

## БҮЛЭГ 9

*Макро эдийн засгийн товч тойм ба эрсдэл*

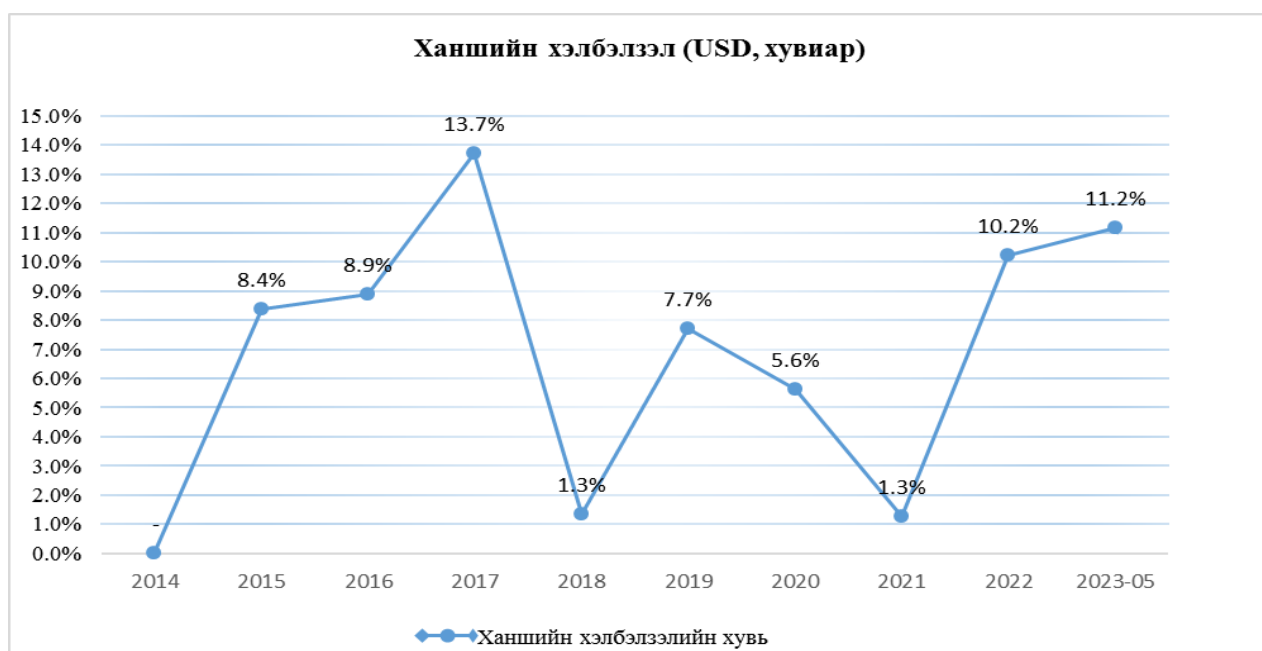
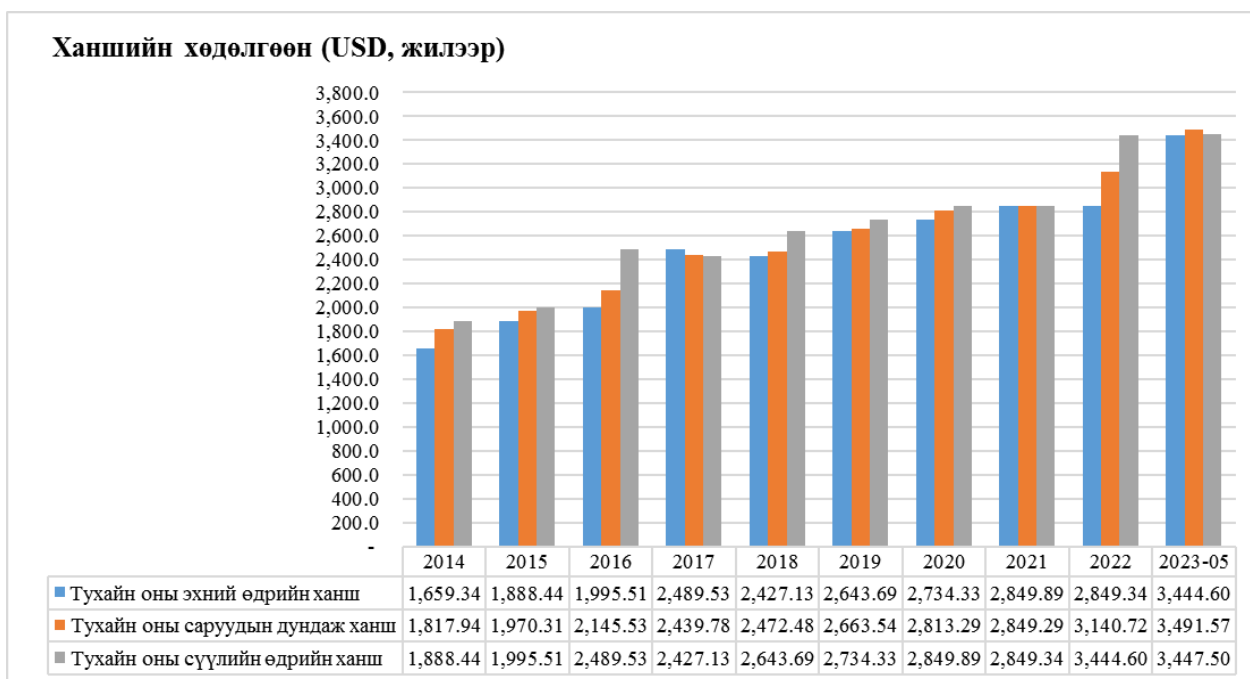
2023 оны 06 дугаар сар

# УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

## 9 МАКРО ЭДИЙН ЗАСГИЙН ТОВЧ ТОЙМ БА ЭРСДЭЛ

### 9.1 Ханшийн статистикийн товч тойм (2014-2023 он)

#### 9.1.1 Ханш (Ам.доллар):

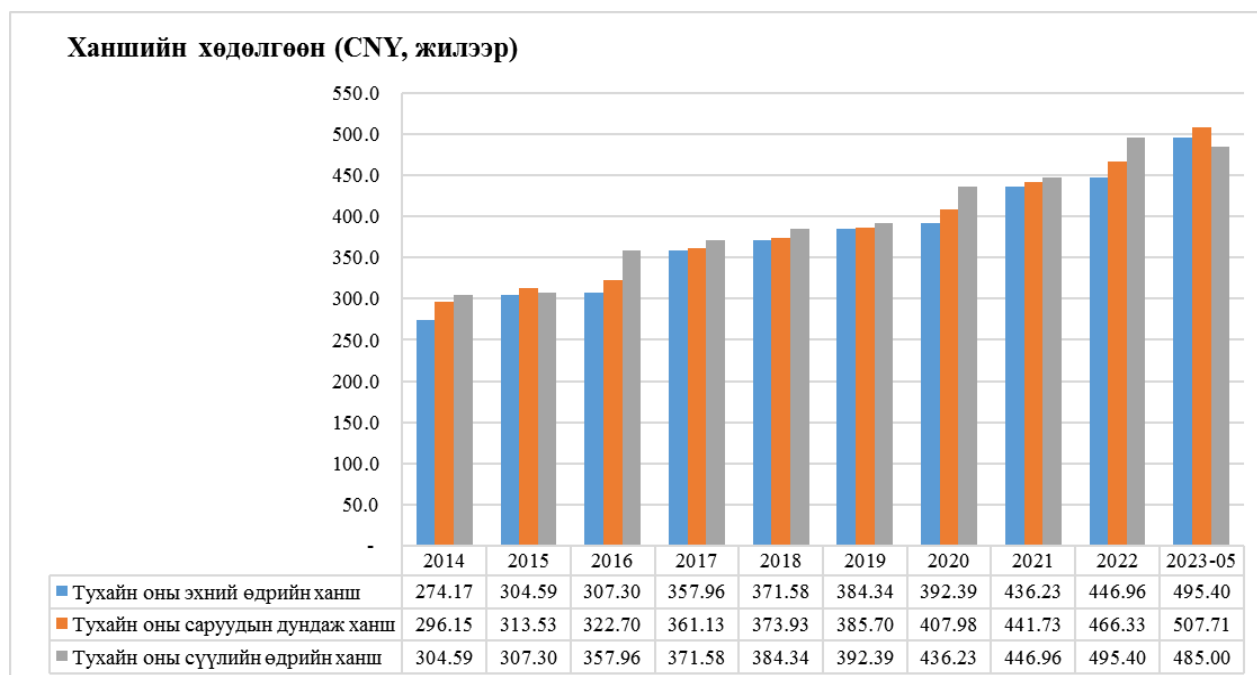


## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Хүснэгт 9 - 1 Ханшийн статистик (Ам.доллар)

