



ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН БАЙГУУЛЛАГУУДЫН 2025 ОНЫ ЭХНИЙ ХАГАС ЖИЛИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТАЙЛАН

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал, үнэт эдлэлийн зохицуулалтын газар

Улаанбаатар хот
2025 он



АГУУЛГА

1

САЛБАРЫН ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

2

ЗУУЧЛАЛЫН МЭДЭЭНИЙ ТОЙМ

3

**САНХҮҮГИЙН ТАЙЛАНГИЙН
ҮЗҮҮЛЭЛТ**

4

БОДЛОГО ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ОРЧИН

5

ДУГНЭЛТ



Товчилсон үгийн тайлал

1. Хороо-Санхүүгийн зохицуулах хороо
2. ҮХХ-Үл хөдлөх хөрөнгө
3. ҮХХЗБ-Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллага
4. ТЗ-Тусгай зөвшөөрөл
5. ХНХ-Хувь нийлүүлсэн хөрөнгө
6. АЗҮХХ-Арилжааны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө
7. ҮЗҮХХ-Үйлдвэрийн зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө
8. ОСЗҮХХ-Орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө
9. УБАШ-Улсын байцаагчийн албан шаардлага
10. м.кв-Метр квадрат



Дүрслэл, хүснэгтийн жагсаалт

Хүснэгт 1. Зуучлалын байгууллагууд байршлаар

Хүснэгт 2. Санхүүгийн тайлангийн үзүүлэлт

Хүснэгт 3. Орлогын тайлангийн үзүүлэлт

Дүрслэл 1. Зуучлалын байгууллагуудын байршил хувиар:

Дүрслэл 2. ХЭ, ХНХ, оноосон нэр, салбар нээх хүсэлтүүдийн шийдвэрлэлт

Дүрслэл 3. Бусад хүсэлтүүдийн шийдвэрлэлт

Дүрслэл 4. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ

Дүрслэл 5. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтэц

Дүрслэл 6. Брокер, агентуудын статистик мэдээлэл

Дүрслэл 7. Хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц

Дүрслэл 8. Худалдан борлуулах үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээ

Дүрслэл 9. Түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээ

Дүрслэл 10. Орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн метр квадратын дундаж үнэ байршлаар

Дүрслэл 11. Худалдан борлуулсан ҮХХ үнийн дүнгээр

Дүрслэл 12. Худалдан борлуулсан ҮХХ талбайн хэмжээгээр

Дүрслэл 13. Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ үнийн дүнгээр

Дүрслэл 14. Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ талбайн хэмжээгээр

Дүрслэл 15. Худалдан борлуулсан ҮХХ шимтгэлийн хувиар

Дүрслэл 16. Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ шимтгэлийн хувиар



Хураангуй

Бүртгэл, зөвшөөрлийн чиглэлд:

Хорооноос 2025 оны эхний хагас жилд 12 хуулийн этгээдэд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгосноор Хороонд 303 зуучлалын байгууллага бүртгэгдсэн байна.

Тайлант үед тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудаас хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ, хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц, бүрэлдэхүүнд өөрчлөлт оруулах болон салбар, төлөөлөгчийн газар нээн ажиллуулах, оноосон нэрийн өөрчлөлтийг бүртгүүлэх тухай нийт 16 хүсэлт Хороонд ирүүлснийг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хянаж, шийдвэрлэсэн.

Мөн зуучлалын байгууллагуудаас эрх бүхий албан тушаалтны өөрчлөлт, агентын өөрчлөлт, хаяг байршлын өөрчлөлтийг бүртгүүлэх тухай нийт 129 хүсэлт ирүүлснийг хянаж, шийдвэрлэсэн.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагууд:

Тайлант хугацаанд 303 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 5,466 хэлцлээр 2,293.7 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 1,398,278,221.2 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагаанд зуучлан 40,081,975.0 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад талбайн хэмжээ 2.6 дахин, борлуулалтын үнийн дүн 1.1 дахин өссөн байна.

Тайлант хугацаанд 303 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 3,979 хэлцлээр 313.3 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 125,591,476.0 мянган төгрөгөөр түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагаанд зуучилж 8,498,205.3 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хэлцлийн тоо 1.1 дахин, үнийн дүн 1.2 дахин өсжээ.

Тайлант хугацаанд зуучлалын байгууллагуудын ХНХ-ийн хэмжээ 1.1 дахин өссөн бол нийт хөрөнгийн дүн болон хуримтлагдсан ашиг тус тус 1.1 дахин буурсан байна.

