

Үндэсний статистикийн хорооны
даргын 2008 оны 03 сарын 24-ны
өдрийн 01/46 тоот тушаалын II
хавсралт

ОРОН СУУЦНЫ ҮНИЙН ИНДЕКС ТООЦОХ АРГАЧЛАЛ

Улаанбаатар хот. 2008 он

Агуулга

Нэг. Орон сууцны үнийн индекс (ОСҮИ) тооцох нийтлэг үндэслэл, шаардлага

Хоёр. Орон сууцны үнийн индекс тооцох мэдээллийн эх үүсвэр, хамрах хүрээ, ангилал

2.1 Мэдээллийн эх үүсвэр

2.2 Хамрах хүрээ, ангилал

Гурав. ОСҮИ тооцоход шаардагдах үзүүлэлтийн ойлголт, тодорхойлолт

Дөрөв. ОСҮИ-ийг тооцох дараалал

4.1 Орон сууцны үнийн индексийг тооцох үе шат

4.2 ОСҮИ-ийн тооцоонд ашиглах жинг тооцох

4.3 Үнийн судалгаанд хамрагдах орон сууцыг сонгох

4.4 Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг аж ахуйн нэгж, байгууллагыг сонгох

4.5 Үнийн мэдээлэл цуглуулах

4.6 Орон сууцны нийт талбайн 1 хавтгай дөрвөлжин метр талбайн дундаж үнийн тооцоог хийх

4.7 ОСҮИ-ийг тооцох ерөнхий зарчим

Хавсралт 1. Орон сууцны үнийн индекс тооцох жишээ

Хавсралт 2. Орон сууцны үнийн судалгаа авах маягт

ОРОН СУУЦНЫ ҮНИЙН ИНДЕКС ТООЦОХ АРГАЧЛАЛ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл, шаардлага

Орон сууцны үнийн индексийг /ОСҮИ/ тооцох гол зорилго орон сууцны үнийн өөрчлөлтийг судлах, орон сууцны үнэд нөлөөлж буй хүчин зүйлсийг тодорхойлох, тэдгээрийн нөлөөллийг тооцох, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл дээрх үнийн өөрчлөлтийг судлахад орших бөгөөд энэхүү индексийг тооцсоноор орон сууцны зах зээлийн талаарх мэдээллийн байнгын эх үүсвэр бий болж, бодлого боловсруулагчид, бизнесийн байгууллагууд болон бусад хэрэглэгчдийг орон сууцны үнийн талаарх бодит мэдээллээр хангаж, орон сууцны үнийн судалгаа, шинжилгээ хийх боломжийг бүрдүүлнэ.

Өрхийн орон сууц худалдан авахад зарцуулсан зардал нь үндсэн хөрөнгийн хуримтлалд орж, харин хэрэглээний үнийн индексийн /ХҮИ/-ийн тооцоонд хамрагдахгүй учир орон сууцны зах зээл дэх үнийн түвшин, түүний динамикийг тусгайлан судалж, индекс тооцох шаардлагатай. Энэхүү аргачлалыг ОСҮИ тооцоход мөрдлөг болгоно.

Хоёр. Орон сууцны үнийн индекс тооцох мэдээллийн эх үүсвэр, хамрах хүрээ, орон сууцны ангилал

2.1 Мэдээллийн эх үүсвэр:

Орон сууцны үнийн индекс тооцоход орон сууцны үнээс гадна индексийн тооцоонд ашиглах жинг тодорхойлох зайлшгүй шаардлагатай бөгөөд үүнтэй уялдаж мэдээллийн эх үүсвэрийг дараахь байдлаар бүрдүүлнэ. Үүнд:

- Орон сууцны үнийн хувьд а) үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч компаниудаар дамжуулан худалдсан, худалдан авсан орон сууцны үнийн бүртгэл, б) барилгын компаниудын борлуулсан орон сууцны үнийн мэдээлэл нь мэдээллийн эх үүсвэр болно.
- Орон сууцны үнийн индексийн тооцоонд ашиглах жинг тооцох мэдээллийн хувьд “Хүн ам, орон сууцны тооллого”, “Нийслэл хотын нутаг дэвсгэрт ашиглагдаж байгаа болон баригдаж буй барилга объектын үзлэг”-ийн дүн, орон сууцны 1 ам.метр талбайн зах зээлийн дундаж үнийн талаарх мэдээлэл мэдээллийн эх үүсвэр болно.
- Орон сууцны үнийн сарын мэдээг маягт ОСҮ-1-ээр мэдээлэгч байгууллагуудаас сар тутам авч, индексийн тооцоонд ашиглана.

