

УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРОН СУУЦНЫ НӨХЦӨЛ БАЙДЛЫН ТОЙМ СУДАЛГАА



I. УДИРТГАЛ

Уг судалгааг Үндэсний статистикийн Хорооноос жил бүр эрхлэн гаргадаг Өрхийн нийгэм эдийн засгийн судалгааны 2010-2018 оны анхдагч тоон мэдээлэл болон Монгол банк, өөрийн компанийн дотоод мэдээлэлд үндэслэн боловсруулав.

Өрхийн нийгэм эдийн засгийн судалгаа нь жил бүр хүн амын амьжиргааны түвшин, ядуурал, өрхийн орлого, зарлага болон бусад хүчин зүйлсийг тооцоход зориулсан Монгол улсын хэмжээний түүвэр судалгаа юм.

Өрхийн нийгэм, эдийн засгийн судалгааны мэдээлэл цуглуулалтад орон сууцны төрлийг уламжлалт сууц буюу гэр, орон сууцны байшин, бие даасан тохилог сууц, сууцны тусдаа байшин, оюутан, сурагчдын нийтийн байр, нийтийн зориулалтын бусад байр, зориулалтын бус сууц болон бусад сууц гэсэн 9 сууцны төрлөөр тодорхойлон өрхөөс асуудаг. Тус тайланд зөвхөн Улаанбаатар хотын нийтийн орон сууцад амьдардаг өрхийн мэдээллийг сонгон авч, холбогдох тоо мэдээн дээр дүн шинжилгээ хийсэн болно.

Та энэхүү товч тайлангаас Улаанбаатар хотын орон сууцны насжилт, талбайн хэмжээ, эзэмшлийн төрөл гэх мэт өнөөгийн орон сууцны нөхцөл байдлын талаар мэдээлэл авах боломжтой.

II. ОРОН СУУЦНЫ НИЙЛҮҮЛЭЛТИЙН ТОЙМ

Сүүлийн арван жилийн хугацаанд баригдсан орон сууцны дунджаар авч үзвэл жил бүр 16.48 мянган айлын орон сууц шинээр ашиглалтад орж байна. Мөн орон сууц барих өртөг жил бүр нэмэгдэж байгааг доорх хүснэгтээс харж болно.

Иргэдийг орон сууцаар хангах хөтөлбөрийг УИХ, Засгийн Газраас дэмжиж хэд хэдэн хөтөлбөрийг батлан хэрэгжүүлж байгаа ч баригдаж буй орон сууцны тоо улс орны эдийн засгийн өсөлтөөс хамаарч харилцан адилгүй байна. Тухайлбал, Ашиглалтад оруулсан орон сууцны тоо 2010 оноос 2015 он хүртэл өсөөд, 2016 оноос буураад, 2019 онд буцаад бага зэрэг өссөн байна. Цаашид Ковидтой холбоотой энэ тоо буурах магадлал өндөр байна.

Хүснэгт 1. Ашиглалтад оруулсан ОРОН СУУЦ, айлын тоо, өртгөөр 2010-2019

	Тэрбум, төгрөг	Мянган айл
2010	344.5	9.9
2011	387.8	11.3
2012	389.4	11.4
2013	856.9	18
2014	634.9	23.8
2015	915.9	23.8
2016	1 432.3	19.1
2017	1 280.9	18.7
2018	973.5	12.8
2019	1 168.3	16

Эх сурвалж: YCX

2010-2019 оны хооронд ашиглалтад орсон орон сууцыг талбайн хэмжээгээр авч үзэхэд жилд дунджаар 839.03 мянган м.кв орон сууцыг ашиглалтад оруулжээ. Орон сууцны үнэ 2014 онд нийлүүлэлт ихсэхэд 2016 он хүртэл бараг зэрэг буураад, бусад үед үнэ байнга өссөн дүр зураг харагдаж байна.

