

## ОРОН СУУЦНЫ СТАТИСТИКИЙН ТУХАЙ ТЭМДЭГЛЭЛ

### Ц. Цэрэндорж

дэд доктор, дэд проф, МУИС-ийн ЭЗС-ийн багш

*Хүн амын аж амьдралын нэг салшгүй хэсэг бол тэдний амьдралын тав тухтай орчин, эрүүл ахуйн шаардлага, нөхцлийг бүрэн хангасан орон сууцны нөхцөл, түүнтэй холбоотой асуудал байдаг.*

*Энэ ажлаас уншигч та бүхэн, орон сууцны статистик юуг судалдаг, түүний бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг судлах нь ямар ач холбогдолтой талаарх онолын ойлголт, мэдлэгийг олж авах болно. Түүнчлэн Монгол улсын жил тутмын статистикийн мэдээллүүд болон Хүн Ам, орон сууцны тооллогын мэдээлэлд үндэслэн Хүн амын орон сууц, амьдралын нөхцөл байдалд үнэлгээ өгсөн судлаачийн судалгааны ажлын тодорхой үр дүн, тайлбаруудаар онолын мэдлэгээ баяжуулах боломжтой юм.*

*Энэ ажилд, хүн амын орон сууцны нөхцөл, түүний цаашдын хэрэглээний асуудлыг авч үзэхдээ, юун түрүүнд хүн амын өсөлт, бүтцийн ирээдүйн хандлагатай уялдуулах хэрэгтэй талаар чухалчлан өгүүлсэн болно. Ажлын төгсгөл хэсэгт, орон сууцны ирээдүйн хэрэглээг хангах ажил нь тоо хэмжээг нэмэгдүүлэхэд онцгой анхаарах бус, харин сууцны зохимжтой байршилт, хүний бүхий л талын ахуйн, соёлын хэрэгцээг хангахуйц байхад чиглэгдэн төлөвлөгдсөн байх хэрэгтэй зэрэг тодорхой санал, зөвлөмжүүд тусгагдсан болно.*

1960-аад он хүртэл манай оронд нийслэл Улаанбаатарыг тооцохгүй юм бол томоохон хот суурин гэж байсангүй. Нийслэлд ч нийтийн орон сууцны барилга байгаагүй гэж хэлж болно. Харин 1960-аад оноос эхэлж нийтийн орон сууцны хорооллыг бодож эхэлсэн. Анхны үндэс суурь нь одоогийн 40 мянгат гэж нэрлэгдэх хороолол юм. Цаашдаа үйлдвэрийн газруудыг олноор барих ба ашигт малтмалын ордыг нээж ашиглахтай холбогдон одоогийн Дархан, Эрдэнэт зэрэг хотууд бий болж нийтийн орон сууц барих ажил өрнөсөн ба улмаар сүүлийн жилүүдэд иргэд, хувийн тохилог орон сууц барих явдал нэмэгдлээ.

Одоо бид орон сууцны статистик юуг судалдаг вэ гэдэг асуудлыг авч үзье.

Монгол улс 1969 оны хүн амын тооллогоос эхлэн хүн амын тооллогыг орон сууцны тооллоготой хамт явуулж эхэлснээс хойш 1979, 1989, 2000 онд явуулсан тооллогуудад орон сууцны фонд, орон сууцны нөхцлийн холбогдох үзүүлэлтүүдээр тоо мэдээ цуглуулж иржээ.

Германы их яруу найрагч Гётегийн хэлсэн "Статистикын тоо мэдээ нь ертөнцийг удирддаггүй, харин ертөнц өөрийгөө яаж удирдаж байна гэдгийг харуулдаг" гэсэн үгийг статистикийн хэлэнд тусгавал, статистикийн мэдээ нь улс орны амьдралыг удирддаггүй, харин түүний хөгжлийн зүг чигийг харуулж, гол, гол зүй тогтлыг илрүүлэхэд тусалдаг юм гэж хэлж болно.