2.2 Хамрах хүрээ, ангилал:

- Орон сууцны үнийн судалгаанд Улаанбаатар хотын нутаг дэвсгэрт ашиглаж байгаа нэг болон түүнээс дээш өрөөтэй, хүн амьдрах зориулалттай баригдсан, дэд бүтцийн хангамжтай (цахилгаан, дулаан, усан хангамж, бохир зэрэг) сууцны тусдаа байшин /хауз/ болон нийтийн орон сууц хамрагдана. Дэд бүтцийн хангамжгүй (гэр

хорооллын, зуслангийн) **модон болон тоосгон байшин**, түүнчлэн **гэрийг** судалгааны хамрах хүрээнд оруулахгүй.

- Орон сууцны үнийн индекст хамрагдах орон сууцыг төрлөөр нь нийтийн орон сууц, амины орон сууц гэж 2 ангилна.
- Байршлын хувьд Улаанбаатар хотын 9 дүүргийг орон сууцны үнийн судалгаанд хамруулна.
- Нийтийн орон сууцыг ашиглалтын хугацаагаар нь шинэ болон 2002 оноос хойш баригдсан, 1970-2001 он хүртэлх хугацаанд баригдсан, 1970 оноос өмнө баригдсан барилга гэж гурван бүлэгт ангилна.
 - “Барилгын тухай” Монгол Улсын хуулийн 8 дугаар зүйлийн 3-т “Барилга байгууламжийн чанарын баталгаат хугацаа нэг жил байна” гэж заасны дагуу барилгын ашиглалтын хугацаа нь нэг жил хүртэлх нийтийн орон сууцыг **шинэ** орон сууцад хамруулна.
 - 1969 онд боловсруулсан “УБ хотын газар хөдлөлийн бичил мужлалын зураг” баримт бичгийн дагуу газар хөдлөлийн нөлөөллийг тусгасан байдлыг харгалзан, орон сууцыг 1970 оноос өмнө болон хойш баригдсан нийтийн орон сууц гэж ялгана.
- Орон сууцыг барилгын ханын хийцийн материалаар нь каркас; угсармал; тоосгон гэж ангилна.
- Нийтийн орон сууцыг зэрэглэлийн хувьд дээд зэрэглэлийн; сайжруулсан; энгийн орон сууц гэж ангилна.
- Орон сууцыг өрөөгөөр нь нэг өрөө, 2 өрөө, 3 өрөө, 4 ба түүнээс дээш өрөөтэй гэж ангилна.

Гурав. ОСҮИ тооцоход шаардагдах үзүүлэлтийн ойлголт, тодорхойлолт

Энэ аргачлалд орсон нэр томъёог дараах байдлаар ойлгож хэрэглэнэ. Үүнд:

Орон сууц гэж хүн суурьшин амьдрах зориулалттай нийтийн болон амины орон сууцны байшин, сууц, гэрийг;

Сууцны тусдаа байшин (цаашид амины орон сууц) гэж орон сууцны зориулалтын зураг төслөөр болон зориулалтын зураг төсөлгүй боловч хүн суурьшин амьдрахад зориулж барьсан нэг буюу хэд хэдэн өрх суухад зориулан төхөөрөмжлөгдсөн, дэд бүтцийн холбогдох хангамжтай сууцны байшинг;

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин (цаашид нийтийн орон сууц) гэж зориулалтын зураг, төслөөр баригдсан, бүтэц хийцийн хувьд бүхэлдээ буюу ихэнхи хэсэг нь дөрөв ба түүнээс дээш сууцны зориулалтгаар төхөөрөмжлөгдсөн (байшингийн хэмжээ, давхар, хэдэн айл суух зориулалттайгаас үл хамааран), дэд бүтцийн хангамжтай байшинг;

Сууц гэж нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин дахь нэг гэр бүл аж төрөхөд зориулагдсан нэг буюу хэд хэдэн өрөө бүхий цогцолборыг ойлгоно.

Сууцыг дотор нь өрөөний тоогоор ангилж үнийг нь судлана.

Дээд зэрэглэлийн сууцад 88-аас дээш ам метр ашигтай талбай бүхий, сууцны тохилог нөхцлийг хангасан, туслах талбайн (гал тогоо, коридор, ариун цэврийн өрөө) хэмжээ нь 15 ам.метрээс илүү, доороо гаражтай, нэгдсэн харуул, хамгаалалтын системтэй сууцуудыг хамруулна.

Сайжруулсан сууцад нэг загварын бус, сайжруулсан төлөвлөлттэй, 40-78 ам.метр ашигтай талбайтай сууцыг хамруулна.

Энгийн зэрэглэлийн сууцад 2001 оноос өмнө баригдсан нэг загварын, 1-4 өрөөтэй, 3-6 давхар тоосгон болон 5-12 давхар угсармал орон сууцууд, түүнчлэн нэг загварын бус 1-3 өрөөтэй, 30-44 ам. метр ашигтай талбай бүхий сууцууд багтана.

