

УЛААНБААТАР ХОТЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

2024-2025
ЖИЛИЙН ТАЙЛАН

УЛААНБААТАР ХОТЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ 2024-2025 жилийн тайлан

© Инвескор Проперти ХХК

Монгол Улс, Улаанбаатар хот, СБД 1-р хороо, Парисын гудамж, Ай Си Тауэр оффис, №1201

Редакц:

Нарантуяа Энхбаяр (*"Монголиан Экономист" сэтгүүлийн редактор*)

Монгол Улсын Оюуны өмчийн тухай хууль; Байгууллагын нууцын тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжийн актаар хамгаалагдсан бөгөөд хэсэгчлэн болон бүтнээр нь дахин хэвлэх, хайлтын системд байршуулах, цахим, механик, фото хуулбар зэрэг ямар ч хэлбэрээр хувилж олшруулах, хэвлэх, түгээх, тараахыг хатуу хориглоно.

www.invescoreproperty.mn

Улаанбаатар, 2025

Товчилсон үгийн тайлбар

ААН – Аж ахуйн нэгж

АНУ – Америкийн нэгдсэн улс

АХБ – Азийн хөгжлийн банк

ББЗЗ - Биржийн бус зах зээл

БГД – Баянгол дүүрэг

БНСУ - Бүгд Найрамдах Солонгос Улс

БЗД – Баянзүрх дүүрэг

ГВАН – Гадаад валютын албан нөөц

ГШХО – Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт

ДНБ – Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн

ЕСБХБ – Европын сэргээн босголт хөгжлийн банк

ЖДХ - Жигнэсэн дундаж хүү

ЗГ – Засгийн газар

НӨАТ – Нэмэгдсэн өртгийн албан татвар

НҮБ – Нэгдсэн үндэстний байгууллага

ОСИСТТБХ - Орон сууцны ипотекийн зээлийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр

ОХУ – Оросын холбооны улс

ОУВС – Олон улсын валютын сан

УИХ – Улсын их хурал

ЧД – Чингэлтэй дүүрэг

ЧЗ – Чанаргүй зээл

СБД – Сүхбаатар дүүрэг

СХД – Сонгинохайрхан дүүрэг

ХУД – Хан-Уул дүүрэг

ТоС – Тогтвортой санхүүжилт

ТЭЗҮ – Техник эдийн засгийн үзүүлэлт

AI – Artificial Intelligence

BESTGER - Best Governance in Efficiency and Resilience

COP29 - 29th Conference of the Parties

EDGE - Excellence in Design for Greater Efficiencies

REITs - Real Estate Investment Trusts

ӨМНӨХ ҮГ

Монгол улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл нь улс орны нийгэм, эдийн засгийн нөхцөл байдал, хууль

тогтоомж, эрх зүйн бодлого, зохицуулалтын өөрчлөлт, зах зээлийн эрэлт, нийлүүлэлт, хүн амын төвлөрөл, суурьшил, тэдний амьдралын хэв маяг, хэрэглээний соёл болоод олон улсын чиг хандлага, ондоошлоор тасралтгүй хувьсан өөрчлөгдөж байна.

Улаанбаатар хот бол Монгол Улсын нийслэл хийгээд, эдийн засгийн гол төв, үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалт, хот байгуулалт, дахин төлөвлөлт дэд бүтцийн хөгжлийн цөм юм. Энэхүү **“Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл: 2024-2025 жилийн тайлан”** нь 2024 оны үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн гол нөлөөлөх өөрчлөлтийн гүйцэтгэлийг нарийвчлан шинжилж, үнийн хэлбэлзэл, эрэлт, нийлүүлэлт, зах зээлийн гол хөдөлгөгч хүчин зүйлсийг тодорхойлон харуулсан өргөн хүрээтэй судалгааны үр дүнг агуулахыг эрэлхийлдэг билээ. Бидний өмнөх тайлан болох **“Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл: 2023-2024 жилийн тайлан”**-даа Монгол Улсын жилийн инфляцыг **8.7 хувь** гэж төсөөлсөн нь бодит үзүүлэлт болох **9.0 хувиас 0.3 нэгж хувиар зөрсөн** байна. Үүний адилаар 2025 онд зах зээл хэрхэн өөрчлөгдөхийг эдийн засгийн бодлого, дэд бүтцийн хөгжил, төрөөс баримталж буй бодлого зохицуулалт, оролцогч талууд болоод хөрөнгө оруулагчдын хандлага, хэрэглэгчдийн эрэлт зэрэг хүчин зүйлүүдэд тулгуурлан таамаглаж, салбарын оролцогчдод үнэ цэнтэй мэдээлэл, эргэцүүлбэл зохих стратегийн чиглэлүүдийг санал болгохоор зорилоо.

2024 онд үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд орон сууц болон худалдаа, үйлчилгээний талбайн эрэлт өөрчлөгдөх, үнэ хэлбэлзэх, төрөөс хэрэгжүүлж буй дэд бүтцийн хөгжлийн томоохон төслүүдийн эхлэх тавигдах зэрэг томоохон өөрчлөлтүүд ажиглагдлаа. Энэхүү тайланд эдгээр гол хүчин зүйлсийг авч үзэн, зах зээлийн хөдөлгөөн, хөрөнгө оруулалтын боломжуудыг шинжилсэн.

2025 онд үл хөдлөх хөрөнгийн салбар нь сорилт болон зах зээлийн шинэ боломжуудыг дагуулах төлөвтэй байна. Энэ нь өрсөлдөх чадварыг нэмэгдүүлэхийн тулд ухаалаг төлөвлөлт, тогтвортой санхүүжилтийн шийдлүүд, орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх хэрэглэгчийн эрэлтийн хөдөлгөөн, худалдан авах чадвараас хамааран зах зээлд огцом өөрчлөлт бий болгох үнэ цэнтэй мэдлэг мэдээллийг өгөхүйц онцгой ач холбогдолтой.

Энэхүү тайланг бэлтгэхэд оролцсон салбарын мэргэжилтнүүд, судлаачид, оролцогч талуудад талархал илэрхийлье. Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын мэргэжилтнүүд, хөрөнгө оруулагчид, бодлого боловсруулагчдад уг тайлан үнэтэй мэдээлэл, судалгааны эх сурвалж болно гэдэгт итгэж байна.

01

Хураангуй

Товчилсон үгийн тайлбар 03

Өмнөх үг 04

Агуулга 05

Олон улс болон Монгол улсад өрнөсөн онцлох үйл явдлууд 11

2024 монгол улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн 10 онцлох үйл явдал: 16

2024 оны гүйцэтгэл 22

• Эдийн засгийн өсөлт 22

• Инфляц 23

• Бодлогын хүү 24

• Гадаад валютын улсын нөөц болон Валютын ханш 24

2025 оны төлөв 25

• Эдийн засгийн өсөлт 25

• Инфляц 25

• Бодлогын хүү 25

• Гадаад валютын улсын нөөц болон Валютын ханш 25

Салбарт үзүүлэх нөлөө 26

Барилгын салбарын голлох үзүүлэлтүүд 30

• Салбарын зах зээл болон өсөлт 30

• Барилга угсралт их засварын ажлын гүйцэтгэл 32

• Ажиллах хүч 33

Барилгын өртгийн индекс 33

• Барилгын өртгийн индекс 33

• Цаашдын чиг хандлага 35

Салбарт чиглэсэн улсын төсвийн хөрөнгө оруулалт 39

• Хөрөнгө оруулалтын гүйцэтгэл 2024 39

• Дунд хугацааны хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөө 40

02

Макро эдийн засгийн тойм

03

Барилгын салбарын тойм

04

Хөрөнгө оруулалтын тойм

04

Хөрөнгө оруулалтын тойм

- Эрсдэл ба боломжууд 43
- Шинэ бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ, хэрэгслүүд 44
- **Дотоодын компаниудын төсөл хөгжүүлэлтийн санхүүжилтийн хувилбарууд 45**
- Төсөл хөгжүүлэгчдэд олгосон банкны төслийн зээл 45
- Төсөл хөгжүүлэгчдэд олгосон Ногоон зээл 46
- Төсөл хөгжүүлэгчдийн гаргасан өрийн хэрэгслүүд 47
- ҮХХ Худалдан авагчдад чиглэсэн хөнгөлөлттэй ба энгийн Ипотекийн зээл 48
- ҮХХ Худалдан авагчдад чиглэсэн Ногоон зээл 49

Худалдан авалтын менежерийн индекс(PMI): Барилгын салбар 51

Хаус 56

- Шинэ нийлүүлэлт 56
- Дундаж үнэ 57

Орон сууц 58

- Шинэ нийлүүлэлт 58
- Дундаж үнэ 59
- Борлуулалт 60
- Худалдан авах чадвар 61

Үйлчилгээт орон сууц 62

- Дундаж үнэ 62
- Түрээсийн өгөөж 63

Оффисын сектор 68

- Шинэ нийлүүлэлт 68
- Дундаж үнэ 68
- Дүүргэлтийн хувь 69

Худалдаа, үйлчилгээ 70

- Нийлүүлэлт 70
- Дундаж үнэ 70
- Дүүргэлт 71

05

Амьдран суух зориулалт бүхий зах зээлийн тойм

06

Оффис; Худалдаа, үйлчилгээний зах зээл

07

Онцлох зах зээл

Хятад	75
АНУ	76
Казахстан	77

08

Хөгжлийн чиг хандлага

Урт хугацааны бодлого	81
• Алсын хараа – 2050	81
• Бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал	82
• Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө	83
Дунд хугацааны хөгжлийн бодлого	84
• Монгол улсын засгийн газрын 2024 – 2028 үйл ажиллагааны хөтөлбөр	84
Богино хугацааны хөгжлийн бодлого	85
• МУ-ын хөгжлийн 2025 оны төлөвлөгөө	85
• МУ-ын төсөв 2025	86
2025 оноос хэрэгжих хууль, бодлого зохицуулалтын өөрчлөлт, шинэчлэлүүд	88

09

2025 оны зах зээлийн төлөв

Амьдран суух зориулалт бүхий зах зээлийн төлөв	95
• Орон сууц худалдан авах	95
• Орон сууцны түрээс	96
• Хаус сектор	96
Худалдаа үйлчилгээ, оффис секторын төлөв	97
• Оффис сектор	97
• Худалдаа, үйлчилгээний сектор	98

10

Дүгнэлт ба Стратегийн зөвлөмж

Гол санаануудын хураангуй	101
Стратегийн зөвлөмжүүд	101
• Төсөл хөгжүүлэгчдэд	102
• Банк санхүүгийн байгууллагуудад	102
• Хөрөнгө оруулагч нарт	103
• Бодлого боловсруулагч нарт	103
Ашигласан материалын жагсаалт	105



Хураангуй

01

- Олон улс болон Монгол улсад өрнөсөн онцлох үйл явдлууд
- 2024 Монгол Улсын Үл Хөдлөх Хөрөнгийн Зах Зээлийн 10 Онцлох Үйл Явдал

Хураангуй

• Олон улс болон Монгол улсад өрнөсөн онцлох үйл явдлууд

Эдийн засаг, улс төр болоод хөрөнгө оруулалтын орчинтой холбоотой онцлох үйл явдлуудаас тоймловол:

Олон Улс - Эдийн засаг

2024 оны онцлох үйл явдлууд

Биткойны ханш анх удаа 100 мянган ам.доллар давав.

Биткойны ханшийн өөрчлөлт нь криптовалютын зах зээлийн ерөнхий үнэ цэнийг тодорхойлох чухал үзүүлэлт болдог. Биткойны ханш анх удаа 100 мянган ам.доллар хүрж өссөн нь АНУ-ын Ерөнхийлөгчийн сонгуульд Дональд Трамп ялалт байгуулсантай холбоотой юм. Тэрбээр сонгуулийн өмнө криптовалютын зах зээлийн зохицуулалтыг илүү уян хатан болгох амлалт өгсөн бөгөөд кампанит ажлынхаа үеэр иргэдийг биткойноо худалдахгүй байхыг уриалж, ханш цаашид өсөхийг онцолж байсан.¹

COP 29: Хөгжиж буй орнуудад олгох санхүүжилтийг 3 дахин нэмэгдүүлэв.

Уур амьсгалын өөрчлөлтийн асуудлаарх НҮБ-ын 29 дүгээр бага хурал /COP29/ "Ногоон дэлхий ертөнцийн төлөөх эв нэгдэл" сэдвийн хүрээнд /11 дүгээр сарын 11-22/ Азербайжан улсын нийслэл Баку хотноо болсон.

Уур амьсгалын өөрчлөлттэй тэмцэхэд нь дэмжлэг болгож хөгжиж буй улсуудад жил бүр 300 тэрбум ам.доллараас доошгүй хэмжээний санхүүжилт олгох үүргийг өндөр хөгжилтэй орнууд хүлээснээр өмнөх санхүүжилтийн дүн 3 дахин өсөхөөр болсон байна.²

Калифорни муж дахь ой хээрийн түймэр, болон даатгалын салбар

Калифорни мужид дэгдсэн түймэр нь АНУ-ын эдийн засагт ойролцоогоор 35 тэрбум ам.долларын хохирол үүсгэж, тус улсын даатгалын салбарт ноцтой дарамт үзүүлээд байна. Даатгалын компаниуд их хэмжээний алдагдалд орж, зарим нь зах зээлээс гарах эрсдэлтэй байгаа бөгөөд FAIR даатгалын сан нэмэлт 1 тэрбум ам.доллар шаардлагатай гэсэн байна.³

2025 оны таамаглал

Түүхий эд, газрын тосны үнэ болон долларын ханшийн нөлөө

Газрын тосны үйлдвэрлэл нэмэгдэж, өдөрт 1 сая баррель дэлхийн зах зээлд нийлүүлэгдэж буйгаас шалтгаалж үнэ нь өнгөрсөн оны 11 сарын түвшнээс доогуур байх төлөвтэй байна. Ингэснээр долларын ханш өсвөл Хятад, Япон, Энэтхэг зэрэг импортлогч орнуудад инфляц нэмэгдэх сөрөг нөлөөтэй. Хятадын эрэлт буурч байгаа нь газрын тос, түүхий эдийн үнийг бууруулах гол хүчин зүйл болно.⁴

¹ CNBC Mongolia
² Bloomberg TV Mongolia

³ Lemon Press
⁴ U.S. Energy Information Administration (EIA)

Олон улсад худалдааны дайн дэгдэх магадлалтай.

Дональд Трампын засаг захиргаа энэ оны эхээр Хятадаас импортолж буй бараанд 10–60 хувийн нэмэлт татвар тогтооно. Үүний хариуд Хятад экспортын өртгийг бууруулахын тулд юанийн үнэгүйдлийг 10-15 хувийн хооронд барьж, 2018-2020 оны худалдааны зөрчилдөөний үеийнхтэй адил хариу үзүүлэх төлөвтэй. Ингэснээр Хятад улс эдийн засгийн өсөлтийн таамгаа 0.6 хувиар бууруулж, өсөлтийн албан ёсны 5 хувьд хүрэхгүйгээр 4 хувь орчимд хүргэх төлөвтэй байна.

Харин Евро бүсэд АНУ-ын ногдуулах тарифын шууд болон шууд бус нөлөөллөөс шалтгаалж Европын эдийн засгийн өсөлт өмнөх оноос хагас хувиар буурах төлөвтэй юм.⁵

Дональд Трампын засаглалын үеэр ам.долларын ханш үргэлжлэн чангарна.

Үүнээс шалтгаалж Хятадын Төв банк эдийн засгийн өсөлтөө дэмжихийн тулд бодлогын хүүгээ бууруулна гэсэн хүлээлт үүссэн. Ингэснээр юанийн ханш 2025 онд 7.6 нэгж болж сулрах төлөвтэй байна. Харин иенийн ханш 2025 оны эцэст 142 нэгжид хүрч чангарах төлөвтэй байгаа ч хэлбэлзэл өндөр байх хүлээлт байна. Гэсэн хэдий ч, ам. долларт суурилсан хөрөнгө оруулалтын багадаа 60 хувийг ханшийн эрсдэлээс хамгаалах шаардлагатайг шинжээчид сануулж байна.⁶

Олон Улс - Улс төр**2024 оны онцлох үйл явдлууд****Ойрх Дорнодын мөргөлдөөн: Сири дэх Ассадын гэр бүлийн 50 гаруй жилийн ноёрхол нуран унав.**

11 сарын сүүлээр Исламын улс бүлэглэлийн холбоотон Хайат Тахрир аль-Шам бүлэглэлийн тэргүүлэл дор Сирийн босогчид маш богино хугацаанд Алеппо, Хама болон нийслэл Дамаскийг эзлэн авсан. Үүний дараа Ерөнхийлөгч Башар аль-Ассад ОХУ руу дүрвэснээр Сирийн Ерөнхий сайд засгийн эрх мэдлийг босогчдод шилжүүлэхээ мэдэгдээд байгаа юм.⁷

Дональд Трамп АНУ-ын Ерөнхийлөгчөөр дахин сонгогдлоо.

АНУ-ын Ерөнхийлөгчийн сонгууль 11 сарын 5-ны өдөр болж, 47 дахь Ерөнхийлөгчөөр Дональд Трамп сонгогдов. Дональд Трамп 312 төлөөлөгчийн санал авсан бол Ардчилсан намаас нэр дэвшсэн Камала Харрис 226 төлөөлөгчийн санал авсан. Тэрээр Дональд Трамп АНУ-ын ерөнхийлөгчийн бүрэн эрхийнхээ хугацаанд хэд, хэдэн амлалтыг өгснөөс онцолбол Орос-Украины дайныг зогсоох, импортын тарифыг нэмэгдүүлэх, зэрэг багтаад байгаа юм.⁸

БНСУ-ын Ерөнхийлөгч онц байдал зарлаж, бүрэн эрхээ түдгэлзүүлэв.

Оны төгсгөлд Өмнөд Солонгосын Ерөнхийлөгч Юн Сок Ёль цэргийн дэглэм тогтоохоор онц байдал зарласан. Энэ нь парламентын гишүүд төдийгүй ард иргэдийн томоохон эсэргүүцэл, шүүмжлэлд өртсөн үйл явдал болсон юм. Дэглэмийг 6 цагийн дараа цуцалсан ч үр дагаварт нь түүнийг огцруулахыг гишүүдийн олонх дэмжиж одоогоор түүний бүрэн эрхийг түдгэлзүүлээд байгаа. Түүний цаашид хэрхэх нь Үндсэн хуулийн цэцийн шийдвэрээс шалтгаална.⁹

⁵ Gogo.mn⁶ Capital Economics⁷ AP News⁸ BBC⁹ AP News

2025 оны таамаглал

Геополитикийн нөхцөл байдал анхаарлын төвд байх хэвээр байна.

Орос-Украины дайн болоод Иран дахь мөргөлдөөн зэргийн ирээдүйн шийдвэрүүд онцгой ач холбогдолтой байх боловч бараа материалын үнийн томоохон өөрчлөлтүүдийг үүсгэж, олон улсын эрэлтэд хүчтэй нөлөөлнө гэхэд эргэлзээтэй байгаа. Учир нь ОХУ Европын эрчим хүчний зах зээлээс үндсэндээ тусгаарлагдсан хэвээр байх бөгөөд Ираны нийлүүлэлт саатвал Саудын Араб, АНУ өөрсдийн газрын тосны олборлолтоо нэмэгдүүлэх боломжтой ч тус бүрийн хүчин чадал, зах зээлийн нөхцөл байдал, геополитикийн хүчин зүйлсээс хамааран хязгаарлагдмал байж болзошгүй. АНУ болон Хятад хоёрын хоорондох хүчтэй өрсөлдөөн харин үргэлжилсэн хэвээр байна.¹⁰

Олон Улс - Хөрөнгө оруулалт

2024 оны онцлох үйл явдлууд

Технологийн салбарын хөрөнгө оруулалт өссөн.

Хөрөнгө оруулагч нар хиймэл оюун ухаан (AI)-ын ирээдүйн өсөлтөд ихээхэн хүлээлт үүсгэснээр тэдний 74 хувь нь энэ чиглэлийн шийдлүүдийг үр дүнтэй хэрэгжүүлэх зорилгоор ажиллах хүчиндээ их хэмжээний хөрөнгө оруулалт хийх төлөвтэй байна. Хятад улс 72.1 тэрбум юань (9.2 тэрбум ам. доллар) буюу нийт ГШХО-ын 12.4 хувийг өндөр технологи бүхий үйлдвэрлэлийн салбарт зориулсан байна.¹¹

2025 оны таамаглал

Хөрөнгө оруулалтын орчин аажмаар өсөх төлөвтэй.

Олон улсад ГШХО аажмаар өсөж байгаа ч ковидын өмнөх үеийн түвшинд хараахан хүрээгүй байна. Үүнд геополитикийн хурцадмал байдал, түүнд нөлөөлөх эдийн засгийн бодлого зэрэг хүчин зүйл нөлөөлсөн. Гэвч эдгээр сорилтыг үл харгалзан хөрөнгө оруулагчдын 51 хувь нь дэлхийн эдийн засгийн тэлэлтийг өөдрөгөөр харж, өндөр хүлээлт үүсгээд байна. Ялангуяа бүтээн байгуулалтын үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт хийх хөрөнгө оруулалт өсөх төлөвтэй байгаа нь дэд бүтэц тэр дундаа сэргээгдэх эрчим хүчний төсөл, оюутны орон сууц, агуулах, дата төвийн зориулалттай байгууламжийн эрэлт өсөж буйтай холбоотой юм.¹²

Хятадын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн өсөлт удаашралтай хэвээр үргэлжилнэ.

Хятадын эдийн засгийн гол хөдөлгөгч хүч болох үл хөдлөхийн салбарын зах зээл тогтвортой байх ч өсөлт удаашралтай хэвээр байх төлөвтэй байна. 2025 оны эхний сарын байдлаар шинэ орон сууцны үнэ жилийн дүнгээр Бээжин, Шанхай хотуудад +1.2%, +10.7% тус тус өссөн нь хэрэглэгчдийн итгэл нэмэгдэж буйгийн илрэл юм. Мөн борлуулалтын хэмжээ өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад +56%-иар өссөн нь зах зээлийн эрэлт сайжирсныг харуулж байна. Нийтдээ 2025 оны 1-р сарын үзүүлэлтүүд Хятадын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд эерэг хүлээлт үүсгэж байгаа боловч урт хугацаанд тогтвортой бөгөөд иж бүрэн сэргэлт аажмаар хэрэгжих төлөвтэй байна гэж шинжээчид үзэж байна.¹³

¹⁰ S&P Global

¹¹ China Daily

¹² WTW

¹³ South China Morning Post

Монгол Улс - Эдийн засаг

2024 оны онцлох үйл явдлууд

Монгол Улсын зээлжих зэрэглэлүүд ахив.

Олон улсын зээлжих зэрэглэл тогтоогч Фитч, Эс энд Пи, Мүүдиз агентлагууд Монгол Улсын зээлжих зэрэглэлийг 2024 онд “В+”, “В+”, “В2” болгон тус тус ахиулсан нь сүүлийн 10 жилийн дээд түвшин болов. Энэ нь Монгол Улсын Засгийн газар болон Монголбанкны бодлогод өгсөн үнэлгээ бөгөөд хөрөнгө оруулагчдын итгэл сэргэж, эдийн засгийн хүлээлт өөдрөг болж буйн дохио юм. Зээлжих зэрэглэл дээшлэхэд макро эдийн засаг, гадаад төлбөрийн чадвар сайжирсан, инфляцыг бууруулж, эдийн засгийн өсөлт эрчимжсэн, гадаад өрийн оновчтой удирдлагыг хэрэгжүүлсэн зэрэг нь голлон нөлөөллөө. Зээлжих зэрэглэл сайжрах нь олон улсын санхүүгийн зах зээлээс илүү таатай нөхцөлөөр санхүүжилт татан төвлөрүүлэх бололцоог нэмэгдүүлэх ач холбогдолтой.^{14 15}

Ногоон зээлийн олголтыг 10 хувьд хүргэх зорилт тавив.

Банкны салбараас олгосон ногоон зээлийн үлдэгдэл 2024 оны IV улирлын байдлаар 1.3 их наяд төгрөгт хүрч, нийт зээлийн 3.7 хувийг эзэлжээ. Цаашид энэ өсөлтийг тогтвортой хадгалж, 2030 он гэхэд 10 хувьд хүргэх зорилго тавиад байна. Өнгөрсөн онд банкууд ногоон зээлийнхээ дийлэнх хувийг эрчим хүчний хэмнэлтийн чиглэлээр олгож, нийт 896.4 тэрбум төгрөгийн санхүүжилт үзүүлсний ихэнхийг эрчим хүчний хэмнэлттэй барилгын салбар эзэлсэн байна. Мөн тогтвортой хөдөө аж ахуй, газар ашиглалт, ой, эко аялал жуулчлалын салбар болон агаар, хөрсний бохирдлоос сэргийлэх чиглэлд 162 тэрбум төгрөгийн зээл олгосон нь бусад салбартай харьцуулахад өндөр үзүүлэлттэй байна.¹⁶

Алдагдалгүй төсөв баталсан онцгой жил болов.

2018 оноос хойш Монгол Улсын төсөв тасралтгүй алдагдалтай батлагдаж ирсэн. Харин 2024 онд бодлогын хувьд чухал эргэлтийн үе болж, улсын төсөв анх удаа алдагдалгүй, тэнцвэртэй батлагдлаа. Төсвийн бүтцийн тэнцэл ДНБ-ий 3.5 хувьтай тэнцэх хэмжээний ашигтай гарахаар төсөөлөгдөж байгаа нь төсвийн сахилга бат сайжирч, эдийн засгийн дархлаа нэмэгдсэнийг илтгэж байна.¹⁷

2025 оны таамаглал

Эдийн засаг дунджаар 7.2 хувиар өснө.

Нөлөө бүхий байгууллагууд (Монголбанк, Дэлхийн банк, ОУВС, АХБ, ЕСБХБ) 2025 оны Монголын эдийн засгийн өсөлтийг дунджаар 7.2 хувь байна хэмээн таамаглав. Тус таамагт түүхий эдийн экспорт, Оюутолгойн олборлолт болон мега төслүүдийн бүтээн байгуулалт голчлон нөлөөлөхөөр төсөөлөгдсөн. Харин гүйцэтгэлийн хувьд дотоод, гадаадын зах зээл, төрийн бодлого, хөрөнгө оруулалт, экспортын үнэ зэрэг олон хүчин зүйлсийн нөлөөнд огтлолцох тул бодит үр дүн 6.8-7.5 хувийн хооронд хэлбэлзэх магадлалтай гэж таамаглаж байна.^{18 19}

¹⁴ Монголбанк¹⁵ Монголбанк¹⁶ Bloomberg TV Mongolia¹⁷ Ikon.mn¹⁸ CNBC Mongolia¹⁹ ADB

Монгол Улс - Улс төр

2024 оны онцлох үйл явдлууд

Монгол Улсад анх удаа 126 гишүүнтэй парламент бүрдэв.

2024 оны УИХ-ын сонгуульд 19 нам, 2 эвсэл, 1300 орчим бие даагч нэр дэвшин өрсөлдсөн. Монгол Улс ардчилсан тогтолцоонд шилжсэнээс хойших УИХ-ын ес дэх удаагийн сонгуулийг холимог тогтолцоогоор амжилттай зохион байгуулснаар хувь тэнцүүлсэн болон бүсчилсэн тойргоос сонгогдсон 126 гишүүнтэй парламент анх удаа бүрдэв. Холимог тогтолцоог хэрэгжүүлэх нь улс төрийн олон талт байдлыг илүү шударга, тэгш төлөөлүүлэх зорилготой байсан. Энэ арга тактик нь үндэсний болон бүс нутгийн төлөөллийг хослуулан, олон нам, эвсэл болон бие даагчдын өрсөлдөөнийг зохицуулан, парламентын бүрэлдэхүүнийг тэнцвэржүүлэхэд чиглэсэн.²⁰

2025 оны таамаглал

Дэд бүтэц, эрчим хүчний шинэчлэл

2025 онд Монгол улс дэд бүтцийн шинэчлэлд онцгой анхаарал хандуулахаар төлөвлөж байна. Засгийн газар дижитал технологи, инновацын шийдэл, блокчэйн болон хиймэл оюун ухааныг нэвтрүүлэн, нийслэл болон бүс нутгийн зам, цахилгаан сүлжээ, ухаалаг хот байгууламжийн төслүүдийг хэрэгжүүлэх бодлого боловсруулсан. Энэ арга хэмжээ нь төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааг бэхжүүлж, эдийн засгийн тогтвортой хөгжил болон нийгэм дэх амьдралын чанарыг дээшлүүлэхэд чиглэсэн бөгөөд ирээдүйд Монголын дэд бүтцийг шинэ шат руу гаргаж, дэлхийн зах зээлд өрсөлдөхүйц систем байгуулахад түлхэц үзүүлэх юм.²¹

Монгол Улс - Хөрөнгө оруулалт

2024 оны онцлох үйл явдлууд

Гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт нэмэгдэв.

2024 оны эхний 9 сарын байдлаар ГШХО 26 хувиар өсөж 2.9 тэрбум ам.доллар хүрсэн. Тус хөрөнгө оруулалтын дийлэнх буюу 80 гаруй хувийг уул уурхайн салбар эзэлж байгаа нь тус салбар нь гадаадын хөрөнгийг татах голлох байр сууриа хадгалсаар байгааг нотолж байна. ²²

2025 оны таамаглал

Францын Орано Майнингтай хөрөнгө оруулалтын гэрээ байгуулав.

Ураны төсөл хэрэгжүүлэх тус гэрээ байгуулагдсанаар Монгол Улс ирэх 30 жилийн хугацаанд жил бүр 2750 тонн уран үйлдвэрлэх боломжтой. Орано Майнингийн анхны хөрөнгө оруулалт нь 400 сая ам.доллар байхаар тохиролцоод байгаа юм. Тус гэрээний үр дүнд Монгол Улс нийт 17.1 их наяд төгрөгийн (≈4.89 тэрбум ам.доллар) ашиг хүртэж, 1600 орчим ажлын байр шинээр бий болох бөгөөд үүний 90 хувь нь Монголчууд байх юм. Мөн 160 км автозам барих, Зүүнбаянгийн төмөр замыг өргөтгөх, 500 хүн ам бүхий тосгон байгуулагдах зэрэг ач холбогдолтой.²³

²⁰ Монцамэ

²¹ CNBC Mongolia

²² Bank of Mongolia

²³ Bloomberg TV Mongolia

• 2024 Монгол Улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн 10 онцлох үйл явдал:

01

2024 оны 5-р сард Засгийн газраас 1.2 их наядын ипотекийн зээлийн эргэлтийн эх үүсвэртэй болж байгааг мэдээлсэн. Эх үүсвэрийг Төв банкны 500 хүртэл тэрбум төгрөг, эргэн төлөлтийн 200 орчим тэрбум төгрөг болон хуримтлалын сангаас 500 тэрбум төгрөгөөр бүрдүүлсэн бөгөөд тус эх үүсвэрээр 10,000 айл орон сууцтай болох боломжтой юм. 2024 оны 5-р сарын байдлаар нийт **1.1 их наяд төгрөгийн ипотекийн зээлийг 9,693 иргэнд** олгосон нь өнгөрсөн оны мөн үетэй харьцуулахад хоёр дахин өссөн дүн юм. 2025 онд 1.2 их наяд төгрөгийн зээл олгохоор төлөвлөсөн бөгөөд орон сууцны м.кв хэмжээнээс шалтгаалж шаталсан хувь, хүүтэй байх, анх удаа орон сууц худалдан авч байгаа иргэдэд оочир дараалалгүй олгох зэрэг зохицуулалтыг тусгасан.²⁴

03

2024 оны IV улирлын байдлаар Улаанбаатар хотын **нийт орон сууцны үнэ жилийн дүнгээр 14.6 хувиар өссөн** нь зах зээлийн эрэлт өндөр, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэн тогтвортой өсөж байгааг илтгэж байна. Энэхүү өсөлт нь орон сууцыг иргэдийн хувьд үнэ цэнтэй хөрөнгө оруулалт болохыг харуулж буй бөгөөд хөрөнгө оруулагчдад урт хугацаанд тогтвортой өгөөж хүртэх боломжийг бий болгож байна. Түүнчлэн, орон сууцны үнэ тогтвортой өсөж буй энэ үед шинэ төслүүдийн чанар, үнэ цэн илүү сайжирч, барилгын компаниудад илүү өрсөлдөх чадвартай, шинэлэг бүтээгдэхүүн санал болгох боломжийг нэмэгдүүлж байгаа юм.²⁶

02

Хот байгуулалт, хөгжлийн газраас **"Улаанбаатар хотын шинэчилсэн хот байгуулалтын ерөнхий төлөвлөгөө 2040"** төслийг боловсруулж, УИХ-д өргөн барьсан. Тус төсөл нь нийслэлийн хот байгуулалтын өнөөгийн нөхцөл, нийгэм, эдийн засгийн өсөлт, ирээдүйн хотжилтын чиг хандлагад тулгуурлан **"Амьдрахад таатай орчин бүрдсэн амьд хот"** зорилтыг дэвшүүлэн дагуул хот, тосгодыг төрөлжүүлэн хөгжүүлж, төвлөрлийг сааруулах, олон төвт хотын тогтолцоонд шилжих төлөвлөлтүүдийг багтаасан. Мөн төрийн болон нийгмийн үйлчилгээг ойртуулах **"20 минутын хот"** үзэл баримтлалын хүрээнд 14 дэд хот байгуулахаар төлөвлөжээ.²⁵

04

2024 онд Монгол Улсад дэд бүтцийн хэд хэдэн томоохон төслүүд амжилттай хэрэгжиж дууслаа. Тухайлбал, 2023 оны 12-р сард **Хөвсгөл аймгийн Мөрөн хотод 10МВт нарны цахилгаан станц** ашиглалтад орсон бөгөөд жилд 15.5 сая кВт.цаг цахилгаан үйлдвэрлэх хүчин чадалтай, 30 га газрыг хамарсан томоохон төсөл болсон юм. Мөн 2024 оны 10-р сард Төв аймгийн **Баянжаргалан суманд Бөөрөлжүүтийн дулааны цахилгаан станцын** эхний 150МВт хүчин чадалтай нэгж ашиглалтад орсон бол хоёр дахь нэгж нь 2025 онд бүрэн ашиглалтад орох төлөвтэй байна.²⁷

²⁴ Монголбанк

²⁵ Хот төлөвлөлт, судалгааны институт ОНӨААТҮГ

²⁶ Үндэсний статистикийн хороо

²⁷ Монцамэ

05

2024 онд барилгын салбарт **15.3 мянган ажиллах хүчний эрэлт** үүссэн нь нийт хөдөлмөрийн зах зээлийн 16 хувийг бүрдүүлж байгаа ч дотоодын их, дээд сургуулиудад барилгын чиглэлийн 28 мэргэжлээр 7601 оюутан суралцаж байгаа нь тус зах зээлийн зөвхөн 40 орчим хувийг л хангах боломжтой юм. Хомсдолын гол шалтгаан нь ажиллах нөхцөл хүнд, улирлын чанартай, ажлын байр тогтворгүй, цалин бага зэрэг ойлголт түгээмэл байгаатай холбоотой.²⁸

07

2024 оны Монголын Тогтвортой Санхүүгийн Энэ үеэр орон сууцны эрчим хүчний хэмнэлттэй санхүүжилт, ногоон санхүүжилтийн урсгалыг нэмэгдүүлэх талаар хэлэлцсэн. Монгол Улс Парисын гэрээнд нэгдсэн амлалтын хүрээнд **2030 он гэхэд нийт зээлийн багцынхаа 10 хувийг ногоон зээлээр олгох** зорилт тавиад байна.³⁰

09

2024 онд **үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбар нийт 193.2 тэрбум төгрөгийн орлого олсон** нь өмнөх оноос 82 хувиар өссөн үзүүлэлт болов. Харин цэвэр ашиг нь 9.6 тэрбум төгрөгт хүрч, өмнөх онтой харьцуулахад 11 хувиар буурсан байна.³²

06

2024 онд Монгол Улсад 727 мянган жуулчин ирсэн нь өмнөх оноос 22 хувиар өсөж, **аялал жуулчлалын салбар 1.5 тэрбум төгрөгийн орлого** олсон байна. Засгийн газар “Монголд зочлох жил” хөтөлбөрийг 2028 он хүртэл үргэлжлүүлэхээр шийдвэрлэж, 2025 оны төсвийг авто зам, аялал жуулчлал, шинэ хот, бүсчилсэн хөгжилд чиглэсэн бүтээн байгуулалттай уялдуулан төлөвлөв.²⁹

08

Үндэсний Ногоон Барилгын Үнэлгээний Систем (BESTGER)-ийг боловсруулсан нь ногоон барилгын зах зээлийг өргөжүүлж, байгальд ээлтэй төслүүдийг нэмэгдүүлэх боломжийг бүрдүүлж өгсөн. Засгийн газар “Монгол Улсын хөгжлийн 2025 оны төлөвлөгөө”-ний хүрээнд эрчим хүчний хэмнэлттэй орон сууцны санхүүжилтийг нэмэгдүүлж, ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг өргөжүүлэн, тус ногоон барилгын стандартыг нэвтрүүлэхийг дэмжин ажиллахаар болсон нь олон улсын хөрөнгө оруулалтыг татах томоохон түлхэц болоод байна.³¹

10

2025 оны төсвийн бодлого эдийн засаг, нийгмийн хөгжлийг урт хугацаандаа тодорхойлох **дэд бүтцийн томоохон төслүүд рүү чиглэж, 6.9 их наяд төгрөгийг** зарцуулахаар тусгаад байна. Үүнд, Гашуунсухайт-Ганцмод, Ханги-Мандал, Шивээхүрэн-Сэхээ хилийн боомтуудын хил дамнасан холболтын төмөр зам, Хөшигийн хөндийн туннел, Тавантолгойн 450 мВт-ын хүчин чадалтай дулааны цахилгаан станц, Эрдэнэбүрэнгийн 90 мВт-ын усан цахилгаан станц, Эгийн голын 310 мВт-ын усан цахилгаан станц болон газрын тос боловсруулах цогцолбор зэрэг багтсан байна.³³

²⁸ [Bloomberg TV Mongolia](#)

²⁹ [Үндэсний статистикийн хороо](#)

³⁰ [Монголбанк](#)

³¹ [Барилга хот байгуулалтын яам](#)

³² [Санхүүгийн зохицуулах хороо](#)

³³ [Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем](#)

AMBA\$ADOR
residence

A FULLY-SERVICED APARTMENT IN THE
HEART OF ULAANBAATAR CITY

Excellence Beyond Expectation

For long & short-term rental inquiry:



- www.ambassador.mn
- sales@ambassador.mn
- (+976) 7777-4554

Макро Эдийн Засгийн Тойм

02

-
- 2024 Оны Гүйцэтгэл
 - 2025 Оны Төлөв
 - Салбарт Үзүүлэх Нөлөө

Макро Эдийн Засаг

Тойм

▲ 4.9%

Монгол Улсын Эдийн Засаг өсөхөд нүүрсний экспортын биет хэмжээ 25%-аар нэмэгдэж, төрийн албан хаагчдын цалин, тэтгэвэр болон засгийн газрын хэрэглээ өссөн нь голчлон нөлөөлөв.

