



NATIONAL UNIVERSITY OF MONGOLIA
SCHOOL OF ARTS AND SCIENCES
DEPARTMENT OF GEOGRAPHY

Geographical Issues

Газарзүйн асуудлууд

Volume 26 (02)

ISSN: 2312-8534

2026

Ulaanbaatar

Spatial Distribution of Land Ownership in Mongolia: An Empirical Study Based on the 2025 National Land Registry Unified Report

Gantulga Gombodorj^{1,2}, Ganpurev Dashlegtseg^{1,2*}, Munkhnaran Sugar^{1,2}, Bolormaa Batsuuri^{1,2}, Erdenejargal Baljinnyam^{1,2}, Bolor-Erdene Altangerel³

¹ *Department of Geography, School of Arts and Sciences, National University of Mongolia, Ulaanbaatar 210646, Mongolia*

² *Laboratory of Land Planning and Survey, School of Arts and Sciences, National University of Mongolia, Ulaanbaatar 210646, Mongolia*

³ *Urban Innovation Lab, Land Owner LLC, Ulaanbaatar 15160, Mongolia*

*Corresponding author: ganpurev@num.edu.mn

Received:2026.03.18

Revised:2026.04.30

Accepted:2026.05.01

Abstract

This study aims to assess spatial disparities and inequality in land ownership in Mongolia using quantitative and spatial analysis methods based on the 2025 National Land Registry Unified Report. Although the privatization of land since the enactment of the law in 2003 has been a crucial part of the market transition, analyses of regional-level distribution and inequality remain scarce. We measured differences at the provincial and capital city levels using a descriptive-comparative approach, Geographic Information Systems (GIS) spatial mapping, the Gini coefficient, and the Lorenz curve. The results indicate that by the end of 2025, 738,135 citizens, or 20.8% of the national population, had acquired land ownership; however, spatial and structural disparities are stark. Land ownership coverage accounts for 11.3% of the population in Khuvsgul province, whereas it reaches 92.4% in Tuv province. The inter-provincial land ownership Gini coefficient is 0.49, indicating a moderate level of spatial inequality, which is further corroborated by the Lorenz curve analysis showing that the bottom 45.5% of units hold only 18.3% of owned land. Furthermore, enterprises hold 57.6% of the total land, indicating a high concentration in the land-use structure. Therefore, policy reforms are required to introduce market-based mechanisms tailored to the specific dynamics of urban and rural land supply and demand.

Keywords: *Land privatization, land tenure, spatial inequality, Gini coefficient, post-socialist transition, Mongolia, Ger district*

Монгол Улсын газар өмчлөлийн орон зайн тархалт: Газрын нэгдмэл сангийн 2025 оны тайланд суурилсан эмпирик судалгаа

© Гомбодорж Гантулга^{1,2}, Дашлэгцэг Ганпүрэв^{1,2*}, Сугар Мөнхнаран^{1,2}, Батсуурь Болормаа^{1,2}, Балжинням Эрдэнэжаргал^{1,2}, Алтангэрэл Болор-Эрдэнэ³

¹ Газарзүйн тэнхим, Шинжлэх Ухааны Сургууль, Монгол Улсын Их Сургууль, Улаанбаатар 210646, Монгол Улс

² Газар төлөвлөлт, зураглалын лаборатори, Шинжлэх Ухааны Сургууль, Монгол Улсын Их Сургууль, Улаанбаатар 210646, Монгол Улс

³ Хотын инновацын лаборатори, Ланд Овнер ХХК, Улаанбаатар 15160, Монгол Улс

*Харилцагч зохиогч: ganpurev@num.edu.mn

Хүлээн авсан:2026.03.18

Засварласан:2026.04.30

Зөвшөөрөгдсөн:2026.05.01

Хураангуй

Энэхүү судалгаа нь Монгол Улс дахь газар өмчлөлийн орон зайн ялгаа болон тэгш бус байдлыг Газрын нэгдмэл сангийн 2025 оны улсын нэгдсэн тайланд тулгуурлан тоон болон орон зайн шинжилгээний аргаар үнэлэхэд чиглэв. 2003 онд хууль батлагдсанаас хойших газар өмчлөлийн үйл явц нь зах зээлийн шилжилтийн чухал хэсэг байсан хэдий ч бүс нутгийн түвшний тархалт, тэгш бус байдлын шинжилгээ хомс байна. Бид тайлбарлах-харьцуулах арга, Газарзүйн мэдээллийн систем (ГМС)-ийн орон зайн зураглал болон *Жини (Gini)* коэффициент, Лоренцийн муруйг ашиглан аймаг, нийслэлийн түвшний ялгааг хэмжив. Үр дүнгээс үзэхэд 2025 оны эцсийн байдлаар улсын нийт хүн амын 20.8% буюу 738,135 иргэн газар өмчилсөн хэдий ч орон зайн болон бүтцийн ялгаа эрс тэс байна. Нийт хүн амын газар өмчлөлийн хамрагдалт Хөвсгөл аймагт 11.3% байхад Төв аймагт 92.4% хүрч байна. Аймаг хоорондын газар өмчлөлийн *Жини* коэффициент $G = 0.49$ байгаа нь орон зайн хувьд дунд зэргийн тэгш бус байдалтайг харуулсан ба үүнийг Лоренцийн муруйн шинжилгээ давхар баталгаажуулав. Мөн аж ахуйн нэгжүүд нийт газрын 57.6%-ийг эзэмшиж байгаа нь газар ашиглалтын бүтцийн төвлөрөл өндөр байгааг харууллаа. Иймд хот, хөдөөгийн газрын эрэлт, нийлүүлэлтийн онцлогт тохирсон, зах зээлд суурилсан механизмыг нэвтрүүлэх бодлогын шинэчлэл шаардлагатай байна.

Түлхүүр үгс: газар өмчлөл, газрын эрх зүй, орон зайн тэгш бус байдал, *Жини* коэффициент, шилжилтийн эдийн засаг, Монгол, гэр хороолол

© Зохиогчийн оруулсан хувь нэмэр: Г.Гантулга, С.Мөнхнаран, Б.Болормаа, Б.Эрдэнэжаргал: Онолын үндэслэл, үндсэн бичвэр, өгүүллийн эх бэлтгэл, арга зүй боловсруулалт, А.Болор-Эрдэнэ: өгөгдөл цуглуулалт, өгөгдөл боловсруулалт, Д.Ганпүрэв: Үр дүнгийн хяналт.

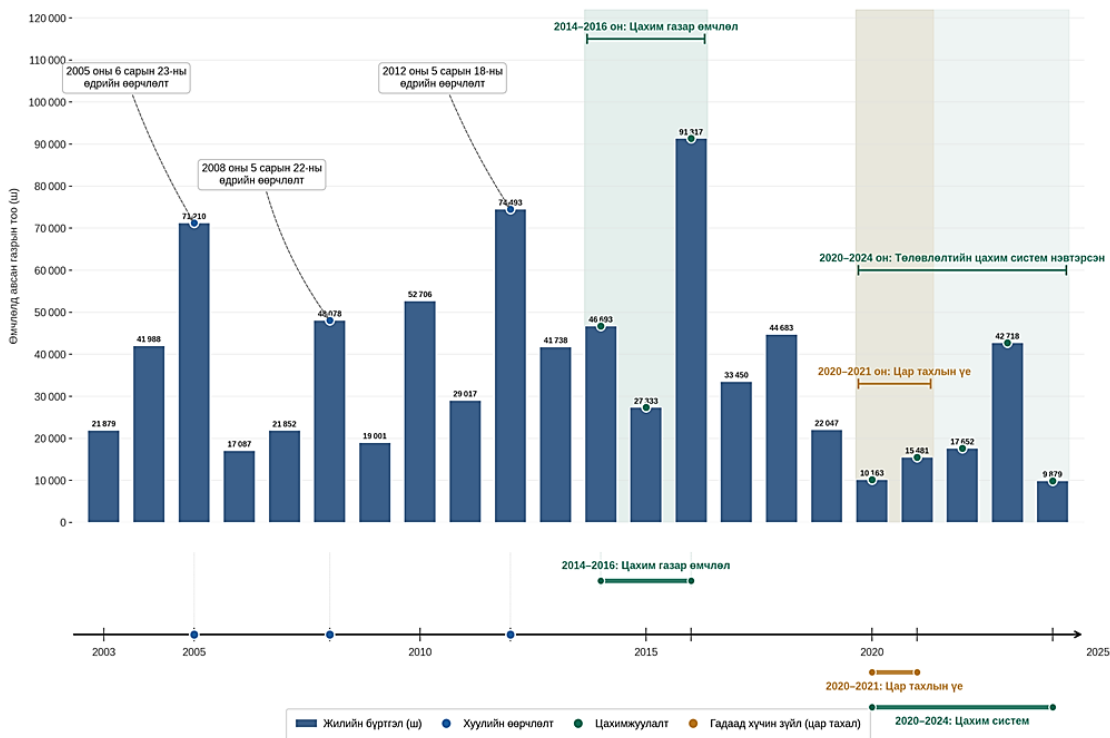
Оршил

Газрын эрхийн баталгаа, өмчлөлийн тогтолцоо нь улсын эдийн засгийн хөгжил, нийгмийн тэгш хүртээмж, байгаль орчны тогтвортой ашиглалтын суурь нөхцөл болдог (Deininger, 2003; FAO, 2022). Өмчийн эрхийн онолд газрын эрхийг хандах, ашиглах, удирдах, эзэмших, шилжүүлэх гэсэн “багц эрх” (bundle of rights) хэлбэрээр ойлгодог нь байгалийн нөөцийн засаглалын үр нөлөөг үнэлэх суурь хүрээ болдог (Schlager & Ostrom, 1992). Монгол Улс энэхүү онолын хүрээнд 1990 оноос зах зээлийн шилжилтийн хүрээнд 2002 оны Газрын тухай хууль болон “Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль”-иар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн гурван түвшинт тогтолцоог бий болгосон (МУИХ, 1992; 2002а; 2002б). Энэхүү институтын шинэчлэл нь зөвхөн Монгол Улсад тохиолдсон онцгой үзэгдэл биш бөгөөд Төв болон Зүүн Европын пост-социалист орнуудад газрын хувьчлал нь шилжилтийн эдийн засгийн чухал бодлогын хүчин зүйл болж байсныг судалгаанууд харуулдаг (Verdery, 2003). Гэвч Монгол Улсын хувьд бэлчээрийн газрыг хувьчлахыг хуулиар хязгаарласнаар газар өмчлөл нь голчлон хот, суурин газрын хүрээнд төвлөрч, Улаанбаатар хотын гэр хорооллын бүс бодлогын тэргүүлэх асуудал болсон (Byambadorj et al., 2011; Fraser, 2023).