Хувийн индекс гэж юмс үзэгдлийн зөвхөн нэг үзэгдлийн элементийн өөрчлөлтийг харуулсан индексийг хэлэх бөгөөд нийтийн орон сууцыг өрөөний тоогоор ангилж орон сууцны үнийн хувийн индексийг тооцно.

Бүлгийн индекс гэж нийлмэл үзэгдлийн бүрэлдэхүүн хэсгийг хамарсан индексийг ойлгох бөгөөд орон сууцны салбарын хувьд тодорхойлсон бүлэг тус бүр дээр бүлгийн индекс тооцно. Жишээ нь нийтийн орон сууцны, хувийн орон сууцны үнийн бүлгийн индексийг тодорхойлно.

Ерөнхий индекс гэж нийлмэл үзэгдлийн бүх бүрэлдэхүүн хэсгийн дунджийн өөрчлөлтийг дүнгээр харуулсан индекс юм. Бүлгүүдийн индексийг тэдгээрийн нийт өртөгт эзлэх хувийн жингээр жигнэж, орон сууцны үнийн ерөнхий индексийг тооцно.

Жин гэж нийт сууцны талбайн өртөгт тухайн бүлгийн орон сууцны талбайн өртгийн эзлэх хувь хэмжээг хэлнэ.

Суурь үе гэж үзэгдлийн өсөлт өөрчлөлтийг судлахад тулгуур болгон сонгон авсан үеийг хэлнэ (Жишээ нь өмнөх оны 4 дүгээр улирал гэх мэт).

Суурь үнэ гэж суурь болгон сонгож авсан үеийн үнийг; мөн суурь үнээр суурь болгож авсан оны жилийн дундаж үнийг авч болно.

Тайлант үе гэдэгт аль нэг үйл ажиллагааны үр дүнг харуулсан тухайн хугацааг тооцно (Тайлант үе нь сар, улирал, жил гэх мэтээр байж болно).

Дөрөв. ОСҮИ-ийг тооцох дараалал

4.1 Орон сууцны үнийн индексийг дараахь үе шатны дагуу тооцно. Үүнд:

- Улаанбаатар хотын 9 дүүрэгт ашиглагдаж байгаа орон сууцны жагсаалтыг орон сууцны барилгын төрөл, ашигласан хугацаа, барилгын ханын хийц, өрөөний тоо, байршлаар нь гаргаж бэлтгэнэ.
- Орон сууцны үнийн судалгааны хамрах хүрээг тогтооно.
- ОСҮИ-ийн тооцоонд ашиглах жинг тооцно.

- Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг аж ахуйн нэгж, байгууллагуудын жагсаалтыг гаргана.
- Үнийн мэдээлэл цуглуулна.
- Орон сууцны нийт талбайн 1 ам.метр талбайн дундаж үнийг тооцож гаргана.
- Индексийн тооцоог хийнэ.

4.2 ОСҮИ-ийн тооцоонд ашиглах жинг тооцох: ОСҮИ-ийн тооцоонд дараахь 6 төрлийн жинг ашиглана. Жинг тооцох ерөнхий бүтцийг зураг-1-д харуулав.

- Жин -1 /Ж1/. Орон сууцны нийт барилгыг дотор нь нийтийн орон сууц, сууцны тусдаа байшин (амины орон сууц) гэж ангилж, тус бүрд нь жинг тооцно.
- Жин -2 /Ж2/. Орон сууцыг байршлаар нь 9 дүүрэгт ангилж, дүүргийн жинг тодорхойлно.
- Жин -3 /Ж3/. Орон сууцны барилгыг ашигласан хугацаагаар нь шинэ болон 2002 оноос хойш баригдсан, 1970-2001 он хүртэлх хугацаанд баригдсан, 1970 оноос өмнө баригдсан барилга гэж ангилж, тус бүрээр жин тооцно.
- Жин -4 /Ж4/. Барилгын ханын хийцийн төрлөөр нь орон сууцыг каркас; угсармал; тоосгон гэх мэт төрлөөр ангилж, тус бүрд нь жин бодож гаргана.
- Жин -5 /Ж5/. Орон сууцыг зэрэглэлээр нь дээд зэрэглэлийн, сайжруулсан, энгийн сууц гэж ангилж, тус бүрд нь жин тооцно.
- Жин -6 /Ж6/: Зэрэглэлээр ангилагдсан сууцыг өрөөний тоогоор нь нэг өрөө, 2 өрөө, 3 өрөө, 4 ба түүнээс дээш өрөөтэй гэж ангилж, тус бүрд нь жинг тооцно.
- Орон сууцны үнийн индексийн жинг хүн ам, орон сууцны ээлжит тооллогын дүнгээр шинэчилж байна.

