

8

ОРОН СУУЦНЫ ХУВЬЧЛАЛЫН ЯДУУРАЛ, ТЭГШ БУС БАЙДАЛД ҮЗҮҮЛСЭН НӨЛӨӨЛЛИЙН СУДАЛГАА

Х.Цэвэлмаа

Эдийн засгийн бодлого судлал нийгэмлэгийн судлаачид нь СЭЗЯ-ны захиалгаар "Шилжилтийн эдийн засаг дахь өмч хувьчлал ба ядуурал, тэгш бус байдлын харилцан хамаарлын судалгаа" төслийг хэрэгжүүлсэн юм. Энэ удаад энэхүү судалгааны зарим хэсгээс танилцуулж байна.

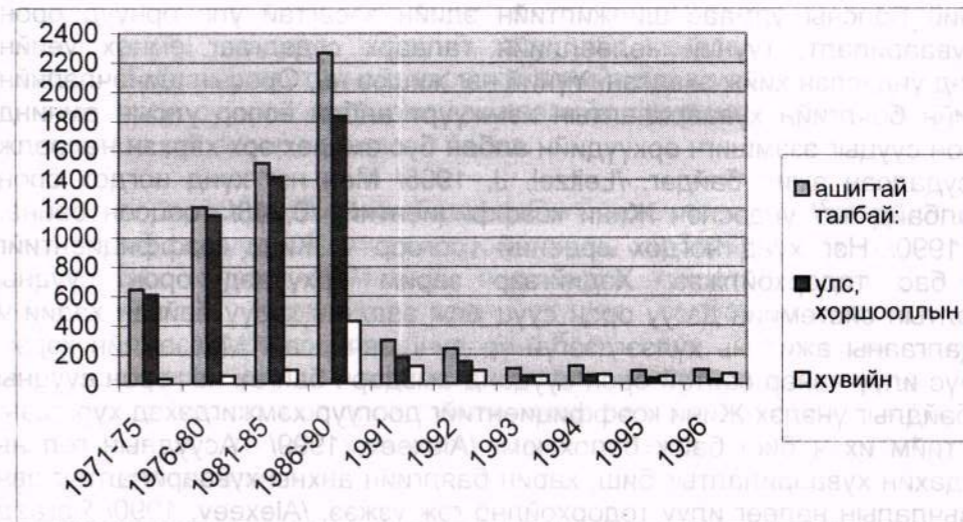
Уг сэдвийн хүрээнд хийгдсэн судалгааны ажлын гол зорилго бол Монгол Улс дахь ядуурал, тэгш бус байдалд орон сууцны хувьчлалын үйл явц 1990-ээд оноос хойшхи хугацаанд хэрхэн нөлөөлснийг шинжлэх явдал юм. Судалгааны ажлын хүрээнд орон сууцны хувьчлал ба баялгийн хуваарилалтын асуудлыг шинжилж, орон сууцны хувьчлалын орлого хуваарилалт ба хөдөлмөр эрхлэлтэнд нөлөөлсөн байдал, ядуурал ба тэгш бус байдалд нөлөөлж буй байдал, өрхийн тэргүүний хүйсийн ба боловсролын түвшний ялгаа, орон сууцны хувьчлалтай холбоотойгоор өрхүүдийг тойрсон асуудал гэх мэт бусад асуудлыг хамтатган судалсан. Эхлээд мэдээллийн хоёрдогч эх үүсвэрүүд болох олон улсын ба үндэсний зөвлөхүүд, судлаачид, шинжээчдийн судалгааны материал, дүгнэлтүүд, статистикийн мэдээллүүд, орон сууцны хувьчлалыг явуулж ирсэн туршлага гэх зэрэг материалуудыг судалж, улмаар өмч хувьчлал, ядуурал, тэгш бус байдлын харилцан хамаарлыг авч үзнэ. Дараа нь орон сууцны хувьчлалын ядуурал, тэгш бус байдалд нөлөөлөх нөлөөллийг тодорхойлох түүвэр судалгааны аргачлалыг тайлбарлана. Эцэст нь, түүвэр судалгааны үр дүнгийн зарим хэсгээс танилцуулж, бодит байдлыг шинжилнэ.

1. Өмч хувьчлал ба ядуурал, тэгш бус байдал

Хөгжиж байгаа орнууд болон шилжилтийн эдийн засагтай улс орнуудад төрийн өмчийг задалж, хувь хүмүүст шилжүүлэх, алдагдалтай улсын үйлдвэрийн газруудыг хувьчлах үйл явц 1990-ээд оноос хойш хурдацтай явагдсаар ирлээ. Төрийн өмчийг хувьчлах үйл явц олон хүрээтэй байсан бөгөөд түүний нэг нь хуучин социалист системийн улс орнуудад олон арван жилийн туршид бүтээн

