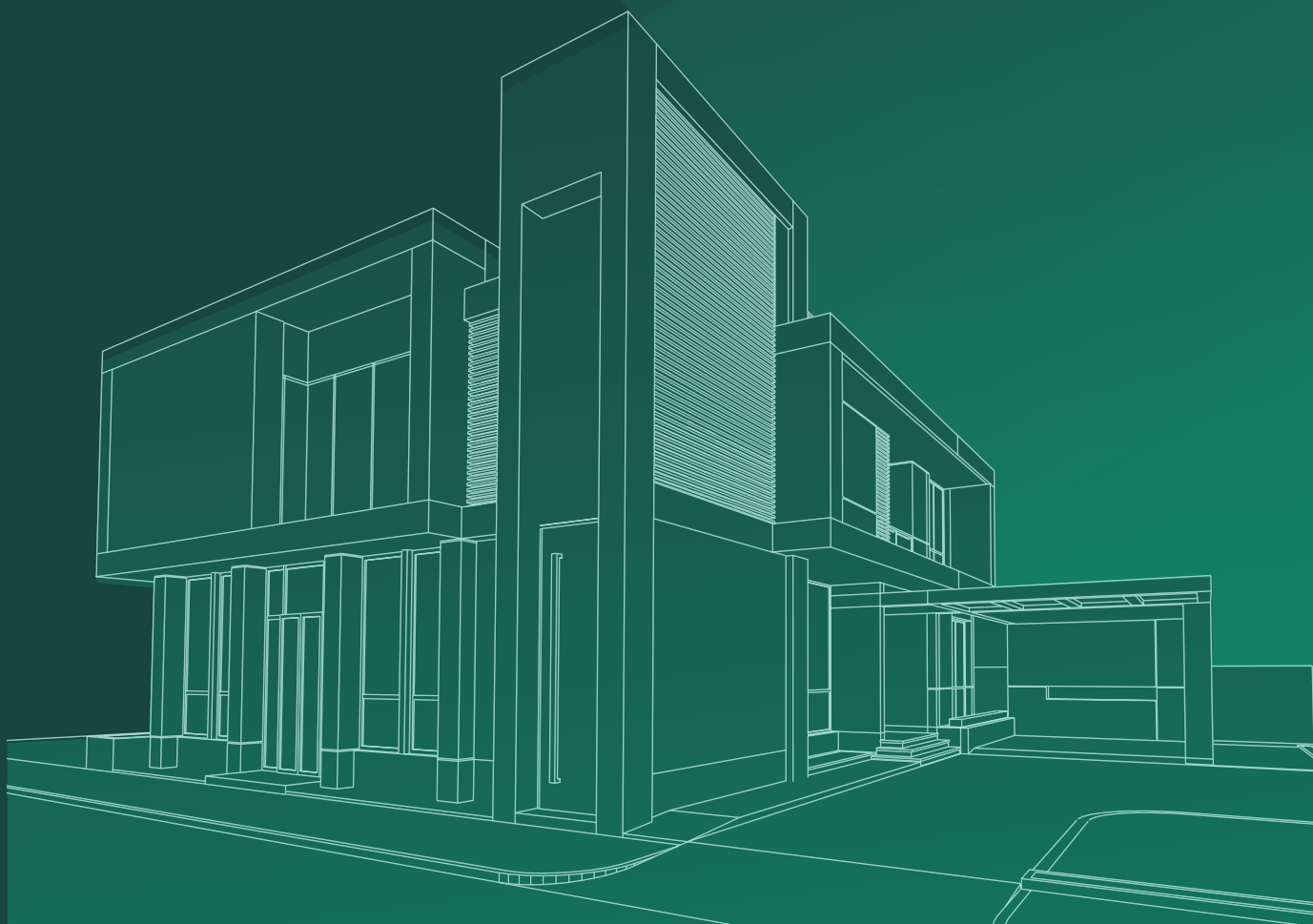


УЛААНБААТАР ХОТЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

2023-2024
ЖИЛИЙН ТАЙЛАН



- Энэхүү тайланд “бид” гэж бичигдсэн нь зөвхөн Инвескор Проперти ХХК-ийг илэрхийлнэ.
- Аливаа тоон дүнг ам.доллараар илэрхийлэхдээ ҮСХ-ны статистик мэдээллийн сан дах тухайн оны дундаж валютын ханшийг ашиглан тооцсон.
- Энэхүү тайланд бичигдсэн төслийн зэрэглэл, бүсчлэл нь Тэнхлэг Зууч ХХК судалгааны байгууллагын тодорхойлсон ангиллын дагуу болно.

Энэхүү тайлан нь “Инвескор Проперти” ХХК-ийн оюуны өмч болно. Бүтээлийг зохиогчийн зөвшөөрөлгүй, эх сурвалжийг дурдалгүйгээр хэсэгчлэн хувилах, нийтлэх, цахим орчинд байршуулах болон бусад ямар нэгэн хэлбэрээр олшруулах, түгээн тараахыг хатуу хориглоно.

ЭРХЛЭН ГАРГАСАН:
Инвескор Проперти ХХК

РЕДАКЦ:
Нарантуяа Энхбаяр (“Монголиан Эконом” сэтгүүлийн редактор)

Агуулга

01

Эдийн засгийн төлөв байдал 11-16

Инфляц	11
Эдийн засгийн өсөлт	12
Гадаад худалдаа	14
Зээлийн өсөлт	15

02

Барилга, үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын үзүүлэлтүүд 21-34

Барилгын салбар	21
Барилгын салбарын шинээр бүтээсэн нэмүү өртөг	21
Барилгын салбарын нийт гүйцэтгэл	23
Барилгын өртгийн индекс	25
Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт	26
Банкуудын шинээр олгосон зээл	27
Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбар	29
Зуучлалын үйл ажиллагаа	29
Зуучлалын үйл ажиллагааны гүйцэтгэл	31

Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт	31
Банкуудын шинээр олгосон зээл	32

03

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тойм 2023: УБ хот 37-88

Сорилт	37
Төлөвлөлт, стандартын зөрчлүүдээс үүссэн эрсдэлүүд	37
Нээлттэй өгөгдлийн дутагдал	41
“ Мэргэжлийн оролцогчийн өнцөг: ҮХХ-ийн даатгал	43
Төслийн санхүүжилт, хөрөнгө оруулалт 2023	49
Хөрөнгө оруулалтын боломжит хэлбэрүүд	49
Хөрөнгө оруулалт татсан гүйцэтгэл	50
“ Мэргэжлийн оролцогчийн өнцөг: ҮХХ суурьтай хувийн, хаалттай сан	54
Орон сууцны сектор 2023	58
Шинэ нийлүүлэлт	58
Дундаж үнэ	60
Худалдан авах чадвар	63
Түрээсийн зах зээл	69
Оффисын сектор 2023	72
Шинэ нийлүүлэлт	72

Зэрэглэл	72
Дундаж үнэ	73
Дүүргэлт	76

Хаусны сектор 2023 78

Шинэ Нийлүүлэлт	78
Төлөвлөлт	79
Дундаж үнэ	81

Онцлох зах зээл: Алматы хот 83

Онцлох зах зээл: АНУ 84

Онцлох зах зээл: Вьетнам Улс 87

04

Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын төсөөлөл 2024 онд 91-106

УБ хотын ҮХХ зах зээл: Дотоодын төсөл хөгжүүлэгчдийн төсөөллөөр 91

Шинэ төслүүдийн тухай төсөөлөл 91

Бизнесийн үйл ажиллагааны талаарх төсөөлөл 94

Дунд хугацаанд эрэлттэй байх сектор 99

“ Мэргэжлийн оролцогчийн өнцөг: Төслийн удирдлага 101

Олон улсын зах зээл 2024: Жи Эл Эл судалгааны тойм 105

05

Дунд хугацааны трендүүд 109-124

Түрээслэх чадамж > 109

Худалдан авах чадамж

Сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн суурь хэрэгцээ өндөр байна 109

Худалдан авах чадвараар баталгаажих эрэлт бага байна 110

Сууцны секторт мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчид нэвтэрнэ 115

Энтертайнмент зориулалттай төслүүдийн хэрэгцээ үүсэж байна 116

Ахмадуудад чиглэсэн байгууламжийн хэрэгцээ өснө 118

СӨХ-ноос давсан хэрэгцээ = Хөрөнгийн менежмент 121

Агуулах, логиستيкийн зориулалттай байгууламжууд дутагдалтай байна 122

06

Хотын тэлэлт, шинэ төлөвлөлт 127-134

Улаанбаатар хотын түүх 127

Улаанбаатар хотын тэлэлт 128

Дэд бүтцийн төлөвлөлт 131

07

2024 оноос шинээр хэрэгжих хуулийн өөрчлөлтүүд 137-140

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль 137

Орлогын албан татварын тухай хууль 138

Барилгын тухай хууль 139

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль 140

08

ҮХХ-д суурилсан хөрөнгө оруулалтын сонгодог хэлбэрүүд 143-150

ҮХХ-ийн төсөлд хөрөнгө оруулах хэлбэрүүд: Эзэн ба Зээлдүүлэгч 143

ҮХХ хөрөнгө оруулалтын сонгодог хувилбар: Хамтын, нээлттэй сан буюу REIT 145

ҮХХ хөрөнгө оруулалтын сонгодог хувилбар: Хувийн, хаалттай сан 146

ҮХХ-ийн хөрөнгө оруулалтын сангууд (ХОС)-ын үндсэн 5 стратеги 147

09

Инвескор Проперти: Үл хөдлөх хөрөнгийн цогц менежмент 153-160

Үйл ажиллагаа 153

Хувь хөрөнгө оруулагчдад хүргүүлэх санал : 154

Бэлэн түрээслэгчтэй талбайг худалдана

1. “Амбассадор Резиденс” үйлчилгээт орон сууц 154

2. “Ай Си Тауэр” оффис 154

3. “Хоймор” оффис 155

“Хаус худалдан авагчдад зөвлөгөө” нийтлэл by Invescore Property 156

“Хаус худалдан авагчдын зан төлөв” судалгааны онцлох үр дүн by Invescore Property 159

Товчилсон үгийн тайлбар

ААНОАТ - Аж ахуй нэгжийн орлогын албан татвар
АҮП - Аж үйлдвэрийн парк
ББЗЗ - Биржийн бус зах зээл
ГШХО - Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт
ДНБ - Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн
ДЭЗФ - Дэлхийн эдийн засгийн форум
ЖДҮ - Жижиг дунд үйлдвэрлэл
МБСБ - Мэргэжлийн боловсрол, сургалтын байгууллага
НЗДТГ - Нийслэлийн засаг даргын тамгын газар
НИТХ - Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал
СЗХ - Санхүүгийн зохицуулах хороо
СӨХ - Сууц өмчлөгчдийн хороо
УБЕГ - Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар
ҮЦК - Үнэт цаасны компани
ҮСХ - Үндэсний статистикийн хороо
ҮХХ - Үл хөдлөх хөрөнгө
ҮТП - Үйлдвэр технологийн парк
ФАТФ/FATF - Санхүүгийн хориг арга хэмжээ авах байгууллага
ХАА - Хөдөө аж ахуй
ХОМК - Хөрөнгө оруулалтын менежментийн компани
ХОС - Хөрөнгө оруулалтын сан
ХХОАТ - Хувь хүний орлогын албан татвар
ХЧИ - Худалдан авах чадварын индекс

РЭИТ/REIT - Real estate investment trust
CF - Cash Flow
FPO - Follow-On Public Offer
IPO - Initial public offering
IRR - Internal rate of return
PEF - Private equity funds

Өмнөх үг

Монгол улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл нь улс орны эдийн засгийн хүчин зүйл болон хүн ам, өрхийн суурьшил, нийгмийн хүчин зүйл, хүн амын нийгмийн амьдрал, төвлөрөл зэргээс хамаарч хүчтэй, хувьсан өөрчлөгдөж буй орчин хэвээр байна.

Энэхүү тайлан нь Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн салбарыг бүрдүүлж буй зах зээлийн чиг хандлага, шинэ төсөл, бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний хөгжүүлэлт, экосистемийн оролцогч нарт хамаарах төрөөс баримталж буй шинэ бодлого зохицуулалт, бусад оролцогч нарын тус салбарт хэрэгжүүлж буй үйл ажиллагаа, тулгарч буй сорилт, боломжуудын талаар үнэ цэнтэй ойлголтыг агуулсан цогц дүн шинжилгээ бүхий мэдээллийг өгөх зорилготой юм.

Байгалийн болоод эртний баялаг өв, соёл түүх, хөгжиж буй эдийн засгийн өвөрмөц хослол нь Монгол Улсыг эдийн засгийн өсөлт, төрөлжилт эрэлхийлж буй хөрөнгө оруулагчдын болон сонирхогч талуудын анхаарлыг татсан төв зах зээл болгож байна. Энэхүү тайлан нь Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн талаар дэлгэрэнгүй мэдээлэл авах хүсэлтэй гадаад, дотоодын мэргэжлийн оролцогч, хувь хүн, хөгжүүлэгч нарт салбарын өнгөрсөн жилийн голлох тренд, үйл явц, чиг хандлага, мэдээ, мэдээлэл өгөх, шийдвэр гаргалтад нь мэргэжлийн дэмжлэг тусалцаа, зөвлөгөө өгөхөд чиглэсэн болно.

Монгол Улсын эдийн засагт 2023 онд гарсан өөрчлөлтөд үл хөдлөх хөрөнгийн салбар чухал үүрэг гүйцэтгэсэн. Улаанбаатарын эрчимтэй хотжилт, хэт их төвлөрөлөөс эхлээд дэд бүтцийн төслүүдийн тоо нэмэгдсэн зэрэг нь үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд шинэчлэл рүү чиглэсэн аян бий болсныг харуулж байна.

Энэхүү тайланд зах зээлийн чиг хандлага, хөрөнгө оруулалтын боломж, зохицуулалтын тогтолцоо, Монголын үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт дэлхийн эдийн засгийн үзүүлэх нөлөө зэрэг гол асуудлуудыг авч үзлээ. Нарийн судалгаа, дүн шинжилгээ хийснээр бид хөрөнгө оруулагчид, хөгжүүлэгчид болон шийдвэр гаргагчдыг энэхүү динамик орчинд мэдээлэлтэй, стратегийн сонголт хийхэд шаардлагатай мэдлэгээр хангахыг зорьж байна.

Энэхүү тайланд үнэ цэнтэй мэдээлэл, ойлголтыг нэмэрлэсэн хувь хүн, байгууллагуудад талархал илэрхийлье. Тэдний хамтын хүчин чармайлт нь Монголын үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын дүр төрхийг тоймлон гаргахад чухал үүрэг гүйцэтгэсэн юм.

Бид хувьсан өөрчлөгдөж буй үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд тулгарч буй сорилт, боломжуудыг эрэлхийлэхийн зэрэгцээ Монголын үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын оновчтой мэдээллээр таныг чиглүүлэх луужин болж, Монголын үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын тогтвортой өсөлтөд хувь нэмрээ оруулж, итгэл үнэмшил, мэдээлэлтэй шийдвэр гаргахад танд туслах болно.



2023 ОНЫ ШИЛДЭГ
"ТӨСӨЛ
ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ"

Bloomberg
TV MONGOLIA
AWARDS
2023

Төслүүд:

PROone
SERVICED OFFICE

ХОЙМОР

AMBASSADOR
residence

IC TOWER

ПРОВАН
/Оффис/
2016

ХОЙМОР
/Үйлчилгээт Оффис/
2017

АМБАССАДОР
/Үйлчилгээт Орон Сууц/
2019

АЙ СИ ТАУЭР
/Үйлчилгээт Оффис/
2022

Хөрөнгө оруулах боломжууд:

Инвескор Проперти ХХК нь үл хөдлөх хөрөнгөд суурилсан дараах хөрөнгө оруулалтын хэрэгслүүдийг танд санал болгож байна.

Өмчлөөд-Түрээслүүлэх
(Бэлэн түрээслэгчтэй)

/Buy-to-Let property with Existing Tenant/

Хөрөнгө оруулалтын сан

/Real Estate Investment Fund/

Хөрвөх нөхцөлтэй бонд

/Convertible Bond/

Хамтын санхүүжилтийн платформ

/Crowdfunding/

■ Нээлттэй санал болгож буй бүтээгдэхүүн

01

**Эдийн засгийн
төлөв байдал**

- Инфляц
- Эдийн засгийн өсөлт
- Гадаад худалдаа
- Зээлийн өсөлт

Эдийн засгийн төлөв байдал

Макро үзүүлэлтүүд тоон утгаараа өсөлт сайтай, зарим нь дээд түвшиндээ хүрсэн эерэг дүр зурагтайгаар 2023 оныг үдлээ. Валютаар олох орлого өссөн, ирэх жил ч мөн өсөх төсөөлөлтэй байгаа тул 2024 онд төгрөгийн ханш тогтвортой байх найдвар, хүлээлт их байна.

Харин ирэх оны улсын төсөв түүхэн өндөр зардалтай батлагдсан. Түүнчлэн Засгийн Газар иргэддээ ногдол ашиг тараах, цалин, тэтгэврийг нэмэгдүүлэхээ амлаад байна. Мөнгөний нийлүүлэлт нь инфляцад 2-3 сарын дараагаар нөлөөлж эхэлдэг учир 2024 оны намар гэхэд улсын инфляц буурах бус өсөж эхлэх өндөр магадлалтай. Зах зээлд нэг их наяд төгрөг нийлүүлэхэд инфляц нэг хувиар нэмэгддэг.

• Инфляц

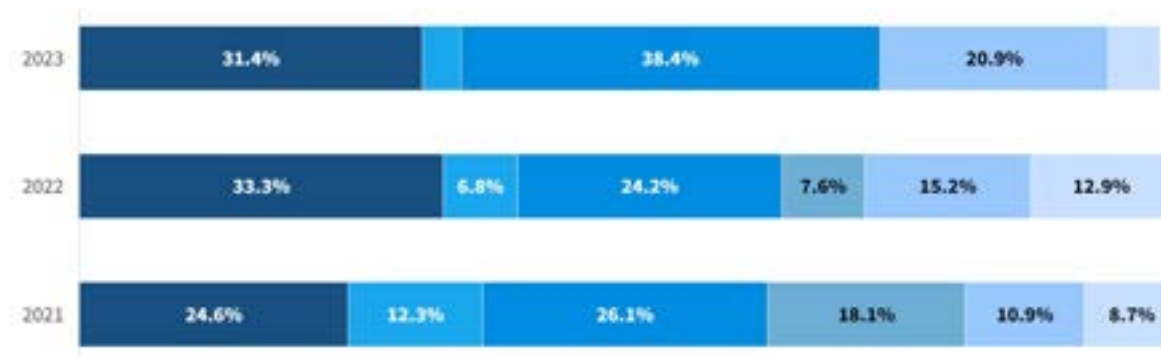
2023 онд инфляцын түвшин нэг оронтой тоонд орж, үнийн өсөлт саармагжсан сайн үзүүлэлт ажиглагдсан. Төгрөгийн ханш тогтворжин, тээврийн зардал буурч, гадаад үнийн дарамт багассан нь инфляц буурахад голлон нөлөөлөв.



2021 болон 2022 онуудад инфляц тогтмол 13%-иас дээш байсан бөгөөд тэрхүү өсөлтөд гол нөлөөлсөн бүлэг нь импортын бараа бүтээгдэхүүний үнийн өсөлт байсан бол 2023 оны хувьд дотоодын хүнс болон үйлчилгээний бүлэг хамгийн их нөлөөлжээ.¹ Статистик мэдээллээс харвал хүнсний бүлэг дотроо мах, гурилан бүтээгдэхүүн нь хэрэглээний үнийн индексийн өөрчлөлтөд голлон оролцож байна.

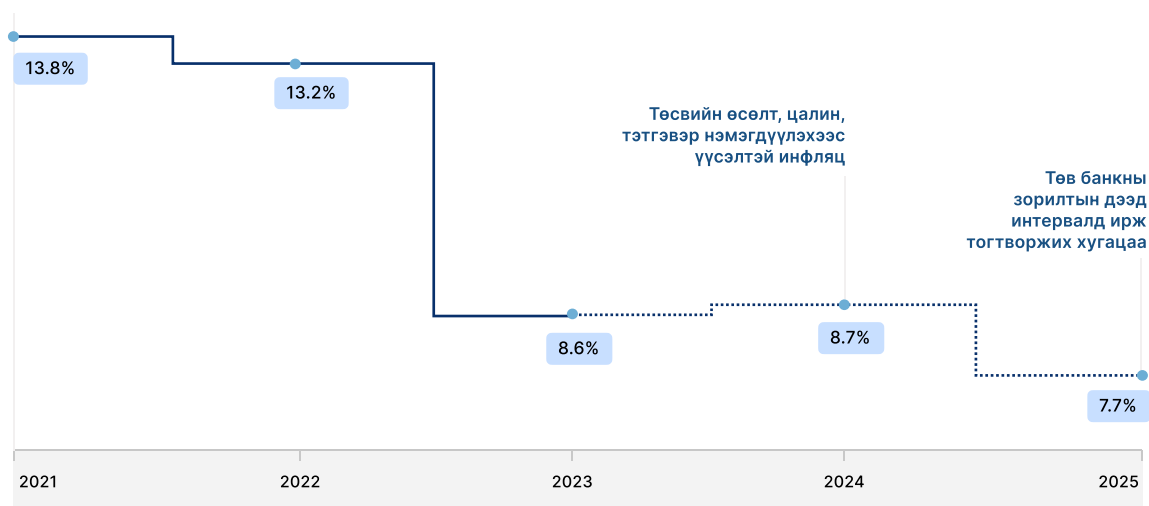
Инфляцын өсөлтийн бүрдэлд **Импортын бараа** бүлгийн үзүүлэх нөлөө буурч, **Дотоодын хүнс** бүлгийн нөлөө голлож байна.

Импортын бараа
 Импортын хүнс
 Дотоодын хүнс
 Дотоодын бараа
 Үйлчилгээ
 Шатахуун



Монгол Банк инфляцын түвшин аажмаар буурсаар 2025 оны эцэст 7.7% хүрнэ гэсэн төсөөлөл гаргасан.²

Монгол Банкны гаргасан инфляцын төсөөлөл



Эх сурвалж: [Инфляцын Тайлан – Монгол Банк, 2023/12сар](#)

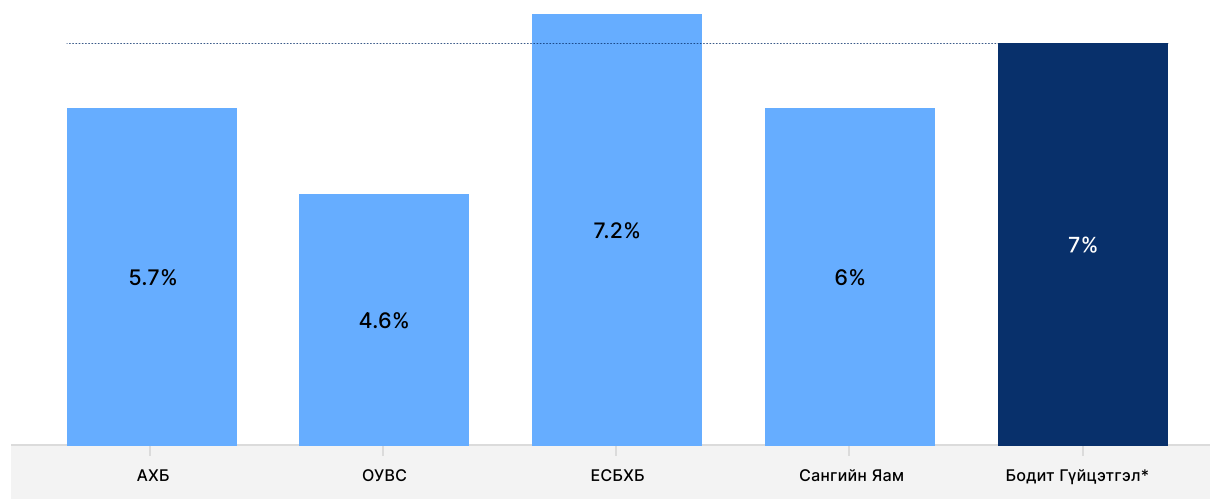
2024 оны УИХ-ын сонгуулийн өмнөх бэлэн мөнгө тараах амлалтууд, төсвийн хэт тэлэлт зэргээс үүдэж инфляц буурахгүй харин ч эсрэгээрээ нэмэгдэж, эдийн засагт шок үүсэх эрсдэлтэйг шинжээчид анхааруулж буй.³

“ Засгийн газрын шийдвэрүүд болох нийт иргэдэд хувьцааны ногдол ашиг олгох, цалин, тэтгэврийг нэмэгдүүлэх зэргийг хэрэгжүүлэхийн тулд 2024 онд шинээр мөнгөний нийлүүлэлт хийнэ. Эдийн засагт арилжиж, солилцох бараа бүтээгдэхүүний тоо нэмэгдээгүй, бүтээмж бодитоор өсөөгүй атал нэмж мөнгө нийлүүлснээр нэгж бүтээгдэхүүнд ногдох үнэ нэмэгдэх буюу “юмны үнэ өсөх” үзэгдэл үүсэх магадлал өндөртэй.

• Эдийн засгийн өсөлт

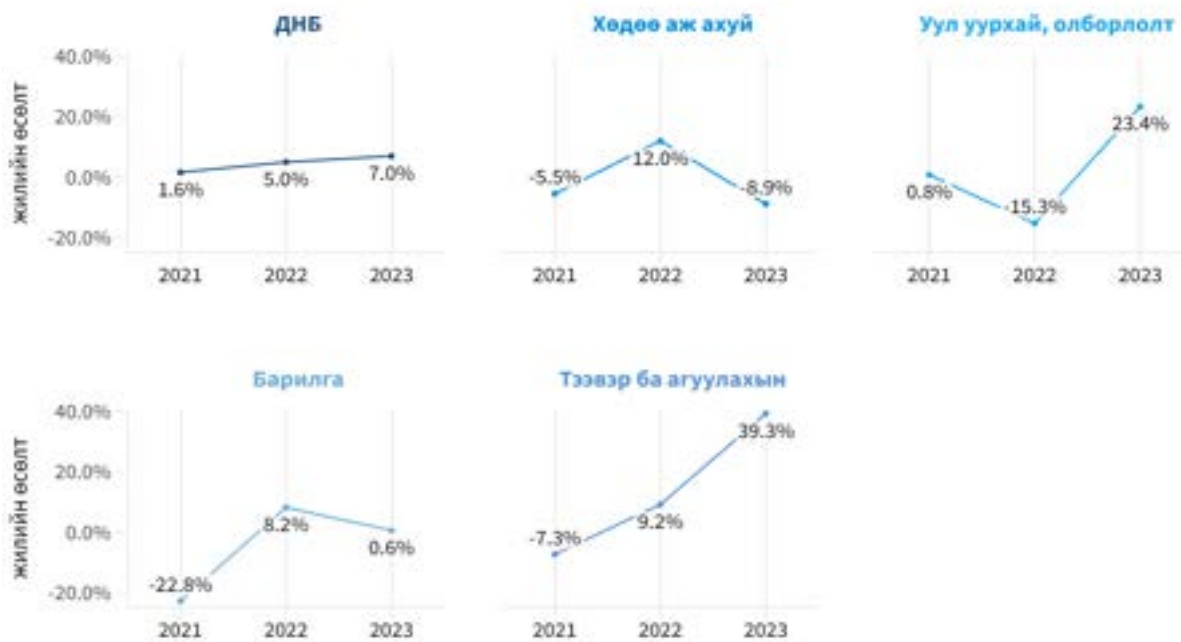
2023 онд эдийн засаг тогтворжиж, өмнөх оноос 7.0% өслөө. Хил, боомтуудын үйл ажиллагаа цар тахлын өмнөх хэвийн байдалдаа эргэн орсноор уул уурхайн салбар (+23%) болон түүнийг дагалдаж тээврийн салбар (+39%) хамгийн өндөр өсөлттэй байсан бол өвөлжилт хүндэрсэнтэй холбоотойгоор хөдөө аж ахуйн салбар 9% агшсан гэх мэтээр эдийн засгийн өсөлт салбар бүрт харилцан адилгүй гарлаа.⁴ Мөн тухайн оны үнээр тооцсон гүйцэтгэлээр аялал жуулчлалын салбарын орлого \$1.3 тэрбумд хүрч өмнөх оны \$350 сая дүнтэй харьцуулахад (+270%) огцом өсөлт үзүүлжээ.

МУ-ын эдийн засгийн 2023 оны өсөлтийн төсөөлөл ба гүйцэтгэл

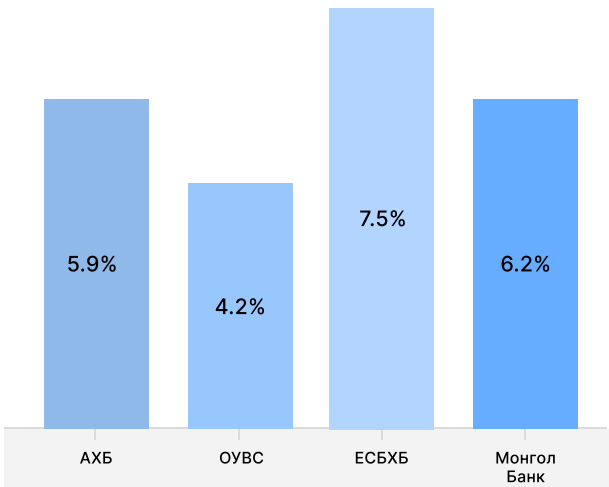


Эх сурвалж: Тус байгууллагуудын цахим хуудас

Эдийн засгийн салбаруудын өсөлтийн хувь

Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн Хороо](#)

Монгол Улсын 2024 оны эдийн засгийн өсөлтийн төсөөлөл



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]

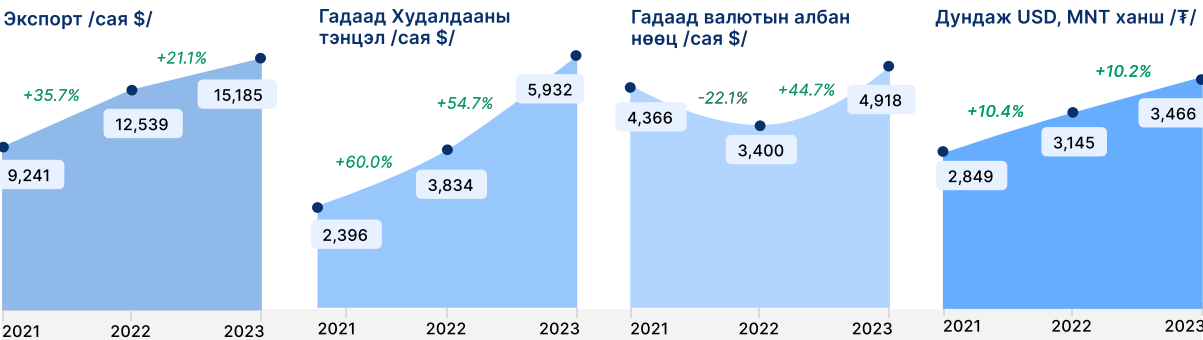
Оюу толгойн үйлдвэрлэл эрчимжин, уул уурхайн салбарын өсөлт нэмэгдэх хэдий ч хөрөнгө оруулалт буурах, төсвийн төлөв чангарах нь уул уурхайн бус салбарт сөргөөр нөлөөлж, эдийн засгийн өсөлт саарах хүлээлттэй байна.

Эх сурвалж: Тус байгууллагуудын цахим хуудас

Гадаад худалдаа

Гадаад худалдааны эргэлт 2023 онд эрс сайжирч, улмаар гадаад валютын албан нөөц түүхэн дээд хэмжээнд хүрсэн тул 2024 онд ам.долларын ханш тогтвортой байна гэсэн төсөөллийг гаргаж байна.

Макро үзүүлэлтүүд 2023 онд



Эх сурвалж: Үндэсний Статистикийн Хороо

Хэт өндөр зардалтай гэгдэж буй 2024 оны (₮27.4 их наяд зардалтай) улсын төсвийг тооцохдоо ирэх жил уул уурхайн салбарын орлого **₮8 их наядад** хүрч, төсвийн нийт орлогын 29%-ийг бүрдүүлнэ гэж төсөөлсөн байна.⁵

Дэлхийн Банк тэргүүтэй олон улсын санхүүгийн голлох байгууллагууд 2025 он гэхэд нэг тонн **зэсийн үнэ** \$15,000 хүрнэ гэсэн таамгийг дэвшүүлсэн нь төсвийн тооцоололд оруулсан \$9,000 гэсэн үнээс өндөр байгаа тул уул уурхайн салбараас голлон хамаардаг манай улсын эдийн засгийн өсөлт одоогийн таамаглалаас давах магадлалтай.⁶

• Зээлийн өсөлт

Арилжааны таван том банк олон нийтэд 5-11 хувийн хувьцаагаа арилжаалж, ₮473 тэрбумыг босгосноор Монголын Хөрөнгийн биржийн үнэлгээ 2023 онд анх удаа ₮10 их наядыг давсан.

Дэлхийн хамгийн том хөрөнгө оруулалтын менежментийн Blackrock компани нийт \$10 их наядын хөрөнгө удирддаг нь Монголын Хөрөнгийн бирж дээрх нийт үнэт цаасны үнэлгээний нийлбэрээс бараг 3500 дахин өндөр юм.⁷

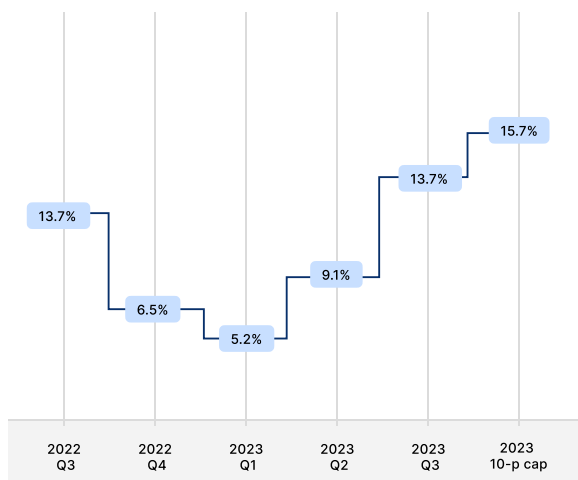
2023 онд банкны салбарын олгосон зээлийн дүн ₮41.7 их наяд хүрсэн ба оны эхний 10 сарын дүнгээр нийт зээлийн жилийн өсөлт 15.7% байсныг Монгол Банк Инфляцын тайландаа дурджээ. Энэхүү өсөлтөд нөлөөлсөн бүлгүүдийг ангилвал:

Зээлийн ангилал	Зээлийн өсөлтөд нөлөөлсөн оролцоо
Хэрэглээний, хадгаламж барьцаалсан зээл	10.1%
Ипотекийн зээл	2.1%
Бизнесийн зээл	3.5%
НИЙТ ЗЭЭЛИЙН ӨСӨЛТ	15.7%

Бизнесийн зээлийн салбар	Нийт өсөлтөд нөлөөлсөн оролцоо
Уул уурхай	-1.3%
Боловсруулах	0.7%
Барилга	0.7%
Худалдаа	1.4%
Бусад үйлчилгээ	1.5%
Бусад	0.5%
НИЙТ Бизнесийн зээл	3.5%

“ 2023 оны нийт зээлийн өсөлтийн 80% орчим нь иргэдэд олгосон буюу хэрэглээний, хадгаламж барьцаалсан болон ипотекийн зээл байсан. Харин 2024 онд Монгол Банк зээлийн хүсэлтийг бизнесийн салбар руу илүүтэй шилжүүлж, зээлийн шалгуурыг нь зөөлрүүлэх, улмаар ажлын байрыг нэмэгдүүлж, өрхийн бодит орлогыг сайжруулах бодлого баримтална гэдгээ илэрхийлсэн.⁸

2023 оны 10-р сарын байдлаар зээлийн жилийн өсөлт 15.7% хүрчээ

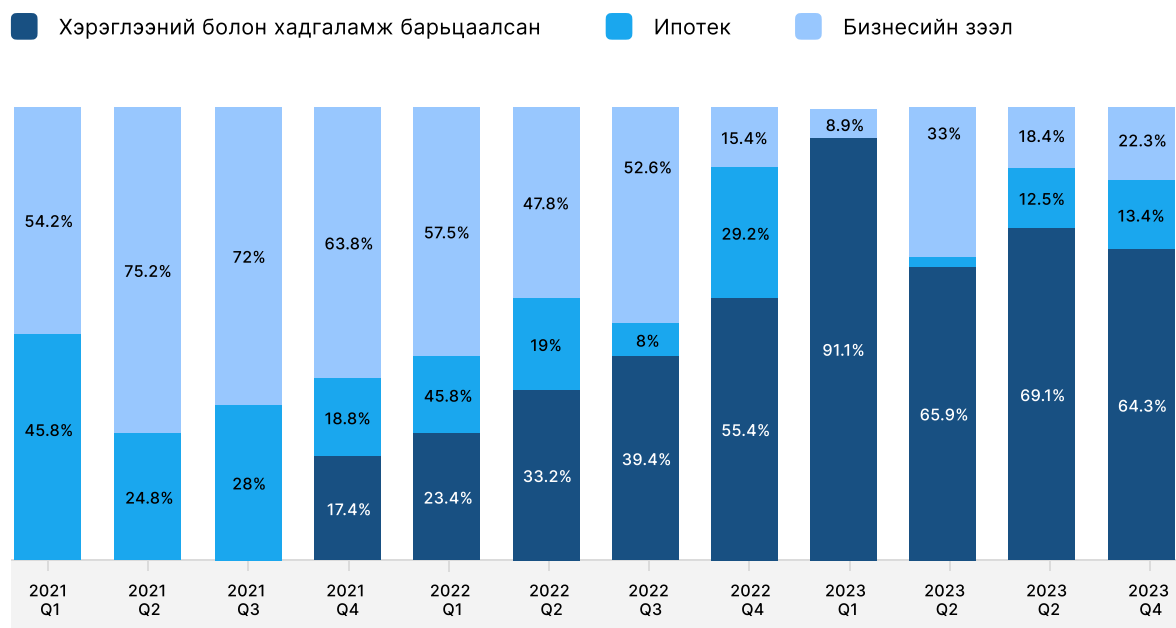


Хэрэглээний зориулалттай зээлийн өсөлт 2022 оны сүүлийн хагасаас эрчимжин, зээлийн өсөлтийг голлон бүрдүүлж байгаа ч бизнесийн зээлийн өсөлт бага хэвээр байна.

Бодлогын хүү 2023 оны туршид 13 хувьд хадгалагдаж, банкуудын шинээр олгосон болон шинээр татсан хадгаламжийн хүү өөрчлөлт багатай байлаа.

[Эх сурвалж: Монгол банк](#)

Нийт зээлийн өсөлтөд **Хэрэглээний болон Хадгаламж барьцаалсан зээл** зонхилж байна



[Эх сурвалж: Монгол банк](#)

**INVEST
IN YOUR DREAM.**



www.invescore.mn



(+976) 7709-0077



InvesCore NBF

Зээл, санхүүжилт

Хөрөнгө оруулалтын бүтээгдэхүүн



Бизнесийн зээл
2 тэрбум хүртэлх



Хөрөнгө оруулалтын зээл
1 тэрбум хүртэлх



Инвескор Бонд
Тогтмол эргэн төлөлт
бүхий бонд



Инвескор Хувьцаа
"Инвескор ББСБ"
ХК-ийн хувьцаа¹⁾



**Бизнесийн
зээлийн шугам**
2 тэрбум хүртэлх



**Санхүүгийн байгууллагад
зориулсан зээл**
2.5 тэрбум хүртэлх



Итгэлцэл
Инвескор Итгэлцэл
1 сая ба түүнээс дээш



Инвескор ABS
Хөрөнгөөр
баталгаажсан
үнэт цаас



**Худалдааны
санхүүжилт**



**Батлан
даалт**



Факторинг

**Барилга, үл хөдлөх хөрөнгө
зуучлалын салбарын үзүүлэлтүүд**

02

- **Барилгын салбар**
- **Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааны салбар**

Барилгын салбар

Барилгын салбарын нийт үйлдвэрлэл өнгөрсөн 8 улирлын туршид ДНБ-ний өөрчлөлтөд тогтмол 0.2%-иас бага оролцоотой байсан. Өөрөөр хэлбэл, ерөнхий эдийн засгийн өсөлт нь барилгын салбарт огт хүрч нөлөөлөхгүй, харин уул уурхай болон түүнийг дагасан тээвэр, үйлчилгээний хэдхэн дэд салбарт бодитоор нөлөөлж байна.

Харин өртгөөр тооцсон нийт барилга угсралт, их засварын ажлын гүйцэтгэл дотор үйлдвэрийн зориулалттай барилга болон инженерийн барилга, байгууламжийн ажлууд өмнөх оны мөн үеэс хамгийн өндөр өсөлттэй байв. Түүнчлэн ирэх онд төсвийн хөрөнгө оруулалт нь зам, инженерийн барилга, эрчим хүчний барилга байгууламжийн чиглэлд түлхүү хийгдэх төлөвлөгөөтэй байна.

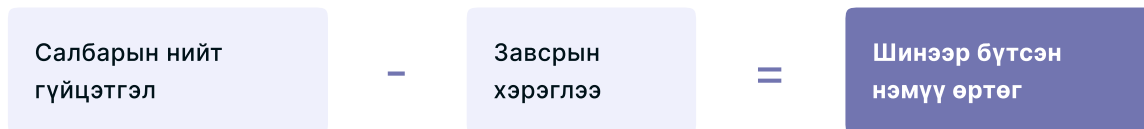
Барилгын өртгийн индекс өмнөх оноос 5% орчмоор нэмэгдсэн дүнтэй байгаа нь ерөнхий инфляцаас ч бага дүн байгаа бөгөөд ирэх онд төгрөгийн ханш, тээвэр, импортын үйл ажиллагаа тогтвортой байх төлөвлтэй байгаа тул барилгын өртгийн индекст хэт өөрчлөлт орохгүй гэж төсөөлж байна.

• Барилгын салбарын шинээр бүтээсэн нэмүү өртөг

АРГАЧЛАЛ:



Дээрх дүрслэлд харуулсны дагуу угтаа бүтээмж бодитоор өсөөгүй байхад нэг ажлын гүйцэтгэлийг давхардуулан тооцох нь өрөөсгөл байдаг тул **ДНБ-ийг үйлдвэрлэлийн аргаар**:



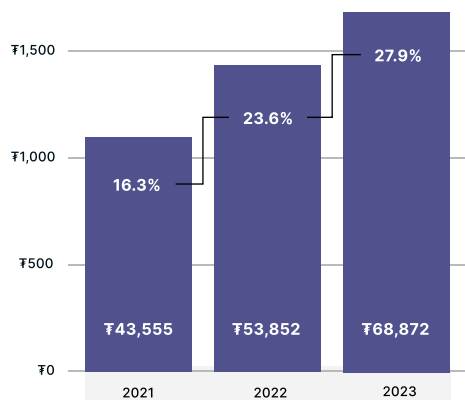
гэж тооцоолдог.

Үйлдвэрлэлийн аргаар тооцсон ДНБ-д оруулсан **барилгын салбарын оролцоо** оны үнээр ₮2 их наяд хүрсэн ч зэрэгцүүлэх үнээр ₮898 тэрбум 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.⁹

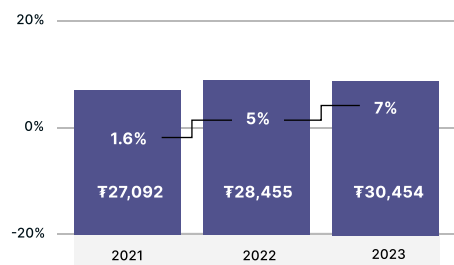
Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн /үйлдвэрлэлийн аргаар/

■ ДНБ /тэрбум ₮/ — ДНБ өсөлт % YoY

Оны үнээр буюу нэрлэсэн утгаар



2015 оны зэрэгцүүлсэн үнээр буюу бодит утгаар

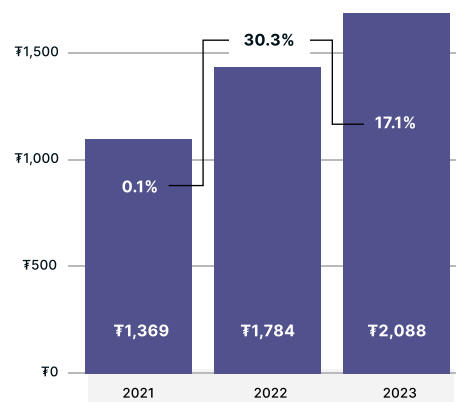


Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн хороо](#)

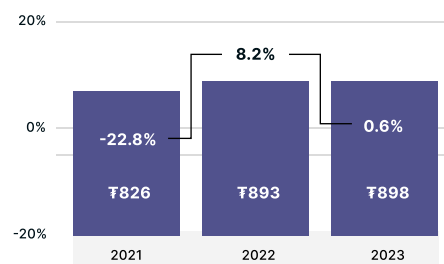
Барилгын салбарын үйлдвэрлэл 2023

■ Үйлдвэрлэл /тэрбум ₮/ — Өсөлт % YoY

Оны үнээр буюу нэрлэсэн утгаар



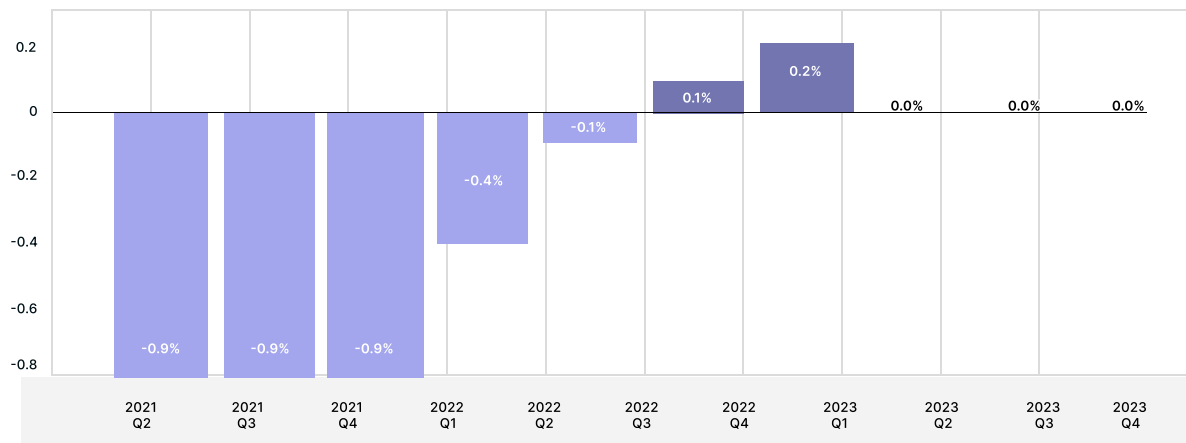
2015 оны зэрэгцүүлсэн үнээр буюу бодит утгаар



Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн хороо](#)

“ Барилгын салбарын өсөлт бага байгаа нь зөвхөн 2023 оны нөхцөл байдал биш бөгөөд сүүлийн 8 улирлын туршид барилгын салбар нь хамгийн ихдээ ДНБ-ий өөрчлөлтийн 0.2%-ийг л тодорхойлж байсан бол цар тахлын үеүдэд хасах хувийн оролцоотой байсан юм.

ДНБ-ний өөрчлөлтөд барилгын салбарын оролцоо /хувийн жингээр/

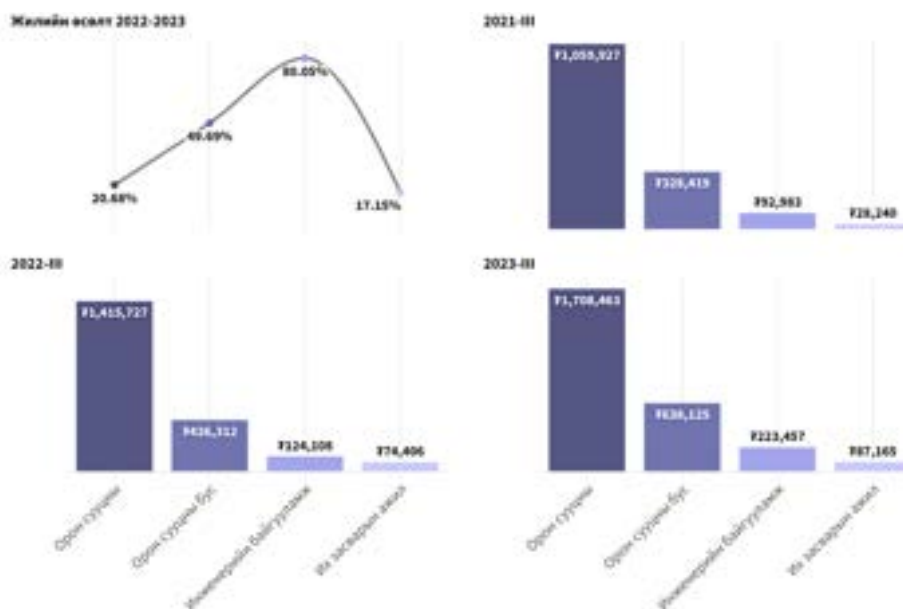


Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн хороо](#)

• Барилгын салбарын нийт гүйцэтгэл

2023 оны III улирлын байдлаар гадаад, дотоодын болоод төр, хувийн хэвшлийн аж ахуйн нэгжүүд нийтдээ улсын хэмжээнд өссөн дүнгээр ₮5.6 их наядын өртөг бүхий, УБ хотын хэмжээнд ₮2.7 их наядын өртөг бүхий барилга, инженерийн барилга байгууламж, их засварын ажил гүйцэтгэжээ. Улаанбаатар хот дах гүйцэтгэл өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад 30% орчмоор өссөн байна.

Улаанбаатар хотын барилга угсралт, их засварын ажил /сая ₮/



Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн хороо](#)

Тайлангийн ерөнхий дөрвөн бүлгээс орон сууцны зориулалттай барилгын нийт гүйцэтгэлд эзлэх хувийн жин сүүлийн жилүүдэд буурч, 70%-аас 60% руу ойртож байгаа бол орон сууцны бус барилгуудын эзлэх хувийн жин 20%-иос 25%, инженерийн барилга байгууламжийн эзлэх жин 10% орчим болон нэмэгдэж байгаа дүр зураг ажиглагдаж байна.

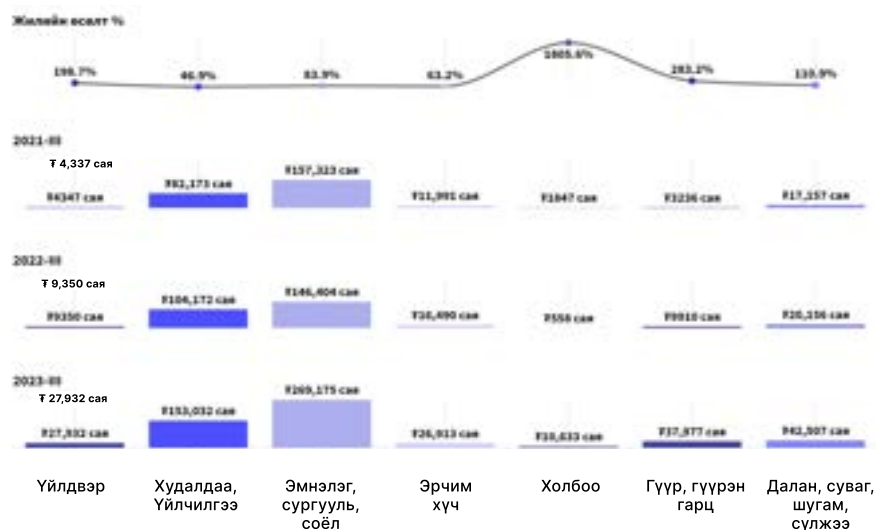
Улаанбаатар дахь барилга угсралт, их засварын ажил

Орон сууцны барилга Орон сууцны бус барилга Инженерийн байгууламж Их засварын ажил



Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн хороо](#)

Барилга угсралт, их засварын ажлын өсөлтөөс онцлох бүлгүүд



Өмнөх жилийн мөн үеэс огцом нэмэгдсэн гүйцэтгэлтэй бүлэг нь үйлдвэрийн зориулалттай барилга, интернет холбооны зориулалттай инженерийн барилга байгууламж, гүүр болон гүүрэн гарц байв.

Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн хороо](#)

“ 2024 онд улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжүүлэх 1050 төслүүдийн дийлэнх нь буюу 82.3% нь барилга байгууламж, дэд бүтэц, бүтээн байгуулалтын төслүүд бол үлдсэн 17.7% их засвар, тоног төхөөрөмж, ТЭЗҮ, зураг төсөв боловсруулах зориулалт бүхий төсөл, арга хэмжээ байна. Энэ нь дэд бүтцийн хомсдол, эрчим хүчний хангамжийн эрсдэлтэй тулчихаад байгаа өнөөгийн барилгын салбарын байдалд хэрэгцээтэй, ирээдүйн бодит ач холбогдол өндөртэй байх төлөвлөгөө болж байна.¹⁰

2024 онд улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтаар хэрэгжүүлэх төслүүдээс онцлох төрлүүд

Зориулалт	Нийт төслийн тоо	Нийт өртөг	2024 онд санхүүжих
Зам, гүүр	89	₮ 2,539.1	₮ 622.3
Сургууль	140	₮ 1,115.0	₮ 375.3
Инженерийн дэд бүтэц	71	₮ 911.3	₮ 355.4
Цахилгаан, Дулаан хангамж	46	₮ 572.3	₮ 220.1
Эмнэлэг	66	₮ 494.9	₮ 176.8
Цэцэрлэг	128	₮ 401.9	₮ 147.8

Нийтдээ ₮9.4 их наядын төсөвт өртөг бүхий 1050 төсөл байгаагийн 2024 онд санхүүжих дүн ₮3.2 их наяд байна.

Эх сурвалж: [Төсвийн бодлого, төлөвлөлтийн газар-Монгол Улсын төсвийн төсөл 2024](#)

● Барилгын өртгийн индекс

Цар тахлын үеэр буюу 2021, 2022 онд барилгын өртгийн индексийн жилийн өсөлт 30%-иас дээш байсан бол 2023 онд ерөнхий индексийн өсөлт 4.8% гарсан нь КОВИД-ын өмнөх үеийн түвшин рүү буцсан, эерэг үзүүлэлт байна.

Барилгын өртгийн индекс, өмнөх оны мөн үетэй харьцуулснаар:

Төрөл	2019Q4-2020Q4	2020Q4-2021Q4	2021Q4-2022Q4	2022Q4-2023Q4
Орон сууцны барилга	14.8%	39.1%	33.3%	3.8%
Орон сууцны бус барилга	5.6%	37.0%	30.4%	5.4%
Инженерийн барилга, байгууламж	0.8%	21.0%	16.2%	-0.5%
Ерөнхий индекс	7.3%	21.0%	30.5%	4.8%

*Барилгын өртгийн индекс нь барилга, байгууламжийг барьж байгуулахад зарцуулж буй барилгын материал, машин, механизм, цалингийн үнийн өөрчлөлтийг илэрхийлнэ.¹¹

Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн Хороо](#)

“ 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.

2018 онд 1 сая төгрөг байсан барилгын өртөг 2023 онд



Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн Хороо](#)

“ 2018 онд ₮1 саяын өртөгтэй байсантай яг ижил барилгыг 2023 онд барьсан бол дунджаар ₮2.04 сая болох буюу нийт 104% өссөн дүн гарах юм.

• Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт

2023 онд Монгол улсад орсон гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт (ГШХО)-ын орох урсгалын нийт дүн \$3.1 тэрбумд хүрч өмнөх оноос 9% гаруйгаар буурсан бол барилгын салбарт орсон ГШХО урсгал \$25.1 сая хүрч 60% гаруйгаар эрс буурсан байна.

Гадаадын Шууд Хөрөнгө Оруулалтын орох урсгал 2021-2023

Нийт	Уул уурхай, олборлолт	Барилга	
2021	\$2,713.6 сая	\$2,076.54 сая	\$38.71 сая
2022	\$3,417.8	\$2,819 сая	\$63.55 сая
2023	\$3,084.1	\$2,442.5 сая	\$25.17 сая

Нийт ГШХО орох урсгалд эзлэх жин: 1.37%

Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн Хороо](#)

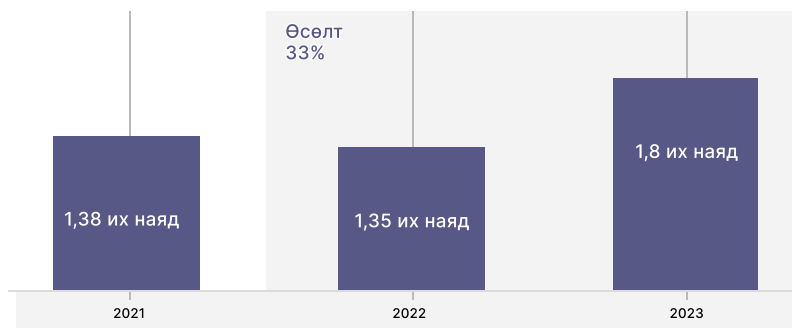
“ Сүүлийн 3 жилийн дунджаар барилгын салбарт чиглэсэн ГШХО нь нийт хөрөнгө оруулалтын урсгалын 1.37%-ийг эзэлж байгаа бол эдийн засгийн хамгийн том нөлөөлөгч уул уурхайн салбар нь дундажаар нийт ГШХО-ын орох урсгалын 80% орчмыг эзэлж байна.

• Банкуудын шинээр олгосон зээл

Мөнгөний хатуу бодлогын хүрээнд зээлийн шалгуураа чангаруулаад байсан арилжааны банкуудын барилгын салбарт 2023 онд шинээр олгосон зээл нийт ₮1.8 их наяд хүрч, өмнөх оны мөн үеэс 33%-иар нэмэгдсэн байна.