4.3 Үнийн судалгаанд хамрагдах орон сууцыг сонгох:

- Үнийн мэдээллийг цуглуулах **орон сууц** гэдэг нь тайлант хугацаанд орон сууцны зах зээл дээр худалдагдсан сууц байх бөгөөд тэдгээр нь байршил, барилгын ханын хийц, өрөөний хэмжээ, ашигласан хугацаа, зэрэглэлээрээ өөр өөр сууц байна.
- Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын үйл ажиллагаа эрхэлдэг аж ахуйн нэгжүүдээр дамжуулан худалдагдсан болон шинээр ашиглалтад оруулсан бүх орон сууцыг үнийн судалгаанд хамруулна.

4.4 Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг аж ахуйн нэгж, байгууллагын сонголтыг хийхэд дараахь зарчмыг баримтална. Үүнд:

- Судалгаанд үл хөдлөх хөрөнгийн зуучийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг аж ахуйн нэгж, байгууллага хамрагдана. Манай улсын хувьд үл хөдлөх хөрөнгийн зуучийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг аж ахуйн нэгжүүд харьцангуй цөөн бөгөөд тухайн дүүрэгт үл хөдлөх хөрөнгийн зуучийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг аж ахуйн нэгж, байгууллага 2-3 байдаг бол тэдгээрийг судалгаанд бүрэн хамруулна.
- Шинээр ашиглалтад орсон орон сууц нь үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын компаниар дамжин арилжаалагдаагүй тохиолдолд уг орон сууцны барилгын компанийг үнийн судалгаанд хамруулна.

4.5 Үнийн мэдээлэл цуглуулахад дараахь зарчмыг баримтална. Үүнд:

- Үнийн мэдээллийг батлагдсан маягт, зааврын дагуу сараар цуглуулна. Үнийг тайлант хугацааны туршид судлах арга нь илүү тохиромжтой бөгөөд орон сууцны зах зээлийн үнэ буюу худалдан авагчийн үнийг авна.
- Орон сууцны маягтад сууцны борлуулалтын үнэд нөлөөлж байгаа үндсэн үзүүлэлт, тухайлбал, сууцны байршил, барилгын ханын хийц, өрөөний тоо зэргийг тусгасан байна.
- Үнийн судалгаанд анхаарах нэг зүйл бол зах зээлийн бодит үнийг судлах асуудал юм. Орон сууц эзэмших эрхийн бичигт байгаа нэрлэсэн үнэ болон аман хэлэлцээрийн эхний үнэ зах зээлийн бодит үнэлгээг харуулж чадахгүй.
- Цуглуулж байгаа сууцны үнэ байнга бүртгэгдэх, динамик эгнээг бүрдүүлэх боломжтой байх бөгөөд үнийн өөрчлөлтөд нөлөөлөх бүхий л хүчин зүйлийг үнэд сайн тусгасан байх шаардлагатай.
- Нэг эсвэл нилээд хэдэн байгууллага үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл дэх орон сууцны үнийг нэг буюу хэд хэдэн сар дараалан мэдээлээгүй тохиолдолд тоологч үнийг нь заавал нөхөж бөглөх ёстой. Үнийн мэдээлэл байхгүй тохиолдолд тооцооны (үнэлгээний) аргыг ашиглан үнийг тооцож оруулна. Энэхүү тооцоог бодит мэдээлэл авах хүртлээ хийнэ.
- ОСҮИ-ийн тооцоонд үнийн мэдээлэл ирээгүй тохиолдолд үнэ болон индексээр орлуулах аргуудаас ашиглана (Хэрэглээний үнийн индекс тооцох аргачлалын дагуу).

4.6 Орон сууцны нийт талбайн 1 ам.метр талбайн дундаж үнийн тооцоог хийхэд дараахь зарчмыг баримтална. Үүнд:

- Ижил төрлийн орон сууцны үнийг цуглуулж, тухайн төрлийн орон сууцны дундаж үнийг тооцно. Дундаж үнийг тооцоход геометр дундаж нь илүү бодитой үр дүнг гаргадгийг харгалзан сууцны 1 ам.метр талбайн дундаж үнийн тооцоонд геометр дундаж үзүүлэлтийг ашиглана.

