

Дүүргийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн шинжилгээ

Тайлангийн огноо: 2025 оны 06-р сарын 02

1. Дүүргүүдийн үнийн харьцуулалт ба зэрэглэл

Үнийн зэрэглэл (өндрөөс доошоо, м.кв дундаж үнээр):

1. Хан-Уул: 6.5 сая ₮

2. Чингэлтэй: 5.2 сая ₮

3. Сүхбаатар: 4.3 сая ₮

4. Баянгол: 4.2 сая ₮

5. Багануур: 4.1 сая ₮

6. Баянзүрх: 4.0 сая ₮

7. Сонгинохайрхан: 2.9 сая ₮

8. Налайх: 2.3 сая ₮

Дүүргүүдийн дэлгэрэнгүй харьцуулалт (м.кв дундаж үнээр):

Дүүрэг	Дундаж үнэ (м²)	2 өрөө (м²)	3 өрөө (м²)
Хан-Уул	6.5 сая ₮	0 ₮	0 ₮
Чингэлтэй	5.2 сая ₮	5.1 сая ₮	4.1 сая ₮
Сүхбаатар	4.3 сая ₮	3.7 сая ₮	0 ₮
Баянгол	4.2 сая ₮	3.8 сая ₮	0 ₮
Багануур	4.1 сая ₮	4.6 сая ₮	4.3 сая ₮
Баянзүрх	4.0 сая ₮	3.6 сая ₮	4.6 сая ₮
Сонгинохайрхан	2.9 сая ₮	2.5 сая ₮	0 ₮
Налайх	2.3 сая ₮	0 ₮	0 ₮

2. Зах зээлийн чиг хандлага ба статистик

Зах зээлийн статистик (өгөгдсөн дүүргүүдэд тулгуурлав):

• Дундаж үнэ (м.кв): 4.2 сая ₮

• Хамгийн өндөр дундаж үнэ (м.кв): 6.5 сая ₮

• Хамгийн доод дундаж үнэ (м.кв): 2.3 сая ₮

-
- **Үнийн зөрүү (дээд ба доод):** 4.3 сая ₮
-

Зах зээлийн чиг хандлага (LLM шинжилгээ):

Чингэлтэй дүүрэг дүүргийн талаарх дэлгэрэнгүй мэдээлэл олдсонгүй. 1. Үнэ түвшин болон чиг хандлага:

Чингэлтэй дүүрэгт нийт байрны 1м² дундаж үнэ 5 162 100 төгрөг байна. Өрөөний тоогоор үнэ түвшин өөрчлөгдөж байгаа нь илэрхий. Ахлах өрөө байрны үнэ түвшин 6 428 571 төгрөг, 2 өрөө байрны үнэ түвшин 5 086 206 төгрөг, 3 өрөө байрны үнэ түвшин 4 145 833 төгрөг, 4 өрөө байрны үнэ түвшин 6 004 056 төгрөг байна. Үнэ түвшиний чиг хандлага өсөлттэй байгаа нь илэрхий.

2. Дүүргийн давуу болон сул талууд:

Чингэлтэй дүүрэг нь хотын төв хэсэгт оршдог тул орон сууцны үнэ түвшин өндөр байгаа нь давуу тал болно. Мөн хотын төв хэсэгт оршдог тул ахуйн хэрэгцээний газрууд, ажлын байрнууд болон соёл урлагийн газрууд ойрхон байгаа нь давуу тал болно. Харин сул талуудыг авч үзвэл, үнэ түвшин өндөр байгаа тул эдийн засгийн хүчирхэгчдэд тохиромжгүй болно.

3. Шилжүүлэх боломжууд:

Чингэлтэй дүүрэгт орон сууцны үнэ түвшин өсөлттэй байгаа тул шилжүүлэх боломж ихтэй. Өрөөний тоогоор үнэ түвшин өөрчлөгдөж байгаа тул тухайн өрөөний тоогоор шилжүүлэх боломжтой. Мөн хотын төв хэсэгт оршдог тул ахуйн хэрэгцээний газрууд, ажлын байрнууд болон соёл урлагийн газрууд ойрхон байгаа тул шилжүүлэх боломж ихтэй.