График 2. Ашиглалтад орсон орон сууцны талбайн хэмжээ, мк үнэ, Улаанбаатар 2010-2019

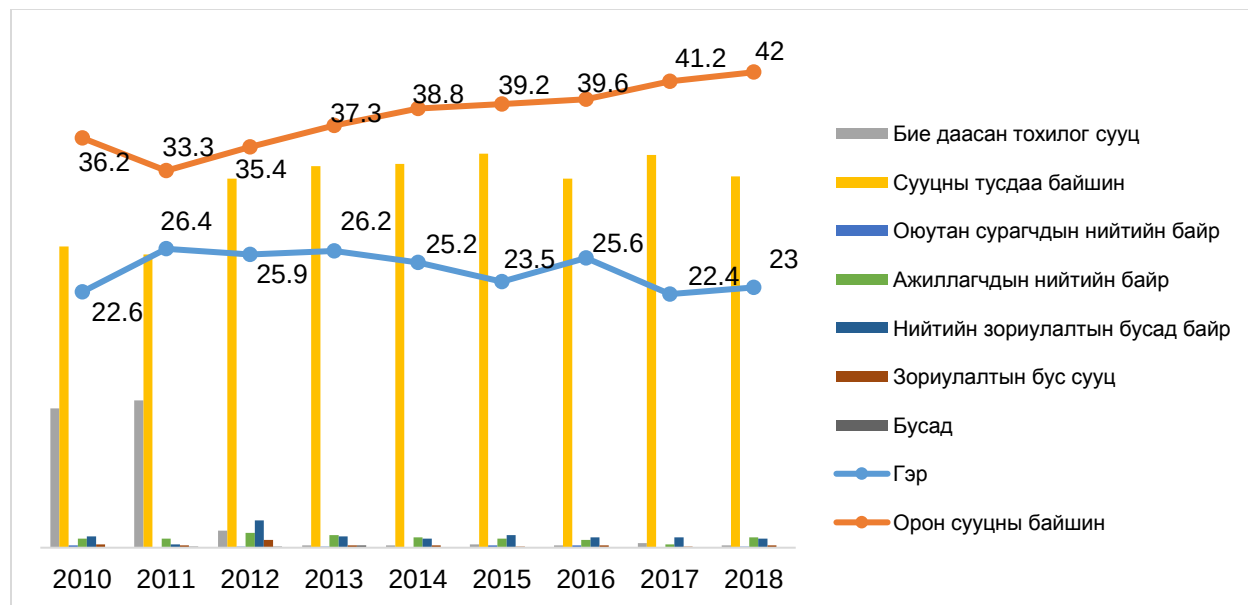


Эх сурвалж: YCX, Монгол банк

III. ӨРХИЙН ОРОН СУУЦНЫ НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ 2010-2018

2018 оны байдлаар Улаанбаатар хотоос судалгаанд хамрагдсан өрхүүдийн 23 хувь нь гэрт, **42 хувь нь орон сууцны байшинд** амьдарч байна. 2010 оны үзүүлэлттэй харьцуулахад орон сууцны байшинд амьдардаг өрх 5.8 хувиар, гэрт амьдардаг өрх 0.4 хувиар тус бүр өссөн байна.

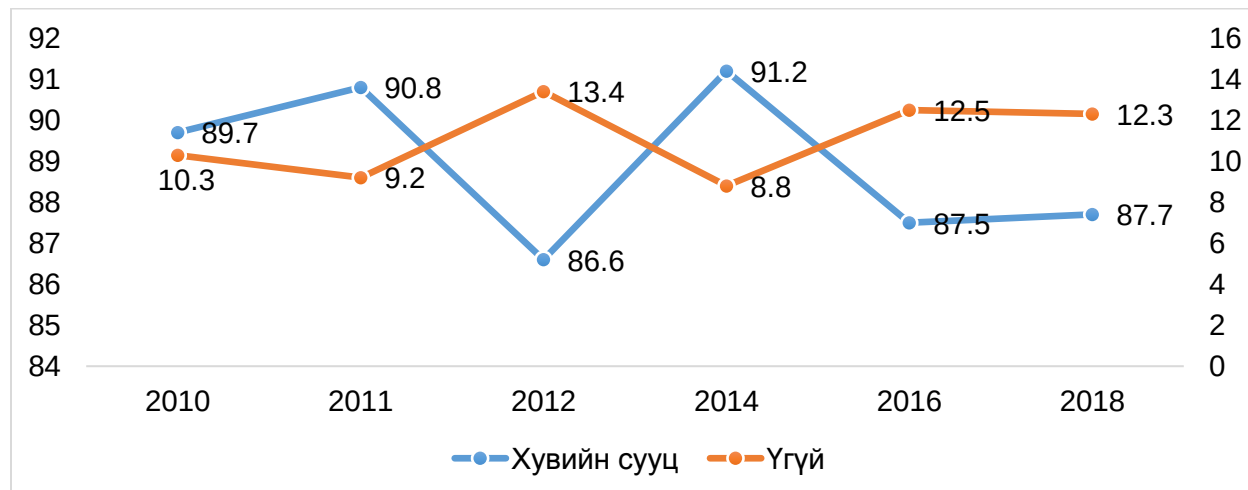
График 3. Орон сууцны нөхцөл байдлын тойм, Улаанбаатар 2010-2018 он



