

## 4

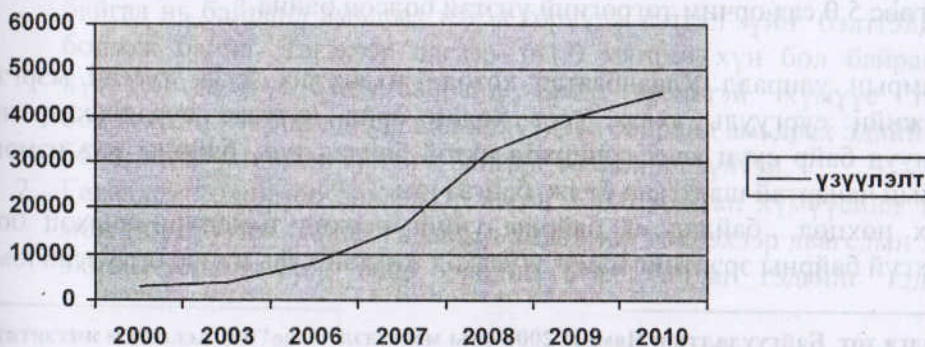
## ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГАН ҮНИЙН ӨСӨЛТ ИРЭЭДҮЙН ЧИГ ХАНДЛАГА

Ж.Бурмаа

Монгол улсад ардчилал хөгжөөд 20-д жил болохдоо эдийн засгийн чөлөөт зах зээлийн систем бүрэлдэн тогтсон юм. Энэ үеүдэд эдийн засгийн харилцаа үндсээрээ өөрчлөгдөж аливаа ажил үйлчилгээ, бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэлт, зах зээлийн эрэлт нийлүүлэлтийн хуулиар зохицуулагдан хөгждөг сонгодог хуулиа дагах болжээ. Эдийн засгийн хүрээнд өмч хувьчлалыг алдаатай боловч зохион байгуулснаар байр орон сууц, газар, малыг эзэнд нь өмчилсөн явдал өнөөгийн эдийн засагт гарсан том ахиц дэвшил юм. 2000 он гараад барилгын салбарыг хувьчилж эхэлсэн нь барилгын компани хуучин барилгын трест, нэгдлийн суурин дээр үүсч бий болох нөхцөл бүрэлдсэн билээ. Харин барилгын ажиллах хүчний хувьд дээрх барилгын салбарт ажиллаж байсан гол боловсон хүчнүүд өнөөгийн барилгын компанийн мэргэжилтнүүд, ажилчдын гол багийг бүрдүүлж байна. 2000 оноос хойш хүн амыг орон сууцаар хангах асуудал үндсэндээ төрийн мэдлээс гарч жинхэнэ зах зээлийн хуулиар зохицуулагдаж ирсэн юм. Үүнд орон сууцтай иргэд байраа хувьчилж авсан, хууль эрх зүйн хүрээнд өөрийн байраа эдийн засгийн эргэлтэнд оруулах боломж, хууль эрх зүйн орчин бүрэлдэн тогтсон байна.

Улаанбаатар хотод

Ашиглалтанд орсон орон сууцны барилга айлын тоо (оноор)





2006 онд нийт 200,00 орчим тэр бум төгрөгийн барилга угсралт, их засварын ажил хийсэн нь өнгөрсөн оноос 8 хувиар нэмэгдэв. Нийт 198 барилга байгууламж ашиглалтанд хүлээн авснаас орон сууцны 102 барилга ашиглалтанд орж, нийт 3700 айл өрхийг тохилог орон сууцаар хангалаа.<sup>4</sup>

Зах зээл дэх орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэхийн хирээр эрэлт бас нийлүүлэлтээсээ 2-3 дахин нэмэгдсэн байна.

