

Дүүргийн харьцуулалтын тайлан

Тайлангийн огноо: 2025 оны 06 сарын 02 өдөр

Дүүргүүдийн үнийн харьцуулалт

Дүүрэг	Дундаж үнэ (₮/м²)	2 өрөө (₮/м²)	3 өрөө (₮/м²)
Хан-Уул	5.9 сая ₮	4.4 сая ₮	5.4 сая ₮
Сүхбаатар	5.3 сая ₮	4.9 сая ₮	4.8 сая ₮
Чингэлтэй	5.0 сая ₮	4.9 сая ₮	4.9 сая ₮
Баянзүрх	4.2 сая ₮	3.9 сая ₮	4.4 сая ₮
Багануур	4.1 сая ₮	4.6 сая ₮	4.3 сая ₮
Баянгол	4.1 сая ₮	3.9 сая ₮	4.3 сая ₮
Сонгинохайрхан	3.1 сая ₮	2.7 сая ₮	2.9 сая ₮
Налайх	2.4 сая ₮	2.7 сая ₮	2.4 сая ₮

Зах зээлийн шинжилгээ

1. Зах Зээлийн Ерөнхий Тойм:

Улаанбаатар хотын дүүдэл зээлийн зах зээлийн одоогийн байдал нь өсөлттэй байна. Дүүдэл зээлийн дундаж үнэ нь 4231243.0-5882850.0 төгрөгийн хооронд байна. Энэхүү үнэсийн өсөлт нь Улаанбаатар хотын эдийн засгийн өсөлттэй холбоотой байна.

2. Үнийн Харьцуулалт ба Ялгаа:

Дүүдэл зээлийн зах зээлийн хамгийн өндөр дундаж үнэ нь Хан-Уул дүүрдэд байна, түүний дундаж үнэ нь 5882850.0 төгрөг болно. Харин хамгийн бага дундаж үнэ нь Налайх дүүрдэд байна, түүний дундаж үнэ нь 2390355.0 төгрөг болно.

Үнийн энэхүү ялгаа нь дүүдэл зээлийн байршил, хөрөнгө оруулалтын түвшингөөрөө болон түүнчлэн нийгмийн амьдралын түвшинд нөлөөлж байна. Жишээлбэл, Хан-Уул дүүрдэд байршсан дүүдэл зээлийн үнэ нь өндөр байгаа нь энэхүү дүүрдэд байршсан иргэдийн дундаж орлого, амьдралын түвшин өндөр байгаатай холбоотой байна.

3. Хөрөнгө Оруулалтын Боломжит Бүсүүд:

Хөрөнгө оруулалтын боломжит бүсүүдийг дүүдэл зээлийн үнийн түвшинд үндэслэн ангилж болно. Жишээлбэл,

-
- * Өндөр зэрэглэлийн хөрөнгө оруулалтын боломжит бүсүүд: Хан-Уул, Чингэлтэй, Сүхбаатар дүүрдэд байршсан дүүдэл зээлийн үнэ нь өндөр байгаа.
 - * Дунд зэрэглэлийн хөрөнгө оруулалтын боломжит бүсүүд: Баянзүрх, Баянгол, Багануур дүүрдэд байршсан дүүдэл зээлийн үнэ нь дунд зэрэглэлд байгаа.
 - * Хямд зэрэглэлийн хөрөнгө оруулалтын боломжит бүсүүд: Сонгинохайрхан, Налайх дүүрдэд байршсан дүүдэл зээлийн үнэ нь хямд байгаа.

4. Худалдан Авагчдад Өгөх Стратеги:

Худалдан авагчдад өгөх стратегийг дүүдэл зээлийн үнийн түвшинд үндэслэн тодорхойлж болно. Жишээлбэл,

- * Эхний удаа худалдан авагчдад: Сонгинохайрхан, Налайх дүүрдэд байршсан дүүдэл зээлийн үнэ нь хямд байгаа тул эхний удаа худалдан авагчдад тохиромжтой болно.
- * Гэр бүлийн худалдан авагчдад: Баянзүрх, Баянгол, Багануур дүүрдэд байршсан дүүдэл зээлийн үнэ нь дунд зэрэглэлд байгаа тул гэр бүлийн худалдан авагчдад тохиромжтой болно.
- * Хөрөнгө оруулалтын худалдан авагчдад: Хан-Уул, Чингэлтэй, Сүхбаатар дүүрдэд байршсан дүүдэл зээлийн үнэ нь өндөр байгаа тул хөрөнгө оруулалтын худалдан авагчдад тохиромжтой болно.

5. Зах Зээлийн Ирээдүйн Төлөв:

Одоогийн зах зээлийн байдалд үндэслэн боломжит ирээдүйн төлөв нь дүүдэл зээлийн зах зээлийн өсөлттэй байна. Гэвч энэхүү өсөлт нь эдийн засгийн өсөлттэй холбоотой байгаа тул ирээдүйн төлөв нь эдийн засгийн өсөлттэй холбоотой байна.

Интернэт судалгааны үр дүн

****Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн 2024-2025 жилийн тайлан****

Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн 2024 оны зах зээлийн гүйцэтгэл, 2025 оны таамаглалд тулгуурлан таамаглаж буй тайланд дурдсанчлэн:

- * 2024 оны эхний 10 сарын судалгаагаар хуучин орон сууцны зах зээлийн ханш 1.3%-иар буурчээ.
- * Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн гол нөлөөлөх өөрчлөлтийн гүйцэтгэлийг нарийвчлан шинжилж, үнийн хэлбэлзэл, эрэлт, нийлүүлэлт, төрөөс хэрэгжүүлж буй дэд бүтцийн хөгжлийн томоохон төслүүдийн эхлэх тавигдах зэрэг зах зээлийн гол хөдөлгөгч хүчин зүйлүүдэд тулгуурлан таамаглажээ.
- * Зах зээлийн хөдөлгөөн, хөрөнгө оруулалтын боломжуудыг тодорхойлжээ.
- * 2025 оны таамаглалд төрөөс баримталж буй шинэ бодлого зохицуулалт, салбарын оролцогч талууд болон хөрөнгө оруулагчдын хандлага, хэрэглэгчдийн эрэлт хэрэгцээнд үндэслэн цогц дүн шинжилгээ бүхий мэдээллийг өгөх зорилготойгоор өөрсдийн салбарт хуримтлуулсан мэдлэг туршлагаар дамжуулан таамаглажээ.

****Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн 2024-2025 жилийн тайлан****-д тулгуурлан таамаглаж буй үр дүн:

- * Хөрөнгө оруулагчдын хандлага: 2025 оны таамаглалд төрөөс баримталж буй шинэ бодлого зохицуулалт, салбарын оролцогч талууд болон хөрөнгө оруулагчдын хандлагаар үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хөдөлгөөн тодорхойлогдож байгаа.
- * Зах зээлийн хөдөлгөөн: Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн гол хөдөлгөгч хүчин зүйлүүдэд тулгуурлан таамаглаж, зах зээлийн хөдөлгөөн тодорхойлогдож байгаа.

* Таамаглал: 2025 оны таамаглалд төрөөс баримталж буй шинэ бодлого зохицуулалт, салбарын оролцогч талууд болон хөрөнгө оруулагчдын хандлага, хэрэглэгчдийн эрэлт хэрэгцээнд үндэслэн цогц дүн шинжилгээ бүхий мэдээллийг өгөх зорилготойгоор өөрсдийн салбарт хуримтлуулсан мэдлэг туршлагаар дамжуулан таамаглажээ.