Зуучлалын байгууллагуудын цэвэр ашиг 2.6 дахин буурсан үзүүлэлтэй байна.

Хяналт шалгалт:

Тайлант хугацаанд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудаас ирүүлсэн 1,000 санхүүгийн тайлан болон зуучлалын мэдээг хянан баталгаажуулж, салбарын нэгтгэлд хамрууллаа.

Тайлант хугацаанд нэр бүхий 16 ҮХХЗБ-д тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох мэдэгдэл, 34 ҮХХЗБ-д тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх мэдэгдэл, 262 ҮХХЗБ-д тайлангийн хариу, нийт 312 хуулийн этгээдэд холбогдох хариуг хүргүүлсэн байна.

Тайлант хугацаанд Хорооноос нэр бүхий 25 хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн бол нэр бүхий 21 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон.

311

2024.II

303

2025.II

Хорооноос 2025 оны эхний хагас жилд 12 хуулийн этгээдэд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгож, 21 хуулийн этгээдийн дээрх төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосноор Хороонд 303 зуучлалын байгууллага бүртгэгдсэн.

25

Түдгэлзүүлсэн

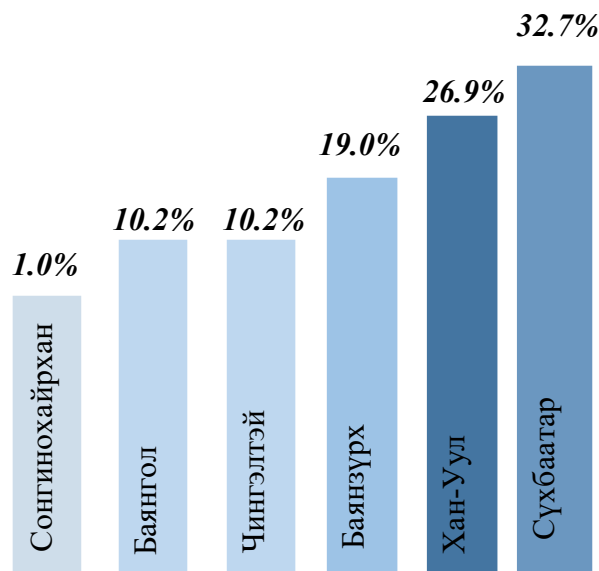
21

Хүчингүй болгосон

Тайлант хугацаанд Хорооноос нэр бүхий 25 хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн бол нэр бүхий 4 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг сэргээж, 21 хуулийн этгээдийн дээрх төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон.

Тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудын 97.0 хувь буюу 294 хуулийн этгээд нь Улаанбаатар хотод 3.0 хувь буюу 9 хуулийн этгээд нь Дархан-Уул, Орхон, Төв, Говь-Алтай аймгуудад үйл ажиллагаа эрхэлж байна. Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа эрхэлж буй 294 хуулийн этгээдийг байршлаар нь ангилан хүснэгт 1-д, эзэлж буй хувиар ангилан дүрслэл 1-д үзүүлэв.

Дүүрэг	ЗБ-ын тоо
Сүхбаатар	96
Хан-Уул	79
Баянзүрх	56
Чингэлтэй	30
Баянгол	30
Сонгинохайрхан	3



Хүснэгт 1. Зуучлалын байгууллагууд байршлаар: Дүрслэл 1. Зуучлалын байгууллагуудын байршил хувиар:

Тайлант үед тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудаас хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ, хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц, бүрэлдэхүүнд өөрчлөлт оруулах болон салбар, төлөөлөгчийн газар нээн ажиллуулах, оноосон нэрийн өөрчлөлтийн тухай нийт 16 хүсэлт Хороонд ирүүлснийг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хянаж, шийдвэрлэсэн. Эдгээр хүсэлтийг төрлөөр нь ангилан дүрслэл 2-д үзүүлэв.



12

ХНХ, ХЭ

3

Салбар

1

Оноосон нэр

Дүрслэл 2. ХЭ, ХНХ, оноосон нэр, салбар нээх хүсэлтүүдийн шийдвэрлэлт

Мөн зуучлалын байгууллагуудаас эрх бүхий албан тушаалтны өөрчлөлт, агентын өөрчлөлт, хаяг байршлын өөрчлөлтийн тухай тухай нийт 129 хүсэлт ирүүлснийг хянаж, шийдвэрлэсэн. Дээрх хүсэлтүүдийг төрлөөр нь ангилан дүрслэл 3-д үзүүлэв.