Банкуудын шинээр олгосон нийт зээлийн дүн ₮41.7 их наяд бөгөөд үүний 4.3%-ийг барилгын салбарт олгов.

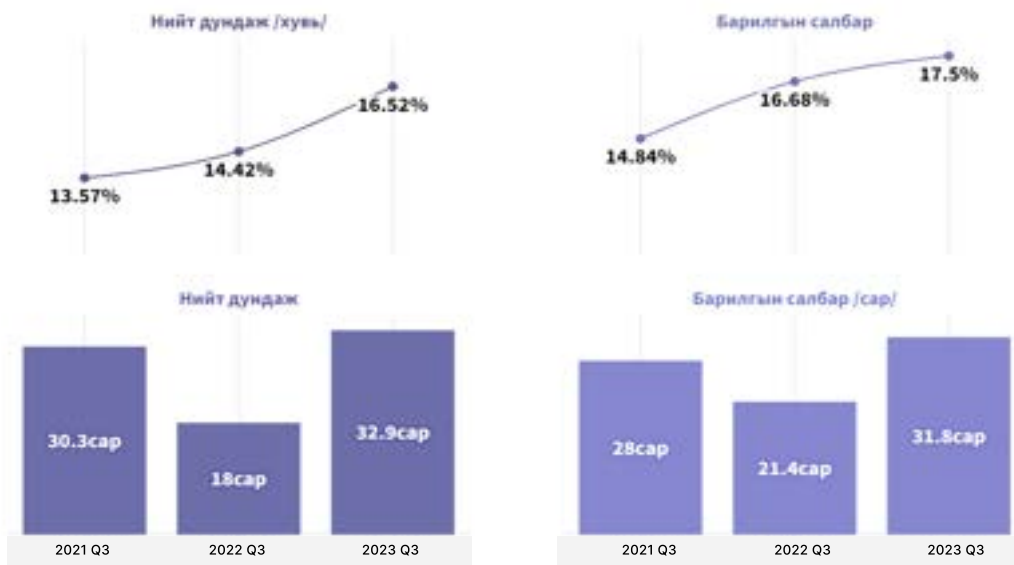
Барилгын салбарт шинээр олгосон зээлийн дүн



Эх сурвалж: [Монгол Банк](#)

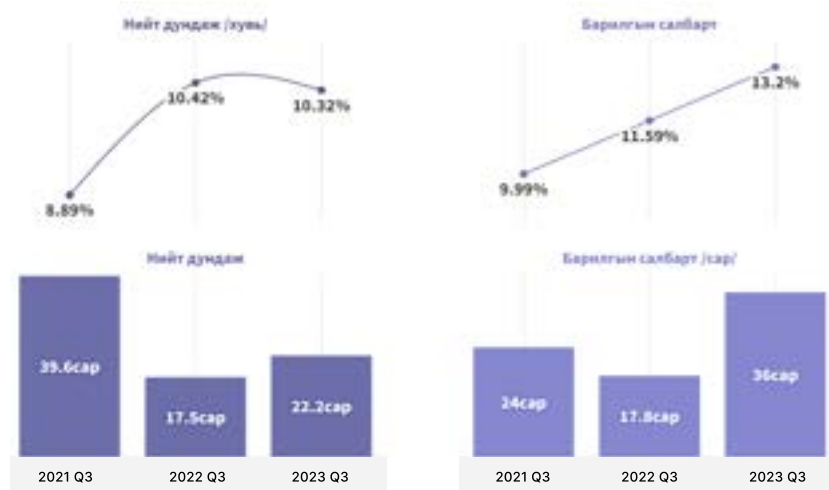
2023 оны III улирлын байдлаар барилгын салбарт шинээр олгосон төгрөгийн зээлийн жигнэсэн дундаж хүү жилийн 17.5%, хугацаа 31.8 сар, валютаар олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хүү жилийн 13.2%, хугацаа 36 сар байна.

Шинээр олгосон зээлийн хүү, хугацаа / төгрөгөөр олгосон зээлд /



Эх сурвалж: [Монгол Банк](#)

Шинээр олгосон зээлийн хүү, хугацаа / валютаар олгосон зээлд /



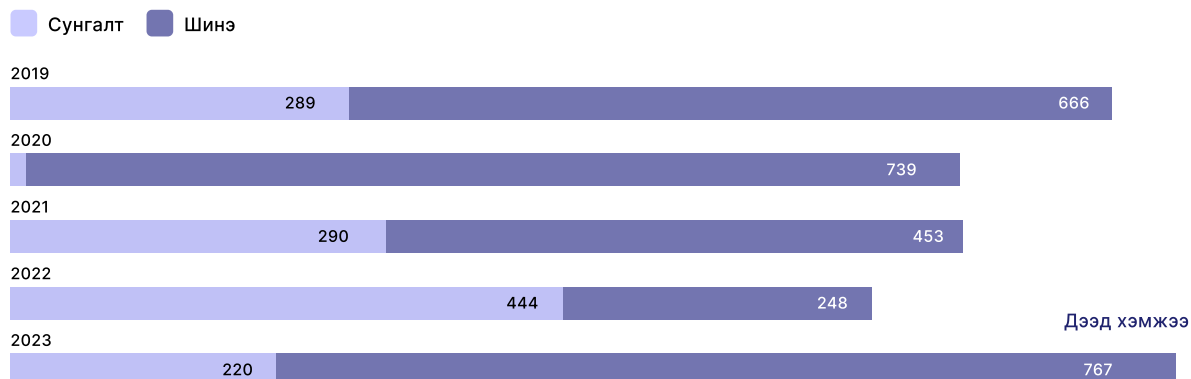
Эх сурвалж: Монгол Банк

“

Бараа, материалын өртөг тогтвортой байх төлөвтэй, мөн 2023 онд барилга угсралтын 767 тусгай зөвшөөрлийг шинээр олгосон нь сүүлийн 5 жилд ажиглагдаагүй өндөр тоо болсон зэрэг нь барилга угсралтын үйл ажиллагаа эрхэлдэг мэргэжлийн компаниуд салбарынхаа ирээдүйг эергээр төсөөлж, энэ салбарт ажиллах итгэл өндөр байгаагийн илрэл гэж тодорхойлж байна.¹²

Мөн арилжааны банкууд ирэх оноос бизнесийн зээлээ тэлж, хэрэглээний зээлийг хязгаарлах бодлого баримтлахыг Монгол Банк мэдээлснээс гадна Засгийн Газар 2024 оныг “Хот, хөдөөгийн хөгжлийг дэмжих жил” болгон зарлаж, дэд бүтцийн байгууламж, шинэ хот суурингуудын хөгжлийг эрчимжүүлэхэд ихээхэн анхаарсан жил болно.

Шинээр олгогдсон барилга угсралтын тусгай зөвшөөрөл



Эх сурвалж: Барилга хот байгуулалтын яам

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааны салбар

Монгол Улс 2019 онд ФАТФ-ын “Мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх стратегийн дутагдалтай орнуудын хяналтын жагсаалт”-д орсон бөгөөд тус байгууллагаас ирүүлсэн зөвлөмжийн хүрээнд 2020 онд ҮХХ-ийн зуучлалын үйл ажиллагааг тусгай зөвшөөрөлтэйгөөр эрхлэх болж, мөн тус онд Санхүүгийн зохицуулах хороо үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал, үнэт эдлэл зохицуулалтын газартай болж байсан.

Түүнээс хойш 2023 оныг хүртэлх байдлаар УБЕГ-т бүртгэгдсэн ҮХХ худалдах, шилжүүлэх хэлцлийн ердөө 20% хүрэхгүйд нь СЗХ-д бүртгэлтэй мэргэжлийн байгууллага зуучлал хийж буй харьцаанд үнэлэхүйц өөрчлөлт ороогүй. Түүнчлэн нийт зуучлагдсан худалдах хэлцлийн дийлэнх (2023 онд 87% орчим)-ийг орон сууцны зориулалттай хөрөнгө дангаараа эзэлдэг нөхцөл байдал хэвээр хадгалагдаж байна.

2021 онд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын 180 гаруй байгууллагын гишүүнчлэл бүхий холбоог байгуулснаар үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт агент, брокеруудын мөрдөх стандарт, дүрэм, ёс зүйн код зэргийг боловсруулж, салбарын ажилтнуудад мэргэжлийн эрх олгох сургалтыг зохион байгуулж байна. Харин улсын хэмжээнд дагаж мөрдөх үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааны тухай зохицуулалт одоогоор батлагдаагүй байна.

• Зуучлалын үйл ажиллагаа

Монгол Улсад 2023 оны эцсийн байдлаар Санхүүгийн зохицуулах хорооны тусгай зөвшөөрөлтэй 308 зуучлалын байгууллага үйл ажиллагаа явуулж байна. Тэдгээрийн 192 гаруй нь борлуулалт, түрээсийн зуучлалаас гадна тухайн барилгын өдөр тутмын арчлалт, хамгааллыг хариуцан ажиллах Хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээ явуулах эрхтэй аж. Мөн үед СЗХ-д бүртгэлтэй, мэргэжлийн эрхтэй 1,284 агент байгаа нь өмнөх оны мөн үеэс 211-ээр буурсан буюу 14.1%-иар буурсан дүн байна.

2023 оны эцсийн өссөн дүнгээр УБЕГ-т үл хөдлөх хөрөнгө худалдах, шилжүүлэх нийт 57,342 хэлэлцээр бүртгэгдсэн байна.¹³ Үүний 10,343 хэлэлцээр нь буюу 18% нь үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын мэргэжлийн компаниар дамжин худалдагдсан байгааг СЗХ-н тайланд дурджээ.¹⁴

“

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын компаниудаар дамжуулан борлуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн нийт үнэлгээ болох ₮2.28 их наяд нь нийт зах зээлийн 18%-ийг илэрхийлж буй нь бодит дүр зураг мөн гэвэл зах зээлд борлуулагдсан нийт үл хөдлөх хөрөнгийн худалдах үнийн дүнгийн нийлбэр ₮12.67 их наяд байсан гэдэг тооцоолол гарч байна.

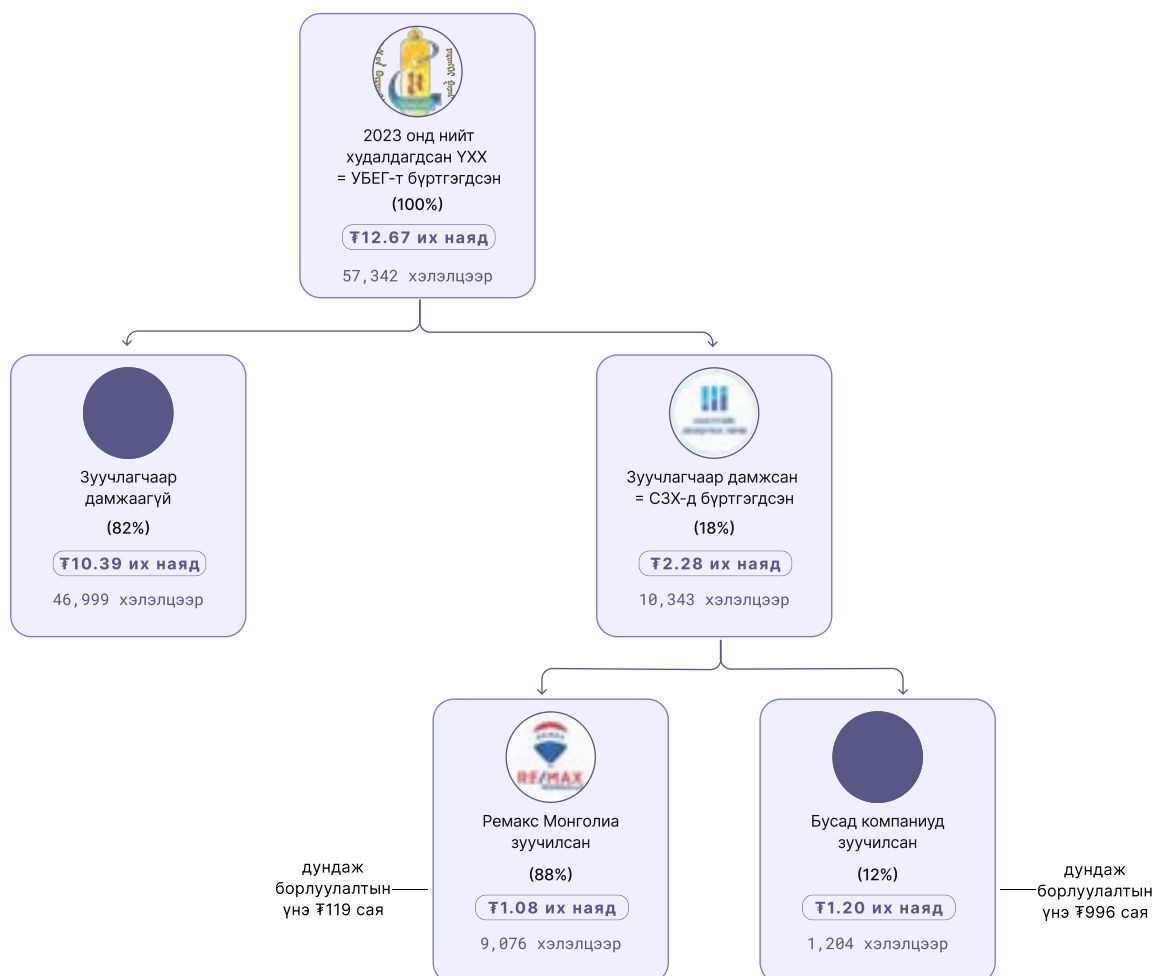
“

Доорх байгууллагуудын танилцуулсан тайланд дурдсан мэдээллүүдэд үндэслэн тооцоолвол:

- Ремакс Монголиа компанийн гүйцэтгэсэн борлуулалтын дундаж үнэ ₮119 сая (₮1.08 их наяд/9,076 хэлэлцээр)
- Бусад зуучлагчдын гүйцэтгэсэн борлуулалтын дундаж үнэ ₮996 сая (₮1.2 их наяд/1,204 хэлэлцээр) байна.

Иймд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын зах зээлд Ремакс Монголиа нь орон сууцны секторт давамгайл тоглогч, харин бусад зуучлагчид нь өндөр үнийн дүнтэй хөрөнгүүд болох оффис, худалдаа үйлчилгээ, өндөр зэрэглэлийн төслүүдэд түлхүү төвлөрдөг бололтой дүр зураг байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө худалдах, шилжүүлэх хэлэлцээр 2023 он
хэлэлцээрийн тоогоор:



Эх сурвалж: Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий Газар

Санхүүгийн Зохицуулах Хороо

Ремакс Монголиа

• Зуучлалын үйл ажиллагааны гүйцэтгэл

2023 оны эцсийн дүнгээр зуучлалын байгууллагаар дамжсан нийт ₮2.27 их наядын үнэлгээ бүхий 10,343 удаагийн худалдах, шилжүүлэх хэлэлцээр хийгджээ. Худалдан борлуулсан хэлэлцээрүүдийн нийт үнийн дүн өнгөрсөн онтой харьцуулахад 34.1%-иар өссөн байна. Борлуулалтын зуучлалын шимтгэл нь ихэвчлэн худалдах үнийн дүнгийн 2-2.8%-тай тэнцэхүйц байв.

СЗХ-д бүртгэгдсэн худалдах хэлцлүүдийг үнийн дүнгээр нь ангилвал:

Орон сууц	Худалдаа, үйлчлгээ, оффис	Газар	Үйлдвэрийн зориулалттай
86.7%	11.3%	1.6%	0.4%

Тус хугацаанд зуучлалын байгууллагаар дамжсан нийт ₮178.1 тэрбум гэрээний үнийн дүн бүхий түрээсийн зуучлалын 7,430 хэлэлцээр хийгджээ. Түрээсэлж, хөлсөлсөн хэлэлцээрүүд үнийн дүнгийн хувьд өнгөрсөн онтой харьцуулахад 59.9%-иар буурсан. Харин түрээсэлж, хөлсөлсөн талбайн хувьд 28.6%-иар буурсан үзүүлэлттэй байна.

Нийт хэлэлцээрүүдийн дотор 51-100 м.кв талбайтай үл хөдлөх хөрөнгийн хэлэлцээр дийлэнх байсан бөгөөд түрээсийн зуучлалын шимтгэл нь түрээсийн гэрээний /12сар/ дүнгийн 7-8% орчимд буюу 1 сарын түрээсийн төлбөртэй тэнцэхүйц байжээ.

СЗХ-д бүртгэгдсэн түрээслэх, хөлслүүлэх хэлцлүүдийг үнийн дүнгээр нь ангилвал:

Орон сууц	Худалдаа, үйлчлгээ, оффис	Газар	Үйлдвэрийн зориулалттай
64.4%	30.1%	0.5%	5.0%

“ 2023 оны нийт дүнгээр борлуулалтын зуучлалын тоогоор зах зээлийн 88%-ийг, худалдсан хөрөнгийн үнийн дүнгээр зах зээлийн 47%-ийг дангаар бүрдүүлсэн¹⁵ Ремакс Монголиа компани нь 2024 он гарснаар зуучлалын шимтгэлийн хувиа нэмэгдүүлж 3%-иас дээш болгосон. Иймд салбарын бусад тоглогчид үнээ нэмэх эсвэл бага шимтгэлийн дүнгээр ялгарал үүсгэж өрсөлдөөнд оролцон, зах зээлд эзлэх хувиа нэмэгдүүлэх стратегийн алийг нь баримтлахыг оролцогчид ажиглаж байна.

• Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт

2023 онд Монгол улсад орсон гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт (ГШХО)-ын орох урсгалын нийт дүн \$3.1 тэрбумд хүрч өмнөх оноос 9% гаруйгаар буурсан бол үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны салбарт орсон ГШХО урсгал \$4.4 сая хүрч 70% гаруйгаар эрс буурсан байна.

Гадаадын Шууд Хөрөнгө Оруулалтын орох урсгал

	Нийт	Уул уурхай, олборлолт	Үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагаа
2021	\$2,713.6 сая	\$2,076.54 сая	\$28.97 сая
2022	\$3,417.8	\$2,819 сая	\$17.36 сая
2023	\$3,084.1	\$2,442.5 сая	\$4.37 сая

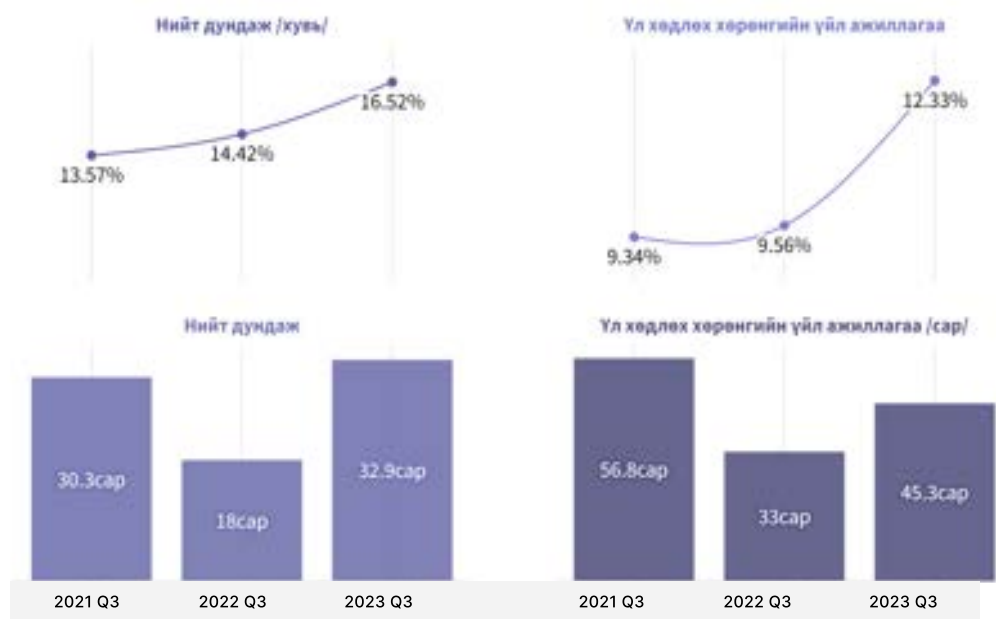
Эх сурвалж: Үндэсний Статистикийн хороо

“ Сүүлийн 3 жилийн дундажаар үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны салбарт чиглэсэн ГШХО нь нийт хөрөнгө оруулалтын урсгалын 0.57%-ийг эзэлж байгаа бол эдийн засгийн хамгийн том нөлөөлөгч уул уурхайн салбар нь дундажаар нийт ГШХО-ын орох урсгалын 80% орчмыг эзэлж байна.

- Банкуудын шинээр олгосон зээл

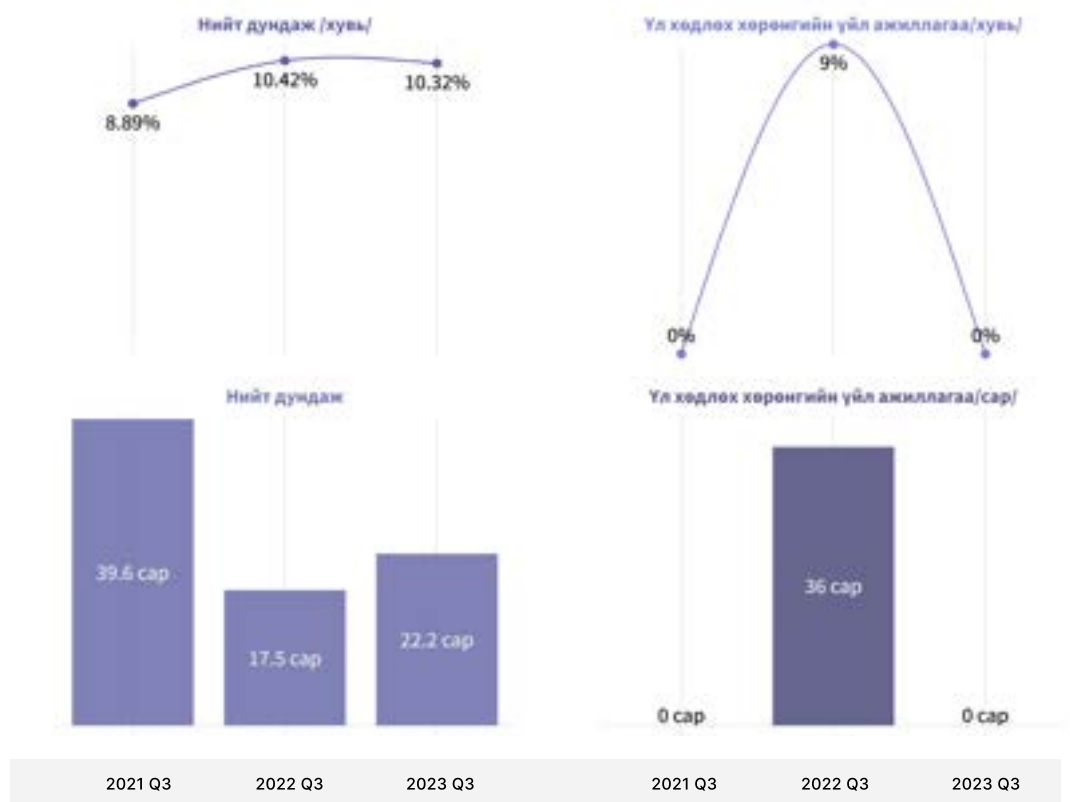
Мөнгөний хатуу бодлогын хүрээнд зээлийн шалгуураа чангаруулаад байсан арилжааны банкуудын үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны салбарт 2023 онд шинээр олгосон зээл нийт ₮2.2 их наяд хүрч, өмнөх оны мөн үеэс 39%-иар нэмэгдсэн байна. Банкуудын шинээр олгосон нийт зээлийн дүн ₮41.7 их наяд бөгөөд үүний 5.2%-ийг үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны салбарт олгожээ.

Шинээр олгосон зээлийн хүү, хугацаа /төгрөгөөр олгосон зээлд /



Эх сурвалж: Монгол Банк

Шинээр олгосон зээлийн хүү, хугацаа /Валютаар олгосон зээлд/



Эх сурвалж: [Монгол Банк](#)

IC TOWER

+19% Жилийн түрээсийн өгөөжтэй
ӨМЧЛӨӨД-ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ
зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө

Доорхи **QR** кодыг уншуулан Хөрөнгө оруулалтын
болон Борлуулалтын нөхцлийн дэлгэрэнгүй
мэдээлэл бүхий брошуртай танилцана уу.

+19%-ын өгөөжтэй
хөрөнгө оруулалт



Худалдан авах болон
түрээслэх



*Address: 14230 Монгол улс, Улаанбаатар хот,
Сүхбаатар дүүрэг, 1-р хороо, Парисын гудамж 42
E-mail address: ictsales@invescore.mn
Phone Number: (+976) 7070-8008; 8011-7800*

Developed by

InvesCore
PROPERTY

**Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн
тойм 2023: Улаанбаатар хот**

03

- Сорилт
 - *Мэргэжлийн оролцогчийн өнцөг: ҮХХ-ийн даатгал*
- Төслийн санхүүжилт, хөрөнгө оруулалт 2023
 - *Мэргэжлийн оролцогчийн өнцөг: ҮХХ-ийн хувийн сан*
- Орон сууцны сектор 2023
- Оффисын сектор 2023
- Хаусны сектор 2023
- Олон улсаас онцлох зах зээлүүд

Сорилт

2023 онд Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны салбарын компаниудын ашигт ажиллагаа, үр өгөөжид сөргөөр нөлөөлсөн нийтлэг бодит сорилт нь үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан авах чадвар, зээл, эх үүсвэрийн олдоц, шинэ нийлүүлэлтийн хурд, шинэлэг концепц, түрээслэгчдийн шилжилт хөдөлгөөний тренд зэрэг тухайн бизнесийн суурь үзүүлэлтүүд бус харин:

- Төлөвлөлт, стандартын зөрчлүүдээс үүдэн учирсан эрсдэлүүд;
- Нээлттэй өгөгдлийн дутагдал зэрэг тогтолцооны асуудлууд байлаа.

• Төлөвлөлт, стандартын зөрчлүүдээс үүссэн эрсдэлүүд

Хот төлөвлөлт, норм, стандартыг баримтлаагүй ил тод тохиолдлууд нь олон жилийн турш мэргэжилтнүүдийн болон иргэдийн шүүмжлэлд өртсөөр ирсэн улигт сэдэв байсан. Харин өнгөрсөн онд тохиосон хомсдол, аюулт үзэгдэл, байгалийн хүчин зүйлс, ослуудын дараачаас аж ахуйн нэгж, иргэд дор бүрнээ эрсдэлийн үнэлгээ хийж, зохих байгууллагуудаас хариуцлага шаардаж эхэлснээр салбарын зохицуулагч этгээдүүд, мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлэгчид, хэрэглэгчид эрчимтэй хөдөлгөөнд орж, дөжрөлөөс гарч эхэлж байна.



2023 онд тохиосон гамшигт үзэгдлүүдийн улмаас учирсан хохирол улсын хэмжээнд ₮52 тэрбум төгрөгт хүрсэн нь 2022 оноос 57%, 2021 оноос 102% өссөн дүн юм. Үүнд эвдэрсэн гэр, орон сууцны 1796 тохиолдол мөн сүйдсэн гэр, орон сууцны 990 тохиолдол багтжээ. ¹⁶

Гамшигт үзэгдэл, хохиролын тоо 2023

Аюулт үзэгдэл	2021	2022	2023	Жилийн өөрчлөлт
Объектын түймэр /тоо/	2,671	3,075	3,054	-0.68%
Хүчтэй цасан болон шороон шуурга /тоо/	91	56	75	+33.93%
Аадар бороо, үерийн аюул /тоо/	72	35	107	+205.71%
Газар хөдлөлт	295	39	86	+120.51%
НИЙТ Гамшигт үзэгдлийн тохиолдлын тоо	4,053	4,299	4,484	+4.30%
Гамшгийн улмаас учирсан хохирлын хэмжээ /тэрбум/	₮25.8	₮33.2	₮52.1	+56.79%

Зуны эрсдэл : Үер

2023 оны 7-р сард орсон түр зуурын хүчтэй борооны улмаас Сэлбэ голын урсац нэмэгдэн, эргээ халин үерлэснээр олон барилгын зоорийн давхарт үерийн ус нэвтэрсэн, авто зогсоол үерт автсан, зам хаагдсан нөхцөл байдал үүссэн. Цаашлаад Дунд гол үерлэж, мөн адил эрсдэл учрууллаа.

Түүнчлэн Туул голын усны түвшин 1966 оны үерийн түвшинд буюу 311 см-т хүрсэн бөгөөд түүний ойролцоо нэр бүхий бизнесийн болон өндөр зэрэглэлийн хотхонууд усан сан бүхий талбайтай зэрэгцэн байрладаг.¹⁷ Хэрвээ Туул гол үерлэвэл тэдгээр хотхонууд усанд автахгүй гэх баталгаа байхгүй.

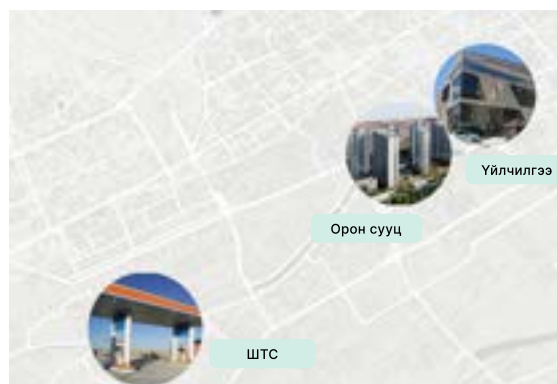
Шалтгаан: Түр зуурын борооны улмаас голууд эргээ даван хальж үерлэсэнд үе үеийн хотын захирагч, албан тушаалтнууд хотын ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөөг мөрдөлгүй дур зоргоороо газрын эрх, барилгын зөвшөөрөл олгосон нь буруутай гэдгийг төр хүлээн зөвшөөрсөн хэдий ч тэдэнд хүлээлгэх хариуцлагын тухай хуулийн заалт, тогтолцоо алга.

“**Үертэй холбоотой үүсээд буй нөхцөл байдал нь өнгөрсөн 30 жилийн хот төлөвлөлтийн алдаа, мөн замбараагүй газар олголт, голын ай сав, гольдролыг өөрчилсний уршиг байлаа.** - Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч, Нийслэлийн онцгой комиссын дарга (2023.07.24)¹⁸

Хохирол: Нийслэлийн 66 хорооны 195 барилга байгууламж, 59 гэр, байшин сууц, хашаа үерт өртөж, 14,132 хэрэглэгч цахилгаангүй болж, иргэдийн эрүүл мэнд, эд хөрөнгө, инженерийн байгууламжид эрсдэл үүссэн. Хохирлын нийт хэмжээг эцэслэн тогтоогоогүй бөгөөд НЗДТГ-аас энэ чиглэлээр ажлын хэсэг байгуулан үүрэг хүлээлгэсэн. Мөн энэхүү тохиолдлын улмаас бизнес эрхлэгч хувь хүн, аж ахуй нэгжүүдэд бизнесийн үйл ажиллагаа тасалдалтай холбоотой хэдий хэмжээний хохирол үүссэн тухай ч нэгдсэн тоо, мэдээг танилцуулаагүй байна.

Цаашдын эрсдэлийг бууруулсан байдал: Борооны улмаас үер буух эрсдэл давтагдаж болзошгүй тул Сэлбэ голын гольдролыг эргүүлэн сэргээхийн тулд голын урсгалыг хааж барьсан гэх хувийн хэвшлийн өмчлөлийн нэр бүхий 3 төслийг албадан буулгах захирамж гарсан. 2024 оны 2-р сарын байдлаар тэдгээрийн хоёрыг нь буулгаад байна.¹⁹

Албадан буулгах объектууд



Улаанбаатар хот болон дагуул хотуудын хэмжээнд үерийн эрсдэлд өртөж болзошгүй 314 км газар байдаг. Үүний 169 км нь үерийн далантай аж. Сэлбэ голын 35 км урсацын 10.3 км буюу 30%-д нь бетон болон шороон далан байгуулсан. Иймд 2040 он хүртэл дөрвөн үе шаттайгаар үерийн эрсдэлээс сэргийлэх арга хэмжээ авахыг инженерийн бэлтгэл ажлын мастер төлөвлөгөөнд тусгасан байна.²⁰

Өвлийн эрсдэл: Эрчим хүчний дутагдал

Улаанбаатар хотын төлөвлөлтүүдэд тусгасан хүн амын өсөлтийн хэтийн төсөөлөл нь бодит байдлаас үргэлж зөрж ирсэн. 2030 он гэхэд нийслэл 1.7 сая оршин суугчтай болно гэж төсөөлсөн байсан бол 2023 онд энэ дүнг аль хэдийн даваад буй.

Аж үйлдвэрийн төслүүдийн үйл ажиллагаа эхлээгүй, гэр хорооллыг орон сууцжуулах ажил дундаа ч ороогүй байхад цахилгаан, дулааны станцууд ямар ч нөөцгүйгээр, үйлдвэрлэлийн дээд хүчин чадлаараа ажиллаж байна. Улмаар цахилгааны болон халаалтын хязгаарлалт хийж эхэллээ. Хангамжийг нэмэгдүүлэхгүй хэрнээ

ачааллыг хэтрүүлсээр байвал өвөлдөө цахилгааныг тогтмол хуваариар хязгаарлах нь хэвшил болж халаалт бүр мөсөн тасарч хот хөлдөх эрсдэлтэй байна.

“ Иймд эрчим хүчний хомсдолын эрсдэлийг шийдвэрлэж, амжилттай давж гарахын тулд:

Богино хугацаанд: Ачаалал хэт ихэссэн байгаа өнөө үед станцуудыг ачааллуулж, нэг мөр зогсолтод оруулахаас сэргийлж хэрэглээг хэсэгчлэн хязгаарлах, оргил цагуудаар шаардлагагүй хэрэглээг бууруулах гэх мэт зохицуулалтыг мөрдүүлэх;

Дунд хугацаанд: Төлөвлөгөөнд тусгагдсан буй эрчим хүчний эх үүсвэр нэмэгдүүлэх, өргөжүүлэх, дэд төвүүд байгуулах зэрэг ажлуудын гүйцэтгэлийг хангаж, цаг алдалгүй ажиллах. Ингэхдээ төсвийн зардлаар хүчрэхгүй тохиолдолд хувийн хэвшлийн байгууллагуудад боломж олгох;

Урт хугацаанд: Дээрх дурдагдсан эрчим хүчний шинэ хангамжуудыг ажилуулахад зах зээлийн дүрмийг мөрдүүлэх буюу эрчим хүчний үнийг төрөөс хязгаарлах явдлыг зогсоож энэ салбарын алдагдлыг арилгах гэх зэрэг арга хэмжээг авах шаардлагатай.

Шалтгаан: Улаанбаатар хотын эрчим хүчний хэрэглээ өсөх таамаглалыг 5 жилийн өмнө, 10 жилийн өмнө ч гаргасаар ирсэн. Гэвч хотын ерөнхий төлөвлөгөөнд тогтмол багтдаг эрчим хүчний станцуудыг барих ажил бодитоор хэрэгжсэнгүй.

Үүний зэрэгцээ хэсэгчилсэн төлөвлөгөөнд заасан бүсчлэлийг мөрдөлгүйгээр барилгын зориулалтыг өөрчлөн зөвшөөрөл олгосон буюу нам давхар худалдааны зориулалттай талбайд олон давхар орон сууцны зөвшөөрөл олгосон гэх мэт хэтийдсэн олон тооны зөрчлүүдээс үүдэж өнөөдрийн эрчим хүчний дутагдал, эрсдэл бий болоод байна.

2023 оны өвөл УБ хотын эрчим хүчний оргил ачаалал 1058 мВт хүрч 10.9%-иар өссөн нь хүчин чадал тулж, 30-с дээш жилийн насжилттай болсон станцуудын үйл ажиллагаа өндөр эрсдэлд байгааг санууллаа.

Хэрэглээ өсөх болсонд УБ хотын эдийн засаг, хүн амын хэвийн өсөлт нөлөөлж буйн дээр төрөөс цахилгааны үнийг хүчээр тогтоон барьж, өртөгөөсөө 10%-иар бага үнээр хэрэглэгчдэд хүргэж алдагдал хүлээдэгтэй мөн холбоотой. Өөрөөр хэлвэл хэрэглэгчдийн хувьд хэрэглээг бууруулах, ачааллыг сааруулах сэдэлгүй буюу зах зээлийн бус зохиомол үнээр эрчим хүчийг нийлүүлж буйтай холбоотой юм.

Цаашдын эрсдэлийг бууруулсан байдал: 2024 онд эрчим хүчний эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх шинэ төсөл эхлүүлэх ажлыг нийслэлийн төсөвт тусгаагүй. Харин 2024 оны 10-р сард Бөөрөлжүүтийн цахилгаан станц шинээр ашиглалтад орвол 150 мВт-ыг эрчим хүчний системд нийлүүлнэ, мөн өвөл нь Хятад улсаас авах импортоо 70-80 мВт-аар нэмэгдүүлж өвлийн оргил ачааллыг давж гарахаар төлөвлөжээ. Бөөрөлжүүтийн станцын хоёрдугаар үе шат 2025 онд дууссанаар нэмж 150 мВт нийлүүлэх юм.²¹

Харин урт хугацаанд буюу 2030 он хүртэл эрчим хүчний дараах төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхээр төлөвлөжээ.²²

22 төсөлд 14.9 их наяд төгрөгийн хөрөнгө оруулалт шаардлагатай



Эрчим хүчний сэргэлтийн хөтөлбөрийн хүрээнд хэрэгжүүлэх төслүүд



Эх сурвалж: [Шинэ сэргэлтийн бодлогын хурдасгуур төв](#)
[Шинэ сэргэлтийн бодлого](#)

Мэргэжилтнүүдийн өнцөг

• А.Ариунболд – Монголын Барилгын Инженерүүдийн Холбооны Ерөнхийлөгч:

“Айл, өрхүүдийн дулаан алдалт, цахилгааны үр ашиггүй хэрэглээ их байгаа тул эдгээр үйлчилгээг төрийн татаасаар санхүүжүүлэхээ зогсоож, зах зээлийн системд нь шилжүүлбэл илүү үр өгөөжтэй, оновчтой шийдлүүд бий болно. Хэрэглэгч өөрийн хэрэглээгээ тоолуураар хянаж, түүндээ ногдсон төлбөрийг төлөх хэрэгтэй.

Одоогоор дулааны төлбөр хэрэглээгээр бус сууцны м.куб хэмжээсээр, цахилгааны төлбөр ч мөн импортоор худалдаж авдаг өртгөөсөө хямд үнээр эцсийн хэрэглэгчид очиж байна. Орон сууцны айлын эрчим хүчний сарын төлбөр нь гэр хорооллын айлын нэг сар хэрэглэх нүүрсний зардлаас бага байгаа нь шийдвэрлэх ёстой нөхцөл байдал юм. Эрчим хүч хямд байгаа учраас айл өрхүүд хэрэглээгээ хязгаарлах, ачааллаа бууруулах сэдэл багатай байж болзошгүй.”²³

• Ч.Хашчулуун– МУИС-ийн багш, Доктор, Эдийн засагч:

“Эрчим хүчний төслүүдийг одоогийн санхүүгийн нөхцөлд төрөөс санхүүжүүлж чадахгүй байгаа бол хувийн хэвшилд боломжийг олгоод концессын гэрээгээр бүтээн байгуулалтаа, мөн цэвэр хувийн хөрөнгө оруулалтаар станцуудыг байгуулах ажлыг дэмжих, урагшлуулах боломж байгаа гэж үзэж байна. Ингэсэн тохиолдолд томоохон компаниуд энэ салбарт орж, улмаар Монгол Улсын хувьд эрчим хүчний бие даасан байдал, импортоос хараат бус байдлыг бэхжүүлэх болно.”²⁴

Эрсдэлийг бууруулахад даатгал хангалтгүй

Монголын даатгалын компаниудын нийт хөрөнгийн хэмжээний нийлбэр ₮580 тэрбум орчим бөгөөд эрсдэлийн нөөц сангийн хэмжээ ₮270 тэрбум орчим байна. Даатгалын салбарын нэвтрэлт буюу ДНБ-д эзлэх нийт хураамжийн орлогын хувь 0.6% байгаа юм.²⁵

Харин хотын А бүс дэх А зэрэглэлийн 1 блок оффисын барилга багадаа ₮50 тэрбум угсралтын өртөгтэй. Иймд барилга, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт нийтэд нь үүсэж болзошгүй эрсдэлийг дан ганц даатгалын үйлчилгээгээр, тэдний нөөц санд түшиглэн удирдаж зохицуулах нь бодит нөхцөл байдалд нийцэхээргүй байна.

Урьдчилан сэргийлэх нь

Өнөөгийн үүссэн эрсдэлүүдийн суурь шалтгаан болох Хот төлөвлөлт, стандартын зөрчлүүдийг үргэлжлэхээс сэргийлэх арга хэмжээнүүдийн нэг нь хариуцлагын тогтолцоог үүсгэж, мөрдүүлэх болоод байна. 2024 оны 2-р сарын байдлаар 2016 онд батлагдсан, одоогийн хэрэгжиж буй “Барилгын тухай хууль”-ийг шинэчлэн боловсруулах төслийн ажил хийгдэж байгаа. Үүнд дээр дурдсан хариуцлагын тогтолцооны тухай тусгагдах тул санал өгч оролцох боломжтой.²⁶

Түүнчлэн үл хөдлөх хөрөнгөд тохиолдож болзошгүй эрсдэлээс сэргийлэхэд шаардлагатай зохих арга хэмжээнүүдийг авах талаар даатгалын мэргэжилтний өгсөн ярилцлагаас уншиж танилцаарай. (хуудас 43)

• Нээлттэй өгөгдлийн дутагдал

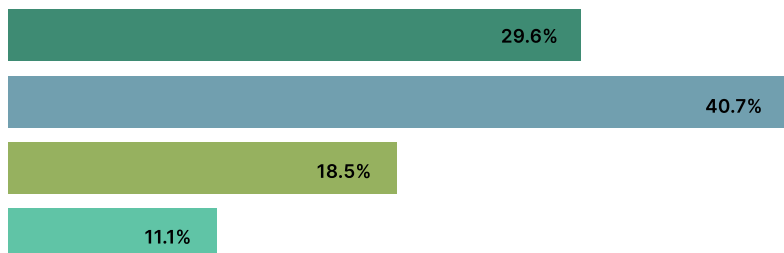
Монгол Улсын барилгын болон үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын талаарх нээлттэй статистик мэдээлэл, өгөгдлийн сан дутагдалтай байна.

Сар тутмын орон сууцны үнийн индекс буюу арифметик дундаж үнийг харуулсан хүснэгтээс өөр цаг тухайд нь, олон жилийн цуваагаар, өгөгдлийн сан хэлбэрээр, сегментийн задаргаатайгаар тархаадаг салбарын бодит мэдээлэл, суурь дата байхгүй. Улмаар барилга, үл хөдлөх хөрөнгийн салбараар дагнан мэргэшсэн шинжээч, үнэлгээчин, түүний шинжилгээнд суурилсан бизнесийн үйлчилгээнүүд, хөрөнгө оруулалтын хэрэгслүүдийн хөгжил хоцрогдолтой байна.

2024 оны 2-р сард барилгын төсөл хөгжүүлэгч компаниудын дунд явуулсан судалгаагаар нийт оролцогчдын ердөө 30% нь төрийн байгууллагуудын танилцуулж буй нээлттэй статистик мэдээлэл, өгөгдлийн санд сэтгэл ханамжтай байдаг гэж хариулжээ.

Нээлттэй нийтэлж тархаадаг статистик мэдээлэл, өгөгдлийн сан нь танай компанийн хэрэгцээ, шаардлагыг хангаж чадаж байна уу?

- ☐ Муу хангадаг. Эдгээр өгөгдлийг ашиглахаас түрүүлж өөр сувгаар өгөгдөл цуглуулдаг.
- ☐ Дутуу хангадаг. Ерөнхий нийлбэр дүнг эдгээрээс харчихаад дэлгэрэнгүй өгөгдлийг өөр сувгаар авдаг.
- ☐ Сайтар хангадаг. Цөөн тохиолдолд л нэмэлт өгөгдлийг өөр сувгаар авдаг.
- ☐ Бүрэн хангаж байгаа. Бүх шаардлагатай өгөгдлийг тэндээс л хардаг.



Эх сурвалж: “Салбарын Сентимент тодорхойлох судалгаа”- Инвескор Проперти, 2024

Оролцогчдоос ирүүлсэн саналын дагуу статистик мэдээлэл нь бизнесийн байгууллагын хэрэгцээг хангахын тулд доорх шинж чанарыг агуулсан байх ёстой:

1. Нээлттэй өгөгдлийн сан хэлбэрээр буюу дата хүснэгт байдлаар татаж авч, шинжилгээ хийх боломжтой байх;
2. Нийлбэр дүнгээр илэрхийлсэн утгуудыг байршлаар, зэрэглэлээр, хэлбэрээр, насны бүлгээр, цаашлаад харилцагчийн сегментэд хувааж болохуйцаар задалсан байх;
3. Зах зээлд болж өнгөрсөн бодит арилжаа, хөдөлгөөн, шилжилтийг илэрхийлэх үзүүлэлтүүдийг олон жилийн цуваатайгаар мэдээлэх (ҮХХ-үүдийн дүүргэлтийн хувь, түрээсийн гэрээний дуусах хугацааны шугам, УБЕГ-т бүртгэгдсэн худалдсан ҮХХ-ийн сегмент, борлуулалт хийгдсэн төлбөрийн нөхцөлүүд г.м);
4. Салбарын компаниуд дата бүрдүүлэлтэд оролцож, байнга бодит мэдээллээр баазаа хөгжүүлж байх боломжтой, цаг хэмнэсэн платформоор дамжуулж өгөгдлийн санг шуурхай цуглуулдаг байх (блокчейн дата бааз г.м);

• “Мэргэжлийн оролцогчийн өнцөг: ҮХХ-ийн даатгал



Даатгал

Г.Энхтайван

Гүйцэтгэх Захирал

Коверхилл даатгалын брокер

- Монгол дах даатгалын салбарын талаар харилцан яриагаа эхлүүлэе. Монголд даатгалд хамрагдаж эрсдэлээ бууруулах хандлага нийтлэг үү? Сүүлийн жилүүдэд ямар өөрчлөлт ажиглагдаж байна?

Даатгалын салбарын хөгжлийг дотоодын нийт бүтээгдэхүүнд нийт хураамжийн эзлэх хувиар илэрхийлдэг. Хөгжингүй орнуудад даатгалын салбарын хураамж нь дотоодын нийт бүтээгдэхүүний 7-15%-тай тэнцдэг. Манайд 10 жилийн өмнө энэ үзүүлэлт 0.5% байсан, одоо ч энэ байрандаа байгаа нь хөгжил удаашралтай байна гэдгийг харуулж байгаа юм.

Мөн Top 100 аж ахуйн нэгжийг салбараар нь авч үзэхэд даатгалын салбарын төлөөлөл байдаггүй. Даатгалын салбарын компани Top 200 аж ахуйн нэгжид ч багтахгүй байх. Харин Америкийн Top 100 компанийн 13 нь даатгалын компани байдаг. Иймд даатгалын салбарт хийх зүйл их байна гэж би боддог.

Даатгал нь эдийн засгийн чадамж, орлого, хөрөнгө оруулалтыг дагаж хөгждөг. Худалдаа аж үйлдвэрийн танхимаас гаргасан судалгааг харвал манай улсын нийт эдийн засгийн бүтээмж, орлогын 75%-г Top 100 компани дангаараа бүрдүүлж байна. Нэг хүнд ногдох орлого багатай. Иймд манай эдийн засагт даатгалын гол худалдан авагч болох, даатгуулах хэрэгцээ шаардлага нь бизнесүүдэд илүүтэй үүсэж байна.

- Эрсдэлийн удирдлагын талаар ярилцъя. Та эрсдэлийн удирдлагын тухай ойлголтыг үл хөдлөх хөрөнгийн хүрээнд тайлбарлана уу?

Эрсдэлийн удирдлагыг “байгууллагын ирээдүйд олох орлого, эсвэл тэрхүү орлогыг олох чадамж болон хөрөнгийг сүйрүүлдэг эрсдэлийг тогтоох, судлах, хянах удирдах, зайлуулах үйл явц” гэж номонд тайлбарладаг.

Үл хөдлөх хөрөнгө нь байгалийн үзэгдлүүд, хүрээлэн буй орчин, өдөр тутмын үйл ажиллагааны үед үүсэх алдаа, осол, гэнэтийн санамсаргүй нөхцөл байдлуудаас болж хохирдог.

Тийм учраас хөрөнгийг сүйрүүлэх, үйл ажиллагааг тасалдуулах эрсдэлт нөхцөл байдлын хувилбаруудыг гарган тодорхойлж, хэрэв эрсдэл тохиолдвол учрах хохирлын хэмжээг таамаглах, урьдчилан сэргийлэх арга

хэмжээ авах, үр дагаврыг бага байлгах арга хэмжээнүүдийг судалж, сайн даатгал, давхар даатгалаар тогтмол даатгуулж хэвших хэрэгтэй.

• **Та үл хөдлөх хөрөнгийн төслийн болзошгүй эрсдэлийг хэрхэн тодорхойлж, үнэлэх вэ?**

Би даатгал, давхар даатгалын мэргэжлийн хүн тул даатгалын эрсдэлийн хүрээнд товч тайлбарлая.

Үл хөдлөх хөрөнгийн төслийг хөгжүүлэлтийн үе, барилгын ажлын үе, ашиглалтад орсны дараах үйл ажиллагааны үе гэж даатгалын эрсдэлийн өнцгөөс хардаг.

Нэгдүгээрт: Хөгжүүлэлт, тооцооллын үед инженер, архитектор, хуульч зэрэг олон мэргэжлийн хүмүүс ажилладаг тул тэдгээрийн алдаа, хариуцлагыг даатгалд хамруулснаар өөрсдийн мэргэжлийн үйл ажиллагааны алдаа зөрчлөөр үйлчлүүлэгч, захиалагчдадаа санхүү, эдийн засгийн хохирол учруулах эрсдэлийг хааж байгаа юм. Үүнийг бид мэргэжлийн хариуцлагын даатгал гэдэг.

Хоёрдугаарт: Барилга угсралтын даатгал нь барилга угсралтын үеийн эрсдэлүүдийг хамгаалдаг. Барилга угсралтын ажлын онцлог, газар зүйн онцлог, гуравдагч этгээдэд хохирол учруулж мэдэх нөхцөл байдал гээд олон хүчин зүйлийг авч үздэг. Тухайлбал, барилгын ажлын өөрийн онцлог гэдэг нь нарийн ур чадвар, туршлага, техникийн хүч чадлыг шаардсан ажил байж болох юм. Энэ нь осол, эндэгдэл гарах магадлалыг нэмэгдүүлж байж болох талтай тул даатгал асар чухал үүргийг гүйцэтгэдэг.

Гуравдугаарт: Үл хөдлөх хөрөнгө буюу тухайн төсөл ашиглалтад орсны дараах үйл ажиллагааны үед хөрөнгийг зориулсан чиглэлийн хөрөнгө, бизнес тасалдлын даатгал, давхар даатгалд хамруулж хэвших ёстой.

• **Таны бодлоор үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд шинээр гарч ирж буй ямар эрсдэлүүд байна вэ, тэдгээрийг хэрхэн шийдвэрлэх вэ?**

Үл хөдлөхийн зах зээлд үер усны, галын, газар хөдлөлтийн эрсдэл мөн тоног төхөөрөмж машин механизмын эвдрэлийг бий болгож буй эрсдэл, түрээслэгч өмч хөрөнгөөрөө хохирч үүндээ түрээслүүлэгчийг буруутгах буюу хариуцлагын эрсдэл гэсэн онцлог эрсдэлүүд сүүлийн үед шинээр гарч ирж байна.

Сүүлд болсон жишээнд үндэслээд ярихад үерийн хувьд үл хөдлөх хөрөнгийн эзний зүгээс хэрэгжүүлж болох зүйл гэвэл суурийн давхрын ханыг уснаас хамгаалах материалаар хамгаалах, бохирын шугамаар борооны устай холилдсон бохир буцаж орж ирэхээс сэргийлж бохирын шугам сүлжээндээ байж болох өөрчлөлтийг нэвтрүүлэх зэрэг байдаг. Мөн ихэнх тохиолдолд эвдэрсэн сэлбэгийг хурдан солих үүднээс нөөц сэлбэг урьдчилж нөөцөлсөн байх зэрэг нь энэ төрлийн эрсдэлээс үүдэн бий болох бизнес тасалдлын хохирлоос сэргийлдэг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны бас нэгэн чухал онцлог бол түрээслэгч, түрээслүүлэгчийн харилцаа юм. Иймд бусдын өмнө хүлээх хариуцлагаа зохих хариуцлагын даатгалд хамруулах шаардлагатай.

Иймд ерөнхийдөө:

1. Хөрөнгийн даатгал;
2. Бизнес тасалдлын даатгал;
3. Түрээслүүлэгчийн буюу Хөрөнгийн менежментийн байгууллагын хариуцлагын даатгал;
4. Мэргэжлийн хөрөнгийн менежмент, агентын үйлчилгээний хүрээнд мэргэжлийн хариуцлагын даатгал;
5. Бүс нутаг, геополитикийн нөхцөл байдлаас хамаарч Political Violence даатгал зэргийг хэлэх хэрэгтэй.

- **Даатгалаас гадна эрсдэлийг бууруулах нэмэлт стратеги бий юу?**

Даатгал бол эрсдэлийг бууруулах хэрэгсэл биш. Эрсдэлийг бууруулах нэг сайн арга бол тухайн барилгадаа мэргэжлийн хүмүүсээр үзлэг, судалгаа хийлгэх юм. Судалгааны мэргэжилтнүүд барилгыг судлаад эрсдэлийн түвшнийг нэмэгдүүлж буй, эсвэл нэмэгдүүлж болзошгүй нөхцөл байдлуудыг тодорхойлж, улмаар засах, өөрчлөх, арилгах арга хэмжээнүүдийг санал болгодог.

- **Үл хөдлөх хөрөнгийн даатгалын үйлчилгээ авах үедээ юуг чухалчилж анхаарах хэрэгтэй вэ?**

Үл хөдлөх хөрөнгийн даатгалд дараах зүйлсийг анхаарч авч үзэх хэрэгтэй. Үүнд: даатгуулах зүйлсийг орхигдуулалгүй хангалттай жагсааж, хамруулж байгаа эсэх. Хоёрдугаарт, даатгалд хамруулах эрсдэл, өөрийн хариуцах хэсэг, нэмэлт хамгаалалтууд гэх мэт гол нөхцөлүүдээ тодорхойлох. Түүнээс гадна даатгуулах зүйлсийн үнэлгээ хангалттай байгаа эсэх зэргийг үл хөдлөх хөрөнгийн даатгалдаа анхаарч үзэх хэрэгтэй.

Даатгуулах зүйлс гэдэгт тухайн үл хөдлөх хөрөнгө гэж даатгалын гэрээнд ерөнхийлөн тусгасан байдал харагддаг. Үүнийг аль болох тодорхой болгох нь чухал. Ингэснээр даатгалаас нөхөн төлбөр авахад хүндрэл, маргаан үүсгэхгүй.

Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагаанаас олох орлогоо даатгалд нэмж хамруулах хэрэгтэй. Даатгалд хамрагдахдаа бүх эрсдэлт хувилбараар бодох нь чухал.

Даатгуулах зүйлс буюу эд хөрөнгө болон даатгалд хамруулах орлогын үнэлгээ үнэн зөв бөгөөд нөхөн төлбөрийн үед засах, сэргээх, орлуулахад хангалттай байхаар төлөвлөн үнэлгээгээ мэдүүлж, гэрээнд тусган гэрээгээ байгуулах хэрэгтэй.

- **Үл хөдлөх хөрөнгийн эрсдэлийг бууруулахад даатгал чухал үүрэг гүйцэтгэсэн туршлагаасаа хуваалцана уу?**

Даатгалын салбарт 12 жил ажилласан хугацаанд төсөл, үл хөдлөхийн даатгалын хувьд 20 томоохон дүнтэй кэйс дээр ажилласан туршлага хуримтлуулжээ.

Чухал үүрэг гүйцэтгэсэн жишээ гэвэл, манай нэг үйлчлүүлэгч барилгын төсөл гүйцэтгэх үедээ төслийн хөрөнгөд хохирол учруулсан тохиолдол гарсан. Давхар даатгалаас хурдан шуурхай ажиллаж хохирлын шалтгааныг тогтоож, хохирсон зүйл болон үнэлгээг тогтоож, нөхөн төлбөрийг давхар даатгагчдаас шийдүүлж ажилласан. Асуудалгүй зүйл гэж үгүй, төгс зүйл гэж үгүй. Гол нь асуудал үүсэхэд хурдан шуурхай шийдэх байдал юм. Төслийн хувьд захиалагч, хөрөнгө оруулагч тал үүнийг чухалд тооцож авч үздэг. Асуудлыг хурдан шийдэж, зөв хандлага гаргаж ажиллаж байгааг захиалагч, хөрөнгө оруулагч олж харна гэдэг тухайн хохирлын дүнгээс ч том урт хугацааны ач холбогдолтой зүйл.

Манай нэгэн үйлчлүүлэгчид даатгалын том тохиолдол гарч, давхар даатгагчдаас нөхөн төлбөрийг хурдан шуурхай шийдүүлж өгсний дараа давхар даатгагчид тухайн даатгалын зүйл буюу байгууламжид судалгаа үзлэг хийлгэвэл үргэлжлүүлж даатгах нөхцөл тавьсан. Өөрөөр хэлбэл, хэрэв даатгуулагч судалгаа үзлэг хийлгэхгүй бол давхар даатгагчид цаашид дахиж даатгахгүй гэсэн үг юм. Ингээд даатгуулагч судалгаа хийлгэж, судалгаагаар зарим ноцтой эрсдэлт хүчин зүйлүүдийг тухайн үл хөдлөх хөрөнгө, үйл ажиллагаанаас илрүүлж улмаар даатгуулагч яаралтай засаж, залруулах арга хэмжээ авсан.