Эх сурвалж: УСХ

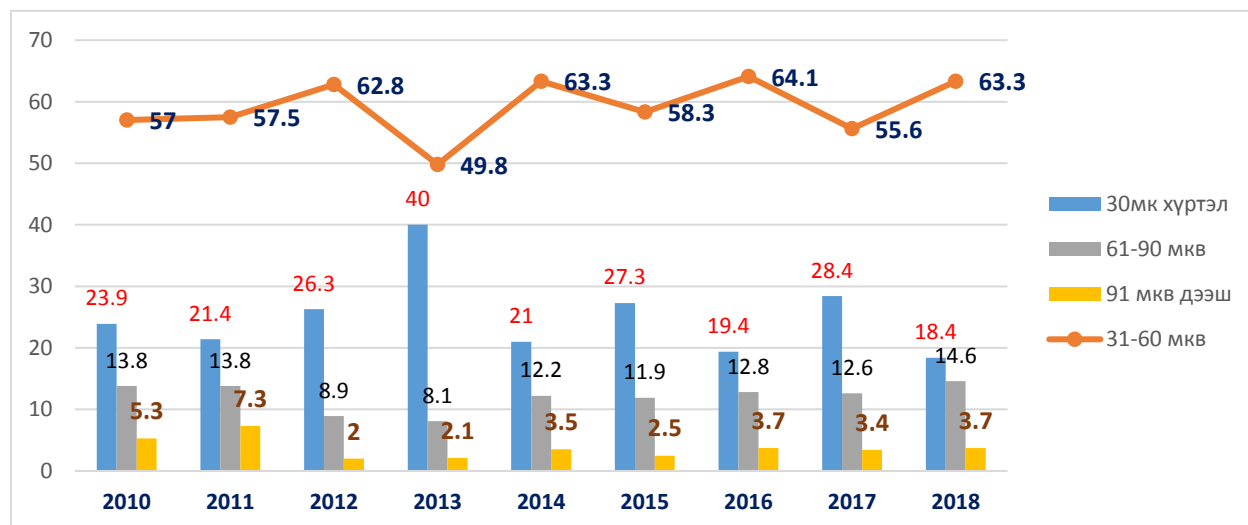
2018 оны байдлаар Улаанбаатар хотын орон сууцтай иргэдийн 87.7 хувь нь өөрийн өмчлөлийн сууц, үлдсэн 12.2 хувь өөрийн хувийн өмч биш сууцад амьдарч байна. Сүүлийн найман жилээр харьцуулж харахад 2012 онд хувийн сууцанд амьдарч буй өрх хамгийн доод түвшинд (86.6 хувь) хүрчээ. Харин 2014 онд хувийн сууцтай болсон иргэдийн тоо огцом өсөж 91.2 хувьд хүрээд, түүнээс хойш буурсан үзүүлэлттэй байна.

График 4. Орон сууцны өмчлөлийн хэлбэр, Улаанбаатар, 2010-2018 он



Орон сууцанд амьдарч буй өрхийн 18.4 хувь нь 30мкв хүртэл, 63.3 хувь нь 31-60мкв талбайтай байранд амьдарч байна. Эндээс дүгнэхэд ихэнх айлууд жижиг хэмжээтэй байрыг сонгох хандлагатай байна. Энэ нь байрны үнэ өндөр, худалдан авах чадавхтай шууд холбоотой.