Газрын эрхийн баталгаа нь хөрөнгө оруулалт, нөөцийн үр ашигтай хуваарилалтад эерэг нөлөөтэй болохыг олон улсын судалгаанууд нотолсон хэдий ч (Deininger & Feder, 2009; Field et al., 2014; МСС, 2021) хувьчлалын үйл явц нь өмчийн тэгш бус байдлыг нэмэгдүүлэх эрсдэлтэй тул *Жини* коэффициент болон Лоренцийн муруй зэрэг хэмжүүрээр системтэй үнэлэх шаардлагатай (Bauluz et al., 2020; Hosszú et al., 2023). Тухайлбал, ижил төстэй шилжилтийн нөхцөлд Унгарын газрын *Жини* коэффициент ~ 0.70 , Польшид ~ 0.58 байгаа нь пост-социалист орнуудын хоорондын орон зайн ялгааны түвшин харилцан адилгүй болохыг харуулж, Монгол Улсын нөхцөлд тусгайлсан үнэлгээний шаардлагыг тодорхойлж байна (Hosszú et al., 2023; Bukowski & Novokmet, 2021).

Монгол Улсад газар өмчлөлийн үйл явц 20 гаруй жилийн түүхтэй болсон ч хэрэгжилтийн орон зайн ялгаа, аймаг-нийслэлийн хоорондын зөрүү, газрын зах зээлийн хөгжлийн түвшнийг улсын хэмжээний нэгдсэн өгөгдөлд тулгуурлан системтэй үнэлсэн судалгаа хязгаарлагдмал хэвээр байна. Өмнөх судалгаанууд ихэвчлэн Улаанбаатар хотын гэр хорооллын нөхцөл байдал (Byambadorj et al., 2011; Bayaraa & Yoo, 2017), газрын эрхийн төслийн үр нөлөө (МСС, 2021; Field et al., 2014), хотын газрын тохиромжтой байдлын үнэлгээ (Boldbaatar et al., 2024), гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах арга зүй (Gantulga et al., 2025), эсвэл эрх зүйн зохицуулалтын шинжилгээнд (Fraser, 2023) төвлөрсөн байдаг. Зураг 1-т харуулсан он цагийн дарааллаас үзэхэд иргэдэд газар өмчлүүлэх үйл ажиллагааны эрчим нь хуулийн нэмэлт өөрчлөлт, цахим өмчлөлийн нэвтрэлт, цар тахлын нөлөөлөл зэрэг үйл явдлуудаас шууд хамаарч хэлбэлзсэн нь институтын орчин ба бодлогын хэрэгжилтийн уялдааг илтгэнэ (ГЗБГЗЗЕГ, 2026).

Эдгээр коорхойг харгалзан энэхүү судалгаа нь улсын хэмжээний нэгдсэн мэдээлэлд (ГНСТ-2025) тулгуурлан 21 аймаг болон нийслэлийг хамарсан газар өмчлөлийн орон зайн тархалт, бүтцийн ялгааг тоон аргаар үнэлж, пост-социалист орнуудтай харьцуулсан эмпирик нотолгоо гаргах зорилготой. Энэ нь газрын бодлогын хэрэгжилтийн орон зайн тэгш бус байдлын талаарх мэдлэгийн коорхойг нөхөж, орон нутгийн газар өмчлөлийн стратеги боловсруулахад суурь мэдээлэл болох ач холбогдолтой. Дэвшүүлсэн зорилгууд нь: (1) газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн бүтцийг тодорхойлох; (2) 2003–2025 оны газар өмчлөлийн үйл явцын хугацааны динамикийг шинжлэх; (3) аймаг хоорондын газар өмчлөлийн орон зайн ялгааг *Жини* коэффициент болон Лоренцийн муруйгаар үнэлэх; (4) өмчлөлийн хэлбэрийн бүтцийн онцлогийг тодорхойлох явдал юм.



Зураг 1. Иргэнд газар өмчлөх үйл ажиллагааны он цагийн дараалал (ГЗБГЗЗЕГ, 2026)

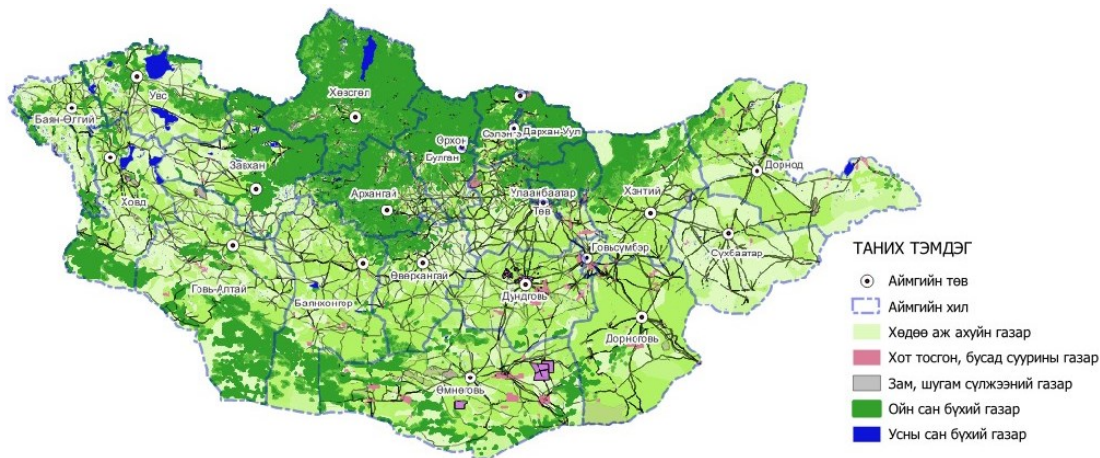
Судалгааны талбай

Судалгааны хамрах хүрээ нь Монгол Улсын нийт нутаг дэвсгэрийг бүрэн хамарч, захиргааны хувьд 21 аймаг болон нийслэл Улаанбаатар хотыг бүхэлд нь багтаасан болно (зураг 2). Монгол Улс нь нийт 156.4 сая га (1,564,100 км²) нутаг дэвсгэртэй, газар нутгийн хэмжээгээр дэлхийд томоохонд тооцогдох улс бөгөөд байгалийн нөөцийн тархалт, хүн амын байршлын онцлог нь газрын харилцааны бүтэц, хөгжилд чухал нөлөө үзүүлдэг.

Газрын нэгдмэл сангийн ангиллаар авч үзвэл Монгол Улсын газар ашиглалтын бүтэц нь хөдөө аж ахуйн зориулалттай газар давамгайлсан хэв шинжтэй байна. Тодруулбал, нийт нутаг дэвсгэрийн 85.7%-ийг хөдөө аж ахуйн газар, 11.6%-ийг ойн сан бүхий газар, 1.3%-ийг усны сан бүхий газар, харин хот, тосгон болон бусад суурины газар ердөө 0.8%-ийг эзэлж байна (ГЗБГЗЗЕГ, 2026). Энэ бүтэц нь Монгол Улсын эдийн засгийн уламжлалт салбар болох мал аж ахуйд суурилсан газар ашиглалтын хэв шинжийг илэрхийлэхийн зэрэгцээ суурин хөгжлийн орон зайн хязгаарлалтыг тодорхойлж байна. Мөн 2025 оны байдлаар улсын тусгай хэрэгцээний газар 53 сая га буюу нийт нутаг дэвсгэрийн 34%-ийг эзэлж байгаа нь байгалийн нөөцийн хамгаалалт, стратегийн зориулалтын газруудын эзлэх хувийг илтгэнэ. Үүний зэрэгцээ Монгол Улсын нийт хүн ам 3,544,835 хүрсэн бөгөөд үүний 49%-иас илүү хувь нь нийслэл Улаанбаатар хотод төвлөрсөн нь хүн амын хэт төвлөрөл, хотжилтын дарамтыг илтгэж байна.

Газар зүйн байрлалын хувьд Монгол Улс баруунаас зүүн чиглэлд Алтайн нуруунаас эхлэн Дорнодын өндөрлөг тал хүртэл үргэлжилсэн уудам нутаг дэвсгэртэй бөгөөд хуурай, хагас хуурай уур амьсгал зонхилсон, хүн амын нягтрал маш бага (дунджаар 2.3 хүн/км²) улс юм (Dorjgotov et al., 2022). Ийм онцлог нь газар ашиглалт, өмчлөлийн хэлбэр, тархалтад шууд нөлөөлдөг. Тухайлбал, зарим аймагт газрын нөөц арвин боловч хүн амын нягтрал бага, эдийн засгийн идэвхжил сул байгаа нь газрын ашиглалтын үр ашиг багатай байхад хүргэдэг. Харин эсрэгээрээ Улаанбаатар хотод хүн амын төвлөрөл өндөр, газрын нөөц хязгаарлагдмал байгаа нь газрын хомсдол, өмчлөлийн хүртээмжийн асуудлыг бий болгож байна (Fraser, 2021). Улаанбаатар хот нь

нэг төвт бүтэцтэй пост-социалист хотын онцлог шинжийг хадгалсан хэвээр байгаа нь газрын тохиромжтой байдал болон орон зайн хуваарилалтад шууд нөлөөлж байна (Boldbaatar et al., 2024). Иймд Монгол Улсын байгалийн болон хүн ам зүйн энэхүү ялгаатай нөхцөл байдал нь газар өмчлөлийн орон зайн тархалт, түүний тэгш бус байдлыг тодорхойлох суурь хүчин зүйл болно.



Зураг 2. Газрын нэгдмэл сангийн бүтэц, газар ашиглалтын ангилал (Газрын нэгдмэл сангийн тайлан, 2025)

Судалгааны өгөгдөл, арга зүй

Өгөгдөл, мэдээллийн эх сурвалж: Энэхүү судалгааны үндсэн мэдээллийн эх сурвалж нь Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газраас (ГЗБГЗЗЕГ) 2026 онд нэгтгэн боловсруулсан Газрын нэгдмэл сангийн 2025 оны улсын нэгдсэн тайлан юм. Тус тайлан нь Монгол Улсын Засгийн газрын 2022 оны 432 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Газрын нэгдмэл сангийн тайлан гаргах журам”-ын дагуу 10 төрлийн маягтаар боловсруулагдсан бөгөөд улсын хэмжээнд газрын эрх зүйн байдал, ашиглалт, бүртгэлийн нэгдсэн мэдээллийг агуулдаг.

Судалгаанд дараах үндсэн маягтуудын өгөгдлийг ашиглав. Үүнд:

- ГНСТ-5 (Газрын эрх зүйн байдлын тайлан, га-гаар): 2025 оны байдлаар нийт бүртгэлтэй 3,090,372 га газрын өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрхийн ангиллаар задлан харуулсан мэдээлэл;
- ГНСТ-6 (Газрын улсын бүртгэлийн тайлан, тоогоор): улсын хэмжээнд бүртгэлтэй 1,307,232 нэгж талбарын төрөл, ангиллын тоон үзүүлэлт;
- ГНСТ-7 (Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлсэн газрын тайлан): 21 аймаг болон нийслэл Улаанбаатар хотод иргэдэд өмчлүүлсэн газрын нэгтгэсэн мэдээлэл, мөн 2003–2025 оны хугацаанд газар өмчлүүлэх бодлогын хэрэгжилтийн жилийн динамик үзүүлэлтүүд.