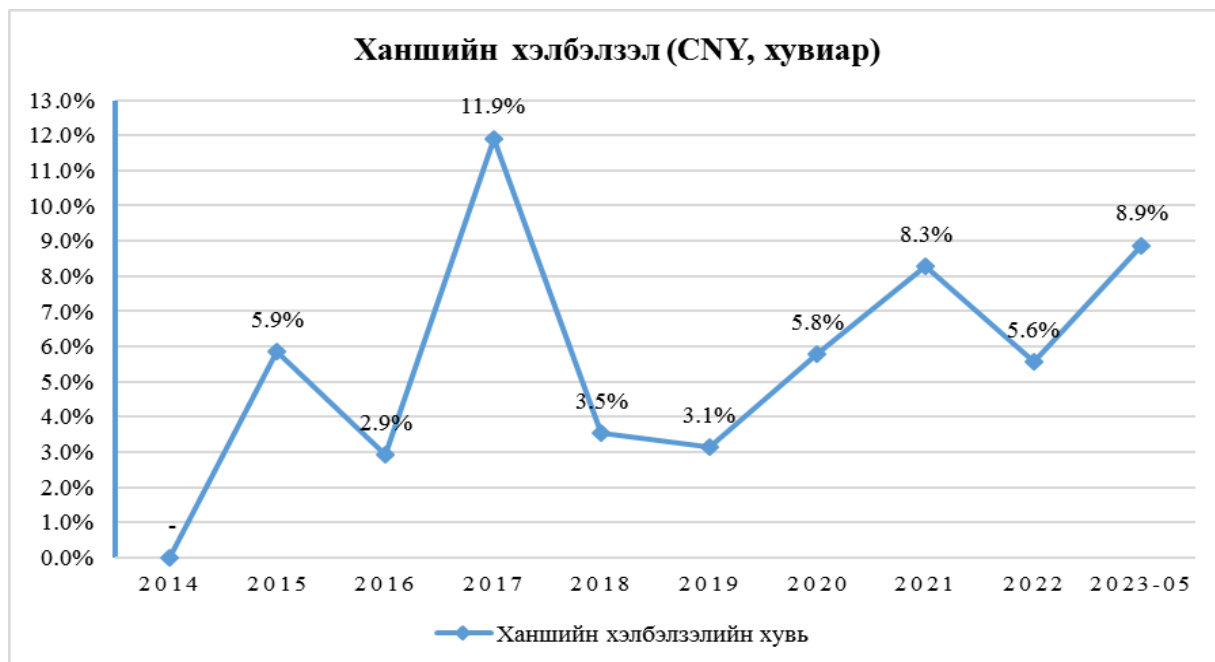
№	Үзүүлэлт	Хугацаа	Тоон мэдээлэл
1	Ханшийн хамгийн өндөр савлагаатай жил	2016 он	+551.58 төг
		2022 он	+595.97 төг
2	Ханшийн хамгийн тогтвортой байсан жил	2017 он 2021 он	-
3	Төгрөгийн ханш хамгийн өндөр %-р чангарсан сар	2016 оны 6 сар	-2.05%
4	Төгрөгийн ханшийн чангарлын дундаж %	-	-0.57%
5	Төгрөгийн ханш хамгийн өндөр %-р суларсан сар	2016 оны 8 сар	+7.73%
6	Төгрөгийн ханшийн сулралын дундаж %	-	+1.2%
7	Сарын дундаж ханшийн өөрчлөлтийн %	-	+0.65%
8	Жилүүдийн дундаж ханшийн өөрчлөлт	-	+(7%-8%)
9	Оны эхний болон оны сүүлийн өдрийн ханшийн дундаж өөрчлөлт	-	+198.36 төг
10	Тухайн жилийн хамгийн дээд ба хамгийн доод ханшийн зөрүү	-	+235.86 төг
11	Тухайн жилийн сарын дундаж хамгийн дээд ба хамгийн доод ханшийн зөрүү	-	+120.57 төг

### 9.1.2 Ханш (Юань):



*Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг*

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



Хүснэгт 9 - 2 Ханшийн статистик (Юань)

№	Үзүүлэлт	Хугацаа	Тоон мэдээлэл
1	Ханшийн хамгийн өндөр савлагаатай жил	2016 он	+67.37 төг
		2020 он	+45.82 төг
		2022 он	+48.56 төг
2	Ханшийн хамгийн тогтвортой байсан жил	2015 он	-
3	Төгрөгийн ханш хамгийн өндөр %-р чангарсан сар	2016 оны 6 сар	-2.96%
4	Төгрөгийн ханшийн чангарлын дундаж %	-	-0.95%
5	Төгрөгийн ханш хамгийн өндөр %-р суларсан сар	2016 оны 8 сар	+8.14%
6	Төгрөгийн ханшийн сулралын дундаж %	-	+1.39%
7	Сарын дундаж ханшийн өөрчлөлтийн %	-	+0.54%
8	Жилүүдийн дундаж ханшийн өөрчлөлт	-	5.88%
9	Оны эхний болон оны сүүлийн өдрийн ханшийн дундаж өөрчлөлт	-	+24.58 төг
10	Тухайн жилийн хамгийн дээд ба хамгийн доод ханшийн зөрүү	-	+33.82 төг
11	Тухайн жилийн сарын дундаж хамгийн дээд ба хамгийн доод ханшийн зөрүү	-	+16.38 төг

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Дээрх үзүүлэлтүүдээс төгрөгийн ханш нь нэг жил ч бус нэг сарын хугацаанд ч хэлбэлзэл өндөртэй байдгийг харж болно. Мөн төгрөгийн ханш жилийн аль нэг сард огцом өөрчлөгдөж байгаа нь төгрөгийн ханшийн тогтворгүй байдлыг илтгэнэ.

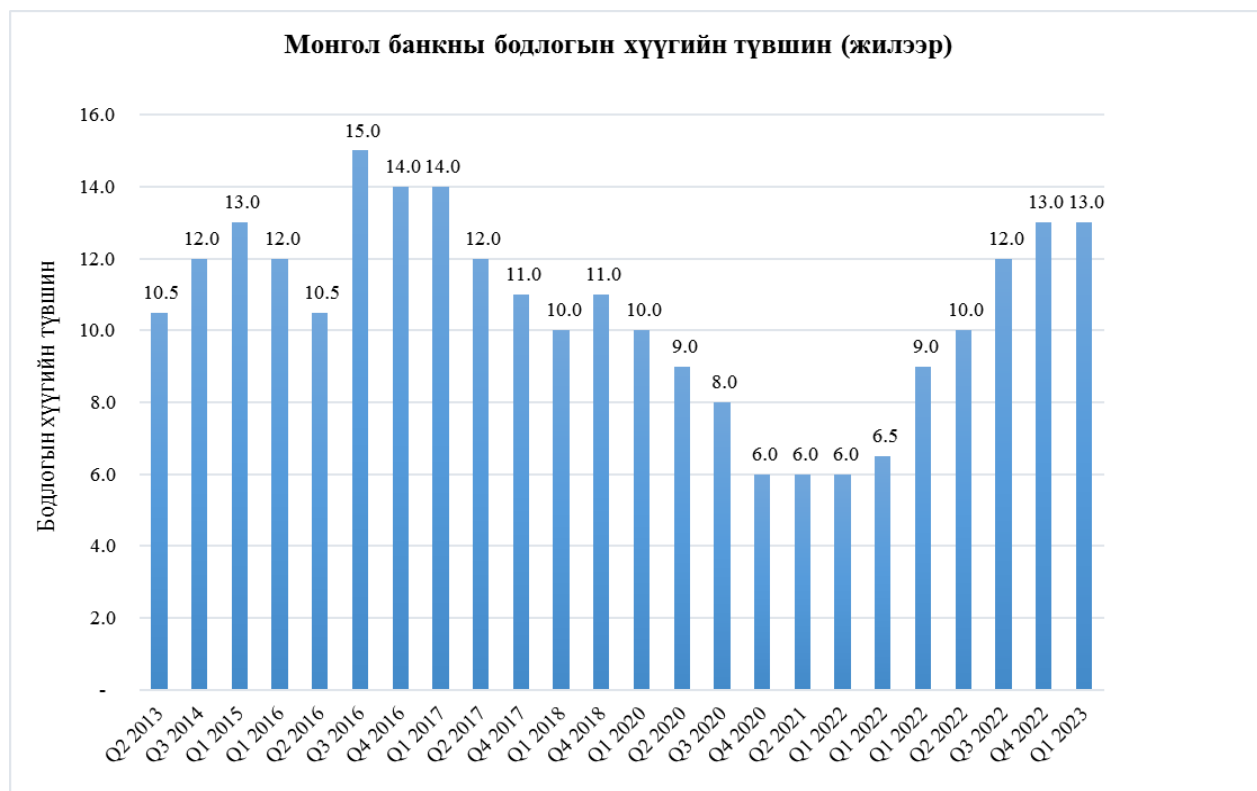
USD: 2023 оны 4 сарын байдлаар ам.долларын дундаж ханш 3,467.21 төгрөг байгаа боловч сүүлийн жилүүдийн дунджаас үзэхэд ам.долларын ханш ирэх нэг жилийн хугацаанд дунджаар 120-235 төгрөгөөр өсөж, 3587-3702 төгрөгт хүрэх магадлалтай байна.