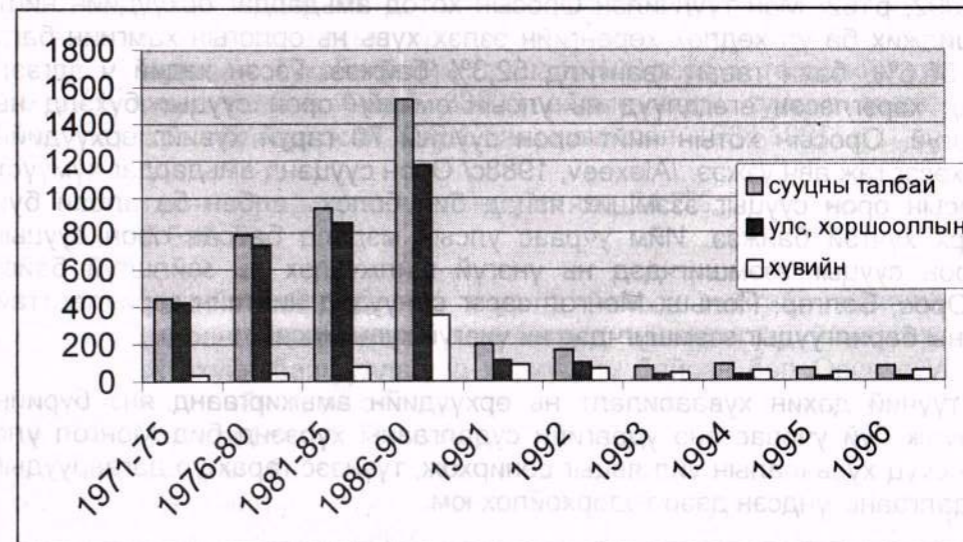
байгуулсан нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгуудыг хувьчлах үйл ажиллагаа байлаа. Тухайлбал, Монгол Улсад 1960-аад оноос хойшхи хугацаанд нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгууд их хэмжээгээр ашиглалтанд орж, улмаар 1990-ээд он хүртэл ашиглалтанд оруулсан барилгын хэмжээ тасралтгүй өссөөр ирсэн юм. /Зураг 1, 2-ыг үзнэ үү/

Зураг 1. Ашиглалтанд оруулсан орон сууц /мян.м²/



Эх үүсвэр: ҮСГ-ын эмхтгэл. 1997

Зураг 2. Ашиглалтанд оруулсан орон сууц /мян.м²/



Эх үүсвэр: ҮСГ-ын эмхтгэл. 1997

Хуучин социалист системийн улс орнуудын нийтийн зориулалттай орон сууцыг өмчлөгч нь улс, эзэмшигч нь өрхүүд байсан. Гэхдээ эдгээр эзэмшигчид нь улсын өмчийн орон сууцыг худалдахгүй, харин албан ёсоор өөр өрхөд түрээсэлж болох боловч энэ үзэгдэл тийм түгээмэл биш байв. /Alexeev, 1988a and 1988b/

Төрийн өмчөөс хувийн харилцаанд шилжих явцад эерэг ба сөрөг үр дагаврууд ихээхэн бий болсны улмаас шилжилтийн эдийн засагтай улс орнууд орон сууцны хуваарилалт, түүний нөлөөллийн талаарх судалгааг өмнөх үеийн өгөгдлүүдэд үндэслэн хийж эхэлсэн. Үүний нэг жишээ нь, Оросын шинэчлэлийн өмнөх үеийн баялгийн хуваарилалтын хэмжүүрт албан ёсоор улсын өмчинд байсан орон сууцыг эзэмшигч өрхүүдийн албан бус өмчлөх эрх хэрхэн нөлөөлж байсныг судалсан ажил байдаг. /Leitzel, J, 1995/ Мөн нэг хүнд ногдох орон сууцны талбайд /м²/ үндэслэн Жини коэффициентийг /0,248/ тооцсон байна. /Alexeev, 1990/ Нэг хүнд ногдох өрөөний тоогоор ч Жини коэффициентийг /0,246/ бас тодорхойлжээ. Хэдийгээр зарим өрхүүдэд орон сууцны хуваарилалтын системийн дагуу орон сууц олж авах нь хэцүү байсан хэдий ч дээрх судалгааны ажил нь хүлээгдээгүй үр дүнг авчирсан. Мэдээжийн хэрэг, баян хүмүүс илүү чанар сайтай орон сууцанд амьдарч байгаа нь орон сууцны тэгш бус байдлыг үнэлэх Жини коэффициентийг доогуур хэмжигдэхэд хүргэсэн. Магадгүй тийм их ч биш байж болох юм. /Alexeev, 1999/ Асуудлын гол нь баялгийн дахин хуваарилалтыг биш, харин баялгийн анхны хуваарилалтыг авч үзвэл, хувьчлалын нөлөөг илүү тодорхойлно гэж үзжээ. /Alexeev, 1990/ Яагаад гэвэл, өмч хувьчлал нь баян ба ядуу хүмүүсийн хоорондын баялгийн ялгаа, баялгийн хуваарилалтанд чухал нөлөө үзүүлнэ. Оросод хийсэн судалгаанаас харахад янз бүрийн бүлгүүдийн баялаг эзэмшиж буй байдалд нэг их ялгаа байгаагүй. Тухайлбал, Оросод 1979 онд нийт баялгийн Жини коэффициент 0,61, санхүүгийн активын Жини коэффициент 0,64 байсан байна. /Ofeg and Vinokur, 1992, p162/ Мөн түүнчилэн Оросын хотод амьдардаг өрхүүдийн нийт баялагт шилжих ба үл хөдлөх хөрөнгийн эзлэх хувь нь орлогын хамгийн бага квантилд 56,6%, баян таван квантилд 52,3% байжээ. Гэсэн хэдий ч эдгээр судалгаанд хэрэглэсэн өгөгдлүүд нь улсын өмчийн орон сууцыг бүхэлд нь хамруулаагүй, Оросын хотын нийт орон сууцны 70 гаруй хувийг өрхүүдийн баялгийн хэсэг гэж авч үзжээ. /Alexeev, 1988c/ Орон сууцанд амьдардаг хүмүүст тухайн улсын орон сууцыг эзэмших явцад бий болох албан ба албан бус өмчийн эрх хүчтэй байжээ. Ийм учраас улсын мэдэлд байсан орон сууцыг тухайн орон сууцыг эзэмшигчдэд нь үнэгүй шилжүүлэх нь зайлшгүй байв. Тиймээс Орос, Болгар, Польш, Монгол зэрэг орнуудад нийтийн зориулалттай орон сууцны барилгуудыг эзэмшигчдэд нь үнэгүй хувьчилсан.

