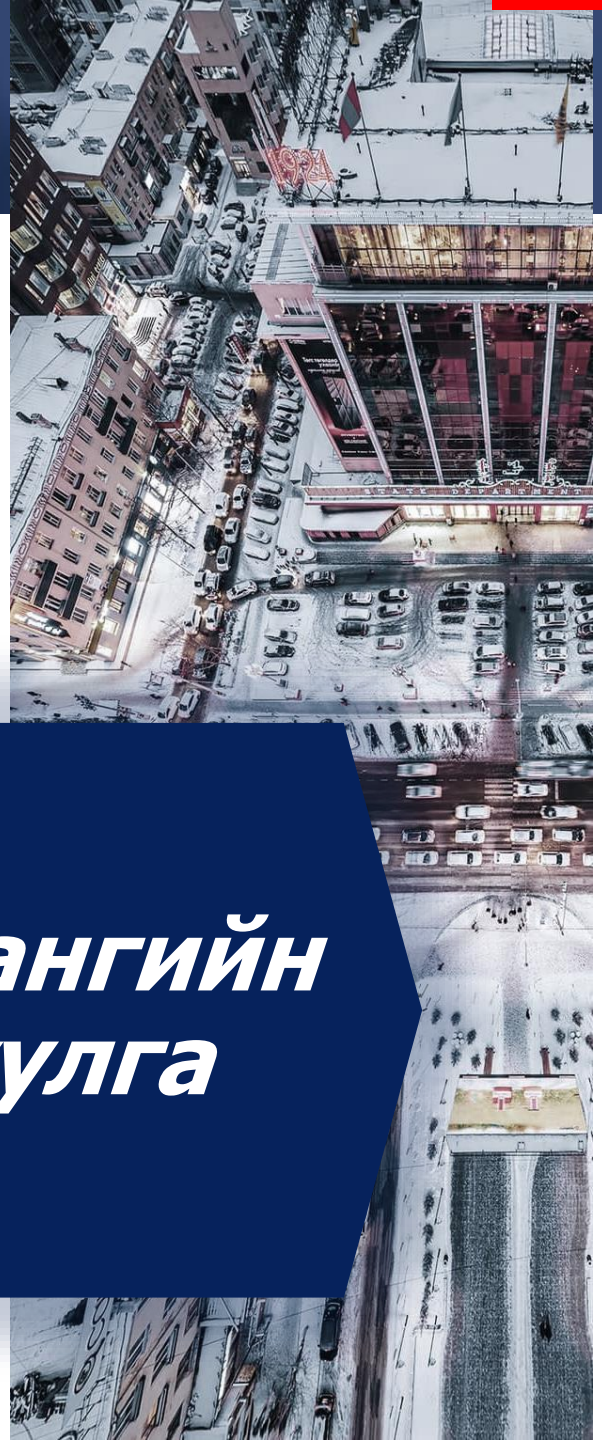


ТЭНХЛЭГ ЗУУЧ

RED REPORT

УЛААНБААТАР ХОТЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

2024 оны 2-р улирал



Тайлангийн агуулга

01. **МАКРО ЭДИЙН ЗАСГИЙН ОРЧИН**
02. ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ
03. ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ
04. ОРОН СУУЦНЫ ХОЁРДОГЧ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ
05. ОРОН СУУЦНЫ ТҮРЭЭСИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ
06. ҮЙЛЧИЛГЭЭТЭЙ ОРОН СУУЦНЫ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ
07. ХАУСНЫ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ
08. ОФФИСЫН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ
09. ХУДАЛДАА, ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ
10. ХАШАА БАЙШИН, ГАЗРЫН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

НЭР ТОМЪЁОНЫ ТАЙЛБАР

ШИНЭ ОРОН СУУЦ	Анх удаа зах зээлийн эргэлтэд орж буй орон сууц.
ОРОН СУУЦНЫ ХОЁРДОГЧ ЗАХ ЗЭЭЛ	1-ээс дээш удаа зах зээлийн эргэлтэд орж буй орон сууц.
ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛ	Орон сууц худалдан авахад зориулагдсан зээл юм. Өөрөөр хэлбэл худалдан авч буй орон сууцыг барьцаалж олгосон урт хугацааны зээл.
ӨӨРИЙН ЭХ ҮҮСВЭРИЙН ЗЭЭЛ	Арилжааны банк харилцагчдаас татан төвлөрүүлсэн хөрөнгөөр өөрийн нэрийн өмнөөс олгож буй зээл юм. ЗГ-ын болон бусад хөтөлбөрүүдийн зээлээс ихэнхдээ өндөр хүүтэй байдаг.
ЧАНАРГҮЙ ЗЭЭЛ	Зээл, зээлийн хүүгийн эргэн төлөлтийг хуваарьт заасан хугацаанаас 91 хоногоос дээш хугацаагаар хоцроосон тохиолдолд активыг ангилах журмын дагуу чанаргүй зээлд ангилагдсан зээл.
ХУГАЦАА ХЭТЭРСЭН ЗЭЭЛ	Зээл, зээлийн хүүгийн эргэн төлөлт хуваарьт заасан хугацаанаас 90 хүртэл хоног хэтэрсэн тохиолдолд хугацаа хэтэрсэн зээлийн ангилалд оруулдаг.
ДУНДАЖ ҮНЭ	Зах зээл дээр захиалга авч буй нийт төслүүдийн жигнэсэн дундаж үнийг хэлнэ.
МЕДИАН ҮНЭ	Зах зээл дээр зарлагдаж буй нийт шинэ орон сууцны төслүүдийн голч үнийг хэлнэ.
МООД ҮНЭ	Зах зээл дээр зарлагдаж буй нийт шинэ орон сууцны төслүүдийн хамгийн олон давтагдаж буй үнийг хэлнэ.
ДАЛАЙЦ ҮНЭ	Захиалга авч буй төслүүдийн хамгийн их, бага үнийн зөрүү
ХАУС ХОТХОН	Нийтэд ил зарлан захиалга авч буй 4-өөс дээш айлын нэгдсэн зохион байгуулалттай, инженерийн шийдэл бүхий амины орон сууцны цогцолбор
SINGLEHOUSE	Хаус хотхон дахь 1 айлын дангаар оршин буй сууц
TWINHOUSE	Хаус хотхон дахь 2 айлын нийлмэл сууц
TOWNHOUSE	Хаус хотхон дахь 3-аас дээш айлын нийлмэл сууц
MULTIHOUSE	Хаус хотхон дахь 5 давхар хүртэл өндөр, 1 орцдоо 10 хүртэлх айлын сууц
АНХДАГЧ ЗАХ ЗЭЭЛ	Ашиглалтад орсон орон сууц зах зээлд анх удаа эргэлтэд орж байгаа буюу гэрчилгээ нь анх удаа гарч байгаа орон сууцыг хэлнэ.
ХОЁРДОГЧ ЗАХ ЗЭЭЛ	Ашиглалтад орсон орон сууц зах зээлд хоёр буюу түүнээс дээш удаа эргэлтэд орж гэрчилгээ нь нэгээс дээш удаа гарч байгаа орон сууцыг хэлнэ.



ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ЖАГСААЛТ

УБ	Улаанбаатар
ОСҮИ	Орон сууцны үнийн индекс
ХОСҮИ	Хуучин орон сууцны үнийн индекс
ШОСҮИ	Шинэ орон сууцны үнийн индекс
ОСИСТТБХ	Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр
ЗГ	Засгийн газар
ГХДТ	Гэр хорооллын дахин төлөвлөлт
ХОСДТ	Хуучин орон сууцны дахин төлөвлөлт
ХОБ	Хуучин объект буулгасан
СХД	Сонгинохайрхан дүүрэг
БГД	Баянгол дүүрэг
СБД	Сүхбаатар дүүрэг
ЧД	Чингэлтэй дүүрэг
БЗД	Баянзүрх дүүрэг
ХУД	Хан-Уул дүүрэг
НЗД	Нийслэлийн засаг дарга
МҮОНРТ	Монголын Үндэсний Олон Нийтийн Радио, Телевиз
ОУВС	Олон улсын валютын сан
ХТ	Худалдааны төв
ГБЗБББББГ	Гэр бүлийн зориулалттай боловч барилга барих боломжтой газар
НОСК	Нийслэлийн орон сууцны корпораци
ТОСК	Төрийн орон сууцны корпораци
ЗАБНАТ	Захиалга авч буй нийт айлын тоо
ЖДХ	Жигнэсэн дундаж хүү
2021.М12	2021 оны 12-р сар
2021.QIII	2021 оны 3-р улирал
ҮХЭХЗ	Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлал



АРГАЧЛАЛЫН ТАЙЛБАР ТААМАГЛАЛ

1. Түүвэр олонлог нь 1 төрөл тул дундаж тооцоолох аргачлалуудаас хамгийн түгээмэл хэрэглэгддэг арифметик дундажийг ашиглан ерөнхий, дүүргийн, зэрэглэлийн, байршлын, барилга тус бүрийн дундажийг тооцоолсон.

$$x = \frac{a_1 + a_2 + a_3 + \cdots + a_n}{n}$$

2. Голлох үзүүлэлтүүдийн нийт өөрчлөлтийн хувиас стандарт хазайлтыг тооцон ирээдүйн үнийн өсөлтийг хувийг хувьчлан гаргасан.

$$S = \sqrt{\frac{\sum(x - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

3. Ирээдүйн үнэ нь он тус бүр дээр ялгаатай тул хамгийн сүүлийн утгаас ирээдүйн үнийн таамгийг тооцоолсон бөгөөд хүүгийн түвшинг 2-р аргаар гарган авсан хүүгийн түвшингээр он оноор ялгаатай гаргасан.

$$FV = PV \times (1 + r)^n$$

4. Зарим тохиолдолд орчны нөлөөлөл, барилгын нэр хүнд зэргээс шалтгаалан хүүгийн түвшинг 2-р аргачлалаас бус өөрчлөлтийн дундажаас тооцоолсон болно.

5. Эдгээр тооцооллын үр дүнд бий болсон дүн нь оффисын ирээдүйн үнэ ийм болно гэсэн утгыг бүрэн илэрхийлэхгүй бөгөөд ийм болон өсөх магадлалтай гэсэн утгыг агуулж байгаа болно. Учир нь гэнэтийн болон давагдашгүй хүчин зүйлийн нөлөөллийг оруулах боломжгүй тул учирч болзошгүй эрсдлийн талаар Макро хэсэгт товч оруулсан болно. Үүнээс гадна тухайн барилгын эзэмшигч, менежментийг хэрэгжүүлэгч байгууллагын үнийн бодлого зэргээс үнийн өөрчлөлт ихээхэн шалтгаалдаг билээ.



БҮЛЭГ 01

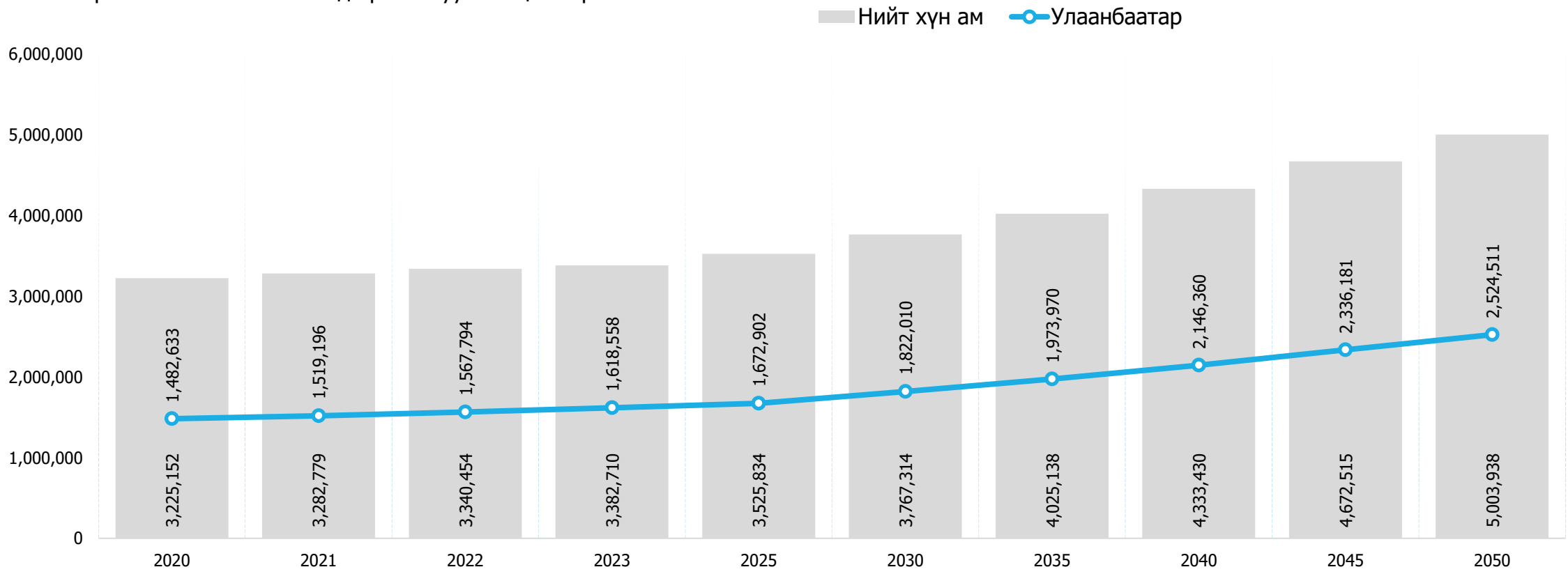


МАКРО ЭДИЙН ЗАСГИЙН ОРЧИН

ХҮН АМ

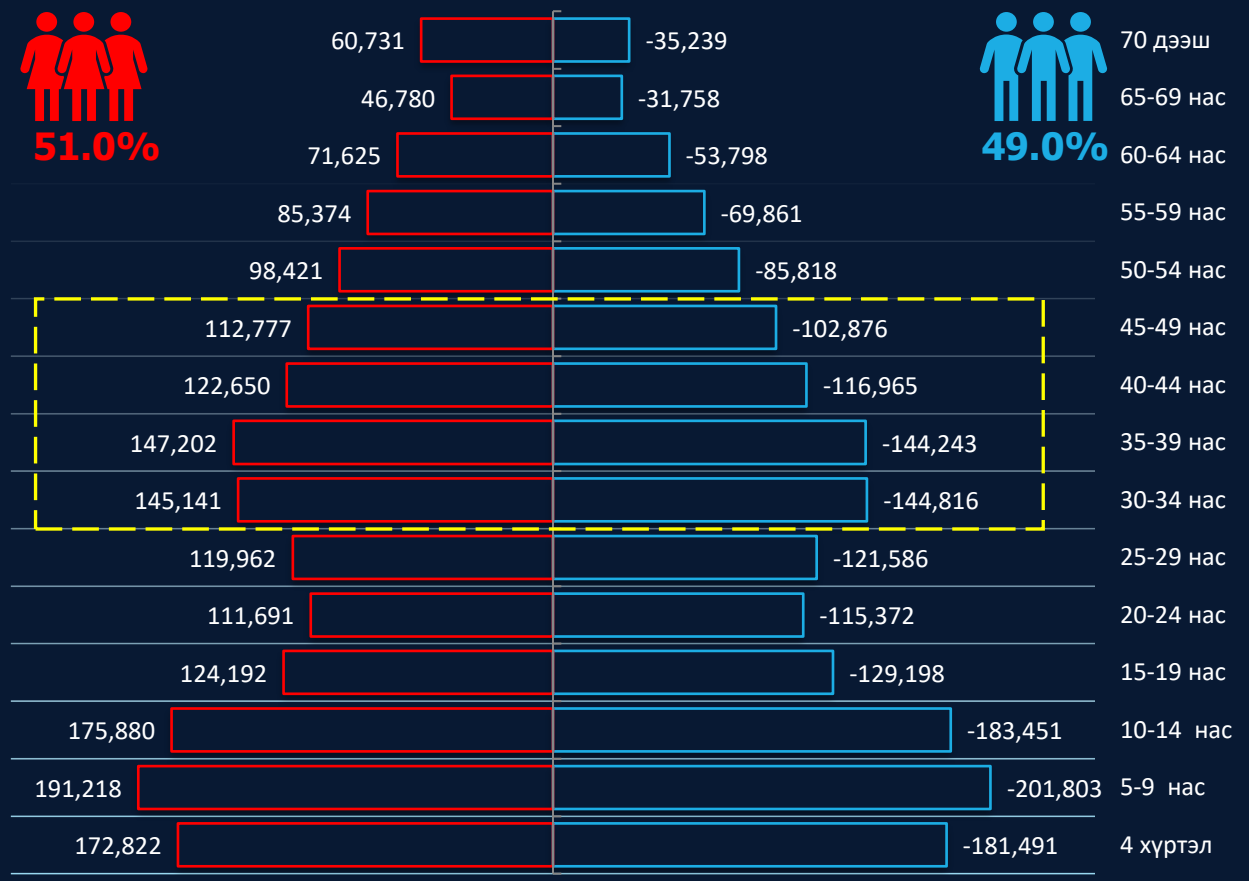
2023 оны байдлаар Монгол улсад оршин суугаа нийт хүн амын тоо 3,382,710 болсон нь өмнөх оноос 1.3% өссөн байна. Нийт оршин суугаа хүн амын 47.8% нь буюу 1,618,558 хүн нийслэл хотод оршин сууж байна.