Мөн сүүлийн 9 жилийн хугацаанд ам.долларын ханшийн өсөлт хамгийн ихдээ 595 төгрөгт хүрч байсан тул дараагийн нэг жилийн хугацаанд дээрх хэмжээний өсөлт үзүүлж, ханш 4067 төгрөгт хүрэх магадлалыг үгүйсгэхгүй.

CNY: 2023 оны 4 сарын юаны дундаж ханш 510.4 төгрөг байгаа боловч олон жилийн дунджийг ажиглахад нэг жилийн хугацаанд 16-34 төгрөгийн өсөлт үзүүлж байгаа тул ханш 526-544 төгрөгт хүрэх магадлалтай байна.

Мөн сүүлийн 9 жилийн хугацаанд төгрөгийн ханшийн сулрал хамгийн ихдээ 68 төгрөг байсан тул дараагийн нэг жилийн хугацаанд юанийн ханш энэ хэмжээний өсөлт үзүүлж, 578 төгрөгт хүрэх магадлалыг үгүйсгэхгүй.

### 9.2 Төв банкны бодлогын хүүгийн өөрчлөлтийн товч тойм (2013-2023 он)



## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



*Хүснэгт 9 - 3 Төв банкны бодлогын хүүгийн өөрчлөлтийн товч тойм*

№	Үзүүлэлт	Хугацаа	Тоон мэдээлэл
1	Бодлогын хүүгийн түвшин (хамгийн өндөр)	2016.08- 2016.12 сар	15%
2	Бодлогын хүүгийн түвшин (хамгийн бага)	2020.11- 2022.01 сар	6%
3	Бодлогын хүүгийн хамгийн өндөр өсөлтийн %	2016.12 сар	+42.9%
4	Бодлогын хүүгийн хамгийн өндөр бууралтын %	2021.05 сар	-25%
5	Бодлогын хүүгийн дундаж өсөлтийн %	-	+18%
6	Бодлогын хүүгийн дундаж бууралтын %	-	-11.4%
7	Бодлогын хүүгийн дундаж өөрчлөлтийн %	-	+2.1%
8	Нийт өөрчлөлтийн тоо	-	20 удаа

Төлөв байдал: Сүүлийн 10 жилийн үзүүлэлтийг ажиглахад манай төв банкны бодлогын хүү нь тогтвортой бус, өсөлт ба бууралтын савлагаа өндөртэй нь харагдаж байна. 2020 оны 11 сард бодлогын хүүгийн түвшин нь сүүлийн 10 жилийн хугацаан дахь хамгийн бага түвшинд буюу 6%-тай байсан нь цар тахлын үеийн эдийн засгийн бодлоготой холбоотой. Гэвч бодлогын хүү дээрх хугацаанаас хойш сүүлийн 3 жилийн хугацаанд нийт 5 удаа өөрчлөгдөж, өнөөдрийн байдлаар сүүлийн жилүүдийн хамгийн өндөр түвшин буюу 13%-д хүрээд байна.

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

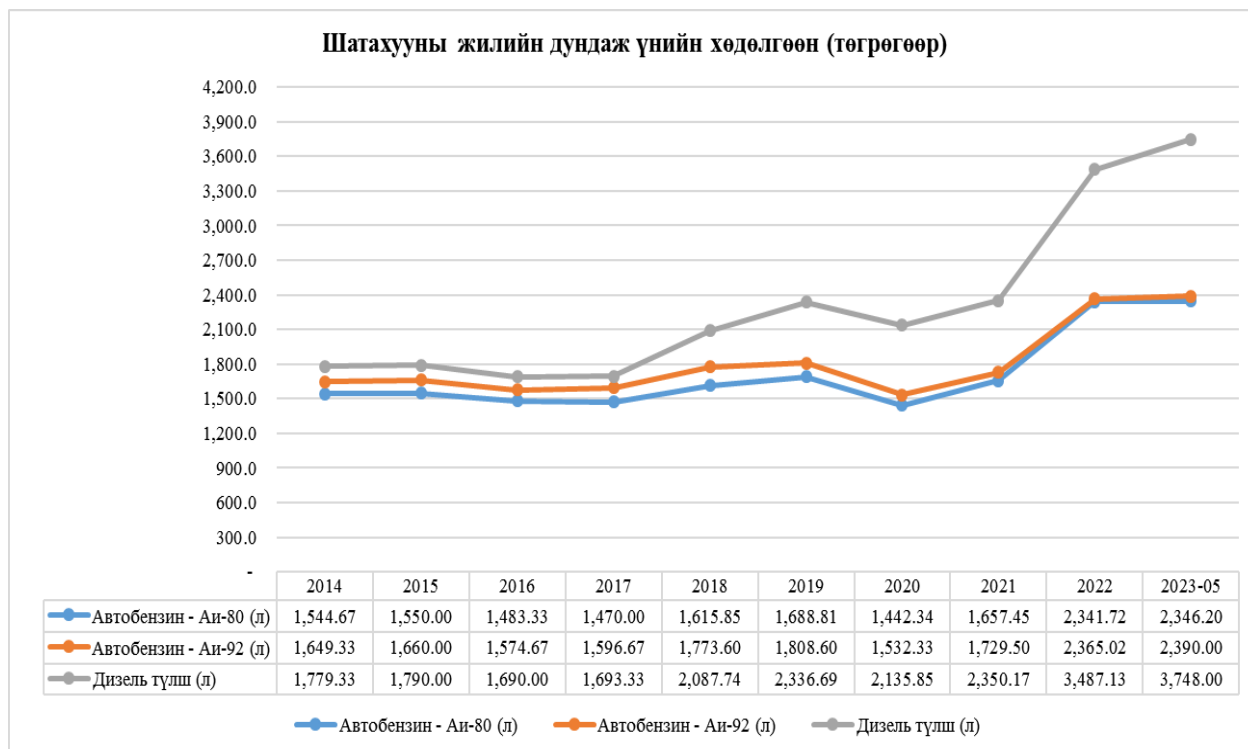
### 9.3 Инфляцийн түвшний статистикийн товч тойм (2010-2023 он)

Хүснэгт 9 - 4 Инфляцийн түвшний тойм

№	Үзүүлэлт	Хугацаа	Улс	УБ
1	Хамгийн өндөр инфляцитай жил	2012	14.3	15
		2021	13.4	14.8
2	Хамгийн бага инфляцитай жил	2016	0.7	0.5
3	Хамгийн өндөр %-р нэмэгдсэн жил	2017	+814.3%	+820%
		2021	+482.6%	+678.9%
4	Хамгийн өндөр %-р буурсан жил	2016	-89.4%	-91.7%
5	Жилүүдийн дундаж инфляци дүн	-	+8.7	+8.4
6	Жилүүдийн дундаж өөрчлөлт %	-	+95%	+114%

Төлөв байдал: Сүүлийн 13 жилийн үзүүлэлтээс Монгол улсын инфляци савлагаа их өндөртэй байдаг нь харагдаж байна. Инфляцийн түвшин доод хэмжээнд байсан жилийн дараагийн жилд инфляци огцом нэмэгддэг түүхтэй. Түүнчлэн сүүлийн хоёр жилийн байдлаар инфляцийн түвшин өндөр хэвээр үргэлжилж байна.

### 9.4 Шатахууны үнийн статистикийн товч тойм



Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

### 9.4.1 Шатахууны 2018 - 2023 онуудын мэдээ

*Хүснэгт 9 - 5 Шатахууны тоон мэдээлэл*

№	Үзүүлэлт	АИ 80		АИ92		Түлш	
		Хугацаа	Тоон мэдээлэл	Хугацаа	Тоон мэдээлэл	Хугацаа	Тоон мэдээлэл
1	Хамгийн өндөр савлагаатай жил	2021	+797.90	2021	+770.00	2022	+986.50
2	Хамгийн тогтвортой байсан жил	2019	-38.97	2019	+23.65	2019	+85.88
3	Хамгийн өндөр %-р нэмэгдсэн сар	2021.07	+22.02%	2021.07	+20.28%	2018.02	+13.00%
4	Хамгийн өндөр %-р буурсан сар	2020.04	-9.52%	2020.04	-10.77%	2020.06	-8.74%
5	Үнийн нэг сарын дундаж нэмэгдэл %	-	+4.45%	-	+2.70%	-	+3.25%
6	Үнийн нэг сарын дундаж бууралт %	-	-1.96%	-	-2.52%	-	-2.99%
7	Сарын дундаж өөрчлөлтийн %	-	+0.74%	-	+0.63%	-	+0.84%
8	Жилүүдийн дундаж өөрчлөлт	-	+11.21%	-	+9.48%	-	+17.01%
9	Оны эхний болон оны сүүлийн өдрийн үнийн жилүүдийн дундаж өөрчлөлт	-	+146.9 төг	-	+138.18 төг	-	+424.06 төг

### 9.4.2 Шатахууны 2014 – 2017 онуудын мэдээ

№	Үзүүлэлт	АИ 80		АИ92		Түлш	
		Хугацаа	Тоон мэдээлэл	Хугацаа	Тоон мэдээлэл	Хугацаа	Тоон мэдээлэл
1	Хамгийн өндөр савлагаатай жил	2016	-100.0	2016	-130.0	2016	-150.0
2	Хамгийн тогтвортой байсан жил	2015	0.0	2015	0.00	2015	0.0
3	Жилүүдийн дундаж өөрчлөлт	-	-1.2%	-	-0.8%	-	-1.2%
4	Оны эхний болон оны сүүлийн өдрийн үнийн жилүүдийн дундаж өөрчлөлт	-	-54.0 төг	-	+0.25 төг	-	-4.75 төг

Төлөв байдал: 2014-2017 онд шатахууны үнэ тогтвортой байсан ба 2016 онд шатахууны үнэ 5%-р буурсан байна.

