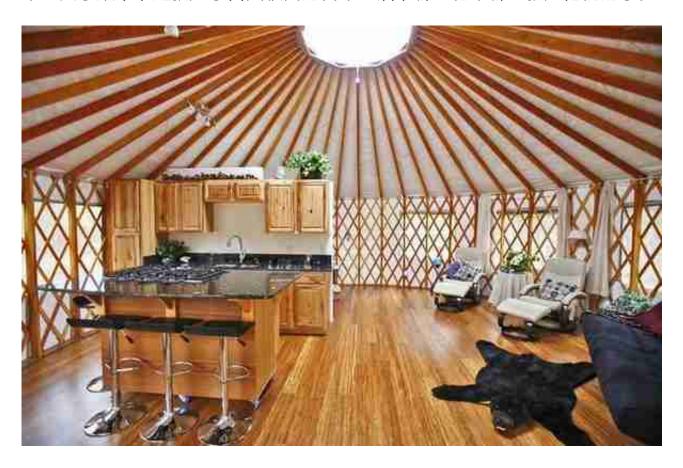
早就想写蒙古国人民的住房问题,大家都好奇蒙古国房价有多贵?

【蒙古包】

蒙古人民的住房基本和全世界都一样,有商品房、有别墅,但他们是游牧民族,所以多了一个他们引以为豪的蒙古包。蒙古包(Монгол гэр)是蒙古族牧民居住的一种房子,建造和搬迁都很方便,特别适合牧业生产和游牧生活。当牧民们放羊的一大片草地的草都吃完了,他们就需要搬家了,蒙古包一拆,赶着羊群去新的一片草地安家放羊,这就是蒙古国牧民的日常生活,哪里有草哪里就是他们的家。





当然了现在有钱的蒙古人,可以自己打井取地下水,这样就解决了用水问题,蒙古 包做得大一点,也可以做个小型的洗手间,解决了上厕所和洗澡的问题。

2/8



中国老板在蒙古国做房地产会面临比国内更多的问题,第一是不稳定的汇率,10年前的汇率差不多1元人民币换200蒙图,现在的汇率是1元换440蒙图。会出现什么情况呢?你盖房子的时候汇率是1元换200蒙图,等两年后你房子盖完了,汇率已经升至1元换250蒙图,房子还没开始卖,成本已经上涨了25%,这是人为不可控的风险,也切实都已经发生的。

第二是蒙古的寒冷极端气候,一年的冻土期在半年左右,所以盖房子的时间周期会拉长,是国内的一倍以上。

第三是蒙古国的人工比国内的贵,蒙古的建筑工人不多,而且他们的幸福指数特别高,第一不加班,第二工资按周结算,第三有很多蒙古人一拿到工资就去喝酒,第二天就不来上班了,等钱用完了,没钱买酒喝了,再去上班。

第四盖房子所需的建筑材料都需要进口,加上运输和出口的成本,材料的成本自然 而然就高很多

第五中国老板在蒙古国盖房子需要大量的资金,用钱都是有成本的,不管你是民间

借贷还是向蒙古的银行借钱,盖房子的时间拉得越长,成本也就越高。



回到正题,蒙古国商品房的房价有多贵?

和全世界一样,房价高低最主要的两个因素,第一是地段,第二是国家的经济情况,老百姓的购买力。

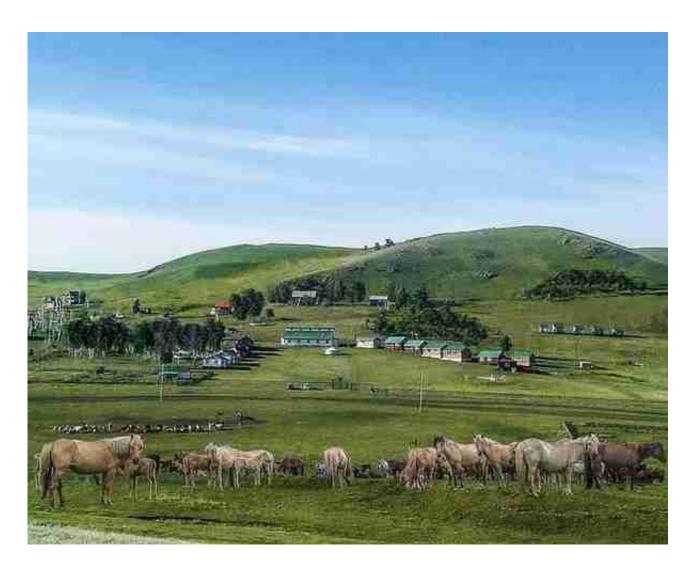
蒙古国人均收入普遍在100万蒙图/月左右,2300元人民币左右。

市中心的房价在250万蒙图~400万蒙图/一个平方,5700元~9100元/平方。偏远地区的房价则稍便宜一些,200万蒙图~250万蒙图之间,现在在乌兰巴托已经很难找到200万蒙图/平方以下的房子了。

新房和二手房的房价差异不是很大,商品房的价格主要还是看装修、楼层、朝向、 楼房盖了几年、是哪个公司盖的、有没有车位等。



像这种房子的造价大概一个平方130万蒙图,约3000元人民币/一平方。



当然了,既然是私有土地,只要你有钱想盖什么样子的,就可以盖什么样子的房子。

【别墅】

我的上海朋友,上海驻蒙古国上海总商会的会长在蒙古国就是盖别墅的。



之前因为长期在乌兰巴托工作,所以一直租房住,前后租了两次都是我们中国老板的房产,第一次是商品房,第二次就是这个别墅,我在蒙古的时候在这住了一年。

7/8



今天的文章就写到这儿,您对蒙古国的房价了解了吗?