Хөрөнгө, түүний дахин хуваарилалт нь өрхүүдийн амьжиргаанд янз бүрийн нөлөө үзүүлж буй учраас энэ удаагийн судалгааны хүрээнд бид Монгол улс дахь орон сууц хувьчлалын үйл явцыг сонирхож, түүнээс гарах үр дагавруудыг түүвэр судалгааны үндсэн дээр тодорхойлох юм.

Монгол Улс дахь орон сууцны хувьчлал нь өөрийн гэсэн онцлогтой. 1990 онд БНМАУ-ын Иргэний хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай хуулийг баталснаар өмч хувьчлах ажлын бэлтгэлийг Засгийн Газар хийж эхэлсэн. 1992 оны УИХ-ын анхдугаар сонгуулийн үр дүнд эмхлэн байгуулагдсан шинэ Засгийн Газар үйл ажиллагааны хөтөлбөртөө: "... орон сууц хувьчлах ажлыг хөдөлмөрчдийн саналын үндсэн дээр эзэмшигчдэд нь давуу эрх эдлүүлэх чиглэлээр оновчтой хувилбар сонгон авч, үе шаттайгаар зохион байгуулна" гэсэн зорилт тавьж байжээ. /ТӨХ. Өмч хувьчлал 10 жилд. 2001/ 1994 оны үед орон сууц хувьчлал нь хүмүүсийн амьдрал, нийгмийн асуудлыг хөндсөн нарийн төвөгтэй эмзэг асуудал байсан учир түүнийг хэрэгжүүлэхийн тулд урьдчилсан бэлтгэлийг сайн хангаж, орон сууцны салбарыг зах зээлийн харилцааны тогтолцоонд өөрчлөх шаардлага зүй ёсоор тавигдсан байна.

1994 оны 3-р сард Засгийн Газрын Өмч Хувьчлалын Коммиссоос холбогдох яам, тусгай газруудтай хамтран орон сууцны салбарыг зах зээлийн харилцаанд шилжүүлэх талаар 1994-1996 онд хийж гүйцэтгэх ажлын хөтөлбөрийг боловсруулжээ. Хөтөлбөрт орон сууцны салбарын удирдлага, зохион байгуулалтыг өөрчлөн орон сууцны болон төр, захиргааны байгууллагын хоорондох орон сууцны ашиглалт, засвар үйлчилгээ, үнэ тариф, холбогдох хууль тогтоомж гэх мэт орон сууцны хувьчлалтай холбоотой асуудлыг тусгаж байв. Үүнээс гадна хувьчлах орон сууцанд үнэлгээ тогтоох журмыг боловсруулсан байна.

1995 оны 11 сард УИХ нь Өмч хувьчлалын талаар баримтлах төрийн бодлогын үндсэн чиглэлийг тодорхойлохдоо: "... орон сууц хувьчлах ажлыг зохион байгуулалт, эрх зүйн бэлтгэлийг бүрэн хангасны үндсэн дээр явуулах" зорилтыг тусгажээ.

1996 оны 10-р сарын 25-нд УИХ-аас "Орон сууц хувьчлах тухай хууль"-ийг баталснаар Монгол Улсын орон сууц эзэмшиж буй иргэдэд үнэгүй олгох шийдвэр гаргасан. Тухайн үеийн ханшаар 400 тэрбум төгрөгийн үнэтэй 2,4 сая ам.дөрвөлжин талбай бүхий 83800 айлын орон сууцыг эздэд нь үнэгүй хувьчлахаар шийдвэрлэсэн. (ТӨХ. Өмч хувьчлал. 1996-1997)

1997 онд орон сууцны хувьчлалын үйл явц 24,2%, 1999 онд 89,5%, 2001 онд 97,13%-тай байсан.