Хүн амын орон сууцны нөхцлийг хангах чухал үзүүлэлт бол орон сууцны хангамжийн дундаж хэмжээ буюу нэг оршин суугчдад ноогдох сууцны талбайн

хэмжээ (м2) гэж үздэг. Энэхүү норм нь сууцанд ахуйн хэрэглээний зүйл (ор, мебель, шүүгээ г.м )-ийг байрлуулах эрүүл ахуйн дэглэмийг сахих, өөрөөр хэлбэл орон сууцанд байх чөлөөтэй талбайн хамгийн бага хэмжээг харуулдаг.

Орон сууцны статистикт суух талбай болон нийт талбайг ялгаж үздэг. **Суух талбай** гэдэгт хүн сууж амьдардаг талбай, **нийт талбайд** суух талбайгаас гадна туслах (гал тогооны өрөө, угаалгын өрөө, бие засах газар, коридорын талбай) өрөөнүүдийн талбайг оруулдаг.

Харин нэг хүнд ногдох суух талбайн хэмжээг яаж мэдэх вэ? Орон сууцны байшингийн нийт талбайн 30 хувийг нь туслах талбай эзэлдэг гэж үзвэл дээр гаргасан нийт талбайн хэмжээг 0.7 гэсэн засварлах коэффициентээр үржүүлж болно.

2000 оны хүн ам, орон сууцны тооллогоор манай улсад 541149 өрх тооллогдсноос 49.1 хувь нь байшинд, 50.9 хувь нь гэрт сууж байна. Үүнээс нийслэлд байдаг бүх өрхийн 78.2 хувь нь байшинд, 21.8 хувь нь гэрт сууж байгаа ажээ.

1940 оноос өнөөг хүртэлх Монгол улсын орон сууцны барилга байгууламжийн динамикийг авч үзвэл, (Хүснэгт 1):

**Хүснэгт1: Орон сууцны барилга байгууламжын динамик, оны эцэст, мян. м<sup>2</sup>**

|                          | 1940 | 1960  | 1990   | 1997   | 1998   | 2000   | 2001   |
|--------------------------|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Нийтийн орон сууцны фонд | 84.7 | 766.4 | 5530.4 | 6272.9 | 6346.8 | 6474.4 | 6559.8 |

Эх сурвалж: УСГ, МУ-ын Статистикийн эмхтгэл

Дээрх хүснэгтээс харахад манай улс 1940 онд 84.7 мян.м<sup>2</sup> талбай бүхий орон сууцны фондтой байсан ба үүнд зөвхөн нийслэл хотод л хамаарч байгаа юм. 1960 оноос орон сууцны барилга байгууламж нилээд эрчимтэй баригдсаны үр дүнд 2000 оны эцэс гэхэд 6.56 сая кв.метр талбай бүхий орон сууцны фондтой болжээ. Манай улсын нийт хүн амын 50 орчим хувь нь байшинд суудаг гэж үзвэл нэг хүнд дунджаар 5.5 м<sup>2</sup> сууцны талбай ногдож байна.

Хэрэв нэг хүнд ногдох стандарт нормтой (9м2) харьцуулбал дээрх тоо нь даруй 40 гаруй хувиар доогуур байна. Нэг километр хэмжээтэй хоосон ярианаас нэг сантиметр хэмжээний бодит тоо илүү их үнэ цэнэтэй гэсэн яриа байдаг.

Орон сууцны статистикийн өөр нэг чухал зорилт бол ерөнхий дундаж хэмжигдэхүүнээс гадна орон сууцны тоо мэдээ бүлэглэлтийг улам гүнзгийрүүлэн дүгнэлт гаргах явдал байдаг. Монгол улын байшинд суудаг нийт өрхүүдийг сууцны талбайн хэмжээгээр бүлэглэн авч үзвэл дараах байдалтай байна (Хүснэгт 2):

**Хүснэгт 2: Байшинд суудаг өрхүүд, сууцны талбайн хэмжээ, аймаг, нийслэлээр (2000 оны тооллогоор)**

| Аймаг, нийслэл | Байшинд суудаг өрх (%) | Сууцны талбай (кв.метр) |       |       |       |       |       |     |
|----------------|------------------------|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
|                |                        | 20хүртэ л               | 21-30 | 31-40 | 41-50 | 51-60 | 61-70 | 71+ |
| Бүгд           | 100                    | 28.8                    | 33.4  | 21.6  | 9.3   | 3.5   | 1.4   | 2.0 |
| Нийслэл        | 100                    | 27.8                    | 34.5  | 23.6  | 8.6   | 3.1   | 0.9   | 1.5 |
| Аймгууд        | 100                    | 29.8                    | 32.4  | 19.7  | 9.9   | 3.8   | 1.8   | 2.6 |