2018-2022 онд шатахууны үнэ (Аи-92, Аи-80, Дизель түлш) жилд дунджаар 12,6%-р өсчээ. Өөрөөр хэлбэл жилд дунджаар 237 төгрөгөөр үнэ өссөн бөгөөд үүнд дизель түлшний үнийн нэмэгдэл дийлэнх хувийг эзэлж байна.

*Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг*



## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

2020 онд Ковид-19 цар тахлын үеийн эдийн засгийн бодлоготой холбоотойгоор шатахууны үнэ огцом буурсан боловч, 2021-2022 онуудад огцом өсөлттэй байсан. Гэсэн хэдий ч 2023 оны 1-4 сарын үзүүлэлтээс харахад энэ онд шатахууны үнэ харьцангуй тогтворжсон ба түлшний үнэ бага зэрэг буурсан байна.

### 9.5 Эдийн засагч ба судлаачдын дүгнэлт ба таамаг

#### 9.5.1 Монгол банкны судалгааны үр дүн:

Монгол банкны зүгээс Шинжээчдийн макро эдийн засгийн төсөөллийн судалгааг 2023 оны эхний улиралд шинжээчдийн дунд явуулсан. Мөн Санхүүгийн зохицуулах хороотой хамтран Ард менежмент, Мандал ассет менежмент ҮЦК, Ди Би Эм ассет менежмент, Эрдэнэс ассет менежмент зэрэг томоохон хөрөнгө оруулалтын менежментийн компаниудыг түүвэр судалгаанд хамруулсан бөгөөд судалгааны үр дүнд доорх дүгнэлтүүдэд хүрсэн байна.

- 1) Инфляцийн түвшин: Шинжээчид инфляцийг 2023 оны 1 дүгээр улиралд дунджаар 12.5%, хамгийн ихдээ 15.0%, хамгийн багадаа 10.4% байхаар төсөөлсөн байна. Цаашид инфляци буурч 2023 оны эцэст 11.4%-д хүрнэ,
- 2) Бодлогын хүү: Шинжээчид төв банкны бодлогын хүүг 2023 оны 1 дүгээр улиралд дунджаар 13.0%, хамгийн ихдээ 14.0%, хамгийн багадаа 12.0% байна гэсэн хүлээлттэй байна. Цаашид бодлогын хүү бага зэрэг буурч 2023 оны эцэст 12.6%-д хүрнэ,
- 3) Валютын ханш: Шинжээчид 2023 оны 1 дүгээр улиралд төгрөгийн ам.доллартай харьцах ханш суларч дунджаар 3,537.3 төгрөг, хамгийн ихдээ 3,618.1 төгрөг, хамгийн багадаа 3,500.0 төгрөг байна гэж үзжээ. Цаашид төгрөгийн ханшийн сулралт үргэлжилж 2023 оны эцэст 3,743.8 төгрөгт хүрнэ,

гэж тус тус таамаглал дэвшүүлсэн.

#### 9.5.2 Дэлхийн банк, Азийн хөгжлийн банк, Олон улсын валютын сангийн Монгол улсын 2023 оны инфляцийн төсөөлөл:

**Азийн хөгжлийн банк:** Төгрөгийн гадаад валюттай харьцах ханш сулрах, дотоод эрэлт нэмэгдэх нөлөөгөөр инфляцийн түвшин 2023 онд Монгол банкны зорилтот түвшин болох 6%-с өндөр хэвээр байна гэж дүгнэсэн.

**Олон улсын валютын сан:** Олон улсын валютын сан ба Азийн хөгжлийн банкнаас 2023 онд үнийн өсөлт саарах хэдий ч жилийн дундаж инфляци хоёр оронтой тоонд хэвээр байна гэж таамаглал дэвшүүлсэн.

**Дэлхийн банк:** 2023 оны туршид инфляци өндөр хэвээр буюу дунджаар 9.5% байна гэж дүгнэсэн.

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

### 9.5.3 Монгол Улсын Засгийн газрын Аюулгүй байдал судлалын хүрээлэн:

Аюулгүй байдал судлалын хүрээлэнгээс Дэлхийн эдийн засгийн хямралаас үүдэн Монгол улсын эдийн засагт дараах эрсдэлүүд тулгарахаар байна гэж дүгнэсэн байна. Үүнд:

- 1) Газрын тосны үнэ өссөнөөс үүдэн манай улсад шатахууны нийлүүлэлт хомсдох, нийлүүлэлтийн үнэ өсөх эрсдэл
- 2) Холбооны нөөцийн сан мөнгөний хатуу бодлого баримталж байгаатай холбоотой 2023 онд төгрөгийн ам.доллартай харьцах ханш сулрах эрдэл
- 3) Манай улсын инфляци нь импорт ба гадаад валютын ханшаас шууд хамааралтай. Иймд 2023 онд шатахууны үнэ өссөн тохиолдолд манай улсын инфляци хоёр оронтой тоотой хэвээр байх эрсдэл
- 4) Хятадын эрх баригчид “Тэг ковид бодлого”-ыг цуцалж эхэлснээр иргэд хоорондын зорчих боломж нээлттэй болж юанийн ханш төгрөгийн эсрэг чангарч дунджаар 500-650 төгрөг байх магадлалтай
- 5) Хүнсний үнийн өсөлт, инфляци хоёр оронтой тооноос буурахгүй тохиолдолд өрхийн зарлага нэмэгдэнэ. Өрхийн зарлагаа нөхөх зорилгоор зээлийн үйлчилгээнд хамрагдаж, найдваргүй зээлийн хэмжээ нэмэгдэх эрсдэл
- 6) Иргэдийн худалдан авах чадвар муудсан тохиолдолд хэрэглээ, үйлчилгээний эдийн засаг уналтад орох эрсдэл байна гэж дүгнэсэн байна.

### 9.6 Дүгнэлт, төсөлд нөлөөлөх байдал

2022 оны жилийн эцсийн байдлаар манай улсын нийт гадаад өр 33.3 тэрбум ам.долларт хүрсэн байна. Харин гадаад худалдааны нийт барааны эргэлт 21,242.98 сая ам.доллар ба үүнээс экспорт 12,538.59 сая ам.доллар, импорт 8,704.39 сая ам.доллар байсан.

Үүнээс гадна макро эдийн засгийн гол үзүүлэлтүүдэд сөрөг нөлөө үзүүлэх томоохон хүчин зүйлүүд илэрсэн. Тодруулбал, Монгол улсын Хөгжлийн банкны чанаргүй зээл болох 1.1 их наяд төгрөг (нийт зээлийн багцын 55%), нүүрсний хулгайн 40 их наяд төгрөг, Боловсролын сангийн 363 тэрбум, ЖДҮ сангийн чанаргүй зээл болох 100 гаруй тэрбум төгрөг ба бусад сангуудын чанаргүйдлийг дурдаж болно.

Эдгээр зээлүүдийн хэмжээ нь Монгол Улсын 2022 оны ДНБ-ний 78.5%, нийт экспортын 95.4%, төсвийн зардлын 228.2%-тай тус тус тэнцэж байна.

Манай улсын нийт гадаад өр өндөр, экспортын хэмжээ хангалтгүй, улс төрийн эрсдэл өндөртэй өнөөгийн нөхцөлд гадаад валютын ханш тогтвортой байх, бодлогын хүү нэмэгдэхгүй байх, эдийн засгийн гол үзүүлэлтүүдийн үнэ тогтвортой байх баталгаа байхгүй гэдгийг судлаачид онцгойлон дурдсан байна.