4. Зөвлөмжүүд:

Чингэлтэй дүүрэгт орон сууцны үнэ түвшин өсөлттэй байгаа тул эдийн засгийн хүчирхэгчдэд тохиромжгүй болно. Гэхдээ, хотын төв хэсэгт оршдог тул ахуйн хэрэгцээний газрууд, ажлын байрнууд болон соёл урлагийн газрууд ойрхон байгаа тул өрөөний тоогоор шилжүүлэх боломжтой. Өрөөний тоогоор үнэ түвшин өөрчлөгдөж байгаа тул тухайн өрөөний тоогоор шилжүүлэх боломжтой.

3. Хөрөнгө оруулалтын боломжит бүсүүд

Хөрөнгө оруулалтын боломжит бүсүүд (м.кв дундаж үнээр ангилсан):

Өндөр зэрэглэлийн бүс ($>4,000,000\text{₮}/\text{м}^2$):

- **Сүхбаатар** - Урт хугацааны үнэ цэнийн өсөлт, нэр хүндтэй байршил.
 - **Баянгол** - Урт хугацааны үнэ цэнийн өсөлт, нэр хүндтэй байршил.
 - **Чингэлтэй** - Урт хугацааны үнэ цэнийн өсөлт, нэр хүндтэй байршил.
 - **Хан-Уул** - Урт хугацааны үнэ цэнийн өсөлт, нэр хүндтэй байршил.
 - **Багануур** - Урт хугацааны үнэ цэнийн өсөлт, нэр хүндтэй байршил.
-

Дундаж үнийн бүс ($3,000,000\text{₮}-4,000,000\text{₮}/\text{м}^2$):

- **Баянзүрх** - Тэнцвэртэй хөрөнгө оруулалт, тогтвортой өгөөж.
-

Боломжийн үнэтэй бүс ($<3,000,000\text{₮}/\text{м}^2$):

- **Сонгинохайрхан** - Эхний хөрөнгө оруулагчдад болон түрээсийн өндөр өгөөж хүсэгчдэд.
-

- **Налайх** - Эхний хөрөнгө оруулагчдад болон түрээсийн өндөр өгөөж хүсэгчдэд.

4. Дүүргүүдийн давуу болон сул талууд

Дүүргүүдийн онцлог ба давуу сул тал (ерөнхий үнэлгээ):

1. Хан-Уул дүүрэг:

Давуу тал (ерөнхийлсөн): Нэр хүндтэй байршил, Дэд бүтэц сайн хөгжсөн, Үйлчилгээний хүртээмж өндөр

Сул тал (ерөнхийлсөн): Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ өндөр, Хөрөнгө оруулалтын эхлэлтийн зардал их

2. Чингэлтэй дүүрэг:

Давуу тал (ерөнхийлсөн): Нэр хүндтэй байршил, Дэд бүтэц сайн хөгжсөн, Үйлчилгээний хүртээмж өндөр

Сул тал (ерөнхийлсөн): Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ өндөр, Хөрөнгө оруулалтын эхлэлтийн зардал их

3. Сүхбаатар дүүрэг:

Давуу тал (ерөнхийлсөн): Нэр хүндтэй байршил, Дэд бүтэц сайн хөгжсөн, Үйлчилгээний хүртээмж өндөр

Сул тал (ерөнхийлсөн): Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ өндөр, Хөрөнгө оруулалтын эхлэлтийн зардал их

5. Худалдан авагчдад зориулсан стратеги

Худалдан авагчдад зориулсан стратеги:

Гэр бүлээрээ амьдрах гэж буй худалдан авагчид:

- Сургууль, цэцэрлэг, эмнэлэг, ногоон байгууламж зэрэг гэр бүлд ээлтэй дэд бүтцийн ойр орчмыг сонгох.
 - 3 ба түүнээс дээш өрөөтэй, талбай томтой орон сууцыг судлах.
 - Санал болгож болох дүүрэг (жишээ): Чингэлтэй дүүрэг (3 өрөөний дундаж үнэ харьцангуй боломжийн).
-

Анх удаа орон сууц худалдан авагчид:

- Санхүүгийн боломждоо тохирсон 1-2 өрөө байрнаас эхлэх.
 - Ажлын газар болон нийтийн тээврийн хүртээмж сайтай байршлыг сонгох.
 - Ипотекийн зээлийн нөхцөлүүдийг сайтар судлах.
 - Санал болгож болох дүүрэг (жишээ): Налайх дүүрэг (ерөнхий дундаж үнэ харьцангуй боломжийн).
-