Эндээс харвал зөв, сайн даатгалын компани нь даатгуулагчид болон нийгэмд учрах эрсдэлийг бууруулах арга хэмжээ авах тэднийг суралцах, хариуцлагатай байхад

нөлөөлж чиглүүлэх ажил давхар хийж байдаг. Энэ бол даатгалын компаниудын нийгэмд үзүүлэх чухал үнэ цэн.

Өөр нэгэн жишээ дурдахад манай нэг үйлчлүүлэгч байгууллага ус алдаж түрээслэгч байгууллагын хөрөнгө норж хохирсон. Байгууллагын хариуцлагын даатгалын чухал ач холбогдол бүхий тохиолдол. Хариуцлагын даатгалын ач холбогдол, Иргэний хуулийн гэм хорыг арилгуулах эрх зүйн зохицуулалт, практик олон улсын сайн жишигт хүрэх ёстойг энэ жишээ харуулсан.

Давхар даатгалын бас нэгэн жишээ дурдвал манай нэг үйлчлүүлэгч олон улсын давхар даатгалын компаниудаар давхар даатгуулсан байсан. Энэхүү даатгалд тоног төхөөрөмж, машин механизмын эвдрэлийг оруулж тооцох нөхцөлтэй байв. Тоног төхөөрөмж эвдэрч, сэлбэгийг солих ёстой болсон ч ковидын үе таарсан тул сэлбэгийг гадаадаас оруулж ирэхэд багагүй цаг хугацаа хэрэгтэй болсон. Энэ хооронд үйлдвэр зогссон тул бизнес тасалдлын хохирол учирч эхэлсэн. Даатгалын сайн гэрээ, давхар даатгагчид байсан тул их хэмжээний бизнес тасалдлын хохирлыг гэрээний дагуу төлүүлсэн.

- **Та үл хөдлөх хөрөнгийн эрсдэлийн удирдлага, даатгалтай холбоотой дүрэм журмын өөрчлөлтийн талаар хэрхэн мэдээлэл авч байна вэ?**

Зах зээлд гарч буй өөрчлөлтүүдийн талаар цаг алдалгүй мэдээлэл авахыг зорьдог. Энэ чиглэлийн судалгаа хийдэг мэргэжлийн байгууллага, хөрөнгө, бизнес тасалдлын чиглэлийн олон улсын давхар даатгалын зах зээлийн мэргэжилтнүүд, хохирол үнэлгээ, хөрөнгө үнэлгээний олон улсын мэргэжлийн байгууллагуудын хүмүүстэй тогтмол холбоотой байж, мэдээ мэдээлэл авч байна.

Мөн Санхүүгийн зохицуулах хороо зэрэг зохицуулах чиглэлийн байгууллагуудаас даатгалтай холбоотой дүрэм, журмын өөрчлөлтийн талаар байнга судалж байдаг.

- **Үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой даатгалын нэхэмжлэлийг шийдвэрлэх тухай? Талуудад нэхэмжлэл гаргах үйл явцыг жигд, үр дүнтэй явуулах боломжийг хэрхэн хангах вэ?**

Даатгалын эрсдэл тохиолдоход эрсдэлийг зогсоох, хохирлын хэмжээг бууруулж болох арга хэмжээг даатгуулагч өөрийн зүгээс чадах хэмжээндээ авах хэрэгтэй. Мөн даатгалын тохиолдлыг, авч буй арга хэмжээнүүдээ баримтжуулах нь чухал.

Хохирлын хэмжээ их, төвөгшил өндөр бол давхар даатгагчтай зөвшилцсөний үндсэн дээр олон улсын мэргэшсэн, туршлагатай хохирлын үнэлгээчин томилж ажиллуулдаг. Хохирлын үнэлгээний тайлантай танилцаж санал зөрвөл, засах зүйл байна гэж үзвэл мэдэгдэж, засуулж эцсийн тайланг гаргуулж авна. Холбогдох даатгал, давхар даатгалын гэрээнд оролцсон даатгал, давхар даатгалын компаниудад зориулсан хохирол нэхэмжлэлийн тайлан боловсруулж хүргүүлнэ. Олон улсын сайн туршлага бол даатгалын гэрээнд оролцогч даатгагчид, эсвэл давхар даатгалын гэрээний хувьд давхар даатгагчдаас толгой давхар даатгагч томилсон байх явдал юм.

Ингэснээр толгой давхар даатгагчийн шийдвэрийг бусад дагах давхар даатгагчид хүлээн зөвшөөрч, дагаж мөрдөх байдлаар зохицуулж ирсэн олон улсын сайн туршлагыг баримталж ажиллах чухал.

• Бизнес тасалдлын даатгалын талаар илүү дэлгэрэнгүй ойлголт өгвөл

Бизнес ашиг орлогыг бий болгох үйл явц үйлдвэр, барилга байгууламж, оффис гэх мэт үл хөдлөх хөрөнгө, түүнд суурилуулсан машин механизм зэргээс хамааралтай. Байгалийн эрсдэл, үйл ажиллагааны эрсдэл тохиолдож тухайн барилга, үйлдвэр, байгууламж сүйрвэл бизнес тасалдах нөхцөл байдал үүсдэг.

Ингэснээр бизнест А) цэвэр ашиг буурах, В) тогтмол зардал өсөх байдлаар орлого тасалддаг.

Иймд аливаа компани эд хөрөнгө, бараа материалаа даатгуулахдаа бизнес тасалдлын хамгаалалт нэмж авснаар даатгалд хамруулсан эд хөрөнгө сүйрэх, биет хохирол тохиолдоход үүсэх орлого тасалдлаа хамгаалуулах боломжтой.

Үл хөдлөх суурьтай бизнесээс жишээ авахад, зочид буудал нь өрөөгөө зарж орлого олдог. Мөн худалдаа үйлчилгээ, бар ресторан гэх мэт дэмжих үйл ажиллагаа эрхэлж орлогын эх үүсвэрээ нэмэгдүүлдэг. Тэгтэл зочид буудалд гал гарч том хэмжээний хохирол учирвал удаан хугацаагаар үйл ажиллагаа зогсох нөхцөл байдал үүсэх ба ингэснээр тэрхүү тасалдсан хугацаагаар орлогоо алдах болно. Тийм учраас зочид буудлын менежментийн зүгээс барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж гэх мэт биет хөрөнгүүдээ байгалийн, галын эрсдэлээс даатгуулахдаа бизнес тасалдлын хамгаалалт авч орлогоо хамгаална гэсэн үг.

Бизнес тасалдлын үнэлгээ нь хамгаалагдах хугацааны цэвэр ашиг, тогтмол зардлын нийлбэр дүн байдаг. Хэрэв даатгуулагч 6 сар үргэлжлэх тасалдлыг даатгуулна гэвэл 6 сард ногдох цэвэр ашиг, тогтмол зардлын нийлбэр дүнг даатгуулагчид мэдүүлэх ёстой.

Бизнес тасалдлын хамгаалалтад мөн *increased cost of working* буюу бизнесийн үйл ажиллагааг тасалдуулахгүй байх эсвэл тасалдсан хугацааг багасгах, хэвийн үйл ажиллагааг хурдан сэргээх зорилгоор авч хэрэгжүүлсэн ажил, гаргасан зардлыг нэмж хамгаалуулах боломжтой.

Гал, байгалийн эрсдэлээс гадна машин механизм, тоног төхөөрөмжийн эвдрэл бизнес тасалдал үүсгэдэг томоохон шалтгаан болдог. Иймд, машин механизмын эвдрэлийн эрсдэлээс даатгуулах шаардлага үүснэ. Ингэсэн нөхцөлд, машин механизмын эвдрэлээс шалтгаалсан бизнес тасалдал даатгалаар хамгаалагдах боломжтой.

Континженси бизнес тасалдлын эрсдэлийг даатгалд нэмж хамруулах эсэх дээр даатгуулагчид анхаарал хандуулах хэрэгтэй. Континженси бизнес тасалдал гэж биет эд хөрөнгөд гал, үер гэх мэт эрсдэлийн улмаас хохирол учирснаас бус харин бараа, материал нийлүүлэгч цагтаа бараа материал нийлүүлээгүй, төр захиргааны байгууллагаас арга хэмжээ авсан, халдварт өвчин дэгдсэн, үйлдвэр байгууллага руу чөлөөтэй нэвтрэх, үйл ажиллагаагаа чөлөөтэй хэвийн явуулах боломжгүй болсон гэх мэт шалтгаанаас болж бизнест үүсэх тасалдлыг хамгаалдаг.

Жишээлбэл, 2023 оны зун болсон үерээр нэгэн компанид тохиолдсон кэйсийг дурдахад, энэ компанийн даатгуулсан эд хөрөнгөд биет хохирол учраагүй боловч, нийслэлээс зам талбайг хаасан нөхцөл байдлын улмаас ажил руугаа нэвтрэх боломжгүй болж үйл ажиллагаа хэсэг хугацаанд саатсан тохиолдол гарсан. Энэ бол континженси бизнес тасалдал юм.

- **Үл хөдлөх хөрөнгийн даатгалд хамрагдах явцад тулгарч байсан түүх эсвэл сорилтоос хуваалцана уу?**

Даатгуулах үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ, төлөхийг хүсэж буй хураамжийн дүн нь олон улсын сайн давхар даатгагчдын хураамжийн хэмжээнд хүрэхгүй байх тохиолдлууд их гардаг нь энэ салбарт үүсэж буй хамгийн том сорилт юм.

Даатгуулагч нь үнээс илүүтэйгээр яг тохирсон, чанартай даатгалаа авч байна уу гэдэгтээ ач холбогдол өгч, улмаар тохирсон, чанартай даатгалд төлөхийг зорьж буй хураамжийн үнэ нь нийцэж байгаа эсэх буюу зах зээлийн үнэ байж чадах уу гэдгийг харах хэрэгтэй.

- **Эрсдэлтэй холбоотой мэдээллийг оролцогч талууд, тухайлбал үйлчлүүлэгчид, багийн гишүүд, удирдлагууд хэрхэн үр дүнтэй солилцох вэ?**

Алдаа зөрчил, мэдээ мэдээллийг нууж хаадаггүй, ил тод ярилцаж, хуваалцаж чаддаг соёл, харилцааг бий болгох нь чухал. Эрсдэл, даатгалын мэдээллийг үр дүнтэй солилцох арга бол мэргэжлийн даатгалын брокертой хамтарч ажиллах юм.

Жишээ дурьдвал, манай нэгэн үйлчлүүлэгч нь хөрөнгийн менежментийн компани бөгөөд олон үл хөдлөх хөрөнгөд үйлчилгээ үзүүлдэг юм. Үл хөдлөх хөрөнгө бүрийг тус тусад нь даатгалд хамруулах байдлаар ажиллаж байсан нөхцөл байдлыг өөрчилж, сайжруулж болох талаар удирдлага, багийн гишүүдийн түвшинд танилцуулж улмаар үл хөдлөх хөрөнгүүдийг нэгтгэж нэг гэрээнд оруулах байдлаар дараах сайжруулалт хийсэн.

Тодруулбал, бүх эрсдэлт нөхцлүүдийг оруулж ирж хамгаалалтын хийдлийг арилгасан. Мөн даатгалд хамрагдсан зүйлсийг тодруулж, хамрагддаггүй байсан чухал хөрөнгө, ашиг сонирхлыг хамруулдаг болсон. Жишээлбэл, бизнес тасалдлыг хамруулсан. Эцэст нь, олон улсын сайн давхар даатгагчдаар давхар даатгуулах зэрэг сайжруулалт хийсэн.

Төслийн санхүүжилт, хөрөнгө оруулалт 2023

• Хөрөнгө оруулалтын боломжит хэлбэрүүд

Аливаа төсөлд эсвэл компанид хөрөнгө оруулснаар та тухайн “Төслийн эзэн” эсвэл “Төсөлд зээлдүүлэгч” болж байдаг.

Төслийн эздүүдээс татсан хөрөнгийг “эздийн хөрөнгө” гээд, Төсөлд зээлдүүлэгчээс санхүүжүүлсэн хөрөнгийг “өр төлбөр ба зээл” гэж бүртгэдэг.

ХӨРӨНГӨ

Өр төлбөр ба
Эздийн өмч



Төслийн санхүүжилтийн хэлбэрүүд, хөрөнгө оруулалтын боломжууд

2024 оны 2-р сарын байдлаар Монгол Улсад үл хөдлөх хөрөнгийн төслийн санхүүжилт босгох буюу хөрөнгө оруулах дараах боломжит хэрэгслүүд байна. Үүнд:

Төсөлд хөрөнгө оруулах (Equity financing)	Төсөлд зээл өгөх (Debt financing)
Buy-To-Let/ Өмчлөөд-Бусдад-Түрээслүүлэх	Банкны зээл
ҮХХ-ийг өөрийн нэр дээр худалдан аваад бусдад түрээслүүлэн ашиг олох	Төслийн зээл, шугамын зээл, эргэлтийн хөрөнгийн зээл, ногоон зээл
Хувьцааны арилжаа	Бонд арилжаа
ҮХХ-ийн төслийн эзэн хуулийн этгээдийн хувьцааг Үнэт цаасны компаниар дамжуулж худалдаж авах (IPO, FPO, хаалттай ХК-ын хувьцаа гм)	Барилгын компаниудын гаргадаг өрийн хэрэгслийг Үнэт цаасны компаниар дамжуулан худалдаж авах
Хувийн сангийн нэгж эрхийн арилжаа	Токен ("койн")
Олон төрлийн ҮХХ-үүдийн эзэн хувийн Хөрөнгө Оруулалтын Сан (ХОС)-ийн нэгж эрхийг Үнэт Цаасны Компаниар дамжуулж авах	Крипто биржээр дамжуулан токен хэлбэрээр компанид хөрөнгө зээлүүлэх

Токен ("койн")	Краудфандинг
Төслийн эзний хувьцаа, нэгж эрх эсвэл хөрөнгийн эрхийг токен хэлбэрээр крипто биржээр дамжуулж худалдан авах	Тусгай зөвшөөрөлтэй платформ (ихэвчлэн онлайн)-оор дамжуулан компанид хөрөнгө зээлүүлэх
Краудфандинг	
Тусгай зөвшөөрөлтэй платформ (ихэвчлэн онлайн)-оор дамжуулан төслийн эзний хувьцаа, нэгж эрх эсвэл хөрөнгийн эрхийг худалдан авах	

● Хөрөнгө оруулалт татсан гүйцэтгэл

Сүүлийн 3 жилийн турш барилгын төсөл хөгжүүлэгч, төслийн менежерүүдийн хувьд хөрөнгө оруулагчдаас санхүүжилт босгох хамгийн нийтлэг аргын нэг нь биржийн бус зах зээлд (ББЗЗ) өрийн хэрэгсэл гаргах болжээ. 2023 онд барилгын салбарын компаниуд ББЗЗ-ээс ₮52.7 тэрбум татан төвлөрүүлсэн нь 2022 оныхоос 66% өссөн дүн юм.

2023 онд ББЗЗ-д арилжигдсан өрийн хэрэгслүүд:

Салбар	2021	2022	2023	НИЙТ /2021-2023/	Нийт дүнд эзлэх хувь
Барилгын салбар	28,012,000,000	31,722,000,000	52,763,000,000	112,497,000,000	7.66%
Санхүүгийн байгууллага	193,601,000,000	133,890,500,000	485,704,500,000	813,196,000,000	55.37%
Шатахуун	10,000,000,000	10,000,000,000	40,000,000,000	60,000,000,000	4.09%
Энтертайнмент	-	-	5,000,000,000	5,000,000,000	0.34%
Хүнсний үйлдвэрлэл	21,000,000,000	3,000,000,000	8,700,000,000	32,700,000,000	2.23%
Уул уурхай	3,207,000,000	52,966,483,621	24,610,100,000	80,783,583,621	5.50%
Төрийн байгууллага	-	183,500,000,000	-	183,500,000,000	12.49%
Худалдаа үйлчилгээ	-	85,074,999,600	49,000,000,000	134,074,999,600	9.13%
Үйлдвэрлэл	-	-	-	-	0.00%
Эрүүл мэнд	-	-	4,000,000,000	4,000,000,000	0.27%
Тээвэр	5,000,000,000	6,000,000,000	22,000,000,000	33,000,000,000	2.25%
Хувцас үйлдвэрлэл	10,000,000,000	-	-	10,000,000,000	0.68%
ББЗЗ Арилжааны НИЙТ	270,820,000,000	506,153,983,221	691,777,600,000	1,468,751,583,22	

2023 онд ББЗЗ-д барилгын салбарын 11 компанийн 11 өрийн хэрэгслийн нийт 25 транч арилжаалагдсан ба тэдгээрийн дундаж купон хүү жилийн 19.02%, жигнэсэн дундаж купон хүү 19.41% байв. Харин энэ хугацаанд шинээр олгогдсон банкны зээлийн жигнэсэн дундаж хүү 17.5% байсан юм.

2023 онд барилгын салбарын үнэт цаас гаргагчдын ББЗЗ дээр арилжсан өрийн хэрэгслүүд:

№	Бондын нэр, транч нэр	Купон хүү	Гаргасан дүн
1	Актив Бонд 4	18.00%	1,500,000,000
2	Актив Бонд 5	19.00%	1,500,000,000
3	Домог Бонд 2	19.00%	1,500,000,000
4	Домог Бонд 3	19.00%	1,500,000,000
5	Мастер Бонд 3.1	20.40%	2,500,000,000
6	Мастер Бонд 3.2	20.40%	2,500,000,000
7	Монкон Бонд 2.3.2	20.00%	1,500,000,000
8	Премиум Бонд 2	19.50%	5,000,000,000
9	Премиум Бонд 4.2	20.00%	4,933,000,000
10	РЭИТ Бонд 10	8.70%	1,130,000,000
11	РЭИТ Бонд 9	8.70%	1,200,000,000
12	Альфа Бонд 2.1	19.50%	1,000,000,000
13	Альфа Бонд 2.2	19.50%	1,000,000,000
14	Альфа Бонд 2.4	19.50%	1,300,000,000
15	Альфа Бонд 2.5	19.50%	3,100,000,000
16	Атмор Бонд 1	22.00%	1,000,000,000
17	Минж Проперти Бонд 2	21.00%	2,000,000,000
18	Минж Проперти Бонд 3	21.80%	2,000,000,000
19	Монкон Бонд 3.1	20.50%	3,000,000,000
20	Монкон Бонд 3.2	20.50%	3,000,000,000
21	Монкон Бонд 3.3	20.50%	2,000,000,000
22	Монкон Бонд 3.4	20.50%	2,000,000,000
23	Мэрү Бонд 1	20.00%	2,000,000,000
24	Мэрү Бонд 4	20.00%	1,600,000,000
25	Шинэ Яармаг Бонд 1	18.00%	3,000,000,000
	Нийт	-	52,763,000,000
	Транчын дундаж	19.02%	2,110,520,000
	Жигнэсэн дундаж	19.41%	-

2023 онд барилгын салбарын үнэт цаас гаргагчдын ББЗЗ дээр арилжсан өрийн хэрэгслүүдийн транчын мэдээлэл:

Nº	Бонд гаргагч	Бондын нэр	Транчын тоо	Татан төвлөрүүлсэн дүн
1	"Нью яармаг хаусинг прожект" ХХК	Шинэ Яармаг Бонд 1	1	3,000,000,000
2	Актив Гарден ХХК	Active Bond 4	2	3,000,000,000
3	Адоресити ХХК	Мэрю Бонд 1	2	3,600,000,000
4	Альфа Зон ХХК	Альфа Бонд 2.1	4	6,400,000,000
5	Атмор ХХК	Атмор Бонд 1	1	1,000,000,000
6	Домог Импекс ХХК	Domog Bond 2	2	3,000,000,000
7	Ай Си Рэит ХХК	REIT Bond 10	2	2,330,000,000
8	Мастер Түншлэл ХХК	Master Bond 3.1	2	5,000,000,000
9	Минж проперти ХХК	Минж Проперти Бонд 2	2	4,000,000,000
10	Монкон ХХК	Монкон Бонд 3.1	5	11,500,000,000
11	Премиум конкрет ХХК	Premium Bond 2	2	9,933,000,000
	НИЙТ		25	52,763,000,000

“ ББЗЗ дээрх барилгын салбарын идэвхи 2024 онд ч мөн саарахгүй бололтой. Он гарсан эхний 2 сарын байдлаар л гэхэд барилгын салбарынхан дангаараа нийт ₮38 тэрбум дүнтэй хөрөнгө оруулалтыг аль хэдийнээ амжилттай татаж чадсан байна. Барилгын салбарын үнэт цаас гаргагчид дунд төмөр зам, иргэний барилгын төслүүд түлхүү байна. Өрийн хэрэгслүүдийн дундаж купон хүү 19.05% байв.

2024 оны 2-р сарын байдлаар ББЗЗ дээр арилжсан өрийн хэрэгслүүд:

Салбар	Татан төвлөрүүлсэн дүн
Барилгын салбар	37,950,000,000
Санхүүгийн байгууллага	23,515,000,000
Шатахуун	1,500,000,000
Энтертайнмент	2,500,000,000
Хүнсний үйлдвэрлэл	3,500,000,000
Уул уурхай	-
Төрийн байгууллага	-
Худалдаа үйлчилгээ	2,500,000,000
Үйлдвэрлэл	1,300,000,000
Эрүүл мэнд	-
Тээвэр	-
Хувцас үйлдвэрлэл	-
ББЗЗ Арилжааны НИЙТ	72,765,000,000

2024 оны 2-р сарын байдлаар барилгын салбарын үнэт цаас гаргагчдын ББЗЗ дээр арилжсан өрийн хэрэгслүүд:

Үнэт цаас гаргагч	Бондын нэр	Транчин тоо	Татан төвлөрүүлсэн дүн
Альфа Зон ХХК	Alpha Bond 2.10	1	1,200,000,000
Бодь Интернэйшнл ХХК	Bodi International Bond 1.1	1	10,000,000,000
Бумбын Шовх ХХК	Global Town Bond 1.2	6	13,750,000,000
Домог Импекс ХХК	Domog Bond 2.4	3	4,200,000,000
Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК	MIK Bond 1.2	1	8,500,000,000
Хан ХХК	Khan Bond 2.2	1	300,000,000
НИЙТ			37,950,000,000

• “Мэргэжлийн оролцогчийн өнцөг: ҮХХ суурьтай хувийн, хаалттай сан



Төслийн санхүүжилт- Хаалттай сан

Ц.Цолмон

*Хөрөнгө Оруулалтын Зөвлөх
Инвескор Проперти ХХК*

- **Инвескор Проперти ХХК нь үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын тал дээр ямар туршлага хуримтлуулсан бэ?**

Компанийн үйл ажиллагааны цар хүрээ бол үл хөдлөх хөрөнгийн цогц менежмент. Тодорхойлвол, зах зээлийн судалгаа явуулахаас эхлээд төслийн концепт болон бизнес төлөвлөгөөг боловсруулах, төслийн хөрөнгө оруулалтын схемийг нь бүтэцжүүлж бий болгох, төслийн менежмент гүйцэтгэх, үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалт & маркетингийн үйл ажиллагаа, хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээ үзүүлэх гээд иж бүрэн үйл ажиллагааг явуулсаар байна.

Дотоодын зах зээлд үл хөдлөх хөрөнгөд суурилсан хөрөнгө оруулалт санал болгох тал дээр уламжлалт Өмчлөөд-Түрээслүүлэх /Buy to Let/

загварыг хэрэгжүүлсэн, краудфандинг платформоор дамжуулж санхүүжилт татсан, хөрвөх нөхцөлтэй бондын бүтээгдэхүүнийг дотоодын зах зээлд анхлан гаргаж байсан гэх мэт туршлага бий.²⁷

Ойрын жилүүдэд дунд хугацаандаа суурь үзүүлэлт сайтай байх төслүүдийг төлөвлөн хэрэгжүүлнэ. Мөн түүнд суурилж өндөр үр өгөөжтэй байдлаар хөрөнгө оруулалт бий болгохдоо олон улсын туршлагуудад илүү дөхсөн схем, хэлбэрүүдийг нэвтрүүлэхээр судалж, туршин ажиллаж байна.

- **Тэдгээрээс хамгийн их сонирхол татаж, Монголд нэвтрүүлэх хүсэлтэй байгаа хэлбэр нь юу вэ?**

АНУ-д том, жижиг гэлтгүй үл хөдлөх хөрөнгийн төсөл хэрэгжүүлэгч компани нь өөрсдийн төсөлд суурилан хувийн, хаалттай сан үүсгэн байгуулдаг. Тийм ч болохоор тэдгээрийг сангийн спонсор компани гэж нэрлэдэг. Хэрвээ хүсвэл брокерийн үйл ажиллагаа явуулдаг ҮЦК-тэй хамтарч ажиллах, тэдний харилцагчдад өөрийнхөө сангийн эрхийг худалдах боломжтой.

Товчхондоо бол барилга барьж байгаа этгээд нь хөрөнгө оруулж байгаа этгээдтэйгээ шууд харилцаа үүсгэж ямар зориулалттай барилга барих, хэзээ, ямар хэмжээний ашиг олох тухайгаа танилцуулаад, талууд хоорондоо гэрээ байгуулдаг. Ингэснээр маш хурдан шуурхай, гол нь төвөг багатайгаар шаардлагатай хөрөнгөө татаад, төслөө цаг хугацаанд нь хэрэгжүүлж, бүтээгдэхүүн бий болгож амжиж байгаа юм. Мэдээж хуулийн хүрээнд зөвхөн “мэргэжлийн хөрөнгө оруулагч” (accredited investors) нар л хувийн хаалттай санд хөрөнгө оруулах боломжтой ч гэлээ хэдэн хувьцаа эзэмшигчтэй байж болох вэ гэдэг тоонд хязгаар тавьдаггүй.²⁸

Үүн шиг тухайн салбарынхаа бизнес модельд нь нийцсэн, бүтээмжид нь чөдөр тушаа болоод байхааргүй бизнесийн орон зайг бүрдүүлсэн, төрөлжсөн зохицуулалтууд Монголд, манай салбарт их хэрэгтэй байна. Тэгж байж төсөл хөгжүүлэгчид болон ҮХХ-ийн менежментийн компаниуд нь дэвшилтэт үйл ажиллагаатай, үр өгөөжтэй ажиллана. Учир нь барилга угсралтын ажил хийгдэх цаг агаарын боломжтой улирал манайд маш богино тул аль болох хурдан хөрөнгө оруулалт татаад, барилгын ажлаа зогсоохгүй явуулж байж хөрөнгө оруулалт нь ашигтай байх үндсэн нөхцөл бүрддэг.

- **Харин Монголын үл хөдлөх хөрөнгийн сан хэрхэн ажилладаг вэ?**

Монголд ямар ч санг зөвхөн тусгай зөвшөөрөлтэй хөрөнгө оруулалтын менежментийн компани буюу ХОМК (asset manager) л үүсгэн байгуулж, удирдах зохицуулалт бий. Хаалттай хүрээнд ч үнэт цаас гаргахад мөн л тусгай зөвшөөрөлтэй үнэт цаасны компани (ҮЦК) андеррайтераар нь ажиллах шаардлагатай. Гаргах гэж буй үнэт цаас болгондоо Санхүүгийн зохицуулах хорооноос зөвшөөрөл авдаг, дараа нь арилжих гэж буй бирж дээрээ бүртгүүлэх гэж мөн л зөвшөөрөл авна. Үүн дээр үнэт цаас гаргагч буюу барилгын төслийг хэрэгжүүлэх гээд байгаа гол этгээд, түүнд мөнгөө өгөх хөрөнгө оруулагч нар нэмэгдэнэ.

Ийм олон оролцогч, процесс дамжих тусам зарцуулах хугацаа уртасч, уялдаа холбоо үүсгэхэд төвөгтэй, үйл ажиллагаанд оролцогч, зохицуулагч байгууллагууд тус бүрт 0.5-3% төлбөр төлөхөөр зардал нэмэгддэг тул эцсийн хөрөнгө оруулагчдад очих хөрөнгө оруулалтын өгөөж буурдаг. Эцсийн дүнд нь үл хөдлөх хөрөнгөд суурилсан хөрөнгө оруулалтын хэрэгслүүд нь хөрөнгө оруулагчдын сонирхлыг татахгүй байх, хаалттай зах зээл дээрх бусад хэрэгсэлтэй өрсөлдөхүйц биш бүтээгдэхүүн үүсэж таарах гээд байгаа юм.

- **Төсөл хөгжүүлэгч компани болгон сан үүсгэх боломжтой, өрсөлдөөн ихтэй нөхцөл үүсчихвэл яаж бусдаасаа ялгарч илүү өгөөжтэй, илүү сайн бүтээгдэхүүнийг хөрөнгө оруулагчдад санал болгох вэ?**

Сан нь өгөөжийг ердөө хоёр сувгаар л бүрдүүлж байгаа. Түрээсийн орлого ба борлуулалтын орлого. Хоёулаа түрээсийн дүүргэлтээс шууд хамааралтай. Борлуулалтын үнийг тооцоолохдоо жилийн түрээсийн орлоготой нь харьцуулж үнэлгээ гаргадаг учраас тэр.

Тэгвэл түрээсийн дүүргэлт нь мэдээж оновчтой үнийн түвшнээс гадна тухайн төслийг ашиглалтад орсны дараа хэрхэн арчлалт үйлчилгээ явуулж байгаа, оршин суугчдын аюулгүй байдлыг хангаж байгаа эсэх, тэдний хүссэн үйлчилгээг санал болгож байгаа эсэх гэх мэт өдөр тутмын менежментийн үйл ажиллагаа буюу хөрөнгийн менежментээс нь хамаарч байдаг.

Тиймээс сангийн спонсорууд хамгийн сайн хөрөнгийн менежерийг хөлсөлж төсөлдөө оролцуулж давуу тал үүсгэх тохиолдол их. Хөрөнгийн менежментийн мэргэжлийн баг ажилласнаараа өдөр тутмын арчлалт үйлчилгээ сайн, дүүргэлт тогтвортой, түрээсийн үнэлгээ өсөн нэмэгддэг, хөрөнгийн насжилт урттай байна гэх мэтээр түрээслэгч болоод хөрөнгө оруулагчдын аль алиных нь эрх ашгийг тэнцвэртэй хангаж ажилладаг.

- **Манайд төсөл хөгжүүлэгч компани нь хөрөнгө оруулагчтайгаа шууд харилцаад, хаалттай хүрээнд хөрөнгө босгох арга байдаг уу?**

Төсөл хэрэгжүүлэгч нь хаалттай хувьцаат

компани (ХК) хэлбэрээр хувьцаагаа арилжиж, хөрөнгө татахын тулд 50-аас илүүгүй тооны хувьцаа эзэмшигчтэй байх ёстой гэсэн хууль бий. Гэвч нэг өндөр зэрэглэлийн 1 блок төслийн барилгын өртөг нь бараг ₮50 тэрбум орчим байдаг. Тэгэхээр нэг хөрөнгө оруулагч тус бүр багадаа нэг тэрбум төгрөгөөр хөрөнгө оруулж байж тухайн төсөл хэрэгтэй санхүүжилтээ татна, хэрэв татаж чадахгүй бол төсөл зогсонги байдалд орно. Бүр том цар хүрээтэй төслүүд эсвэл дэд бүтцийн бүтээн байгуулалт гээд ярьвал бүр л өндөр төсөвтэй. Дотоодын зах зээлд нэг тэрбум төгрөгөөр урт хугацаанд хөрөнгө оруулах боломжтой хэдэн хөрөнгө оруулагч бий билээ... Бага дүнгээр хөрөнгө оруулах боломжтой байвал л “олны хүчээр” ажиллаж байж нэг сайн төслийг бүрэн, хурдтайгаар санхүүжүүлж чадна.

- **Сан гэхээр хугацаатай байна гэсэн үг үү, сангийн хугацаа нь дуусахаар ямар зохицуулалт хийдэг вэ?**

Сан 10 жил хүртэл үйл ажиллагаа явуулах эрхтэй байсныг нэмж 10 жилээр сунгах боломжтой болгох өөрчлөлт хуульд орж байх шиг байна.

Барилгыг шинээр барих төсөл дээр үндэслэсэн сан нь Value-Add төрлийн стратегитай сан байх юм. Барилгаа барьж, сангийн хугацааны туршид түрээслүүлж орлого олоод, түүнээсээ ногдол ашиг хувиарлаад явна. Харин хугацааны эцэст тухайн барилгаа бусдад худалдаад борлуулалтын орлогоо хөрөнгө оруулагчдадаа нэмэлт ногдол ашиг болгон тараагаад сангаа хаана.

Худалдахдаа жилийн түрээсийн үйл ажиллагааны цэвэр орлого (Net Operating Income) болон тухайн үеийн зах зээлийн шаардах өгөөжийн хувь (Cap rate) зэрэгт үндэслээд худалдах үнээ тооцоолж гаргана.

Тэр үнээр нь өөр нэг хөрөнгө оруулалтын сан, тэтгэврийн сан, даатгалын сан гэх мэт мэргэжлийн институциуд ихэвчлэн худалдан авдаг. Тэдний хувьд үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулах нь стратеги нь Core буюу илүү тогтвортой, эрсдэл багатай, дүүргэлт нь хангагдсан, хэрэглэгчдэдээ нэгэнт танигдсан хөрөнгүүдийг худалдан авдаг төрлийнх байдаг юм.

- **Ойрын үед зохицуулалтын шинэчлэл хийгдэж, үл хөдлөх хөрөнгийн сангийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг болох хүлээлт байна уу?**

Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хуулийн нэмэлт өөрчлөлтийн төсөл, түүнийг дагалдаад Хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хуульд өөрчлөлт оруулах хуулийн төслийг оны өмнөхөн өргөн мэдүүлсэн.²⁹ Энэ хуулийн төсөлд сонирхол татаж буй хэд хэдэн өөрчлөлтүүд байна.

Юун түрүүнд хувийн хөрөнгө оруулалтын санг гэрээний үндсэн дээр буюу хуулийн этгээдийн эрхгүйгээр үүсгэн байгуулж болно, ингэхдээ үүсгэн байгуулагч нь ХОМК-иас гадна СЗХ зөвшөөрсөн бусад этгээд байна гэж заасан. Үүнд нь үл хөдлөх хөрөнгийн төсөл хэрэгжүүлэгч өөрөө байж болох эсэхийг хууль батлагдсан хойно мэдэх бололтой.³⁰

Түүнчлэн андеррайтер компанийн хүлээх үүрэг, хариуцлагыг нэмэгдүүлсэн нь маш сайн өөрчлөлт гэж үзэж байна.

Андеррайтер гэж санхүүгийн зах зээлд ихэнхдээ зээл олгогч, даатгалын компаниуд, үнэт цаасны компаниуд дээр яригддаг. Ер нь бол тухайн үйлчилгээ авч буй талынхаа санхүүгийн эрсдэлийг андеррайтер нь өөртөө шилжүүлэн авахаар тохиролцоо хийгээд оронд нь зохих хураамж, шимтгэл авдаг харилцаа шүү дээ.

Гэтэл манай үнэт цаасны андеррайтерууд санхүүгийн эрсдэлийг нь өөр дээрээ авах гол үүргээ тэр бүрчлэн гүйцэтгэдэггүй буюу хөрөнгө оруулагчдаас хөрөнгө босохгүй байх тохиолдолд өөрсдийн хөрөнгөөрөө харилцагчийн тухайн төсөлд хөрөнгө оруулж, эрсдэлийг нь хааж өгье гэдэггүй.

Харин түүнийг тойрсон бусад дэмжих үйлчилгээ буюу хуулийн аудит, бичиг баримт бүрдүүлэлт, үнэлгээний тооцоолол, хөрөнгө оруулагчтай үүсгэх маркетинг коммуникаци, зохицуулагч байгуулагуудтай харилцах гэх мэт консалтинг давамгайлсан үйлчилгээг үзүүлдэг. Товчхондоо, хөрөнгө оруулалт татах үйл явцад дэм болдог ч, гол үүрэг болох санхүүжилт бүрдүүлэх ажлыг хариуцах дээрээ учир дутагдалтай.

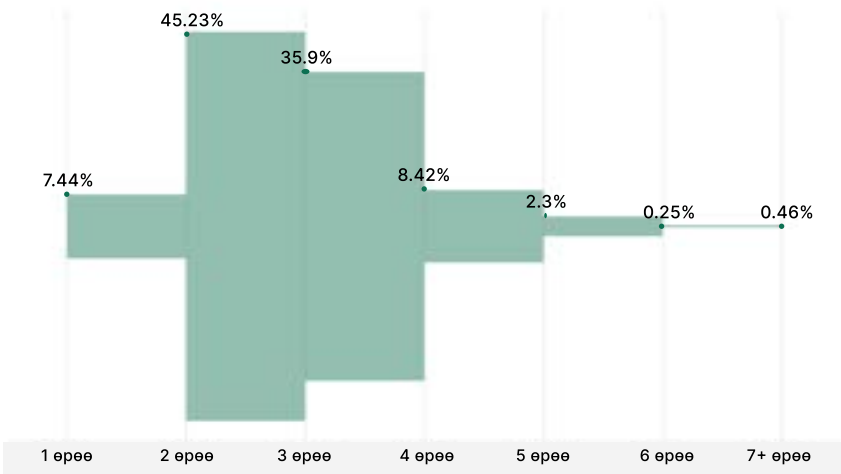
Гэхдээ энэ үүргээ хүлээхийн тулд эхлээд андеррайтеруудын өөрийн хөрөнгийн хэмжээ их байх ёстой, түүний тулд дилерийн үйл ажиллагаа болон хөрөнгө оруулалтын банкны үйл ажиллагаа зэргээ идэвхжүүлэх шаардлагатай. Урт хугацаандаа хөрөнгийн зах зээлийн бүх л оролцогчдодоо эерэг үр дүн авчрах өөрчлөлт болно гэж бодож байна.

Орон сууцны сектор 2023

- Шинэ нийлүүлэлт

2023 онд УБ хотод шинээр 119 төслийн 14,578 айлын орон сууц ашиглалтад оржээ.³¹ Төлөвлөлтийн хувьд 2 болон 3 өрөө буюу 1-2 унтлагын өрөөтэй орон сууц зонхилж, нийт нийлүүлэлтийн 81%-ийг бүрдүүлэв.

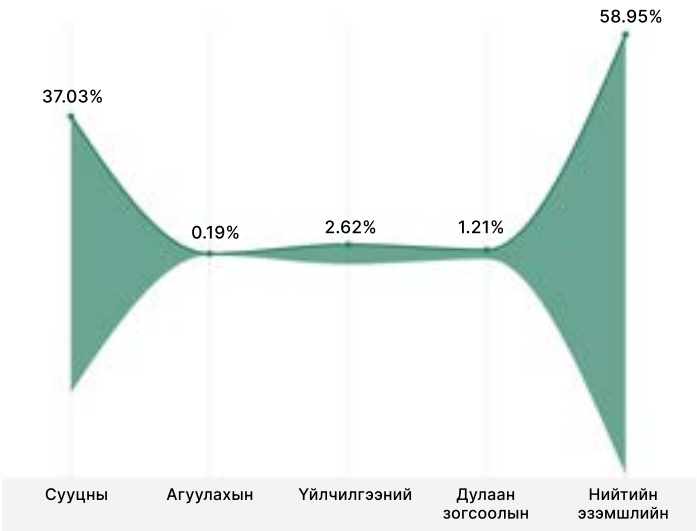
2023 онд ашиглалтад орсон нийт орон сууцны мэдээлэл



Эх сурвалж: Хотын стандарт, хяналтын газар

Нийт ашиглалтад орсон орон сууцны барилгуудын талбайн хэмжээний нийлбэр 2,955,490 м.кв бөгөөд үүнээс 37% нь ашигтай талбай буюу сууцны талбай юм. Үүнээс харахад нийтийн эзэмшлийн талбай нь нийт барилгажилтын 60% гаруйг эзэлж байна.

2023 онд ашиглалтад орсон орон сууцнуудын талбайн хуваарилалт /Улаанбаатар хот/



Эх сурвалж: Барилга хот байгуулалтын яам

Шинээр ашиглалтад орсон орон сууцнуудын хувьд дундаж талбай нь 75.07 м.кв байгаагаас гадна:

- 35 айлын дунд 1 цахилгаан шат
- 0.97 айлын дунд 1 зогсоол
- 2.5 айлын дунд дунд 1 дулаан зогсоол
- 1.6 айлын дунд 1 ил зогсоол тус тус ноогдож байна.

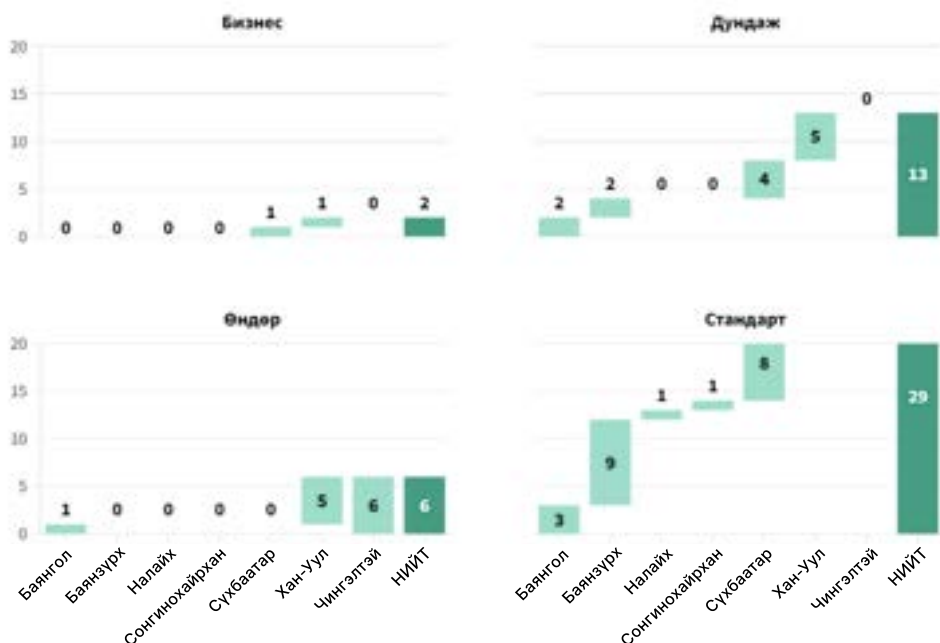
Түүнчлэн 2023 оны 8-р сарын 3-нд шинэчлэгдсэн мэдээллээс үзвэл УБ хотод шинээр ашиглалтад хүлээн авсан 52 ш орон сууцны барилгын 21 нь 16 давхар өндөртэй, 34 нь доод давхрууддаа үйлчилгээний зориулалттай талбайтай байна. ³²

Шинээр ашиглалтад орсон орон сууцнуудын мэдээлэл
/2023 оны 8-р сарын байдлаар /



Эх сурвалж: Хотын стандарт, хяналтын газар

Шинээр ашиглалтад орсон орон сууцнуудын мэдээлэл /2023 оны 8-р сарын байдлаар, Барилгын тоогоор/



Эх сурвалж: Хотын стандарт, хяналтын газар

“

Нийслэлийн Засаг дарга 2024 оныг “Тохижилт-Бүтээн байгуулалтын жил” болгон зарласан ³³, мөн “Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай” хууль 2023 оны 12-р сард батлагдсан. ³⁴

Энэ хүрээнд нэн тэргүүнд Сэлбэ гол орчмын бүс дэх 2000 айлын өмчлөлийн 158 га газрыг төр худалдан авч, уг газар дээр стандарт зэрэглэлийн 12,000 айлын орон сууц буюу одоогийн Алтай хотхонтой дүйцэх томоохон хотхон барьж байгуулах ажлыг хувийн хэвшлийн компаниудад хариуцуулна гэж мэдээлсэн.³⁵

• Дундаж үнэ

2023 оны 12-р сарын байдлаар шинэ орон сууцны дундаж үнэ ₮4.0 сая, хуучин орон сууцны дундаж үнэ ₮3.6 саяд хүрсэн нь өмнөх оны мөн үеэс харгалзан 15% ба 10%-иар нэмэгдсэн байна.³⁶

2022 онд шинэ орон сууц худалдаж аваад 2023 онд зарсан бол зах зээлийн үнийн өсөлтөөс дунджаар 15.19% ашиг олох ба үүнээс УБ хотын инфляцын түвшнийг тооцсоны дараа бодитоор 6.59% ашиг олох байжээ. Харин хуучин орон сууцны хувьд бодит ашгийн хэмжээ 1.86% байна.

Шинэ орон сууцны 1 м.кв талбайн дундаж үнэ /төгрөг/

Дүүрэг	2022-12	2023-12	Төгрөгөөр өсөлт	Хотын инфляц	Төгрөгөөр бодит өсөлт	Өсөлт
Баянзүрх	₮2.98 сая	₮3.63 сая	21.81%	8.6%	13.21%	
Баянгол	₮3.20 сая	₮3.83 сая	19.69%	8.6%	11.09%	
Хан-Уул	₮3.67 сая	₮4.24 сая	15.53%	8.6%	6.93%	
Сонгинохайрхан	₮2.40 сая	₮2.68 сая	11.67%	8.6%	3.07%	
Чингэлтэй	₮3.19 сая	₮3.47 сая	8.78%	8.6%	0.18%	
Сүхбаатар	₮4.27 сая	₮4.32 сая	1.17%	8.6%	-7.43%	
Дундаж	₮3.49 сая	₮4.02 сая	15.19%	8.6%	6.59%	

Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн хороо](#)

Хуучин орон сууцны 1 м.кв талбайн дундаж үнэ /төгрөг/

Дүүрэг	2022-12	2023-12	Төгрөгөөр өсөлт	Хотын инфляц	Төгрөгөөр бодит өсөлт	Өсөлт
Баянзүрх	₮3.07	₮3.40	10.75%	8.6%	2.15%	
Баянгол	₮2.97	₮3.09	4.04%	8.6%	-4.56%	
Хан-Уул	₮3.52	₮3.91	11.08%	8.6%	2.48%	
Сонгинохайрхан	₮2.51	₮2.59	3.19%	8.6%	-5.41%	
Чингэлтэй	₮3.54	₮3.94	11.3%	8.6%	2.7%	
Сүхбаатар	₮3.93	₮4.31	9.67%	8.6%	1.07%	
Дундаж	₮3.25	₮3.59	10.46%	8.6%	1.86%	

Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн хороо](#)

“ Үнийн өсөлтөөс гадна энэ хугацааны туршид тухайн орон сууцаа бусдад түрээслүүлж байсан бол үнийн өсөлт дээр нэмээд 8-10% түрээсийн ашиг олох боломжтой байв.

Харин 2022 онд орон сууцыг ам.доллороор худалдаж аваад 2023 онд эргүүлэн ам.доллороор худалдсан бол зах зээлийн үнийн өсөлтөөс дунджаар нийт **15.53%** ашиг олох ба үүнээс ам.долларын ханшийн бууралт, УБ хотын инфляцын түвшнийг тооцсоны дараа бодитоор **6.63%** ашиг олох байжээ. Харин хуучин орон сууцны хувьд бодит ашгийн хувь 1.89% орчим байна.

Шинэ орон сууцны 1 м.кв талбайн дундаж үнэ /ам.доллар/

Дүүрэг	2022-12	2023-12	Доллараар өсөлт	(+)Долларын ханшийн өсөлт	(=)Төгрөгөөр өсөлт	(-)Хотын инфляц	(=)Төгрөгөөр бодит өсөлт	Өсөлт
Баянзүрх	\$868	\$1,061	22.17%	-0.29%	21.88%	8.6%	13.28%	
Баянгол	\$933	\$1,119	20.04%	-0.29%	19.75%	8.6%	11.15%	
Хан-Уул	\$1,070	\$1,239	15.87%	-0.29%	15.58%	8.6%	6.98%	
Сонгинохайрхан	\$699	\$783	12%	-0.29%	11.7%	8.6%	3.1%	
Чингэлтэй	\$930	\$1,014	9.1%	-0.29%	8.8%	8.6%	0.2%	
Сүхбаатар	\$1,244	\$1,263	1.47%	-0.29%	1.18%	8.6%	-7.42%	
Дундговь	\$1,017	\$1,175	15.53%	-0.29%	15.23%	8.6%	6.63%	

*USDMNT = 3421.21 гэж тооцсон.

Хуучин орон сууцны 1 м.кв талбайн үнэ /ам.доллар/

Дүүрэг	2022-12	2023-12	Доллараар өсөлт	(+)Долларын ханшийн өсөлт	(=)Төгрөгөөр өсөлт	(-)Хотын инфляц	(=)Төгрөгөөр бодит өсөлт	Өсөлт
Баянзүрх	\$895	\$994	11.08%	-0.29%	10.78%	8.6%	2.18%	
Баянгол	\$866	\$903	4.35%	-0.29%	4.05%	8.6%	-4.55%	
Хан-Уул	\$1,026	\$1,143	11.41%	-0.29%	11.11%	8.6%	2.51%	
Сонгинохайрхан	\$732	\$757	3.49%	-0.29%	3.2%	8.6%	-5.4%	
Чингэлтэй	\$1,032	\$1,152	11.63%	-0.29%	11.33%	8.6%	2.73%	
Сүхбаатар	\$1,145	\$1,260	9.99%	-0.29%	9.7%	8.6%	1.1%	
Дундговь	\$947	\$1,049	10.79%	-0.29%	10.49%	8.6%	1.89%	

*USDMNT = 3421.21 гэж тооцсон.

“ 2023 оны 12-р сард батлагдсан хуулийн нэмэлт, өөрчлөлтийн дагуу шинээр барих орон сууцны барилгын барилгажих талбай нь тухайн газрын 60%-иас илүүгүй буюу нийт талбайн 20%-д ногоон байгууламж, 20%-д авто зогсоол барих ёстой болсон.

Шаардлага нэмэгдэхийн хэрээр бүтээгдэхүүний өртөг нэмэгдэх нь гарцаагүй тул шинэ орон сууцны үнийн өсөлт 2024 оноос цааш ч үргэлжлэх төсөөлөлтэй байна. Түүнчлэн дам нөлөөгөөр нь хуучин орон сууцны үнэ арай бага хувиар өснө гэж таамаглаж байна.

Урт хугацаандаа шинэ төлөвлөлтийн дагуу ногоон байгууламж, авто зогсоолтой төслүүд болон ногоон байгууламжгүй төслүүдийн үнийн хооронд үнэлэхүйц зөрүү гарч, зах зээл дээр бие даасан, ялгаатай 2 сегмент үүсэх бололтой.

Худалдан авах чадвар

Нийт ипотекийн зээлдэгчдийн 65% нь 50 м.кв-аас доош хэмжээний талбайтай орон сууц худалдаж авсан тул худалдан авах чадварын матрицыг тооцоолохдоо:³⁷

- дундаж байр 40 м.кв талбайтай;
- м.кв тутмын үнэ ₮4.02 сая;
- өрхийн 2 гишүүн хоёул медиан цалинтай ($2 \times \text{₮}2,129,300 = \text{Өрхийн нийт орлого}$) гэж үзлээ.