2006 оноос хэрэгжиж буй 40 мянган айлын орон сууц хөтөлбөрийн хүрээнд хэрэгжүүлсэн бодлогын үр дүнд гэр хороололд амьдардаг хүмүүсийн орон сууцанд орох боломж нэмэгдэж сэтгэл зүйн хувьд орон сууцны нөхцлөө сайжруулах эрмэлзлэлтэй болж ирсэн. Мөн банк санхүүгийн системийн зээлжих чадвар эрс сайжирч, арилжааны 10 гаруй банк орон сууц худалдан авахад зориулж 15 жилийн урт хугацаатай, 1.7 хувийн хүүтэй банкны зээлийн бүтээгдэхүүнийг бий болгож үүнд олон хүн хамрагдах нөхцөл бүрэлдсэн юм. Энэ үе бол 2007оны 5-р сараас 2007 оны 9-р сар хүртэлх хугацаа буюу орон сууцны үнэ өсөх нөхцөл бүрэлдсэн үе байлаа.

Энэ үеийн эдийн засаг нийгмийн нөхцлийг авч үзье.

1. 2007 оны 6-р сард барилгын арматурын үнэ өссөн.

2. Төмөр замаар барилгын материал тээвэрлэлтийн үнэ 15 хувиар өсч

Засгийн Газрын комисс гарч үнийг тогтворжуулан барьж зогсоосон.

3. Урьд хямд барилгын материалаар орон сууцны барилга барьчихаад 2007оны 8-10-р сард ашиглалтанд оруулахдаа 1м<sup>2</sup> талбайн үнийг нэмсэн барилгын компаниуд,

4. Иргэдийн хашаа байшингийн газрыг 2 өрөө байраар үнэлж авах гэрээ хийснээр газрын үнэ нэмэгдсэн.

Мөн барилгын компаниуд хотын төвд барилга барихад байр хурдан борлогддог, зам талбайн тохижилт сайн зэргээс шалтгаалж хотын төв болон дулааны сүлжээнд ойр газрын үнэ эрс нэмэгдэж 1м<sup>2</sup> газар 300.00 мян. төгрөгөөс 5.0 сая орчим төгрөгний үнэтэй болсон байна.<sup>5</sup>

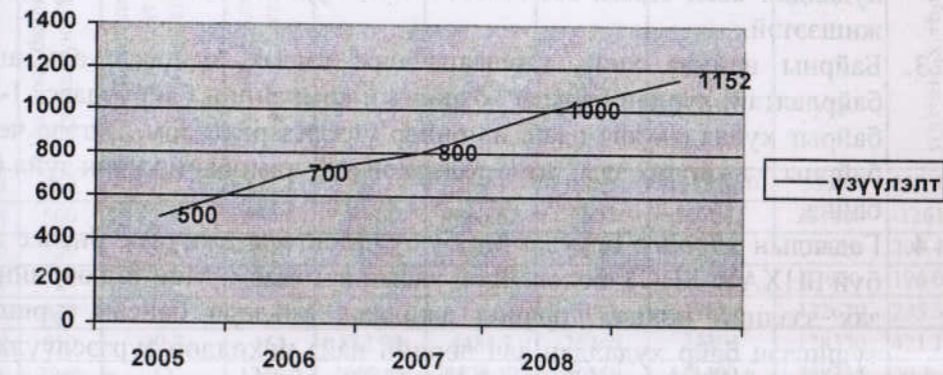
5. Намрын улиралд Улаанбаатар хотод ихэнх их дээд, тусгай мэргэжил, коллежийн сургууль эхлэх үест хөдөө орон нутгаас суралцахаар ирсэн оюутнууд байр сууц авах сонирхол ихтэй байдаг тул байрны үнэ нэмэгддэг улирлын чанартай шалтгаан болж байгаа юм.

Дээрх нөхцөл байдал нь байрны үнийг өсөхөд томоохон түлхэц болоод зогсохгүй байрны эрэлтийг нэмэгдүүлэхэд жинтэй хувь нэмэр оруулсан юм.

<sup>4</sup> Барилга хот Байгуулалтын Яамны 2006 оны мэдээлэл

<sup>5</sup> “Зар мэдээ сонин” 2008 оны 3-р сарын 10-ний өдөр

Хүснэгт2 1м<sup>2</sup> Байрны үнийн өсөлт / ам доллар /



Энэ хүснэгтээс харахад байрны үнэ 2005 оноос өнөөдрийг хүртэл өссөөр байна. Энэ өсөлтийг зах зээл дэх эрэлт их байгаагаас шалтгаалж өсч байна гэж үзэн дараах хүчин зүйлээс шалтгаалж буй эсэхийг тодорхойлохыг зорилоо.