Үүнээс гадна, нэмэлт эх сурвалж болгон ГНСТ-1 маягтаас аймаг тус бүрийн газрын нэгдмэл сангийн ангилал, бүтцийн мэдээллийг ашигласан. Хүн амын статистик мэдээллийг Үндэсний статистикийн хорооны албан ёсны тоон мэдээнээс авч, газар өмчлөлийн хамралтын хувь болон нэг хүнд ногдох газрын хэмжээг тооцоход ашиглав.

Газрын нэгдмэл сангийн тайлангийн өгөгдөл нь нэгдсэн бүртгэлийн системд тулгуурласан төрийн байгууллагаас явуулсан бүртгэлийн мэдээлэл тул санамсаргүй түүврийн алдаанаас ангид, өндөр хамрах чадвартай давуу талтай. Гэвч бүртгэлийн бүрэн байдал нь тухайн бүс нутгийн онцлогоос хамааран ялгаатай байж болзошгүй. Тухайлбал, Улаанбаатар хотын гэр хорооллын бүсэд зарим иргэдийн газар бүрэн бүртгэлд хамрагдаагүй байх магадлалтайг өмнөх судалгаанууд онцолсон байдаг (Byambadorj et al., 2011; МСС, 2021). Иймээс өгөгдлийн энэхүү боломжит хязгаарлалтыг судалгааны үр дүнг тайлбарлахдаа харгалзан үзсэн болно.

Шинжилгээний арга: Энэхүү судалгаанд тайлбарлах-харьцуулах судалгааны загварыг ашиглав. Газрын нэгдмэл сангийн тайлан (ГНС-2025) нь хөндлөн огтлолын шинжтэй өгөгдөл тул 21 аймаг болон нийслэл Улаанбаатар хотыг хамарсан нийт 22 орон нутгийн нэгжийг хооронд нь харьцуулан шинжлэх боломжийг бүрдүүлсэн. Үүний зэрэгцээ 2003–2025 оны хугацааны цуваа өгөгдлийг ашиглан газар өмчлөлийн үйл явцын цаг хугацааны хандлагыг тодорхойлсон. Судалгаанд дараах үндсэн аргуудыг ашигласан. Үүнд:

Нэгдүгээрт, тайлбарлах статистикийн арга (descriptive statistics)-ыг ашиглан нийт дүн, дундаж, хувь хэмжээ, хамралтын харьцаа зэрэг суурь үзүүлэлтүүдийг тооцоолж, газар өмчлөлийн ерөнхий төлөв байдлыг тодорхойлов.

Хоёрдугаарт, харьцуулсан шинжилгээний аргаар аймаг, нийслэлийн түвшинд газар өмчлөлийн үндсэн үзүүлэлтүүдийг харьцуулж, хот-хөдөөгийн ялгаа болон бүс нутгийн онцлог хандлагыг илрүүлэв. Энэ хүрээнд нэг иргэнд ногдох дундаж газрын хэмжээг м²-ээр тооцсон нь орон нутгуудын хооронд шууд харьцуулах боломжийг олгосон.

Гуравдугаарт, аймаг хоорондын газар өмчлөлийн талбайн тэгш бус байдлыг итали эдийн засагч Коррадо Жинигийн анх 1912 онд боловсруулсан *Жини* коэффициентээр үнэлэв (Gini, 1912). *Жини* коэффициент нь 0 (бүрэн тэгш байдал)-ээс 1 (дээд зэргийн тэгш бус байдал) хүртэл утгатай бөгөөд дараах томъёогоор тооцогдов:

$$G = \frac{2 \sum_{i=1}^n (i \cdot y_i) - (n+1) \sum_{i=1}^n y_i}{n \sum_{i=1}^n y_i} \quad (1)$$

Энд y_i нь эрэмбэлсэн дарааллаар байрласан i -р аймагт иргэдэд өмчлүүлсэн газрын нийт хэмжээ (га), n нь ажиглалтын тоо ($n = 22$) болно. *Жини* коэффициентийн утгыг дараах стандарт ангиллаар тайлбарлав: $G < 0.30$ — харьцангуй тэгш байдал; $0.30 \leq G < 0.50$ — дунд зэргийн тэгш бус байдал; $0.50 \leq G < 0.70$ — өндөр зэргийн тэгш бус байдал; $G \geq 0.70$ — маш өндөр тэгш бус байдал (Anseeuw & Baldinelli, 2020; Bauluz et al., 2020).

Дөрөвдүгээрт, Лоренцийн муруй (Lorenz curve)-н аргаар *Жини* коэффициентын үр дүнг баталгаажуулав. Лоренцийн муруй нь хуримтлагдсан хүн амын эзлэх хувь (X тэнхлэг) болон хуримтлагдсан газрын талбайн эзлэх хувь (Y тэнхлэг)-ийн хоорондын хамаарлыг дүрсэлдэг бөгөөд бүрэн тэгш хуваарилалтын шулуун шугамаас (45°-ийн тэгш өнцөгт) хэр зэрэг хазайж байгааг харуулна (Lorenz, 1905). Аймаг, нийслэлийн нэгжүүдийг өмчилсөн газрын талбайгаар өсөхөөр эрэмбэлэн, хуримтлагдсан харьцааг тооцож Лоренцийн муруйг байгуулав. Муруйн доорх талбайн хэмжээ болон тэгш хуваарилалтын шулуун шугамын хоорондох талбайн харьцаа нь *Жини* коэффициентын утгатай тохирч байх ёстой ба энэ нь тэгш бус байдлын хэмжилтийн шалгалт юм.

Тавдугаарт, бүтцийн шинжилгээ (structural analysis)-ний аргаар газрын эрхийн гурван үндсэн хэлбэр (өмчлөх, эзэмших, ашиглах) болон өмчлөлийн хэлбэрүүд (үнэ төлбөргүй олголт, эзэмшлээс өмчлөлд шилжүүлэх, дуудлага худалдаа, давуу эрх)-ийн бүтэц, тархалтыг тооцоолж, иргэн болон аж ахуйн нэгжийн газрын хуримтлалын харьцааг тодорхойлов. Энэхүү шинжилгээний онолын үндэс нь Schlager, Ostrom (1992) нарын боловсруулсан өмчийн эрхийн олон түвшинт ангилал (property-rights regime)-д тулгуурлав.

Энэ судалгааны үр дүнгийн үнэмшилд дараах зүйлсийг харгалзан үзсэн. Үүнд:

Нэгдүгээрт, ГНС-2025 тайлан нь нэг цаг хугацааны агшинд бүртгэгдсэн ‘cross-sectional’ өгөгдөл тул улирлын болон богино хугацааны хэлбэлзэл, динамикийг нарийвчлан шинжлэх боломж хязгаарлагдмал.

Хоёрдугаарт, сум, дүүргийн түвшний нарийвчилсан задаргаа байхгүй учир аймаг доторх орон зайн ялгааг гүнзгийрүүлэн тодорхойлох боломжгүй байна.

Гуравдугаарт, газрын чанар, байршлын давуу тал, дэд бүтцийн хүртээмж зэрэг хүчин зүйлсийн талаарх мэдээлэл хангалтгүй тул өмчлөлийн “чанарын” буюу эдийн засгийн үнэлгээний шинжилгээ хийх боломж хязгаарлагдсан.

Дөрөвдүгээрт, тэгш бус байдлыг үнэлэхэд *Жини* коэффициентыг үндсэн хэмжүүр болгон ашигласан бөгөөд choropleth газрын зураг ба бүсчилсэн харьцуулалтаар орон зайн тархалтыг визуал болон агрегат түвшинд илэрхийлэв. Гэвч *Жини* коэффициент нь нэг хэмжээт тэгш бус байдлын хэмжүүр тул орон зайн автокорреляц, хөрш аймгуудын халдварлах нөлөө (spillover effect) болон бөөгнөрлийн зүй тогтлыг тусгайлан тооцох боломж хязгаарлагдмал (Panzeria & Postiglione, 2020). Цаашдын судалгаанд Морины I болон “Local Indicators of Spatial Association” (LISA) шинжилгээг хослуулан газар өмчлөлийн орон зайн бөөгнөрлийг тогтоох, мөн сум, дүүргийн түвшний нарийвчилсан задаргаатай өгөгдөл ашиглан орон зайн ялгааг гүнзгийрүүлэн судлах нь зүйтэй.

Судалгааны үр дүн

Газрын эрхийн байдлын ерөнхий бүтэц: Газрын нэгдмэл сангийн тайлан-5 болон 6-р тайлан мэдээнээс харахад 2025 онд Монгол улсын хэмжээнд газрын кадастрын мэдээллийн системд нийт 1,307,232 нэгж талбарын 3,090,372 га газар бүртгэлтэй байна (ГЗБГЗЗЕГ, 2026). Өмнөх оноос 34,842 нэгж талбарын 40.1 га талбайгаар нэмэгдсэн, мөн эрх зүйн байдлын бүтцийг хүснэгт 1-т харуулав.

Хүснэгт 1. Монгол улсын газрын эрх зүйн байдлын бүтэц (2025 оны эцсийн байдлаар)

Эрх зүйн байдал	Талбай (га)	Хувь (%)	Нэгж талбар	Дундаж (га/нэгж)
Өмчлөх эрх — иргэн	64,227.82	2.1	644,991	0.10
Эзэмших эрх — иргэн	351,512.11	11.4	597,288	0.59
Эзэмших эрх — аж ахуй нэгж	1,781,285.93	57.6	36,304	49.06
Эзэмших эрх — төрийн байгууллага	111,151.81	3.6	20,532	5.41
Ашиглах эрх — МУ-ын иргэн/ХЭ	574,824.15	18.6	5,750	99.97
Ашиглах эрх — гадаадын ХЭ	19,243.04	0.6	346	55.62
Ашиглах эрх — гадаадын ХО ААН	188,106.15	6.1	1,923	97.82
Нийт	3,090,372.30	100.0	1,307,232	2.36

Эх сурвалж: ГЗБГЗЗЕГ, 2026 (дундаж хэмжээг судлаач тооцов)

Хүснэгт 1-ээс үр дүнгээс гурван гол онцлог ажиглагдаж байна. Үүнд:

Нэгдүгээрт, аж ахуй нэгжийн эзэмшлийн газар нь нэгж талбарын тоогоор ердөө 2.8% байгаа боловч нийт талбайн 57.6%-ийг (1,781,286 га) эзэлж байна. Нэг нэгж талбарт дундаар 49.06 га ногдож байгаа нь иргэний дундаж (0.10 га)-аас 490 дахин их юм. Энэ үзүүлэлт нь аж ахуй нэгжийн газрын хуримтлал (land concentration) мэдэгдэхүйц байгааг илтгэж байна (Deiningering & Feder, 2009).