Орон сууцны зах зээлийн үнийн матриц

☐ Дундаж байр

Зэрэглэл	Үнэ/м.кв	40 м.кв	50 м.кв	60 м.кв	70 м.кв	80 м.кв	90 м.кв	100 м.кв
Өндөр	20,000,000	800,000,000	1,000,000,000	1,200,000,000	1,400,000,000	1,600,000,000	1,800,000,000	2,000,000,000
	12,000,000	480,000,000	600,000,000	720,000,000	840,000,000	960,000,000	1,080,000,000	1,200,000,000
	11,000,000	440,000,000	550,000,000	660,000,000	770,000,000	880,000,000	990,000,000	1,100,000,000
	10,000,000	400,000,000	500,000,000	600,000,000	700,000,000	800,000,000	900,000,000	1,000,000,000
Бизнес	9,000,000	360,000,000	450,000,000	540,000,000	630,000,000	720,000,000	810,000,000	900,000,000
	8,000,000	320,000,000	400,000,000	480,000,000	560,000,000	640,000,000	720,000,000	800,000,000
	7,000,000	280,000,000	350,000,000	420,000,000	490,000,000	560,000,000	630,000,000	700,000,000
	6,000,000	240,000,000	300,000,000	360,000,000	420,000,000	480,000,000	540,000,000	600,000,000
Дундаж	5,000,000	200,000,000	250,000,000	300,000,000	350,000,000	400,000,000	450,000,000	500,000,000
	4,000,000	160,000,000	200,000,000	240,000,000	280,000,000	320,000,000	360,000,000	400,000,000
	3,700,000	148,000,000	185,000,000	222,000,000	259,000,000	296,000,000	333,000,000	370,000,000
	3,500,000	140,000,000	175,000,000	210,000,000	245,000,000	280,000,000	315,000,000	350,000,000
Стандарт	3,200,000	128,000,000	160,000,000	192,000,000	224,000,000	256,000,000	288,000,000	320,000,000
	3,000,000	120,000,000	150,000,000	180,000,000	210,000,000	240,000,000	270,000,000	300,000,000
	2,800,000	112,000,000	140,000,000	168,000,000	196,000,000	224,000,000	252,000,000	280,000,000

Шаардлагатай урьдчилгаа төлбөр (30%)

☐ Дундаж байр

Зэрэглэл	Үнэ/м.кв	40 м.кв	50 м.кв	60 м.кв	70 м.кв	80 м.кв	90 м.кв	100 м.кв
Өндөр	20,000,000	240,000,000	300,000,000	360,000,000	420,000,000	480,000,000	540,000,000	600,000,000
	12,000,000	144,000,000	180,000,000	216,000,000	252,000,000	288,000,000	324,000,000	360,000,000
	11,000,000	132,000,000	165,000,000	198,000,000	231,000,000	264,000,000	297,000,000	330,000,000
	10,000,000	120,000,000	150,000,000	180,000,000	210,000,000	240,000,000	270,000,000	300,000,000
Бизнес	9,000,000	108,000,000	135,000,000	162,000,000	189,000,000	216,000,000	243,000,000	270,000,000
	8,000,000	96,000,000	120,000,000	144,000,000	168,000,000	192,000,000	216,000,000	240,000,000
	7,000,000	84,000,000	105,000,000	126,000,000	147,000,000	168,000,000	189,000,000	210,000,000
	6,000,000	72,000,000	90,000,000	108,000,000	126,000,000	144,000,000	162,000,000	180,000,000
Дундаж	5,000,000	60,000,000	75,000,000	90,000,000	105,000,000	120,000,000	135,000,000	150,000,000
	4,000,000	48,000,000	60,000,000	72,000,000	84,000,000	96,000,000	108,000,000	120,000,000
	3,700,000	44,400,000	55,500,000	66,600,000	77,700,000	88,800,000	99,900,000	111,000,000
	3,500,000	42,000,000	52,500,000	63,000,000	73,500,000	84,000,000	94,500,000	105,000,000
Стандарт	3,200,000	38,400,000	48,000,000	57,600,000	67,200,000	76,800,000	86,400,000	96,000,000
	3,000,000	36,000,000	45,000,000	54,000,000	63,000,000	72,000,000	81,000,000	90,000,000
	2,800,000	33,600,000	42,000,000	50,400,000	58,800,000	67,200,000	75,600,000	84,000,000

Урьдчилгаа төлбөр 30%-ийг (2 орлоготой өрх) хуримтлуулахад шаардлагатай хугацаа

№		Цалин
1	1 ажилтны медиан цалин	₮ 2,129,300
2	2 ажилтны нийлбэр медиан цалин	₮ 4,258,600

☐ Дундаж байр

Зэрэглэл	Үнийн хэмжээ	40 мян	50 мян	60 мян	70 мян	80 мян	90 мян	100 мян
Өндөр	20,000,000	56 сар	70 сар	85 сар	99 сар	113 сар	127 сар	141 сар
	12,000,000	34 сар	42 сар	51 сар	59 сар	68 сар	76 сар	85 сар
	11,000,000	31 сар	39 сар	46 сар	54 сар	62 сар	70 сар	77 сар
	10,000,000	28 сар	35 сар	42 сар	49 сар	56 сар	63 сар	70 сар
Бизнес	9,000,000	25 сар	32 сар	38 сар	44 сар	51 сар	57 сар	63 сар
	8,000,000	23 сар	28 сар	34 сар	39 сар	45 сар	51 сар	56 сар
	7,000,000	20 сар	25 сар	30 сар	35 сар	39 сар	44 сар	49 сар
	6,000,000	17 сар	21 сар	25 сар	30 сар	34 сар	38 сар	42 сар
Дундаж	5,000,000	14 сар	18 сар	21 сар	25 сар	28 сар	32 сар	35 сар
	4,000,000	11 сар	14 сар	17 сар	20 сар	23 сар	25 сар	28 сар
	3,700,000	10 сар	13 сар	16 сар	18 сар	21 сар	23 сар	26 сар
	3,500,000	10 сар	12 сар	15 сар	17 сар	20 сар	22 сар	25 сар
Стандарт	3,200,000	9 сар	11 сар	14 сар	16 сар	18 сар	20 сар	23 сар
	3,000,000	8 сар	11 сар	13 сар	15 сар	17 сар	19 сар	21 сар
	2,800,000	8 сар	10 сар	12 сар	14 сар	16 сар	18 сар	20 сар

Эх сурвалж: АЖ АХУЙН НЭГЖ, БАЙГУУЛЛАГЫН АЖИЛЛАГЧДЫН МЕДИАН ЦАЛИН

Шаардлагатай зээлийн дүн /төгрөг/

Ипотекийн зээлд хамрагдах боломжтой (<160сая) Энгийн зээлд хамрагдана (>160сая) Дундаж байр

Заралт	Үнэ/млн	40 млн	50 млн	60 млн	70 млн	80 млн	90 млн	100 млн
Онцар	20,000,000	560,000,000	700,000,000	840,000,000	980,000,000	1,120,000,000	1,260,000,000	1,400,000,000
	12,000,000	336,000,000	420,000,000	504,000,000	588,000,000	672,000,000	756,000,000	840,000,000
	11,000,000	308,000,000	385,000,000	462,000,000	538,000,000	616,000,000	693,000,000	770,000,000
	10,000,000	280,000,000	350,000,000	420,000,000	490,000,000	560,000,000	630,000,000	700,000,000
	9,000,000	252,000,000	315,000,000	378,000,000	441,000,000	504,000,000	567,000,000	630,000,000
Бизнес	8,000,000	224,000,000	280,000,000	336,000,000	392,000,000	448,000,000	504,000,000	560,000,000
	7,000,000	196,000,000	245,000,000	294,000,000	343,000,000	392,000,000	441,000,000	490,000,000
	6,000,000	168,000,000	210,000,000	252,000,000	294,000,000	336,000,000	378,000,000	420,000,000
	5,000,000	140,000,000	175,000,000	210,000,000	245,000,000	280,000,000	315,000,000	350,000,000
	4,000,000	112,000,000	140,000,000	168,000,000	196,000,000	224,000,000	252,000,000	280,000,000
Дундаж	3,700,000	103,600,000	129,500,000	155,400,000	181,300,000	207,200,000	233,100,000	259,000,000
	3,500,000	98,000,000	122,500,000	147,000,000	171,500,000	196,000,000	220,500,000	245,000,000
	3,200,000	89,600,000	112,000,000	134,400,000	156,800,000	179,200,000	201,600,000	224,000,000
Стандарт	3,000,000	84,000,000	105,000,000	126,000,000	147,000,000	168,000,000	189,000,000	210,000,000
	2,800,000	78,400,000	98,000,000	117,600,000	137,200,000	156,800,000	176,400,000	196,000,000

Сарын зээлийн төлөлт /төгрөг/

Зээлийн төрөл		Сарын хүү	Хугацаа
Ипотек зээл	6%	0.50%	360 сар
Энгийн зээл	19%	1.58%	360 сар

Ипотекийн зээлд хамрагдах боломжтой (<160сая) Энгийн зээлд хамрагдана (>160сая) Дундаж байр

Заралт	Үнэ/млн	40 млн	50 млн	60 млн	70 млн	80 млн	90 млн	100 млн
Онцар	20,000,000	8,897,798	11,122,247	13,346,697	15,571,146	17,795,596	20,020,045	22,244,495
	12,000,000	5,338,679	6,673,348	8,008,018	9,342,688	10,677,358	12,012,027	13,346,697
	11,000,000	4,893,789	6,117,236	7,340,683	8,564,131	9,787,578	10,011,025	12,234,472
	10,000,000	4,448,899	5,561,124	6,673,348	7,785,573	8,897,798	10,010,023	11,122,247
	9,000,000	4,004,009	5,005,011	6,006,014	7,007,016	8,008,018	9,009,020	10,010,023
Бизнес	8,000,000	3,559,119	4,448,899	5,338,679	6,228,459	7,118,238	8,008,018	8,897,798
	7,000,000	3,114,229	3,892,787	4,671,344	5,448,901	6,228,459	7,007,016	7,785,573
	6,000,000	2,669,339	3,336,674	4,004,009	4,671,344	5,338,679	6,006,014	6,673,348
	5,000,000	839,371	2,790,562	3,336,674	3,892,787	4,448,899	5,005,011	5,561,124
	4,000,000	671,497	839,371	2,669,339	3,114,229	3,559,119	4,004,009	4,448,899
Дундаж	3,700,000	621,134	776,418	931,702	2,880,662	3,292,385	3,703,708	4,115,232
	3,500,000	587,560	734,449	881,339	2,724,951	3,114,229	3,503,508	3,892,787
	3,200,000	537,187	671,497	805,796	940,095	2,847,295	3,203,207	3,559,119
Стандарт	3,000,000	503,622	629,528	755,434	881,339	2,669,339	3,003,007	3,336,674
	2,800,000	470,048	587,560	705,071	822,583	940,095	2,802,806	3,114,229

Өрхийн орлогын шаардлага (Үүний 45% нь зээлийн төлөлт байна) /төгрөг/

№		Цалин
1	1 ажилтны медиан цалин	₮ 2,129,300
2	2 ажилтны нийлбэр медиан цалин	₮ 4,258,600

 2 ажилтны цалингаар боломжтой  2 ажилтны цалингаар боломжгүй  Дундаж байр

Зарчиглан	Үнэм.м.т	40 м.т	50 м.т	60 м.т	70 м.т	80 м.т	90 м.т	100 м.т
Өндөр	20,000,000	19,772,884	24,716,305	29,659,327	34,602,548	39,545,769	44,488,990	49,432,211
	12,000,000	11,863,731	14,829,663	17,795,596	20,761,529	23,727,461	26,693,394	29,659,327
	11,000,000	10,875,080	13,503,858	16,312,630	19,031,401	21,750,173	24,468,944	27,187,716
	10,000,000	9,886,442	12,358,053	14,829,663	17,301,274	19,772,884	22,244,495	24,716,305
Бизнес	9,000,000	8,897,798	11,122,247	13,346,697	15,571,146	17,795,596	20,020,045	22,244,495
	8,000,000	7,909,154	9,886,442	11,863,731	13,841,019	15,818,307	17,795,596	19,772,884
	7,000,000	6,920,510	8,650,637	10,380,764	12,101,892	13,841,019	15,571,146	17,301,274
	6,000,000	5,931,865	7,414,832	8,897,798	10,380,764	11,863,731	13,346,697	14,829,663
Дундаж	5,000,000	4,886,442	6,179,028	7,414,832	8,650,637	9,886,442	11,122,247	12,358,053
	4,000,000	3,897,798	4,886,442	5,931,865	6,920,510	7,909,154	8,897,798	9,886,442
	3,700,000	3,380,299	3,725,373	4,070,446	4,401,471	4,731,967	5,062,463	5,392,959
	3,500,000	3,305,688	3,632,110	3,958,532	4,055,446	4,920,510	5,785,573	6,650,637
Стандарт	3,200,000	3,193,772	3,492,215	3,790,658	4,089,100	4,327,323	4,565,546	4,803,769
	3,000,000	3,179,161	3,398,951	3,678,741	3,958,532	4,901,865	5,673,348	6,444,832
	2,800,000	3,044,550	3,305,688	3,566,825	3,827,903	4,089,100	4,327,323	4,565,546

Эх сурвалж: АЖ АХУЙН НЭГЖ, БАЙГУУЛЛАГЫН АЖИЛЛАГЧДЫН МЕДИАН ЦАЛИН

“

Үүнээс харахад орон сууцны худалдан авах чадвараар баталгаажсан эрэлт нь ипотекийн буюу хөнгөлөлттэй зээлийн олдоц, хүртээмжээс хэт хамааралтай байгааг сүүлийн матрицын өнгөний ялгарлаас харж болно. Дундаж байрны үнийн түвшин 2 шат дээш ахих, эсвэл талбайн хэмжээ 2 шат дээш ахихад л тухайн байрыг 2 медиан цалинтай хүн хамтраад хөнгөлөлттэй зээлээр худалдан авах чадамжгүй буюу зээлийн шаардлагыг хангаж чадахгүй болж байна.

Бодит нөхцөл байдлыг илүү тодруулах үүднээс 2023 оны эцсийн байдлаарх дундаж 1-2 өрөө орон сууцыг **медиан цалинтай 1 ажилтан хуримтлал үүсгэн худалдан авахад** шаардагдах хугацааг Төв Азийн томоохон хотуудтай харьцуулахад Улаанбаатар хот харьцангуй сайн үзүүлэлттэй байна.

Улаанбаатар хот, Монгол Улс			
Дундаж орон сууцны үнэ/м.кв	Дундаж 1-2 өрөө байрны талбай	1 ажилтны медиан цалин	Хуримтлуулах хугацаа
₮4.02 сая	40 м.кв	₮2.13 сая	75.5 сар

Алматы хот, Казакстан Улс			
Дундаж орон сууцны үнэ/м.кв	Дундаж 1-2 өрөө байрны талбай	1 ажилтны медиан цалин	Хуримтлуулах хугацаа
₮577,570	40 м.кв	₮283,280	81.6 сар

Бишкек хот, Киргиз Улс			
Дундаж орон сууцны үнэ/м.кв	Дундаж 1-2 өрөө байрны талбай	1 ажилтны медиан цалин	Хуримтлуулах хугацаа
109,091 сом	40 м.кв	40,061 сом	108.9 сар

Ташкент хот, Узбекистан Улс			
Дундаж орон сууцны үнэ/м.кв	Дундаж 1-2 өрөө байрны талбай	1 ажилтны медиан цалин	Хуримтлуулах хугацаа
13,856,438 сум	40 м.кв	4,551,402 сум	121.7 сар

Эх сурвалж: [Үндэсний Статистикийн Хороо - Монгол Улс](#)

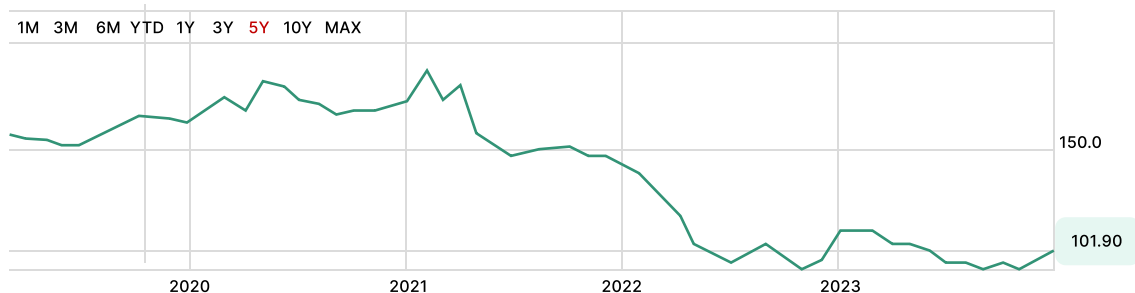
[Үндэсний Статистикийн Хороо - Казакстан Улс](#)

[Үндэсний Статистикийн Хороо - Киргиз Улс](#)

[Үндэсний Статистикийн Хороо - Узбекистан Улс](#)

Харин бодит байдалтай хамгийн ойр тооцоолол буюу олон улсад хэрэглэгддэг Худалдан авах чадварын индекс (ХЧИ) тооцооллоор Улаанбаатар хотын үзүүлэлт ХЧИ=63 байгаа нь **дундаж өрх нь энгийн орон сууцны зээлд хамрагдахад шаардагдах орлогын ердөө 63%-тай дүйцэх бодит орлоготой** байна гэдгийг илтгэнэ. 2023 оны эцсийн байдлаар АНУ-ын хаусны секторт ХЧИ=101 буюу дундаж өрхийн орлого зээлд хамрагдахад шаардлагатай орлогоос яльгүй давсан байхад энэ үеийг шинжээчид худалдан авах чадвар доройтсон, удаашралтай үе байна гэж тодорхойлж байгаа юм.³⁸

АНУ-ын Худалдан авах чадварын индекс



Эх сурвалж: [US Fixed Housing Affordability index](#)

Энгийн зээлд хамрагдвал сарын зээлийн төлөлт /төгрөг/

Зээлийн төрөл	Жилийн хүү	Сарын хүү	Хугацаа
Энгийн зээл	19%	1.58%	360 сар

☐ Дундаж байр

Зарлагын	Үнэмлэх	40 мян	50 мян	60 мян	70 мян	80 мян	90 мян	100 мян
Өндөр	20,000,000	8,897,798	11,122,247	13,346,697	15,571,146	17,795,596	20,020,045	22,244,495
	12,000,000	5,338,679	6,673,348	8,008,018	9,342,688	10,677,358	12,012,027	13,346,697
	11,000,000	4,893,789	6,117,236	7,340,683	8,564,131	9,787,578	11,011,025	12,234,472
	10,000,000	4,448,899	5,561,124	6,673,348	7,785,573	8,897,798	10,010,023	11,122,247
	9,000,000	4,004,009	5,005,011	6,006,014	7,007,016	8,008,018	9,009,020	10,010,023
Бизнес	8,000,000	3,559,119	4,448,899	5,338,679	6,228,459	7,118,238	8,008,018	8,897,798
	7,000,000	3,114,229	3,892,787	4,671,344	5,449,901	6,228,459	7,007,016	7,785,573
	6,000,000	2,669,339	3,336,674	4,004,009	4,671,344	5,338,679	6,006,014	6,673,348
	5,000,000	2,224,449	2,780,562	3,336,674	3,892,787	4,448,899	5,005,011	5,561,124
	4,000,000	1,779,560	2,224,449	2,669,339	3,114,229	3,559,119	4,004,009	4,448,899
Дундаж	3,700,000	1,646,093	2,057,616	2,469,139	2,880,662	3,292,185	3,703,708	4,115,232
	3,300,000	1,557,115	1,946,393	2,335,672	2,724,951	3,114,229	3,503,508	3,892,787
Стандарт	3,000,000	1,423,648	1,779,560	2,135,472	2,491,383	2,847,295	3,203,207	3,559,119
	2,700,000	1,334,670	1,668,337	2,002,005	2,335,672	2,669,339	3,003,007	3,336,674
	2,400,000	1,245,692	1,557,115	1,868,538	2,179,960	2,491,383	2,802,806	3,114,229

Энгийн зээлд хамрагдвал Өрхийн орлогын шаардлага
(Үүний 45% нь зээлийн төлөлт байна) /төгрөг/

☒ 1 өрхийн орлогоор боломжтой ☐ 1 өрхийн орлогоор боломжгүй ☐ Дундаж байр

Зарлагын	Үнэмлэх	40 мян	50 мян	60 мян	70 мян	80 мян	90 мян	100 мян
Өндөр	20,000,000	19,772,684	24,796,305	29,659,327	34,602,548	39,545,769	44,488,990	49,432,211
	12,000,000	11,863,731	14,829,663	17,795,596	20,761,529	23,727,461	26,693,394	29,659,327
	11,000,000	10,875,086	13,593,858	16,312,630	19,031,401	21,750,173	24,468,944	27,187,796
	10,000,000	9,886,442	12,358,053	14,829,663	17,301,274	19,772,884	22,244,495	24,796,305
Бизнес	9,000,000	8,897,798	11,122,247	13,346,697	15,571,146	17,795,596	20,020,045	22,244,495
	8,000,000	7,908,754	9,886,442	11,863,731	13,841,019	15,818,307	17,795,596	19,772,884
	7,000,000	6,920,510	8,650,637	10,380,764	12,110,860	13,841,019	15,571,146	17,301,274
	6,000,000	5,931,865	7,414,832	8,897,798	10,380,764	11,863,731	13,346,697	14,829,663
	5,000,000	4,943,221	6,179,026	7,414,832	8,650,637	9,886,442	11,122,247	12,358,053
Дундаж	4,000,000	3,954,577	4,943,221	5,931,865	6,920,510	7,908,754	8,897,798	9,886,442
	3,700,000	3,657,964	4,572,480	5,486,975	6,401,471	7,315,967	8,230,463	9,144,959
	3,500,000	3,460,255	4,325,318	5,190,382	6,055,446	6,920,510	7,785,573	8,650,637
Стандарт	3,200,000	3,163,601	3,954,577	4,745,492	5,536,408	6,327,323	7,118,238	7,908,754
	3,000,000	2,965,933	3,707,416	4,448,899	5,190,382	5,931,865	6,673,348	7,414,832
	2,800,000	2,768,204	3,460,255	4,152,306	4,844,767	5,536,408	6,228,459	6,920,510

Худалдан Авах Чадварын Индекс (ХЧИ) /*40 м.кв орон сууц дээрх тооцоолол/

Өрхийн орлого	Шаардлагатай орлого	Улаанбаатар ХЧИ
2,496,305	3,954,577	63

ХЧИ = (Өрхийн медиан орлого / Орон сууцны зээл авахад шаардлагатай орлого) * 100.³⁹

ХЧИ>100 байвал чадамжтай

• Түрээсийн зах зээл

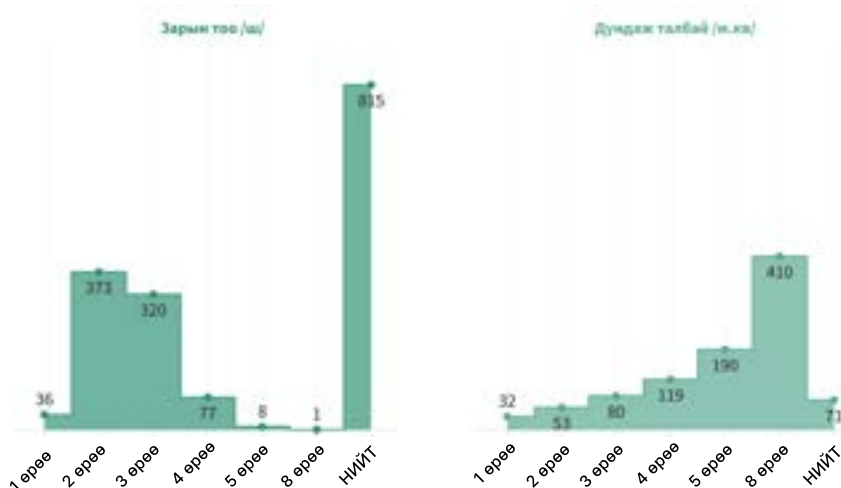
2023 оны эцсээр **орон сууцны** түрээсийн үнийн индекс жилийн өмнөхтэй харьцуулахад 0.48%-ийн ялимгүй өсөлттэй байв.⁴⁰ Түүнчлэн оны хамгийн эрэлт өндөртэй үе болох 09/07-оос 09/30-нийг хүртэлх хугацаанд зах зээлд нийлүүлэгдсэн орон сууц түрээслүүлэх 815 зарын мэдээллийг сонгон түрээсийн үнэлгээг судаллаа.

Нийт зарын 85% нь 2-3 өрөө (дунджаар 53-80 м.кв) буюу 1-2 унтлагын өрөөтэй орон сууцыг түрээслүүлэх зар байв. Нэг сарын түрээсийн үнэ 2 өрөө байрны хувьд ₮1.6 сая орчим, 3 өрөө байрных ₮2.5 сая орчим бөгөөд м.кв-д ногдох түрээсийн үнэлгээ дунджаар ₮32,000 байна.

“ Түрээсийн үнийг орон сууцны худалдах үнэтэй харьцуулбал жилийн түрээсийн нийт өгөөж 10.79% байгаа нь өнөөгийн байдлаарх зах зээлд нийлүүлэгдэж буй хаус болон оффисын секторын нийт түрээсийн өгөөжийн түвшнээс өндөр түвшинд байна.

Түрээсийн үнэ * 12 / Худалдах үнэ = Түрээсийн нийт өгөөж

Оргил үеийн орон сууц түрээслүүлэх зарын тоо

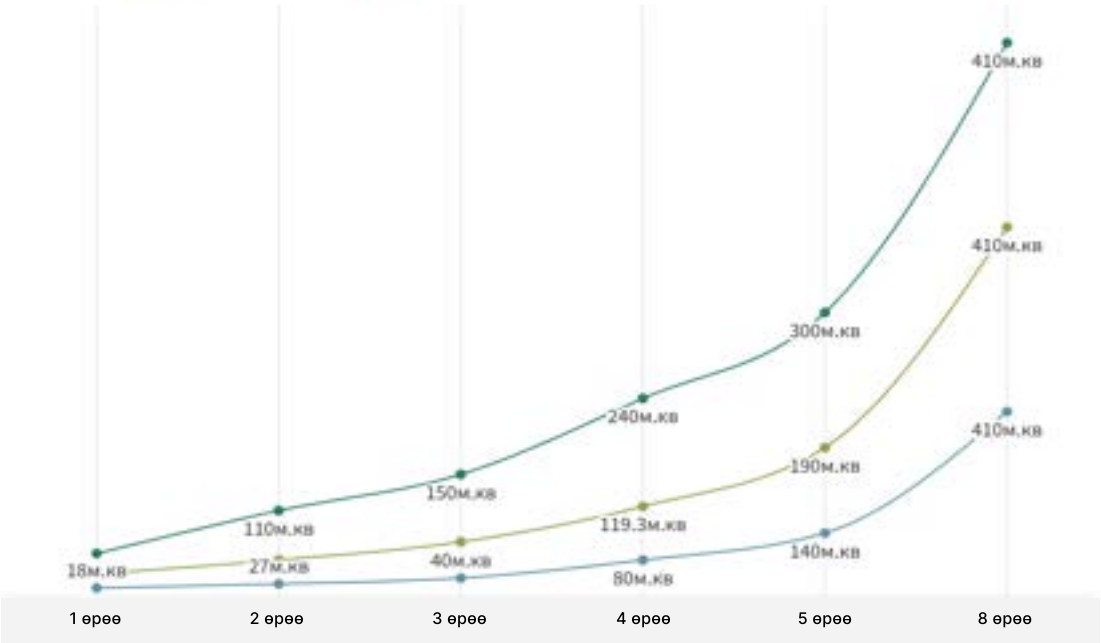


Эх сурвалж: Unegui.mn

2023/09/07-2023/09/30 хүртэлх зард үндэслэн тооцон

Түрээслүүлэх орон сууцны талбайн хэмжээ

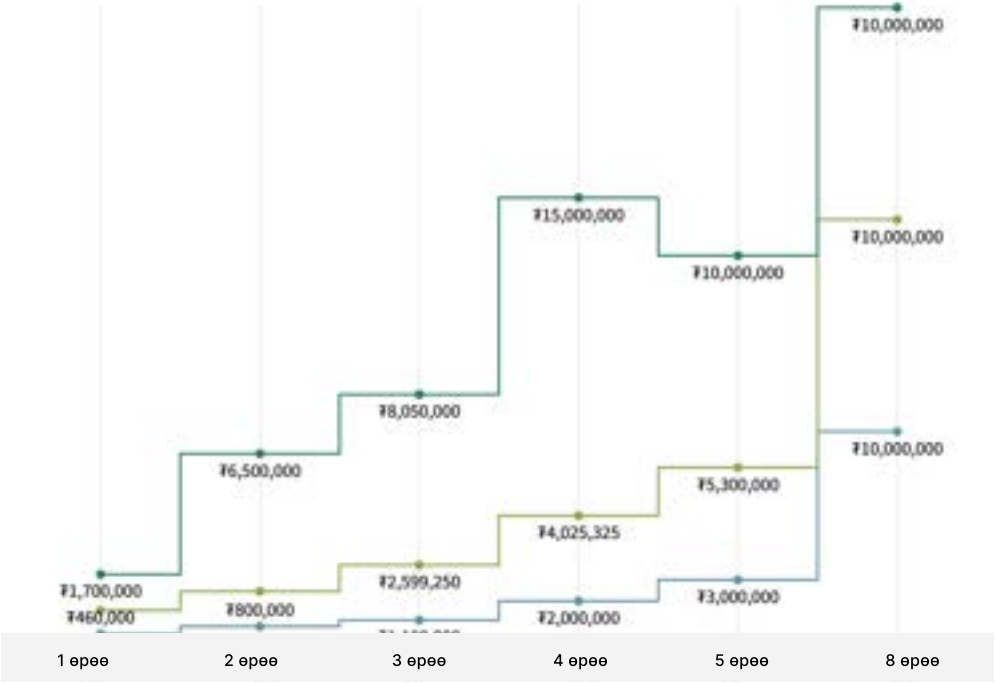
■ Доод талбай м.кв ■ Дундаж талбай м.кв ■ Дээд талбай м.кв



Байрны түрээсийн үнэ

[Эх сурвалж: Unegui.mn](#)

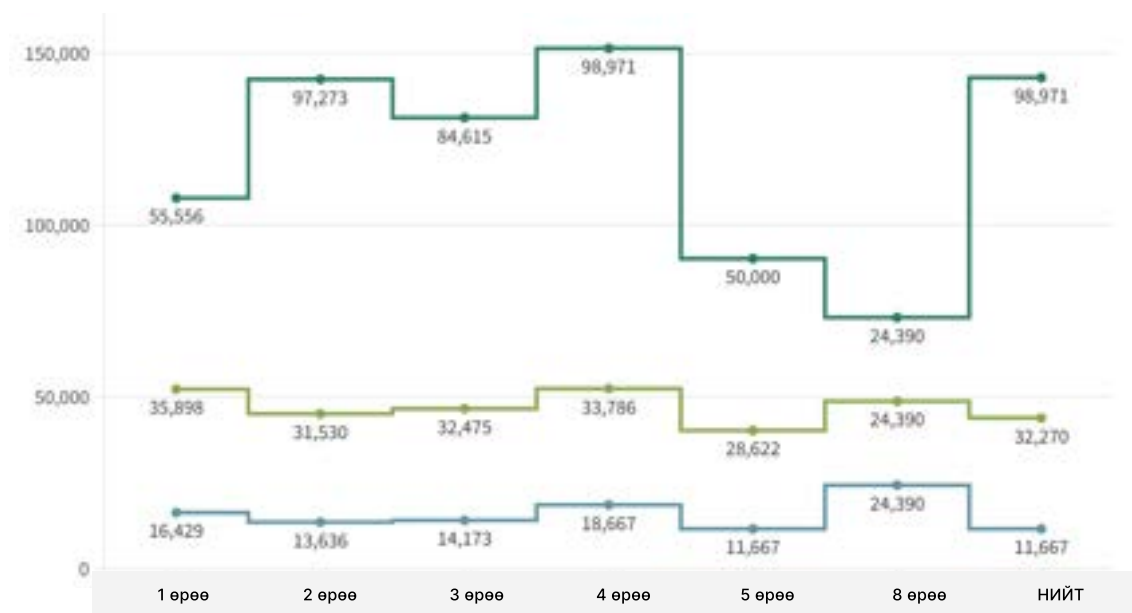
■ Доод үнэ ■ Дундаж үнэ ■ Дээд үнэ



[Эх сурвалж: Unegui.mn](#)

Түрээслүүлэх орон сууцны үнэ

■ Доод үнэ ■ Дундаж үнэ ■ Дээд үнэ



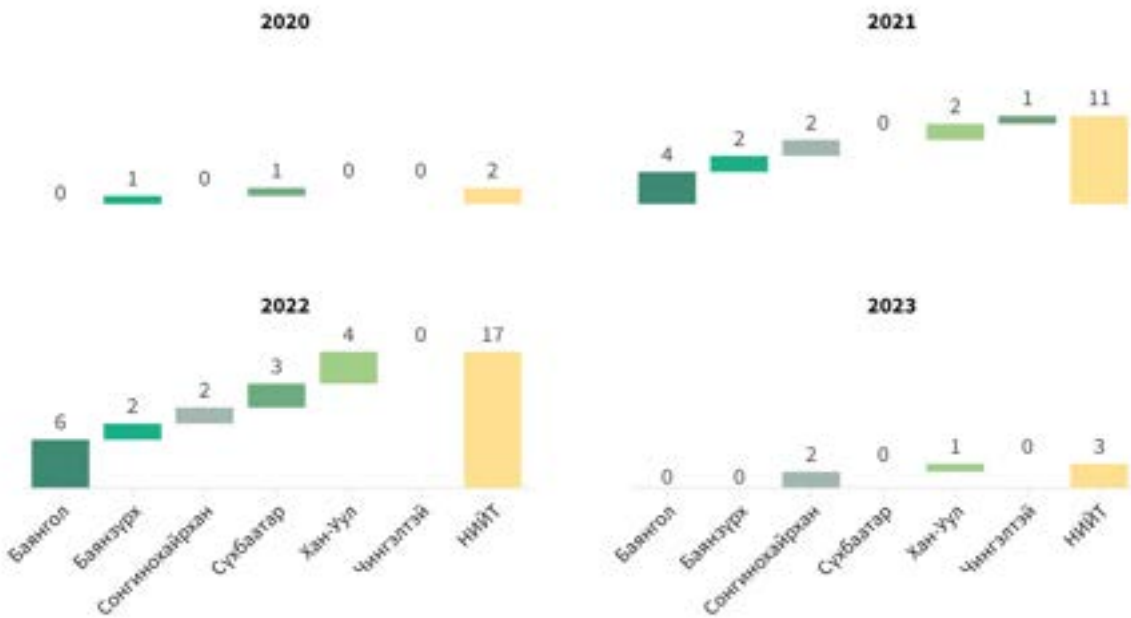
Эх сурвалж: Үнэгүй.мн

Оффисын сектор 2023

- Шинэ нийлүүлэлт

2023 онд оффисын зориулалттай үл хөдлөхийн секторт нийлүүлэлтийн хөдөлгөөн бага ажиглагдлаа. Эхний 8 сарын байдлаар 3-5 давхар гурван төсөл шинээр ашиглалтад орсон бөгөөд А; А- зэрэглэлд шинэ нийлүүлэлт хийгдсэнгүй. Харин өмнөх жил нь шинээр ашиглалтад орсон Ай Си Тауэр, Бэлмонтэ Тауэр, Эко Интернэшнл Тауэр зэрэг төслийн дүүргэлт тогтворжсон нь онцлох үйл явдал байлаа

Шинээр ашиглалтад орсон оффисын төслүүд /2023 оны 8-р сарын 3-ны байдлаар/



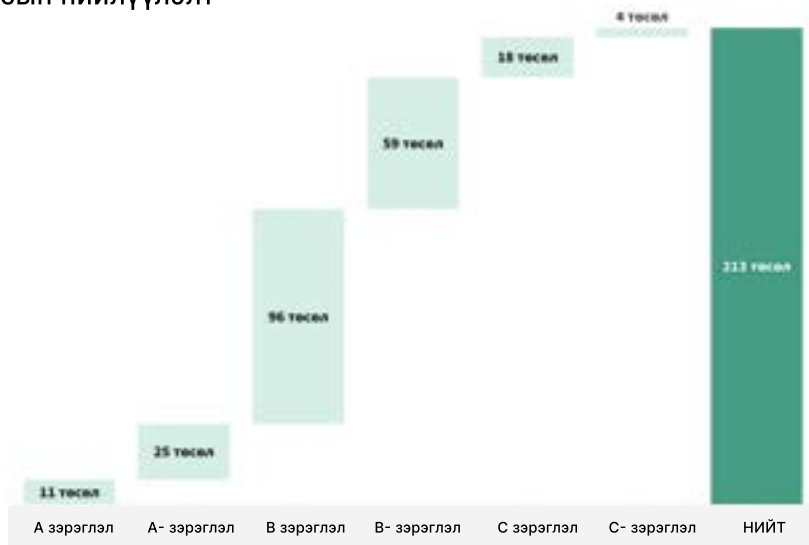
Эх сурвалж: Хотын Стандарт, Хяналтын Газар

“ 2024 оны 2-р сарын байдлаар бизнесийн төв дүүрэгт байрлалтай А, А- зэрэглэлийн хэд хэдэн томоохон хэмжээний оффисын зориулалттай төслүүд барилга угсралтын шатанд явж байна. Гэвч эдгээр төслүүдийн ашиглалтад орох хугацаа 2025 оноос эхлэх магадлалтай байгаа тул ойрын 12-18 сарын хугацаанд шинэ төслийн нийлүүлэлт нэмэгдэхгүй байх хандлагатай байна.

- Зэрэглэл

Тэнхлэг Зууч судалгааны компаниас ирүүлсэн мэдээллээс үзвэл зах зээл дээр идэвхтэй арилжигддаг оффисын зориулалттай 213 төслийн 50% орчим нь В зэрэглэлийн төсөл аж. Төслийн зэрэглэл ахих тусам давхрын тоо өндөрсөж байгаагаас гадна авто зогсоолын тоо мөн нэмэгдэж байгаа нийтлэг үзүүлэлт байна.

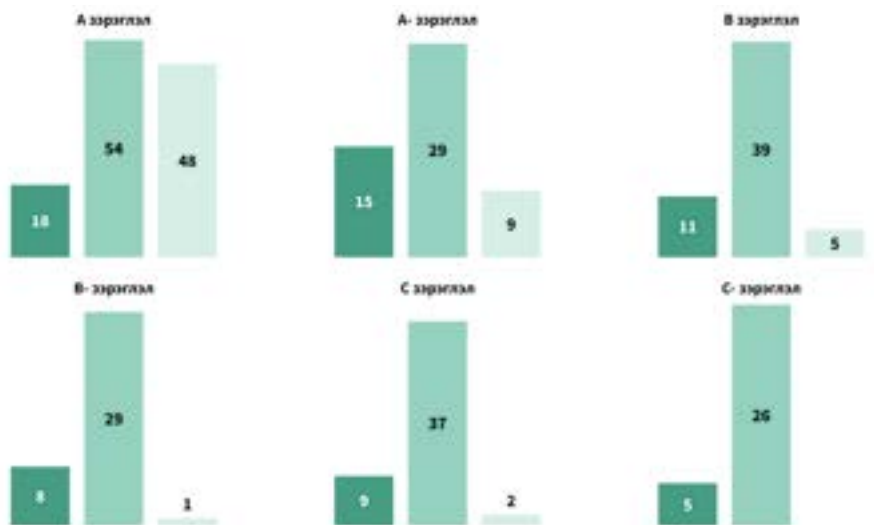
Оффисын нийлүүлэлт



Өгөгдлийн эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК

Оффисын зэрэглэлүүд

■ Дундаж Давхрын тоо
 ■ Дундаж Авто зогсоолын тоо (гадна)
 ■ Дундаж Авто зогсоолын тоо (дотор)



Өгөгдлийн эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК

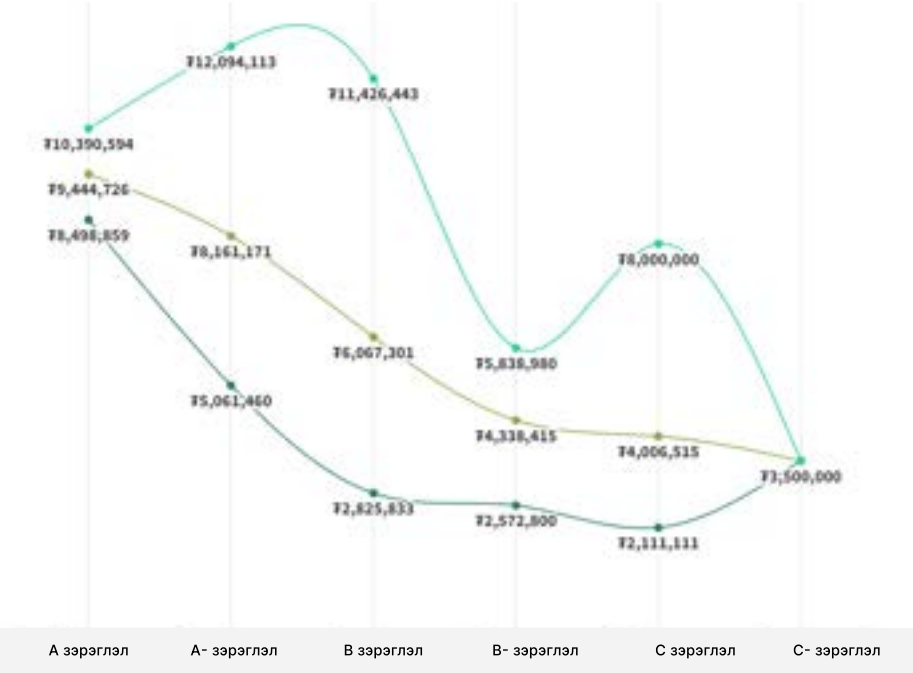
- Дундаж үнэ

Оффисын талбайн худалдах үнийг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад А болон А- зэрэглэлийн төслүүдийнх илүү өссөн байгаа бол түрээсийн үнэ С болон С- зэрэглэлийн төслүүдэд илүү өссөн байна.

“ Оффисын секторын худалдах үнэ болон түрээсийн үнийн дүнгээс тооцсон нийт түрээсийн өгөөж дунджаар жилийн 9.5% байгаа нь өмнөх жилийнхтэй ижил түвшинд байна.

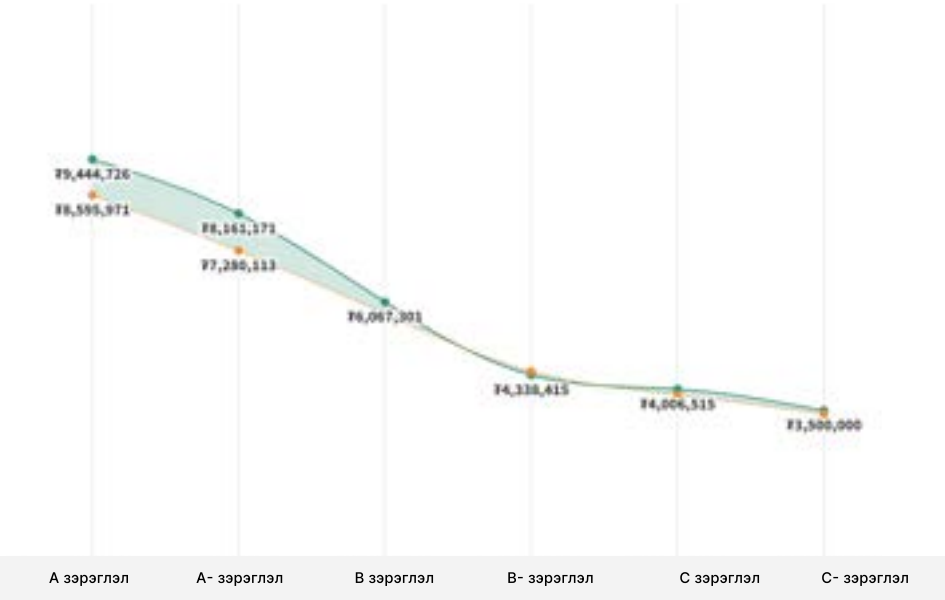
Оффисын худалдах үнэ 2023Q4

■ Доод үнэ 2023Q4 ■ Дундаж үнэ 2023Q4 ■ Дээд үнэ 2023Q4



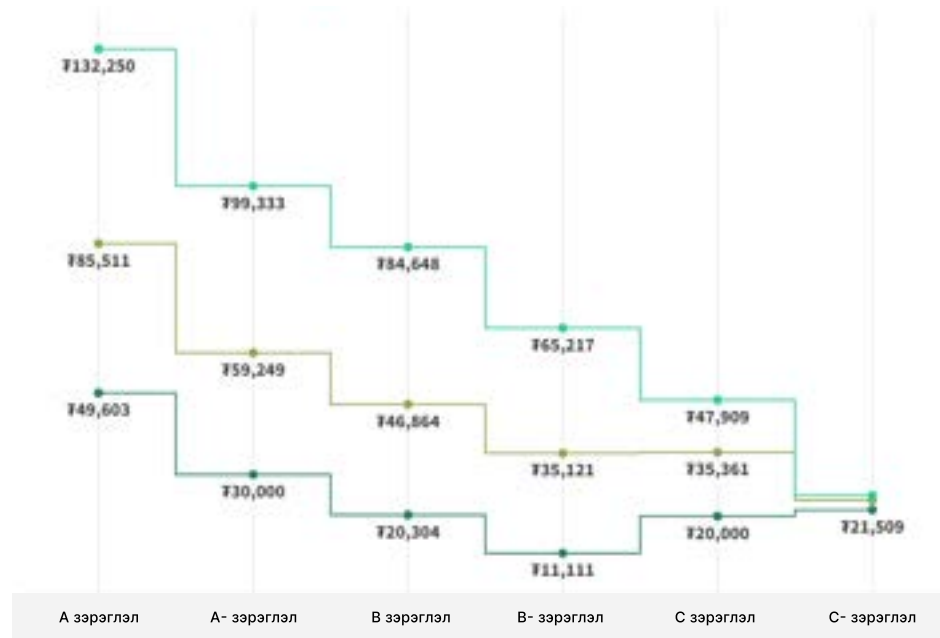
Оффисын худалдах үнийн өсөлт

■ Дундаж үнэ 2023Q4 ■ Дундаж үнэ 2022Q4



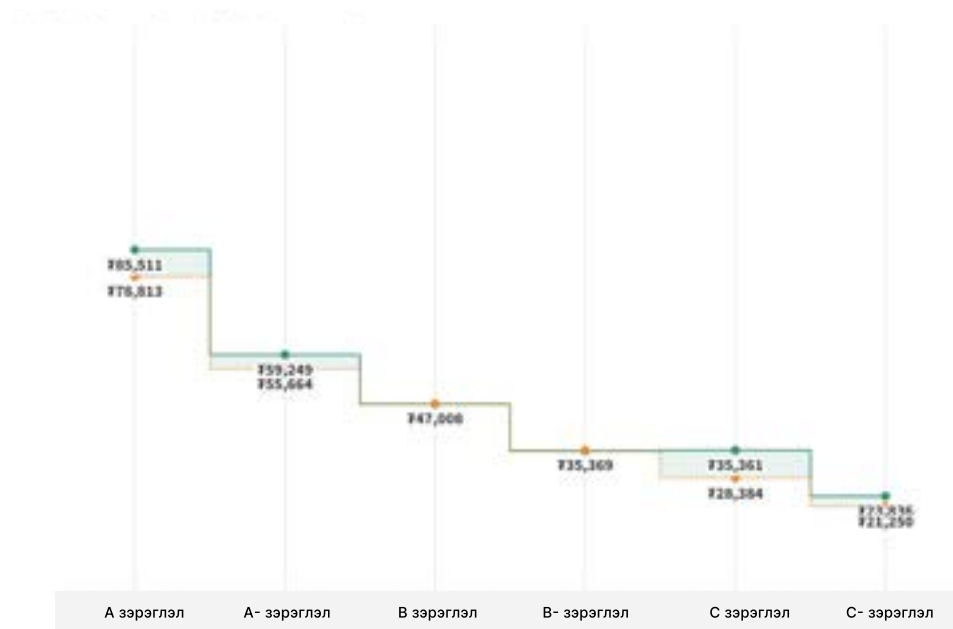
Оффисын түрээсийн үнэ 2023Q4

■ Доод үнэ 2023Q4 ■ Дундаж үнэ 2023Q4 ■ Дээд үнэ 2023Q4



Оффисын түрээсийн үнийн өсөлт

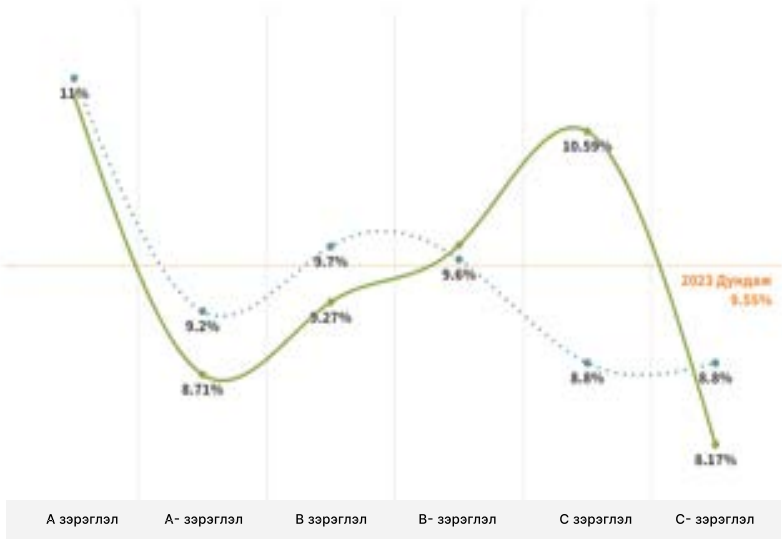
■ Дундаж үнэ 2023Q4 ■ Дундаж үнэ 2022Q4



Оффисын түрээсийн нийт өгөөж

2023Q4 2022Q4

Түрээсийн үнэ * 12 / Худалдах үнэ = Түрээсийн нийт өгөөж.

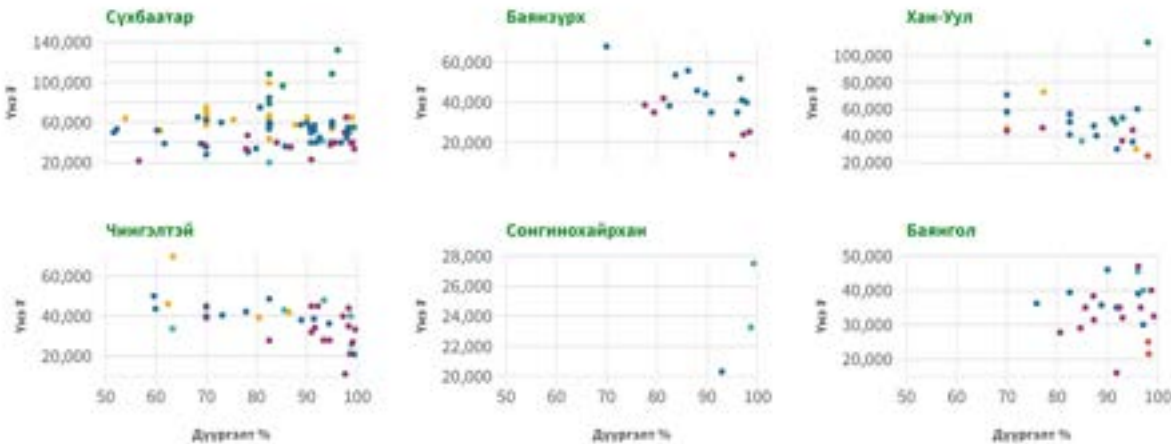


Дүүргэлт

Оффисын дүүргэлтийн хувиас харахад нийт дүнгээрээ энэ секторын дүүргэлт буурсан хэдий ч хөдөлгөөнийг нь харахад олон улсад өрнөж буйтай ижил шилжилт /Bifurcation/ УБ-т ч мөн ижил ажиглагдлаа. Өөрөөр хэлбэл, дундаж дүнгээр харахад дүүргэлтийн хувь буурсан ч бодит байдал дээр сектор нь дотроо хоёр өөр тийшээ хөдөлгөөнд орсон байна.

УБ хот дахь оффисуудын дүүргэлт, түрээсийн үнийн тархалт

Зэрэглэл А Зэрэглэл А- Зэрэглэл В Зэрэглэл В- Зэрэглэл С Зэрэглэл С-



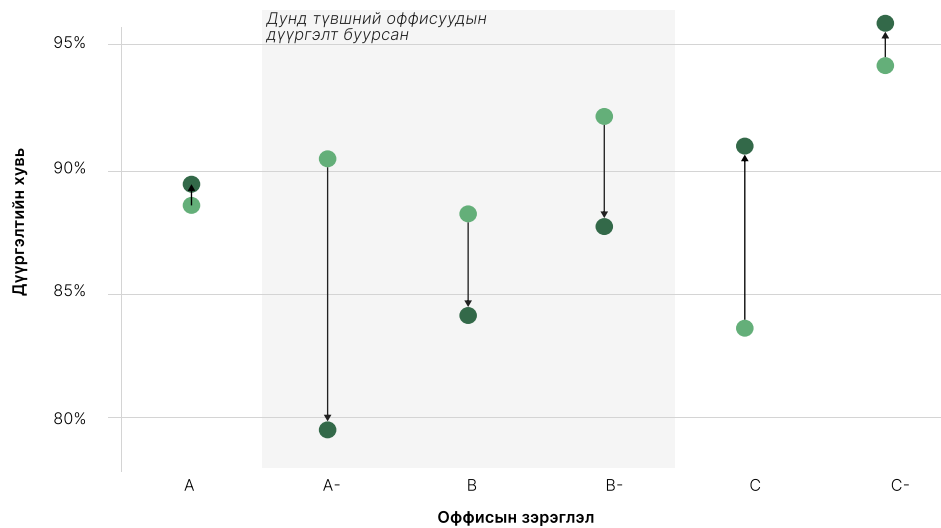
“

Түрээслэгч байгууллага нь төлбөрийн чадвар сайтай бол үнэ өндөр байсан ч хамгийн чанартай, урт хугацаандаа хамгийн үр өгөөжтэй байх төслийг сонгож түрээслэнэ. Харин төлбөрийн чадвар бага бол эдийн засгийн хувьд хамгийн хэмнэлттэй байх төслийг сонгож хоёр туйл руу шилжсэнээр дунд түвшний төслүүдийн эрэлт буурах юм.

Үүнийг бид өмнө нь “Аюулгүй рүү хуйлрах” орчуулгын нийтлэлээр тайлбарлаж байсан.

Оффисын дүүргэлтийн хувь 2022-2023 өөрчлөлт

Он ■ 2022 ■ 2023



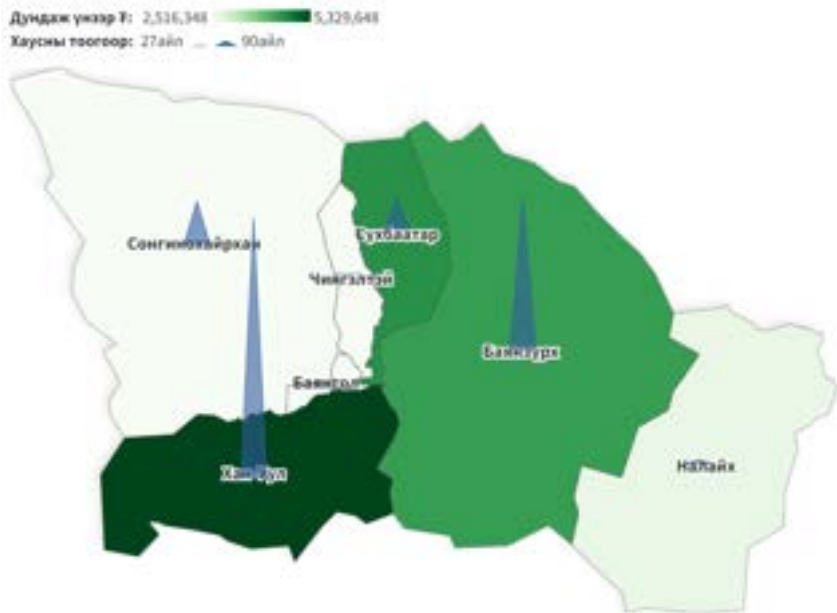
Өгөгдлийн эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК

Хаусны сектор 2023

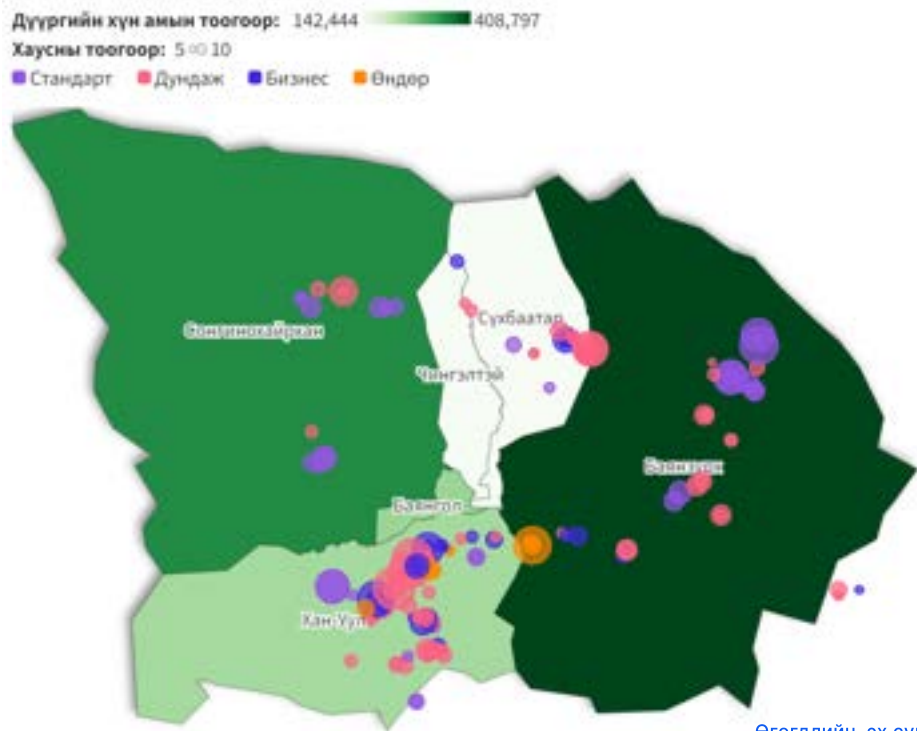
- Шинэ Нийлүүлэлт

2023 оны байдлаар нийт 7000 гаруй айлын хаусны төсөл хэрэгжиж байна. Тэдгээрийн олонх нь урд болон зүүн бүсэд байршилтай юм. Хаусны талбайн дундаж үнэ ₮4.7 сая бөгөөд нийт захиалга авч буй төслүүдийн дундаж борлуулалтын хэмжээ 71% байна.

2023 оны эцсээр хэрэгжиж буй хаус төслүүд, айлын тоогоор



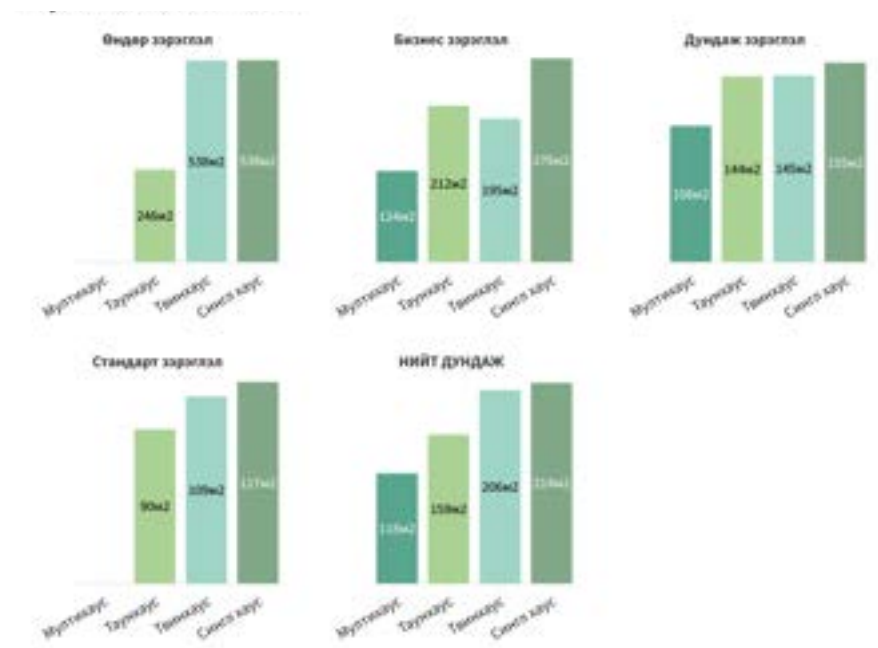
2023 оны эцсээр хэрэгжиж буй хаус төслүүд, зэрэглэлээр



Төлөвлөлт

Хаусны нийт талбайн хэмжээ буурах хандлагатай болсныг бид 2022 онд мэдээлсэн. 2023 онд хэрэгжиж буй төслүүдэд ч мөн дундаж хэмжээ багассан хандлагатай байна. Хамгийн том хэмжээтэй төлөвлөгдсөн хауснууд нь Бага тэнгэр Сити төслийнх бөгөөд өндөр зэрэглэлийн уг төсөл нь 8-11 өрөө бүхий, 554-1200 м.кв талбайтай хауснуудтай, 2021 онд ашиглалтад орсон, борлуулалтын дундаж хувь одоогийн байдлаар 55% байна.