2020 оны байдлаар нийт хүн амын 46.0% нь Улаанбаатар хотод оршин суудаг байсан бол энэ тоо жил ирэх тусам нэмэгдсээр байна. 2050 он хүртэлх хүн амын өсөлтийн хэтийн төлвөөс харахад Монгол улсын нийт хүн амын тоо 5,003,938 болон 2022 оноос 50% өсөх төлөвтэй байгаа ба нийт хүн амын 50.5% нийслэлд оршин суух тооцоо гарчээ.



Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

ХҮН АМ-НАС ХҮЙСИЙН СУВАРГА



**Тухайн улсын хүн амын дундаж наслалт нэмэгдэж, төрөлт буурснаар хүн амын өсөлт удааширч, насны хэв маягийн хувьд нийгэм-эдийн засагт ач холбогдол бүхий хөдөлмөрийн насны хүн ам хамгийн их байх үе буюу "хүн ам зүйн цонх"-ны үе эхэлдэг гэж үздэг аж.*

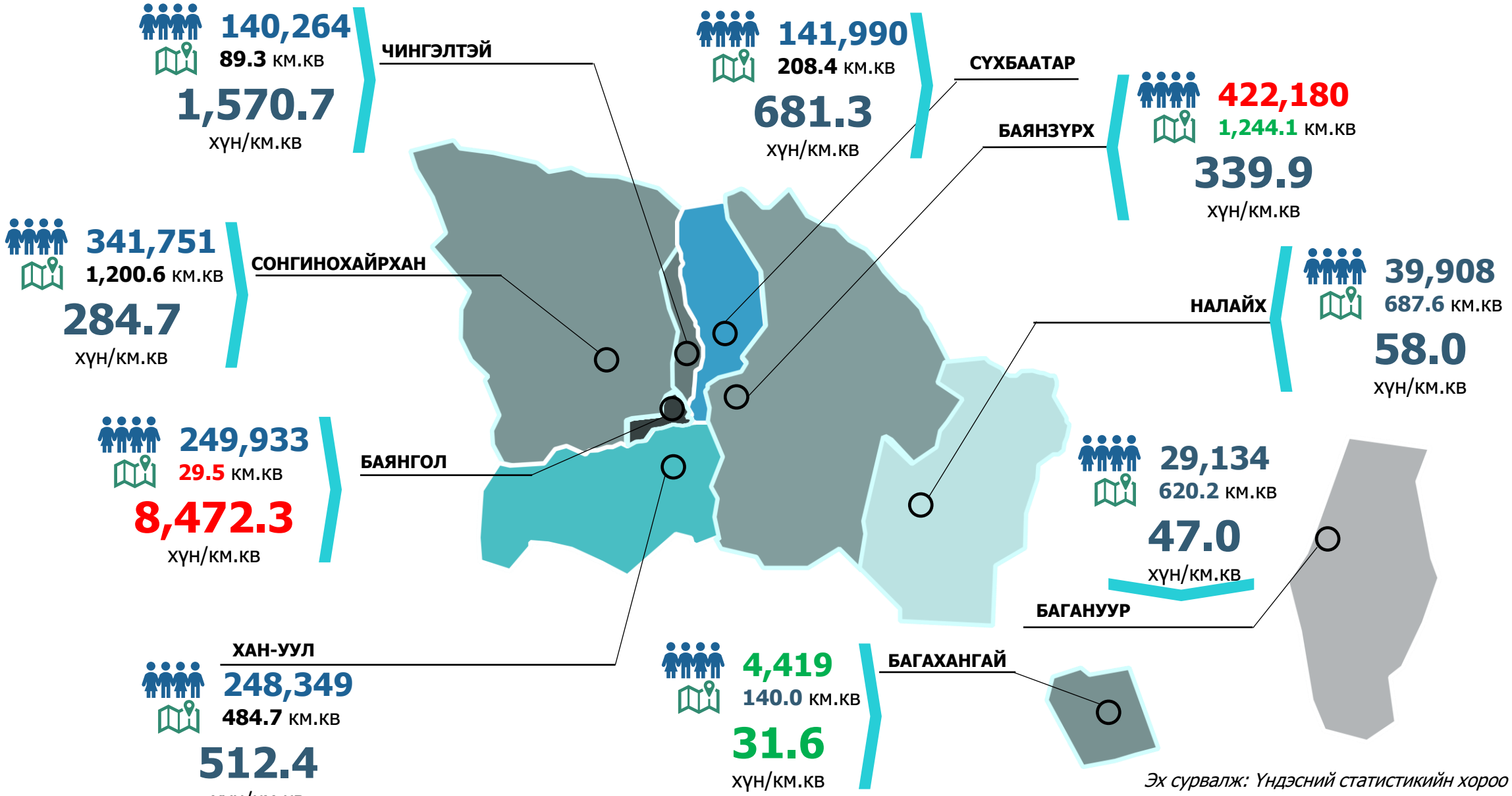
ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

Монгол улсын нийт хүн амын 51.0% нь эмэгтэйчүүд бол 49.0% нь эрэгтэйчүүд эзлэж байна. 2023 оны байдлаар нийт хүн амын 13.0% нь 55-аас дээш насны, 48.2% нь 20-54 насны, 38.8% нь 14 хүртэл насны хүн ам эзлэж байгаа нь хөдөлмөрийн насны хүн ам нийт хүн амд эзлэх хувь өндөр байгааг харуулж байна.

Хүн амын нас хүйсний суваргаас харахад 30-49 насны хүн амын эзлэх хувь өндөр байгаа нь “хүн ам зүйн цонх* үе” таарч байгааг харуулж байна. Энэ нь 2025-2030 он хүртэл үргэлжлэхээр таамаглаж байгаа бөгөөд энэхүү үеийг зохистой ашиглаж чадвал хөдөлмөрийн бүтээмжийг дээшлүүлж, эдийн засгийн өсөлтийн хурдыг түргэсгэснээр нэг хүнд ногдох ДНБ нэмэгдэн иргэн бүр хадгаламж, хуримтлалтай болох нөхцөл бүрддэг байна.

Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

ХҮН АМ-УЛААНБААТАР ХОТЫН ГАЗАР НУТАГ, НЯГТАРШИЛ 2023 ОН



Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

ЭДИЙН ЗАСГИЙН ЗАРИМ ҮЗҮҮЛЭЛТҮҮД 2023 он

ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

983,485
ӨРХ БҮЛ
Монгол улсын нийт өрхийн тоо 983,485 ба нийт өрхийн 47.3% буюу 465,059 Улаанбаатар хотын өрх байна.

3.44
АМ БҮЛ
1 өрхөд дундаж хүн амын тоо 3.44 бол Улаанбаатар хотод 1 өрхөд 3.48 хүн байна

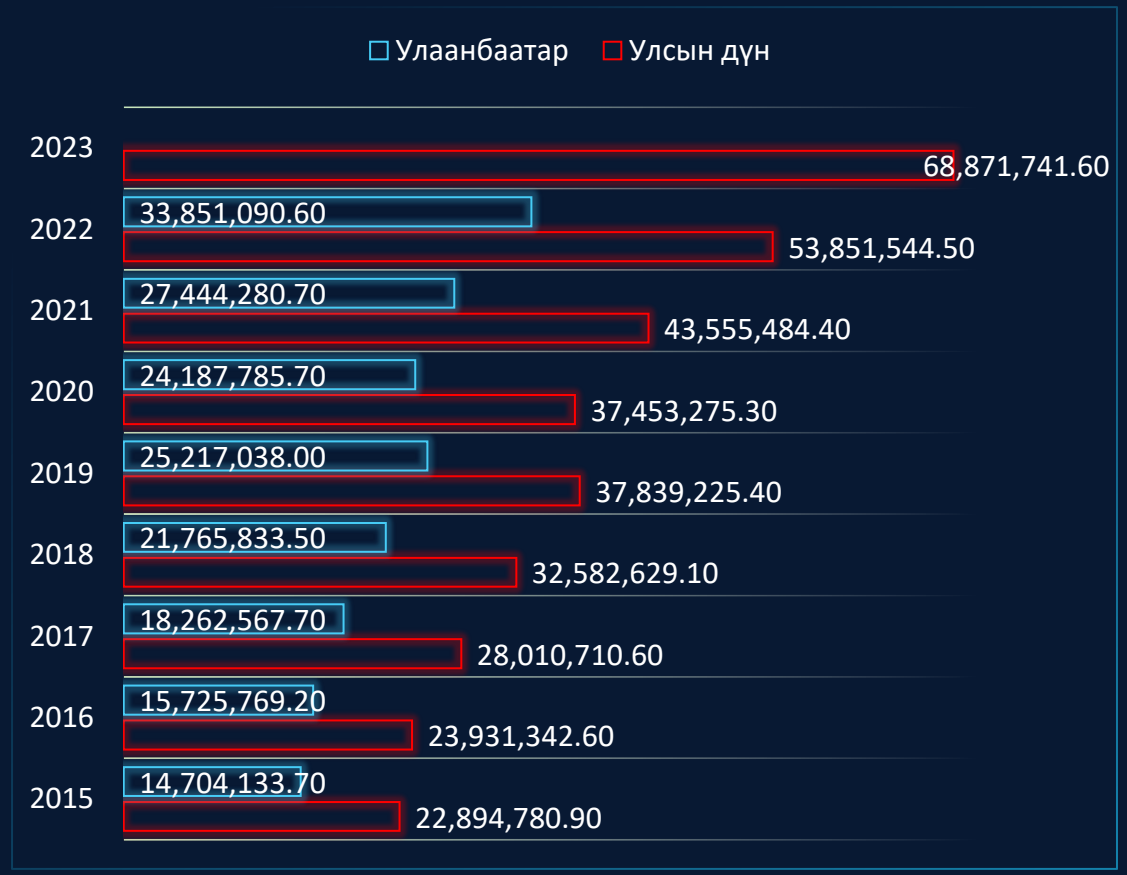
234,519
ААН
2023 оны байдлаар улсын хэмжээнд 234,519 аж ахуйн нэгж бүртгэлтэй байна.

96,815
ААН
Бүртгэлтэй нийт аж ахуйн нэгжийн 41.3% буюу 96,815 аж ахуйн нэгж идэвхитэй үйл ажиллагаа явуулдаг.

1,196,837
АЖИЛЛАГЧ
Нийт хүн амын 35.4% буюу 1,196,837 хүн ажил хөдөлмөр эрхэлдэг.

Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

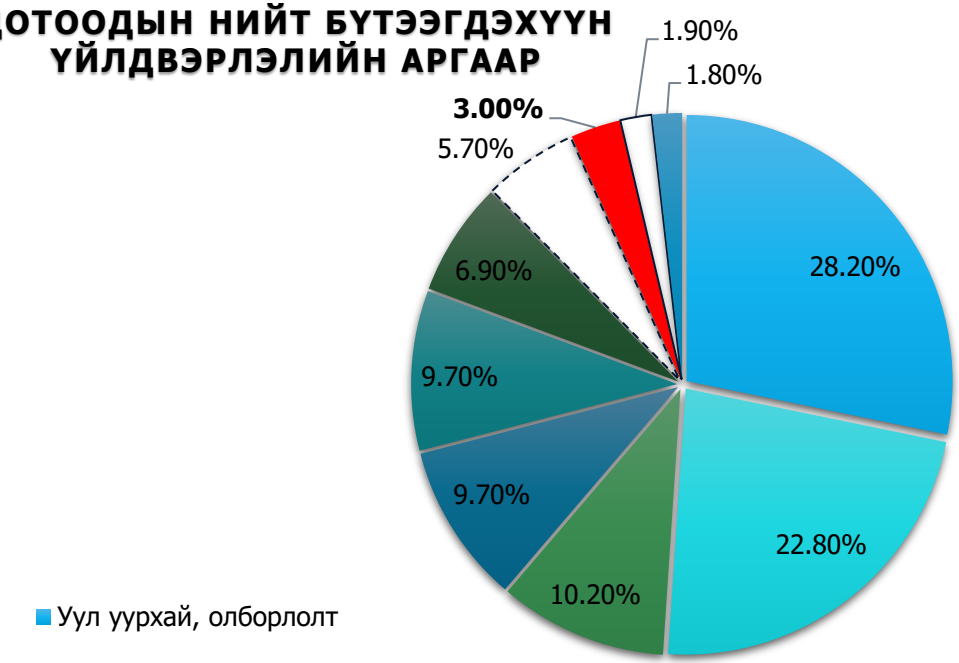
ДОТООДЫН НИЙТ БҮТЭЭГДЭХҮҮН



2023 оны байдлаар Монгол улсын ДНБ 68,871.74 тэрбум төгрөг болсон нь өмнөх оноос 27.9%-ийн өсж, нийт ДНБ-ийн 3%-ийг барилгын салбар эзлэж байна.

ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

ДОТООДЫН НИЙТ БҮТЭЭГДЭХҮҮН ҮЙЛДВЭРЛЭЛИЙН АРГААР



Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

ЭДИЙН ЗАСГИЙН ӨСӨЛТ

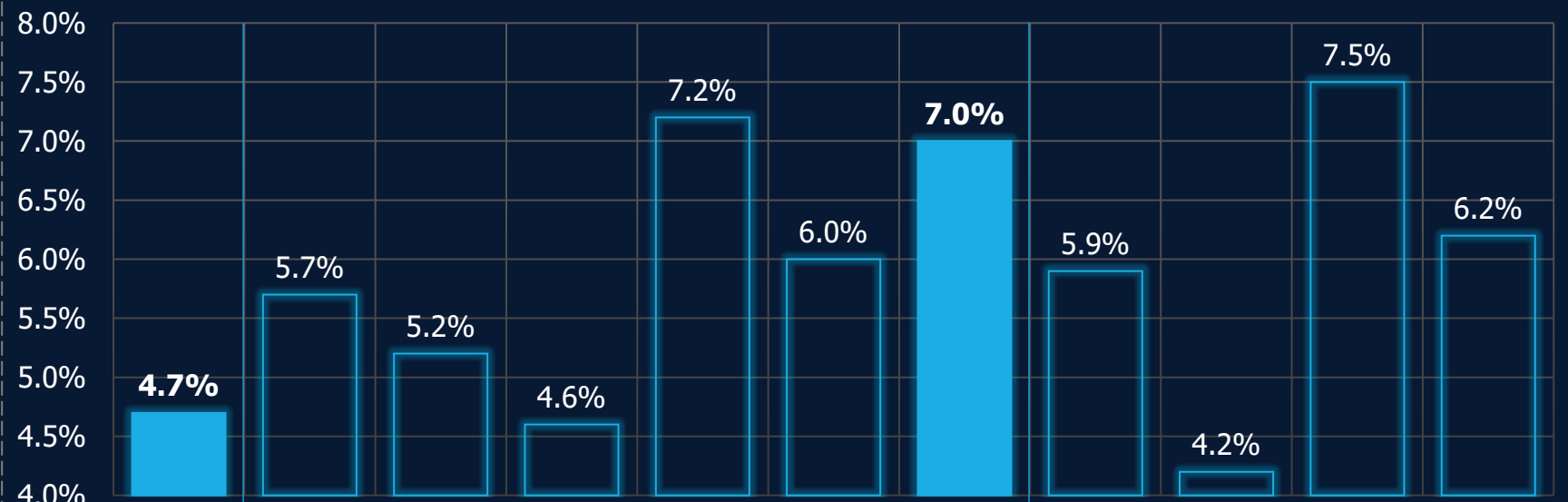
2023 онд эдийн засаг тогтворжиж, өмнөх оноос 7.0% өслөө. Хил, боомтуудын үйл ажиллагаа цар тахлын өмнөх хэвийн байдалдаа эргэн орсноор уул уурхайн салбар (+23%) болон түүнийг дагалдаж тээврийн салбар (+39%) хамгийн өндөр өсөлттэй байсан бол өвөлжилт хүндэрсэнтэй холбоотойгоор хөдөө аж ахуйн салбар 9% агшсан гэх мэтээр эдийн засгийн өсөлт салбар бүрт харилцан адилгүй гарлаа.

Монгол Банкны төсөөлөл:

2024 онд: **6.2%** [3.8-8.6]
Уул уурхайн үйлдвэрлэл нэмэгдэх, төсвийн төлөв сулрах зэрэг нь дотоод эдийн засгийн идэвхжлийг тэтгэнэ.

2025 онд: **5.3%** [2.2-7.9]
Оюу толгойн үйлдвэрлэл эрчимжин, уул уурхайн салбарын өсөлт нэмэгдэх хэдий ч хөрөнгө оруулалт буурах, төсвийн төлөв чангарах нь уул уурхайн бус салбарт сөргөөр нөлөөлж, эдийн засгийн өсөлт саарах хүлээлттэй байна.

