

УЛААНБААТАР ХОТЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

ЖИЛИЙН ТАЙЛАН
2022

- Энэүү гайтанд бичигдсэн төслийн зарчлал, бүсчлэл нь Тэнгис Зүүн ХХК судалгааны байгууллагын тодорхойлсон ангиллын дагуу болно.
- Энэүү гайтанд "Бид" гэж бичигдсэн нь зөвхөн Иноватор Протерли ХХК-ийг ажарнайн.
- Аливаа тэрэн дунд амьдралд өөрсөдөө илэрхийлэхдээ УСХ-ны стандартын шаардлагын сан дэх тухайн өнгө дүндэж өгөгдлийн сангийнг ашиглаж болно.

Энэүү гайтанд нь "Иноватор Протерли" ХХК-ийн өөрийн өмч болно. Бүтээлийг ашигласныг захирагчийг, эх судалгааныг дараахгүйгээр өөрсөдөө өөрсөдөө, нийтлэл, электрон системд байршуулсан болон бусад өөрсөдөө өөрсөдөө өөрсөдөө, тухайн төрөлөөг өөрсөдөө.

ЭРӨЛЭН ГАРХАСАЖ
Иноватор Протерли ХХК

БОЛОВСРУУЛСАН
Цэцэрлэг Цэцэрлэг (Цэцэрлэг, цэцэрлэг, цэцэрлэг)
Цэцэрлэг Цэцэрлэг (Цэцэрлэг, цэцэрлэг, цэцэрлэг)
Цэцэрлэг Цэцэрлэг (Цэцэрлэг, цэцэрлэг, цэцэрлэг)
Цэцэрлэг Цэцэрлэг (Цэцэрлэг, цэцэрлэг, цэцэрлэг)

РЕДАКЦ
Цэцэрлэг Цэцэрлэг (Цэцэрлэг, цэцэрлэг, цэцэрлэг)



Энэхүү тайлан нь богиносгосон хувилбар бөгөөд та эх хувийг доорх мэдээллийн дагуу холбогдон худалдан авна уу.

Холбоо барих: 8805-6173, 8600-5859

Цахим шуудан: info@invescoreproperty.mn



АГУУЛГА

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ТАЙЛБАР

I. ЭДИЙН ЗАСАГ	10-22
<ul style="list-style-type: none"> • <u>2022 оны голлох макро үзүүлэлтүүд</u> • <u>2022 оны онцлох үйл явдлууд</u> • <u>1.1 ДНБ, эдийн засгийн өсөлт</u> • <u>1.2 Валютын ханш, ГШХО, ГВАН, гадаад өр төлбөр</u> • <u>1.3 Хөрөнгийн зах зээл</u> 	
II. БАРИЛГА, ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАРЫН МЭДЭЭЛЭЛ	24-30
<ul style="list-style-type: none"> • <u>II.1 Салбарын гүйцэтгэл</u> • <u>Барилгын өртөг</u> • <u>II.2 Салбарт чиглэсэн хөрөнгө оруулалт</u> • <u>II.3 Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарын гүйцэтгэл</u> • <u>Худалдах зах зээл</u> • <u>ҮХХ түрээсийн зах зээл</u> 	
III. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧДАД	32-42
<ul style="list-style-type: none"> • <u>III.1 Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын зохицуулалт ойрын ирээдүйд...</u> • <u>01 REIT буюу Үл хөдлөх хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хуулийн хэрэгцээ</u> • <u>02 Хөрөнгө оруулалтын сангийн үйл ажиллагаа албан татвараас чөлөөлөгдөнө</u> • <u>03 Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын хуулийн хэлэлцүүлэг</u> • <u>III.2 Монгол Улсад үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх боломжууд</u> • <u>Газар</u> • <u>Газраас бусад үл хөдлөх хөрөнгө</u> • <u>III.3 Үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөлтэй холбоотой татвар</u> • <u>I ҮЕ ШАТ: Үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах</u> • <u>II ҮЕ ШАТ: Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх</u> • <u>III ҮЕ ШАТ: Үл хөдлөх хөрөнгө түрээслүүлэх/хөлслүүлэх</u> • <u>IV ҮЕ ШАТ: Үл хөдлөх хөрөнгө худалдах</u> • <u>III.4 Хөрөнгө оруулагчийг төлөөлөх хөрөнгийн менежментийн компани</u> • <u>Монгол дах хөрөнгийн менежментийн компаниуд</u> • <u>Үйлчилгээний үнэ, өртөг</u> 	
IV. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨД ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАХ БОЛОМЖУУД; МОНГОЛ УЛС	44-52
<ul style="list-style-type: none"> • <u>IV.1 Өмчлөөд-Түрээслүүлэх (Buy-To-Let)</u> • <u>IV.2 Төсөл хөгжүүлэлтийн бонд</u> • <u>IV.3 Хамтын санхүүжилт (Crowdfunding)</u> • <u>IV.4 Хувийн хөрөнгө оруулалтын сан</u> • <u>IV.5 ҮХХ-ийн токенжуулалт</u> • <u>IV.6 REIT-төстэй схем: Хөрвөх нөхцөлтэй Бонд</u> 	



V. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ: ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ТОЙМ 2022 Q1-2023 Q154-73

- V.1 Шинэ орон сууц
- Шинэ орон сууцны нийлүүлэлт
- Шинэ орон сууцны үнэ
- Орон сууцны үнийн индекс
- Ипотекийн зээл
- Гадаад улс дахь Монгол иргэд орон сууц худалдан авах боломж
- V.2 Үйлчилгээт орон сууц
- Үйлчилгээт орон сууцнуудыг худалдах, түрээслэх үнэ
- Үйлчилгээт орон сууцнуудын түрээсийн өгөөж
- V.3 Оффис
- Оффисын нийлүүлэлт
- Оффисын тархалт, зэрэглэлээр
- Оффисын худалдах үнэ, түрээсийн үнэ
- Оффисын түрээсийн өгөөж
- Оффисын худалдах үнэд нөлөөлөх хүчин зүйлс, нөлөөлөх хэмжээ
- V.4 Хаус
- Хаусны нийлүүлэлт
- Хаусны тархалт
- Хаусны төрлүүд
- Хаусны талбайн хэмжээ
- Хаусны хийцлэл
- Хаусны дэд бүтцийн шийдэл
- Хаусны үнэ, борлуулалтын хувь
- Хаусны худалдах үнэд нөлөөлөх хүчин зүйлс, нөлөөлөх хэмжээ

VI. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЦОГЦ МЕНЕЖМЕНТ ХАРИУЦАГЧ:
ИНВЕСКОР ПРОПЕРТИ ХХК ТҮҮХ76-82

- Үйл ажиллагаа
- Удирдаж буй төслүүд, үнэлгээ
- Санал болгох хөрөнгө оруулалтын боломжууд
- Төсөл хөгжүүлэлтийн энгийн бонд
- Өмчлөөд- Түрээслүүлэх (Buy-To-Let)
- Хөрвөх нөхцөлтэй бонд
- Хөрөнгө оруулалтын сан
- Үл хөдлөх хөрөнгийн токенжуулалт
- Холбоо барих

VII. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ӨГӨӨЖ (CAP RATE):
УЛААНБААТАР vs АЗИЙН БУСАД ХОТ84-85

ИНВЕСКОР ПРОПЕРТИ ХХК-ИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН БАГ

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ТАЙЛБАР

ААН - Аж ахуй нэгж
ААНОАТ - Аж ахуй нэгжийн орлогын албан татвар
ББЗЗ - Биржийн бус зах зээл
ГВАН - Гадаад валютын албан нөөц
ГШХО - Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт
ДНБ - Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн
ЖДХ-Жигнэсэн дундаж хүү
ЖНӨ- Жилийн нийлмэл өсөлт (CAGR)
ЗГ - Засгийн газар
ЗГҮЦ - Засгийн газрын үнэт цаас
МХБ - Монголын хөрөнгийн бирж
НӨАТ- Нэмэгдсэн өртгийн албан татвар
ОУВС - Олон улсын валютын сан
ОСААН - Монгол улсад байрладаг аж ахуй нэгж
ОСБААН - Монгол улсад байрладагүй аж ахуй нэгж
ОСБИ - Оршин суугч бус иргэн
ОСИ - Оршин суугч иргэн
ОСҮИ - Орон сууцны үнийн индекс
ОТС - OVER-THE-COUNTER (Биржийн бус зах зээл)
УБЕГ - Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар
ҮХХ - Үл хөдлөх хөрөнгө
ХБҮЦ - Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас
ХЗЗҮ-Хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ
ХО - Хөрөнгө оруулалт
ХОМК -Хөрөнгө оруулалтын менежментийн компани
ХОС - Хөрөнгө оруулалтын сан
ХХОАТ - Хувь хүний орлогын албан татвар
ХҮИ-Хэрэглээний үнийн индекс
СЗХ- Санхүүгийн зохицуулах хороо
CAGR – Compound Annual Rrowth Rate
IPO – Initial Public Offering
REIT/РЭИТ - Real Estate Investment Trust
YOY – Year-over-Year

УЛААНБААТАР ХОТЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

2022 онд Монгол Улсын эдийн засгийн өсөлт 4.8%-д хүрч томоохон агентлагуудын төсөөллөөс давсан нь бизнес эрхлэгчид болоод хөрөнгө оруулагчдын хувьд ихээхэн эерэг мэдээлэл байлаа. Монгол Улсын эдийн засгийн хөгжлийг даган бизнесийн олон салбар, тэр дундаа үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт өсөлт бий болсноор тус салбарт хөрөнгө оруулах сонирхолтой гадаад болон дотоодын хөрөнгө оруулагчдын тоо өсөн нэмэгдсээр байна.

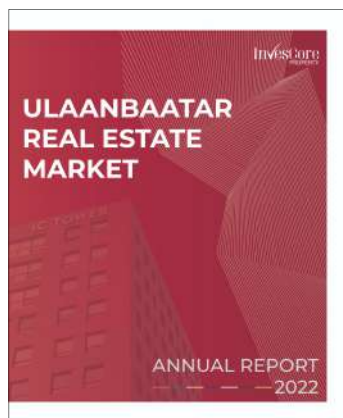
“Инвескор Проперти” ХХК нь төсөл хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулах, хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээ үзүүлэх гэх зэргээр үл хөдлөх хөрөнгийн цогц менежментийн (vertically-integrated) үйл ажиллагааг эрхэлдэг бөгөөд Улаанбаатар хотын А болон А- зэрэглэлийн оффис, орон сууц, амины орон сууцны хотхоны зах зээлд төвлөрөн ажилладаг.

Түүнчлэн Инвескор санхүүгийн группын охин компанийн хувьд Монгол Улсын өнөөгийн хөрөнгө оруулалтын орчин, санхүүгийн зах зээлийн төлөв байдлын талаарх мэдлэг, ноу-хауг хуримтлуулж, санхүүгийн салбарын сайн туршлагыг үл хөдлөх хөрөнгийн салбарынхаа үйл ажиллагаанд тусган хэрэгжүүлж, үл хөдлөх хөрөнгөд суурилсан шинэлэг хөрөнгө оруулалтын боломжуудыг дотоодын зах зээлд нэвтрүүлэн хөрөнгө оруулагчдадаа танилцуулдагаараа онцлогтой.

Бидний зүгээс тус салбарт хуримтлуулсан туршлага дээрээ тулгуурлан мэргэжлийн судалгааны байгууллага болон шинжээч нарын гаргасан албан ёсны тоон мэдээлэл, эдийн засгийн хүлээлт, салбарын үзүүлэлтүүд зэргийг багцлан дүгнэсэн “Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл - Жилийн тайлан 2022” тоймын анхны дугаарыг бэлтгэн боловсруулаад байна. Энэхүү тоймоор дамжуулж бид хөгжиж буй манай орны эдийн засгийн ерөнхий төлөв байдал, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын гүйцэтгэл, үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн хөдөлгөөн, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд хөрөнгө оруулах боломжууд, шинээр үүсэх боломжтой бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ болон хөрөнгө оруулагчдын мэдвэл зохих татвар, эрх зүйн зохицуулалтын талаарх мэдээ, мэдээлэл зэргийг нэгтгэн тайлан хэлбэрт оруулж хөрөнгө оруулагчид болон салбарын мэргэжилтнүүдтэй туршлага мэдлэгээ хуваалцахыг зорилоо.

“Инвескор Проперти” ХХК-ийн зүгээс өөрсдийн бизнесийн үйл ажиллагаа, үл хөдлөх хөрөнгийн салбар дах эдийн засгийн боломжуудыг хөрөнгө оруулагчид болон салбарын мэргэжилтнүүд болон бусад энэ салбарыг сонирхож буй иргэн, харилцагч нартайгаа хуваалцсанаар тэдний мэдэхийг хүсдэг нийтлэг асуултууд, эргэлзээтэй ойлголтуудад хариулт өгөх, цаашдын урт хугацааны харилцан ашигтай хамтын ажиллагааг хөгжүүлэх замаар тогтвортой, өсөлттэй бизнесийн өгөөжийг хүртэх боломжийг олгож байгаа юм.

Тоймын эх хувийг Монгол хэлээр бэлтгэсэн ба Англи болон Япон хэл рүү орчуулсныг та доорх холбоосоор татаж авах боломжтой:



ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН МЭРГЭШСЭН ЗӨВЛӨХ

● ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ

● АНДЕРРАЙТЕР

● БРОКЕР

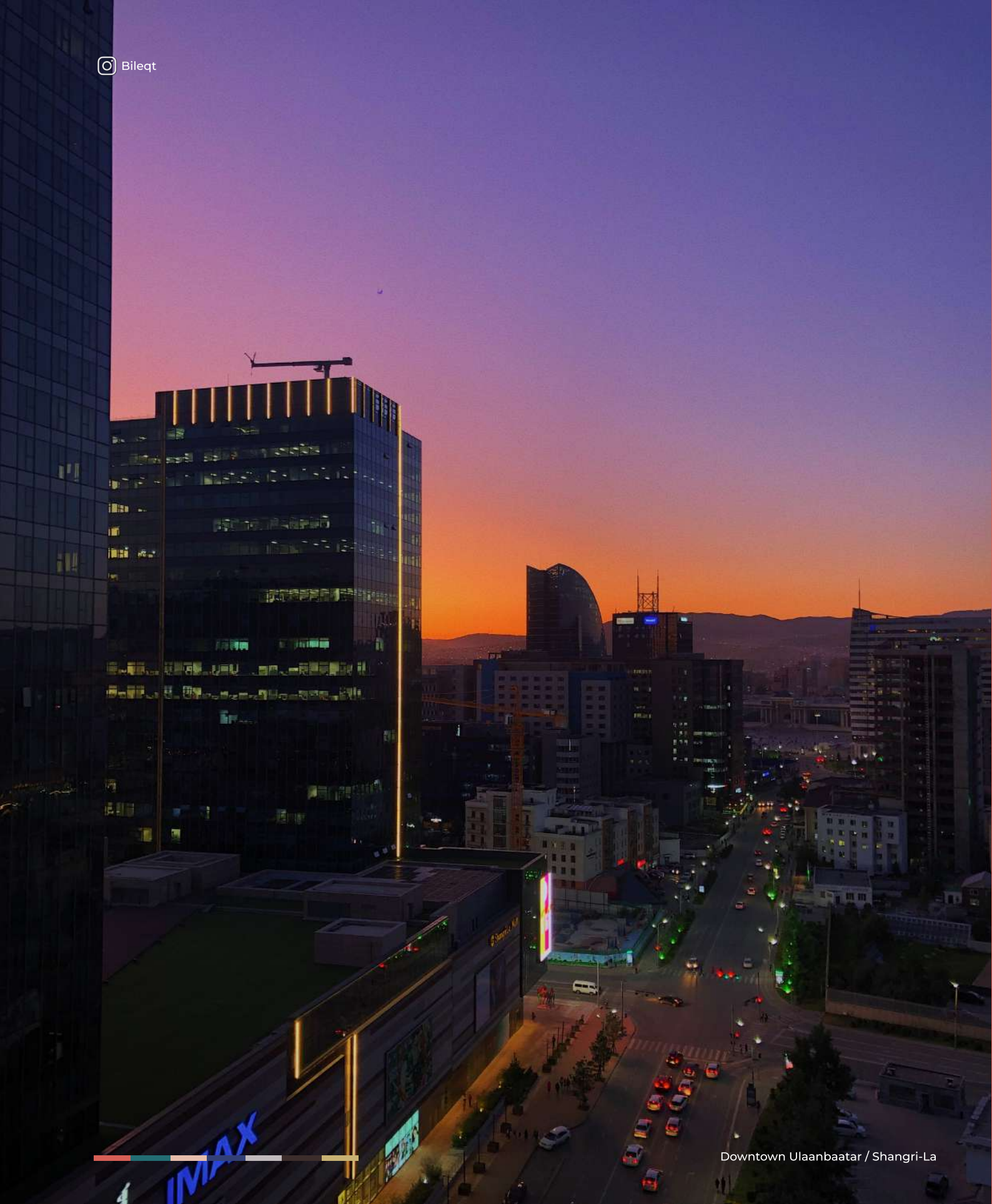
● ДИЛЕР



Quarter 4

1.23%
5.10%
8.14%
4.80%
7.15%
4.30%
6.40%
1.41%
7.15%
5.54%

58%



SECTION 1

ЭДИЙН
ЗАСАГ

2022 оны Голлох макро үзүүлэлтүүд

2022 оны онцлох үйл явдлууд

1.1 ДНБ, Эдийн засгийн өсөлт

1.2 Валютын ханш, ГШХО, ГВАН, Гадаад өр төлбөр

1.3 Хөрөнгийн зах зээл

2022 ОНЫ ГОЛЛОХ ҮЗҮҮЛЭЛТҮҮД

ДНБ ӨСӨЛТИЙН
ЖИЛИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ

4.8%

2015-2022 CAGR 3.13%

ИНФЛЯЦЫН ЖИЛИЙН
ӨӨРЧЛӨЛТ

13.2%

Улаанбаатар хотын инфляцын
жилийн өөрчлөлт 12.9%

БОДЛОГЫН ХҮҮ

13%

Өмнөх оноос 700 нэгжээр
нэмэгдсэн

МХБ ТОП-20 ИНДЕКСИЙН
ЖИЛИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ

-15%

2015-2022 CAGR 16.5%

USD/MNT ХАНШИЙН
ЖИЛИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ

20.9%

2015-2022 CAGR 8.1%

JPY/MNT ХАНШИЙН
ЖИЛИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ

5.4%

2015-2022 CAGR 6.7%



2022 ОНЫ ОНЦЛОХ ҮЙЛ ЯВДЛУУД

01

ОЮУ ТОЛГОЙ МЕГА ТӨСӨЛД ТОМООХОН АХИЦ ГАРЛАА

2022 онд “Рио Тинто” групп “Туркойс Хилл Ресурс” компанийг худалдан авч Оюу Толгой төслийн 66 хувийг (Монгол Улсын Засгийн Газар 34 хувийг) эзэмших болсноор уг төслийн үйл ажиллагаа илүү хурдан, үр ашигтай урагшлах боломж бүрдсэн.

2022 оны нэгдүгээр сард гүний уурхайн тэсэлгээг, 2023 оны гуравдугаар сард гүний уурхайн олборлолтыг албан ёсоор эхлүүлсэн юм. Үйлдвэрлэлийн оргил үед буюу 2028-2036 онд ил болон гүний уурхайгаас жилд дунджаар 500,000 тонн зэс олборлох ба улмаар 2030 онд дэлхийд дөрөвдүгээрт орох зэсийн уурхай болох төлөвтэй байна.¹



Тус уурхайн борлуулалт 2022 онд \$1.4 тэрбумд хүрсэн. Гүний уурхайн олборлолт эхэлснээр Оюу Толгой компанийн жилийн борлуулалт \$5 тэрбумд хүрч, улсын төсөвт төлөх ашигт малтмалын нөөц ашигласны төлбөр гурав дахин нэмэгдэж, жилийн ₮700 тэрбум (\$200 сая) болох аж. Дунд хугацаандаа эдийн засагт бодитой нөлөө үзүүлж төсвийн орлого, татвар нэмэгдэх, экспорт болон гадаад валютын хэмжээ нэмэгдэж улмаар гадаадын хөрөнгө оруулалтад эерэг нөлөө үзүүлнэ.

Гүний уурхайн үйл ажиллагаа эрчимжсэнээр ханган нийлүүлэгч (2020 оны байдаар 770²), хамтрагч байгууллагуудын тоо нэмэгдэж, үүний нөлөөгөөр агуулах, логикийн зориулалттай газар болон аж үйлдвэрлэлийн зориулалттай байгууламжийн зах зээлд эрэлт нэмэгдэх боломжтой.

02

ТӨМӨР ЗАМУУДЫГ АШИГЛАЛТАД ОРУУЛЖ, БООМТУУДЫН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА СЭРГЭВ

2022 онд дараах хоёр чиглэлийн төмөр замыг ашиглалтад оруулсан. Үүнд:

1. Тавантолгой-Гашуунсүхайд чиглэлийн 233.6 км урттай, анхны хүнд даацын төмөр замын эхний хэсгийг 2022 оны есдүгээр сарын есөнд ашиглалтад оруулсан ба 2025 он орчим бүрэн ашиглалтанд оруулахаар төлөвлөн ажиллаж байна.

Уг төмөр зам баригдсанаар жилд 30-50 сая тонн коксжих нүүрсийг экспортлон, улсын төсөвт жилд дунджаар 44 сая ам.долларын үнийн дүн бүхий татварын орлого бүрдүүлэх урьдчилсан тооцоо гарчээ.

2. Зүүнбаян-Ханги чиглэлийн 226.9 километр төмөр замыг 2022 оны арван нэгдүгээр сарын хорин тавны өдөр ашиглалтад оруулсан.



“Өмнөд бүсэд төмөр замууд ашиглалтад орсноор цаашид ачаа барааны бөөгнөрөл арилах бүрэн боломжтой гэж үзэж байна”- Зам, тээврийн хөгжлийн сайд С.Бямбацогт.

Мөн импортоор худалдан авдаг барилгын бараа материалын үнэ тогтворжих, нэр төрөл олшрох боломжтой.

1 Рио Тинто

2 МУИС, Эдийн Засгийн Хүрээлэн

3 Зам, тээврийн хөгжлийн яам

03

“МОНГОЛД ЗОЧЛОХ ЖИЛ”

Монгол Улсын эдийн засгийг төрөлжүүлэх зорилгод дээгүүрт жагсдаг, өндөр боломжтой салбарын нэгээр аялал жуулчлалын салбарыг (2019 онд ДНБ 7%) онцолж, 2023-2025 оныг “Монголд зочлох жил” болгон зарласан. Энэ хүрээнд 2023 онд нийт 1 сая жуулчин хүлээн авч, 1 тэрбум ам.долларын орлого бүрдүүлэх зорилт тавиад байна. Уг зорилтын дагуу 30 хүртэлх хоног аялах үед иргэдийг нь визийн шаардлагаас чөлөөлөх 34 орны жагсаалтыг батлав.⁴

Мөн аялал жуулчлалын үйлчилгээ эрхлэгч нарт 55 тэрбум төгрөгийн зээл олгож, үндсэн хүүгийн 7 хувийг төрөөс татаасаар дэмжих юм.

“Салбарын бодлого хэрэгжиж, жуулчлалын бүсүүд хөгжсөн тохиолдолд жуулчны бааз, ресортын зориулалттай төслүүдийн хөгжүүлэлт, эрэлт нэмэгдэх боломж бий.