▲ 9.0%

Инфляц өсөхөд дотоод эрэлт, цалингийн өсөлт зэргээс шалтгаалсан үйлчилгээ, түрээс, импортын барааны үнэ эрс нэмэгдсэн нь нөлөөлөв.

▲ 10.0%

Монголбанк бодлогын хүүг 2024 онд 3 удаа бууруулсан.

▲ 11.8%

Гадаад валютын улсын нөөц өссөн нь Монгол улсын зээлжих зэрэглэл сайжирч, гадаад санхүүжилт болон экспорт өссөн нь нөлөөлөв.

Макро эдийн засгийн тойм

• 2024 оны гүйцэтгэл

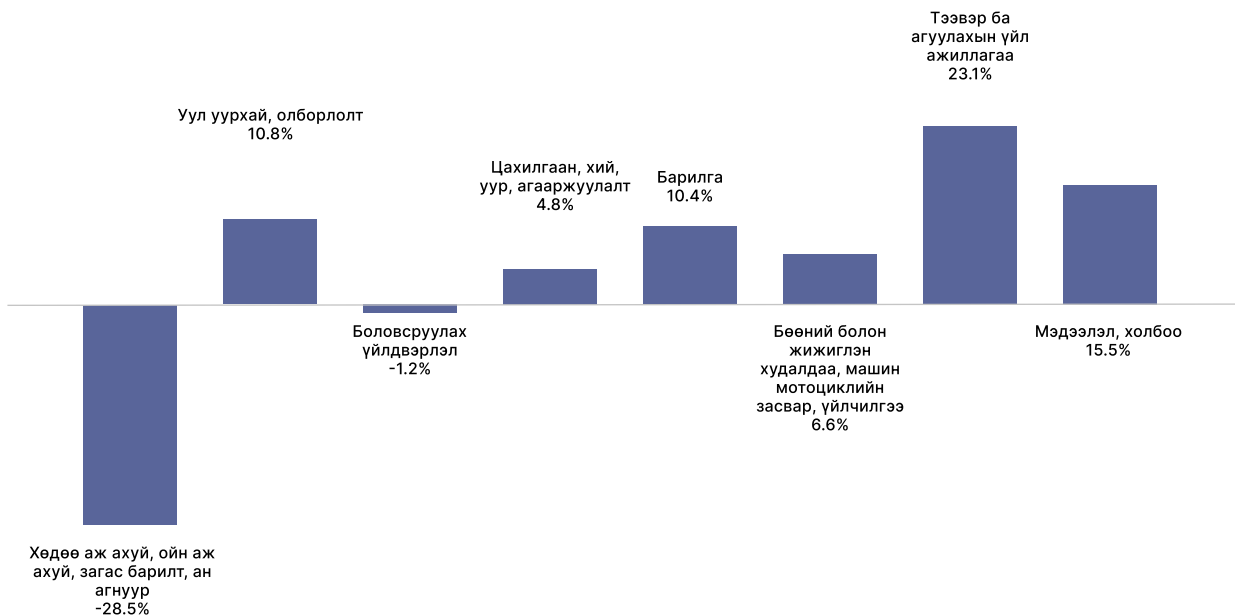
Эдийн засгийн өсөлт (+4.9%)

Монгол улсын эдийн засаг 2022 онд 5%, 2023 онд 7.4% өссөн бол 2024 онд 4.9% өссөн байна. Үүнд голлон нөлөөлсөн хүчин зүйл нь нүүрсний экспортын биет хэмжээ 25% нэмэгдсэн, улмаар нүүрсний экспортыг дагасан салбаруудын өсөлт үргэлжилж, оны II хагасаас эдийн засгийн идэвхжил нэмэгдсэн билээ. Мөн төрийн албаны ажилтнуудын цалин, тэтгэврийн нэмэгдлийн улмаас өрхийн хэрэглээ өсөж нөгөө талаас Засгийн газрын хэрэглээ ч төсвийн тодотголын хүрээнд огцом тэлж эдийн засаг идэвхжилээ.³⁴

Статистик үзүүлэлт	2022-IV	2023-IV	2024-IV
ДНБ /оны үнээр/	53,851,544.5	70,441,515.8	79,956,293.3
ДНБ /2015 оны зэрэгцүүлэх үнээр/	28,455,108.6	30,567,078.9	32,053,862.0
Өсөлтийн хувь /өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад/	5.0%	7.4%	4.9%

Хэмжих нэгж: сая.төг

2024 оны эдийн засгийн өсөлтийн хувь /салбараар/



Эх сурвалж: Монголбанк, 2024

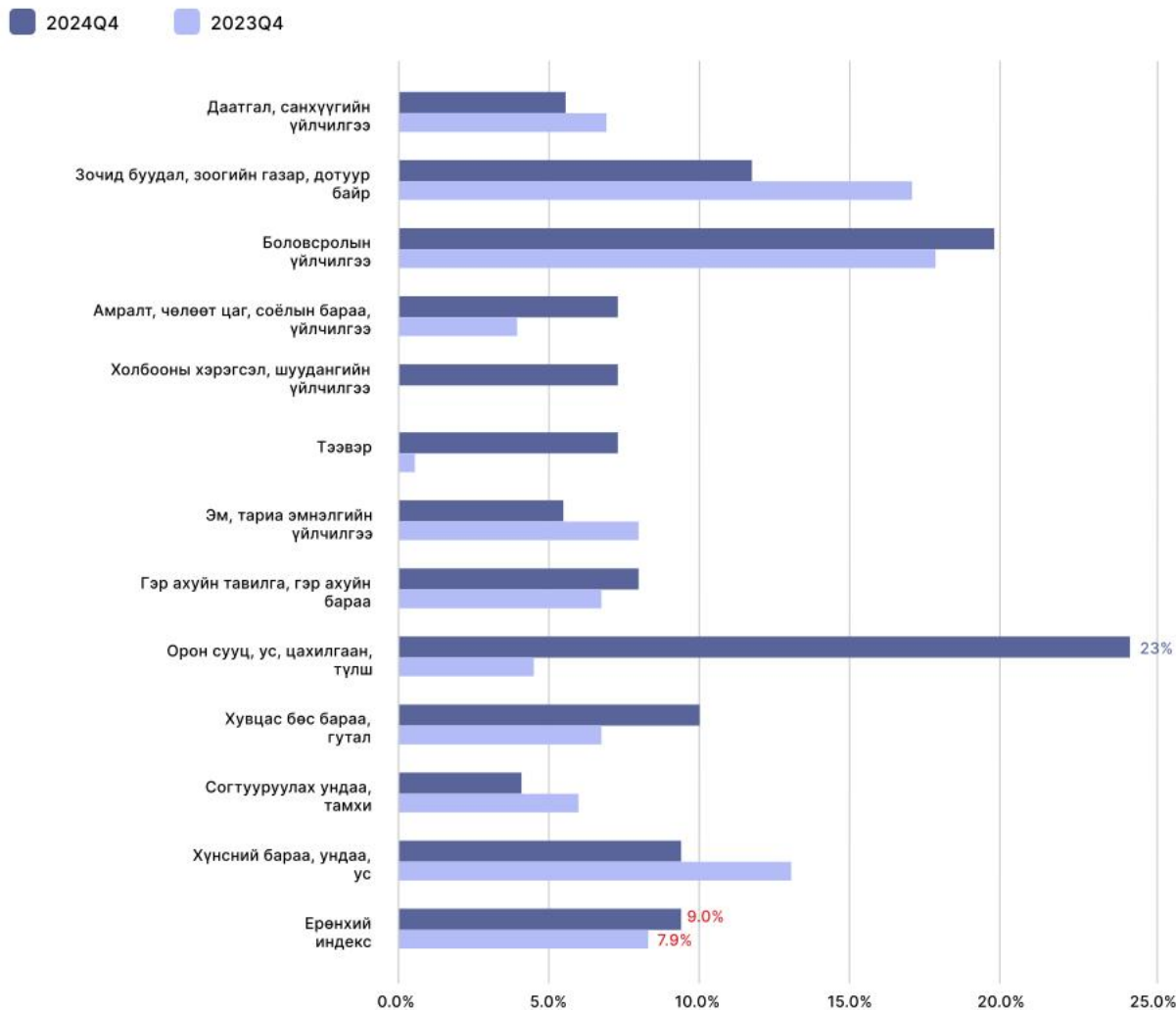
³⁴ Үндэсний статистикийн хороо

Инфляц (+9%)

Хэрэглээний бараа, үйлчилгээний үнийн өсөлт 2024 оны 12 дугаар сард улсын хэмжээнд өмнөх оны мөн үеэс 9.0%, Улаанбаатар хотод 9.1% гарлаа.³⁵

Ийнхүү инфляц Монголбанкны зорилтын дээд хязгаарыг давахад цахилгаан, мах, импортын барааны үнэ хүлээлтээс давж өссөн нь голлон нөлөөллөө. Түүнчлэн эдийн засгийн сэргэлт, өсөлттэй холбоотой дотоод эрэлт, цалингийн өсөлтийн нөлөөгөөр үйлчилгээ, түрээс, импортын барааны үнэ өндөр өсөлттэй байна.

Инфляц 2024 /хэрэглээний бүлгээр/

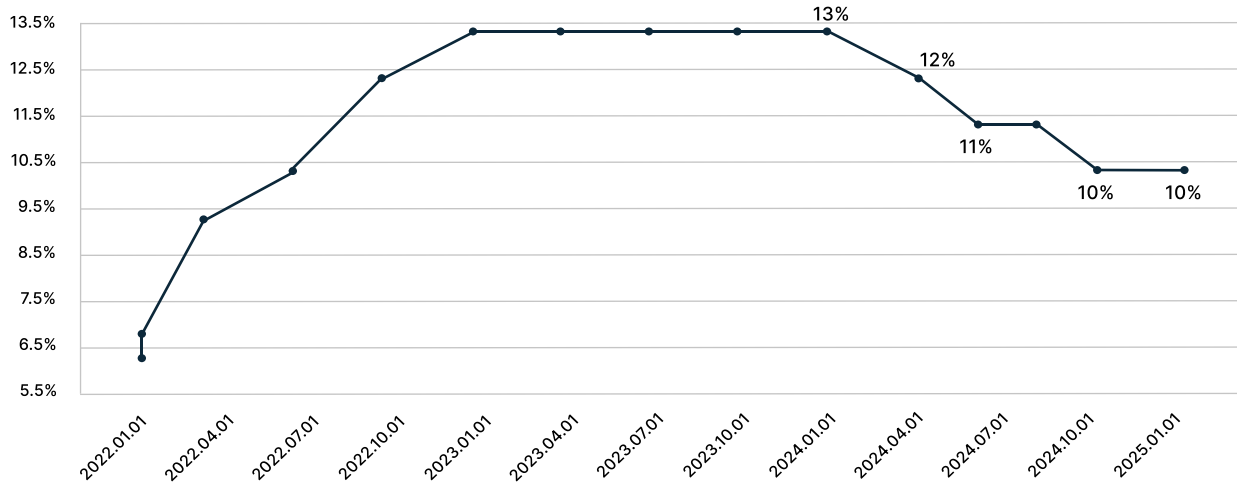


Эх сурвалж: Монголбанк, 2024

³⁵ Үндэсний статистикийн хороо

Бодлогын хүү (10%)

Монголбанк 2024 оны 3-р сараас хойш бодлогын хүүг 3 удаа бууруулснаар оны эцсээр 10%-д хүргэсэн.



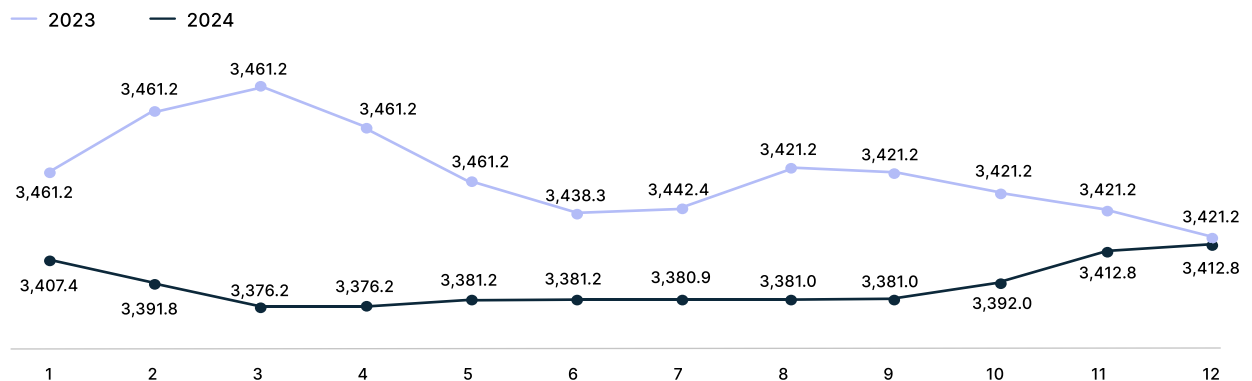
Эх сурвалж: Монголбанк, 2022-2025 он 01 сар

Гадаад валютын улсын нөөц болон Валютын ханш /USD/MNT=3,420.46/

Гадаад валютын улсын нөөц (ГВУН) 2024 оны 12 сард 5.5 тэрбум ам.долларт (+11.8% YoY) хүрсэн нь түүхэн дээд үзүүлэлт болов. Энэ нөөц нь Монгол улсын 5 орчим сарын импортыг хангах хэмжээний дүн юм. Нөөц өссөн нь Монгол улсын зээлжих зэрэглэл сайжирч, улмаар гадаад санхүүжилт болон экспорт өссөнтэй холбоотой.

2024 оны 3 сараас хойш 3,380 төгрөгийн орчимд тогтвортой хадгалагдаж байсан төгрөгийн ам.доллартай харьцах ханш 10 дугаар сарын эхнээс сулрах чиглэлд өөрчлөгдлөө. Үүнд, нүүрсний экспортын хэмжээ 9 дүгээр сард буурч, гадаад валютын урсгал цэвэр дүнгээр 160 сая ам.долларын алдагдалтай гарсан нь нөлөөлөв.

USD/MNT ханшийн сарын дундаж хөдөлгөөн



Эх сурвалж: Монголбанк, 2023-2024

• 2025 оны төлөв

Эдийн засгийн өсөлт

Монгол банкны үзэж буйгаар ирэх 2025 онд нүүрсний олборлолт өмнөх оноос нэмэгдэн Оюу толгойн үйлдвэрлэл эрчимжиж, зудын хүндрэл арилахын зэрэгцээ төсвийн төлөв сулрах зэрэг хүчин зүйлсийн нөлөөгөөр эдийн засгийн өсөлт эрчимжиж 7.5% хүрэх төлөвтэй гэж Монголбанк үзэж байна.

Гэвч 2025 оны төсвийн тооцоололд ирэх оны төсвийн нийт орлого 2024 оноос ₮5.8 их наядаар өснө гэж таамагласны ₮2 их наяд нь Уул уурхайн салбарын өсөлтийн нөлөө байгаа юм. Ингэхдээ ирэх онд нүүрсийг хамгийн дээд хүчин чадлаараа буюу 83 сая тонныг \$105 үнэтэйгээр экспортлоно гэж таамагласан. Гэвч 2025 оны 2-р сарын эцсийн байдлаар нүүрсний үнэ тонн нь \$80 орчимд хэлбэлзэж байгаа тул төсөөлсөн орлого бүрдэхгүй байх өндөр эрсдэлтэй. Оны туршид нүүрсний үнэ энэ хэвээр хадгалагдвал төсвийн нийт бодит орлого ₮7.3 их наядаар буюу нийт төсөөлсөн дүнгээс (₮36.4 их наяд) 20 гаруй хувиар бага бүрдэж, төсвийн алдагдалтай жил болох юм.

Инфляц (9.6%, 2025.01 сар)

Ирэх 2025 онд эдийн засгийн өсөлт үргэлжилж, төсвийн зардал тэлснээр эрэлтийн шинжтэй инфляцын дарамт нэмэгдэх, өрхийн болон аж ахуйн нэгжийн цахилгаан, дулааны төлбөр, усны хэрэглээний суурь үнэ өсөх зэрэг нь шууд болон зардлын сувгаар дамжин инфляцыг нэмэгдүүлэх хүлээлттэй байна. Улмаар инфляц 2025 оны туршид Төв банкны зорилтот интервалыг давж (8.8% хүрэх төсөөлөл) нэмэгдэх бөгөөд оны сүүлээс инфляцын эрч саарч, 2026 онд зорилтот түвшинд хүрч тогтворжихоор байна.³⁶

Түүнчлэн Монгол улсын Засгийн газраас хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж буй мега төслүүдийн санхүүжилт нь төлбөрийн тэнцэл, валютын ханшаар дамжин инфляцын дарамт учруулах, цахилгаан, дулааны төлбөрийн өсөлт нь зардлын болон хүлээлтийн сувгаар инфляцыг өдөөх эрсдэл нэмэгдэж байна.

Бодлогын хүү (12%, 2025.03 сар)

Дээрх инфляцын хүлээлтэд үндэслээд Монголбанк 2025.03.07-ны хуралдаанаар бодлогын хүүг 12% болгон нэмэгдүүлж мөнгөний бодлогын төлөвийг чангаруулаа. Түүнчлэн арилжааны банкуудын олгох хэрэглээний зээлд баримтлах өр, орлогын харьцааны дээд хязгаарыг 50% болгон шинэчлэн тогтоосноор зээлийн шалгуурыг нэмэгдүүлж байна. Монголбанкны ерөнхийлөгчийн мэдэгдсэнээр тэтгэврийн зээл сүүлийн жилүүдэд хурдтай нэмэгдэж, тэтгэврийн зээлийн өр-орлогын харьцаа 84 хувьд хүрсэн нь зээлдэгчдийн хувьд санхүүгийн ачаалал өндөр байгааг харуулж байна.³⁷

Гадаад валютын улсын нөөц болон Валютын ханш (USD/MNT=3,467.86, 2025.03 сар)

2025 онд төв банкны зүгээс экспортын орлого нэмэгдэж, Монгол улсын уул уурхайн салбарт гадаадын хөрөнгө оруулагчдын сонирхол нэмэгдэж байгаатай холбоотойгоор гадаадын шууд хөрөнгө оруулалт нэмэгдэн, валютын албан нөөцийн хэмжээ тогтвортой өснө гэсэн хүлээлттэй байна.

Гэвч он гарснаар нүүрсний үнэ 20 гаруй хувиар унасан. Тиймээс улсын төсөвлөсөн байгаа орлого бодитоор биелэхгүй байх эрсдэл бий болж байна.

³⁶ Монголбанк

³⁷ Монголбанк

• Салбарт үзүүлэх нөлөө

Цалингийн зардал нэмэгдэх

2024 болон 2025 онуудад төрийн албан хаагчдын цалин өссөний зэрэгцээ хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээ 2025.04.01-нээс ₮792,000 болж 20% өссөн нь хувийн хэвшлийн ажиллах хүчний олдцод дарамт үзүүлж, ажиллах хүчний хомсдол нэмэгдэх болон цалин хөлстэй холбоотой зардал огцом өсөж, ашигт ажиллагаа буурах эрсдэлтэй. Бизнесүүд үүний хариу үйлдэл болгон үндсэн бус ажилтны тоог нэмэгдүүлэх, гадаадаас өртөг багатай ажиллах хүч татах зэрэг шийдлүүдийг туршиж эхлэх төлөвтэй байна.

Барилгын өртөг нэмэгдэх

Ирэх онд төсвийн тэлэлт ихтэй, цалин, тэтгэвэр болон суурь дэд бүтцийн хэрэглээний /цахилгаан, дулаан/ тариф нэмэгдэж байгаатай холбоотой инфляц өсөх төлөвтэй. Түүний зэрэгцээ 14 мега төсөлтэй холбоотой Засгийн газрын худалдан авалт өндрөөр нэмэгдэх тул гадаад валютын нөөц багасаж, төгрөгийн ханш сулрах эрсдэлтэй. Улмаар импортоос 90% хамааралтай барилгын бараа, материалын нэрлэсэн үнэ нэмэгдэх төлөвтэй байна.

Эх үүсвэрийн өртөг нэмэгдэх

Бодлогын хүү 2025 он гарснаар 12% хүрч огцом 2 нэгж хувиар нэмэгдсэн тул банкуудын олгох зээлийн олдоц буурах, зээлийн хүү нэмэгдэх төлөвтэй. Барилгын салбарт олгодог төслийн зээлүүд нь дундаж зээлийн хүүнээс 1.5-3 нэгж хувиар илүү өртөгтэй байдгийг онцольё.

Барилгын Салбарын Тойм

03

- Барилгын Салбарын Голлох Үзүүлэлтүүд
- Барилгын Өртгийн Индекс

Барилгын Салбар

Тойм



2.6[₮] их наяд

Нэмэгдэл өртөг



▲ 3.2%

ДНБ-нд бүрдүүлж буй хувь



261.6

Барилгын өртгийн индекс



97,000

Ажиллагсдын тоо



2.25 сая төгрөг

Ажиллагсдын дундаж цалин

Барилгын салбарын тойм

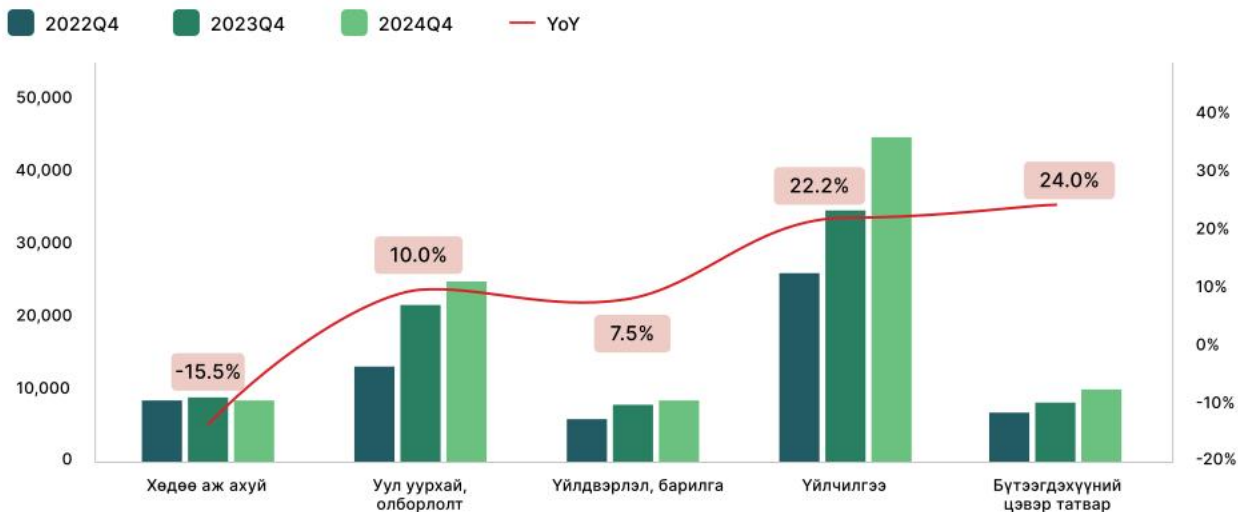
- Үйлдвэрлэл, барилгын салбар өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад 7.5 хувиар өсөж, ДНБ-ий 10.8 хувийг бүрдүүлж байна.
- Нийт барилга угсралтын 35.7 хувийг орон сууцны барилга, 33.1 хувийг орон сууцны бус барилга, 27.7 хувийг инженерийн барилга, байгууламж, 3.5 хувийг их засварын ажил бүрдүүлсэн.
- Барилгын салбарт ажиллагсдын нийт ажиллах хүчний 7.2 хувь буюу 97 мянга байна.
- Орон сууцны барилгын өртгийн индекс (2015=100) 2024Q3 байдлаар өмнөх оны мөн үеэс 9.2 хувиар өссөн.

• Барилгын салбарын голлох үзүүлэлтүүд

Салбарын зах зээл болон өсөлт

2024 оны IV улирлын гүйцэтгэлээр дотоодын нийт бүтээгдэхүүн (үйлдвэрлэлийн аргаар) 79.9 их наяд төгрөг болж өссөн. Үүнд уул уурхай, олборлолтын салбарын нэмэгдэл өртөг 1.9 (+10%) их наяд төгрөгөөр, үйлчилгээний салбарын нэмэгдэл өртөг 6.4 (+22.2%) их наяд төгрөгөөр, бүтээгдэхүүний цэвэр татвар 1.6 (+24.0%) өссөн нь нөлөөлөв.

ДНБ, үйлдвэрлэлийн аргаар, оны үнээр

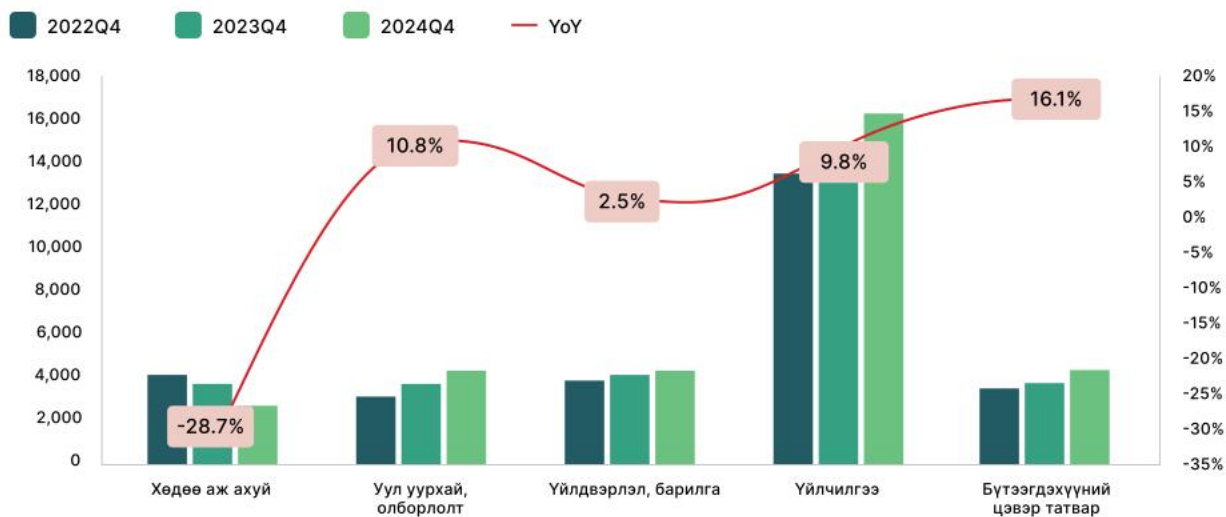


Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо, Q4 2024

ДНБ (2015 оны зэрэгцүүлэх үнээр) 2024 оны IV улирлын байдлаар 32.0 их наяд төгрөг болж, өмнөх оны мөн үеэс 1.4 (+4.9%) их наяд төгрөгөөр өсөхөд уул уурхай, олборлолтын салбарын нэмэгдэл өртөг 419.1 (+10.8%) тэрбум төгрөгөөр, бүтээгдэхүүний цэвэр татвар 0.6 (+16.1%) их наяд төгрөгөөр нэмэгдсэн нь голлон нөлөөлөв.

Харин үйлдвэрлэл, барилгын салбар өмнөх оны мөн үеэсээ 2.5 хувиар өсөж, нийт ДНБ-ий 13.4 хувийг бүрдүүлж байна.³⁸

ДНБ, үйлдвэрлэлийн аргаар, 2015 оны зэрэгцүүлэх үнээр



Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо, Q4 2024

Үйлдвэрлэл, барилгын салбарын нэмэгдэл өртгийн өсөлт, бууралт /өмнөх оны мөн үеэс, хувиар/



Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо, Q4 2024

³⁸ Үндэсний статистикийн хороо

Барилга угсралт их засварын ажлын гүйцэтгэл

Барилга угсралт, их засварын ажлын гүйцэтгэл 2024 оны IV улирлын байдлаар 9.2 их наяд төгрөгт хүрч, өмнөх оны мөн үеэс 1.1 тэрбум төгрөгөөр (+14.8%) өссөн байна. Үүнд гадаадын байгууллагын гүйцэтгэсэн барилга угсралт 77.7 хувиар өссөн нь голлон нөлөөлөв.

Барилга угсралт, их засварын ажил /Гүйцэтгэгчийн төрлөөр, 2024Q4 урьдчилсан гүйцэтгэлээр/



Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо, Q4 2024

2024 оны IV улирлын байдлаар барилга угсралт, их засварын ажлын 35.7 хувийг орон сууцны барилга, 33.1 хувийг орон сууцны бус барилга, 27.7 хувийг инженерийн барилга, байгууламж, 3.5 хувийг их засварын ажил эзэлжээ. Өмнөх оны мөн үеэс орон сууцны барилгынх 5.2 нэгж хувиар, орон сууцны бус барилгынх 7.8 нэгж хувиар, инженерийн барилга, байгууламжийн хэмжээ 43.1 нэгж хувиар, их засварын ажлынх 11.9 нэгж хувиар тус тус өссөн байна.³⁹

Барилгын байгууллагын гүйцэтгэсэн барилга угсралт, их засварын ажлын хэмжээ /2024Q4 урьдчилсан гүйцэтгэлээр/



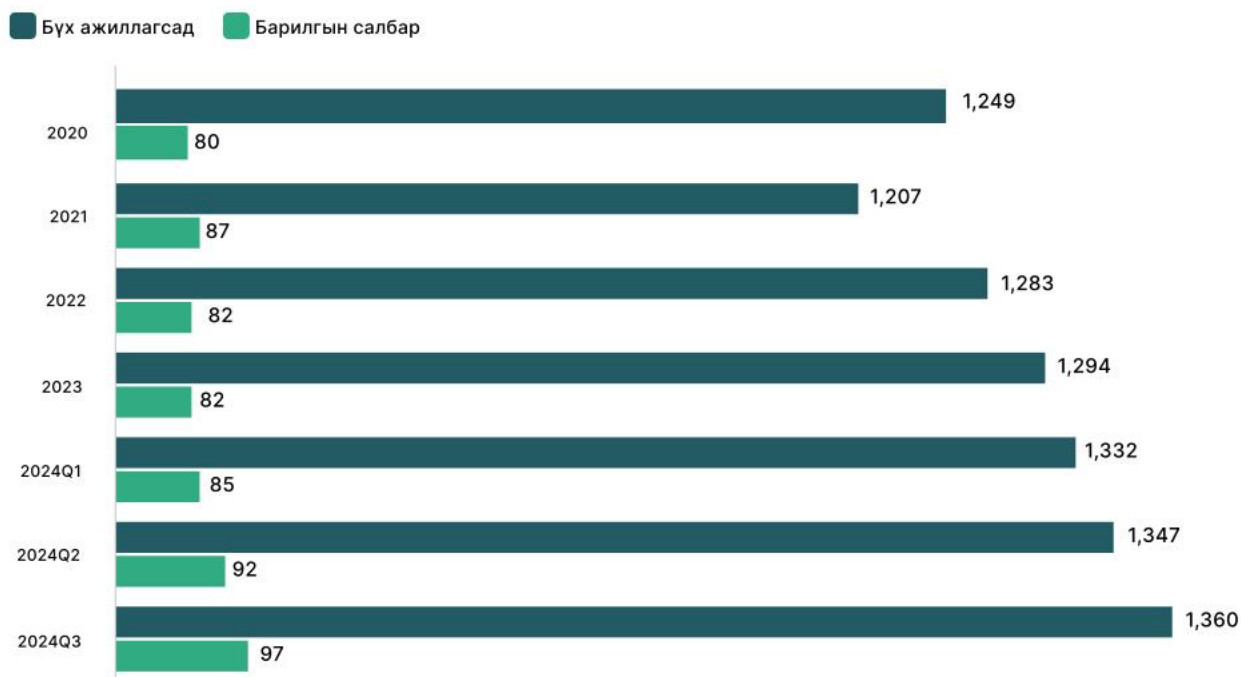
Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо, Q4 2024

³⁹ Үндэсний статистикийн хороо

Ажиллах хүч

2024 оны III улирлын байдлаар Монгол Улсад нийт 1.4 сая ажиллах хүчин байгаагийн 7.2 хувь буюу 97 мянган хүн барилгын салбарт ажиллаж байгааг өмнө нь дурдсан билээ. Барилгын салбарт ажиллагсдын тоог өмнөх улиралтай харьцуулбал 5.2 мянган хүнээр (5.7 хувь), өмнөх оны мөн үетэй харьцуулбал 2.4 мянган хүнээр (2.5 хувь) тус тус өссөн.⁴⁰

Барилгын салбар, ажиллагсдын тоо /мянган хүнээр/



Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо, Q3 2024

Жич: 2024 оны Q4 улирлын мэдээлэл хараахан нийтлэгдээгүй байсан тул Q3 улирлын мэдээллийг ашиглав.