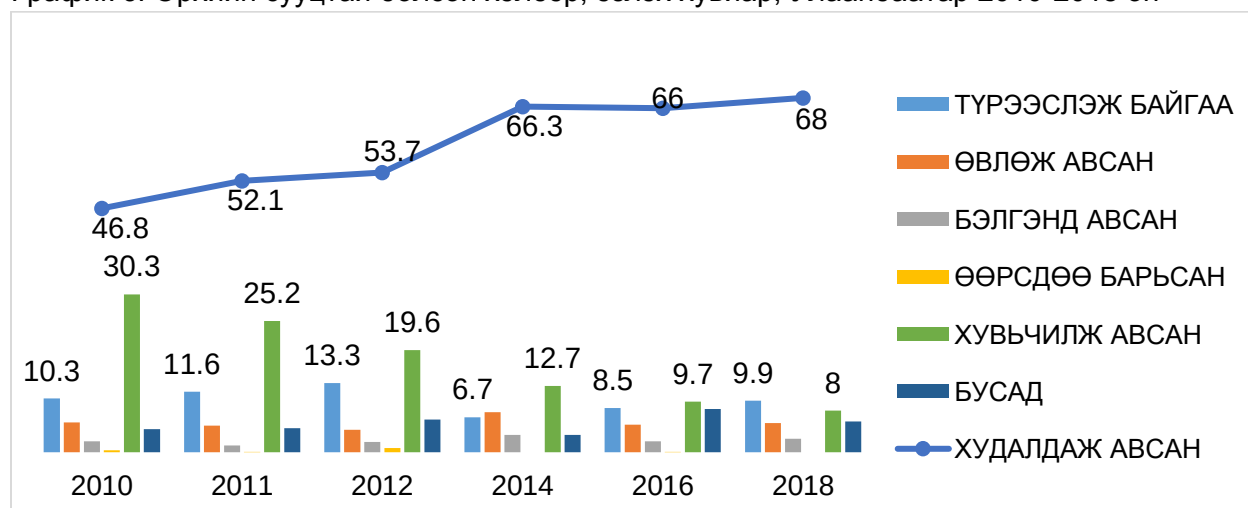
График 5. Өрхийн сууцны талбайн хэмжээ, Улаанбаатар 2010-2018 он



Эх сурвалж: YCX

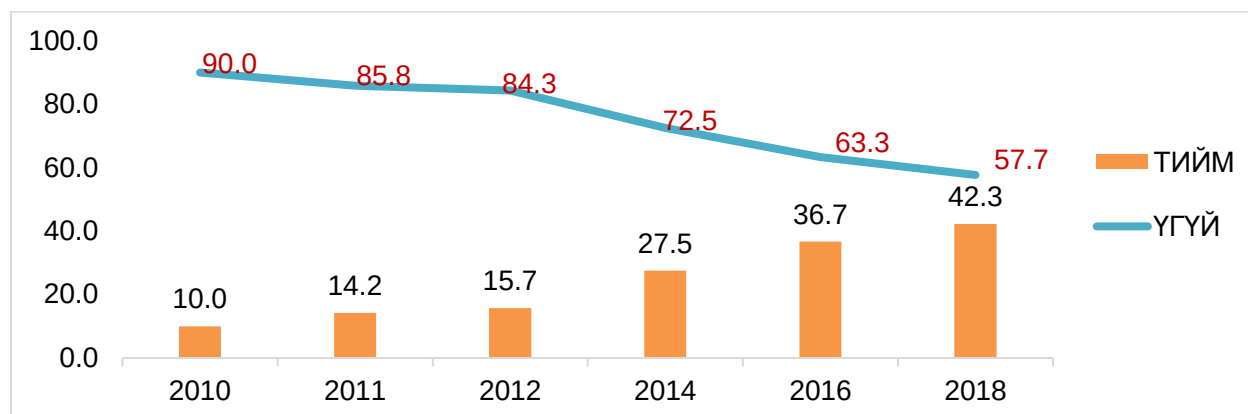
Өрхүүд хэрхэн орон сууцтай болж буй хэлбэрийг сүүлийн найман жилийн дунджаар авч үзэхэд 58.8 хувь нь худалдаж, 17.6 хувь нь хувьчилж, 10.1 хувь нь түрээсэлж, 5.6 хувь нь өвлөж, 2.2 хувь нь бэлгэнд, 5.5 хувь нь бусад хэлбэрээр авчээ. Байр худалдан авах нь улс орны эдийн засгийн өсөлтөөс шууд хамаарч байна. Тухайлбал, 2012-2014 оны эдийн засгийн эрчимтэй өсөлтийн үед худалдан авах чадвар 12.6 хувиар огцом өсөж, 2015-2016 оны эдийн засгийн уналтын үед 0.3 хувиар буурсан үзүүлэлт харагдаж байна. Эдийн засгийн эрчимтэй өсөлтийн үед төр засгаас их хэмжээний зээл олгодог нь худалдан авалт нэмэгдэхэд нөлөө үзүүлж байгаа.