04

ХУВЬ ХҮН, АЖ АХУЙН НЭГЖИЙН
ОРЛОГЫН АЛБАН ТАТВАРЫН ТУХАЙ
ХУУЛЬ ШИНЭЧЛЭГДЭН БАТЛАГДЛАА

2023 оны нэгдүгээр сарын нэгнээс эхлэн дараах шийдвэрүүд хэрэгжих юм:

- “Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль”(ХХОАТ)-ийн өөрчлөлтөөр цалин, хөдөлмөрийн хөлсөд 10 хувийн татвар ногдуулдаг байсан бол ирэх оноос “шатлан өсгөх” байдлаар 10-20 хувь хүртэл татвар ногдуулна.⁵

- “Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль”(ААНОАТ)-ийн өөрчлөлтөөр Монгол Улсад байрладаг аж ахуйн нэгжийн нээлттэй гаргасан үнэт цаасны хүүгийн орлого, ногдол ашгийн орлогод ногдох татварыг 10 хувиас 5 хувь болгон бууруулсан.

“2023 оноос эхлэн Хөрөнгө Оруулалтын Сангийн үйл ажиллагааны орлогыг ААНОАТ-аас чөлөөлнө.⁶

Монгол Улсад оршин суугч бус иргэн, Монгол Улсад байрладаггүй аж ахуйн нэгжэд Монгол Улсаас эх үүсвэртэй олсон орлогын нийт дүнгээс 20 хувийн албан татвар ногдуулах ерөнхий заалт хүчинтэй хэвээр бөгөөд орлогын төрөл, давхар татварын гэрээтэй эсэх зэргээс хамаарч өөрөөр ногдуулахаар зохицуулалт өөрчлөгдлөө.

⁴ Монгол Улсын Засгийн Газрын Тогтоол

⁵ Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль

⁶ Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль

05

ХУВЬЧЛАЛ ЭРЧИМЖЛЭЭ

2022 онд арилжааны ТОП-5 банкны дотроос Төрийн банк болон Голомт банк, мөн Монголын Хөрөнгийн Бирж (МХБ) зэрэг томоохон аж ахуй нэгжүүд IPO гаргаснаар хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ өслөө. Тодруулбал:

Төрийн банк есдүгээр сард нийт хувьцааны 5 хувийг олон нийтэд дарилжиж, ₮22.1 тэрбум (\$7.1 сая);

Голомт банк арван нэгдүгээр сард нийт хувьцааны 10.09 хувийг олон нийтэд арилжиж, ₮103.3 тэрбум (\$32.8 сая);

Монголын Хөрөнгийн Бирж арван хоёрдугаар сард нийт хувьцааны 34 хувийг арилжиж, ₮11.9 тэрбумын (\$3.7 сая) дүн бүхий хөрөнгө оруулалт татан төвлөрүүлжээ.

Салбартаа нийт активын хэмжээгээр тэргүүлэгч ХААН Банк болон Худалдаа Хөгжлийн Банк, ХасБанк зэрэг банкууд 2023 онд IPO хийхээр төлөвлөж байна. Ингэснээр 2022 онд ₮7 их наяд (\$2 тэрбум) орчим байсан дотоодын хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ 2023 онд ₮10 их наяд (\$3 тэрбум орчим) хүрч нэмэгдэх төсөөлөл бий.



МХБ 2023 оны есдүгээр сараас FTSE Russell-ийн “Хөгжиж буй” (Frontier Market) ангилалд багтах болсон.

Мөн нээлттэй арилжаалдаг үнэт цаасны ногдол ашиг, хүүний орлогод ногдуулах ААНОАТ-ыг 5 хувь болгож бууруулсан тул үнэт цаасны арилжаанд оролцох дотоодын болон гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуй нэгжүүдийн оролцоо идэвхжих магадлалтай.

I.1 ДОТООДЫН НИЙТ БҮТЭЭГДЭХҮҮН, ЭДИЙН ЗАСГИЙН ӨСӨЛТ

2022 онд Монгол Улсын ДНБ оны үнээр ₮52.8 их наяд (\$16.8 тэрбум) болж өмнөх оноос 21.4%, 2015 оны зэрэгцүүлсэн үнээр ₮28.4 их наядад хүрч өмнөх оноос 4.85%-ийн өсөлт үзүүлээ.7 Энэхүү үзүүлэлт нь дотоодын болон гадаадын томоохон агентлагуудын гаргасан төсөөллөөс давсан дүн байлаа. Жишээ нь:

Агентлаг:	Төсөөлөл	Гүйцэтгэл	Зөрүү
Монгол банк	3.0%	4.85%	1.85%
Азийн Хөгжлийн банк	1.7%	4.85%	3.15%
ОУВС	2.5%	4.85%	2.35%
Дэлхийн банк	2.5%	4.85%	2.35%

ДНБ, ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ САЛБАРААР, 2015 ОНЫ ЗЭРЭГЦҮҮЛЭХ ҮНЭЭР /₮ тэрбум, 2015 оны дундаж ам.долларын ханшаар/

САЛБАР:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	YoY	CAGR
ХӨДӨӨ АЖ АХУЙ	3,223	3,397	3,388	3,608	3,797	4,019	3,796	4,252	12.0%	4.0%
УУЛ УУРХАЙ, ОЛБОРЛОЛТ	4,150	4,083	3,925	4,135	4,069	3,667	3,698	3,258	-11.9%	-3.4%
БАРИЛГА	918	915	903	919	1,105	1,070	825	891	7.9%	-0.4%
БӨӨНИЙ БОЛОН ЖИЖИГЛЭН ХУДАЛДАА	2,665	2,660	2,877	2,881	3,195	2,797	2,958	3,194	8.0%	2.6%
ТЭЭВЭР БА АГУУЛАХ	1,202	1,281	1,293	1,482	1,547	1,265	1,172	1,208	3.0%	0.1%
ЗОЧИД БУУДАЛ, БАЙР, СУУЦ БОЛОН НИЙТИЙН ХООЛ	221	258	269	314	344	262	279	374	33.8%	7.8%
МЭДЭЭЛЭЛ, ХОЛБОО	477	482	460	516	578	609	734	785	6.9%	7.4%
САНХҮҮ БОЛОН ДААТГАЛ	823	887	1,061	1,207	1,275	1,293	1,418	1,436	1.3%	8.3%
ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАР	1,602	1,646	1,825	1,881	1,826	1,798	1,764	1,794	1.7%	1.6%
БОЛОВСРОЛ	998	999	1,028	1,065	1,130	1,094	1,094	1,175	7.4%	2.4%
УРЛАГ, ҮЗВЭР, ТОГЛООМ, НААДАМ	94	95	104	106	111	110	112	136	20.9%	5.3%
НИЙТ ₮	₮ 22,895	₮ 23,236	₮ 24,546	₮ 26,447	₮ 27,928	₮ 26,655	₮ 27,092	₮ 28,405	4.8%	3.1%
НИЙТ \$	\$11.6	\$11.8	\$12.5	\$13.4	\$14.2	\$13.5	\$13.7	\$14.4		

“ 2015 оны зэрэгцүүлэх үнээр уул уурхай, хөдөө аж ахуй, боловсруулах үйлдвэрийн салбар нь ДНБ-ний дийлэнх хувийг бүрдүүлж байгаа бол өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хамгийн өндөр өөрчлөлт үзүүлсэн салбар нь зочид буудал, нийтийн хоол (33%), урлаг, үзвэрийн салбар (20%), хөдөө аж ахуйн салбар (12%) байв. (2015-2022 ДНБ 2015=100 CAGR 3.1%)

ДНБ-НИЙ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ САЛБАРААР БОЛОН ОНЫ ҮНЭЭР
/Тухайн оны дундаж ам.долларын ханшаар/

САЛБАР:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	YoY	CAGR
ХӨДӨӨ АЖ АХУЙ	3,223	3,022	3,120	3,724	4,374	4,856	5,733	7,003	22.1%	11.7%
УУЛ УУРХАЙ, ОЛБОРЛОЛТ	4,150	4,823	7,008	8,371	9,590	8,722	10,754	12,869	19.7%	17.5%
БАРИЛГА	918	903	906	986	1,329	1,369	1,369	1,880	37.4%	10.8%
БӨӨНИЙ БОЛОН ЖИЖИГЛЭН ХУДАЛДАА	3,665	2,621	2,868	3,090	3,644	3,437	4,070	5,015	23.2%	9.5%
ТЭЭВЭР БА АГУУЛАХ	1,202	1,274	1,319	1,539	1,687	1,412	1,597	2,105	31.8%	8.3%
ЗОЧИД БУУДАЛ, БАЙР, СУУЦ БОЛОН НИЙТИЙН ХООЛ	221	263	278	346	400	321	383	543	41.7%	13.7%
МЭДЭЭЛЭЛ, ХОЛБОО	477	506	505	572	666	717	915	1,003	9.6%	11.2%
САНХҮҮ БОЛОН ДААТГАЛ	823	905	1,104	1,274	1,561	1,690	2,060	2,513	22.0%	17.3%
ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАР	1,602	1,636	1,752	1,860	1,948	1,997	2,075	2,339	12.7%	5.6%
БОЛОВСРОЛ	938	1,073	1,122	1,225	1,524	1,645	1,740	2,022	16.2%	10.6%
УРЛАГ, ҮЗВЭР, ТОГЛООМ, НААДАМ	94	93	108	113	136	154	159	194	22.5%	10.9%
НИЙТ	₮ 22,895	₮ 23,931	₮ 28,011	₮ 32,583	₮ 37,839	₮ 37,453	₮ 43,555	₮ 52,867	21.4%	12.7%
НИЙТ \$	\$11.6	\$11.1	\$11.5	\$13.2	\$14.2	\$13.3	\$15.3	\$16.8		

“ ” 2022 оны үнээр ДНБ-ний бүтцийг харахад уул уурхай, хөдөө аж ахуй, бөөний болон жижиглэн худалдааны салбарын гүйцэтгэл тэргүүлж байгаа бөгөөд харгалзан ДНБ-ний 24%, 13%, 10%-ийг тус тус бүрдүүлж байна. Харин өмнөх онтой харьцуулахад хамгийн өндөр эерэг өөрчлөлттэй салбар нь зочид буудал, нийтийн хоолны үйл ажиллагаа (41.7%), барилга (37%), тээвэр ба агуулахын үйл ажиллагаа (31%) байв. (2015-2022 ДНБ CAGR 12.7%)

ДНБ / ИНФЛЯЦЫН ӨСӨЛТ



Гадаад худалдаа: 2022 онд Монгол Улс \$21.2 тэрбумын гадаад худалдаа хийсэн нь 2021 оны мөн үеэс 32 хувь өссөн дүн юм.

2022 оны экспорт, импортын дүн түүхэн дээд түвшинд хүрэв. Тодруулбал, экспорт \$12.5 тэрбум, импорт \$8.7 тэрбум болжээ. Гадаад худалдааны тэнцэл \$3.8 тэрбумд хүрч мөн түүхэн дээд амжилт тогтоов. Гадаад худалдааны тэнцэл 2014 оноос хойш эерэг гарч буй.

Нийт экспортын 83 хувийг БНХАУ руу гаргасан байна. Түүнчлэн нийт импортын дийлэнх болох 37 хувийг мөн БНХАУ-аас хүлээж авчээ. Нийт экспортын 81 хувийг эрдэс бүтээгдэхүүн, 11 хувийг үнэт чулуу зэрэг уул уурхайн бүтээгдэхүүн бүрдүүлж байна.

ГАДААД ХУДАЛДААНЫ НИЙТ ЭРГЭЛТ

/тэрбум ам.доллар/



2022 ОНЫ ГАДААД ХУДАЛДААНЫ ГОЛЛОХ БАРАА БҮТЭЭГДЭХҮҮН, ТҮНШҮҮД

/сая ам.доллар/

ЭКСПОРТЫН ГОЛ ТҮНШҮҮД				ИМПОРТЫН ГОЛ ТҮНШҮҮД			
БНХАУ	\$7,639	83%		БНХАУ	\$2,520	37%	
Швейцарь	\$870	9%		ОХУ	\$1,955	29%	
Сингапур	\$254	3%		Япон	\$453	7%	
БНСУ	\$223	2%		БНСУ	\$309	5%	
ОХУ	\$113	1%		ХБНГУ	\$223	3%	
ЭКСПОРТЫН ГОЛ БАРАА				ИМПОРТЫН ГОЛ БАРАА			
Эрдэс бүтээгдэхүүн	\$876	81%		Дизель түлш	\$590	11%	
Үнэт чулуу, метал	\$122	11%		Хөнгөн тэрэг	\$385	7%	
Ургамлын гаралтай	\$31	3%		Автобензин	\$391	6%	
Хүнсний бэлэн бүтээгдэхүүн	\$18	2%		Ачааны тэрэг	\$385	5%	
Мал, амьтан, тэдгээрийн гаралтай бүтээгдэхүүн	\$13	1%		Цахилгаан эрчим хүч	\$160	2%	

1.2 ВАЛЮТЫН ХАНШ, ГШХО, ГВАН, ГАДААД ӨР ТӨЛБӨР

Валютын ханш

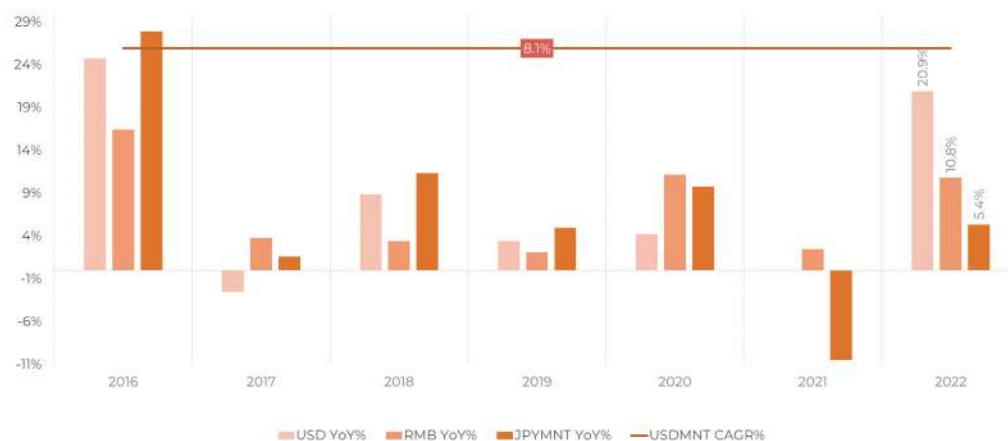
2022 оны жилийн эцсийн үнээр ам.долларын ханш өмнөх жилээс 21 хувь өсөж, ₮3,446 хүрсэн нь онцлох явдал байлаа. Түүнчлэн юаны ханш 2022 оны эцсээс 11 хувь, иений ханш 5 хувь тус тус өссөн байна. Ам.долларын эсрэг төгрөг хүчтэй суларсныг цар тахалтай холбоотой инфляцын өсөлт, Орос-Украины улс төрийн нөхцөл байдлаас үүдэлтэй бараа бүтээгдэхүүний нийлүүлэлтийн хомсдол, ам.долларын албан нөөц буурсан зэрэгтэй холбон тайлбарлаж болно.

2015-2022 оны статистик мэдээллээс харахад ам.долларын жилийн нийлмэл өсөлтийн хувь (CAGR) 8.1 хувь байна.⁸



Гадаад валютын эсрэг төгрөг суларч байгаа үед валютаар хөрөнгө оруулалт хийсэн хөрөнгө оруулагчдын хувьд ханшийн зөрүүний алдагдал хүлээж, хөрөнгө оруулалтын өгөөж нь буурах эрсдэлтэй.

ГОЛЛОХ ВАЛЮТЫН ХАНШИЙН ӨӨРЧЛӨЛТ



“Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт” (ГШХО): Ам.долларын болоод бусад голлох валютуудын ханш чангарсан нь хөрөнгө оруулагч нарт ханшийн зөрүүний алдагдал хүлээж болзошгүйг харуулж байна.

2022 оны эхний гурван улирлын байдлаар нийт гадаадын шууд хөрөнгө оруулалтын орох урсгал өссөн дүнгээр \$1,919 сая болж, өмнөх оноос 0.6 хувиар буурсан. Үүний \$1,312 сая буюу 70 орчим хувь нь уул уурхайн салбарт ногдож байв.⁹

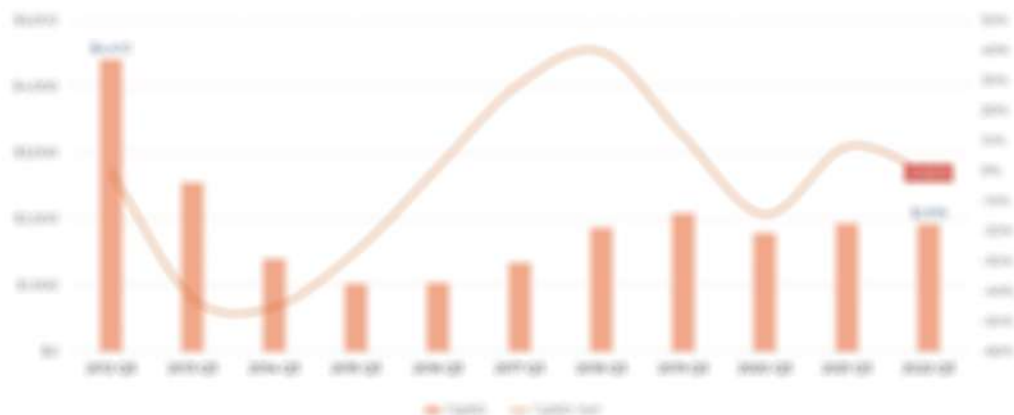
ГШХО-ын орох урсгалыг үйл ажиллагааны салбараар эрэмбэлэхэд бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа; цахилгаан, хий, агааржуулалт; санхүү болон даатгалын үйл ажиллагаа; удирдлагын болон дэмжлэг үзүүлэх үйл ажиллагаа зэрэг салбар тэргүүлж, нийт ГШХО урсгалын 93 хувийг бүрдүүлсэн.

⁸ УСХ- Гадаад валютын ханш

⁹ Монголбанк Статистик мэдээ

ГШКО ОРОХ УРСГАЛ, ӨССӨН ДЭНГЭЭР

/Дүн өндөрлөг/



Гуравдуг сар 2020 оны 11 улирлын байдлаар Засгийн газар, Төв Банк, эрхийн хөрөнгийн хэргийн газраар өөрийн хөрөнгийн үйлдвэрлэл 800 мянган хүний байсан. Энэ нь өмнөх оны мөн үеэс 2 саяа хүрээгүй шүүмэлтэй өөр илүүтэй өөрийн МСБ эрхийн газраар өөрсөнд төлөөлөгч байсан байна.

Монгол Улсын Засгийн газар 2020 онд мөнгөний зарлаганыг "ТӨТӨӨСӨН" 27 тусламждад өндөр зарлагав.

Мөн 2020 оны төлөвлөгөө гэрээ Газрын Банкны 800 сая, 2020 онд хүлээгдэж байсан 8000 сая, хэргийн 811 тусламждад өөрөөр улсын өргөмөл хөрөнгийн хөрөнгийн төлөө зарлав.



Засгийн газар 2020 оны төлөвлөгөө гэрээ 800 сая дундаар өөрөө мөнгө зарлав. 7 жилийн өмнөх өргөмөл хөрөнгийн төлөө зарлагаснаар Монгол Улсын газраар өөрийн өмчлөлтөнд өөрөө улсын өргөмөл хөрөнгийн хөрөнгийн хөрөнгийн үйлдвэрлэл өндөр зарлав.

НИЙТ ХАДААД ОРВИЙН ХҮСЭГДЭЛЭЙН ӨНТЭЦ

/Дүн өндөрлөг/



Мөхөлгүй амьтан өсөх 2022 оны нэгдүгээр тэрэгч мөхөлгүй амьтан өсөх (ГЭМН) 83,459 тэмдэгтээр өссөн нь өмнө оны өмнө оны 20 тэрэгч мөхөлгүй амьтан өсөн. Энэ нь 2022 оны нэгдүгээр тэрэгч мөхөлгүй амьтан 88,750 тэмдэгтээр өссөн нь өмнө оны нэгдүгээр тэрэгч мөхөлгүй амьтан өсөхтэй 50 тэрэгч мөхөлгүй амьтан өссөнөөс дүүжил.

Тусгай олгох аргаар төсөл Засгийн газрын бичгүүрх мөхөлгүй амьтан (БГ) тэрэгч мөхөлгүй амьтан 3 дахин өсөх байна.



Зүүн тэсрэг мөхөлгүй амьтан өсөх нь мөхөлгүй амьтан өсөхтэй дүйлсгүй гэж үзэж байна. Мөхөлгүй амьтан өсөх нь мөхөлгүй амьтан өсөхтэй дүйлсгүй гэж үзэж байна. Мөхөлгүй амьтан өсөх нь мөхөлгүй амьтан өсөхтэй дүйлсгүй гэж үзэж байна.

БДТГД БУЛГАМЫН АЛБАН НӨӨХ

Тэрэгч мөхөлгүй амьтан



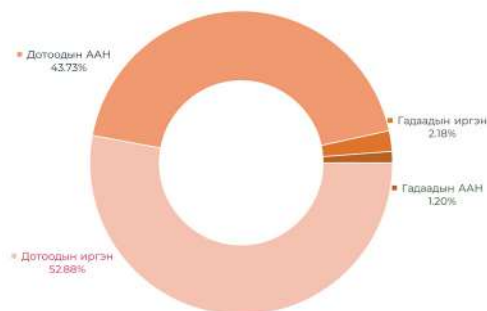
1.3 ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

Монгол Улсын хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ 2022 оны эцсээр ₮6.89 их наяд (\$2 тэрбум) болсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад 15 хувиар өссөн дүн бөгөөд уг үзүүлэлт ДНБ-ний 14 хувийг эзэлж байна.

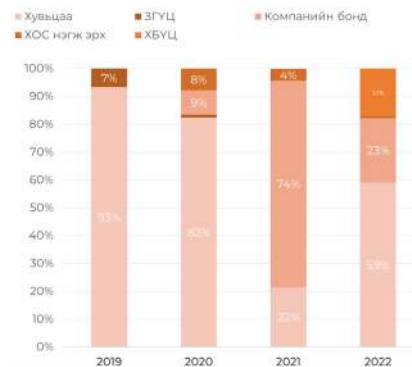
2022 оны байдлаар Хөрөнгийн биржэд бүртгэлтэй 181 компани байна. Хөрөнгийн зах зээлийн нийт үнэлгээний 93.9 хувийг АПУ, Голомт Банк, Төрийн Банк, Тавантолгой, Инвескор ББСБ тэргүүтэй өндөр үнэлгээ бүхий 30 компани бүрдүүлж, 6.1 хувийг бусад 151 компани бүрдүүлж буй¹¹

“ МХБ-д анхны хамтын хөрөнгө оруулалтын сан (ХОС) 2020 онд, анхны хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас (ХБҮЦ) 2021 онд арилжигдаж, биржийн бус зах зээл (ББЗЗ)-ийн үйл ажиллагаа 2021 онд эхэлсэн. Үнэт цаасны нэр төрөл харьцангуй бага, уламжлалт бүтээгдэхүүний арилжаа зонхилдог.

