

УЛААНБААТАР ХОТЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

ЖИЛИЙН ТАЙЛАН
— 2022

- 
- Энэхүү тайланд бичигдсэн төслийн зэрэглэл, бүсчлэл нь Тэнхлэг Зууч ХХК судалгааны байгууллагын тодорхойлсон ангиллын дагуу болно.
 - 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 тайлан нь “Инвескор Проперти” ХХК-ийн оюуны өмч болно. Бүтээлийг зохиогчийн зөвшөөрөлгүй, эх сурвалжийг дурдалгүйгээр хэсэгчлэн хувилах, нийтлэх, электрон системд байршуулах болон бусад ямар нэгэн хэлбэрээр олшруулах, түгээн тараахыг хатуу хориглоно.



ЭРХЛЭН ГАРГАСАН:

Инвескор Проперти ХХК

БОЛОВСРУУЛСАН:

Цоггэрэл Цолмон (Хөрөнгө оруулалтын зөвлөх)

Пүрэвсамбуу Буяндэлгэр (Судалгаа, хөгжүүлэлтийн менежер)

Батчулуун Билэгт (Бизнес хөгжлийн менежер)

Даваасүрэн Амаржаргал (Маркетингийн менежер)

Бямбасүрэн Сэр-Од (График дизайнер)

РЕДАКЦ:

Нарантуяа Энхбаяр (“Монголиан Эконом” сэтгүүлийн редактор)

АГУУЛГА

НЭР ТОМЪЁОНЫ ТАЙЛБАР

I. ЭДИЙН ЗАСАГ10-22

- 2022 оны голлох макро үзүүлэлтүүд
- 2022 оны онцлох үйл явдлууд
- I.1 ДНБ, эдийн засгийн өсөлт
- I.2 Валютын ханш, ГШХО, ГВАН, гадаад өр төлбөр
- I.3 Хөрөнгийн зах зээл

II. БАРИЛГА, ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАРЫН МЭДЭЭЛЭЛ24-30

- II.1 Салбарын гүйцэтгэл
- Барилгын өртөг
- II.2 Салбарт чиглэсэн хөрөнгө оруулалт
- II.3 Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарын гүйцэтгэл
- Худалдах зах зээл
- ҮХХ түрээсийн зах зээл

III. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧДАД32-42

- III.1 Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын зохицуулалт ойрын ирээдүйд...
- 01 REIT буюу Үл хөдлөх хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хуулийн хэрэгцээ
- 02 Хөрөнгө оруулалтын сангийн үйл ажиллагаа албан татвараас чөлөөлөгдөнө
- 03 Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын хуулийн хэлэлцүүлэг
- III.2 Монгол Улсад үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх боломжууд
- Газар
- Газраас бусад үл хөдлөх хөрөнгө
- III.3 Үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөлтэй холбоотой татвар
- I ҮЕ ШАТ: Үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах
- II ҮЕ ШАТ: Үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх
- III ҮЕ ШАТ: Үл хөдлөх хөрөнгө түрээслүүлэх/хөлслүүлэх
- IV ҮЕ ШАТ: Үл хөдлөх хөрөнгө худалдах
- III.4 Хөрөнгө оруулагчийг төлөөлөх хөрөнгийн менежментийн компани
- Монгол дах хөрөнгийн менежментийн компаниуд
- Үйлчилгээний үнэ, өртөг

IV. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨД ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАХ БОЛОМЖУУД: МОНГОЛ УЛС44-52

- 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 ҮХХ-ийн токенжуулалт
- IV.6 REIT-төстэй схем: Хөрвөх нөхцөлтэй Бонд

V. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ: ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ТОЙМ 2022 Q1-2023 Q1 УЛААНБААТАР ХОТЫН ТӨВЛӨРӨЛ	54-73
--	-------

- 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 ТҮҮХ	76-82
---	-------

- 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 ХОТ	84-85
---	-------

ИНВЕСКОР ПРОПЕРТИ ХХК-ИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН БАГ

НЭР ТОМЪЁОНЫ 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.

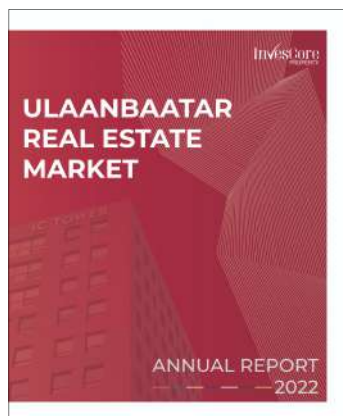
“Инвескор Проперти” ХХК нь төсөл хөгжүүлэх, хөрөнгө оруулах, хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээ үзүүлэх гэх зэргээр үл хөдлөх хөрөнгийн цогц менежментийн (vertically-integrated) үйл ажиллагааг эрхэлдэг бөгөөд Улаанбаатар хотын А болон А- зэрэглэлийн оффис, орон сууц, амины орон сууцны хотхоны зах зээлд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



2.30%
5.30%
8.18%
4.88%
7.15%
4.88%
6.48%
1.41%
7.15%
5.54%

Quarter 4

58%



SECTION 1

ЭДИЙН
ЗАСАГ

2022 оны Голлох макро үзүүлэлтүүд

2022 оны онцлох үйл явдлууд

I.1 ДНБ, Эдийн засгийн өсөлт

I.2 Валютын ханш, ГШХО, ГВАН, Гадаад өр төлбөр

I.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

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%

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 байдлаар 770²), хамтрагч байгууллагуудын тоо нэмэгдэж, үүний нөлөөгөөр агуулах, логистикийн 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-Гашуунсухайт 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.

Зүүнбаян-Ханги чиглэлийн төмөр зам өргөн, нарийн царигийн гарцтай болсноороо онцлог юм. Ингэснээр БНХАУ-ын Мандал боомттой шууд холбогдох боломжтой³ бөгөөд төмөр замын тээвэрлэх хүчин чадал нь жилийн 30 сая тонн байна.



"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 арилжиж, ₮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.

1.1 ДНБ, 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 ЖИЖИЛГЭН 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	1,264	1,794	1.7%	1.6%
БОЛОВСРОЛ	938	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%)

⁷ УСХ – Үндэсний тооцоо

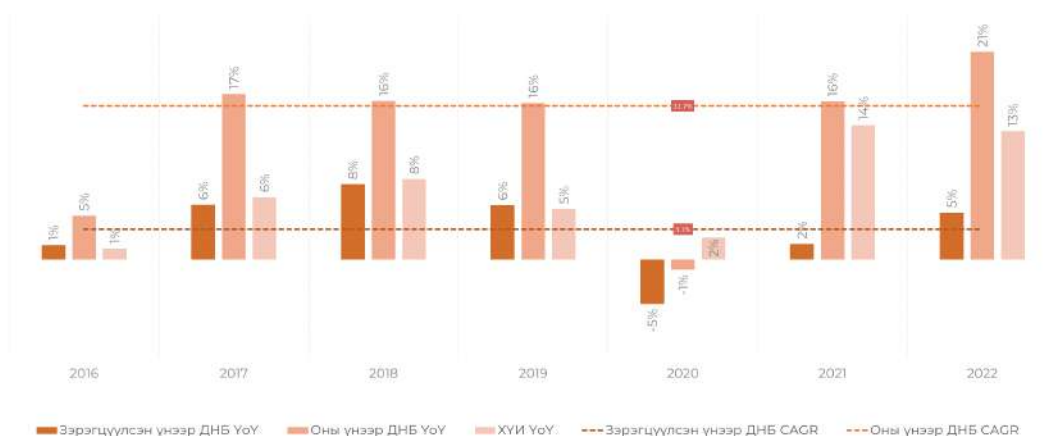
ДНБ-НИЙ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ САЛБАРААР БОЛОН ОНЫ ҮНЭЭР

/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	1,368	1,369	1,881	37.4%	10.8%
БӨӨНИЙ БОЛОН ЖИЖИГЛЭН ХУДАЛДАА	2,666	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	345	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%
ҮЙЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАР	1,602	1,636	1,752	1,860	1,948	1,997	2,075	2,339	12.7%	5.6%
БОЛОВСРОЛ	998	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

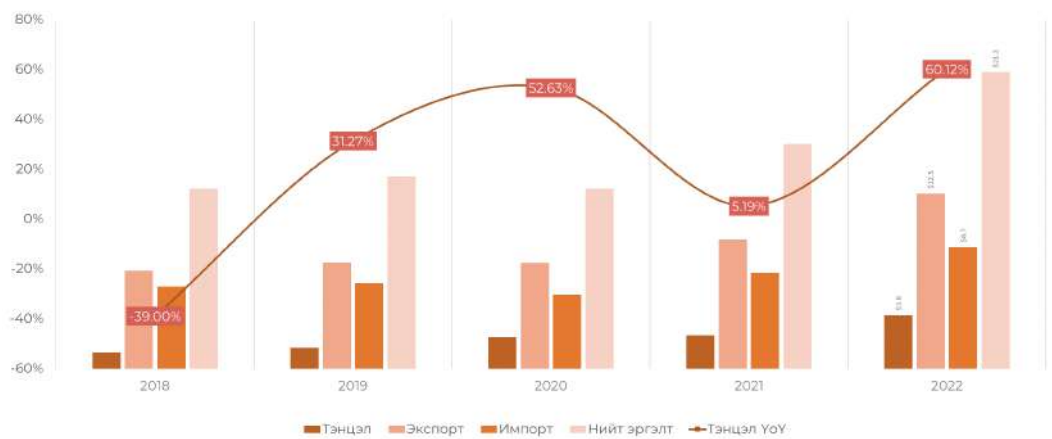


Гадаад худалдаа: 2022 онд Монгол Улс \$21.2 тэрбумын гадаад худалдаа хийсэн нь 2021 оны мөн үеэс 32 хувь өссөн дүн юм.

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

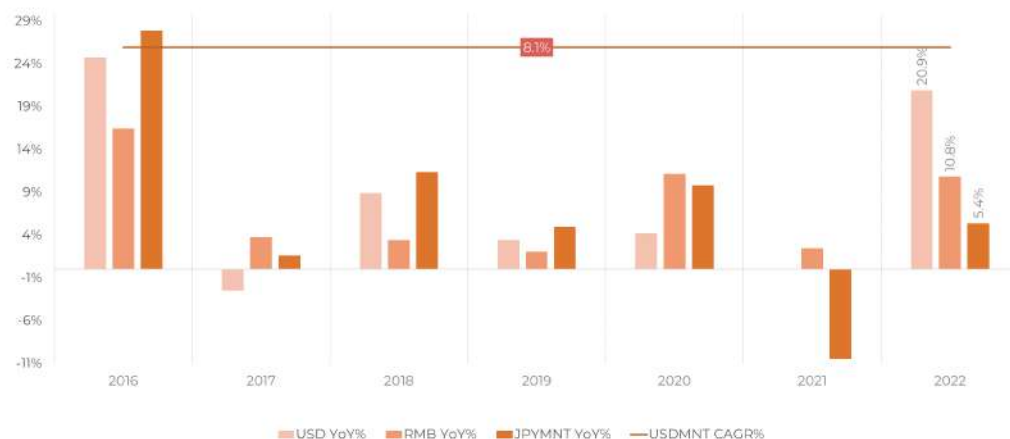
2022 оны жилийн эцсийн үнээр ам.долларын ханш өмнөх жилээс 21 хувь өсөж, ₮3,446 хүрсэн нь онцлох явдал байлаа. Түүнчлэн юаны ханш 2022 оны эцсээс 11 хувь, иений ханш 5 хувь тус тус өссөн байна. Ам.долларын эсрэг төгрөг хүчтэй суларсныг цар тахалтай холбоотой инфляцын өсөлт, Орос-Украины улс төрийн нөхцөл 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

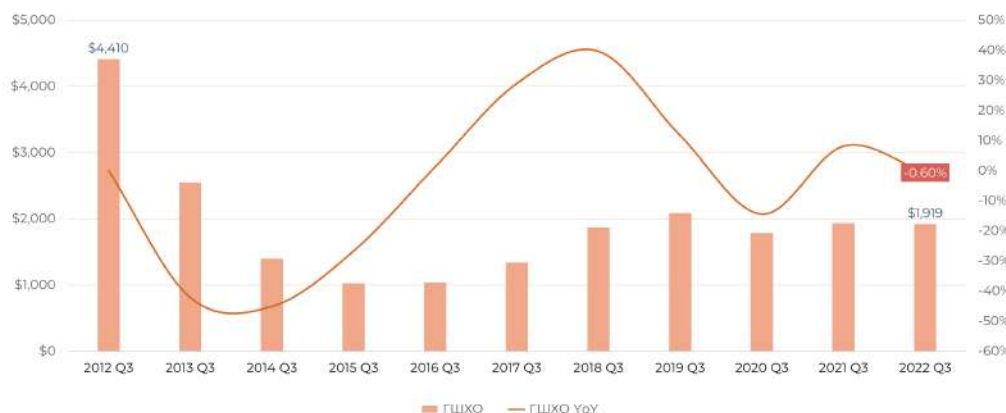
ГШХО-ын орох урсгалыг үйл ажиллагааны салбараар эрэмбэлэхэд бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа; цахилгаан, хий, агааржуулалт; санхүү болон даатгалын үйл ажиллагаа; удирдлагын болон дэмжлэг үзүүлэх үйл ажиллагаа зэрэг салбар тэргүүлж, нийт ГШХО урсгалын 93 хувийг бүрдүүлсэн.

⁸ УСХ- Гадаад валютын ханш

⁹ Монголбанк Статистик мэдээ

ГШХО ОРОХ УРСГАЛ, ӨССӨН ДҮНГЭЭР

/сая ам.доллар/



Гадаад өр: 2022 оны III улирлын байдлаар Засгийн газар, Төв банк, хувийн хэвшлийн нийт гадаад өрийн нийлбэр үлдэгдэл \$32,446 саяд хүрсэн байна. Энэ нь өмнөх оны мөн үеэс 2 хувь буурсан үзүүлэлт юм. Нийт өрийн 99.8 хувийг гадаад валютаар төлөх өр эзэлж байна.

Монгол Улсын Засгийн газар 2022 онд эзэлжих зэрэглэлээ “ТОГТВОРТОЙ В” түвшинд хэвээр хадгалсан.

Мөн 2023 оны тавдугаар сард Гэрэгэ бондын \$530 сая, 2024 онд Хуралдай бондын \$600 сая, нийт \$1.1 тэрбумыг олон улсын хөрөнгө оруулагчдад төлөх үүрэгтэй.



Засгийн газар 2023 оны нэгдүгээр сард \$650 сая дүнтэй шинэ бонд гаргаж, 1 хоногт хөрөнгө оруулалтыг татан төвлөрүүлсэн. Монгол Улсын гадаад өрийн менежментэд олон улсын хөрөнгө оруулагчид өндөр итгэл хүлээлгэж байгаа бололтой.

НИЙТ ГАДААД ӨРИЙН ҮЛДЭГДЛИЙН БҮТЭЦ

тэрбум ам.доллар



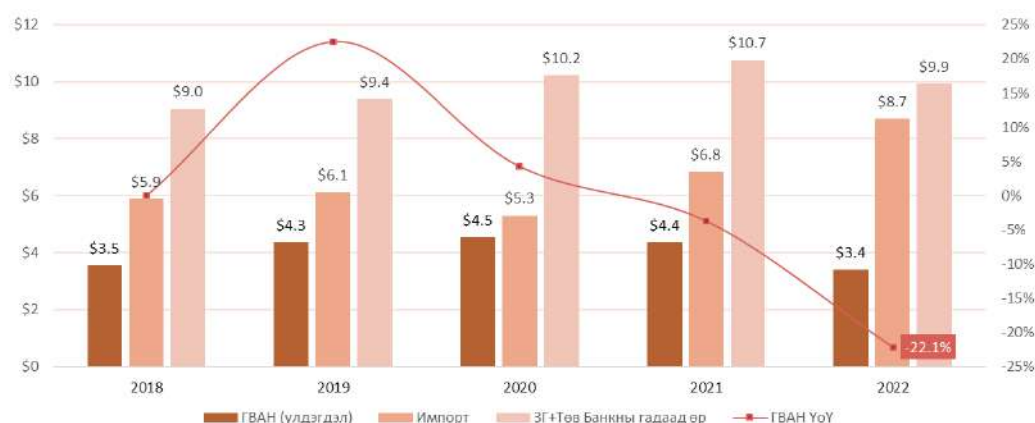
Валютын албан нөөц: 2022 оны эцсээр гадаад валютын албан нөөц (ГВАН) \$3,400 саяд хүрч, өмнөх оны мөн үеэс 20 хувь буурсан байна. Энэ нь 2022 оны нийт импорт болох \$8,700 сая дүн бүхий гадаад худалдааны хэрэгцээний 50 хувь буюу хагас жилийн хэрэгцээг хангах дүн юм.