ЭДИЙН ЗАСГИЙН ӨСӨЛТИЙН ТӨСӨӨЛӨЛ, БОДИТ ГҮЙЦЭТГЭЛ



Эх сурвалж: Төс байгууллагуудын цахим хуудас

АЖ АХУЙН НЭГЖ, БАЙГУУЛЛАГЫН АЖИЛЛАГЧДЫН САРЫН ДУНДАЖ ЦАЛИН

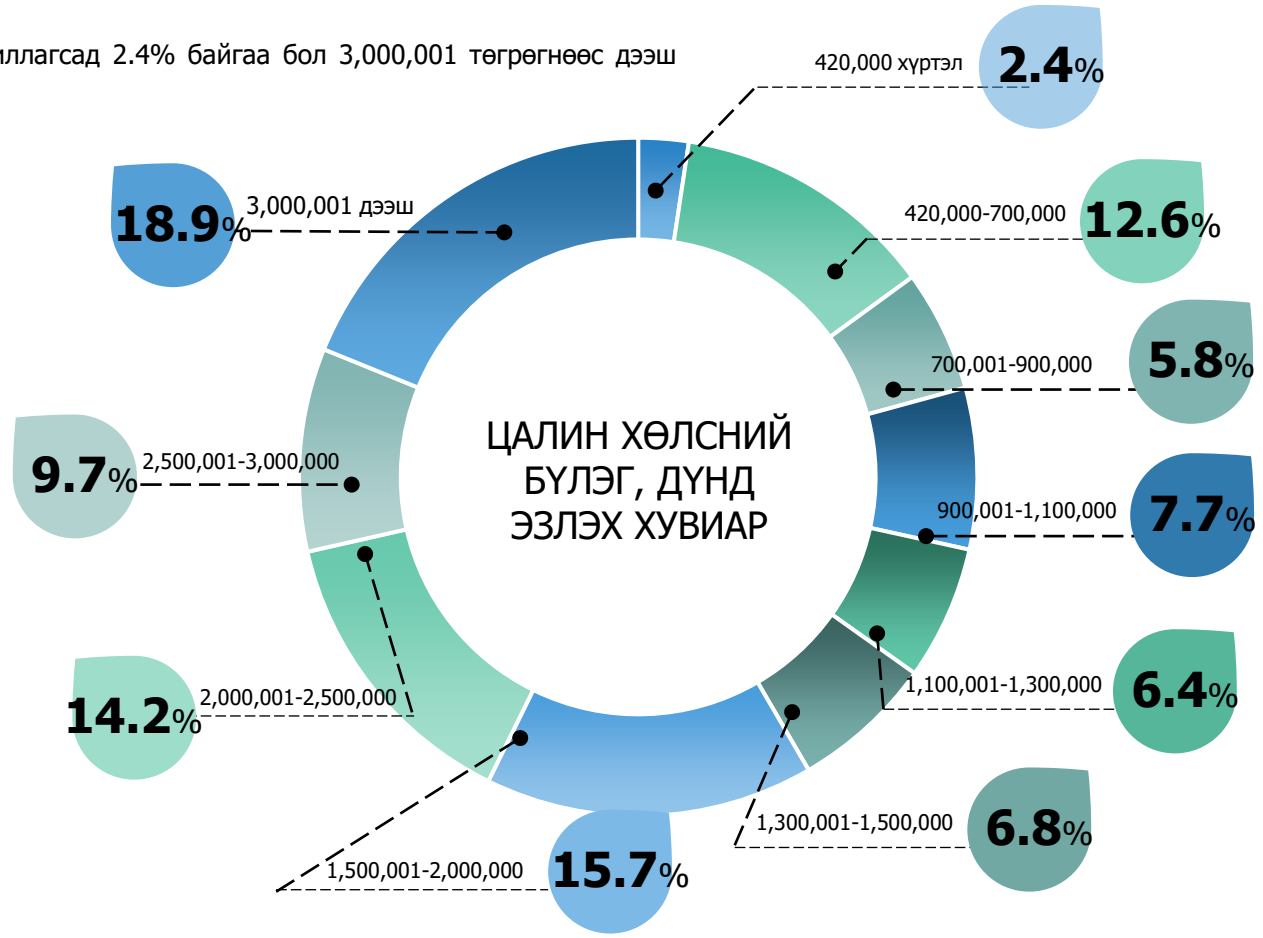
ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

2023.Q4 улирлын байдлаар аж ахуйн нэгж, байгууллагын ажиллагчдын сарын дундаж цалин 2,235.4 мянган төгрөг болсноор өмнөх улирлаас 11.3% өссөн байна. Эдийн засгийн үйл ажиллагааны салбарын ангиллаар авч үзвэл хамгийн өндөр нь Уул уурхай олборлолт, Олон улсын байгууллага суурин төлөөлөгчийн үйл ажиллагаа эрхэлдэг ААН-д ажиллагсдын сарын дундаж цалин улсын дундаж цалингаас 2.2-2.3 дахин өндөр байна.

Харин цалин хөлсний бүлгээр авч үзвэл 420,000 хүртэлх төгрөгний цалин авч байгаа ажиллагсад 2.4% байгаа бол 3,000,001 төгрөгнөөс дээш цалинтай ажиллагсад 18.9%-ийг эзлэж байна.

ДУНДАЖ ЦАЛИН

ҮЗҮҮЛЭЛТ		2022.Q4	2023.Q3	2023.Q4	ӨӨРЧЛӨЛИЙН ХУВЬ	
					2023.Q3 аас	2022.Q4 аас
ДУНДАЖ ЦАЛИН	**Улсын дундаж**	**1,750.20**	**2,009.30**	**2,235.40**	**+11.3%**	**+27.7%**
	Улаанбаатар	**1,876.70**	**2,129.30**	**2,326.80**	**+9.3%**	**+24.0%**
ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ САЛБАРЫН АНГИЛЛААР	Уул уурхай, олборлолт	4,333.23	4,847.90	5,125.60	+5.7%	+18.3%
	Олон улсын байгууллага, суурин төлөөлөгчийн ҮА	5,242.64	5,081.30	4,995.80	-1.7%	-4.7%
	Тээвэр ба агуулахын ҮА	1,968.31	2,232.80	2,419.00	+8.3%	+22.9%
	Мэдээлэл, холбоо	1,937.49	2,065.90	2,299.50	+11.3%	+18.7%
	Үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагаа	1,999.91	2,346.20	2,287.60	-2.5%	+14.4%
	Хүний эрүүл мэнд ба нийгмийн үйл ажиллагаа	1,741.64	1,971.10	2,121.80	+7.6%	+21.8%
	Барилга	1,595.28	1,876.20	2,019.80	+7.7%	+26.6%



Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

ӨРХИЙН ДУНДАЖ ОРЛОГО

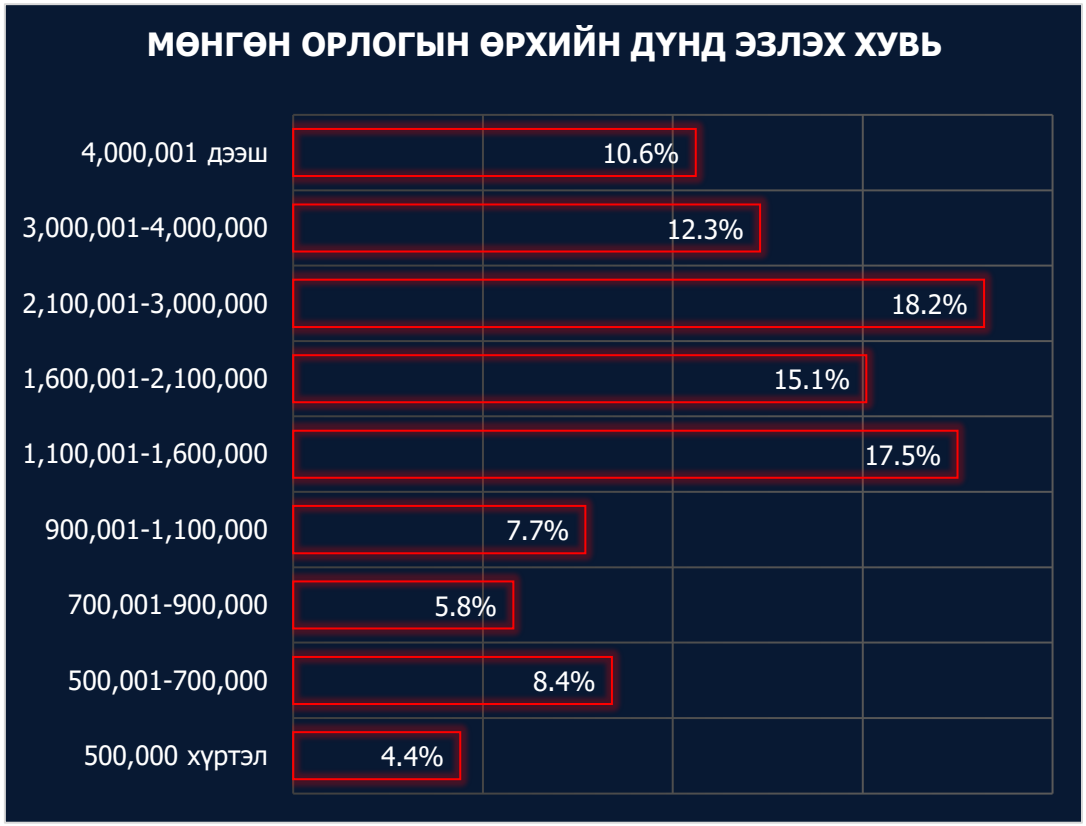
ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

2023.Q4 улирлын байдлаар Монгол улсын 1 өрхийн дундаж мөнгөн орлого 2,286.3 мянган төгрөг болсноор өмнөх улирлаас 1.8% өмнөх улирлаас 23.8% өссөн байна. Нийт орлогын 94.1%-ийг мөнгөн орлого эзлэж байна. Нийт мөнгөн орлогын 55.7% нь цалин хөлсний орлого, 23.3% нь тэтгэвэр тэтгэмжийн орлого байна.

Нийт өрхийн 10.6% нь 4.0 сая төгрөгөөс дээш, 12.3% нь 3.0-4.0 сая төгрөгний орлоготой байна.

ҮЗҮҮЛЭЛТ	2022.Q4	2023.Q3	2023.Q4	ӨӨРЧЛӨЛИЙН ХУВЬ	
				2023.Q3 аас	2022.Q4 аас
Нийт орлогын дүн	1,846,967	2,246,131	2,286,259	+1.8%	+23.8%
Мөнгөн орлого - Бүгд	1,735,091	2,133,992	2,152,231	+0.9%	+24.0%
Бусдаас үнэгүй авсан	47,836	52,686	52,734	+0.1%	+10.2%
Өөрийн аж ахуйгаас хэрэглэсэн	64,040	59,453	81,294	+36.7%	+26.9%





Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

БАРИЛГЫН АШИГЛАЛТАД ОРУУЛСАН ҮНДСЭН ФОНД

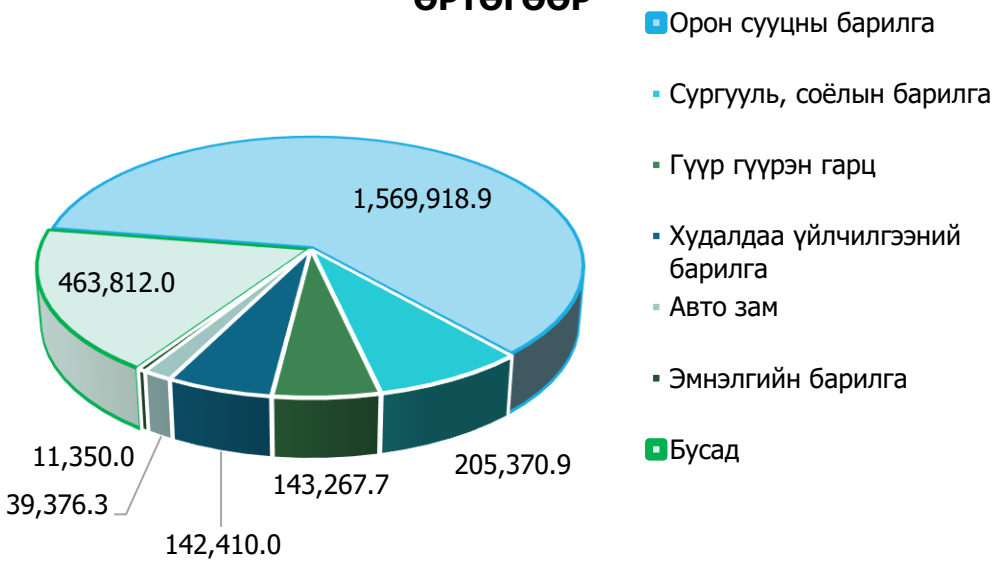
ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

АШИГЛАЛТАД ОРУУЛСАН ҮНДСЭН ФОНД, барилгын төрөл, хүчин чадлаар, жилээр

2023 оны байдлаар Монгол улсын хэмжээнд 19,196 айлын орон сууц ашиглалтад орсон бол 21,316 (суудлын тоогоор) сургууль, соёлын барилга ашиглалтад оруулжээ.

Оны нийт гүйцэтгэлээр нийт 4,411,023.5 сая төгрөгний төсөвт өртөг бүхий барилга байгууламж ашиглалтад оруулсан бөгөөд 2,056,622.1 сая төгрөгний төсөвт өртөг бүхий орон сууцны барилга ашиглалтад оруулжээ.

АШИГЛАЛТАД ОРУУЛСАН ҮНДСЭН ФОНД ТӨСӨВТ ӨРТӨГӨӨР



АШИГЛАЛТАД ОРУУЛСАН ҮНДСЭН ФОНД ХҮЧИН ЧАДЛААР

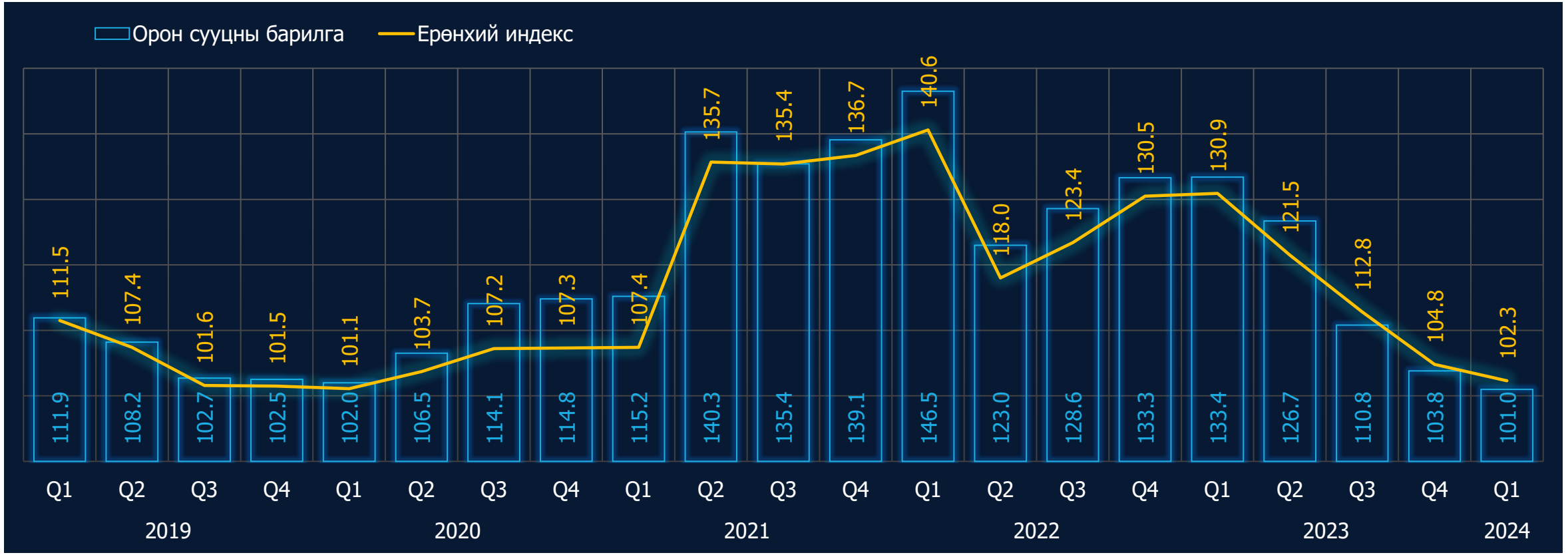


Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

БАРИЛГЫН ӨРТГИЙН ИНДЕКС

ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

Барилгын өртгийн индекс өмнөх оноос 5% орчмоор нэмэгдсэн дүнтэй байгаа нь ерөнхий инфляцаас ч бага дүн байгаа бөгөөд ирэх онд төгрөгийн ханш, тээвэр, импортын үйл ажиллагаа тогтвортой байх төлөвлтэй байгаа тул барилгын өртгийн индекст хэт өөрчлөлт орохгүй гэж төсөөлж байна.
Үйлдвэрлэлийн аргаар тооцсон ДНБ-д оруулсан барилгын салбарын оролцоо оны үнээр 2.0 их наяд төгрөг хүрсэн ч зэрэгцүүлэх үнээр 898 тэрбум төгрөг орчим байгаа нь нийт ДНБ-ий өөрчлөлтийн 0.0%-ийг тайлбарлаж байна. ДНБ жилийн өмнөхөөс 7.0% өсөлттэй байгаа хэдий ч барилгын салбарын үйлдвэрлэл жилийн өмнөхөөс 0.6% өсөлттэй байна.



Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАР

Санхүүгийн зохицуулах хорооны тусгай зөвшөөрөлтэй

308

БАЙГУУЛЛАГА

Тус салбарт 308 ҮХЭХЗ-ын байгууллага тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагаа эрхэлж, 2022 оноос 3-аар өссөн үзүүлэлттэй байна. 98.7% Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа эрхэлж байна.



БРОКЕР, АГЕНТУУДЫН СТАТИСТИК МЭДЭЭЛЭЛ

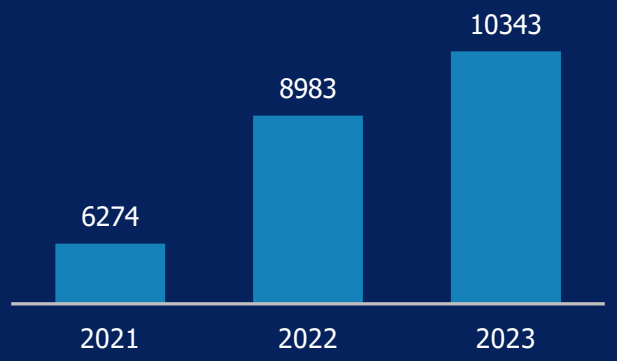
Брокерын тоо 321-д хүрч өмнөх оноос 2-оор буюу 0.6 хувиар өссөн бол агентын тоо 1,284-д хүрч өмнөх оноос 211-аар буюу 14.1 хувиар буурсан. Нэг ҮХЭХЗ-ын байгууллага дунджаар 1 брокер, 4 агенттай ажиллаж байна. Хамгийн олон агенттай ҮХЭХЗ-ын байгууллагад 75 агент ажиллаж байна.



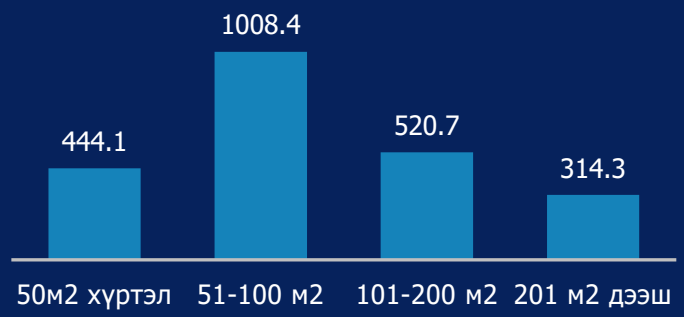
ХУДАЛДАХ, ХУДАЛДАН АВАХ, ШИЛЖҮҮЛЭХ ҮЙЛЧИЛГЭЭ

ҮХЭХЗ-ын байгууллага 2023 онд нийт 10,343 хэлцлээр, 1,622.9 мянган м.кв талбай, 2,287.5 тэрбум төгрөгийн үнэ бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг зуучлан худалдан, шилжүүлжээ.

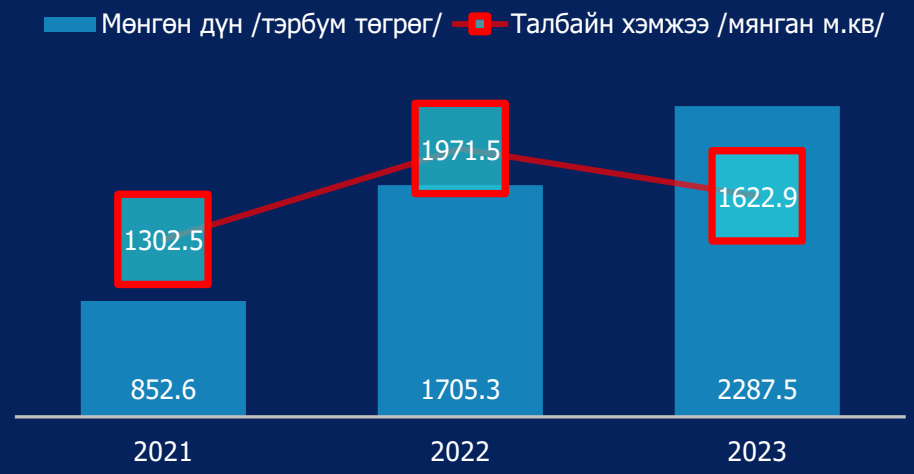
ХЭЛЦЛИЙН ТОО



ТАЛБАЙН ХЭМЖЭЭ /ҮНИЙН ДҮНГЭЭР, ТЭРБУМ ТӨГРӨГ/



ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ХУДАЛДАА



ОРОН СУУЦНЫ ИНДЕКСИЙН ТАЙЛБАР

ТҮРЭЭСИЙН ОРОН СУУЦНЫ ИНДЕКС

“Орон сууцны үнийн индекс”-ийн дэд төрөл нь “Орон сууцны хөлслүүлэх үнийн индекс” юм. Энэхүү индексийн тооцооллыг мөн адил Хедоник регресс-ийн аргаар тооцдог. Дээрх аргаар тооцсон орон сууцны хөлслүүлэх үнийн индекс нь тухайн сар, улирал дахь (индекс тооцох давтамжит хугацааны хувьд) салбарын эдийн засгийн чадавх, идэвхжил, орох гарах мөнгөн урсгалтай холбоотойгоор зах зээлд хөлслүүлэх зорилготойгоор нийлүүлэгдсэн шинэ, хуучин орон сууцны хөлслөх үнийн хэлбэлзлээс хамаарч буй нийт орон сууцны хөлслөх үнийн өөрчлөлтийг хамруулан тооцсон хэмжүүрийн үзүүлэлт юм. Өөрөөр хэлбэл, “Орон сууцны үнийн индекс” тооцоход ашиглагддаг бүхий л үзүүлэлтүүд, гадаад дотоод нөлөөлөгч хүчин зүйлсийн нөлөөг тооцсон даган хувьсах хэмжигдэхүүн юм.”

ОРОН СУУЦНЫ ҮНИЙН ИНДЕКС

“Орон сууцны үнийн өөрчлөлт болон зах зээл дэх мөнгөний нийлүүлэлт, өргөн хэрэглээний бараа бүтээгдэхүүний үнийн өөрчлөлт гэх мэт нөлөө бүхий шалтгаануудаас үүдэх эдийн засгийн идэвхжих, үл идэвхжих хөдөлгөөн хоорондмэдэгдэхүйц хамаарал байдгийг Гүүдхаэрд, Хофмэн нар тогтоосон байдаг. Тодруулбал, барилгын салбарын идэвхтэй байдал нь орон сууцны үнийн өөрчлөлтөөс хамаарах нь олонтаа тохиолддог. Жишээ нь, орон сууцны үнэ өсөх нь хөрөнгийн үнэлгээг нэмэгдүүлээд зогсохгүй зах зээл дээрх орон сууцны борлуулалтыг нэмэгдүүлдэг нь эдийн засгийн идэвхжих нөхцөлийг бүрдүүлж буй тохиолдлуудын нэг юм. Иймээс эдийн засгийн өсөлтийг хэмжих макро түвшний үзүүлэлтүүдийн нэг нь “Орон сууцны үнийн индекс” юм.

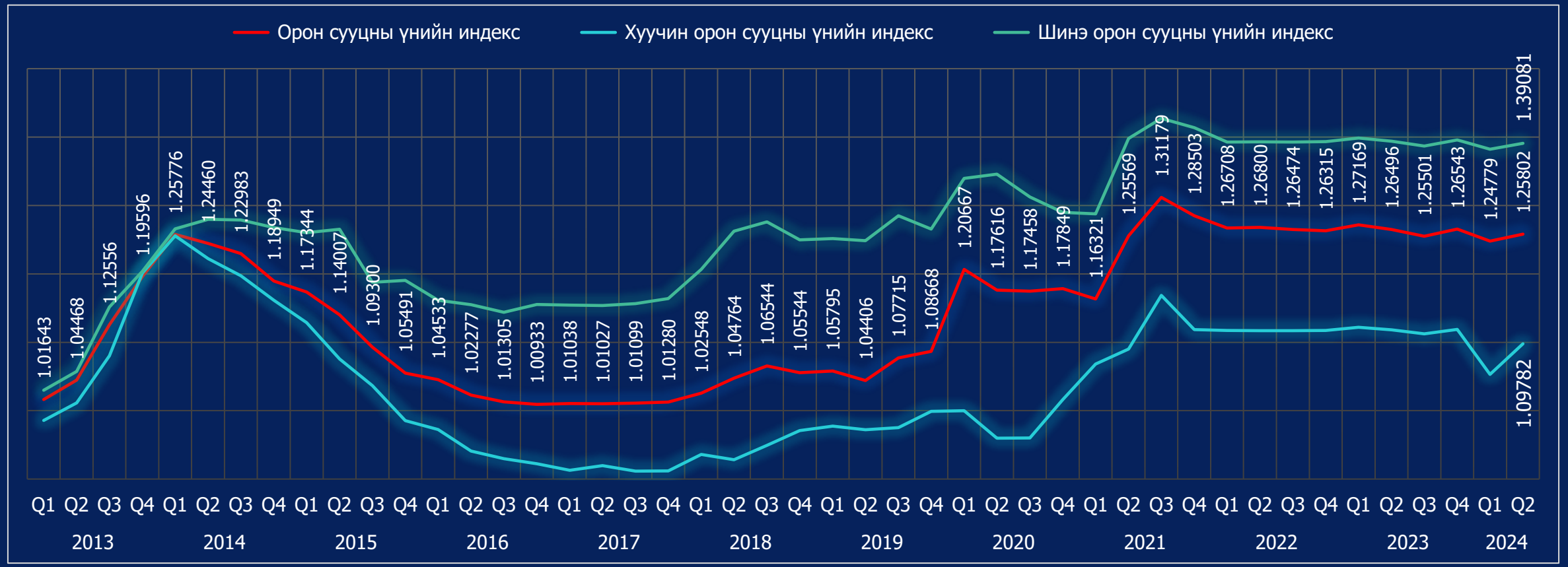
“Орон сууцны үнийн индекс”-ийн тооцооллыг тухайн орон сууцны үнэлгээнд нөлөөлдөг үзүүлэлтүүдийн шинж чанарыг харгалзан үздэг **Хедоник регресс**-ийн аргаар тооцдог. Дээрх аргаар тооцсон орон сууцны үнийн индекс нь тухайн сар, улирал дахь (индекс тооцох давтамжит хугацааны хувьд) салбарын эдийн засгийн чадавх, идэвхжил, орох гарах мөнгөн урсгалтай холбоотойгоор зах зээлд нийлүүлэгдсэн шинэ орон сууцны үнэ, хуучин орон сууцны үнийн хэлбэлзлээс хамаарч буй зах зээл дэх нийт орон сууцны үнийн өөрчлөлтийг хамруулан тооцсон хэмжүүрийн үзүүлэлт юм.”

ОРОН СУУЦНЫ ҮНИЙН ИНДЕКС 2024.Q2

ШИНЭ ОРОН СУУЦ	1.391
ЖИЛИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ	-0.22%
УЛИРЛЫН ӨӨРЧЛӨЛТ	+0.61%
ТҮҮВРИЙН ТОО	1,407

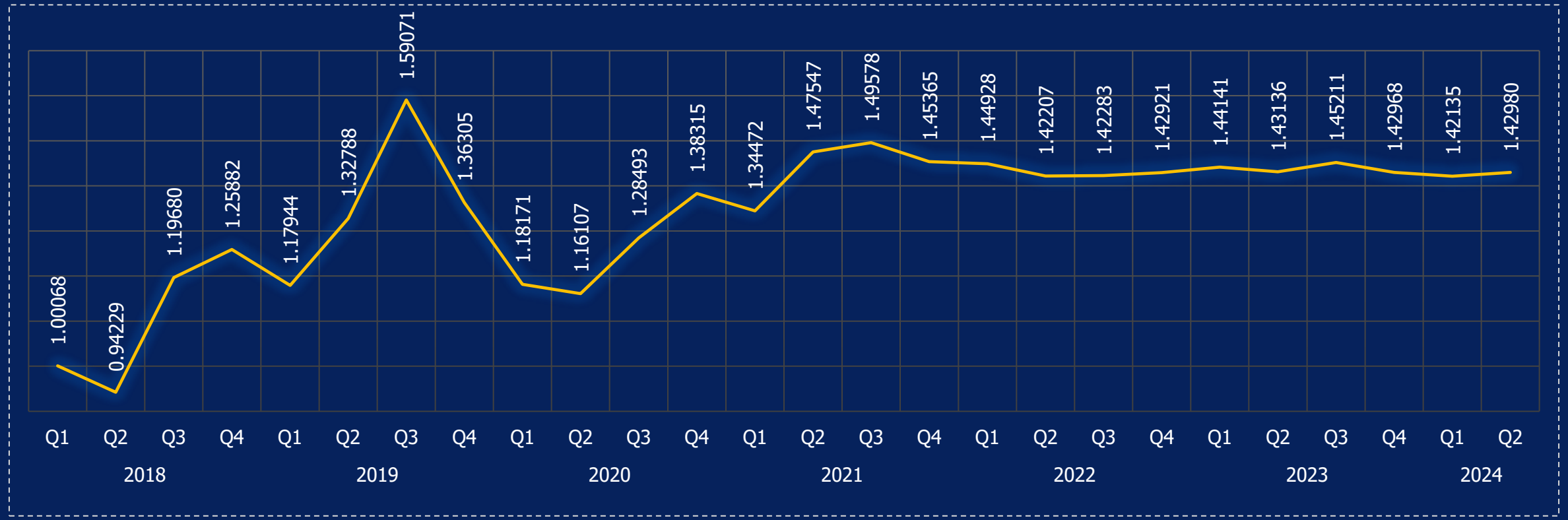
ЕРӨНХИЙ ИНДЕКС	1.258
ЖИЛИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ	-0.55%
УЛИРЛЫН ӨӨРЧЛӨЛТ	+0.82%
ТҮҮВРИЙН ТОО	3,416

ХУУЧИН ОРОН СУУЦ	1.098
ЖИЛИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ	-1.82%
УЛИРЛЫН ӨӨРЧЛӨЛТ	+4.24%
ТҮҮВРИЙН ТОО	2,009



ОРОН СУУЦНЫ ТҮРЭЭСИЙН ҮНИЙН ИНДЕКС 2024.Q2

ТҮРЭЭСИЙН ҮНИЙН ИНДЕКС	1.430
ЖИЛИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ	-0.11%
УЛИРЛЫН ӨӨРЧЛӨЛТ	+0.59%
ТҮҮВРИЙН ТОО	871



БҮЛЭГ 02



ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ (2024.М05)

ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

ЗЭЭЛИЙН ҮЛДЭГДЭЛ
8,280.17
+336.55 тэрбум.төг

82.3% 6,813.36 тэрбум.төг
УЛААНБААТАР

17.7% 1,466.81 тэрбум.төг
ОРОН НУТАГ

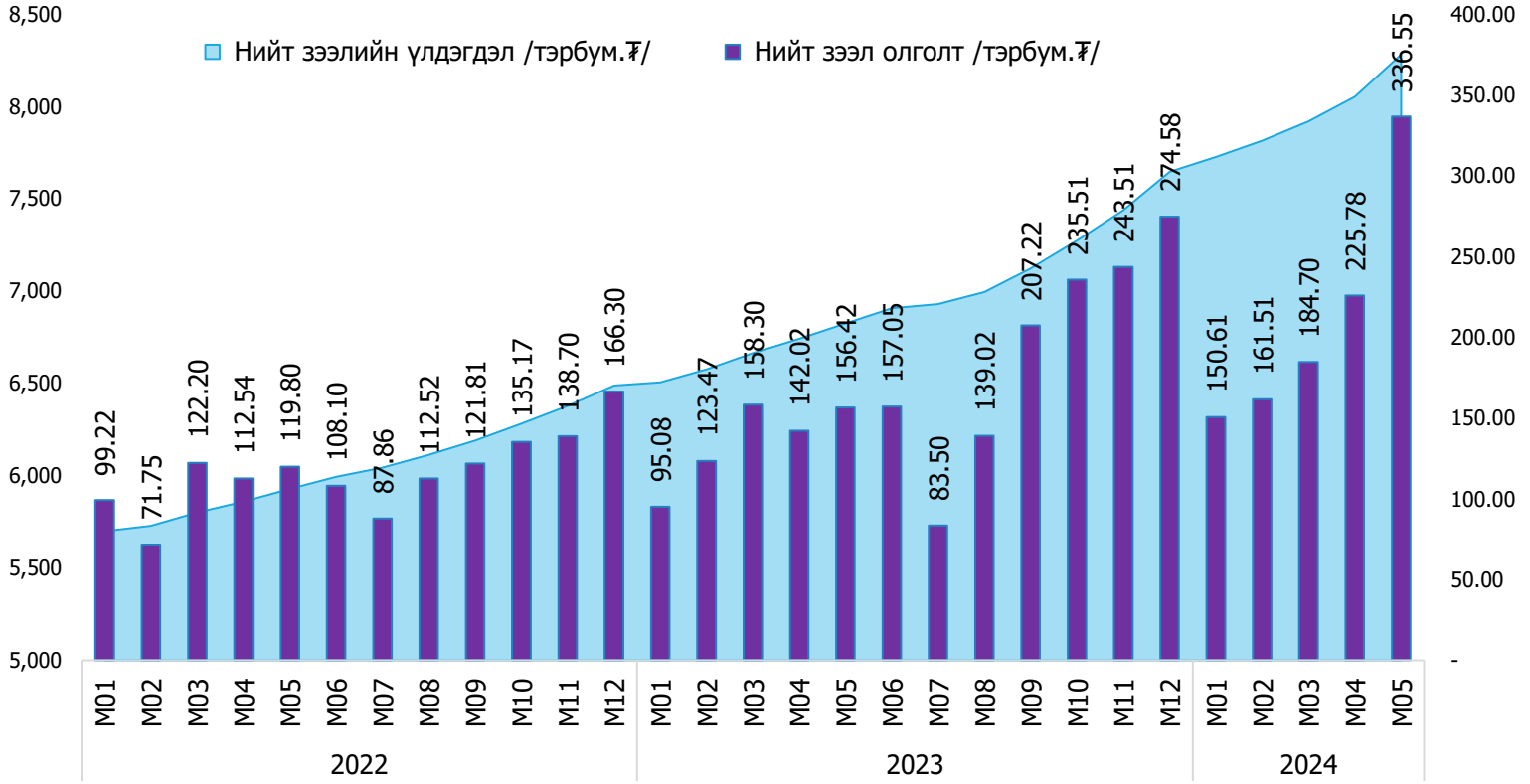
2024.М05 сард 336.55 тэрбум төгрөгийн зээлийн олголт шинээр хийгдснээр нийт зээлийн үлдэгдэл 8.28 их наяд төгрөг боллоо. 82.3% буюу 6.81 их наяд төгрөгийн зээлийн үлдэгдэл нь Улаанбаатар хотын зээлдэгчийн зээлийн үлдэгдэл байна.