Эх сурвалж: УСГ, МУ-ын Статистикийн эмхтгэл

Дээрх хүснэгтээс харахад 40м<sup>2</sup> сууцны талбайтай өрхийн тоо нь Монгол улсын нийт өрхийн 83.8 хувийг эзэлж байна. Харин 71 м<sup>2</sup>-аас дээш талбайтай сууцанд амьдардаг өрхийн хувийн жин арай өндөр байгаа явдал нь сүүлийн жилүүдэд аминдаа орон сууц баригчдын тоо нилээд нэмэгдэж, улмаар талбайн хэмжээ нь орчин үеийн байдалдаа зохицсон том хэмжээтэй болж, хүн амын чинээлэг давхаргын өрхийн хувь хэмжээ нэмэгдэж байгаатай холбоотой бизээ.

Орон сууцны статистикт байрны тоо, өрөөний тооны үзүүлэлт чухал ач холбогдолтой юм. **Байр** гэдэг нь байнга суухад зориулагдсан, гадагшаа гарах эсвэл орцны шатны талбайд гарах боломжтой, тусгай гал тогооны өрөөтэй сууцыг хэлнэ.

Сүүлийн жилүүдэд зах зээлийн хэрэгцээгээр орон байрууд хувьчлагдсан учраас байр эзэмшигч нь бусдад худалдах, худалдан авах эрхтэй болсон билээ. Иймд нэг өрх айл хэд хэдэн байртай болох нь ердийн үзэгдэл болжээ. Цаашилбал олон өрөөтэй тусгай харш-байшинд суудаг хүмүүс нь өрөөнүүдийнхээ талаар тусгай хэвлэмэл төлөвлөгөө газарчтай байхыг хэн байг гэхэв.

Жишээ нь, бидний шүүмжилж ирсэн капиталист нийгэмд дэлхийд нэртэй томоохон баячууд иймэрхүү төлөвлөгөө газарчтай байсан нь одоо гайхал төрүүлэхгүй болжээ. Иймэрхүү жишээ дурьдвал Америктйн эрдэмтэн Дюпоных 200 өрөө байртай, мөн саятан Стотсберн 150 өрөөтэй байртай байжээ. Өрөөний дундаж талбай нь Стотсберний байрных 62.6 м<sup>2</sup> , харин Дюпоных 58.5 м<sup>2</sup> байжээ.

2000 оны тооллогоор манай улсын байшинд суудаг нийг өрхийг өрөөнийх нь тоогоор бүлэглэснийг авч үзье (Хүснэгт 3).

**Хүснэгт 3. Байшинд суудаг өрхүүд, сууцны өрөөний тоогоор, аймаг, нийслэлээр (2000 оны тооллогоор)**

| Аймаг, нийслэл | Байшинд суудаг өрхийн тоо % | Өрөөний тоо |      |      |      |     |      |
|----------------|-----------------------------|-------------|------|------|------|-----|------|
|                |                             | 1           | 2    | 3    | 4    | 5   | 6    |
| Бүгд           | 100                         | 43.1        | 37.7 | 15.9 | 2.8  | 0.4 | 0.19 |
| Үүнээс:        |                             |             |      |      |      |     |      |
| нийслэл        | 100                         | 39.0        | 39.1 | 18.5 | 2.8  | 0.4 | 0.1  |
| аймгууд        | 100                         | 46.7        | 36.5 | 13.5 | 2.75 | 0.4 | 0.1  |

*Эх сурвалж: УСГ, МУ-ын статистикийн эмхтгэл*

Дээрх хүснэгтээс харахад нийт өрхийн 81 орчим хувь нь 1-2 өрөө байранд суудаг нь илэрхий байна. Харин манай улсын орон сууцны статистикт сүүлийн жилүүдэд гарч ирсэн нэг чухал өөрчлөлт бол олон (8-аас дээш) өрөөтэй хувийн амины байшин барих явдал өрнөж байгааг хэдийгээр хувийн жингээр нь авч үзэхэд ялимгүй ч гэсэн тоогоор нь харуулбал чамлахааргүй үзүүлэлт (230гаруй) гарч байна.