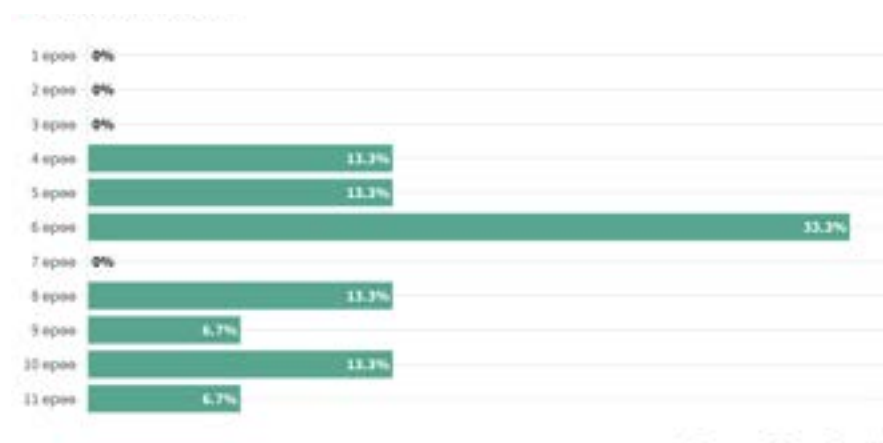
Хаусны талбайн хэмжээ



Өгөгдлийн эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК

Өндөр зэрэглэлийн хаусанд

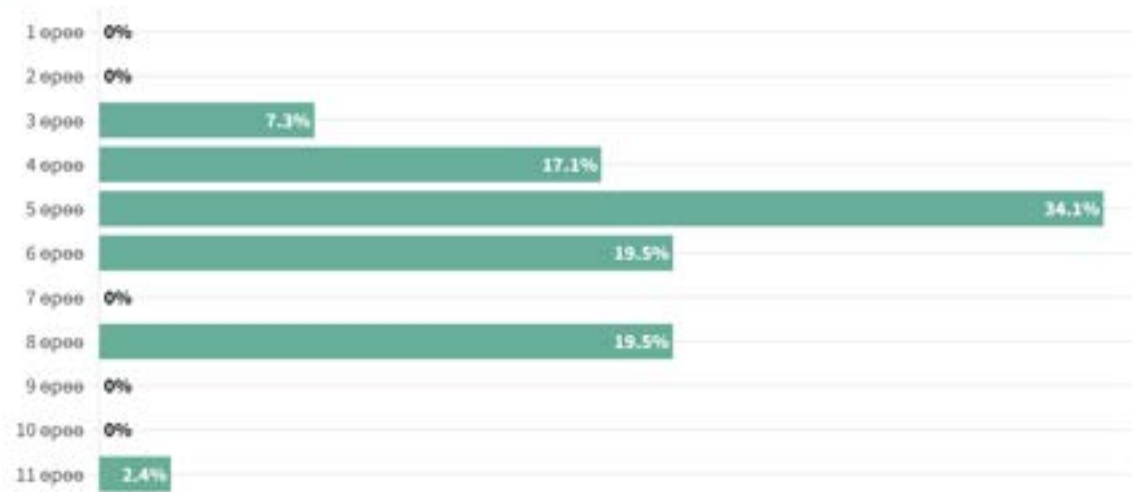
Хаусны өрөөний тоо



Өгөгдлийн эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК

Бизнес зэрэглэлийн хаусанд

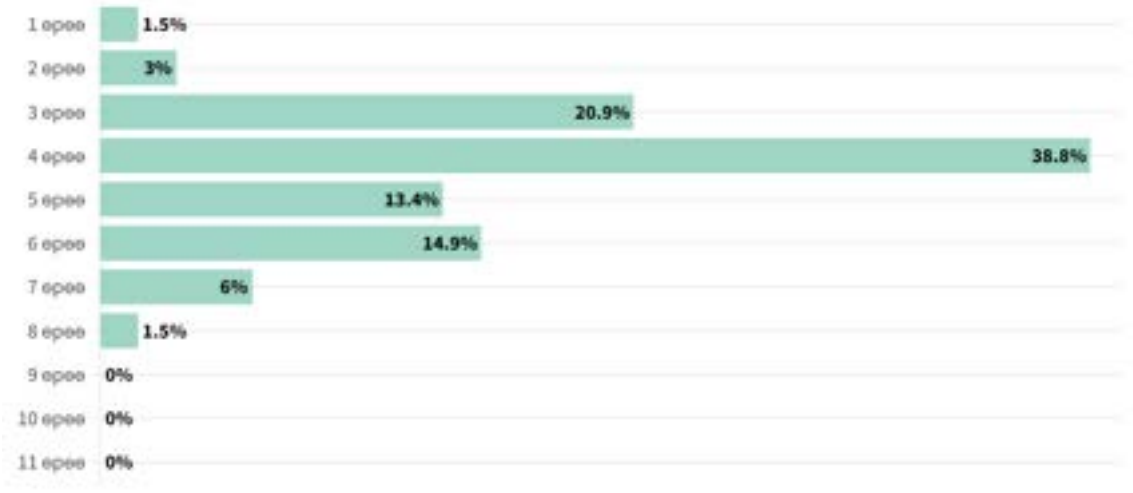
Хаусны өрөөний тоо



Өгөгдлийн эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК

Дундаж зэрэглэлийн хаусанд

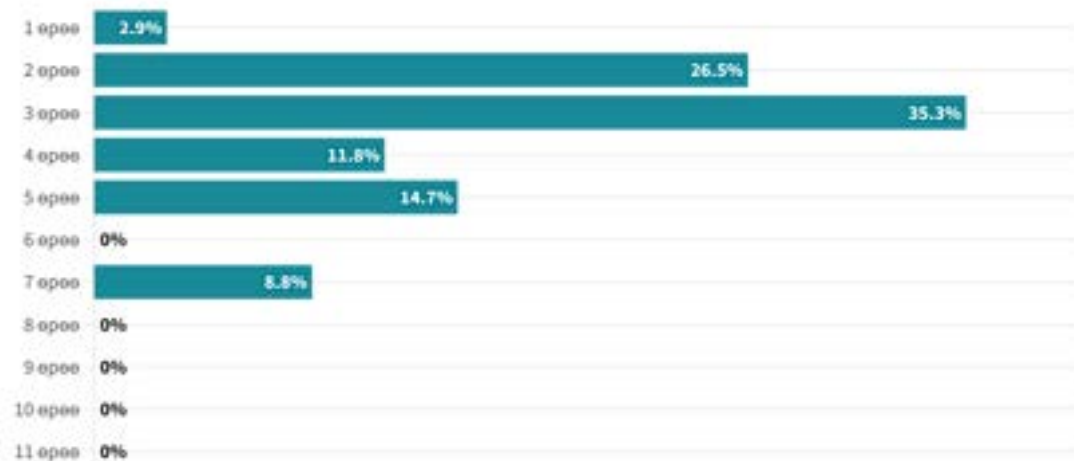
Хаусны өрөөний тоо



Өгөгдлийн эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК

Стандарт зэрэглэлийн хаусанд

■ Хаусны өрөөний тоо

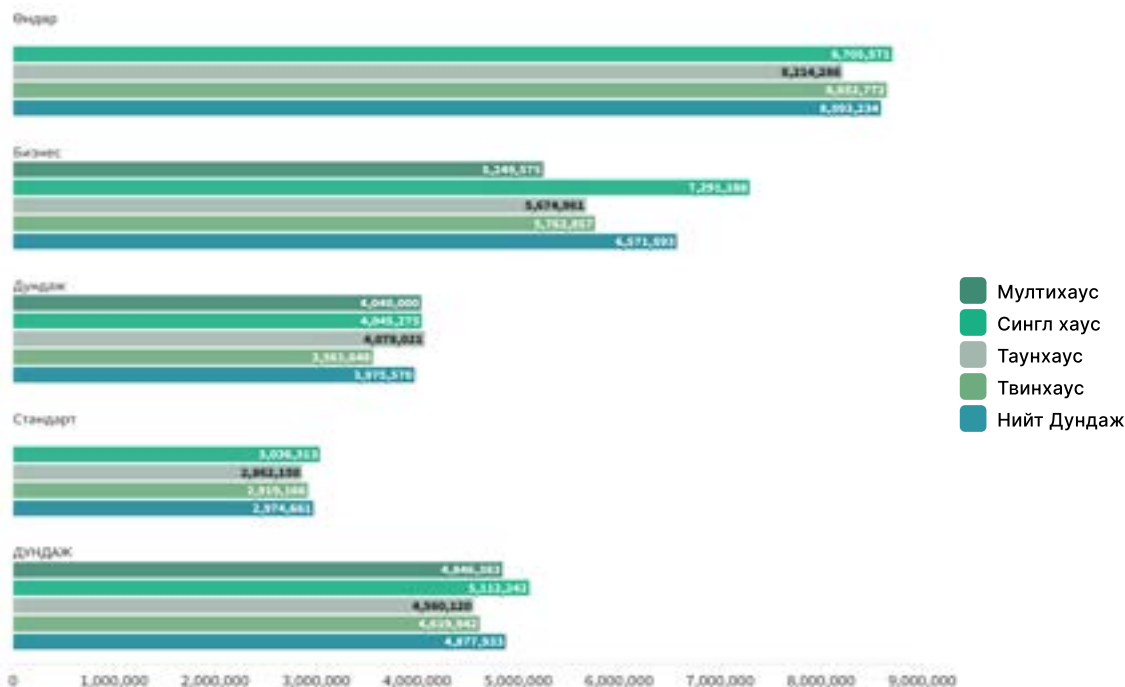


Өгөгдлийн эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК

- Дундаж үнэ

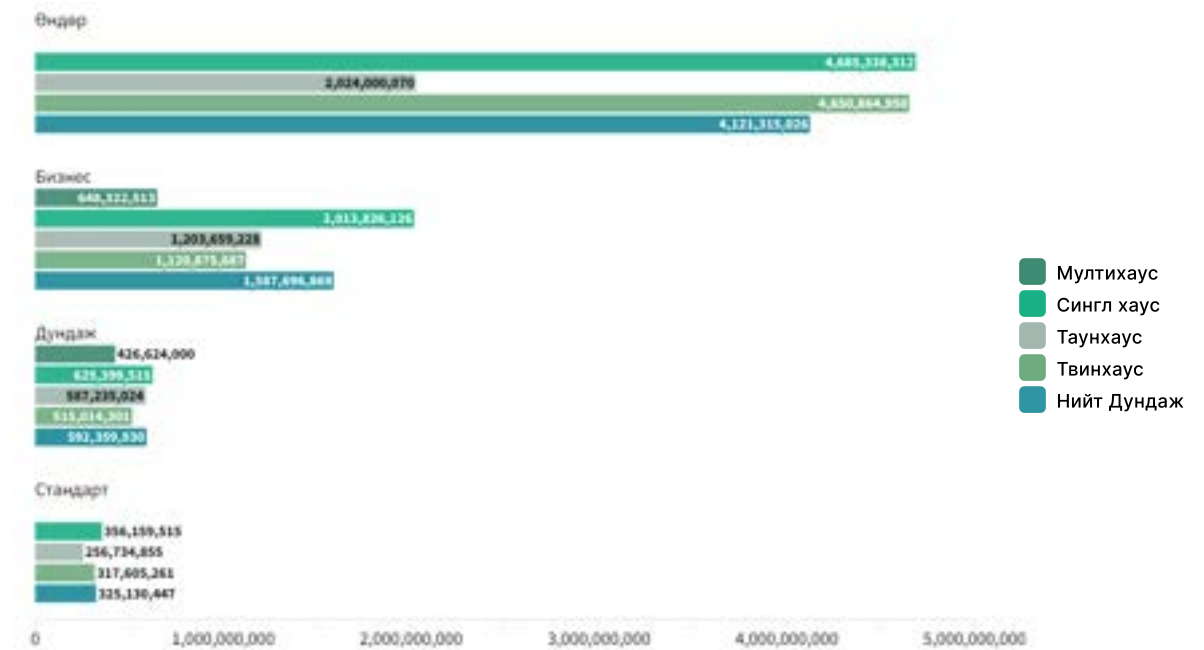
Захиалга авч буй шинэ хауснуудын м.кв-ын дундаж үнэ ₮4.7 сая бөгөөд зэрэглэлээс хамаарч ₮325 саяаас ₮4.1 тэрбум хүртэлх үнээр нэг хаус худалдан авч болохоор байна.

Хаусны худалдах үнэ /м.кв/



Өгөгдлийн эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК

Хаусны худалдах үнэ /нэг айлын хаус/



Өгөгдлийн эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК

Харин хоёрдогч зах зээлд борлуулагдаж буй хауснуудын мэдээллийг нээлттэй зарын мэдээллээс авч зэрэглэл тус бүрээс төлөөлөл болгон авахад хаусны үнэ м.кв тутамд ₮2.8 саяас ₮11 сая хооронд байлаа.

“ Хаусны зэрэглэл бүрээс төлөөлөл болгон авсан төслүүдийн худалдах үнийг тухайн төслүүдийн хоёрдогч зах зээл дээрх түрээсийн үнийн мэдээлэлтэй нь харьцуулж үзэхэд жилийн түрээсийн нийт өгөөж дунджаар 7.7% байна.

Түрээсийн үнэ * 12 / Худалдах үнэ = Түрээсийн нийт өгөөж

Хаус төслүүдийн түрээсийн нийт өгөөж

Зэрэглэл	Төсөл	Худалдах үнэ	Түрээсийн үнэ	Түрээсийн нийт өгөөж	
Стандарт	Хадат 2	₮2,800,000	₮28,000	12.00%	
Дундаж	Хийморь	₮3,662,420	₮22,135	7.25%	
Бизнес	Ривер Гарден	₮10,795,455	₮38,889	4.32%	
Өндөр	Casa Da Vinci	₮9,693,053	₮60,403	7.48%	

Unegui.mn дээрх нээлттэй зарын мэдээлэлд үндэслэн тооцов.

Онцлох зах зээл : Алматы хот, Казакстан Улс

Казахстан улс эрчим хүчний хангамжийн дутагдалтай тулгарсан, байгалийн гамшгууд тохиосон, томоохон хотууд руу чиглэсэн хүн амын шилжилт хөдөлгөөн эрчтэй нэмэгдсээр байгаа гэх мэтчилэн Монгол Улстай ихээхэн төстэй нөхцөл байдал өрнөж байна.

Голлох сектор болох орон сууц, оффисоос гадна тус улсад маш эрчтэй өргөжиж байгаа сектор нь агуулах, логиستيкийн зориулалттай байгууламжууд юм. Тус секторын одоогийн фонд 1.3 сая м.кв бөгөөд 2023 оны эцсийн байдлаар баригдаж байгаа шинэ нийлүүлэлт 470 мянган м.кв болсон нь энэ секторын хурдтай өсөлтийг харуулж байна.

Казахстан улсад орон сууцны хэрэгцээ тогтмол өндөр байдаг бөгөөд хүн амын өсөлт, хот чиглэсэн хөдөлгөөн зэргээс хамаарч нийлүүлэлтийн дутагдалтай байна. 2024 оны 1-р сарын байдлаар хуучин орон сууцны дундаж үнэ 370,000 тэнгэ буюу \$822 байна.

Хот	Дундаж үнэ/м.кв	Дундаж үнэ/м.кв
Алматы хот	722,000 тэнгэ	\$1,605
Астана хот	477,000 тэнгэ	\$1,060
Шимкент хот	421,000 тэнгэ	\$936
Улсын дундаж	370,000 тэнгэ	\$822

2023 оны судалгаанаас үзвэл Алматы хотод орон сууц худалдан авагчдын 9% бэлэн төлөлт, 67% банкны зээл, 24% бартерын ҮХХ оролцуулсан хуваан төлөлт зэрэг нөхцөлийг ашиглажээ.⁴¹



2021 онд Алматы хотын дундаж орон сууцны үнэ 468 мянган тэнгэ байсан бол 2024 онд 721 мянган тэнгэ болж, 54% өссөн. Тус улсад 2021 оноос эхлэн хөнгөлөлттэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрүүд хэрэгжиж эхэлсэн төдийгүй тэтгэврийн хувийн дансаараа орон сууцны урьдчилгаа төлбөр төлөх боломж олгосон зэрэг зохицуулалтыг Засгийн газар нь хэрэгжүүлснээр орон сууцны эрэлт огцом нэмэгдэж, улмаар үнийн эрчтэй өсөлтийг бий болгожээ.

Эрэлт огцом өссөний улмаас төсөл хөгжүүлэгчид барилгаа хурдан бариад хурдан борлуулах бизнес загварт шилжсэн. Ингэхдээ орон сууцыг гол төлөв дотор засалгүй худалддаг, байрыг барилга угсралтын шатанд нь буюу хуулийн дагуу барилгын гүйцэтгэл 30% хүрсэн даруйд захиалгын борлуулалт авч эхэлдэг тренд үүсжээ.

• Орон сууц

Улмаар зөвшөөрөлгүйгээр захиалгын борлуулалт хийсэн, барилга нь ашиглалтад ороогүй хэрнээ төлбөрөө авсан гэх мэт худалдан авагчдыг хохироосон гэмт хэргийн шинжтэй тохиолдлууд ихэссээр байна. Түүнчлэн 2023 онд тулгарсан эрчим хүчний хангамжийн дутагдлаас үүдэж Алматы хотод зөрчилтэй, зөвшөөрөлгүй баригдаж байгаа төслүүдийг ноцтой хянах болсон. Улмаар 86 байгууламжийг албадан буулгах шүүхийн шийдвэр гарснаас 41-ийг нь буулгасан, 45-ыг нь буулгах ажил хийгдэж байна.⁴²

• Оффис

2023 оны III улирлын байдлаар Алматы хотын оффисын дүүргэлт 98.25%-тай байв. Дүүргэлтийн хувь сүүлийн 4 жилд тогтмол өсөж байгаа буюу эрэлт маш өндөр байгаа юм. Харин 2023 оны III улирлын байдлаар мөн онд оффисын зориулалттай нэг ч барилга шинээр ашиглалтад ороогүй байв.

Иймд оффисын сектор нь нийлүүлэгчийн зах зээл болсон буюу үнэ тогтоох эрх мэдэл нийлүүлэгчдийн гарт илүү байна. Ингэснээр А зэрэглэлийн оффисын түрээсийн үнэ м.кв тутамд 20 мянган тэнгэ, В+ зэрэглэлийн түрээсийн үнэ 14 мянган тэнгэ хүрсэн нь Москва хот дах оффисын түрээсийн үнээс даруй 13% илүү байгаа юм. Хамгийн өндөр эрэлттэй талбай нь 250 м.кв орчим хэмжээтэй байна.⁴³

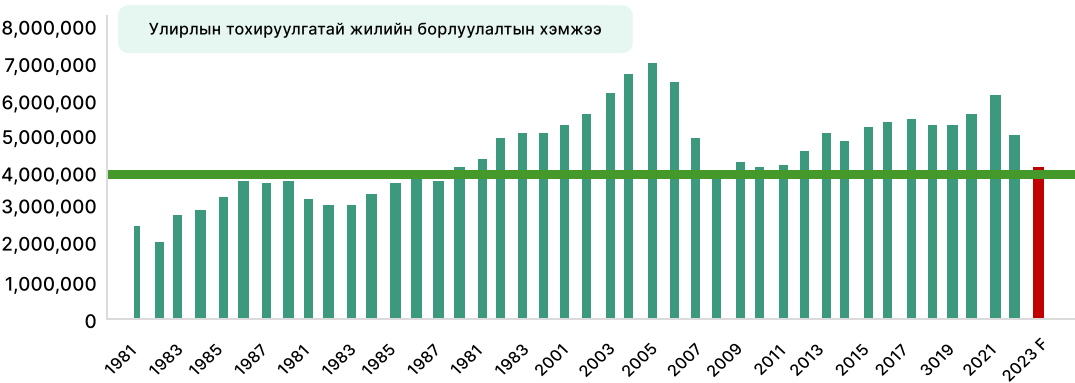
Зэрэглэл	Түрээсийн Дундаж үнэ/м.кв	Түрээсийн Дундаж үнэ/м.кв
Оффис А зэрэглэл	20,680 тэнгэ	\$46
Оффис В+ зэрэглэл	13,960 тэнгэ	\$31

Онцлох зах зээл: АНУ

• Хаус сектор

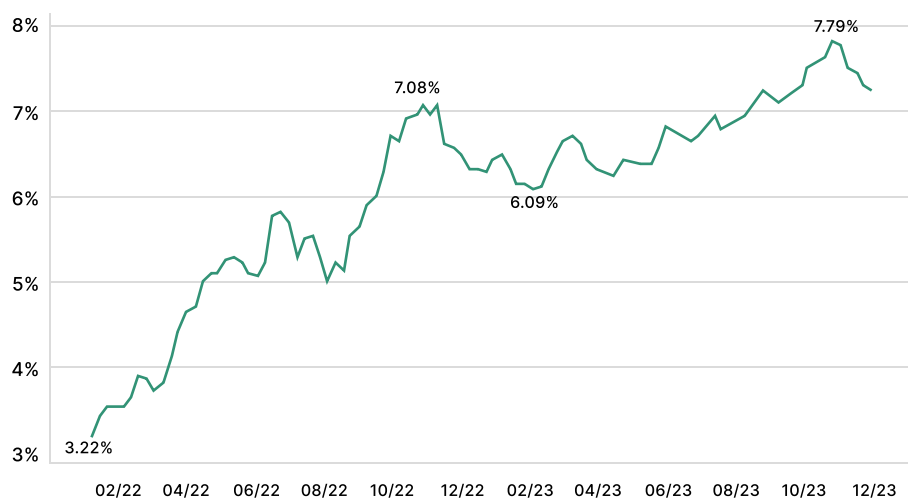
Мөнгөний хатуу бодлогын нөлөөгөөр зээлийн хүү өссөн, шинээр баригдаж буй сууцнуудын нийлүүлэлт буурсан зэргээс үүдэж АНУ-д нийт орон сууц, хаусны борлуулалтын дүн 2023 онд сүүлийн 30 жилд байгаагүй доод хэмжээнд хүрсэн. 2023 онд нийт 4 сая сууцны борлуулалт хийгдсэн нь өмнөх оноос 19% буурсан үзүүлэлт болов. Хаусны медиан үнэ \$390 мянга орчим бөгөөд нийт хаусны нийлүүлэлтийн ердөө 16% нь жирийн оршин суугчийн худалдан авах чадварт нийцсэн үнэтэй байжээ.⁴⁴

2008 оныг эс тооцвол 1995 оноос хойшхи хамгийн бага борлуулалттай жил байлаа



Үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах зээлийн хүү 2022 онд өссөн дүр зураг 2023 онд ч үргэлжилсээр оны эцэст бараг 2 дахин нэмэгдэж, 30 жилийн хугацаатай зээлийн жилийн дундаж хүү 7.79% болсон.⁴⁵

Ипотекийн зээлийн долоо хоногийн дундаж үнэлгээ



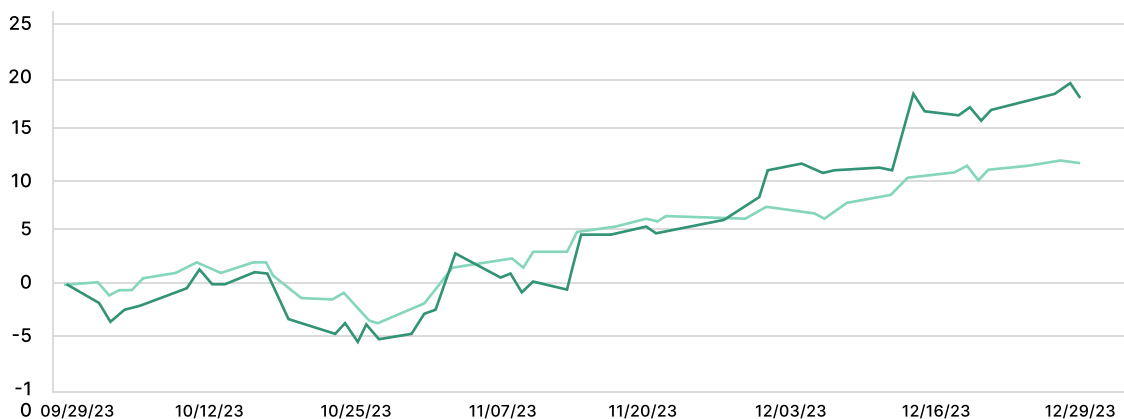
Эх сурвалж: [Redfin analysis of Freddie Mac PMMS/FRED data](#)

• ҮХХ-ийн Хөрөнгө Оруулалтын Сангуудын гүйцэтгэл

2023 оны IV улиралд үл хөдлөхийн буюу REIT-ийн хувьцаануудын үнэ хөрөнгийн зах зээл дэх бусад бүтээгдэхүүнээс давсан өсөлт үзүүлээ. Жишээлбэл, Dow Jones Equity All REIT Index сан III улиралд -8.4% өгөөжтэй байсан ч сүүлийн улиралд үнэ нь огцом өсөж, 17.9%-ийн нийт өгөөжтэйгээр оныг дуусгасан. Харин хөрөнгийн захын ерөнхий индекс болох S&P 500-ийн өгөөж сүүлийн улиралд 11.7% байв.⁴⁶

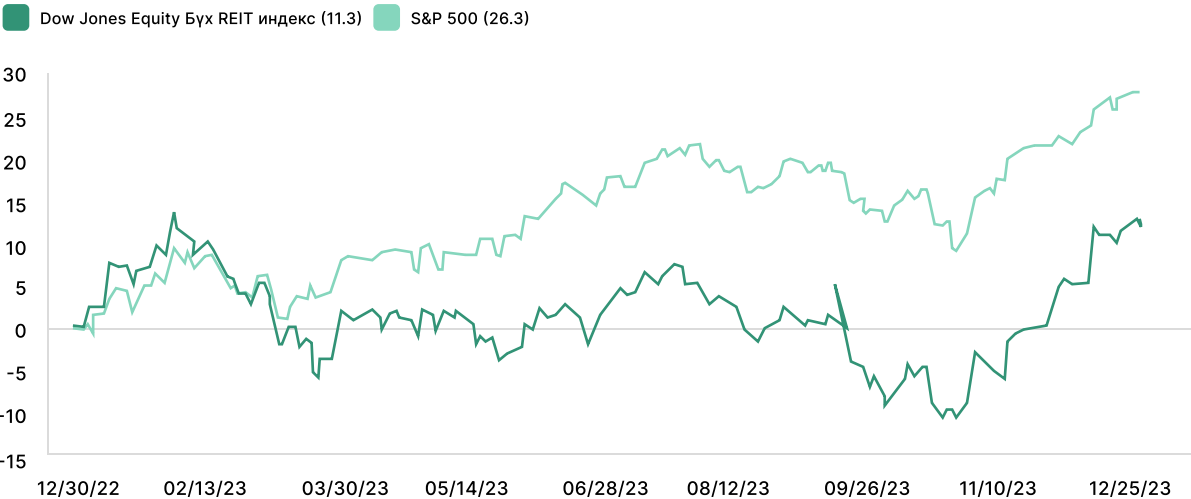
2023 оны 4-р улирал нийт өгөөж (%)

■ Dow Jones Equity Бүх REIT индекс (17.9) ■ S&P 500 (11.7)



Эх сурвалж: [S&P Global Market Intelligence](#)

Жилийн нийт өгөөж (%)



Эх сурвалж: [S&P Global Market Intelligence](#)

Нэгдсэн үзүүлэлтээр АНУ дах үл хөдлөх хөрөнгүүдэд суурилсан Dow Jones-ийн бүх индекс IV улирлыг эерэг өгөөжтэй дуусгасан бөгөөд хамгийн амжилттай сектор нь их дэлгүүр ба худалдааны төвүүд (34.3% нийт өгөөжтэй), хувийн агуулахын сектор (22.6% нийт өгөөжтэй) байжээ. Харин хамгийн амжилтгүй индекс нь орон сууцны секторт суурилсан индекс байсан бөгөөд жилийн нийт өгөөж нь 8.9% хүрсэн.

REIT сангуудын өгөөжийн үзүүлэлт 2023Q4
/ҮХХ-ийн зориулалтаар/



Эх сурвалж: [S&P Global Market Intelligence](#)

Онцлох зах зээл: Вьетнам Улс

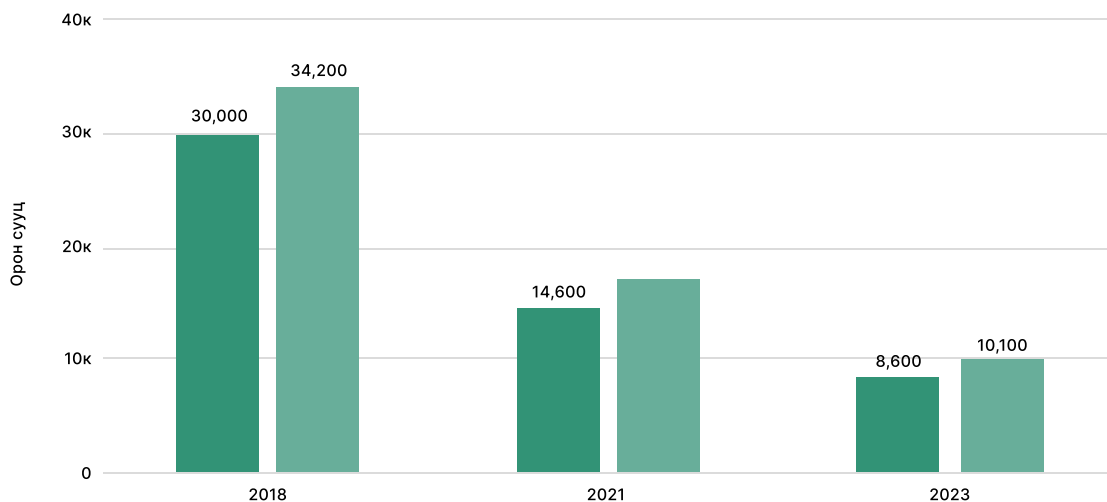
Вьетнам улс 100 сая орчим хүн амтай бөгөөд бүс нутагтаа үйлдвэрлэлээр ноёрхсон улс болохын тулд Филифин, Малайз, Тайланд, Мянмарь зэрэг улсуудтай өрсөлдөж байгаа. Үйлдвэрлэл төвтэй эдийн засагтай улс болоход хөдөлмөрийн насны хүн амын тооноос гадна түүнийг дэмжих суурь дэд бүтэц, түүний хөгжүүлэлтүүд хамгийн чухал.

• Салбарын өнөөгийн дүр зураг

Хөгжиж буй улсуудад ажиглагддаг трендийн дагуу их хэмжээний хүн ам орон нутгаас томоохон хотууд руу чиглэх болсноор дундаж давхаргын иргэд хотын төв дэх орон сууцуудад нүүж орох эрэлт ихсэж, үл хөдлөхийн салбар нь 2019 оныг хүртэл маш өндөр өсөлттэй байсан.

Түүнээс хойш цар тахлаас үүдэлтэй эдийн засгийн удаашрал, Хятадын үл хөдлөхийн хямралаас сургамж авсан иргэд дотоодын үл хөдлөхийн салбартаа ч мөн итгэл буурснаар худалдан авалт саарсан, түүнчлэн дотоодын томоохон хөгжүүлэгч компани нь өөрсдийн ашиг сонирхол нэгтэй банк, санхүүгийн байгууллагуудтай хамтран санхүүгийн залилан үйлдсэн гэмт хэргүүд ил болсон гэх мэтээр тус улсын үл хөдлөх хөрөнгийн салбар сүүлийн жилүүдэд “үймээн самуун” ихтэй, орлогын тасалдалтай, хөгжүүлэгчдийн төлбөрийн чадвар муудсанаас өрийн дарамтад орсон зэрэг хямралын байдалтай байна.⁴⁷

Вьетнам дах шинэ орон сууцны нийлүүлэлт



[Эх сурвалж: VNE Express](#)

2023 оныг тийм ч сайн үзүүлэлттэй өндөрлөөгүй ч ирэх оноос нөхцөл байдал тогтворжиж, түүний дараа жилээс өсөлт ажиглагдаж эхлэх магадлал байгаа гэж олон улсын шинжээчид болон хөрөнгө оруулагчид хүлээж байна. Мөн 2023 оны 11-р сард Орон сууцжуулах тухай болон Үл хөдлөх хөрөнгийн бизнес эрхлэх тухай хуулиудыг шинэчлэн баталсан нь 2025 оноос хэрэгжиж эхлэх тул салбарын өсөлтөд дэмжлэг болох юм.⁴⁸

● Онцлох төлөвлөлт

Вьетнамын төсөл хөгжүүлэгчид ихэвчлэн цогцолбор, мега төслүүдийг хөгжүүлдэг ба нэг төсөлд зочид буудал, ресорт, хаус, худалдаа үйлчилгээний талбай гэх зэрэг төрөл бүрийн байгууламжууд нэг дор байх нь элбэг. Тэдгээрийн дотроос олон улсын хөрөнгө оруулагчдад хамгийн сонирхолтой байдаг концепц нь “shophouse” буюу “shoptel” юм.

Shophouse нь таунхаус шиг зэргэлдээх хауснуудтайгаа нийлсэн ханатай бөгөөд нэг байшин нь 3-5 давхар өндөр, 5-7м өргөнтэй хэрнээ 20-25м урттай байдаг онцгой хэлбэртэй.

Тус хауснууд ихэвчлэн зам дагуу буюу 2 талаасаа орц гарцтай, хаусны гол хэсэгт шатны хонгилог байршуулснаар нэг давхар нь дотроо 2 жигүүрт хуваагдсан байдалтай байдаг. Ингэснээр тухайн хаусны эзэн нэг жигүүрт нь амьдрангаа нөгөө жигүүрээ худалдаа, үйлчилгээний зориулалтаар ашиглах эсвэл түрээслүүлэх боломж бүрддэг. Тиймээс “дэлгүүр + гэр” буюу “shop+house” гэсэн концепц үүсжээ.

Жишээ нь: Доорхи 5м*20м буюу 100м.кв суурийн талбайтай 4 давхар шопхаусын худалдах үнэ 8 тэрбум Вьетнам Донг буюу 325,000 ам.доллар орчим үнэтэй байна.⁴⁹

ШОПХАУС загварын хаусны төлөвлөлтийн жишээ

Гаднаас харагдах байдал:



Дотор төлөвлөлтийн план зураг:



**Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын
төсөөлөл 2024 онд**

04

- УБ хотын ҮХХ зах зээл: Дотоодын төсөл хөгжүүлэгчдийн төсөөллөөр
 - *Мэргэжлийн оролцогчийн өнцөг: Төслийн удирдлага*
- Олон улсын зах зээл 2024 : Жи Эл Эл судалгааны тойм

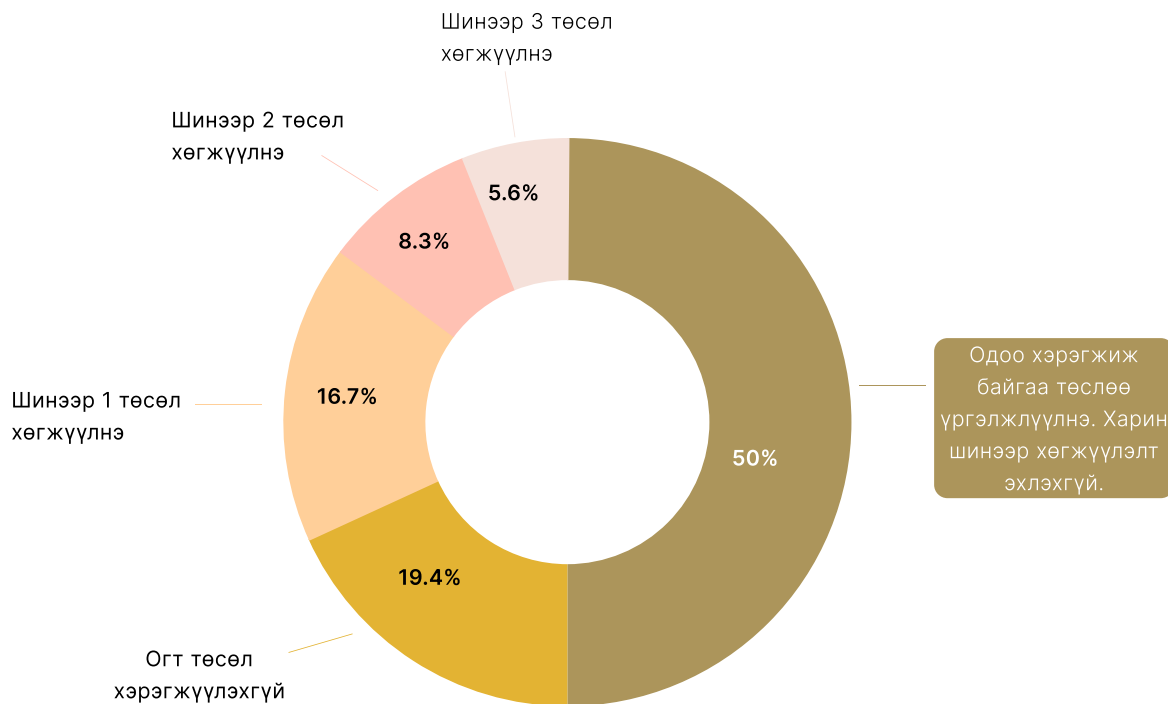
УБ хотын ҮХХ зах зээл: Дотоодын төсөл хөгжүүлэгчдийн төсөөллөөр

“Инвексдор Проперти” ХХК нь 2024 оны 2-р сард дотоодын төсөл хөгжүүлэгч компаниудын дунд “Салбарын сентимэнт тогтоох” судалгаа явуулсан. Ингэхдээ үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын мэргэжлийн компаниуд салбарынхаа ирээдүйн бизнесийн орчинд хэр итгэлтэй, эерэг хүлээлттэй байгааг тодруулахыг зорьсон ба зарим тулгамдаж буй нийтлэг асуудлуудыг мөн илрүүлэх зорилготой ажиллав.

Шинэ төслүүдийн тухай төсөөлөл

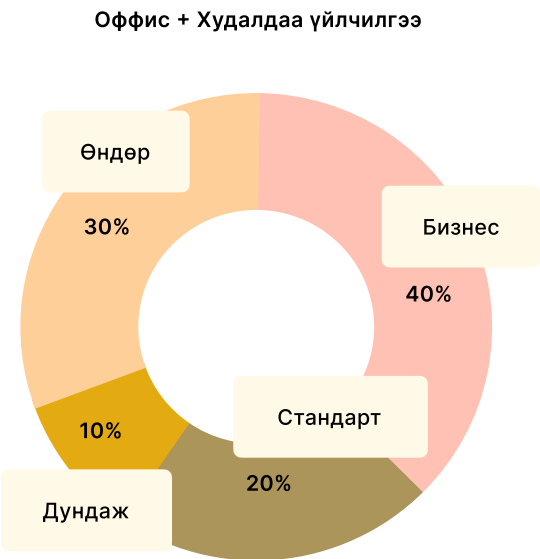
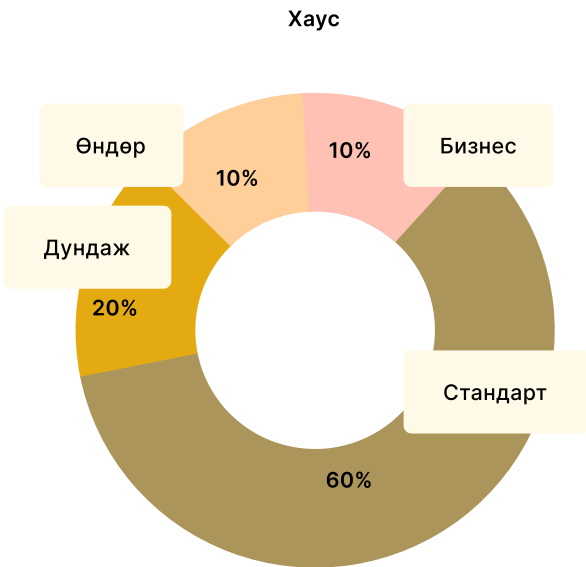
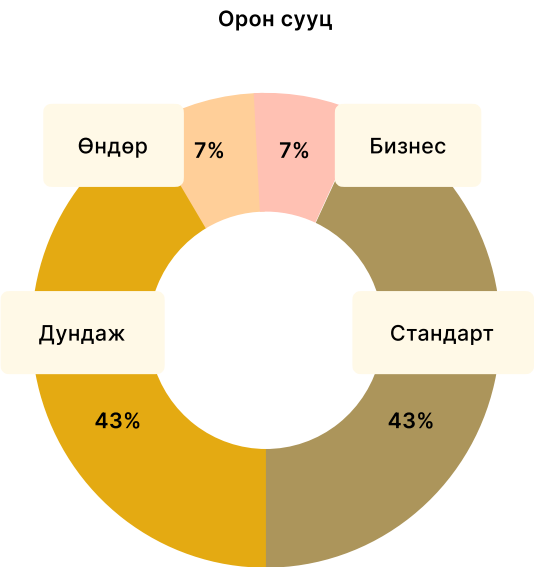
2023 онд барилга угсралтын 767 тусгай зөвшөөрлийг шинээр олгосон нь сүүлийн 5 жилд ажиглагдаагүй өндөр тоо байсныг салбарын мэргэжлийн компаниуд бизнесийн ирээдүйдээ маш итгэлтэй байгаа явдал гэж тайлбарлаж байсан боловч Салбарын сентимэнт тогтоох судалгааны дүнгээс харахад нийт төсөл хөгжүүлэгчдийн 50% нь “Шинээр төсөл хөгжүүлэлт эхлүүлэхгүй, одоо хэрэгжиж байгаа төслөө үргэлжлүүлнэ” гэсэн эсрэг байр суурийг илэрхийлжээ.

Танай компани 2024 онд шинээр төсөл хөгжүүлж, хэрэгжүүлэх үү?



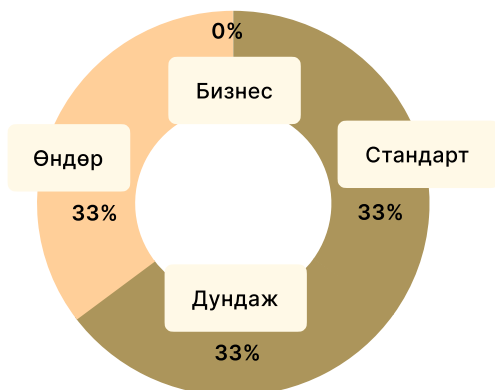
Түүнчлэн шинээр хөгжүүлэх төслүүдийн тооны нийлбэрийг секторуудаар ангилбал орон сууц 21%, хаус 15%, оффис 15%, худалдаа үйлчилгээний зориулалттай төслүүд 13%-ийг тус тус эзэлж байна.

Танай компани 2024 онд ямар секторт шинэ төсөл хөгжүүлэх вэ? /зэрэглэлээр/

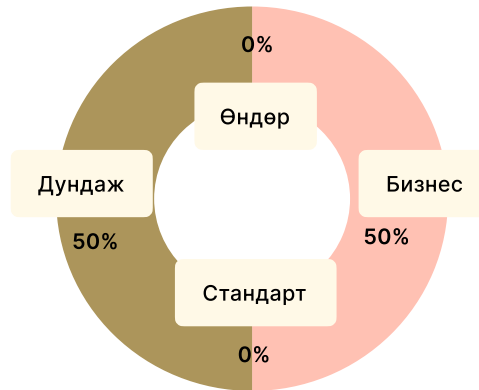


Танай компани 2024 онд ямар секторт шинэ төсөл хөгжүүлэх вэ? /зэрэглэлээр/ үргэлжлэл...

Зочид буудал, амралтын газар



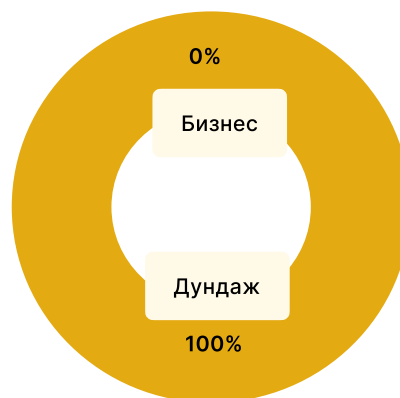
Агуулах, Логистикийн зориулалттай



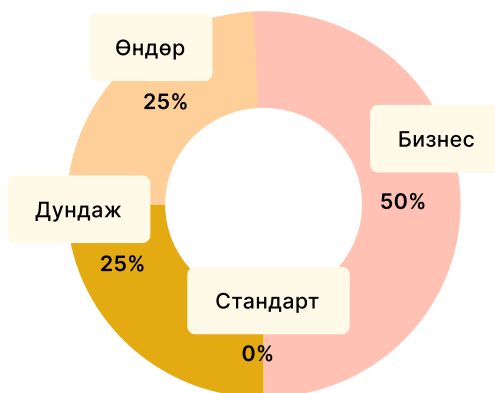
Сувилал, асрамжийн газар



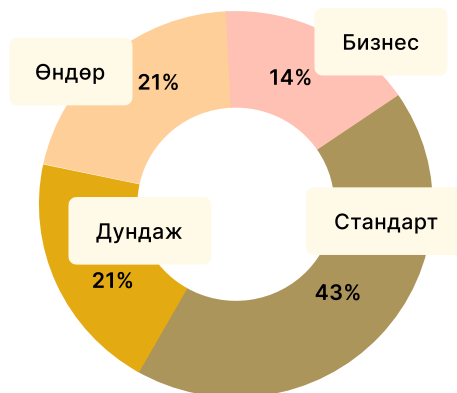
Ахмадын коммунити сууц



Энтертайнмент төв, соёл амралтын төв

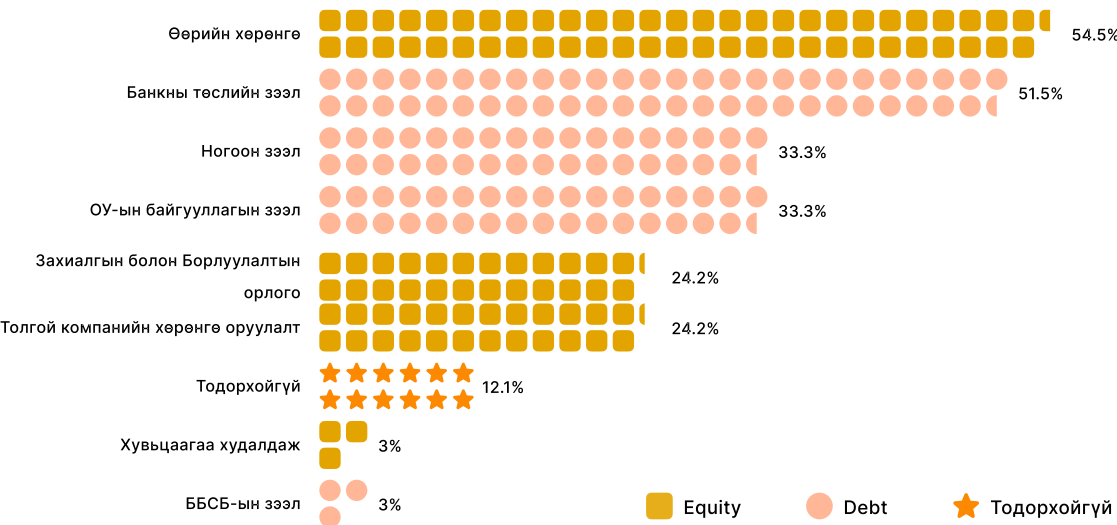


Бусад зориулалтын



Шинэ төслүүд хэрэгжүүлэхдээ дийлэнх компани буюу давхардсан тоогоор 55% орчим нь өөрийн хөрөнгө, хуримтлагдсан ашгаараа санхүүжүүлэх төлөвлөгөөтэй байна. Түүнчлэн зээлийн санхүүжилт татахаар төлөвлөсөн компаниуд зээлийн эх үүсвэрийн өртөг жилийн 15-18% байна гэсэн хүлээлттэй байна.

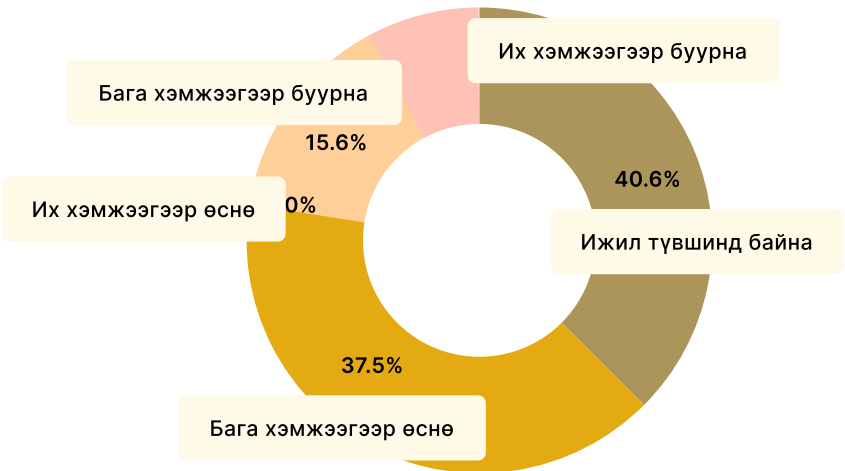
Танай компани хөгжүүлэх төслүүддээ санхүүжилтийн ямар эх үүсвэр ашиглах вэ? /давтагдсан тоогоор/



Бизнесийн үйл ажиллагааны талаарх төсөөлөл

2024 онд барилгын бараа, материалын үнэ бага хэмжээгээр өснө гэсэн таамаглал төсөл хөгжүүлэгчдийн дунд давамгай байна. Мөн нийт оролцогчдын 16% өртөг ямар нэг хэмжээгээр буурна гэж таамаглаж байгаа аж. Харин 2024 оны цэвэр ашгийн маржин 2023 онтой харьцуулахад их хэмжээгээр өснө гэсэн эерэг төсөөлөл компаниудад байхгүй байна.

Ирэх жил танай компанийн цэвэр ашгийн маржин 2023 онтой харьцуулахад...?



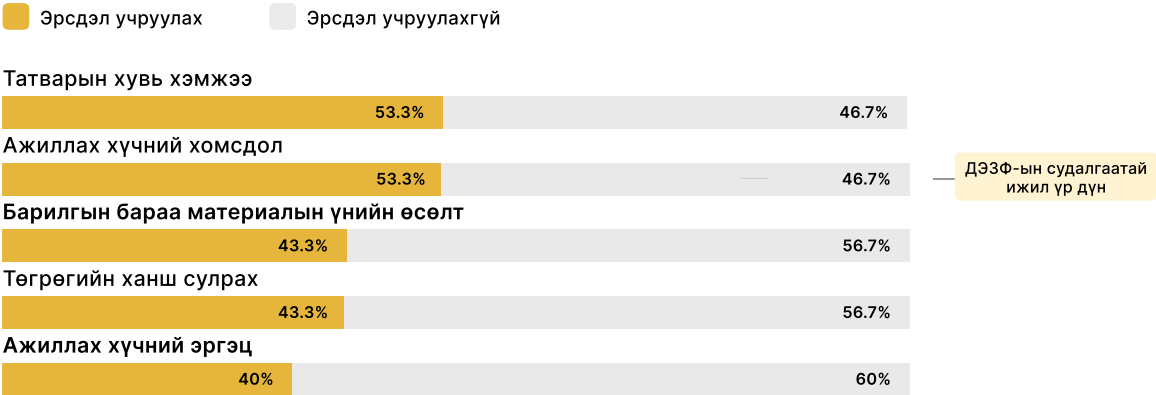
Төсөл хөгжүүлэгчид 2024 онд орлогоо нэмэгдүүлэх тодорхой арга хэмжээнүүд авах төлөвлөгөөтэй байгаа ч тэр дунд бүтээгдэхүүн, үйлчилгээнийхээ үнийг нэмэгдүүлэх төлөвлөгөө багахан хувийг эзэлж байна. Харин дийлэнх компани зах зээлд “давших” горимоор тоглох буюу зах зээлээ тэлнэ, шинэ үйлчилгээ нэвтрүүлнэ, төсөл хөтөлбөрөө нэмнэ гэж хариулжээ.

Танай байгууллага 2024 онд орлогоо нэмэгдүүлэхээр ямар арга хэмжээ авах вэ?



2024 онд компаниудын санхүүгийн гүйцэтгэл, ашигт ажиллагаанд эрсдэл учруулж болзошгүй хүчин зүйлсийг эрэмбэлэхэд татварын хувь хэмжээ, ажиллах хүчний хомсдол ижил дүнтэйгээр нэгдүгээрт орж байна. Төсөл хөгжүүлэгчид ажиллах хүчний хомсдлыг онцолсон байгаа нь Дэлхийн эдийн засгийн форум (ДЭЗФ)-аас гаргасан “Олон улсын эрсдэлийн тайлан 2024”-д гүйцэтгэх удирдлагуудын нэрлэсэн ТОП-5 эрсдэлтэй ижил байна.⁵⁰

Санхүүгийн гүйцэтгэл, ашигт ажиллагаанд Эрсдэл учруулах ТОП-5 хүчин зүйлс



Санхүүгийн гүйцэтгэл, ашигт ажиллагаанд хамгийн бага **Эрсдэл учруулах** хүчин зүйлс

■ Эрсдэл учруулах ■ Эрсдэл учруулахгүй



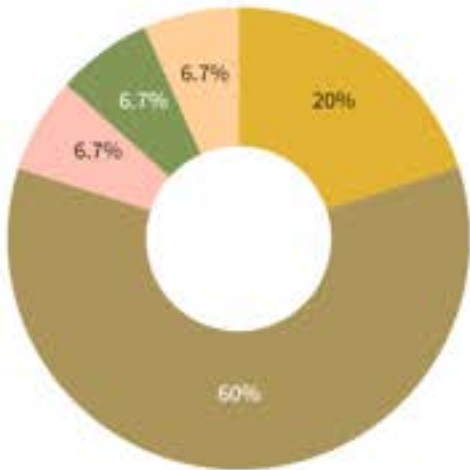
Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын цогц үйл ажиллагаанд хамаарах 12 функцын аль хэсгийг төсөл хөгжүүлэгч өөрөө, аль функцыг нь бусдад хариуцуулах буюу аутсорсинг хийх замаар үр өгөөж, ашигт ажиллагаагаа нэмэгдүүлж байгааг тодруулахад:

Үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны дараах функцуудыг танай компани хэрхэн хуваарилж ажилладаг вэ?

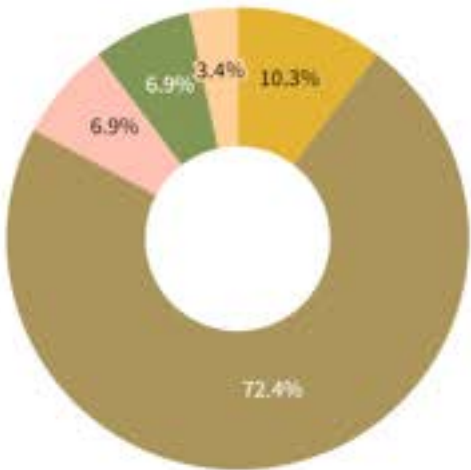
■ Шаардлагагүй ■ Өөрсдөө хийдэг ■ Өөрсдөө хийж эхлэх гэж байгаа

■ Хамааралтай гадны компаниар хийлгүүлдэг ■ Хамааралгүй гадны компаниар хийлгүүлдэг

1. Зах зээлийн судалгаа



2. Төслийн төлөвлөлт, менежемент

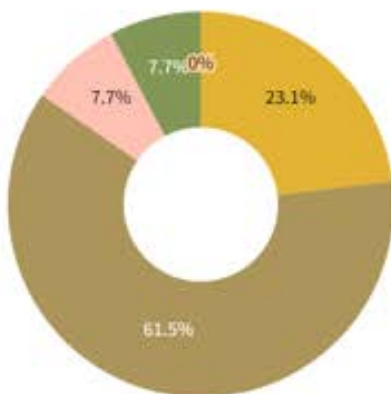


Үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны дараах функцуудыг танай компани хэрхэн хуваарилж ажилладаг вэ?

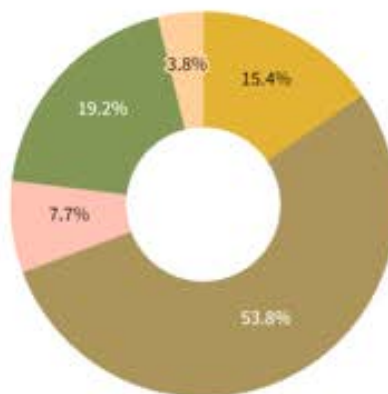
үргэлжлэл...

- Шаардлагагүй ■ Өөрсдөө хийдэг ■ Өөрсдөө хийж эхлэх гэж байгаа
■ Хамааралтай гадны компаниар хийлгүүлдэг ■ Хамааралгүй гадны компаниар хийлгүүлдэг

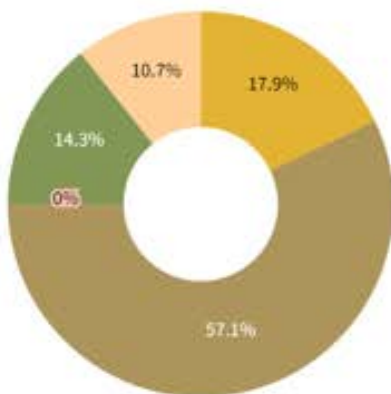
3. Эх үүсвэр бүрдүүлэлт



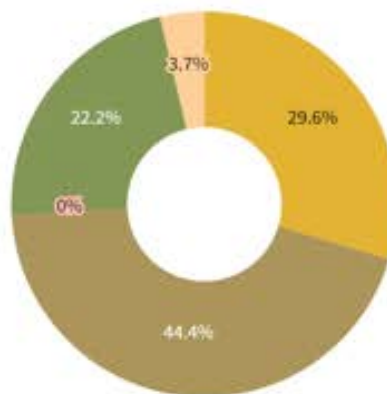
4. Барилга угсралт



5. Маркетинг



6. Борлуулалт, зуучлал



“ Нийт 12 ялгаатай функцүүдийн хүрээнд төсөл хөгжүүлэгч компаниудаас мэдээлэл авахад функц түс бүрийн хувьд дунджаар:

50% - Өөрсдөө гүйцэтгэдэг

23% - Тус функц шаардлагагүй

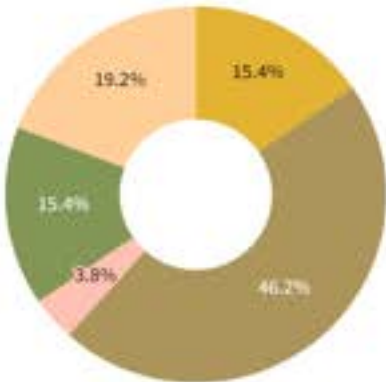
20% - Хамааралтай гадны компаниар хийлгүүлдэг гэсэн байна.

Харин “Өөрсдөө хийж эхлэх гэж байгаа” гэж хариулсан функцүүд нь Барилга угсралт, эх үүсвэр бүрдүүлэлт, хөрөнгө оруулалтын платформ, төслийн менежмент зэрэг функцүүд байсан нь төсөл хөгжүүлэгч нар ирээдүйд ҮХХ-ийн менежер болох алсын хараатай ажиллаж байгааг харууллаа.

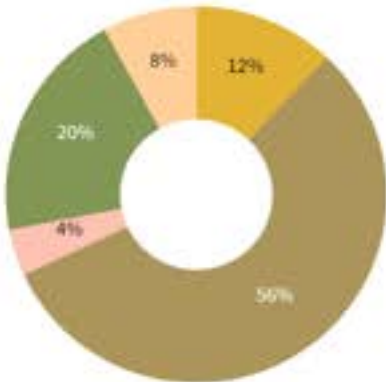
Үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны дараах функцуудыг танай компани хэрхэн хуваарилж ажилладаг вэ?
үргэлжлэл...