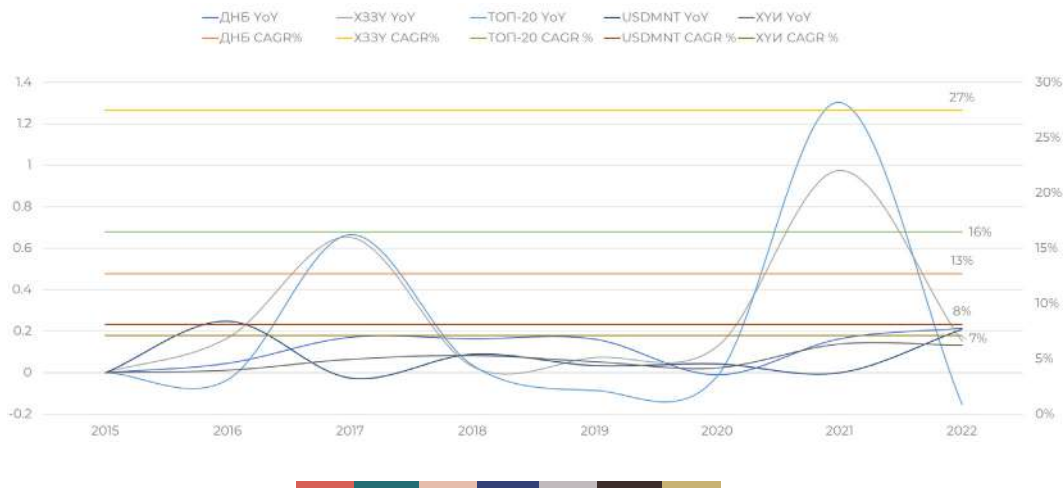
2022 ОНЫ ҮНЭТ ЦААСНЫ АРИЛЖААНД ОРОЛЦОГЧДЫН БҮТЭЦ



МХБ-ЭЭР АРИЛЖААЛСАН ҮНЭТ ЦААСНЫ ТӨРӨЛ, ҮНИЙН ДҮНГЭЭР



ДНБ, ХЗЗҮ, ТОП-20, USD / MNT, ХҮИ ӨӨРЧЛӨЛТ



¹¹ Монголын Хөрөнгийн Бирж-Арилжааны тайлан 2022

ՃԻՆ, ԿՈՆ ԵՎ ԿՐՄՈՒՄԻ / ԿՈՆ ԱՆ ԿՐՄՈՒՄԻ



ՃԻՆ ԵՎ ԿՐՄՈՒՄԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՄԻ ԿՐՄՈՒՄԻ

Տարի	Ճին	Կոն	Կրմումի	Միջակայք	Միջակայք
2010-2018	10	100	10	10	10
2010-2016	10	100	10	10	10
2017-2018	10	100	100	10	10
2010-2017	10	100	10	10	10
2018	10	100	100	10	10

“ Ըստ այս ցուցանիշի համարժեքը 2018 թվականին Հայաստանում կառուցված ճինների և կոնկրետ կառուցվածքների ընդհանուր քանակը կազմում է 10 հազար միավոր, որը 2017 թվականին համարժեքը կազմում էր 100 հազար միավոր: Ընդհանուր առմամբ, 2010-2018 թվականներին Հայաստանում կառուցված ճինների և կոնկրետ կառուցվածքների ընդհանուր քանակը կազմում է 100 հազար միավոր: ”

ДЭЛХИЙН МОНГОЛЧУУДАА ДЭРГЭДЭЭС НЬ ДЭМЖЬЕ.

Инвекор Лизинг ХХК нь үл хөдлөх хөрөнгийн болон бусад салбарт санхүүгийн түрээсийн шинэлэг, шуурхай үйлчилгээг нэвтрүүлж, харилцагчдынхаа санхүү, бизнесийн үйл ажиллагааг дэмжих, шинэ боломжуудыг нээж өгөх, салбарын санхүүгийн тогтвортой байдал, эдийн засгийн хөгжилд өөрсдийн хувь нэмрийг оруулах зорилготойгоор үйл ажиллагаагаа явуулдаг.


Манай компани нь гадаад улсад ажиллаж, амьдарч буй Монголчууддаа эх орондоо орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авахад нь зориулж "iLease" лизингийн цогц үйлчилгээг зах зээлд нэвтрүүлсэн бөгөөд өнөөдрийн байдлаар дэлхийн 4 улсад байрлах борлуулалтын агент ажиллаж байна.



Япон улс болон БНСУ дахь төлөөлөгчийн газраар дамжуулан лизингийн цогц үйлчилгээг харилцагч нартаа тасралтгүй хүргэж байна.

БҮТЭЭГДЭХҮҮНИЙ ТӨРӨЛ:

 **ОРОН СУУЦ, ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН
ЛИЗИНГИЙН ҮЙЛЧИЛГЭЭ**

 **ШИНЭ АВТОМАШИНЫ
ЛИЗИНГИЙН ҮЙЛЧИЛГЭЭ**

 **ТОНОГ ТӨХӨӨРӨМЖИЙН
ЛИЗИНГИЙН ҮЙЛЧИЛГЭЭ**

 **ОФФИСЫН ЛИЗИНГИЙН
ҮЙЛЧИЛГЭЭ**

ХОЛБОО БАРИХ

МОНГОЛ УЛС

(+976) **7709-0077** /2/
(+976) **9989-8111**

БНСУ

(+82) **010-3339-7799**

ЯПОН УЛС

(+81) **45-264-7774**

WEB

WWW.ILEASE.MN

FB ХАЯГ

ИНВЕСТКОР ЛИЗИНГ
ILEASE.MN





CHINGGIS KHAAN MUSEUM

POLICE

POLICE

SECTION 2

БАРИЛГА, ҮЛ ХӨДЛӨХ
ХӨРӨНГИЙН
САЛБАРЫН
МЭДЭЭЛЭЛ

*II.1 Салбарын Гүйцэтгэл
II.2 Салбарт Чиглэсэн Хөрөнгө Оруулалт
II.3 Үл Хөдлөх Эд Хөрөнгө Зуучлалын Салбарын
Гүйцэтгэл*

II.1 САЛБАРЫН ГҮЙЦЭТГЭЛ

2022 онд барилгын салбарын нийт гүйцэтгэл өмнөх оноос 37 хувь өсөж ₮1.9 их наяд буюу \$545 саяд хүрсэн. Энэ нь ДНБ-ний 3.6 хувьтай тэнцэж байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны салбарын оны нийт гүйцэтгэл ₮2.3 их наяд буюу \$678 саяд хүрсэн нь өмнөх оноос 12 хувь өссөн, ДНБ-ий 4.4 хувьтай тэнцэхүйц дүн юм.

САЛБАРЫН ГҮЙЦЭТГЭЛ, ДНБ-Д ЭЗЛЭХ ХУВЬ

/их наяд төгрөг/



“ 2015-2022 оны статистик мэдээллээр барилгын салбарын гүйцэтгэлийн жилийн нийлмэл өсөлт (CAGR) 10.8 хувь, харин үл хөдлөх хөрөнгийн салбарынх 5.6 хувь байв.¹² Энэ нь 2021 оны дэлхий нийтийн үл хөдлөхийн зах зээлийн CAGR 5.2 хувь байгаагаас 400 нэгжээр (basis-points) өндөр байна. Цаашдаа 2022 оноос 2030 он хүртэл дэлхийн үл хөдлөхийн зах зээлийн CAGR 4.8 хувь байна гэж таамаглаж байгаа бол Монголын үл хөдлөхийн салбар одоогийн өсөлтөө хадгалах хандлагатай байна.

Хөгжиж буй орны хувьд хот төлөвлөлт, аялал жуулчлал хөгжиж, гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт нэмэгдэх тусам үл хөдлөхийн зах зээлийн багтаамж, салбарын өсөлт нэмэгдэх боломжтой.

БАРИЛГЫН ӨРТӨГ

Барилгын өртгийн индексийг 2015=100 гэж тооцож эхэлсэн бөгөөд 2015-2022 оны статистик мэдээллээс харахад Ерөнхий индексийн жилийн нийлмэл өсөлт (CAGR) 13% байна. 2022 оны байдлаар өртгийн индексийг Ковид-19-ийн өмнөх буюу 2019 оны IV улирлын индексстэй харьцуулахад Ерөнхий индекс 91 хувь, орон сууцны бус барилгын өртөг 88 хувь, орон сууцны барилгын индекс 112 хувиар тус тус өсжээ.

ИНДЕКСИЙН ТӨРӨЛ:	2015	2016Q4	2021Q4	2022Q4	YoY	Pre-COVID	CAGR
Орон сууцны барилга	100.0	105.0	210.3	280.4	33.3%	112.9%	15.9%
Орон сууцны бус барилга	100.0	102.2	177.3	231.2	30.4%	88.7%	12.7%
Ерөнхий индекс	100.0	102.8	181.9	237.4	30.5%	91.4%	13.1%

“ Импортын бараа материал тээвэрлэлтийн тасалдал арилсан хэдий ч барилгын өртөг дээрх индексэд харуулсан түвшнээр бодитоор нэмэгдсэн. Мөн цар тахлын жилүүдэд нийлүүлэлт буурч, ашиглалтад орсон шинэ төслийн тоо нь эрэлтээс бага байгаа тул нийлүүлэгчийн зах зээл (seller's market) үүсээд байгаа. Иймд 2023 онд шинээр ашиглалтад орох төслүүд, түүний дам нөлөөгөөр хоёрдогч зах зээл дээрх орон сууцны үнийн өсөлт саармагжих боловч үнэ буурахгүй гэсэн төсөөлөл байна.

II.2 САЛБАРТ ЧИГЛЭСЭН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ

Монгол Улсын нийт хөрөнгө оруулалтын хэмжээ 2021 онд 15.9 их наяд төгрөг (\$5 тэрбум) байна. Үүнээс ₮929 тэрбумыг (\$295 сая) барилгын салбарт, ₮93.7 тэрбумыг (\$29 сая) үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт оруулсан нь нийт хөрөнгө оруулалтын 5.85 хувь, 0.59 хувийг тус тус эзэлж байна.¹³

ГШХО: 2021 онд барилгын салбарын нийт хөрөнгө оруулалтад эзлэх ГШХО-ын орохурсгал 11 хувь байсан бол үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт 88 хувь байв. Үүнийг үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт үйл ажиллагаа явуулдаг олон улсын франчайз компаниудын Монгол дах үйл ажиллагаа өргөжсөнтэй холбон үзэж болно.

БАРИЛГЫН САЛБАРЫН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ

/тэрбум төгрөг/



ҮХХ-ИЙН САЛБАРЫН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ

/тэрбум төгрөг/



Банкны зээл: Монгол банкны мэдээллээр арилжааны банкууд 2022 онд нийт ₮31.4 их наяд төгрөгийн (\$10 тэрбум) зээл шинээр олгосон байна. Энэ нь өмнөх оноос 10 хувь өссөн дүн юм. Нийт зээлийн 4.3 хувь барилгын салбарт, 5 хувь үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт ногдож байна. 2022 оны IV улиралд банкууд инфляцыг тогтворжуулах зорилгын хүрээнд зээлийн шаардлагаа чангаруулсан. Шинээр олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хүү барилгын салбарт 17.9 хувь, ҮХХ салбарт 11.1 хувь байгаа нь оны эхэн үетэй харьцуулахад өссөн үзүүлэлт боллоо.¹⁴

¹³ ҮСХ-ны мэдээллийн сан

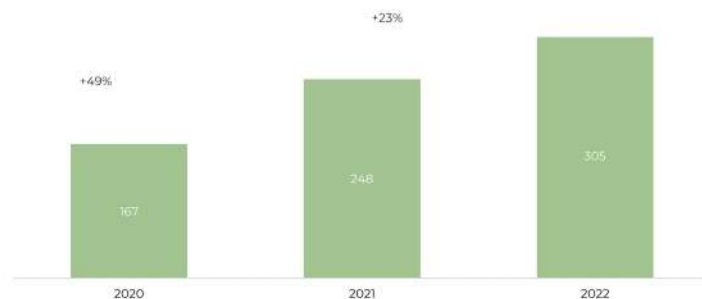
¹⁴ Монгол Банкны статистик мэдээллийн сан

II.3 ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН ГҮЙЦЭТГЭЛ

2022 оны байдлаар үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын нийт 305 байгууллага үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа нь өмнөх оноос 23 хувиар буюу 57-оор өссөн үзүүлэлттэй байна.

Эдгээр байгууллагаас худалдаа, түрээсийн борлуулалтын зуучлал хийх эрхтэй 293, эд хөрөнгийн менежментийн үйл ажиллагаа явуулах 171, худалдан авч засварлан борлуулах 168, СЗХ-ноос зөвшөөрсөн бусад үйл ажиллагааг эрхлэх зөвшөөрөлтэй 12 компани байна.

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ЗУУЧЛАЛЫН БҮРТГЭЛТЭЙ БАЙГУУЛЛАГЫН ТОО



ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ХУДАЛДАА 2022

2022 оны туршид давхардсан тоогоор үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагууд нийт 8983 хэлцлээр 1.9 сая м.кв талбай, ₮1.7 их наядын (\$542 сая) үнэ бүхий 4 төрлийн үл хөдлөх хөрөнгийг зуучилж худалдан, шилжүүлжээ. Үл хөдлөх хөрөнгийг зуучлан худалдан, борлуулах үйлчилгээний дүн өмнөх оноос 2 дахин буюу 852.7 тэрбум төгрөгөөр өслөө.

ХИДАЛДАЖ БАЙХ ЭЗЭЛ



Ихэнх ИТГ ах нарыг тусламждаа зөв байхыг зорилгоор Өмнөд Улаанбаатар аймагтаа туршигтай дамжсаны дараа ИТГ харилцаа-бүтэц 10 ажилчид ажилд оржээ байна. Тус аймагтаахыг хэл 100 ажилтан дундаар бүтэцэд 40 ажилчид байгааг болон ажиллах туршид болон ажлынхыг тусгасны дараахад "Харилцаа-бүтэц" ажилчид ажлын харилцаа-бүтэц дундаар 11 ажилчид ажиллахын дараахыг хэл 100-д 7% ажилчид ажиллахын дараахад, 100 ажилчид ажиллахын туршидхын үр ашгын ажлынхыг байна.

Үйлдвэр, байр	2020	2021	2022
Хидаалдаж байгаа ажилчид	172	263	468
Хидаалдаж байсан өдөр	113	182	332
Хидаалдаж байгаа ажилчид	172	263	468
Хидаалдаж байсан өдөр	113	182	332

ТҮНДЭХСНИЙН ЭЗЭЛ

Ихэнх ИТГ ажилчид ИТГ ажилчид ажилчид, ажилчид харилцаа-бүтэц (ИТГ) хэл зөв байхыг үр ашгын ажлынхыг зорилгоор тусгасны дараахыг тусгасны дараахыг 10-д дундаар ажилчид байна.



ҮЛ ХОДЛОВ ХӨРӨНГӨ ТҮРЭЭС 2022



Үл хөдлөв хөрөнгийн зургийн өсөлтийг, гэрээлүүлсэн орлогоны ТӨЗ бүлэгт орох хэсэг болон Түрээсийн зургианы үзэгтэй дүйлсэхээр 2-д үзжэв. Үүнийг "Зөв нь манай зургианы үзэгтэй байжээ" гэрээлсэн мөнгөний төлбөр үргэлжлэн, орлог нэмэгдүүлж, гэрээлүүлсэн орлого болж орлого болж орохыг дуу Түрээсийн ТӨЗ нэг бүлэгт орохыг үл хөдлөв хөрөнгийн түрээсийн үзэгтэй дүйлсн бүлэгт орох болж байна.

1-д	2020	2020	2020
2-д	2020	2020	2020
3-д	2020	2020	2020
4-д	2020	2020	2020
5-д	2020	2020	2020
6-д	2020	2020	2020



SECTION 3

ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧДАД

III.1 Үл Хөдлөх Хөрөнгийн Салбарын Зохицуулалт
Ойрын Ирээдүйд...
III.2 Монгол Улсад Үл Хөдлөх Хөрөнгө Өмчлөх
Боломжууд
III.3 Үл Хөдлөх Хөрөнгийн Өмчлөлтэй Холбоотой
Татвар
III.4 Хөрөнгө Оруулагчийг Төлөөлөх Хөрөнгийн
Менежментийн Компани

III.1 ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАРЫН ЗОХИЦУУЛАЛТ ОЙРЫН ИРЭЭДҮЙД...

01

REIT БУЮУ ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН САНГИЙН ТУХАЙ ХУУЛИЙН ХЭРЭГЦЭЭ

“Үл хөдлөх хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хууль” гаргах шаардлагын талаарх танилцуулга уулзалтыг салбарын нэр бүхий холбоод, гишүүн байгууллагуудын хүрээнд 2023 оны хоёрдугаар сард зохион байгуулсан ба ажлын хэсэг байгуулагдан ажиллаж байгаа тул ойрын жилүүдэд тус хуулийн хэлэлцүүлэг өрнөж, YXX салбарт чиглэсэн хөрөнгө оруулалтын сонгодог REIT загварт нийцэн хөгжих боломж үүсэх магадлалтай.

02

ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН САНГИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ОРЛОГО АЛБАН ТАТВАРААС ЧӨЛӨӨЛӨГДӨНӨ

2023 оны нэгдүгээр сарын нэгнээс хөрөнгө оруулалтын сангийн үйл ажиллагааны орлогыг Аж ахуйн нэгжийн албан татварын орлогоос чөлөөлөх болсон. Ингэснээр ХОС-гийн үйл ажиллагаа эрчимжихэд түлхэц болж, санхүүгийн тодорхой хэрэгслээр, тэр дундаа үл хөдлөх хөрөнгөөр дагнасан багц бүхий сангийн үйл ажиллагаа идэвхжих боломжтой. Одоогоор хүчин төгөлдөр хэрэгжиж буй хуулийн дагуу зөвхөн хувийн ХОС (50-с доош тооны мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчид оролцсон) нь хөрөнгө оруулалтын багцдаа үл хөдлөх эд хөрөнгө, түүнтэй холбоотой эрхийг багтааж болдог. Харин хамтын ХОС үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулахыг хориглодог юм.

03

ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН ХУУЛИЙН ХЭЛЭЛЦҮҮЛЭГ

“Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын хууль”-ийн урьдчилсан чөлөөт хэлэлцүүлгийг 2023 оны хоёрдугаар сард салбарын төлөөлөгчдийн дунд зохион байгуулсан. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааны зохицуулалтад ойрын жилүүдэд өөрчлөлт орох магадлалтай.

III.2 МОНГОЛ УЛСАД ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ӨМЧЛӨХ БОЛОМЖУУД

Санамж: Энэхүү тайлангийн агуулгыг зөвхөн мэдээлэл өгөх зорилгоор бэлтгэсэн бөгөөд хуулийн зохицуулалтын талаар албан ёсны, үнэн, зөв зөвлөгөөг авахдаа мэргэжлийн байгууллага, ажилтанд хандана уу!

Монгол Улсын хууль тогтоомжид зааснаар үл хөдлөх эд хөрөнгө гэж газар болон түүнээс салгамагц ашиглах боломжгүй эд хөрөнгө буюу барилга байгууламжийг хамааруулан ойлгодог.

ГАЗАР

Газрын тухай хууль 2002 онд батлагдаж хүчин төгөлдөр хэрэгжиж эхэлсэн. Монгол Улсад газрын харилцааг Үндсэн хуульд нийцүүлэн Газрын тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулж байна.

Монгол Улсын газрын тухай хууль тогтоомжид газрыг захиран зарцуулах, өөрийн мэдэлд байлгах хэмжээ хязгаар, агуулгын хүрээнд хоорондоо ялгаа бүхий газар өмчлөх, газар эзэмших, газар ашиглах гэсэн ойлголтууд бий.

ГАЗАР ӨМЧЛӨХ ЭРХИЙН ТУХАЙ

Захиран зарцуулах эрхтэйгээр өөрийн мэдэлд байлгахыг газар өмчлөх гэнэ. Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлснээс бусад газрыг төрийн нийтийн өмчид тооцдог. Монгол Улсын иргэнд гэр бүлийн болон аж ахуйн зориулалтаар хуульд заасан нөхцөл, болзол, хэмжээгээр өмчлүүлж болно. Газар өмчлөгч нь гадаад улсын иргэн, хуулийн этгээдэд газрын өмчлөл, эзэмшлийг шилжүүлэх хориотой.

Гадаадын иргэн, хуулийн этгээд Монгол Улсад газар өмчлөх боломжгүй.

ГАЗАР ЭЗЭМШИХ ЭРХИЙН ТУХАЙ

Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгж гэр бүлийн хамтын хэрэгцээ болон аж ахуйн зориулалтаар газар эзэмших эрхтэй. Газар эзэмших эрх бүхий этгээд нь тухайн газрыг хүчин төгөлдөр гэрчилгээ, газар эзэмшүүлэгчтэй байгуулсан гэрээнд заасан нөхцөл болзлын дагуу, хуулиар зөвшөөрөгдсөн хүрээнд өөрийн мэдэлд байлгана. Газрыг 15-60 жилийн хугацаагаар эзэмших бөгөөд 40 жил хүртэлх хугацаагаар сунгаж болно. Газрын эрхийг анх авахдаа газрын анхны үнийг төлж, цаашид жил бүр газрын төлбөрийг хууль тогтоомжид заасны дагуу төлөх үүрэгтэй. Газар эзэмших эрхийг бусдад шилжүүлэх, барьцаалах, ашиглуулах боломжтой бөгөөд зөвхөн Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгжийн хооронд зөвшөөрөгдөнө.

Гадаадын иргэн, хуулийн этгээд Монгол Улсад газар эзэмших боломжгүй.

ГАЗАР АШИГЛАХ ЭРХИЙН ТУХАЙ

Газар ашиглах эрх нь харьцангуй хязгаарлагдмал эрх юм. Газар ашиглах гэж хуулиар зөвшөөрөгдсөн хүрээнд газар өмчлөгч, эзэмшигчтэй байгуулсан гэрээний дагуу газрын ашигтай чанарыг нь хэрэглэх явдал гэж ойлгоно. Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгжээс гадна олон улсын байгууллага, гадаадын хөрөнгө оруулалттай хуулийн этгээд, Монгол Улсад байнга оршин суугч гадаад улсын иргэн, гадаад улсын хуулийн этгээд нь газрыг хууль, гэрээнд заасан нөхцөл болзлоор ашиглаж болно. Тусгай хамгаалалттай газар нутагт зөвхөн Монгол Улсын хувь хүн, хуулийн этгээд газар ашиглаж болно. Ашиглах эрхийг 5 жилийн хугацаатай олгох бөгөөд эрхийг нэг удаа сунгах хугацаа 5 жил байна. Газар эзэмших эрхийн адилаар газар ашиглагч нь газрын холбогдох төлбөрийг төлөх үүрэгтэй.

Гадаадын иргэн, хуулийн этгээд нь Монгол Улсын хуулийн дагуу тодорхой зориулалт, хугацаа, болзол, гэрээний үндсэн дээр зөвхөн газар ашиглагч байж болно.

III.3 ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ӨМЧЛӨЛТЭЙ ХОЛБООТОЙ ТАТВАР

Санамж: Энэхүү тайлангийн агуулгыг зөвхөн мэдээлэл өгөх зорилгоор бэлтгэсэн бөгөөд хуулийн зохицуулалтын талаар албан ёсны, үнэн, зөв зөвлөгөөг авахдаа мэргэжлийн байгууллага, ажилтанд хандана уу!

Үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулах уламжлалт арга болох “Өмчлөөд-Түрээслүүлэх” буюу “Buy-to-let” байдлаар шууд хөрөнгө оруулах тохиолдолд үүсэх татварын зохицуулалт, мэдээллийг хөрөнгө оруулалтын амьдралын мөчлөгийн дарааллаар буюу дараах 4 үе шатанд хуваан тус бүрт хамаарах татварын мэдээллийг хөрөнгө оруулагчдад зориулан бэлтгэлээ:

- I. Үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах;
- II. Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх;
- III. Үл хөдлөх хөрөнгө түрээслүүлэх/хөлслүүлэх;
- IV. Үл хөдлөх хөрөнгө худалдан борлуулах.

Монгол Улсад татвар төлөгчдийг дараах байдлаар ангилж, ялгаатай татвар ногдуулдаг:

1. Оршин суугч иргэн(ОСИ);
2. Оршин суугч бус иргэн(ОСБИ);
3. Монгол Улсад байрладаг аж ахуй нэгж (ОСААН);
4. Монгол Улсад байрладаггүй аж ахуй нэгж (ОСБААН).

Үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой зохицуулалт нь тухайн төслийн зориулалтаас хамаарч ялгаатай байх тохиолдол байдаг тул хөрөнгө оруулагч бүрийн ялгаатай хэрэгцээ, сонирхолд тохирсон мэдээллийг хүргэх үүднээс хөрөнгийн зориулалтыг дараах байдлаар ангиллаа:

- a. Орон сууцны зориулалттай;
- b. Орон сууцны бус зориулалттай.

Санамж: Дараах татварын мэдээллүүдийг хөрөнгө оруулалтын зорилгоор газраас бусад үл хөдлөх хөрөнгийг өмчлөх үед хамааруулан ойлговол тохиромжтой.

Эдгээр нь 2023 оны гуравдугаар сарын байдлаар хүчин төгөлдөр хэрэгжиж буй зохицуулалтууд бөгөөд цаашид өөрчлөгдөх боломжтой.

I ҮЕ ШАТ: ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ХУДАЛДАН АВАХ

ҮЕ ШАТ	ТАТВАР ТӨЛӨГЧ	ТӨСЛИЙН ЗОРИУЛАЛТ	ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	НООГДУУЛАХ ДҮН, ХУВЬ ХЭМЖЭЭ	НЭМЭЛТ МЭДЭЭЛЭЛ
I. Үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах	1. Оршин суугч иргэн	a. Орон сууцны	"Худалдан авагч талд ҮХХ худалдан авахтай холбоотой татвар ноогдуулдаггүй ч холбогдох төлбөр, хураамжууд бий. Харин худалдагч тал нь НӨАТ эсвэл ҮХХ борлуулсан орлогын албан татварыг төлөх үүрэгтэй."	"А) Шинээр ашиглалтад орсон ҮХХ-ийн өмчлөх эрхийг анх удаа улсын бүртгүүлж байгаа бол худалдан авагч тал нь улсын бүртгэлийн тэмдэгтийн хураамж болох Үнийн дүнгийн 0.01%-г төлнө. В) Харин ҮХХ өмчлөх эрхийг шилжүүлэн авч байгаа бол үйлчилгээний хураамж болох ₮20,000-₮40,000 төлөх ба энэ тохиолдолд улсын бүртгэлийн тэмдэгтийн хураамж төлөхгүй." ¹⁸	ҮХХ өмчлөх эрхийг шилжүүлэн авч байгаа бол өмнөх өмчлөгчөөс ҮХХ-ийн Гэрчилгээний эх хувь, ҮХХ борлуулсан орлогын албан татвар (Үнийн дүнгийн 2%) ¹⁹ -ыг төлсөн баримт зэргийг авч бусад шаардлагатай баримтуудын хамтаар улсын бүртгэлийн газарт мэдүүлэг илгээх ёстойг анхаарна уу.
		b. Орон сууцны бус			
	2. Оршин суугч бус иргэн	a. Орон сууцны			
		b. Орон сууцны бус			
	3. МУ-д байрладаг ААН	a. Орон сууцны			
		b. Орон сууцны бус			
	4. МУ-д байрладаггүй ААН	a. Орон сууцны			
		b. Орон сууцны бус			

II ҮЕ ШАТ: ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ӨМЧЛӨХ

ҮЕ ШАТ	ТАТВАР ТӨЛӨГЧ	ТӨСЛИЙН ЗОРИУЛАЛТ	ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	НООГДУУЛАХ ДҮН, ХУВЬ ХЭМЖЭЭ	НЭМЭЛТ МЭДЭЭЛЭЛ
II. Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх	1. Оршин суугч иргэн	a. Орон сууцны	Бүх төрлийн үл хөдлөх эд хөрөнгөд албан татвар ногдуулна. ҮХХ-ийн өмчлөгч иргэн, аж ахуйн нэгж нь энэхүү татварыг жил тутам харьяалагдах татварын албанд тайлагнан төлнө.	Тухайн хөрөнгийн байршил, зориулалт, хэмжээ, зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийн байдлыг харгалзан тухайн ҮХХ-ийн үнэлгээний 0.6%-2.0%-иар тооцож ногдуулна. (* иргэн, хуулийн этгээдийн өмчилж байгаа аймаг, сум дахь орон сууц, нийслэл дэх хоёр орон сууц нь энэхүү албан татвараас чөлөөлөгдөнө.)	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвар ногдуулах үнэлгээг: А) тухайн хөрөнгийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэгдсэн үнийн дүнгээр; В) хөрөнгийн даатгалд даатгуулсан үнийн дүнгээр; С) данс бүртгэлд бүртгэгдсэн үнийн дүнгээр тус тус тодорхойлно. (А боломжгүй бол В, В боломжгүй бол С аргаар)
		b. Орон сууцны бус			
	2. Оршин суугч бус иргэн	a. Орон сууцны			
		b. Орон сууцны бус			
	3. МУ-д байрладаг ААН	a. Орон сууцны			
		b. Орон сууцны бус			
	4. МУ-д байрладаггүй ААН	a. Орон сууцны			
		b. Орон сууцны бус			

¹⁸ Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар

¹⁹ Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль

III ԿԵ ՇԱԼ: ԿՐ ԿՈՍՏՐՈՒ ԿՐԹՈՒԹ ԿՐԻՋՏՆԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿՈՒՆՏՐԱԿՏ

Կոդ	Վերին տարր	Ստորին տարր	Ստորագրություն	Ստորագրություն, մեկ մեկ տարր	Ստորագրություն
ԿՐ ԿՈՍՏՐՈՒ ԿՐԹՈՒԹ ԿՐԻՋՏՆԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿՈՒՆՏՐԱԿՏ	I Ստորագրություն	a Ստորագրություն	Ստորագրություն ԿՐ ԿՈՍՏՐՈՒ ԿՐԹՈՒԹ ԿՐԻՋՏՆԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿՈՒՆՏՐԱԿՏ	Ստորագրություն, մեկ մեկ տարր	Ստորագրություն
		b Ստորագրություն			
	II Ստորագրություն	a Ստորագրություն			
		b Ստորագրություն			
	III Ստորագրություն	a Ստորագրություն			
		b Ստորագրություն			
	IV Ստորագրություն	a Ստորագրություն			
		b Ստորագրություն			

SECTION 3

IV ԿԵ ՇՐՋԷՆ ԿՄ ԿՈՆՍՏԱՆ ՎՈՐՈՒՄ ՎԱՃԱՂՇԱԿ

ԿՈՍՏ	ՎՈՐՈՒՄ	ՎՈՐՈՒՄ	ՎՈՐՈՒՄ	ՎՈՐՈՒՄ	ՎՈՐՈՒՄ	
IV ԿԵ ՇՐՋԷՆ ԿՄ ԿՈՆՍՏԱՆ ՎՈՐՈՒՄ ՎԱՃԱՂՇԱԿ	1. ՎՈՐՈՒՄ	1. ՎՈՐՈՒՄ			1. ՎՈՐՈՒՄ	
		2. ՎՈՐՈՒՄ			2. ՎՈՐՈՒՄ	
	2. ՎՈՐՈՒՄ	1. ՎՈՐՈՒՄ				1. ՎՈՐՈՒՄ
		2. ՎՈՐՈՒՄ				2. ՎՈՐՈՒՄ
	3. ՎՈՐՈՒՄ	1. ՎՈՐՈՒՄ				1. ՎՈՐՈՒՄ
		2. ՎՈՐՈՒՄ				2. ՎՈՐՈՒՄ
	4. ՎՈՐՈՒՄ	1. ՎՈՐՈՒՄ				1. ՎՈՐՈՒՄ
		2. ՎՈՐՈՒՄ				2. ՎՈՐՈՒՄ
	5. ՎՈՐՈՒՄ	1. ՎՈՐՈՒՄ				1. ՎՈՐՈՒՄ
		2. ՎՈՐՈՒՄ				2. ՎՈՐՈՒՄ
	6. ՎՈՐՈՒՄ	1. ՎՈՐՈՒՄ				1. ՎՈՐՈՒՄ
		2. ՎՈՐՈՒՄ				2. ՎՈՐՈՒՄ
7. ՎՈՐՈՒՄ	1. ՎՈՐՈՒՄ				1. ՎՈՐՈՒՄ	
	2. ՎՈՐՈՒՄ				2. ՎՈՐՈՒՄ	



III.4 ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧИЙГ ТӨЛӨӨЛӨХ ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН КОМПАНИ

2022 оны байдлаар үл хөдлөх эд хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээ үзүүлэх тусгай зөвшөөрөл бүхий 171 компани үйл ажиллагаа явуулж байна.

Хөрөнгийн менежментийн үйл ажиллагааны цар хүрээ, агуулга, стандартыг нарийвчлан тогтоосон зохицуулалт байхгүй ч үйлчилгээ үзүүлэгч компаниуд дараах үйл ажиллагааг цогцоор нь хамруулах, эсвэл тусгайлсан үйлчилгээ явуулах боломжтой:

1. Ашиглалтын үеийн инженер, дэд бүтцийн засвар, үйлчилгээ/Maintenance service

Үүнд инженерийн хуваарьт үзлэг, төлбөрт засвар, дуудлагын үйлчилгээ зэрэг багтана.

2. Барилгын өдөр тутмын үйл ажиллагааны менежмент/Operation management

Үүнд харуул хамгаалалт, цэвэрлэгээ, харилцагч халамжлах, консьерж үйлчилгээ зэрэг багтана.

3. Түрээсийн менежмент/Lease Management

Үүнд түрээсийн борлуулалт, маркетинг, төлбөр цуглуулах, гэрээний үүрэг гүйцэтгүүлэх, санхүүгийн тайлан боловсруулах, хуулийн болон татварын зөвлөгөө өгөх зэрэг түрээслэгчтэй үүсэх бүх харилцаа багтана.



“УХХ-ийн менежментийн мэргэжлийн компанийг сонгон үйлчлүүлснээр үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, хөрөнгө оруулагч нь:

- **Хамгийн өндөр түрээсийн орлого**-ыг (1)
- **Хамгийн эрсдэл багатай, тасалдалгүй** байдлаар(2)
- **Хамгийн урт хугацаанд** (3)
- **Хамгийн бага нөөцөөр** (4) бүрдүүлэх боломжтой болж байгаа юм.

1

ХӨРӨНГИЙН ЗАХ
ЗЭЭЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ
ӨСӨН НЭМЭГДЭХ
(ТҮРЭЭС & ХУДАЛДАХ)

2

ТОГТМОЛ ДҮҮРГЭЛТ,
ТҮРЭЭСИЙН ОРЛОГЫН
ТАСАЛДАЛГҮЙ
БАЙДАЛ

3

ХӨРӨНГИЙН
НАСЖИЛТ УРТСАХ

4

ТҮРЭЭСИЙН БҮХ
ХАРИЛЦААНД
ӨМЧЛӨГЧИЙГ
ТӨЛӨӨЛӨХ

II ҮЕ ШАТ: ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ӨМЧЛӨХ

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн менежментийн компаниудын дийлэнх нь зөвхөн өөрсдийн холбоо хамаарал бүхий төсөл хөгжүүлэгчийнхэрэгжүүлсэн төслүүдийн менежмент, үйлчилгээг хариуцах зорилгоор байгуулагддаг.

Харин хамааралгүй төсөлд үйлчилгээ үзүүлэгч компаниуд нь ҮХХ-ийн тодорхой нэг төрлөөр дагнах, эсвэл үйл ажиллагааны тодорхой нэг функцээр дагнах (зөвхөн цэвэрлэгээ, харуул хамгаалалт гэх мэт) байдлаар үйл ажиллагаа явуулдаг.

ИНВЕСКОР ПРОПЕРТИ ХХК-ИЙН ХУВЬД ДАРААХ ЦОГЦ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААГ ЭРХЛЭН ЯВУУЛЖ БАЙНА:



А, А- ЗЭРЭГЛЭЛИЙН АРИЛЖААНЫ ҮХХ-Д ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН ҮЙЛЧИЛГЭЭ ҮЗҮҮЛЭГЧДИЙН ТӨЛӨӨЛӨЛ

Төрөл	Компани	Үйлчилгээ үзүүлдэг төслийн тоо	Төслүүдийн нийт талбай	Үйл ажиллагаа явуулж буй жил
Хамааралтай төсөлд үйлчилгээ үзүүлдэг	Шангри-Ла Улаанбаатар	3	48,175м.кв	14
	Инвескор Проперти	4	19,658м.кв	6
	Мастер Проперти Менежмент	3	20,000м.кв	7
	Монголиан Пропертис	5	53,000 м.кв	16
Хамааралгүй төсөлд үйлчилгээ үзүүлдэг	Юнисервис Солюшн	30	327,000м.кв	21
	Ньюком Проперти	6	120,000м.кв	8
	Аясгал Цэн	5	10,850м.кв	3

ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ҮНЭ, ӨРТӨГ

Үйлчилгээний цар хүрээ, төслийн зэрэглэлээс хамаарч үйлчилгээний төлбөр ялгаатай байна. Ерөнхий дундаж мэдээллийг харуулбал:

ШААРДАГДАХ ТУСГАЙ ЗӨВШӨӨРӨЛ	ФУНКЦ	ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ТӨЛБӨРИЙН МЭДЭЭЛЭЛ		
		ТАЙЛБАР	ТӨЛБӨР ТООЦОХ ДҮН	ТӨЛБӨРИЙН ДҮН
ҮХХ-н хөрөнгийн менежмент	1) Инженерийн үзлэг, засвар	"Энэхүү 2 функц нь ихэвчлэн хамтдаа ""хөрөнгийн менежмент"" эсвэл ""менежментийн төлбөр"" гэж нэрлэгддэг.	мкв тутамд	"А зэрэглэл: ₮10,000-₮15,000 А- зэрэглэл: ₮5,000-₮9,000 В зэрэглэл: ₮3,000-₮5,000 В-,С,С- зэрэглэл: <₮3,000"
	2) Төслийн үйл ажиллагаа	Төслийн өдөр тутмын арчилгаа, ая тух, аюулгүй байдлыг хангасны төлбөр."		
	3) Түрээсийн менежмент	Түрээсийн борлуулалт хийгдсэнээс хойших түрээслэгчтэй үүсэх бүх харилцаанд Өмчлөгчийг төлөөлөх үйлчилгээний төлбөр.		
+				
ҮХХ-н зуучлал	4) Түрээсийн зуучлал	Түрээслэгч эрж хайж, илрүүлэн Түрээсийн борлуулалт хийсний төлбөр.	Түрээсийн гэрээний дүнгээс	Төслөөс хамаарч 6-8%.



SECTION 4

ҮЛ ХӨДЛӨХ
ХӨРӨНГӨД ХӨРӨНГӨ
ОРУУЛАХ
БОЛОМЖУУД:
МОНГОЛ УЛС

Ерөнхий Мэдээлэл

IV.1 Өмчлөөд-Түрээслүүлэх (Buy-To-Let)

IV.2 Төсөл Хөгжүүлэлтийн Бонд

IV.3 Хамтын Санхүүжилт (Crowdfunding)

IV.4 Хувийн Хөрөнгө Оруулалтын Сан

IV.5 Үл Хөдлөх Хөрөнгийн Токенжуулалт

IV.6 REIT-Төстэй Схем: Хөрвөх Нөхцөлтэй Бонд

ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулснаар:

- i) Түрээсийн орлого
- ii) Ирээдүйн үнийн өсөлт зэргээс ашиг хүртэх боломжтой.

Дэлхийн 40 гаруй улсад үл хөдлөх хөрөнгөөс өгөөж хүртэх хамгийн нийтлэг схем болох REIT буюу үл хөдлөх хөрөнгийн итгэмжлэгдсэн сангууд үйл ажиллагаа явуулдаг. 2021 оны байдлаар олон улсад нийт 865 итгэмжлэгдсэн сан ажиллаж байгаа бөгөөд нийт үнэлгээ нь \$2.5 их наяд буюу Монгол Улсын ДНБ-ээс 167 дахин их байна.²⁰

“ Монгол Улсад REIT бүтээгдэхүүний тухай тусгайлсан эрхзүйн зохицуулалт байхгүй тул Монгол Улсад бүртгэлтэй албан ёсны REIT бүтээгдэхүүнийг одоогоор зах зээлд санал болгоогүй байгааг онцолж байна.

Харин REIT схемтэй төстэй хэлбэрээр үйл ажиллагаа явуулдаг, оноосон нэрэндээ REIT эсвэл РЭИТ гэж оруулсан хаалттай компанийн хувьцаа, компанийн өрийн хэрэгсэл, токен зэрэг хөрөнгө оруулалтын хэрэгслүүдийг зах зээлд санал болгосон тохиолдол байж болох юм.

Гадаад улсад бүртгэлтэй REIT, хөрөнгө оруулалтын сан, иргэн, аж ахуйн нэгжүүдийг Монгол Улсад байршилтай үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулахыг хориглодоггүй.

2023 оны 2-р сарын байдлаар хүчин төгөлдөр мөрдөж буй хууль, зохицуулалтад нийцүүлэн Монгол Улсад бүртгэлтэй аж ахуй нэгжүүдийн дотоодын зах зээлд санал болгож буй үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулах дараах боломжуудыг танилцуулж байна:

1. Өмчлөөд-Түрээслүүлэх (Buy-To-Let);
2. Төсөл хөгжүүлэлтийн бонд;
3. Хамтын санхүүжилт (Crowdfunding);
4. Хувийн хөрөнгө оруулалтын сан;
5. YXX-ийн токенжуулалт;
6. REIT-төстэй схем: Хөрвөх нөхцөлтэй Бонд.

IV.1 ӨМЧЛӨӨД-ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ (BUY-TO-LET)

Хамгийн түгээмэл уламжлалт хэлбэр болох үл хөдлөх хөрөнгийн шууд өмчлөл. Газраас бусад ҮХХ-ийг дотоодын иргэн, ААН болоод гадаадын иргэн, ААН нар өмчлөх эрхэд хязгаарлалт байхгүй тул хөрөнгө оруулагч нь хүссэн мэдээллийн сангаас хайж, худалдан авч, бусдад түрээслүүлэн орлого бүрдүүлэх боломжтой.

Монгол Улсад үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлах, борлуулах тусгай зөвшөөрөлтэй 305 компани байгаагаас та сонгон үйлчлүүлж болох юм. [Ремакс](#), [Келлер Виллиамс](#), [Центури 21](#) зэрэг олон улсын франчайз брокер оффисуудаас гадна төрөлжсөн, жижиг компаниуд мөн бий.

2022 онд Ремакс Монголиа ХХК-ний гүйцэтгэл дангаараа салбарын нийт борлуулалтын 55 орчим хувийг эзэлсэн. Тус компанийн тайланд дурдсанаар нэг үл хөдлөх хөрөнгө худалдах дундаж хугацаа 40 хоног байгаа бөгөөд жилийн гурав болон есдүгээр саруудад борлуулалт өндөртэй байдаг аж.

Харин өөрийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөө нээлттэй мэдээллийн сангаар дамжуулан бусдад түрээслүүлэхгүйгээр түрээсийн харилцаа болон хөрөнгийн менежментийн ажлыг бүхэлд нь мэргэжлийн компанид даатгахыг хүсвэл Инвескор пропертигийн санал болгодог бүтээгдэхүүнүүд танд тохирох юм.

Орон сууцны болон оффисын зориулалттай төслүүддээ суурилсан Өмчлөөд-Түрээслүүлэх бүтээгдэхүүнийг дотоодын хөрөнгө оруулагчдад зориулан санал болгож байсан жишээнээс танилцуулвал:



А, А- зэрэглэлийн үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалт нь төсөл хэрэгжүүлэгчийн хамаарал бүхий зуучлагч компаниар дамжиж, эсвэл онцгой эрхтэй зуучлагч компаниар дамжин хаалттай хүрээнд явагдах тохиолдол их бий.



Инвескор Проперти нь удирдаж буй төслүүдийнхээ эд хөрөнгийн менежмент тэр дундаа түрээсийн менежментийн функцийг бүхэлд нь хариуцдаг. Хариуцсан үл хөдлөх хөрөнгийн насжилтыг уртасгах өдөр тутмын арчлалт, үйлчилгээг явуулахаас гадна тухайн төслөөс эх үүсвэртэйгээр бүрдэх түрээсийн орлогыг өрсөлдөхүйц түвшинд, тасалдалгүй байлгах зорилготой ажилладаг.

ӨМЧЛӨӨД-ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ:
БИЗНЕСИЙН ТӨВ ДҮҮРЭГТ БАЙРШИЛТАЙ ҮЙЛЧИЛГЭЭТ ОРОН СУУЦ



ТҮРЭЭСИЙН
НИЙТ ӨГӨӨЖ
/жилд/

ЗАХ ЗЭЭЛИЙН
ҮНИЙН ӨСӨЛТ
/жилд/

10-13% + 5-10%

Брошур татах: www.invescoreproperty.mn

ӨМЧЛӨӨД-ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ:
ЭРЭЛТ НЭМЭГДЭЖ БУЙ БАЙРШИЛ ДАХЬ А ЗЭРЭГЛЭЛИЙН ОФФИС



ТҮРЭЭСИЙН
НИЙТ ӨГӨӨЖ
/жилд/

ЗАХ ЗЭЭЛИЙН
ҮНИЙН ӨСӨЛТ
/жилд/

8-11% + 5-10%

Брошур татах: www.invescoreproperty.mn

IV.2 ТӨСӨЛ ХӨГЖҮҮЛЭЛТИЙН БОНД

Биржийн бус зах зээл (ББЗЗ эсвэл "ОТС")-ийн үйл ажиллагаа 2021 оны есдүгээр сард анх эхэлсэн. Ингэснээр төсөл хөгжүүлэгч, бизнесүүд арилжааны банкны зээлээс гадна хаалттай хүрээнд өрийн хэрэгсэл гарган санхүүжилт татах боломжтой болсон.

Барилга, үл хөдлөхийн төсөл хөгжүүлэгчид нь ББЗЗ-ийг идэвхтэй ашиглаж, хөрөнгө оруулагч татдаг гол тоглогчдын нэг болоод байна.