Мөн Ковид-19 цар тахлын дараагийн үеийн эдийн засаг тодорхой хэмжээнд сэргэж, хил гааль нээгдэж, экспорт ба импорт тогтворжсоноор импортын бараа бүтээгдэхүүн татан авахад

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

хугацаа алдахаа больж, олон улсын тээврийн асуудал шийдэгдэж, тээврийн үнийн огцом шилжилтийн үеийг давж, харьцангуй тогтвортой болсон нь давуу талтай хэдий ч өнөөгийн нийгэм, улс төр, улсын макро эдийн засгийн нөхцөл байдал тогтворгүй байгаа нь үүссэн давуу талуудыг бууруулах боломжтой.

Иймд цаашид инфляцийн түвшин өсөж, төгрөгийн ханш суларч, импортын бараа бүтээгдэхүүний үнэ өссөнөөр барилга, бүтээн байгуулалтын салбарын өртгийг нэмэгдүүлж, цаашлаад төслийн ашигт ажиллагаанд сөрөг нөлөө үзүүлэх эрсдэл өндөр байна. Учир нь төсөл ам.долларын санхүүжилттэй, барилга, бүтээн байгуулалтын салбар импортын бараа материалаас хамааралтай тул төслийн үр ашигт зөвхөн валютын ханшийн өөрчлөлт томоохон нөлөө үзүүлж чадах юм. Тухайлбал, америк доллар 3700 төгрөг ба юань 550 төгрөгт хүрч төгрөгийн ханш сулрахад төслийн тооцоо “Хувилбар 1 (15у, OCR-3694)”-нд 8 – 9 тэрбум төгрөгийн зардлын өсөлт бий болж, төслийн нийт алдагдал тус дүнгээр нэмэгдэх болно.

2024 онд УИХ-ын сонгууль болох тул одоогийн эрх баригч нам ард иргэдийн саналыг авах үүднээс 2023 оны 4-р улирлаас 2024 оны 2-р улирал хүртэл валютын ханш, инфляцийг тогтвортой хэмжээнд барих бодлого баримтлах магадлалтай гэсэн таамаг байгаа хэдий ч эдийн засгийг зохиомлоор удаан барих боломжгүй тул сонгуулийн дараа эдийн засгийн нөхцөл байдал огцом хэлбэлзэх магадлалтай.

### 9.6.1 Гадаад валютын ханшийн өөрчлөлтийн нөлөө

Гадаад валютын ханшийн өсөлт ба бууралт төслийн ашигт ажиллагаанд (Хувилбар 1–15 жил, OCR-3694) хэрхэн нөлөөлөхийг 4 хувилбараар тооцоолов.

Төслийн санхүүжилтийн зардал 100% ам.долларын ханшнаас, нийт үйл ажиллагааны зардлын ойролцоогоор 80% нь ам доллар ба юаны ханшнаас хамааралтай гэж үзэв. Гадаад валютын ханшийн өөрчлөлт төслийн ашигт ажиллагаанд хэрхэн нөлөөлж буйг доорх хүснэгтээс харна уу.

Хүснэгт 9 - 6 Гадаад валютын ханшийн өөрчлөлт ба төслийн ашигт ажиллагаанд үзүүлэх нөлөө

№	Валютын ханшийн өсөлт/бууралт			Төслийн зардал буюу алдагдалд үзүүлэх нөлөө өсөлт/бууралт	
	валютын төрөл	%	дүн (төгрөг)	%	дүн (сая төгрөг)
1	USD	-1.4%	(50.00)	-14.6%	(3,293.20)
	CNY	-5.9%	(30.00)		
2	USD	2.9%	100.00	20.2%	4,547.77
	CNY	3.9%	20.00		
3	USD	5.7%	200.00	40.4%	9,095.54
	CNY	7.8%	40.00		
4	USD	8.6%	300.00	60.7%	13,643.31
	CNY	11.8%	60.00		

Гадаад валютын ханшийн бууралтын нөлөө:

Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Ам.долларын ханш ойролцоогоор 50 төг буюу 1.4%-иар, Юаны ханш ойролцоогоор 30 төг буюу 5.9%-иар тус тус буурахад төслийн зардал буюу алдагдал 3.2 тэрбум төгрөг буюу 14.6%-иар буурахаар байна.

Гадаад валютын ханшийн өсөлтийн нөлөө:

Ам.долларын ханш ойролцоогоор 100-300 төг буюу 2.9%-8.6% -иар, Юаны ханш ойролцоогоор 20-60 төг буюу 3.9%-11.8% -иар тус тус өсөхөд төслийн зардал буюу алдагдал 4.5-13.6 тэрбум төгрөг буюу 20.2%-60.7% -иар өсөхөөр байна.

Монгол улсын хувьд ам.долларын ханшийн хэлбэлзэл их буюу тогтвортой бус ба ханш өсөх эрсдэл өндөр байдаг. Төслийн хувьд нийт зардал нь гадаад валютын ханшаас өндөр хамааралтай тул ханшийн өөрчлөлт нь төслийн ашигт ажиллагаанд шууд нөлөө үзүүлнэ. Мөн ханшийн хэлбэлзэл хязгааргүй үргэлжлэх тул энэ тохиолдолд авах арга хэмжээ, шийдвэр шийдлийг тодорхой болгох шаардлагатай байна.

### 9.6.2 Инфляцийн нөлөө

2022-2023 оны статистик үзүүлэлтийг харахад жилийн инфляцийн 31.4%-48.1%-ийг хүнсний бараа, ундаа, усны бүлгийн бараа бүтээгдэхүүний үнийн өсөлт эзэлж байна.

Хүснэгт 9 - 7 Сүүлийн 2 жилийн инфляцид бараа, үйлчилгээний бүлгүүдийн үнийн өсөлтийн оролцоо

№	Бүлэг	2022-03			2022-06			2022-09			2022-12			2023-03			2023-06		
		Хувийн жин	Инфляци түвшин	Эзлэх %	Хувийн жин	Инфляци түвшин	Эзлэх %	Хувийн жин	Инфляци түвшин	Эзлэх %	Хувийн жин	Инфляци түвшин	Эзлэх %	Хувийн жин	Инфляци түвшин	Эзлэх %	Хувийн жин	Инфляци түвшин	Эзлэх %
1	Хүнсний бараа, ундаа, ус	26.1%	5.1%	35.5%	26.1%	5.8%	35.7%	25.1%	4.4%	32.2%	25.1%	4.1%	31.4%	25.1%	4.7%	38.5%	25.1%	5.1%	48.1%
2	Согтууруулах ундаа, тамхи	4.4%	0.3%	2.1%	4.4%	0.4%	2.5%	1.2%	0.1%	0.7%	1.2%	0.1%	0.8%	1.2%	0.1%	0.8%	1.2%	0.1%	0.9%
3	Хувцас, бес бараа, гутал	16.6%	1.9%	13.2%	16.6%	2.2%	13.6%	12.3%	2.1%	15.2%	12.3%	2.1%	16.2%	12.3%	1.6%	13.1%	12.3%	1.4%	13.2%
4	Орон сууц, ус, цахилгаан, түлш	9.3%	1.3%	9.0%	9.3%	1.1%	6.8%	10.3%	1.2%	9.0%	10.3%	1.5%	11.4%	10.3%	1.3%	10.7%	10.3%	0.6%	5.7%
5	Гэр ахуйн тавилга, бараа	4.9%	0.6%	4.5%	4.9%	0.8%	5.0%	5.4%	0.8%	5.8%	5.4%	0.8%	6.1%	5.4%	0.7%	5.7%	5.4%	0.5%	4.7%
6	Эм, тариа, эмнэлгийн үйлчилгээ	3.6%	0.5%	3.8%	3.6%	0.6%	3.7%	7.3%	1.4%	10.2%	7.3%	1.2%	9.1%	7.3%	0.5%	4.1%	7.3%	0.5%	4.7%
7	Тээвэр	14.4%	3.0%	20.9%	14.4%	3.4%	21.1%	16.3%	1.6%	11.6%	16.3%	1.1%	8.3%	16.3%	0.9%	7.4%	16.3%	0.2%	1.9%
8	Холбооны хэрэгсэл, шуудан	4.4%	0.1%	0.7%	4.4%	0.1%	0.6%	5.9%	0.1%	0.7%	5.9%	0.1%	0.8%	5.9%	0.1%	0.8%	5.9%	0.1%	0.9%
9	Амралт, чөлөөт цаг, соёлын бараа	3.1%	0.1%	0.7%	3.1%	0.2%	1.2%	1.9%	0.2%	1.5%	1.9%	0.2%	1.5%	1.9%	0.2%	1.6%	1.9%	0.1%	0.9%
10	Боловсролын үйлчилгээ	4.8%	0.2%	1.4%	4.8%	0.2%	1.2%	5.2%	0.3%	2.2%	5.2%	0.3%	2.3%	5.2%	0.3%	2.5%	5.2%	0.3%	2.8%
11	ЭБ, нийтийн хоол, дотуур байр	3.0%	0.5%	3.5%	3.0%	0.5%	3.1%	2.9%	0.5%	3.6%	2.9%	0.4%	3.0%	2.9%	0.6%	4.9%	2.9%	0.5%	4.7%
12	Даатгал, санхүүгийн үйлчилгээ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%
13	Бусад бараа, үйлчилгээ	5.4%	0.7%	4.9%	5.4%	0.9%	5.6%	5.7%	1.0%	7.3%	5.7%	1.2%	9.1%	5.7%	1.2%	9.8%	5.7%	1.2%	11.3%
	<b>Нийт</b>	<b>100%</b>	<b>14.4%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>16.1%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>13.8%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>13.2%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>12.2%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>10.6%</b>	<b>100%</b>

Хүнсний хэрэглээ нь өрхийн анхан шатны хэрэгцээ бөгөөд өрхийн нийт зарлагын 25%-35% -ийг бүрдүүлдэг. Өрхийн хүнсний хэрэглээний бүтээгдэхүүнээс онцлох өргөн хэрэглээний 8 нэр төрлийн бүтээгдэхүүний үнэ сүүлийн 3 жилийн хугацаанд огцом өссөн бөгөөд энэ нь өрхийн зарлагыг нэмэгдүүлэх гол хүчин зүйл болж байна.