Монгол Улсын төрийн өмчийн мэдэлд байсан нийтийн зориулалттай орон сууцны эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, цэвэрлэгээ, үйлчилгээг Орон сууц, нийтийн аж ахуйн байгууллагууд хариуцдаг байсан бол Орон сууц хувьчлах, Дундын өмчлөлийн орон сууцны тухай хуулиудыг хэрэгжүүлэх зорилгоор Сууц Өмчлөгчдийн Холбоог үүсгэн байгуулах болсон. (ТӨХ-Өмч хувьчлал. 1998) СӨХ нь орон сууцны байшин болон дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг хэвийн ажиллагаатай байлгаж, сууц өмчлөгчдийг тав тухтай амьдрах боломжоор хангах зорилготой. 2001 оны эцсийн байдлаар 21 аймаг, нийслэл, 3 дүүрэгт нийтдээ

221 СӨХ ажиллаж, хувьчлагдсан орон сууцанд амьдарч буй өрхийн 75,8% нь СӨХ-д хамрагдсан байна. (ТӨХ. Өмч хувьчлал. 2000-2001)

Ийнхүү Монгол Улсад явагдсан орон сууцны хувьчлал нь аж ахуйн нэгжийн хувьчлалыг бодвол хүндрэл, бэрхшээл бага байгаа мэт харагдаж байгаа боловч орон сууцны хувьчлалын нөлөөг судалсан судалгаа өнөөдрийг хүртэл байхгүй байна.

Ерөнхий байдлаар нь авч үзвэл, хувьчлал нь нийгэмд үүссэн далд, сөрөг үр дагаврыг арилгах, тэр тусмаа хувьчлалын явцад үүсэх ажилгүйдлийг багасгах хөтөлбөр, шилжилт хөдөлгөөнийг зохицуулах бодлоготой уялдаагүйгээс нийгэмд ажилгүйдэл ихэсч, ядуурал урьд өмнө байгаагүй их хэмжээтэй болсон. Үүний сацуу судлаачид, эдийн засагчид, орлогын ядууралтай холбоотойгоор ядуурлын шугам, ядуурлын гүнзгийрэлтийн Жини коэффициентийг тодорхойлж байсан, харин орон сууцны хувьчлалын үр дүн, хөрөнгийн дахин хуваарилалт, түүнтэй холбоотойгоор тэгш бус байдлыг тооцсон судалгааны ажил байдаггүй юм. Тиймээс энэхүү судалгааны ажлын нэг онцлог бол орон сууцны хувьчлалын үр дүнг ядуурал, тэгш бус байдалтай холбон авч үзэх явдал билээ.

2. Орон сууцны хувьчлалын ядуурал, тэгш бус байдалд үзүүлсэн нөлөөллийг судлах түүвэр судалгаа

Түүвэр судалгааны зорилго бол 1990 оноос хойш хэрэгжүүлж байгаа орон сууцны хувьчлалын үйл ажиллагааг судлах замаар ядуурал, тэгш бус байдалд ямар эерэг болон сөрөг үр дагаврыг бий болгосныг тодорхойлох явдал юм.

Судлах зүйл:

- Хувьчлагдсан орон сууцны өмчлөлийн асуудал
- Хувьчлагдсан орон сууцанд амьдардаг өрхийн ам бүлийн тоо, өрхийн тэргүүний ажил эрхлэлт, боловсрол, нас хүйс
- Хувьчлагдахын өмнөх үеийн өрхийн орлого, зарлага, байрны зардлын зарим үзүүлэлт
- Хувьчлагдсаны дараах үеийн өрхийн орлого, зарлага, байрны зардлын зарим үзүүлэлт
- Хувьчлагдсан байрны ашиглалт, зориулалт

Судалгааны хамрах хүрээ:

Судалгаанд 1997 оноос хойш хувьчлагдсан нийслэл, аймаг, сум, дүүргийн орон сууцанд амьдардаг өрхүүд хамрагдсан.

Энэ судалгаа нь нэг удаагийн түүвэр судалгаа болно. 1 сарын хугацаанд үргэлжилсэн. Түүвэр судалгааг 24 асуулттай анкетийн асуулгаар авсан.

Түүвэр судалгаанд бүлгийн түүврийн аргыг хэрэглэлээ. Энэхүү арга нь түүвэр судалгаа явуулах нэгжийн зардалд үндэслэсэн бөгөөд байршил ба өрхийн нэг хүнд ногдох орон сууцны талбай нь гол параметр болно.

Түүвэрлэлтэнд:

- Баруун бүс: Завхан
- Зүүн бүс: Дорнод
- Төвийн бүс: Дархан

- Хангайн бүс: Эрдэнэт
- Улаанбаатар хот хамрагдсан.

Хүн амын орон сууцны 2000 оны тооллогод үндэслэн түүвэрлэлтийн нэгжийг тодорхойлсон бөгөөд түүвэрлэлтэнд өрхийн ам бүлийн тоо, сууцны талбайг ашиглаж, өрхийн нэг хүнд ногдох орон сууцны талбайг (м²) тодорхойлсон.

Түүврийн хэмжээ нь нийслэл, бүс нутгаар өрхийн нэг хүнд ногдох орон сууцны талбайн хэмжээнд шууд хамааралтай, стандарт нормал тархалттай.

Түүврийн хэмжээг бүлгийн түүврийн аргаар тодорхойлж, нийтдээ 425 өрх түүвэр судалгаанд хамрагдсан.