1000-ийг сангуудыг бичиж өгөх үүрэг бүхий үндэсний судалгаа



Монгол Улсын 1000-ийг "MONGOL BANK" нь цахилгаан хэлбэрээр өгөх үүрэг бүхий үндэсний судалгаа



Монгол Улсын 1000-ийг "MONGOL BANK" нь цахилгаан хэлбэрээр өгөх үүрэг бүхий үндэсний судалгаа



Монгол Улсын 1000-ийг "MONGOL BANK" нь цахилгаан хэлбэрээр өгөх үүрэг бүхий үндэсний судалгаа



1000-ийг сангуудыг бичиж өгөх үүрэг бүхий үндэсний судалгаа

#	Сангуудын нэр	Хувьцааны эзэн ДТН-ийн нэр	Хувьцааны нэгж	Хувьцааны төрөл	Хувьцааны хэмжээний гүйцэтгэл ДТН-ийн нэр	Хувьцааны төрөл ДТН-ийн нэр	Хувьцааны нэгж
1	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
2	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
3	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
4	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
5	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
6	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
7	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
8	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
9	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
10	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
11	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
12	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
13	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
14	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
15	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
16	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
17	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
18	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
19	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
20	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
21	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
22	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
23	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
24	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
25	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
26	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
27	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
28	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
29	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
30	Монгол Банк	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	1000	1000
31	МОНГОЛ	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	МОНГОЛ	1000
32	Дүндрэл	МОНГОЛ	1000	1000	МОНГОЛ	МОНГОЛ	1000
33	МОНГОЛ-ийн Дүндрэл			1000			1000

IV.3 ХАМТЫН САНХҮҮЖИЛТ (CROWDFUNDING)

Шаардлагатай хөрөнгө оруулалтын дүнг багасгаж олон хөрөнгө оруулагч оролцуулах, эх үүсвэрийн болон түүнтэй холбоотой үйл ажиллагааны зардлыг бууруулах санхүүжилтийн шинэ суваг нь технологийн дэвшлийг ашигладаг “хамтын санхүүжилт” буюу crowdfunding юм.



Монгол Улсад энэ төрлийн бүтээгдэхүүнтэй холбоотой хууль, тогтоомж байхгүй хэдий ч 2021 онд батлагдсан “Сэндбокс зохицуулалтын орчны журам”-ын хүрээнд 1 жил туршилтаар байрласны эцэст анхны краудфандинг платформ Финберри сэндбокс орчноос гарч, үйл ажиллагаагаа эхлүүлсэн. Тус платформ 2023 оны хоёрдугаар сард анхны төсөлдөө 100 хувь амжилттай санхүүжилт татаж чадсан.

Дотоодын хамтын санхүүжилтийн платформын үйл ажиллагаа өргөжиж, ойрын жилүүдэд төслийн санхүүжилт татах зээлийн хөтөлбөрүүд эрчимжих боломжтой.



Олон улсын краудфандинг платформоор дамжуулан Монгол Улсад байршилтай Амбассадор Резиденс орон сууц, Хоймор оффис зэрэг төсөлд амжилттай санхүүжилт босгосон (татварын дараах хүү 6-8.25%) туршлагууд бий. Эдгээр төслийн менежментийг Инвескор Проперти ХХК хариуцаж ажилладаг. Тухайн төслүүдийн түрээсийн орлогоос хүү хуваарилж, хугацааны эцэст анхны хөрөнгө оруулалтыг эргүүлэн олгох нөхцөлтэй.

IV.4 ХУВИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН САН

“Хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хууль”-д зааснаар хамтын хөрөнгө оруулалтын сан нь үл хөдлөх хөрөнгө болон түүнтэй холбоотой эрхийг хөрөнгийн багцдаа оруулахыг хориглосон байдаг тул зөвхөн хувийн хөрөнгө оруулалтын сангууд үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулах боломжтой. Хувийн хөрөнгө оруулалтын санд “мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчид” хаалттай хүрээнд оролцох боломжтой байдаг.

Хөрөнгө оруулалтын санг зөвхөн хөрөнгө оруулалтын менежментийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл бүхий хуулийн этгээд (ХОМК) үүсгэн байгуулдаг. ХОС 10 хүртэлх жил үйл ажиллагаа явуулаад хаагдах тухай хуульд заасан байдгийг онцольё.

Мөн хувийн хөрөнгө оруулалтын санд иргэн, хуулийн этгээд хөрөнгө оруулах боломжтой ба ингэхдээ зөвхөн мөнгөн хөрөнгө бус сангийн дүрэмд тусгасан бусад хөрөнгөөр хөрөнгө оруулах боломжтой. 2022 оны байдлаар нийт 29 хувийн ХОС үүсгэн байгуулагдаад байна.²²

Арилжааны үл хөдлөх хөрөнгөөр дагнан багцаа бүрдүүлсэн “ИНВЕСКОР СТРАТЕГИЙН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ” ХОС ХХК 2022 оны есдүгээр сард байгуулагдаж, үйл ажиллагаагаа эхлүүлсэн. Тус сангийн хөрөнгийг удирдах менежментийн компани нь “Инвескор Ассет Менежмент” ХОМК юм.



ААНОАТ-ын шинэчлэгдсэн хуулиар 2023 оны нэгдүгээр сарын нэгнээс эхлэн ХОС-гийн үйл ажиллагааг албан татвараас чөлөөлсөн тул тэдгээрийн үйл ажиллагаа идэвхжих магадлалтай. Хөрөнгө оруулалтын багцдаа үл хөдлөх эд хөрөнгө болон түүнтэй холбоотой эрхийг багтаасан хувийн ХОС-уудын тоо нэмэгдэх боломжтой.

²² СЗХ-Санхүүгийн салбарын тойм 2022 он

IV.5 ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ТОКЕНЖУУЛАЛТ

Технологийн дэвшлийг ашиглан олон тооны хөрөнгө оруулагчийг оролцуулах боломжтой шинэлэг суваг нь үл хөдлөх хөрөнгө болон түүнтэй холбоотой эрхийг токенжуулан блокчэйн сүлжээний тусламжтай бүртгэж, арилжиж, хадгалах юм.



Монгол Улсад одоогоор дотоодын 1 блокчэйн сүлжээ бий нь КОРЭКС юм. 2021 онд үйл ажиллагааг эхлүүлсэн тус сүлжээ өөрийн биржтэй бөгөөд түүн дээр арилждаг натив Corex койн, бусад хэрэгслүүд идэвхтэй ашиглалтад байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийг токенжуулж хөрөнгө оруулагчдад санал болгох арга нь эрэлт өндөртэй байгаа бөгөөд манай улс 2021 оны арванхоёрдугаар сард "Виртуал хөрөнгийн үйлчилгээ үзүүлэгчийн тухай хууль"-ийг баталсан.



"Виртуал хөрөнгийн үйлчилгээ үзүүлэгчийн тухай хууль"-д зааснаар Үл хөдлөх хөрөнгө, түүний хэсгийг, эсвэл түүнтэй холбоотой эрхийг токеноор илэрхийлэн тэдгээрийг виртуал хөрөнгийн биржээр дамжуулан арилжихыг хориглодоггүй.

Харин үнэт цаас буюу компанийн хувьцаа, өрийн хэрэгсэл, сангийн нэгж эрх зэргийг токеноор илэрхийлсэн нь виртуал хөрөнгөд хамаардаггүй тул ВХҮҮ буюу биржүүд эдгээр төрлийн бүтээгдэхүүнийг арилжих боломжгүйг анхаарна уу.

IV.6 REIT-ТӨСТЭЙ СХЕМ: ХӨРВӨХ НӨХЦӨЛТЭЙ БОНД

Өмнө дурдсан ББ33 дээрх төсөл хөгжүүлэлтийн энгийн бондууд нь хугацаа дуусах үед анхны хөрөнгө оруулалтыг эргүүлэн олгоод хөтөлбөр дуусдаг. Хөрвөх нөхцөлтэй бондын тухайд бондын хугацаа дууссанаар үнэт цаас гаргагч, хөрөнгө оруулагч нарын харилцаа дуусахгүй. Харин худалдаж авсан өрийн хэрэгсэл нь үнэт цаас гаргагчийн хувьцаанд шилжиж, хөрөнгө оруулагч нь тухайн компаниас хувь эзэмших, цаашлаад урт хугацаанд тухайн компанийн ирээдүйн ашиг орлогоос хүртэх боломжтой загварчлал юм.



Хөрвөх нөхцөлтэй бонд нь төсөл хөгжүүлэлтийн явцад амласан купон төлбөрийг хөрөнгө оруулагчдадаа төлөөд хугацааны эцэст буюу төсөл ашиглалтад орсон үед компанийн хувьцаанд шилжиж, тухайн төслөөс бий болох түрээсийн орлогоос ногдол ашиг хүртэх боломжийг олгодог. Мөн хувьцааг худалдан борлуулах боломжтой гэдгээрээ REIT загвартай төстэй.

Инвекор проперти ХХК-ийн хөгжүүлж буй "АЙ СИ ТАУЭР" оффисын зориулалттай төслөөр баталгаажсан "РЭИТ Бонд"-ыг Инвекор Группийн охин компаниуд хамтран 2022 онд ББ33-д гаргаж, тухайн ондоо ₮7.6 тэрбум (\$2.4 сая), нийт ₮10 тэрбумын (\$3.2 сая) дүнтэй санхүүжилтийг амжилттай босгосон.



"РЭИТ бонд" нь зөвхөн хувьцаанд хөрвөөд зогсохгүй уг хувьцаагаараа хувийн хөрөнгө оруулалтын санд хөрөнгө оруулан олон төрлийн үл хөдлөх хөрөнгөтэй, мэргэжлийн менежментийн компанийн удирдаж буй багцаас өгөөж хүртэх боломж олгосноороо онцлог юм.



icREIT

"FZMT Bond" компаниясы ИТ қысқа мерзімді қорыққа қосылып, оған өзінше бір, яғни өзінің дүниесін құрудың жаңа кезеңін бастады. Бұдан әрігі бағыттағы жаңа арналар қалыптастырып, құрамына кіретін компанияларды бақылауға кіретін қорыққа қосылып, бақылауға кіретін компаниялардың қосылуына қолдау көрсетеді. FZMT Bond компаниясы өзінше бір, яғни өзінің дүниесін құрудың жаңа кезеңін бастады.

"FZMT Bond" компаниясының сайты: fzmtbond.com

"FZMT БОНД" ҚОРЫҚА ДАРААЛАУ



"FZMT БОНД" ҮНДІ ЦААС БАҒАҒҢ, ОРОЛДОҒҢ ТАЛЫҒА



"FZMT БОНД" ҒАҢ ЗАҢНАЛЫҚ БАҒАЛАНҒА 2022 01

№	ҚОҢИТҚА ҚОРЫ	ҚОҢИТҚА ҚОРЫ ҚАҒАМЫ	ҚОҢИТҚА ҚОРЫ	ҚОҢИТҚА ҚОРЫ	ҚОҢИТҚА ҚОРЫ ҚАҒАМЫ	ҚОҢИТҚА ҚОРЫ ҚАҒАМЫ	ҚОҢИТҚА ҚОРЫ
1	IC Tower	10000	0.000	0.000	10000	0.000	0.000
2	IC Tower	20000	0.000	0.000	20000	0.000	0.000
3	IC Tower	30000	0.000	0.000	30000	0.000	0.000
4	IC Tower	40000	0.000	0.000	40000	0.000	0.000
5	IC Tower	50000	0.000	0.000	50000	0.000	0.000
6	IC Tower	60000	0.000	0.000	60000	0.000	0.000
7	IC Tower	70000	0.000	0.000	70000	0.000	0.000
8	IC Tower	80000	0.000	0.000	80000	0.000	0.000
ҚОҢИТҚА ҚОРЫ		100000	0.000	0.000	100000	0.000	0.000
ҚОҢИТҚА ҚОРЫ		100000	0.000	0.000	100000	0.000	0.000

SECTION 4 NOICES



Bogdkhan Mountain view

SECTION 5

ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ:
ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ТОЙМ
2022 Q1-2023 Q1

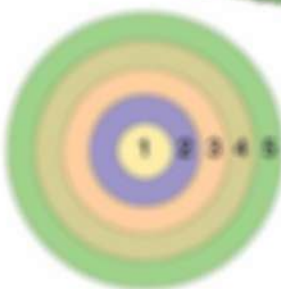
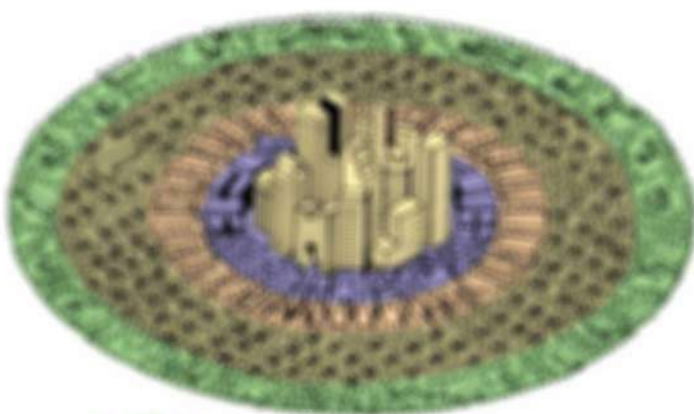
Улаанбаатар Хотын Төвлөрөл
V.1 Шинэ Орон Сууц
V.2 Үйлчилгээт Орон Сууц
V.3 Оффис
V.4 Хаус

УЛААНБААТАР ХОТЫН ТӨВЛӨРӨЛ

Улаанбаатар хотын цогцолын бүс 4704 кв. км (бүс 4704) нь бүхэл 18 сая хүн нь амьдарч байна. 10 мянган ажилтай иргэдийн өргөмж Улаанбаатар хот нь хот төлөвлөгөөний бүсэлдүүлэн зон мэдэл (Concentric Zone Model) нэг төрөл.

Энэ төлөвлөгөөний дэргэ хотын төвийг тусгаарлан Central business district (ЦБД) болон өмнөд бүсэд (Zone of Transition) гэжт зон мэдэлд байрлана. Өмнөд бүсэд Lower Income Working People (доо мэдэлтэй) High Income Residences (дээд, ажилтай байр) Commuter Zone (ашигтай, ажилтай байр) байрлана.

ТӨВЛӨРСӨН БҮСЭЙН ЗАГВАР



1. Central Business District
2. Zone of Transition
3. Lower Income Working People
4. High Income Residences
5. Commuter Zone

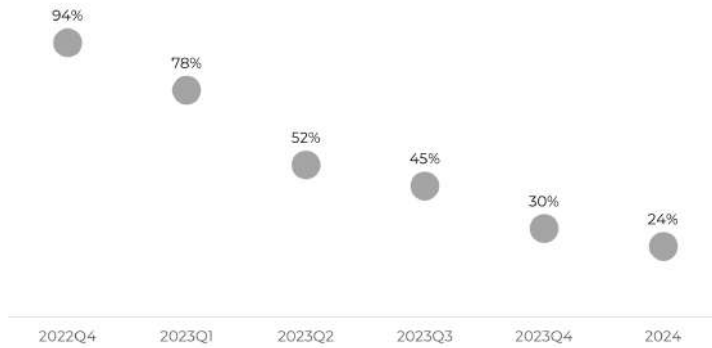
V.1 ШИНЭ ОРОН СУУЦ

ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ НИЙЛҮҮГЭЭЛТ

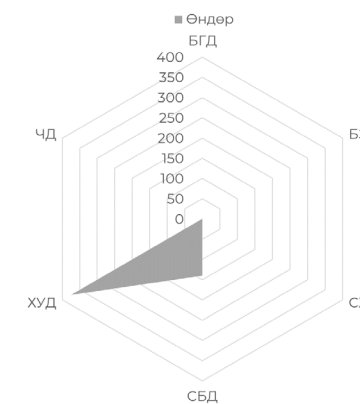
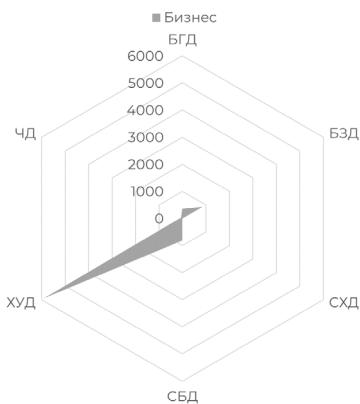
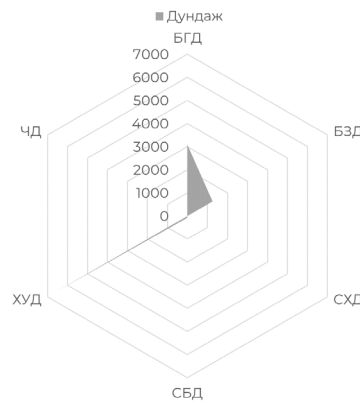
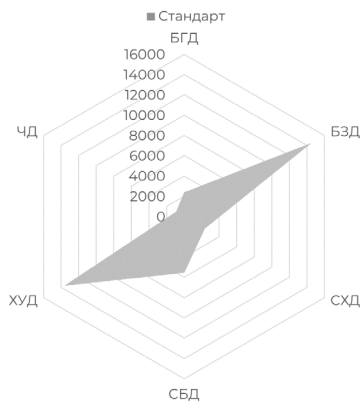
2022 оны 10-р сарын байдлаар Улаанбаатар хотод нийт 208 төсвийн 50530 айлын орон сууцны барилдаг байр байна. Тусгай 1108 айлын 37 төсөл ажилтайгаар орон сууцны барилдаг оролцуу 51000 айлын орон сууцны 22 төсөл байна.



ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ БОРЛУУЛАЛТЫН ХУВЬ



Дээрх 59,103 айлын төслөөс 67 хувь нь стандарт зэрэглэлийн 175 төсөл, 18 хувь нь дундаж зэрэглэлийн 37 төсөл, 13 хувь нь бизнес зэрэглэлийн 39 төсөл, 1 хувь нь өндөр зэрэглэлийн 7 төслийн орон сууцнууд байна. Эдгээр төслийн байршлыг УБ хотын төвийн 6 дүүргээр харуулбал:



ШИНЭ ОРОН СҮҮЦНЬ ҮНЭ

2022 оны 10 улирал эхэлснээс хойш бүтэц орон сууцны 1 мкб-ын дундаж үнэ 528508 төгрөгт хүртэл өссөн нь өмнөх улирлаас 1.04 дахин өссөн бөгөөд өмнөх улирлаас 1.04 дахин өссөн байна. СЭД,ага орон сууцны дундаж үнэ 549 өөрчлөгдөж өмнөх бүтэц орон сууцны дундаж үнэ өмнөх улирлаас 2.28 дахин өссөн байна. Сүхбаатар дүүргийн орон сууцны үнэ бүрэлдэхүүний орон сууцны үнэ өссөнийг байна.

Өмнөх үзүүлэлтийн төслүүдийг амжилттай гүйцэтгэж байгуулагдаж байгаа төслүүд нь "Баян толгой өрхөөрөг" бол амжилттай өмнөх үзүүлэлт нь Сүхбаатар дүүргийн "Төв" болон "Хөвсгөл" байна.

ШИНЭ ОРОН СҮҮЦНЬ М.КБ-ЫН ҮНЭ

төгрөг

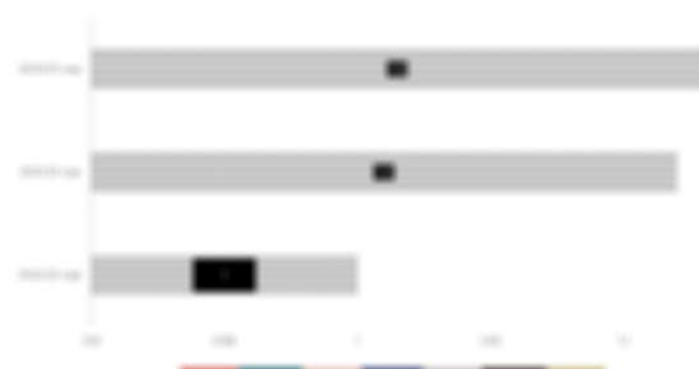


ШИНЭ ОРОН СҮҮЦНЬ ҮНИЙН ИНДЕКС

Үндэсний статистикийн хорооныг төвлүүлжээ орон сууцны үнийн индекс (СЭН) төлүүж эргэлтээр 2022 оны 10-р сарын 30-нд үндэслэлээр 100-аас 2023 оны үнийн индекс үнэ болжээ. 2023-10-р сар төлүүж байгааг 2022 оны 10-р сарын 30-нд 100 болжээ. 2023 оны үнийн индекс 2-аас 10-аас хүртэл өссөн нь орон сууцны үнийн индекс төлүүжээ дараах үзүүлэлтийн нь үзүүлэлт амжилттай байна.

- Цахилгаан орон сууцны үнийн индекс өсөж байгааг 2023 оны 10-р сарын 30-нд 100 болжээ.
- 10 жилийн өмнөх үнийн индекс өсөж байгааг 2023 оны 10-р сарын 30-нд 100 болжээ.
- 10 жилийн 30 жилийн өмнөх үнийн индекс өсөж байгааг 2023 оны 10-р сарын 30-нд 100 болжээ.
- Бүтэцтэй өмчлөх үнийн индекс өсөж байгааг 2023 оны 10-р сарын 30-нд 100 болжээ.

2022 оны 10-р сарын 30-нд орон сууцны үнийн индекс нь 100 болжээ. 2023 оны 10-р сарын 30-нд орон сууцны үнийн индекс 200 болжээ.



ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛ

Цар тахлын эсрэг хуулийн хүрээнд 2020 оны дөрөвдүгээр сараас хойшлуулаад байсан ипотекийн зээлийн эргэн төлөлт 2023 оны нэгдүгээр сарын нэгнээс эхлэн хэвийн үргэлжлэхээр болсон. Мөн 2022 оны аравдугаар сард орон сууцны ипотекийн зээлийн нөхцөлд өөрчлөлт оруулж, Монголбанкны эх үүсвэрээр олгох зээлийн дээд хэмжээг 2022 оны аравдугаар сарын нэгний өдрөөс эхлэн Улаанбаатар хотод 150.0 сая төгрөг, орон нутагт 100.0 сая төгрөг болгон нэмэгдүүлсэн.

Ипотекийн зээлийн хүү төгрөгөөр жилийн 6 хувь, урьдчилгаа 20-30 хувь, хугацаа 30 жил хүртэл байх бөгөөд сарын зээлийн төлбөр нь өрхийн нэг сарын татварын өмнөх орлогын 45 хувиас хэтрэхгүй байх шаардлагатай.