Харин ойрын хугацаанд төлөх Засгийн газрын бондуудын төлбөрөөс (\$1.1 тэрбум) ердөө 3 дахин их байна.¹⁰

“Шинэ төмөр замууд ашиглалтад орсон, нүүрсний арилжаа биржээр дамжин ил тод явагдах болсон, боомтуудад шинэчлэл хийсэн зэргээр гадаад валютын нөөцийг нэмэгдүүлэх чиглэлээр Засгийн газар эрчимтэй арга хэмжээ авч байна.

ГАДААД ВАЛЮТЫН АЛБАН НӨӨЦ

/тэрбум ам.доллар/



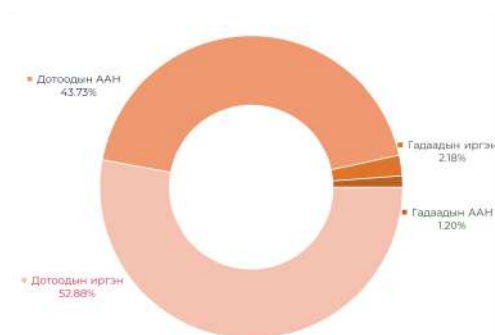
1.3 ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

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, Инвекстор ББСБ тэргүүтэй өндөр үнэлгээ бүхий 30 компани бүрдүүлж, 6.1 хувийг бусад 151 компани бүрдүүлж буй.¹¹

“ 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.

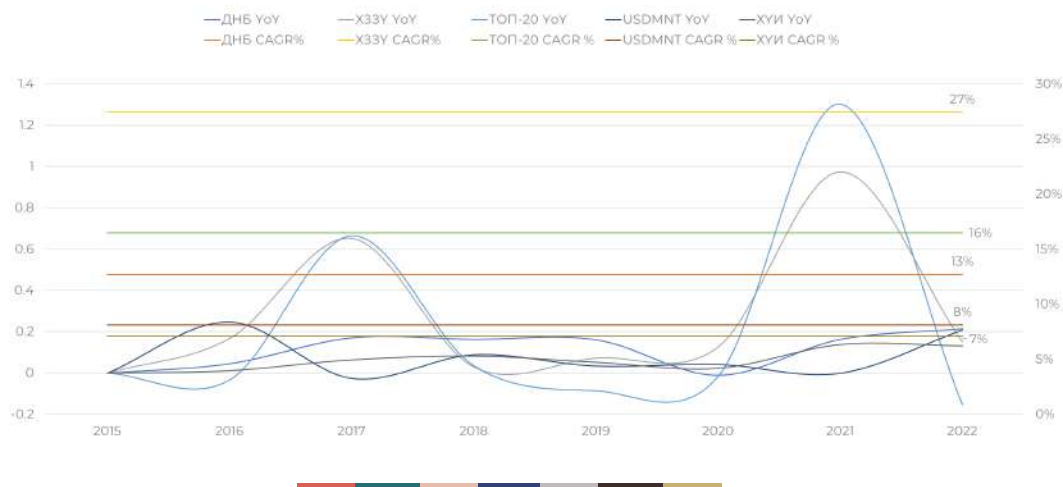
2022 ОНЫ ҮНЭТ ЦААСНЫ АРИЛЖААНД ОРОЛЦОГЧДЫН БҮТЭЦ



МХБ-ЭЭР АРИЛЖААЛСАН ҮНЭТ ЦААСНЫ ТӨРӨЛ, ҮНИЙН ДҮНГЭЭР



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



ДНБ, ХЗЗҮ (₮ ТЭРБУМ) / ТОП-20 ИНДЕКС



2022 ОНД МХБ ДЭЭР ХИЙГДСЭН IPO

IPO гаргагч	Татан төвлөрүүлсэн дүн (тэрбум)	Ирсэн захиалга (тэрбум)	Захиалга биелсэн %	Оролцогчдын тоо	Дундаж захиалгын дүн (сая)
Монголын хөрөнгийн бирж	₮ 11.9	₮ 57.9	487%	7414	₮ 7.8
Голомт Банк	₮ 118.8	₮ 175.8	148%	21281	₮ 8.3
Төрийн Банк	₮ 22.1	₮ 67.3	305%	7503	₮ 9.0
Сэндли	₮ 10.0	₮ 11.6	116%	3416	₮ 3.4
Мон Бийф	₮ 2.9	₮ 6.6	228%	2524	₮ 2.6

“ 2022 онд МХБ дээр 5 компани IPO гаргасан бөгөөд тэдгээрийн захиалгын дүүргэлт дунджаар 257 хувь байсан нь хөрөнгө оруулагчдын дундах эрэлт, хөрөнгийн зах зээлийн боломжит багтаамжийг илэрхийлж байна.



ДЭЛХИЙН МОНГОЛЧУУДАА ДЭРГЭДЭЭС НЬ ДЭМЖЬЕ.

Инвескор 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

ИНВЕСТИЦИОН ЛИЗИНГ
ILEASE.MN





SECTION 2

БАРИЛГА, ҮЛ ХӨДЛӨХ
ХӨРӨНГИЙН
САЛБАРЫН
МЭДЭЭЛЭЛ

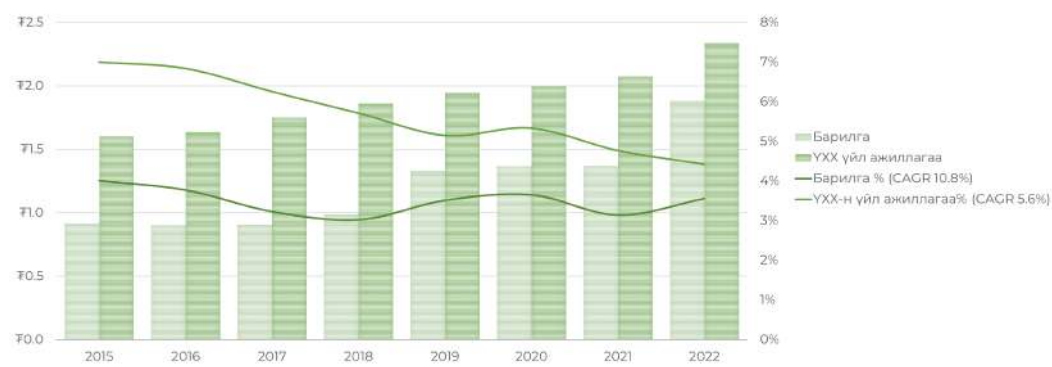
II.1 Салбарын Гүйцэтгэл
II.2 Салбарт Чиглэсэн Хөрөнгө Оруулалт
II.3 Үл Хөдлөх Эд Хөрөнгө Зуучлалын Салбарын
Гүйцэтгэл

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 индекстэй 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.

12. УХС-ДНБ, салбараар

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 орох урсгал 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 ам.доллар/



ҮХХ-ИЙН САЛБАРЫН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ

/тэрбум ам.доллар/

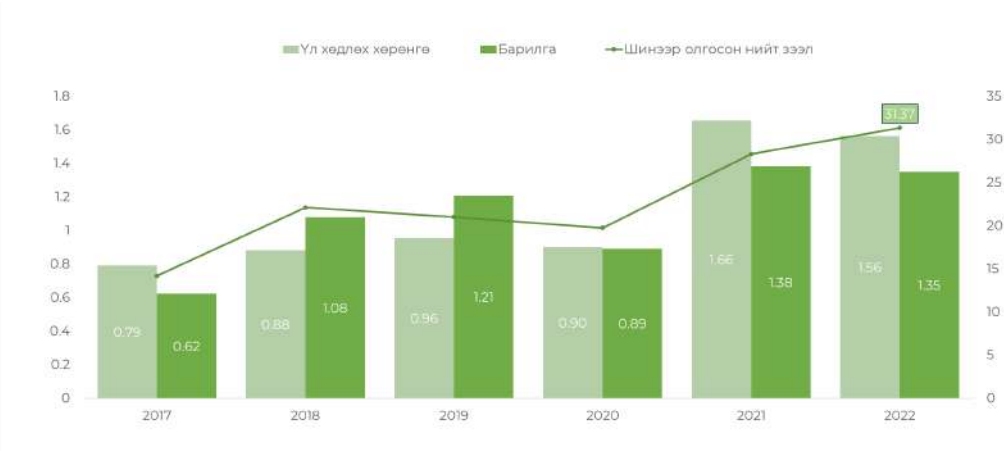


Банкны зээл: Монголбанкны мэдээллээр арилжааны банкууд 2022 онд нийт ₮31.4 их наяд төгрөгийн (\$10 тэрбум) зээл шинээр олгосон байна. Энэ нь өмнөх оноос 10 хувь өссөн дүн юм. Нийт зээлийн 4.3 хувь барилгын салбарт, 5 хувь үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт ногдож байна. 2022 оны IV улиралд банкууд инфляцыг 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

БАНКНЫ ШИНЭЭР ОЛГОСОН ЗЭЭЛ
/их наяд төгрөг/



БАНКНЫ ШИНЭЭР ОЛГОСОН ЗЭЭЛ
/ЖДХ/



Биржийн бус зах зээл дээрх өрийн хэрэгсэл: Банкны зээлээс гадна сүүлийн жилүүдэд эрчимжиж байгаа санхүүжилтийн нэг төрөл бол биржийн бус зах зээлд үнэт цаас гаргах юм. Монгол Улсад ББЗЗ-н үйл ажиллагаа 2021 оны есдүгээр сард анх эхэлсэн. ББЗЗ-д гол төлөв банк бус санхүүгийн байгууллага, уул уурхайн компани, үл хөдлөхийн компаниуд өрийн хэрэгсэл гаргаж байна.

ББЗЗ-д 2022 онд 45 үнэт цаас гаргагч нийтдээ ₮498.3 тэрбумын санхүүжилт татсан.¹⁵ Үүнээс ₮50.8 тэрбум (\$16.2 сая) нь үл хөдлөх хөрөнгийн төсөл хөгжүүлэлтийг санхүүжүүлэх энгийн өрийн хэрэгсэл, ₮7.6 тэрбум нь (\$2.4 сая) үл хөдлөх хөрөнгийн хөрвөх нөхцөлтэй бонд буюу REIT-схемтэй төстэй зурагласан бүтэц бүхий “РЭИТ Бонд”-ын санхүүжилт байлаа.

“ 2022 онд гаргасан үл хөдлөх хөрөнгийн төсөл хөгжүүлэлтийн энгийн бондуудын дундаж хугацаа 17 сар, дундаж купон 17.6 хувь байгаа бөгөөд нийт захиалга биелсэн амжилтын түвшин 91 хувь байна.

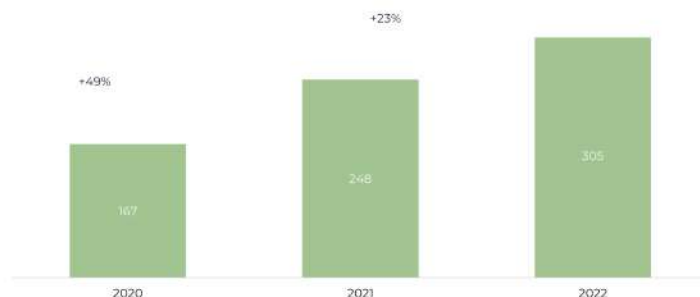
¹⁵ СЗХ- Санхүүгийн салбарын тойм 2022

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.

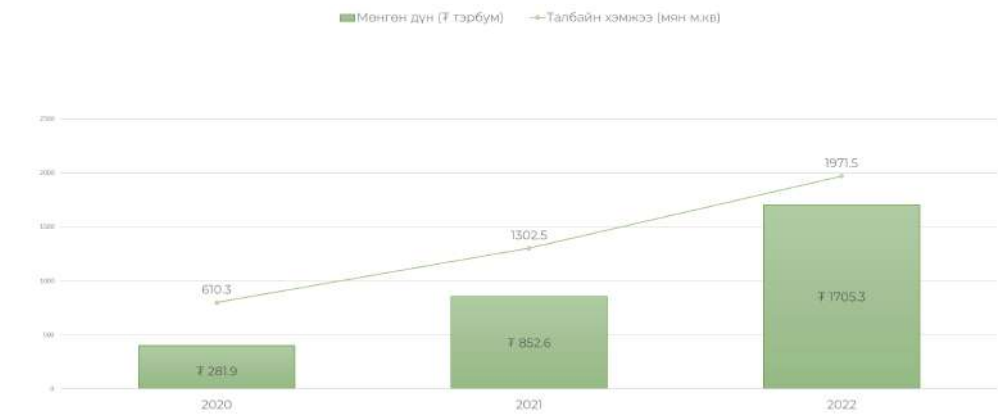
ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГИЙН ЗУУЧЛАЛЫН БҮРТГЭЛТЭЙ БАЙГУУЛЛАГЫН ТОО



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.

ХУДАЛДАХ ЗАХ ЗЭЭЛ



Нийт ₮1.7 их наяд төгрөгийн үнэ бүхий зуучлалд Ремакс Монголиа компанийн гүйцэтгэл дангаараа ₮923 тэрбум буюу 55 орчим хувийг эзэлж байна. Тус компанийн нэг ҮХХ худалдах дундаж хугацаа 40 хоног байгааг болон жилийн гурав болон есдүгээр саруудад борлуулалт хамгийн өндөр байгааг тайландаа дурджээ.¹⁶ Нийт хэлэлцээрийн дийлэнх нь 2.01-2.74 хувийн зуучлалын шимтгэлтэй, 100 м.кв хүртэлх талбайтай үл хөдлөх хөрөнгүүд байна.

<2%	3523ш	<50мкв	3674ш
2.01%-2.74%	4741ш	51-100мкв	4057ш
2.75%-4%	330ш	101-400мкв	811ш
>4%	389ш	>400мкв	441ш
НИЙТ	8983ш	НИЙТ	8983ш

ТҮРЭЭСИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

Нийт 7,700 хэлцлээр 840 мянган м.кв талбай, 444.1 тэрбум төгрөгийн (\$141 сая) үнэ бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг зуучлан хөлслүүлж, түрээслүүлжээ. Энэ нь өмнөх оноос 18.8 дахин өссөн дүн юм.

16 РЕМАКС Монголиа тайлан

Год	Средняя заработная плата (млн руб.)	Средняя заработная плата на одного работника (млн руб.)
2020	39.9	88.6
2021	23.6	218.7
2022	444.1	840.2

<2%	889ш	<50мкв	310ш
2-4%	1092ш	51-100мкв	3176ш
4-6%	427ш	101-200мкв	933ш
6-8%	3502ш	>200мкв	481ш
>8%	1790ш		
НИИТ	7700ш	НИИТ	7700ш



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, УХХ 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.

ГАЗРААС БУСАД ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ

Газраас бусад үл хөдлөх эд хөрөнгө (үл хөдлөх хөрөнгө)-ийн өмчлөх эрх нь улсын бүртгэлийн байгууллагад хууль тогтоомжид заасан журмын дагуу бүртгүүлснээр баталгаажна. Газраас бусад үл хөдлөх хөрөнгийг Монгол Улсын иргэн, аж ахуйн нэгжээс гадна гадаад улсын иргэн, хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай хуулийн этгээд өмчилж болно.

Үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой бүхий л хэлцэл (худалдах, шилжүүлэх, түрээслэх, барьцаалах, бусдын газар дээр барилга байгууламж барих зэрэг) (Гэрээ)-ийг эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газарт (Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар-УБЕГ) бүртгүүлсэн байх ёстой.

Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газарт өмчлөх эрхээ бүртгүүлэн гэрчилгээ авсан бол өмчлөгч нь жил тутам үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнээс тооцсон албан татварыг төлөх ёстой. Аймаг, нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал тухайн хөрөнгийн байршил, зориулалт, хэмжээ, зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлтийг харгалзан 0.6-2.0 хувиар тооцож, үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварыг ногдуулна.

Түүнчлэн үл хөдлөх хөрөнгө худалдан борлуулсан бол тухайн тохиолдлоос шалтгаалж, үл хөдлөх хөрөнгө худалдан борлуулсны орлогоос 2-20 хувийн татвар төлөх үүрэг хүлээдэг. Үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой татварын талаарх мэдээллийг дараагийн хэсэгт дэлгэрэнгүй орууллаа.

Монгол Улсад батлагдсан эрх зүйн актуудын мэдээллийн албан ёсны нэгдсэн систем: <https://legalinfo.mn/mn>

“ Гадаадын иргэн, хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж Монгол Улсад байршилтай газраас бусад үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөгч болоход хуулийн ямар нэг хориглолт байхгүй.

Үл хөдлөх хөрөнгийн эрх шилжүүлсэнтэй холбоотой гэрээг улсын бүртгэлийн газарт амжилттай бүртгэсний дараа тухайн гэрээ хүчин төгөлдөр болдог.

“ Гадаад улсын иргэн, хуулийн этгээд нь үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авч, өмчлөхөд заавал биечлэн Монгол Улсад хүрэлцэн ирэх шаардлагагүй. Харин хүчин төгөлдөр итгэмжлэл, апостилийн баримт бичгээр итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр дамжуулан үл хөдлөх хөрөнгийг худалдан авах, өөрийн нэр дээр өмчлөх эрхийг бүртгүүлэх боломжтой.

“ Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа албан татвараас чөлөөлөгдөх үл хөдлөх эд хөрөнгөөс бусад бүх үл хөдлөх эд хөрөнгөд жилийн 0.6-2.0 хувийн албан татвар ногдуулдаг. Тодорхой хувийг Иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлын тогтоолоор тогтооно.

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 энх 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 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%)-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 хариуцлагагдах 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. ¹⁹ (* 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 ҮЕ ШАТ: ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ/ХӨЛСЛҮҮЛЭХ

ҮЕ ШАТ	ТАТВАР ТӨЛӨГЧ	ТӨСЛИЙН ЗОРИУЛАЛТ	ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	НООГДУУЛАХ ДҮН, ХУВЬ ХЭМЖЭЭ	НЭМЭЛТ МЭДЭЭЛЭЛ
III. Үл хөдлөх хөрөнгө түрээслүүлэх/ хөлслүүлэх	1. Оршин суугч иргэн	a. Орон сууцны	"Амьдран суух зориулалттай орон сууцныг хөлслүүлэх, бусад зориулалтын үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслүүлэн олсон орлогод: 1. НӨАТ ногдуулах боломжтой. 2. Орлогын албан татвар ногдуулах боломжтой."	"1. Орон сууц хөлслүүлэх үйл ажиллагаа нь НӨАТ-с чөлөөлөгддөг ажил, үйлчилгээ. 2. ҮХХ хөлслүүлсэн олсон орлогоос түүнтэй холбоотой гарсан зардлыг хассан дүнгээс 10% ХХОАТ төлнө."	Жилийн 50 саяас доош төгрөгийн бараа, ажил, үйлчилгээ борлуулсан этгээд /импортээр орлуулахаас бусад/ийг НӨАТ-аас чөлөөлнө.
		b. Орон сууцны бус		"1. Үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн үнэлгээний 10%-иар НӨАТ ногдуулна. 2. ҮХХ түрээслүүлэн олсон орлогоос түүнтэй холбоотой гарсан зардлыг хассан дүнгээс 10% ХХОАТ төлнө."	
	2. Оршин суугч бус иргэн	a. Орон сууцны		"1. Орон сууц хөлслүүлэх үйл ажиллагаа нь НӨАТ-с чөлөөлөгддөг ажил, үйлчилгээ. 2. ҮХХ хөлслүүлсэн олсон орлогын нийт дүнгээс 20% ХХОАТ төлнө."	
		b. Орон сууцны бус		"1. Үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн үнэлгээний 10%-иар НӨАТ ногдуулна. 2. ҮХХ түрээслүүлэн олсон орлогын нийт дүнгээс 20% ХХОАТ төлнө."	
	3. МУ-д байрладаг ААН	a. Орон сууцны		"1. Орон сууц хөлслүүлэх үйл ажиллагаа нь НӨАТ-с чөлөөлөгддөг ажил, үйлчилгээ. 2. ҮХХ хөлслүүлсэн олсон орлогоос түүнтэй холбоотой гарсан зардлыг хассан дүнгээс тооцох ба тухайн ААН-ын нийт татвар ноогдох орлогын дүнгээс хамаарч 10%-25% ААНОАТ ногдуулна."	
		b. Орон сууцны бус		"1. Үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн үнэлгээний 10%-иар НӨАТ ногдуулна. 2. ҮХХ хөлслүүлсэн олсон орлогоос түүнтэй холбоотой гарсан зардлыг хассан дүнгээс тооцох ба тухайн ААН-ын нийт татвар ноогдох орлогын дүнгээс хамаарч 10%-25% ААНОАТ ногдуулна."	
	4. МУ-д байрладаггүй ААН	a. Орон сууцны		"1. Орон сууц хөлслүүлэх үйл ажиллагаа нь НӨАТ-с чөлөөлөгддөг ажил, үйлчилгээ. 2. Монгол улсаас эх үүсвэртэй олсон бүх орлогод нийт Үнийн дүнгийн 20%-иар ХХОАТ ногдуулна."	
		b. Орон сууцны бус		"1. Үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн үнэлгээний 10%-иар НӨАТ ногдуулна. 2. Монгол улсаас эх үүсвэртэй олсон бүх орлогод нийт Үнийн дүнгийн 20%-иар ХХОАТ ногдуулна."	

IV ҮЕ ШАТ: ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ХУДАЛДАХ

ҮЕ ШАТ	ТАТВАР ТӨЛӨГЧ	ТӨСЛИЙН ЗОРИУЛАЛТ	ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ	НООГДУУЛАХ ДҮН, ХУВЬ ХЭМЖЭЭ	НЭМЭЛТ МЭДЭЭЛЭЛ
IV. Үл хөдлөх хөрөнгө худалдан борлуулах	1. Оршин суугч иргэн	a. Орон сууцны	Үл хөдлөх хөрөнгө борлуулсан орлогод: 1. НӨАТ ногдуулах боломжтой. 2. Орлогын албан татвар ногдуулах боломжтой.	1. Орон сууцны зориулалттай ашиглагдаж байгаа байр буюу түүний хэсгийг борлуулсны орлого нь НӨАТ-с чөлөөлөгдөг бараа. 2. ҮХХ борлуулсан хөрөнгийн орлогод нийт үнийн дүнгийн 2%-иар ХХОАТ төлнө.	Жилийн 50 саяас доош төгрөгийн бараа, ажил, үйлчилгээ борлуулсан этгээд /импортоор оруулахаас бусад/-ийг НӨАТ-аас чөлөөлнө.
		b. Орон сууцны бус		1. Борлуулсан ҮХХ-ийн нийт үнэлгээний 10%-иар НӨАТ ногдуулна. 2. ҮХХ борлуулсан хөрөнгийн орлогод нийт үнийн дүнгийн 2%-иар ХХОАТ төлнө	
	2. Оршин суугч бус иргэн	a. Орон сууцны		1. Орон сууцны зориулалттай ашиглагдаж байгаа байр буюу түүний хэсгийг борлуулсны орлого нь НӨАТ-с чөлөөлөгдөг бараа. 2. Оршин суугч бус иргэний Монгол улсаас эх үүсвэртэй олсон бүх орлогод нийт үнийн дүнгийн 20%-иар ХХОАТ ногдуулна.	
		b. Орон сууцны бус		1. Борлуулсан ҮХХ-ийн нийт үнэлгээний 10%-иар НӨАТ ногдуулна. 2. Оршин суугч бус иргэний Монгол улсаас эх үүсвэртэй олсон бүх орлогод нийт үнийн дүнгийн 20%-иар ХХОАТ ногдуулна.	
	3. МУ-д байрладаг ААН	a. Орон сууцны		1. Орон сууцны зориулалттай ашиглагдаж байгаа байр буюу түүний хэсгийг борлуулсны орлого нь НӨАТ-с чөлөөлөгдөг бараа. (Худалдах зориулалттайгаар шинээр барьсан орон сууцыг худалдсан бол нийт үнэлгээний 10%-иар НӨАТ ногдуулна.) 2. ҮХХ борлуулсан хөрөнгийн орлогод нийт үнийн дүнгийн 2%-иар ААНОАТ төлнө.	
		b. Орон сууцны бус		1. Орон сууцны зориулалттай ашиглагдаж байгаа байр буюу түүний хэсгийг борлуулсны орлого нь НӨАТ-с чөлөөлөгдөг бараа. (Худалдах зориулалттайгаар шинээр барьсан орон сууцыг худалдсан бол нийт үнэлгээний 10%-иар НӨАТ ногдуулна.) 2. Монгол улсаас эх үүсвэртэй олсон бүх орлогод нийт үнийн дүнгийн 20%-иар ААНОАТ ногдуулна.	
	4. МУ-д байрладаггүй ААН	a. Орон сууцны		1. Орон сууцны зориулалттай ашиглагдаж байгаа байр буюу түүний хэсгийг борлуулсны орлого нь НӨАТ-с чөлөөлөгдөг бараа. (Худалдах зориулалттайгаар шинээр барьсан орон сууцыг худалдсан бол нийт үнэлгээний 10%-иар НӨАТ ногдуулна.) 2. Монгол улсаас эх үүсвэртэй олсон бүх орлогод нийт үнийн дүнгийн 20%-иар ААНОАТ ногдуулна.	
		b. Орон сууцны бус		1. Борлуулсан ҮХХ-ийн нийт үнэлгээний 10%-иар НӨАТ ногдуулна. 2. Монгол улсаас эх үүсвэртэй олсон бүх орлогод нийт үнийн дүнгийн 20%-иар ААНОАТ ногдуулна.	

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.



“YXX-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

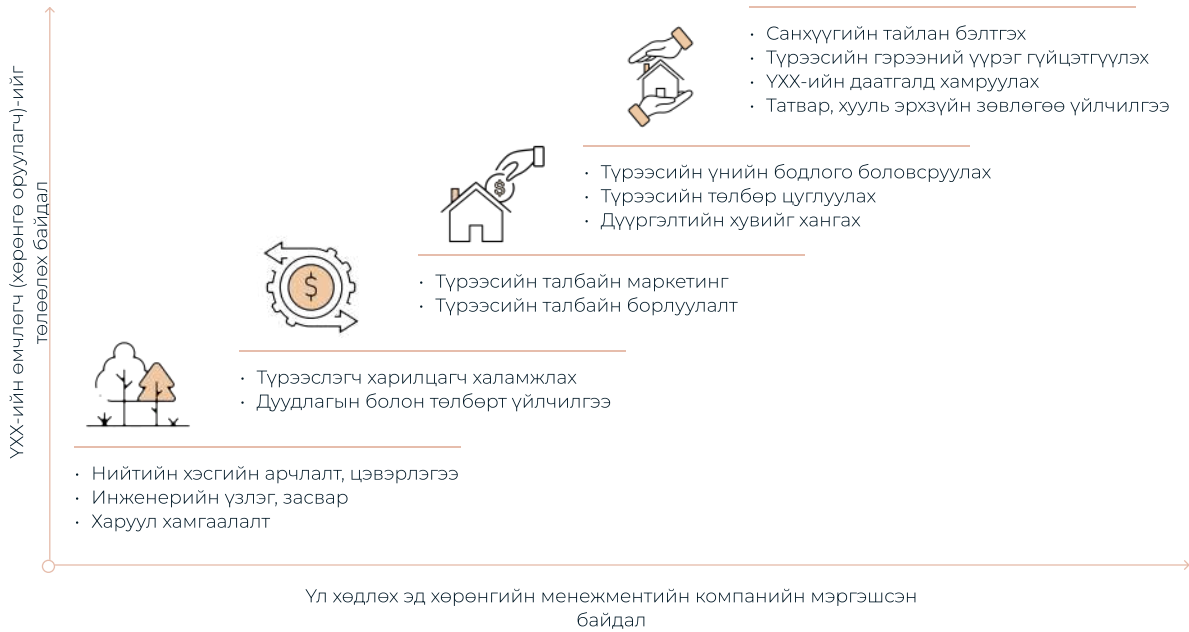
ТҮРЭЭСИЙН БҮХ
ХАРИЛЦААНД
ӨМЧЛӨГЧИЙГ
ТӨЛӨӨЛӨХ

МОНГОЛ ДАХ ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН КОМПАНИУД

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн менежментийн компаниудын дийлэнх нь зөвхөн өөрсдийн холбоо хамаарал бүхий төсөл хөгжүүлэгчийн хэрэгжүүлсэн 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.	м.кв 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.	Түрээсийн төлбөрөөс түрээслүүлэхтэй холбоотой гарсан зардлыг хассан дүнгээс	Үйлчилгээний цар хүрээнээс хамаарч 5-7%.
+				
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.

2022 оны байдлаар ББЗЗ дээр ₮498.3 тэрбумын (\$159 сая) дүн бүхий хөрөнгө оруулалт татан төвлөрүүлснээс ₮239 тэрбум (\$76 сая) нь барилга, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын компаниудын өрийн хэрэгслийг арилжих замаар бүрджээ. Үүнд МИК ОССК ХХК-ийн гаргасан ипотекийн зээлээр баталгаажсан өрийн хэрэгсэл хамгийн их буюу ₮180 тэрбумын дүнтэй байна.

Харин бусад өрийн хэрэгсэл нь а)Төсөл хөгжүүлэлтийн энгийн бонд б)Хувьцаанд хөрвөх нөхцөлтэй бонд байгаа юм.²¹

Барилга, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт 2022 онд төслөө санхүүжүүлэх зорилгоор нийт 7 үнэт цаас гаргагч энгийн өрийн хэрэгсэл гаргаж, нийт 29 транчын арилжаагаар ₮50.8 тэрбумын (\$16.2 сая) хөрөнгө оруулалт татсан.

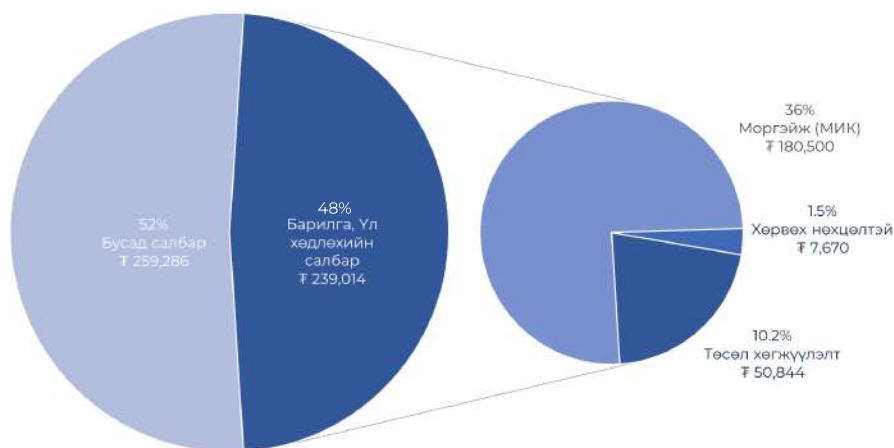
Дийлэнх өрийн хэрэгслийн барьцаа нь тухайн хэрэгжиж буй төслийн үл хөдлөх хөрөнгө нь өөрөө байгаа бөгөөд зарим тохиолдолд батлан даагчаар толгой компани нь оролцох, үнэт цаас гаргагчийн ирээдүйн орлогыг гэрчилсэн ажил, үйлчилгээний гэрээний төлбөрөөр баталгаа гаргах зэргээр хөрөнгө оруулагчийн эрсдэлийг бууруулсан байна.

“Энгийн бондоор хөрөнгө оруулалт төвлөрүүлсэн амжилтын хувь 91хувь, дундаж купон хүү 17.6хувь, дундаж хугацаа 17 сар байна. Үнэт цаас гаргагчид транч тус бүрт ₮1.9 тэрбумын үнэт цаас гаргахаар зарлаж, тухай бүр дунджаар ₮1.7 тэрбумын хөрөнгө оруулалтыг амжилттай татан төвлөрүүлсэн.

“Төсөл хөгжүүлэлтийн энгийн өрийн хэрэгслүүд нь хугацааны эцэст үндсэн хөрөнгө оруулалтыг эргүүлэн олгох нөхцөлтэй дээр төсөл бүрэн ашиглалтад орсны дараа хөнгөлөлттэй үнээр үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах боломж олгох зэрэг нэмэлт идэвхжүүлэлтийг санал болгож байна.

2022 ОНД ББЗЗ ДЭЭР ГАРГАСАН ӨРИЙН ХЭРЭГСЛҮҮДИЙН ТАТАН ТӨВЛӨРҮҮЛСЭН ДҮН

/сая төгрөг/



21 СЗХ-Санхүүгийн салбарын тойм 2022 он

ББЗЗ-ээс санхүүжилт босгосон томоохон бүтээгдэхүүнээс дурдвал:



Мастер Түншлэл ХХК-ийн “МАСТЕР БОНД” нь Go.To.Market худалдаа, үйлчилгээний зориулалттай төслийг;



Монкон групп ХХК-ийн “МОНКОН БОНД” нь орон сууцны зориулалттай Мандала 360 болон Мандала 365 төслүүдийг;



Альфа Зон ХХК-ийн “АЛЬФА БОНД” нь орон сууцны хотхоны зориулалттай төслийг тус тус санхүүжүүлэх зорилготой юм.