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



Өрхийн анхан шатны хэрэглээ болох хүнсний бүтээгдэхүүний үнэ нь хил гааль, валютын ханш, тээвэр логистик, түлш шатахуун гэх мэт олон хүчин зүйлээс хамааран савлагаа өндөр байдаг бөгөөд үнийн огцом өсөлт явагдсан ч зах зээл эргээд хэвийн нөхцөл байдалдаа орсон ч үнэ буцаад маш бага хувиар л буурдаг.

Энэ нь урт хугацаандаа үнийн өсөлтийг тасралтгүй бий болгосоор байдаг гэдэг нь статистик үзүүлэлтээс харагдаж байна.

Иймд ойрын жилүүдэд инфляци хоёр оронтой тооноос буурахгүй байх магадлал өндөр байна.

Хүснэгт 9 - 8 Өрхийн өргөн хэрэглээний 8 нэрийн хүнсний бүтээгдэхүүний сүүлийн 3 жилийн үнийн өөрчлөлт (дүн/хувь)

№	Нэр төрөл	2022.07 vs 2021.07		2023.07 vs 2022.07		2023.07 vs 2021.07	
		дүн (төгрөг)	%	дүн (төгрөг)	%	дүн (төгрөг)	%
1	Үхрийн цул мах	969	6.2%	5,545	33.2%	6,514	41.4%
2	Хонины цул мах	417	3.7%	4,845	41.5%	5,262	46.8%
3	Цагаан будаа	1,045	28.7%	64	1.4%	1,109	30.5%
4	Гурил - дээд, савласан	111	6.9%	972	56.3%	1,083	67.1%
5	Талх - атар	418	32.8%	739	43.6%	1,157	90.7%
6	Сүү - үйлдвэрийн (0.5л)	466	35.4%	454	25.5%	920	69.9%
7	Төмс - Монгол	3,380	354.3%	(2,668)	-61.6%	712	74.6%
8	Өндөг	121	34.8%	52	11.1%	173	49.7%

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ



Зорилтот бүлгийн өрхийн сарын дундаж зардалд инфляци хэрхэн нөлөө үзүүлэхийг тооцож үзэв. Ингэхдээ ирэх 3 жилийн хугацаанд инфляци 12%-иас буурахгүй байх тохиолдолд өрхийн орлогын 6 шатлалд хамаарах бүлгийн өрхийн зарлагад хүнсний бүтээгдэхүүний үнийн өсөлт хэрхэн нөлөөлж буйг тооцоолж үзэхэд нэг өрхийн хүнсний хэрэглээний дундаж зардал ирэх 3 жилийн хугацаанд нийт 16.4%-иар өсөхөөр байна. Энэ нь зорилтот бүлгийн өрхийн төсөлд хамрагдах боломж эсвэл хамрагдсаны дараах орон сууцны зээлийн эргэн төлөлт хийх боломж, төлбөрийн чадварт шууд нөлөө үзүүлэхүйц байна. Үүнээс үүдэн ирээдүйд төслийн орж ирэх мөнгөн урсгалд нөлөө үзүүлэх магадлалтай юм.

### 9.6.3 Материалын зардлын өсөлтийн нөлөө

Барилгын материалын гадаад болон дотоод зах зээл дээрх үнэ 5%, 10%, 15%-иар өсөхөд төслийн ашигт ажиллагаанд (Хувилбар 1 –15 жил, OCR-3694) хэрхэн нөлөөлөхийг тооцоолов.

*Тооцоолол 1. Материалын зардал 5%-иар өсөхөд санхүүгийн үр ашигт үзүүлэх нөлөө:*

Барилгын нийт өртгийн дунджаар 70-80%-ийг түүхий эд материалын зардал эзэлнэ гэж үзвэл материалын зардал 5%-иар өсөхөд барилгын нийт өртөг 3-4%-иар нэмэгдэх боломжтой.

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

*Хүснэгт 9 - 9 Санхүүгийн үр ашиг ба барилгын өртгийн өсөлт/бууралт (дүнээр ба хувиар)*

(сая төг)							
№	Үзүүлэлт	Баянхошуу В15	Шархад 27-5	Баянхошуу В13	Шархад 27-2	Баянхошуу N4	Нийт
1	Төслийн ашиг, алдагдал +/-	803.5	699.1	858.8	1,661.8	3,532.3	7,555.4
		14.5%	14.5%	159.7%	71.2%	38.2%	33.6%
2	Барилгын эцсийн өртөг:						
	- Орон сууц (1м.кв)	132,554.9	104,208.1	101,624.2	105,285.1	119,949.9	
		3.3%	2.6%	3.3%	3.3%	3.4%	
	- Үйлчилгээ талбай(1м.кв)	83,886.1	122,006.9	102,848.5	94,871.0	108,555.6	
		3.3%	2.6%	3.3%	3.3%	3.4%	
	- Гараж (1ш)	2,285,135.3	771,857.1	-	1,984,925.5	1,973,513.9	
		3.3%	2.6%	0.0%	3.3%	3.4%	

Материалын зардал 5%-иар өсөхөд төслийн 5 талбарын хувьд нийт алдагдал 7,6 тэрбум төгрөгөөр буюу 33.6%-иар нэмэгдэхээр байна.

Харин орон сууц, үйлчилгээний талбай, гаражын эцсийн нэгж өртөг В15, В13, 27-2 талбаруудын хувьд тус бүр 3.3%-иар, 27-5 талбарын хувьд 2.6%-иар, N4 талбарын хувьд 3.4%-иар тус тус өсөхөөр байна.

**Тооцоолол 2. Материалын зардал 10%-р өсөхөд санхүүгийн үр ашигт үзүүлэх нөлөө:**

*Хүснэгт 9 - 10 Санхүүгийн үр ашиг ба барилгын өртгийн өсөлт/бууралт (дүнээр ба хувиар)*

(сая төг)							
№	Үзүүлэлт	Баянхошуу В15	Шархад 27-5	Баянхошуу В13	Шархад 27-2	Баянхошуу N4	Нийт
1	Төслийн ашиг, алдагдал +/-	1,607.0	1,397.8	1,717.7	3,325.9	7,139.0	15,187.5
		29.0%	29.1%	319.4%	142.5%	77.1%	67.5%
2	Барилгын эцсийн өртөг:						
	- Орон сууц (1м.кв)	265,111.0	208,363.9	203,271.9	210,721.8	242,427.4	
		6.7%	5.1%	6.5%	6.6%	6.9%	
	- Үйлчилгээ талбай(1м.кв)	167,773.0	243,952.6	205,721.0	189,878.7	219,398.7	
		6.7%	5.1%	6.5%	6.6%	6.9%	
	- Гараж (1ш)	4,570,292.4	1,543,327.2	-	3,972,709.0	3,988,612.6	
		6.7%	5.1%	0.0%	6.6%	6.9%	

Материалын зардал 10%-иар өсөхөд төслийн 5 талбарын хувьд нийт алдагдал 15,2 тэрбум төгрөгөөр буюу 67.5%-иар нэмэгдэхээр байна.

Харин орон сууц, үйлчилгээний талбай, гаражын эцсийн нэгж өртөг В15 талбарын хувьд 6.7%-иар, 27-5 талбарын хувьд 5.1%-иар, В13 талбарын хувьд 6.5%- иар, 27-2 талбарын хувьд 6.6%-иар, N4 талбарын хувьд 6.9%-иар тус тус өсөхөөр байна.