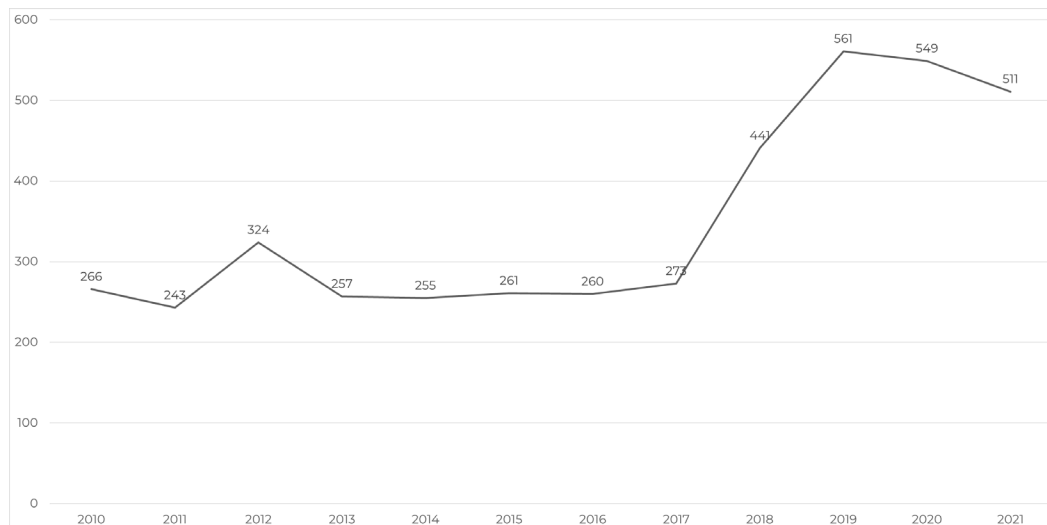
ГАДААД УЛС ДАХЬ МОНГОЛ ИРГЭД ОРОН СУУЦ ХУДАЛДАН АВАХ БОЛОМЖ ГАДААДАД ОРШИН СУУГАА ИРГЭДИЙН ТОО

УЛС	2016	2019	2020	2021
БНСУ	32,000	49,000	48,100	48,234
АНУ	25,000	30,000	29,000	30,221
Япон	6,500	13,000	14,000	14,159
Канад	5,300	5,400	4,900	5,318
Бусад	60,600	78,287	84,000	85,679
НИЙТ ХҮН	130,000	175,687	180,000	183,611
УЛСЫН ТОО	64	76	80	82

ЛИЗИНГИЙН НӨХЦӨЛ 20%

Дэлгэрэнгүй мэдээллийг: www.ilease.mn

2021 оны байдлаар гадаад улсаас эх орон руугаа шилжүүлсэн нийт дүн 511.0 сая ам.долларт хүрсэн ба энэ нь 10 жилийн өмнөхөөсөө 2.1 дахин өссөн.



V.2 ҮЙЛЧИЛГЭЭТ ОРОН СУУЦ

Үйлчилгээт орон сууцанд (Serviced Apartment) Улаанбаатар хотод байршилтай, дараах нөхцөлийг хангасан орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгүүдийг хамруулан авч үзлээ. Үүнд:

1. Хотын бизнесийн төв цэгт ойр байршилтай, А, А- зэрэглэлийн барилга;
2. Тавилгатай, бүрэн тохижуулсан байдлаар дунд-урт хугацаанд түрээслүүлэн хөрөнгө оруулалтын зориулалтаар ашиглагддаг;
3. Эд хөрөнгийн менежментийн мэргэжлийн компани (Property management company) тухайн төслийн үйл ажиллагаа, дүүргэлтийн байдлыг бүхэлд нь хариуцан ажилладаг.

2022 оны байдлаар дээрх нөхцлийг хангасан 9 төсөл байна:

№	ТӨСӨЛ	ЭД ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН КОМПАНИ	ҮНЭ /ТСАЯ/
1	Embassy Residence	Эмбасси Резиденс	15.7
2	Shangri-La residence	Шангри-Ла Улаанбаатар	12.1
3	Bella Vista	Эм Си Эс Пропертиз	10.5
4	Ambassador residence	Инвескор Проперти	10.0
5	Chojjin Suites	Эрэл Пропертиз	8.1
6	Olympic residence	Монголиан Пропертиз	7.5
7	Naran Place	Капитал Пропертиз	5.2
8	Diplomat apartment	Дипломат апартамент	4.9
9	Regency residence	Монголиан Пропертиз	4.8

ҮЙЛЧИЛГЭЭТ ОРОН СУУЦНУУДЫГ ХУДАЛДАХ, ТҮРЭЭСЛЭХ ҮНЭ

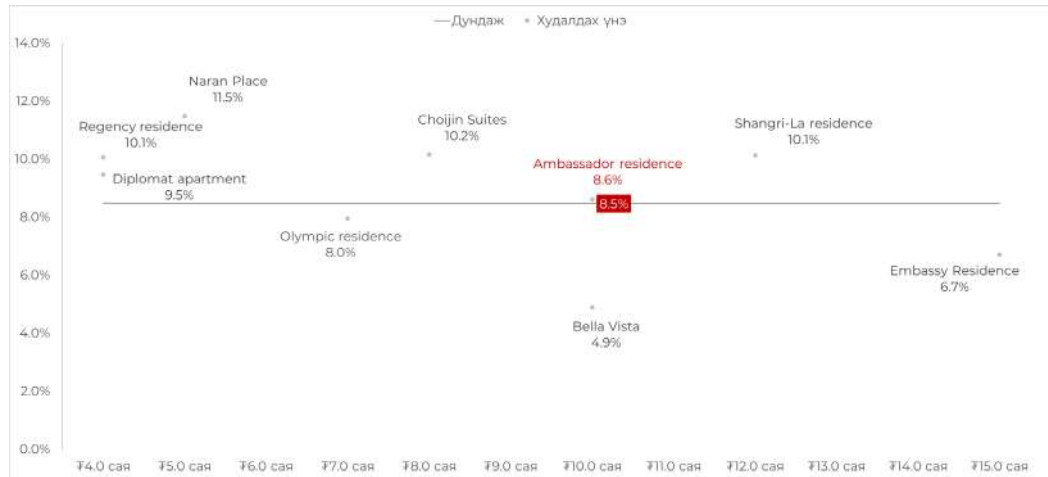
Дээрх 9 үйлчилгээт орон сууцны худалдах үнэ ₮5.2-₮15.7 сая хооронд байгаа бөгөөд дундаж үнийн түвшин нь байршлаас хамаарч хотын төв, элчингийн дүүрэг, Зайсан, Төв цэнгэлдэх орчим гэсэн дарааллаар буурах төлөвтэй байна.

Харин түрээсийн үнийн м.кв-ын үнэлгээ оны эцсээр ₮41,000-₮107,000 хооронд байгаа ба Элчингийн дүүрэгт үнэлгээ хамгийн өндөр байна.²⁴

“
Үйлчилгээт орон сууцнуудын худалдах болон түрээсийн үнийг төгрөгөөр илэрхийлсэн хэдий ч эдгээр төслүүдийн зах зээлийн үнэлгээ нь тухайн төслийн анхны хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэр, зорилтот хэрэглэгчдийн сегмент зэргээс хамааран суурь дүнгээрээ ам.доллар, юань, иен гэх мэт гадаад валютын ханштай шууд хамааралтай байх боломжтой.

Монгол Улсад хэрэгждэг хууль тогтоомжийн дагуу бүтээгдэхүүн, ажил, үйлчилгээний үнэ, төлбөрийг үндэсний мөнгөн тэмдэгтээр илэрхийлэн, төлбөр тооцоог төгрөгөөр гүйцэтгэнэ.

Худалдах болон түрээслэх үнээс гадна дүүргэлтийн бодит хувиас хөрөнгө оруулагчийн хүртэх ашиг, орлогын тасалдалгүй байдал хамаарна. Дээрх төслүүдийн дүүргэлтийн хувийн нөлөөг багтаасан бодит түрээсийн нийт өгөөжийг тооцож үзэхэд:

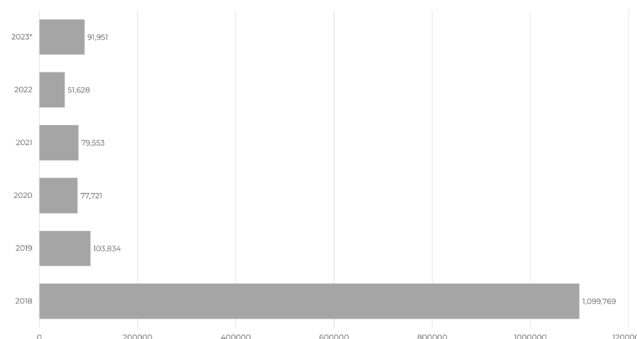
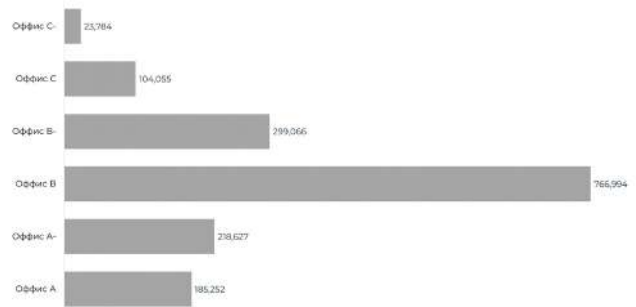


Бодит түрээсийн нийт өгөөж=(Түрээсийн үнэ*12сар*Дүүргэлтийн хувь)/Худалдах үнэ гэсэн хялбаршуулсан томъёо ашиглав.

Дүүргэлтийн хувиар Chojjin Suites, Bella Vista зэрэг төслүүд хамгийн өндөр 100% дүүргэлттэй байсан бол хамгийн бага нь Naran Place орон сууц 65% дүүргэлттэй байна.

V.3 ОФФИС

Тэнхлэг Зууч ХХК-ийн мэдээллийн сангаас үзэхэд Улаанбаатар хотод 2005 оноос хойш нийт 1,597,240 м.кв оффисын барилга ашиглалтад оржээ. Эдгээрээс 48 хувь буюу 766,995 м.кв талбайг В зэрэглэлийн оффисын барилга эзэлж байна.



Цар тахлаас хойших 2020, 2021, 2022 онуудад шинээр нийлүүлэгдсэн оффисын зориулалттай төслүүдийн хэмжээ буурсан хэдий ч 2023 оноос эргэж сэргэх төсөөлөлтэй байна.

2023 онд шинээр ашиглалтад орохоор төлөвлөгдсөн томоохон төслүүдээс дурдвал Minister tower, ITC tower, Eco International Trade Tower зэрэг байна.

НЭГ АШИГЛААНД НӨГДӨХ ОЮУНЫ ТАЛБЭЙН ХЭНГЭЭ

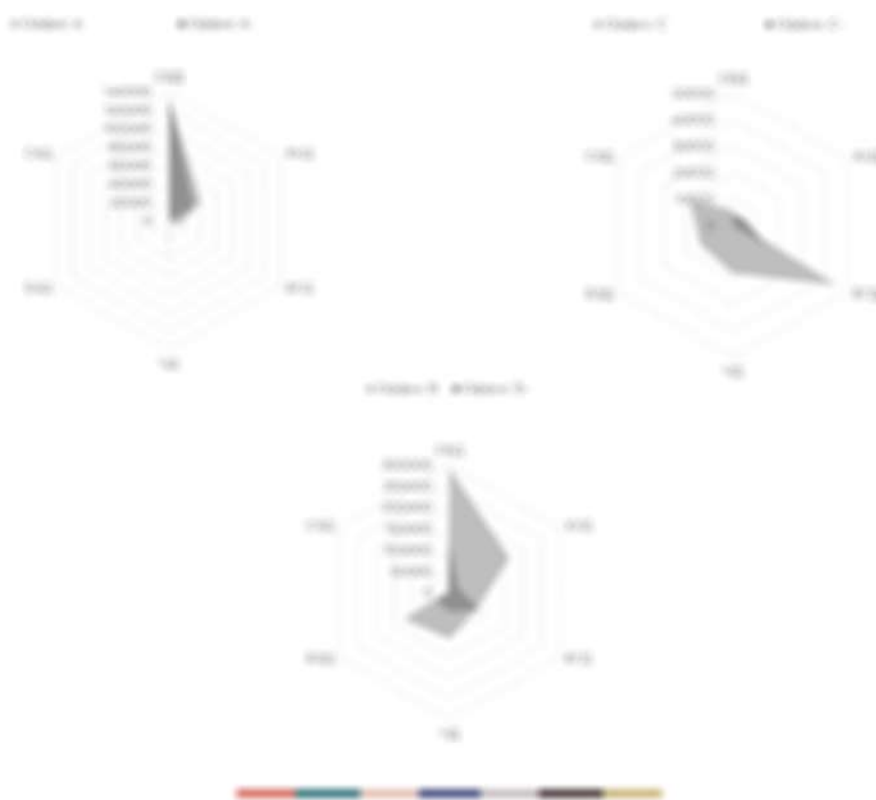
(Анг. хэлээр)



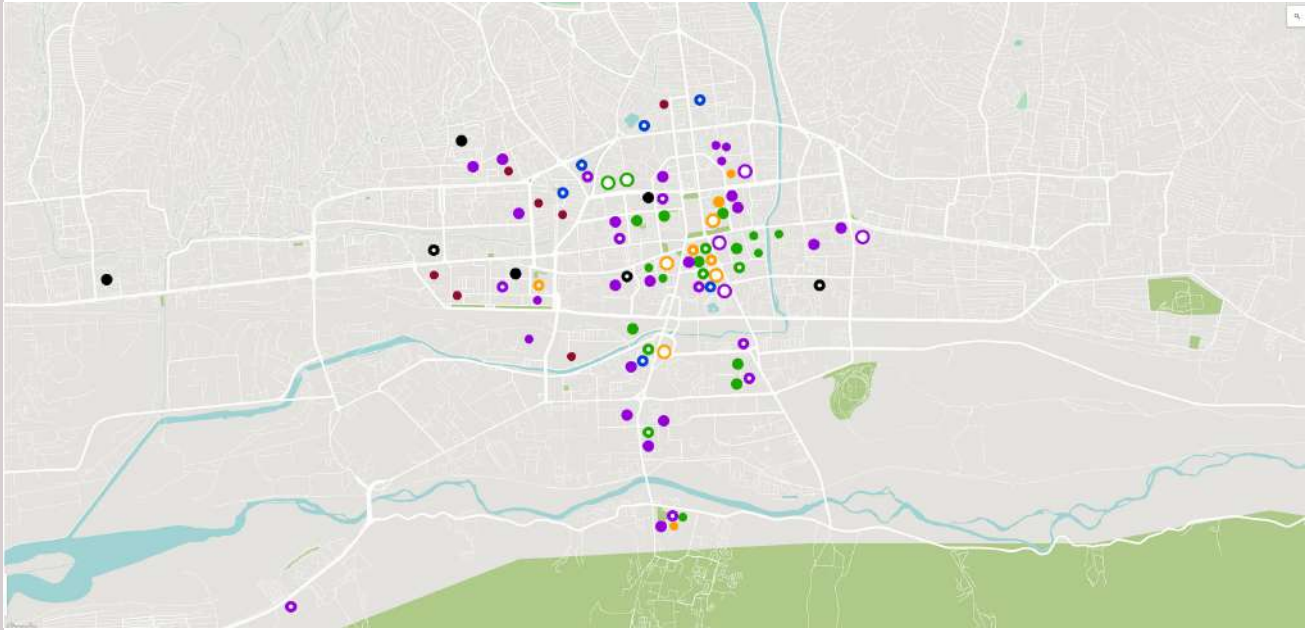
Улаанбаатар хотын өмнөд хэсэгт нэг ашиглаанд нэгжээ өөрчлөх төлөвлөгөөний дагуу 2022 оныг анхны жил болгон 2023 оны 8 жил болж өөрчлөх болно.

ОЮУНЫ ТАРИХ, ХЭРЭГЛЭЛЭЭ

2022 оны байдлаар Улаанбаатар хотын өмнөд хэсэгт нэгжээ өөрчлөх төлөвлөгөөний дагуу 2022 оныг анхны жил болгон 2023 оны 8 жил болж өөрчлөх болно.



ОФФИСЫН ТАРХАЛТ, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР



ОФФИСЫН ХУДАЛДАХ ҮНЭ, ТҮРЭЭСИЙН ҮНИЙН ӨСӨЛТ ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР 2022



2022 онд А болон А- зэрэглэлийн оффисын худалдах дундаж үнэд бага зэргийн өөрчлөлт орж, өмнөх оноос 1 хувь орчим нэмэгдсэн бол В-, С зэрэглэлийн төслүүдийн худалдах үнэ харгалзан 15 хувь, 22 хувь, 20 хувь өссөн. А зэрэглэлийн оффисын түрээсийн үнэ өмнөх оноос 26 хувь, А- зэрэглэлийнх 9 хувь өсжээ.²⁵



ОЮУНЫ ДҮГЭРГЭЛЛИЙН ӨХЦӨВ ЗЭРЭГЛЭЛТЭЭР



А, Б - зарлагын төлбөр, зарлагын өсөлт, зарлагын бууруулалт, зарлагын бууруулалт - 10 сая, 10 сая багцаж байх үед,
 В - зарлагын төлбөр, зарлагын өсөлт, зарлагын бууруулалт - 10 сая багцаж байх үед.

ДҮНДЭМ ТҮРЭЭСЭЙН ҮНЭ БА ДҮНДЭМ ДҮГЭРГЭЛЛИЙН ӨХЦӨВ ӨНӨӨГӨЙ БАГААРАЛ

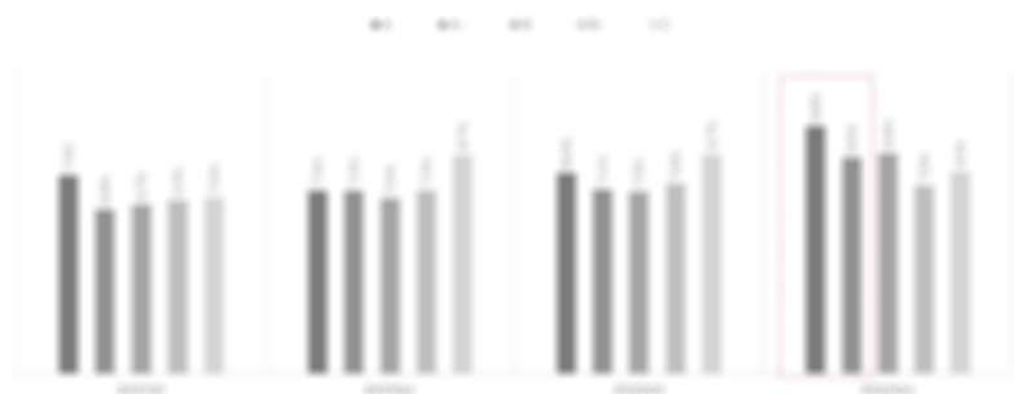


Оюуны зарлагын төлбөр, зарлагын өсөлт, зарлагын бууруулалт, зарлагын бууруулалт - 10 сая багцаж байх үед.

ОБЪИХСЫН ТҮРЭЭСИЙН ӨГРӨЖ

Монголын Бодит Түрээсийн нийт өргөмжлөл нь үндсэндээ А, В, С зарчлын өргөмжлөлд үндэслэн өргөмжлөгдөж байгаа бөгөөд өргөмжлөлийн өсөлт нь 2022 оны эхний хагас жилд 33% хүрч байсан. Энэ нь турши өргөмжлөлийн өргөмжлөлд үндэслэн өргөмжлөгдөж байгаа бөгөөд өргөмжлөлийн өсөлт нь 2022 оны эхний хагас жилд 33% хүрч байсан. Энэ нь турши өргөмжлөлийн өргөмжлөлд үндэслэн өргөмжлөгдөж байгаа бөгөөд өргөмжлөлийн өсөлт нь 2022 оны эхний хагас жилд 33% хүрч байсан.

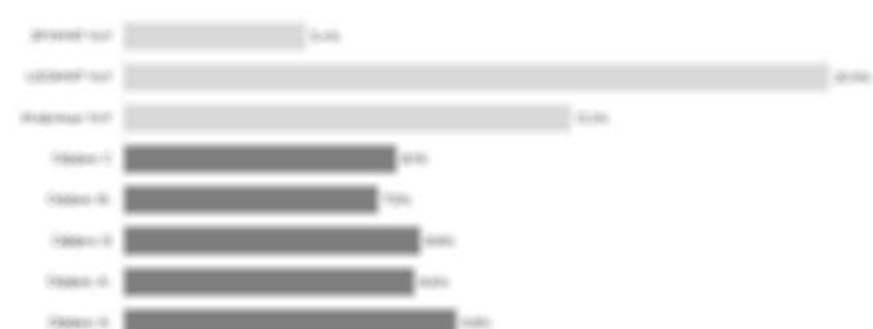
НИЙЛЭГ НЙЛЭГТЭЙН ТҮРЭЭСИЙН НИЙТ ӨГРӨЖ ЗЭРЭГЛЭХЭЭР, ДҮГҮЭГЛЭЛИЙН ХУВИЙН НӨЛӨЛТӨЙГӨР



А, В, С зарчлын өргөмжлөл нь өргөмжлөлийн өсөлтөд голлон хувь нэмж өргөмжлөгдөж байгаа бөгөөд өргөмжлөлийн өсөлт нь 2022 оны эхний хагас жилд 33% хүрч байсан. Энэ нь турши өргөмжлөлийн өргөмжлөлд үндэслэн өргөмжлөгдөж байгаа бөгөөд өргөмжлөлийн өсөлт нь 2022 оны эхний хагас жилд 33% хүрч байсан.

Бодит Түрээсийн нийт өргөмжлөл нь үндсэндээ А, В, С зарчлын өргөмжлөлд үндэслэн өргөмжлөгдөж байгаа бөгөөд өргөмжлөлийн өсөлт нь 2022 оны эхний хагас жилд 33% хүрч байсан.

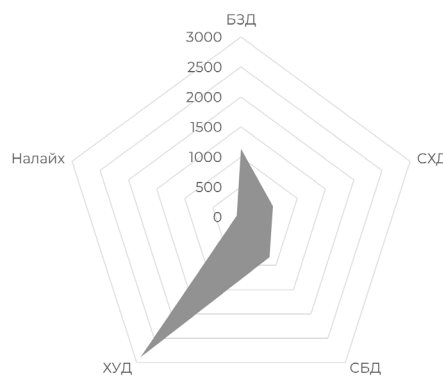
2022 ОБЪИХСЫН БОДИТ ТҮРЭЭСИЙН НИЙТ ӨГРӨЖ VS ИМБЭИЦ VS БА/НОТЫН ХАМШИЙН ӨСӨЛТ



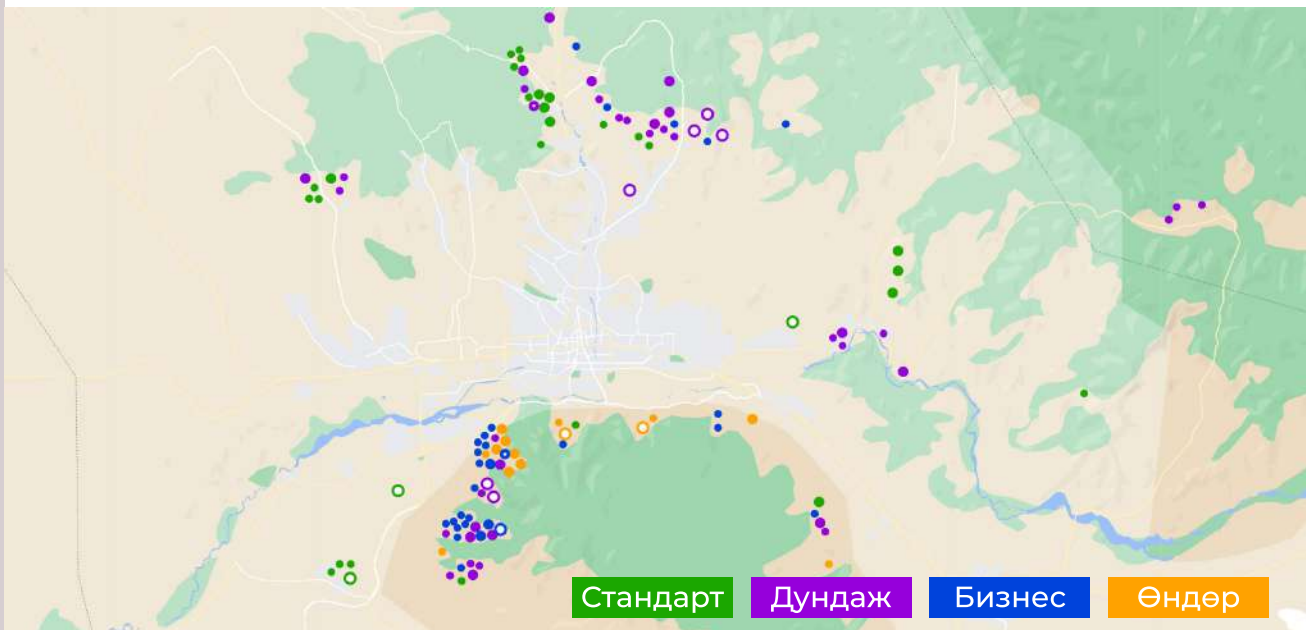
V.4 ХАУС

ХАУСНЫ НИЙЛҮҮЛЭЛТ

Улаанбаатар хотод 2022 оны арванхоёрдугаар сарын байдлаар 126 төслийн 7,262 айлын хаус төсөл хэрэгжиж байна. Үүнээс 5,492 айлын хаус нь идэвхтэй захиалга авч байна. Захиалга авч буй эдгээр хауснуудыг бүсчлэлээр эрэмблэхэд Захын бүс, Урд бүс, Хойд бүсэд тэр дундаа дийлэнх нь Хан-Уул, Баянзүрх, Сүхбаатар дүүргүүдэд байршилтай байна.