2022 онд гаргасан төсөл хөгжүүлэлтийн энгийн бондуудын жигнэсэн дундаж купон хүү жилийн 17.56% байна

№	БОНДЫН НЭР	ЗАРЛАСАН ДҮН ₮САЯ	КУПОН ХҮҮ	АМЖИЛТЫН ХУВЬ	ТАТАН ТӨВЛӨРҮҮЛСЭН ДҮН ₮САЯ	ЖИЛИЙН КУПОН ТӨЛӨХ ДҮН ₮САЯ	ХУГАЦАА, САР
1	Alpha Bond 3	5,000.0	14.50%	100.0%	5,000.0	725.0	24сар
2	Alpha Bond 4	5,000.0	18.50%	100.0%	5,000.0	925.0	24сар
3	Master Bond 1	893.0	17.00%	100.0%	893.0	151.8	24сар
4	Master Bond 2	400.0	17.00%	100.0%	400.0	68.0	24сар
5	Master Bond 2.1	1,000.0	20.40%	100.0%	1,000.0	204.0	12сар
6	Master Bond 2.2	1,000.0	20.40%	100.0%	1,000.0	204.0	12сар
7	Master Bond 2.3	1,000.0	20.40%	74.9%	749.0	152.8	12сар
8	Master Bond 2.4	1,000.0	20.40%	61.4%	614.0	125.3	12сар
9	Master Bond 2.5	1,000.0	20.40%	88.6%	886.0	180.7	12сар
10	Master Bond 3	420.0	18.10%	100.0%	420.0	76.0	24сар
11	Master Bond 5	250.0	19.00%	100.0%	250.0	47.5	24сар
12	Master Bond 6	1,850.0	20.40%	100.0%	1,850.0	377.4	24сар
13	Master Bond 7	3,887.0	20.40%	100.0%	3,887.0	792.9	24сар
14	Master Bond 8	2,300.0	20.40%	100.0%	2,300.0	469.2	24сар
15	Misheel Bond 1	1,000.0	19.00%	100.0%	1,000.0	190.0	12сар
16	Misheel Bond 2	1,000.0	20.50%	100.0%	1,000.0	205.0	18сар
17	Moncon Bond2-1.1	200.0	13.00%	100.0%	200.0	26.0	3сар
18	Moncon Bond2-1.2	500.0	14.00%	101.0%	505.0	70.7	6сар
19	Moncon Bond2-1.3	300.0	15.00%	100.0%	300.0	45.0	9сар
20	Moncon Bond2-1.4	2,000.0	16.80%	100.0%	2,000.0	336.0	12сар
21	Moncon Bond2-2.1	2,500.0	16.80%	100.0%	2,500.0	420.0	12сар
22	Moncon Bond2-3.1	8,000.0	18.00%	90.6%	7,250.4	1,305.1	12сар
23	Palm spring bond 2	2,500.0	15.50%	100.0%	2,500.0	387.5	24сар
24	Palm spring bond-1	5,000.0	15.50%	100.0%	5,000.0	775.0	24сар
25	Progress Bond 1	2,000.0	17.00%	27.0%	540.0	91.8	12сар
26	Progress Bond 2	2,000.0	16.80%	20.0%	400.0	67.2	12сар
27	Актив Бонд 1	2,000.0	14.90%	77.5%	1,550.0	231.0	18сар
28	Актив Бонд 2	1,500.0	15.60%	100.0%	1,500.0	234.0	18сар
29	Актив Бонд 3	350.0	15.60%	100.0%	350.0	54.6	18сар
НИЙТ		55,850.0		91.04%	50,844.4	8,938.5	
ДУНДАЖ		1,925.9	17.63%	91.07%	1,753.3	308.2	17сар
ЖИГНЭСЭН ДУНДАЖ ХҮҮ			17.56%			17.58%	



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.

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 токенээр илэрхийлэн тэдгээгийг виртуал хөрөнгийн биржээр дамжуулан арилжихыг хориглодоггүй.

Харин үнэт цаас буюу компанийн хувьцаа, өрийн хэрэгсэл, сангийн нэгж эрх зэргийг токенээр 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.

Инвексдор проперти ХХК-ийн хөгжүүлж буй “АЙ СИ ТАУЭР” оффисын зориулалттай төслөөр баталгаажсан “РЭИТ Бонд”-ыг Инвексдор 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.



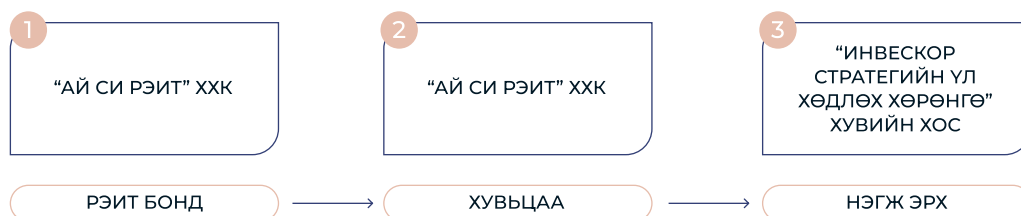
“РЭИТ бонд” нь зөвхөн хувьцаанд хөрвөөд зогсохгүй уг хувьцаагаараа хувийн хөрөнгө оруулалтын санд хөрөнгө оруулан олон төрлийн үл хөдлөх хөрөнгөтэй, мэргэжлийн менежментийн компанийн удирдаж буй багцаас өгөөж хүртэх боломж олгосноороо онцлог юм.



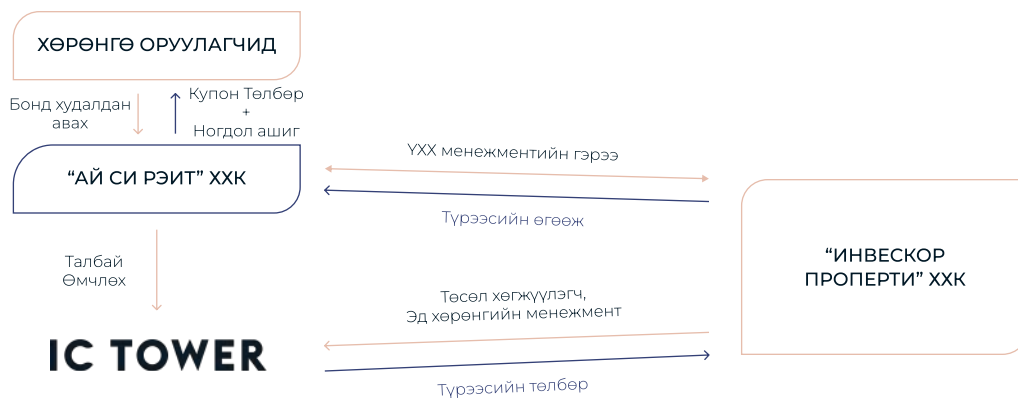
“РЭИТ бонд”-ын купон 8.7 хувь бөгөөд хугацааны эцэст +10 хувийн хүү, эсвэл өссөн дүнгээр хувьцаанд хөрвөх сонголттой. Бондын эргэн төлөлтийг эрэлт эрчимтэй нэмэгдэж буй Сэлбэ голын ойролцоо байршилтай, А- зэрэглэлийн “АЙ СИ ТАУЭР” оффис, худалдаа үйлчилгээний зориулалттай төслийн борлуулалт, түрээсийн орлогоор бүрдүүлэх төлөвлөгөөтэй. Уг төсөл нь 2022 оны арванхоёрдугаар сард товлосон хугацаандаа ашиглалтад орж төслийн өдөр тутмын үйл ажиллагаа хэвийн явагдаж байна.

“РЭИТ бонд”-ын танилцуулга татах: [РЭИТ_Бонд_Бүтэн](#)

“РЭИТ БОНД” ХӨРВӨХ ДАРААЛАЛ



“РЭИТ БОНД” ҮНЭТ ЦААС ГАРГАГЧ, ОРОЛЦОГЧ ТАЛУУД



“РЭИТ БОНД”-ЫН ЗАХИАЛГА БИЕЛЭЛТ 2022 ОН

№	БОНДЫН НЭР	ЗАРЛАСАН ДҮН ₮САЯ	КУПОН ХҮҮ	АМЖИЛТЫН ХУВЬ %	ТАТАН ТӨВЛӨРҮҮЛСЭН ДҮН ₮САЯ	ЖИЛИЙН КУПОН ТӨЛӨХ ДҮН ₮САЯ	ХУГАЦАА, CAP
1	REIT Bond 1	1,000.0	8.70%	100.0%	1,000.0	87.0	12сар
2	REIT Bond 2	800.0	8.70%	100.0%	800.0	69.6	12сар
3	REIT Bond 3	150.0	8.70%	100.0%	150.0	13.1	12сар
4	REIT Bond 4	1,000.0	8.70%	100.0%	1,000.0	87.0	12сар
5	REIT Bond 5	1,500.0	8.70%	100.0%	1,500.0	130.5	12сар
6	REIT Bond 6	1,500.0	8.70%	100.0%	1,500.0	130.5	12сар
7	REIT Bond 7	1,400.0	8.70%	100.0%	1,400.0	121.8	12сар
8	REIT Bond 8	320.0	8.70%	100%	320.0	27.8	12сар
НИЙТ		7,670.0		100.0%	7,670.0	667.3	
ДУНДАЖ		958.75	8.70%	100.00%	958.75	83.41	12сар



SECTION 5

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

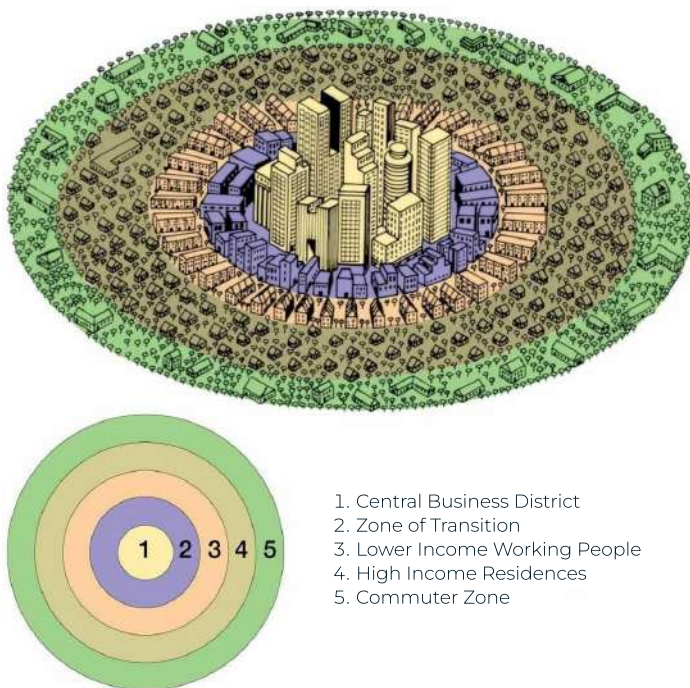
Улаанбаатар Хотын Төвлөрөл
V.1 Шинэ Орон Сууц
V.2 Үйлчилгээт Орон Сууц
V.3 Оффис
V.4 Хаус

УЛААНБААТАР ХОТЫН ТӨВЛӨРӨЛ

Улаанбаатар хотын суурьшлын бүс 4,704 км² буюу 470,440 га бөгөөд 1.6 сая хүн ам амьдарч байна. Үл хөдлөх хөрөнгийн тархалтаас харахад Улаанбаатар хот нь хот төлөвлөлтийн Концентрик зон модель (Concentric Zone Model) -той төстэй.

Энэ загварчлалын дагуу хотын төвөөс гадагшлах чиглэлээр Central business district (оффис болон зочид буудал), Zone of Transition (эрүүл мэндийн байгууламж, худалдаа), Lower Income working People (орон сууц, гэр хорооллууд), High Income Residences (хаус, зуслангийн байрнууд), Commuter Zone (үйлдвэр, логиستيкийн байгууламжууд) тархан байршиж байна.

ТӨВЛӨРСӨН БҮСИЙН ЗАГВАР

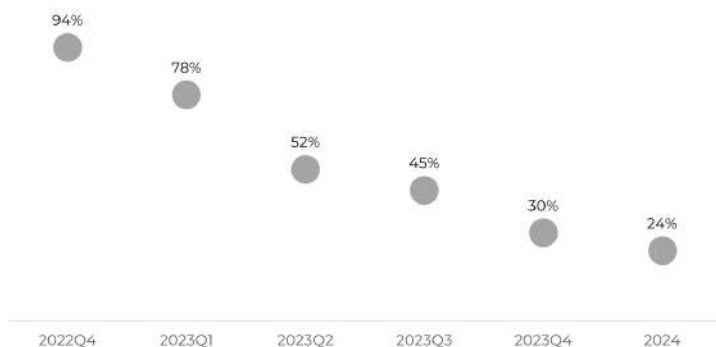


V.1 ШИНЭ ОРОН СУУЦ

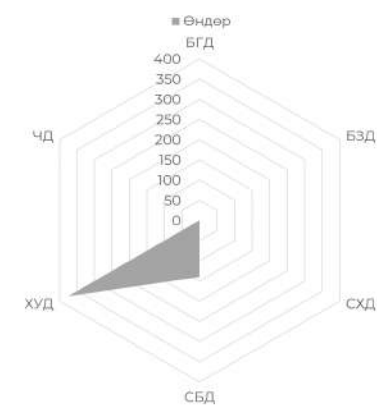
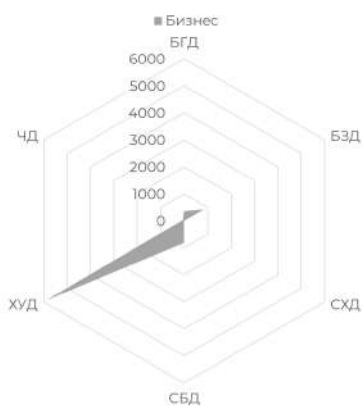
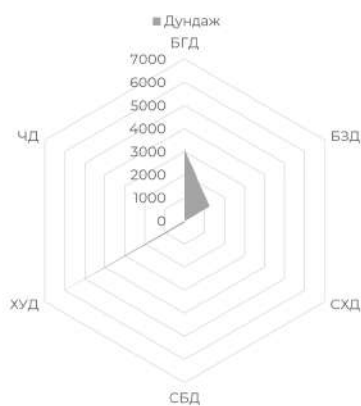
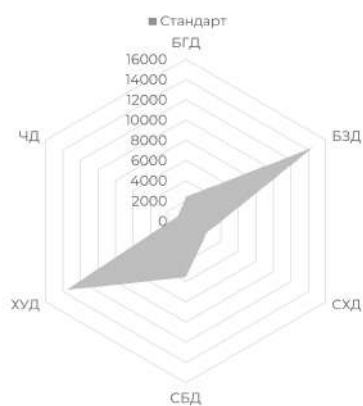
ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ НИЙЛҮҮЛЭЛТ

2022 оны 12-р сарын байдлаар Улаанбаатар хотод нийт 258 төслийн 59,103 айлын шинэ орон сууц захиалга авч байна. Үүнээс 7,108 айлын 37 төсөл ашиглалтад орж, ашиглалтад ороогүй 51,995 айлын орон сууцны 221 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:



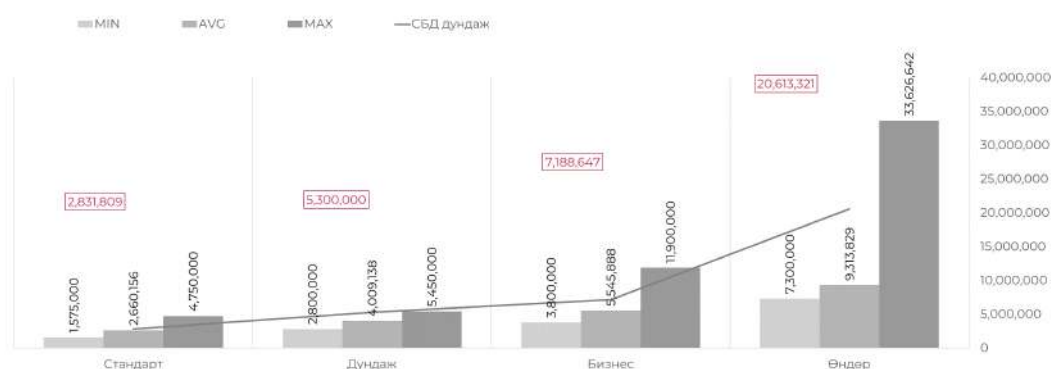
ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ ҮНЭ

2022 оны IV улиралд захиалга авч буй орон сууцны 1 м.кв-ын дундаж үнэ 3,618,618 төгрөгт хүрсэн нь өмнөх улирлаас 1.34 хувь, өмнөх оны мөн улирлаас 11.04 хувь өссөн байна. СБД дэх орон сууцны дундаж үнэ 6.6 хувиар өссөн бол ХУД-т дундаж үнэ өмнөх улирлаас 0.29 хувиар буурчээ. Стандарт зэрэглэлийн орон сууцны үнэ бусад зэрэглэлийн орон сууцнаас илүү өсөлттэй байна.

Өндөр зэрэглэлийн төслүүдээс хамгийн бага үнэтэй борлуулагдаж байгаа төсөл нь “Бага тэнгэр резиденс” бол хамгийн өндөр үнэтэй нь Шангри-Ла цогцолборын “Peak Vue Residence” байна.

ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ М.КВ-ЫН ҮНЭ

төгрөг

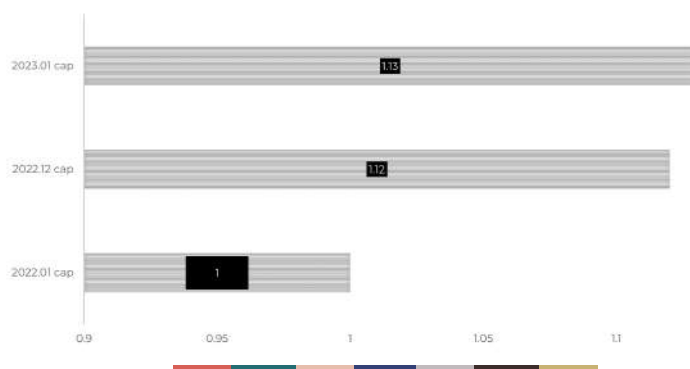


ШИНЭ ОРОН СУУЦНЫ ҮНИЙН ИНДЕКС

Үндэсний статистикийн хорооноос танилцуулдаг орон сууцны үнийн индекс (ОСҮИ) тооцох аргачлалыг 2022 оны 12-р сарын 30-нд шинэчилсэн. Ингэснээр 2015 оны үнийг суурь үнэ болгох буюу 2015=100 гэж тооцдог байсныг 2022 оны нэгдүгээр сар=100 болгож өөрчилсөн.²³ Суурь үнийг 3 жил тутамд шинэчлэх юм. Орон сууцны үнийн индекс тооцохдоо дараах мэдээллийн эх үүсвэрийг ашиглана. Үүнд:

- Цахим орчин дах зар мэдээллийн сангаас вэб скрапинг буюу шүүн авах аргаар гаргасан орон сууцны үнийн мэдээлэл (үндсэн эх үүсвэр);
- Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч компаниар дамжуулан худалдсан, худалдан авсан орон сууцны үнийн мэдээлэл (нэмэлт эх үүсвэр);
- УБЕГ-ын Эд хөрөнгийн бүртгэлийн мэдээллийн санд бүртгэгдсэн орон сууцны үнийн мэдээлэл (нэмэлт эх үүсвэр);
- Барилгын компаниудын борлуулсан орон сууцны үнийн мэдээлэл (нэмэлт эх үүсвэр).

2022 оны эцсээрх орон сууцны үнийн индекс нь оны эхнээс 12 хувь, 2023 оны нэгдүгээр сарын байдлаар өмнөх жилээс 13 хувь өссөн дүнтэй байна.



23 Орон сууцны үнийн индекс тооцох аргачлал

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

Гадаад улсад оршин суугаа Монгол иргэдийн тоо жил тутам нэмэгдэж байгаа. Үүний дийлэнх хувь нь хөдөлмөрийн насны иргэд байгаа бөгөөд тэдгээрийн нэн тэргүүний ач холбогдолтой худалдан авалт нь эх орондоо үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах явдал байгаа юм. Инвескор Лизинг ХХК-ийн зүгээс гадаадад буй иргэддээ дараах нөхцлөөр, гадаад валютаар худалдан авалт хийх боломжийг санал болгож байна:

ЛИЗИНГИЙН НӨХЦӨЛ

20%

Урьдчилгаа
төлбөр

36 CAP

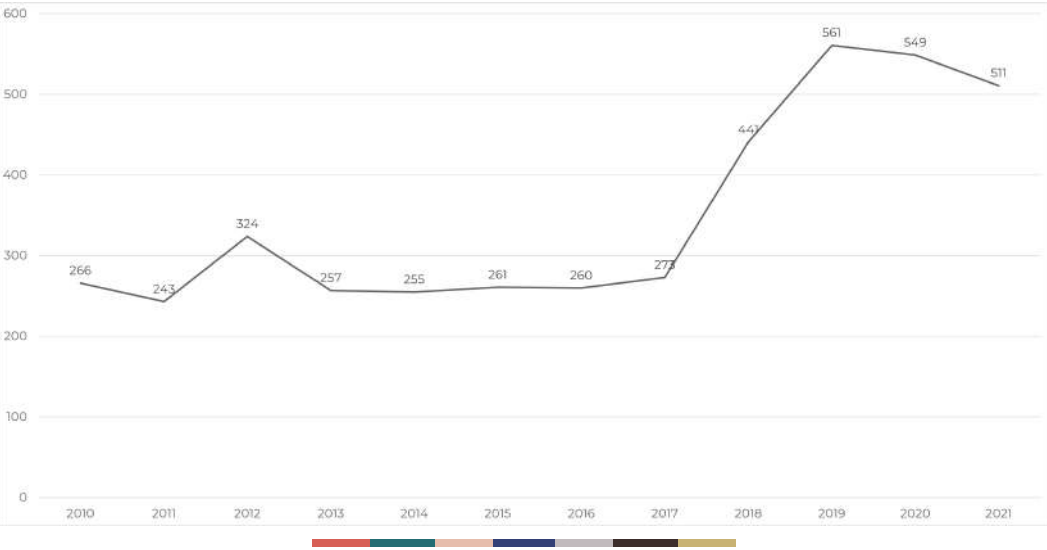
Лизингийн
хугацаа

1.5%

Лизингийн
хүү /cap/

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:

Nº	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 апартмент	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

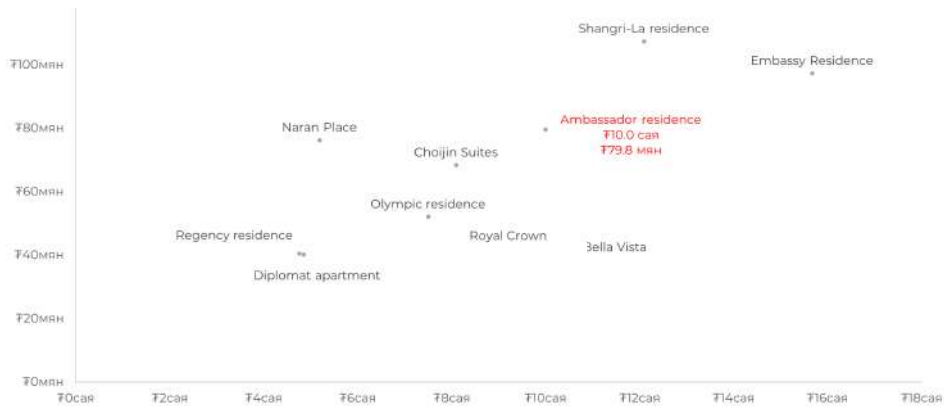
“ Үйлчилгээт орон сууцнуудын худалдах болон түрээсийн үнийг төгрөгөөр илэрхийлсэн хэдий ч эдгээр төслүүдийн зах зээлийн үнэлгээ нь тухайн төслийн анхны хөрөнгө оруулалтын эх үүсвэр, зорилтот хэрэглэгчдийн сегмент зэргээс хамааран суурь дүнгээрээ ам.доллар, юань, иен гэх мэт гадаад валютын ханштай шууд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

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

24 Тэнхлэг зүүн: Red Report 2022Q4



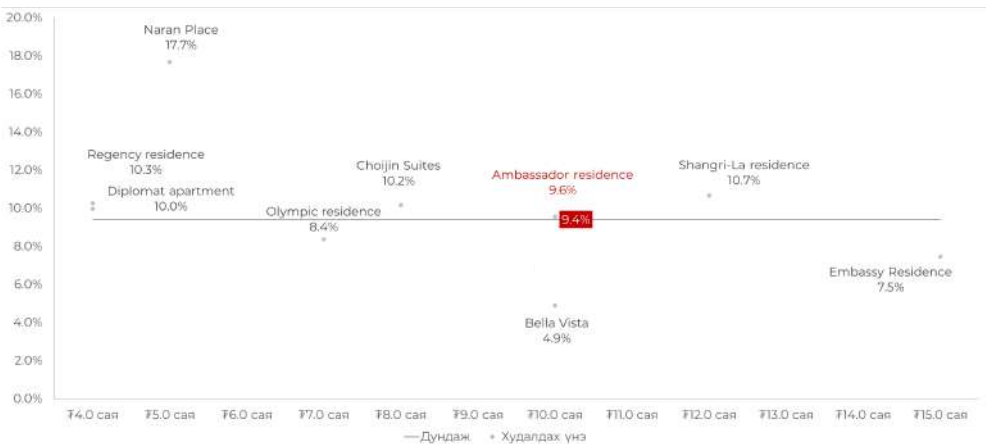
ҮЙЛЧИЛГЭЭТ ОРОН СУУЦНУУДЫН ХУДАЛДАХ, ТҮРЭЭСЛЭХ ҮНЭ



ҮЙЛЧИЛГЭЭТ ОРОН СУУЦНУУДЫН ТҮРЭЭСИЙН ӨГӨӨЖ

Эдгээр төсөл нь тогтмол түрээсийн өгөөж бүрдүүлэх хөрөнгө оруулалтын зориулалттай тул түрээсийн өгөөжийн түвшнийг онцолж байна.

Нэрлэсэн түрээсийн нийт өгөөж = (Түрээсийн үнэ*12сар)/Худалдах үнэ гэсэн хялбаршуулсан томъёог ашиглав.



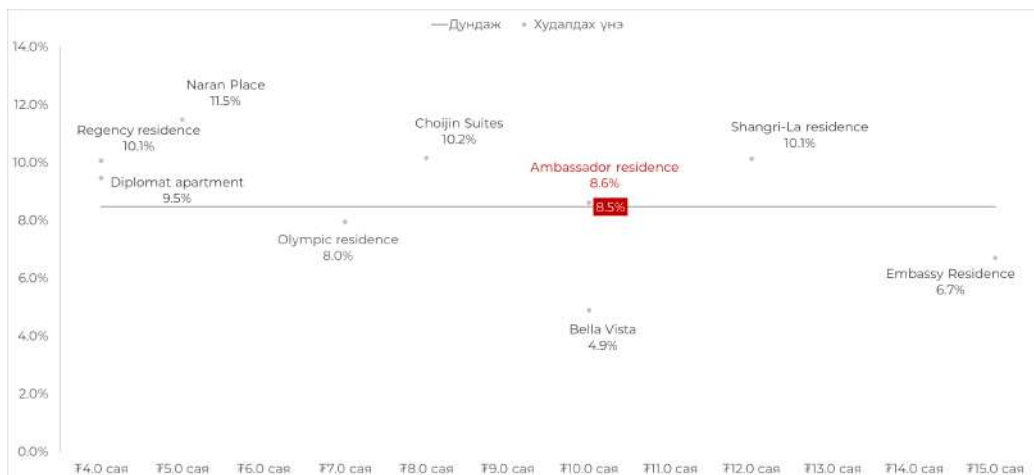
“Үйлчилгээт орон сууцнуудын жилийн дундаж Нэрлэсэн Түрээсийн Нийт Өгөөж 9.5 хувь харин дундаж Бодит Түрээсийн Нийт Өгөөж 8.6 хувь байна. Нийт үйлчилгээт орон сууцны дундаж дүүргэлт 92.3 хувь байна.

Эдгээр үзүүлэлтүүд нь олон улсад ашиглагддаг Зах Зээлийн Үнэлгээний Өгөөж(cap rate)-өөс ялгаатай, ерөнхийлсөн үзүүлэлт болохыг анхаарна уу.

Хамгийн өндөр буюу жилийн 17 хувийн түрээсийн өгөөжтэй Naran Place төслийн худалдах дундаж үнэ ₮5.2 сая, түрээсийн дундаж үнэ ₮76,500 байв. Харин бүртгэгдсэн хамгийн бага буюу жилийн 4.9 хувийн түрээсийн өгөөжтэй Bella Vista төслийн худалдах үнэ дунджаар ₮10.5 сая, түрээсийн үнэлгээ ₮42,800 байна.

SECTION 5

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:

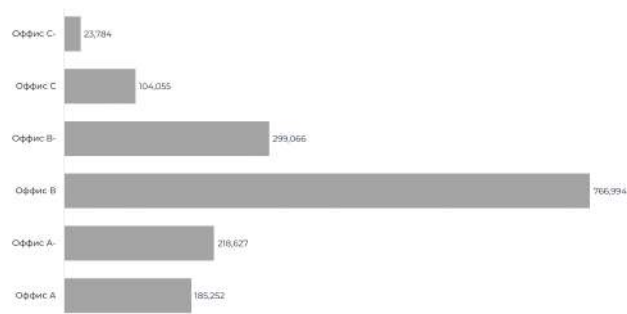


Бодит түрээсийн нийт өгөөж=(Түрээсийн үнэ*12сар*Дүүргэлтийн хувь)/Худалдах үнэ гэсэн хялбаршуулсан томъёо ашиглав.

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

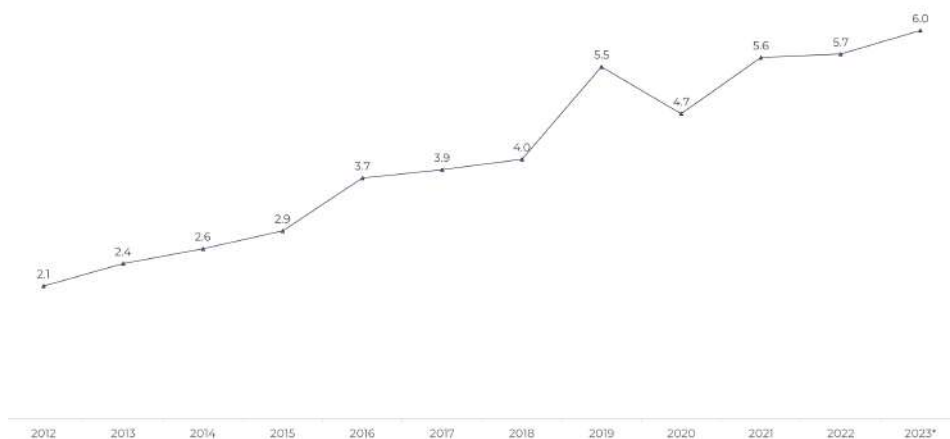
Тэнхлэг Зууч ХХК-ийн мэдээллийн сангаас үзэхэд Улаанбаатар хотод 2005 оноос хойш нийт 1,597,240 м.кв оффисын барилга ашиглалтад оржээ. Эдгээрээс 48 хувь буюу 766,995 м.кв талбайг В зэрэглэлийн оффисын барилга эзэлж байна.



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.

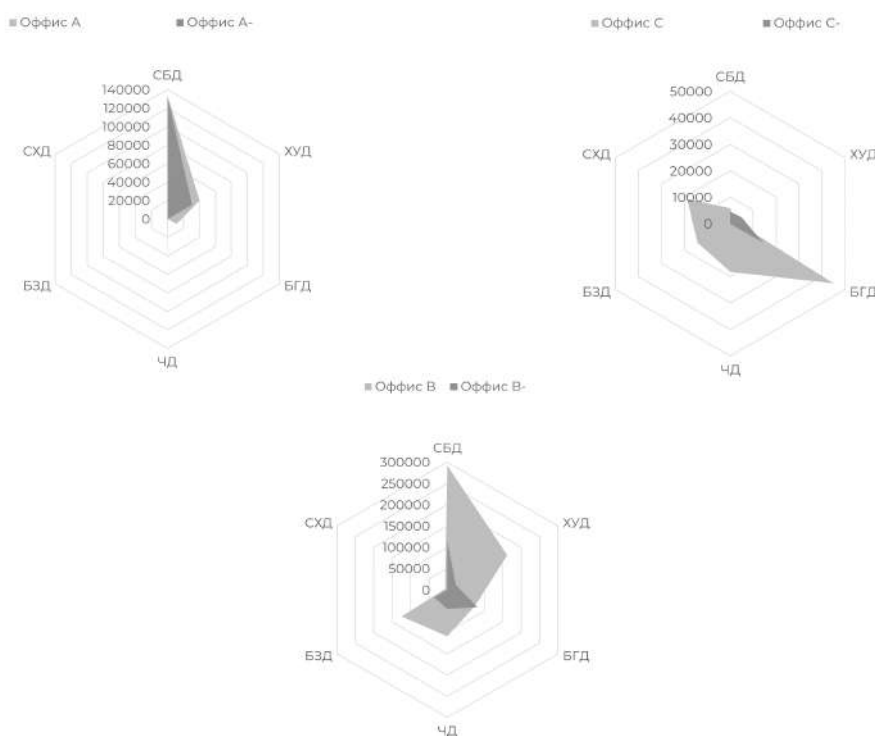
НЭГ АЖИЛТАНД НОГДОХ ОФФИС ТАЛБАЙН ХЭМЖЭЭ /метр квадрат/



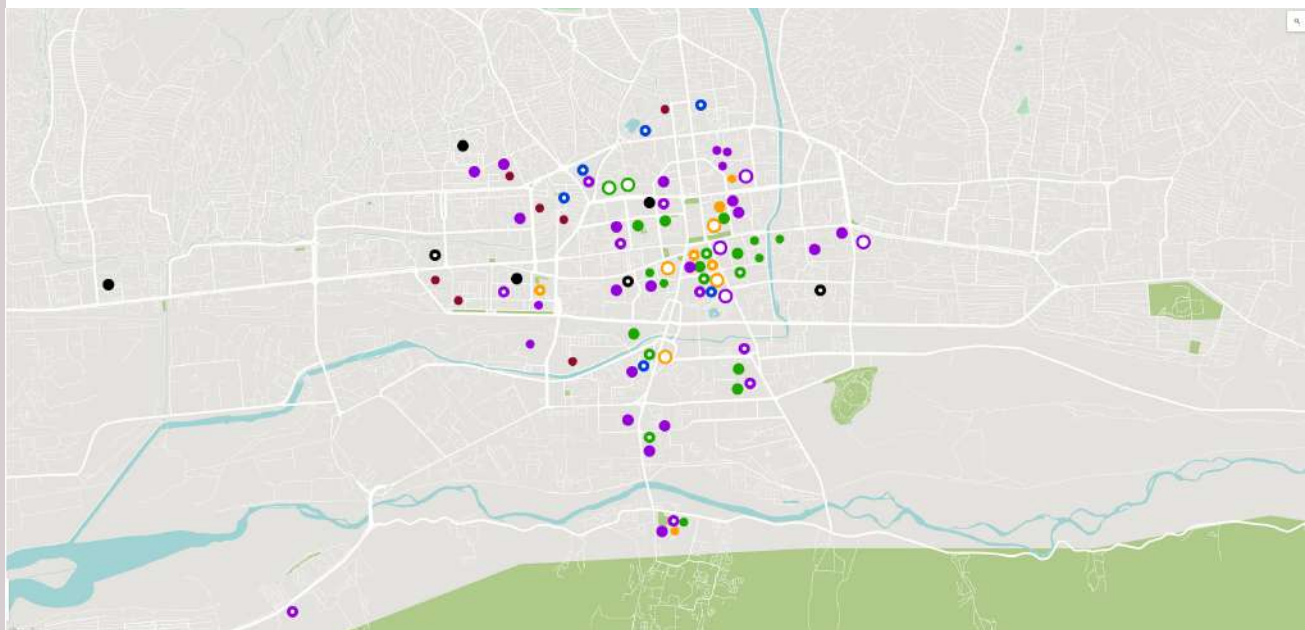
Улаанбаатар хотын хэмжээнд нэг ажилтанд ногдох оффисын талбайн хэмжээ 2012 оноос хойш 2.1 м.кв-аас 2022 онд 6 м.кв болж өссөн байна.