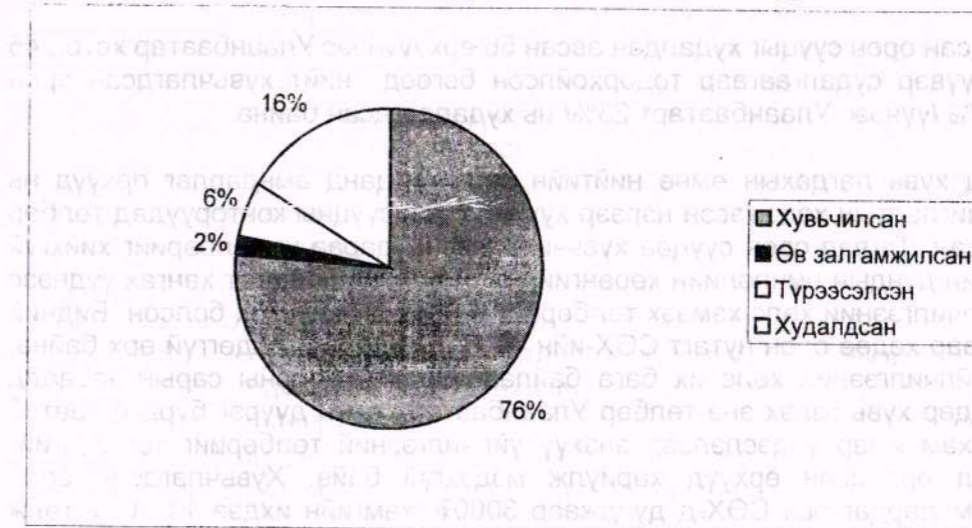
3. Түүвэр судалгааны тоон шинжилгээ

Орон сууцны хувьчлалын бүлгийн түүврийн аргачлалын дагуу энэ удаагийн судалгааг 342 түүвэр төлөөлөх чадвартай бөгөөд үлдсэн түүвэр нь нөөц түүвэр юм. Иймд нийслэл Улаанбаатар хотоос 204 төлөөлөх чадвартай түүвэр, баруун бүсээс 16, хангайн бүсээс 36, төвийн бүсээс 65, зүүн бүсээс 21, нийтдээ бүлгийн түүвэр судалгааг төлөөлөх чадвартай 342 түүврийг орон сууцны хувьчлалын нөлөөллийг шинжлэхэд хэрэглэх юм.

Одоо түүвэр судалгааны зарим үр дүнгээс танилцуулъя. Үүнд:

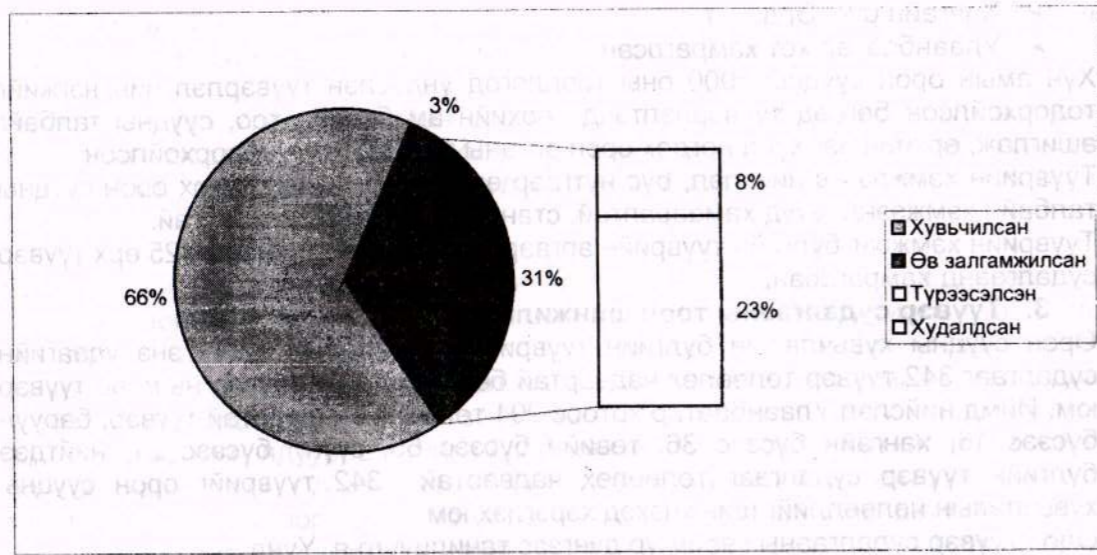
Бидний судалгаагаар хувьчлагдсан орон сууцанд амьдарч байгаа өрхүүд нь хамгийн ихдээ 42 жил, дунджаар 12 жил амьдарч байгаа бөгөөд дийлэнх хувьчлагдсан байрууд 1984-1986 онд ашиглалтанд орсон байна. Мөн түүнчилэн нийслэлийн хувьчлагдсан орон сууцанд худалдах, худалдан авах үйл ажиллагаа ихээр явагдаж байгаа ба хөдөө аймгуудын хувьд харьцангуй ийм төрлийн үйл ажиллагаа бага ажиглагдаж байна. Энэ нь хөдөө орон нутагт хувьчлагдсан орон сууцны зах зээлийн үнэ бага байгаатай холбоотой. Өөр олон төрлийн шалтгаан ч бас байж болох юм.