УЛААНБААТАР	ОРОН НУТАГ
69.2%	**30.8%**
232.9 тэрбум.төг	103.6 тэрбум.төг

Тухайн сард нэмэгдсэн 336.55 тэрбум төгрөгийн 69.2% нь буюу 232.9 тэрбум төгрөгийн зээл Улаанбаатар хотод олгогджээ.



НИЙТ ЗЭЭЛИЙН ҮЛДЭГДЭЛ, ЗЭЭЛ ОЛГОЛТ



ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ (2024.М05)

ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

НИЙТ ИДЭВХТЭЙ ЗЭЭЛДЭГЧ

117,448

74.2% 87,111 зээлдэгч

УЛААНБААТАР

25.8% 30,337 зээлдэгч

ОРОН НУТАГ

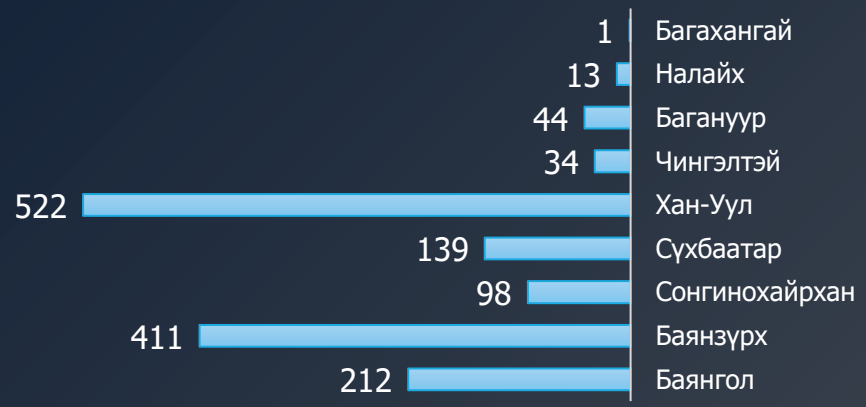
2,556 ТУХАЙН САРД НЭМЭГДСЭН

УЛААНБААТАР	ОРОН НУТАГ
57.6%	**42.4%**
1,474 зээлдэгч	1,083 зээлдэгч

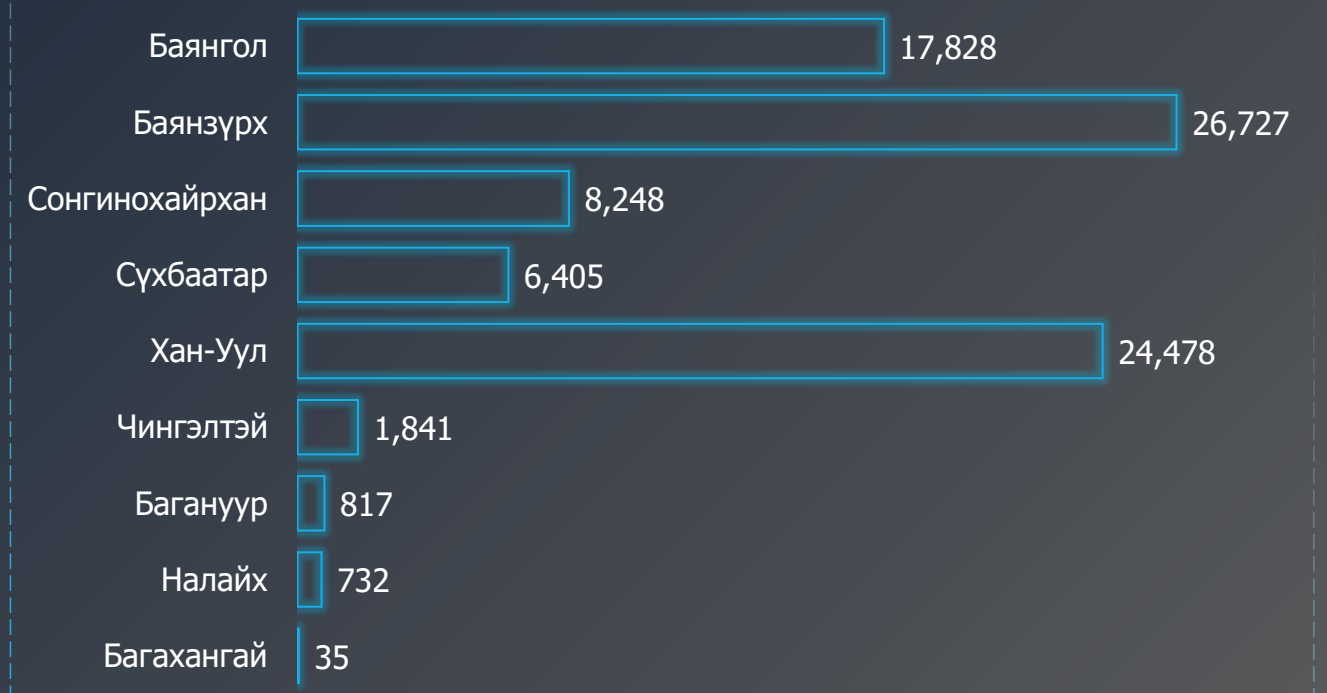
2024.М05 сарын байдлаар 117,448 ипотекийн идэвхтэй зээлдэгчийн 87,111 зээлдэгч буюу 74.2% Улаанбаатар хотын зээлдэгч бол 30,337 зээлдэгч нь орон нутагт байна.
Улаанбаатар хотын нийт идэвхтэй зээлдэгчийн 96.1% нь төвийн 6 дүүргийн зээлдэгч байна.

Тухайн сард шинээр нэмэгдсэн 2,556 зээлдэгчийн 57.6% нь Улаанбаатар хотын зээлдэгч байна. Улаанбаатар хотын нэмэгдсэн зээлдэгчийн 63.3% нь Хан-Уул, Баянзүрх дүүрэгт, Багахангай дүүрэгт 1 зээлдэгч нэмэгдсэн байна.

УЛААНБААТАР ХОТОД НЭМЭГДСЭН ЗЭЭЛДЭГЧИЙН ТОО



УЛААНБААТАР ХОТЫН ИДЭВХТЭЙ ЗЭЭЛДЭГЧИЙН ТОО



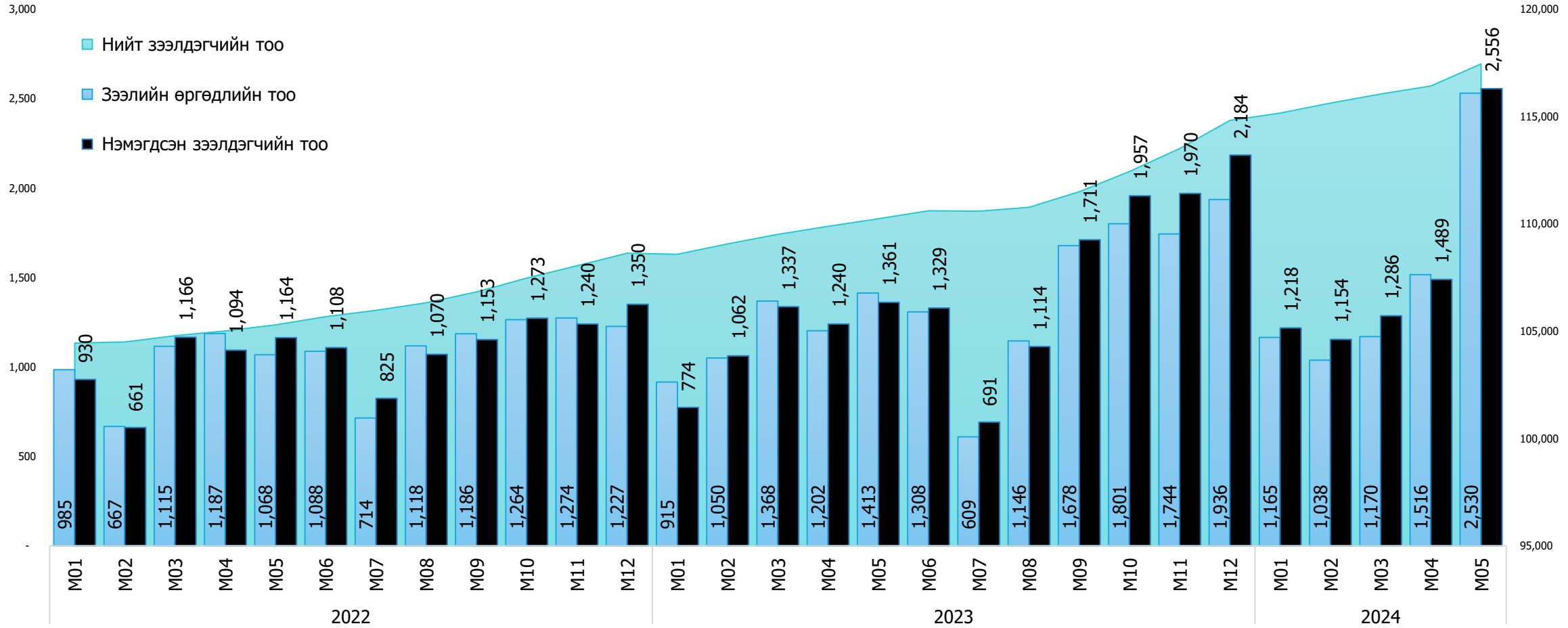
ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН НИЙТ ОЛГОЛТ, ӨРГӨДЛИЙН ТОО (2024.М05)

ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

ТУХАЙН САРД ЗЭЭЛ ХҮССЭН НИЙТ ӨРГӨДӨЛ
2,530

ТУХАЙН САРД ЗЭЭЛ ОЛГОСОН ЗЭЭЛДЭГЧИЙН ТОО
2,556

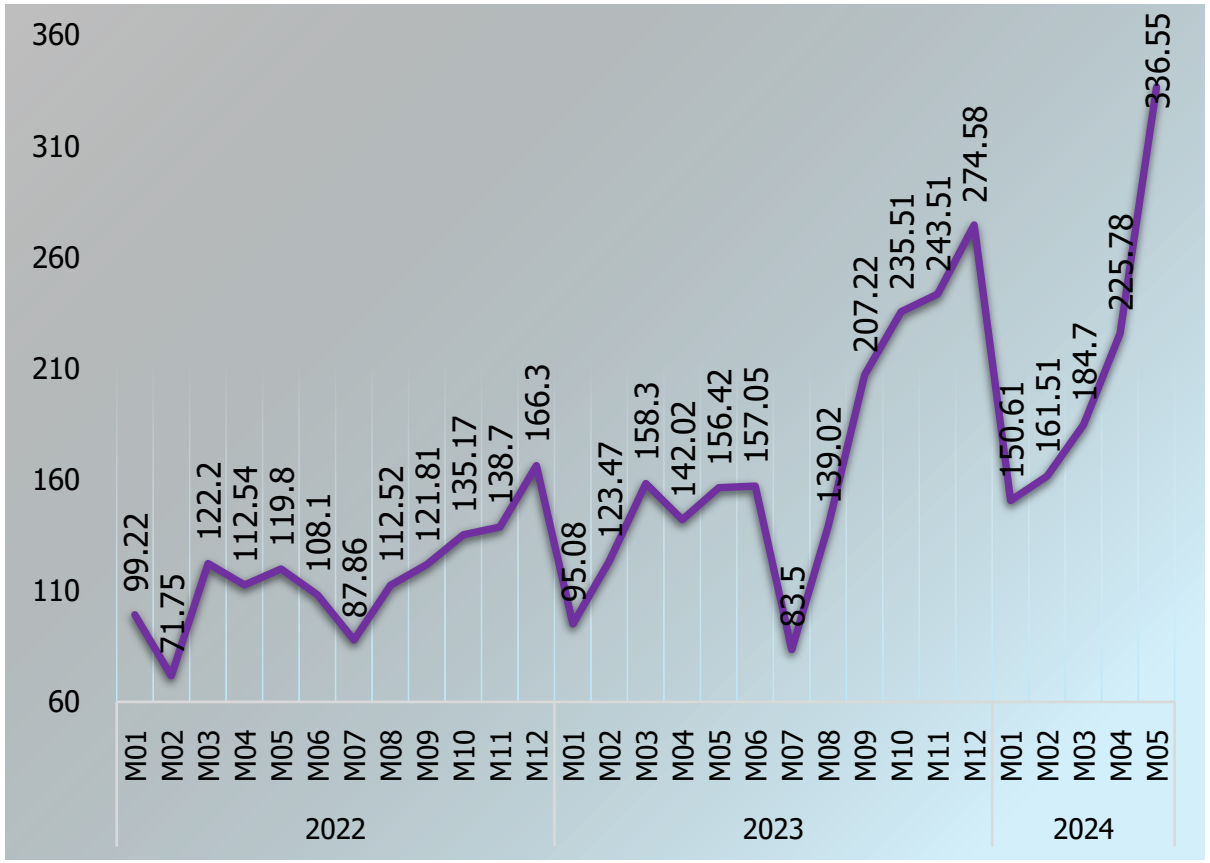
ХАСАГДСАН ЗЭЭЛДЭГЧ
1,527



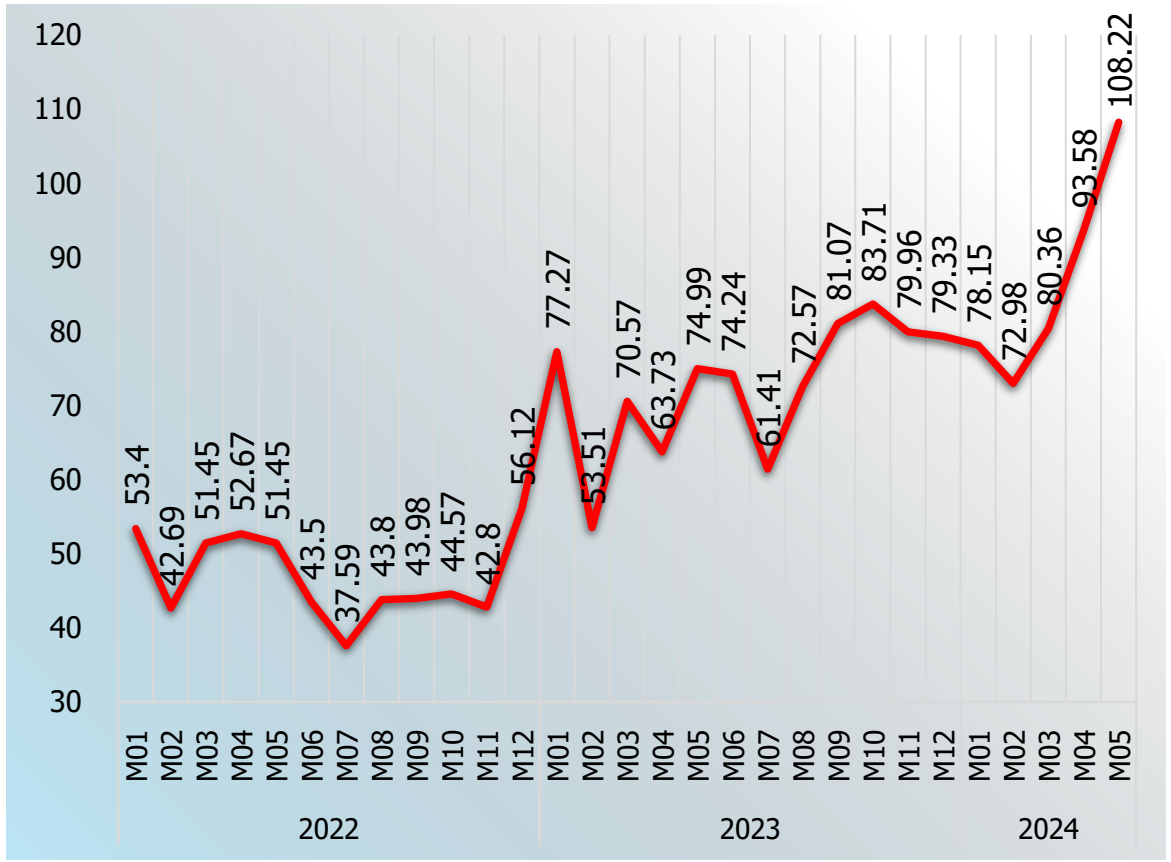
ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН НИЙТ ОЛГОЛТ, ТӨЛӨЛТ (2024.М05)

ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

НИЙТ ЗЭЭЛ ОЛГОЛТ /ТЭРБУМ.₮/



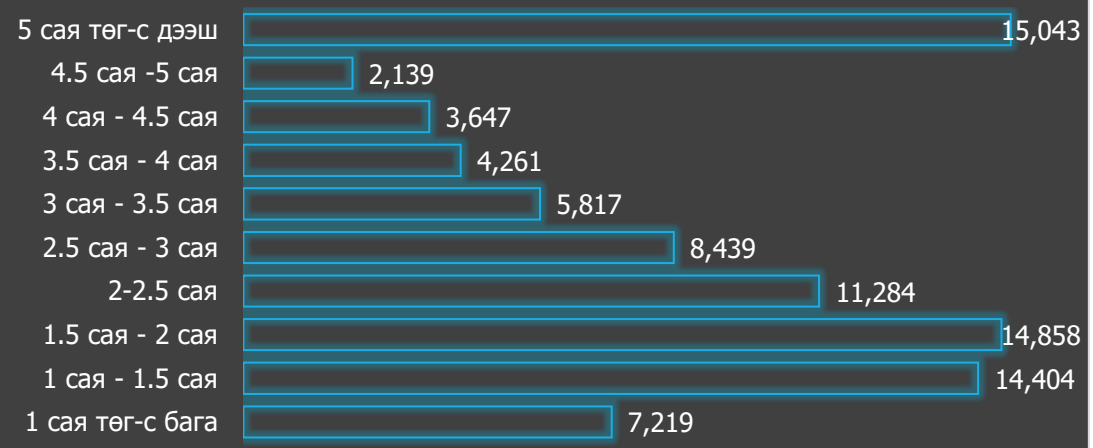
НИЙТ ЗЭЭЛ ТӨЛӨЛТ /ТЭРБУМ.₮/



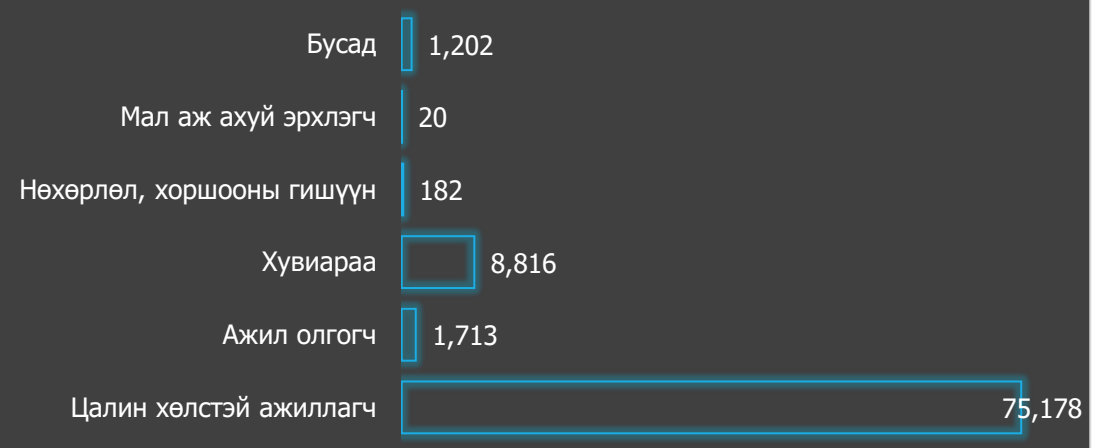
НИЙТ ЗЭЭЛДЭГЧИЙН ТОО - УЛААНБААТАР ХОТ (2024.М05)

ТЭНХЛЭГ ЗУУЧ

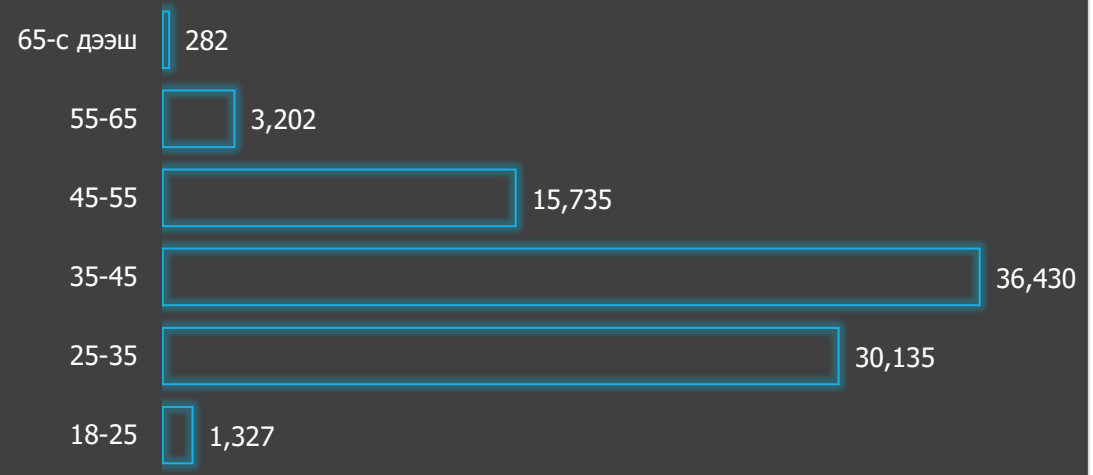
САРЫН ОРЛОГО (ӨОХ тооцоход ашигласан)



ҮНДСЭН ЗЭЭЛДЭГЧИЙН ХӨДӨЛМӨР ЭРХЛЭЛТИЙН СТАТУС



ҮНДСЭН ЗЭЭЛДЭГЧИЙН НАС

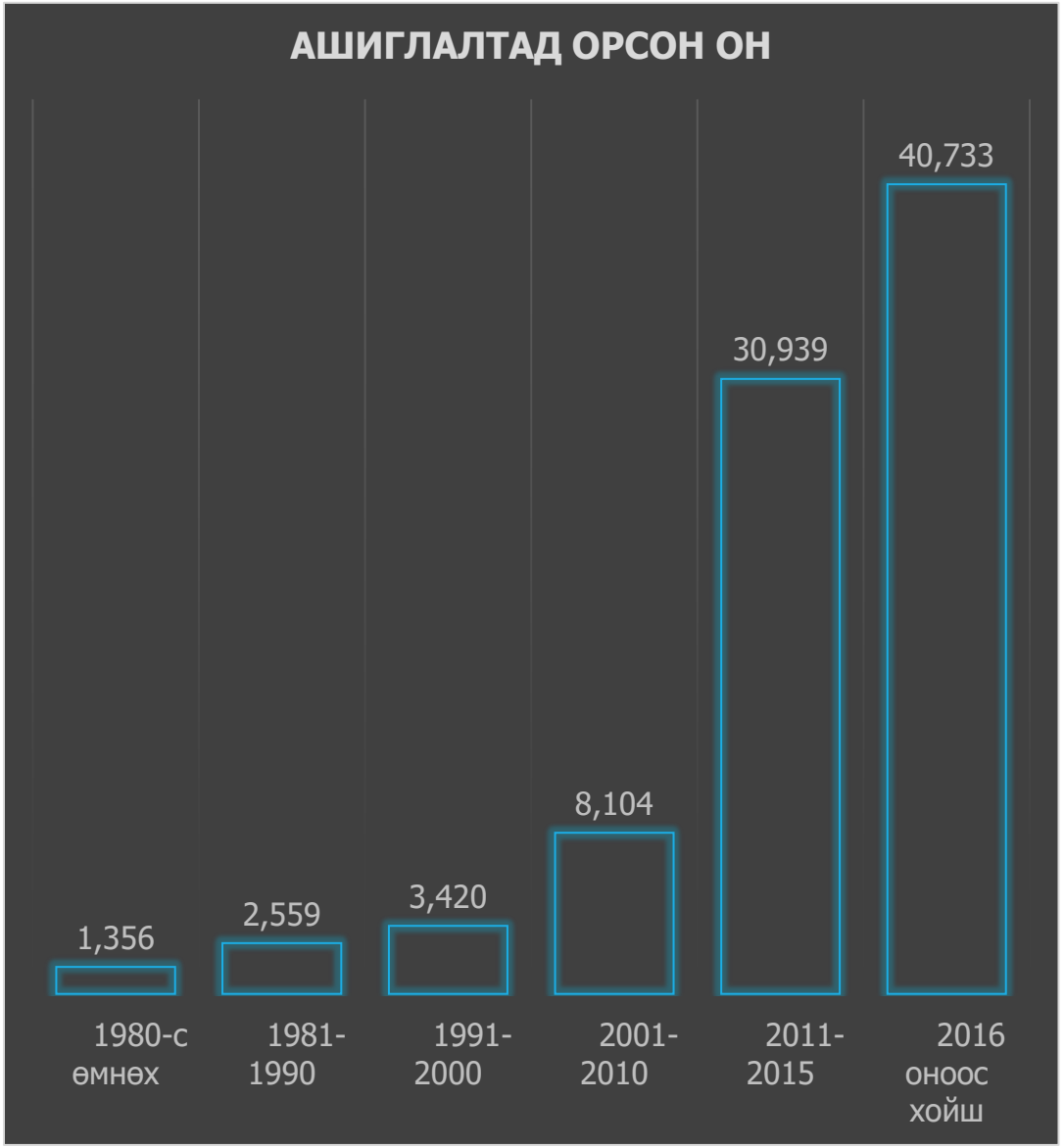


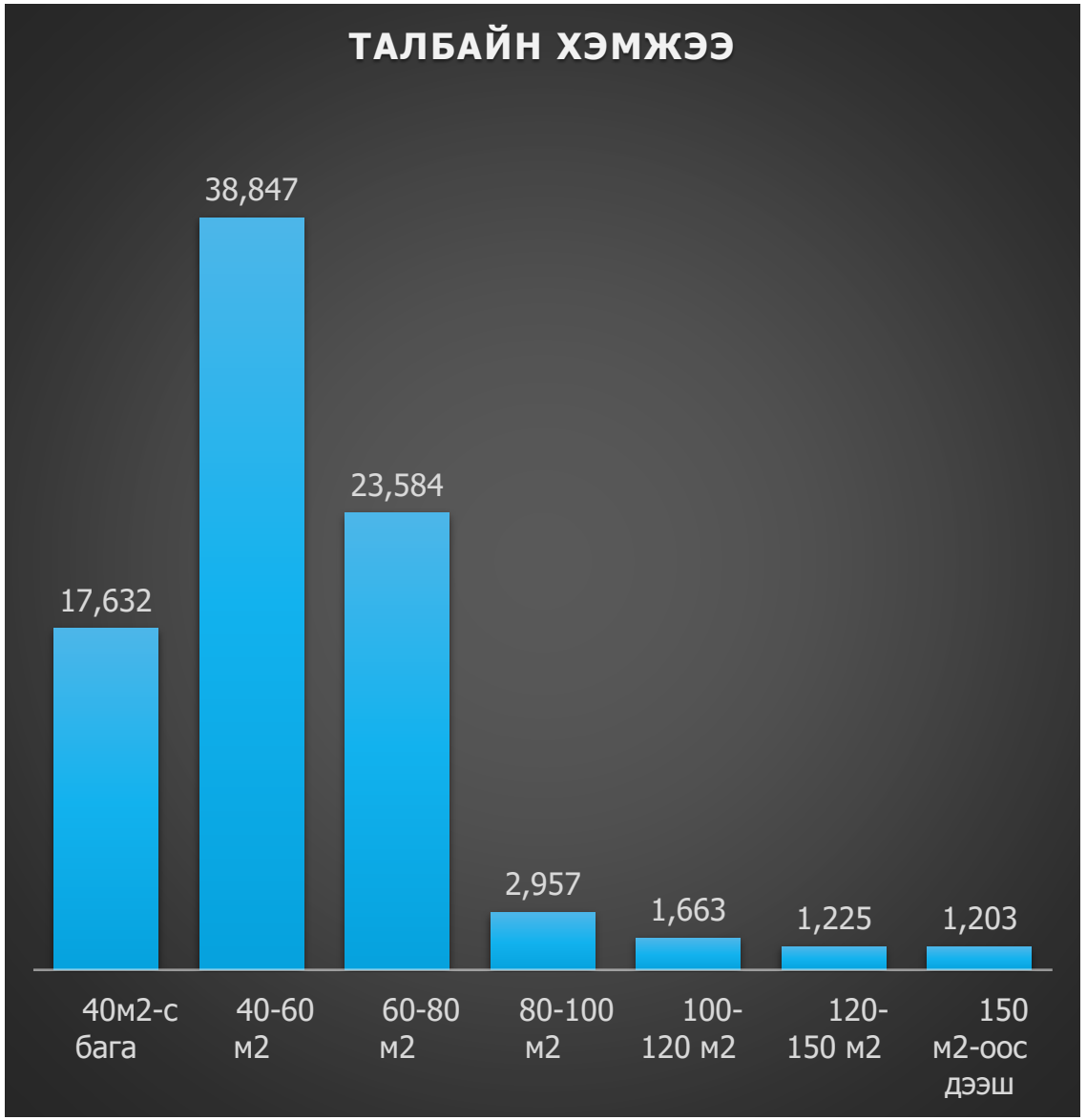
ҮНДСЭН ЗЭЭЛДЭГЧИЙН ХӨДӨЛМӨР ЭРХЭЛЖ БУЙ БАЙГУУЛЛАГЫН ХАРИУЦЛАГЫН ХЭЛБЭР



НИЙТ БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙН ТОО - УЛААНБААТАР ХОТ (2024.М05)