График 6. Өрхийн сууцтай болсон хэлбэр, эзлэх хувиар, Улаанбаатар 2010-2018 он



Орон сууцтай болохын тулд зээл авах иргэдийн тоо жил бүр нэмэгдэж байна. Жишээ нь, 2018 онд зээл авсан өрхийг 2010 оны үзүүлэлтэй харьцуулахад **32.3** хувиар өсжээ. Энэ нь зээлийн хүү буурч, орон сууцны бага хүүтэй зээлийг төр засгаас олгож байгаа, нөгөө талаас иргэд зээлд хамрагдах шалгуур үзүүлэлтийг хангаж, тав тухтай сууцанд амьдрах гэсэн эрэлт хэрэгцээтэй холбон тайлбарлаж болно.

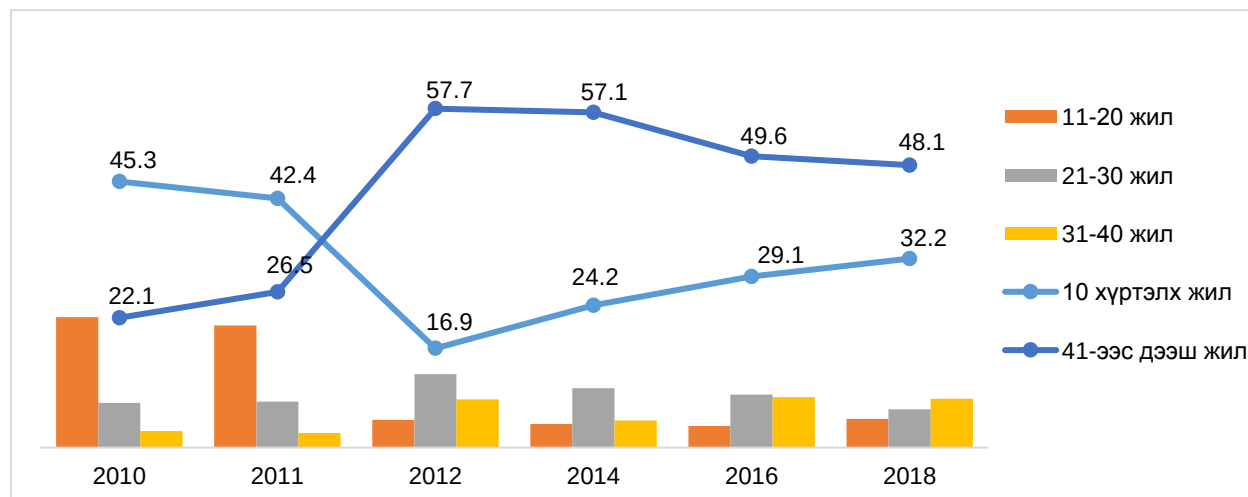
График 7. Орон сууцтай болохдоо зээл авсан байдал, Улаанбаатар 2010-2018 он



Эх сурвалж: YCX

Байр худалдан авахад байрны насжилтаас хамаарч үнэ ялгаатай байдаг. Иргэд эдийн засгийн өсөлтийн үед насжилт багатай байр худалдан авах чадавх нэмэгддэг, нөгөө талаар эдийн засгийн уналттай холбоотой насжилт ихтэй байр худалдаж авах хандлагатай байдаг. Тухайлбал, 2011-2012 оны эдийн засгийн уналтын үед 10 хүртэлх жилийн насжилттай байранд амьдарч буй өрх 25.5 хувиар буурч, 40-өөс дээш жилийн насжилттай байранд амьдарч буй өрх 31.2 хувиар өсжээ. 2012 оноос хойш насжилт багатай орон сууц худалдан авах тоо нэмэгдэж, насжилт ихтэй орон сууц худалдан авах тоо аажмаар буурсаар байна. Нөгөө талаас шинээр ашиглалтад орж буй зарим орон сууц чанар муу байгаа нь хуучин орон сууц худалдан авах шалтгаан болж байна.

График 8. Орон сууцны ашиглалтад орсон хугацаа, жилээр, Улаанбаатар 2010-2018



Эх сурвалж: YCX