Зураг 3. Хувьчлагдсан орон сууцны өмчлөлийн байдал



Эх үүсвэр: ЭЗБСН. Орон нутгийн түүвэр судалгаа. 2003.

Зураг 4. Улаанбаатар хотын хувьчлагдсан орон сууцны өмчлөлийн байдал



Эх үүсвэр: ЭЗБСН. Орон нутгийн түүвэр судалгаа. 2003

Улаанбаатар хотын түүвэр судалгаанд оролцсон өрхүүдийн бараг 1/3 нь худалдаж авсан ба түрээсэлж буй орон сууцанд амьдарч байна. Тухайн өрх нь 1-2 өрөөтэй түрээсийн байранд амьдарч байгаа бол сард дунджаар 105 000 орчим төгрөг төлж байгаа ба түрээсийн байрны хамгийн их хөлс нь 200 000 төгрөг байна гэж судалгаагаар гарч байна. Түрээсийн байрны хамгийн бага хөлс нь 30 000 төгрөг байгаа нь үнэндээ анхаарал татах асуудал гэж үзэж байна.

Хувьчлагдсан орон сууцыг худалдан авсан 56 өрх /үүнээс Улаанбаатар хотод 46 өрх/-ийг түүвэр судалгаагаар тодорхойлсон бөгөөд нийт хувьчлагдсан орон сууцны 16% /үүнээс Улаанбаатарт 23%/ нь худалдагдсан байна.

Орон сууц хувьчлагдахын өмнө нийтийн орон сууцанд амьдардаг өрхүүд нь талбай ашиглалтын хөлс гэсэн нэрээр хуучин орон сууцны конторуудад төлбөр өгдөг байсан. Тэгвэл орон сууцаа хувьчилж авсны дараа уг төлбөрийг хийхгүй болж, харин дундын өмчлөлийн хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хангах үүднээс засвар үйлчилгээний хөлс хэмээх төлбөрийг СӨХ-д шилжүүлэх болсон. Бидний судалгаагаар хөдөө орон нутагт СӨХ-ийн төлбөр ерөөсөө төлдөггүй өрх байна, бас энэ үйлчилгээний хөлс их бага байлаа. Өрхийн байрны сарын зардалд нилээд өндөр хувь эзлэх энэ төлбөр Улаанбаатар хотын дүүрэг бүрд ялгаатай байна. Чухам ямар үндэслэлээр энэхүү үйлчилгээний төлбөрийг тогтоодгийг судалгаанд оролцсон өрхүүд хариулж мэдэхгүй байв. Хувьчлагдсан орон сууцанд амьдардаг өрх СӨХ-д дунджаар 3000₮, хамгийн ихдээ 10 000₮ төлж байгаа юм байна. Мөн түүнчилэн судалгаанд оролцсон өрхүүдийн 12,1% нь СӨХ-ийн төлбөр төлдөггүй өрхүүд байв. Улмаар байрны бодит зардлын талаар судалж үзсэн. Энэ тохиолдолд гол зардлууд болох цахилгаан, төвлөрсөн

халаалт, төвлөрсөн усан хангамжийн байдлыг, тэдгээрт төлж буй нийт дүнг шинжилсэн.

Хүснэгт 1. Орон сууцны сарын зардал, төгрөгөөр

	Хувьчлалын өмнө				Хувьчлалын дараа			
	Нийт	Цахилгаан	Дулаан	Ус	Нийт	Цахилгаан	Дулаан	Ус
Дундаж	15147	5176	3350	2240	29551	10231	7270	7454
Максимум	35500	15000	13000	1500	122670	30000	72000	28000
Минимум	785	105	150	150	7700	1400	736	500

1996 онд нийтийн зориулалттай орон сууцанд амьдардаг өрх 1 квт цахилгаан хэрэглэхэд 27₮, харин 2002 онд 1 квт цахилгаан хэрэглээд 49₮ төлдөг байсан. Харин орон сууцны халаалтын хөлс нь улирлын шинж чанартай бөгөөд орон сууцны талбайн хэмжээнээс шууд хамаардаг. Өрхийн хэрэглэсэн халуун, хүйтэн усны хэмжээ өрхийн ам бүлийн тооноос хамаарна. Гэхдээ нэг хүний сарын хэрэглээ тогтмол хэмжээтэй байдаг. Сүүлийн жилүүдэд нийтийн зориулалттай орон сууцанд амьдардаг өрхийн усны хэрэглээ өссөн /угаалгын машин өргөн хэрэглэх болсон/ гэж үзэж байгаа тул өрхийн ам бүлийн хэрэглэх усны хэмжээг Ус суваг ашиглалтын газраас 2001 онд шинэчлэн тогтоосон. Орон сууцны эдгээр зардлын хувьд үнийн өсөлт ба хэрэглээний өсөлт аль аль нь тодорхой хэмжээгээр өсчээ.