ТЭНХЛЭГ ЗУУЧ



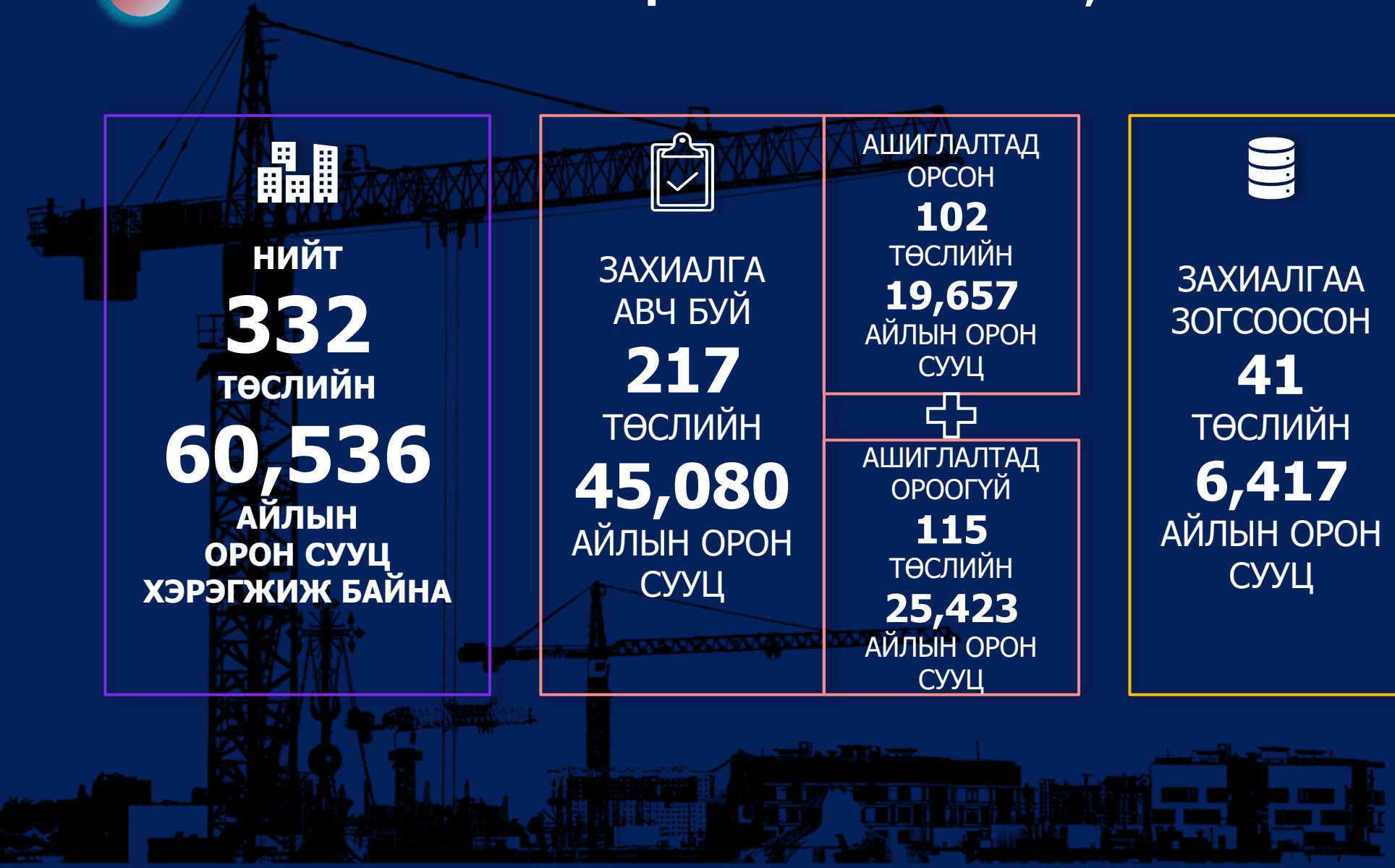


БҮЛЭГ 03



УЛААНБААТАР ХОТЫН ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ ЗАХ ЗЭЭЛ

ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ НИЙЛҮҮЛЭЛТ, 2024.М06



НИЙТ

332

ТӨСЛИЙН

60,536

АЙЛЫН ОРОН СУУЦ ХЭРЭГЖИЖ БАЙНА

ЗАХИАЛГА АВЧ БУЙ

217

ТӨСЛИЙН

45,080

АЙЛЫН ОРОН СУУЦ

АШИГЛАЛТАД ОРСОН

102

ТӨСЛИЙН

19,657

АЙЛЫН ОРОН СУУЦ

АШИГЛАЛТАД ОРООГҮЙ

115

ТӨСЛИЙН

25,423

АЙЛЫН ОРОН СУУЦ

ЗАХИАЛГАА ЗОГСООСОН

41

ТӨСЛИЙН

6,417

АЙЛЫН ОРОН СУУЦ

ЗАХИАЛГА АВЧ ЭХЛЭЭГҮЙ

74

ТӨСЛИЙН

9,039

АЙЛЫН ОРОН СУУЦ

ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ НИЙЛҮҮЛЭЛТ БАЙРШЛААР

ТЭНХЛЭГ ЗҮҮЧ

1.9% **5 төсөл**
8 блок
837
айлын орон сууц
ЧИНГЭЛТЭЙ

11.8% **30 төсөл**
49 блок
5,302
айлын орон сууц
СҮХБААТАР

4.1% **12 төсөл**
17 блок
1,859
айлын орон сууц
СОНГИНОХАЙРХАН

30.3% **64 төсөл**
119 блок
13,661
айлын орон сууц
БАЯНЗҮРХ

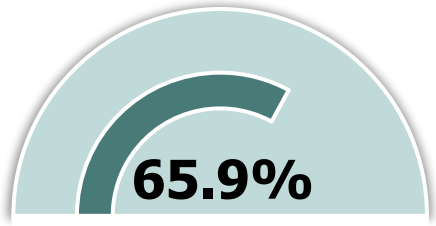
8.4% **21 төсөл**
36 блок
3,784
айлын орон сууц
БАЯНГОЛ

0.2% **1 төсөл**
2 блок
80
айлын орон сууц
БАГАНУУР

ХАН-УУЛ **43.4%** **84 төсөл**
197 блок
19,557
айлын орон сууц

ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ НИЙЛҮҮЛЭЛТ ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

Нийт нийлүүлэлтийн 65.9% нь буюу 29,726 айлын орон сууц стандарт зэрэглэл, 19.8% нь дундаж зэрэглэл, 12.4% нь бизнес зэрэглэл, 1.9% нь өндөр зэрэглэлийн орон сууц байна.



СТАНДАРТ

138

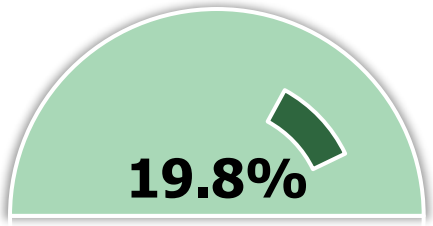
ТӨСӨЛ

261

БЛОК

29,726

АЙЛЫН ТОО



ДУНДАЖ

40

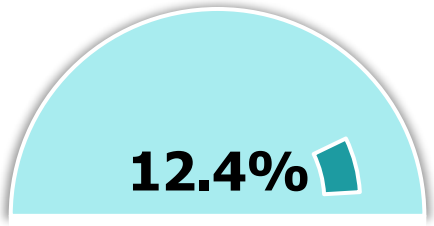
ТӨСӨЛ

79

БЛОК

8,913

АЙЛЫН ТОО



БИЗНЕС

32

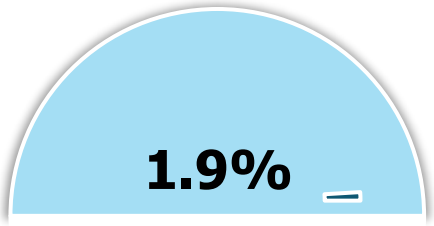
ТӨСӨЛ

69

БЛОК

5,600

АЙЛЫН ТОО



ӨНДӨР

7

ТӨСӨЛ

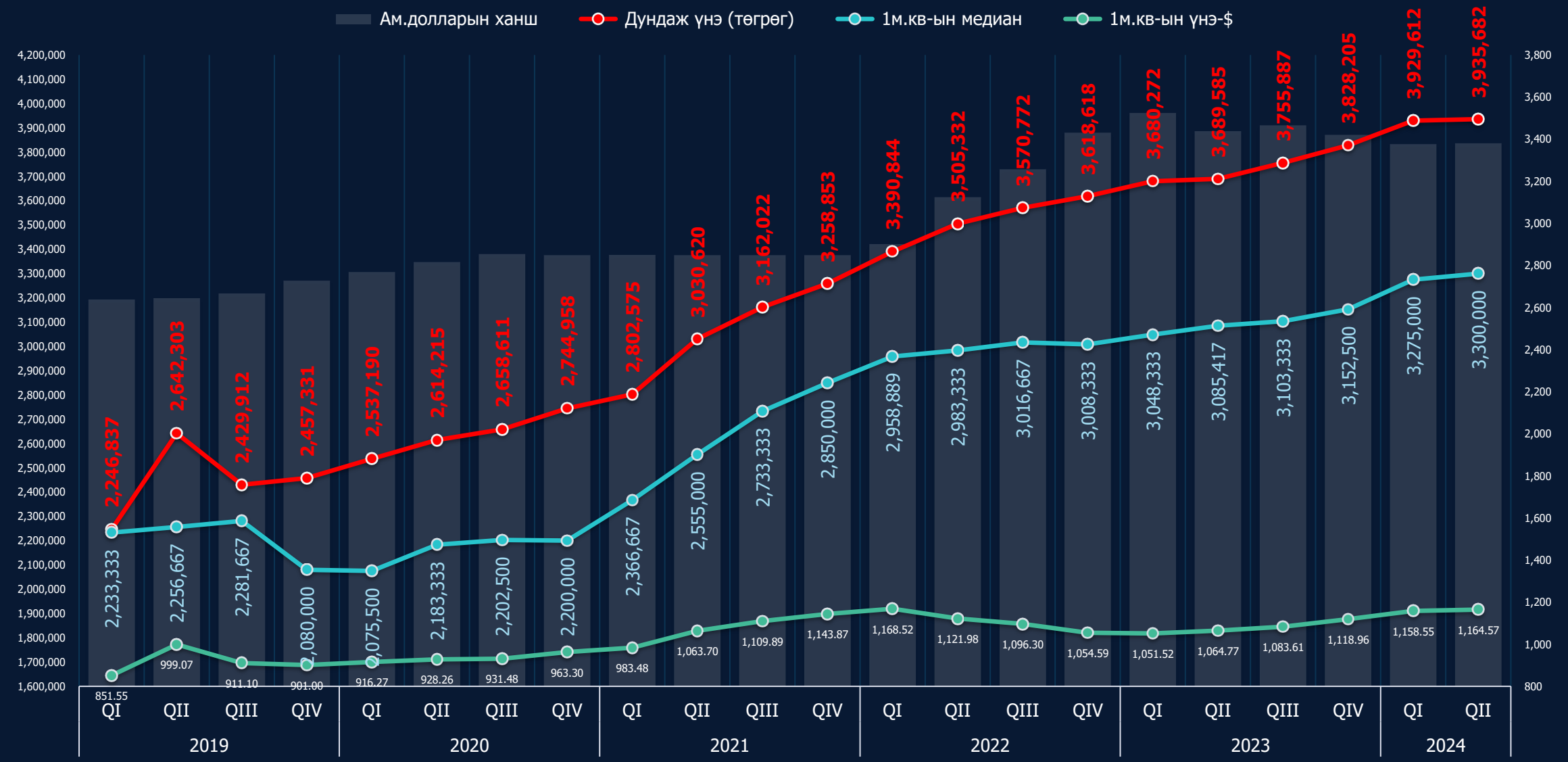
19

БЛОК

841

АЙЛЫН ТОО

ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ ДУНДАЖ ҮНЭ



ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ ДУНДАЖ ҮНЭ

2024.QII **1м.кв= 3,935,682₮**  **+0.15%**

ДҮҮРГҮҮД	2023.Q2	2024.Q1	2024.Q2	ҮНИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ ХУВИАР	
				2024.Q1-ээс	2023.Q2-оос
Баянгол	3,381,913	4,024,862	4,193,573	**+4.19%**	**+24.00%**
Баянзүрх	3,058,496	3,263,866	3,294,230	**+0.93%**	**+7.71%**
Сонгинохайрхан	2,511,533	2,661,235	2,760,703	**+3.74%**	**+9.92%**
Сүхбаатар	4,286,249	4,694,330	4,841,385	**+3.13%**	**+12.95%**
Хан-Уул	4,177,402	4,233,647	4,198,731	**-0.82%**	**+0.51%**
Чингэлтэй	3,465,417	3,313,958	3,330,625	**+0.50%**	**-3.89%**
Алслагдмал дүүргүүд	2,200,000	1,750,000	1,750,000	**+0.00%**	**-20.45%**
ДУНДАЖ	**3,689,585**	**3,929,612**	**3,935,682**	**+0.15%**	**+6.67%**

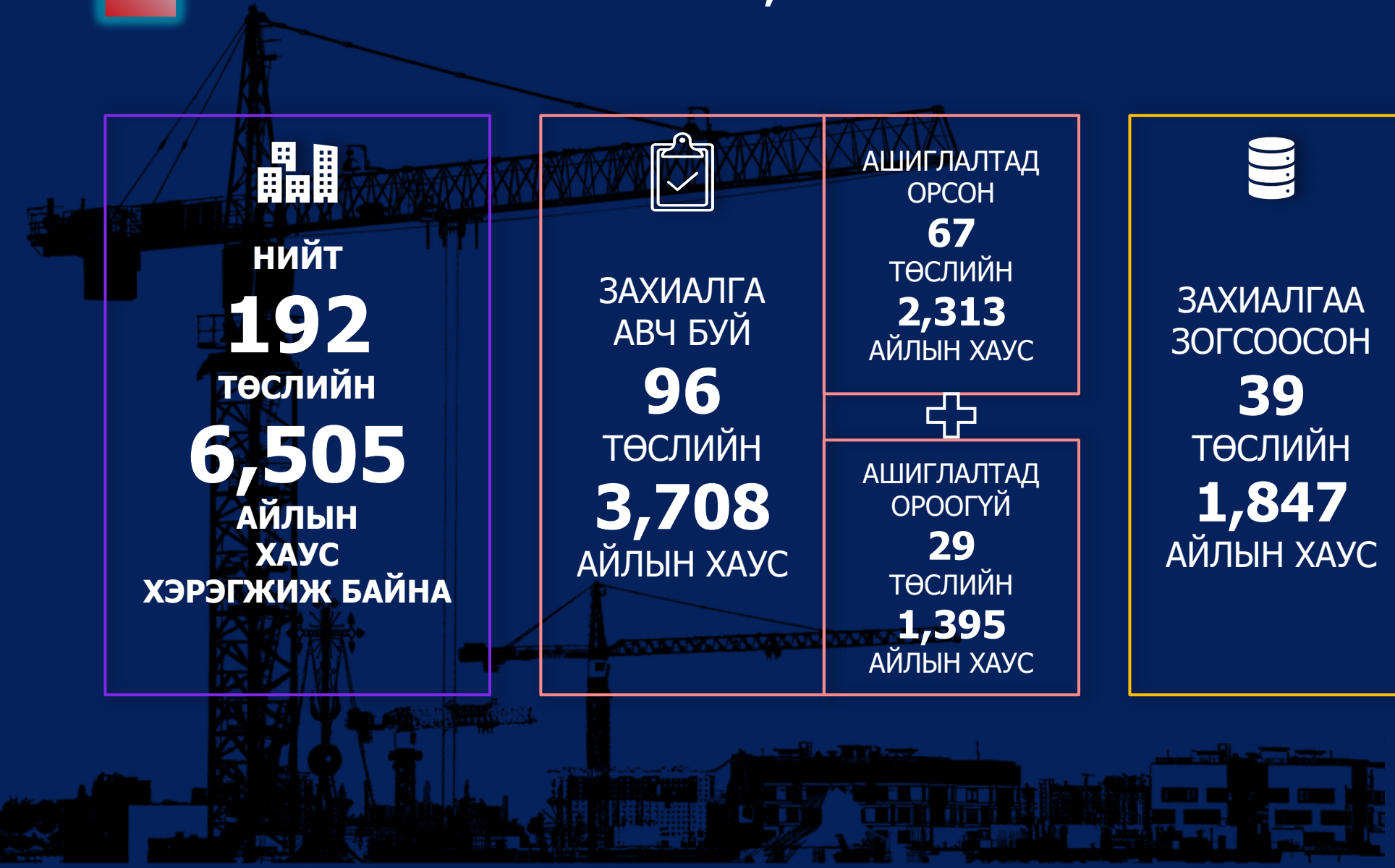
2024.Q2 улиралд захиалга авч буй орон сууцны 1 м.кв-ын дундаж үнэ 3,935,682 төгрөгт хүрсэн нь өмнөх улирлаас 0.15%, өмнөх оны мөн улирлаас 6.67% өссөн байна.