- Шаардлагагүй
- Өөрсдөө хийдэг
- Өөрсдөө хийж эхлэх гэж байгаа
- Хамааралтай гадны компаниар хийлгүүлдэг
- Хамааралгүй гадны компаниар хийлгүүлдэг

7. Эрсдэлийн менежмент, аудит



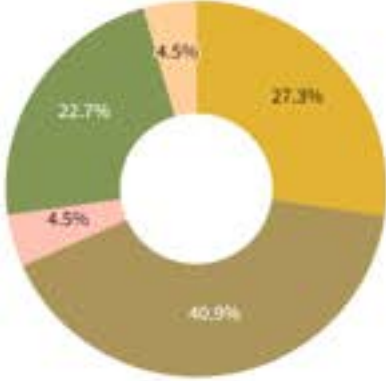
8. Санхүүгийн төлөвлөгөө, шинжилгээ



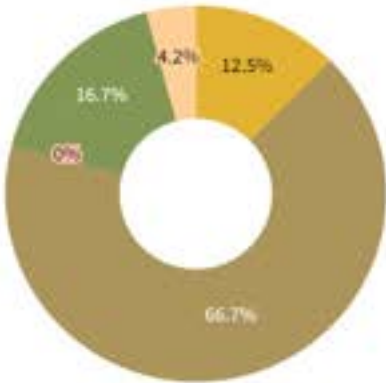
9. Түрээсийн борлуулалт, менежмент



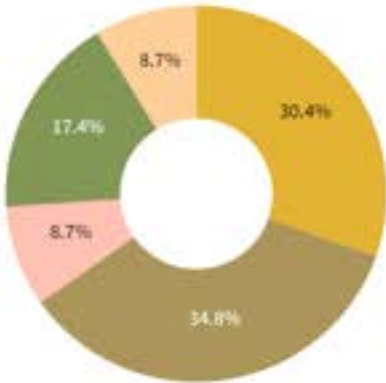
10. Байгууламжийн менежмент
(СӨХ-тэй төстэй)



11. Харилцагчийн үйлчилгээ



12. Хөрөнгө оруулалтын платформ



• Дунд хугацаанд эрэлттэй байх сектор

Дараагийн 5 жилд ерөнхий зах зээлд хамгийн өндөр өсөлт үзүүлэх сектор нь хаусны сектор байна гэж төсөл хөгжүүлэгчид үзэж байна. Эрчимтэй өсөлттэй байх ТОП 5 сектор дотор дата центр, сүлжээний цамхаг багтсан нь онцлох үзүүлэлт юм. Түүнчлэн ТОП 5-д агуулах, логиستيкийн зориулалттай байгууламжийг сонгосон нь бидний гаргасан дунд хугацааны трендтэй нийцсэн үр дүн боллоо.

Ирэх 5 жилийн хугацаанд хамгийн эрчтэй өсөлттэй байх секторыг сонгоно уу

■ Эрэлттэй байна

Хаус

50%

Агуулах+Логистикийн зориулалттай

31.3%

Орон сууц

31.3%

Дата центр+ сүлжээний цамхаг гэх мэт

21.9%

Түрээсийн зориулалттай орон сууц хотхон

18.9%

Түрээсийн зориулалттай оюутны байр

18.9%

Үйлчилгээт орон сууц

18.9%

Оффис + Худалдаа үйлчилгээ

15.6%

Худалдаа үйлчилгээ

15.6%

Түрээсийн зориулалттай хаус хотхон

15.6%

Энтертайнмент төв +соёл амралтын төв

12.5%

Зочид буудал+ амралтын газар

12.5%

Сувилал+ асрамжийн газар

9.4%

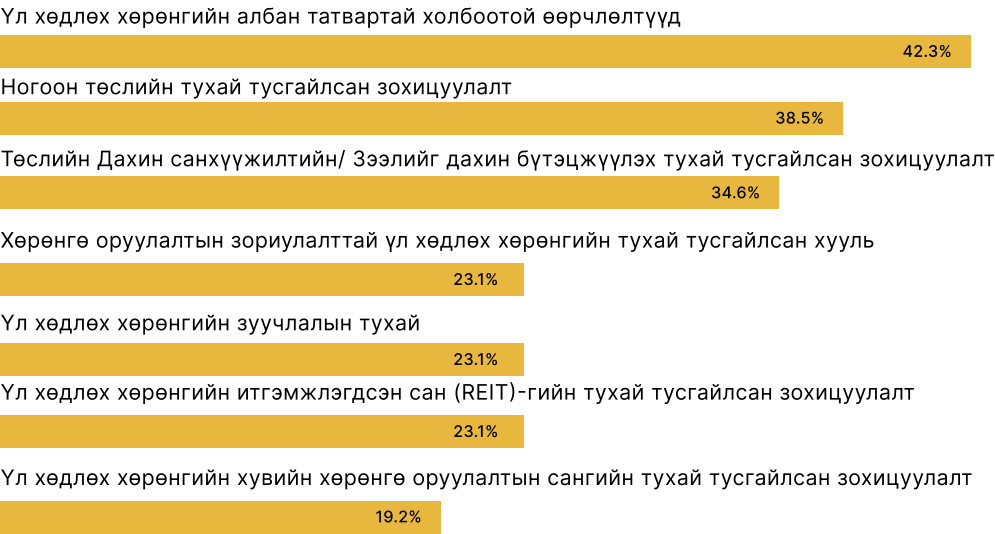
Түрээсийн зориулалттай ахмадуудын орон сууц хотхон

3.1%

Төсөл хөгжүүлэгчид ойрын жилүүдэд зайлшгүй шаардлагатай байгаа хууль, эрхзүйн зохицуулалтын тухай саналаа хуваалцсан ба тэдгээрээс хамгийн олон давтагдсан хариултыг танилцуулбал:

Салбарт шаардлагатай байгаа шинэ зохицуулалт, өөрчлөлтүүд?

Өөрчлөлт хэрэгтэй



• “Мэргэжлийн оролцогчийн өнцөг: Төслийн удирдлага



Төсөл хөгжүүлэлт

П. Лхагвадорж

Гүйцэтгэх захирал
Силвэр Тауэр ХХК

- **Таны хувьд амжилттай төсөл гэж ямар төслийг хэлэх вэ? Үл хөдлөх хөрөнгийн төслүүдэд ажиллаж байсан туршлагаасаа хуваалцвал?**

Миний бие 2018-2023 оны хооронд Sky Garden төслийн эхний ээлжийг бүрэн дуусгаж ашиглалтад оруулсан ба 2023 оны хоёр дугаар хагасаас эхлэн Номин Холдинг компанийн шинэ төсөл рүү шилжин ажиллаж эхлээд байна.

Монгол Улсад өнгөрсөн үетэй харьцуулахад сүүлийн 5-8 жилийн хугацаанд төсөл хэрэгжүүлнэ гэдгийг зах зээл, харилцагчийг ойлгодог болсон ба өмнө нь энэхүү ойлголтыг аливаа барилгын компани нь газар аван түүн

дээрээ барилга, объект барин бизнесийн ашгаа олж үйл ажиллагаа эрхлэн явуулдаг хэмээн явцуу ойлгодог байлаа. Харин одоогийн зах зээлд харилцагчид болоод оролцогч талууд төсөл хэрэгжүүлнэ, хөгжүүлнэ гэдгийг төсөл хэрэгжүүлэгчид болох эхлэл цэгээс авхуулаад төгсгөл цэг хүртэл оролцсон бүхий л талууд бизнесийн үр ашигтай өгөөж хүртэхийг амжилттай төсөл хэрэгжүүлэх гэж ойлгодог болсон. Энэ талаас нь авч үзвэл барилгын салбарыг бусад бизнесийн салбарууд шинэ хандлагаар харж дүгнэдэг болсон байна.

Нэгт барилга бариад худалдан борлуулах бус төсөл хэрэгжүүлэх талаас харах хандлагатай болсон.

Хоёрт барилгын салбарын оролцогч бүхий л талууд үр өгөөжтэй бизнесийн ашиг хүртдэг талаас нь хардаг болсон байна.

Гуравт зах зээл дээр төсөл хөгжүүлэгч байгууллагууд олон болох тусам худалдан авагчийн зан чанарт тулгуурлан чанартай, өөрсдийн бусад төслөөс ялгарах ялгаралтай байх талаас нь төсөл хэрэгжүүлэхдээ эхнээс нь анхааран ажиллаж байна.

Өмнө нь баригдсан барилга болгон эрэлт ихтэй, ямарваа нэгэн зах зээлийн өрсөлдөөнгүй борлуулагддаг байсан бол одоо зах зээлээ даган энэ хурдацтай өөрчлөлт, шинэчлэлтүүд нь хэрэглэгчдийн хэрэгцээ, шаардлагыг нэмэгдүүлж байгаа юм. Иймд хэрэглэгчдийн хэрэгцээ, шаардлагыг зөв ойлгож тэдний хэрэгцээнээс давуулсан онцлог бүхий төлөвлөлттэй төсөл хэрэгжүүлэн зах зээл дээр нэмэлт үнэ цэнийг бий болгох замаар бүтээн байгуулалтыг босгосноор амжилттай төсөл хэрэгжиж байна.

- **Төсөл хөгжүүлэх цогц процессын үе шатыг задалж үзвэл?**

Төслийн менежмент талаас **нэгдүгээрт** төсөл эхлүүлэх үе шат буюу хаана ямар газар дээр, хэнд зориулан төсөл хэрэгжүүлэх вэ гэдэг судалгааны асуудал хамгийн чухал нь байдаг. Төслийн үндсэн газар, хэмжээ, зориулалт бүхий төслийн ерөнхий удирдамж гарсны дараа төслийн төлөвлөлтийн үе шат болох **хоёрдугаар үе шат** эхэлдэг. Энэ үед төслийн эхний шатны судалгаан дээр хийгдсэн үндсэн санаа, хүслийн жагсаалтууд нь бодит болох буюу зураг төсөл нь ажлын зураг болох цаашлаад техник, эдийн засгийн үндэслэлүүд тодорхой болох буюу төслийн менежментийн алтан гурвалжин болох **өртөг, цаг хугацаа, чанарын** үзүүлэлтүүд тодорхой болж ирдэг. Дараа нь төслийн **гүйцэтгэлийн үе шат** эхэлдэг бөгөөд барилгын салбарт олон оролцогч талууд байгаа нь энэ үе шатыг харьцангуй асуудал, эрсдэл багатай гүйцэтгэхэд чухал нөлөө үзүүлдэг.

- **Төсөл хэрэгжүүлэх үе шатуудад гарч болох алдаа, эрсдэлүүдээс дурдвал?**

Төслийн менежмент талаас авч үзвэл төслийн төлөвлөлтийн процесс цаг хугацаандаа бүрэн хийгдэж дуусаагүй байдлаас үүдэн цаг хугацааны хувьд гүйцэтгэлтэй зэрэгцэн хийгдэх шаардлага үүсдэг. Энэ нь төсөл гүйцэтгэлийн үе шатад алдаа гарах хамгийн том эрсдэлийг үүсгэдэг. Төсөл хэрэгжүүлэгч байгууллагын хамгийн том сорилт нь санхүүжилт босгох болоод төслийн өртгийн асуудал байдаг. Тэр дундаа барилгын салбарын онцлогийн хувьд санхүүжилтийг жилд дунджаар 18%-ийн хүүтэй зээлээр төслөө санхүүжүүлж байна.

Төсөл хэрэгжүүлэгч бүхий л компаниуд цаг хугацаа алдахгүй байх дээр маш их анхааран ажилладаг. Барилга угсралт талаасаа Монгол орны хувьд эрс, тэс цаг уурын нөхцөлөөс хамааран жилийн 365 хоногийн 210 өдөр нь хүйтэн буюу халаалт шаардлагатай үе байдаг.

Энэ үед барилга угсралтын ажил хийгдэх хоног цөөрдөг. Монгол орны зуны бороогүй өдөр гаднын орны хоёр өдөртэй тэнцэхүйц үнэ цэнтэй байдаг нь төслийн цаг хугацааны төлөвлөлтийг чухал болгоход нөлөөлж байгаа юм.

- **Зах зээл, хэрэглэгчийн одоогийн хэрэгцээ, хандлагыг ерөнхий тодорхойлвол?**

Үл хөдлөх салбарын хөгжилд хувийн компаниуд тэр дундаа төсөл хөгжүүлэгч компанийн хэрэглэгч төвтэй бодлогын үр дүн болон гадаад дотоодын шилдэг компаниудын туршлагаар сүүлийн 10-н жилд томоохон үсрэлт гарсан. Харин энэ огцом үсрэлтийн жилүүдэд барилгын салбар дахь төрийн бодлогыг тодорхойлогч оролцогч талуулын манлайлал дутагдалтай байсаныг хэлэх нь зүйтэй. Хөгжүүлэгч болгоны хувьд төсөл бүр дээрээ тодорхой судалгаатай ажилладаг бөгөөд сүүлийн үед ногоон үзэл баримтлал, тогтвортой хөгжлийн бодлогын нөлөөллөөр хэрэглэгчдэд илүү нийцтэй, хөнгөхөн, өөрчлөлтөд уян хатан, хэрэглэгчийн цаг хугацааг хэмнэсэн хандлага зонхилж байна.

- **Төсөл хэрэгжүүлэгчийн хувьд УБ-ын түгжрэлийг бууруулах шийдэл юу гэж хардаг вэ?**

Хөгжүүлэгчийн хувьд УБ хотын түгжрэлийн үндэс нь хот төлөвлөлтийн бодлогыг мэргэжлийн бусаар, улс төрчдөөс хамаарсан, газар олголт, архитектур төлөвлөлтийн гинжин хэлхээг алдагдуулсантай холбож ойлгодог. УБ хотын хувьд ч түгжрэлийг бууруулах нийтийн тээврийг хөгжүүлэх саналыг дэмжиж байгаа. Хэдийгээр УБ хотын түгжрэлийг нэг компани шийдэж чадахгүй ч хэрэгжүүлж буй төслүүд дээрээ орон гэр, ажил, сургууль-цэцэрлэг, үйлчилгээний газруудыг цогцоор нь "ЦӨМ" төлөвлөлтийг хэрэгжүүлдэг.

- **Төслийн менежмент болон барилгын хийцлэл, инженерчлэлийн чадвар, гүйцэтгэлийн хувьд манай улсын мэргэжлийн боловсон хүчний чадавхийг төсөл хэрэгжүүлэгч, захиалагчийн хувьд хэрхэн үнэлж, тодорхойлох вэ?**

Төсөл хөгжүүлэгчийн хувьд төслийн менежментийн орчин үеийн арга хэрэгсэлээр ажилладаг боловсон хүчин бүхий л үе шатуудад дутагдалтай байгаа бөгөөд гадаад зах зээлээс эрэл хайгуул хийх, аутсорсинг хийх байдлаар судалж байна.

- **Салбарын цаашдын хөгжил, тогтолцоог бий болгоход ойрын хугацаанд авч хэрэгжүүлэх шаардлагатай гол 3 хүчин зүйлийг тодорхойлвол?**

- Төслийн менежментийн орчин үеийн арга зүйг нэвтрүүлэх
- Өөрчлөгдөж байгаа хэрэглэгчийн хэрэгцээ, шаардлагыг байнга хяналтад байлгах, судлах
- Салбарын хувьд хөгжлийн хувьд чөдөр, тушаа болж байгаа норм ба нормативыг өөрчлөх, шинэчлэх зайлшгүй шаардлагын өмнө бид зогсож байна.

- **Төслийг хэрэгжүүлж байх явцад тулгарч байсан саад бэрхшээл болоод түүнийг даван туулсан туршлагаасаа жишээ дурдвал?**

Төслийн эхний үе шатанд судалгаа төлөвлөлтийн үе шатанд багагүй цаг хугацаа зарцуулсан учраас төсөлд нөлөөлөхүйц том эрсдэлүүд бол үүсээгүй. Нийтлэг барилгын салбарт үүсдэг боловсон хүчний дутагдал, мэргэжлийн ур чадвар болоод 2020-2022 оны

хооронд Ковид 19-ийн нөлөөллөөр тээвэр ложистикийн саатал, барилгын үнийн өсөлт зэрэг асуудлууд бусад байнгын үйлдвэрлэл эрхлэн явуулдаг салбаруудтай харьцуулахад хоёр дахин илүү хүндрэл дагуулж байсан.

Скай Гарден төслийн хувьд Улаанбаатар хотын А зэрэглэлийн бүсэд 6 га газар дээр төслөө хэрэгжүүлсэн. Тухайн үед Улаанбаатар хотод А зэрэглэлийн бүсэд үүнээс том газар дээр төсөл хэрэгжүүлэх боломжгүй хэмээн үзэж байсан. Гэвч удалгүй Номин Холдинг ХХК-иас 7 га газар дээр төсөл хэрэгжүүлэх дараагийн санал ирсэн нь илүү сонирхолтой санагдаж байсан ба ахиад энэ хэмжээний цогц төсөл хэрэгжүүлэх хотын төвтэй ойрхон талбай ахин олдохгүй болов уу гэж бодож байна.

Одоо миний ажиллаж буй төсөл нь орон сууц, үйлчилгээ, сургууль, цэцэрлэгийг хамтад нь төлөвлөлттэй цөм төсөл юм. Миний хувьд хүний ая тухтай, аюулгүй амьдрах орчин, бага насны хүүхдүүд амьдарч байгаа газраасаа 500 метрээс холгүй сурч, боловсрох ёстой, дэлгүүр үйлчилгээний төвүүд нь мөн адил 500 метрээс хэтрэхгүй зайнд байрлах нь зөв гэж үздэг. Үүнийг л иж бүрэн цогцлоосон, цөм төлөвлөлтийг шингээн үндсэн концепцоо гаргаж нийгмийн дэд бүтцээр хангах нь чухал юм.

- **Тогтвортой хөгжлийн бодлогын хүрээнд барилгын салбарт хэрхэн хэрэгжүүлэх боломжтой вэ?**

Сүүлийн жилүүдэд тогтвортой хөгжил нь барилгын салбараас гадна бусад бүх салбарт баримтлах гол зарчим болж ирж байна. Түүнтэй уялдуулан тогтвортой хөгжил, ногоон энерги, байгаль орчинд хэмнэлттэй технологиудыг зураг төсөлдөө шингээж байна. Гэвч барилгын салбарт ногоон үзэл баримтлалыг хэрэгжүүлэх зорилгоор байгаль орчинд ээлтэй технологиудыг ашиглах нь барилгын өртгийг нэмэгдүүлэх сул талтай байгаа.

- **Тогтвортой хөгжил, байгаль орчинд хэмнэлттэй технологиуд нь бодитоор хэрэглэгч нарт хэмнэлттэй байж чадаж байна уу?**

Байгаль орчинд хэмнэлттэй технологиуд нь урт хугацаандаа хэрэглэгчдэд ээлтэй байж чадахгүй байгаа. Учир нь Монгол улсын дэд бүтцийн бодлого нь үндсэн ашиглалтын зарцуулалт болох цахилгаан, дулаан, цэвэр, бохир усны өртгийг хүчээр барьдагтай холбоотой юм. Энэ зарчмаар явбал анхны гаргасан зардлаа 20 жилийн дараа нөхөх боломжтой болж байгаа юм.

- **Энэ тооцоолол нь зөвхөн орон сууцны зах зээл дээр байна уу? Хаус төсөл дээр тогтвортой хөгжлийн шийдэл нь эдийн засагт илүү хэмнэлттэй байх боломжтой юу?**

Хаус төсөл дээр илүү хэрэгжих боломжтой учир нь зөвхөн дулааны хувьд авч үзэхэд нийтийн орон сууц нь шалны талбайгаараа ашиглалтын хэмжээ тооцогдон тогтмол зардал гарч байдаг бол амины орон сууц нь тухайн хэрэглээгээрэй зохицуулах боломжтой буюу бие даасан эх үүсвэрийн шийдэлтэй байдгаараа эрчим хүчний хэмнэлт илүү байх боломжтой юм.

- **Төслийн үнэ цэнийг цаашид өсгөх, алдагдуулахгүй байх тал дээр хэрхэн анхаардаг вэ?**

Төсөл эхлэхэд л буюу анхны төслийн төлөвлөлт тухайн бүс нутагт тохирсон, зөв шийдэл, онцлогтой байх буюу цөм төлөвлөлтийг шингээсэн байх нь хамгийн чухал болж ирдэг. Амьдарч буй орчиндоо тав тухтай, аюулгүй байх, хүүхдийн сургууль, цэцэрлэг, үйлчилгээний төвүүд нь ойр байх зэрэг хүчин зүйлс нь хэрэглэгчдийн сонгох нэн тэргүүний шалтгаан болж байна. Иймд төслийг анхнаас цөм төлөвлөлттэй, зөв төлөвлөснөөр цаашид үнэ цэнээ алдахгүй байх үндэс болох юм.

- **Төслийн төлөвлөлт, гүйцэтгэх үе шатуудад нөлөөлөх бусад хүчин зүйлсээс хамаарах эрсдэлүүдийг хэрхэн хаадаг вэ?**

Төслийн төлөвлөлтийн үе шатад нийгэм, эдийн засаг цаашлаад тухайн барилгажих талбайн геологийн бүтэц, онцлог шинж гэх мэт маш олон хүчин зүйлсийг зөв тусгаж, тухайн судалгаа, шинжилгээ дээр үндэслэн эрсдэлийн төлөвлөгөөг олон талаас нь харан төлөвлөх шаардлагатай байдаг. Ингэснээр төслийн гүйцэтгэх үе шатад гарч болзошгүй эрсдэлүүдийг хаах болоод эрсдэл гарах үед авах хариу үйлдэл, арга хэмжээнүүдийг цаг хугацааны хувьд хурдан хохирол багатай даван гарах боломжтой болгодог. Манай орны улс төр, хууль болон цаг уурын өөрчлөлтийн нөлөөнүүд хамгийн их байдаг. Амжилттай барилгын төсөл гэдэг нь сайн судалгаан дээр үндэслэсэн зөв төлөвлөлт юм.

- **Төсөл ашиглалтад орсноос хойших төслийн цаашдын үйл ажиллагааг доголдолгүй, зах зээл дахь үнэ цэнийг хадгалж авч явах нь чухал санагддаг. Энэ талаар таны бодол ямар вэ?**

Төслийн менежментийн хамгийн чухал үе шатын нэг нь төсөл хаах болоод төслийн дараах ашиглалт, үйлчилгээ байдаг ба энэ нь тусдаа бие даасан дараагийн төсөл нь болдог. Зах зээл дээр цаашид төслийг амжилттай байр суурь, үнэ цэнээ хадгалж үлдэхэд ашиглалтад орсны дараах үйл ажиллагаа буюу ашиглалт, үйлчилгээний ажил байдаг. Нэгэнт амжилттай ашиглалтад оруулсан төслөө ямар нэгэн үйл ажиллагааны доголдол гаргахаас сэргийлэн эхний 1-3 жилд төслийн менежментийн баг төслийн ашиглалт, үйлчилгээний багтай хамтдаа үйл ажиллагааг авч явдаг. Ингэснээр төслийг цаашид амжилттай, тогтвортой үнэ цэнээ хадгалах гол тулгуур нь болдог.

Олон улсын зах зээл 2024 : Жи Эл Эл судалгааны тойм

Дотоодын уншигчдадаа мэдээлэл хүргэх зорилгоор олон улсад танигдсан, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт судалгаа, зөвлөх үйлчилгээ гүйцэтгэдэг Жи Эл Эл (JLL) компанийн судалгааны хэлтсийн бэлтгэсэн тайлангийн тоймыг орчуулан хүргэж байна. Жи Эл Эл-ийн гаргасан тайлангийн эх хувийг [JLL-Global Real Estate Outlook 2024](#) холбоосоор дамжин унших боломжтой.

● 2024 оны төлөв:

Макро эдийн засгийн байдал жигд биш байна

Зарим улсын эдийн засаг өндөр инфляцтай, удаашралтай байх бол зарим нь хямрал авчрах эрсдэлтэй цаг үетэй нүүр тулна. 2023 оны эцсийн үзүүлэлтүүдийг харахад төв банкуудын бодлогын хүү дээд цэгтээ нэгэнт хүрсэн тул 2024 оны дунд үеэс дийлэнх улс бодлогын хүүгээ бууруулна гэсэн төсөөлөлтэй байна.

Ази-Номхон далайн бүс, тэр дундаа Энэтхэгийн эдийн засаг өсөлттэй, харин Европын холбоо, ялангуяа Германы өсөлт сул, бүр хямрал ч үүсэж болохуйц дүр зураг харагдаж байгаа юм. Эдийн засагчдын гаргасан таамаглалуудыг нэгтгэн харахад өсөлтийн хувийн дээд болон доод цэгийн хоорондох далайц их хэвээр байгаа тул бодит нөхцөл байдал тодорхой бус, таамаглахад бэрхшээлтэй шинж давамгайлж байна.

Үл хөдлөхийн секторууд хэвийн байдалдаа орно

Цар тахлын дараах их савлагаатай үе харьцангуй тогтворжиж, инфляц ерөнхийдөө буурч байгаа тул ҮХХ-ийн секторуудын үзүүлэлт урт хугацааны трендтэй нийцэлтэй болж эхлэв. Цар тахлын үеэр хүнд байдалд орсон худалдаа, үйлчилгээний төвүүд, олон улсын худалдаа, онлайн худалдааны зэрэг салбар сэргэснээр эдгээр чиглэлийн ҮХХ суурь үзүүлэлтэд эргэн нэгдэж байна.

Оффис сектор

Оффисын бодит хэрэглээ мөн нэмэгдэж Азийн дийлэнх улс, Европын зарим улсад тогтворжсон дүр зураг харагдаж байна. Зайнаас ажиллаж байсан ажилтнууд оффистоо эргэн ирсэн хувийг харвал:

- Азийн бүсэд 85%;
- Европын бүсэд 75%;
- АНУ-д 55% байна.

Оффисын түрээслэгчид буюу бизнесийн байгууллагууд талбайгаа шинээр төлөвлөх, нэмэлт төлөвлөлт хийх хандлагууд их байгаа нь ажилтнууд нь оффистоо эргэн ирэхэд бэлтгэх буюу гэрээсээ оффистоо очих “шалтгааныг” бүрдүүлэхээр хичээж байгаатай холбоотой. Зах зээлийн үнэлгээгээр дэлхийд тэргүүлэх компаниудын 50% гаруй нь түрээслэх оффисоо сонгохдоо тогтвортой хөгжлийн зорилттой нь нийцсэн барилгыг сонгоно гэдгээ илэрхийлжээ.



05

Дунд хугацааны
трендүүд

- Түрээслэх чадамж > Худалдан авах чадамж
- Энтертайнмент зориулалттай төслүүдийн хэрэгцээ үүсэж байна
- Ахмадуудад чиглэсэн байгууламжийн хэрэгцээ өснө
- СӨХ-оос давсан хэрэгцээ = Хөрөнгийн менежмент
- Агуулах, логистикийн зориулалттай байгууламжууд дутагдалтай байна

Сууц түрээслэх чадамж > Худалдан авах чадамж

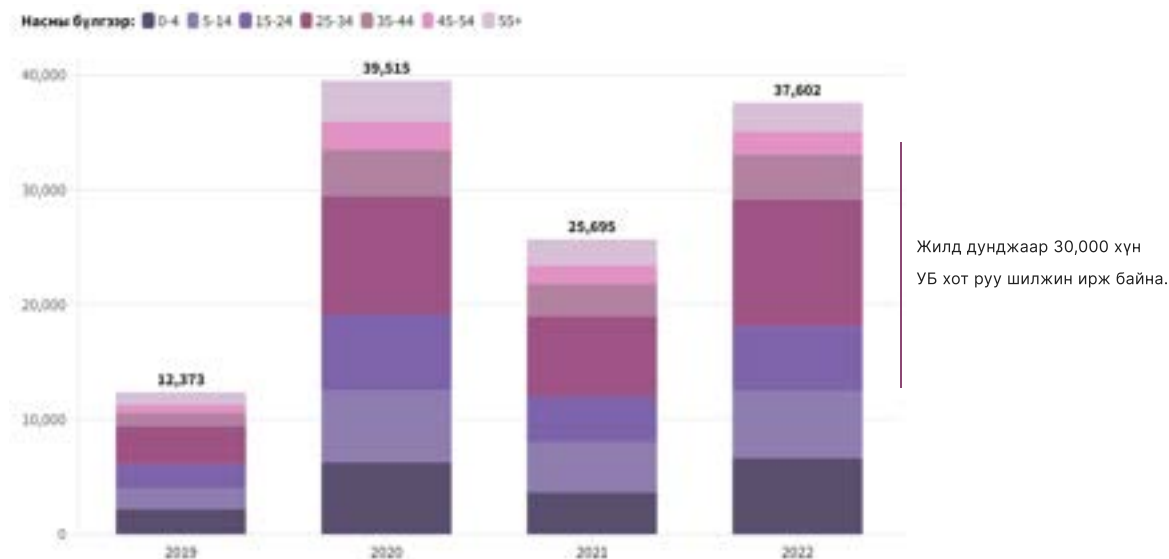
Хүн амын хэвийн шилжилт хөдөлгөөн болон орон сууцанд хамрагдалтын хувь зэргээс үзэхэд дунд хугацаанд сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн хэрэгцээ өндөр хэвээр байна. Гэвч сегмент харгалзахгүйгээр нийт төсөл хөгжүүлэгчдэд барилгажих талбайг бууруулах шаардлага тавьсны үр дүнд компаниуд ашгийн маржинаа бууруулахгүйн тулд бүтээгдэхүүний үнээ өсгөх нь гарцаагүй. Түүнчлэн голлох барилгын материалуудын үнэ буурах магадлал бага тул орон сууцны үнэ нэмэгдсэн хэвээр, тэр хэрээр өрхийн бодит орлогоос хамааралтай худалдан авах чадвар ч үнэлэхүйцээр өсөхгүй.

Харин энэ хооронд түрээсийн зах зээл илүү эрчимжин хөдөлгөөнд орж, тус зах зээлээр дагнасан мэргэжлийн зуучлагч компаниуд олшрохоос гадна төсөл хөгжүүлэгчид зөвхөн түрээслүүлэх зорилготой орон сууцны хотхон, хаус хотхоны концепцийг зах зээлд нэвтрүүлэх таамаглал байна. Тодорхойлбол, стандарт сегментэд чиглэсэн түрээслүүлэх зориулалттай орон сууцны хотхон, дунджаас дээш сегментэд чиглэсэн түрээслүүлэх зориулалттай бүрэн үйлчилгээт орон сууц, хаусны хотхон хамгийн эрэлттэй болно.

● Сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн суурь хэрэгцээ өндөр байна

Улаанбаатар хот 1.7 сая оршин суугчтай, 430 мянга орчим өрхтэй. Нийт өрхийн 50% хүрэхгүй нь орон сууцанд амьдардаг ба дэд бүтцэд холбогдсон орон сууц, хаусны суурь хэрэгцээ тогтмол өндөр байсаар ирсэн. Түүнчлэн жилд дунджаар 28 мянган хүн (7,800 гаруй өрх) нийслэл хотод шинээр шилжиж ирдэг, 30 мянга орчим хүүхэд (8,000 гаруй өрхтэй тэнцэхүйц) мэндэлдэг.⁵¹

Улаанбаатар хотод шилжин ирсэн хүний тоо



2023 онд нийт 14,000 гаруй айлын орон сууц шинээр ашиглалтад орсон нь хүн амын хэвийн шилжилт хөдөлгөөнөөс үүдэлтэй хэрэгцээг ч хангаж чадахгүй үзүүлэлт юм. Иймд дунд хугацаанд дэд бүтцэд холбогдсон орон сууц, хаусны суурь хэрэгцээ буурахгүй.

● **Худалдан авах чадвараар баталгаажих эрэлт бага байна**

Стандарт зэрэглэлийн сегмент

Өмнөх бүлэгт дурдсан орон сууцны худалдан авах чадварын матрицаас харахад дундаж орлоготой өрх нь хөнгөлөлттэй ипотекийн зээлээр стандарт болон дундаж зэрэглэлийн орон сууцыг худалдан авах чадвартай боловч хөнгөлөлтгүй энгийн зээлийн нөхцөлөөр орон сууц худалдан авч огт чадахааргүй байна.

- ☒ Ипотекийн зээлд хамрагдана+өрхийн дундаж орлогоор боломжтой
- ☒ Ипотекийн зээлд хамрагдахгүй+өрхийн дундаж орлогоор боломжгүй
- ☐ Дундаж байр

1 өрхийн дундаж орлого		₮2,496,305	
	Жилийн хүү	Сарын хүү	Хугацаа
Ипотек зээл	6%	0.50%	360 сар
Энгийн зээл	19%	1.58%	360 сар

Зэрэглэл	Үнэ/м.кв	40 м.кв	50 м.кв	60 м.кв	70 м.кв	80 м.кв	90 м.кв	100 м.кв
Өндөр	20,000,000	19,772,884	24,716,105	29,659,327	34,602,548	39,545,769	44,488,990	49,432,211
	12,000,000	11,863,731	14,829,663	17,795,596	20,761,529	23,727,461	26,693,394	29,659,327
	11,000,000	10,875,086	13,593,858	16,312,630	19,031,401	21,750,173	24,468,944	27,187,716
	10,000,000	9,886,442	12,358,053	14,829,663	17,301,274	19,772,884	22,244,495	24,716,105
Бизнес	9,000,000	8,897,798	11,122,247	13,346,697	15,571,146	17,795,596	20,020,045	22,244,495
	8,000,000	7,909,154	9,886,442	11,863,731	13,841,019	15,818,307	17,795,596	19,772,884
	7,000,000	6,920,510	8,650,637	10,380,764	12,110,892	13,841,019	15,571,146	17,301,274
	6,000,000	5,931,865	7,414,832	8,897,798	10,380,764	11,863,731	13,346,697	14,829,663
	5,000,000	1,865,268	6,179,026	7,414,832	8,650,637	9,886,442	11,122,247	12,358,053
	4,000,000	1,492,215	1,865,268	5,931,865	6,920,510	7,909,154	8,897,798	9,886,442
Дундаж	3,700,000	1,380,299	1,725,373	2,070,448	6,401,471	7,315,967	8,230,463	9,144,959
	3,500,000	1,305,688	1,632,110	1,958,532	6,055,446	6,920,510	7,785,573	8,650,637
	3,200,000	1,193,772	1,492,215	1,790,658	2,089,100	6,327,323	7,118,238	7,909,154
Стандарт	3,000,000	1,119,161	1,398,951	1,678,741	1,958,532	5,931,865	6,673,348	7,414,832
	2,800,000	1,044,550	1,305,688	1,566,825	1,827,963	2,089,100	6,228,459	6,920,510

Энгийн зээлд хамрагдахад шаардагдах өрхийн орлого (Үүний 45% нь зээлийн төлөлт байна) /төгрөгөөр/

- ☒ 1 өрхийн орлогоор боломжтой
- ☐ 1 өрхийн орлогоор боломжгүй
- ☐ Дундаж байр

1 өрхийн дундаж орлого		2,496,305	
Жилийн хүү		Сарын хүү	Хугацаа
Энгийн зээл	19%	1.58%	360 сар

Зэрэглэл	Үнэ/м.кв	40 м.кв	50 м.кв	60 м.кв	70 м.кв	80 м.кв	90 м.кв	100 м.кв
Өндөр	20,000,000	19,772,884	24,716,105	29,659,327	34,602,548	39,545,769	44,488,990	49,432,211
	12,000,000	11,863,731	14,829,663	17,795,596	20,761,529	23,727,461	26,693,394	29,659,327
	11,000,000	10,875,086	13,593,858	16,312,630	19,031,401	21,750,173	24,468,944	27,187,716
	10,000,000	9,886,442	12,358,053	14,829,663	17,301,274	19,772,884	22,244,495	24,716,105
Бизнес	9,000,000	8,897,798	11,122,247	13,346,697	15,571,146	17,795,596	20,020,045	22,244,495
	8,000,000	7,909,154	9,886,442	11,863,731	13,841,019	15,818,307	17,795,596	19,772,884
	7,000,000	6,920,510	8,650,637	10,380,764	12,110,892	13,841,019	15,571,146	17,301,274
	6,000,000	4,943,22	6,179,026	8,897,798	10,380,764	11,863,731	13,346,697	14,829,663
Дундаж	5,000,000	1,865,268	6,179,026	7,414,832	8,650,637	9,886,442	11,122,247	12,358,053
	4,000,000	3,954,577	4,943,221	5,931,865	6,920,510	7,909,154	8,897,798	9,886,442
	3,700,000	3,657,984	4,572,480	5,486,975	6,401,471	7,315,967	8,230,463	9,144,959
	3,500,000	3,460,255	4,325,318	5,190,382	6,055,446	6,920,510	7,785,573	8,650,637
Стандарт	3,200,000	3,163,661	3,954,577	4,745,492	5,536,408	6,327,323	7,118,238	7,909,154
	3,000,000	2,965,933	3,707,416	4,448,899	5,190,382	5,931,865	6,673,348	7,414,832
	2,800,000	2,768,204	3,460,255	4,152,306	4,844,357	5,536,408	6,228,459	6,920,510

Эх сурвалж: НЭГ ӨРХИЙН САРЫН ДУНДАЖ ОРЛОГО

Түүнчлэн 2024 оны 2-р сард танилцуулсан “Ядуурлын түвшин-2022” судалгааны дүнгээр Улаанбаатар хотын оршин суугчдын 20% гаруй буюу 514 мянга гаруй хүн ядуурлын шугамаас доогуур хэрэглээтэй байгааг YCX мэдээлсэн.⁵² Мөн 23,000 орчим өрх хамрагдсан Өрхийн нийгэм эдийн засгийн судалгаанд:

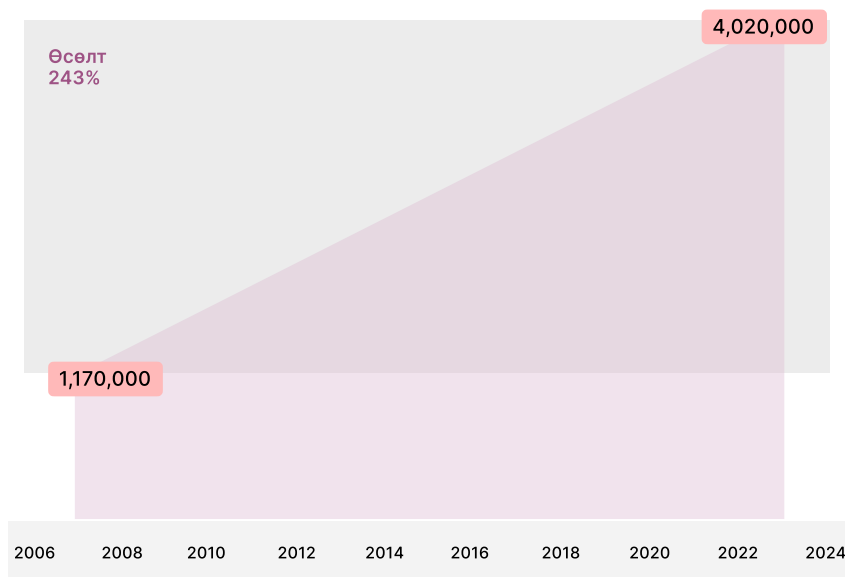
- Өрхүүдийн 70% орчим нь сүүлийн 12 сарын хугацаанд хадгаламжиндаа огт хуримтлал хийгээгүй;
- Үлдсэн 30% нь сүүлийн 12 сарын хугацаанд дунджаар ₮3.6 саяыг хуримтлуулсан гэж хариулжээ.⁵³ Энэ нь стандарт зэрэглэлийн орон сууцны 1 м.кв талбайн үнэтэй дүйцэхүйц мөнгөн дүн юм.

“

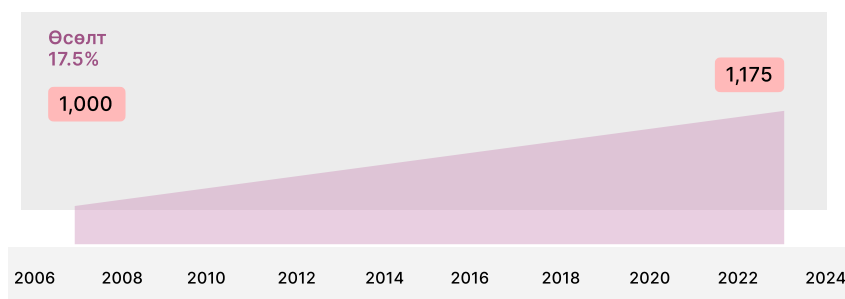
Стандарт зэрэглэлийн дундаж орон сууцны үнэ 2023 оны 12-р сард ₮4.02 сая (\$1,175) хүрсэн нь өндөр дүн мэт боловч 2007 онд орон сууцны дундаж үнэ \$1000 байсантай харьцуулбал суурь өртөг үнэ тийм ч их нэмэгдээгүй, харин төгрөгийн ханш унасан байгааг харж болно.⁵⁴

Иймээс орон сууцны үнэ хөөсрөлттэй байна, удахгүй хөөс хагарч үнэ буурна гэсэн хүлээлт нь бодит байдалтай нийцэхгүй бөгөөд дунд хугацаанд ч өрхийн орлого үнэмлэхүйцээр нэмэгдэж, худалдан авах чадвар өснө гэж таамаглах боломжгүй байна.

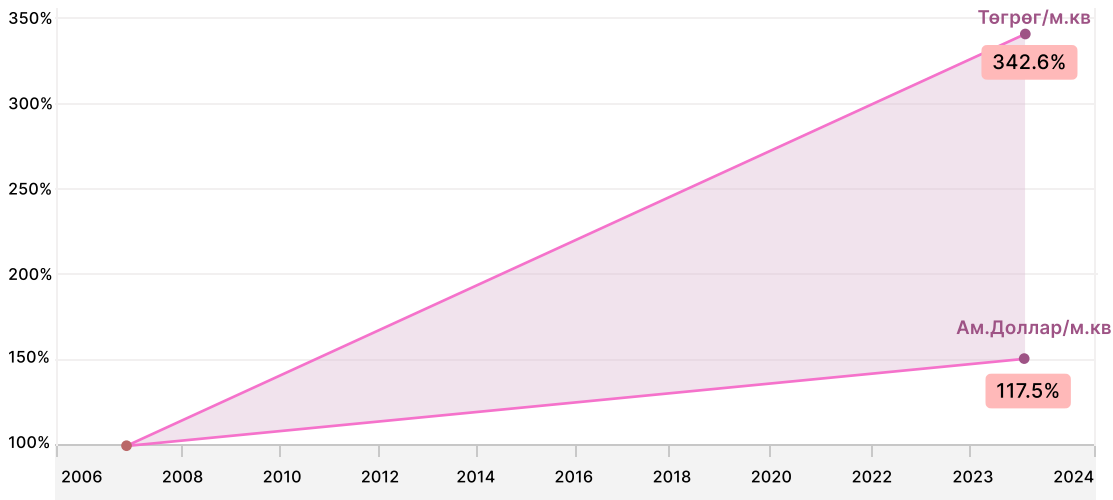
Орон сууцны дундаж үнэ 2007-2023 /төгрөгөөр/



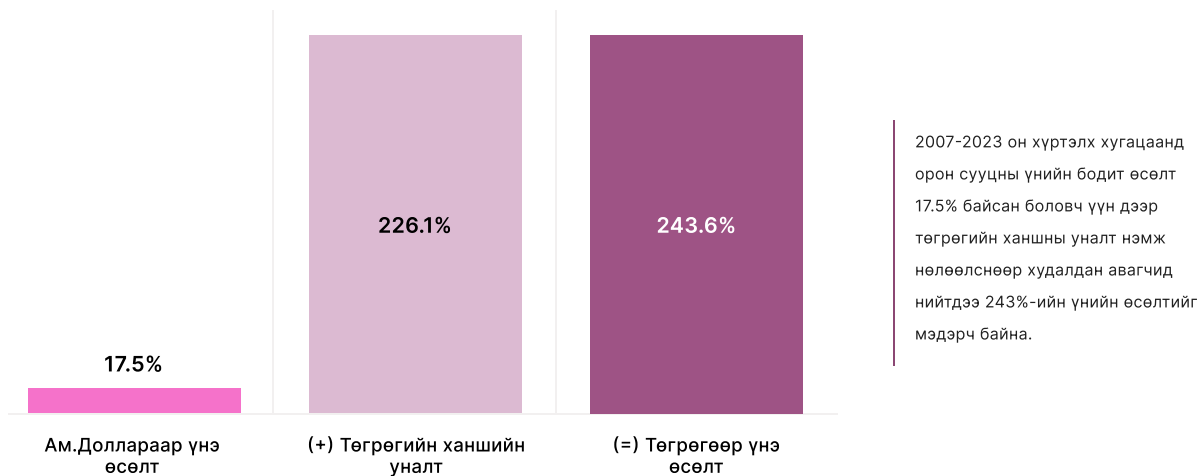
Орон сууцны дундаж үнэ 2007-2023 /ам.доллараар/



Орон сууцны үнийн өсөлтийн хувь 2007-2023 он, төгрөгөөр ба ам.доллараар



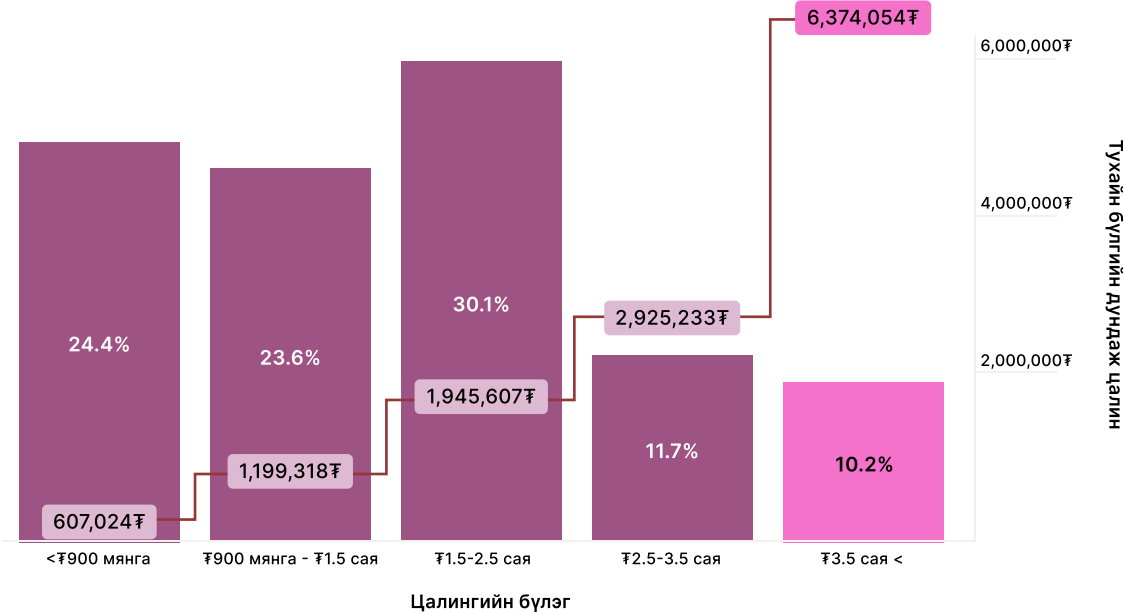
1 м.кв орон сууцны дундаж үнийн өсөлтийн тайлбар



Дунджаас дээш зэрэглэлийн сегмент

Нийгмийн даатгалын хураамжийн мэдээллээс үзвэл улсын хэмжээнд нийт даатгуулагчдын ердөө 10% орчим буюу 78,000 мянга гаруй ажилтан сарын ₮3.5 сая буюу \$1000-аас илүү хэмжээний цалинтай байна. Тэдгээрийн сарын дундаж цалин ₮6.3 сая байна.

Нийгмийн даатгалд бүртгэлтэй ажилтнуудын цалингийн мэдээлэл



Эх сурвалж: Нийгмийн даатгалын ерөнхий газар

Дунджаас дээш сегментийн хувьд орон сууцны хэрэгцээ хангагдсан боловч хоёрдогч сууц буюу 4 улирлын хаусны хэрэгцээ үүсээд байгаа айл өрхүүд бий. УБ хотын агаарын бохирдол, Монголчуудын байгальд ойр амьдрах соёл уламжлал, хүүхдүүд тоглох зай талбайтай байх хүсэл, шаардлага зэрэг нь хотын төв дэх орон сууцнаас гадна хоёрдогч сууцыг сонгоход хүргэж байна.⁵⁵

Зэрэглэл тус бүрийн төлөөлөл болгон тодорхой төслүүдийг сонгон авч худалдах үнэ болон түрээсийн үнийн хооронд харьцуулалт хийхэд бүх зэрэглэлийн хувьд ТҮРЭЭСЛЭХ НЬ ХЯМД байна. Иймд мөн л худалдан авах чадвараар баталгаажсан эрэлтээс илүү түрээсийн зах зээлийн орон зай ихээхэн боломжтой нь харагдаж байна.

Хаус төслүүдийн төлөөлөл / Худалдах үнэ/

Зэрэглэл	Төсөл	Төрөл	Талбайн хэмжээ	Худалдах нийт үнэ	Худалдах м.кв үнэ
Стандарт	Хадат	Таунхаус	125 м.кв	350,000,000₮	2,800,000₮
Дундаж	Хийморь	Таунхаус	314 м.кв	1,150,000,000₮	3,662,420₮
Бизнес	Ривер Гарден	Таунхаус	352 м.кв	3,800,000,000₮	10,795,455₮
Өндөр	Casa Da Vinci	Сингл	310 м.кв	3,000,000,000₮	9,693,053₮

Хаус төслүүдийн төлөөлөл / Түрээслэх үнэ/

Зэрэглэл	Төсөл	Төрөл	Талбайн хэмжээ	Түрээслэх нийт үнэ	Түрээслэх м.кв үнэ
Стандарт	Хадат	Таунхаус	125 м.кв	3,500,000₮	28,000₮
Дундаж	Хийморь	Таунхаус	314 м.кв	8,500,000₮	22,135₮
Бизнес	Ривер Гарден	Таунхаус	352 м.кв	14,000,000₮	38,889₮
Өндөр	Casa Da Vinci	Сингл	310 м.кв	18,000,000₮	60,403₮

Хаус төслүүдийн төлөөлөл / Түрээслэх үнэ/

Зэрэглэл	Төсөл	Төрөл	Нийт сарын зээлийн төлөлт	Нийт сарын түрээс	м.кв-д ногдох сарын зээлийн төлөлт	м.кв ногдох сарын түрээс	Худалдан авах эсвэл Түрээслэх?	Түрээслэх нь...
Стандарт	Хадат 2	Таунхаус	3,884,753₮	3,500,000₮	31,078₮	28,000₮	Түрээслэх нь хямд	1.1 дахин хямд байна
Дундаж	Хийморь	Таунхаус	12,764,190₮	8,500,000₮	40,650₮	22,135₮	Түрээслэх нь хямд	1.8 дахин хямд байна
Бизнес	Ривер Гарден	Таунхаус	42,177,322₮	14,000,000₮	119,822₮	38,889₮	Түрээслэх нь хямд	3.1 дахин хямд байна
Өндөр	Casa Da Vinci	Сингл	33,297,886₮	18,000,000₮	107,586₮	60,403₮	Түрээслэх нь хямд	1.8 дахин хямд байна

“ Зээлээр худалдан аваад сарын төлөлт хийх зардал нь түрээсээс олох орлогоосоо бага байгаагийн дээр дүүргэлтийг хангаж, байнгын арчлалт, үйлчилгээ явуулах менежментийн компанийн олдоц бага байгаа тул одоогоор хаус төслийг хөрөнгө оруулалтын зорилгоор сонгож ашиглаж байгаа хөрөнгийн зах зээлийн мэргэжлийн тоглогчид хөгжөөгүй байна.

● Сууцны секторт мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчид нэвтэрнэ

Хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгүүд дундаас түрээсийн орон сууцны хотхоны сектор нь хамгийн бат бэх, савлагаа багатай, эрсдэл багатай хөрөнгө оруулалтын төрөл юм. Эдийн засгийн аль ч циклд эрэлт нь хадгалагдсаар байдаг, бараа бүтээгдэхүүнтэй зүйрлэвэл өргөн хэрэглээний гэж тодорхойлж болох салбар билээ. Учир нь нийт өрхийн тодорхой хувь нь түрээслэгч сегмент байх нь тогтмол үзэгдэл бөгөөд сууц худалдан авах хүртлээ хуримтлал үүсгэж буй гэр бүлүүд, оюутнууд, ажлын байраа дагаад шилжин ирэгсэд гэх зэрэг хүн амын бүлгүүд нийгэмд үргэлж байдаг.

“ Түрээслүүлэх зориулалттай хотхоны хөрөнгө оруулалтын өгөөж нь урт хугацаандаа инфляцыг даган түрээсийн орлого нэмэгдэх байдлаар эргэн ирдэг тул тэдгээр төслийг хөгжүүлэхэд шаардлагатай санхүүжилтийг урт хугацаанд хөрөнгө оруулах боломжтой, эрсдэлээ үнэлж сурсан мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчдаас бүрдсэн хөрөнгө оруулалтын сангаар, эсвэл хаалттай хувьцаат компанийн бүтцээр дамжуулан явуулах нь хамгийн оновчтой.

Энтертайнмент зориулалттай төслүүдийн хэрэгцээ үүсэж байна

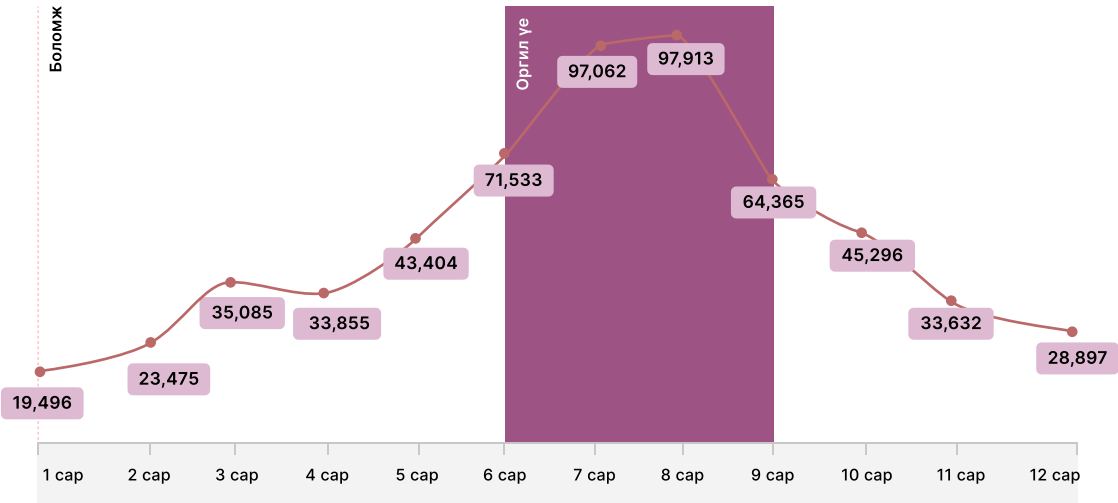
Эрчтэй өсөж буй аялал жуулчлалын салбарын өрсөлдөх чадварыг нэмэгдүүлж гэр бүлд ээлтэй болгох мөн дотоодын оршин суугчдынхаа энтертайнмент хэрэгцээг хангаж, гэр бүлийн бүх насныханд чиглэсэн төрөлжсөн үйлчилгээнүүдийг багтаасан амралт, чөлөөт цаг, энтертайнмент цогцолбор хөгжүүлэх хэрэгцээ үүсээд буй.

Тодруулбал, өвлийн аялал жуулчлалыг нэмэгдүүлэхийн зэрэгцээ 4 улирлын туршид дотоодын гэр бүлүүдийн хэрэгцээг хангах цогцолбор байгууламж дотор усан парк, дотор бассейн, автомат тоглоомын төв, халуун рашаан, зочид буудал, худалдаа үйлчилгээний төвүүд, казино гэх зэргийг төвлөрүүлэх боломжтой.

2023-2025 оныг “Монголд зочлох жил” болгон зарлаж, гадаадын жуулчдыг татах коммуникацын ажлуудыг хүчтэй хийлээ. 2023 онд 1 сая жуулчин хүлээж авах зорилтдоо хүрээгүй ч, 650 мянган жуулчин хүлээн авч, аялал жуулчлалын салбарын орлого \$1.3 тэрбумд хүрсэн түүхэн дээд амжилтыг тогтоосон.⁵⁶ Аливаа салбарын орлого нэг тэрбум ам.доллар давах нь тус салбар эрчимтэй, бие даан хөгжих нь тодорхой болж буйн илрэл гэж үздэг.

Гэвч жуулчдын 85% орчим нь газарзүйн хувьд ойр 5 улсаас иржээ. Түүнчлэн өнгөрсөн оны II, III улиралд буюу дулааны улиралд нийт жуулчдын 70% ирсэн нь 4 улирлын турш жигд эрэлтийг бүрдүүлж чадаагүй, өвлийн аялал жуулчлалаар өрсөлдөх чадвараа сайжруулах шаардлагатай байгааг харууллаа.

Улсын хилээр орсон жуулчдын тоо 2023

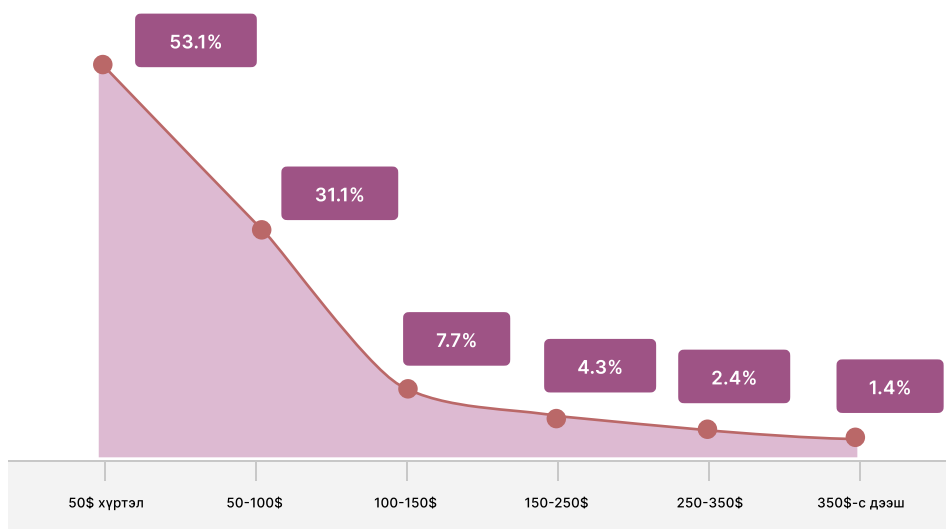


Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

Нөгөөтээгүүр, УБ хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн төлөвлөгөө зэргийг дагаж мөрдөөгүйн улмаас хотыг бүсчилж, оршин суугчдын амьдралын хэв маягт нийцэлтэй кластер үүсгэх бодлого алдагдсан. Суурьшлын бүсүүдтэй ойролцоо оршин суугчдын эрүүл мэнд, боловсрол, төрийн үйлчилгээ, энтертайнмент хэрэгцээг хангах зориулалт бүхий байгууламжуудын нийлүүлэлт дутмаг байсаар ирсэн.