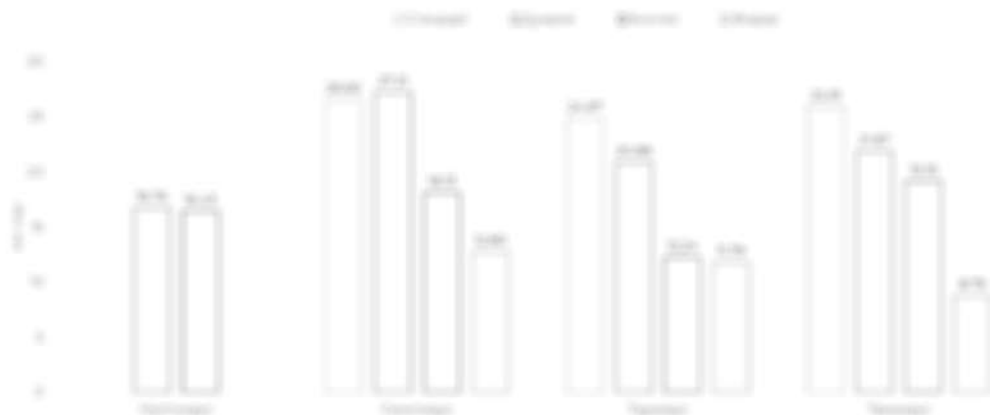
ХАУСНЫ ТАРХАЛТ



- 1-29 айлтай хотхон
- 30-59 айлтай хотхон
- 60-89 айлтай хотхон
- 90 дээш айлтай хотхон



КОТЫН ТӨВ ӨӨРӨГӨН ДҮГҮНДЭМ ЗАЙ ТӨРЛӨӨН, ЭЭРЭГТЭГЭГЭЭР

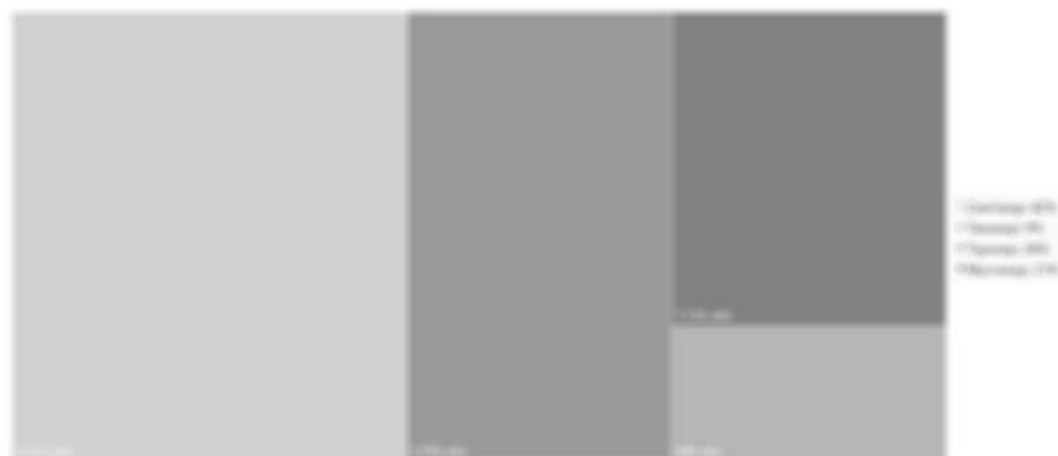


Эдгээр төслүүдийн өргөтгөл санаачилга бүрэн амжилттай явуулж байгаа нь ажлын үр өрсөлдөөний үр дүндийг харуулж байна.

ХАУСНЫ ТӨРЛӨГ

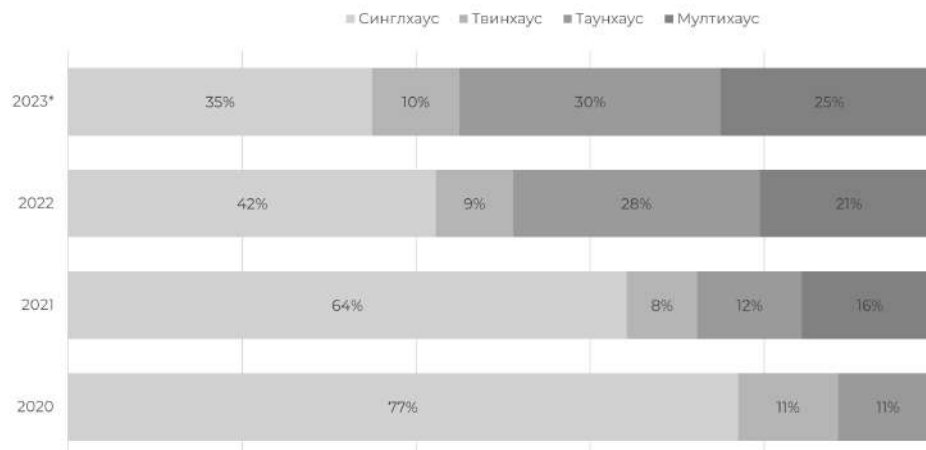
Хувиар төрөлөөр өртөгний үндсэн хэсгийг төлөөлж байгаа нь ажлын үр дүндийг харуулж байна. 2022 оны I квartaд 37%, II квartaд 28%, III квartaд 21%, IV квartaд 14% хэсэг бүр бүр өртөг байна.

2022 ОНД ЗАМГАУГА АДН БИЙ ХАУСНЫ ТӨРЛӨГ



Хөдөө аж ахуй, тусгай зориулалтын газар, тусгай зориулалтын үйлдвэр төрлөөр өртөгний үндсэн хэсгийг төлөөлж байна. 2022 оны I квartaд 37%, II квartaд 28%, III квartaд 21%, IV квartaд 14% хэсэг бүр бүр өртөг байна. Энэ нь ажлын үр дүндийг харуулж байна.

ЗАХИАЛГА АВЧ БУЙ ХАУСНЫ ТӨРЛҮҮД

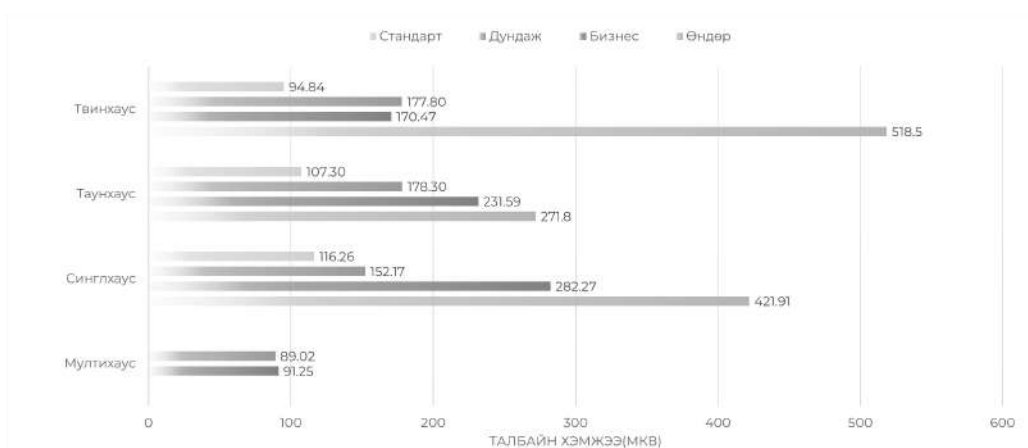


ХАУСНЫ ТАЛБАЙН ХЭМЖЭЭ

Захиалга авч буй төслүүдийн хувьд Мультихаус төрлийн төлөвлөлттэй стандарт болон өндөр зэрэглэлийн хаус байхгүй байна. Хаусны талбайн хэмжээн хувьд зэрэглэл дээшлэх тусам нийт талбайн хэмжээ нэмэгдэх хандлагатай байна.

ХАУСНЫ ТАЛБАЙН ХЭМЖЭЭ ТӨРЛӨӨР, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

метр квадрат

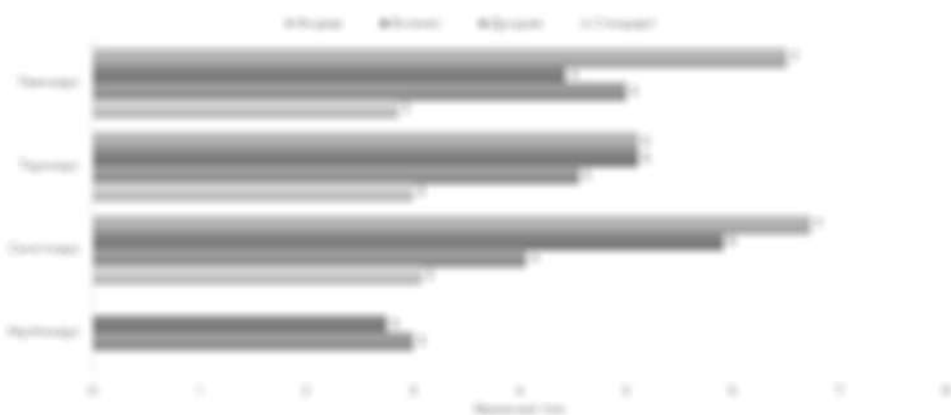


Нийлүүлэгдэж буй өндөр зэрэглэлийн хаусны талбайн хэмжээ төрлөөсөө хамаарч дундажаар 270 м.кв-520 м.кв хооронд байгаа нь өмнөх онтой харьцуулахад 20 гаруй хувиар буурсан дүн юм. Энэ нь худалдан авагчид ашигтай талбайн хэмжээнээс илүү оновчтой төлөвлөлтийг чухалчлан сонголт хийж байгаагийн илэрхийлэл байх боломжтой.

Мөн дийлэнхи төслүүд стандарт зэрэглэлийн хаусыг 3 ерөөтэйгээр төлөвлөн нийлүүлж байгаа бол өндөр зэрэглэлийн хаус дундажаар 5-7 ерөөтэй байна.



ХАСНЫ ДУНДАМ ӨРӨННИЙ ТОО ТӨРЛӨӨР, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

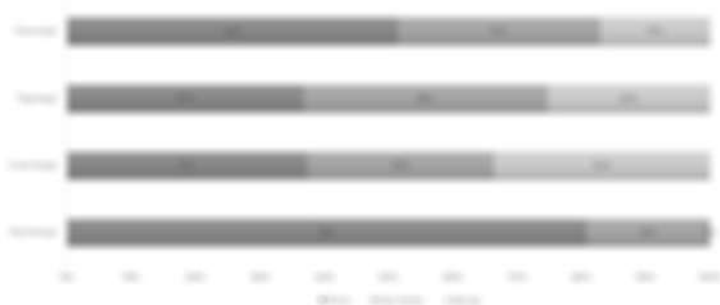


ХАСНЫ ХАЙЦУЛЭЛ

Хүний нөөц нь ажлын байрны үйлдвэрлэлд хамгийн чухал үүрэг гүйцэтгэдэг бөгөөд ажлын байрны өрсөлдөөний чухал хүчин зүйл болж байна. 2022 оны амжилтаар өрсөлдөөний чухал хүчин зүйл болж байгаа бөгөөд ажлын байрны өрсөлдөөний чухал хүчин зүйл болж байна. 2022 оны амжилтаар өрсөлдөөний чухал хүчин зүйл болж байна. 2022 оны амжилтаар өрсөлдөөний чухал хүчин зүйл болж байна.

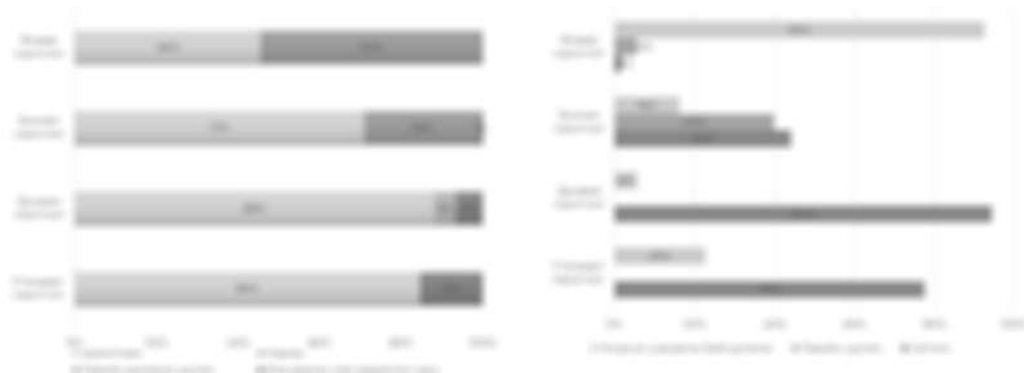


ХАСНЫ ҮНДСЭН ХАЙЦУЛЭЛТ ТӨРЛӨӨР, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР



ХАУСНЫ ДЭХД БҮТЭЦЛИЙН ШИЙДЭЛ

Бүтээгч өмчлөгчид бүтээгдээгүй үйлдвэр нь үйлдвэрлэл өсөлтийн төлөлд зурган. Боловсрол үйлдвэр нь өсөлтийн төлөлд өндөр өсөлтийг байгуулна. Бусад төслүүдийн хэд хэдхэн байна. Инженерийн боловсролтой хувь хүмүүс 71 өрөөн, цахилгаан өрөөн, 28 өрөөн төлөлд зурган өсөлтийг үйлдвэр байна. Бусад өндөр зарлагатай төслүүдийн цахилгаан үйлдвэр 28 өрөөн бүрд, төлөлд зурган өрөөн 28 өрөөн байна.



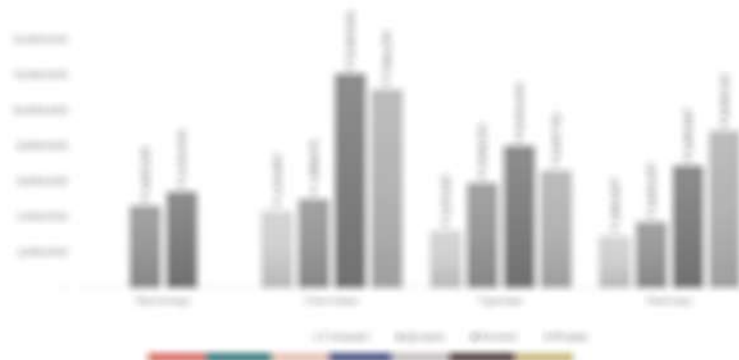
ХАУСНЫ ҮНЭ, БОРЛУУЛАЛТЫН ХҮВЬ

Хүрээгч өмчлөгчид бүтээгдээгүй үйлдвэр өсөлтийн төлөлд 70.2 сая. тугангад, 74.2 сая. тугангад, 74.2 сая. тугангад, 74.2 сая. тугангад байна.

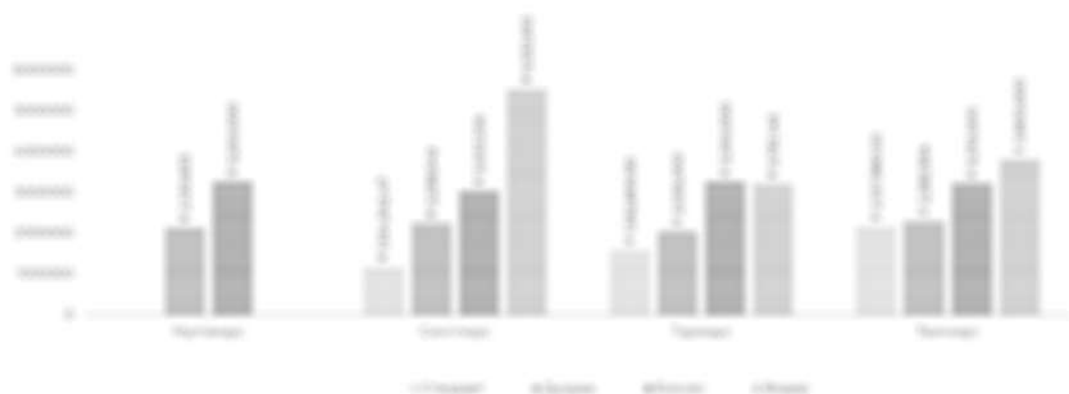


Бүтээгч өмчлөгчид бүтээгдээгүй үйлдвэр өсөлтийн төлөлд өндөр зарлагатай өсөлтийн төлөлд өсөлтийн төлөлд 70 сая. тугангад байна.

ХАУСНЫ ДЭХД ҮНЭ ТӨРЛӨӨН, ЭЗЭХТӨЙЛЭЭР

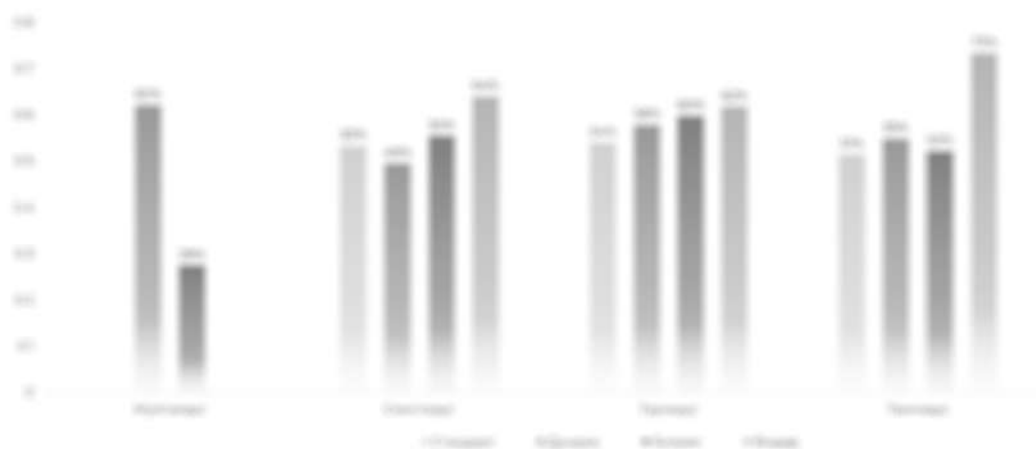


ЖАЛСНЫ ДООД ҮНЭ ТӨРЛӨӨР, ЗЭРГЭЛЭЛЭЭР



Тэрэн төрлөөр төсвийн дотоо үндэс хөрөнгийн хөрөнөг, өндөр хөрөнгийн хөрөнгийн үнийн хэмжээг харахад 2022 ҮН I-ийн үзүүлэлт байна.

ДЭМЖИЙН БОРИЛУУЛАЛТЫН ҮНЭ ТӨРЛӨӨР, ЗЭРГЭЛЭЛЭЭР



Тэрэн хөрөнгийн бүлэгээр төсвийн борлуулалтын үнэ хэмжээг харахад 2022 ҮН I-ийн үзүүлэлт харахад 2022 ҮН I-ийн үзүүлэлт байна.



ХАРАКТЕРИСТИКА УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА, ПОДГОТОВЛЕННОГО К УЧЕБНОМУ ПРОЦЕССУ

Учебный материал для данной главы (18 часов) 300 часов 300 часов (включая подготовку для участия в конкурсах) учебно-методический материал (включая подготовку для участия в конкурсах) учебно-методический материал (включая подготовку для участия в конкурсах)

1. Характеристика предмета (курса)
2. Характеристика предмета (курса)
3. Характеристика учебно-методического материала

Учебный материал (включая подготовку) по данному учебно-методическому материалу, учебно-методический материал по данному предмету (курсу) учебно-методический материал (включая подготовку для участия в конкурсах) учебно-методический материал (включая подготовку для участия в конкурсах)

- Определение коэффициента (К) и (С) учебно-методический материал по данному предмету (курсу) учебно-методический материал (включая подготовку для участия в конкурсах)
- Формулы (1) и (2) учебно-методический материал по данному предмету (курсу) учебно-методический материал (включая подготовку для участия в конкурсах)



Учебный материал (включая подготовку) по данному учебно-методическому материалу, учебно-методический материал по данному предмету (курсу) учебно-методический материал (включая подготовку для участия в конкурсах) учебно-методический материал (включая подготовку для участия в конкурсах)

Учебный материал (включая подготовку) по данному учебно-методическому материалу, учебно-методический материал по данному предмету (курсу) учебно-методический материал (включая подготовку для участия в конкурсах) учебно-методический материал (включая подготовку для участия в конкурсах)



IC TOWER

8-11% Жилийн түрээсийн өгөөжтэй
ӨМЧЛӨӨД-ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ
зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө

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

8-11%-ын өгөөжтэй
хөрөнгө оруулалт



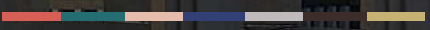
Худалдан авах болон
түрээслэх



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; 8011-6292

Developed by

InvesCore
PROPERTY



Ulaanbaatar city at sunset

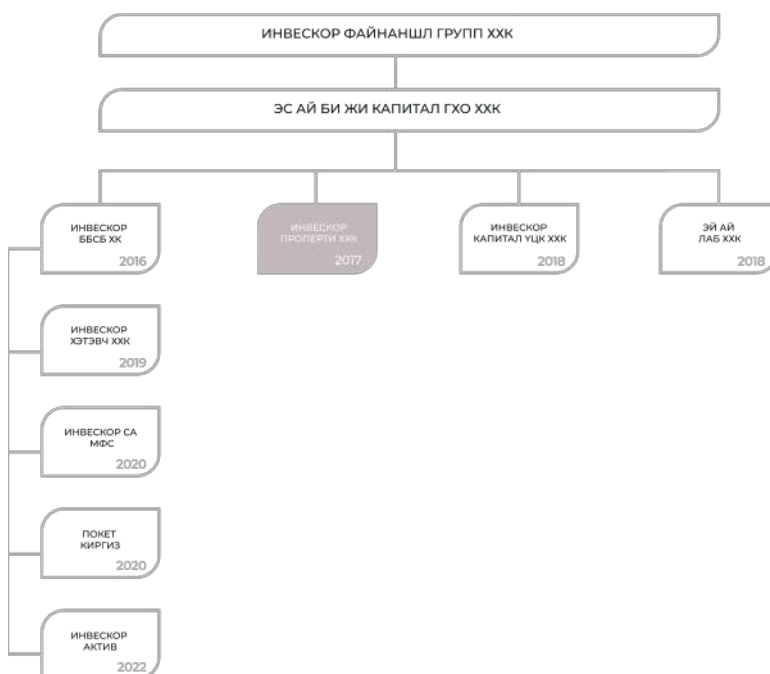
SECTION 6

ҮЛ ХӨДЛӨХ
ХӨРӨНГИЙН ЦОГЦ
МЕНЕЖМЕНТ
ХАРИУЦАГЧ:
ИНВЕСКОР ПРОПЕРТИ
ХХК

ИНВЕСКОР ПРОПЕРТИ ХХК

ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

Инвескор Проперти ХХК нь харилцагч, хөрөнгө оруулагчдынхаа хөрөнгө оруулсан үл хөдлөх эд хөрөнгийн төслүүдийн өдөр тутмын хэвийн үйл ажиллагааг хангах, тэдгээрийн зах зээлийн үнэлгээг өсгөн нэмэгдүүлж насжилтыг уртасгах зорилгоор 2017 онд СЗХ-оос олгодог үл хөдлөх эд хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээ үзүүлэх тусгай зөвшөөрөлтэйгөөр үүсгэн байгуулагдсан. Инвескор Санхүүгийн Группын охин компани бөгөөд одоогоор 70+ ажилтантайгаар Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаагаа явуулж байна.