БҮЛЭГ 07



УЛААНБААТАР ХОТЫН ХАУСНЫ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

ХАУСНЫ НИЙЛҮҮЛЭЛТ, 2024.М06



НИЙТ

192

ТӨСЛИЙН

6,505

АЙЛЫН ХАУС ХЭРЭГЖИЖ БАЙНА

ЗАХИАЛГА АВЧ БУЙ

96

ТӨСЛИЙН

3,708

АЙЛЫН ХАУС

АШИГЛАЛТАД ОРСОН

67

ТӨСЛИЙН

2,313

АЙЛЫН ХАУС

АШИГЛАЛТАД ОРООГҮЙ

29

ТӨСЛИЙН

1,395

АЙЛЫН ХАУС

ЗАХИАЛГАА ЗОГСООСОН

39

ТӨСЛИЙН

1,847

АЙЛЫН ХАУС

ЗАХИАЛГА АВЧ ЭХЛЭЭГҮЙ

12

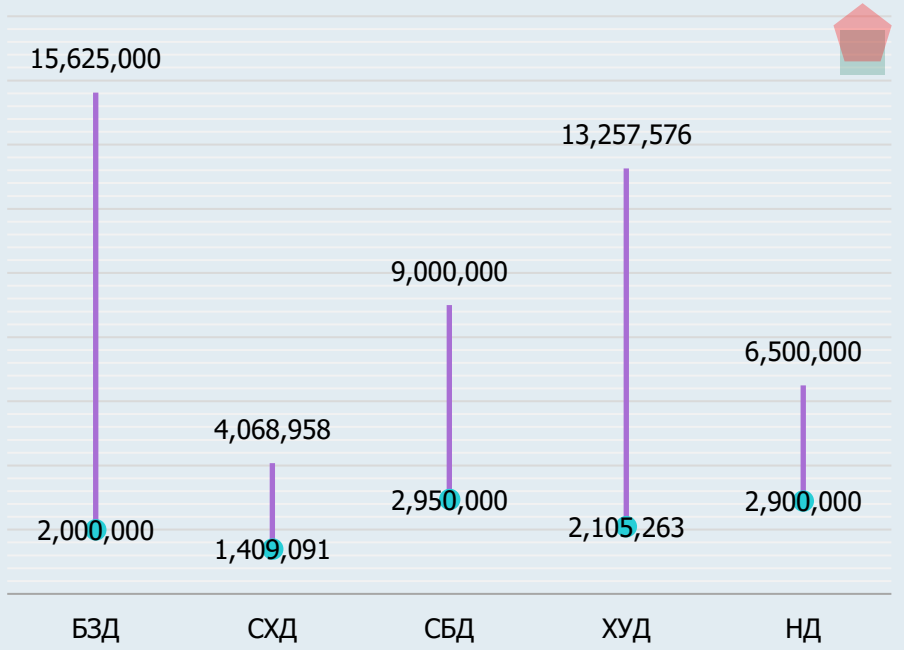
ТӨСЛИЙН

950

АЙЛЫН ХАУС

ХАУСНЫ ДУНДАЖ ҮНЭ

Дүүргүүд	2023.Q2	2024.Q1	2024.Q2	2024.Q1 -аас	2023.Q2 -аас
Баянзүрх	4,536,564	5,032,929	5,275,581	**+4.82%**	**+16.29%**
Сонгинохайрхан	2,498,452	2,613,219	2,551,586	**-2.36%**	**+2.13%**
Сүхбаатар	4,754,129	4,497,590	4,593,697	**+2.14%**	**-3.37%**
Хан-Уул	5,511,582	5,430,057	5,460,220	**+0.56%**	**-0.93%**
Налайх	2,750,000	4,269,048	4,625,397	**+8.35%**	**+68.20%**
ДУНДАЖ	4,931,864	4,896,226	5,036,538	**+2.87%**	**+2.12%**



Улаанбаатар хотын хүн амын төвлөрөл нэмэгдэж, орон байрны эрэлт нэмэгдэж байна. Ковид 19 цар тахалтай холбоотой хүн амын амьдралын хэв маягт өөрчлөлт орж, гэрээс ажиллах боломжтой шийдлүүд гарч ирсэнээр хүн амын төвлөрөл хотын төв бус зах руу чиглэж байна. Эрэлт нэмэгдэж хаусны нийлүүлэлт өсөж хаусны дундаж үнэ сүүлийн 3 жилд байнгын өсөлтийг үзүүлж байна.

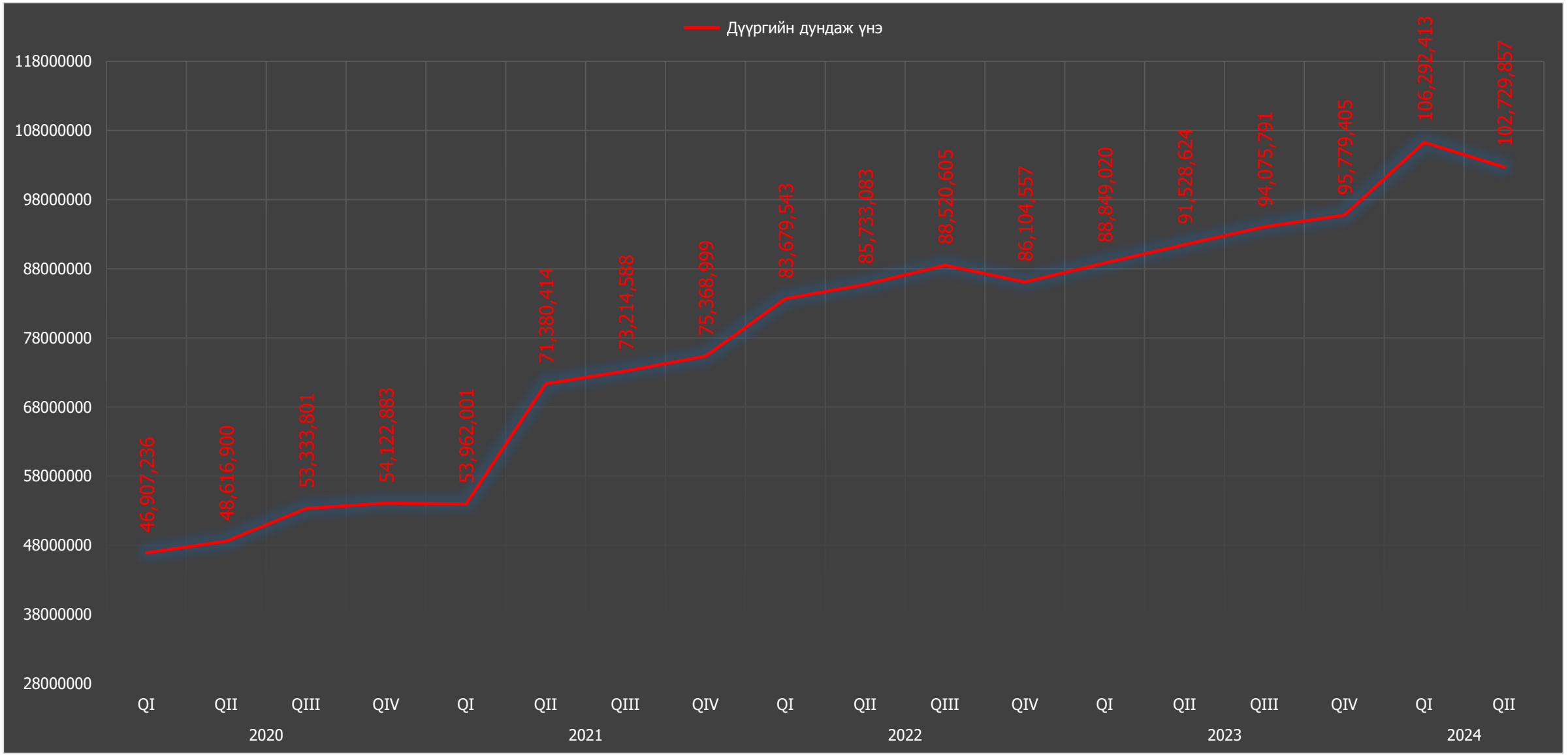
2024 оны 2-р улирлын байдлаар УБ хотын хаусны дундаж үнэ 5.0 сая төгрөгт хүрсэн байна. Сүүлийн 10 гаруйхан жилийн дотор хаусны 1м2 талбайн худалдах дундаж үнэ 85.6% нэмэгдэв.

БҮЛЭГ 10



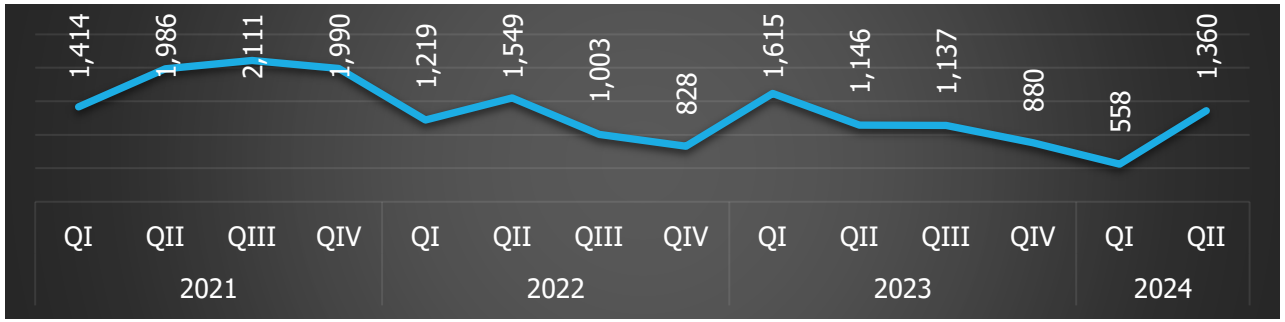
УЛААНБААТАР ХОТЫН ХАШАА БАЙШИН ГАЗРЫН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

ХАШАА БАЙШИНГИЙН ДУНДАЖ ҮНЭ



ХАШАА БАЙШИНГИЙН ДУНДАЖ ҮНЭ

БОРЛУУЛАЛТЫН МЭДЭЭ



ХАШАА БАЙШИНГИЙН БОРЛУУЛАЛТ	2023.QII	2024.QI	2024.QII
	1,416	558	**1,360**
ӨӨРЧЛӨЛТИЙН ХУВЬ	**+18.67%**	**+143.73%**	

2024.Q2 улирлын байдлаар 1,360 айлын хашаа байшин борлуулагдсан нь өмнөх улирлаас 143.73%, өмнөх оны мөн улираас 18.67%-ийн өсөлттэй байлаа.

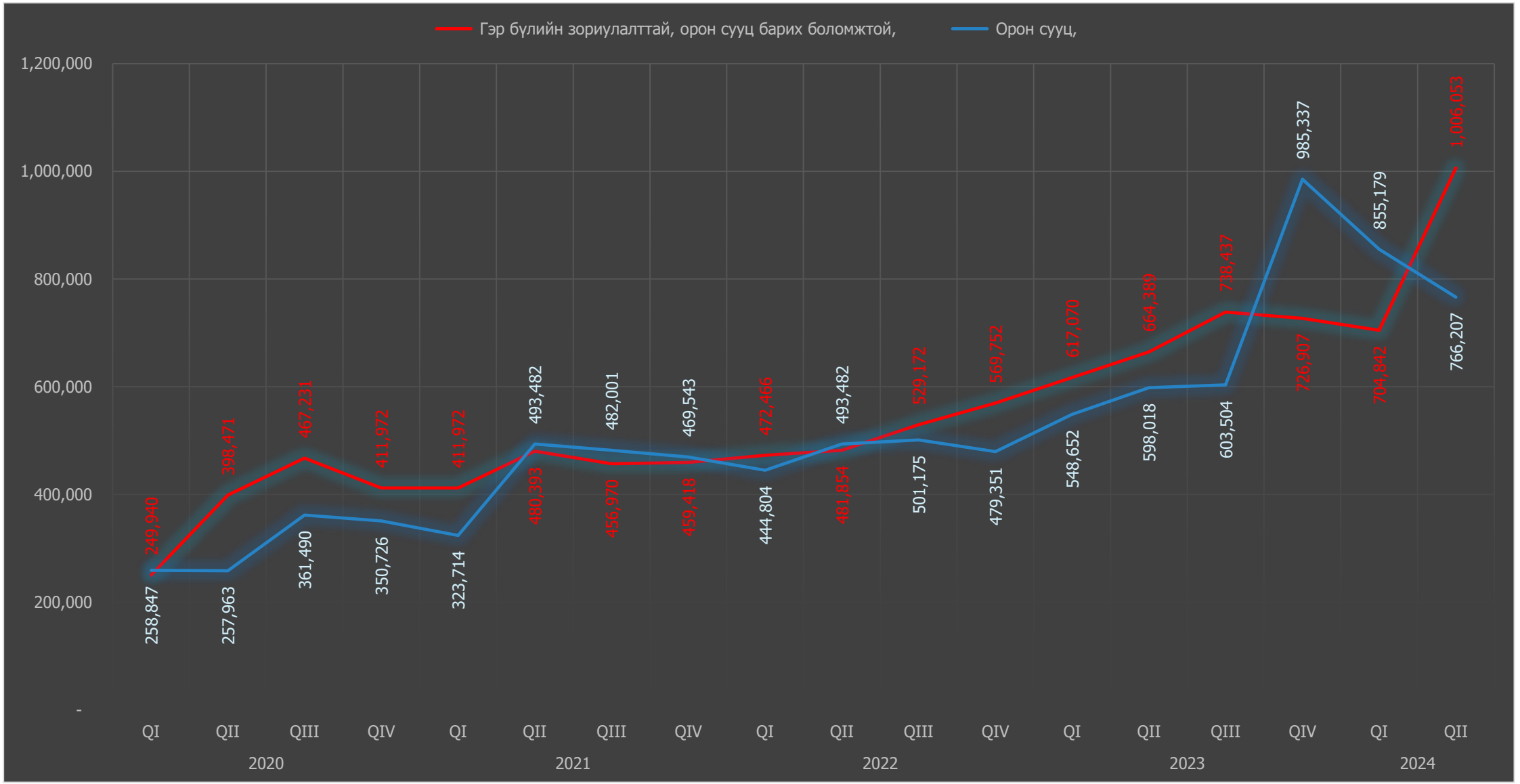
ХАШАА БАЙШИНГИЙН ДУНДАЖ ҮНЭ

ДҮҮРЭГ	2023.QII	2024.QI	2024.QII	ӨӨРЧЛӨЛТИЙН ХУВЬ	
				ӨМНӨХ УЛИРЛААС	ӨМНӨХ ЖИЛЭЭС
Баянгол	183,844,737	148,892,857	126,962,963	**-14.73%**	**-30.94%**
Баянзүрх	69,329,675	93,117,647	96,200,000	**+3.31%**	**+38.76%**
Сонгинохайрхан	62,576,552	88,669,202	82,956,938	**-6.44%**	**+32.57%**
Сүхбаатар	78,200,747	97,369,565	116,388,889	**+19.53%**	**+48.83%**
Хан-Уул	77,383,913	102,909,091	101,922,078	**-0.96%**	**+31.71%**
Чингэлтэй	77,836,120	106,796,117	91,948,276	**-13.90%**	**+18.13%**
Дүүргийн дундаж үнэ	91,528,624	106,292,413	102,729,857	**-3.35%**	**+12.24%**

Тайлант улиралд хашаа байшингийн дундаж үнэ 102,729,857 төгрөг болсон нь өмнөх улирлаас 3.35% буурч, өмнөх оны мөн улирлаар 12.24% өсөлттэй байна.

БҮС	2023.QII	2024.QI	2024.QII	ӨӨРЧЛӨЛТИЙН ХУВЬ	
				ӨМНӨХ УЛИРЛААС	ӨМНӨХ ЖИЛЭЭС
Баруун бүс	80,879,694	89,996,212	85,936,937	**-4.51%**	**+6.25%**
Захын бүс	72,993,702	103,333,333	77,944,444	**-24.57%**	**+6.78%**
Зүүн бүс	69,700,235	95,989,130	103,586,207	**+7.91%**	**+48.62%**
Төвийн бүс	147,832,744	210,500,000	186,000,000	**-11.64%**	**+25.82%**
Урд бүс	93,971,718	103,569,231	103,891,892	**+0.31%**	**+10.56%**
Хойд бүс	58,080,197	99,738,636	92,578,488	**-7.18%**	**+59.40%**

ГАЗРЫН ДУНДАЖ ҮНЭ



ГАЗРЫН ДУНДАЖ ҮНЭ

Улаанбаатар хотод худалдахаар зарлагдсан газрыг зориулалтаар нь ангилж 1 мкв-ын дундаж үнийг гаргасан бөгөөд зарлагдаж буй газрууд нь газрын хэмжээ, зориулалт, хотын төвөөс алслалт, дэд бүтцийн шийдэл, газрын онцлог, засмал замаас хол ойрын зай гэх мэт олон хүчин зүйлүүдээс хамаарч үнэ хэлбэлздэг тул үнийн өөрчлөлт харьцангуй ихтэй хөрөнгө юм.

Өнгөрсөн улирлаас
- Гэр бүлийн зориулалттай газрын дундаж 15.6% өссөн;
- Гэр бүлийн зориулалттай боловч барилга барих боломжтой газрын үнэ 42.73% өссөн;
- Зуслангийн газар 44.93% өссөн;
- Орон сууцны зориулалттай газар 10.4% өссөн;
- Үйлдвэрлэл, аж ахуйн зориулалттай газар 19.99% буурсан;
- Газар тариалангийн газар 71.12% буурсан;
- Аялал жуулчлалын зориулалттай газар 17.47% өссөн байна.

ГАЗРЫН 1 М.КВ-ЫН ДУНДАЖ ҮНЭ (ЗОРИУЛАЛТААР)

ЗОРИУЛАЛТ	2023.QII	2024.QI	2024.QII	ӨӨРЧЛӨЛТИЙН ХУВЬ	
				ӨМНӨХ УЛИРЛААС	ӨМНӨХ ЖИЛЭЭС
Гэр бүл	115,965	80,413	92,961	**+15.60%**	**-19.84%**
ГБЗОСББ	664,389	704,842	1,006,053	**+42.73%**	**+51.43%**
Зуслан	48,503	26,379	38,230	**+44.93%**	**-21.18%**
Орон сууц	598,018	855,179	766,207	**-10.40%**	**+28.12%**
Үйлдвэрлэл	249,799	287,155	229,757	**-19.99%**	**-8.02%**
Газар тариалан	16,238	15,322	4,426	**-71.12%**	**-72.75%**
Аялал жуулчлал	11,980	6,821	8,013	**+17.47%**	**-33.12%**

TENKHLEG ZUUCH

THANK YOU

1912, City tower office, Sukbaatar square 8/1, 8th subdistrict, Sukhbaatar district, Ulaanbaatar city

burenbat@tz.mn

11-332233, 99050741, 99085984

PARTNER WITH US
DEVELOP WITH US