Орон байранд хүн ам тавлаг тухтай оршин суух нөхцөл нь сууцны талбай, өрөөний тооноос гадна халуун хүйтэн ус, халаалт, бие засах газар нь дотроо байна уу, эсвэл гадна байна уу гэдгээс , мөн гал тогооны өрөөтэй эсэх, угаалгын өрөөтэй зэрэг бусад олон хүчин зүйлээс шалтгаалдаг байна. Манай улсын хүн ам, орон сууцны 2000 оны тооллогын дүнгээс харахад дараах дүр зураг тодорч байна (Хүснэгт 4).



**Хүснэгт 4. Байшинд суудаг өрхийн эзлэх хувь, аймаг, нийслэл, сонгосон үзүүлэлтээр, 2000 оны тооллогоор**

| Аймаг,<br>нийслэл | Байшинд<br>суудаг<br>өрхийн<br>тоо | Гал тогооны<br>өрөө |         |         | Онгоц,<br>Шүршүүр |         |         | Сууц<br>дотроо<br>бие засах<br>газартай |         | Сууцны<br>гадна                  | Усан хангамж      |                  |                | Халаалт %     |                  |       | Хог зайлуулалт |                   |         |                    |
|-------------------|------------------------------------|---------------------|---------|---------|-------------------|---------|---------|---|---------|----------------------------------|-------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|-------|----------------|-------------------|---------|--------------------|
|                   |                                    | өрөөтэй             | өрөөгүй | нийтийн | өрөөтэй           | өрөөгүй | нийтийн | тусдаа                                  | нийтийн | Нийтийн<br>бие засах<br>газартай | Халуун,<br>хүйтэн | Зөвхөн<br>хүйтэн | Худаг<br>болон | Төвлөр<br>сөн | Төвлөрсөн<br>бус | бусад | хоолойгоор     | Төвлөрсөн<br>цэгт | Дангаар | Тодорхой<br>цэггүй |
| Бүгд<br>үүнээс:   | 265545                             | 78.8                | 20.5    | 0.7     | 42.4              | 56.6    | 1.0     | 45.0                                    | 2.0     | 53.0                             | 39.8              | 6.4              | 53.8           | 44.3          | 12.3             | 43.4  | 14.9           | 51.1              | 23.8    | 10.2               |
| нийслэл           | 126073                             | 85.0                | 14.3    | 0.7     | 57.9              | 40.9    | 1.2     | 60.2                                    | 2.3     | 37.5                             | 57.4              | 3.9              | 38.7           | 60.4          | 8.6              | 31.0  | 29.6           | 52.9              | 11.1    | 6.4                |
| аймгууд           | 139502                             | 73.0                | 26.2    | 0.8     | 28.4              | 70.8    | 0.8     | 31.3                                    | 1.6     | 67.1                             | 23.8              | 8.7              | 67.5           | 29.7          | 15.6             | 54.6  | 1.8            | 49.5              | 35.2    | 13.5               |

Эх үүсвэр: ҮСГ, Хүн ам орон, сууцны 2000 оны улсын тооллого, үндсэн үр дүн

Дээрх хүснэгтээс харахад хүн амын тохь тухтай амьдрахын гол үзүүлэлтүүд болох гал тогооны тусгай өрөө, угаалгын тусгай өрөө, бие засах газар, халуун хүйтэн ус, төвлөрсөн халаалт зэрэг үзүүлэлтээр нийслэл хот улсын дунджаас нилээд дээгүүр байгаа нь ойлгомжтой.

Энэхүү байдал нь нийслэлд аймгуудтай харьцуулахад хүн ам илүү ихээр төвлөрсөн, тохилог орон сууцны барилга байгууламж жилээс жилд өсөн нэмэгдэж байгаатай холбоотой юм.

Аль ч улс орны хувьд цаашдаа хичнээн хэмжээний орон сууцыг барьж байгуулах нь тийм ч амархан асуудал биш юм. Юуны өмнө тухайн үед байх хүн амын тоог мэдэх нь чухал. Үүнийг тооцохдоо, суурь болгон авсан оны (2000 оны) хүн амын тоон дээр хүн амын цэвэр өсөлтийг нэмж, хамгийн энгийн аргаар тодорхойлж болно.