Хоёрдугаарт, иргэний өмчлөл нь нэгж талбарын 49.3% (644,991 нэгж талбар)-ийг эзэлж байгаа боловч талбайн хувьд ердөө 2.1% (64,228 га) байна. Энэ нь нэг талаас, газрын зах зээлд оролцох субъектүүдийг иргэний харьяалаар нь хязгаарласан үндсэн хуулийн зохицуулалтын (6.3), нөгөө талаас хотын газрын нөөц хомс байгааг илтгэж байна (Byambadorj et al., 2011; Park et al., 2019). Schlager & Ostrom (1992) нарын онолын хүрээнд авч үзвэл, Монгол Улсын иргэд голчлон "шилжүүлэх эрх" (alienation)-ийг багтаасан бүрэн өмчлөлийн статустай цөөн газартай бол, аж ахуйн нэгжүүд нь зөвхөн "ашиглах-удирдах" түвшний эрхтэй боловч талбайн хэмжээгээр давамгайлах нь газрын эрхийн бүтцийн тэнцвэргүй байдлыг илтгэнэ.

Гуравдугаарт, гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуй нэгж 188,106 га газар ашиглаж байгаа нь нийт ашиглалтын эрхтэй газрын 24.0%-ийг эзэлж байна. Монгол улсын хуулийн хүрээнд гадаадын хуулийн этгээд газар өмчлөх эрхгүй боловч ашиглах эрхээр томоохон хэмжээний газар эзэлж байгаа нь мониторингийн тогтолцоог бэхжүүлэх шаардлагыг харуулж байна.

Иргэдэд газар өмчлүүлэх үйл явцын хугацааны динамик: Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль 2003 оны 5 дугаар сарын 1-нд хэрэгжиж эхэлснээс хойших 22 жилийн хугацаанд иргэдэд газар өмчлүүлсэн үйл явц тасралтгүй явагдсан боловч жил бүрийн хурд харилцан адилгүй байна (зураг 3).

Хууль хэрэгжиж эхэлсэн эхний жилүүдэд өмчлөлийн үйл явц маш хурдацтай явагдаж, 2003 оны 21,879 иргэн байсан үзүүлэлт 2008 онд 222,094-д хүрсэн буюу 5 жилд 10 дахин өссөн байна (хүснэгт 2). Өсөлтийн хамгийн өндөр жил нь 2016 он бөгөөд өмнөх оноос 91,317 иргэн нэмэгджээ. Гэвч 2019 оноос хойш жил бүрийн нэмэгдэл буурсан хандлагатай бөгөөд 2024–2025 онд жилийн нэмэгдэл 10,000-аас доош иргэн болж, хамралтын хувь 20.9%-иас 20.8% болж буурсан байна (ГЗБГЗЗЕГ, 2026).

Хүснэгт 2. Иргэдэд газар өмчлүүлсэн үйл явцын хугацааны динамик (2003–2025)

Он	Нийт хүн ам	Газар өмчилсөн иргэн	Хамралт (%)	Жилийн өсөлт
2003	2,495,091	21,879	0.9	—
2005	2,551,081	135,077	5.3	+71,210
2008	2,665,955	222,094	8.3	+48,078
2010	2,760,968	255,749	9.3	+52,706
2013	2,930,277	371,978	12.7	+41,738
2016	3,119,935	537,321	17.2	+91,317
2019	3,238,479	637,501	19.7	+22,047
2022	3,409,939	680,797	20.0	+17,652
2024	3,504,741	733,394	20.9	+9,879
2025	3,544,835	738,135	20.8	+4,741

Эх сурвалж: ГЗБГЗЗЕГ, 2026 (жилийн өсөлтийг өмнөх тайлант жилээс тооцов)



Зураг 3. Монгол улсын газар өмчлөлийн үйл явцын хугацааны динамик (2003–аас 2025 он хүртэл)

Зураг 3-т 2003–2025 оны хугацаанд иргэдэд газар өмчлүүлсэн нийт дүнгийн жилийн хуримтлагдсан өсөлтийн динамикийг харуулав. Хуулийн хэрэгжилтийн эхний таван жилд (2003–2008) тоо нь 21,879-өөс 222,094-д хүрч 10 дахин огцом өссөн бол 2016 онд нэг жилд хамгийн их нэмэгдэл (+91,317 иргэн) бүртгэгдсэн нь МСС-ийн ‘Property Rights Project’ болон цахим газар өмчлүүлэх кампанит ажилтай давхацсантай холбоотой байна (МСС, 2021). 2019 оноос хойш жилийн нэмэгдэл буурах хандлагатай болж, 2025 онд ердөө 4,741 иргэн шинээр өмчлөгч болж, нийт хамралтын хувь 20.8%-д тогтсон нь бодлогын хэрэгжилтийн эрчим суларч байгааг илтгэнэ.

Өмнөх судалгаанууд бодлогын хугацаа дуусгавар болох үед хувьчлалын хурд өсөж, сунгагдсаны дараа буурах хандлагатай байдгийг тэмдэглэсэн (Byambadorj et al., 2011). Үүнээс гадна 2016 оны огцом өсөлт нь нийслэл орчмын 52 байршилд цахимаар газар өмчлүүлэх кампанит ажил болон Улаанбаатарын гэр хорооллын газрын хувьчлалд чиглэсэн ‘Millennium Challenge Corporation’ (МСС)-ийн ‘Property Rights Project’-ийн үр дүн байж болох юм (МСС, 2021). Тус төслийн хүрээнд IPA (Innovations for Poverty Action) байгууллага Duke, Texas, Pennsylvania зэрэг их сургуулийн судлаачидтай хамтран газар хувьчлалын үр нөлөөг үнэлэх санамсаргүй хяналтын туршилт (RCT) явуулсан бөгөөд уг судалгаа нь газар өмчлөх эрхийн баталгаа нь иргэдийн зээлийн хүртээмж, хөрөнгө оруулалт, хөдөлмөрийн зах зээлд хэрхэн нөлөөлж буйг шинжилсэн (Field et al., 2014). Гэвч 2019 оноос хойш өмчлүүлэх хурд буурсан нь нийслэлд 2016 оноос хойш иргэдэд шинээр газар олгох үйл явц зогсонги байдалд орсонтой холбоотой байж болзошгүй. Харин нийслэлийн хувьд эзэмшиж буй газрыг нь өмчлөлд шилжүүлэх үйл ажиллагаанд илүү чиглэсэн байдалтай байна (ГЗБГЗЗЕГ, 2026).

Монгол улсын газар өмчлөлийн үйл явцын тэгш бус байдал түүний орон зайн тархалт: Газрын нэгдмэл сангийн 2025 оны тайланд 2024 оны эцсийн байдлаар аймаг тус бүрд газар өмчилсөн иргэдийн тоо, өмчилсөн газрын хэмжээ, хүн амтай харьцуулсан хамралтын хувийг нэгтгэсэн байна (Хүснэгт 3).

Хүснэгт 3. Аймаг, нийслэл дэх газар өмчлөлийн байдал (2025 оны эцсийн байдлаар)

№	Аймаг/Нийслэл	Өмчилсөн иргэн	Талбай (га)	Хамралт (%)	Хүн ам	Дундаж м ² /иргэн
1	Архангай	17,703	1,424.3	18.9	92,343	804
2	Баян-Өлгий	14,136	1,576.0	12.8	116,615	1,115
3	Баянхонгор	12,711	898.2	14.3	88,166	707
4	Булган	17,565	2,711.7	28.8	60,535	1,544
5	Говь-Алтай	8,150	665.3	14.2	56,752	816
6	Говьсүмбэр	10,135	1,175.5	56.0	18,042	1,160
7	Дархан-Уул	15,232	1,641.9	13.9	109,236	1,078
8	Дорноговь	21,615	3,281.0	30.3	71,517	1,518
9	Дорнод	40,972	4,510.4	48.4	84,053	1,100
10	Дундговь	18,692	1,487.8	40.4	46,092	796
11	Завхан	9,951	926.3	13.8	71,126	931
12	Орхон	21,658	1,658.3	19.6	110,440	766
13	Өвөрхангай	28,269	2,415.8	23.9	114,630	855
14	Өмнөговь	43,504	3,230.7	57.0	75,198	742
15	Сүхбаатар	12,037	1,056.0	18.1	65,696	877
16	Сэлэнгэ	52,080	9,433.4	48.8	106,691	1,812
17	Төв	85,700	14,810.5	92.4	91,451	1,729
18	Увс	11,276	1,083.8	13.3	83,914	961
19	Ховд	14,278	2,037.4	15.5	91,457	1,427
20	Хөвсгөл	15,506	1,487.0	11.3	136,845	959
21	Хэнтий	26,505	2,636.9	33.5	79,094	995
22	Улаанбаатар	212,002	11,127.1	12.8	1,734,848	525
	Нийт	701,705	72,735.2	20.0	3,504,741	1,037

Эх сурвалж: ГЗБГЗЗЭГ, 2026 (дундаж м²/иргэнийг судлаачаас тооцов)

Хүснэгт 3-аас орон зайн тэгш бус байдлын хэд хэдэн чухал зүй тогтол илэрч байна. Үүнд:

Нэгдүгээрт, иргэдийн газар өмчлөлд хамрагдах хувь Төв аймаг (92.4%) хамгийн өндөр байгаа бол Хөвсгөл (11.3%), Улаанбаатар (12.8%), Баян-Өлгий (12.8%) аймгууд хамгийн бага үзүүлэлттэй байна. Энэ 8.2 дахин ялгаа нь төвөөс алслагдах байдал, газрын нөөц, хүн амын нягтрал, орон нутгийн бодлогын хэрэгжилтийн онцлогуудаас хамаарсан байж болно. Мөн нийслэл хотын иргэдийн эрэлт хэрэгцээний ачааллыг Төв аймаг нутаг дэвсгэрт “шингээсэн”-тэй ч холбоотойгоор тайлбарлагдаж болно.