Орон сууцны эрэлтийг бүрдүүлж буй хүчин зүйлийн хувьд:

1. Улаанбаатар хотод суух хүн амын тоо өсч, нягтаршил ихэссэн. Хөдөө орон нутгаас шилжин ирэгсэд, мөн хөдөө орон нутгаас ирж сургууль төгсөөд хотод суурьшин гэр бүл бологсад, 2008 оны байдлаар Улаанбаатар хотод 25.0 мянган хүнээр нэмэгдсэн.<sup>6</sup> 2000 онд гэр хороололд 82.6 мянган хүн амьдардаг байсан бол 2008 онд 141.0 мянган хүн амьдарч байна. Улаанбаатар хотын хүн амын 39.3% нь байранд 60.7% нь гэр хороололд хашаа байшинд суудаг.<sup>7</sup> Эдгээр хүмүүст газрыг нь үнэгүй хувьчилснаар тэдэнд хашаагаа зарж эдийн засгийн эргэлтэнд оруулж байр авах хүсэл бий болсон. Мөн Баян Зүрх Дүүргийн 14-р хорооны нутаг дэвсгэрт амьдардаг гэр хороололын айлуудын газар дээр баригдах 14-р хороололын барилгыг барих компани 1 айлын хашааны газрыг 1-2 өрөө байраар сольж авах гэрээ хийж байгаа нь байранд амьдрах итгэл төрүүлж сэтгэл зүйн бэлтгэлийг бий болгож байна. Тэгэхээр эдгээр 141.0 мянган хүн бол байранд орох хүсэлтэй хүмүүс буюу байранд орох эрэлттэй хүмүүс гэж үзэх боломжтой. Харин эдгээр айл өрхүүдээс байранд амьдрах эдийн засгийн боломжтой, хичнээн айл өрх байгааг тооцох нь зүйтэй.
2. Гадаадад хөдөлмөр эрхлэхээр явсан 120,0 мянган хүмүүсийн эрэлтийг мөн энд оруулж байна. Гадаадад хөдөлмөр эрхлэхээр явагсдын хамгийн эхний зорилт бол, байр, машин авах байдаг гэдгийг тэдний ар

<sup>6</sup> статистик мэдээлэл 2007он

<sup>7</sup> Шударга бус өрсөлдөөнийг зохицуулах газрын судалгаа 2007 он



гэрийнхний ярианаас ойлгож болно. Эдгээрээс хичнээн нь байр авах зорилготой явсан болон хичнээн хэмжээний долларыг хэдэн сарын турш явуулах бэ гэсэн тооцоог сонирхож үзэхэд байрны үнэ өссөнөөс байр худалдан авах эдийн засгийн боломж уртасч 2,4 нь жил болж байх жишээтэй.

3. Байрны наймаа хийж гаршсан ченж гэгдэх хүмүүс аль ашигтай байрлалтай, хурдан барьдаг барилгын компанийн байруудаас 1-2 өрөө байрыг худалдан авч цааш нь өндөр үнээр зардаг юм. Эдгээр ченжүүд байрны үнийг зах зээл дээр тодорхойлдог томоохон хүчин зүйл болоод байна.