Хотын 1.7 сая оршин суугчийн (60% гаруй нь 35 хүртэлх насныхан) хувьд зуны улиралд үйлчлүүлэх ресорт, рашаан сувилал зэргийг эс тооцвол 4 улирлын туршид тогтмол амралт, чөлөөт цагаа өнгөрүүлэх, гэр бүлийн бүх насныханд чиглэсэн тусгай хөтөлбөр, тоног төхөөрөмж, менежменттэй төрөлжсөн байгууламж дутагдалтай тул байгалийн тогтоц сайтай газрыг сонгон очиж амралтын өдрүүдээ өнгөрөөх нь ердийн сонголт болжээ. Дотоодын зорилтот бүлгийн гэр бүлүүдээс авсан судалгаанаас үзэхэд бүрэн хэрэгцээг нь хангасан энтертайнмент төвд амралтын өдрөөрөө нэг хүн \$50-\$100 зарцуулахаас гадна улирал бүр үйлчлүүлэх хүсэлтэй нь харагдсан.

Бүх хэрэгцээг хангасан энтертайнмент цогцолборын төлбөр хэд байвал улирал бүр үйлчлүүлэх вэ?



Эх сурвалж: Зорилтот хэрэглэгчийн зан төлөвийн судалгаа - Инвескор Протерти, 2023

Иймд эрчтэй хөгжиж буй аялал жуулчлалын салбарын өрсөлдөх чадварыг дээшлүүлэх мөн дотоодын оршин суугч гэр бүлүүдийн энтертайнмент хэрэгцээг хангах цогцолбор байгууламжийн орон зай дутагдаж байна. Нийслэл хот болон жуулчдад ойр байрлалтай энтертайнмент төвүүдийн цогцолбор, энтертайнмент бүс болох боломжтой төв нь Шинэ Зуунмод хот дахь Эдийн засгийн чөлөөт бүс байж болох юм.

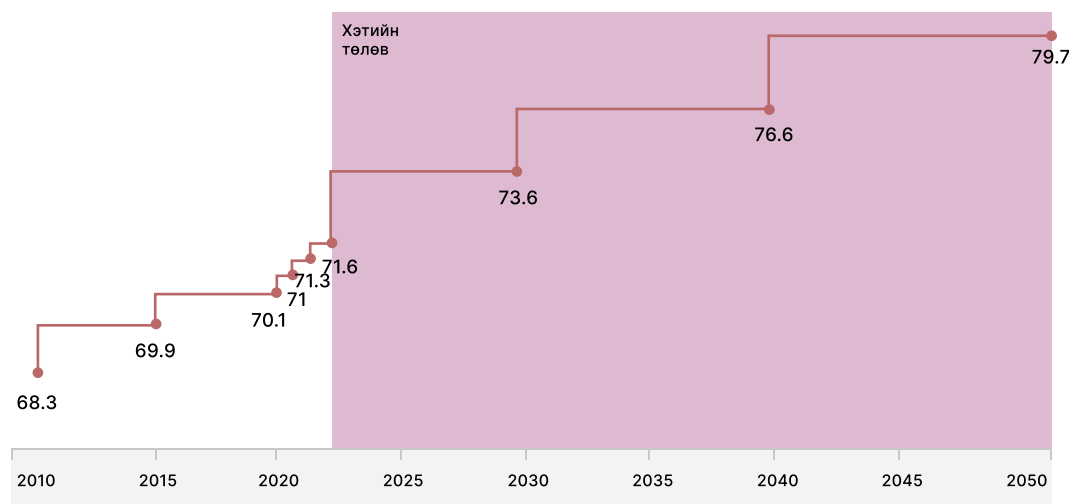
Ахмадуудад чиглэсэн байгууламжийн хэрэгцээ өснө

Монгол Улсын хүн амын өсөлт органик, хөгжиж буй орнуудын жишгээр явагдаж байна. 2050 он хүртэлх хэтийн тооцоог үзвэл хүн амд 0-35 насныхны эзлэх хувь буурч, 60+ насны бүлгийн эзлэх хувь үнэлэхүйцээр өсөх зайлшгүй нөхцөл байдалд бид эртнээс бэлтгэх хэрэгтэй.

Ахмадуудын хэрэгцээнд нийцсэн үзвэр, худалдаа үйлчилгээ, эмнэлгийн байгууламжууд, тусгай зориулалтын орон сууц хотхон, нэг давхар хаус хотхонууд гэх мэт байгууламжуудын эрэлт нэмэгдэх нь тодорхой тул төсөл хөгжүүлэгчид энэ төрлийн үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагуудтай хамтрал үүсгэж бизнес моделио эртнээс бэхжүүлэх, эсвэл олон улсын франчайз менежментийг нэвтрүүлэх байдлаар зах зээлд анхдагч байр суурийг эзэлж чадах юм.

Хөгжиж буй орнуудын жишгээр Монгол Улсын хүн амын дундаж наслалт тогтмол өсөж байна. Тодруулбал, 2011 онд 68.3 байсан дундаж наслалт 2022 онд 71.3 хүрсэн бөгөөд 2050 онд 79.7 хүрч өснө гэсэн таамаглал байна.

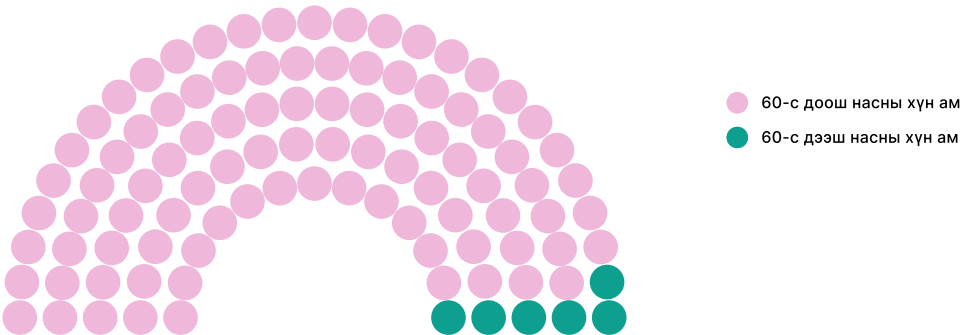
Хүн амын дундаж наслалт ба хэтийн төлөв



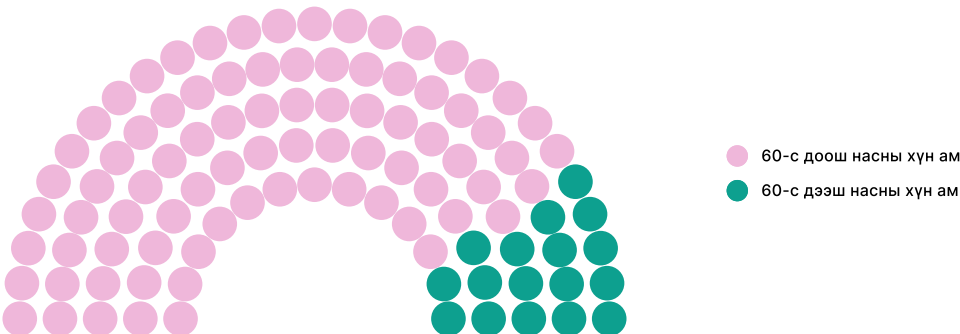
Эх сурвалж: [Үндэсний статистикийн хороо](#)

Үүнээс гадна хүн амын насны бүлгээр харуулсан насны суваргад өөрчлөлт орж эхэлнэ. 2020 онд 0-35 насныхан нийт хүн амын 62% эзэлж байсан бол 2050 он гэхэд 56% болж буурах, 60-аас дээш насныхан 2020 онд хүн амын 7.5% орчмыг эзэлж байсан бол 2050 он гэхэд 17% болж өсөх хэтийн тооцоо бий.

Хүн амын тоо, насны бүлгээр /2020/



Хүн амын тоо, насны бүлгээр /2050/



Насны бүлэг	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Өөрчлөлт 2020-2050
0-4	12%	10%	9%	9%	10%	10%	10%	+2%
5-9	12%	11%	10%	9%	9%	9%	9%	+3%
10-14	9%	11%	10%	9%	8%	8%	9%	0%
15-19	7%	8%	10%	10%	8%	7%	7%	0%
20-24	7%	6%	7%	9%	9%	8%	7%	0%
25-29	8%	6%	6%	7%	9%	8%	7%	+1%
30-34	9%	7%	6%	5%	6%	8%	8%	+1%
35-39	8%	8%	7%	5%	5%	6%	7%	+1%
40-44	7%	7%	8%	6%	5%	4%	6%	+1%
45-49	6%	6%	6%	7%	6%	5%	4%	+2%
50-54	5%	6%	6%	6%	6%	5%	4%	+1%
55-59	4%	5%	5%	5%	5%	6%	5%	+1%
60-64	3%	4%	4%	4%	4%	5%	5%	+2%
65-69	2%	3%	3%	3%	4%	4%	4%	+2%
70-74	1%	1%	2%	3%	3%	3%	3%	+2%
75-79	0%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	+2%
80-84	0%	0%	0%	1%	1%	1%	2%	+2%
85+	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	+1%

Хөдөлмөрийн идэвхтэй насны хүн амын эзлэх хувь буурна

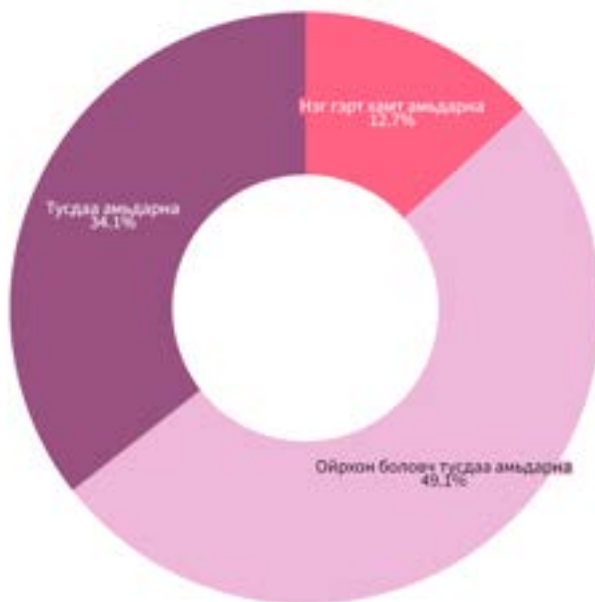
Тэтгэврийн насны хүн амын эзлэх хувь өснө

Өндөр настнуудын тоо 2050 он гэхэд 1.2 сая болох хэтийн тооцоо байгаа тул тэдний амьдралын хэв маягт нийцсэн, эрүүл мэндийн шаардлага, ая тухыг нь хангах төрөлжсөн үйлчилгээ, байгууламжууд хэрэгцээтэй болох нь тодорхой.

Соёл уламжлал, нийтлэг хандлагын хувьд Азийн бусад орны адилаар гэр бүлийн бүх гишүүд нэг дээвэр дор хамтдаа амьдардаг уламжлал манай улсад бий. Гэвч статистик дүнг үл тоомсорлох боломжгүй юм. Дээр дурдсан 1.2 сая хүний тодорхой хувьд нь эмнэлгийн тогтмол үйлчилгээтэй асрамжийн газар, заримд нь асаргаатай орон сууц, заримд нь энтертайнмент хөтөлбөрөөрөө онцгойрсон өндөр зэрэглэлийн бүрэн үйлчилгээт орон сууц, 1 давхар хаус гэх зэрэг бодит хэрэгцээ үүсэх боломжтой.

Олон улсын статистикаас харахад нийт өндөр настны 1-3% нь тусгай зориулалтын ахмадуудын коммюнити хотхонд амьдардаг. Түүнчлэн УБ хотын зорилтот бүлгийн хэрэглэгчдээс авсан судалгааны “Ирээдүйд өндөр настан эцэг, эхтэйгээ хамт амьдрах эсэх?” гэдэг асуултад тусдаа амьдарна гэсэн хариулт багагүй байсан нь дунд, урт хугацаанд үүсэх зайлшгүй нөхцөл байдлыг харуулж байна.

Та ирээдүйд өндөр настан эцэг эхтэйгээ хамтдаа амьдрах уу?



Эх сурвалж: Зорилтот хэрэглэгчийн зан төлөвийн судалгаа - Инвескор Протерти, 2023

“ Ахмадуудын амьдрах хотхоныг төсвөөс санхүүждэг, зорилтот бүлгийн иргэдэд чиглэсэн нийгмийн халамжийн хэрэгсэл гэхээс илүү тухайн насны хэрэглэгчдийн амьдралын хэв маяг, хэрэгцээнд нийцүүлэн оновчтойгоор шийдсэн барилга байгууламж хийгээд олон улсын стандарт бүхий үйлчилгээ, менежментээр өрсөлддөг нэг төрлийн бизнес, үйлчилгээ гэдгээр нь зах зээлд таниулахад багагүй хугацаа шаардагдах юм.

СӨХ-оос давсан хэрэгцээ = Хөрөнгийн менежмент

Үл хөдлөх хөрөнгийн (ҮХХ) Эд хөрөнгийн менежментийн мэргэжлийн байгууллагууд нь ҮХХ өмчлөгчийн хөлсөлж авсан компани байх бөгөөд тухайн ҮХХ-ийн зах зээл дээрх үнэ цэнийг өсгөн нэмэгдүүлж, дүүргэлтийг эрэлттэй байлгах арга хэмжээ авч ажилладаг тул зах зээлийн байнгын судалгаа, тогтмол үзлэг засвар, шинэчлэл сайжруулалт хийсний үндсэн дээр өмчлөгч болоод түрээслэгч талуудад ажлаа дүгнүүлдэг байгууллага юм.

Сүүлийн жилүүдэд энэ төрлийн үйлчилгээ үзүүлдэг байгууллагын тоо эрчтэй нэмэгдэж, голдуу оффис, худалдаа үйлчилгээний зориулалттай төслүүд болон үйлчилгээт орон сууцны төслүүд рүү чиглэн ажиллаж байна. Цаашид хаус хотхонууд болон агуулах, логистикийн зориулалттай төслүүдэд энэ төрлийн үйлчилгээг нэвтрүүлэх орон зай бий.

Барилга, байгууламжийг ашиглалтад орсноос хойших өдөр тутмын харуул хамгаалалт, арчлалт үйлчилгээ, үзлэг, засвар, зохицуулалт хийдэг үйлчилгээг Үл хөдлөх эд хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээ гэж нэрлэдэг. Ийм үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагууд нь Санхүүгийн зохицуулах хорооны хяналтад байдаг. 2023 оны байдлаар ийм үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй 192 хуулийн этгээд байна.⁵⁷

Олон нийт ҮХХ-ийн Эд хөрөнгийн менежментийн үйл ажиллагааг СӨХ-ийн үйл ажиллагаатай зүйрлэж ойлгодог. Хэдий тэс өөр ойлголтууд биш боловч ҮХХ-ийн Эд хөрөнгийн менежмент нь илүү өргөн хүрээний үйл ажиллагааг илүү олон төрлийн төслүүдэд хэрэгжүүлдэг, мэргэжлийн ажилтнуудтай, хуулийн этгээдийн эрхтэй бизнесийн байгууллага гэдгээрээ ялгаатай.

Мэргэжлийн компаниуд нь бизнес болон өндөр зэрэглэлийн, тэр дундаа оффис болон худалдаа үйлчилгээний зориулалттай төслүүдэд түлхүү ажиллаж байна. Зах зээлийн хэдэн хувийг ямар компани эзэлдэг, тэргүүлэгч байр суурьтай байдаг талаар салбарын зохицуулагч байгууллагаас нэгдсэн үзүүлэлт, тайланг мэдээлдэггүй тул одоогоор албан дүн, нийт багтаамж нь үл мэдэгдэх зах зээл хэвээр байгаа юм.

“

Шинээр тусгай зөвшөөрөл авч үйл ажиллагаа эхлүүлж буй хуулийн этгээдийн тоо тогтмол нэмэгдэж байгаагаас үзэхэд ҮХХ-ийн Эд хөрөнгийн менежментийн үйл ажиллагаа нь нэвтрэхэд төвөг багатай, өрсөлдөөнд илт давамгайлсан топ тоглогчгүй, өрсөлдөхүйц ашгийн маржинтай салбар мөн байж болох талтай.

Агуулах, логистикийн зориулалттай байгууламжууд дутагдалтай байна

2023 онд нүүрсний экспортын хэмжээ түүхэн хэмжээндээ хүрсэн, үндэсний хамгийн том цахим худалдааны платформын санхүүгийн үзүүлэлт анх удаа ашигтай гарсан гэх мэт мэдээллийг харахад гадаад худалдаа болон онлайн худалдааг түшиглэсэн тээвэр логистикийн төвүүд, агуулах, түгээлтийн зориулалттай байгууламжууд дунд хугацаанд эрэлттэй байх юм.

Энэ төрлийн үл хөдлөх хөрөнгийн олдоц эдийн засгийн өнөөгийн түвшинд ч нийлүүлэлтийн дутагдалтай байгаа нь илэрхий тул дунд хугацаанд эдийн засаг өсөхийн хэрээр дутагдал нь тулгамдсан асуудал болж ирнэ. Иймд төсөл хөгжүүлэгчид, хөрөнгө оруулагч нар олон улсын сайн туршлагыг хурдтайгаар нэвтрүүлж, зах зээлд анхдагч болж чадсанаар өндөр өгөөж хүртэх боломжтой.

● Экспортыг дагаж үүсэх хэрэгцээ

2023 онд нүүрсний экспорт түүхэн дээд хэмжээндээ буюу 69 сая тоннд хүрч, \$9 орчим тэрбумын орлого бүрдүүлсэн төдийгүй ирэх онд ч экспортын хэмжээ 60 сая тонн гаруй байна гэсэн төсөөллийг улсын төсөвт тусгасан.⁵⁸ Түүнчлэн 2023 онд махны экспортын квотыг халснаар энэ төрлийн бүтээгдэхүүний экспорт 80 мянган тоннд хүрч, түүхэн дээд амжилт тогтоосон байна.

Экспортын зарим гол нэрийн бараа 2023

Экспортын бараа	2022	2023	Өсөлт %
Үхрийн хөлдүү мах (тн)	166.00	242.00	45.4%
Малын дайвар бүтээгдэхүүн(тн)	250.00	1,001.00	300.4%
Адууны мах (тн)	6,920.00	32,907.00	375.5%
Нүүрс (мян.т)	31,821.00	69,608.00	118.8%

Экспортын бараа	2022	2023	Өсөлт %
Үхрийн хөлдүү мах (мян.ам.дол)	\$577	\$979	70.00
Малын дайвар бүтээгдэхүүн(мян.ам.дол)	\$21,057	\$125,407	496.00
Адууны мах (мян.ам.дол)	\$216	\$1325	514.00
Нүүрс (мян.ам.дол)	\$6,503,248	\$8,898,106	37.00

Эх сурвалж: [Үндэсний статистикийн хороо](#)

2050 он хүртэлх Засгийн газрын хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтөд Боомтын сэргэлтийг эрчимжүүлэх, эдийн засгийг төрөлжүүлж, уул уурхайн салбарын хэт хамаарлыг саармагжуулах тухай тусгасан тул дунд хугацаанд экспортын нэр төрөл, хүчин чадал нэмэгдэх нь тодорхой юм.

Иймд төсөл хөгжүүлэгч, хөрөнгө оруулагч нар экспортыг дагасан байгууламжууд болох боловсруулах үйлдвэр, тусгай горимтой агуулахууд, дэд бүтцийн байгууламжуудын дутагдлыг шийдвэрлэж, зах зээлд анхдагч болж чадсанаар тус секторын үнэ тогтоох дүрэмд оролцож, өндөр өгөөж бүрдүүлэх боломж бий.

● **Онлайн худалдааг дагаж үүсэх хэрэгцээ**

Цар тахлын үеэр эрчтэй хөгжиж, түүнээс хойш байнгын хэрэглээ болж хөгжсөн салбар нь цахим худалдаа юм. Уг салбар нь интернэт холболт, төлбөр тооцооны аюулгүй шийдэл, бараа бүтээгдэхүүнийг хадгалах-хүргэх гэсэн хүчин зүйлээс шууд хамааралтай. Манай улсын хувьд бараа, бүтээгдэхүүнийг хадгалах, хүргэхэд сул талтай нь Шуудангийн найдвартай байдлын индексээр 31 оноо (нийт 100 онооноос) авснаас харагдана.⁵⁹

Цахим худалдаа, захиалга хүргэлтийн салбар ирээдүйд агших бус өсөх нь тодорхой тул стандарт шаардлагад нийцсэн гаалийн баталгаат агуулахууд, түгээлтийн сүлжээний цэгүүд, захиалга баглан бэлтгэх болон илгээх терминалуудын зориулалттай байгууламжийн хэрэгцээ зөвхөн УБ хотод төдийгүй орон нутгуудад ч үүснэ.

アンバサダー
レジデンス

InvesCore
PROPERTY

AMBASSADOR

r e s i d e n c e

SERVICED APARTMENT



AMBASSADOR RESIDENCE

Website: www.ambassador.mn
E-mail address: sales@ambassador.mn
Phone Number: (+976) 7777-4554
Facebook: Ambassador Residence
Instagram: ambassador_residence

06

Хотын тэлэлт, шинэ төлөвлөлт

Улаанбаатар хотын түүх

Нийслэл Улаанбаатар хот 385 жилийн түүхтэй бөгөөд 1912 онд Монгол Улсын нийслэл болсон түүхтэй. Улмаар Монгол Улсын нийслэл хот болох эрх зүйн үндэс нь 1924 оны Үндсэн хуулиар бий болж, 1940, 1960 оны Үндсэн хуульд тусгагдсан нь нүүдлийн соёл иргэншилтэй манай улсын хувьд суурин соёл иргэншилд шилжих чухал шийдвэр болж, дэлхийн хот байгуулалт, төлөвлөлтийн жишгээр Улаанбаатар хотыг төлөвлөн хөгжүүлэх шаардлага үүссэн.

Улаанбаатар хотын түүхээс



Улаанбаатар хот 1954 оноос эхлэн тухайн үеийнхээ нийгэм, эдийн засгийн хөгжлийн чиг хандлагын дагуу боловсруулагдсан 5 удаагийн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу хөгжиж, өнөөгийн дүр төрхөө олсон.

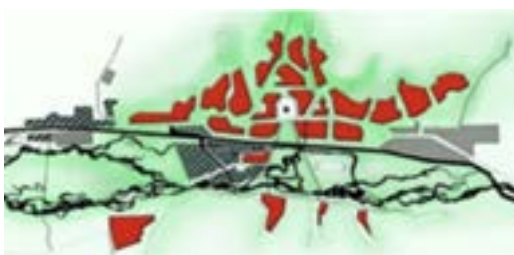
Дүрслэл 2. Анхдугаар ерөнхий төлөвлөгөө 1945 он



Дүрслэл 4. III ерөнхий төлөвлөгөө 1975 он



Дүрслэл 3. II ерөнхий төлөвлөгөө 1963 он



Дүрслэл 5. IV ерөнхий төлөвлөгөө 1986 он



Эх сурвалж: [Улаанбаатар хотын 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага II боть](#)

Улаанбаатар хотын тэлэлт

Улаанбаатарын бүсийн хөгжлийн чиг хандлагад бүсийн хүн амыг 2030 онд 1.76 сая байхаар тооцсон. “Улаанбаатар хотыг 2020 он хүртэл хөгжүүлэх ерөнхий төлөвлөгөөний тодотгол, 2030 он хүртэлх хөгжлийн чиг хандлага” хот байгуулалтын баримт бичгийг мөрдүүлэх хугацаа дууссантай холбоотой шинээр хөгжлийн төлөвлөгөө боловсруулах шаардлагатай болсон ба “Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн төлөвлөгөө”-г Нийслэлийн засаг даргын захирамжаар Хот төлөвлөлт, судалгааны институт шинэчлэн батлуулсан.

Энэ хугацаанд бүсийн хүн ам Улаанбаатар болон дагуул хот тосгодод жигд тархан байрлаж, дагуул хот тосгод тодорхой чиглэлийн үйлдвэр, худалдаа үйлчилгээ, оршин суугчдын амьдралын ая тухтай орчин бүрдүүлсэн, улс орны эдийн засагт чухал байр эзлэх бүс болон хөгжинө хэмээн тооцоолсон. Тус бүс нутаг тэнцвэртэй хөгжсөнөөр Улаанбаатар хот руу чиглэсэн шилжилт хөдөлгөөн саарч, дагуул хот тосгод эрчимтэй хөгжих бололцоо нээгдэнэ.

Жаргалант тосгон

Талбайн хэмжээ: 391.9 га
Хүн ам: 30,000 (Жаргалант, Рашаант, 361 гарам)
Үүрэг чиглэл:
• Хөдөө аж ахуй
• Агуулах, зоорь
• ЖДҮ, Хүнсний үйлдвэр

Рашаант тосгон

Талбайн хэмжээ: 362.7 га
Үүрэг чиглэл:
• Өрхийн аж ахуй, ХАА, ЖДҮ
• Шатах, тослох материалын агуулах

361 гарам

Талбайн хэмжээ: 2,421.3 га
Үүрэг чиглэл:
Ферм, хүлэмж, ХАА, ЖДҮ
Түгээлтийн төв
Оюутны хотхон: 10 мянган (хөдөө аж ахуй)
МБСБ (2000 оюутан)

Монгол Наадам Цогцолбор

Талбайн хэмжээ: 293.5 га
Үүрэг чиглэл:
• Спорт цогцолбор
• Аялал жуулчлал

Аргалант Эмээлт хот

Талбайн хэмжээ: 5,941.9га
Хүн ам: 40,000
Үүрэг чиглэл:
• Эмээлт хөнгөн үйлдвэрийн парк
• Малын гаралтай түүхий эдийн агуулах
• Хөдөө аж ахуй (хүнс түүхий эд)
• Зоорь, агуулах
• ЖДҮ, барилгын материалын үйлдвэрлэл
• Авторесайклинг
• МБСБ (3000 оюутан)

Зуслан

Үүрэг чиглэл:
• Зуслан
• Амралт, сувилал

Гачуурт

Талбайн хэмжээ: 1,205.5 га
Үүрэг чиглэл:
• Амралт, аялал жуулчлал
• Хүлэмж, зоорь
• Ферм /үхэр, гахай, тахиа/
• ЖДҮ
• Худалдаа үйлчилгээ
• Зуслан

**Туул, Био- Сонгино**

Талбайн хэмжээ: 4,884.8 га
Хүн ам: 40,000 (Туул, Сонгино, Өлзийт)
Үүрэг чиглэл:
• Био технологийн үйлдвэр
• Фермын аж ахуй (тахиа)
• Хүлэмж, зоорь, агуулах
• Амралт, аялал жуулчлал
• ЖДҮ
• Хог шатаах үйлдвэр
• МБСБ (3000 оюутан)

Өлзийт

Талбайн хэмжээ: 1,219.8 га
Үүрэг чиглэл:
• Хүлэмж, ферм
• Эрчимжсэн мал аж ахуй

Тэрэлж

Талбайн хэмжээ: 29,870 га
Хүн ам: 15,000 (Тэрэлж, Гацуурт)
Үүрэг чиглэл:
• Амралт, аялал жуулчлал

Налайх – Хонхор

Талбайн хэмжээ: 6,162.7 га
Хүн ам: 110,000
Үүрэг чиглэл:
• Барилгын материалын ҮТП
• Бөөний төв / барилгын материал/
• Шил шаазан үйлдвэр
• Аялал жуулчлал
• Худалдаа үйлчилгээ, ЖДҮ
• Оюутны хотхон 5000 оюутан
• МБСБ 3500 оюутан
• Логистикийн төв
• Хөдөө аж ахуй, ферм, хүлэмж

Багануур

Талбайн хэмжээ: 2,991.6 га
Хүн ам: 85,000
Үүрэг чиглэл:
• Үйлдвэр технологийн парк, АҮП
• Уул уурхай өргөжүүлэлт, нүүрс хийжүүлэх цогцолбор
• Цахилгаан станц 400 мВт
• Ферм аж ахуй, хөдөө аж ахуй, хүлэмж, газар тариалан
• Аялал жуулчлал, амралт сувилал
• МБСБ 2000 оюутан
• Хүүхдийн зуслан

Багахангай

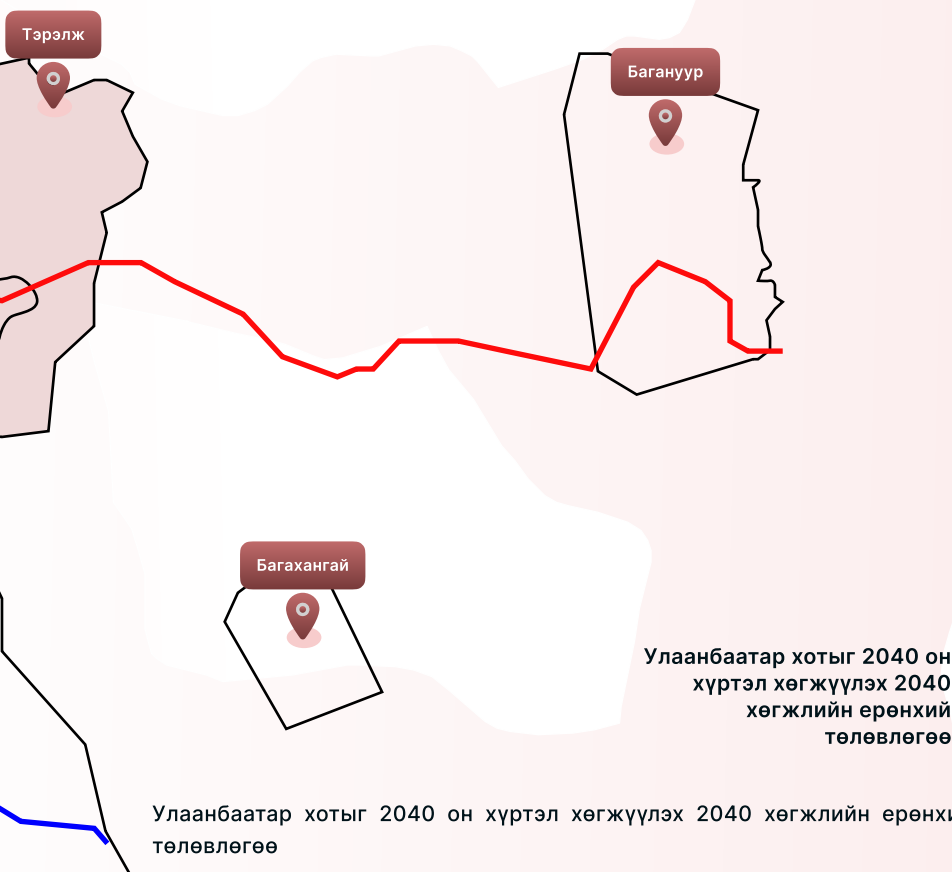
Талбайн хэмжээ: 4,491.3 га
Хүн ам: 16,000
Үүрэг чиглэл:
• Хөнгөн үйлдвэрийн парк
• Шилний үйлдвэр технологийн парк
• Батлан хамгаалах АҮП
• Оюутны хотхон 4000 оюутан (батлан хамгаалах)
• Газар тариалан
• ЖДҮ, худалдаа үйлчилгээ
• Тээвэр логистик, агуулах, зоорь
• МБСБ 500 оюутан

Майдар

Хүн ам: 40,800
Үүрэг чиглэл:
• Аялал жуулчлал
• Контент үйлдвэрлэл
• Кино үйлдвэр
• Оюутны хотхон: 12000 оюутан (соёлын)
• Музейн цогцолборууд
• МБСБ 3000 оюутан
• Хүүхдийн зуслан

Шинэ Зуунмод / Аэросити

Талбайн хэмжээ: 12,000 га
Хүн ам: 34,000
Үүрэг чиглэл:
• Нисэх буудал
• Эдийн засгийн чөлөөт бүс
• Олон улсын логистикийн нэгдсэн төв
• Хуурай боомт
• Карго төв
• Өндөр технологийн үйлдвэрлэл
• Тээврийн дээд сургуулийн хотхон (2000 оюутан)



Улаанбаатар хотыг 2040 он хүртэл хөгжүүлэх 2040 хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө

Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний үзэл баримтлалд тусгасны дагуу нийслэл хотын нутаг дэвсгэрт хот суурингуудыг жигд тэнцвэртэй хөгжүүлснээр, хүн амын зохисгүй төвлөрлийг бууруулж, үүнээс улбаатай байгаль орчинд үзүүлж буй сөрөг нөлөөллийг бууруулна.

Нийслэл Улаанбаатар хот, түүнийг даган хөгжих хаяа, дагуул хот тосгод гэсэн уламжлалт тогтолцоог хэвээр хадгалан 2040 онд нийслэлийн нутаг дэвсгэрт 2,248 мянган хүн ам бүхий 13 хаяа дагуул хот, тосгодтой байна.

Улаанбаатар бүсийн инженерийн дэд бүтцийн төлөвлөлт

Жаргалант, Рашаант, 361-н гарам тосгон

Хүн ам: 2020 онд - 7,100
2040 онд - 30,000

- Баруун эх үүсвэрээс цэвэр усаар хангагдах
- Усан сан $V=2 \times 250 \text{ м}^3$
- Цэвэр бохир усны зардал $Q=6393.8 \text{ м}^3/\text{хон}$

Зуслан

Хүн ам: 2020 онд - 20,900
2040 онд - 30,000

- Бие даасан усан хангамжийн эх үүсвэртэй байх
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=2062.5 \text{ м}^3/\text{хон}$

Гачуурт - Тэрэлж тосгон

Хүн ам: 2020 онд - 8,800
2040 онд - 15,000

Гачуурт:

- Улаанбаатар хотын ус хангамжийн "Гачуурт" эх үүсвэрийн шугамаас цэвэр усаар хангагдах
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=2227.5 \text{ м}^3/\text{хон}$

Тэрэлж:

- Бие даасан усан хангамжийн эх үүсвэртэй байх
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=1031.8 \text{ м}^3/\text{хон}$

Налайх хот - Хонхор тосгон

Хүн ам: 2020 онд - 40,000
2040 онд - 110,000

Налайх:

- Улаанбаатар хотын ус хангамжийн "Дээд" эх үүсвэрийн шугамаас цэвэр усаар хангагдах
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=18253.1 \text{ м}^3/\text{хон}$

Хонхор:

- Улаанбаатар хотын ус хангамжийн "Дээд" эх үүсвэрийн шугамаас цэвэр усаар хангагдах
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=8518.1 \text{ м}^3/\text{хон}$

Аргалант - Эмээлт хот

Хүн ам: 2020 онд - 4,200
2040 онд - 40,000

- Шинээр ашиглалтад орох "Баруун" эх үүсвэрээс хангагдах
- Шинээр усан сан төлөвлөх
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=9240.0 \text{ м}^3/\text{хон}$

Туул - Сонгино - Өлзийт тосгон

Хүн ам: 2020 онд - 15,100
2040 онд - 40,000

- Шинээр ашиглалтад орох "Баруун" эх үүсвэрээс хангагдах
- Шинээр усан сан төлөвлөх
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=11250.0 \text{ м}^3/\text{хон}$

Багануур хот

Хүн ам: 2020 онд - 29,300
2040 онд - 95,000

- Цэвэр усны эх үүсвэрийн хүчин чадлаа нэмэгдүүлэх
- Усан сан шинээр төлөвлөх
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=19863.8 \text{ м}^3/\text{хон}$

Бага хангай хот

Хүн ам: 2020 онд - 4,500
2040 онд - 16,000

- Цэвэр усны эх үүсвэрийн гүний худаг төлөвлөх
- Усан сан шинээр барих $V=500 \text{ м}^3$
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=3894.0 \text{ м}^3/\text{хон}$

Майдар хот

Хүн ам: 2020 онд - 0
2040 онд - 40,800

- Шинээр ашиглалтад орох "Баруун" эх үүсвэрээс хангагдах /хувилбар 1/
- 2020 онд хайгуул судалгаа хийгдсэн Өтгөрүүлийн тохой орчмоос усаар хангах /хувилбар 2/
- Шинээр усан сан төлөвлөх
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=11666.0 \text{ м}^3/\text{хон}$

Шинэ Зуунмод (Аэросити)

Хүн ам: 2020 онд - 0
2040 онд - 34,000

- Шинээр ашиглалтад орох "Баруун" эх үүсвэрээс хангагдах
- Шинээр усан сан төлөвлөх
- Цэвэр, бохир усны зардал $Q=11250.0 \text{ м}^3/\text{хон}$

УС ХАНГАМЖ

2020 он
20'000-25'000 $\text{м}^2/\text{хон}$
нийт усны хэрэглээ

2040 он
145'800 $\text{м}^2/\text{хон}$
нийт усны хэрэглээ

Дулаан хангамж

Жаргалант, Рашаант

- 2020 ДС-2 Гкал/ц
- 2030 ДС-70 Гкал/ц
- 2040 ДС-115 Гкал/ц

Хүй долоон худаг

- ШТДС-97.49 Гкал/ц
- 2030 онд

Аргалант-Эмээлт

- 2020 ДС-8 Гкал/ц
- 2030 ДС-40 Гкал/ц
- 2040 ДС-120 Гкал/ц

Био-Сонгино

- 2020 ДС-10.8 Гкал/ц
- 2030 ДС-40 Гкал/ц
- 2040 ДС-120 Гкал/ц

Өлзийт

- УДС-21.8 Гкал/ц 2030
- ХЕТ-50.08 Гкал/ц

Аэросити

- 2020 ДС-36.12 Гкал/ц
- 2030 ДС-80 Гкал/ц
- 2040 ДС-189 Гкал/ц

Гачуурт

- 2020 ДС-1.03 Гкал/ц
- 2030 ДС-20 Гкал/ц
- 2040 ДС-45 Гкал/ц

Хонхор

- 2030 ДЭҮ-90 Гкал/ц
- 2040 ДС-115 Гкал/ц

Тэрэлж

- 2030 ДС-20 Гкал/ц
- 2040 ДС-40 Гкал/ц

Городок

- 2040 ДЭҮ-87 Гкал/ц

Налайх

- 2020 ДЭҮ-60 Гкал/ц
- 2025 онд 125 Гкал/ц
- 2030 ХЕТ-378 Гкал/ц
- 2040 онд 378 Гкал/ц

Налайх үйлдвэр,
технологийн парк

- 2030 ХЕТ-26 Гкал/ц

Майдар хот

- 2030 ДС-50 Гкал/ц
- 2040 ДС-155 Гкал/ц

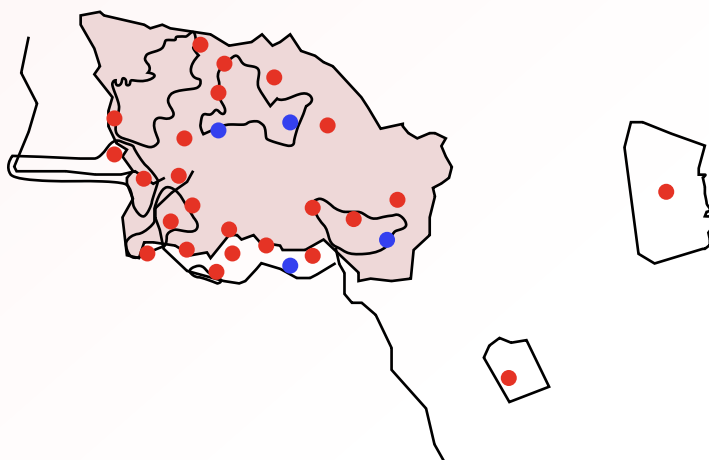
- Одоо байгаа дулааны эх үүсвэр
- Төлөвлөж буй дулааны эх үүсвэр

ДУЛААНЫ АЧААЛАЛ

2020 он
157 Гкал/ц
138'000 хүн ам

2040 он
2566 Гкал/ц
440'800 хүн ам

Цахилгааны хангамж



- Одоо байгаа дулааны эх үүсвэр
- Төлөвлөж буй дулааны эх үүсвэр

СУУРИЛАГДСАН
ХҮЧИН ЧАДАЛ

2020 он
1069 МВт
нийт

2020 он
1069 МВт
сэргээгдэх эрчим хүч

2040 он
2594 МВт
нийт

2040 он
385 МВт
сэргээгдэх эрчим хүч

ЦАХИЛГААН
ХЭРЭГЛЭЭ

2020 он
285.4 сая.квт
нийт

2040 он
903.9 сая.квт
нийт

Ариутгах татуурга

Жаргалант, Рашаант, 361-н
гарам тосгон

- Хүн ам:** 2020 онд - 7,100
2040 онд - 30,000
- Цэвэр бохир усны зардал
 $Q=6393.8$ м³/хон
 - Жаргалант тосгонд төлөвлөж
буй цэвэрлэх байгууламж
 $W=31000$ м³/хон
 - 361 гарам тосгонд төлөвлөж
буй цэвэрлэх байгууламж
3500 м³/хон

Зуслан

- Хүн ам:** 2020 онд - 20,900
2040 онд - 30,000
- Бие даасан ариутгах
татуургын системтэй
 - Цэвэр, бохир усны зардал
 $Q=2062.5$ м³/хон

Гачуурт - Тэрэлж тосгон

- Хүн ам:** 2020 онд - 9,900
2040 онд - 15,000
- Гачуурт:
- Улаанбаатар хотын ариутгах
татуургын төвлөрсөн
системд холбогдох
 - Цэвэр, бохир усны зардал
- Тэрэлж:
- Бие даасан ариутгах
татуургын системтэй
 - Цэвэр, бохир усны зардал
 $Q=025.0$ м³/хон

Налайх хот - Хонхор тосгон

- Хүн ам:** 2020 онд - 40,000
2040 онд - 110,000
- Налайх:
- Цэвэр, бохир усны зардал
 $Q=18253.1$ м³/хон
- Хонхор:
- Бохир усны зардал
 $Q=8518.1$ м³/хон
 - Налайх дүүргийн бохир усны
шугамд холбох, цаашид
Ургэх наран орчимд шинээр
цэвэрлэх байгууламж
төлөвлөх $W=30000$ м³/хон

Багануур хот

- Хүн ам:** 2020 онд - 29,300
2040 онд - 95,000
- Бохир усны зардал
 $Q=19863.5$ м³/хон
 - Цэвэрлэх байгууламжийг үе
шаттайгаар өргөтгөхөөр
төлөвлөх $W=20000$ м³/хон

Бага хангай хот

- Хүн ам:** 2020 онд - 4,500
2040 онд - 18,000
- Бохир усны зардал $Q=3704.0$
м³/хон
 - 2019 онд баригдсан цэвэрлэх
байгууламжийг ашиглалтад
хүлээн авч урт хугацаандаа
 $W=5000$ м³/хон болгон
өргөтгөх

Майдар хот

- Хүн ам:** 2020 онд - 0
2040 онд - 40,800
- Цэвэр, бохир усны зардал
 $Q=11668.0$ м³/хон
 - Төлөвлөж буй цэвэрлэх
байгууламж $W=15000$ м³/хон

Шинэ Зуунмод (Аэросити)

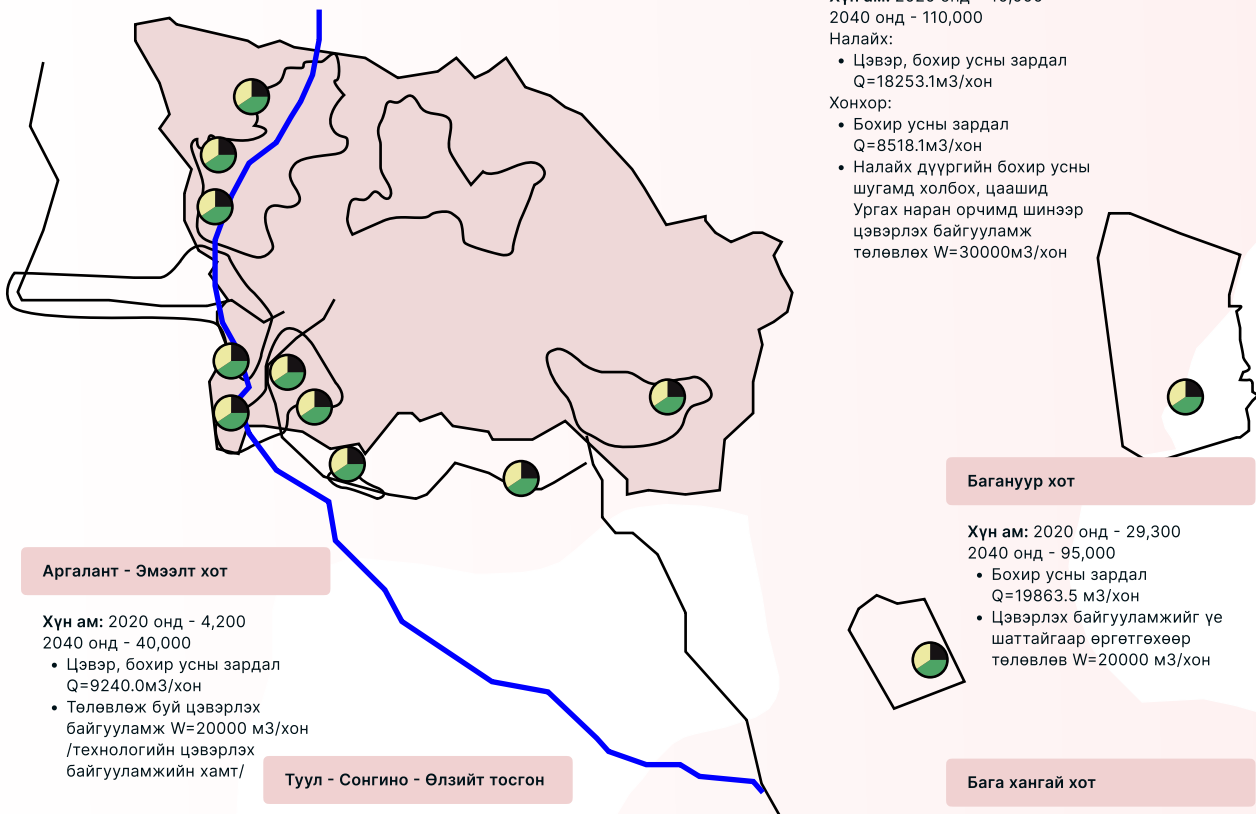
- Хүн ам:** 2020 онд - 0
2040 онд - 34,000
- Цэвэр, бохир усны зардал
 $Q=11250.0$ м³/хон
 - Төлөвлөж буй цэвэрлэх
байгууламж $W=20000$ м³/хон

Туул - Сонгино - Өлзийт тосгон

- Хүн ам:** 2020 онд - 15,100
2040 онд - 40,000
- Цэвэр, бохир усны зардал
 $Q=11250.0$ м³/хон
 - Төлөвлөж буй цэвэрлэх
байгууламж $W=5000$ м³/хон

Аргалант - Эмээлт хот

- Хүн ам:** 2020 онд - 4,200
2040 онд - 40,000
- Цэвэр, бохир усны зардал
 $Q=9240.0$ м³/хон
 - Төлөвлөж буй цэвэрлэх
байгууламж $W=20000$ м³/хон
/технологийн цэвэрлэх
байгууламжийн хамт/





**2024 оноос шинээр хэрэгжих
хуулийн өөрчлөлтүүд**

07

-
- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль
 - Орлогын албан татварын тухай хууль
 - Барилгын тухай хууль
 - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН АЛБАН ТАТВАРЫН ТУХАЙ хууль

2023 оны 12 дугаар сарын 5-ны Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолоор УБ хотод байршилтай Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын хувь хэмжээг шинэчлэн тогтоосон бөгөөд дараах онцлох өөрчлөлтүүд орсон:⁶⁰

- Шинээр үүсгэсэн нийслэлийн 52 хороог болон нийт үл хөдлөх хөрөнгүүдийг байршлаар ангилан (I багана), татварын хувь хэмжээг гурван шатлалтайгаар ногдуулах (II багана).
- Хот байгуулалтын тухай хуульд заасан цэцэрлэг, ногоон байгууламж, авто зогсоолын шаардлага хангаагүй үл хөдлөх хөрөнгөд ногдуулах татварын хувь хэмжээг 1.0% хүртэл нэмэгдүүлэн (III багана) тогтоож болно.

Үл хөдлөх хөрөнгийн албан татварын хувь, хэмжээ

(I) Байршлын зэрэглэл	(II) Хуулийн шаардлага хангасан ҮХХ-д	(III) Хуулийн шаардлага хангаагүй ҮХХ-д	Тогтоолын хэрэгжиж эхлэх хугацаа
1. Хотын захын ҮХХ	0.6%	0.6%-ийг 1.0% хүртэл нэмэгдүүлэх	2024.01.01
2. Хотын төвд ойр ҮХХ	0.8%	0.8%-ийг 1.0% хүртэл нэмэгдүүлэх	2024.01.01
3. Хотын төв дэх ҮХХ	1.0%	1.0%	2024.01.01

Үл Хөдлөх Хөрөнгийн Албан Татварын тухай хуульд татварын хувь хэмжээг 0.6-2% хүртэл байхаар заасан хэдий ч НИТХ-аас татвар төлөгчдөд ачаалал үүсгэхгүй байх үүднээс албан татварын хувь хэмжээг нэмэгдүүлэхгүйгээр хуучин мөрдөж байсан хувь хэмжээг хэвээр мөрдөн, харин цаашид үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэлгээг бодитой болгох замаар татварын суурийг өргөжүүлэх, татвар төлөгчдийг татварт бүрэн хамруулах бодлого баримтлан ажиллана гэжээ.⁶¹

ОРЛОГЫН АЛБАН ТАТВАРЫН ТУХАЙ хууль

Монгол Улсын 2024 оны Төсвийн тухай хуулийг дагалдан, Хот, Хөдөөгийн сэргэлтийг дэмжих зорилтын хүрээнд 2023 оны 11-р сарын 10-ны өдөр Хувь хүний орлогын албан татварын тухай болон Аж ахуй нэгжийн албан татварын тухай хуулиудад дараах өөрчлөлтүүдийг оруулан баталсан:⁶²

ААНОАТ, ХХОАТ-аас хөнгөлөх орлогын төрөл, хөнгөлөх хувь хэмжээ:

Татвараас хөнгөлөх орлогын төрөл	ҮХХ-ийн байршил	2024/01/01-2026/12/31	2027/01/01-2029/12/31
Орон сууцны зориулалттай ҮХХ-ийн Борлуулалтын орлогод /ААНОАТ/	Багануур, Багахангай, Налайх дүүрэг, Дархан-Уул болон Орхон аймгийн төвийн суманд	Үндсэн татварын хувь, хэмжээг 50% хөнгөлөх	Үндсэн татварын хувь, хэмжээг 20% хөнгөлөх
Орон сууцны зориулалттай ҮХХ-ийн Борлуулалтын орлогод /ААНОАТ/	Бусад аймаг, суманд	Үндсэн татварын хувь, хэмжээг 90% хөнгөлөх	Үндсэн татварын хувь, хэмжээг 50% хөнгөлөх
Орон сууцны зориулалттай ҮХХ-ийн Түрээсийн орлогод /ААНОАТ, ХХОАТ/	Багануур, Багахангай, Налайх дүүрэг болон аймаг, суманд	Үндсэн татварын хувь, хэмжээг 90% хөнгөлөх	Үндсэн татварын хувь, хэмжээг 50% хөнгөлөх

Түүнчлэн дээрх 2024 оны Төсвийн тухай хуулийг дагалдуулан, Эдийн засгийг төрөлжүүлэх, Хөрөнгийн зах зээлийн үйл ажиллагааг дэмжих зорилтын хүрээнд дотоодын үнэт цаасны арилжаанаас эх үүсвэртэй орлогуудад ногдуулах хувь хэмжээнд дараах өөрчлөлтүүдийг оруулсан: ⁶³

- Оршин суугч бус татвар төлөгчийн доорх үнэт цаасыг борлуулсны орлогод татвар ногдуулах дүнг тооцохдоо анх худалдан авсан дүнг хасаж тооцно (өмнөх хуулиар нийт дүнгээс тооцож байсныг өөрчлөв).
- Доорх үнэт цаасыг борлуулсны орлогод ногдох татварыг үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн болон кастодианы үйл ажиллагаа эрхлэх этгээд суутган авч, төсөвт төлж, тайлагнана (өмнөх хуулиар арилжсан этгээд өөрөө төлж, тайлагнахаар байсныг өөрчлөв).

ААНОАТ, ХХОАТ-аас хөнгөлөх орлогын төрөл, хөнгөлөх хувь хэмжээ:

Татвараас хөнгөлөх орлогын төрөл	2024/01/01-2026/12/31	2027/01/01-2029/12/31
Засгийн газар, аймаг, нийслэл, оршин суугч татвар төлөгчийн дотоодын үнэт цаасны анхдагч ба хоёрдогч зах зээлд нээлттэй арилжаалсан Үнэт цаасыг борлуулсны орлогод /ААНОАТ, ХХОАТ/	Үндсэн татварын хувь, хэмжээг 90% хөнгөлөх	Үндсэн татварын хувь, хэмжээг 50% хөнгөлөх

БАРИЛГЫН ТУХАЙ хууль

Одоогийн хэрэгжиж буй 2016 онд батлагдсан Барилгын тухай хуульд өнөөдрийг хүртэл нийт 16 удаа нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан байдаг. Хамгийн сүүлийн батлагдсан найруулгад буюу 2023 оны 12 дугаар сарын 07-ны өдөр дараах нэмэлт өөрчлөлтүүд ороод байгаа юм. Үүнд:⁶⁴

- Тус хуулийн 33.1.25-т: Барилга байгууламж ашиглалтад оруулах комиссын ажиллах зардлын жишиг хэмжээг барилга байгууламжийн төвөгшил, хэмжээг харгалзан тогтоох гэж заасан бөгөөд барилгын төвөгшлөөс хамааран улсын комисс ажиллах зардал нь өөр өөр байна.
- Тус хуулийн 37-д: Барилга байгууламж барих талбайг чөлөөлөх, ашиглалтад оруулах болон ашиглалтад оруулах комиссын ажиллах зардлыг захиалагч хариуцах талаар заасан (өмнөх найруулгад Захиалагч нь барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах зардлыг хариуцахаар заасан байсан бол үүн дээр “ашиглалтад оруулах комиссын ажиллах зардлыг” нэмсэн) .

Дээрх нэмэлт өөрчлөлт нь Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль хүчин төгөлдөр болсон өдрөөс буюу 2023 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрөөс эхлэн мөрдөгдөж байгаа юм.⁶⁵

2024 оны 1-р сарын байдлаар “Барилгын тухай хуулийн хэрэгжилтийн үр дагаварт үнэлгээ болон тандан судалгаа хийх, хуулийн төсөл боловсруулах зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэх” ажлын хэсгийн тандан судалгааны дүгнэлтээр уг хуулийг шинэчлэн найруулах шаардлагатай гэсэн дүгнэлт гарсан байна.⁶⁶

“

Тиймээс 2024 онд эсвэл ойрын жилүүдэд тус хуулийн агуулга дахин өөрчлөгдөх төлөвтэй байна. Мөн төсөл хөгжүүлэгчид, салбарын оролцогчид энэхүү хуулийн төсөлд саналаа оруулах боломжтойг онцолъё.

ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ хууль

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хууль нь 2018 оны 06 дугаар сарын 21-ний өдрөөс эхлэн мөрдөгдөж байгаа бөгөөд 2023 оны 12 дугаар сарын 07-ны өдрийн нэмэлт өөрчлөлтийн тухай хуулиар тус хуульд дараах өөрчлөлтүүд орохоор заажээ:

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн тухайд

Тус хуулийн 13.7-т: Орон сууцны байшингийн үндсэн хийц, бүтээцийг анхны зураг төслөөс өөрчилсөн, нэмэлт ачаалал өгч давхарлаж, өргөтгөл хийсэн, орон сууцны байшингийн техникийн өрөөний зориулалтыг өөрчилсөн тохиолдолд тус орон сууцны холбогдох өөрчлөлтийг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхийг хориглоно хэмээн заасан байна.

Иймд өмчлөгчийн зүгээс өөрийн өмчлөлийн орон сууцанд үндсэн бүтээц, хийцийг нь өөрчлөх засвар, үйлчилгээ хийх нь хууль тогтоомжийн хүрээнд хориотой байна.

Улсын бүртгэлд тусгах үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийн тухайд

Тус хуулийн 9.1-т зааснаар эрхийн улсын бүртгэлд тусгах үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг доор дурдсан дэс дарааллаар тодорхойлохоор заажээ. Үүнд:

- Газраас бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг анх удаа эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхэд тухайн хөрөнгийн захиалгын гэрээнд заасан үнэ, захиалгын гэрээнд заасан үнэ байхгүй бол батлагдсан төсөвт өртгөөр тодорхойлогдсон үнэ;
- Газрын эрхийг анх удаа эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхэд эрх бүхий байгууллагаас тогтоосон суурь үнэ, суурь үнэ байхгүй бол дуудлага худалдааны үнэ;
- Өмчлөх эрх болон түүнтэй холбогдсон эд хөрөнгийн бусад эрх, газрын эрхийг худалдах, эсвэл шилжүүлэн бүртгүүлэх тохиолдолд гэрээ, хэлцэл, эсвэл эрх шилжүүлсэн шийдвэрт тусгагдсан үнэ;
- Газрын эрх, үл хөдлөх эд хөрөнгийг барьцаалах тохиолдолд эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн барьцааны гэрээ, эсвэл барьцаалбарт тусгагдсан тухайн эд хөрөнгийн барьцааны үнэ;
- Үнийн талаар өөрчлөлт орсныг эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэхэд хуульд заасны дагуу хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх бүхий этгээдээр тогтоолгосон үнэ гэж заасан.