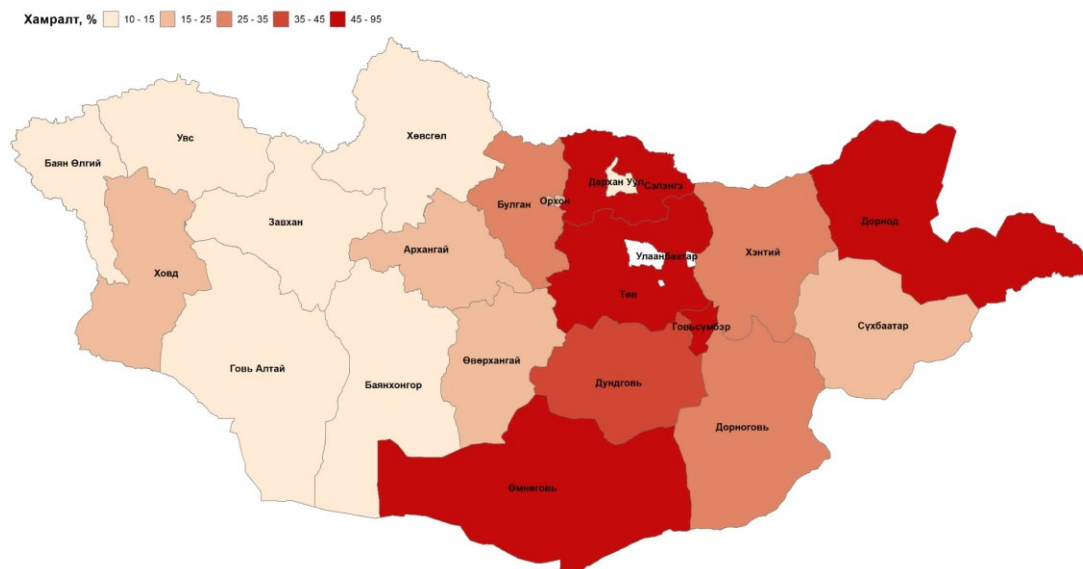
Хоёрдугаарт, Говьсүмбэр (56.0%), Өмнөговь (57.0%), Дорнод (48.4%), Сэлэнгэ (48.8%) аймгуудын иргэдийн газар өмчлөлд хамрагдсан хувь өндөр байгаа нь хүн ам цөөн, газрын нөөц арвинтай бүсүүдэд хувьчлалын үйл явц илүү идэвхтэй явагдсаныг илтгэж байна.

Гуравдугаарт, нэг иргэнд ногдох дундаж газрын хэмжээ нь нийслэлд 525 м² буюу Төв аймгийн 1,729 м²-аас 3.3 дахин бага байна. Энэхүү хот-хөдөөгийн тэгш бус байдал нь Улаанбаатарын газрын хомсдол, хүн амын төвлөрөл, хотын газрын зах зээлийн хөгжилтэй шууд холбоотой байна (Byambadorj et al., 2011; Fraser, 2021). Сэлэнгэ (1,812 м²), Булган (1,544 м²),

Дорноговь (1,518 м²) аймгуудад нэг иргэний газар нийслэлийнхээс 3 дахин их байгаа нь газрын орон зайн хүртээмжийн ялгаатай байдлыг тод харуулж байна.

Аймаг хоорондын газар өмчлөлийн талбайн тэгш бус байдлыг *Жини* коэффициентоор үнэлэхэд $G=0.49$ гарав. Энэ утга нь дунд зэргийн тэгш бус байдлыг ($0.30 \leq G < 0.50$) илтгэж байна. Харьцуулбал, 1932 оны Хятад улсын газар өмчлөлийн *Жини* коэффициент 0.376 (Pang et al., 2022), орчин үеийн Унгарын газрын систем 0.70 орчим (Hosszú et al., 2023), харин ОХУ-ын хөдөө аж ахуйн газрын хувийн өмчлөлийн *Жини* нь 0.60 орчимтой харьцуулах боломжтой (Bauluz et al., 2020). Тиймээс Монгол улсын 0.49-ийн утга нь пост-социалист орнуудын дундаж түвшинтэй ойролцоо байгаа боловч цаашдын бодлогын анхаарлыг шаардах хэмжээнд байна. Дээр дурдсан монгол улсын газар өмчлөлийн сүүлийн 20 гаруй жилийн хугацааны үйл явцыг 21 аймаг, нийслэлийн хэмжээнд орон зайн тархалтыг Cleveland & McGill (1984)-ийн зарчимд үндэслэн ‘choropleth’ зургаар дүрслэн харуулав (Зураг 4, Зураг 5).

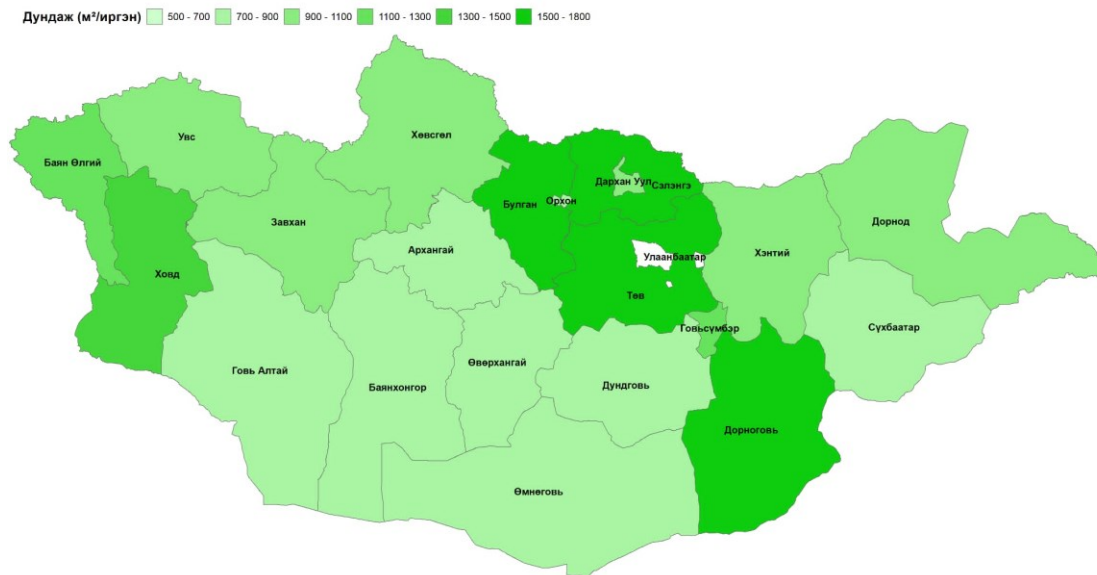
Жини коэффициентын үр дүнг Лоренцийн муруйн шинжилгээгээр баталгаажуулав (Зураг 6). Лоренцийн муруйн дүнгээс харахад 22 нэгжийг өмчилсөн газрын талбайгаар өсөхөөр эрэмбэлэн байгуулсан хуримтлагдсан тархалтын муруй нь бүрэн тэгш хуваарилалтын шулуун шугамаас (45°) тодорхой хазайсан байна. Тодруулбал, хамгийн бага үзүүлэлттэй 10 аймаг (нийт нэгжийн 45.5%) нийт өмчилсөн газрын ердөө 18.3%-ийг эзэлж байгаа бол хамгийн өндөр үзүүлэлттэй 3 нэгж (Төв аймаг, Сэлэнгэ аймаг, Улаанбаатар хот) нийт өмчилсөн газрын 49.5%-ийг эзэлж байна. Энэхүү хуримтлагдсан тархалтын муруйн доорх болон тэгш хуваарилалтын шулуун шугамын хоорондох талбайн харьцаа ($G=0.49$) нь *Жини* коэффициентын тооцооны утгатай нийцэж, хэмжилтийн найдвартай байдлыг баталгаажуулж байна. Энэ нь газар өмчлөлийн орон зайн тархалт бүс нутгийн онцлог болон бодлогын хэрэгжилтийн ялгаатай нөхцөлөөс хамааран харилцан адилгүй байгааг харуулж байна (Зураг 4).



Зураг 4. Газар өмчлөлийн хамралт (2025 оны байдлаар хүснэгт 3-ын өгөгдөлд үндэслэн тооцов)

Зураг 4-т аймаг тус бүрд иргэдийн газар өмчлөлд хамрагдсан хувийг тэнцүү зайны ангилал (equal interval classification)-ын аргаар 5%-ийн алхамтай ‘choropleth’ зургаар дүрсэлсэн орон зайн тархалтыг харуулав. 5%-ийн интервалыг сонгосон онол-аргазүйн үндэслэл нь дараах гурван хүчин зүйлд тулгуурлана. Нэгдүгээрт, хамрагдалтын хувь нь 0–100%-ийн стандартчилагдсан хэмжүүр тул тэнцүү зайны ангилал нь бодлогын хэрэглэгчдэд харьцуулалтыг шууд бодитой ойлгомжтой болгодог (Brewer & Pickle, 2002). Хоёрдугаарт, Хүснэгт 3-аас харахад 22 нэгжийн 12 (54.5%) нь 10–20%-ийн нарийн хүрээнд нягт төвлөрсөн байгаа тул 5%-ийн нарийн алхам нь энэ бүлэгт орших

аймгуудын ялгааг тодорхой харуулах боломж олгодог; харин 10%-ийн алхам хэрэглэвэл эдгээр аймгууд нэг өнгийн ангид нийлж, орон зайн ялгааг далдалж болох байв. Гуравдугаарт, 5%-ийн тасалбарууд нь бодлогын ач холбогдол бүхий эргэлтийн цэгүүдтэй (20%: улсын дундаж, 50%: хагас хамралт, 90%: бараг бүрэн хамралт) давхацдаг нь дүн шинжилгээний утга учрыг нэмэгдүүлнэ. Хамрагдалтын хувь хамгийн өндөр нь Төв аймаг (92.4%), Өмнөговь (57.0%), Говьсүмбэр (56.0%) байгаа бол хамгийн бага нь Хөвсгөл (11.3%), Улаанбаатар (12.8%), Баян-Өлгий (12.8%) байна; дээд ба доод хоорондын 8.2 дахин ялгаа нь бодлогын хэрэгжилтийн орон зайн тэгш бус байдлыг тод илтгэнэ. Орон зайн хэв шинжийн хувьд хойд-баруун аймгуудад хамрагдалтын хувь бага (<20%), Улаанбаатарт ойрхон болон зүүн-төвийн аймгуудад өндөр (>30%) байгаа нь бодлогын хэрэгжилт, газрын нөөц болон хүн амын нягтралын орон зайн ялгааг тусгаж байна (Зураг 5).



Зураг 5. Нэг иргэнд ногдох өмчлөгдсөн газрын хэмжээ, м²/иргэн (2025 оны байдлаар хүснэгт 3-ын өгөгдөлд үндэслэн тооцов)

Зураг 5-т нэг газар өмчилсөн иргэнд ногдох дундаж талбайн хэмжээг (м²/иргэн) аймаг тус бүрээр тэнцүү зайны ангилал (equal interval classification)-ын аргаар 200 м²-ийн алхамтай ‘choropleth’ зургаар дүрсэлсэн орон зайн тархалтыг харуулав. 200 м²-ийн интервалыг сонгосон онол-аргазүйн үндэслэл нь дараах хоёр хүчин зүйлд тулгуурлана.