ОФФИСЫН ТАРХАЛТ, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

2022 оны байдлаар Улаанбаатар дахь А зэрэглэлийн оффисын дундаж насжилт 6.7 жил, А- зэрэглэлийн 8 жил, В зэрэглэлийнх 8.5 жил, В- зэрэглэлийнх 12 жил, С зэрэглэлийнх 11 жил байна.



ОФФИСЫН ТАРХАЛТ, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

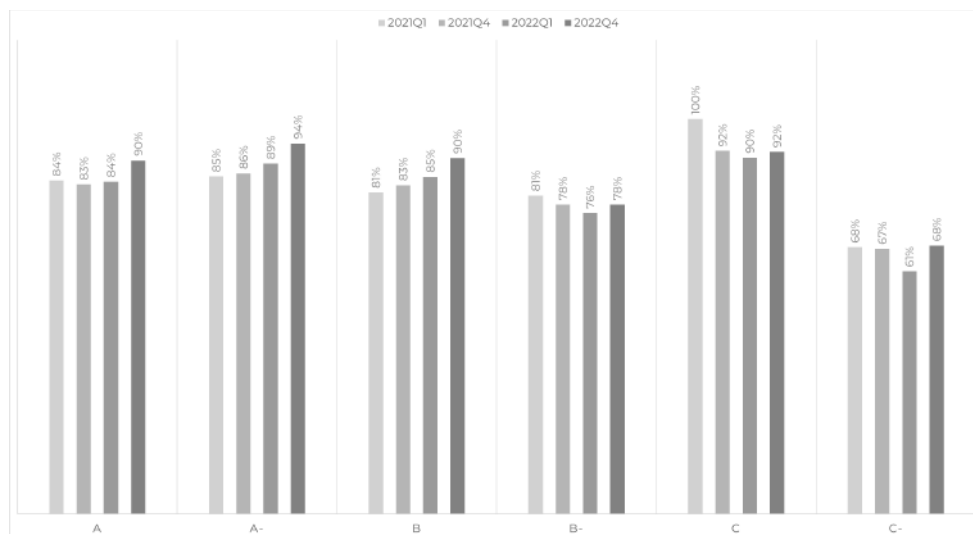


ОФФИСЫН ХУДАЛДАХ ҮНЭ, ТҮРЭЭСИЙН ҮНИЙН ӨСӨЛТ ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР 2022



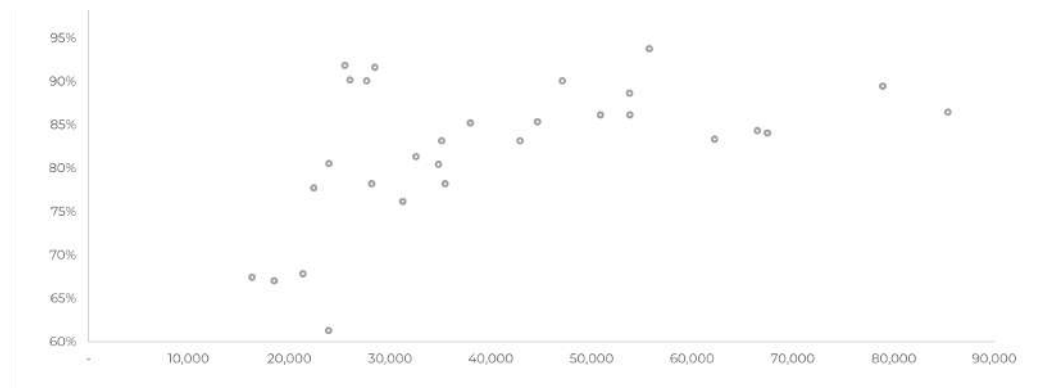
2022 онд А болон А- зэрэглэлийн оффисын худалдах дундаж үнэд бага зэргийн өөрчлөлт орж, өмнөх оноос 1 хувь орчим нэмэгдсэн бол В, В-, С зэрэглэлийн төслүүдийн худалдах үнэ харгалзан 15 хувь, 22 хувь, 20 хувь өссөн. А зэрэглэлийн оффисын түрээсийн үнэ өмнөх оноос 26 хувь, А- зэрэглэлийнх 9 хувь өсжээ.²⁵

ОФФИСЫН ДҮҮРГЭЛТИЙН ХУВЬ ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР



А, А- зэрэглэлийн дүүргэлтийн хувь сүүлийн 2 жил тогтмол өсөж харгалзан 89 хувь, 93 хувь байгаа бол В-, С- зэрэглэлийн түрээсийн үнэ өссөн хэдий ч дүүргэлт 67-78 хувь байна.

ДУНДАЖ ТҮРЭЭСИЙН ҮНЭ БА ДУНДАЖ ДҮҮРГЭЛТИЙН ХУВИЙН ХАМААРАЛ

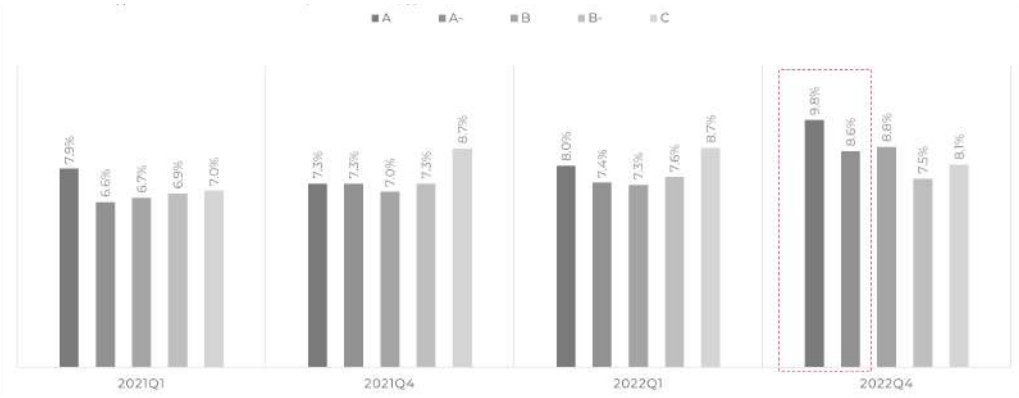


Оффисын түрээсийн үнийн түвшнээр дүүргэлтийн хувийг тодорхойлон таамаглах хэмжээний өндөр хамаарал ажиглагдсангүй.

ОФФИСЫН ТҮРЭЭСИЙН ӨГӨӨЖ

Жилийн бодит түрээсийн нийт өгөөжийг тооцоолоход А зэрэглэлийн оффисуудын түрээсийн өгөөжийн түвшин хамгийн өндөр буюу 9.8 хувь байна. Энэ нь тухайн зэрэглэлийн оффисуудын түрээсийн үнэ өссөн, худалдах үнэд 1 орчим хувийн өөрчлөлт орсон, дүүргэлтийн хувь тогтвортой байсантай холбоотой.

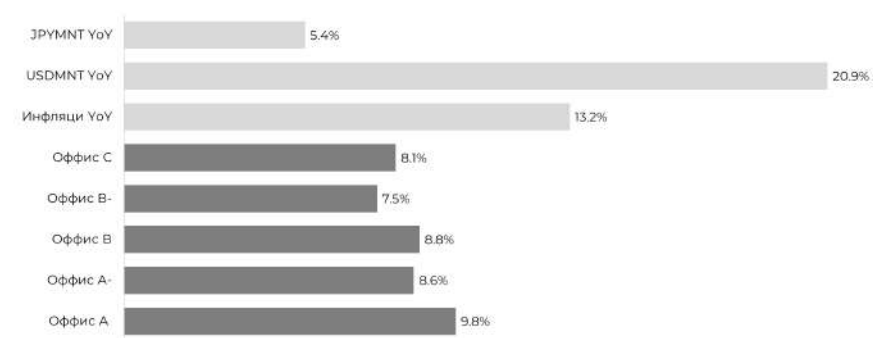
БОДИТ ТҮРЭЭСИЙН НИЙТ ӨГӨӨЖ ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР, ДҮҮРГЭЛТИЙН ХУВИЙН НӨЛӨӨТЭЙГӨӨР



В, В-, С зэрэглэлийн түрээсийн үнэ нэмэгдсэн боловч худалдах үнэ мөн ижил өндөрөөр нэмэгдсэн, дүүргэлтийн гүйцэтгэл сайнгүй байсан тул өгөөжийн түвшин А болон А- зэрэглэлийн төслүүдээс бага байна.

Бодит Түрээсийн Нийт Өгөөж=(Түрээсийн үнэ*12сар*Дүүргэлтийн хувь)/Худалдах үнэ гэсэн хялбаршуулсан томъёо ашиглав.

2022 ОФФИСЫН БОДИТ ТҮРЭЭСИЙН НИЙТ ӨГӨӨЖ VS ИНФЛЯЦ VS ВАЛЮТЫН ХАНШИЙН ӨСӨЛТ



ОФФИСЫН ХУДАЛДАХ ҮНЭД НӨЛӨӨЛӨХ ХҮЧИН ЗҮЙЛС, НӨЛӨӨЛӨХ ХЭМЖЭЭ

Улаанбаатар хотын оффисын 95 төслийн 2022 оны арилжааны датаг ашиглан борлуулалтын үнэд нөлөөлөх хүчин зүйлийн шинжилгээг хийлээ. Ингэхдээ бид хөгжингүй орнуудад ажиглагддаг борлуулалтын үнэд нөлөөлөгч гол 3 хүчин зүйлсийн нөлөөллийг шугаман регресс шинжилгээгээр шалгахыг зорилоо. Үүнд:

1. Барилгын насжилт (жил);
2. Талбайн хэмжээ (м.кв);
3. Хамгийн ойр автобусны буудалд хүрэх зай (минут).

Хамаарах хувьсагч (Y_i) нь худалдах үнэ, үл хамаарах хувьсагч (X_i) нь барилгын насжилт, талбайн хэмжээ, хамгийн ойр автобусны буудлаас алхах зай, бизнесийн төв цэгээс алхах зай, лифтны тоо, гадна гаражийн тоо, хоосон талбай хэмжээнээс хамаарна. Мөн дүүрэг бүрээр дамми хувьсагч оруулсан.

- Детерминацын коэффициент: $R^2=0.31$ буюу тухайн регресс модель нь бодит байдлыг тайлбарлах чадвар багатай.
- P-value: $< 1.323e-06$ буюу 0.05-аас их байгаа нь регресс модель бүхлээрээ статистикийн ач холбогдолтой биш байгааг харуулж байна.

Мөн гол гурван хүчин зүйлс болох барилгын насжилт, талбайн хэмжээ, хамгийн ойр автобусны буудлаас алхах зайн хувьд борлуулалтын үнэд статистикийн ач холбогдолтой хэмжээнд нөлөө үзүүлэхгүй байна.

“

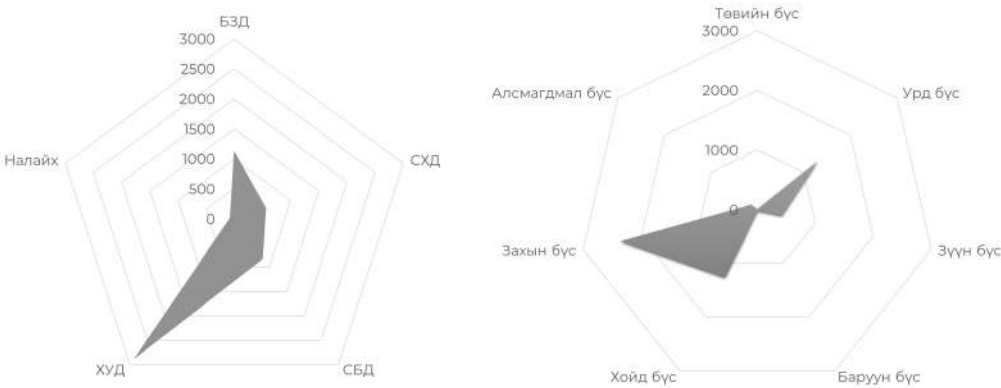
Оффисын худалдах үнийн өөрчлөлтийг 18 үл хамаарах хувьсагч бүхий шугаман регрессийн шинжилгээгээр дүгнэж үзэхэд байршлын нөлөө түлхүү ажиглагдлаа.

Сүхбаатар дүүрэгт байршилтай бол тухайн оффис төслийн борлуулалтын үнэ 0.74 хувиар нэмэгдэж байна.