4. Гадаадын хөрөнгө оруулагчид буюу Монголд ажиллаж бизнес эрхэлж буй БНХАУ, БНСУ болон Япон улсын иргэд юм. Мөн тэд өөрийн оронд зах зээлийн нөхцөл, орчинд ажиллаж амьдарч байсан туршлагадаа түшиглэн байр худалдан авч өөрийн найз нөхөддөө түрээслүүлж ашиг олох зорилготой хүмүүс. Үүнд: Жапен таун-д л гэхэд нийт орон сууцны 50 гаруй хувийг Япончууд захиалсан байх жишээтэй юм.<sup>8</sup>

5. МУ-ын хэмжээнд бизнес эрхэлж байгаа болон ашиг орлогын хувьд тогтвортой, хувиараа бизнес эрхлэгч, төрийн албан хаагч, кампанийн эзэн болон тодорхой орлоготой хувь хүн буюу ААН байгууллагын хүмүүс орно. Эдгээр хүмүүсийн дийлэнх буюу 8.4 мянган хүн орон сууцанд амьдардаг ба өөрийн байрны нөхцлөө сайжруулах, үр хүүхэддээ байр авч өгөх эсвэл ирээдүйд олох, бэлэн мөнгөө төгрөгийн ханш уналтаас хамгаалахын тулд шинэ байр худалдан авч түрээслүүлж ашиг олох зорилгоор ажилладаг бизнес эрхлэгч, хувь хүмүүс юм. Судалгаагаар 30 хүнээс 1 хувь буюу 3 хүн л байрны нөхцлөө сайжруулахаар шинэ байранд ордог байна.<sup>9</sup>

6. Хэрэглэгчдийн сэтгэл зүйд гурав дөрөвдүгээр сард байрны үнэ буурах үеэр байр худалдан авч харин наймаас есөн сард өсөхөд буцаагаад зарах буюу түрээслүүлэх аргаар ашиг олох сэтгэлгээ давамгайлж байна.

7. Ер нь хүн амын гар дээрх илүүдэл бэлэн мөнгийг үнэт цаасны зах зээл юмуу жижиг дунд үйлдвэрлэлийг хөгжүүлэхэд чиглүүлэх бодлого дутагдалтай байгаа нь эндээс харагдаж байна.

Зах зээл дээр үүсээд байгаа байрны үнийн өсөлт, эрэлт нийлүүлэлтийг эконометрикийн олон хүчин зүйлийн регрессийн тэгшитгэлээр гаргахыг зорилоо.

<sup>8</sup> “Суругота” барилгын компаний мэдээлэл

<sup>9</sup> 2008 оны 5-р сард авсан Анкетын судалгаа

Орон сууцны зах зээл дэх нийлүүлэлтийн  
оноогийн байдал чиг хандлага

Он	Нэг өрөө байрны дундаж үнэ /\$/ y	Жилийн дундаж нийлүүлэлт /мянган өрх айл/ x <sub>1</sub>	Жилийн дундаж эрэлт /мянган өрх айл/ x <sub>2</sub>	x <sub>1</sub> <sup>2</sup>	x <sub>1</sub> x <sub>2</sub>	yx <sub>1</sub>	x <sub>2</sub> <sup>2</sup>	yx <sub>2</sub>	y(x)=a+b <sub>1</sub> x <sub>1</sub> +b <sub>2</sub> x <sub>2</sub>
2003	450	3	123.1	9	369.3	1350	15153.61	55395	232.4
2004	500	3.2	563.6	10.24	1803.52	1600	317645	281800	-1261.1
2005	550	3.4	132	11.56	448.8	1870	17424	72600	206.4
2006	720	3.7	136	13.69	503.2	2664	18496	97920	196.0
2007	870	9	141	81	1269	7830	19881	122670	235.3
2008	850	29.7	151	882.09	4484.7	25245	22801	128350	421.1
Дүн	3940	52	1246.7	1007.58	8878.52	40559	411400.6	758735	30.3

6	52	1246.7					
Det A=	52	1007.58	8878.52	486836377	a=	618.4868	
	1246.7	8878.52	411400.6				
	3940	52	1246.7				
Det A <sub>1</sub> =	40559	1007.58	8878.52	3.011E+11	b <sub>1</sub> =	10.61782	
	758735	8878.52	411400.6				
	6	3940	1246.7				
Det A <sub>2</sub> =	52	40559	8878.52	5.169E+09	b <sub>2</sub> =	-3.39519	
	1246.7	758735	411400.6				
	6	52	3940				
Det A <sub>3</sub> =	52	1007.58	8878.52	-1.653E+09			
	1246.7	8878.52	411400.6				