Нэгдүгээрт, Хүснэгт 3-аас харахад энэ үзүүлэлтийн муж 525–1,812 м² буюу 1,287 м² байгаа тул 200 м²-ийн алхам нь нийт 6.4 анги үүсгэж, Cleveland & McGill (1984)-ийн харааны мэдрэхүйн судалгааны үндэслэсэн 5–7 ангийн оновчтой тооны дүрэмд яг нийцдэг; энэ тооноос цөөн анги хэрэглэвэл орон зайн ялгааг буруу дүгнэх, илүү анги хэрэглэвэл өнгийн ялгааг хүний нүд зөв ялган таних чадавх буурдаг.

Хоёрдугаарт, 200 м² нь Монгол Улсын Барилгын норм, дүрэм болон хот байгуулалтын стандартад суурьшлын газрын доод хэмжээ хэмээн тодорхойлогддог бодлогын ач холбогдол бүхий босго утга бөгөөд энэхүү интервал нь тархалтын бодит утгачлалыг нэмэгдүүлнэ. Нийслэл Улаанбаатар хот хамгийн бага үзүүлэлттэй (525 м²/иргэн) байхад Сэлэнгэ (1,812 м²), Төв (1,729 м²), Булган (1,544 м²), Дорноговь (1,518 м²) аймгууд харьцангуй өндөр байна; нийслэл нь Төв аймгаас 3.3 дахин бага байгаа нь хот-хөдөөгийн газрын хүртээмжийн эрс ялгааг тодорхой илтгэнэ. Нэмж дурдахад, Зураг 4-ийн үр дүнтэй харьцуулан авч үзвэл хамрагдалтын хувь өндөр аймгууд (Өмнөговь 57.0%, Говьсүмбэр 56.0%) нэг иргэнд ногдох газрын хэмжээгээр харьцангуй бага (742

м², 1,160 м²) байгаа нь хүн амын нягтрал болон газрын нийлүүлэлтийн харилцааны нарийн бүтцийг илэрхийлж байна.

Газар өмчлүүлэх хэлбэрийн бүтцийн шинжилгээ: Газрын нэгдмэл сангийн 7-р тайланд газар өмчлүүлсэн хэлбэрийг таван ангилалд хуваан авч үзэхэд газрын тухай хуулийн дагуу "нэг удаа үнэ төлбөргүй" өмчлүүлэх хэлбэр 555,753 иргэн буюу 75.3%-иар хамгийн их давамгайлж байна (Хүснэгт 4). Харин дуудлага худалдааны механизмаар зөвхөн 397 иргэн (0.05%), давуу эрхээр 303 иргэн (<0.1%) газар өмчилсөн байна. Энэ нь газрын зах зээлийн механизм хязгаарлагдмал хөгжиж байгааг илтгэнэ.

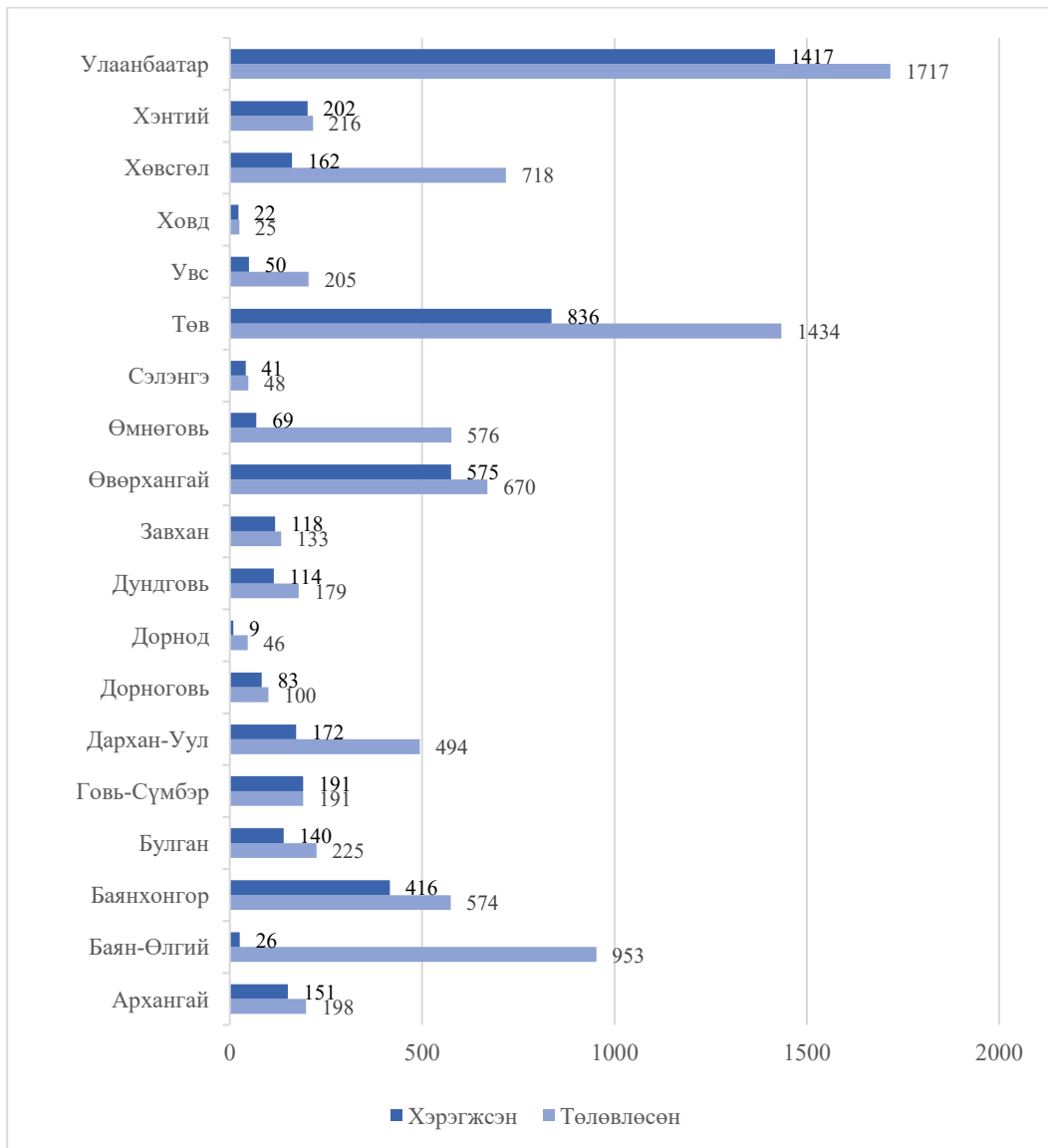
Хүснэгт 4. Газар өмчлүүлсэн хэлбэрийн бүтэц (ГЗБГЗЗЕГ, 2026)

Өмчлөх хэлбэр	Иргэний тоо	Талбай (га)	Хувь
Нэг удаа үнэ төлбөргүй	555,753	~41,500	75.3%
Эзэмшлээс өмчлөл	89,084	~19,200	12.1%
Гэр бүлийн нэг гишүүнд шилжүүлэх	~6,800	~1,900	0.9%
Дуудлага худалдаагаар	397	—	<0.1%
Давуу эрхээр	303	—	<0.1%

World Bank (2012)-ийн судалгаагаар дуудлага худалдаа, нээлттэй өмчлөлийн механизмууд идэвхтэй ажиллаж байж газрын үнэ зохистой тогтож, зах зээлийн үр ашиг хангагдах боломжтой байдаг. Эзэмшиж буй газраа өмчилсөн иргэдийн тоо 89,084 (12.1%) байгаа нь голчлон нийслэлийн гэр хорооллын бүсүүдэд хамаарч буй онцгой хэлбэр юм. Нийслэлд 2016 оноос хойш шинээр газар өмчлүүлээгүй болохоор нийслэлийн өмчлөлийн ихэнх хэсэг нь эзэмшиж байгаа газрыг өмчлөлд шилжүүлэх хэлбэрээр явагдаж байна (ГЗБГЗЗЕГ, 2026).

Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуулийн хэрэгжилтийн хүрээнд 2025 оны жилийн эцсийн байдлаар улсын хэмжээнд өссөн дүнгээр нийт 738,135 иргэний 73.6 мянган га газрын өмчлөх эрхийг баталгаажуулсан байна. Энэ нь газар өмчлөлийн бодлого улсын хэмжээнд тодорхой ахицтай хэрэгжиж, нийт хүн амын тодорхой хэсгийг хамарсныг илтгэнэ.

2025 оны төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг авч үзвэл Монгол Улсын Засгийн газрын 119 болон 05 дугаар тогтоолоор нийт 8,702 иргэнд 961.66 га газрыг өмчлүүлэхээр баталсан боловч бодит гүйцэтгэлээр 4,794 иргэнд 529.03 га газрыг өмчлүүлсэн байна. Иймд төлөвлөгөөний хэрэгжилт 55.1 хувьтай гарч, төлөвлөсөн зорилтот түвшинд бүрэн хүрээгүй нь ажиглагдаж байна (зураг 6). Энэ нь газар өмчлөлийн бодлогын хэрэгжилтэд институтийн болон орон нутгийн нөхцөлөөс хамаарсан тодорхой саад бэрхшээл байгааг илтгэнэ.



Зураг 6. Газар өмчлүүлэх төлөвлөгөө ба гүйцэтгэлийн зөрүү (2025)

Өмчлөлийн бүтцийг зориулалтаар нь авч үзвэл 2025 онд өмчлүүлсэн газрын дийлэнх хэсэг нь гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар үнэ төлбөргүй олгогдсон байна. Тодруулбал, нийт 4,794 иргэнээс 4,785 иргэн 528.34 га газрыг үнэ төлбөргүй өмчилсөн бол ердөө 9 иргэн 0.69 га газрыг аж ахуйн зориулалтаар үнээр нь өмчилсөн байна. Энэ нь газар өмчлөлийн бодлого зах зээлийн механизмд суурилагаас илүү нийгмийн чиг баримжаатай хэвээр байгааг харуулж байна.

Гэр бүлийн хэрэгцээний зориулалтаар өмчлүүлсэн газрын дотоод бүтцийг задлан шинжилбэл, шинээр олгосон газар 2,434 иргэнд 218.68 га, өмнө нь эзэмшиж байсан газрыг өмчлөлд шилжүүлсэн нь 2,006 иргэнд 137.18 га, харин нөхөх олговрын журмаар шилжүүлсэн нь 345 иргэнд 172.48 га тус тус байна. Үүнээс харахад шинэ олголт давамгайлж байгаа боловч өмнөх эзэмшлийн хэлбэрийг өмчлөлд шилжүүлэх болон нөхөх олговрын механизм тодорхой хэмжээнд хэрэгжиж байгааг харуулж байна.