• Барилгын өртгийн индекс

Барилгын өртгийн индекс

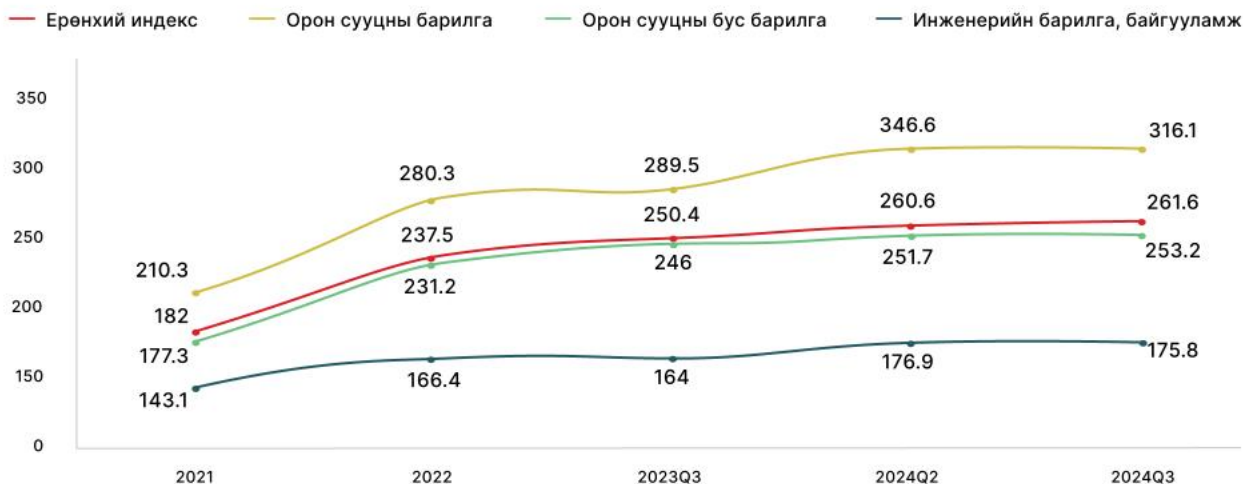
Барилгын өртгийн ерөнхий индекс (2015=100) 2024 оны III улиралд 261.6 болж, барилгын өртөг өмнөх оны мөн үеэс 4.5 хувь, өмнөх улирлаас 0.4 хувиар тус тус өссөн байна.

Үүнд, орон сууцны барилгын өртгийн индекс (2015=100) өмнөх оны мөн үеэс хамгийн өндөр хувиар буюу 9.2 хувиар (316.1) өссөн нь нөлөөлсөн байна. Мөн цалингийн зардал 26.4 хувь, машин механизмын түрээсийн зардал 21.0 хувиар өссөн нь голлон нөлөөлжээ.⁴¹

⁴⁰ Үндэсний статистикийн хороо

⁴¹ Үндэсний статистикийн хороо

Барилгын өртгийн индекс /дэд салбараар/

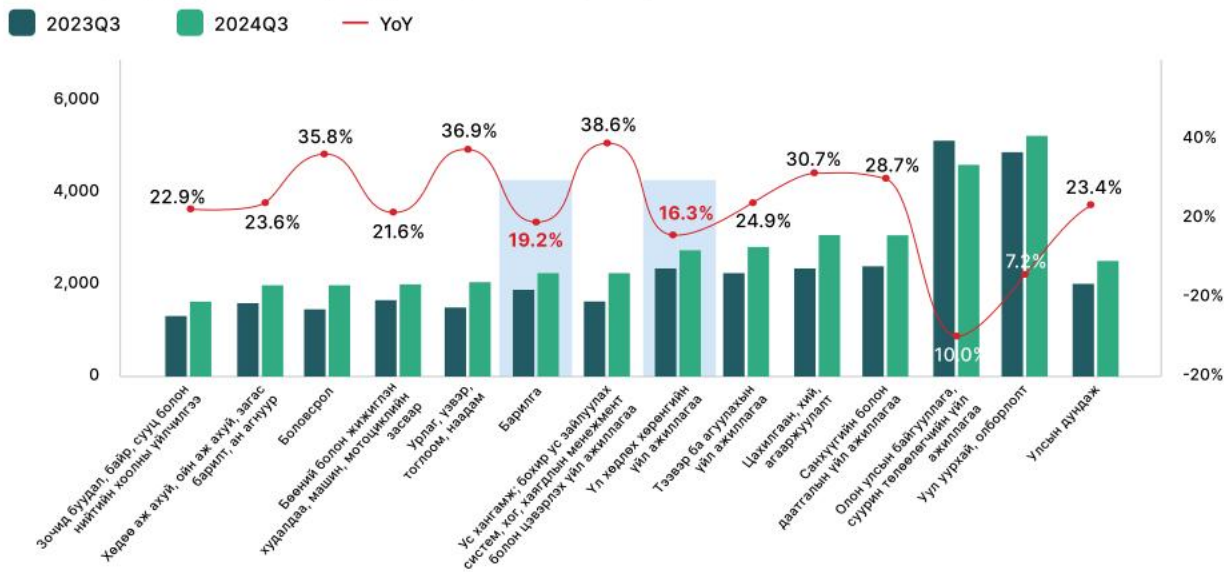


Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо, Q3 2024

Жич: 2024 оны Q4 улирлын мэдээлэл хараахан нийтлэгдээгүй байсан тул Q3 улирлын мэдээллийг ашиглав.

2024 оны III улирлын байдлаар улсын дундаж цалин 2 сая 479 мянган төгрөг, барилгын салбарын ажиллагчдын сарын дундаж цалин 2 сая 237 мянган төгрөг байна. Энэ нь өмнөх оны мөн үеэс 19.2 хувиар өссөн дүн боловч улсын дундаж цалингаас 9.8 хувиар бага юм.⁴²

Аж ахуй нэгж байгууллагын ажиллагсдын сарын дундаж цалин /салбараар, жилийн харьцуулалт, өссөн хувиар/



Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо, Q3 2024

Жич: 2024 оны Q4 улирлын мэдээлэл хараахан нийтлэгдээгүй байсан тул Q3 улирлын мэдээллийг ашиглав.

⁴² Үндэсний статистикийн хороо

Цаашдын чиг хандлага

2024 оны барилгын салбарын гүйцэтгэл дээр үндэслэн 2025 оны чиг хандлагыг дараах байдлаар төсөөлж болохоор байна. Үүнд:

1. Барилгын материалын үнэ үргэлжлэн өсөх хандлагатай.
 - Барилгын материалын дийлэнх хувийг гадаадаас импортолдог манай улсын хувьд импортын татварын нэмэгдэл нь үнийн өсөлтөд нөлөөлөх бөгөөд Хятадаас импортолдог цемент, арматур зэрэг бараа, бүтээгдэхүүний татварын нэмэгдэл нь барилгын өртөгт шууд нөлөө үзүүлэх эрсдэлтэй.
2. Орон сууцны эрэлт нэмэгдэнэ.
 - "Монгол улсын Засгийн газрын 2024 – 2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр"-ийн хүрээнд орон сууцны төсөл, шинэ дэд төвүүдийг хөгжүүлэхээр тусгаад буй. Жишээлбэл, Баянхошуу, Дамбадаржаа зэрэг дэд төвүүдэд шинэ орон сууцны хорооллууд төлөвлөгдсөн нь орон сууцны эрэлтийг нэмэгдүүлэх төлөвтэй байна.
 - 2024 онд ипотекийн зээлийн нөхцөлүүдийг зөөлрүүлж, зээлийн санхүүжилтийг нэмсэн нь орон сууцны эрэлтийг нэмэгдүүлэх гол хүчин зүйл болсон. 2025 онд энэхүү зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх, олголтын журамд өөрчлөлт оруулах төлөвтэй байгаа нь мөн орон сууцны эрэлтийг эрчимжүүлэх нөлөө үзүүлнэ.
3. Инженерийн барилга, байгууламж, дэд бүтцийн төслүүдийн хөрөнгө оруулалт нэмэгдэнэ.
 - Төсвийн нэмэгдэл: Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яамны 2025 оны нэгдсэн төсөв өмнөх оноос 4%-иар өсч, 479 тэрбум төгрөг болсон.
 - Томоохон төслүүд: Засгийн газар болон хувийн хэвшлийн хамтарсан төслүүдийн хүрээнд шинэ гүүр, авто зам, дэд бүтцийн төслүүд баригдахаар төлөвлөж байна.
 - Хотын шинэчлэл: Нийтийн тээврийн дэд бүтцийг сайжруулах зорилгоор Улаанбаатар хотын метро болон BRT (автобусны хурдавчилсан зам) төслүүдийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэхээр төлөвлөж байна.
4. Хөдөлмөрийн зах зээл: Барилгын салбарын ажиллах хүчний эрэлт нэмэгдэх боловч өндөр мэргэшилтэй, ур чадвартай ажиллах хүч дутагдалтай хэвээр байна.
 - Монголын Барилгын Үндэсний Ассоциацийн мэдээлснээр 2024 оны байдлаар мэргэшсэн 5,000 инженер, техникч шаардлагатай байгаа боловч дөнгөж 2,500 хүн энэ шаардлагыг хангаж байна.
 - 2024 онд нийт 12,000 гадаад ажилчныг барилгын салбарт ажиллуулахаар төлөвлөсөн байсан бол энэ тоо 2025 онд 15,000 болж нэмэгдэх төлөвтэй байна.⁴³

Барилгын салбар 2025 онд **урт хугацааны өсөлт** үзүүлэх хандлагатай байна. Гэвч материалын өртөг, хөдөлмөрийн зардлын өсөлт, эдийн засгийн нөхцөл байдал нь салбарын өсөлтийн хурдыг хязгаарлаж болзошгүй. Тиймээс төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааг сайжруулж, барилгын материалын дотоодын үйлдвэрлэлийг дэмжих, чадварлаг боловсон хүчин бэлтгэх нь онцгой чухал байна.

Аж ахуйн нэгж байгууллагын ажиллагсдын сарын дундаж цалин

сая.төгрөгөөр 2024Q3



Хөрөнгө Оруулалтын Тойм

04

- Салбарт Чиглэсэн Улсын Төсвийн Хөрөнгө Оруулалт
- Дотоодын Компаниудын Төсөл Хөгжүүлэлтийн Санхүүжилтийн Хувилбарууд
- Худалдан Авалтын Менежерийн Индекс (PMI): Барилгын Салбар, 2024 Он IV Улирал

Хөрөнгө оруулалтын тойм

• Салбарт чиглэсэн улсын төсвийн хөрөнгө оруулалт

Хөрөнгө оруулалтын гүйцэтгэл 2024

Улсын төсвийн хөрөнгөөр хэрэгжүүлэх төсөл, арга хэмжээний зардалд 2024 онд нийт 3,828.6 тэрбум төгрөгийг санхүүжүүлэхээр төлөвлөжээ. 2024 оны эхний 11 сарын гүйцэтгэлээр 1,560.4 тэрбум төгрөгийг зарцуулж 100.0 хувийн гүйцэтгэлтэй гарчээ.⁴⁴

Төсөл, арга хэмжээний нэр, хүчин чадал, байршил	2024 Онд Санхүүжих дүн	Нийтэд эзлэх %
Монгол улсын их хурлын дарга	22,090	0.6%
Монгол улсын ерөнхий сайд	1,200	0.0%
Монгол улсын тэргүүн шадар сайд бөгөөд эдийн засаг, хөгжлийн сайд	67,466	1.8%
Монгол улсын шадар сайд	89,688	2.3%
Монгол улсын сайд, засгийн газрын хэрэг эрхлэх газрын дарга	155,352	4.1%
Монгол улсын сайд, 20 минутын хот үндэсний хорооны дарга	116,229	3.0%
Монгол улсын сайд, боомтын сэргэлтийн үндэсний хорооны дарга	5,463	0.1%
Гадаад харилцааны сайд	13,700	0.4%
Сангийн сайд	293,606	7.7%
Хууль зүй, дотоод хэргийн сайд	127,188	3.3%
Батлан хамгаалахын сайд	55,781	1.5%
Байгаль орчин, уур амьсгалын өөрчлөлтийн сайд	20,538	0.5%
Боловсролын сайд	723,055	18.9%
Гэр бүл, хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын сайд	48,758	1.3%
Зам, тээврийн сайд	737,124	19.3%
Соёл, спорт, аялал жуулчлал, залуучуудын сайд	244,691	6.4%
Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайд	413,783	10.8%
Хүнс, хөдөө аж ахуй, хөнгөн үйлдвэрийн сайд	120,534	3.1%
Цахим хөгжил, инновац, харилцаа холбооны сайд	16,423	0.4%
Эрчим хүчний сайд	226,014	5.9%
Эрүүл мэндийн сайд	282,639	7.4%
Авлигатай тэмцэх газрын дарга	2,658	0.1%
Улсын дээд шүүхийн ерөнхий шүүгч	11,529	0.3%

⁴⁴ Монгол Улсын Их Хурлын Тамгын газар

Шүүхийн ерөнхий зөвлөлийн дарга	19,975	0.5%
Улсын ерөнхий прокурор	11,348	0.3%
Монгол улсын ерөнхий аудитор	881	0.0%
Санхүүгийн зохицуулах хорооны дарга	893	0.0%
НИЙТ	3,828,604	100.0%

Дунд хугацааны хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөө

2025 оны улсын төсвийн тухай хуулийн Хавсралт 2-т зааснаар 2011-2027 оныг хүртэл хэрэгжиж дуусах, **Монгол улсын төсвийн хөрөнгөөр санхүүжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжуудын** нийт төсвийн дүн ₮9.1 их наяд байна.⁴⁵

Төсөл, хөтөлбөр хэрэгжиж **дуусах он**

	2025	2026	2027	НИЙТ
2011	7,037			7,037
2012	5,279			5,279
2013	6,460	120,507		126,967
2014	56,896			56,896
2015	23,013			23,013
2018	26,032	2,160		28,192
2019	232,908	2,100		235,008
2020	88,855	309,007		397,862
2021	247,769	2,286		250,055
2022	1,219,965	340,652	209,000	1,769,617
2023		180,583		180,583
2024	764,122	2,005,157	609,228	3,378,506
2025	633,310	373,702	1,666,134	2,673,146
НИЙТ	3,311,646	3,336,154	2,484,362	9,132,161

Төсөл, хөтөлбөр хэрэгжиж **эхлэх он**

Үүнээс 2025 онд багтаж санхүүжүүлэх нийт дүн ₮3.1 их наяд байна. Энэ нь 2025 онд төсөөлж буй бодит ДНБ-ий 9%, төсвийн нийт тэнцвэржүүлсэн орлогын 13.68% юм.

Төсөл, хөтөлбөр хэрэгжиж **дуусах он**

	2025	2026	2027	НИЙТ
2011	2,753			2,753
2012	1,000			1,000
2013	1,360	42,995		44,355
2014	16,718			16,718
2015	9,619			9,619
2018	5,274	500		5,774
2019	45,216	782		45,998
2020	27,633	53,804		81,437
2021	65,641	1,328		66,969
2022	409,913	83,201	43,677	536,792
2023		46,779		46,779
2024	383,766	645,500	76,945	1,106,210
2025	633,310	173,080	353,271	1,159,661
НИЙТ	1,602,204	1,047,970	473,893	3,124,066

Төсөл, хөтөлбөр хэрэгжиж **эхлэх он**

⁴⁵ Монгол улсын 2025 оны төсвийн тухай хууль

2025 онд санхүүжүүлэх хөрөнгийн зардал болох тус дүнг ерөнхийлөн захирагч болон зорилгоор нь ангилан харахад хамгийн өндөр нь Боловсролын сайд; Зам тээврийн сайд; Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайд нарт хуваарилагдсан бөгөөд нийт санхүүжүүлэх төсвийн 15, 30, 11 хувь тус тус ногджээ.

Монгол улсын төсвөөс хөрөнгө оруулахаар төлөвлөсөн төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжуудын 2025 онд санхүүжих дүн /₮ сая/, Ерөнхийлөн захирагч тус бүрээр

Ерөнхийлөн захирагч	I. Барилга байгууламж	II. Их зэсвэр	III. Тоног төхөөрөмж	IV. ТЭЗҮ	НИЙТ	НИЙТЭД ЭЗЛЭХ %
Авлигатай тэмцэх газрын дарга		979	1,382		2,361	0.1%
Аж үйлдвэр, эрдэс баялгийн сайд			984		984	0.0%
Байгаль орчин, уур амьсгалын өөрчлөлтийн сайд	68,435	5,500	6,800	95	80,830	2.6%
Батлан хамгаалахын сайд	2,082	22,037	51,285		75,404	2.4%
Боловсролын сайд	429,940	250	40,888	1,600	472,678	15.1%
Гадаад харилцааны сайд		8,530	2,720		11,250	0.4%
Гэр бүл, хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын сайд	35,272	1,350	15,620		52,242	1.7%
Зам, тээврийн сайд	900,619	50,600			951,219	30.4%
Монгол улсын ерөнхий аудитор			1,179		1,179	0.0%
Монгол улсын ерөнхий сайд			1,546		1,546	0.0%
Монгол улсын ерөнхийлөгч			1,000		1,000	0.0%
Монгол улсын их хурлын дарга			8,560		8,560	0.3%
Монгол улсын сайд, 20 минутын хот үндэсний хорооны дарга	12,500			3,172	15,672	0.5%
Монгол улсын сайд, боомтын сэргэлтийн үндэсний хорооны дарга		2,711	4,288	1,100	8,099	0.3%
Монгол улсын сайд, засгийн газрын хэрэг эрхлэх газрын дарга	19,831	2,000	2,400		24,231	0.8%
Монгол улсын сайд, хяналт үнэлгээний үндэсний хорооны дарга		2,408			2,408	0.1%
Монгол улсын тэргүүн шадар сайд бөгөөд эдийн засаг, хөгжлийн сайд	21,445		10,000	20,000	51,445	1.6%
Монгол улсын шадар сайд	14,791	4,800	23,087		42,478	1.4%
Сангийн сайд	108,579		17,670		126,249	4.0%
Санхүүгийн зохицуулах хорооны дарга	250				250	0.0%
Соёл, спорт, аялал жуулчлал, залуучуудын сайд	122,591	481	22,174		145,246	4.6%
Улсын дээд шүүхийн ерөнхий шүүгч	576		4,052		4,628	0.1%
Улсын ерөнхий прокурор	26,039		3,810		29,849	1.0%
Үндэсний статистикийн хорооны дарга			2,000		2,000	0.1%
Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайд	314,167	5,069	14,154	20,707	354,097	11.3%
Хууль зүй, дотоод хэргийн сайд	14,910	4,579	89,063		108,552	3.5%
Хүний эрхийн үндэсний комиссын дарга			2,712		2,712	0.1%
Хүнс, хөдөө аж ахуй, хөнгөн үйлдвэрийн сайд	48,670	1,800	8,111		58,581	1.9%
Цахим хөгжил, инновац, харилцаа холбооны сайд	16,499		19,246		35,745	1.1%
Шүүхийн ерөнхий зөвлөлийн дарга	46,764		16,220		62,985	2.0%
Шүүхийн сахилгын хорооны дарга			300		300	0.0%
Эрүүл мэндийн сайд	104,842	19,295	68,958		193,096	6.2%
Эрчим хүчний сайд	196,193				196,193	6.3%
НИЙТ 2025 онд санхүүжих дүн	2,504,996	132,189	440,207	46,674	3,124,066	100.0%
Нийтэд эзлэх %	30.2%	4.2%	14.1%	1.5%	100.0%	

Түүнчлэн 2011-2027 оныг хүртэл жил дамнан хэрэгжих төслүүдийн нийт төсвийн 90% нь Барилгад, 3% нь Их засварт, 6% нь Тоног төхөөрөмжид, 1 хүрэхгүй хувь нь ТЭЗҮ зориулалттай байгаа юм.

Монгол улсын төсвөөс хөрөнгө оруулахаар төлөвлөсөн төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжуудын нийт санхүүжих дүн /₮ сая/, Зориулалтаар & Ерөнхийлөн захирагч тус бүрээр

Ерөнхийлөн захирагч	I. Барилга байгууламж	II. Их засвар	III. Тоног төхөөрөмж	IV. ТЭЗҮ	НИЙТ	НИЙТЭД ЭЗЛЭХ %
Авлигатай тэмцэх газрын дарга		979	1,382		2,361	0.0%
Аж үйлдвэр, эрдэс баялгийн сайд			984		984	0.0%
Байгаль орчин, уур амьсгалын өөрчлөлтийн сайд	76,481	5,500	6,800	245	89,026	1.0%
Батлан хамгаалахын сайд	5,949	22,037	87,050		115,036	1.3%
Боловсролын сайд	1,255,337	1,285	72,389	1,600	1,330,610	14.6%
Гадаад харилцааны сайд		8,530	2,720		11,250	0.1%
Гэр бүл, хөдөлмөр, нийгмийн хамгааллын сайд	123,397	1,350	15,620		140,367	1.5%
Зам, тээврийн сайд	3,471,608	198,667			3,670,275	40.2%
Монгол улсын ерөнхий аудитор			1,179		1,179	0.0%
Монгол улсын ерөнхий сайд			1,546		1,546	0.0%
Монгол улсын ерөнхийлөгч			1,000		1,000	0.0%
Монгол улсын их хурлын дарга			8,560		8,560	0.1%
Монгол улсын сайд, 20 минутын хот үндэсний хорооны дарга	45,000			3,172	48,172	0.5%
Монгол улсын сайд, боомтын сэргэлтийн үндэсний хорооны дарга		2,711	4,288	1,100	8,099	0.1%
Монгол улсын сайд, засгийн газрын хэрэг эрхлэх газрын дарга	57,572	2,000	2,400		61,972	0.7%
Монгол улсын сайд, хяналт үнэлгээний үндэсний хорооны дарга		2,408			2,408	0.0%
Монгол улсын тэргүүн шадар сайд бөгөөд эдийн засаг, хөгжлийн сайд	159,771		10,000	20,000	189,771	2.1%
Монгол улсын шадар сайд	29,546	4,600	23,087		57,233	0.6%
Сангийн сайд	123,649		17,670		141,319	1.5%
Санхүүгийн зохицуулах хорооны дарга	250				250	0.0%
Соёл, спорт, аялал жуулчлал, залуучуудын сайд	429,365	1,845	25,274		456,484	5.0%
Улсын дээд шүүхийн ерөнхий шүүгч	2,493		4,052		6,545	0.1%
Улсын ерөнхий прокурор	69,340		3,810		73,151	0.8%
Үндэсний статистикийн хорооны дарга			2,000		2,000	0.0%
Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайд	1,066,875	17,188	22,415	30,707	1,137,186	12.5%
Хууль зүй, дотоод хэргийн сайд	38,080	7,099	103,114		148,292	1.6%
Хүний эрхийн үндэсний комиссын дарга			2,712		2,712	0.0%
Хүнс, хөдөө аж ахуй, хөнгөн үйлдвэрийн сайд	132,145	1,800	9,711		143,656	1.6%
Цахим хөгжил, инновац, харилцаа холбооны сайд	30,350		19,246		49,596	0.5%
Шүүхийн ерөнхий зөвлөлийн дарга	127,926		16,220		144,146	1.6%
Шүүхийн сахилгын хорооны дарга			300		300	0.0%
Эрүүл мэндийн сайд	327,150	36,978	69,458		433,586	4.7%
Эрчим хүчний сайд	653,092				653,092	7.2%
НИЙТ санхүүжих дүн	8,225,375	314,977	534,985	56,824	9,132,161	100.0%
Нийтэд эзлэх %	90.1%	3.4%	5.9%	0.6%	100.0%	

Дээрх хөрөнгө оруулалтуудыг зориулалтаар нь ангилахад:⁴⁶



Эх сурвалж: Иргэдийн төсөв 2025, Сангийн яам

Эрсдэл ба Боломжууд

Эрсдэл

Нүүрсний үнэ: Төсвийн таамаглалд тусгасан нүүрсний үнэ төсөөлсөн утгадаа хүрэхгүй тохиолдолд төсвийн орлого бүрдэхгүй, улмаар дээрх төсөл хөтөлбөрүүдийн санхүүжилт удаашрах, бүтээн байгуулалтууд зогсох эрсдэлтэй.

Валютын ханш: Дээрх улсын төсвийн хөрөнгө оруулалтын зэрэгцээ нийтдээ ₮200 их наяд орчим санхүүжилт шаардахуйц 14 мега төслийн бүтээн байгуулалтыг Засгийн газрын үйл ажиллагааны төлөвлөгөөнд тусгасан. Хэрэв эдгээр төслүүд зэрэг эхэлж, импортын худалдан авалт 2025 онд огцом өсвөл гадаад валютын нөөц буурах, улмаар гадаад валютын ханш өсөх буюу дийлэнх нь импортоос хамааралтай байдаг барилгын бараа, материалын нэрлэсэн үнэ өндрөөр өсөх эрсдэлтэй.

Боломж

Шинэ дэд төвүүдийн хөгжил: Хөрөнгө оруулалтын зардлын 90% орчим нь зам тээвэр, дэд бүтцэд зориулагдах тул суурьшлын дэд төвүүдийн нөхцөл сайжирч, өмнө нь зах зээлд эрэлт багатай байсан бүсүүдийн эрэлт нэмэгдсэнээр тухайн байршил дахь үл хөдлөх хөрөнгүүдийн зах зээлийн үнэлгээ өсөж хөрөнгийн эздэд ашигтай нөхцөл үүсэх боломжтой.

Зохих шинэ төсөл хөгжүүлэлтэд татварын хөнгөлөлт: Засгийн газраас зарласан Бүсчилсэн хөгжлийн зорилтод нийцсэн зориулалтын дагуу төсөл хөгжүүлэх, үйл ажиллагаа явуулахад олон төрлийн татварын хөнгөлөлт үзүүлэх болсон тул төслийн зориулалт, байршлаас хамааран төсөл хөгжүүлэгчдийн ашигт ажиллагаа нэмэгдэх боломжтой.

⁴⁶ Сангийн яам

Шинэ бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ, хэрэгслүүд



PROP.MN | Үл хөдлөх эд хөрөнгийн менежментийн компаниудын суурь систем & аппликэйшн

Prop.mn нь хөрөнгийн менежментийн уламжлалт арга барилыг шинэ түвшинд гаргаж, технологид суурилсан ухаалаг шийдлүүдийг санал болгож буй цогц платформ юм. Энэхүү системийг нэвтрүүлснээр бизнесийн үр ашиг нэмэгдэх, хүний нөөцийн зардал буурах, болоод менежментийн үйл ажиллагаа хялбарших ач холбогдолтой.⁴⁷

Гол онцлог, давуу талууд:

Хүн цагийн хэмнэлт, бүтээмжийн өсөлт

- Ажилтнуудын ачааллыг оновчтой хуваарилж, ажлын бүтээмжийг 30-50 хувь нэмэгдүүлэх,
- Захиалгат үйлчилгээ (засвар, цэвэрлэгээ, консерьж гэх мэт)-г автоматжуулж, цаг хугацаа, алдаа гаргалтыг бууруулна.

Дата суурилсан оновчтой удирдлага

- Барилгын насжилт, засвар үйлчилгээний төлөвлөгөөг дата дээр тулгуурлан тооцоолох,
- Эрсдэлийг урьдчилан тодорхойлж, эд хөрөнгийн үнэ цэнийг урт хугацаанд хадгална.

Үйл ажиллагааны цахим шилжилт, хяналт

- Ухаалаг удирдлагын самбараас хөрөнгийн менежментийн бүх үйл ажиллагааг нэг дор хянах,
- Шуурхай шийдвэр гаргах чадварыг нэмэгдүүлж, мэдээлэлд суурилсан бодлого боловсруулах боломжтой.

Хүний нөөцийн удирдлагыг сайжруулах

- Багийн ажлын уялдаа холбоог сайжруулж, мэдээлэл солилцоог илүү үр дүнтэй болгоно.
- Шинэ боловсон хүчнийг хурдан дадлагажуулах, ажлын гүйцэтгэлийг оновчтой хянах боломжтой.

Байгальд ээлтэй, ухаалаг шийдэл

- Автоматажсан процессууд нь цаас, бичиг баримтын хэрэглээг 90 хувиар бууруулж, ногоон бизнесийн шилжилтийг дэмжих,
- Цахим удирдлагын системийн тусламжтайгаар үргүй зардлыг бууруулж, тогтвортой өсөлтийг бий болгоно.

Prop.mn нь хөрөнгийн менежментийн багуудад хугацаа, зардал хэмнэх, хүний нөөцийг оновчтой удирдах, дата суурилсан шийдвэр гаргалтыг дэмжих, барилгын насжилтыг уртасгах, эрсдэлийг бууруулах зэрэг цогц боломжуудыг санал болгож буй дэвшилтэт платформ юм.

URAN AI | Интерьер дизайны санаа AI – ийн тусламжтай боловсруулах онлайн платформ

Архитектур, интерьер болон экстерьер дизайн, техникийн инженерийн чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулдаг Уран хийц ХХК хиймэл оюун ашиглан интерьер загвар гаргах шийдэл нэвтрүүлжээ.

Интерьер загвараа тодорхойлох хамгийн эхний шатыг Uran AI хялбарчлах зорилготой бөгөөд Uran AI Demo хувилбарыг ашиглан орон сууц, оффис, худалдаа үйлчилгээ болон рестораны аливаа өрөөний талбайн зургийг оруулан хүсэж буй өнгө, хэв маягаа сонгоод хэдхэн минутанд интерьер загвараа харах боломжтой юм. Түүнчлэн интерьерийн хүссэн минимал хэв маягаа сонгосноор зөвхөн үүнд тохирсон хөшиг, тавилга зэргийн дүрслэлийг санал болгодог.⁴⁸

⁴⁷ <https://prop.mn/>

⁴⁸ [Lemon Press](#)

Дотоодын компаниудын төсөл хөгжүүлэлтийн санхүүжилтийн хувилбарууд

2024 онд улсын ДНБ-ий ердөө 3.2%-ийг бүрдүүлсэн Барилгын салбарын жилийн нийт нэмэгдэл өртөг $\text{₮}2.6$ их наяд хүрсэн нь өмнөх оны гүйцэтгэлээс 10.4% өссөн дүн байна.

Төсөл хөгжүүлэлт, барилга угсралтын ажлын нийт дүн жил бүр тогтмол хувиар өссөөр байгаа боловч Төсөл хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд чиглэсэн санхүүжилтийн хувилбарууд нь хөгжүүлэгч өөрийн хөрөнгөөр, захиалгын борлуулалтын орлогоор эсвэл банкны төслийн зээлээр гэх мэт цөөн тооны уламжлалт хэрэгслүүдийг л ашигласан хэвээр байна. Төсөл хөгжүүлэгчдийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлдэг голлох санхүүгийн хэрэгслүүд тус бүрийн 2024 оны гүйцэтгэлийг тоймлов.

“Төсөл хөгжүүлэгчдэд санхүүжилтийн эх үүсвэрээ солонгоруулах боломжит сонголт цөөн байгаа хэдий ч МУ-ын Засгийн Газрын үйл ажиллагааны төлөвлөгөө⁴⁹, Санхүүгийн Зохицуулах Хорооны зорилтод⁵⁰ Үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын сан (REIT)-ийн эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх зорилтуудыг багтаасантай холбоотойгоор төсөл хөгжүүлэгчид болоод хөрөнгө оруулагчдад эерэг хүлээлт үүсээд байна.”

Төсөл хөгжүүлэгчдэд олгосон банкны төслийн зээл

2024 оны туршид Барилгын салбарын хувийн байгууллагад олгосон нийт төгрөгийн зээлийн хэмжээ $\text{₮}2.3$ их наяд (+38.4% YoY), Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын хувийн байгууллагад олгосон төгрөгийн зээлийн нийт дүн $\text{₮}115$ тэрбум (+56.5% YoY) хүрчээ. Эдгээр нь нийт шинээр олгосон зээлийн 10%, 0.5%-ийг тус тус эзэлнэ.

Банкуудын олгосон төгрөгийн зээлийн нийт үлдэгдлийн 3% нь Хугацаа хэтэрсэн ангилалд, 5% нь Чанаргүй зээлийн ангилалд байхад Барилгын салбарын нийт зээлийн үлдэгдлийн 5% нь Хугацаа хэтэрсэн, 15% нь Чанаргүй зээл байгаа нь тус салбарт эх үүсвэр олгох нь харьцангуй эрсдэл өндөртэй байгааг харуулж байна. Харин Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын зээлдэгчид дунджаас сайн үзүүлэлттэй, эрсдэл багатай байна.

Дээрх эрсдэлийн түвшин нь банкуудын олгох зээлийн хүүгийн түвшинд шууд нөлөөлж байгаа бөгөөд 2024 онд хувийн байгууллагад шинээр олгосон нийт төгрөгийн зээлийн жигнэсэн дундаж хүү (ЖДХүү) дунджаар 16.21% байхад Барилгын салбарынх 17.03%, Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарынх 16% байжээ.

Банкуудын хувийн байгууллагад олгосон төгрөгийн зээл /2024 он/	Зээлийн Нийт үлдэгдэл (₮ сая)	Хугацаа хэтэрсэн (Нийтэд эзлэх %)	Чанаргүй зээл (Нийтэд эзлэх %)
Нийт	34,499,681	3.04%	4.99%
Барилга	2,136,641	4.89%	15.05%
Үл хөдлөх	5,681,479	1.69%	1.56%

⁴⁹ Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем

⁵⁰ Санхүүгийн Зохицуулах Хороо

Банкуудын хувийн байгууллагад олгосон төгрөгийн зээл /2024 он/	Шинээр олгосон зээл (₮ сая)	Өсөлт% YoY	Нийтэд эзлэх %	ЖДХүү (%)	ЖДХугацаа (Сар)
Нийт	21,552,500	29.49%	100.00%	16.21%	31.50 сар
Барилга	2,298,300	38.39%	10.66%	17.03%	30.90 сар
Үл хөдлөх	115,152	56.51%	0.53%	16.00%	63.80 сар

Төсөл хөгжүүлэгчдэд олгосон Ногоон зээл

2024 оны IV улирлын эцсээрх нийт Ногоон зээлийн үлдэгдэл ₮1.1 их наяд (нийт зээлийн багцын 4% орчим) байсны ₮27.2 тэрбум (нийт Ногоон зээлийн 2.2%) нь Ногоон барилга барих, барилгын материал үйлдвэрлэх, дэд бүтцийн хөгжил зэрэг чиглэлд олгогдсон байна.

Ногоон барилга барих зорилгоор олгосон нийт ₮13.8 тэрбум дүнтэй Ногоон зээлийг бүгдийг нь төгрөгөөр олгосон бөгөөд үүнээс Дотоодын 7 төсөлд нийт ₮810 сая, Гадаадын 25 төсөлд нийт ₮12.9 тэрбум төгрөгийн дүнтэй санхүүжилтийг тус тус олгожээ.

Ногоон барилга барих зорилготой олгох Ногоон зээлийн ЖДХүү жилийн 14.8%, ЖДХугацаа 68 сар байна.

Энэ нь Барилгын салбарт олгосон банкны энгийн зээлийн жилийн хүүнээс 2.0 нэгж хувиар бага эх үүсвэрийн өртөг болж байна. Тухайлбал, ₮100 тэрбумын өртөгтэй төслийг Ногоон зээлээр санхүүжүүлснээр банкны олгодог төслийн зээлтэй харьцуулахад жил тутам ₮2 тэрбумаар бага хүүгийн зардал гаргах юм.