Орон сууцны нийт талбайн 1 ам.метр талбайн дундаж үнийн тооцоо хийх жишээ:

Хуучин орон сууц, 1 ам.метр	Үнийг цуглуулах хугацаа			
	2007-12 сар/суурь/	2008 - I улирал	2008 - II улирал	2008 - III улирал
Орон сууц А	500	530	550	520
Орон сууц В	400	420	440	400
Орон сууц С	800	850	880	890
Геометр дундаж	542.9	574.1	597.2	569.9

Үнийн геометр дундаж олох томъёо

$$G_n = \sqrt[n]{P_1 * P_2 * ... * P_n}$$

G_n - Орон сууцны үнийн геометр дундаж

P_i - "i" орон сууцны үнэ,

n – нийт орон сууцны тоо,

Дээр дурьдсан жишээн дэх 2008 оны 2 дугаар улирлын дундаж үнэ дараах байдлаар тооцогдож гарсан.

$$G_n = \sqrt[3]{550 * 440 * 880} = 597.2$$

4.7 ОСҮИ-ийг тооцох ерөнхий зарчим. Тус аргачлалын 4.2-т дурьдсан 6 жинг тооцож, сонгосон орон сууцны үнийг цуглуулж, индексийг тооцно.

- Орон сууцны үнийн индексийг тооцоход Ласпейресийн хувиргасан индексийн томъёог хэрэглэнэ:

$$I_{ct}^L = \sum \left(\frac{P_{it}}{P_{it-1}} \right) \left(\frac{P_{it-1}}{P_{it-2}} \right) \dots \left(\frac{P_{i2}}{P_{i1}} \right) \left(\frac{P_{i1}}{P_{i0}} \right) \frac{P_{i0} Q_{i0}}{\sum P_{i0} Q_{i0}}$$

энд, I_{ct}^L - t үеийн с-бүлгийн(агрегатын) Ласпейресийн индекс,

P_{it} - i орон сууцны t тайлант үеийн үнэ,

P_{i0} - i орон сууцны 0 суурь үеийн үнэ,

Q_{i0} – 0 суурь үеийн i төрлийн сууцны өртгийн нийт орон сууцны өртөгт эзлэх жин

- Энэ индекс нь орон сууцны төрлөөрх 1 ам. метр талбайн дундаж үнийн тайлант болон суурь үеийн үнийн өөрчлөлтийг суурь үеийн нийт сууцны үнийн дүнд сууцны төрөл тус бүрийн эзлэх хувийн жингээр нь жигнэсэн индекс юм.
- Орон сууцны үнийн ерөнхий индексийг тооцохын тулд эхлээд орон сууцны зэрэглэл бүрээрх 1 ам. метр талбайн үнийн индексийг, дараа нь барилгын ханын хийцийн материалын ангиллаар жигнэсэн индекс, барилгын ашиглалтын хугацаагаар жигнэсэн индекс, барилгын

байршлаар нь жигнэсэн индекс, барилгын төрлөөр нь жигнэсэн индексийг тус тус дараалуулан тооцож, эцэст нь орон сууцны барилгын 1 ам.метр талбайн үнийн ерөнхий индексийг тооцно.

- Нийтийн орон сууц, амины орон сууцны жингүүдийн нийлбэр нь нэгтэй тэнцүү байна.

Хавсралт1

Орон сууцны үнийн индекс тооцох хийсвэр жишээ

1. Орон сууцны төрлөөрх жинг тооцох. Орон сууцны үнийн улирлын мэдээ ОСҮИ1, “Хүн ам, орон сууцны тооллого”, “Нийслэл хотын нутаг дэвсгэрт ашиглагдаж байгаа болон барилга объектын үзлэг” -т үндэслэн энэхүү жинг тооцож гаргана. Нийт сууцаа нийтийн орон сууц, амины орон сууц гэсэн хоёр төрөлд ангилна. 2007 оныг суурь он болгон хүснэгт 1-ийн дагуу өгөгдлийг жишээ болгож авъя.

$$\frac{\text{Нийтийн орон сууцны төрлийн жин}}{\text{Орон сууцны тухайн төрлийн нийт өртөг}} = \frac{\text{Нийт орон сууцны өртөг}}{\text{Нийт орон сууцны өртөг}}$$

Хийсвэр жишээнд:

$$\frac{\text{Нийтийн орон сууцны төрлийн жин}}{\text{Нийт орон сууцны өртөг}} = \frac{1818960.7}{2010661.2} = 0.9047$$

Хүснэгт 1

Нийт сууцны өртөгт орон сууцны төрлийн эзлэх жин

Орон сууцны төрлөөр	Нийт сууцны өртөг, 2007 он, сая. төг	Нийт сууцны өртөгт эзлэх хувийн жин /Ж1/
Нийтийн орон сууц	1818960.7	0.90466
Амины орон сууц	191700.5	0.09534
Нийт сууц	2010661.2	1.00000

2. Орон сууцны байршлаарх жинг тооцох. Орон сууцны төрлөөрх жин тооцсонтой адил аргаар энэ жинг тооцно. Нийтийн орон сууцны хувьд байршлын (дүүргээр), амины сууцны хувьд зэрэглэлд үндэслэсэн жинг тооцно.