Мөн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн мэдээллийг эд хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тохиолдолд дээр дурдсан дарааллын дагуу тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнийг тогтооно, тухайн тогтоосон үнийн дүнгээс холбогдох татвар хураамжийг төлөхөөр заажээ.

Түүнчлэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн үнэд өөрчлөлт оруулсан талаар бүртгэл хийлгэхээс бусад тохиолдолд өмчлөгч солигдож байгаа болон барьцаа бүртгүүлэх тохиолдолд тухайн үнийг хамгийн сүүлд улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн үнээс бууруулахгүй байхаар заасан байна. Өөрөөр хэлбэл талууд барьцааны гэрээ болон үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдах худалдан авах гэрээнд үнийг хэрхэн тохирсноос үл хамааран тухайн үл хөдлөхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлсэн анхны үнийг баримтлахаар Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд өөрчлөлт орсон байна.

Энэхүү эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд орсон нэмэлт өөрчлөлтийн заалтууд нь 2023 оны 12 дугаар сарын 15-ны өдрөөс эхлэн хэрэгжиж байгаа юм.

**ҮХХ-д суурилсан хөрөнгө
оруулалтын сонгодог
хэлбэрүүд**

08

-
- ҮХХ-ийн төсөлд хөрөнгө оруулах хэлбэрүүд :
Эзэн эсвэл Зээлдүүлэгч
 - ҮХХ хөрөнгө оруулалтын сонгодог хувилбар:
Хамтын, нээлттэй сан буюу REIT
 - ҮХХ хөрөнгө оруулалтын сонгодог хувилбар:
Хувийн, хаалттай сан
 - ҮХХ-ийн Хөрөнгө Оруулалтын Сангууд
(ХОС)-ын үндсэн 5 стратеги

ҮХХ-ийн төсөлд хөрөнгө оруулах хэлбэрүүд: Эзэн ба Зээлдүүлэгч

Аливаа төсөлд эсвэл компанид хөрөнгө оруулснаар та тухайн “Төслийн эзэн” эсвэл “Төсөлд зээлдүүлэгч” болж байдаг.

Хөрөнгө = Эздийн өмч + Өр төлбөр	
Компанийн нийт хөрөнгө = Төслийн эздүүдийн өгсөн санхүүжилт + Төсөлд зээлдүүлэгчдээс ирүүлсэн санхүүжилт	

Энэхүү хоёр төрлийн этгээдийн онцлог, хоорондын ялгааг тоймлон харуулбал:

Төслийн эзэн хэлбэрээр хөрөнгө оруулах нь

Мөнгөө өгөөд оронд нь...?

Бусад хөрөнгө оруулагчдын хамтаар тухайн төслийг хэрэгжүүлж буй эсвэл, нэгэнт баригдсан үл хөдлөх хөрөнгийг өмчилж буй компанийнх нь хувьцааг худалдан авч байна.

Ашгийн дээд хэмжээ?

Тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн дүүргэлт, түрээсийн үнэ нэмэгдэх тусам өндөр ногдол ашиг + Тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн зарах үнэ өсөх тусам таны хувьцааны үнэ өснө.

Ашгаа яаж, хэзээ авах вэ?

Компанийн түрээсийн үйл ажиллагаа тогтворжсоны дараагаас ногдол ашгаа авч эхэлнэ + Хувьцаагаа бусдад зарж орлого олох, ЭСВЭЛ үл хөдлөхийн үнэ хангалттай өссөн гэж үзвэл компани нь өмчлөлийн үл хөдлөх хөрөнгөө зараад борлуулалтын ашгийг хөрөнгө оруулагчдад хуваан олгох

Хэнд тохиромжтой вэ?

Хөрөнгө оруулалтын тодорхой туршлагатай, харьцангуй өндөр эрсдэл болон харьцангуй өндөр өгөөжийг хүлээн авахад бэлэн, урт хугацаанд хөрөнгөө байршуулан тогтмол өсгөх зорилготой хөрөнгө оруулагчдад.

ЖИШЭЭ БҮТЭЭГДЭХҮҮНҮҮД

- Хөрөнгийн биржээр, эсвэл биржийн бус зах зээл дээр арилжих ҮХХ-ийн Итгэмжлэгдсэн Сан (REIT)-гийн хувьцаа
- Хөрөнгийн биржээр, эсвэл биржийн бус зах зээл дээр арилжих ҮХХ-ийн хөрөнгө оруулалтын сан (Real Estate Equity Fund)-гийн нэгж эрх
- Хаалттай хувьцаат компанийн хувьцаа арилжих, ЭСВЭЛ нөхөрлөл-ийн эрх арилжих (Limited Partnership shares)
- Кripto биржээр дамжуулан компанийн хувьцаагаа токент хөрвүүлэн арилжих (1 токен = 1 хувьцаа г.м)
- Кripto биржээр дамжуулан сангийн нэгж эрхээ токент хөрвүүлэн арилжих (1 токен = 1 нэгж эрх г.м)
- Краудфандинг платформуор дамжуулан компанийн хувьцаагаа арилжих
- Краудфандинг платформуор дамжуулан сангийн нэгж эрхээ арилжих

Одоогийн нийтлэг нөхцөл

- Ашиглалтад орсон үл хөдлөхтэй төсөлд: Ногдол ашиг жил тутам 8-10% + Үнийн өсөлт жил тутам 5-15%
- Шинээр барилга барьж байгаа төсөлд: Жилийн нийт IRR 25%+ бөгөөд хувьцаагаа зарах хүртэл 3+ жил

Эрсдэл

Тухайн төслийн түрээсийн дүүргэлт өндөртэй байх эсэх болон тухайн ҮХХ-ийн зах зээлийн үнэлгээ хэр зэрэг өсөхөөс хэдий хэмжээний ашиг олох нь шалтгаална. Мөн хувьцааг бусдад борлуулан ашгаа гаргаж авахдаа түүнийг худалдан авах тал гарч иртэл хүлээх магадлалтай тул тодорхой цаг хугацаа шаардагдана.

Төсөлд зээлдүүлэгч хэлбэрээр хөрөнгө оруулах нь**Мөнгөө өгөөд оронд нь...?**

Төсөл хэрэгжүүлэхэд хэрэгцээтэй санхүүжилтийг хүүтэй зээлүүлээд, тохирсон хугацааны дараа зээлдүүлсэн хөрөнгөө эргүүлэн авна гэдгийг тодорхойлсон **өрийн бичгийг** худалдан авч байна

Ашгийн дээд хэмжээ?

Тогтсон хуваарийн дагуу тогтмол хувиар **хүүгийн төлбөр** + Хугацааны эцэст **анх зээлүүлсэн хөрөнгөө** эргүүлэн авна

Ашгаа яаж, хэзээ авах вэ?

Өрийн бичгийн гэрээнд заасан **хуваарийн дагуу...**

Хэнд тохиромжтой вэ?

Хөрөнгө оруулалтын туршлага багатай, эсвэл өгөөж харьцангуй бага ч эрсдэл мөн бага байхыг илүүд үздэг, **1-2 жилийн хугацаанд** хөрөнгөө байршуулж **инфляцаас ХАМГААЛАХ** үндсэн зорилготой хөрөнгө оруулагчдад.

ЖИШЭЭ БҮТЭЭГДЭХҮҮНҮҮД

- Барилгын компанийн гаргаж буй бонд
- Крипто биржээр дамжуулан бондыг токенод хөрвүүлэн арилжих (1 токен = 1 өрийн бичиг г.м)
- Крипто биржээр дамжуулан төслийн ирээдүйн орлогыг барьцаалсан токен гаргаж арилжих (1 токен = ирээдүйн орлогоос ашиг хүртэх гэрээлсэн эрх)
- Краудфандинг платформоор дамжуулан зээлийн санхүүжилт босгох

Одоогийн нийтлэг нөхцөл

Шинээр барилга барьж байгаа төслийн бондын хувьд жилийн хүүгийн хувь 17-19% байгаа бөгөөд анхны зээлдүүлсэн хөрөнгөө 1-2 жилийн дараа эргүүлэн авах

Эрсдэл

Эргэн төлөлт бүр тохиролцсон хуваарийн дагуу тогтсон дүнгээр олгогдох тул эрсдэл багатай. Бүхий л барилгын төсөл хөгжүүлэгчдэд тохиолддог хугацаандаа ашиглалтад орох эсэх, захиалгын борлуулалт төлөвлөгөөндөө хүрэх эсэх зэрэг бизнесийн эрсдэлүүдээр хязгаарлагдана.

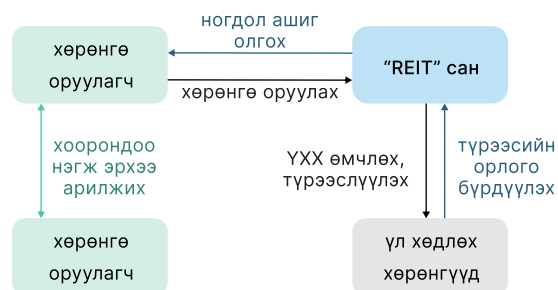
• ҮХХ хөрөнгө оруулалтын сонгодог хувилбар: Хамтын, нээлттэй сан буюу REIT

Олон улсын нэршил: REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Эхний өдрөөсөө л түрээсийн орлогоос ашиг олох зорилготой тул энэ төрлийн сан нь хөрөнгө оруулагчдаас цуглуулсан хөрөнгөөрөө дийлэнхидээ **аль хэдийнээ ашиглалтад орсон барилга, үл хөдлөхүүдийг худалдан авдаг.**

Хөрөнгө оруулагч нь сангийн нэгж эрхийг худалдан авснаараа тухайн сангийн эздүүдийн нэг болж байгаа боловч дам утгаараа бол **өөрийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөтэй компанийн эзэн** болж байгаа хэрэг юм.

Нээлттэй сан хэрхэн ажилладаг вэ?



REIT сангийн орлогоос ногдол ашиг хүртэх дараалал:

НИЙТ ТҮРЭЭСИЙН ОРЛОГО

(-) ТҮРЭЭСИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЗАРДАЛ

= НИЙТ АШИГ

(-) БУСАД ЗАРДАЛ

= НИЙТ ЦЭВЭР АШИГ (NET OPERATING INCOME)

→ (90%) ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧДАД НОГДОЛ АШИГ

→ (10%) САНГИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД ЗОРИУЛАН ҮЛДЭЭХ ХУРИМТЛАГДСАН АШИГ

“

REIT сан нь нийт цэвэр ашигаа хөрөнгө оруулагчдадаа ногдол ашиг болгон олгодог тул аж ахуй нэгжийн орлогын албан татвараас чөлөөгдсөн хуулийн этгээд байдаг.

МУ-д одоогоор ҮХХ-өөр дагнасан энэ төрлийн тусгайлсан сан үүсгэн байгуулагдаагүй, түүнтэй холбоотой зохицуулалт байхгүй.

Үл хөдлөх хөрөнгийн хамтын, нээлттэй сан байгуулагдсанаар хувь хүмүүс хөрөнгийн биржээр дамжуулан бага дүнгээр ч болов арилжаанд чөлөөтэй оролцож, байнгын өсөлттэй байдаг үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлээс ашиг хүртэж, хөрөнгөө өсгөх таатай боломж бүрдэх юм.

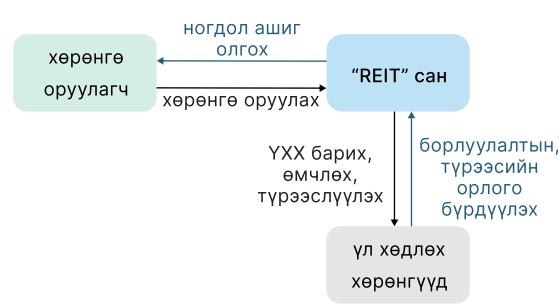
• **ҮХХ хөрөнгө оруулалтын сонгодог хувилбар:**
Хувийн, хаалттай сан

Олон улсын нэршил:
PRIVATE REAL ESTATE EQUITY FUNDS

Хаалттай зах зээлд мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчдад буюу туршлагатай, урт хугацаанд хөрөнгө оруулах оролцогчдод зориулсан тул ихэвчлэн **шинээр барилга, байгууламж барих төслүүд энэ хэлбэрийг ашигладаг.**

Хөрөнгө оруулагч нь сангийн нэгж эрхийг худалдан авснаараа тухайн сангийн эздүүдийн нэг болж байгаа боловч дам утгаараа бол өөрийн өмчийн **үл хөдлөх хөрөнгийг барьж байгуулж буй компанийн эзэн** болж байгаа хэрэг.

Хувийн сан хэрхэн ажилладаг вэ?



Хувийн сангийн орлогоос ногдол ашиг хүртэх дараалал:

Зэрэглэл	Жил 0	Жил 1	Жил 2	Жил 3	Жил 4	Жил 5
Шинэ төсөл барих ажил						
Хөрөнгө оруулагчид хөрөнгө оруулах	-₮					
Түрээсийн орлого олж, ногдол ашиг тараах	түрээсийн дүүргэлт бүрдүүлэх	+₮	+₮	+₮	+₮	+₮
Сан нь ҮХХ-өө зарж борлуулалтын орлого олох						
Анхны хөрөнгө оруулалтыг эргүүлэн олгох						+₮
Нэмэлт борлуулалтын ашиг тараах						+₮

“

Нээлттэй буюу биржээр арилждаг биш тул хөрөнгө оруулагчид хоорондоо нэгж эрхээ идэвхтэй арилжих боломжгүй ч хөрөнгө оруулалтын сандаа эргүүлэн худалдаж болдог нэмэлт нөхцөлтэй байх боломжтой.

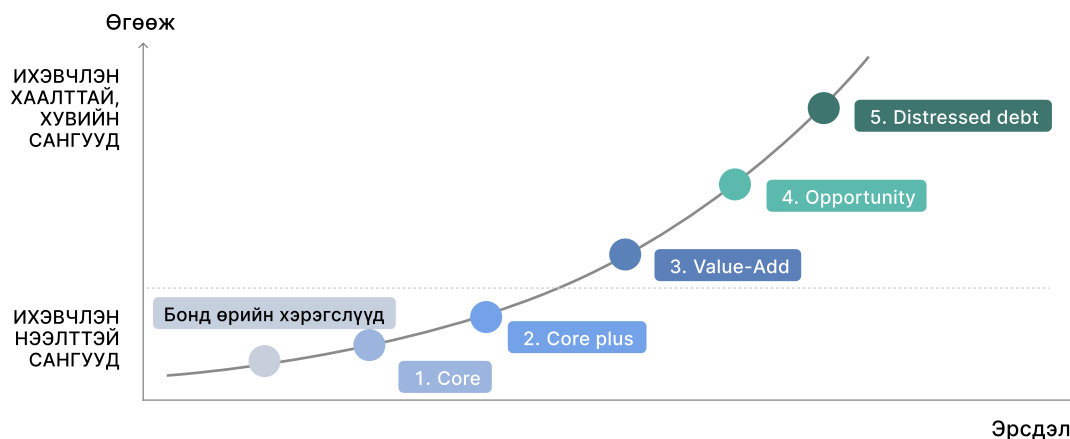
Монгол Улсад одоогоор хувийн хөрөнгө оруулалтын сан нь ҮХХ-ийг өмчилж, хөрөнгө оруулах боломжтой байна. Олон нийтэд сурталчлах боломжгүй тул үнэт цаасны компаниуд мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчдад чиглэн танилцуулдаг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн хаалттай сан байгуулагдсанаар төсөл хөгжүүлэгчид төслийн эхэн үед шаардлагатай санхүүжилтийг бүрдүүлж чадахаас гадна мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчид нь хөрөнгө оруулалтын багцдаа өндөр өгөөжтэй үл хөдлөхийн салбарыг багтаан төрөлжүүлэх боломж үүсэх давуу талтай.

ҮХХ-ийн хөрөнгө оруулалтын сангууд (ХОС)-ын үндсэн 5 стратеги

Хөрөнгө оруулалтын сан (ХОС)-гийн менежер нь үл хөдлөх хөрөнгийн санг анх үүсгэн байгуулж, бусдаас хөрөнгө оруулалт татахын өмнө дараах гурван хүчин зүйлсийг төлөвлөх хэрэгтэй:

1. Тухайн төслийг хэрэгжүүлэхэд хэдий хэмжээний хөрөнгийг сангаар дамжуулан хөрөнгө оруулагчдаас татах шаардлагатай байгаа, хэдийг нь зээлийн санхүүжилтээр авах боломжтой гэдгийг буюу **капиталын бүтцийн харьцааг** оновчтой тодорхойлох.
2. Сангаар дамжуулж хөрөнгө оруулалт татахад шаардагдах хугацаа, шаардагдах мэргэжилтнүүдийн оролцоог бодитоор төлөвлөж мөн ХОС үүсгэхэд **зохицуулагч этгээдүүдээс тавьдаг шаардлагыг хангаж байгаа** эсэхээ нягтлах.
3. Хөрөнгө оруулагчидтай харилцаа үүсгэж, санал тавихын тулд тухайн сангийнхаа **хөрөнгө оруулалтын стратегийг** тодорхойлох.



“

Үл хөдлөх хөрөнгийн нэг сектороор дагнах, эсвэл нэг байршилд төвлөрөх зэрэг нь сангийн үйл ажиллагаандаа баримтлах бодлого мөн боловч хөрөнгө оруулалтын стратеги гэдэг нь дээрх зурагт үзүүлсэн өгөөж, эрсдэлийн харьцаагаар илэрхийлэгдэх 5 төрлийн аль нэг нь байна.

Эх сурвалж: [“Creating a Private Equity Fund: A Guide for Real Estate Professionals”](#)

ҮХХ-ийн Хөрөнгө Оруулалтын Сангийн хөрөнгө оруулалтын стратегийн 5 төрөл
/Доорх IRR нь ам.доллар суурьтайг анхаарна уу!/:

- 1. Core:** Сан нь төслөө хэрэгжүүлэхдээ нэмж банкны зээл бараг авахгүй эсвэл маш бага хэмжээний зээл авдаг. Хамгийн эрэлттэй байршилд чанар сайтай ҮХХ-ийг худалдан авдаг учраас дүүргэлт сайтай, тогтвортой түрээсийн орлоготой байх стратеги. IRR нь 6-8% байх нь нийтлэг жишиг. IRR нь бүхлээрээ түрээсийн орлогоос л бүрдэнэ. ҮХХ-ийн үнийн өсөлтөөс ашиг хүртэхгүй.
- 2. Core Plus:** Хамгийн эрэлттэй байршил дах хуучирч буй барилгыг эсвэл шинэ суурьшлийн бүс дэх шинэ, чанартай төслийг худалдан авдаг. Төслөө бүрэн хэрэгжүүлэхийн тулд 50% хүртэлх санхүүжилтээ банкны зээлээр шийддэг. IRR нь 8-12% байх нь нийтлэг жишиг. Үүний дийлэнх нь түрээсийн орлогоос, багахан хэсэг нь ҮХХ-ийн үнийн өсөлтөөс үүдэлтэй ашиг байна.
- 3. Value-Add:** Тухайн ҮХХ-ийг худалдан аваад их засвар, шинэ төлөвлөлт хийх, шинэ менежмент хэрэгжүүлэх шаардлагатай эсвэл шинээр барилга барих гэх мэт ихээхэн хэмжээний зардлыг барилгын ажилд зарцуулах ёстой стратеги.

Нийт шаардлагатай санхүүжилтийнхээ 70% хүртэлхийг банкны зээлээр авах нь элбэг. IRR нь 11-15% орчим байх бөгөөд үүний дийлэнх нь тухайн ҮХХ-ийн үнийн өсөлтөөс бүрдэнэ.

- 4. Opportunity:** Өмнөх стратегиас илүү өгөөж/эрсдэл санал болгодог. Хуучирсан, муудсан ҮХХ-ийг худалдан авч, түүнийг буулгаад дахин шинээр барих гэх мэт бусад сангуудын зорьж хэрэгжүүлээгүй боломжийг олж авч үйл ажиллагаагаа явуулдаг. IRR нь 15%-иас дээш байх бөгөөд үүний дийлэнх нь хугацааны эцэст олгогддог ба үнийн өсөлтөөс гол ашгаа олно.
- 5. Distressed debt:** Энэ нь шууд ҮХХ-ийг худалдан авахгүй харин ҮХХ барьцаалан олгосон зээлүүдийг багцаар нь худалдан авах стратеги. Зээлийн чанар нь нээлттэй зах зээлд гаргасан хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цааснаас доогуур байх бөгөөд тэдгээр зээлүүдийн эргэн төлөлтөөс ногдол ашгаа тараана. IRR нь 12%-иас дээш байдаг.

“

IRR-ийг тооцох нь

Тухайн сангийн хөрөнгө оруулагчдадаа санал болгож буй IRR гэдэг нь хөрөнгө оруулалтын турш дах бүх мөнгөн урсгалуудын дүнгээр өгөөжийг тооцоолж, жил тутмынх болгон илэрхийлсэн хувь байна.

Жишээ: Сангийн IRR=10% гэдэг нь:

Тухайн сан нь заавал жил тутам тогтмол 10% өгөөжийг бэлэн мөнгөөр, ногдол ашиг болгож өгнө гэсэн үг биш. (Хувилбар 1)

Хувилбар 1						
	2024/03/31 Жил 0	2025/03/31 Жил 1	2026/03/31 Жил 2	2027/03/31 Жил 3	2028/03/31 Жил 4	2029/03/31 Жил 5
Мөнгөн урсгал	-₮ 500	₮ 50	₮ 50	₮ 50	₮ 50	₮ 550
Тухайн жилийн өгөөж	-	10%	10%	10%	10%	110%
IRR	10.0%					

Дээрх зургийн Хувилбар 1-т үзүүлсэнтэй адил өгөөжийн хүлээлтийг та өрийн хэрэгсэл буюу бондуудаас, эсвэл нээлттэй арилжигддаг сангуудад тавьж болно. Энэ нь эрсдэл багатай буюу тодорхойгүй байдал бага боловч үүнийгээ дагаад өгөөж нь хязгаартай.

Харин тогтмол биш хувиар, жил бүр ялгаатай ногдол ашиг өгсөн ч тэдгээр мөнгөн урсгалыг бүгдийг нь нэмээд анхны хөрөнгө оруулсан дүнтэйгээ харьцуулан тооцоолж үзвэл жилийн дотоод өгөөж 10% болно гэсэн тооцоолол юм. (Хувилбар 2)

Хувилбар 2						
	2024/03/31 Жил 0	2025/03/31 Жил 1	2026/03/31 Жил 2	2027/03/31 Жил 3	2028/03/31 Жил 4	2029/03/31 Жил 5
Мөнгөн урсгал	-₮ 500	₮ 20	₮ 80	₮ 300	₮ 0	₮ 307
Тухайн жилийн өгөөж	-	4%	16%	60%	0%	61%
IRR	10.0%					

Хувийн, хаалттай сангуудын мөнгөн урсгал Хувилбар 2-той илүү төстэй байдаг. Мөнгөн урсгал нь тогтмол биш, эрсдэл харьцангуй өндөр ч тэр хэрээр өндөр өгөөж бүрдүүлэх боломжтой байдаг.



Ulaanbaatar city view

**Инвескор Проперти:
Үл хөдлөх хөрөнгийн цогц
менежмент**

09

-
- Үйл ажиллагаа
 - Хувь хөрөнгө оруулагчдад хүргүүлэх санал :
 - Бэлэн түрээслэгчтэй талбайг худалдан авах боломж
 - “Хаус худалдан авагчдад зөвлөгөө” нийтлэл by Invescore Property
 - “Хаус худалдан авагчдын зан төлөв” судалгааны онцлох үр дүн by Invescore Property

Инвескор Проперти: Үл хөдлөх хөрөнгийн цогц менежмент

Төсөл хөгжүүлэгч • Төслийн менежер • Төслийн хөрөнгө оруулагч

Инвескор Проперти ХХК нь “Инвескор санхүүгийн групп”-ын охин компани бөгөөд 2017 онд үүсгэн байгуулагдсан. Одоогоор 80 гаруй ажилтантайгаар Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж байна. Зах зээлийн эрэлт хэрэгцээ, бизнесийн боломжид тулгуурлан өргөжин тэлсээр бид одоогоор УБ хот дах 3 оффисын төсөл, 1 үйлчилгээт орон сууцны төслүүдийн цогц менежментийг хариуцан ажиллаж байна.

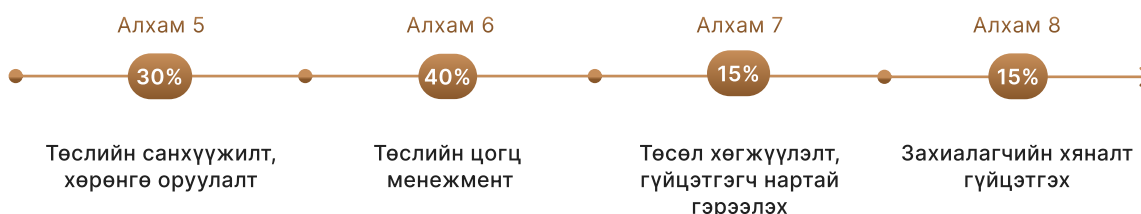
• Үйл ажиллагаа

Бид үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт цогц менежментийн үйл ажиллагаа явуулдаг буюу хариуцаж буй төслүүдийнхээ бүтээгдэхүүний амьдралын мөчлөгийн бүхий л үе шатанд оролцон, удирдан ажилладаг.

I. ХӨГЖҮҮЛЭЛТИЙН ӨМНӨХ ҮЕ ШАТ



II. ХӨГЖҮҮЛЭЛТИЙН ШАТ



III. ХӨГЖҮҮЛЭЛТИЙН ДАРААХ ҮЕ ШАТ



● Хувь хөрөнгө оруулагчдад хүргүүлэх санал : Бэлэн түрээслэгчтэй талбайг худалдан авах боломж

1. “Амбассадор Резиденс” бүрэн үйлчилгээт орон сууц



Худалдах байрны хэмжээ: тавилгатай 100.35

м.кв байр

Худалдах үнэ: US \$325,100

Жилийн түрээсийн үнэ: US \$19,700

Унтлагын өрөө: 1

Угаалгын өрөө: 1 /АЦӨ тусдаа/

Байршил: Хотын төв цэгт, Элчингүүдийн гудамж

Түрээслэгч: Нүүж орсон.

Тавилга: Худалдах үнэд багтсан.

2. “Ай Си Тауэр” оффис



Худалдах талбай: 132.33 м.кв

Худалдах үнэ: US \$264,660

Жилийн түрээсийн үнэ: US \$21,000

Байршил: СБД, Парисын гудамж

Түрээслэгч: Нүүж орсон

Түрээслэгч байгууллага: Хүний Нөөцийн үйлчилгээ үзүүлэгч компани

Байгууламжийн менежмент: Инвескор Проперти ХХК

Ашиглалтад орсон: 2022 он

3. “Хоймор” оффис



Худалдах талбай: 94 м.кв

Худалдах үнэ: US \$102,294

Жилийн түрээсийн үнэ: US \$8,655

Байршил: СБД, Ногоон нуур гудамж

Түрээслэгч: Нүүж орсон.

Түрээслэгч байгууллага:

Байгууламжийн менежмент: Инвескор

Проперти ХХК

Ашиглалтад орсон: 2017 он

• Хаус худалдан авахаар сонирхож буй хүмүүст өгөх зөвлөгөө

Улаанбаатар хотод хаус худалдаж авахаасаа өмнө анхаарах ёстой үзүүлэлтүүд

Байршил

Байршил нь зөвхөн Улаанбаатар хотод төдийгүй дэлхийн бүх үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд Үл хөдлөх хөрөнгө сонгоход хамгийн чухал хүчин зүйл. Улаанбаатар хотын хувьд суурьшил нь 6 бүсэд байрладаг. Таны амьдралын хэв маягт тохирсон хамгийн сайн байршлыг сонгох нь нэн чухал бөгөөд таны өдөр тутмын амьдралын нэг хэсэг болох хийгээд дараагийн арван жилийн нэг хэсэг байх болно. Боломжтой байшингуудыг сайтар шинжилж, байршлын дагуу сонголтгоо бодож үзээрэй. Анхаарах зүйлд дараахь зүйлс орно, гэхдээ үүгээр зөвхөн хязгаарлагдахгүйг битгий мартаарай:

БАЙРШИЛ СОНГОХ

- Тухайн газрын агаарын чанар цэвэр байгаа эсэх
- Ажил сургууль руугаа явах, буцах цагийг харгалзан үзэх
- Байршил нь хэт эгц, налуу биш
- Гол замууд нь яаралтай тусламжийн үйлчилгээнд ойр байх

- Улаанбаатар хот бол дэлхийн хамгийн хүйтэн нийслэл. Улаанбаатар хотын зарим хэсэг нь бусад хэсэгтэйгээ харьцуулахад илүү хүйтэн жаварлаг байх тал бий тул нарны гэрэл тусах байдал, салхины чиглэл зэргийг харгалзан үзээрэй
- Сонирхож байгаа хаусныхаа ойролцоох бусад ирээдүйн бүтээн байгуулалтыг шалгаж үзээрэй. Ирээдүйд таны байшингийн зэргэлдээ юу баригдахаас шалтгаалан таны байрны ирээдүйн үнэ цэн болон тав тух хамаарна.

Дэд бүтэц

Дэд бүтэц нь байшингийн амин зүрх, судас. Монголын хатуу ширүүн өвөл байшингийн шугам хоолой, сантехникийг чанартай байлгахыг шаарддаг. Шугам хоолойн шийдэл бүтэлгүйтсэн эсвэл эвдэрсэн материал нь таны гэрт амьдрах тухгүй нөхцөл байдлыг үүсгэх нь дамжиггүй. Халаалт, шугам хоолойн тааруу шийдэл нь амьдралын тав тухгүй нөхцөлийг бий болгохоос гадна зардал ихтэй. Тиймээс:

ДЭД БҮТЭЦ

Халаалт, ус хангамж, ариутгах татуурга нь үндсэн түгээлтийн системд холбогдсон эсвэл цаашид төвлөрсөн түгээлтэд холбогдох магадлал өндөр байгаа эсэхийг шалгах.

Монголын өвлийн хатуу ширүүн нөхцөл байдал нь байшингийн шугам хоолой, сантехникийг чанартай байлгахыг шаарддаг.

Халаалт, шугам хоолойн шийдэл нь батлагдсан стандартыг мөрдөж, өндөр чанартай хийгдсэн байгаа эсэхийг нягтлах.

Олон тооны төсөл хөгжүүлэгчид халаалтын янз бүрийн шийдлүүдийг туршиж үзээд амжилтад хүрээгүй нь ч цөөнгүй.

Төслүүдийн дийлэнх нь төвлөрсөн түгээлтийн системд холбогдоогүй тул халаалт, цахилгааны хэрэглээтэй холбоотой сарын зардлыг урьдчилан таамаглаж үзээрэй.

Эрчим хүчний хангамжийн үнийг төрөөс хүчээр тогтоон барьж байгаа нөхцөл байдал дунд хугацаанд өөрчлөгдөх шилжилтийн үед тэрхүү зардал хэд болж өсөж болзошгүйг мөн бодитоор таамаглах нь зүйтэй.

Хэмжээ

Хаусанд амьдрахын давуу тал нь хувийн орон зай, цэлгэр өрөөнүүдээс мэдрэх мэдрэмж. Гэсэн хэдий ч том үүдний танхим эсвэл амралтын өрөөнд тулгуурлан шийдвэр гаргаж болохгүй. Өөрийнхөө болон гэр бүлийнхээ ашиглалтын давтамжийг харгалзан байшингийнхаа хэмжээг зөв тодорхойлох явдал юм.

Том, цэлгэр хэмжээтэй байх нь танд амьдралын чанарыг мэдрүүлдэг боловч нөгөө талаараа халаах, засвар үйлчилгээ хийх өндөр өртөгтэй холбоотой нэмэлт зардлуудыг санаарай. Тиймээс шаардлагатай хэмжээгээ бодитоор тодорхойлох хэрэгтэй.

Танай байшин байгаль орчинд сөргөөр нөлөөлж байгаа эсэх

Тогтвортой сууцыг байгаль орчинд ээлтэй арга барилаар боловсруулж, барьж байгуулснаар байгаль орчинд үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулдаг. Сонголт хийхдээ Байгальд ээлтэй материал, эрчим хүчний хэмнэлттэй систем, сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэр ашигласан зэргийг анхаарч болно. Энэ нь байгаль орчин, гэр бүлдээ анхаараад зогсохгүй ашиглалтын зардлыг ч бууруулж байгаа шийдэл юм.

Ирээдүйн үнэ цэнийн өсөлт**ОЙР ОРЧМЫН ХЭТИЙН
ТӨЛӨВЛӨЛТ**

Сонирхож байгаа Хаусныхаа ойролцоох бусад ирээдүйн бүтээн байгуулалтыг шалгаж үзээрэй. Ирээдүйд таны байшингийн зэрэгцээ юу баригдахаас шалтгаалан таны байрны ирээдүйн үнэ цэн болон тав тух хамаарна.

ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТ

Сайн менежмент бүхий хөрөнгийн менежменттэй байснаар хотхоны арчлалт, засвар, үйлчилгээг цаг тухайд нь шийдвэрлэж, оршин суугчдын амьдралын чанарыг дээшлүүлж, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнийг хадгалж, тогтмол нэмэгдүүлэх болно.

БАРИЛГЫН ЧАНАР

Боломжтой бол барилга барихдаа ашигласан материал, ямар чанарын стандартын дагуу барьсан зэргийг шалгаарай. Чанартай баригдсан барилга мэдээж урт хугацааны хувьд асуудал бага үүснэ.

АРИЛЖААНЫ НӨХЦӨЛ

Ногоон зээл, банкны зээлд хамруулах боломжтой эсэх. Мөн цаашлаад хоёрдогч зах зээлд эргүүлэн худалдах боломж өндөртэй эсэх дээр ч анхаарах хэрэгтэй.

Хаус сууцны давуу тал

Орон сууцнаас хаус руу нүүж буй гэр бүлүүдийн хувьд байгальд ойр амьдрахаас гадна бие даасан, тусдаа сууцанд хувийн орон зайг бүрдүүлэх хүсэлтэй байх нь элбэг.

Улаанбаатар хот дахь хаус сууцнууд оршин суугчдынхаа хувийн орон зайг харгалзан үзэлгүй төлөвлөсөн байх тохиолдол бий. Хаус хооронд болон айлуудын хувийн эзэмшил талбайн хооронд хязгаарласан хана, хашаа зэргийг зөвөөр, өнгө үзэмжтэйгээр төлөвлөсөн эсэхийг анхаарч хараарай.

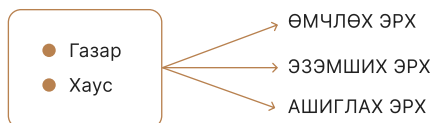
Эдлэн газар + ҮХХ =
Үе дамжих үнэ
цэнтэй хөрөнгө

Бие даасан сууц =
Хувийн орон зай

Утаагүй, түгжрэлгүй,
бохирдолгүй орчинд
гэр бүлээрээ амьдрах

Үл хөдлөх хөрөнгийн эрх

Газар өмчлөх эрх болон аливаа хууль эрх зүйн хязгаарлалт зэрэг эд хөрөнгийн эрх зүйн байдлыг шалгах. Барилга барих, өөрчлөхөд шаардлагатай бүх зөвшөөрөл байгаа эсэхийг шалгаарай.



• Хаус худалдан авагчдын зан төлөв by Invescore Property

Инвескор Проперти ХХК нь 2023 оны 11-р сард хаус худалдан авах хүсэлтэй зорилтот хэрэглэгчдийг хамруулан 200 гаруй өрхөөс хэрэглэгчийн зан төлөвийн судалгаа авсан ба судалгааны үр дүнгээс онцлох, сонирхолтой хэсгүүдийг нийтэлж байна.

Ерөнхий үзүүлэлт

Зорилтот өрхүүдийн 70% орчим нь 1-4 гишүүнтэй, 1-2 хүүхэдтэй айлууд байв. Одоо амьдарч буй орон сууц нь дийлэнхдээ 80- 150 м.кв, 3 өрөө орон сууц юм. Гэр бүлүүд гол төлөв 1 автомашинтай, хүүхдүүд нь хичээлдээ явахдаа хувийн унаагаар хүргүүлдэг, эсвэл алхдаг хэв маягтай аж. Өрхийн сарын орлого ₮10 сая хүртэлх байна.

Одоогийн орон сууцны тухай сэтгэгдэл

“Хүүхдүүдэд нь ногоон байгууламжтай цэвэр орчинд өсгөх боломж олгосон” нь одоо амьдарч буй орон сууцных нь хамгийн чухал үнэ цэн гэж тэд үзсэн бөгөөд орон сууцны байршлаа сонгохдоо ажил, хичээлд ойрхон байх буюу цаганд хэмнэлттэй байх гэсэн шаардлагыг тавьсан байна.

Одоогийн орон сууц тань танд ямар үнэ цэн бүрдүүлсэн бэ?

Хүүхдээ ногоон байгууламжтай орчинд өсгөх боломжтой болсон

41.3%

Ажилд ирж, очих цагийг хэмнэсэн

22.4%

Хүүхдээ сургуульд хүргэх цагийг хэмнэсэн

17.3%

Хүүхдээ сайн, чанартай сургуульд хамруулах боломжтой болсон

5.6%

Алхах, гүйх гэх мэт шинэ дадлуудыг бий болгоход тусласан

5.1%

Өндөр зэрэглэлийн үйлчилгээ авахад ойр, дөхөм болсон

3.6%

Бизнесийн хамтрагчдаараа болон бусад коммунити үүсгэх боломжтой болсон

3.6%

Эх сурвалж: Зорилтот хэрэглэгчийн зан төлөвийн судалгаа - Инвескор Проперти ХХК, 2023

Мөн СӨХ-ны үндсэн үйл ажиллагаа болох арчлалт цэвэрлэгээ, харуул хамгаалалт зэргээс давсан, түүний дараагийн түвшний үйлчилгээг авах хэрэгцээ бодитоор үүссэн байгааг эдгээр оршин суугчид илэрхийлсэн.

Тодруулбал, хүүхдүүдэд зориулсан сургуулийн автобус, илгээмж болон шуудан хүлээн авч хадгалах үйлчилгээ гэх мэт хэрэгцээ байгаагаас харахад одоогийн СӨХ-ны хэлбэрээс илүү хуулийн этгээдийн эрхтэй, мэргэжлийн эд хөрөнгийн менежментийн компани хэрэгцээтэй байгаа нь харагдаж байна.

Хөрөнгийн менежер (СӨХ)-ээс ямар үйлчилгээ авах хэрэгцээ үүсдэг вэ?

Хүүхэд сургуулиас авах, хүргэх автобус үйлчилгээ

31.1%

Шуудан хадгалах

23.7%

Консьерж үйлчилгээ (Зочид буудлын үйлчилгээ)

14.1%

Төлбөртэй гэр цэвэрлэгээ

12.4%

Орчны цэвэрлэгээ, харуул хамгаалалт, гадна тохижилт

8.5%

Эзгүй үед гэр харах, агааржуулах

7.3%

Хүүхэд харах

2.8%

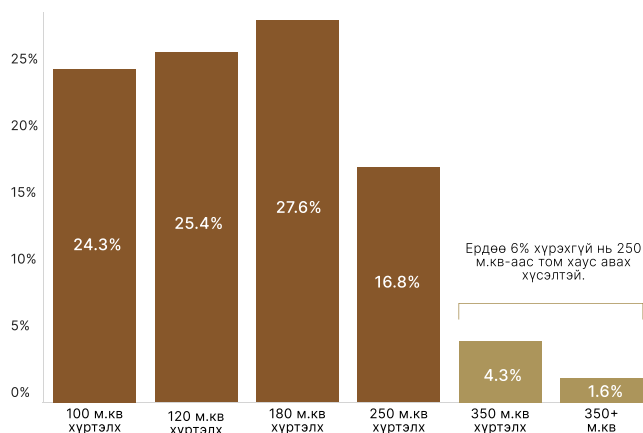
Эх сурвалж: Зорилтот хэрэглэгчийн зан төлөвийн судалгаа - Инвескор Протерти ХХК, 2023

Ирээдүйд худалдан авах хаусны тухайд

Судалгаанд оролцсон өрхүүдийн 43% нь дараагийн үл хөдлөх хөрөнгийн худалдан авалтаараа хаусыг, 24% нь үйлчилгээт орон сууцыг сонгоно гэж хариулснаас харахад нэгдсэн менежменттэй, хэрэгцээт үйлчилгээ бүрдсэн төслүүдийн эрэлт өндөр байна.

Хаусны сонголт хийхдээ гэр бүлүүд Богд уул, Бага тэнгэрийн ам орчмын байрлалыг илүүд үзжээ. Мөн хаусны талбайн хэмжээ 250 м.кв-аас илүү байхыг төдий л зохимжтой гэж үзсэнгүй.

Ямар хэмжээтэй хаус танай гэр бүлд тохиромжтой вэ?



Эх сурвалж: Зорилтот хэрэглэгчийн зан төлөвийн судалгаа - Инвескор Протерти ХХК, 2023

Ашигласан материал, эх сурвалж

1. Үндэсний Статистикийн Хороо. (2024). Импортын барааны үнэ 35 хувь болж буурчээ. Retrieved from <https://montsame.mn/mn/read/335685>
2. Монгол Банк. (2024). Инфляцын тайлан 2023-12 сар. Retrieved from <https://www.mongolbank.mn/mn/r/5762>
3. Lemon Press (Ed.). (2023). Ирэх онд монголын эдийн засагт учрах хүндрэл. Retrieved from <https://lemonpress.mn/post/8lC1u7wDF2G>
4. Эдийн засаг, хөгжлийн яам. (2024). ЭДИЙН ЗАСАГ ТОГТВОРЖИЖ, 6.9% ӨСЛӨӨ. Retrieved from <http://med.gov.mn/post/151627>
5. Монгол Улсын Засгийн Газар. (2023). МОНГОЛ УЛСЫН 2024 ОНЫ ТӨСВИЙН ТУХАЙ. Retrieved from <https://d.parliament.mn/tusul/c559f76b-1884-44ec-b34e-ee9afbbb2fcc>
6. Burton, M. (2023). Copper slump will give way to record buying spree, Citigroup says. Retrieved from <https://www.bloomberg.com/news/articles/2023-06-07/citi-expects-copper-slump-will-give-way-to-record-buying-sprees?embedded-checkout=true>
7. Pitcher, J. (2024). Blackrock now manages \$10 trillion in assets—for the second time. Retrieved from <https://www.wsj.com/livecoverage/stock-market-today-dow-jones-bank-earnings-01-12-2024/card/blackrock-now-manages-10-trillion-in-assets-for-the-second-time-GL23Jawyj1lfx55YGNhg>
8. Д.Ган-Очир - Хэрэглээний зээлийг хязгаарлана. (2024). Retrieved from <https://www.mongolbank.mn/mn/r/5822>
9. Үндэсний Статистикийн Хороо. (n.d.-a). ДОТООДЫН НИЙТ БҮТЭЭГДЭХҮҮН, үйлдвэрлэлийн аргаар. Retrieved from https://www.1212.mn/mn/statistic/statcate/573052/table-view/DT_NSO_0500_022V1
10. Сангийн яам. (n.d.). Монгол Улсын 2024 оны нэгдсэн төсвийн төсөл. Retrieved from <https://mof.gov.mn/article/entry/2024->
11. Үндэсний Статистикийн Хороо. (2024). Барилга, байгууламжийн өртгийн индекс. Retrieved from <https://www.1212.mn/mn/data-base/meta-data/indicator/53>
12. Барилга, хот байгуулалтын яам. (2024). Барилга угсралтын тусгай зөвшөөрөлтэй аж ахуйн нэгж байгууллагуудын жагсаалт - opendata.mn. Retrieved from <https://opendata.gov.mn/dataset/bapnjira-yrcaajitbih-tycran-3obwoopojiten-ax-axynh-herx-6anryyjiaryydbih-xarcaajit>
13. Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар. (2023). Улсын бүртгэлийн байгууллагын 2023 оны 12-р сарын тоон мэдээ. Retrieved from <https://burtgel.gov.mn/post/64309>
14. Санхүүгийн Зохицуулах Хороо. (2023). Санхүүгийн салбарын тойм 2023 он. Retrieved from <http://www.frc.mn/resources/Images/Document/202403/gcl15/Urult-toim-2024.03.07...pdf>
15. Ремакс Монголиа.(2024). Бүсийн 2023 оны борлуулалтын тайлан. Retrieved from https://www.remax.mn/news/market_overview_2023.aspx

16. Үндэсний Статистикийн Хороо. (n.d.). Тохиолдсон гамшигт үзэгдэл, учирсан хохирол. Retrieved from <https://bit.ly/49J1q9R>
17. НЗДТГ-ын хэвлэл мэдээлэл, олон нийттэй харилцах хэлтэс. (2023). Туул голын ус үерийн аюултай түвшнээс 28 см даваад байна. Retrieved from <https://ulaanbaatar.mn/news/18239>
18. НЗДТГ-ын хэвлэл мэдээлэл, олон нийттэй харилцах хэлтэс. (2023). Д.Сумъяабазар: болзошгүй эрсдэл, аюулаас сэргийлэхийн тулд олон жил ужгирсан асуудлыг о доо л шийдэх ёстой. Retrieved from <https://www.ulaanbaatar.mn/news/18306>
19. НЗДТГ-ын хэвлэл мэдээлэл, олон нийттэй харилцах хэлтэс. (2023b). Нийслэлийн Засаг Даргын Захирамж – Дугаар А/999. Retrieved from <https://ulaanbaatar.mn/rule/653a084deaca082574cb526d>
20. НЗДТГ-ын хэвлэл мэдээлэл, олон нийттэй харилцах хэлтэс. (2023a). Ц.Тулга: Улаанбаатар орчимд үерийн аюул, эрсдэл учирч болзошгүй 314 км газар байна. Retrieved from <https://ulaanbaatar.mn/news/18281>
21. Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч. (2024). Бөөрөлжүүтийн цахилгаан станц энэ оны аравдугаар сараас Улаанбаатарт 150 мВт эрчим хүч н ийлүүлнэ. Retrieved from <https://eagle.mn/r/122605>
22. Эрчим хүчний яамны Бодлого төлөвлөлтийн газар. (2023). Манай улсад эрчим хүчний шинэ эх үүсвэр болон өргөтгөлийн ямар төслүүд хэрэгжиж байна вэ? Retrieved from <https://ikon.mn/n/3143>
23. Bloomberg TV Mongolia. (2024). А.Ариунболд: Шаардлагатай үед нь засвар хийгээгүйгээс барилгууд дулаан алдаж байна. Retrieved from <https://www.youtube.com/watch?v=FmJD9YI8SEo>
24. News.MN. (2023). Ч.Хашчулуун: Эрчим хүчний үйлдвэрлэлийг нэмэгдүүлэхэд хувийн хэвшилд боломж олгох хэрэг тэй. Retrieved from <https://news.mn/r/2628593/>
25. Санхүүгийн Зохицуулах Хороо. (2023). Санхүүгийн салбарын тойм 2023Q3. Retrieved from <http://www.frc.mn/resources/Images/Document/202308/9yjm/Uult-toim-2023q2-2023.08.17.pdf>
26. Barilga.MN. (2024). А.Ариунболд: Инженер хүн шүүмжлэлээс илүү шийдэлтэй байх хэрэгтэй. Retrieved from <https://www.barilga.mn/n/24047/>
27. Инвекор Проперти. (n.d.). Хөрөнгө оруулалтын бүтээгдэхүүн. Retrieved from <https://bit.ly/48JMVbB>
28. NAIOP Corporate. (2019). Creating a private equity fund: A guide for real estate professionals. Retrieved from <https://www.naiop.org/research-and-publications/research-reports/reports/creating-a-private-equity-fund-a-guide-for-real-estate-professionals/>

29. Улсын Их Хурлын Хэвлэл мэдээлэл, олон нийттэй харилцах газар.
(2023). Сангийн сайд Б.Жавхлан үнэт цаасны зах зээлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг өргөн мэдүүллээ. Retrieved from <https://www.parliament.mn/n/51611/>
30. Монгол Улсын Засгийн Газар. (2023). Үнэт Цаасны Зах Зээлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл. Retrieved from <https://d.parliament.mn/tusul/8df3f78c-6c7a-4e51-b0cb-1fe4d889973f>
31. Барилга, хот байгуулалтын яам.
(2024). Улсын хэмжээнд ашиглалтад орсон орон сууцны статистик мэдээлэл 2023 он - opendata.mn. Retrieved from <https://opendata.gov.mn/dataset/oronsuuts>
32. Хотын стандарт, хяналтын газар. (2023). Орон зайн мэдээллийн сан. Retrieved from <https://standard.ub.gov.mn/spatialdb>
33. Нийслэлийн Засаг Даргын захирамж - Дугаар А/01. (2024). 2024 оныг “Тохижилт-Бүтээн байгуулалтын жил” болгон зарлах тухай. Retrieved from <https://www.ulaanbaatar.mn/rule/65a8d59362b37c4864dd7f69>
34. Нийслэл Улаанбаатар хотын замын хөдөлгөөний түгжрэлийг бууруулах, гэр хорооллыг орон сууцжуулах тухай хууль. (2023). Retrieved from <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16960742235481>
35. Гэр хорооллыг хөгжүүлэх хөрөнгө оруулалтыг дэмжих хөтөлбөр.
(2024). Сэлбэ дэд төвийн бүтээн байгуулалтууд. Retrieved from <https://www.ub-subcenter.mn/post/10>
36. Үндэсний Статистикийн Хороо.
(n.d.). Орон сууцны 1 метр талбайн дундаж үнэ, Улаанбаатар хотын 6 дүүргээр. Retrieved from https://www.1212.mn/mn/statistic/statcate/48171311/table-view/DT_NSO_0300_00V2
37. Монголын ипотекийн корпораци (МИК).
(2023). Ипотекийн зээлээр баталгаажсан ээлжит бонд гарлаа. Retrieved from <https://www.mik.mn/mn/m299/news1458>
38. YCharts. (2023). US Fixed Housing Affordability index (I:USFHA). Retrieved from https://ycharts.com/indicators/us_fixed_affordability_index#:~:text=US%20Fixed%20Housing%20Affordability%20Index%20is%20at%20a%20current%20level,0.11%25%20from%20one%20year%20ago.
39. Federal Reserve Bank of San Francisco. (2003). How is the housing affordability index calculated? Retrieved from <https://www.frbsf.org/research-and-insights/publications/doctor-econ/2003/12/housing-affordability-index/>
40. Тэнхлэг зууч ХХК. (2024). Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгааны тайлан - 2023.QIV улирал. Retrieved from <https://tz.mn/mn/services/item/353/ulaanbaatar-xotyn-ul-xodlox-xorongiin-zax-zeeliin-sudalgaany-tailan-2023qiv-uliral>
41. Галерея Новостроек.
(2023). Анализ рынка недвижимости Алматы за III, IV квартал 2023 года. Retrieved from https://galereya.kz/tpost/zjckhpsry1-analiz-rinka-nedvizhimosti-almati-za-iii?utm_source=kursiv&utm_medium=pr&utm_campaign=analitika

42. Aigerim Tukusheva. Kursiv Media.
(2023). Более 40 зданий в Алматы пойдут под снос по решению суда. Retrieved from <https://kz.kursiv.media/2023-12-29/tksh-snos-domov-almaty/>
43. Natalia Kachalova. Kursiv Media.
(2023). Аренда офиса в Алматы на 13% дороже, чем в москве. Retrieved from <https://kz.kursiv.media/2023-10-16/kchl-almaty-moscow/>
44. National Association of Realtors. (2023). The year ahead. Retrieved from https://cdn.nar.realtor/sites/default/files/documents/2023-housing-affordability-and-supply-report-06-08-2023.pdf?_gl=1*4jjei8*_gcl_au*MTcwMjgzMjU2MS4xNjk0MTI0ODg4
45. Forbes, J. Redfin. (2023). 2023 housing market year in Review: A market ruled by mortgage rates. Retrieved from <https://www.redfin.com/blog/housing-market-year-in-review-2023/>
46. Hudgins, C. S&P Global Market Intelligence. (2024). US reits close 2023 with a strong Q4, outperforming the broader market. Retrieved from <https://www.spglobal.com/marketintelligence/en/news-insights/latest-news-headlines/us-reits-close-2023-with-a-strong-q4-outperforming-the-broader-market-79928380>
47. Chau, M. N. (2023). Vietnam property tycoon faces trial over \$12.5 billion fraud. Retrieved from <https://www.bloomberg.com/news/articles/2023-12-18/vietnam-property-tycoon-faces-trial-over-12-5-billion-fraud?embedded-checkout=true>
48. Baker & McKenzie. (2023). Vietnam: Expectations now heightened for real estate in 2024-2025. Retrieved from https://insightplus.bakermckenzie.com/bm/real-estate_1/vietnam-expectations-now-heightened-for-real-estate-in-2024-2025
49. Angialand Real Estate platform. (2022). La Queenara Hoi An. Retrieved from https://angialand.com.vn/la-queenara-hoi-an.html#THANH_TOAN
50. World Economic Forum. (2024). Global risks report 2024. Retrieved from <https://www.weforum.org/publications/global-risks-report-2024/>
51. Нийслэлийн Статистикийн Газар. (n.d.). ШИЛЖИН ИРСЭН ХҮНИЙ ТОО, ХҮЙС, НАСНЫ БҮЛГЭЭР. Retrieved from <http://ubstat.mn/StatTable=379>
52. Үндэсний Статистикийн Хороо. (2024). Монгол Улсын “Ядуурлын түвшин – 2022.” Retrieved from https://www.facebook.com/watch/live/?ref=watch_permalink&v=709230334666540
53. Үндэсний Статистикийн Хороо. (2024а). Өрхийн нийгэм, эдийн засгийн судалгаа 2022. Retrieved from http://web.nso.mn/nadamn/index.php/catalog/361/get_microdata
54. Японы олон улсын хамтын ажиллагааны байгууллага (ЖАЙКА). (2009). Улаанбаатар хотын ерөнхий төлөвлөгөө, хот байгуулалтын хөтөлбөрийн судалгаа эцсийн тайлан I боть . Retrieved from https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/247928_02.pdf
55. Инвекор Проперти ХХК. (2024). Салбарын сентимэнтийн судалгаа: Төсөл хөгжүүлэгчдийн төсөөлөөр

56. Байгаль орчин, аялал жуулчлалын сайд Б.Бат-Эрдэнэ. (2023). Жуулчны баазуудад хөнгөлөлттэй зээл олгоно. Retrieved from https://itoim.mn/a/2023/11/01/government/dzw?utm_source=lemonpressnewsletter.beehiiv.com&utm_medium=newsletter&utm_campaign=1
57. Санхүүгийн Зохицуулах Хороо. (2024). Санхүүгийн салбарын тойм 2023 он. Retrieved from <http://www.frc.mn/resources/Images/Document/202403/gcl15/Urult-toim-2024.03.07...pdf>
58. Үндэсний Статистикийн Хороо. (n.d.-
b). экспортын зарим гол нэрийн барааны тоо хэмжээ болон үнийн дүн. Retrieved from https://www.1212.mn/mn/statistic/statcate/573062/table-view/DT_NSO_1400_006V2
59. Харилцаа холбооны зохицуулах хороо. (2022). Цахим худалдааны зах зээлийн судалгаа 2022. Retrieved from <https://crc.gov.mn/list/zah-zeel-rs-ld-n/mn?show=46>
60. Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын тогтоол. (2023).
Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын хувь хэмжээг тогтоох тухай. Retrieved from <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16960673679211>
61. НЗДТГ-ын хэвлэл мэдээлэл, олон нийттэй харилцах хэлтэс. (2023а). Ж.Сандарсүрэн:
Үл хөдлөх эд хөрөнгийн татварыг бодитоор үнэлнэ. Retrieved from <https://ulaanbaatar.mn/news/18063>
62. Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль. (n.d.). Retrieved from <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=14410>
- Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль. (n.d.). Retrieved from <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=14407>
63. Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль. (n.d.). Retrieved from <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=14410>
- Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль. (n.d.). Retrieved from <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=14407>
64. Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль. (n.d.). Retrieved from <https://legalinfo.mn/mn/claw/17047897661201/1705283249212055>
65. Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хууль. (n.d.). Retrieved from <https://legalinfo.mn/mn/claw/17047897661201/1705283249212055>
66. Barilga.MN. (2024). А.Ариунболд: Инженер хүн шүүмжлэлээс илүү шийдэлтэй байх хэрэгтэй. Retrieved from <https://www.barilga.mn/n/24047/>

Холбоо барих

МЕНЕЖМЕНТИЙН БАГТАЙ ХОЛБОГДОХ



О. Уянга

Гүйцэтгэх Захирал

✉ uyanga@invescore.mn

[in](#) [Uyanga Otgonsukh](#)



Б. Цолмон

Төсөл & Инженерингийн Газар
Төсөл Хариуцсан Дэд Захирал

✉ tsolmon.b@invescore.mn

[in](#) [Tsolmon Bayasgalan](#)



Ц. Цолмон

Хөрөнгө оруулалтын зөвлөх

✉ tsolmon@invescore.mn

[in](#) [Tsolmon \(Mona\) Tsoggerel](#)



Б. Азжаргал

Бизнес Хөгжлийн Газар
Борлуулалт, Маркетингийн
Захирал

✉ azjargal.b@invescore.mn

[in](#) [Azjargal Batsukh](#)



Т. Биндэрьяа

Хөрөнгийн Менежментийн Газар
Газрын Захирал

✉ binderiya@invescore.mn

[in](#) [Tugs Binderiya](#)

ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ АВАХ



Инвескор Проперти ХХК

УБ хот, СБД, Парисын гудамж
42, Ай Си Тауэр-1201 тоот

☎ (976) 7507-5454

✉ info@invescoreproperty.mn

“ИНВЕСКОР ПРОПЕРТИ” ХХК

✉ info@invescoreproperty.mn

☎ (+976) 7507-5454

📘 Invescore Property LLC, Инвескор Проперти ХХК

📷 [Invescoreproperty](#)

🌐 [Invescore Property](#) | Инвескор Проперти