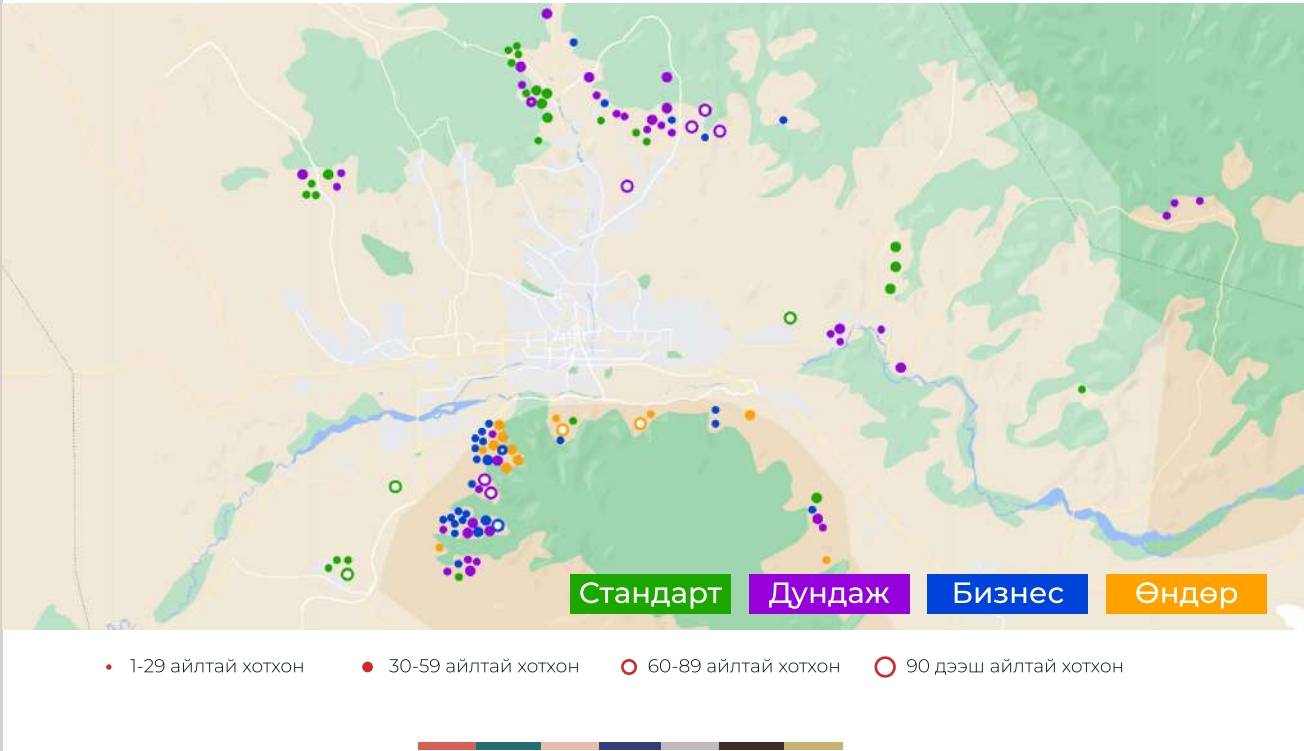
V.4 ХАУС

ХАУСНЫ НИЙЛҮҮЛЭЛТ

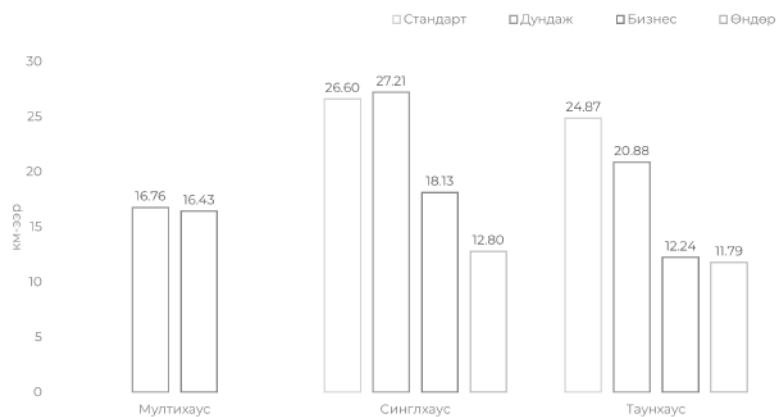
Улаанбаатар хотод 2022 оны арванхоёрдугаар сарын байдлаар 126 төслийн 7,262 айлын хаус төсөл хэрэгжиж байна. Үүнээс 5,492 айлын хаус нь идэвхтэй захиалга авч байна. Захиалга авч буй эдгээр хауснуудыг бүсчлэлээр эрэмблэхэд Захын бүс, Урд бүс, Хойд бүсэд тэр дундаа дийлэнх нь Хан-Уул, Баянзүрх, Сүхбаатар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



ХАУСНЫ ТАРХАЛТ



ХОТЫН ТӨВ ХҮРТЭЛХ ДУНДАЖ ЗАЙ ТӨРЛӨӨР, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР километр

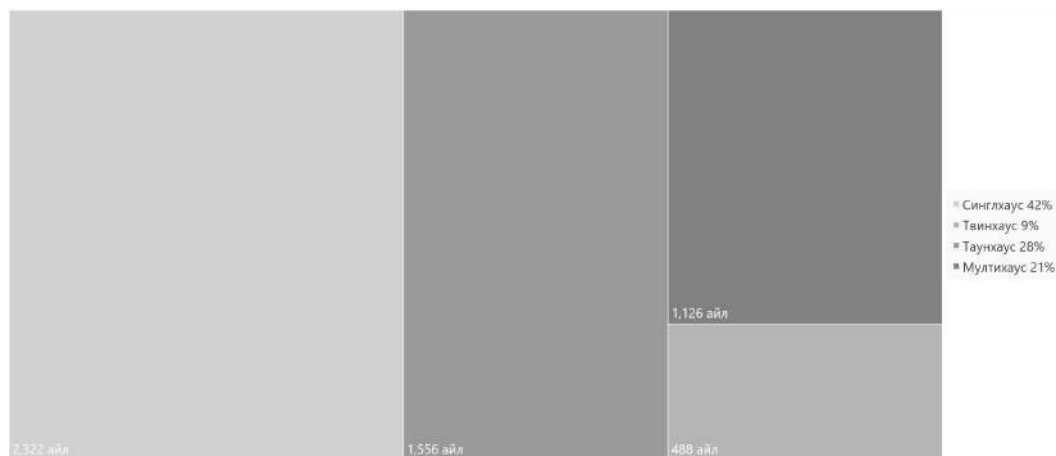


Хаус төслүүдийн зэрэглэл нэмэгдэх тусам хотын төв хүртэлх зай ойртож байгаа нь харагдаж байна.

ХАУСНЫ ТӨРЛҮҮД

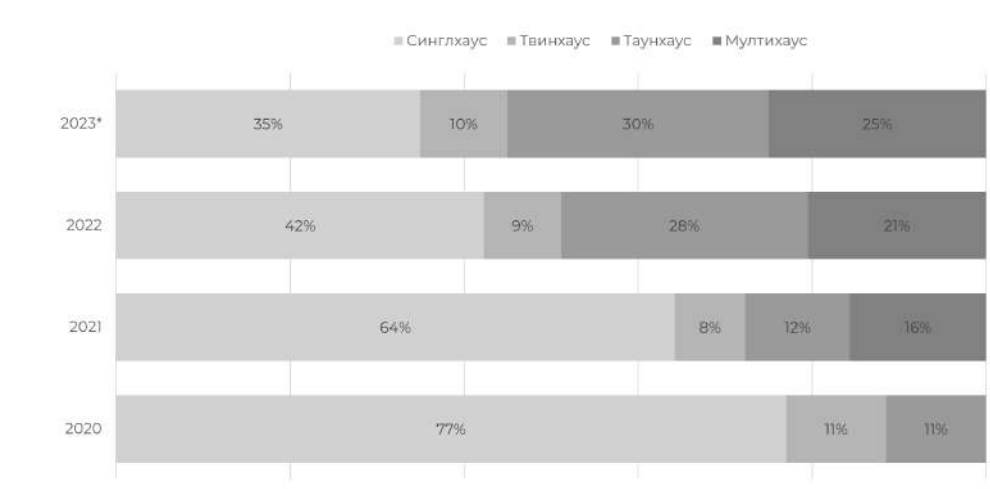
Хаусны төрлөөр ангилж үзэхэд синглхаус төлөвлөлт нийт айлуудын 42%, таунхаус 28%, мултихаус 21%, твинхаус 9%-ийг тус тус эзэлж байна.

2022 ОНД ЗАХИАЛГА АВЧ БУЙ ХАУСНЫ ТӨРЛҮҮД



Мөн сүүлийн жилүүдийн датаг харахад 2020 оноос хойш синглхаус төлөвлөлтийн нийлүүлэлт нийт хаусны тоонд эзлэх хувь 77%-иас 42% хүртэл буурсан байгаа бол таунхаус, мултихаус төлөвлөлтүүд тогтмол нэмэгдэж байна. Энэ нь зах зээлд олон айлын амины орон сууцны эрэлт өндөр байгаагийн илэрхийлж байна.

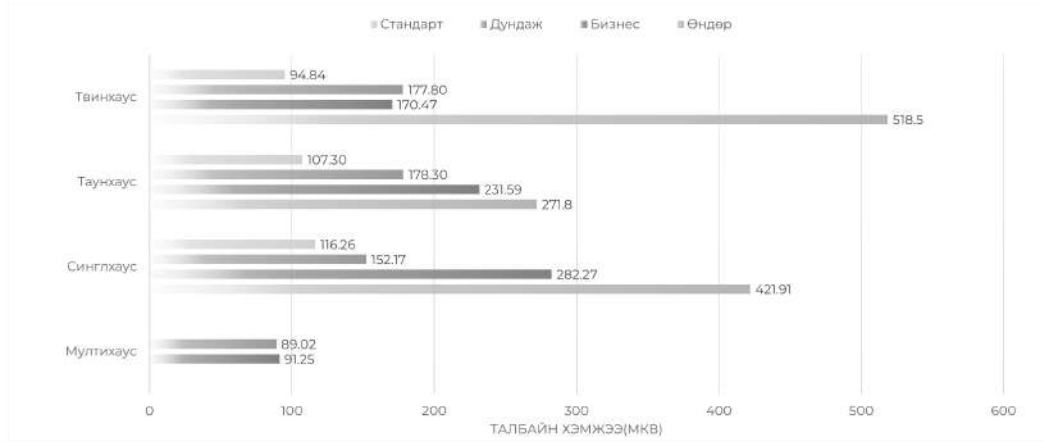
ЗАХИАЛГА АВЧ БУЙ ХАУСНЫ ТӨРЛҮҮД



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

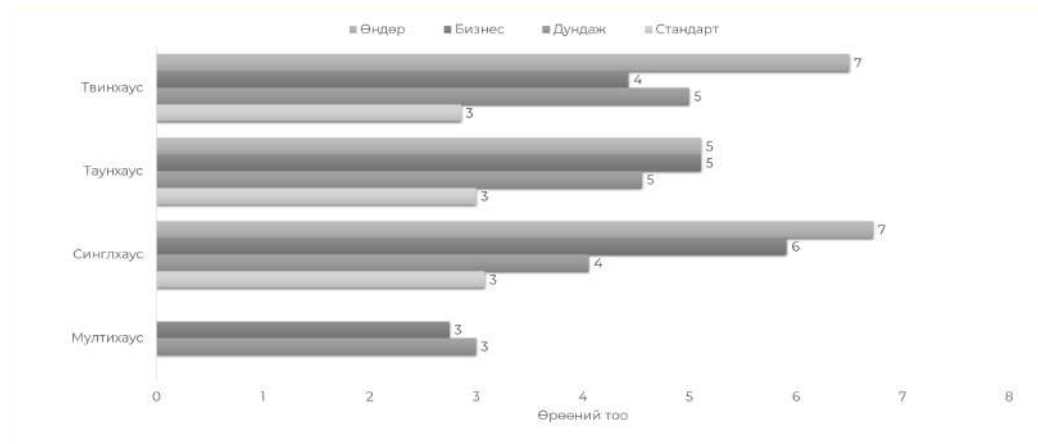


Нийлүүлэгдэж буй өндөр зэрэглэлийн хаусны талбайн хэмжээ төрлөөсөө хамаарч дундажаар 270 м.кв-520 м.кв хооронд байгаа нь өмнөх онтой харьцуулахад 20 гаруй хувиар буурсан дүн юм. Энэ нь худалдан авагчид ашигтай талбайн хэмжээнээс илүү оновчтой төлөвлөлтийг чухалчлан сонголт хийж байгаагийн илэрхийлэл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

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

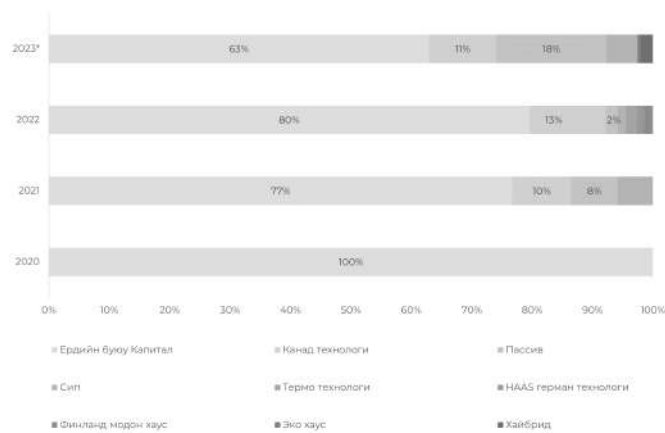


ХАУСНЫ ДУНДАЖ ӨРӨӨНИЙ ТОО ТӨРЛӨӨР, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

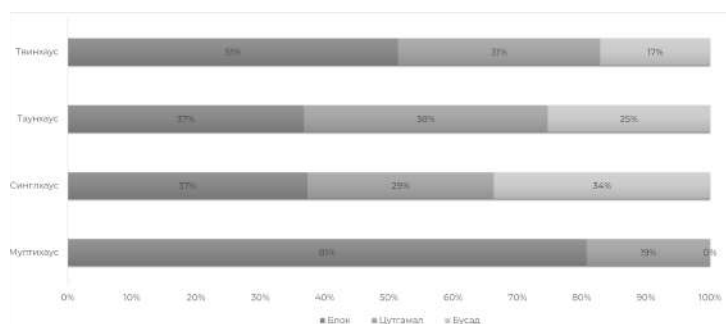


ХАУСНЫ ХИЙЦЛЭЛ

Сүүлийн 3 жилд технологийн шийдлүүд нэмэгдэн байгальд ээлтэй, эрчим хүчний хэмнэлттэй технологи рүү шилжиж байна. 2023 онд ашиглалтад орох хаус төслүүдийг өмнөх онтой харьцуулж үзэхэд пассив технологи 10 хувиар, Сип технологи 4 хувиар өсч, ердийн (угсармал, карказан) хауснууд 17 хувиар буурчээ.

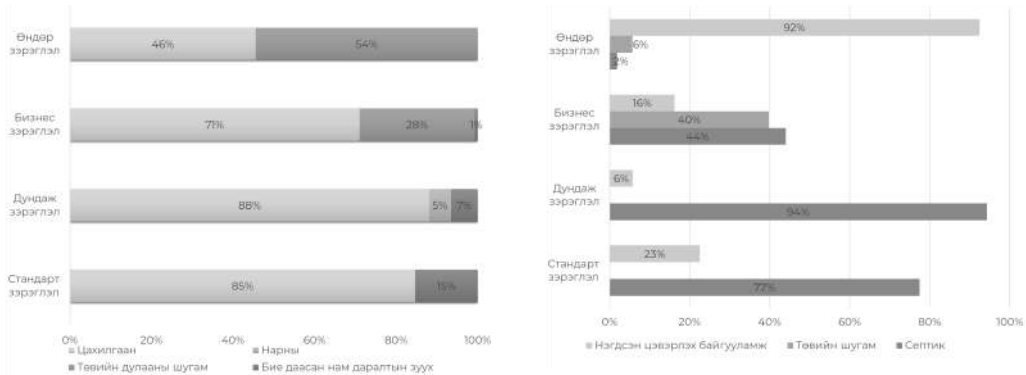


ХАУСНЫ ҮНДСЭН ХИЙЦЛЭЛ ТӨРЛӨӨР, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР



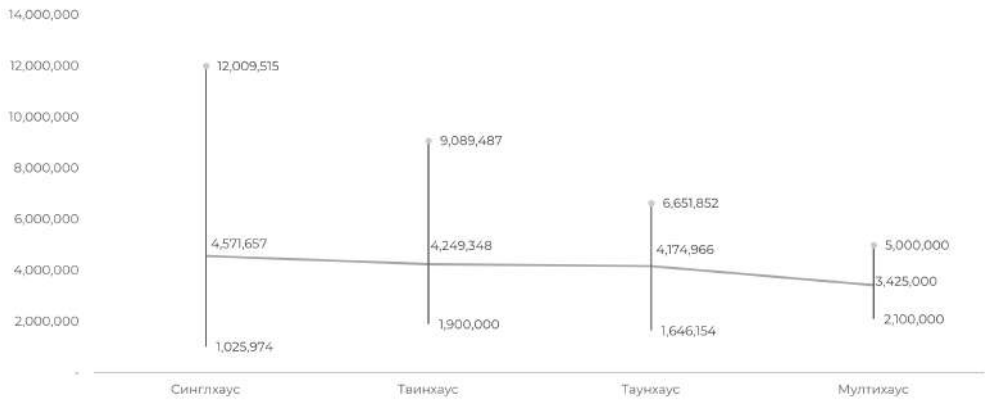
ХАУСНЫ ДЭД БҮТЦИЙН ШИЙДЭЛ

Зэрэглэл нэмэгдэх тусам дулааны шийдэл нь цахилгаан халаалтаас төвийн шугам, бохирын шийдэл нь септикээс нэгдсэн цэвэрлэх байгууламж болох төслүүдийн тоо нэмэгдэж байна. Жишээлбэл, бизнес зэрэглэлийн нийт төслийн 71 хувийг цахилгаан халаалт, 28 хувийг төвийн шугамын халаалтаар шийдэж байгаа бол өндөр зэрэглэлийн төслүүдийн цахилгааны шийдэл 39 хувиар буурч, төвийн шугам халаалт 26 хувиар өсжээ.



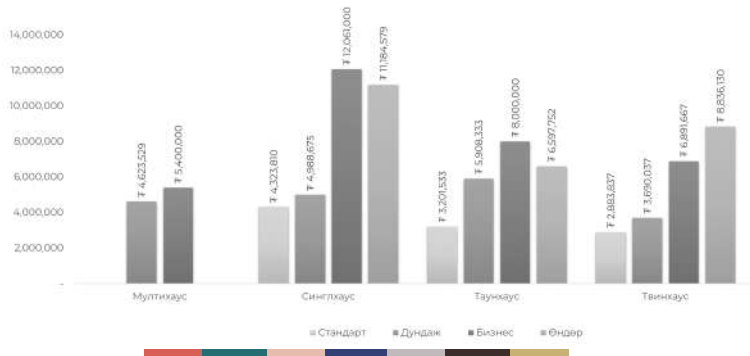
ХАУСНЫ ҮНЭ, БОРЛУУЛАЛТЫН ХУВЬ

Хаусны м.кв-ын дундаж үнэлгээг харахад мултихаус ₮3.5 сая орчим, таунхаус ₮4.2 сая, твинхаус ₮4.3 сая, синглхаус ₮4.5 сая орчим байна.

