

# 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. Here is the analysis of the Чингэлтэй district:

### **1. Үнийн түвшин ба чиг хандлага:**

Чингэлтэй дүүрэгт нийт байрны 1м2 дундаж үнэ 5 162 100 төгрөг байна. Өрөөний тоогоор үнийн түвшин ялгаатай. 1 өрөө байрны 1м2 дундаж үнэ 6 428 571 төгрөг, 2 өрөө байрны 1м2 дундаж үнэ 5 086 206 төгрөг, 3 өрөө байрны 1м2 дундаж үнэ 4 145 833 төгрөг, 4 өрөө байрны 1м2 дундаж үнэ 6 004 056 төгрөг байна. Үнийн түвшин дүүргээр ялгаатай боловч, дундаж үнэ нь 5 162 100 төгрөг байна.

### **2. Дүүргийн давуу болон сул тал:**

Чингэлтэй дүүрэг нь хотын төв хэсэгт оршдог тул хөдөөний болон зөвлөмжийн үйлчилгээнд хялбар хандсан байна. Мөн хотын төвд орших тул бизнес, аж ахуйн салбаруудад ойрхон оршдог. Харин дүүргийн үнийн түвшин өндөр байгаа тул хувь хэрэглэгчдэд төвөгтэй байна.

### **3. Хөрөнгө оруулалтын боломж:**

Чингэлтэй дүүрэгт өрөөний тоогоор үнийн түвшин ялгаатай байгаа тул хөрөнгө оруулалтын боломж ихтэй. 1 өрөө байрны 1м2 дундаж үнэ 6 428 571 төгрөг, 4 өрөө байрны 1м2 дундаж үнэ 6 004 056 төгрөг байгаа тул эдгээр өрөөний тоонд хөрөнгө оруулж болно.

### **4. Зөвлөмж:**

Чингэлтэй дүүрэгт хөрөнгө оруулалтын боломж ихтэй болохоор хувь хэрэглэгчдэд энэ дүүрэгт хөрөнгө оруулж болно. Харин дүүргийн үнийн түвшин өндөр байгаа тул хувь хэрэглэгчдэд төвөгтэй байна. Мөн дүүргийн давуу болон сул талуудыг авч үзэж хөрөнгө оруулалтын шийдвэр гаргах хэрэгтэй.

---

## **3. Хөрөнгө оруулалтын боломжит бүсүүд**

---

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

---

### Өндөр зэрэглэлийн бүс (>4,000,000₮/м²):

---

- **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 (3,000,000-4,000,000₮/м²):

---

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

### Боломжийн үнэтэй бүс (<3,000,000₮/м²):

---

- **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

---

Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн туслах систем © 2025

---

---

## 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:

---

- 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

---

### Ирээдүйн хөгжлийн төлөв (LLM шинжилгээ):

---

#### Ирээдүйдэх Хөгжөлтийн Төлөвлөгөө

Улсын хөгжлийн стратеги төлөвлөгөөнд дүүргүүдийн хөгжлийн чиг хандлагыг тодорхойлж байна. Үүнд Чингэлтэй дүүрэгт өрөөний тоогоор үнийн түвшин ялгаатай байгаа тул хөрөнгө оруулалтын боломж ихтэй. Мөн хотын төв хэсэгт оршдог тул хөдөөний болон зөвлөмжийн үйлчилгээнд хялбар хандсан байна. Ирээдүйд дүүргүүдийн инфраструктур болон захиргааны боломжийг сайжруулахад төвөгтэй байна. Үүнд Сүхбаатар дүүрэгт шинээр баригтай байшин барих, Баянзүрх дүүрэгт хотын төвд орших тул бизнес, аж ахуйн салбаруудад ойрхон оршдог зэрэг дүүргүүдийн давуу талуудыг авч үзэж хөгжлийн чиг хандлагыг тодорхойлж байна.

Мөн дүүргүүдийн үнийн түвшин дүүргээр ялгаатай боловч, дундаж үнэ нь өсөх төлөвтэй байна. Үүнд Баянгол дүүрэгт 1м2 дундаж үнэ 4 470 028 төгрөг, Чингэлтэй дүүрэгт 1м2 дундаж үнэ 5 162 100 төгрөг байгаа тул дүүргүүдийн үнийн түвшин дүүргээр ялгаатай байна.

Ирээдүйд дүүргүүдийн хөгжлийн чиг хандлагыг тодорхойлж, хөрөнгө оруулалтын боломжийн талаар судалж, дүүргүүдийн давуу болон сул талуудыг авч үзэж хөгжлийн шийдвэр гаргах хэрэгтэй байна.

---

## 7. Интернэт судалгааны нэмэлт мэдээлэл

---

---

## Нэмэлт интернэт судалгааны үр дүн:

---

Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн гол чиг хандлага бол хаягдлын үнийн өсөлт юм. Чингэлтэй дүүрэгт Тасган товерт 48,41мвк талбай худалдаж байна. 2025 оны 4-р сард ашиглалтанд орно гэж төлөвлөж байна. Баянзурх дүүрэгт хуучин апартаментийн үнийн дундаж үнэ нь 4,13 сая төгрөг (Америк доллар 1178) болсон байна. Үүнээс гадна шинэ оршин сууцны үнэ нь дүүргээр нь ялгаатай байна.

Хоёр дахь сонирхолтой зүйл бол хөрөнгө оруулагчидад зориулсан зөвлөгөө юм. Та өөрийн оршин сууцны сонголтыг хийхдээ эдгээр статистикийг авч хэрэглэж болно.

---

## 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
-