$$\text{Тухайн дүүргийн нийтийн орон сууцны өртгийн жин} = \frac{\text{Тухайн дүүргийн нийтийн орон сууцны өртөг}}{\text{Нийт нийтийн орон сууцны өртөг}} \times \text{Нийтийн орон сууцны өртгийн нийт орон сууцны өртөгт эзлэх хувийн жин}$$

Жишээ нь: Сонгинохайрхан дүүрэгт 166857.1 сая төгрөгийн өртөгтэй нийтийн орон сууц байна гэж үзвэл жинг дараах байдлаар тооцно.

$$\frac{\text{Сонгинохайрхан дүүргийн нийтийн орон сууцны өртгийн жин}}{\text{Нийт нийтийн орон сууцны өртөг}} = \frac{166857.1}{1818960.7} \times 0.90466 = 0.08299$$

Бусад дүүргүүдийн нийтийн орон сууцны жин болон амины орон сууцны зэрэглэлээр ангилсан жинг мөн үүнтэй адил тооцож гаргана.

Хүснэгт 2

Дүүрэг тус бүрийн нийтийн орон сууцны өртгийн нийтийн орон сууцны нийт өртөгт эзлэх жин

Дүүрэг	Нийтийн орон сууцны өртөг, сая төгрөгөөр	Нийтийн орон сууцны нийт өртөгт дүүргийн нийтийн орон сууцны өртгийн эзлэх хувийн жин /Ж2/
Бүгд	1818960.7	0.90466
Багануур дүүрэг	9977.2	0.00496
Багахангай дүүрэг	1012.6	0.00050
Баянгол дүүрэг	362000.0	0.18004
Баянзүрх дүүрэг	271500.0	0.13503
Налайх дүүрэг	1670.8	0.00083
Сонгинохайрхан дүүрэг	166857.1	0.08299
Сүхбаатар дүүрэг	343700.0	0.17094
Хан Уул дүүрэг	304200.0	0.15129
Чингэлтэй дүүрэг	358043.0	0.17807

Зэрэглэлээр ангилсан амины орон сууцны нийт сууцны өртөгт эзлэх жин

Хувийн орон сууцны зэрэглэлийн ангилал	Орон сууцны өртөг, сая төгрөгөөр	Жин /Ж2/
Бүгд	191700.5	0.09534
Дээд зэрэглэлийн амины орон сууц	57510.2	0.02860
Энгийн амины орон сууц	134190.4	0.06674

3. Ашиглалтын хугацаанаас хамаарсан нийтийн орон сууцны жинг тооцох. Энэхүү жинг дүүрэг бүрийн нийтийн орон сууцыг ашиглалтын хугацаанаас хамааруулан ангилж, ангилал тус бүрд нийтийн орон сууцны өртгийн хувьд тооцно.

$$\text{Орон сууцны ашиглалтын хугацаанаас хамаарсан тухайн бүлгийн жин} = \frac{\text{Тухайн бүлгийн орон сууцны нийт өртөг}}{\text{Харъяагдах дүүргийн нийтийн орон сууцны нийт өртөг}} \times \text{Тухайн дүүргийн нийтийн орон сууцны нийт сууцанд эзлэх хувийн жин}$$

Сонгинохайрхан дүүрэгт 108206.5 сая төгрөг бүхий нийтийн орон сууц 1970-2001 онд баригдсан гэж үзье.

$$\begin{array}{l} \text{1970 -2001 онд} \\ \text{баригдсан нийтийн} \\ \text{орон сууцны жин} \end{array} = \frac{108206.5}{166857.1} \times 0.08299 = 0.05382$$

Хүснэгт 3-т ашиглалтын хугацаанаас хамааруулан ангилсан нийтийн орон сууцны жингийн тооцоог харуулсан бөгөөд 2002 оноос хойш болон шинэ, 1970 оноос өмнө баригдсан орон сууцнуудын хувьд тооцоог ижил зарчмаар хийнэ.

Хүснэгт 3

Ашиглалтын хугацаанаас хамаарсан нийтийн орон сууцны бүлгүүдийн нийт орон сууцны өртөгт эзлэх жин

	Ашиглалтын хугацаанаас хамаарсан орон сууцны бүлэг	Нийтийн орон сууц	
		ЖЗ	Нийтийн орон сууцны өртөг, сая төгрөгөөр
Дүн		0.08299	166857.1
Сонгинохайрхан дүүрэг	Шинэ болон 2002 оноос хойш баригдсан	0.00754	15166.5
	1970 - 2001 онд баригдсан	0.05382	108206.5
	1970 оноос өмнө баригдсан нийтийн орон сууц	0.02204	44310.1