79

Агент

33

ЭБАТ

17

Хаяг байршил

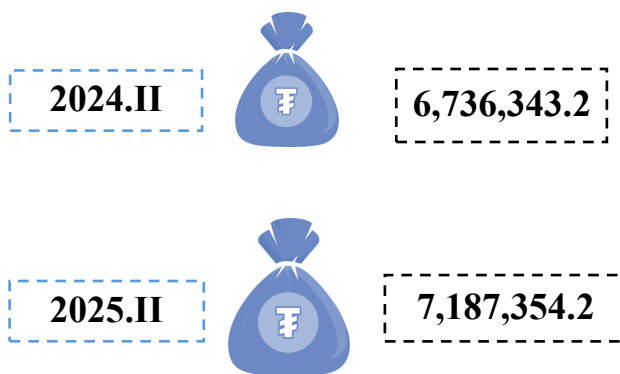
Дүрслэл 3. Бусад хүсэлтүүдийн шийдвэрлэлт

Дээрх 129 хүсэлтийг тоон гарын үсгээр баталгаажсан цахим албан тоотгоор шийдвэрлэж, Хорооны цахим хуудсанд байршуулсан.

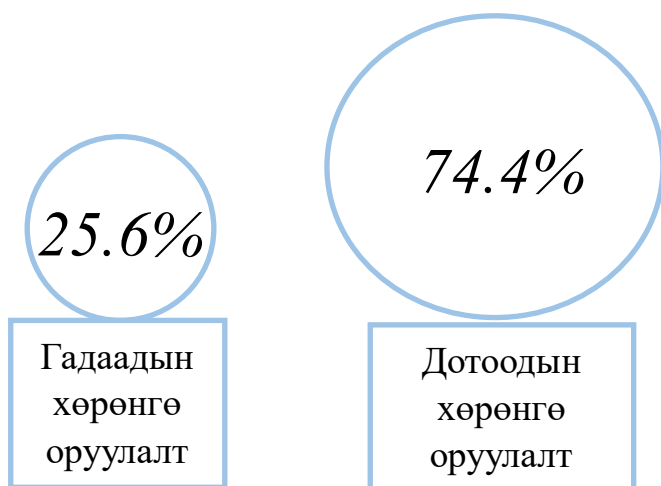
Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 303 ҮХХЗБ нь 440 хувьцаа эзэмшигчийн 7,187,354.2 мянган төгрөгийн ХНХ-тэй үйл ажиллагаа эрхэлсэн нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад ХНХ-ийн хэмжээ 6.7 хувиар өссөн байна.

Харин тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээдийн хувьцаа эзэмшигчдийн тоо 24-өөр буурсан.

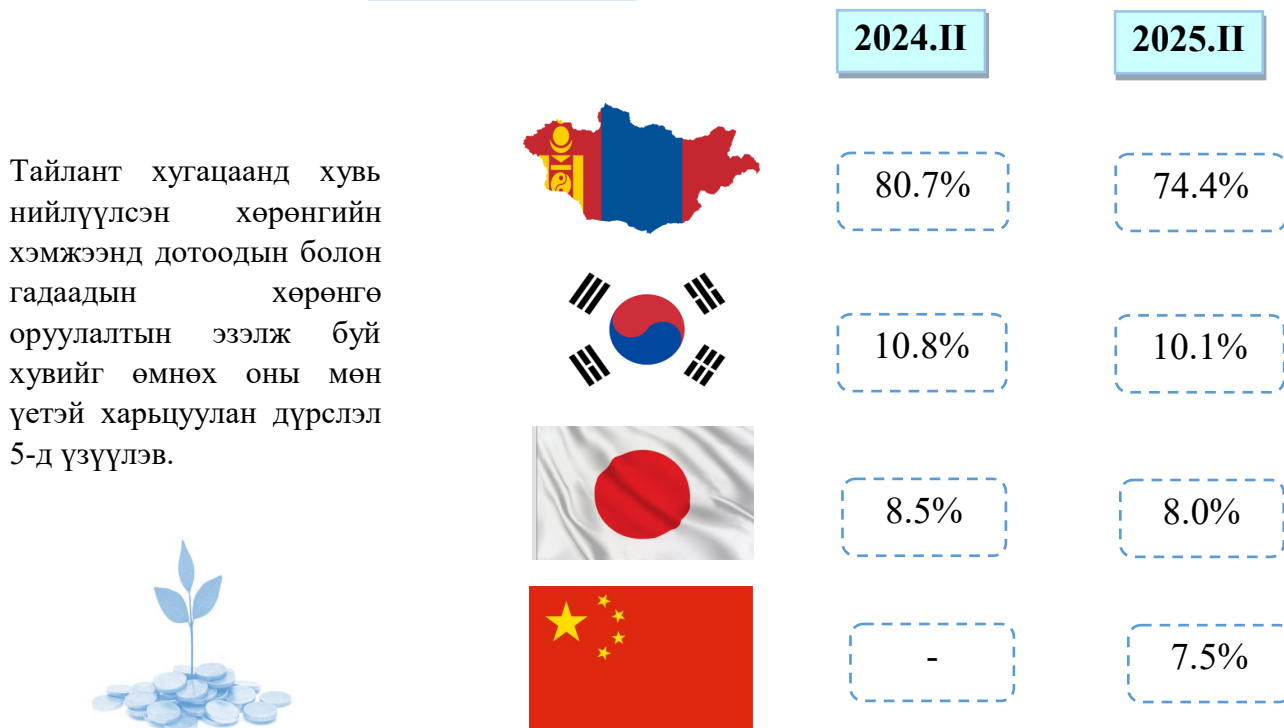
Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулан дүрслэл 4-д үзүүлэв.



