статистикийн Эмхэтгэл, Үндэсний Статистикийн Хороо, хуудас 86, Улаанбаатар

²³ УСХ, 2011. Монгол Улсын Статистикийн Эмхэтгэл, Үндэсний Статистикийн Хороо, хуудас 309, Улаанбаатар