

# Дүүргийн харьцуулалтын тайлан

Тайлангийн огноо: 2025 оны 06 сарын 02 өдөр

## Дүүргүүдийн үнийн харьцуулалт

Дүүрэг	Дундаж үнэ (₮/м²)	2 өрөө (₮/м²)	3 өрөө (₮/м²)
Сүхбаатар	4.5 сая ₮	4.6 сая ₮	4.4 сая ₮
Хан-Уул	4.0 сая ₮	4.1 сая ₮	3.9 сая ₮
Чингэлтэй	3.8 сая ₮	3.9 сая ₮	3.7 сая ₮
Баянгол	3.5 сая ₮	3.6 сая ₮	3.4 сая ₮
Баянзүрх	3.2 сая ₮	3.3 сая ₮	3.1 сая ₮
Сонгинохайрхан	2.8 сая ₮	2.9 сая ₮	2.7 сая ₮

## Зах зээлийн шинжилгээ

**\*\*Захианы Түвшин\*\*** - Одоогийн төлөв бүрэн дүүрэгт

Өнгөрсөн үедээс эхлэн Улаанбаатар хотын захианы түвшин нэмэгдэж байгаа бөгөөд одоо элсэлт болон захиалга хийх дүүргүүдийн тоо нэмэгдэж байна. Өнөөдрийн байдлаар Сүхбаатар, Хан-Уул, Чингэлтэй, Баянгол, Баянзүрх, Сонгинохайрхан зэрэг дүүргүүдийн захианы түвшин өсөж байна.

**\*\*Үнэний Хэмжээ\*\*** - Илүү өндөр үнэтэй дүүргүүдийн жагсаалт

- Сүхбаатар дүүрг - 4,600,000 MNT (хоёр өрөөний дундаж үнэ)
- Хан-Уул дүүрг - 4,100,000 MNT (хоёр өрөөний дундаж үнэ)
- Чингэлтэй дүүрг - 3,900,000 MNT (хоёр өрөөний дундаж үнэ)
- Баянгол дүүрг - 3,600,000 MNT (хоёр өрөөний дундаж үнэ)
- Баянзүрх дүүрг - 3,300,000 MNT (хоёр өрөөний дундаж үнэ)
- Сонгинохайрхан дүүрг - 2,900,000 MNT (хоёр өрөөний дундаж үнэ)

**\*\*Үнэний Олон Нөхөн\*\*** - Үнэний хувьд хамгийн олон нөхөнгөөрөө дүүргүүд

Сонгинохайрхан дүүргийн захианы түвшин хамгийн доогуур байгаа тул энэ дүүргээс захиалга хийхэд үнэний олон нөхөнөөрөө боломжтой.

**\*\*Төсөвлөхийн Бүс\*\*** - Өрсөлдөх инвесторуудад зориулсан шилдэг бүсүүд

- 
- \* Сүхбаатар дүүрг - дундаж үнэтэй, өндөр үр дүнг авах боломжтой инвесторуудад зориулсан
  - \* Хан-Уул дүүрг - дундаж үнэтэй, өндөр үр дүнг авах боломжтой инвесторуудад зориулсан
  - \* Чингэлтэй дүүрг - доогуур үнэтэй, эхэн үедээс эхэлж буй инвесторуудад зориулсан

**\*\*Захианы Хэв маяг\*\*** - Захианы хэв маягийн шинжилгээ

Улаанбаатар хотын захианы түвшин нэмэгдэж байгаа бөгөөд хамгийн их үнэний өсөлт Сүхбаатар дүүргээр ажиглагдаж байна. Мөн Сонгинохайрхан дүүргийн захианы түвшин хамгийн доогуур байгаа тул энэ дүүргээс захиалга хийхэд үнэний олон нөхөнөөрөө боломжтой.

**\*\*Стратегийн Зөвлөмж\*\*** - Захиалга хийхэд зориулсан зөвлөмж

- \* Захиалга хийхэд Сонгинохайрхан дүүргийг сонгох нь үнэний олон нөхөнөөрөө боломжтой
- \* Өндөр үр дүнг авах боломжтой инвесторуудад Сүхбаатар, Хан-Уул дүүргүүдийг сонгох нь зөвлөмжтэй
- \* Доогуур үнэтэй эхэн үедээс эхэлж буй инвесторуудад Чингэлтэй дүүргийг сонгох нь зөвлөмжтэй

---

## Интернэт судалгааны үр дүн

---

Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тухай мэдээлэл:

- \* 2024 оны 12 дугаар сарын байдлаар орон сууцны үнэ 14.6 хувиар өссөн байна.
- \* Нийт 29,000 айлын орон сууц зах зээлд борлуулагдаж байгаагаас 66 хувь нь шинээр ашиглалтад орсон, 34 хувь нь хуучин орон сууц байна.
- \* 2024 онд нэмэлтээр 37,000 айлын орон сууцны барилга угсралтын ажил шинээр эхэлсэн нь орон сууцны зах зээл дээр 2024-2025 онд нийт 66,400 айлын орон сууцны нийлүүлэлт үүсгэхээр байна.
- \* Шинээр ашиглалтад орох 37,000 айлын орон сууцны 81% нь нийслэлд төлөвлөгджээ.

Энэхүү мэдээллээс үзэхэд орон сууцны зах зээлд шинээр ашиглалтад орох орон сууцны нийлүүлэлт өсөж байгаа болон үнэ өсөж байна. Харин иргэдийг хохироосон цэвэр дээрэмгүйгээр орон сууцны барилгын хэдхэн компаниудыг баяжуулж байгаа тухай илтгэж байна.