Хөрөнгө оруулагчид:

Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн туслах систем © 2025

-
- Түрээсийн эрэлт өндөртэй, өгөөж сайтай байршлуудыг судлах.
-
- Ирээдүйд үнэ цэнэ нь өсөх боломжтой, хөгжиж буй бүс нутгуудад анхаарах.
-
- Зах зээлийн чиг хандлага, үнийн өөрчлөлтийг тогтмол хянах.
-
- Олон төрлийн үл хөдлөх хөрөнгийн багц бүрдүүлэхийг зорих.
-

6. Ирээдүйн хөгжлийн төлөв байдал

Ирээдүйд үйл хөгжлийн дүн шинжилгээ

Монгол улсын эдийн засгийн хөгжлийн хүрээнд хотын газар нутгийн үнэ түвшин өсөлттэй байгаа нь илэрхий. Үүний дагуу Чингэлтэй, Баянзүрх, Сүхбаатар, Баянгол, Хан-Уул, Сонгинохайрхан, Багануур, Налайх дүүргүүдийн үнэ түвшин өсөлттэй байгаа нь илэрхий.

Чингэлтэй дүүрэгт хотын төв хэсэгт оршдог тул орон сууцны үнэ түвшин өндөр байгаа нь давуу тал болно. Мөн хотын төв хэсэгт оршдог тул ахуйн хэрэгцээний газрууд, ажлын байрнууд болон соёл урлагийн газрууд ойрхон байгаа нь давуу тал болно. Харин сул талуудыг авч үзвэл, үнэ түвшин өндөр байгаа тул эдийн засгийн хүчирхэгчдэд тохиромжгүй болно.

Ирээдүйд Чингэлтэй дүүрэгт орон сууцны үнэ түвшин өсөлттэй байгаа тул шилжүүлэх боломж ихтэй. Өрөөний тоогоор үнэ түвшин өөрчлөгдөж байгаа тул тухайн өрөөний тоогоор шилжүүлэх боломжтой. Мөн хотын төв хэсэгт оршдог тул ахуйн хэрэгцээний газрууд, ажлын байрнууд болон соёл урлагийн газрууд ойрхон байгаа тул шилжүүлэх боломж ихтэй.

Ирээдүйд хотын газар нутгийн үнэ түвшин өсөлттэй байгаа тул эдийн засгийн хүчирхэгчдэд тохиромжгүй болно. Гэхдээ, хотын төв хэсэгт оршдог тул ахуйн хэрэгцээний газрууд, ажлын байрнууд болон соёл урлагийн газрууд ойрхон байгаа тул өрөөний тоогоор шилжүүлэх боломжтой. Өрөөний тоогоор үнэ түвшин өөрчлөгдөж байгаа тул тухайн өрөөний тоогоор шилжүүлэх боломжтой.

7. Интернет судалгааны нэмэлт мэдээлэл

Нэмэлт интернет судалгааны үр дүн:

Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн гол чиг хандлага нь өсөлттэй байна. Чингэлтэй дүүрэгт 48,41мвк талбай худалдана болсон тохиолдол байна.

Баянзүрх дүүрэгт хуучин гэрүүдийн үнийн дундаж үнэ нь 4,13 сая төгрөг болж өмнөх үеэс 18%-иар өссөн байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд шинээр бүрдсэн гэрүүдийн үнийн статистик мэдээлэл байна.

Өмнөх үеэс үнийн өсөлттэй байгаа учир худалдан авагч, хөрөнгө оруулагчдад ашигтай боломжийг түрүүлж байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хөгжүүлэлтэд зориулж хайлтын системээс одоогоор мэдээлэл авах боломжгүй байна.

Мэдээллийн нэмэлт эх сурвалжууд:

- Албан ёсны статистикийн газрууд (Үндэсний Статистикийн Хороо г.м)
 - Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн агентлагуудын тайлан, судалгаа
 - Банк, санхүүгийн байгууллагуудын ипотекийн зээлийн мэдээлэл
 - Барилга, хот байгуулалтын яамны мэдээ, төлөвлөгөө
 - Үл хөдлөх хөрөнгийн онлайн зар сурталчилгааны платформууд
-