Монгол улс 2030 он гэхэд банкны салбарын ногоон зээлийн багцыг нийт зээлийн багцын 10 хувьд хүргэх зорилт тавьсан⁵¹ байгаагийн зэрэгцээ ногоон барилгын үнэлгээний BESTGER аргачлалын хөтөлбөр 2025.03.01-ээс хэрэгжих болсон тул ирэх жилүүдэд Төсөл хөгжүүлэлтийг дэмжихүйц Ногоон зээлийн олдоц нэмэгдэж, эх үүсвэрийн өртөг буурна гэсэн эерэг төсөөлөл байна.⁵²

Ногоон зээлийн мэдээлэл	Нийт зээлийн үлдэгдэл	Ногоон зээлийн ЖДХугацаа (сар)	Ногоон зээлийн ЖДХүү (%)
НИЙТ /Дундаж/	₮1,352,762.4 сая	55.6 сар	14.3%
Ногоон барилга барих	₮ 13,806.6 сая	67.5 сар	14.8%

Ногоон зээлийн зээлдэгчдийн мэдээлэл	Дотоод төсөлд олгосон зээл	Гадаад төсөлд олгосон зээл	Дотоод төслийн зээлдэгчид	Гадаад төслийн зээлдэгчид	Дотоод төслийн дундаж зээлийн дүн	Гадаад төслийн дундаж зээлийн дүн
НИЙТ	₮367,492 сая	₮882,352 сая	4,135	3,127	₮88.9 сая	₮282.2сая
Ногоон барилга барих	₮810 сая	₮12,996 сая	7	25	₮115.8 сая	₮519.9 сая

⁵¹ Монголбанк

⁵² Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам

Төсөл хөгжүүлэгчдийн гаргасан өрийн хэрэгслүүд

2021 оноос хойш Төсөл хөгжүүлэгчдэд санхүүжилтийн шинэ суваг нээгдсэн нь Биржийн бус зах зээл (ББЗЗ) дээр өрийн хэрэгсэл гаргах боломжийг бүрдүүлж өгсөн. 2024 онд Төсөл хөгжүүлэгчид нийтдээ ₮47.6 тэрбум хөрөнгө оруулалтыг тус зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн нь Барилгын салбарт олгосон зээлийн нийт дүнгийн ердөө 2%-тай тэнцэх дүн байлаа.

ББЗЗ дээрх өрийн хэрэгслийн эх үүсвэрийн зардал болох бондын хүү нь жилийн 19-21% буюу банкны олгодог төслийн энгийн зээлийн дунджаас 2-4%-иар өндөр байна. ББЗЗ дээр өрийн хэрэгсэл гаргах боломж үүсэж хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжилт татах бололцоо бүрдсэн нь салбарт тохиолдсон дэвшил хэдий ч бодит санхүүжилтэд эзлэх хувь маш бага байгаа нь уг хэрэгслийн нөхцөл, давуу тал нь Төсөл хөгжүүлэгчдийн санхүүжилтийн хэрэгцээ, шаардлагад бүрэн нийцэж чадахгүй байгааг илтгэж байна.

Төсөл хөгжүүлэлтийг санхүүжүүлэх зорилгоор 2024 онд ББЗЗ-д бүртгэгдэж, арилжаалагдсан өрийн хэрэгслүүд:

№	Бондын нэр	Бүртгэгдсэн огноо	Бондын хугацаа	Хүү	Татан төвлөрүүлсэн дүн ₮	Нийт дүнд эзлэх %
1	Talst tower bond 1.1	2024/12/31	12.0 cap	20%	500,000,000	1.05%
2	Master bond 7.2	2024/12/26	12.0 cap	20%	1,500,000,000	3.15%
3	Master bond 7	2024/11/01	12.0 cap	20%	2,000,000,000	4.20%
4	Tsast bond 1	2024/10/16	24.0 cap	21%	2,000,000,000	4.20%
5	Atmor bond 2	2024/10/14	12.0 cap	22%	650,000,000	1.37%
6	Khan bond 4.2	2024/11/08	12.0 cap	20%	2,000,000,000	4.20%
7	Khan bond 4.1	2024/10/21	12.0 cap	20%	1,000,000,000	2.10%
8	Lux bond 1.3	2024/08/16	12.0 cap	21%	3,000,000,000	6.30%
9	Lux bond 1.2	2024/07/31	12.0 cap	21%	1,600,000,000	3.36%
10	Lux bond 1.1	2024/07/08	12.0 cap	21%	4,000,000,000	8.41%
11	Master bond 6.2	2024/07/17	12.0 cap	20.4%	500,000,000	1.05%
12	Master bond 6.1	2024/07/04	12.0 cap	20.4%	2,000,000,000	4.20%
13	Khan bond 3.3	2024/09/27	12.0 cap	20%	500,000,000	1.05%
14	Khan bond 3.1	2024/06/05	12.0 cap	20%	500,000,000	1.05%
15	EAR bond 1.3	2024/05/12	18.0 cap	21%	1,000,000,000	2.10%
16	EAR bond 1.2	2024/07/04	18.0 cap	21%	1,500,000,000	3.15%
17	EAR bond 1.1	2024/05/14	18.0 cap	21%	1,500,000,000	3.15%
18	Enkhbagana bond	2024/05/01	18.0 cap	19%	3,000,000,000	6.30%
19	River town bond	2024/04/29	24.0 cap	20%	6,990,000,000	14.69%
20	Master bond 5	2024/03/15	12.0 cap	20%	5,400,000,000	11.35%
21	Palm bond 2	2024/03/05	12.0 cap	19%	5,000,000,000	10.51%
22	Khan bond 2	2024/01/19	12.0 cap	20%	1,450,000,000	3.05%
		Дундаж	14.2 cap	20.35%	2,163,181,818	
		Нийт			47,590,000,000	100.00%
		Жигнэсэн дундаж		20.19%		

Үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авагчдад чиглэсэн хөнгөлөлттэй ба энгийн Ипотекийн зээл

Гэр хорооллыг орон сууцжуулах зорилгоор зорилтот бүлгийн иргэдэд чиглэн хөнгөлөлттэй хүүтэй, урт хугацааны санхүүжилтийн тогтолцоо болох Ипотекийн зээлийг Монголбанк 2013 онд үүсгэсэн билээ.

Гэвч 2024 оны эцэс хүртэлх байдлаар нийт зээлдэгчдийн дотор зорилтот бүлгийн буюу дунджаас доош орлоготой өрхийн эзлэх хувь хангалтгүй (зээлдэгчдийн ердөө 30% орчим), зээлийн хүртээмж орон нутагт бага байна. Иймд 2025 оноос эхлэн Ипотекийн зээлийн журамд дараах өөрчлөлтүүд орохоор хэлэлцэгдэж байна⁵³ :

- Улаанбаатар хотод олгогдож байгаа нийт хөнгөлөлттэй Ипотекийн зээлийн 50-иас багагүй хувийг дэд төв, дагуул хот, гэр хорооллын өрхөд олгох;
- Худалдаж авах орон сууцны байршил, талбайн хэмжээнээс хамааруулж хүүгийн шаталсан хэлбэрт шилжих буюу жилийн 4-10%+ хүүтэй хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүн үүсгэх;
- Орон нутагт олгогдох Ипотекийн зээлийн жилийн хүү 3% байх нөхцөлийг дахин 3 жил үргэлжлүүлэх.

Харин арилжааны банкуудын эх үүсвэрээр олгодог Ипотекийн зээл нь Монголбанкны санхүүжилттэй хөнгөлөлттэй зээлийн бүтээгдэхүүний нөхцөлөөс (ЖДХүү 6%) өндөр хүүтэй, шинээр нэг зээлдэгчид олгосон зээлийн дундаж дүн ₮161 сая байна.

2024 онд олгосон нийт Ипотекийн зээлийн дүн өмнөх оноос 23% өссөн ба нийт зээлийн үлдэгдлийн 98% нь хэвийн зээл байгаа тул эргэн төлөлтийн эрсдэл бага, цаашдаа эргэн төлөлтөөс хамаарсан шинэ зээлийн эх үүсвэр тогтвортой байх төлөвтэй байна.⁵⁴

Ипотекийн зээлийн үлдэгдэлд 2024 оны эцсээр	Нийт дүн /₮ сая/	Нийтэд эзлэх хувь	Өсөлт % ҮөҮ
Нийт зээлийн үлдэгдэл	9,433,340.3	100.0%	23.4%
Үүнээс: Хэвийн зээл	9,235,115.5	97.9%	23.5%
Нийт хугацаа хэтэрсэн зээл	116,991.1	1.2%	47.6%
Нийт хэвийн бус зээл	24,833.2	0.3%	21.7%
Нийт эргэлзээтэй зээл	16,858.3	0.2%	-12.8%
Нийт муу зээл	39,542.3	0.4%	-12.1%

Банкны эх үүсвэрээр олгосон Ипотекийн зээл 2024 оны эцсээр	Дүн	Нийтэд эзлэх хувь
Нийт зээлдэгчийн тоо	30,448.0	24.7%
Нийт зээлийн үлдэгдэл	3,263,404.6	34.6%
Нэг зээлдэгчийн дундаж үлдэгдэл	₮107.2 сая	
Шинээр нэмэгдсэн зээлдэгчийн тоо	9,654.0	45.6%
Шинээр олгосон зээлийн дүн /₮ сая/	1,554,890.2	51.4%
Нэг шинэ зээлдэгчид олгосон дундаж дүн	₮161.1 сая	
Зээл хүссэн өргөдлийн тоо	9,715.0	49.6%
Өргөдлөөр хүссэн зээлийн дүн /₮ сая/	1,386,696.5	55.2%
Өргөдлөөр хүссэн зээлийн дундаж дүн	₮142.7 сая	
Шинээр олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хугацаа /сар/	189 сар	
Шинээр олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хүү /%/	15.4%	

⁵³ Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам

⁵⁴ Монголбанк

ОСИСТТБ Хөтөлбөрийн эх үүсвэрээр олгосон Ипотекийн зээл 2024 оны эцсээр	Дүн	Нийтэд эзлэх хувь
Нийт зээлдэгчийн тоо	90,678.0	73.7%
Нийт зээлийн үлдэгдэл	6,090,289.7	64.6%
Нэг зээлдэгчийн дундаж үлдэгдэл	₮67.2 сая	
Шинээр нэмэгдсэн зээлдэгчийн тоо	11,532.0	54.4%
Шинээр олгосон зээлийн дүн /₮ сая/	1,470,335.6	48.6%
Нэг шинэ зээлдэгчид олгосон дундаж дүн	₮127.5 сая	
Зээл хүссэн өргөдлийн тоо	9,864.0	50.4%
Өргөдлөөр хүссэн дундаж дүн /₮ сая/	1,125,057.2	44.79%
Өргөдлөөр хүссэн зээлийн дундаж дүн	₮114.1 сая	
Шинээр олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хугацаа /сар/	260 сар	
Шинээр олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хүү /%/	6.0%	

Банкны болон ОСИСТТБ эх үүсвэрээр олгосон Ипотекийн зээл 2024 оны эцсээр	Дүн	Нийтэд эзлэх хувь
Нийт зээлдэгчийн тоо	121,126.0	98.5%
Нийт зээлийн үлдэгдэл	9,353,694.3	99.2%
Нэг зээлдэгчийн дундаж үлдэгдэл	₮77.2 сая	
Шинээр нэмэгдсэн зээлдэгчийн тоо	21,186.0	100.0%
Шинээр олгосон зээлийн дүн /₮ сая/	3,025,225.8	100.0%
Нэг шинэ зээлдэгчид олгосон дундаж дүн	₮142.8 сая	
Зээл хүссэн өргөдлийн тоо	19,579.0	100.0%
Өргөдлөөр хүссэн зээлийн дүн /₮ сая/	2,511,753.8	100.0%
Өргөдлөөр хүссэн зээлийн дундаж дүн	₮128.3 сая	
Шинээр олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хугацаа /сар/	222 сар	
Шинээр олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хүү /%/	11.0%	

Үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авагчдад чиглэсэн Ногоон зээл

Системийн банкуудын ногоон зээлийн багц өссөөр байгаа хэдий ч нийтлэг хүлээн зөвшөөрөгдсөн ногоон барилгын үнэлгээний журам, аргачлал банкуудад байхгүйн улмаас үл хөдлөх худалдан авагчдад энэ төрлийн зээл хүртээмж багатай байлаа. Арилжааны банкуудын иргэдэд санал болгож буй зээлийн бүтээгдэхүүн дунд ногоон амины орон сууц худалдан авах болон барих сегментэд зориулсан зээл нь нийтийн орон сууцныхаас давамгайлж байна.

Арилжааны банкуудын санал болгож буй зээлийн бүтээгдэхүүнүүд:⁵⁵

Банкны нэр	Зээлийн төрөл	ҮХХ сектор	Зээлийн дээд дүн	Зээлийн дээд хугацаа	Зээлийн жилийн хүү	Урьдчилгаа төлбөрийн хувь
Худалдаа Хөгжлийн банк	Ногоон зээл	амины орон сууц	₮1,000 сая	240	15%	30%+
ХАС банк	Ногоон зээл	амины орон сууц	₮400 сая	240	12%	20%+
Голомт банк	Ногоон зээл	амины орон сууц	₮300 сая	240	Бодлогын хүү + 2-4%	20%+
Төрийн банк	Ногоон зээл	амины орон сууц	₮500 сая	240	12-14.40%**	20%+
Хаан банк*	Ногоон зээл	амины орон сууц	n/a	n/a	n/a	n/a

*Вебсайтад мэдээлэл байхгүй

Банкны нэр	Зээлийн төрөл	ҮХХ сектор	Зээлийн дээд дүн	Зээлийн дээд хугацаа	Зээлийн жилийн хүү	Урьдчилгаа төлбөрийн хувь
Худалдаа Хөгжлийн банк	Энгийн зээл	амины орон сууц	₮1,000 сая	240	17.40-19.20%	20%+
ХАС банк	Энгийн зээл	амины орон сууц	₮200 сая	180	18%	30%+
Голомт банк	Энгийн зээл	амины орон сууц	Үнийн 100% хүртэл	240	15-18.8%**	40%+
Төрийн банк	Энгийн зээл	амины орон сууц	₮500 сая	120	18-21.6%**	30%+
Хаан банк	Энгийн зээл	амины орон сууц	₮200 сая	120	19.2-20.4%**	20%+

** Зээлийн хүү нь Урьдчилгаа төлбөрийн нөхцөлөөс хамаарч өөрчлөгдөнө

⁵⁵ Банк тус бүрийн веб хуудас дээрх мэдээлэл

Худалдан авалтын менежерийн индекс (PMI): Барилгын салбар, 2024 он IV улирал

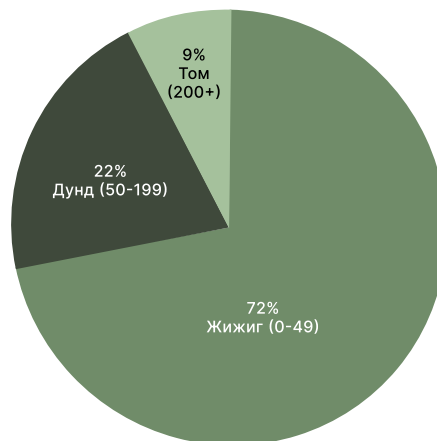
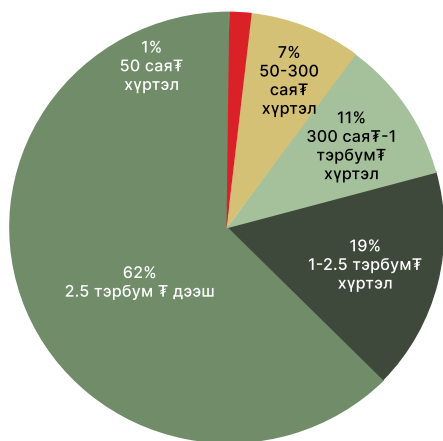
Онцлох үр дүн:⁵⁶

- Худалдан авалтын менежерийн индекс (PMI) түүвэр судалгааны үр дүнгээр 2024 оны IV улиралд барилгын салбарын үзүүлэлт **агших** мужид хэвээр хадгалагдлаа.
- Улирлын онцлогоос шалтгаалан Барилга угсралтын үйл ажиллагаа болон Орон сууцны зах зээлийн идэвхжил үзүүлэлтүүд өмнөх улирлаас 10 гаруй хувиар буурсан байна.
- Гэвч том ААН-үүдийн Борлуулалтын үйл ажиллагаа өмнөх улирлаас өөрчлөгдөөгүй бол дунд ААН-үүдийнх бага зэрэг (PMI=25) буурсан байна.
- Нийт салбарын хэмжээнд Түүхий эд, материалын үнэ нэлээд (PMI=95) өссөн болохыг бүх бүлэг илэрхийлжээ.
- Жижиг ААН-үүдийн хувьд Ажил эрхлэлт өмнөх улирлаас бага зэрэг (PMI=36) буурсан.

Аргачлал:

Энэхүү судалгаанд Барилгын салбарын төлөөлөх түүвэр болж 116 аж ахуйн нэгж хамрагджээ. Тэдгээрийг ажилтны тоогоор нь жижиг (1-49), дунд (50-199), том (200+) гэж ангилан индексийн үндсэн болон нэмэлт үзүүлэлтүүдийн үр дүнг гаргасан. Түүвэр судалгаанд хамрагдсан аж ахуйн нэгжүүдээс үзүүлэлт тус бүрийн хувьд өмнөх улирлаас хэрхэн өөрчлөгдсөн талаар чанарын асуулт асууж, үр дүнг индексээр илэрхийлэв.

PMI судалгаанд хамрагдсан ААН-үүдийн бүрдэл

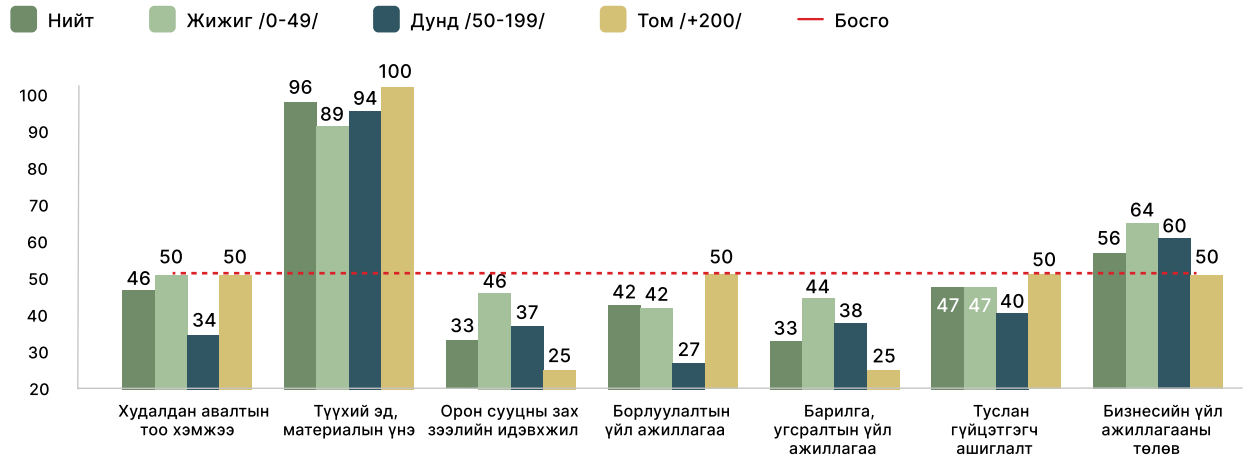


Эх сурвалж: Монгол Банк, Q4 2024

⁵⁶ Монголбанк

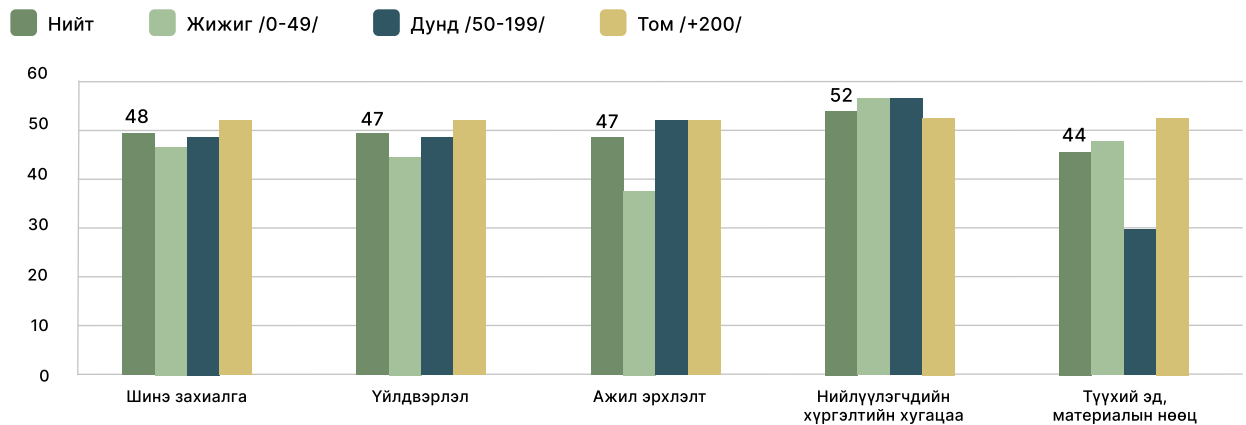
Бүлгүүдийн үр дүн:

Худалдан авалтын менежерийн индекс - Нэмэлт үзүүлэлт
Барилгын салбар, 2024 он IV улирал



Эх сурвалж: Монгол Банк, Q4 2024

Худалдан авалтын менежерийн индекс- Үндсэн үзүүлэлт
Барилгын салбар, 2024 он IV улирал



Эх сурвалж: Монгол Банк, Q4 2024

PMI онооны тайлбар

- PMI=50 бол бизнесийн үйл ажиллагаанд өөрчлөлт ороогүйг,
- PMI>50 бол бизнесийн үйл ажиллагааны тэлэлтийг,
- PMI<50 бол агшилтыг тус тус илэрхийлдэг

Амьдран Суух Зориулалт Бүхий Зах Зээлийн Тойм

05

-
- Хаус
 - Орон Сууц
 - Үйлчилгээт Орон Сууц

Амьдран Суух Зориулалт Бүхий Зах Зээл

Тойм

▲ 8.7%

Хаусны Дундаж
Үнийн Өсөлт (YoY)

▼ 32.7%

Орон Сууцны Нийлүүлэлт
(захиалга авч буй) (YoY)

▲ 12.6%

Шинэ Орон Сууцны
Дундаж үнийн өсөлт (YoY)

▼ 36.3%

Хаус нийлүүлэлт
(захиалга авч буй) (YoY)

Амьдран суух зориулалт бүхий зах зээлийн тойм

- Дундаж зэрэглэлийн хаусууд нийлүүлэлтийн 50 орчим хувийг эзэлж буй нь энэ төрлийн хаусын эрэлт өндөр байгааг харуулж байна.
- Орон сууцны зах зээлд нийлүүлэлт буурч, дундаж үнэ өссөн.
- Үйлчилгээт орон сууцны түрээсийн дундаж өгөөж 9.6 хувь байна.

• Хаус

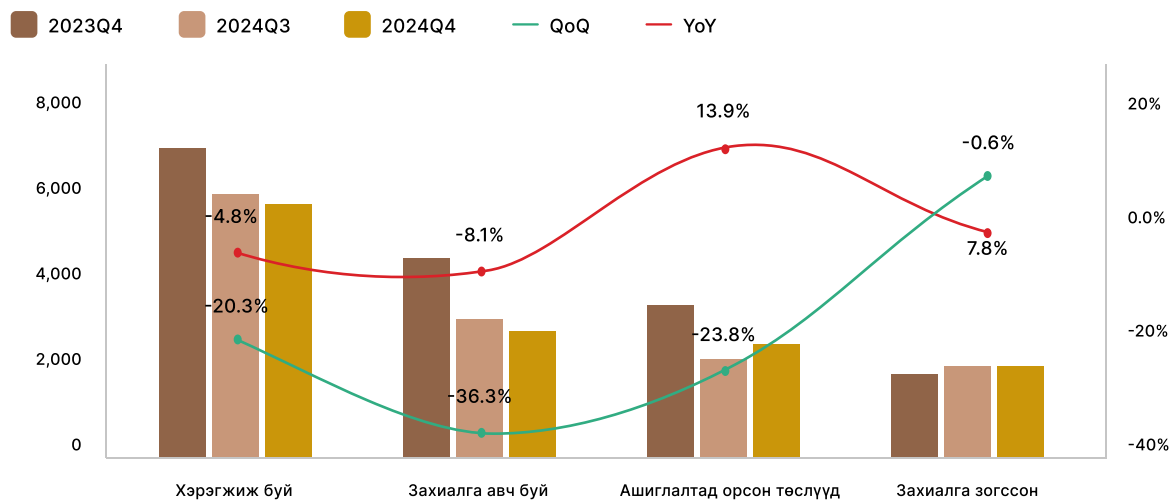
- Хаус төслийн нийлүүлэлт буурсан.
- Хаусны 1 м.кв талбайн дундаж үнэ өмнөх оны мөн үеэс 8.68 хувиар өссөн.

Шинэ нийлүүлэлт

2024 оны IV улирлын байдлаар Улаанбаатар хотод нийт 5,840 айлын хаус төсөл хэрэгжиж буйгаас 2,865 айлын төсөл захиалга авч, 2,554 айлын төсөл ашиглалтад орсон байна.

Хаус төслийн нийлүүлэлтийг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулвал захиалга авч буй төслүүд 36.3 хувиар, ашиглалтад орсон төсөл 23.8 хувиар тус тус буурч, захиалгаа зогсоосон төслүүд 7.8 хувиар нэмэгдсэн байна.

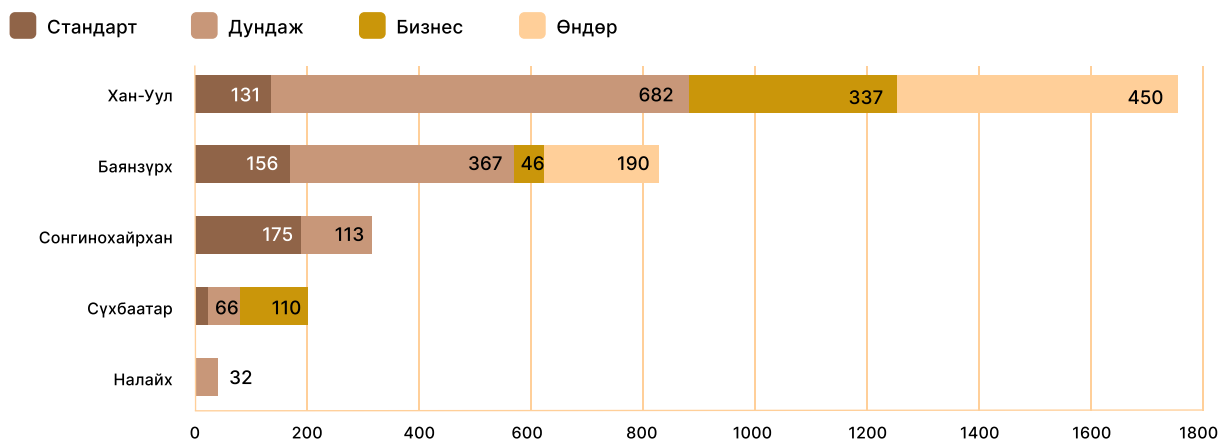
Хаус нийлүүлэлт /айлын тоогоор/



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

Нийт захиалга авч буй төслийн 55.9 хувь нь Хан-Уул дүүрэгт байгаа бол Налайх дүүрэгт хамгийн бага буюу 1 хувь байна. Нийт нийлүүлэлтийн дийлэнх буюу 43.63 хувь нь дундаж зэрэглэлийн төсөл, 22.34 хувь нь өндөр зэрэглэлийн төсөл байна.⁵⁷

Хаус нийлүүлэлт /дүүрэг, зэрэглэлээр, төслийн тоогоор/



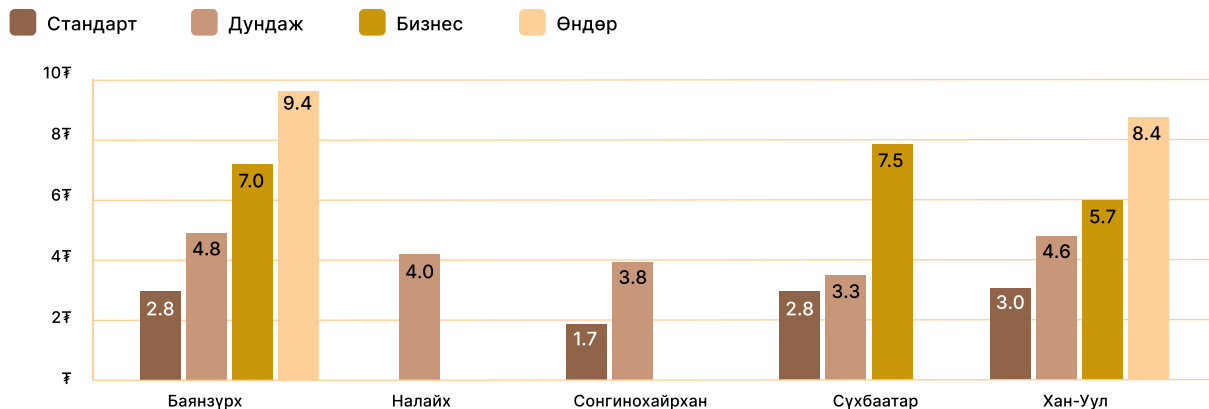
Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

Дундаж үнэ

2024 оны IV улирлын байдлаар хаусны **1 м.кв талбай дундаж үнэ 5.23 сая** төгрөг болсноос Хан-Уул дүүрэгт хамгийн өндөр буюу 5.68 сая төгрөгийн үнэтэй байна. Энэ нь өмнөх улирлаас 0.26 хувиар буурч, өмнөх оны мөн үеэс 8.68 хувиар нэмэгдсэн дүн юм.

Баянзүрх дүүрэгт стандарт зэрэглэлээс бусад зэрэглэлийн хаус илүү өндөр үнэтэй байгаа бол Хан-Уул дүүрэгт стандарт зэрэглэлийн хаус хамгийн үнэтэй буюу 1 м.кв нь 3.06 сая төгрөгийн үнэтэй байна.⁵⁸

Дундаж үнэ /дүүрэг, зэрэглэлээр, сая.төгрөгөөр/



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

⁵⁷ Тэнхлэг Зууч ХХК

⁵⁸ Тэнхлэг Зууч ХХК

2025 онд нийлүүлэлт үргэлжлэн буурах, өндөр зэрэглэлийн хаус төслүүдийн эрэлттэй холбоотой үнэ 5-8 хувиар өсөх хандлага ажиглагдлаа.

Дундаж зэрэглэлийн хаус төсөл нийт нийлүүлэлтийн 50 орчим хувийг эзэлсэн нь цаашид энэ төрлийн хаус зах зээлийг голчлон бүрдүүлэх төлөвтэй байна.

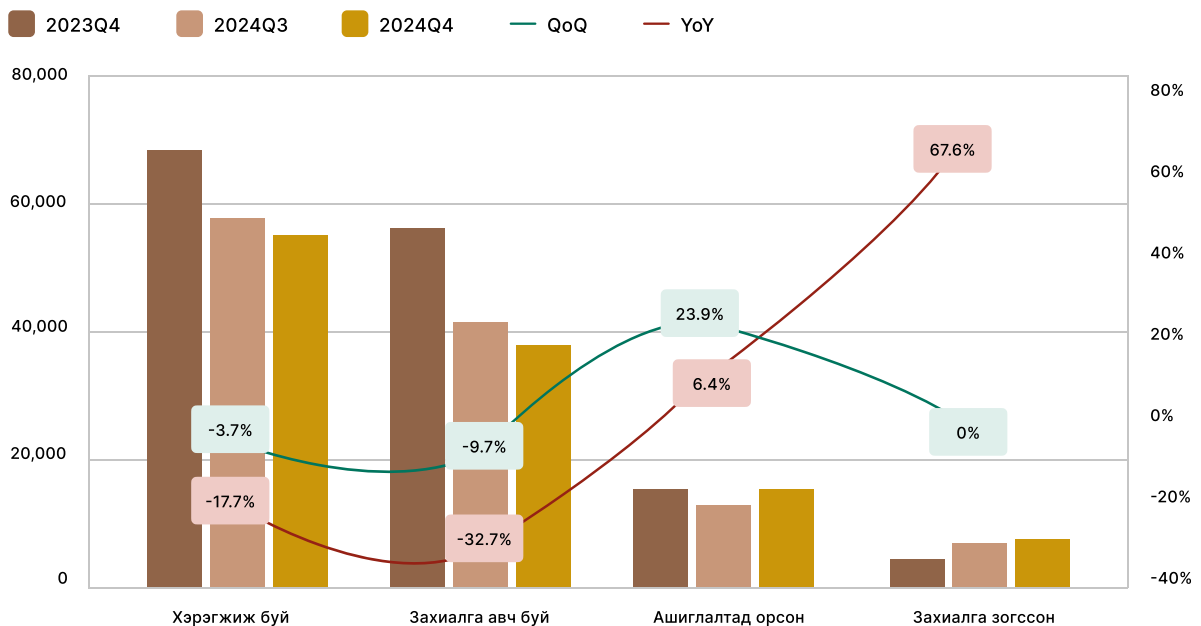
● Орон сууц

- 2024 оны IV улирлын байдлаар Улаанбаатар хотод орон сууцны нийлүүлэлт буурсан, захиалгаа зогсоосон төслүүд нэмэгдсэн үзүүлэлттэй байна.
- Нийт орон сууцны үнэ жилийн дүнгээр 14.6 хувиар өсөж, 1 м.кв-ийн дундаж үнэ 4.65 сая төгрөг боллоо.
- Анхдагч зах зээлд 40-60 м.кв талбайтай орон сууц хамгийн өндөр эрэлттэй байна.

Шинэ нийлүүлэлт

2024 оны IV улирлын байдлаар Улаанбаатар хотод нийт 57,619 айлын орон сууц баригдаж буй буйгаас 68 хувь буюу 39,149 айлын төсөл захиалга авч, 30 хувь нь ашиглалтад орсон байна. Нийлүүлэлтийг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулвал нийт хэрэгжиж буй төслүүд 18 хувиар, идэвхтэй захиалга авч буй төслүүд 33 хувиар тус тус буурсан байна. Мөн түүнчлэн захиалгаа зогсоосон төслүүд 68 хувиар нэмэгджээ.⁵⁹

Орон сууц нийлүүлэлт /айлын тоогоор/



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

⁵⁹ Тэнхлэг Зууч ХХК

Дундаж үнэ

2024 оны IV улирлын байдлаар Улаанбаатар хотын нийт орон сууцны жилийн өсөлт 14.6 хувиар, өмнөх сараас 1.1 хувиар өсжээ. Харин шинэ орон сууцны үнэ өмнөх оны мөн үеэс 12.6 хувиар, өмнөх сараас 1.4 хувиар, хуучин орон сууцны үнэ өмнөх оны мөн үеэс 16.0 хувиар, өмнөх сараас 1.1 хувиар тус тус өссөн байна.

Орон сууцны үнийн индекс /жилийн дүнгээр/

Орон сууцны үнийн индекс	2023Q4	2024Q3	2024Q4	QoQ	YoY
Нийт орон сууц	1.08	1.22	1.23	1.10%	14.6%
Шинэ орон сууц	1.1	1.22	1.24	1.40%	12.6%
Хуучин орон сууц	1.05	1.21	1.22	1.10%	16.0%

2024 онд дунджаар шинэ орон сууцны 1 м.кв талбайн дундаж үнэ 4.20 сая төгрөг болсноос Сүхбаатар дүүрэгт хамгийн өндөр буюу 4.46 сая төгрөгийн үнэтэй байна. Шинэ орон сууцны үнэ өмнөх жилээс дунджаар 12.58%-иар өссөн бол бодитоор 3.48%-иар өссөн байна.

Үнийн бодит өсөлт Баянзүрх дүүрэгт хамгийн өндөр (+11.8%), Хан-Уул дүүрэгт буурсан (-0.19%) ажиглагдлаа.

Шинэ орон сууцны 1 м.кв дундаж үнэ (сая.төгрөгөөр), бодит өсөлтийн хувь

Дүүрэг	2022	2023	2024	Төгрөгөөр өсөлт	Хотын инфляц	Төгрөгөөр бодит өсөлт	Өсөлт
Баянзүрх	2.68	3.25	3.92	20.90%	9.10%	11.80%	
Баянгол	2.94	3.42	3.97	16.08%	9.10%	6.98%	
Хан-Уул	3.53	4.00	4.35	8.91%	9.10%	-0.19%	
Сонгинохайрхан	2.34	2.62	2.93	11.46%	9.10%	2.36%	
Чингэлтэй	2.93	3.66	4.02	10.03%	9.10%	0.93%	
Сүхбаатар	3.54	3.80	4.46	17.38%	9.10%	8.28%	
Дундаж	3.26	3.73	4.20	12.58%	9.10%	3.48%	

Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо, 2022-2024

Харин хуучин орон сууцны 1 м.кв талбайн дундаж үнэ 3.95 сая төгрөг болж, өмнөх оны мөн үеэс 15.95%-иар, бодит өсөлтөөр +6.85% өссөн байна.