Дүрслэл 4. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ (мянган төгрөгөөр)



Өмнөх оны мөн үед хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээний 19.3 хувийг гадаадын хөрөнгө оруулалт эзэлж байсан бол тайлант үед нийт хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 25.6 хувь буюу 1,840,369.7 мянган төгрөгийг гадаадын хөрөнгө оруулалт эзэлж байна.



Тайлант хугацаанд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээнд дотоодын болон гадаадын хөрөнгө оруулалтын эзэлж буй хувийг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулан дүрслэл 5-д үзүүлэв.

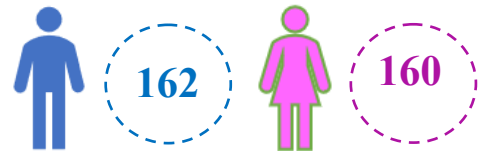


Дүрслэл 5. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтэц

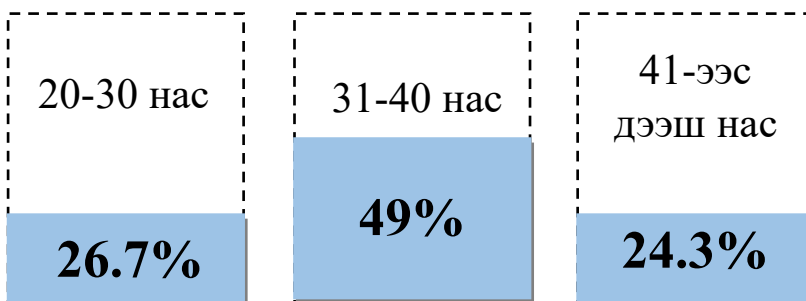
Брокер, агент

Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 303 үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага нь 1,112 агент, 322 брокертойгоор үйл ажиллагаа эрхэлсэн байна. Энэ нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад агентын тоо 228-аар, брокерын тоо 2-оор тус тус буурсан үзүүлэлт юм. Брокер, агентуудын статистик мэдээллүүдийг дүрслэл 6-д үзүүлэв.

Хороонд бүртгэлтэй 322 брокерын 50.3 хувь буюу 162 нь эрэгтэй, 49.7 хувь буюу 160 нь эмэгтэй брокер байна.



Хороонд 2025 оны эхний хагас жилийн байдлаар бүртгэгдсэн 1,112 агентын 37 хувь буюу 411 нь эрэгтэй, 63 хувь буюу 701 нь эмэгтэй агент байна.



Хороонд бүртгэлтэй агентуудын насны бүтцийг үзвэл 26.7 хувь нь 20-30 настай, 49 хувь нь 31-40 настай, 24.3 хувь нь 41-ээс дээш настай агентууд эзэлж байх бөгөөд тэдгээрийн дундаж нас 35 байна.