Орон сууцны хувьчлалын нөлөөг судлах явцад хувьчлагдсан орон сууцны зах зээлийн үнэ нилээд өсч байгаа нь харагдлаа. Тэр тусмаа хот суурин газар, нэн ялангуяа нийслэл Улаанбаатар хотод хувьчлагдсан буюу нийтийн зориулалттай орон сууцны зах зээлийн үнэ өдрөөс өдөрт өссөөр байна. Тухайлбал, Улаанбаатар хотод орон сууцны хоёр өрөө байр байршлаас хамааран дунджаар 12 сая төгрөг, хамгийн ихдээ 28 сая төгрөгт хүрч байна. Хөдөө орон нутагт орон сууцны зах зээлийн үнэ үнэндээ бага, судалгаанаас харахад сумын төвийн хувьчлагдсан орон сууцны зах зээлийн үнэ хамгийн багадаа 150 000 төгрөг болохоор байна. Хөдөө орон нутагт нийтийн зориулалттай орон сууцны зах зээлийн үнэ маш бага байгаа учраас шинээр орон сууцны барилга ер нь баригдаагүй гэж хэлж болохоор байна. Энэ нь хэд хэдэн шалтгаантай. Үүнд:

- Нийтийн зориулалттай орон сууцыг барих өртөг өндөр, тиймээс ямар ч барилгын компани алдагдалтай ажиллахыг хүсэхгүй.
- Хөдөө орон нутагт амьжиргааны гол эх үүсвэр нь цалин, ажиллагсдын цалин нь амьжиргааны наад захын хэрэгцээг хангахад хүрэлцэхгүй учраас хөдөөгийн өрхүүд нийтийн зориулалттай орон сууцыг худалдан авах боломжгүй байна.
- Хөдөөгийн өрхүүдийн дийлэнх нь гэрт амьдарч байгаа бөгөөд энэ нөхцөлд уламжлалт соёл иргэншил нь суурин соёл иргэншлээс илүү хэвээр хадгалагдсаар л байна.

Улаанбаатар хотод дээрх нөхцөл байдал их ялгаатай байгаа юм. Хотод өрхийн нэг хүнд ногдох орлого бага хэдий ч нийтийн зориулалттай орон сууцанд амьдарч байгаа бол амьжиргааны чадавхи, ядуурах эмзэг байдал, түүний

шалтгаан, орлогын тэгш бус хуваарилалт гэх мэт асуудлыг илүү гүнзгийрүүлэн судалж болох талтай. Мөн түүнчилэн нийслэлийн өрхүүдийн амьжиргаанд байршил тодорхой хэмжээгээр нөлөөлдөг. Өнөөгийн байдлаар нийтийн зориулалттай орон сууцны зах зээлийн үнэ тасралтгүй өсч байна. Энэ нь байршлаас шууд хамааралтай байдаг. Өөр нэг асуудал бол яг адилхан 2-3 өрөө байранд амьдарч байгаа боловч боловсрол, ажил эрхлэлт, өрхийн ам бүлийн тоо, өрхийн нэг хүнд ногдох орлого гэх зэргээс шалтгаалан нийслэлийн хувьчлагдсан орон сууцыг өмчилдөг өрхүүдийн амьжиргааны чадавхи өөр өөр байна. Жишээлбэл, орчин үеийн залуу гэр бүл ихэнхдээ хоёр хүүхэдтэй, бидний судалгаагаар хувьчлагдсан орон сууцанд амьдарч байгаа өрхийн ам бүлийн тоо дээрх нөхцөл байдалтай уялдаатай байгаа бөгөөд өрхийн ам бүлийн тоо дунджаар дөрвөөс хэтрэхгүй байна. Хангайн бүсээс сонгогдсон Эрдэнэт хотод энэ нөхцөл байдал илт ажиглагдаж байв. Энэ нь ҮСГ-аас жил бүр тодорхойлж байгаа Монголын нэг өрхийн хүн амын дундаж тоотой адил болохыг харуулж байна.

Эцэст нь, түүвэр судалгааны үр дүнг нэгтгэж үзвэл дараах нөхцөл байдал илэрч байна.

- Бидний түүвэр судалгааны дүнд хувьчлагдсан орон сууцанд дийлэнхдээ амьжиргааны түвшин боломжит хэмжээнд байгаа өрхүүд хамрагдсанаас үзэхэд ядуу, нэн ядуу өрхүүдийг авч үзэх боломжгүй байна. Тэгээд ч орон сууцны хувьчлал нь ядууралд шууд нөлөө үзүүлсэн гэж хэлэх боломгүй байна. Харин шууд бус утгаар нөлөөлсөн ба өрхийн амьжиргаанд ихээхэн өөрчлөлт гарсан.
- Мэдээж, абсолют утгаар ядуурлыг хэмжиж байгаа тохиолдолд хувьчлагдсан орон сууцанд амьдардаг, өрхийн нэг хүнд ногдох орлого нь улсын дунджаас бага, ам бүл харьцангуй олон, ядуурах эмзэг байдалд өртөмтгий, орон байрныхаа нөхцөлийг сайжруулж чадахгүй өрхүүд байгаа, гэхдээ эдгээр нь багахан хувийг л эзэлж байна. Тиймээс энэ удаагийн түүвэр судалгаагаар илэрсэнгүй гэж үзэж байна.
- Орон сууцны хувьчлал нь тэгш бус байдалд ихээхэн нөлөөлсөн гэж үзэж болох юм. Сууц хамтран өмчлөгчид нь орон сууцаа хувьчилж авснаар тодорхой хэмжээний мөнгөн бус орлого буюу хөрөнгөтэй болсон байна. Гэтэл угаасаа нийтийн орон сууцны дараалалд орж, байр олж чадаагүй өрхүүд хөрөнгөгүй үлдсэн билээ. Баян хоосны ялгаа улам ихэсч, харьцангуй орлого өндөртэй өрхүүд хувьчлагдсан орон сууцыг худалдан авах, орон байраа сольж зөрүү хожоо олох, байрны зориулалтыг өөрчилж, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэн ашиг олох, хувьчлагдсан орон сууцыг худалдах, дотоодын болон гадаадын иргэнд түрээсэлж нэмэлт орлого олох гэх мэт хөдөлгөөн өдрөөс өдөрт нэмэгдсээр л байна.
- Орон сууцны үйлчилгээний үнэ өсч байгаа тул өрхийн тэргүүн нь тэтгэвэрт байдаг юмуу аль эсвэл эмэгтэй бол илүү ядуурах эмзэг байдалд өртөж байна. Түүгээр ч үл барам төрийн байгууллагад ажилладаг өрхийн тэргүүнтэй өрхөд энэ байдал хүндээр тусч, эрсдэлд өртөх магадлал өндөр байна.