Үнийн бодит өсөлт Сүхбаатар дүүрэгт хамгийн өндөр (+13.86%), Сонгинохайрхан дүүрэгт буурсан (-1.77%) ажиглагдлаа.⁶⁰

⁶⁰ Үндэсний статистикийн хороо

Хуучин орон сууцны 1 м.кв талбайн дундаж үнэ (сая.төгрөгөөр), бодитын өсөлтийн хувь

Дүүрэг	2022	2023	2024	Төгрөгөөр өсөлт	Хотын инфляц	Төгрөгөөр бодит өсөлт	Өсөлт
Баянзүрх	2.94	3.19	3.60	12.96%	9.10%	3.86%	
Баянгол	2.84	2.99	3.43	14.70%	9.10%	5.60%	
Хан-Уул	3.42	3.76	4.35	15.89%	9.10%	6.79%	
Сонгинохайрхан	2.38	2.57	2.76	7.33%	9.10%	-1.77%	
Чингэлтэй	3.62	3.92	4.40	12.27%	9.10%	3.17%	
Сүхбаатар	3.70	3.87	4.75	22.96%	9.10%	13.86%	
Дундаж	3.09	3.41	3.95	15.95%	9.10%	6.85%	

Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо, 2022-2024

Борлуулалт

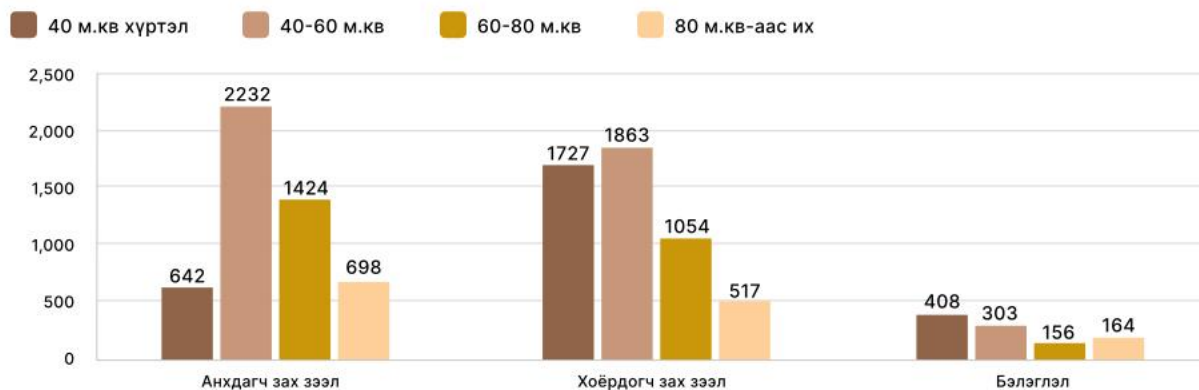
2024 оны IV улирлын байдлаар үл хөдлөх хөрөнгийн шилжилт хөдөлгөөн хийгдсэн нийт 11,198 орон сууцны 44.6 хувь нь анхдагч зах зээлд, 46.2 хувь нь орон сууцны хоёрдогч зах зээлд, үлдсэн 9.2 хувь бэлэглэлийн зах зээлд хөдөлгөөн хийсэн байна.

Нийт захиалга авч буй 39,149 орон сууцны 28.6 хувь нь борлуулагдсан байна.

Борлуулалт хийгдсэн төслүүдийг талбайн хэмжээгээр авч үзвэл:

- Анхдагч зах зээлд 40-60 м.кв талбайн хэмжээтэй орон сууц хамгийн их буюу 45 хувийн эрэлттэй,
- Хоёрдогч зах зээлд 80 м.кв-аас доош талбай хэмжээтэй,
- Харин бэлэглэлийн зах зээлд жижиг м.кв буюу 40 хүртэлх талбайтай орон сууцнууд тус тус хамгийн их эрэлттэй байсан.⁶¹

Орон сууцны борлуулалт, талбайн хэмжээгээр



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

⁶¹ Тэнхлэг Зууч ХХК

Худалдан авах чадвар

Улаанбаатар хотод шинэ орон сууц худалдан авах чадварыг дүүргүүдийн төрлөөр дараах байдлаар тооцоолов. Үүнд:

- Борлуулалтад хамгийн эрэлттэй талбайн хэмжээ болох 50 м.кв,
- 1 ажилтны дундаж цалин 2,479,600* төгрөг,
- Зээлийн хүүг доорх байдлаар авч үзлээ.

	Жилийн хүү	Сарын хүү	Хугацаа
Ипотекийн зээл	6 хувь	0.50 хувь	360 сар
Энгийн зээл	17 хувь	1.42 хувь	360 сар

Дүүрэг	Шинэ орон сууцны дундаж үнэ /1м.кв/	Нийт үнэ	Шаардлагатай урьдчилгаа /30%/	Урьдчилгаа хуримтлуулах шаардлагатай хугацаа	Шаардлагатай зээлийн дүн	Сарын зээлийн төлөлт	Өрхийн орлогын шаардлага (Үнийн 45% нь зээлийн төлөлт байна)
Баянзүрх	₮4,450,000	₮222,500,000	₮66,750,000	13 сар	₮155,750,000	₮933,800	₮2,075,111
Баянгол	₮4,280,000	₮214,000,000	₮64,200,000	13 сар	₮149,800,000	₮898,127	₮1,995,837
Хан-Уул	₮4,680,000	₮234,000,000	₮70,200,000	14 сар	₮163,800,000	₮982,064	₮2,182,364
Сонгино хайрхан	₮3,290,000	₮164,500,000	₮49,350,000	10 сар	₮115,150,000	₮690,382	₮1,534,183
Чингэлтэй	₮4,620,000	₮231,000,000	₮69,300,000	14 сар	₮161,700,000	₮969,473	₮2,154,385
Сүхбаатар	₮5,720,000	₮286,000,000	₮85,800,000	17 сар	₮200,200,000	₮1,200,300	₮2,667,334
Улсын дундаж	₮4,650,000	₮232,500,000	₮69,750,000	14 сар	₮162,750,000	₮975,768	₮2,168,374

Тайлбар: Урьдчилгаа хуримтлуулах шаардлагатай хугацаа болон зээлийн дүнг 1 өрх буюу 2 гишүүний дундаж цалингаар (4.96 сая.төг) тооцоолов.

Эх сурвалж: *ААНБ-ын ажиллагсдын сарын дундаж цалин, Үндэсний статистикийн хороо, Q3, 2024

Шинэ орон сууц худалдан авахад өрхийн орлогыг 2 ажилтны дундаж цалин буюу ₮4,959,200 гэж тооцвол урьдчилгааг хуримтлуулахад Сонгинохайрхан дүүрэгт хамгийн богино хугацаа буюу 10 сар шаардагдах бол Сүхбаатар дүүрэгт хамгийн удаан буюу 17 сар зарцуулагдах нь харагдаж байна.

Өрхийн авч болох хамгийн дээд хэмжээний орон сууцны ипотекийн зээлийн хэмжээ ₮150 сая төгрөг байдаг. Энэ нөхцөлөөс харахад Сүхбаатар (₮200.2 сая), Хан-Уул (₮163.8 сая), Чингэлтэй (₮161.7 сая) зэрэг дүүргүүдийн орон сууцны үнийн зөрүү нь банкны олгох дээд зээлийн хэмжээнээс давж байгаа тул дундаж орлоготой өрхүүдэд эдгээр дүүрэгт байр худалдан авах нь нэмэлт хуримтлалгүйгээр боломжгүй болж байна. Мөн сарын зээлийн төлөлт хамгийн багадаа СХДүүрэгт ₮690,382 төгрөг, хамгийн өндөр нь СБДүүрэгт ₮1,200,300 төгрөг байна. Энэ нь орон сууцны хүртээмжид мэдэгдэхүйц ялгаа байгааг харуулж байгаа юм.

Орон сууцны нийлүүлэлт болон захиалга өмнөх онтой харьцуулахад буурсан нь зах зээлд шинэ төслүүдийн идэвхжил багасаж, хэрэглэгчдийн худалдан авах чадварт нөлөөлж буйг харуулж байна. Үүний зэрэгцээ орон сууцны үнэ өссөөр байгаа нь зах зээл дээрх хомсдол болон эрэлт нийлүүлэлтийн зөрүүг мөн илэрхийлж байна. Шинэ болон хуучин орон сууцны үнийн өсөлт Сүхбаатар дүүрэгт хамгийн өндөр байгаа нь хотын төвийн үнэ цэнтэй байршлуудын эрэлт хэвээр байгааг харуулж байна. Түүнчлэн, талбайн хэмжээний хувьд хэрэглэгчид жижиг, дунд хэмжээтэй орон сууцнуудад илүү их анхаарал хандуулж буй нь эрэлтэд чиглэсэн хөрөнгө оруулалтын бодлого шаардлагатай байгааг илтгэж байгаа юм.

• Үйлчилгээт орон сууц

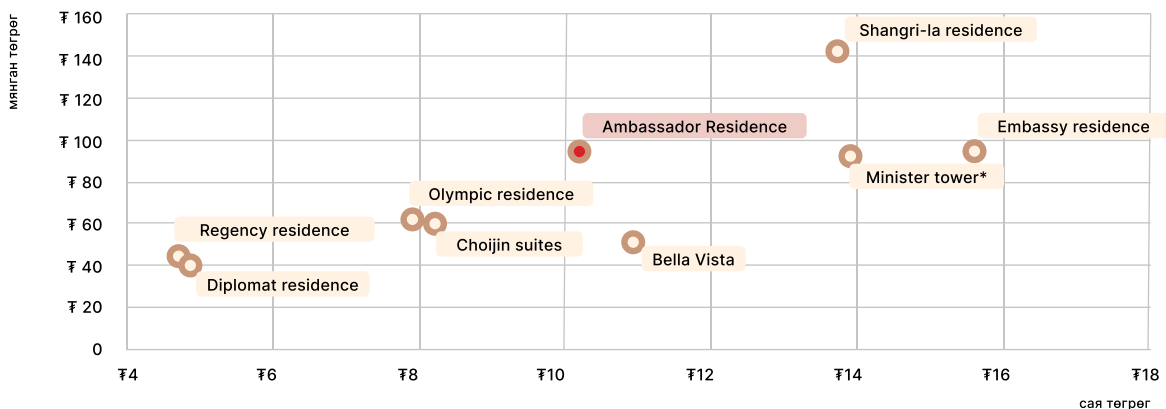
Үйлчилгээний орон сууцны төслийн 1 м.кв талбайн худалдах дундаж үнэ 10.0 сая төгрөг, түрээсийн үнэ 78 мянган төгрөг байна.

Дундаж үнэ

2024 оны IV улирлын байдлаар Улаанбаатар хотын дараах байршлуудад үйлчилгээт орон сууц төслүүд хэрэгжиж, ашиглалтад орсон бөгөөд төслүүдийн 1 м.кв талбайн дундаж үнэ 10.0 сая төгрөг, түрээсийн үнэ 78 мянган төгрөг байна.

Төслүүдийн худалдах болон түрээсийн үнийг харьцуулж харвал Shangri-La Residence хамгийн өндөр, Diplomat болон Regency Residence төслүүд хамгийн бага үнэтэй байна.

Үйлчилгээт орон сууц, 1 м.кв талбайн худалдах болон түрээсийн үнэ



Эх сурвалж: Инвексор Проперти ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

Түрээсийн өгөөж

Төслүүдийн түрээсийн өгөөжийг үнэ буюу үнийн харьцуулалтаар авч үзвэл Shangri-La Residence хамгийн өндөр өгөөжтэй буюу жилийн 12.6 хувь, Diplomat Residence бага үнэтэй ч түрээсийн өгөөж харьцангуй өндөр 10.5 хувь, Bella Vista хамгийн бага өгөөжтэй буюу 5.9 хувьтай байна. Энэ нь тухайн төслийн үнэ өндөр, түрээсийн эрэлт бага байгааг илтгэнэ.⁶²

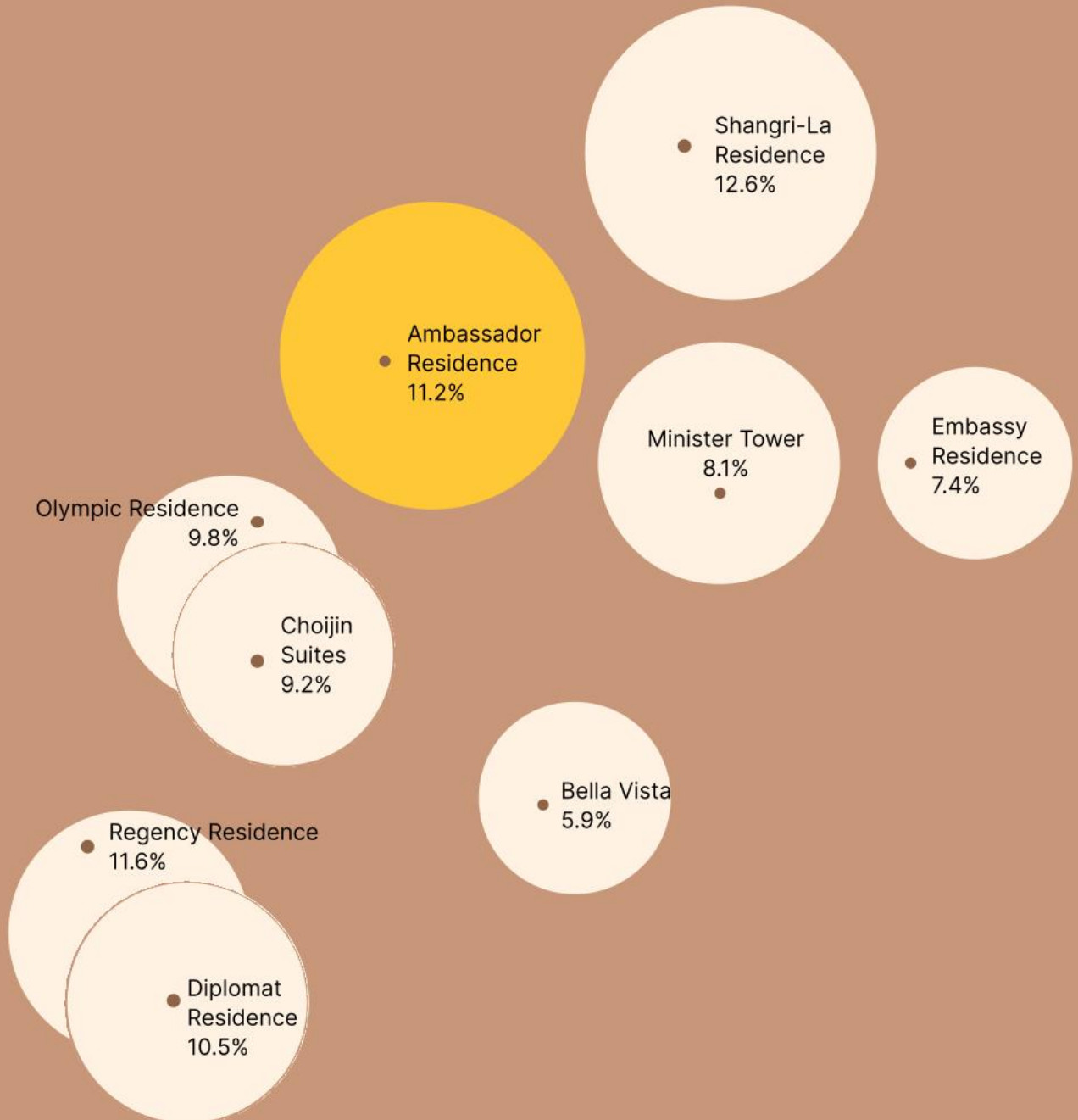
2025 онд үйлчилгээт орон сууцны үнэ өсөх, түрээсийн өгөөж дунджаар тогтвортой байх хандлагатай байна. Мэдээж, зах зээлийн тогтвортой байдал, эдийн засгийн нөхцөл байдлаас хамаарч шинэ төслүүдийн эрэлт, түрээсийн зах зээлийн өөрчлөлт ямар байх нь илүү тодорхой болох юм. Хэрэв эдийн засаг өсөж, үл хөдлөх хөрөнгийн эрэлт нэмэгдвэл үнээ дагаад түрээсийн өгөөж өсөх боломжтой. Гэвч шинэ төслүүдийн нөлөө, ханшийн савлагаа, инфляц нь үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ, түрээсийн өгөөжид дарамт үзүүлж болзошгүй. Харин түрээсийн зах зээлд өндөр зэрэглэлийн төслүүд давамгайлах хандлагатай байгаа боловч зарим дундаж үнэтэй төслүүдийн өгөөж илүү сайн байж магадгүй юм.

Үйлчилгээт орон сууцны түрээсийн үнийг инфляцийн түвшинтэй уялдуулж харвал ойролцоогоор 5-10 хувиар нэмэгдэхээр төсөөлж байна. Харин түрээсийн өгөөж өнгөрсөн онтой ижил буюу 6-12 хувьд хэлбэлзэх хандлагатай байна.

⁶² Инвекстор Проперти ХХК-ийн дотоод судалгаа

2024 онд Үйлчилгээт орон сууц
төслүүдийн түрээсийн өгөөж
дунджаар **9.6%** гарлаа.

■ Ambassador Residence



Оффис; Худалдаа, Үйлчилгээний Зах Зээл

06

-
- Оффис
 - Худалдаа, Үйлчилгээ

Оффис; Худалдаа, Үйлчилгээний Зах Зээл

Тойм

▲ 6.9%

Оффис талбайн дундаж худалдах
үнийн өсөлт (YoY)

83.0%

Оффис талбайн
дундаж дүүргэлт



79.0%

Худалдаа, үйлчилгээний
секторын дүүргэлт

100.000 ₮

Худалдаа, үйлчилгээний талбайн 1
м.кв түрээсийн дундаж үнэ

Оффис; Худалдаа, үйлчилгээний зах зээл

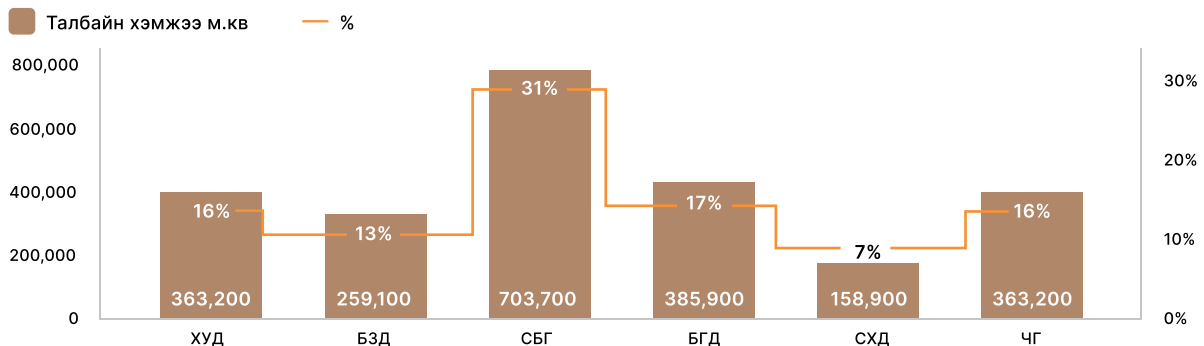
● Оффис

- 2024 оны IV улирлын байдлаар оффис талбайн 1 м.кв дундаж үнэ өмнөх оны мөн үеэс 6.9 хувиар өссөн байна.
- Сүхбаатар дүүрэгт оффис талбайн үнэ хамгийн өндөр, Сонгинохайрхан дүүрэгт хамгийн бага байна.
- Сүхбаатар дүүрэгт оффисын дүүргэлт хамгийн өндөр буюу 93.3 хувьтай, харин Баянгол, Хан-Уул дүүргүүдэд буурах хандлага ажиглагдав.

Шинэ нийлүүлэлт

“Тэнхлэг Зууч” ХХК-ийн мэдээлснээр 2023 оны 12-р сарын байдлаар Улаанбаатар хотод нийт 2.27 сая м.кв талбай бүхий оффис байгаагийн 31 хувь нь Сүхбаатар дүүрэгт үйл ажиллагаа явуулж байна.

Оффис нийлүүлэлт /талбайн хэмжээгээр/



Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

Шинээр ашиглалтад орох онцлох төслүүдийн хувьд Сүхбаатар дүүрэгт 43,700 м.кв бүхий хоёр төсөл нийлүүлэгдэхээр хэрэгжиж байна.⁶³

Оффис онцлох шинэ төслүүд⁶⁴

Төслийн нэр	Ашиглалтад орох огноо	Нийт талбай	Дүүрэг	1 м.кв талбайн худалдах үнэ
Vision Business Tower	2026 III улирал	22,800 м.кв	Хан- Уул	2,500-3,000 ам.доллар
Altan Joloo Tower	2024 I улирал	16,000 м.кв	Сүхбаатар	90,000-100,000 төгрөг (зөвхөн түрээсийн нөхцөлтэй)
Encanto Trade Center	2026 III улирал	60,000 м.кв	Баянзүрх	3,000-3,300 ам.доллар
International Trade Center	2025 I улирал	27,700 м.кв	Сүхбаатар	15,500,000 төгрөг

Дундаж үнэ

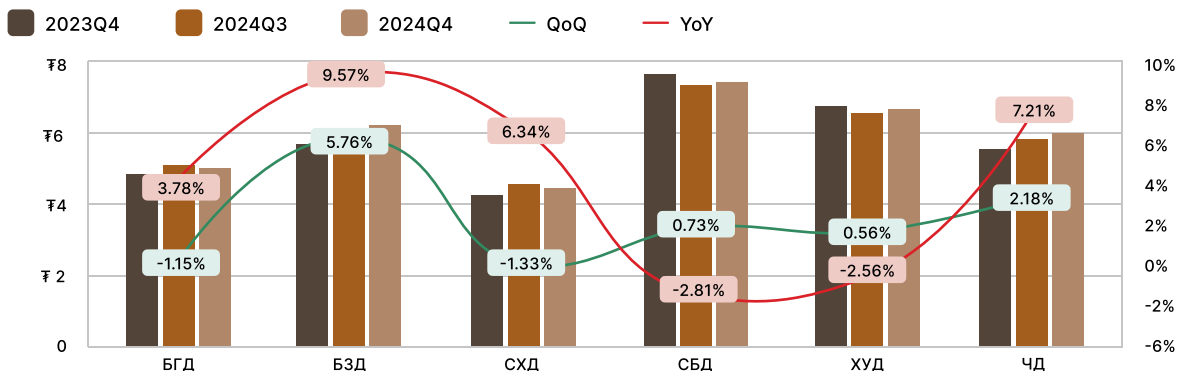
2024 оны IV улирлын байдлаар оффис талбайн дундаж үнэ 5.99 сая төгрөг байгаа нь өмнөх улирлаас 1.24 хувиар, өмнөх оны мөн үеэс 6.9 хувиар өссөн байна. Оффис талбайн 1 м.кв үнэ Сүхбаатар дүүрэгт хамгийн өндөр буюу 7.47 сая төгрөг байгаа бол Сонгинохайрхан дүүрэгт 4.52 сая төгрөг байна. Баянзүрх дүүрэгт оффис талбайн үнэ өмнөх оны мөн үеэс хамгийн өндөр буюу 9.57 хувиар өсөж, Сүхбаатар дүүрэгт 2.81 хувиар буурсан байна.⁶⁵

⁶³ Тэнхлэг Зууч ХХК

⁶⁴ Инвескор Проперти ХХК-ийн дотоод судалгаа

⁶⁵ Тэнхлэг Зууч ХХК

Оффис дундаж үнэ /дүүргээр/

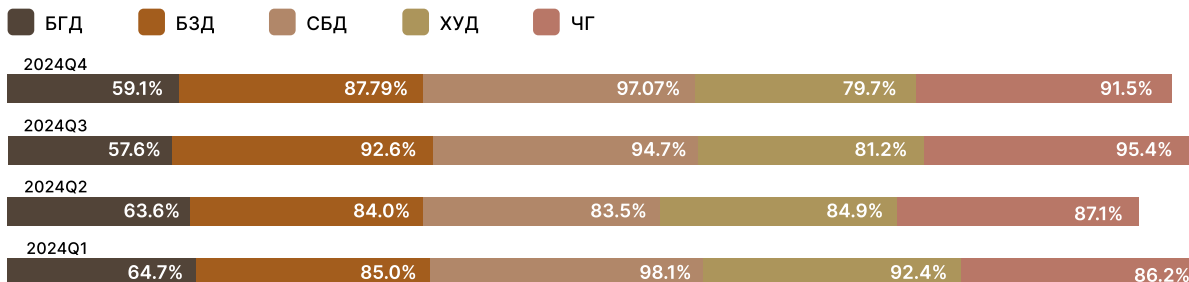


Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

Дүүргэлтийн хувь

2024 оны IV улирлын байдлаар оффис дүүргэлтийн хувийг харвал Улаанбаатар хотод 83%-тай байгаа нь өмнөх оны мөн үеэс 5.6%-иар буурсан байна. Дүүргээр нь харвал Сүхбаатар дүүрэгт хамгийн өндөр дүүргэлттэй байгаа бол Баянгол дүүрэгт дүүргэлт бага байна.⁶⁶

Оффис дүүргэлтийн хувь /дүүргээр/



Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

2024 онд оффис зах зээлийн нийлүүлэлт нэмэгдэж, үнэ тогтвортой өссөн. Мөн нийт нийлүүлэлтийн 31 хувь Сүхбаатар дүүрэгт төвлөрсөн нь тус дүүрэгт эрэлт өндөр байгааг илтгэж байна. Цаашид Сүхбаатар дүүрэг нь давамгайл бүс хэвээр үлдэх бөгөөд 2025 онд ашиглалтад орох ITC, Vision Business Tower, Encanto Trade Center зэрэг томоохон төслүүд нь тус дүүргийн байр суурийг улам бэхжүүлэх төлөвтэй байна.

Оффисын талбайн үнэ цаашид тогтвортой өсөх хандлагатай байна. Энэ нь шинэ төслүүд ашиглалтад орох, өндөр зэрэглэлийн оффисын эрэлт хадгалагдах, суурь зардлын үнийн өсөлт зэргээс хамааран зах зээлийн үнэд нөлөөлөх болно.

Харин Хан-Уул болон Баянгол дүүрэгт оффисын зах зээлд тодорхойгүй байдал үргэлжилнэ. Эдгээр дүүрэгт дүүргэлт буурах хандлага ажиглагдаж байгаа тул шинэ нийлүүлэлт болон зах зээлийн эрэлт хэрхэн өөрчлөгдөх нь чухал үзүүлэлт болох юм.

● Худалдаа, үйлчилгээ

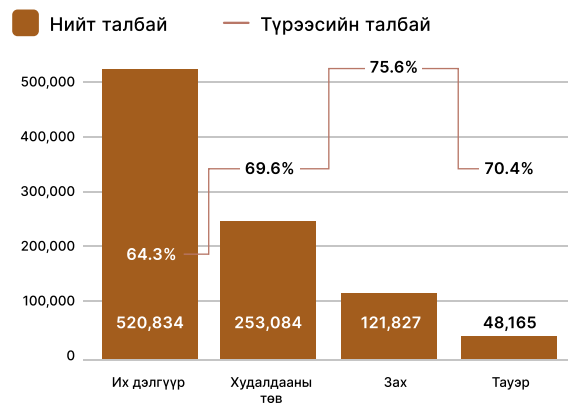
- Улаанбаатар хотод 943 мянган м.кв талбай бүхий худалдаа, үйлчилгээний талбай үйл ажиллагаа явуулж байна. Үүнээс хамгийн их буюу 55 хувь нь их дэлгүүрийн зориулалттай талбай байна.
- Худалдаа, үйлчилгээний талбайн дундаж үнэ 9.97 сая төгрөгт, түрээсийн талбайн үнэ 1 м.кв нь 100 мянган төгрөгт хүрсэн.
- Их дэлгүүрийн зориулалтын худалдаа, үйлчилгээний талбай 19 хувиар өссөн бол худалдааны төвүүдийн дүүргэлт 16 хувиар буурсан байна.

Нийлүүлэлт

2024 оны IV улирлын байдлаар Улаанбаатар хотод 943 мянган м.квадрат талбай бүхий худалдаа, үйлчилгээний талбай үйл ажиллагаа явуулж байгаа бөгөөд их дэлгүүрийн (Department Store) зориулалтын талбай хамгийн их (55 хувь) байна. Нийт худалдаа, үйлчилгээний талбайн 67.5 хувь нь түрээсийн нөхцөлөөр борлуулагдаж байна.

Оффис, худалдаа, үйлчилгээ хосолсон зориулалттай түрээсийн талбай хамгийн өндөр буюу нийт талбайн 70.4 хувийг эзэлж байгаа бол их дэлгүүрийн зориулалттай худалдаа, үйлчилгээний түрээсийн талбай хамгийн бага буюу 64.3 хувийг эзэлж байна.⁶⁷

Худалдаа, үйлчилгээний нийлүүлэлт /талбайн хэмжээгээр/



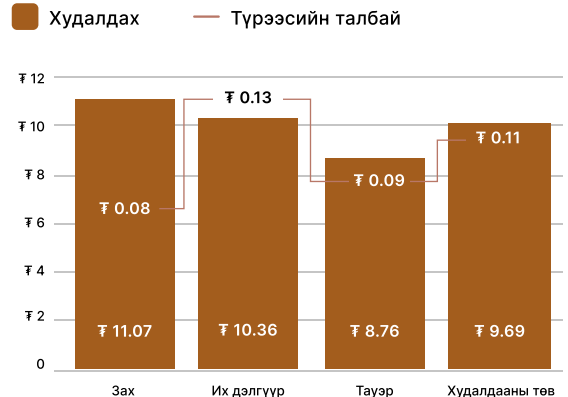
Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

Дундаж үнэ

2024 оны IV улирлын байдлаар худалдаа, үйлчилгээний талбайн дундаж үнэ 9.97 сая төгрөг байгаа бол түрээсийн талбайн дундаж үнэ 1 м.кв нь 100 мянган төгрөг байна. Худалдах талбайн дундаж үнийг авч үзвэл худалдааны захын зориулалттай талбай хамгийн үнэтэй (11.07 сая төгрөг) байгаа бол оффис, худалдаа, үйлчилгээний талбайнх хамгийн хямд (8.76 сая төгрөг) байна.

Их дэлгүүр (Department Store)-ийн зориулалт бүхий талбайн түрээсийн үнэ хамгийн өндөр буюу 128.4 мянган төгрөг байна.

Худалдаа үйлчилгээний талбайн дундаж үнэ / сая.төгрөгөөр/



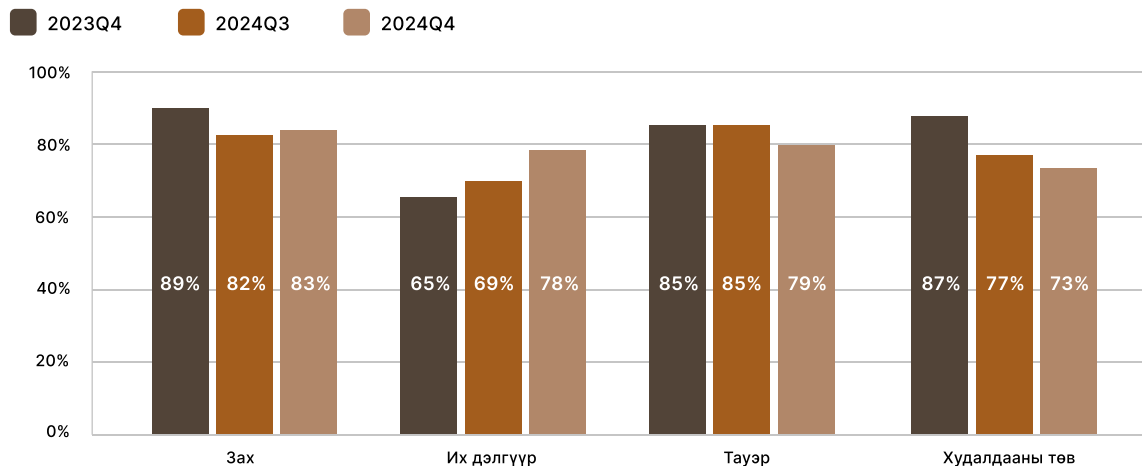
Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

⁶⁷ Тэнхлэг Зууч ХХК

Дүүргэлт

Их дэлгүүрийн (Department Store) зориулалтын талбайн дүүргэлт өмнөх оны мөн үеэс хамгийн өндөр буюу 19 хувиар өсөж, худалдааны төвүүдийн (Shopping Center) дүүргэлт 16 хувиар буурсан байна. Мөн худалдааны захуудын дүүргэлт аажмаар өсөж, тогтворжих хандлагатай байна. Оффис худалдаа, үйлчилгээний талбайн дүүргэлт харин суларсан, цаашид ч үргэлжлэн сулрах хүлээлттэй байна.⁶⁸

Худалдаа, үйлчилгээний талбайн дүүргэлтийн хувь /төрлөөр/



Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч ХХК-ны судалгаа, Q4 2024

Худалдаа, үйлчилгээний талбайн зах зээлд их дэлгүүрийн (Department Store) зориулалтын талбай хамгийн их буюу 55 хувийг эзэлж байгаа нь энэ төрлийн худалдааны төвүүд зах зээлд давамгайлж байгааг харуулж байна. Нийт худалдаа, үйлчилгээний талбайн 67.5 хувь нь түрээсийн нөхцөлтэй байгаа нь борлуулалтын стратегид түрээсийн нөхцөл давамгайлж буйг илтгэж байна. Их дэлгүүрийн талбайн дүүргэлт хамгийн өндөр буюу 19 хувиар өссөн нь томоохон дэлгүүрүүдийн эрэлт нэмэгдэж буйг харуулав.

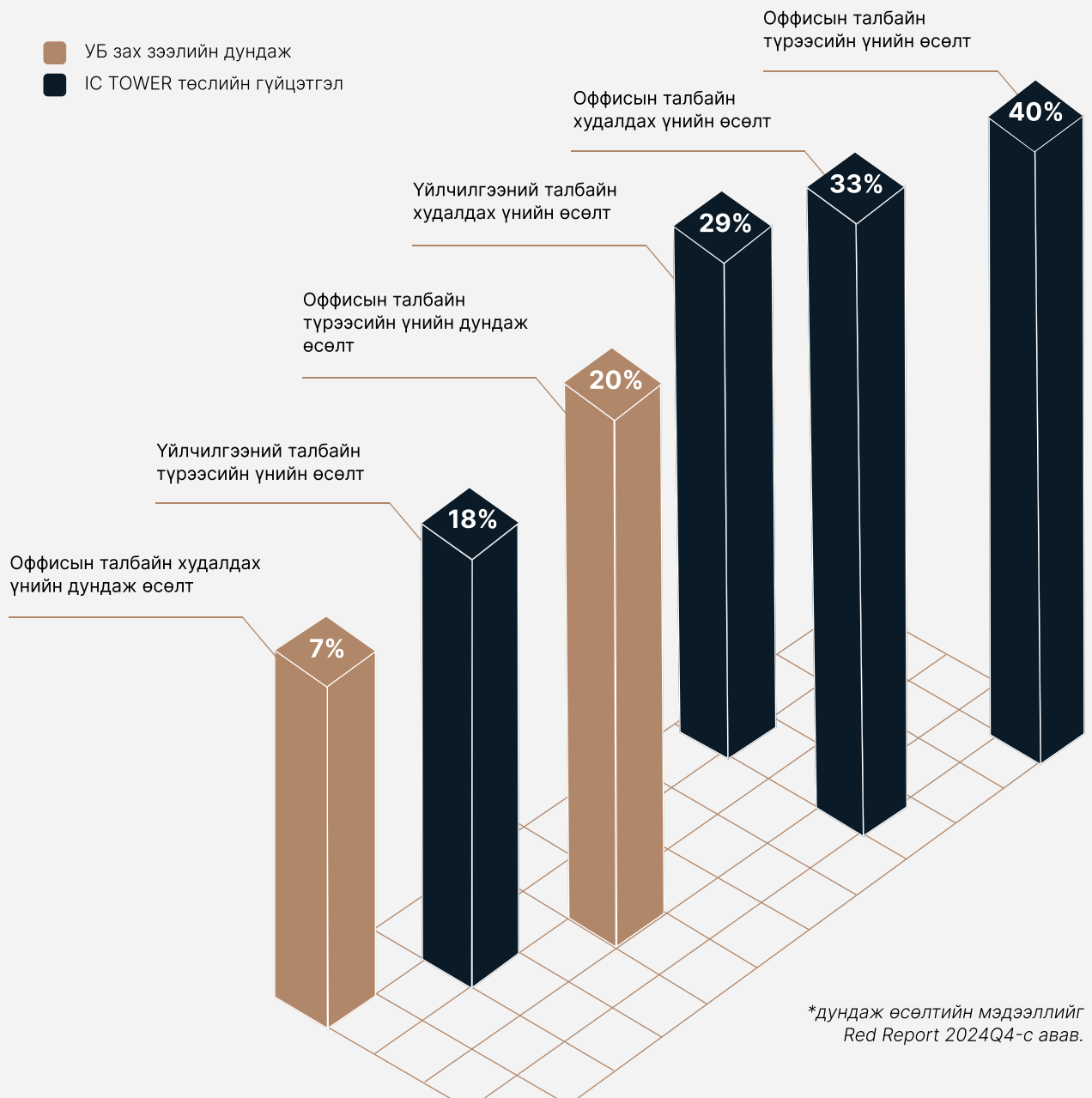
2025 онд түрээсийн үнэ өсөх үзүүлэлттэй байна. Их дэлгүүр болон худалдааны захуудын эрэлт нэмэгдэж байгаа тул 2025 онд түрээсийн дундаж үнэ 100 мянган төгрөгөөс 105-110 мянган төгрөг болж өсөх боломжтой.