Зах зээлийн эрэлт хэрэгцээ, бизнесийн боломжид тулгуурлан өргөжин тэлсээр бид одоогоор Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуулал, Хөрөнгийн менежмент, дотоод болон гадаадын хөрөнгө оруулагчдад чиглэсэн үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагаа, Төсөл хөгжүүлэлт зэрэг үл хөдлөх хөрөнгийн цогц менежментийн үйл ажиллагааг (vertically-integrated) эрхэлж байна.

Одоогоор бид Улаанбаатар хотод байршилтай оффисын зориулалттай 3 төсөл, үйлчилгээт орон сууцны зориулалттай 1 төслийн хөрөнгийн менежментийн үйл ажиллагааг хариуцдаг. Эдгээр төслүүдийн дийлэнх хувь нь хөрөнгө оруулалтын зориулалттайгаар худалдагдсан бөгөөд зах зээлд өрсөлдөхүйц түвшний түрээсийн өгөөжийг бүрдүүлэн хөрөнгө оруулагчдадаа тогтмол хүргэсээр байна.





Ойрын жилүүдэд бид Казахстан, Киргизстан, Узбекистан зэрэг Төв Азийн хөгжиж буй зах зээлд үл хөдлөх хөрөнгөд суурилсан хөрөнгө оруулалт, үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийн орчин үеийн, олон улсын сайн туршлагыг нэвтрүүлсэн зах зээлийн анхдагч тоглогч болж нэвтрэхээр төлөвлөж байна.

Мөн түүнчлэн хөрөнгө оруулагч, түрээслэгчдийн дунд эрэлт өндөртэй байх А, А- зэрэглэлийн оффис, үйлчилгээт орон сууц, хаус хотхон зэрэг төрөлд төвлөрөн төсөл хөгжүүлэх юм.

ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЦОГЦ МЕНЕЖМЕНТ

Инвекор Проперти ХХК-ийн үйл ажиллагааны онцлог нь үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт босоо-нэгдсэн (vertically-integrated) үйл ажиллагаа буюу төслийн концепц төлөвлөгөөнөөс эхлээд төсөл хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулах, төслийг борлуулах, ашиглалтын шатанд хөрөнгийн менежментийг үйл ажиллагааг явуулах байдлаар тухайн төслийн амьдралын мөчлөгийн бүхий л үе шатны менежментийг хариуцан ажилладаг.

Тиймээс хөрөнгө оруулагчид үл хөдлөх хөрөнгийн шинэ төслийн хэрэгжилт болон хөрөнгийн менежментийг бидэнд бүрэн хариуцуулах боломжтой.

ИНВЕКОР ПРОПЕРТИ ХХК-ИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

ХӨГЖҮҮЛЭЛТИЙН ШАТ



АШИГЛАЛТЫН ШАТ







ИНВЕСКОР ПРОПЕРТИ ХХК-ИЙН ҮЗҮҮЛДЭГ ҮЙЛЧИЛГЭЭ

ТҮРЭЭСЛЭГЧ, ХАРИЛЦАГЧДАД ЧИГЛЭСЭН ҮЙЛЧИЛГЭЭ	ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧДАД ЧИГЛЭСЭН ҮЙЛЧИЛГЭЭ
Албан ёсны веб хаяг, сошиал хуудас	Зах зээлийн судалгаа
Онцгой эрхтэй зуулагч	Төслийн концепц төлөвлөлт
Инженерийн үзлэг, засвар, үйлчилгээ	Төсөл хөгжүүлэлт, зардлын менежмент
Харуул хамгаалалт	Хөрөнгө оруулалт, санхүүжилт
Нийтийн эзэмшлийн талбайн арчлалт, цэвэрлэгээ	Үл хөдлөх хөрөнгийн даатгалыг шийдвэрлэх
Төлбөрт цэвэрлэгээ, үйлчилгээ	Хууль, эрхзүйн зөвлөгөө, үйлчилгээ
Консьерж үйлчилгээ	Борлуулалт & маркетинг
Нэвтрэх эрхийн зохицуулалт	Түрээсийн борлуулалт
Түрээслэгч, харилцагч халамжлах	Түрээсийн дүүргэлт хангах
Эрчим хүчний зохицуулалт, хаягдлын менежмент	Үнийн бодлого хэрэгжүүлэх
Цахим төлбөрийн систем	Төлбөр цуглуулах
	Төлбөрийн тасалдлын эрсдэлийн удирдлага
	Албадан нүүлгэх
	Түрээсийн харилцаанд өмчлөгчийг төлөөлөх
	Түрээслэгч, харилцагч халамжлах
	Санхүүгийн тайлан бэлтгэх, мэдээлэх
	Үл хөдлөх хөрөнгөд суурилсан хөрөнгө оруулалтын боломжуудыг хөгжүүлэх

Дээрх дурдсан эд хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээний талаарх дэлгэрэнгүй видеог үзэх: [Инвескор Пропертигийн YouTube хуудас](#)

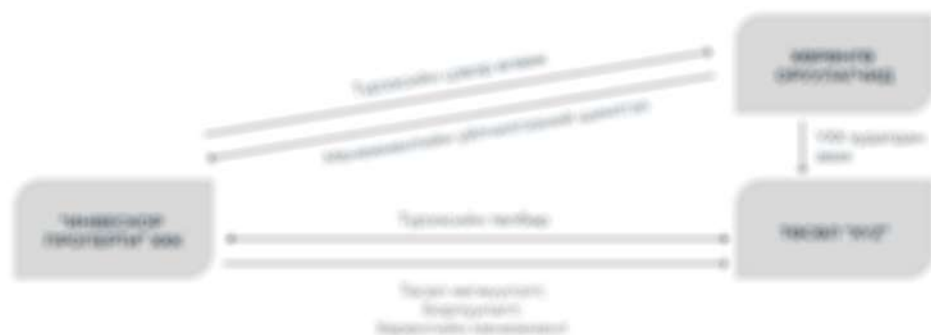
УДИРДАЖ БУЙ ТӨСЛҮҮД, ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ

	ПРОВАН /оффис/ 2017	ХОЙМОР /үйлчилгээт оффис/ 2018	АМБАССАДОР /үйлчилгээт орон сууц/ 2019	АЙ СИ ТАУЭР /үйлчилгээт оффис/ 2022
				
	Удирдаж Буй Талбай	Зах Зээлийн Үнэлгээ /сая төгрөг/	Нийт Төсөл	
2017	1,353 м.кв	₮ 4,464	1	
2018	6,307 м.кв	₮ 21,804	2	
2019	12,521 м.кв	₮ 70,619	3	
2022	23.983 м.кв	₮ 128,876	4	
Төслүүдийн Зах Зээлийн Үнэлгээний ЖНӨ 2017-2022 (AUM CAGR)			96.49%	

САНАЛ БОЛГОХ ХӨРӨНГӨ ОРҮҮГЭХЭЛТЭЙН БОЛОНЖИЛУУД
ТОСВИЛ КОГЖУУЛГАЛТЫЙН ЭНГҮЙН БОНД



ӨННӨЛӨӨД- ТҮРЭЭС/ТҮХЭТЭХ (BUY-TO-LET)



SECTION 6

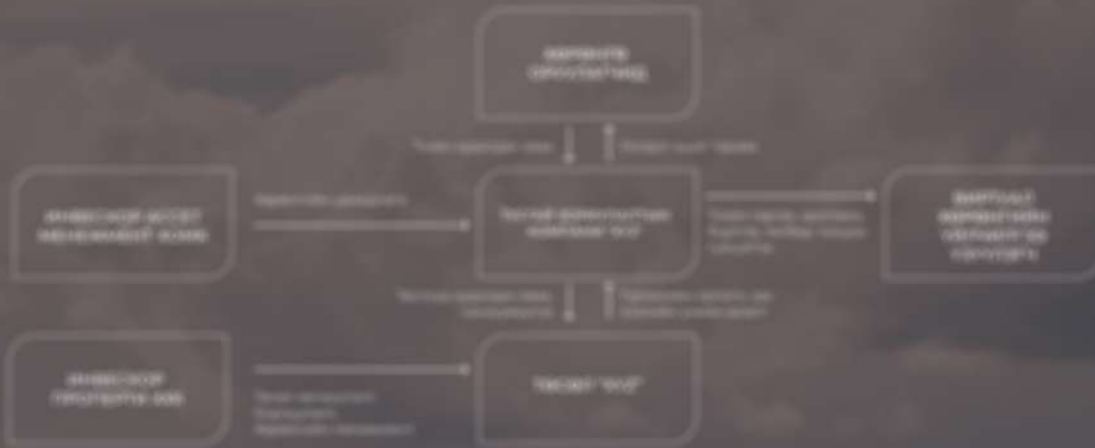
КОРХОЖ ИНОЦЮЛТЭЙ БҮНЭД



КОРХОЖИЙН ОРУУЛАЛТЫН СХИМ



ҮН ХАДЛАХ, ХӨРӨНГИЙН ТӨХӨӨМӨЛӨӨЛӨӨ



ХОЛБОО БАРИХ

📍 Монгол улс, Улаанбаатар хот 14230, Сүхбаатар дүүрэг, 1-р хороо, Парисын гудамж - 42, Ай Си Тауэр оффис, 1201 тоот

☎ (+976) 7507-5454

✉ info@invescoreproperty.mn

SECTION 6



Restaurant & Wine Lounge

ROUTE 22
RESTAURANT & WINE LOUNGE

Restaurant

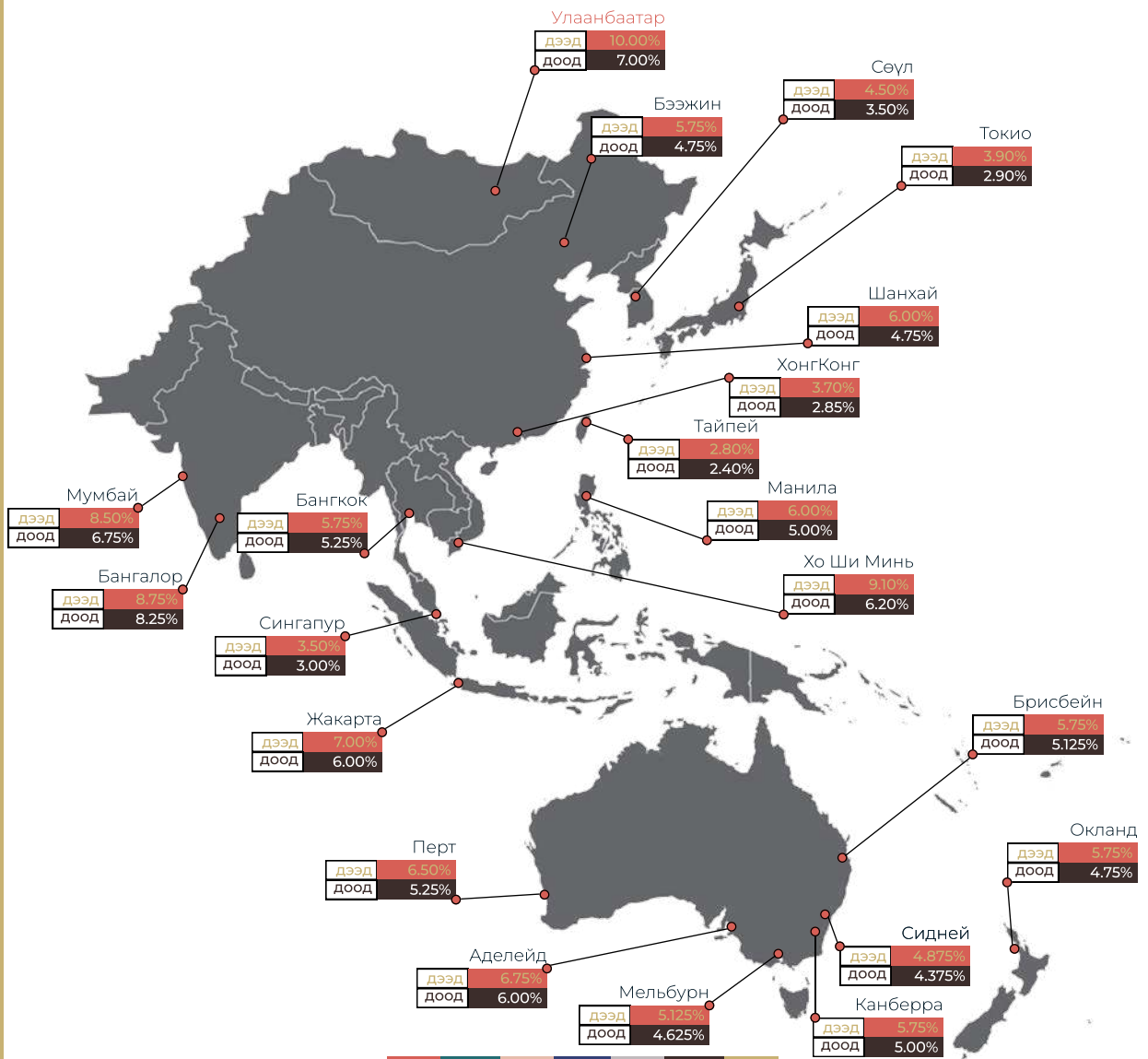
Restoration of historic building

SECTION 7

ҮЛ ХӨДЛӨХ
ХӨРӨНГИЙН ЗАХ
ЗЭЭЛИЙН
ҮНЭЛГЭЭНИЙ ӨГӨӨЖ
(CAP RATE):
УЛААНБААТАР VS
АЗИЙН БУСАД ХОТ

ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ӨГӨӨЖ (CAP RATE): УЛААНБААТАР VS АЗИЙН БУСАД ХОТ

Тооцооллын аргачлал: Инвектор проперти ХХК-ийн хөгжүүлсэн А бүсэд байршилтай, А болон А-зэрэглэлийн төслүүдийн эд хөрөнгийн менежментийн үйл ажиллагааны зардал, түрээсийн шимтгэлийн хувь, түрээсийн менежментийн төлбөр, зах зээлийн үнэлгээ зэрэг дотоод эх сурвалжтай мэдээллийг ашиглан гаргасан тооцооллыг УБ дахь ҮХХ-ийн зах зээлийн үнэлгээний өгөөж буюу "cap rate" гэж авч үзлээ. Азийн бусад хотуудын өгөөжийн түвшинд 2022 оны IV улирлын тоо мэдээг ашиглав. ²⁶



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*

УЛААНБААТАР ХОТЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

Өнгөрсөн онд Монгол Улсын эдийн засагт эергээр нөлөөлсөн хэд хэдэн чухал үйл явдлууд тохиож, тодорхой макро үзүүлэлтүүд төсөөлсөн түвшнээс давсан гүйцэтгэлтэй байсан тул ирэх 2023 оныг эерэг төсөөлөлтэй угтаж байна. Манай улсын хувьд зах зээл нь уул уурхайн салбараас ихээхэн хамааралтай бөгөөд уг салбар нь таваарын зах зээл дэх үнийн савлагаа, импортлогч орнуудын эрэлт, тээвэр логистикийн тасалдалгүй байдлаас шууд хамааралтай байдаг ч эдгээр сорилтуудыг үл харгалзан 2022 онд Оюу толгой төслийн хэлэлцээр үр дүнд хүрч үйл ажиллагаа нь эрчимжиж баяжуулах далд уурхайн үйл ажиллагаа эхэлсэн нь томоохон өөрчлөлт, хөдөлгөөнийг бий болгож одоогийн болон ирээдүйн эдийн засгийн эерэг хүлээлтийг бий болгов. Мөн цар тахлын хүндрэлтэй нөхцөлөөс шалтгаалан саатаад байсан боомтуудын нэвтрүүлэх чадамж сэргэсэнээр оны сүүлийн саруудад ачаа, тээврийн эргэлт сайжирч түүнийг дагасан эрдэс, түүхий эдийн экспортууд эрчимжиж эдийн засаг дах валютын орлого нэмэгдсэн таатай он жил болж өнгөрлөө.

Эдийн засгийн сэргэлтийг дагаад барилгын салбарын гүйцэтгэл 2022 онд өмнөх оноос 37 хувийн, үл хөдлөхийн салбар 12 хувийн өсөлтийг үзүүлээ. Ковид-19 тахлын нөлөөгөөр бараа материалын гол нийлүүлэгч орон болох БНХАУ-тай хийгдэх гадаад худалдаанд саатал үүсэж, барилгын өртгийн индекс 91 хувиар өссөн нь барилгын үнэд ихээр нөлөөлсөн. Гэсэн хэдий ч барилгын салбар дах гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт нийт хөрөнгө оруулалтын 11 хувьд, үл хөдлөхийн салбарт 88 хувд хүрсэн нь Монгол Улсын барилга, үл хөдлөх хөрөнгийн үйл ажиллагааны салбарт чиглэсэн дотоодын төдийгүй гадаадын хөрөнгө оруулагчдын сонирхол өндөр байгааг илтгэж байна.

Энэ салбарын үйл ажиллагаа эрчимжиж, бизнесийн үйл ажиллагаа өргөжиж байгаагийн нэгэн илрэл нь банкнуудын шинээр олгосон зээл болоод Биржийн бус зах зээл дээр үнэт цаас гаргагчдын дунд барилга, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын аж ахуй нэгжүүдийн эзлэх хувь нэмэгдсэн явдал юм. Биржийн бус зах зээл дээр барилга, үл хөдлөхийн компаниуд 58.4 тэрбум төгрөгийн бондыг амжилттай босгосноор хөгжүүлэгч компаниудын хувьд төслийн санхүүжилтийн шинэ эх үүсвэрийн боломжууд бий болж байгаа төдийгүй хөрөнгө оруулагч нар зохицуулалттай зах зээлд мэргэжлийн этгээдэд дамжуулан үл хөдлөхийн салбарт хөрөнгө оруулах сонирхол байгааг харуулж байна.

Түүнчлэн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарын компаниудын гүйцэтгэл 2021 оныхоос 23 хувиар өсөж, нийт 1.9 их наяд төгрөгийн үл хөдлөх хөрөнгийг худалдсан нь өмнөх оноос 2 дахин өссөн үзүүлэлт байлаа.

Түрээсийн зуучлалын хувьд 444 тэрбум төгрөгийн үнэлгээ бүхий хөрөнгөд түрээсийн гэрээ байгуулсан нь өмнөх оноос 18.8 дахин өссөн томоохон ахиц байлаа.

Монголын үл хөдлөхийн зах зээлийн хөгжлийг бус нутгийн бусад орнуудтай харьцуулахад харьцангуй сул хөгжилтэй хэвээр байгаа нь оновчтой дэд бүтцийн шийдэл, оновчтой эрх зүйн зохицуулалт, эх үүсвэрийн төрөлжүүлэл дутагдалтай байгаатай холбоотой. Үүнээс гадна улс төрийн тогтворгүй байдал нь шинэ хөрөнгө оруулагч нарын хувьд тухайн улсын зах зээлд анхлан нэвтрэхэд бэрхшээлтэй гол хүчин зүйлд тооцогддог.

Мөн тус улсыг чиглэсэн хөрөнгө оруулагчдын эрэлт нэмэгдэж байгаа боловч үл хөдлөх хөрөнгүүд нь Улаанбаатар хотын 4,704км² газар нутагт хэт төвлөрсөн, ерөнхий зах зээлийн хэмжээ жижигтэй байдал нь хөрөнгө оруулалтаас хүртэх өгөөжийн түвшин буурахад хүргэдэг эрсдэл бий. Дундаж давхарга нэмэгдэж, хотжилт эрчимжиж байгаа нь орон сууц болон арилжааны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн эрэлтийг нэмэгдүүлж байгаа тул хөгжиж буй орны зах зээлд хөрөнгө оруулах сонирхолтой, үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой үүсдэг тодорхой эрсдэлүүдийг удирдан зохицуулах чадамжтай хөрөнгө оруулагчдад бизнесийн таатай боломж юм.

Бидний харж байгаагаар үл хөдлөхийн салбар хийгээд түүнд суурилсан бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний нэр төрөл олшрох төсөөлөлтэй байгаа төдийгүй үүсэж болзошгүй эрсдэлийг ухаалаг удирдахын тулд дотоодын мэргэжлийн байгууллагыг сонгохыг хөрөнгө оруулагчдад зөвлөж байна.

Төсөл хөгжүүлэгч нарын хувьд хязгаарлагдмал нөөцийг зөв удирдан, том хэмжээний газрыг сонгон холимог зориулалт бүхий байгууламжтай цогцолбор хэлбэрээр хөгжүүлэх нь бизнесийн оролцогч талуудад харилцан үр ашгийг бий болгоно гэж харж байна. Томоохон хэмжээний төсөл хөгжүүлэхийн тулд зохих байдлаар олон төрлийн санхүүжилтийн сувгийг ашиглах, мэргэжлийн оролцогч нарын магадлан шинжилгээ, дүгнэлт гаргуулах хэрэгцээ үүснэ.

Монгол Улсад үл хөдлөхийн хөрөнгө оруулалтын сан(REIT)-гийн зохицуулалт, хэрэгжүүлэлт зайлшгүй шаардлагатай байгаа тухайд зах зээлийн болоод салбарын холбоотууд, аж ахуй нэгжүүд санал нэгдэж хэлэлцэж байгаа тул олон улсын жишигт нийцсэн, тогтсон санхүүгийн загварчлалыг хөрөнгө оруулагчдад санал болгох боломж ойрын жилүүдэд бүрдэх төлөвтэй байна.



УДИРДЛАГЫН БАГ



“ИНВЕСКОР ПРОПЕРТИ” ХХК

ЦАХИМ ШУУДАН: info@invescoreproperty.mn

УТАС: (+976) 7507-5454

FACEBOOK:

Invescore Property LLC, Инвескор Проперти ХХК

INSTAGRAM: [Invescoreproperty](#)

LINKEDIN:

[Invescore Property | Инвескор Проперти](#)