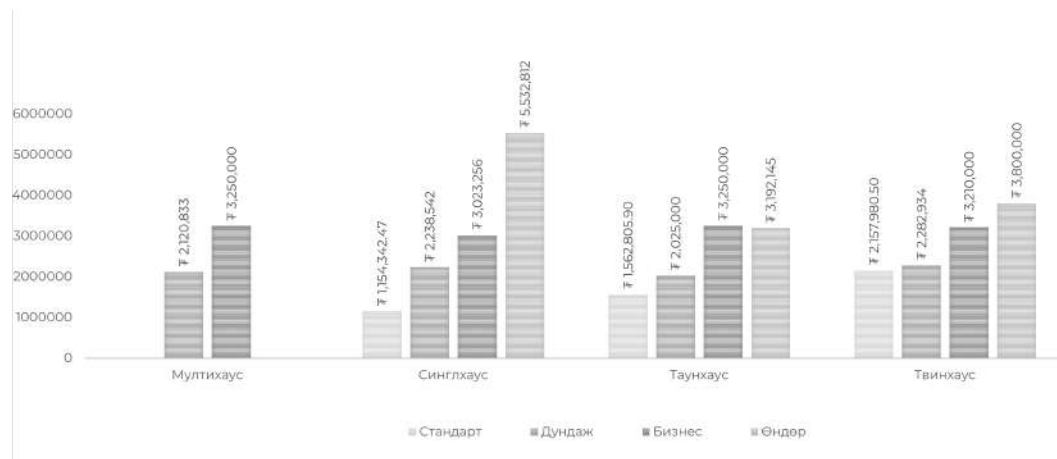


Захиалга авч буй төслүүдээс хамгийн өндөр үнэлгээтэй нь бизнес зэрэглэлийн синглхаусын м.кв-ын үнэлгээ ₮12 сая орчим байна.

ХАУСНЫ ДЭЭД ҮНЭ ТӨРЛӨӨР, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР

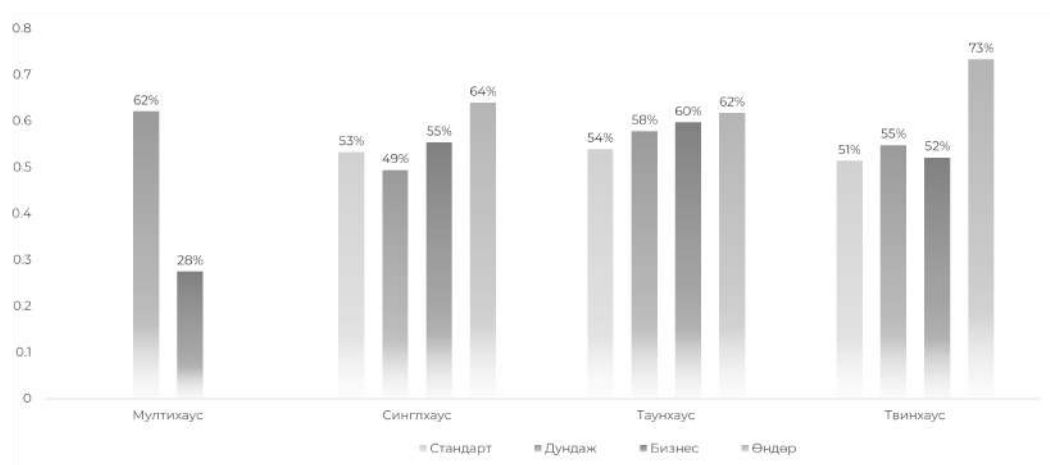


ХАУСНЫ ДООД ҮНЭ ТӨРЛӨӨР, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР



Харин тэдгээр төслүүдийн доод үнийн мэдээллээс харахад стандарт зэрэглэлийн синглхаусны үнэлгээ хамгийн бага буюу ₮1.1 сая орчим байна.

ДУНДАЖ БОРЛУУЛАЛТЫН ХУВЬ ТӨРЛӨӨР, ЗЭРЭГЛЭЛЭЭР



Бизнес зэрэглэлийн мультихаус төслүүдийн борлуулалтын хувь хамгийн бага буюу 28% байгаа бол өндөр зэрэглэлийн твинхаусны борлуулалт хамгийн өндөр 73% байна.

ХАУСНЫ ХУДАЛДАХ ҮНЭД НӨЛӨӨЛӨХ ХҮЧИН ЗҮЙЛС, НӨЛӨӨЛӨХ ХЭМЖЭЭ

Улаанбаатар хот дахь хаусны 128 төслийн 322 датанд 2022 оны арилжааны хоёрдогч датаг ашиглан борлуулалтын үнэд нөлөөлөх хүчин зүйлийн шинжилгээ хийлээ. Ингэхдээ бид хөгжингүй орнуудад ажиглагддаг борлуулалтын үнэд нөлөөлдөг гол 3 хүчин зүйлсийн нөлөөллийг шалгахыг зорилоо. Үүнд:

1. Барилгын насжилт (жил);
2. Талбайн хэмжээ (м.кв);
3. Хамгийн ойр замтай холбогдох зай (м).

Түүнчлэн хамаарах хувьсагч нь худалдах үнийн өөрчлөлтийн хувь, үл хамаарах хувьсагч нь барилгын насжилт, талбайн хэмжээ, хамгийн ойр замтай холбогдох зай, бизнес зэрэглэлээрх зай, давхрын тоо, гадна гаражийн тоо, хоосон талбай хэмжээ гэх мэтийг хамаарна. Мөн дүүрэг бүрээр дамми хувьсагч, дотор засалтай эсэх дамми хувьсагч, уултай ойр эсэх дамми хувьсагч оруулан шинжилгээ хийлээ.

- Детерминацын коэффициент: $R^2 = 0.61$ буюу тухайн регресс модель нь бодит байдлыг тайлбарлах чадвар дунд хэмжээнд.
- P-value: $< 2.2e-16$ буюу 0.05-с их байгаа нь регресс модель бүхлээрээ статистикийн ач холбогдолтой биш байгааг харуулж байна.



Хаусны худалдах үнийн өөрчлөлтийг 18 үл хамаарах хувьсагч бүхий шугаман регресс шинжилгээгээр дүгнэж үзэхэд а) барилгын насжилт, b) талбайн хэмжээ, c) хамгийн ойр замтай холбогдох зай зэрэг хүчин зүйлсийн нөлөө ажиглагдлаа.

Мөн Богд уулыг чиглэсэн Хан-Уул, Сүхбаатар, Баянзүрх дүүрэгт байршилтай хаус төслийн борлуулалтын үнэ 0.3-0.4 хувиар нэмэгдэж байна. Энэ нь сүүлийн жилүүдэд Улаанбаатар хотын хувьд хотын захын бүсүүдэд нам давхрын хаус хотхон ихээр байгуулагдаж, иргэд хотын төвөөс гадагшилж байгаа дүр төрх үүсэж буй. Үүний гол шалтгаан нь агаарын бохирдол өвлийн улиралд нэмэгддэгтэй холбоотой иргэд “Цэвэр агаарт-илүү төлбөр төлөх” болсон.

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



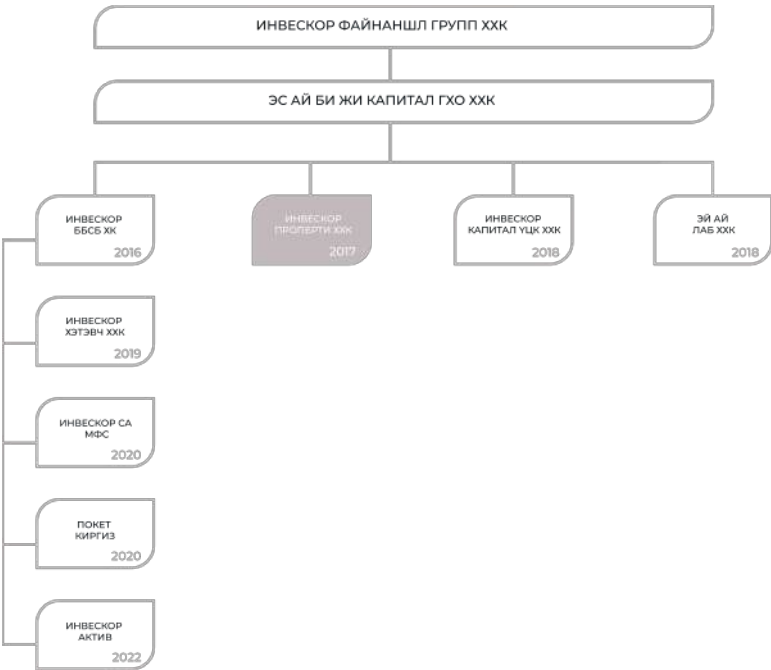
SECTION 6

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 зуучлал, 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

Инвекс Корпорейт ХХК-ийн үйл ажиллагааны онцлог нь үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт босоо-нэгдсэн (vertically-integrated) үйл ажиллагаа буюу төслийн концепт 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.

ИНВЕКСОР 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 зуучлагч	Төслийн концепц төлөвлөлт
Инженерийн үзлэг, засвар, үйлчилгээ	Төсөл хөгжүүлэлт, зэрдлын 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

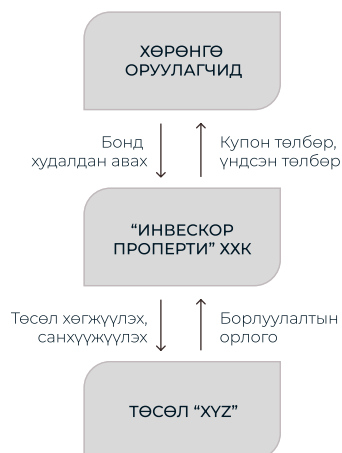
Дээрх дурдсан эд хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээний талаарх дэлгэрэнгүй видеог үзэх: [Инвескор Пропертигийн YouTube хуудас](#)

УДИРДАЖ БУЙ ТӨСЛҮҮД, ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ

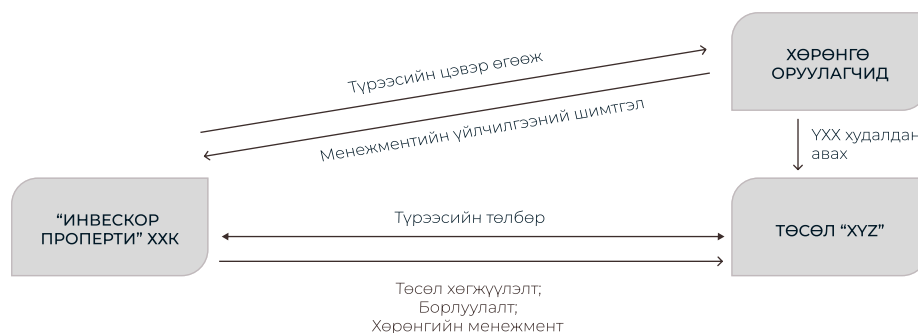
ПРОВАН /оффис/ 2017	ХОЙМОР /үйлчилгээт оффис/ 2018	АМБАССАДОР /үйлчилгээт орон сууц/ 2019	АЙ СИ ТАУЭР /үйлчилгээт оффис/ 2022
			
Удирдаж Буй Талбай		Зах Зээлийн Үнэлгээ /сая төгрөг/	Нийт Төсөл
2017	1,353 м.кв	₮ 4,464	1
2018	6,307 м.кв	₮ 21,804	2
2019	12,521 м.кв	₮ 70,619	3
2022	23.983 м.кв	₮ 128,876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

САНАЛ БОЛГОХ ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН БОЛОМЖУУД:

ТӨСӨЛ ХӨГЖҮҮЛЭЛТИЙН ЭНГИЙН БОНД



ӨМЧЛӨӨД- ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ (BUY-TO-LET)



ХӨРВӨХ НӨХЦӨЛТЭЙ БОНД



ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН САН



ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ТОКЕНЖУУЛАЛТ



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



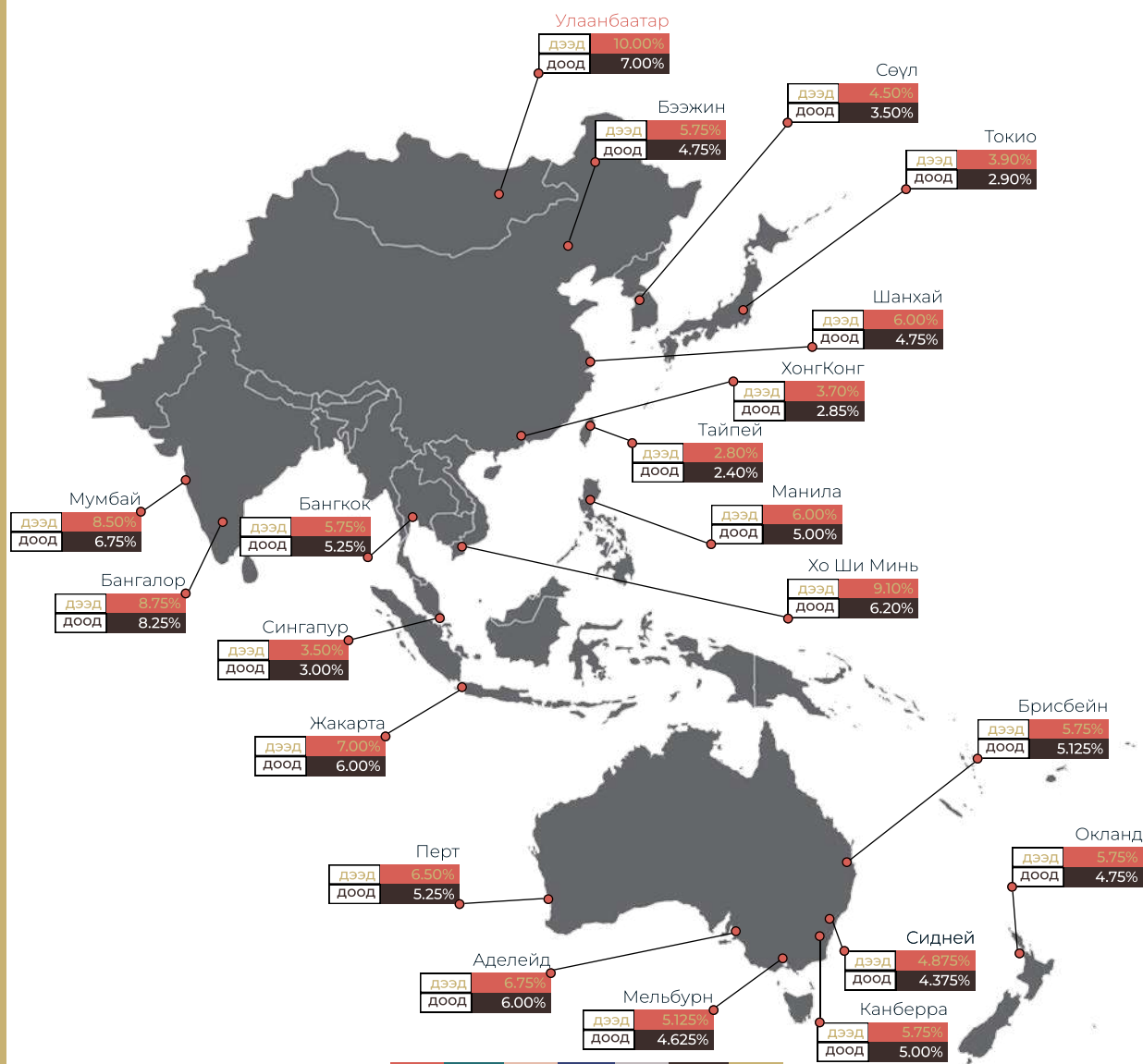
Restoration of historic building

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: Инвескор проперти ХХК-ийн хөгжүүлсэн А бүсэд байршилтай, А болон А-ээрэглэлийн 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 сэргэснээр 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 үзүүллээ. 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 хувь 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 бүс 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 үүсэн.

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



ОТГОНСУХИЙН УЯНГА
| Гүйцэтгэх Захирал



БАЯСГАЛАНГИЙН ЦОЛМОН
| Төсөл Хариуцсан Дэд Захирал



ЦОГГЭРЭЛИЙН ЦОЛМОН
| Хөрөнгө оруулалтын зөвлөх



ТӨГСИЙН БИНДЭРЬЯА
| Хөрөнгийн Менежментийн
Тайрын захирал



БАТСАЙХАНЫ ЖАГАР
| Инженер техникийн албаны
захирал

“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