- Хувьчлагдсан орон сууцанд амьдарч байгаа өрхүүдийн хувьд ОСК ба СӨХ-ийн хоорондын ажил үргийн ялгааг сайн мэдэхгүй байна. Тэгээд ч эдгээр байгууллагууд нь орон сууцны үйлчилгээг сайжруулахаасаа илүү өрхийн зардлыг нэмэгдүүлж, хот хөдөө, сум дүүрэг бүрд ялгаатай төлбөрийг тогтоосноор иргэдийг илүү бухимдуулж байна. Янз бүрийн үйлчилгээнд ялгаатай үнэ, ялгаатай төлбөрийг СӨХ тогтоодог боловч үзүүлж буй үйлчилгээ нь орон сууц эзэмшигчдэд төдийлөн хүрч чаддаггүй байна.
- Хувьчлагдсан орон сууцны өнөөгийн үнэ хот хөдөөд эрс ялгаатай байна. Хот, суурин газрын хувьчлагдсан орон сууц нь байршлаасаа хамааран янз бүрийн үнэтэй байгаа ба хувьчлагдах үеийн үнээс хэд дахин өссөн. Харин хөдөөд үнэ цэнээ алдсаар л байгаа, яагаад гэвэл, байрны засвар үйлчилгээ муу, ашиглалтанд ороод удаж байгаа тул төдийлөн үнэ хүрдэггүй, зах зээлээсээ алслагдмал учир өрхүүд дийлэнхдээ төв суурин газар руу шилжихийг зорих болсон гэх зэрэг шалтгааныг судалгаанд оролцогсод дурдаж байлаа. Шилжилт хөдөлгөөн сүүлийн жилүүдэд эрс нэмэгдсэний улмаас хувьчлагдсан, засвар хийсэн, 1-2 өрөө байрны эрэлт их өссөн байна. Энэ нь түүвэр судалгаанд оролцсон, хувьчлагдсан орон сууцыг худалдаж авсан ба түрээсэлж амьдарч буй өрхүүдийн бодит байдлаас илэрхий байна. Тиймээс ч хувьчлагдсан орон сууцны үнийг өсгөсөн гэж үзэж байна.

Ашигласан материал:

1. Эдийн засаг, аж ахуйн үйл ажиллагаатай холбогдсон БНМАУ-ын хууль тогтоомж, Засгийн Газрын тогтоолын эмхэтгэл. 1991 он, Монгол Улсын Засгийн Газрын Өмч Хувьчлалын Комисс,
2. Монгол Улсын Төрийн Өмчийн Хороо, 1997 он, Өмч хувьчлал-1. 1996-1997. Улаанбаатар хот.
3. Өмч хувьчлал-2. 1998. Төрийн Өмчийн Хорооны лавлах, Улаанбаатар
4. Өмч хувьчлал-10 жил. 2000. Монгол Улсын Төрийн Өмчийн Хороо, Улаанбаатар
5. К.Аксолтан, 2003 он, Өмч хувьчлалын үр дүн, сургамж, дүгнэлт, МУИС-ийн ЭЗС, Эдийн Засгийн Боловсрол Холбоо, Эдийн засаг: онол, практик, №205(08), 65-72
6. 2000 оны хүн ам, орон сууцны тооллого, Орон сууц сэдэвчилсэн судалгаа. ҮСГ, 2001 он. Улаанбаатар
7. Хүн ам, орон сууцны 2000 оны тооллого, статистикийн эмхэтгэл. ҮСГ, 2001 он. Улаанбаатар.

8. Шилжилтийн эдийн засаг дахь өмч хувьчлал ба ядуурал, тэгш бус байдлын харилцан хамаарлын судалгаа. Эдийн засгийн бодлого судлал нийгэмлэг. 2003
9. Alexeev, Michael (1999), "The effect of privatization on wealth distribution in Russia", *Economics of Transition*, Vol. 7, No.2
10. Barja, Gover and Miguel Urquiola (2001), "Capitalization, regulation, and the poor: Access to basic services in Bolivia", United Nations University, WIDER Discussion Paper No. 2001/34