

# Жилищная арифметика: сколько нужно отдать за квартиру в монгольской столице

Осень в Улан-Баторе — горячая пора не только для учебных заведений, но и для рынка аренды жилья. Столица Монголии переживает очередной сезонный наплыв студентов и молодых семей, жаждущих обзавестись собственным углом хотя бы на условиях съема. Но те, кто контролирует рынок, решили, что настало время стричь купоны.

По данным статистики, в 2023 году в Улан-Баторе насчитывалось более **465 тысяч домохозяйств**. Значительная часть жителей столицы вынуждена прибегать к аренде жилья, не имея возможности приобрести собственное. Особенно остро эта проблема стоит перед молодыми семьями и студентами, приезжающими в город на учебу. Ежегодно с началом учебного сезона наблюдается резкий всплеск спроса на арендное жилье. Это создает дополнительное давление на и без того напряженный рынок, провоцируя дальнейший рост цен.



Ситуацию усугубляют и макроэкономические факторы. В последние годы Монголия столкнулась с таможенными ограничениями и дефицитом строительных материалов. Это привело к удорожанию строительства и, как следствие, к росту цен на недвижимость в целом. Инфляционные процессы также не обошли стороной рынок жилья. Арендодатели, стремясь компенсировать растущие расходы на содержание недвижимости, вынуждены повышать арендные ставки.

Согласно объявлениям на Uneui.mn, монгольском аналоге ЦИАН, аренда однушки в монгольской столице обойдется в сумму от 650 тысяч до 2,2 миллиона тугриков (от 18 до 61 тысячи рублей) в месяц. Двушка стоит уже от 1,3 до 3,5 миллиона (36-98 тысяч), трешка — от 1,5 до 8,5 миллиона (42-238 тысяч), а четырехкомнатные хоромы потянут на 2-16 миллионов тугриков (56-448 тысяч). Ценник на квартиры с пятью комнатами и более стартует с 3,5 миллиона и может достигать до 18 миллионов тугриков (98-504 тысячи).



В погоне за длинным тугриком владельцы квартир всячески стимулируют арендаторов платить за много месяцев вперед. При оплате аренды сразу за три-шесть месяцев ежемесячная ставка снижается на 100-300 тысяч тугриков. Некоторые хозяева и вовсе предлагают схемы 3+1, 6+1 или даже 12+1. Цифра перед плюсом означает количество месяцев предоплаты, а «1» — дополнительный месяц в качестве залога. То есть берешь квартиру на год и платишь еще за месяц сверху. А куда деваться? Альтернатива — улица.

Студентка третьего курса университета Б.Хонгорзул поделилась своим опытом поиска жилья: *«Мне потребовалось немало времени, чтобы найти подходящую квартиру по доступной цене и недалеко от учебы. Я искала вариант с оплатой по схеме 3+1, но большинство арендодателей настаивали на полугодовой или даже годовой предоплате. Это практически невозможно для студентов».*

Относительно доступное жилье еще можно найти на задворках Улан-Батора. *«Чуть дальше от центра, к западной и восточной окраине, старые русские панельные дома стоят дешевле прочих: ежемесячная аренда — от 900 тысяч до 1,6 миллиона тугриков»,* — отмечает Хонгорзул.

Снять нору ближе к учебным корпусам — редчайшая удача. А вот угнездиться на окраине, вдали от факультетов и теплой воды, изгоняя себя на многокилометровые маршрутные экскурсии — это как обряд посвящения в ближайшие четыре года студенческой бедности.

Те, кто не в состоянии потянуть целую квартиру, ищут комнату в складчину с другими бедолагами. Аренда комнаты в Улан-Баторе, по данным Unepui.mn, обойдется в 250-900 тысяч тугриков (7-25 тысяч рублей) в месяц, а судя по объявлениям в соцсетях — в 150-850 тысяч (4-23 тысячи рублей). Но и там хозяева не прочь урвать денежный куш побольше. Арендодатели рады стараться взять плату минимум за три месяца вперед при заключении договора. А у жильцов просто нет выбора: приходится соглашаться на кабальные условия, особенно когда спрос на аренду растет.

Рынок аренды жилья в Улан-Баторе остро нуждается в регулировании и контроле со стороны властей. Впрочем, не исключено, что в дело вмешается невидимая рука рынка. В 2024 году в Улан-Баторе ожидается завершение строительства ряда крупных жилых комплексов. Если предложение на рынке существенно вырастет, цены на аренду могут пойти вниз.

## Ранее на Бабре:

[Aqua Garden: что скрывает «квартал коррупции» в Улан-Баторе](#)

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)

*Связаться с редакцией Бабра в Монголии:*

[bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Автор текста: **Виктор  
Кулагин.**

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

[Прислать свою новость](#)

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: [@babrobot\\_bot](#)  
эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

#### СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)