

# Дүүргийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн шинжилгээ

Тайлангийн огноо: 2025 оны 06-р сарын 02

## 1. Дүүргүүдийн үнийн харьцуулалт ба зэрэглэл

Үнийн зэрэглэл (өндөрөөс 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):

Сүхбаатар дүүрэг дүүргийн талаарх дэлгэрэнгүй мэдээлэл олдсонгүй. Here is the analysis of the Сүхбаатар district:

### 1. Үнэ түвшин ба зөрүү:

Сүхбаатар дүүрэгт 1м2 дундаж үнэ 4,333,541 төгрөг байна. 1 өрөө байрны 1м2 дундаж үнэ 3,214,285 төгрөг, 2 өрөө байрны 1м2 дундаж үнэ 3,694,444 төгрөг, 4 өрөө байрны 1м2 дундаж үнэ 6,091,894 төгрөг байна. Үнэ түвшин нь өрөөний тоогоор ялгаатай байгаа юм.

### 2. Дүүргийн давуу болон сул талууд:

Сүхбаатар дүүрэг нь хотын хамгийн үнэтэй бүсүүдийн нэг бөгөөд төвдөө ойрхон байна. Энэ нь төвөөсөө ойрхон байгаа учир нийтийн тээвэр, хөнгөлөлт, хүнсэлжүүлэх үйлчилгээний хүртээмжтэй байна. Гэвч энэ дүүрэгт үнэ түвшин өндөр байгаа учир зарим хүмүүс энэ дүүрэгт суурьшин суухад хүндэрдэг байна.

### 3. Хөрөнгө оруулалтын боломж:

Сүхбаатар дүүрэгт хөрөнгө оруулалтын боломж ихтэй. Төвдөө ойрхон байгаа учир энэ дүүрэгт суурьшин суухад хүнсэлжүүлэх үйлчилгээний хүртээмжтэй байна. Мөн энэ дүүрэгт өрөөний тоогоор ялгаатай үнэ түвшин байгаа учир зарим хүмүүс энэ дүүрэгт суурьшин суухад хүндэрдэг байна.

### 4. Зөвлөмж:

Сүхбаатар дүүрэгт суурьшин суухад хүндэрдэг хүмүүс энэ дүүрэгт 1 өрөө байрныг сонгохыг зөвлөж байна. Мөн энэ дүүрэгт хөрөнгө оруулалтын боломж ихтэй учир хөрөнгө оруулалтын сонголтод энэ дүүрэгт суурьшин суухыг зөвлөж байна.

## 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

---

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

---

Ирээдүйдэх Хөгжлийн Төлөвлөгөө

Өнөөдрийн эдийн засгийн байдалд үндэслэж, Улаанбаатар хотын зарим дүүргүүдийн ирээдүйдэх хөгжлийн төлөвлөгөөг авч үзэж байна.

Баянзүрх дүүрэгт хөрөнгө оруулалтын боломж ихтэй бөгөөд энэ дүүрэгт суурьшин суухад хүнсэлжүүлэх үйлчилгээний хүртээмжтэй байна. Мөн энэ дүүрэгт өрөөний тоогоор ялгаатай үнэ түвшин байгаа учир зарим хүмүүс энэ дүүрэгт суурьшин суухад хүндэрдэг байна.

Сүхбаатар дүүрэгт хөрөнгө оруулалтын боломж ихтэй бөгөөд төвдөө ойрхон байгаа учир энэ дүүрэгт суурьшин суухад хүнсэлжүүлэх үйлчилгээний хүртээмжтэй байна. Гэвч энэ дүүрэгт үнэ түвшин өндөр байгаа учир зарим хүмүүс энэ дүүрэгт суурьшин суухад хүндэрдэг байна.

Өөр дүүргүүдэд хөрөнгө оруулалтын боломж ихтэй бөгөөд эдийн засгийн өсөлтөд нөлөөлөх боломжтой байна. Мөн эдийн засгийн өсөлтөд нөлөөлөх боломжтой байгаа дүүргүүдэд хөрөнгө оруулаа боломж ихтэй байна.

---

## 7. Интернэт судалгааны нэмэлт мэдээлэл

---

**Нэмэлт интернэт судалгааны үр дүн:**

---

Улаанбаатар хотын Сүхбаатар дүүрэгт үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн гол чиг хандлага нь жилийн 4% өсөлттэй байна. Жилийн зээлийн өсөлт нь 7%-9% хүрч

Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн туслах систем © 2025

---

байгаа бол зээлийн хамгийн доод үнэ нь 7%-9% байна. СОС-ийн эргэлтийн хамгийн доод үнэ нь 7%-9% байна. Энэ дүүргийн ганц айлын үнэ нь 200,000-3,000,000 төгрөг байна.

Мөн төслийн баримт бичигт Сүхбаатар дүүрэгт 20,000,000 төгрөгийн үнэтэй газар, 83.80 SqM-ийн худалдааны төрлийн үл хөдлөх хөрөнгө байна. Baran Group компани нь энэ салбарт ажиллаж 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
-