**Тооцоолол 3. Материалын зардал 15%-р өсөхөд санхүүгийн үр ашигт үзүүлэх нөлөө:**

*Хүснэгт 9 - 11 Санхүүгийн үр ашиг ба барилгын өртгийн өсөлт/бууралт (дүнээр ба хувиар)*

(сая төг)							
№	Үзүүлэлт	Баянхошуу В15	Шархад 27-5	Баянхошуу В13	Шархад 27-2	Баянхошуу N4	Нийт
1	Төслийн ашиг, алдагдал +/-	2,410.6	2,114.9	2,576.5	5,009.5	10,676.8	22,788.2
		43.4%	44.0%	479.1%	214.6%	115.4%	101.3%
2	Барилгын эцсийн өртөг:						
	- Орон сууц (1м.кв)	397,669.6	315,244.5	304,897.6	317,390.3	362,565.7	
		10.0%	7.7%	9.8%	9.9%	10.3%	
	- Үйлчилгээ талбай(1м.кв)	251,661.5	369,088.5	308,571.0	285,996.3	328,124.8	
		10.0%	7.7%	9.8%	9.9%	10.3%	
	- Гараж (1ш)	6,855,491.1	2,334,979.7	-	5,983,716.5	5,965,226.2	
		10.0%	7.7%	0.0%	9.9%	10.3%	

*Эко-хорооллын ТЭЗҮ, ажлын зураг ба бодлогын шинэчлэлийн дэмжлэг үзүүлэх зөвлөх баг*

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

Материалын зардал 15%-иар өсөхөд төслийн 5 талбарын хувьд нийт алдагдал 22,8 тэрбум төгрөгөөр буюу 101.3%-иар нэмэгдэхээр байна.

Харин орон сууц, үйлчилгээний талбай, гаражын эцсийн нэгж өртөг В15 талбарын хувьд 10%-иар, 27-5 талбарын хувьд 7.7%-иар, В13 талбарын хувьд 9.8%- иар, 27-2 талбарын хувьд 9.9%-иар, N4 талбарын хувьд 10.3%-иар тус тус өсөхөөр байна.

Иймд төслийн хувьд хамгийн чухал анхаарах зардал болох барилгын төсөвт өртөгт өндөр хувь эзэлж буй түүхий эд материалын зардлын өсөлтийг удирдахын тулд урьдчилсан худалдан авалт бүхий бөөний үнийн хэлцэл хийх, үнийн өсөлтийг хаасан сайн нөхцөлтэй худалдааны гэрээнүүдийг байгуулах, удирдах боломжгүй бага дүнтэй хэлцлүүдийн эрсдэлийг гүйцэтгэгчид үүрүүлэх, төсөл хөгжүүлэгчидтэй ажиллах зарчим болон үнэ өртгийн хэлцлийг сайтар судалж гэрээлэх гэх мэтээр зохицуулалтууд хийх боломжтой юм.

### 9.7 SWOT шинжилгээ

Strengths Давуу тал	Weaknesses Сул тал
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Төслийн зорилго ба зорилт тодорхой</li> <li>• Төслийн зорилтот бүлэг тодорхой</li> <li>• Төслийг хэрэгжүүлснээр нийгмийн эмзэг бүлгийн өрхүүдийн ахуй амьдралыг шийдэх нийгэмд чиглэсэн жишиг төсөл болох бөгөөд энэ нь дараа дараагийн загвар төсөл болно</li> <li>• Төслийн хөрөнгө оруулалт ба санхүүжилтийн эх үүсвэр шийдэгдсэн.</li> <li>• Засгийн газрын зүгээс АХБ-тай хамтран ажиллаж байгаа бөгөөд АХБ төслийн хүрээнд өөрийн удирдлага дор мэргэжлийн баг бүрдүүлж ажиллаж байгаа. Мөн олон улсын мэргэжлийн зөвлөх баг, экспертүүдтэй хамтарна.</li> <li>• Төр, хувийн хэвшил, олон улсын байгууллагатай хамтарч буй анхны хамгийн том урт хугацааны орон сууцжуулах төсөл</li> <li>• Төрийн оролцоо дэмжлэгтэй төсөл учраас ипотекийн зээлийн хөтөлбөр болон төслийг хэрэгжүүлэхтэй</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Газар чөлөөлөлттэй холбоотой асуудал их бөгөөд, зардал өндөр тул орон сууцны эцсийн өртгийг нэмэгдүүлж байна</li> <li>• Эко орон сууцны үнэ зах зээлийн харьцуулсан жишиг үнээс өндөр бөгөөд зорилтот бүлгийн иргэдийн орлогод нийцэхгүй байна</li> <li>• Төслийн зээлийн санхүүжилтийн гол эх үүсвэрүүд нь зардал өндөр, хатуу нөхцөлтэй байгаа нь төслийн ашигт ажиллагааг бууруулахад өндөр нөлөө үзүүлж байна .</li> <li>• Санхүүжилтийн гол шаардлагыг хангуулахтай холбоотой эко орон сууц барих шинэ технологи, шийдлүүдийг нэвтрүүлэхэд Монгол улсын хувьд дадлага, туршлага дутмаг байна</li> <li>• МУ-ын стандарт болон хууль эрх зүйн орчны нөлөөлөл болон дутмаг байдал</li> <li>• Оролцогч талууд хэт олон тул шийдвэр гаргалт удаашрах, хугацаа сунах хойшлох, тодорхойгүй нөхцөл байдал үүсэх,</li> </ul>



## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

<p>холбоотой бусад шаардлагатай дэмжлэгүүдийг авах боломжтой</p>	
<b>Opportunities</b> Боломж	<b>Threats</b> Аюул
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Эко орон сууц барих шинэ технологи, шийдлийг нэвтрүүлж, олон улсын стандартыг (EDGE стандарт) Монгол улсад нутагшуулж, түгээн дэлгэрүүлэх</li> <li>• Төслийн хувьд хууль эрх зүйн хүрээнд Нэмэгдсэн өртгийн албан татвар (НӨАТ)-аас чөлөөлөгдөх</li> <li>• Төсөл хөгжүүлэгч барилгын компаниудтай бүх талаар хамтран ажиллах боломжтой</li> <li>• Орон сууцны зах зээл дээрх ипотекийн зээлийн хүрэлцээгүй байдал нь Эко хороолол төслийн хувьд өрсөлдөөний хувьд боломж болох талтай</li> <li>• Ковид-19 цар тахлын дараагийн үеийн эдийн засаг тодорхой хэмжээнд сэргэж, хил гааль нээгдсэн тул бараа таваарын импортын үйл ажиллагаа тогтворжсон. Иймд импортын өндөр хамааралтай барилгын салбар болон дотоодын үйлдвэрүүдийн хувьд материалын хомсдол, материалын үнийн өсөлт болон олон улсын тээврийн үйл ажиллагааны доголдол, үнийн тогтворгүй байдал, импортын үйл ажиллагаанд цаг алдах зэргээс үүдсэн аливаа эрсдэл үүсэхгүй байх боломжтой.</li> <li>• Томоохон төсөл тул том хэмжээний захиалга хийх, гэрээ байгуулахтай холбоотой өртөг бууруулах боломжтой</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Улс төрийн тогтворгүй байдал, шийдвэр гаргалтын процесс удаашрах, төр ба төслийн нэгжийн хоорондын уялдаа холбоогүй байдал, шинэ технологи, стандарт нэвтрүүлэхэд зохицуулалт хийх хууль, дүрэм, журам байхгүй зэргээс үүдэн төслийн хэмжээнд цаг хугацаа алдаж эрсдэл үүрэх, төслийн үйл ажиллагаа доголдох эсвэл төсөл хэрэгжихгүй байх</li> <li>• Байгалийн давагдашгүй хүчин зүйлсийн эрсдэл</li> <li>• Төслийн зардлыг нэмэгдүүлэхэд гол нөлөө үзүүлэх макро эдийн засгийн үзүүлэлтүүдийн өсөлт (гадаад валютын ханш, инфляци, Төв банкны бодлогын хүү, нефтийн үнэ ба бусад)</li> <li>• Шинэ технологи ба стандартаар баригдах барилгын зохистой өртөг ба барилгын чанарын балансыг алдагдуулах (зардал хэмнэх нэрийдлээр барилгын чанарыг бууруулах)</li> <li>• Зорилтот бүлгийн иргэдийн өрхийн санхүүгийн чадамж, төлбөрийн чадвар буурч улмаар төслийн ирээдүйд орж ирэх орлого тасалдах</li> <li>• Улс төрийн бодлогын өөрчлөлт. Төсөл урт хугацаанд хэрэгжих ба удахгүй буюу ирэх жил УИХ-ын сонгууль, орон нутгийн сонгууль болно. Ямар нам ялахаас хамааран эдийн засаг, бизнесийн бодлогод тодорхой өөрчлөлт гардаг тул иймэрхүү өөрчлөлт төслийн хувь заяанд нөлөөлөх эрсдэл</li> </ul>