Их дэлгүүрийн дүүргэлтийн өсөлт өндөр байгаа тул томоохон худалдааны төвүүд шинэ хөрөнгө оруулалт татах магадлалтай бөгөөд зах зээлд хүчтэй тоглогч хэвээр байх төлөвтэй байна.

⁶⁸ Тэнхлэг Зууч ХХК

2024.I сараас 2025.I сарын хооронд зах зээлийн **дунджаас өндөр өсөлт үзүүллээ.**

ҮХХ-ийн үнэ цэнд *prime* байршил болон *well-executed* хөрөнгийн менежмент хамгийн чухал нөлөөлж байна.



Онцлох Зах Зээл

07

-
- Хятад
 - Америкийн Нэгдсэн Улс
 - Казахстан

Онцлох зах зээл

• Хятад

ЗАХ ЗЭЭЛИЙН УНАЛТ + ЭРЭЛТ СУЛ АЖИГЛАГДСАН ХЭВЭЭР

Хятадын орон сууцны зах зээл сул хэвээр байгаа бөгөөд 2025 оны 1-р сард шинэ орон сууцны дундаж үнэд томоохон хотуудыг эс тооцвол өөрчлөлт хараахан ажиглагдаагүй. Өмнөх жилийн мөн үетэй харьцуулахад 5 хувиар буурсан байна. Борлуулалтын хувьд 2025 оны 1-р сарын байдлаар харвал шилдэг 100 төсөл хөгжүүлэгчийн борлуулалтын орлого өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад 17 хувиар буурсан. Засгийн газраас зээлийн нөхцөлийг хөнгөлөх, татварын бодлогоор дэмжих арга хэмжээ авч байгаа ч хөрөнгө оруулагч нар болгоомжилсон хэвээр байна.⁶⁹

2024 онд Хятадын засгийн газраас барилга, үл хөдлөх хөрөнгийн салбартаа авсан гол шийдвэрийг он цагийн дарааллаар харвал:

2024 оны 1-р сард	Орон сууц худалдан авагчдад шинэ татварын хөнгөлөлт олгов.
2024 оны 3-р сард	Хятадын төв банк (PBoC) ипотекийн зээлийн хүүгээ бууруулав.
2024 оны 5-р сард	300 тэрбум юанийн зээлийн санхүүжилтийн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэв.
2024 оны 7-р сард	Засгийн газар зарагдаагүй орон сууцуудыг шууд худалдан авах хөтөлбөр зарлав.
2024 оны 11-р сард	Үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалтыг дэмжих зорилгоор Газрын нэмүү өртгийн татвар (Land Value-Added Tax)-ийг бууруулав.
2024 оны 12-р сард	Урт хугацаанд эзэмшсэн үл хөдлөх хөрөнгийн НӨАТ-аас чөлөөлөх бодлогыг сунгав. Энэ нь үл хөдлөх хөрөнгийн урт хугацааны хөрөнгө оруулалтыг дэмжих арга хэмжээ байлаа.

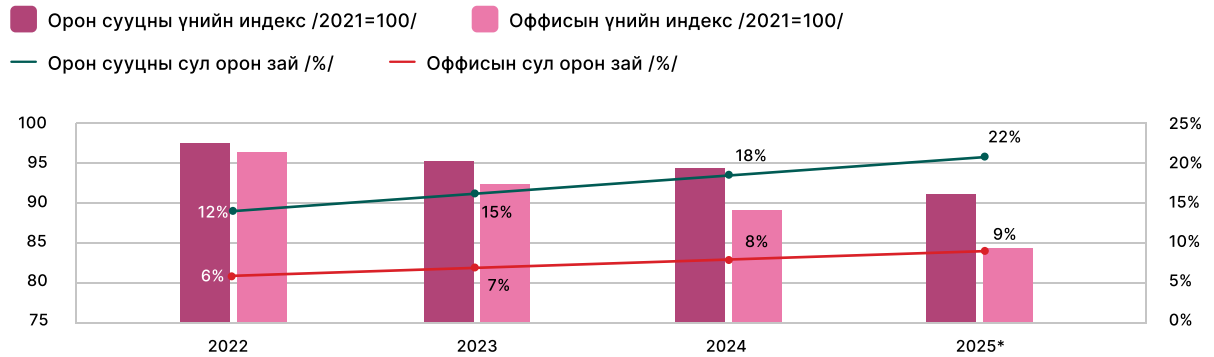
Оффис секторын зах зээл ч мөн адил хүндрэлтэй байгаа бөгөөд Бээжин, Шанхай зэрэг томоохон хотуудад сул оффисын эзлэх хувь 20 хувиас давсан байна. Цар тахлын дараах эдийн засгийн удаашрал, зайнаас ажиллах хэв маяг зэрэг нь оффисын түрээсийн эрэлтийг бууруулж, улсын гадаадын хөрөнгө оруулалт 27.1 хувиар буурахад нөлөөлжээ.

Харин үйлдвэрийн болон логистикийн секторын эрэлт өндөр хэвээр байгаа бөгөөд Хятад улс дэлхийн үйлдвэрлэлийн төв гэсэн байр сууриа хадгалсаар тус секторыг тогтвортой барьж байна.⁷⁰

⁶⁹ Reuters

⁷⁰ China Briefing

Хятадын орон сууц, оффис секторын худалдах үнийн индекс



*Таамаглал (Өмнөх жилүүдийн чиг хандлага дээр суурилсан тооцоолол болно.)

Эх сурвалж: Худалдан авах чадварын индекс, Statista, Q4 2024

Шинжээчдийн үзэж байгаагаар, 2025 онд Хятадын орон сууцны үнэ үргэлжлэн буурах боловч уналтын хурд нь 2024 онтой харьцуулахад саарч, 2026 он гэхэд тогтворжих төлөвтэй байна.

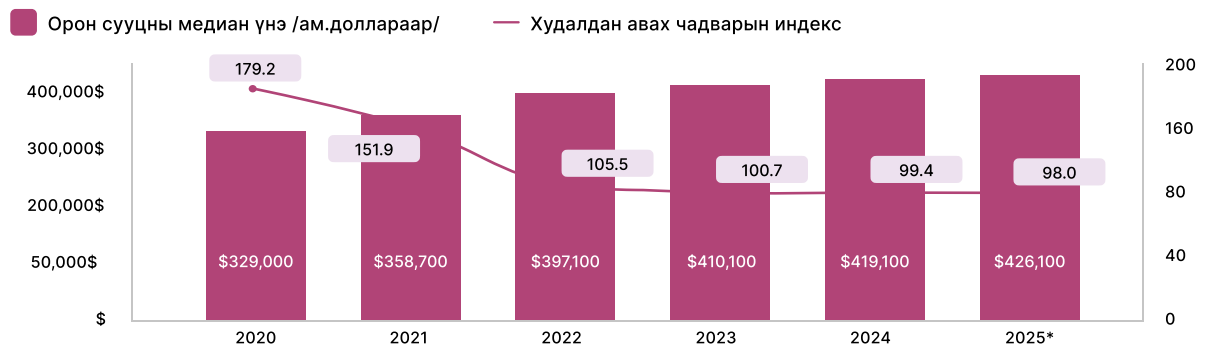
Гэсэн хэдий ч, эрэлт сул хэвээр байгаагаас үүдэн үнэ болон борлуулалтын хувь буурсан хэвээр байна. Засгийн газрын дэмжлэгийн арга хэмжээнүүд үр дүнгээ өгч эхэлж байгаа ч, зах зээлийн бүрэн сэргэлтэд тодорхой хугацаа шаардлагатай гэж шинжээчид үзэж байна.⁷¹

• Америкийн Нэгдсэн Улс

ОРОН СУУЦНЫ ҮНЭ ӨСӨЖ, НИЙЛҮҮЛЭЛТ БАГАСАХ ХАНДЛАГАТАЙ

АНУ-ын орон сууцны үнэ сүүлийн 5 жилд 27.4 хувиар өссөн бөгөөд 2025 оны таамаглалаар түүхэндээ хамгийн өндөр түвшинд хүрэхээр байна. Энэ өсөлт нь иргэдийн орон сууц худалдан авах чадварыг эрс бууруулсанаар, 2021 онд 76 хувь байсан худалдан авах чадварыг 2024 онд 49 хувь хүртэл бууруулаад байна. Түүнчлэн, ипотекийн хүү 2024 оны байдлаар 6.8 хувьтай байгаа нь мөн иргэдийн орон сууц худалдан авах боломжийг багасгаж, түрээсийн зах зээл рүү түлхэж байна.⁷²

АНУ-ын орон сууцны үнэ, ХАЧ-ын индекс



Эх сурвалж: АНУ-ын Худалдан авах чадвар, National Affordability Index, Q4, 2024.

⁷¹ Reuters

⁷² National Association of Realtors

Орон сууцны түрээсийн эрэлт өсөж, үнэ 2020 оноос хойш 20-30 хувиар нэмэгдсэн байна. Ялангуяа Майами, Остин, Финикс хотуудад түрээсийн үнэ хамгийн их өсөлттэй байна. АНУ-ын үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулагчид сүүлийн үед түрээсийн орон сууц, олон нийтийн хорооллын төсөлд анхаарал хандуулж эхэлсэн бөгөөд түрээсийн өгөөж дунджаар 5-8 хувьтай байна.⁷³

Оффис секторын зах зээлийн өсөлт удааширч, түрээсийн эрэлт багассан. Сан-Франциско, Нью-Йорк, Чикаго зэрэг хотуудад оффисын сул орон зай 18-20 хувьд хүрсэн байна. Компаниуд гэрээс ажиллах хэв маягт шилжиж байгаа нь оффис секторын зах зээлд томоохон дарамт үзүүлж байна. Харин худалдааны төвүүд, захын бүсийн худалдааны талбайнууд илүү эрэлттэй байгаа нь хүн амын шилжилт хөдөлгөөнтэй холбоотой.

2024 оны эцсээр гадаадын хөрөнгө оруулалт АНУ-д хумигдаж эхэлсэн. Тухайлбал, Техас, Флорида зэрэг муж улсууд гадаадын иргэдэд газар худалдахыг хязгаарлах хуулийн төслүүдийг хэлэлцэж байна.⁷⁴

● Казахстан

ӨСӨЛТТЭЙ, ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН АШИГТАЙ ЗАХ ЗЭЭЛ

Казахстан улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл тогтвортой өсөлттэй байгаа бөгөөд орон сууцны дундаж үнэ өмнөх оны мөн үеэс 3 хувиар өссөн. Алматы, Астана хотууд хамгийн их сонирхол татсан бүс болж, гадаадын хөрөнгө оруулагчдын сонирхол нэмэгдэж байна.

Хот	11 сар 2024	12 сар 2024	Өөрчлөлт (%)
Астана	436,647 ₮ (\$834.0)	436,893 ₮ (\$834.5)	0.06%
Алматы	681,389 ₮ (\$1,301.5)	683,986 ₮ (\$1,306.5)	0.38%
Шимкент	432,984 ₮ (\$827.0)	432,580 ₮ (\$826.3)	-0.09%

1 ам. доллар 523.54 тэнгэ (2024/12/31)⁷⁵

Казахстаны оффис секторын зах зээл өргөжиж байгаа бөгөөд олон улсын компаниуд ОХУ-аас Казахстан руу нүүх болсон нь хүн амын шилжилт, суурьшил оффисын эрэлтийг нэмэгдүүлсэн. Түрээсийн өгөөж Казахстан улсад АНУ, Хятадаас өндөр байгаа бөгөөд 10-12 хувийн өгөөжтэй байна. Түрээсийн эрэлт ихэнхдээ залуу мэргэжилтнүүд, гадаадын иргэд, оюутнуудаас бүрдэж байгаа нь хөрөнгө оруулагчдад урт хугацааны тогтвортой ашиг авчирч байна.

Орон сууцны түрээс	Үнэ (1 м.кв/тэнгэ)	Үнэ (1 м.кв/ам.доллар)	Худалдах үнэ	Түрээсийн өгөөж
Улсын дундаж	4,612₮	\$8.81	454,782 ₮	12.2%
Алматы	6,498₮	\$12.41	683,986 ₮	11.4%
Астана	3,732₮	\$7.13	436,893 ₮	10.3%

⁷³ U.S. Department of the Treasury

⁷⁴ K&L Gates

⁷⁵ Nationalbank.kz

2024 оны сүүлийн байдлаар хотуудын оффисын зах зээлд дүүргэлтийн түвшин өндөр, түрээсийн үнэ харьцангуй ижил түвшинд байна. Энэ нь ОХУ-аас олон улсын компаниудын тоо 2022 оны байдлаар 27.3 хувиар өссөн, мөн эдийн засгийн тогтвортой өсөлт зэрэг хүчин зүйлсийн нөлөөгөөр оффисын эрэлт нэмэгдэж байгааг харуулж байна.⁷⁶

Оффисын түрээс	Оффисын зэрэглэл	Үнэ (1 м.кв/тэнгэ)	Үнэ (1 м.кв/ам.доллар)	Сул орон зай
Алматы	A/A+	20,100 Т	\$ 38.39	4.40%
	B/B+	12,500 Т	\$ 23.88	4.20%
Астана	A/A+	16,700 Т	\$ 31.90	4.60%
	B/B+	7,900 Т	\$ 15.09	4.00%

2025 оны 01 сарын 01-нээс Казахстан улс хувь хүний орлогын албан татварын хөнгөлөлтүүдээ өргөжүүлж, банкуудаас авсан орон сууцны зээлийн хүүгийн төлбөрийг татварын хөнгөлөлтөд багтаах болсон. Энэ нь ипотекийн зээлийг дэмжих, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг тогтворжуулах алхам болж байгаа юм.⁷⁷

Онцлох зах зээлүүдийн төлөвийг Улаанбаатар хотын үзүүлэлттэй харьцуулан харвал:

Улс	Орон сууцны үнэ	Орон сууц түрээсийн өгөөж	Оффисын сул орон зай	Гадаадын хөрөнгө оруулалт
Хятад	-8%	2-3%	20%+	Буурсан
АНУ	+26%	5-8%	18-20%	Хязгаарлагдмал
Казахстан	+16%	10-12%	4-5%	Өсөх хандлагатай
Улаанбаатар	+14.6%	8-10%	15-20%	Өсөх хандлагатай

Казахстан болон Улаанбаатар хот зэрэг нь хамгийн өндөр өсөлттэй зах зээлүүд бөгөөд түрээсийн өгөөж өндөр (Казахстан 10-12 хувь, Улаанбаатар 8-10 хувь), гадаадын хөрөнгө оруулалтын сонирхол нэмэгдэж байна. Казахстан дах оффисын сул орон зай 4-5 хувь байгаа нь өндөр эрэлттэй байгааг илтгэж байгаа бол, Улаанбаатар хотын орон сууцны үнэ өсөж, хөрөнгө оруулагчдын итгэл нэмэгдэж байна. АНУ-ын зах зээл тогтвортой өндөр өртөгтэй зах зээл хэвээр байна.

Харин Хятадын зах зээлд тодорхойгүй байдал давамгайлж байна. Орон сууцны үнэ унаж (-8 хувь), түрээсийн өгөөж бага (2-3 хувь), оффисын сул орон зай 20 хувиас дээш байгаа нь эрсдэл өндөртэй болохыг харуулж байна.

⁷⁶ Bureau of National Statistics of the Republic of Kazakhstan

⁷⁷ Talap.org

Хөгжлийн Чиг Хандлага

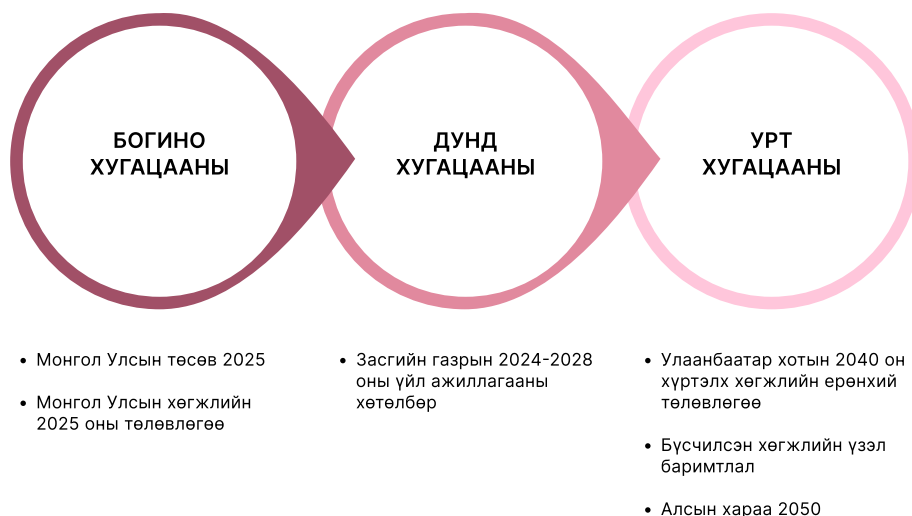
08

-
- Урт Хугацааны Бодлого
 - Дунд Хугацааны Хөгжлийн Бодлого
 - Богино Хугацааны Хөгжлийн Бодлого
 - 2025 Оноос Хэрэгжих Хууль, Бодлого Зохицуулалтын Өөрчлөлт, Шинэчлэлүүд

Хөгжлийн чиг хандлага

- Улсын хэмжээнд эдийн засгийн тэнцвэртэй өсөлтийг хангах, бүс нутгийн онцлогт тохирсон хөгжлийн бодлого хэрэгжүүлнэ.
- Хөдөө аж ахуй, аж үйлдвэр, аялал жуулчлал, эрчим хүч зэрэг салбарыг төрөлжүүлж, хөгжлийн тогтвортой байдлыг хангана.
- “20 минутын хот” концепц, тээвэр логистик, нийтийн тээврийн хөгжүүлэлт, орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ.
- Сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор дэд бүтцүүдэд хөрөнгө оруулалт хийнэ.

Монгол Улсын хөгжлийн зорилго, зорилтууд, хэрэгжилтийн чиг хандлагыг урт, дунд болон богино хугацааны төрлөөр тоймлож байна.



• Урт хугацааны бодлого

Алсын хараа – 2050

Зорилго: “Монгол Улс 2050 онд нийгмийн хөгжил, эдийн засгийн өсөлт, иргэдийн амьдралын чанараар **азид тэргүүлэгч орнуудын нэг** болно.”⁷⁸

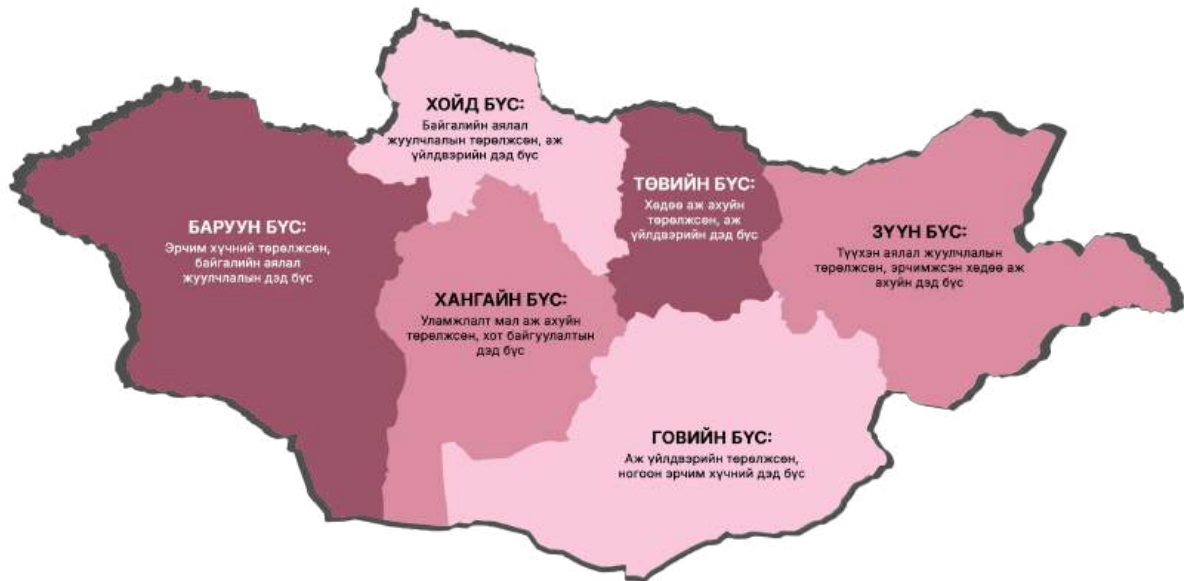
Чиглэл:

- Үндэсний нэгдмэл үнэт зүйл
- Хүний хөгжил
- Амьдралын чанар ба дундаж давхарга
- Эдийн засаг
- Засаглал
- Ногоон хөгжил
- Амар тайван, аюулгүй нийгэм
- Бүс, орон нутгийн хөгжил

⁷⁸ Алсын хараа 2050

Бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал

Зорилго: Монгол Улсын бүсчилсэн хөгжлийн бодлого нь улсын хэмжээнд нийгэм, эдийн засгийн тэнцвэртэй өсөлтийг хангах, бүс нутгийн хөгжлийг жигд хуваарилах, хүн амын суурьшлын зохистой тогтолцоог бүрдүүлэх зорилготой. Энэхүү бодлогын хүрээнд улс орныг **бүсчилж хөгжүүлэх стратеги** боловсруулсан бөгөөд тухайн бүс нутгийн **байгалийн нөөц, эдийн засгийн боломж, хүн амын суурьшил, хөгжлийн тэргүүлэх чиглэлүүдийг** онцлон авч үзсэн.⁷⁹



Хүлээгдэж буй үр дүн:

- Аймаг, хотуудын эдийн засгийн бие даасан байдал нэмэгдэнэ.
- Орон нутгийн хөгжлийг түргэтгэхэд хөрөнгө оруулалтын орчин сайжирна.
- Хот, хөдөөгийн тэнцвэртэй хөгжил бий болно.
- Нийслэл хотын хэт төвлөрлийг бууруулах замаар хот төлөвлөлтийн үр ашгийг нэмэгдүүлнэ.
- Бүс нутгийн хөгжилд суурилсан эдийн засгийн төрөлжилт нэмэгдэнэ.

⁷⁹ Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем

Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө

Зорилго: “Оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй таатай орчинд амьдрах эрхийг бүрэн хангаж, байгаль орчинд ээлтэй тэргүүний технологид суурилсан, олон улсад байр сууриа эзэлсэн эдийн засагтай, Монгол Улсын хөгжлийн хөтөч, иргэн төвтэй нийслэл хот болгох”.⁸⁰

Зорилтууд:

1. Эдийн засаг + таталцал, нөлөөлөл

2040 он гэхэд хүн амын тоо 2 сая гаруй, өрхийн тоо 667.4 мянгад хүрэх тооцоо гарсан. Хөгжлийн төлөвлөгөөний дагуу: Улсын зэрэглэлтэй 2 хот, Орон нутгийн зэрэглэлтэй 14 хот, Дагуул 5 хот, Тосгон 5 хот байна.

2. Байгаль орчин + Аялал жуулчлал

Хотын төв болон Яармаг, Шинэ хотын хөгжил дагасан аялал жуулчлалын 2 гол төв Бизнес, түүх археологи, чөлөөт амралт, танин мэдэхүй, авто худалдаа чиглэлийн 12 дэд төвөөс бүхий 3 коридорын хүрээнд төрөлжүүлэн хөгжүүлнэ.

3. Архитектур орон зай зам тээвэр

Улаанбаатар хотод метро, хөнгөн галт тэрэг, тусгай замын автобус, дүүжин тээврийн төрлүүдийг нэвтрүүлэхээр төлөвлөсөн. Үүний үр дүнд: Авто замын сүлжээний урт 110 хувь нэмэгдэнэ. Нийтийн тээврийн хүчин чадал 50 хувь нэмэгдэнэ. Хотын замын ачаалал 40 хувь буурна.

4. Эрчим хүч

2040 он гэхэд Улаанбаатар хотын дулааны ачаалал 95.5 хувиар өсөж 6,422 гкал/ц болох тооцоолол гарсан. Одоогийн байдлаар Улаанбаатар хотын дулааны эх үүсвэрийн 98 хувийг хатуу түлш, 1 хувийг байгалийн хий, 1 хувийг сэргээгдэх эрчим хүч бүрдүүлж байна. 2040 он гэхэд эх үүсвэрийнхээ 8 хувийг сэргээгдэх эрчим хүч болгохоор төлөвлөсөн.

5. Усан хангамж, ариутгах татуурга

2024 оны байдлаар Улаанбаатар хот нийт 252,449 м3/хоногийн цэвэр усны хэрэглээтэй байна. 2040 он гэхэд уг хэрэглээ 108 хувиар өсөх тооцоололтой байна. Цэвэр усны уг хэрэглээг 3 төрлийн эх үүсвэрээр шийдэх бөгөөд 52 хувийг гүний ус, 25 хувийг гадаргын ус, 23 хувийг цэвэршүүлсэн усаар шийдэхээр төлөвлөжээ.

6. Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ + гамшиг

2024 оны байдлаар Улаанбаатар хотод 163 км бүхий үерийн хамгаалалтын барилга байгууламж, 209 км зам талбайн борооны ус зайлуулах шугам, 24.9 км хөрсний ус шүүрүүлэх, зайлуулах шугам байна. 2040 онд үерийн эрсдэлээс хамгаалах нийт 10 ширхэг хиймэл нуур, хөв цөөрмүүдийг байгуулахаар тусгасан.

⁸⁰ "Хот Төлөвлөлт, Судалгааны Институт" ОНӨААТҮГ

• Дунд хугацааны хөгжлийн бодлого

Монгол Улсын Засгийн Газрын 2024 – 2028 үйл ажиллагааны хөтөлбөр

Зорилго: Хамтарсан засгийн газрын үйл ажиллагааны хөтөлбөр нь “Монгол Улсын урт, дунд хугацааны хөгжлийн бодлогыг тогтвортой хэрэгжүүлж, хөгжлийн тулгамдсан асуудлыг цаг алдалгүй, хурдтай шийдвэрлэхийг зорино”. Ингэхдээ үндсэн 4 бодлогын хүрээнд 16 чиглэлийн 620 зорилтыг хэрэгжүүлэхээр тусгасан.⁸¹

Зорилтууд:

Чиглэл	1. Бүсчилсэн хөгжлийн бодлого	2. Хүний хөгжлийн бодлого	3. Эдийн засгийн бодлого	4. Хүний эрхийг дээдэлсэн засаглалын бодлого
Зорилтууд	<ol style="list-style-type: none"> 20 минутын хот Бие даасан эдийн засаг бүхий улсын зэрэглэлтэй хот Бүсийн төрөлжсөн хөгжил Орон нутгийн хөгжил 	<ol style="list-style-type: none"> Чинээлэг монгол хүн Эрдэм боловсрол той монгол хүн Эрүүл монгол хүн Баялагтаа эзэн монгол хүн 	<ol style="list-style-type: none"> Эдийн засгийн бодлого Бизнес, хөрөнгө оруулалтын орчин Эдийн засгийн төрөлжилт, либералчлал Байгаль орчин уур амьсгалын өөрчлөлт, ногоон санхүүжилт 	<ol style="list-style-type: none"> Хүний эрх, эрх чөлөө Авлигагүй засаглал Цахим засаглал, төрийн бүтээмжийн дахин инженерчлэл Үндэсний сөрөн тэсвэрлэх чадавх ба амар тайван байдал

Тус зорилтуудын хүрээнд 14 мега төслийг мөн хэрэгжүүлэхээр тусгасан.

⁸¹ Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем

• Богино хугацааны хөгжлийн бодлого

Монгол Улсын хөгжлийн 2025 оны төлөвлөгөө

Зорилго: Засгийн газрын үйл ажиллагааны 2024 – 2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөрт заасан үндсэн 4 бодлого, 16 чиглэлийн хүрээнд “өнөөгийн нөхцөл байдал, тулгамдаж байгаа асуудлуудад үндэслэн тодорхойлж, шаардлагатай салбарын реформыг шуурхай эхлүүлж, тэргүүлэх ач холбогдолтой хөгжлийн томоохон төслүүдийг эрчимжүүлэхийг” зорьсон.⁸²

Зорилтууд:

<p>Эдийн засгийн бодлогын хүрээнд:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Урт хугацааны тогтвортой хөгжлийн суурь дэд бүтцийг бий болгох 14 мега төслийг 2025 онд багтааж бүрэн эхлүүлнэ. • Эрчим хүчний тарифыг шинэчилж, найдвартай эх үүсвэрийг нэмэгдүүлнэ. • Аялал жуулчлалыг дэмжих жил - 2025 он • Гадаадын банкны салбар нэгжийг дотоодын зах зээлд нэвтрүүлж, банкны салбарын өрсөлдөөнийг нэмэгдүүлж, иргэд, хувийн хэвшилд олгох зээлийн хүү буурах нөхцөлийг бүрдүүлнэ. • Эрчим хүчний хэмнэлттэй, амины болон нийтийн орон сууц, дэд бүтцэд олгох ногоон зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлнэ. • Олон улсын цахим төлбөрийн системүүдийг өргөжүүлж, цахим худалдааны арга хэлбэрийг нэмэгдүүлнэ.
<p>Бүсчилсэн хөгжлийн бодлогын хүрээнд:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Бүс нутгийн хөгжлийн реформ хэрэгжүүлж, томоохон төслүүдийг эхлүүлнэ. • 2025 оноос бүс нутгийн хөгжлийг дэмжих татварын бодлого хэрэгжүүлнэ. • Орон нутгийн төсвийн бие даасан байдлыг нэмэгдүүлж, хөрөнгө оруулалт татах боломж бүрдүүлнэ. • Улаанбаатар хотоос орон нутаг руу шилжин суурьшихыг дэмжих бодлогыг үргэлжлүүлнэ. • "20 минутын хот" концепцийг боловсруулж, нийслэл, дагуул хотуудын дэд бүтцийг хөгжүүлнэ
<p>Хүний хөгжлийн бодлогын хүрээнд:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Бүх иргэдийг тэгш боломж, суурь үйлчилгээгээр хангана. • Үндэсний баялгийн сангаар дамжуулан эрүүл мэнд, боловсрол, орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжүүлнэ. • Хөдөлмөр эрхлэлтийг дэмжиж, зах зээлд нийцсэн мэргэжилтэн бэлтгэнэ. • Эрүүл мэндийн үйлчилгээний чанар, хүртээмжийг сайжруулж, өвчнөөс урьдчилан сэргийлэх тогтолцоог бэхжүүлнэ.
<p>Хүний эрхийг дээдэлсэн засаглалын бодлогын хүрээнд:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Төрийн албаны шинэчлэл хийж, ил тод, үр ашигтай, цахим үйлчилгээг нэвтрүүлнэ. • Иргэдийн хяналтыг сайжруулж, шийдвэр гаргалтад хиймэл оюун ухаан ашиглана. • Төрийн өмчит компаниудыг улс төрөөс хараат бус, нээлттэй удирдана. • Авлига, хүний эрх, хувийн эрх зүйн реформыг үргэлжлүүлнэ.

⁸² Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем

Монгол Улсын Төсөв 2025

Үзэл баримтлал: “Төрийн оролцоог багасгаж, хувийн хэвшлийг дэмжсэн бодлогыг хэрэгжүүлнэ”.

Зорилтууд:

Хөгжлийн хөрөнгө оруулалт, томоохон бүтээн байгуулалтыг санхүүжүүлэх:

- Бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлалын дагуу өргөн барьж байгаа хамгийн анхны төсөв бөгөөд нийт **38 дэд бүтцийн томоохон төслүүдийг санхүүжүүлэхийг зорьж**, сургууль цэцэрлэг зэрэг нийгмийн шинж чанартай хөрөнгө оруулалтыг түр хойшлууллаа.
- Бүсүүдийг төрөлжүүлэн хөгжүүлэх татварын ялгаатай бодлогыг ирэх оноос хэрэгжүүлж эхлэх ба 20 гаруй төрлийн **татварыг ялгаатай тогтооно**.
- Эрчим хүчний шилжилтийн зардлыг шийдвэрлэснээр **эрчим хүчний салбарын реформыг** үргэлжлүүлэхээр тусгасан.

Бүсчилсэн хөгжлийг дэмжсэн татварын ялгаатай бодлого:

- Төслийн бүтээн байгуулалтын шатанд мөнгөн хөрөнгийн томоохон ачаалал болдог барилгын материал, тоног төхөөрөмжийн импортын гаалийн татварыг чөлөөлж, НӨАТ төлөх хугацааг 4 жилээр хойшлуулна;
- Мөн төслийн бүтээн байгуулалт хийгдсэний дараа үл хөдлөх эд хөрөнгийн татварыг 0 хувь хүртэл бууруулах боломжийг бүрдүүлэх;
- Орлого олж эхэлсэн эхний 5 жилд төлсөн орлогын татварын 90 хувийг буцаан олгон 1 хувийн татварын ачаалалтай болгох зэргээр татварын цогц дэмжлэг үзүүлнэ.

Үндэсний орон сууцжуулалтын хөтөлбөрийн хүрээнд:

- Улаанбаатар хотоос орон нутагт шилжин суурьшсан болон аймаг, сум, Улаанбаатар хотын алслагдсан дүүрэгт анх удаа орон сууц худалдан авах иргэдэд арилжааны банкнаас олгох **ипотекийн зээлийг 3 хувийн хүүтэй хөнгөлөлттэй** нөхцөлөөр олгох бодлогыг үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлнэ.
- Улаанбаатар хотоос орон нутагт шилжин ажиллах төрийн албан хаагчдыг төрийн албанд ажилласан жилтэй нь уялдуулан хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдах хугацааг нэмэгдүүлэх, орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийн 60 хүртэлх хувьд батлан даалт гаргах, хөнгөлөлттэй зээлд хамрагдах боломжгүй орлого багатай өрхийг түрээсийн орон сууцаар хангах боломжийг бүрдүүлнэ.