4. Барилгын ханын хийцийн төрлөөр ангилагдсан нийтийн орон сууцны жинг тооцох. Ашиглалтын хугацаанаас хамааруулан ангилсан нийтийн орон

сууцны бүлэг тус бүр дэх барилгын ханын хийцийн төрлөөс хамааран ангилагдсан нийтийн орон сууцны өртгийн хувьд дараахь байдлаар тооцно.

$$\text{Барилгын ханын хийцийн төрлөөс хамаарсан нийтийн орон сууцны жин} = \frac{\text{Нэг төрлийн материалын хийцтэй нийтийн орон сууцны нийт өртөг}}{\text{Ашиглалтын хугацаанаас хамаарсан нийтийн орон сууцны харъяалагдах бүлэг}} \times \text{Нийтийн орон сууцны ашиглалтын хугацаанаас хамаарсан тухайн бүлгийн жин}$$

Сонгинохайрхан дүүрэг дэх 1970-2001 онд баригдсан нийтийн орон сууцанд 16231.0 сая төгрөгийн өртөгтэй каркас хийцтэй, 59513.6 сая төгрөгийн өртөгтэй угсармал, 32462.0 сая төгрөгийн өртөгтэй тоосгоор баригдсан нийтийн орон сууцууд байсан гэж үзвэл жин (Ж4) дараах (Хүснэгт 4) байдлаар гарч байна.

Хүснэгт 4

Ашиглалтын хугацаанаас хамаарсан орон сууц	Барилгын ханын хийцийн материалаас хамаарсан нийтийн орон сууцны ангилал	Нийтийн орон сууцны өртөг, сая төгрөгөөр	Хувийн жин /Ж4/
Дүн		108206.5	0.05382
1970 - 2001 онд баригдсан нийтийн орон сууц	Каркас	16231.0	0.00807
	Угсармал	59513.6	0.02960
	Тоосго	32462.0	0.01615

5. Зэрэглэлээр ангилагдсан нийтийн орон сууцны жинг тооцох:

Барилгын ханын хийцийн материалаас хамаарсан нийтийн орон сууцны ангилал бүрийг зэрэглэлээс хамааруулан ангилж, тус бүрийн жинг тооцно.

$$\text{Зэрэглэлээс хамааран ангилагдсан нийтийн орон сууцны жин} = \frac{\text{Тухайн зэрэглэлийн нийтийн орон сууцны нийт өртөг}}{\text{Барилгын ханын хийцийн материалаас хамаарсан нийтийн орон сууцны харъяалагдах бүлэг}} \times \text{Барилгын ханын хийцийн материалаас хамаарсан нийтийн орон сууцны харъяалагдах бүлгийн жин}$$

Дээр авч үзсэн жишээн дэх каркасан хийцтэй нийтийн орон сууцанд 6654.7 сая төгрөгийн өртөгтэй дээд, 4220.1 сая төгрөгийн өртөгтэй сайжруулсан, 5356.2 сая төгрөгийн өртөгтэй энгийн зэрэглэлийн нийтийн орон сууцууд байсан гэж үзвэл жин (Ж5) дараах (Хүснэгт 5) байдлаар гарна.

Хүснэгт 5

Барилгын ханын хийцийн материалаас хамаарсан нийтийн орон сууцны ангилал	Зэрэглэлээс хамааран ангилагдсан нийтийн орон сууц	Нийтийн орон сууцны өртөг, сая төгрөгөөр	Хувийн жин /Ж5/
Дүн		16231.0	0.00807
Каркас	Дээд	6654.7	0.00331
	Сайжруулсан	4220.1	0.00210
	Энгийн	5356.2	0.00266

6. Орон сууцны үнийн ерөнхий индекс тооцох.

1.Өрөөний тоогоор ангилсан сууцны индекс. Нийтийн орон сууцны 1 өрөө, 2 өрөө, 3 өрөө, 4 ба түүнээс дээш өрөөтэй сууцны үнийн индексийг 2007 оны IV улирал, 2008 оны I улиралын өгөгдсөн үнүүд дээр тооцож үзье. Судалгаанд сонгогдсон сууцны 1 ам.метр талбайн үнэ дараахь байдлаар өгөгдсөн гэж үзье.