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

### 9.8 Төслийн зорилго тодорхойлсон SMART хүснэгт

<p><b>S</b> Specific - Тодорхой, нарийвчилсан</p>	<p><b><u>Төслийн үндсэн зорилго:</u></b></p> <p>Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний хүрээнд Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төслөөр гэр хорооллын бүсийн 100 га (ойролцоогоор 10,000 орон сууц) газрыг дахин төлөвлөлтийн зарчмаар хөгжүүлнэ.</p> <p>Ингэхдээ эрчим хүчний ашиглалт багатай, дулааны алдагдал багатай, эрчим хүчний хэрэглээ багатай инженерийн хангамж бүхий, иргэдийн амьдрах таатай орчныг бүрдүүлсэн, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй ногоон орон сууц бүхий эко хороолол барьж байгуулах төлөвлөгөөтэй.</p>
<p><b>M</b> Measurable - Хэмжигдэхүйц</p>	<p><b><u>Төсөл хэрэгжсэнээр гарах үр дүн:</u></b></p> <p>1) Хөрсний бохирдлын хувьд:</p> <p>Улаанбаатар хотын гэр хорооллын бүсийн нүхэн жорлонгийн тоог ойролцоогоор 10,000 ш-ээр бууруулна. Ингэснээр Улаанбаатар хотын хэмжээнд хүрээлэн буй орчны хөрсний бохирдол тодорхой хувиар багасах бөгөөд цаашлаад гүний болон ундны усны бохирдлоос сэргийлэхэд өндөр ач холбогдолтой.</p> <p>2) Агаарын бохирдлын хувьд:</p> <p>Гэр хорооллын айл өрхүүдийн яндангийн тоо ойролцоогоор 10,000 ш-ээр багасна. Ингэснээр Улаанбаатар хотын агаарын бохирдлын гол эх үүсвэр болох яндангийн утаа багасаж, нийслэл хотын хэмжээнд агаарын бохирдлыг тодорхой хувиар бууруулна.</p> <p>3) Эрчим хүч ба хүлэмжийн хийн асуудлын хувьд:</p> <p>Гэр хорооллын бүсэд эко орон сууц, ногоон байгууламж төсөл хэрэгжүүлснээр барилгын нэг блокийн нийт эрчим хүч буюу цахилгааны болон дулааны эрчим хүчийг 15-20%-иар, шингэсэн хийн ялгарлыг хамгийн багадаа 20%-иар бууруулах боломжтой төсөл. Ийнхүү эрчим хүчний хэмнэлт хийснээр Улаанбаатар хотын хэмжээнд эрчим хүчний хомсдол болон хүлэмжийн хийн ялгаралтын нэмэгдэл тодорхой хувиар буурна.</p> <p>4) Ногоон байгууламжийн хувьд:</p>

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

	<p>Улаанбаатар хотын хэмжээнд ногоон байгууламжийг тодорхой хувиар нэмэгдүүлнэ.</p> <p>5) Иргэдийн амьдрах орчин буюу өрхийн орлогын хувьд:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Улаанбаатар хотын гэр хороололд амьдардаг өрхийн тоо 220 мянга бөгөөд энэ үзүүлэлт 4.5%-иар багасна.</li> <li>➢ Өрхүүдийг урт хугацаанд тогтмол нэмэлт орлоготой байлгах, өрхийн амьжиргааг дэмжих зорилгоор төслийн 1-р үе шатанд 402 м.кв талбай бүхий 4 төрлийн хүлэмжийг барина.</li> </ul>
<p><b>A</b> Achievable - Хүрч болохуйц</p>	<p><b><u>Төсөл хэрэгжүүлэх үе шат:</u></b></p> <p>Төслийг дараах үе шаттайгаар хэрэгжүүлэх бөгөөд тус бүр нь 5 га талбай бүхий 20 эко хороолол, дэд төслүүдийг барьж байгуулах төлөвлөгөөтэй.</p> <p>Үүнд:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Төслийн бэлтгэл үе шат (ТЭЗҮ боловсруулах)</li> <li>2) Төслийн 1-р үе шат: Баянзүрх, Сонгинохайрхан дүүргүүдэд 11.4 га-д 1075 айлын ногоон орон сууц бүхий эко хороолол байгуулах</li> <li>3) Төслийн 2-3 үе шат: 8 дэд төсөл (40 га)</li> <li>4) Төслийн 4-5 үе шат: 10 дэд төсөл (50 га)</li> </ol> <p>Төслийн 2-5-р үе шатууд нь дэд төслүүдийг хэрэгжүүлэх бөгөөд дэд төсөл бүрийг 5 жилийн дотор бүрэн хэрэгжүүлж дуусгана.</p>
<p><b>R</b> Relevant - Чухал Realistic - Бодит байдалтай уялдаатай</p>	<p><b><u>Төслийн үр нөлөө ба үр дагавар:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Хот төлөвлөлт, дэд бүтцийн хувьд: <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Төсөл хэрэгжих бүс нутагт зам, дэд бүтэц, нийтийн үйлчилгээний хангамж сайжирч, худалдаа, нийтийн үйлчилгээний цогц төлөвлөлтийг бий болгоно.</li> <li>➢ Улаанбаатар хотын төв хэсгийн хэт төвлөрлийг тархаан саармагжуулж, жигд болгох буюу нийгэм, соёлын орчин, дэд бүтэц, үйлчилгээ нийслэл хотын нутаг дэвсгэрийн хэмжээнд жигд хөгжих боломж бүрдэнэ. Ингэснээр Улаанбаатар хотын хэмжээнд хүн амын төвлөрөл жигд болж идэвхгүй бүсийн тоо багасна.</li> <li>➢ Гэр хорооллын нутаг дэвсгэрийг орон сууцжуулснаар нийтийн эзэмшлийн сул зай талбай нэмэгдэнэ.</li> </ul> </li> <li>2) Төр ба хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хувьд: <p>Барилга, хөрөнгө оруулалтын салбар дахь төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааг өргөжүүлнэ.</p> </li> <li>3) Нийгмийн хувьд:</li> </ol>

## УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ

	<p>Улаанбаатар хотын иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг сайжруулна. Нийгмийн эмзэг бүлэг болон хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдэд тэгш хүртээмжтэй байдлаар амьдрах таатай орчныг бүрдүүлнэ.</p> <p>4) Байгаль орчны хувьд:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Агаар, хөрс, гүний болон ундны усны бохирдлыг бууруулж, ногоон орчныг нэмэгдүүлэх замаар хүрээлэн буй орчны тогтвортой, зөв зохистой байдлыг бий болгоно.</li><li>➤ Эрчим хүчний хэмнэлт хийж, хүлэмжийн хийн (CO<sub>2</sub>) ялгаралтыг багасгах замаар байгаль орчны экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хадгалж, дэд бүтцийн хэмнэлт хийнэ.</li></ul> <p>5) Технологийн хувьд:</p> <p>Төслийн хүрээнд эко орон сууц баригдсанаар ирээдүйд Улаанбаатар хотын хэмжээнд нарны цахилгаан үүсгүүр, ногоон байгууламж, хүлэмж бүхий эко орон сууцны шинэ технологи, шийдлийг нэвтрүүлж, шинэ жишиг стандарт бий болгоно.</p> <p>6) Ядуурал, ажил эрхлэлтийн хувьд:</p> <p>Төслийн хэрэгжилтийн хүрээнд өрхүүдэд нэмэлт орлого бий болно. Жишээ нь: Өрхүүд орон сууц дотроо хүлэмжийн аж ахуй эрхэлснээр өрхийн хүнсний ногооны хэрэгцээг хангахаас гадна нэмэлт орлого олох боломж бүрдэнэ. Энэ нь ирээдүйд импортын хүнсний ногооны хамаарлыг бууруулна. Мөн ядуурлыг бууруулахад тодорхой хувь нэмэр оруулна.</p>
<p><b>T</b> Time-framed - Хугацаа хязгаартай</p>	<p><b><u>Төсөл хэрэгжүүлэх хугацаа:</u></b></p> <p>Төсөл нь санхүүжилтийн эх үүсвэрүүдийн нөхцөлөөр 20-30 жилийн хязгаартай урт хугацаанд нийт 5 үе шаттай үргэлжлэх бөгөөд үе шат бүр өөр өөрийн онцлогтой, өөр өөр хугацаанд төлөвлөгдөнө.</p> <p>Төслийн хэмжээнд зээлийн эх үүсвэрийн санхүүжилтийн нөхцөлийн дагуу төлөгдөх ашиглаагүй эсвэл ашиглаж амжаагүй зээлийн дүнгээс төлөх амлалтын шимтгэлийн (commitment charge) зардал өндөр байгаа бөгөөд энэ нь төслийн ашигт ажиллагаанд гол нөлөө үзүүлэхүйц хэмжээнд байна. Өөрөөр хэлбэл санхүүжилтээ авахгүй удах, зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийг хойшлуулах тусам санхүүжилтийн зардал ихсэж, нийт төслийн хэмжээнд үр ашиг огцом буурна. Иймд төслийн бэлтгэл ажил, үйл ажиллагаа болон шийдвэр гаргалтын процессыг удаашруулахгүйгээр нягт сайтар төлөвлөж, цаг хугацаа алдах нөхцөлүүдийг бий болохгүйгээр төслийг хэрэгжүүлж дуусгах нь чухал.</p>