Хүний хөгжил, хүний эрхийг дэмжих бодлого:

- Цалин, тэтгэвэр, тэтгэмжийг инфляцтай уялдуулан нэмэгдүүлнэ. Энэ хүрээнд тэтгэврийг 2025.01.01-ээс 6.0 хувиар нэмэгдүүлэхээр зардлын төсөвд тусгасан.⁸³

⁸³ Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем

2025 оны төсөвт тусгагдсан хөгжлийн төслүүд:**ХАНГАЙН БҮС**

- Шинэ Хархорум хотын ТЭЗҮ, зураг төсөл (500 мянган хүн амтай)
- Мянганы замын хэвтээ тэнхлэгийн авто зам
- Өвөрхангай аймагт хэрэгжиж байгаа дулааны станцын 2 дугаар хэлхээ, дэд бүтэц

БАРУУН БҮС

- Автозамууд
- Завхан, Говь-Алтай аймгуудын төвд хэрэгжиж байгаа дулааны станцын 2 дугаар хэлхээ, дэд бүтэц

ХОЙД БҮС

- “Таван тойрог” дэд бүтцийн төслийн хүрээнд аялал жуулчлалын тойрог авто зам

ГОВИЙН БҮС

- Даланзадгадын 50 мВт-ийн дулааны цахилгаан станц
- Автозамууд

ТӨВИЙН БҮС

- Автозамууд
- Төв аймагт хэрэгжиж байгаа дулааны станцын 2 дугаар хэлхээ, дэд бүтцийн санхүүжилт
- Хөдөө Аж Ахуйн Их сургуулийн Мал аж ахуй, био технологийн сургуулийг Дархан, Сэлэнгийн бүс рүү нүүлгэхтэй холбоотой зураг төсөв

ЗҮҮН БҮС

- Буйр нуурын 4С нисэх онгоцны буудлын зураг төсөл, барилга угсралт
- Буйр нуурын усан замын боомт байгуулах судалгаа, ТЭЗҮ
- Автозамууд

УЛААНБААТАР-ХӨШИГИЙН ХӨНДИЙН БҮС

- Автозамууд
- “Хөшигийн хөндий-Шинэ зуун мод хот”-ын инженерийн дэд бүтэц төслийн үргэлжлэл, цахилгаан, дулаан хангамжийн санхүүжилт, ариутгах татуурга, цэвэрлэх байгууламжийн санхүүжилт
- Нэгдсэн Үндэстний Байгууллагын “Цөлжилттэй тэмцэх тухай” суурь конвенцын талуудын 17 дугаар бага хурлын байгууламжийн санхүүжилт (2026 онд Хөшигийн хөндийд зохион байгуулна. Төсөв ₮50 тэрбум)
- Налайх дулааны станцын хүчин чадлын өргөтгөл ажил
- Шинжлэх Ухаан, Технологийн Их сургуулийн Механик, тээврийн сургуулийг Хөшигийн хөндий рүү нүүлгэхтэй холбоотой зураг төсөв

● 2025 оноос хэрэгжих хууль, бодлого зохицуулалтын өөрчлөлт, шинэчлэлүүд

Аж ахуй нэгжийн орлогын албан татварын тухай хуульд орсон өөрчлөлт

2024 оны 08-р сарын 30-нд УИХ 2024 оны төсвийн хуульд нэмэлт өөрчлөлт оруулж, түүнтэй уялдуулан хэд хэдэн татварын хуулиудад шинэчлэлт оруулсан. Тухайлбал, **Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татвар (ААНОАТ)**-ын тухай хуульд нэмэлтээр **нийгмийн хариуцлагын зардлыг татварын хөнгөлөлтөд тооцох** боломж олголоо.⁸⁴ Ингэснээр 2024 оны 09-р сараас 2035 он хүртэл аж ахуй нэгжүүд өөрийн үндсэн үйл ажиллагаатай шууд холбоогүй ч, байгаль орчны хамгаалал, ахмад настан, хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, хүүхдүүдэд зориулсан асрамж халамж, хүүхдийн тоглоомын талбай байгуулах, соёлын өв хамгаалах, нийтийн талбай байгуулах, спортын байгууллагыг санхүүжүүлэх, шинжлэх ухаан, боловсролыг дэмжих зэрэг нийгмийн зорилтот үйлсэд зарцуулсан хөрөнгө оруулалт, хандивын зардлаа орлогын татвараас **1 хувь хүртэлх хэмжээгээр хөнгөлүүлэх** эрхтэй болж байна.

Татварын хөнгөлөлт, урамшууллууд нь барилга, үл хөдлөхийн салбарт **шууд болон шууд бус** нөлөө үзүүлэх боломжтой. Жишээ нь, бүсчилсэн хөгжлийг дэмжих зорилгоор **шинээр баригдах дагуул хот, шинэ суурьшилт бүхий төслүүдэд ААНОАТ, өмчийн татварын хөнгөлөлт** үзүүлж эхэлбэл хөрөнгө оруулагчид нийслэлээс гадна орон нутагт үл хөдлөх хөрөнгийн төсөл хэрэгжүүлэх сонирхол нэмэгдэх нь гарцаагүй. Ингэснээр Улаанбаатар хотод хэт төвлөрлийг сааруулж, орон сууцны эрэлтийг багасгах, улмаар Улаанбаатар хотын үл хөдлөхийн үнийн дарамтыг бууруулах давуу талтай.⁸⁴

Тус хуулийн шинэчлэлтийн хүрээнд Байгаль орчин, уур амьсгалын өөрчлөлтийн яам, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, Агаарын бохирдлыг бууруулах Үндэсний хороо аж ахуй нэгж байгууллагуудтай **“Орчны бохирдлыг бууруулах нийгмийн хариуцлагын хамтын гэрээ”** байгуулан хамтран ажиллаж эхлээд байна. Гэрээний санамж бичигт одоогоор “Моносфарм”, “Саусгоби Сэндс”, “Бороогоулд”, “Монполимент”, “Платинум ланд ХХК” зэрэг компаниуд гарын үзэг зуржээ.

Энэ хүрээнд “Шунхлай” групп Монголын Үндэсний дээд лигийн “Apes” (одоо SG Apes) багийн ерөнхий ивээн тэтгэгчээр ажиллахаар болж, сагсан бөмбөгийн спортын хөгжилд хувь нэмрээ оруулах болсон байна.⁸⁵

Гаалийн тариф, гаалийн албан татвар болон нэмэгдсэн өртгийн албан татвар (НӨАТ)

2024 оны 06-р сараас эхлэн Засгийн газар томоохон төслүүдэд **ашиглагдах барилгын материал, тоног төхөөрөмжийн гаалийн албан татвар** болон НӨАТ-ын төлбөрийн хугацааг дөрвөн жил хүртэл сунгах, эсвэл хэсэгчлэн төлөх боломжийг олгох эрхтэй болсон. Үүнд:

- Бүс нутгийн хөгжлийн бодлоготой нийцсэн, техникийн болон эдийн засгийн үндэслэл бүхий томоохон төслүүд.
- Шинэ Зуунмод хотын хөгжлийн ерөнхий болон хэсэгчилсэн төлөвлөгөөнд багтсан, техникийн болон эдийн засгийн үндэслэлтэй барилгын төслүүд.
- Олимп болон тивийн хэмжээний спортын тэмцээн зохион байгуулах шаардлагыг хангасан спортын байгууламжийн төслүүд.

Ингэснээр барилгын компаниудын хөрөнгө оруулалтын зардал багасгаж, санхүүгийн дарамтыг бууруулах ач холбогдолтой. Энэ нь барилгын материал, тоног төхөөрөмжийн импортын эрчийг нэмэгдүүлж, томоохон төслүүдийн хэрэгжилт, ашиглалтад орох хугацааг түргэсгэх боломжтой юм.⁸⁶

⁸⁴ РwC

⁸⁵ Монцамэ

⁸⁶ Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем

Үнэт цаасны арилжааны хөрөнгийн өсөлтийн албан татвар

2024 оны **07-р сарын 1-нээс** албан ёсоор хэрэгжиж эхэлсэн энэхүү өөрчлөлтийг 2023 оны 11-р сард хуульчлан баталж, хувь хүн болон аж ахуйн нэгжийн Монголын хөрөнгийн биржид арилжаалсан үнэт цаас (*хувьцаа, бонд, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гэх мэт*) борлуулсан орлогод татвар ногдуулах зохицуулалтыг бий болгосон юм. Татварын хуульд орсон нэмэлтээр үнэт цаас борлуулсан ашгийн **10 хувийн татварын шинэ төрөл** бий болгож, уг татварыг үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төв буюу кастодиан банкаар дамжуулан суутган төвлөрүүлэхээр заасан байна.⁸⁷

Татвар ногдуулах хугацаа дөхсөн үед зарим хөрөнгө оруулагч ашгаа татваргүй байдлаар бодитоор авахыг зорьж, 07-р сараас өмнө зарим өгөөжөө түгжих хандлага ажиглагдсан ч нийт зах зээлд ноцтой савлагаа үүсгээгүй гэж шинжээчид үзэж байна. Харин татварын хэмжээ эхний жилүүдэд бага (ашгийн 1 хувьтай тэнцэх) тул **ихэнх хөрөнгө оруулагчид энэхүү өөрчлөлтийг хувьцааны зах зээлийн урт хугацааны хөгжилд нийцсэн, боломжит эрсдэл багатай алхам гэж хүлээн авсан** байна.⁸⁸

Шинэ татвар нь үнэт цаасны зах зээлд оролцогч иргэн, компани бүрийн арилжаанд тодорхой нөлөө үзүүлж эхэлсэн. Хувь хөрөнгө оруулагчид өмнө нь хувьцааны арилжааны ашиг татвараас чөлөөлөгдсөн байсан бол одоо албан ёсоор татвар төлөх зохицуулалттай болж, энэ нь зах зээлд оролцогчдын өгөөжийн тооцооллод нэмэлт зардал гарч буй хэрэг юм. Гэвч 2024-2026 онд татварын 90 хувийн хөнгөлөлт эдлэх тул хувийн хөрөнгө оруулагчдын хувьд бодит татварын дарамт **ашгийн 1 хувьтай тэнцэх хэмжээнд** хязгаарлагдаж байна. Ерөнхийдөө, татварын хувь эхний жилүүдэд маш бага түвшинд (1 хувь) байсан тул хөрөнгө оруулагчдын шууд авах өгөөжид төдийлөн мэдэгдэхүйц дарамт учруулсангүй, харин ирээдүйд татварын хөнгөлөлт буурах үеэс (2027 оноос хойш) хэрхэн нөлөөлөхийг хөрөнгө оруулагчид анхааран ажиглаж байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль

Аймаг, нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал болон улсын зэрэглэлтэй хотын Зөвлөл нь бүсчилсэн хөгжлийн бодлогын хүрээнд хэрэгжүүлэх төслүүдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын хувь хэмжээг **10 жил хүртэлх хугацаанд 0.6 хүртэлх хувиар бууруулах** эрхтэй болсон.

Мөн Улсын болон орон нутгийн зэрэглэлтэй хотын хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн дагуу баригдсан нийтийн номын сан, ахмадын төв, эрүүл мэндийн анхан шатны тусламж үйлчилгээ, боловсрол, соёлын болон нийгмийн халамжийн үйлчилгээ үзүүлэх зориулалттай, олон улсын стандартад нийцсэн барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулснаас хойш эхний **5 жилийн хугацаанд үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татвараас чөлөөлөх** боломжтой болсон байна.⁸⁹

Барилгын үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн өөрчлөлт, шинэчлэлт

Монгол Улсын Засгийн газар барилгын үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрөл (барилгын компани, төсөл хэрэгжүүлэгчдийн лиценз)-ийн тогтолцоог шинэчлэх ажлыг 2024 онд эрчимжүүлсэн. Барилга, хот байгуулалтын яамнаас **"Тусгай зөвшөөрөл-Өөрчлөлт шинэчлэлт 2024"** хэлэлцүүлгийг 2024 оны 11-р сард зохион байгуулж, Хот Байгуулалт, Барилга, Орон Сууцжуулалтын Сайдын 2024 оны 12 дугаар сарын 16 -ны өдрийн 126 дугаар тушаалаар Барилга байгууламжийн зураг төсөл боловсруулах, барилгын ажил гүйцэтгэх, барилгын материалын үйлдвэрлэл, өргөх байгууламж, түүний эд ангийн үйлдвэрлэл, угсралт, засвар үйлчилгээ эрхлэх хуулийн этгээдэд тавих нөхцөл шаардлага болон үйлчилгээний хөлс тогтоох, хяналт тавих журмыг шинэчлэн боловсруулах ажлын хэсгийг байгуулан тусгай зөвшөөрөл олголтод тулгамдсан асуудлуудыг хэлэлцсэн.

⁸⁷ Голомт Банк ҮЦК

⁸⁸ Inside Mongolia

⁸⁹ PwC

Тус шинэчлэлд хуульд нийцээгүй давхар шаардлагуудыг цуцлах чиглэлийн хүрээнд дараах заалтуудыг тусгаад байна. Үүнд:

- **Тусгай зөвшөөрлийн тоог цөөлөх,**
- **Өрсөлдөөн өндөр, онцгой төвөгшилтэй төслийн тусгай зөвшөөрлийг тухайн төсөлд нь олгодог болох** (нэг удаагийн зөвшөөрөл),
- **Зөвшөөрлийн цахим системийг сайжруулж** нийгмийн даатгалын санд холбох замаар компанийн шимтгэл төлөлтийг шууд шалгадаг болох,
- **Инженер техникийн ажилтны шилжилт хөдөлгөөний бүртгэл** (3 жилийн дотор өөр компанид шилжвэл 3 сарын дотор шинэ компанид бүртгүүлэх, үгүй бол өмнөх компанийн зөвшөөрлийг хүчингүй болгох) зэрэг зохицуулалтууд багтсан байна.⁹⁰

Энэхүү шинэчлэлүүд нь дунд хугацаандаа барилга угсралтын төслүүдийг эхлүүлэх, дуусгах хугацааг богиносгож, зах зээлд нийлүүлэх орон сууц, барилга байгууламжийн хэмжээг нэмэгдүүлэх эерэг нөлөөтэй гэж үзэж байна. Үүний зэрэгцээ барилгын салбарт зөвшөөрөл эзэмшигчдийн зөрчилд хариуцлага тооцох механизмыг бий болговол чанарын хяналт, хариуцлагын систем давхар сайжирснаар зах зээлд чанартай, аюулгүй орон сууцны нийлүүлэлт өсөхөд дэмжлэг болохоор байна.

Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журмын шинэчлэлт

Монголбанк болон Засгийн газар Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтолцоонд **зээлийн хүүгийн шаталсан хувилбартай байх** шийдвэрүүдийг гаргаж эхэллээ. Тодруулбал, **хотын төвд ойр, үнэ цэн бүхий байршлын орон сууцнуудад харьцангуй өндөр буюу жилийн 12-14 хувийн хүүтэй** зээл олгогдох бол, хотын захын болон орон нутгийн орон сууцнуудад **6 хувь хүртэл** буурсан хүүтэй зээл байхаар зээлийн хүүг **6-14 хувийн** хооронд байхаар тусгаад байна.

Мөн Хот байгуулалт, орон сууцжуулалтын яамны мэдээлснээр **талбайн хэмжээ** бага орон сууцанд бага хүү ногдуулах зарчмыг Монголбанк дэмжин дараах байдлаар хүүгийн шаталсан **хувилбарыг ч судалж болно** гэж үзжээ.

М.кв талбайн хэмжээ	Зээлийн хүү
40 м.кв хүртэл	4 хувь хүртэл
41-59 м.кв	5 хувь хүртэл
60 м.кв хүртэлх	6 хувь хүртэл
61-80 м.кв	8 хувь хүртэл
100 м.кв хүртэлх	10 хувь орчим хүүтэй

Цаашлаад ипотекийн санхүүжилтийн тогтолцоог олон эх үүсвэртэй болгох, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах зэрэг санхүүгийн зохицуулалт, инновац хийж байгаа нь зах зээлийг урт хугацаанд тогтвортой, эрсдэл даах чадвартай болгоход тустай гэж Монголбанк үзэж байна. 2024 оны эцэст ипотекийн нийт зээлийн 98 хувь нь хэвийн төлөлттэй (чанаргүй зээлийн түвшин ердөө ~0.9 хувь) байгаа нь иргэдийн зээлийн сахилга бат, төлбөрийн чадавх сайн хэвээр буйг Үндэсний статистикийн хороо мэдээлсэн байна.⁹¹

⁹⁰ Барилга.мн

⁹¹ Монцамэ

Үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын сан нэвтрүүлэх тухай

Бид өмнө жил REIT буюу Үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын сангийн талаар **“Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл 2023-2024 оны жилийн тайлан”**-даа онцолж байсан билээ.

Тэгвэл REIT-ийг Монгол улсад нэвтрүүлэхтэй холбоотой **Санхүүгийн зохицуулах хороо** холбоотой судалгаа хийж, хууль эрх зүйн үндэслэлийг боловсруулах ажлыг эхлүүлээд байна.

REIT-ийг нэвтрүүлэхэд бие даасан хуулийн төсөл шаардлагатай бөгөөд REIT-ийн төрөл, хэлбэр, удирдлага, үйл ажиллагаа, үүсгэн байгуулахтай холбоотой зохицуулалтыг тусгах шаардлагатайн хүрээнд дараах гол асуудлуудыг тухайлан анхаарч үзэх хэрэгтэй гэж үзжээ. Үүнд:

- Татварын зохицуулалт,
- Өрийн хэмжээнд хязгаарлалт тогтоох,
- Хөрөнгө оруулагчдын хамгаалалт, ил тод байдал,
- Хөрөнгө оруулалтын хязгаарлалт ба өмчлөл,
- Барилгын компаниудын тусгай зөвшөөрөл ба чанарын хяналт.

Монгол Улсын ДНБ-ийн 8 гаруй хувийг барилга, үл хөдлөх хөрөнгийн салбар бүрдүүлдэг. Эдийн засгийн бүтэц нь уул уурхайн орлогоос ихээхэн хамааралтай манай улсад REIT-ыг нэвтрүүлэх нь үл хөдлөх хөрөнгийн салбарыг эдийн засгийн өсөлтийн шинэ хөдөлгөгч хүчин зүйл болгон хөгжүүлэх боломжийг бүрдүүлнэ. Үүний зэрэгцээ, зээлийн хүүг бууруулах, эдийн засгийн мөчлөгийн эргэлтийг хурдасгах, хөрөнгө оруулалтын хүртээмжийг нэмэгдүүлэх тогтвортой хөрөнгө оруулалтын шинэ орчныг бий болгох зэрэг олон талын үр нөлөө үзүүлэх ач холбогдолтой юм.⁹²

- Улаанбаатар болон дагуул хотуудын хүн амын хэт төвлөрлийг зохицуулах, нийслэлийн **дэд бүтэц, орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх ажил эрчимжинэ**. Хот байгуулалтын салбарт "20 минутын хот"-ын үзэл баримтлал хэрэгжиж, иргэдийн амьдрах орчны чанар сайжруулахаар түрээсийн орон сууцны хөтөлбөрүүдийг өргөжүүлж, залуу гэр бүл, дунд орлоготой иргэдийг орон сууцаар хангах бодлого идэвхтэй хэрэгжинэ.
- **Эрчим хүчний аюулгүй байдал**: Усан цахилгаан станцууд, сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэрүүдийг нэмэгдүүлэх хандлага давамгайлж, эрчим хүчний хангамжийн тогтвортой байдалд ахиц гарна.
- Уул уурхайгаас хамааралтай байдал аажмаар буурч, нэмүү өртөг шингэсэн бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэх цогцолборууд бий болно. Үүнд зэс, газрын тос, нүүрс-хими, гангийн үйлдвэрүүд багтана. **Тээврийн дэд бүтцийн хөгжил**, экспортын орлогыг нэмэгдүүлэхэд түлхэц болно. Эдийн засгийн төрөлжилт нэмэгдсэнээр ажлын байрны тоо өсөх төлөвтэй.
- Аялал жуулчлалын салбарыг дэмжих жил болгон зарласан нь шинэ ажлын байр бий болгож, орлогын шинэ эх үүсвэр болно. Монголын нүүдлийн соёл, өв уламжлалыг олон улсад сурталчлах, соёлын томоохон арга хэмжээнүүдийг зохион байгуулах хандлага үргэлжилсээр байна. Үүнд олон улсын наадам, урлагийн фестиваль зэрэг багтана. Үүнийг дагаад Монгол Улсыг зорих аялагчид нэмэгдэх төлөвтэй тул **орон нутгийн нисэх буудлуудыг шинэчлэх, авто замыг өргөтгөх, жуулчны баазуудын тоог нэмэгдүүлэх** төлөвтэй.

⁹² Санхүүгийн зохицуулах хороо

- Дижитал шилжилт эрчимжиж, цахим төлбөр тооцооны хүртээмж, технологийн хэрэглээ өргөжинө. Ногоон хөгжил, байгаль орчны хамгааллыг тэргүүлэх чиглэлд авч үзсэнээр **байгаль орчинд ээлтэй төслүүдэд чиглэсэн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлж, хүлэмжийн хийг бууруулахад чиглэсэн олон улсын санхүүжилтүүдийг идэвхтэй татах хандлагатай байна.**

Эдгээр чиг хандлага нь Монгол Улс 2025 оны хөгжлийг эдийн засгийн олон талт байдал, хот байгуулалт, байгаль орчны хамгаалал, технологийн дэвшилд чиглэсэн жил болгоход анхаарч байгааг харуулж байна.

2025 Оны Зах Зээлийн Төлөв

09

-
- Амьдран Суух Зориулалт Бүхий Зах Зээлийн Төлөв
 - Худалдаа Үйлчилгээ, Оффис Зах Зээлийн Төлөв

2025 оны зах зээлийн төлөв

- Засгийн газрын бодлого, зохицуулалтуудын дэмжлэгтэйгээр борлуулалт тогтвортой байх төлөвтэй байна. Харин орон нутгийн хувьд хүн амын өсөлт, дэд бүтцийн хөгжлийн түвшин харьцангуй сул байгаа ч дунд хугацаандаа **Хөшигийн хөндий, Шинэ Зуунмод зэрэг шинэ хотуудыг хөгжүүлэх боломжтой.**
- Дундаж зэрэглэлийн орон сууцны хөгжүүлэлт хийж түрээслүүлэх (built-to-rent) боломжтой. Мөн гадаадын хөрөнгө оруулагчдад зориулсан өндөр зэрэглэлийн хаусны түрээсийн төсөл хэрэгжүүлэх боломж байна.
- Оффисын худалдах үнэ нэмэгдэж байгаа нь өмчлөөд-түрээслүүлэх зах зээлийн боломжийг бүрдүүлж байна.
- Хотын захын бүсүүдэд орчин үеийн худалдааны төвүүдийг стратегийн байршилд хөгжүүлэх нь эдийн засгийн үр өгөөжтэй.

• Амьдран суух зориулалт бүхий зах зээлийн төлөв

Орон сууц худалдан авах

Хэрэгцээ	Эрэлт	Нийлүүлэлт	Зах зээлийн боломж
Нэг хүнд ногдох орон сууцны талбай НҮБ-ийн стандартаар 30 м.кв байдаг бол манай улсын хувьд 6.42 м.кв байгаа нь орон сууцжих ХЭРЭГЦЭЭ ӨНДӨР хэвээр байгааг харуулна.	Зээлийн хүсэлт гаргасан хүлээлтийн жагсаалт 17,000 хүрсэн мөн төрөөс Ипотекийн маш олон хөтөлбөр зарлаж интервенц хийж байгаа нь худалдан авах бодит чадвараар баталгаажсан ЭРЭЛТ ХАНГАЛТГҮЙ байгааг харуулж байна. 2024 онд сар тутам 1000 орчим зээлдэгчид зээл олгогдсон байна.	Жил тутам 30,000 гаруй айлын орон сууц шинээр ашиглалтад орж байгаагийн 80 ГАРУЙ ХУВЬ нь УЛААНБААТАР ХОТОД төвлөрч байна. Орон нутагт орон сууц барьж борлуулахад зээлийн хүүг 3 хувь болгосон зэргээр нийлүүлэлтийг дэмжиж байна.	УБ хотод: Улсын төсөвт багтсан эх үүсвэр, интервенц нэмэгдсэн тул ерөнхий борлуулалт саарахгүй. Орон нутагт: Орон нутгийн хүн амын өсөлт, дэд бүтэц одоогоор хангалтгүй. Дунд хугацаанд Хөшигийн хөндийн хот, Шинэ Зуунмод хотуудад төсөл эхлүүлэх боломжтой.

Монгол Улсад орон сууцны **хэрэгцээ өндөр** хэвээр байгаа боловч **эрэлт хангалтгүй** байна. Нэг хүнд ногдох орон сууцны талбай НҮБ-ын стандартаас даруй 5 дахин бага байгаа нь орон сууцжуулалтын зайлшгүй шаардлагатайг харуулж байна. Гэвч ипотекийн зээлийн хүсэлт өндөр байгаан дээр иргэдийн худалдан авах чадвар хязгаарлагдмал хэвээр байна.

Шинээр ашиглалтад орж буй орон сууцуудын дийлэнх нь Улаанбаатар хотод төвлөрөх нь орон нутгийн зах зээлд сөрөг нөлөө үзүүлж байна. Энэ хүрээнд Засгийн газар татварын хөнгөлөлт, хөнгөлөлттэй зээлийн хүү зэрэг **нийлүүлэгчдийг орон нутаг руу чиглүүлэх бодлого хэрэгжүүлж**, орон нутгийн орон сууцны зах зээлийг дэмжих арга хэмжээнүүдийг авч хэрэгжүүлж байна.

Монгол Улсын төсөв 2025 болон “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-ын шинэчлэлт зэрэг төрөөс хэрэгжүүлж буй бодлого, зохицуулалтуудын дэмжлэгтэйгээр борлуулалт тогтвортой байх төлөвтэй байна. Харин орон нутгийн хувьд хүн амын өсөлт, дэд бүтцийн хөгжлийн түвшин харьцангуй сул байгаа ч дунд хугацаандаа “Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр”-ын хүрээнд хэрэгжих дагуул хотуудын хөгжил, мега төслүүдийн бүтээн байгуулалт эерэг үр дүн авчрах боломжтой юм.

Орон сууцны түрээс

Хэрэгцээ	Эрэлт	Нийлүүлэлт	Зах зээлийн боломж
Зах зээлийн бодит худалдан авах чадвар сул байх тул Ипотекийн зээлд хамрагдаагүй иргэд, жил тутам УБ хотод шилжин ирдэг 30,000 хүн болоод Гадаадын иргэдэд түрээсийн орон сууцны ХЭРЭГЦЭЭ ӨНДӨР байгаа.	2024 оны III улирлын байдлаар дундаж цалин ₮2.5 саяд хүрсэн. Хамгийн өндөр эрэлттэй 2 өрөө байрны түрээсийн үнэ ₮1.5-4 сая байна. Иймд гэр бүл дотор 2+ хүн цалингийн орлоготой бол ДУНДАЖ ЗЭРЭГЛЭЛИЙН 2 ӨРӨӨ БАЙР ТҮРЭЭСЛЭХ БОЛОМЖТОЙ байна.	Түрээсийн төлбөрийн нөхцөл хамгийн багадаа 3+1 байна. Зөвхөн түрээсийн хэрэгцээнд нийцүүлж төлөвлөлт хийж, төсвөө удирдаж хөгжүүлсэн бодит жишээ Улаанбаатарын зах зээлд байхгүй.	Нийтийн тээврийн сүлжээнд ойрхон А, В+, В бүсүүдэд стандарт зураг төслийн дагуу оновчтой төсвөөр ДУНДАЖ зэрэглэлийн хөгжүүлэлт хийж түрээслүүлэх (Built-to-rent) боломжтой. Олон тооны айлтай төсөлд түрээсийн менежмент хариуцах Rentpay зэрэг аутсорсинг авах боломжтой.

Орон сууцны **түрээсийн хэрэгцээ өндөр** хэвээр байгаа бөгөөд үүнд гадаад болон Улаанбаатар хот руу шилжин ирэх иргэд болоод худалдан авах чадвар хязгаарлагдмал буй иргэд нөлөөлж байна.

ААН-ийн дундаж цалин өссөн нь зах зээлд эерэгээр нөлөөлсөн ч түрээсийн үнэ цалингийн дунджаас өндөр байгаа нь зөвхөн дунджаас дээш цалингийн орлоготой, 1 өрхийн 2 иргэн Дундаж зэрэглэлийн байр түрээслэх санхүүгийн чадамжтай байгаа юм.

Тиймээс, зөвхөн түрээсийн хэрэгцээнд нийцүүлсэн төлөвлөлттэй “Built-to-rent” концепц бүхий төсөл Улаанбаатар хотын зах зээлд байхгүй байгаа нь хөгжүүлэлтийн шинэ боломжийг бий болгож байна. Тус концепцын төслүүд нь **урт хугацааны тогтвортой орлого олох боломжийг бүрдүүлж** өгөхөөс гадна түрээслэгчдэд төлбөрийн илүү уян хатан нөхцөлийг бүрдүүлж өгөх давуу талтай.

Цаашлаад тус концепц бүхий төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх, дагаад Rentpay зэрэг түрээсийн менежментийн үйлчилгээг нэвтрүүлснээр үл хөдлөх хөрөнгийн үр ашгийг нэмэгдүүлж, өмчлөгчид болон хөгжүүлэгчдийн ашиг орлогыг сайжруулах боломжтой юм.

Хаус сектор

Хэрэгцээ	Эрэлт	Нийлүүлэлт	Зах зээлийн боломж
2024 оны байдлаар Улаанбаатар хотын PM2.5 тоосонцрын дундаж хэмжээ ДЭМБ-ын зөвшөөрөгдөх хэмжээнээс даруй 6 ДАХИН ИХ байна.	Хаус худалдан авах сонирхол ӨССӨН нь хэрэглэгчдийн зан төлөв өөрчлөгдөж буйг илэрхийлж байна. Эрэлтийг дундаж орлоготой өрхүүд болоод гадаадын хөрөнгө оруулагчид давамгайлж байна.	Шинэ хаусны нийлүүлэлт бага, дундаж үнэ жилийн дүнгээр 11.2 хувиар өссөн нь худалдан авах боломжийг хязгаарлаж байна. Нийт нийлүүлэлтийн талаас илүү хувь нь ДУНДАЖ болон ӨНДӨР зэрэглэлийн сегментэд хамаарч байна.	Дэд бүтцийн шинэчлэл хийх хөтөлбөрүүдтэй уялдуулан дундаж орлоготой иргэдэд зориулсан AFFORDABLE хаус хөгжүүлэх боломжтой. Гадаадын хөрөнгө оруулагчдад зориулсан ӨНДӨР зэрэглэлийн хаусны түрээсийн төсөл хэрэгжүүлэх боломжтой.

Улаанбаатар хотод агаарын бохирдлын хэмжээ стандартаас хэт өндөр байгаа нь иргэд хотын төвөөс алслагдмал, эрүүл, **цэвэр агаартай бүсэд амьдрах сонирхлыг нэмэгдүүлж** байна. Үүний нөлөөгөөр хаус худалдан авах **сонирхол өмнөх жилүүдээс 15 хувиар өссөн** нь хотын хүн амын нягтаршил, дэд бүтцийн хөгжлийн оновчгүй байдалтай шууд холбоотой юм.

Гэвч шинэ хаусны **1 м.кв дундаж үнэ 5.23 сая төгрөгт** хүрсэн мөн Улаанбаатар хотод хэрэгжиж буй 5,840 айлын хаус төслийн талаас илүү хувь нь дундаас дээш эсвэл өндөр орлоготой сегментэд чиглэсэн нь дундаж орлоготой иргэдийн худалдан авах боломжийг хязгаарлаж байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгчид энэ зах зээлийн онцлогт нийцүүлэн **"AFFORDABLE"** буюу **дундаж орлоготой өрхөд зориулсан** боломжийн үнэтэй, дэд бүтцийн холболт сайтай төсөл хэрэгжүүлж, энэ сегментэд эрэлт өндөр байгааг ашиглах боломжтой. Түүнчлэн өндөр зэрэглэлийн, гадаадын хөрөнгө оруулалтыг татахуйц төслүүдийг ч хэрэгжүүлэх боломж бүрдэж байгаа нь зах зээлийн өрсөлдөөн нэмэгдэж, хэрэглэгчдийн сонголтыг баяжуулах ач холбогдолтой юм.

• Худалдаа үйлчилгээ, оффис секторын төлөв

Оффис сектор

Хэрэгцээ	Эрэлт	Нийлүүлэлт	Зах зээлийн боломж
ААН-ийн 60 гаруй хувь нь ХОТЫН ТӨВД ТӨВЛӨРӨХ нь шинээр оффисын зай талбай шаардлагатай байгааг харуулж байна.	Ажлын байр нэмэгдэж байгаа нь томоохон компаниуд оффисоо томсгох, шинэ оффис хайх ЭРЭЛТИЙГ НЭМЭГДҮҮЛЖ байна. Зөвхөн төвийн бүсэд байрлах А зэрэглэлийн оффис бус, ХОТЫН ЗАХЫН шинэ бүсүүдэд оффисын хэрэгцээ өсөж байна.	А зэрэглэлийн шинэ оффисын барилгын ХУДАЛДАХ ҮНЭ ӨНДӨР байна. Шинэ төслүүд удаашралтай, барилгын салбарын өсөлтгүй байдал нийлүүлэлтийг бууруулж байна.	Худалдах үнэ нэмэгдэж байгаа нь ОФФИСЫН ТҮРЭЭСИЙН нөхцөл буюу ӨМЧЛӨӨД-ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ зах зээлийн боломжыг бүрдүүлж байна. Мөн богино хугацаагаар бэлэн түрээслэх оффис буюу ҮЙЛЧИЛГЭЭТ ОФФИСЫН шинэ бизнес загварыг хөгжүүлж болох юм.

Улаанбаатар хотын оффисын зах зээлд **эрэлт өндөр** хэвээр байгаа ч **нийлүүлэлт хязгаарлагдмал** байдалтай байна. **Аж ахуйн нэгжийн тоо жилийн дүнгээр 9.2 хувиар өссөн бөгөөд** бизнесийн 60 гаруй хувь нь хотын төвд төвлөрсөн нь шинэ оффисын талбайн хэрэгцээг нэмэгдүүлж байна. Шинэ ажлын байр 7.5 хувиар өсөж, томоохон компаниуд одоо байгаа оффисоо томсгох эсвэл шинэ байршилд шилжих сонирхолтой байна.

Оффисын эрэлт зөвхөн төвийн бүсэд бус, хотын захын шинэ бүсүүдэд өсөж буй нь зах зээлийн өргөжилтийн боломжийг харуулж байна. Гэсэн хэдий ч А зэрэглэлийн оффисын худалдах үнэ жилийн дүнгээр 8.7 хувиар өсөж, өндөр өртөгтэй хэвээр байгаа нь бизнес эрхлэгчдэд санхүүгийн дарамт учруулж, шинэ төслүүдийн удаашрал нь нийлүүлэлтийг хязгаарласнаар **оффисын түрээсийн зах зээлийг илүү уян хатан болгох хэрэгцээг бий** болгож байна.

Энэ нөхцөлд зах зээлийн боломж нь **Өмчлөөд-түрээслүүлэх (buy-to-let)**, эсвэл **богино хугацааны үйлчилгээтэй оффис (serviced office)** зэрэг бизнес загварууд оновчтой шийдлүүдийн нэг болох юм. Гэхдээ түрээсэнд зарцуулах мөнгөө хөрөнгө оруулалт болгож эзэмшилтэй болох загвар нь жижиг дунд компаниудад хөрөнгөтэй болох давуу талтай тул үүнийг дэмжсэн **санхүүгийн шийдэл (банкны бага хүүтэй зээл, эсвэл REIT-ээр дамжуулж хөрөнгө оруулах) хөгжүүлэх нь хэрэгтэй** гэж үзэж байна. Ингэснээр нэг талаар оффисын барилгууд шинэ санхүүжилтийн эх үүсвэртэй болж, нөгөөтээгүүр түрээслэгч компаниудад урт хугацаанд өөрийн үл хөдлөхтэй үлдэх өгөөжийг санал болгосноор хөрөнгө оруулагч, түрээслэгчдийн аль алинд нь ашигтай боломж олгож буй хэрэг юм.