Үүнийг тооцоход, хамгийн эхний чухал үзүүлэлт бол, хүүхдийн нас баралтын үзүүлэлт байдаг. Хүүхдийн нас баралт буурах нь хүн амын ердийн цэвэр өсөлтөд шууд эерэгээр нөлөөлнө.

Хоёр дахь үзүүлэлт бол, гэрлэлтийн коэффициент. Энэ үзүүлэлт нэмэгдэж байх нь нь төрөлтийг нэмэгдүүлэх чухал хөшүүрэг болдог.

Гурав дах үзүүлэлт бол, Хүн амын амьдрах дундаж хугацаа нэмэгдэх. Энэхүү асуудлыг хоёр талаас нь авч үзэх хэрэгтэй. Хүн амын дундаж наслалт уртсах нь амьжиргааны түвшин дээшилж байгааг харуулах боловч нөгөө талаас хүн амын нөхөн үржихүйн процесст үл оролцох өндөр насны хүмүүсийн хувийн жин нэмэгдсэнийг илэрхийлдэг. Энэ үед төрөлтийн түвшин буурах хандлагатай болдог.

Дөрөв дэх үзүүлэлт бол, Хүн амын орон сууцны нөхцөл сайжирч боловсролын түвшин дээшлэх асуудал. Энэхүү асуудалд мөн хоёр талаас нь хандах хэрэгтэй. Орон сууны нөхцөл сайн, соёл боловсролын түвшин дээгүүр байх тусам, янз бүрийн халдварт өвчнөөр өвчлөх нь багасаж, нас баралт буурч, төрөлтийг нэмэгдүүлэх, таатай нөхцөл бүрэлддэг. Гэхдээ төрөлтийн хувьд эсрэг байдал харагддаг тал ч бий. Орон сууцны нөхцөл сайжирч, хүн амын соёлын ерөнхий түвшин дээшилснээр олонхи эмэгтэйчүүд хөдөлмөр эрхлэхэд татагдах болж өөрсдийнхөө боловсролоо дээшлүүлэх сонирхол нь улам өсөх хандлагатай болж ирдэг. Ийм нөхцөлд цөөн хүүхэдтэй байхыг илүү сонирхох болдог. Төрөлтийн түвшинд нийгэм эдийн засгийн, зан заншил, газарзүйн болоод биологийн олон хүчин зүйлс нөлөөлдгийг мартаж өсгүй.

Тавдугаарт, Хүн амын шилжих хөдөлгөөний үзүүлэлт хүн амын тооны өөрчлөлтөд тодорхой хэмжээгээр нөлөөлдгийг тооцож үзэх хэрэгтэй.

Ингэхлээр ирээдүйд барих орон сууцны хэмжээг тодорхойлох нь төвөгтэй болохыг хамгийн энгийнээр бодож үзсэн дээрх хүчин зүйлүүдийн нөлөөллөөс харж болно.

Орон сууцны барилга байгууламжийн асуудал нь өрх бүрийг эрүүл ахуйн шаардлага хангасан тусгай байраар хангахад л орших билээ. Ингэхлээр ямар хэмжээний байр барих вэ?, хичнээн өрөөтэй байх вэ? г.м шаардалгатай тоо мэдээг хаанаас авах вэ? гэдэг асуудал гарч ирнэ.

2000 онд явуулсан Монгол улсын хүн ам, орон сууцны тооллогын материалаас ам бүлийн тоогоор бүлэглэсэн өрхийн тооны дүнг авах боломжтой. Орон сууцны барилга байгууламжийн хэмжээг нэмэгдүүлэх нь орон сууцны асуудлыг бүрэн шийднэ гэсэн үг биш юм. Энэхүү үйл явц нь сууцны зохимжтой байршилт, хүний бүхий л талын ахуйн, соёлын хэрэгцээг хангахуйцаар төлөвлөгдсөн байх хэрэгтэй. Жишээ нь, 4 ам бүлтэй хоёр өрхийг авч үзье. Нэгдэх нь 4,6 настай хоёр хүүхэдтэй насанд хүрсэн 2 хүн (эцэг, эх). Хоёрдахь нь эцэг, эх, насанд хүрсэн хүү, охинтой өрх байв. Хоёр өрхийн хувьд адилхан 28 м<sup>2</sup> талбайтай байртай байхад, нэг дэх өрхийн хувьд унтлагын хоёр ор байхад л хангалттай, харин хоёр дах өрхийн хувьд унтлагын 3 ортой байх шаардлагатай болж байна.