Орон нутгийн түвшинд авч үзвэл газар өмчлөлийн хэрэгжилт аймаг хооронд харилцан адилгүй байна. Зарим аймаг, ялангуяа Төв аймаг (228.47 га) болон нийслэл Улаанбаатар хот (86.77

га)-д өмчлүүлсэн газрын хэмжээ харьцангуй өндөр байгаа бол Дундговь, Дорнод, Баян-Өлгий зэрэг аймгуудад маш бага үзүүлэлттэй байна. Энэ нь газар өмчлөлийн бодлогын хэрэгжилт орон нутгийн нөхцөл, төлөвлөлт, хүн амын нягтрал, газрын нөөцөөс ихээхэн хамаарч байгааг илтгэнэ. Түүнчлэн Говь-Алтай, Орхон, Сүхбаатар аймгуудад 2025 онд иргэдэд өмчлүүлэх газрыг төлөвлөөгүй байгаа нь тухайн бүс нутагт хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулагдаж байгаатай холбоотой бөгөөд энэ нь газар өмчлөлийн бодлого орон нутгийн төлөвлөлтийн шийдвэртэй шууд уялдаж байгааг харуулж байна.

Нийслэлийн хувьд 2025 онд нийт 1,417 иргэний эзэмшиж байсан 86.77 га газрыг өмчлүүлсэн нь шинэ газар олголтоос илүү өмнөх эзэмшлийг өмчлөлд шилжүүлэх хэлбэр давамгайлж байгааг илтгэнэ. Энэ нь нийслэлийн газрын нөөцийн хомсдол, шинэ газар олголтын боломж хязгаарлагдмал байгаатай холбоотой юм.

2025 оны газар өмчлөлийн бодлогын хэрэгжилт нь төлөвлөсөн түвшинд бүрэн хүрээгүй, үнэ төлбөргүй өмчлөл давамгайлсан, орон нутгийн ялгаа өндөр, нийслэлд шинэ олголт бус шилжилтийн хэлбэр давамгайлсан зэрэг онцлогтой байна. Эдгээр үр дүн нь газар өмчлөлийн бодлогыг цаашид илүү зорилтот, орон зайн ялгааг харгалзсан байдлаар боловсронгуй болгох шаардлагатайг харуулж байна.

Хэлэлцүүлэг

Энэ хэсэгт судалгааны гол үр дүнг өмнөх судалгаатай харьцуулан тайлбарлаж, Монгол орны онцлог нөхцөлд тэдгээрийн учир шалтгааныг задлан шинжилнэ. Үр дүнгийн шалтгааны шинжилгээг дараах гурван үндсэн чиглэлд авч үзлээ. Үүнд:

Талбайн хувьд аж ахуйн нэгжийн эзэмшлийн давамгайлал нь Монгол Улсын өмчлөлийн бүтцийн тэнцвэргүй байдлын гол хүчин зүйл болж байна. Үр дүнгийн хэсэгт дурдсанчлан аж ахуйн нэгжийн нэг нэгж талбарт ногдох дундаж газрын хэмжээ нь иргэний дунджаас 490 дахин их байгаа нь газрын хуримтлалын (land concentration) хандлага илэрч байгааг нотолж байна. Энэхүү ялгааны шалтгааныг тайлбарлахад хэд хэдэн хүчин зүйл чухал: нэгдүгээрт, газрын тухай хуульд аж ахуйн нэгжийн эзэмших эрхийн хязгаарлалт харьцангуй сул тогтоогдсон; хоёрдугаарт, аж ахуйн нэгж газар эзэмшихдээ иргэнд шаардагддаггүй томоохон хэмжээний гэрчилгээ, баримтжуулалтын давуу эрхтэй; гуравдугаарт, газрын эрхийн хяналт-шинжилгээний тогтолцоо сул байгаа нь тоогоор цөөн ч талбайн хэмжээгээр давамгайлах бүтэц үүсгэсэн. Schlager & Ostrom (1992)-ийн онолын хүрээнд авч үзвэл, иргэд “шилжүүлэх эрх”-тэй бүрэн өмчлөлийн статустай боловч талбайн хэмжээ бага байдаг нь газрын зах зээлд оролцох чадамжийн асуудлыг хөндөж байна. Харьцуулалтын хувьд Хятад улсад 1949 оны газар хувьчлалын өмнөх үед газрын өмчлөлийн *Жини* коэффициент 0.47 хүрсэн нь газар өмчлөлийн шинэчлэл хийх шаардлагыг бий болгож байсан (Pang et al., 2022). Монгол Улсын хувьд үндсэн суурь шинэчлэл зайлшгүй шаардлагатай хэмжээнд хүрсэн эсэх нь хэлэлцэгдэж болох ч аж ахуйн нэгжийн газрын хуримтлалын хандлагыг хянах, ялангуяа гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгжийн ашиглаж буй 188,106 га газрын асуудлыг үндэсний аюулгүй байдлын үүднээс хэлэлцэх нь шаардлагатай байна (Deininge & Feder, 2009).

Хот-хөдөөгийн орон зайн тэгш бус байдлын шалтгаан нь зөвхөн газрын нөөцийн физик хомсдолоос биш, харин олон давхаргын бүтцийн хүчин зүйлстэй холбоотой. Улаанбаатар хотын нэг иргэнд ногдох дундаж газрын хэмжээ (525 м²) нь Төв аймгийн дунджаас (1,729 м²) 3.3 дахин бага байгааг тайлбарлахад хэд хэдэн бүтцийн хүчин зүйл нэгдмэл нөлөөлж байна. Нэгдүгээрт, хотын нэг төвт бүтэц нь газрын эрэлтийг нэмэгдүүлдэг (Boldbaatar et al., 2024); хоёрдугаарт, МСС-ийн ‘Property Rights Project’-ийн үнэлгээнээс харахад зорилтот 75,000 өрхийн оронд 19,000 нэгж талбарт л хүрсэн нь институтийн чадамж болон урьдчилсан бүртгэлийн өндөр хувь (Улаанбаатарт 30%, Дархан-Эрдэнэтэд 75%) зэрэг нь хөтөлбөрийн үр нөлөөг хязгаарласан байна (Field et al., 2014; МСС, 2021); гуравдугаарт, 2016 оноос хойш нийслэлд шинэ газар олголт зогссон нь

хамралтыг нэмэгдүүлэхгүй байгааг тодорхойлж байна (ГЗБГЗЗЕГ, 2026). Нэмж дурдахад, Улаанбаатар хотын уур амьсгалын нөхцөл, тухайлбал температурын инверс болон салхины сул горим нь хотын төвлөрсөн бүтэцтэй уялдан орчны дарамтыг нэмэгдүүлдэг бөгөөд энэ нь суурьшлын тархалт, газар ашиглалтын зохион байгуулалтад шууд нөлөөлдөг болохыг судалгаагаар тогтоосон (Sumiya et al., 2023). Энэ нь Byambadorj et al. (2011)-ийн дүгнэлтийг баталгаажуулж байгаа бөгөөд гэр хорооллын газар өмчлөлийн асуудлыг зөвхөн бүртгэлийн арга хэмжээгээр бус, газрыг дахин зохион байгуулах олон улсын туршлагатай уялдуулан системтэй шийдвэрлэх шаардлага байгааг харуулж байна (Gantulga et al., 2025).

Газрын зах зээлийн хөгжлийн түвшин хязгаарлагдмал хэвээр байна. Судалгааны үр дүнгээс харахад газар өмчлөлийн 75.3% нь үнэ төлбөргүй олголтоор хийгдсэн бол дуудлага худалдааны механизмын эзлэх хувь <0.1% байна. Энэ нь газрын зах зээлийн институтийн хөгжил сул байгааг илтгэж байна. World Bank (2012)-ийн боловсруулсан 'Land Governance Assessment Framework' (LGAF)-д дурдсанаар дуудлага худалдаа зэрэг зах зээлд суурилсан механизм идэвхтэй хэрэгжих нь газрын үнэ бодитой тогтох, нөөцийн үр ашигтай хуваарилалтыг хангах чухал нөхцөл болдог. Иймд Монгол Улсын хувьд газар өмчлүүлэх бодлогыг зөвхөн үнэ төлбөргүй хуваарилалтад тулгуурлах бус, зах зээлийн зарчимд нийцсэн механизмтай уялдуулах шаардлага тулгарч байна. Үүний хүрээнд газрын үнэлгээний тогтолцоог боловсронгуй болгох, кадастрын мэдээллийн ил тод байдлыг нэмэгдүүлэх, мөн маргаан шийдвэрлэх институтийн механизмыг бэхжүүлэх шаардлагатай (FAO, 2022; UN-GGIM, 2020).

Хугацааны динамикийн шинжилгээ нь 2019 оноос хойш газар өмчлөлийн жилийн өсөлт саарч байгааг харуулж байна. Тухайлбал, 2025 онд шинээр өмчлөгч болсон иргэдийн тоо 4,741-д хүрсэн нь өмнөх онуудтай харьцуулахад буурсан үзүүлэлт юм. Энэ нь газар өмчлөлийн үйл явцын эрчим сулрах хандлагатай болсныг илтгэж, бодлогын хэрэгжилтийн стратегид шинэчлэл хийх шаардлагатайг харуулж байна. Ялангуяа нийслэл Улаанбаатар хотод 2016 оноос хойш шинээр газар өмчлүүлэх үйл явц зогсонги байдалд орсон нь энэхүү бууралтад нөлөөлсөн байх магадлалтай (ГЗБГЗЗЕГ, 2026).

Дүгнэлт

Энэ судалгаа нь Газрын нэгдмэл сангийн 2025 оны тайлангийн өгөгдөлд тулгуурлан Монгол Улсад иргэдэд өмчлүүлсэн газрын орон зайн ялгааг тоон аргаар үнэлэв. Судалгааны үр дүнгээс дараах үндсэн дүгнэлтүүдийг хийж байна.

Газрын эрхийн төрлүүдийн бүтцэд аж ахуй нэгжийн давамгайлал тодорхой ажиглагдаж байна. Нийт олгосон газрын 57.6%-ийг аж ахуй нэгж эзэмшиж байгаа бол иргэний өмчлөл ердөө 2.1%-ийг эзэлж байна. Мөн нэг нэгж талбарт ногдох дундаж хэмжээний хувьд аж ахуй нэгжийн эзэмшил нь иргэнийхээс 490 дахин их байгаа нь газрын хуримтлалын хандлага байгааг илтгэнэ.

2003–2025 оны хугацаанд нийт 738,135 иргэн газар өмчилсөн нь улсын хүн амын 20.8%-ийг хамарсан боловч газар өмчлөлийн үйл явцын өсөлтийн хурд 2019 оноос хойш буурсан байна. Тухайлбал, хамралтын хувь 2024 оны 20.9%-иас 2025 онд 20.8% болж буурсан нь бодлогын хэрэгжилтийн үр нөлөө саарч байгааг харуулж байна.

Аймгуудын газар өмчлөлийн тэгш бус байдал дунд түвшинд (*Жини* коэффициент $G = 0.49$) байгаа нь пост-социалист орнуудын дундаж түвшинтэй ойролцоо байна. Гэсэн хэдий ч орон нутгуудын хоорондох ялгаа өндөр хэвээр байгаа бөгөөд иргэдийн газар өмчлөлийн хамрагдах байдал Төв аймагт 92.4% байхад Хөвсгөл аймагт 11.3% байгаа нь бүс нутгийн ялгаатай байдлыг тод илэрхийлж байна.