Худалдаа, үйлчилгээний сектор

Хэрэгцээ	Эрэлт	Нийлүүлэлт	Зах зээлийн боломж
<p>ХУДАЛДААНЫ ТӨВҮҮДИЙН АШИГЛАЛТ 12 ХУВИАР ӨССӨН.</p> <p>Монголын ЦАХИМ ХУДАЛДААНЫ ЗАХ ЗЭЭЛ 18 ХУВИАР тэлсэн.</p>	<p>Томоохон худалдааны төвүүд, цахим худалдааны бүсийн ЭРЭЛТ 12 ХУВИАР ӨССӨН.</p> <p>Хотын төвд худалдааны төвийн ТҮРЭЭСИЙН ҮНЭ ӨСӨЛТТЭЙ байна.</p>	<p>Хотын шинэ бүсүүдэд ХУДАЛДААНЫ ТӨВИЙН ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ УДААШРАЛТАЙ байна.</p> <p>Цахим худалдааны платформууд хөгжиж байгаа ч ХҮРГЭЛТИЙН СҮЛЖЭЭ, АГУУЛАХЫН ДЭД БҮТЭЦ СУЛ хэвээр байна.</p>	<p>Олон улсын брэндүүдийг татах, ШИНЭ КОНЦЕПЦИЙН ХУДАЛДААНЫ ТӨВ байгуулах боломжтой. Онлайн болон офлайн худалдааны уялдаатай загвар буюу OMNICHANNEL RETAIL хөгжүүлэх боломж бий.</p> <p>Хотын захын бүсүүдэд орчин үеийн худалдааны төвүүдийг СТРАТЕГИЙН БАЙРШИЛД ХӨГЖҮҮЛЭХ нь эдийн засгийн үр өгөөжтэй.</p>

Улаанбаатар хотын худалдааны салбарт **брэнд бүтээгдэхүүний хэрэгцээ, цахим худалдааны өсөлт, шинэ худалдааны төвүүдийн шаардлага нэмэгдэж** байна. **Дундаж цалин өсөж, хэрэглэгчдийн хэрэглээний бараа, бүтээгдэхүүн худалдан авах чадвар нэмэгдсэнтэй холбоотойгоор бараа, бүтээгдэхүүний борлуулалтыг 15 хувиар өсгөсөн нь** хэрэглэгчдийн худалдан авалтын соёл өөрчлөгдөж буйг илэрхийлж байна. Томоохон худалдааны төвүүдийн эрэлт 12 хувиар нэмэгдсэн нь уламжлалт болон дижитал худалдааны уялдаа нэмэгдэж буйг харуулж байна.

Гэсэн хэдий ч, одоо байгаа **худалдааны төвүүдийн 35 хувь нь шинэчлэлт шаардлагатай**, олон улсын стандарт хангахуйц үйлчилгээ дутмаг, цахим худалдааны дэд бүтэц сул хэвээр байна. Тухайлбал, **онлайн худалдааны эрэлт өндөр байгаа ч хүргэлтийн сүлжээ, агуулахын нөөц хязгаарлагдмал** байгаа нь зах зээлийн хөгжлийг удаашруулж байна. Мөн **хотын захын бүсүүдэд шинэ худалдааны төвүүдийн эрэлт нэмэгдсэн** хэдий ч барилгын салбарын өсөлт удааширснаас хөрөнгө оруулалтын гүйцэтгэл хойшлогдож байна.

Зах зээлд олон улсын брэндүүдийг татах, шинэ худалдааны концепц нэвтрүүлэх, онлайн болон офлайн борлуулалтын уялдаатай загвар бүхий **OMNICHANNEL RETAIL** хөгжүүлэх зэрэг боломж өндөр байна. Хотын төвийн худалдааны төвүүдийн түрээсийн үнэ жилд дунджаар 8 хувиар өсөж байгаа нь түрээсийн бизнесийг хөгжүүлэх таатай орчин бүрдүүлж байгаа бол **хотын шинэ бүсүүдэд орчин үеийн худалдааны төвүүдийг стратегийн байршилд хөгжүүлэх нь эдийн засгийн үр өгөөж өндөртэй шийдэл** болох төлөвтэй.

Цаашид тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлалтай, шинэ стандарт хангасан, хэрэглэгчдийн өсөн нэмэгдэж буй хэрэгцээнд нийцсэн худалдааны төвүүдийн төслүүдийг хэрэгжүүлэх нь салбарын хөгжилд томоохон нөлөө үзүүлэх боломжтой.

Дүгнэлт ба Стратегийн Зөвлөмжүүд

10

-
- Гол Санаануудын Хураангуй
 - Стратегийн Зөвлөмжүүд

Дүгнэлт ба Стратегийн зөвлөмж

• Гол санаануудын хураангуй

Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл 2025 онд тогтвортой өсөлттэй байх төлөвтэй. Эдийн засгийн өсөлт, төрийн бодлого, дэд бүтцийн шинэчлэл нь салбарт эерэг өөрчлөлт авчрах ч инфляц, зээлийн хүүгийн өсөлт, татварын шинэ зохицуулалтууд нь тодорхойгүй байдлыг нэмэгдүүлж болзошгүй.

Орон сууцны зах зээл: Шинэ орон сууцны нийлүүлэлт удааширч, үнэ 14.6 хувиар өссөн. Дунд болон хямд үнэтэй орон сууцны эрэлт өндөр хэвээр байх тул хөгжүүлэгчид энэ сегментэд төвлөрөх нь оновчтой.

Худалдаа, оффисын зах зээл: Оффисын түрээсийн эрэлт тогтвортой, шинэ бизнес төвүүдэд хөрөнгө оруулах боломжтой. Худалдааны төвүүдийн шинэчлэлт шаардлагатай бөгөөд цахим худалдааны зах зээлийн өсөлт нь салбарт шинэ чиг хандлага бий болгож байна.

Ипотекийн зээл ба санхүүжилт: Засгийн газрын ипотекийн санхүүжилт 1.2 их наяд төгрөг болж, худалдан авалтын дэмжлэг үргэлжлэх боловч зээлийн хүртээмж хязгаарлагдмал хэвээр байна.

Татварын өөрчлөлт ба бодлогын шинэчлэл: 2024 оны 07-р сараас эхлэн үнэт цаасны борлуулалтад хөрөнгийн өсөлтийн татвар ногдуулах зохицуулалт хэрэгжиж, гадаадын хөрөнгө оруулагчдын анхаарлыг татаж байна. Бүсчилсэн хөгжлийг дэмжих татварын хөнгөлөлтүүд хэрэгжих төлөвтэй.

Дэд бүтэц, хот байгуулалт: Хотын шинэ суурьшлын бүсүүдэд дэд бүтцийн томоохон төслүүд хэрэгжиж байна. Метро, хурдны зам, цахилгаан станц зэрэг төслүүд нь зах зээлийн өсөлтийг дэмжих ч хэрэгжилтийн хурд удаашралтай байна.

Хөрөнгө оруулалтын боломж: Хөрөнгийн төрөлжилтийг нэмэгдүүлж, зөвхөн орон сууц бус, оффис, худалдааны төв, логистик, агуулах зэрэг үл хөдлөх хөрөнгөд хөрөнгө оруулах нь эрсдэлийг бууруулна.

• Стратегийн зөвлөмжүүд

Улаанбаатар хотын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл 2025 онд эдийн засгийн өсөлт, төрийн бодлого, хөрөнгө оруулалтын чиг хандлагын нөлөөгөөр өргөжин тэлэх боломжтой ч санхүүжилт, бүтээн байгуулалтын сорилтуудтай нүүр тулах магадлал өндөр байна. Иймд хөгжлийн чиг хандлага, зах зээлийн эрэлт хэрэгцээтэй уялдуулан стратегиа оновчтой тодорхойлох шаардлагатай.

ТӨСӨЛ ХӨГЖҮҮЛЭГЧДЭД

(Үл хөдлөх хөрөнгө
хөгжүүлэгчид, барилгын
компаниуд)

- Улаанбаатар хотын хотжилтын бодлого, дэд бүтцийн хөгжлийн төлөвлөгөө, бүсчилсэн хөгжлийн стратегитай уялдуулж төслийн байршил, төлөвлөлтийг сайтар боловсруулах шаардлагатай. **Хотын төвийн ачааллыг бууруулах бодлого** хэрэгжиж буй энэ үед шинэ суурьшлын бүсүүд болон дагуул хотуудад төвлөрөх нь **урт хугацааны өгөөж өндөртэй** байх магадлалтай.
- Орон сууцны эрэлт өндөр байгаа ч худалдан авах чадварын өсөлт удаашралтай байна. Худалдан авах чадварын энэ бууралтыг харгалзан төсөл хөгжүүлэгчид илүү оновчтой төлөвлөлт хийх шаардлагатай болох бөгөөд **дундаж орлоготой, залуу гэр бүлүүдэд зориулсан, хямд өртөгтэй орон сууцны төслүүд** 2025 онд илүү эрэлттэй байх төлөвтэй тул энэ сегментэд илүү анхаарах нь зүйтэй.
- Барилгын материалын үнэ өсөж, ханган нийлүүлэлтийн зардал нэмэгдэж буй энэ үед **урт хугацааны худалдан авалтын гэрээ байгуулах, дотоодын материалын үйлдвэрлэлийг дэмжих**, зардлыг хянах арга хэмжээ авах шаардлагатай. Импортын өндөр хамааралтай байгаа нь эрсдэл учруулж болзошгүй тул **орон нутгийн түүхий эдийн эх үүсвэрийг илүү ашиглах стратеги боловсруулах нь чухал**. Ногоон барилгын хөгжлийг дэмжих бодлого эрчимжиж байгаа тул эрчим хүчний хэмнэлттэй, тогтвортой барилгын төслийг хэрэгжүүлэх нь хөрөнгө оруулалтын таатай орчинг бүрдүүлэх боломжтой.
- **Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөлд оролцох нь дэд бүтцийн хөрөнгө оруулалт, төрийн санхүүжилттэй уялдан хөгжих боломжтой**. Засгийн газар нийтийн орон сууцны төсөл, түрээсийн байрны хөтөлбөрийг дэмжиж байгаа тул зах зээлийн **бодит эрэлтийг хангах, санхүүжилтийн уян хатан байдлыг нэмэгдүүлэх стратеги** баримтлах хэрэгтэй.

БАНК САНХҮҮГИЙН БАЙГУУЛЛАГУУДАД

- Одоогийн ипотекийн зээлийн тогтолцоо **зах зээлийн эрэлтийг хангах боловч эрсдэл өндөртэй тул урт хугацааны санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгох** шаардлагатай. Зөвхөн ипотекийн зээлээр хязгаарлагдахгүйгээр түрээсийн орон сууцны санхүүжилт, ногоон барилгын зээл, үл хөдлөх хөрөнгөд суурилсан **хөрөнгө оруулалтын сан (REIT)** зэрэг механизмуудыг хөгжүүлэх нь зах зээлийг тогтвортой байлгахад ач холбогдолтой.
- Банк, санхүүгийн байгууллагууд зээлийн эрсдэлийг бууруулахын тулд **орон сууцны эрэлт, худалдан авах чадварт нийцсэн төлбөрийн нөхцөл, урт хугацааны зээлийн багцуудыг** санал болгох хэрэгтэй.

ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧ НАРТ

(Дотоод, гадаадын хөрөнгө оруулагч нар)

- Шинэ хөгжлийн чиг хандлагатай уялдуулж хөрөнгө оруулалтын бүсээ оновчлох нь чухал. Жишээ нь, шинэ дэд бүтцийн шугам татагдах, метро, хурдны зам зэрэг төслүүд хэрэгжиж буй бүсүүдэд хөрөнгө оруулах нь урт хугацааны үнэлгээний өсөлтөд эерэг нөлөө үзүүлнэ.
- Гадаадын хөрөнгө оруулагчдын хувьд шинэ татварын бодлогын хэрэгжилт, бүсчилсэн татварын хөнгөлөлтийг анхаарч, хөрөнгө оруулалтын бүтэц, стратегийг уян хатан байлгах шаардлагатай.
- Зөвхөн орон сууцны төслүүдэд төвлөрөхөөс илүү **оффис, худалдааны төв, агуулах, аялал жуулчлал, логистикийн нэгдсэн парк зэрэг хөрөнгө оруулалтын төрөлжилтийг** судлах нь чухал. Энэ нь эрсдэлийг бууруулж, зах зээлийн олон чиглэлд хөрөнгө оруулалтын боломжийг нэмэгдүүлнэ. Түрээсийн эрэлт өсөх төлөвтэй тул түрээсийн орон сууц, үйлчилгээт орон сууц, хямд болоод дундаж зэрэглэлийн орон сууцны төслүүдэд хөрөнгө оруулах нь ашигтай.

БОДЛОГО БОЛОВСРУУЛАГЧ НАРТ

(Засгийн газар, төрийн хэвшлийн байгууллагууд)

- Зах зээл тогтвортой өсөлттэй байх үндэс нь **хөрөнгө оруулалтын орчныг тогтвортой, ойлгомжтой, урт хугацааны бодлогоор дэмжих** явдал юм.
- Ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг үргэлжлүүлэх эсэх нь зах зээлийн өсөлтөд чухал нөлөөтэй тул энэ асуудлыг тогтвортой байдлаар шийдвэрлэх хэрэгтэй. Барилгын зөвшөөрлийн шинэчлэл, газрын зохицуулалтын хялбаршуулалт нь **төслийн хэрэгжилтийн хурдыг нэмэгдүүлж, зах зээлд эерэг өөрчлөлт авчрах боломжтой.**
- Шинэ хот байгуулалт, гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төслүүдийг **хувийн хэвшилтэй хамтран хэрэгжүүлэх, олон улсын хөрөнгө оруулалтыг татах бодлого боловсруулах нь зайлшгүй шаардлагатай.** Түүнчлэн, газрын зөвшөөрөл, барилгын зөвшөөрлийн шинэчлэл, дэд бүтцийн өргөтгөлийн санхүүжилтийг илүү ойлгомжтой, урт хугацааны төлөвлөгөөтэй уялдуулах нь чухал байна.

ХӨРӨНГИЙН МЕНЕЖМЕНТИЙН СМАРТ ШИЙДЭЛ

ALL-IN-ONE software for Property managers

- ✓ Засвар, үйлчилгээний дуудлага
- ✓ Ажил хуваарилалт
- ✓ Ажилтны KPI оноо тооцоолол
- ✓ Бараа, материалын тооллого
- ✓ Үйл ажиллагааны тайлан
- ✓ Төлбөр гүйцэтгэх



Холбоо барих:



- www.prop.mn
- info@invescoreproperty.mn
- (+976) 7507-5454

Available on:



Developed in Mongolia by:



Ашигласан материалын жагсаалт

1. Абженекова, Н. (2025, February 7). The housing question: What to expect from the real estate market in 2025. Retrieved from Talap.org website: <https://talap.org/en/news/news-detail/138/>
2. Алсын хараа 2050. (n.d.). Алсын хараа 2050. Retrieved from vision2050.gov.mn website: <https://vision2050.gov.mn/>
3. Ариунтуяа. (2025, January 27). Барилгын салбар дахь тусгай зөвшөөрлийн өнөөгийн байдал, тулгамдаж буй асуудал. Retrieved February 27, 2025, from Barilga.MN - Барилгын Нэгдсэн Портал website: <https://www.barilga.mn/n/24557/>
4. Б, Э. (2025, January 9). Uran AI: Интерьерийг AI-р төгсрүүлнэ. Retrieved from Lemonpress.mn website: <https://lemonpress.mn/post/ks8WnZOQHNg>
5. Б, Э. (2025, January 15). “Orano mining” компанитай байгуулах хөрөнгө оруулалтын гэрээнд гарын үсэг зурна. Retrieved from bloombergtv.mn website: <https://www.bloombergtv.mn/news/h2i214>
6. Б, Г.-Э. (2024, June 25). Үнэт цаасны ханшийн зөрүүний албан татвар суутгах нь. Retrieved February 27, 2025, from Golomtcapital.com website: <https://golomtcapital.com/1dt>
7. Б, Т. (2024, June 29). Монгол Улсын түүхэнд анх удаа 126 гишүүнтэй парламент бүрдэв. Retrieved from montsame.mn website: <https://montsame.mn/mn/read/346876>
8. Bloomberg TV Mongolia. (2024a, June 13). Ажиллах хүчний эрэлт хамгийн өндөр барилгын салбарын мэргэжлээр суралцагчдын тоо цөөрсөөр байх төлөвтэй. Retrieved from Bloomberg TV Mongolia website: <https://bloombergtv.mn/news/ho1p1>
9. Bloomberg TV Mongolia. (2024b, November 22). COP29: Хөгжиж буй орнуудад жилийн \$1 их наядын дэмжлэг үзүүлэхээр тохирсон ч хаанаас, хэрхэн гаргах нь тодорхой бус үлдэв. Retrieved from Bloomberg TV Mongolia website: <https://bloombergtv.mn/news/ho1i0>
10. Bloomberg TV Mongolia. (2025). ТӨЛӨВ 2025 | Тусгай хөтөлбөр. Retrieved from <https://www.youtube.com/watch?v=2iydyxuWu8k>
11. Briefing, C. (2025, January 20). China's economy in 2024: GDP, trade, and FDI. Retrieved from China Briefing News website: <https://www.china-briefing.com/news/chinas-economy-in-2024-gdp-trade-fdi/>
12. Bureau of National Statistics of the Agency for Strategic Planning and Reforms of the Republic of Kazakhstan. (n.d.). Retrieved from gov.egov.kz website: <https://www.gov.kz/memleket/entities/stat?lang=en>
13. Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем. (2008, May 20). Гаалийн тариф, гаалийн татварын тухай. Retrieved from legalinfo.mn website: <https://legalinfo.mn/mn/detail/208>
14. Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем. (2024a, June 5). Монгол Улсын бүсчилсэн хөгжлийн үзэл баримтлал батлах тухай. Retrieved from Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем website: <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=17140840005441&sword=%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%82,%20%D1%85%D1%8D%D0%BC%D0%B6%D0%B8%D0%BB%20%D0%B7%D2%AF%D0%B9>
15. Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем. (2024b, August 27). Монгол Улсын Засгийн газрын 2024-2028 оны үйл ажиллагааны хөтөлбөр. Retrieved from legalinfo.mn website: <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=17141368388631&showType=1>

16. Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем. (2024c, October 18). Монгол Улсын хөгжлийн 2025 оны төлөвлөгөө батлах тухай. Retrieved from Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем website: <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=17142247261431&sword=%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%82>
17. Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем. (2024d, December 12). Монгол Улсын 2025 оны төсвийн тухай. Retrieved from Эрх Зүйн Мэдээллийн Нэгдсэн Систем website: <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=17333359498301>
18. Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн систем. (2024e, December 12). Монгол Улсын төсвийн хөрөнгөөр 2025 онд санхүүжүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөл, арга хэмжээ, барилга байгууламжийн жагсаалт. Retrieved from legalinfo.mn website: <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=17333387179651&showType=1>
19. Feiveson, L. (2024, June 24). Rent, house prices, and demographics. Retrieved from U.S. Department of the Treasury website: <https://home.treasury.gov/news/featured-stories/rent-house-prices-and-demographics>
20. Г, Э. (2024). Бөөрөлжүүтийн 600 мвт-ын цахилгаан станцын эхний блок ашиглалтад орлоо. Retrieved February 27, 2025, from Монцаме | Монголын Үндэсний Мэдээллийн Агентлаг website: <https://montsame.mn/mn/read/353052>
21. Г, Э. (2025, February 18). Ипотекийн зээл 2024 онд 9.4 их наяд төгрөгт хүрчээ. Retrieved from Монцаме | Монголын Үндэсний Мэдээллийн Агентлаг website: <https://www.jp.montsame.mn/mn/read/362212>
22. Ganzorig, G., & Arizala-Bagamasbad, P. (2024, September 25). Монгол Улсын эдийн засаг 2025 он дуустал тогтвортой өснө гэж АХБ таамаглаж байна. Retrieved from adb.org website: <https://www.adb.org/mn/news/adb-forecasts-sustained-economic-growth-mongolia-through-2025>
23. Gao, L., & Woo, R. (2024, November 29). China's home prices set to stabilise by 2026 after slower falls: Reuters poll. Reuters. Retrieved from <https://www.reuters.com/markets/asia/chinas-home-prices-set-stabilise-by-2026-after-slower-falls-2024-11-29/>
24. Gao, L., & Woo, R. (2025, February 19). China's new home prices stagnate in January as demand struggles. Reuters.com. Retrieved from <https://www.reuters.com/world/china/chinas-new-home-prices-stagnate-january-property-sector-struggles-2025-02-19/>
25. gogo.mn. (2025). Худалдааны дайны 2-р үе: Тариф 2025. Retrieved March 7, 2025, from gogo.mn website: <https://gogo.mn/r/gnke9>
26. Goltermann, J., Tandon, S., & Maher, J. (2024, December 17). Trump win likely to extend dollar strength | capital economics. Retrieved from Capitaleconomics.com website: <https://www.capitaleconomics.com/publications/fx-markets-outlook/trump-win-likely-extend-dollar-strength>
27. Inside Mongolia . (2023, December 4). Mongolia to reduce sales income tax for foreign investors. Retrieved February 27, 2025, from Insidemongolia.mn website: <https://insidemongolia.mn/post/SwJ6JpvZp9P>
28. Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам. (2024, December 30). “Ногоон барилгын (BESTGER) гэрчилгээ олгох журам” батлах тухай. Retrieved from mcud.gov.mn website: <https://mcud.gov.mn/resource/mcud/File/2024/12/30/fy1qxdvzvrc9u5le/2024-153.pdf>
29. Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам. (2025a, January). Ипотекийн зээлийг орон сууцны талбайн хэмжээнээс хамааран хүүгийн шаталсан хувилбар санал болгоно. Retrieved from mcud.gov.mn website: <https://mcud.gov.mn/a/1546>

30. Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын яам. (2025b, February 4). Ногоон барилгын журам батлагдсанаар барилгын салбарт ногоон зээлийн хүртээмж нэмэгдэнэ. Retrieved from mcud.gov.mn website: <https://mcud.gov.mn/a/1553>
31. Хот төлөвлөлт, судалгааны институт ОНӨААТҮГ. (2025). Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө. Retrieved from upri.ub.gov.mn website: https://drive.google.com/file/d/1I3dbe2aIXTd1o6DDzQZvVGVVldjzR_CE/view
32. Klug, F. (2024, December 3). What to know as confusion spreads through south korea with martial law declared. Retrieved from AP News website: <https://apnews.com/article/south-korea-martial-law-north-korea-emergency-b310df4fece42c27051f58b8951f346f>
33. Л, Б. (2024a). Биткойны ханш түүхэндээ анх удаа 100,000 ам.долларыг давлаа. Retrieved March 7, 2025, from Cnbc.mn website: <https://cnbc.mn/news/h102f2>
34. Л, Б. (2024b, November 29). Дэлхийн Банк: Монгол Улсын эдийн засгийн өсөлт 2025 онд 6.5 хувь, 2026-2027 онуудад дунджаар 6 хувь байх төлөвтэй байна. Retrieved from Cnbc.mn website: <https://cnbc.mn/news/h2f92>
35. Livesay, B. (2024, November 5). US election 2024 live updates: Trump and Harris neck and neck as millions set to vote in US election. BBC News. Retrieved from <https://www.bbc.com/news/live/czxrnrw5qrprt>
36. М, Х. (2025). Калифорни дахь галт түймэрт америкийн даатгалын салбар ч шатаж эхлэв. Retrieved March 7, 2025, from Lemonpress.mn website: <https://lemonpress.mn/post/F2wcR4W5Sqi>
37. Монгол улсын их хурал. (2024, December 25). Монгол Улсын нэгдсэн төсвийн 2024 оны эхний 11 сарын гүйцэтгэл. Retrieved from parliament.mn website: <https://www.parliament.mn/nn/63752/>
38. Монгол Улсын Засгийн Газрын Тогтоол. (2025, November 20). Монгол улсад 2025 онд хөдөлмөр эрхлэх гадаад ажилтны тоо, хувь хэмжээг тогтоох тухай . Retrieved from Legalinfo.mn website: <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=17142248914911>
39. Монголбанк. (2024a, August 21). Б.Лхагвасүрэн: Монголбанк тогтвортой санхүүжилтийн тогтолцоог бүрдүүлэхэд манлайлан ажиллаж байна. Retrieved from mongolbank.mn website: <https://www.mongolbank.mn/mn/r/7262>
40. Монголбанк. (2024b, September 19). Фитч агентлаг Монгол Улсын зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээг “B+” болгон ахиулав. Retrieved from mongolbank.mn website: <https://www.mongolbank.mn/mn/r/7503>
41. Монголбанк. (2024c, November 19). Мүүдиз агентлаг Монгол Улсын зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээг “B2”, төлөвийг “ээрэг” болгон ахиулав. Retrieved from mongolbank.mn website: <https://www.mongolbank.mn/mn/r/8082>
42. Монголбанк. (2024d, December). Гадаад секторын статистик, үзүүлэлт. Retrieved from mongolbank.mn website: <https://stat.mongolbank.mn/external>
43. Монголбанк. (2024e, December). Ипотекийн зээл. Retrieved from stat.mongolbank.mn website: <https://stat.mongolbank.mn/finance>
44. Монголбанк. (2024f, December). Мөнгө, санхүүгийн статистик. Retrieved from mongolbank.mn website: <https://stat.mongolbank.mn/finance>

45. Монголбанк. (2025a, January 9). Инфляцын тайлан 2024 оны 12 дугаар сар. Retrieved from mongolbank.mn website: <https://www.mongolbank.mn/mn/r/8482>
46. Монголбанк. (2025b, January 14). Мөнгөний бодлогын мэдэгдэл - 2025-01. Retrieved from mongolbank.mn website: <https://www.mongolbank.mn/mn/r/8523>
47. Монголбанк. (2025c, February 21). Худалдан авалтын менежерийн индекс (PMI) 2024 оны 4 дүгээр улирал. Retrieved from mongolbank.mn website: <https://www.mongolbank.mn/mn/research/1449>
48. Монголын тогтвортой санхүүжилтийн холбоо. (2022, March 29). Тогтвортой санхүүгийн үндэсний замын зураг. Retrieved from toc.mn website: <https://www.toc.mn/publication/sfroadmap>
49. Mroue, B., & Karam, Z. (2024, December 7). Syrian government falls, ending 50-year rule of assad family. Retrieved from AP News website: <https://apnews.com/article/syria-assad-sweida-daraa-homs-hts-qatar-7f65823bbf0a7bd331109e8dff419430>
50. Н, Э. (2024, November 8). ТӨСӨВ 2025: Таны төлөх ₮31.9 их наядын татварыг Засгийн газар хэрхэн, юунд зарцуулах вэ? Retrieved from ikon.mn website: <https://ikon.mn/opinion/39mg>
51. N. Bocci, M., L. Larson, K., & Stanford, D. (2023, September 11). Real estate beneficial ownership regulatory alert: Florida restricts real estate ownership by individuals and entities from "countries of concern." Retrieved from klgates.com website: <https://www.klgates.com/Real-Estate-Beneficial-Ownership-Regulatory-Alert-Florida-Restricts-Real-Estate-Ownership-by-Individuals-and-Entities-From-Countries-of-Concern-9-11-2023>
52. National Association of Realtors. (2024). Housing affordability index. Retrieved from nar.realtor website: <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index>
53. National Bank of Kazakhstan. (n.d.). Daily official (market) foreign exchange rates | national bank of kazakhstan. Retrieved from nationalbank.kz website: <https://nationalbank.kz/en/exchangerates/ezhednevnye-oficialnye-rynochnye-kursy-valyut>
54. П, Т. (2025, February 3). Монголбанк: Банкнуудын ногоон зээлийн үлдэгдэл нийт зээлийн 3.7 хувийг эзэлж байна. Retrieved from bloombergtv.mn website: <https://www.bloombergtv.mn/news/h1ix9>
55. Prop.mn | Хөрөнгийн менежмент. (2025). Retrieved February 27, 2025, from Prop.mn website: <https://prop.mn/>
56. pwc. (2024). Татварын Мэдээлэл. Татварын Мэдээлэл, 07(2024). Retrieved from https://www.pwc.com/mn/en/tax_alerts/pdf/tax_alert_n07_mn_oct_23_2024.pdf
57. pwc. (2025, January 6). Mongolia - corporate - significant developments. Retrieved February 27, 2025, from Pwc.com website: <https://taxsummaries.pwc.com/mongolia/corporate/significant-developments>
58. Р, Э. (2024, February 17). Агаарын бохирдлыг бууруулахад аж ахуйн нэгжүүдтэй хамтарна. Retrieved February 27, 2025, from Монцаме | Монголын Үндэсний Мэдээллийн Агентлаг website: <https://montsame.mn/mn/read/362188>
59. Reuters BEIJING. (2025, February 19). China's new home prices stagnate in January on declining property demand. Retrieved February 27, 2025, from business-standard.com website: https://www.business-standard.com/world-news/china-s-new-home-prices-stagnate-in-january-on-declining-property-demand-125021900308_1.html

60. S&P Global. (2024). Top geopolitical risks of 2024. Retrieved from S&P Global website: <https://www.spglobal.com/en/research-insights/market-insights/geopolitical-risk>
61. Сангийн яам. (2024). Иргэдийн төсөв-2025 /батлагдсан/. Retrieved from mof.gov.mn website: <https://online.flippingbook.com/view/619067031/2/>
62. Санхүүгийн Зохицуулах Хороо. (2025a). REIT буюу үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын итгэмжлэл / сан/-г Монгол улсад нэвтрүүлэх боломж. Хүртээмжтэй Санхүү, 2025(74). Санхүүгийн Зохицуулах Хороо. Retrieved from <https://www.frc.mn/resources/Image/Document/202502/NCmvj/setguul-%E2%84%9674-2025.01-sar.pdf>
63. Санхүүгийн Зохицуулах Хороо. (2025b). Цахим тайлан: Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбар. Retrieved from www.frc.mn website: <https://www.frc.mn/#/home>
64. Тэнхлэг Зууч ХХК. (2024). Улаанбаатар хотын Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгааны тайлан 2024 оны 12 сар.
65. Төрийн захиргааны удирдлагын газар. (2024, September 2). 2025 онд авто зам, эрчим хүч, дэд бүтцийн томоохон төсөл хөтөлбөрүүдийг эхлүүлж, эдийн засгийн хөгжлийг дэмжинэ. Retrieved from Сангийн Яам website: <https://mof.gov.mn/article/entry/2025-tusuv>
66. Trading Economics. (2024). China foreign direct investment YoY. Retrieved from Tradingeconomics.com website: <https://tradingeconomics.com/china/foreign-direct-investment-yoy>
67. Ц, Ц. (2024, September 26). 2025 онд эрчим хүчний салбарын бүтээн байгуулалтыг онцгойлон анхаарч, төсвийг нь төлөвлөжээ. Retrieved March 7, 2025, from Cnbc.mn website: <https://www.cnbc.mn/news/hy52>
68. U.S. Energy Information Administration. (2023, April 11). Short-Term energy outlook - U.S. energy information administration (EIA). Retrieved from Eia.gov website: https://www.eia.gov/outlooks/steo/report/global_oil.php
69. Үндэсний Статистикийн Хороо. (2024, December). Орон сууцны үнийн жилийн өөрчлөлт, хувиар. Retrieved from 1212.mn website: https://www.1212.mn/tables.aspx?TBL_ID=DT_NS0_0300_00V1
70. Үндэсний статистикийн хороо. (2024a). Ажиллах хүчний судалгаа 2024 оны III улирал. Retrieved from 1212.mn website: <https://downloads.1212.mn/q1cKQKpOb6PofEo7dsjvYQ3q6--iCUXr21j-ZOi5.pdf>
71. Үндэсний статистикийн хороо. (2024b, November 7). Барилгын өртгийн индекс, 2024 оны 3 дугаар улиралд. Retrieved from 1212.mn website: <https://www.nso.mn/mn/dissemination/72589795>
72. Үндэсний статистикийн хороо. (2024c, November 19). Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн - 2024 оны эхний 09 сард урьдчилсан гүйцэтгэл. Retrieved from 1212.mn website: https://downloads.1212.mn/DmO-xtMNM_gH3n1_DVgCtR6Tgb9mN_7qC_aqoXJ.pdf
73. Үндэсний статистикийн хороо. (2024d, December). Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн, үйлдвэрлэлийн аргаар, салбараар. Retrieved from 1212.mn website: https://www.1212.mn/mn/statistic/statcate/573052/table-view/DT_NS0_0500_001V1
74. Үндэсний статистикийн хороо. (2024e, December 17). Монгол Улсын нийгэм, эдийн засгийн байдал, 2024 оны эхний 11 сард. Retrieved from 1212.mn website: <https://www.nso.mn/mn/dissemination/72469485>

75. Үндэсний статистикийн хороо. (2025a). Орон сууцны үнэ өмнөх оны мөн үеэс 14.6 хувиар өсжээ. Статистикийн Мэдээ, 2024(2), 4. Retrieved from https://downloads.1212.mn/M_YW_2tvTIYB-TQNBUAh6QEUrLak0o-S_-2KV6U4.pdf
76. Үндэсний статистикийн хороо. (2025b, January 10). Хэрэглээний бараа, үйлчилгээний үнэ өмнөх оны мөн үеэс 9.0 хувиар өслөө. Retrieved from 1212.mn website: <https://downloads.1212.mn/HQhX0leBnB69Kkg7vRvQj2AVvfNlpHdhqtRs3nw.pdf>
77. Үндэсний статистикийн хороо. (2025c, January 16). Улсын хилээр орсон гадаадын зорчигчид өмнөх оноос 32.6 хувиар өслөө. Retrieved from 1212.mn website: https://downloads.1212.mn/_3CufCIJUDqLWa5A1Gg3_Xc_imLW5Uf4s7hH6vnJ.pdf
78. Үндэсний статистикийн хороо. (2025d, February 13). Барилга угсралт, их засварын ажлын гүйцэтгэл 2024 онд 14.8 хувиар өслөө. Retrieved from 1212.mn website: https://downloads.1212.mn/Q_w-wM_rXy2S30--RSb2KUj4-w-qmEwTVT_lbam_.pdf
79. United Nations. (2025, February 3). World economic situation and prospects: February 2025 briefing, no. 187. Retrieved from un.org website: <https://rsmus.com/insights/economics/global-economic-outlook-for-2025.html>
80. wtw. (2025, January 29). Global Investment Outlook 2025. Retrieved from WTW website: <https://www.wtwco.com/en-nl/insights/2025/01/global-investment-outlook-2025>
81. Xie, Y. (2025, February 9). Analysts expect China property market recovery in 2025 after seeing improvement in January. Retrieved from South China Morning Post website: <https://www.scmp.com/business/article/3297817/analysts-expect-china-property-market-recovery-2025-after-seeing-improvement-january>
82. Zhou, Q., & Interesse, G. (2025, January 20). China's economy in 2024: GDP, Trade, and FDI. Retrieved from china-briefing.com website: <https://www.china-briefing.com/news/chinas-economy-in-2024-gdp-trade-fdi/>

RESIDENCES AT KHURELTOGOOT

BUILDING

NATURE
COMFORT
VALUE



200+ unit, four-season residences
Development started in 2024.

For sales inquiry:



Envisioned & Managed by:

InvesCore Property

Санамж


Энэхүү тайлан нь зөвхөн мэдээллийн зорилгоор бэлтгэгдсэн бөгөөд тайланд агуулагдсан мэдээллийн үнэн зөв, бүрэн бүтэн, найдвартай байдлын талаар ямар нэгэн илэрхий болон далд баталгаа, төлөөлөл, батламжийг гаргахгүй болно.

Тайланд дурдагдсан дүгнэлт, таамаглал нь өөрчлөгдөж болох тул тэдгээрийг хөрөнгө оруулалт, санхүү, эрх зүй болон бусад мэргэжлийн зөвлөгөө гэж үзэхгүй байхыг анхаарна уу.

Энэхүү тайланд тулгуурлан гаргасан аливаа шийдвэр, түүний үр дагаварт бид ямар нэгэн хариуцлага хүлээхгүй болно. Иймд уншигчид өөрсдийн бие даасан судалгаа хийх, холбогдох мэргэжилтнүүдээс зөвлөгөө авахыг зөвлөж байна.

ИНВЕСКОР ПРОПЕРТИ ХХК

 info@invescoreproperty.mn

 (+976) 7507-5454

 InvesCore Property

 Invescoreproperty

 InvesCore Property LLC