Хүснэгт 6

Өрөөний тоогоор ангилагдсан нийтийн орон сууц	Жин	Суурь үнэ 2007 IV улирал (мян.төг)	2008 I улирал (мян.төг)	<u>2008 I</u> <u>2007 IV</u>
А	Б	1	2	3
1 өрөө сууц	0.00084	531.7	547.4	103.0
2 өрөө сууц	0.00079	512.6	535.5	104.5
3 өрөө сууц	0.00067	489.7	499.8	102.1
4 болон түүнээс дээш өрөөтэй сууц	0.00037	480.0	495.7	103.3
Энгийн зэрэглэлийн нийтийн орон сууц	0.00266			103.3

Дээрхи хүснэгт (4)-ийн “3” гэсэн баганад өрөөгөөр ангилагдсан сууц тус бүрийн 1 ам.метр талбайн үнийн хувийн индексүүдийг $\left(\frac{P_1}{P_0}\right)$ томъёогоор (P_1 - тайлант улирлын буюу 2008 оны I улирал, P_0 - суурь үе буюу 2007 оны IV улирлын үнэ), тайлант болон суурь үеийн үнийн харьцааг тооцсон. Жишээ нь: 1 өрөө сууцны үнийн хувийн индекс нь $\left(\frac{P_1}{P_0}\right) = \left(\frac{547.4}{531.7} \times 100\right) = 103.0$ хувь буюу 2008 оны 1 дүгээр улиралд энгийн зэрэглэлийн 1 өрөө байрны 1 ам.метр талбайн үнэ 2007 оны IV улирлынхаас 3.0 хувиар өссөн байх жишээтэй. Энгийн зэрэглэлийн нийтийн орон сууцны индексийг дараах томъёогоор тооцно.

$$I_5 = \frac{\sum_{i=1}^3 W_{6i} * \frac{P_{1i}}{P_{0i}}}{\sum_{i=1}^3 W_{6i}} \quad (1)$$

Энд: I_5 – тухайн зэрэглэлийн индекс

W_{6i} – тухайн зэрэглэл дэх i өрөөтэй нийт сууцны өртгийн
нийт орон сууцны өртөгт эзлэх жин

P_{1i} – тухайн зэрэглэл дэх i өрөөтэй сууцны тайлант үеийн үнэ

P_{0i} – тухайн зэрэглэл дэх i өрөөтэй сууцны суурь үеийн үнэ
(манай нөхцөлд $i=1,2,3,4$ гэж авч үзэж байгаа бөгөөд $i=4$ үед
4 ба түүнээс дээш өрөөтэй сууцыг хамруулна)

Энгийн зэрэглэлийн нийтийн орон сууцны үнийн индексийг тооцохын тулд энэ зэрэглэлд багтаж буй өрөөгөөр ангилагдсан сууц тус бүрийн үнийн индексийг хувийн жингээр нь үржүүлж нийлбэрийг нь тухайн зэрэглэлийн нийт жинд харьцуулж тооцно.

$$\frac{0.00084 \times 103.0 + 0.00079 \times 104.5 + 0.00067 \times 102.1 + 0.00037 \times 103.3}{0.00084 + 0.00079 + 0.00067 + 0.00037} = 103.3$$

Энгийн зэрэглэлийн орон сууцны 1 м^2 талбайн үнийн индекс буюу $I_{\text{м энгийн}}$ нь 103.3 хувь гарч 3.3 хувиар өссөн гэсэн тооцоо гарч байна. Энэ маягаар бусад зэрэглэлийн орон сууцнуудын хувьд индексийг тус тусад нь тооцож $I_{\text{м дээд}} = 105.2$, $I_{\text{м сайжруулсан}} = 104.1$ гарсан гэж үзье.

2. Барилгын ханын хийцийн материалаас хамаарсан дэд бүлгийн индекс. Дээрх жишээнд авч үзсэн үзүүлэлтүүд нь каркасан хийцтэй нийтийн орон сууцных байсан гэж үзээд тус бүлгийн үнийн индексийн тооцоог хийвэл:

$$\frac{0.00331 \times 105.2 + 0.00210 \times 104.1 + 0.00266 \times 103.3}{0.00331 + 0.00210 + 0.00266} = 104.3$$

Энэхүү тооцоо нь тоосгон болон угсармал нийтийн орон сууцны хувьд ижил байна.

3. Ерөнхий индекс тооцох.

Дээр дурьдсан жишээнүүдтэй ижил зарчмаар ашиглалтын хугацаанаас болон байршлаас хамааран ангилсан нийтийн орон сууцны индекс, орон сууцны

төрлөөрх индексийг тооцох бөгөөд нийтийн орон сууцны индекс $I_{\text{нос}} = 103.2$, амины орон сууцны индекс $I_{\text{аос}} = 101.4$ тус тус гарсан гэж үзвэл нийт сууцны ерөнхий индекс дараах байдалтай гарч байна.

$$0.90466 \times 103.2 + 0.09534 \times 101.4 = 103.0$$

Улаанбаатар хотын 6 дүүргийн орон сууцны 1 ам.метр талбайн дундаж үнэ 2008 оны 1 дугаар улиралд 2007 оны 4 дүгээр улирлаас 103.0 хувь өссөн байна.