Орон байрны нэг чухал онцлог бол сууцны адрин (тааз) өндрийн хэмжээ юм. Орон сууцны барилга байгууламжийн дэлхийн практикаас харахад сууцны адрин өндөр нь 2.3 м (Англи, Бельги, АНУ)-ээс 2.5 м, (Итали, Франц, Нидерланд, Швед, Чех, Финлянд) хүртэл хэмжээтэй байдаг ажээ. Зарим судлаачдын тооцоогоор, сууцны өндрийг 10см багасгахад байрны өртөг 1-1.2 хувиар буурдаг байна. Үүнтэй холбоотой орон байрны эрүүл ахуйн чухал хүчин зүйл болох нэг хүнд ноогдох агаарын эзэлхүүн хэрхэн өөрчлөгдөх вэ? гэсэн асуудал гарч ирдэг.

Агаарын эзлэхүүн (хангамж) нь өндрийн хэмжээнээс гадна талбайгаас шалтгаална. Өрхийн гишүүд нь тус тусдаа өрөөтэй бол нэг өрөөнд шавааралдаж сууснаас илүү их агаар хангамжтай байх болно. Зарим судалгаанаас үзэхэд 2.5 м өндөртэй нэг хүнд ногдох талбай нь ижил байранд тус тусдаа өрөөнд амьдарч байгаа бол нэг өрөөнд хамт амьдарч байгаагаас агаарын хангамж нь 14-18 хувиар их байна гэсэн дүн гарсан байдаг.

Орон байрны эрүүл ахуйн шаардлагын өөр нэг асуудал бол цэвэр агаарын хэмжээ юм. Хүний амьдралын хэвийн нөхцөлд аль болохоор их хэмжээний хүчилтөрөгч агуулсан агаар чухал шаардлагатай байдаг. Байранд олон тооны хүн цугласнаас агаар дах хүчилтөрөгчийн агууламж багасаж, нүүрсхүчлийн хийн агууламж нэмэгддэг. Иймд агаарын солилцоог байнга хийж байх хэрэгтэй. Тухайлбал, нэг хүнд нэг цагт 36 куб литр цэвэр агаар ногдохоор бодож агаарын солилцоо хийнэ.

Орон байрны эрүүл ахуйн дэглэмийг байрны өндрийн хэмжээнээс бус, харин талбайг нэмэгдүүлснээр сайжруулах нь нилээд зөв шийдэл бололтой.

Зарим орны судлаачдын тооцоо судалгаанаас харахад сууцны өндрийг 50 см нэмэгдүүлэхэд гарах зардлаар сууцны талбайг 4.2 м<sup>2</sup> -р нэмэгдүүлэх боломжтой юм байна.

Сууцны талбайг нэмэгдүүлэх нь агаарын эзэлхүүнийг ихэсгэхээс гадна эд хогшлыг нилээд зохимжтой байрлуулахад ч ач холбогдолтой юм. Мөн түүнчлэн гэрийн эзэгтэйн хөдөлмөрийг хөнгөвчилсөн ахуйн хэрэгцээний тоног төхөөрөмжөөр тоноглох таатай нөхцлийг бүрдүүлдэг. Ингэхлээр орон сууцны асуудлыг шийдэх эхний ээлжинд нэг хүнд ногдох 9 м<sup>2</sup> сууцны талбайн нормыг үндэслэн, 3 хүнтэй өрх айлд 2 өрөөтэй байр, 4 хүнтэй болохоор 3 өрөөтэй байр байх нь зохимжтой юм.

**Ном зүй:**

---

1. ҮСГ, МУ-ын Хүн ам орон сууцны 2000 оны тооллого, Статистикийн эмхэтгэл, УБ., 2001 он
2. ҮСГ, Статистикийн эмхэтгэл, 1997-2001 онууд
3. Д.А. Бронер. "Жилищный вопрос и статистика", 1966