

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。



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，也确实都已经发生的。

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。

### 【別墅】

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別墅的。



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。



蒙古的街车普锐斯，车后面就是别墅的车库，可以停两台车

今天的文章就写到这儿，您对蒙古国的房价了解了吗？