Нийслэл Улаанбаатар хотод нэг иргэнд ногдох дундаж газрын хэмжээ 525 м² байгаа нь Төв аймгийн 1,729 м²-тай харьцуулахад 3.3 дахин бага байна. Энэ нь нийслэлийн газрын хомсдол, хүн амын төвлөрөл, гэр хорооллын бүсийн хувьчлалын удаашрал зэрэг хүчин зүйлсээс шалтгаалан орон зайн тэгш бус байдал гүнзгийрч байгааг илтгэнэ.

Газар өмчлөлийн хэлбэрийн бүтцэд үнэ төлбөргүй олгох хэлбэр давамгайлж (75.3%), зах зээлд суурилсан механизм болох дуудлага худалдаа бараг ашиглагдахгүй (<0.1%) байна. Энэ нь газрын зах зээлийн институтын хөгжил сул байгааг харуулж, цаашид зах зээлд суурилсан бодлогын хэрэгслүүдийг хөгжүүлэх шаардлагатайг илтгэнэ.

Цаашдын судалгаанд газар өмчлөлийн орон зайн тархалтыг илүү нарийвчлан шинжлэх, сум, дүүргийн түвшний ялгааг тодорхойлох, мөн өмчлөлийн газрын дэд бүтэц, эдийн засгийн үр ашгийн үзүүлэлтүүдийг хамруулан судлах нь зүйтэй. Түүнчлэн Улаанбаатар хотын гэр хорооллын бүсэд газар өмчлөлийн бодлогын урт хугацааны нөлөөллийг судлах, ялангуяа газрыг дахин зохион байгуулах олон улсын туршлагад суурилсан дахин төлөвлөлтийн арга зүйг (Gantulga et al., 2025) өмчлөлийн бодлоготой уялдуулан хөгжүүлэх нь бодлогын шийдвэр гаргалтад чухал ач холбогдолтой юм.

Талархал

Энэхүү судалгаанд шаардлагатай өгөгдлөөр хангаж, дэмжлэг үзүүлсэн Газар зохион байгуулалт, Геодези, Зураг зүйн ерөнхий газрын холбогдох удирдлага, мэргэжилтнүүдэд талархал илэрхийлье. Мөн судалгааны явцад үнэтэй санал, зөвлөгөө өгч хянан магадлагаа хийсэн судлаачдад талархал илэрхийлье.

Номзүй

1. Газар зохион байгуулалт, Геодези, Зураг зүйн ерөнхий газар (ГЗБГЗЗЕГ). (2026). *Газрын нэгдмэл сангийн 2025 оны улсын нэгдсэн тайлан*. Улаанбаатар: Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар.
2. Гантулга, Г., Базарханд, Ц., Цолмон, Д., Дорлигжав, Д., Цэнгүүн, Г., & Бүжинлхам, М. (2020). Нутаг дэвсгэрийн түвшний хот байгуулалтын үнэлгээ (байгаль орчны үнэлгээний жишээн дээр). *Geographical Issues*, 20(1), 32–53. Retrieved from <https://journal.num.edu.mn/gi/article/view/852>
3. Монгол Улсын Их Хурал [МУИХ]. (1992). *Монгол Улсын Үндсэн хууль*. <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=367>
4. Монгол Улсын Их Хурал [МУИХ]. (2002a). *Газрын тухай хууль*. <https://legalinfo.mn/mn/detail/216>
5. Монгол Улсын Их Хурал [МУИХ]. (2002b). *Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хууль*. <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=346>
6. Anseeuw, W., & Baldinelli, G. M. (2020). *Uneven ground: Land inequality at the heart of unequal societies*. International Land Coalition & Oxfam. <https://www.oxfam.org/en/research/uneven-ground-land-inequality-heart-unequal-societies>
7. Bauluz, L., Govind, Y., & Novokmet, F. (2020). *Global land inequality* (World Inequality Lab Working Paper 2020/10). <https://wid.world/document/global-land-inequality-world-inequality-lab-wp-2020-10/>
8. Bayaraa, B., & Yoo, M. (2017). The influence of the land privatization policy on urban area: Focused on Ulaanbaatar, Mongolia. *Journal of Korea Planning Association*, 52(1), 63–81. <https://doi.org/10.17208/jkpa.2017.02.52.1.63>
9. Boldbaatar, G., Gombodorj, G., Donorov, D., Andriambololonaharisoamalala, R., Indra, M., & Purevtseren, M. (2024). Land suitability analysis in a monocentric post-socialist city: Case of Ulaanbaatar, Mongolia. *PLOS ONE*, 19(8), e0308762. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0308762>
10. Brewer, C. A., & Pickle, L. (2002). Evaluation of methods for classifying epidemiological data on choropleth maps in series. *Annals of the Association of American Geographers*, 92(4), 662–681. <https://doi.org/10.1111/1467-8306.00310>

11. Bukowski, P., & Novokmet, F. (2021). Between communism and capitalism: long-term inequality in Poland, 1892–2015. *Journal of Economic Growth*, 26(2), 187-239.
12. Byambadorj, T., Amati, M., & Ruming, K. J. (2011). Twenty-first-century nomadic city: Ger districts and barriers to the implementation of the Ulaanbaatar city master plan. *Asia Pacific Viewpoint*, 52(2), 165–177. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8373.2011.01445.x>
13. Cleveland, W. S., & McGill, R. (1984). Graphical perception: Theory, experimentation, and application to the development of graphical methods. *Journal of the American Statistical Association*, 79(387), 531–554. <https://doi.org/10.1080/01621459.1984.10478080>
14. Deininger, K. (2003). *Land policies for growth and poverty reduction* (World Bank Policy Research Report). World Bank & Oxford University Press. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/485171468309336484/pdf/multi0page.pdf>
15. Deininger, K., & Feder, G. (2009). Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy. *The World Bank Research Observer*, 24(2), 233-266. <https://doi.org/10.1093/wbro/lkp007>
16. Deininger, K., Selod, H., & Burns, A. (2012). *The Land Governance Assessment Framework: Identifying and monitoring good practice in the land sector*. World Bank Publications. <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/bba1b7f1-6520-5e92-962b-7735eec15ded/content>
17. Dorligjav, D., Gantulga, G., Bazarkhand, T., Byambakhishig, S., Enkh-Amgalan, D., Bayantumen, P., & Tsolmon, D. (2022). Улаанбаатар хотын хүн амын суурьшилд нөлөөлөгч хүчин зүйлсийн судалгаа [A study of the factors affecting the population's residence in Ulaanbaatar City]. *Geographical Issues*, 22(2), 56–74. <https://journal.num.edu.mn/gi/article/view/1287>
18. Food and Agriculture Organization of the United Nations [FAO]. (2022). *Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security* (1st rev. ed.). <https://doi.org/10.4060/i2801e>
19. Field, E., Linden, L., Rubenson, D., & Wang, S.-y. (2014). *Urban property rights in Mongolia*. Innovations for Poverty Action. Retrieved April 24, 2026, from <https://poverty-action.org/urban-property-rights-mongolia>
20. Fraser, R. (2021). Disrupting property: Squatting, subaltern urbanism and comparative urbanism in Ulaanbaatar's ger districts. *Urban Studies*, 58(10), 2119–2134. <https://doi.org/10.1177/0042098020943608>
21. Fraser, R. (2023). In-Between the rural and the urban: Skill and migration in Ulaanbaatar's ger-districts. *Ethnos*, 88(3), 641-669. <https://doi.org/10.1080/00141844.2021.1909628>
22. Gantulga, G., Bazarkhand, T., Enkh-Amgalan, D., Dorligjav, D., Dashnyam, E., Bujinkham, M., Bolor-Erdene, A., & Dulguun, T. (2025). Applying international land readjustment practices into ger area redevelopment: A case study of the 35th Khoroo, Bayanzurkh District, Ulaanbaatar. *Geographical Issues*, 25(2), 4–17. <https://doi.org/10.22353/gi.2025.25.09>
23. Gini, C. (1912). *Variabilità e mutabilità: Contributo allo studio delle distribuzioni e delle relazioni statistiche*. C. Cuppini.
24. Hosszú, Z., Koós, B., & Kovács, A. D. (2023). The new dimension of social inequality: The agricultural land use structure and the development level of settlements. *Social Sciences*, 12(2), 88. <https://doi.org/10.3390/socsci12020088>
25. Lorenz, M. O. (1905). Methods of measuring the concentration of wealth. *Publications of the American Statistical Association*, 9(70), 209–219. <https://doi.org/10.2307/2276207>
26. Millennium Challenge Corporation [MCC]. (2021). *Titling to raise land value and cut conflict in Mongolia: Interim evaluation brief*. <https://www.mcc.gov/resources/doc/evalbrief-020920-mng-shps/>

27. Pang, L., Hu, Y., & Fang, Y. (2022). Land inequality and its influencing factors in rural China in modern times: A systematic review. *Land*, 11(7), 1082. <https://doi.org/10.3390/land11071082>
28. Panzera, D., & Postiglione, P. (2020). Measuring the spatial dimension of regional inequality: An approach based on the Gini correlation measure. *Social Indicators Research*, 148, 379–394. <https://doi.org/10.1007/s11205-019-02208-7>
29. Park, H., Fan, P., John, R., Ouyang, Z., & Chen, J. (2019). Spatiotemporal changes of informal settlements: Ger districts in Ulaanbaatar, Mongolia. *Landscape and Urban Planning*, 191, 103630. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2019.103630>
30. Schlager, E., & Ostrom, E. (1992). Property-rights regimes and natural resources: A conceptual analysis. *Land Economics*, 68(3), 249–262. <https://doi.org/10.2307/3146375>
31. Sumiya, E., Dorligjav, S., Purevtseren, M., Gombodorj, G., Byamba-Ochir, M., Dugerjav, O., Sugar, M., Batsuuri, B., & Tsegmid, B. (2023). Climate patterns affecting cold-season air pollution in Ulaanbaatar, Mongolia. *Climate*, 11(1), 4. <https://doi.org/10.3390/cli11010004>
32. United Nations Committee of Experts on Global Geospatial Information Management [UN-GGIM]. (2020). *Framework for effective land administration: A reference for developing, reforming, renewing, strengthening, modernizing, and monitoring land administration* (E/C.20/2020/29/Add. 2). Expert Group on Land Administration and Management. https://ggim.un.org/meetings/GGIM-committee/10th-Session/documents/E-C.20-2020-29-Add_2-Framework-for-Effective-Land-Administration.pdf
33. Verdery, K. (2003). *The vanishing hectare: Property and value in postsocialist Transylvania*. Cornell University Press. <https://www.jstor.org/stable/10.7591/j.ctv1nhm40>