

# Орон сууцны дэлгэрэнгүй шинжилгээ

Тайлангийн огноо: 2025 оны 06 сарын 02 өдөр

## Үндсэн мэдээлэл

Гарчиг: Хотын төвд 3 өрөө байр 80м<sup>2</sup>

Байршил: УБ — Чингэлтэй, 40 мянгат

Дүүрэг: Чингэлтэй

Талбай: 80.0 м<sup>2</sup>

Өрөөний тоо: 3 өрөө

Нийт үнэ: 330.0 сая ₮

м<sup>2</sup> үнэ: 4.1 сая ₮

## Дүүргийн зах зээлийн шинжилгээ

Чингэлтэй дүүрэгийн элсэлт хөгжлийн шинжилгээ

- Дүүрэгийн нэр ба байрлал: Чингэлтэй дүүрэг нь Улаанбаатар хотын төв хэсэгтэй ойр байрладаг.
- Өрөөний төрөл болон дундаж үнэ:
  - \* Нийт байрны 1м<sup>2</sup> дундаж үнэ: 3 800 000 төгрөг
  - \* 2 өрөө байрны 1м<sup>2</sup> дундаж үнэ: 3 900 000 төгрөг
  - \* 3 өрөө байрны 1м<sup>2</sup> дундаж үнэ: 3 700 000 төгрөг
- Бусад дүүрэгтэй харьцуулалт: Чингэлтэй дүүрэгийн үнэ нь Улаанбаатар хотын дундаж үнээс дээгүүр байна. Энэ дүүрэгтэй ойр байрлал, төв хэсэгтэй ойр байрладаг тул үнэ нь өсөлттэй байна.
- Хөрөнгө оруулалтын боломж ба зөвлөмж: Чингэлтэй дүүрэг нь хөрөнгө оруулалтын боломжтой дүүрэг юм. Энэ дүүрэгтэй ойр байрлал, төв хэсэгтэй ойр байрладаг тул үнэ нь өсөлттэй байна. Мөн энэ дүүрэгтэй зөвлөмжтэй оршин суугчдын тоо нэмэгдэж байгаа тул хөрөнгө оруулалтын боломжтой юм.
- Зах зээлийн онцлог ба зөвлөмж: Чингэлтэй дүүрэгийн зах зээл нь өсөлттэй байна. Энэ дүүрэгтэй ойр байрлал, төв хэсэгтэй ойр байрладаг тул үнэ нь өсөлттэй байна. Мөн энэ дүүрэгтэй зөвлөмжтэй оршин суугчдын тоо нэмэгдэж байгаа тул хөрөнгө оруулалтын

## Chain-of-Thought дэлгэрэнгүй шинжилгээ

### \*\*Үйлдвэрүүдийн Товчлол\*\*

- \* 3 өрөө байр, 80м2 талбай, 5 давхар, паркет гадаргуу, модон вакум цонх, 1 тагттай, бэлэн төлөлтөөр зарах боломжтой
- \* Байрлал: УБ — Чингэлтэй, 40 мянгат
- \* Баруун дүүрэгт байрладаг, хотын төвд ойр байрлалтай
- \* 24 сургууль, хүүхдийн цэцэрлэг, өрхийн эмнэлэг яг дэргэд нь

### \*\*Үнэний Үнэлгээ\*\*

- \* Үнийн дүн: 330,000,000 ₮
- \* 1м2 дундаж үнэ: 4,125,000 ₮
- \* Чингэлтэй дүүрэгийн 3 өрөө байрны 1м2 дундаж үнэ: 3,700,000 ₮
- \* Үнэ нь Чингэлтэй дүүрэгийн дундаж үнээс дээгүүр байна

### \*\*Байрлалын Үнэлгээ\*\*

- \* Байрлал: УБ — Чингэлтэй, 40 мянгат
- \* Байрлал нь хотын төвд ойр байрладаг, 24 сургууль, хүүхдийн цэцэрлэг, өрхийн эмнэлэг яг дэргэд нь
- \* Байрлалын урт хугацааны өсөлттэй байна

### \*\*Хөрөнгө Оруулалтын Боломж\*\*

- \* Чингэлтэй дүүрэг нь хөрөнгө оруулалтын боломжтой дүүрэг юм
- \* Байрлалын урт хугацааны өсөлттэй байна
- \* Оршин суугчдын тоо нэмэгдэж байгаа тул хөрөнгө оруулалтын боломжтой юм

### \*\*Зөвлөмж\*\*

- \* Үнэ нь Чингэлтэй дүүрэгийн дундаж үнээс дээгүүр байна, харин байрлалын онцлог ба хөрөнгө оруулалтын боломжтой тул зарах боломжтой гэж үзэж байна.

## Интернэт судалгааны үр дүн

2024 оны 12 дугаар сард Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээлийн тойм:

- \* Шинэ орон сууцны дундаж үнэ өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад 14.6 хувь өссөн байна.
- \* Чингэлтэй дүүрэгт шинэ орон сууцны дундаж үнэ 33.2 хувь (1150.4 мянган төгрөг)-аар өссөн нь хамгийн өндөр байна.
- \* Хуучин орон сууцны хувьд Сүхбаатар дүүрэгт 36.9 хувь (1589.7 мянган төгрөг)-аар өссөн нь хамгийн өндөр байна.
- \* 2024 оны 12 дугаар сард шинэ орон сууцны талбайн хэмжээ 9.1 хувиар, үнийн дүн 5.8 хувиар нэмэгдсэн байна.

Үүнээс хараахад, Улаанбаатар хотын орон сууцны зах зээл 2024 оны 12 дугаар сард өсөлттэй байна. Чингэлтэй дүүрэгт шинэ орон сууцны үнэ өндөртэй байгаа бол Сүхбаатар дүүрэгт хуучин орон сууцны үнэ өндөртэй байна. Ингээд хөрөнгө оруулагчдад зөвлөмж болгож буй

бол Чингэлтэй дүүрэгт шинэ орон сууцны үнэ өндөртэй байгаа тул түрүүн арилжааны сонголт болох боломжтой.

## Хөрөнгө оруулалтын зөвлөмж (Жишээ)

Зах зээлийн дундаж үнэтэй - тохиромжтой үнэ.