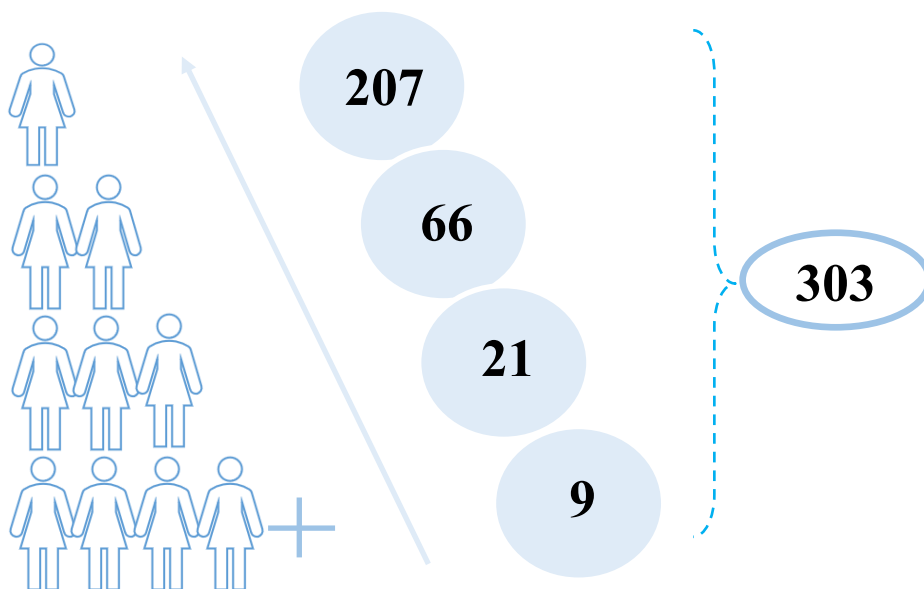
Дүрслэл 6. Брокер, агентуудын статистик мэдээлэл

Дунджаар нэг үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага нь 1 брокер, 4 агенттайгаар үйл ажиллагаа эрхэлж байх бөгөөд хамгийн олон агенттай ҮХХЗБ-д 79 агент бүртгэгдсэн байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын хувьцаа эзэмшигчдийн 93.7 хувийг иргэд, 5.0 хувийг хуулийн этгээд, үлдсэн 1.3 хувийг иргэн, хуулийн этгээд хамтран эзэмшиж байна.



Тусгай зөвшөөрөлтэй 303 хуулийн этгээдийн 207 нь 1 хувьцаа эзэмшигчтэй, 66 нь 2 хувьцаа эзэмшигчтэй, 21 нь 3 хувьцаа эзэмшигчтэй, 9 нь 4 буюу түүнээс дээш хувьцаа эзэмшигчтэйгээр үйл ажиллагаа эрхэлж байна. Тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудыг хувьцаа эзэмшигчдийн тоогоор нь ангилан дүрслэл 7-д үзүүлэв.



Дүрслэл 7. Хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц

Үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах үйлчилгээ

Тайлант хугацаанд 303 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 5,466 хэлцлээр 2,293.7 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 1,398,278,221.2 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагаанд зуучлан 40,081,975.0 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад талбайн хэмжээ 2.6 дахин, борлуулалтын үнийн дүн 1.1 дахин өссөн байна. Тайлант хугацааны худалдан борлуулах үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулж, дүрслэл 8-д үзүүлэв.

	Хэлцлийн тоо	Талбайн хэмжээ	Үнийн дүн
2024.II	5,601	864.6	1,268,150,983.5
2025.II	5,466	2,293.7	1,398,278,221.2
	(ширхэг)	(мянган м.кв)	(мянган төгрөг)

Дүрслэл 8. Худалдан борлуулах үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээ

Үл хөдлөх эд хөрөнгийг түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйлчилгээ

Тайлант хугацаанд 303 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 3,979 хэлцлээр 313.3 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 125,591,476.0 мянган төгрөгөөр түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагаанд зуучилж 8,498,205.3 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хэлцлийн тоо 1.1 дахин, үнийн дүн 1.2 дахин өссөн байна. Тайлант хугацааны түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулж, дүрслэл 9-д үзүүлэв.

	Хэлцлийн тоо	Талбайн хэмжээ	Үнийн дүн
2024.II	3,768	314.2	103,233,755.6
2025.II	3,979	313.3	125,591,476.0
	(ширхэг)	(мянган м.кв)	(мянган төгрөг)

Дүрслэл 9. Түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээ

Үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах үйлчилгээ

Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 302 ҮХХЗБ-аас ирүүлсэн тайлан мэдээнээс үзэхэд Сүхбаатар дүүрэгт орон сууцны 1 м.кв нь дунджаар 4,158,171.9 төгрөг буюу хамгийн өндөр дүнтэй борлуулагдсан бол Сонгинохайрхан дүүрэгт 2,638,101.9 төгрөг буюу хамгийн бага дүнтэй борлуулагдсан байна. Орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн нэг метр квадратын дундаж үнийн дэлгэрэнгүйг дүүрэг тус бүрээр харьцуулсныг дүрслэл 10-д үзүүлэв.

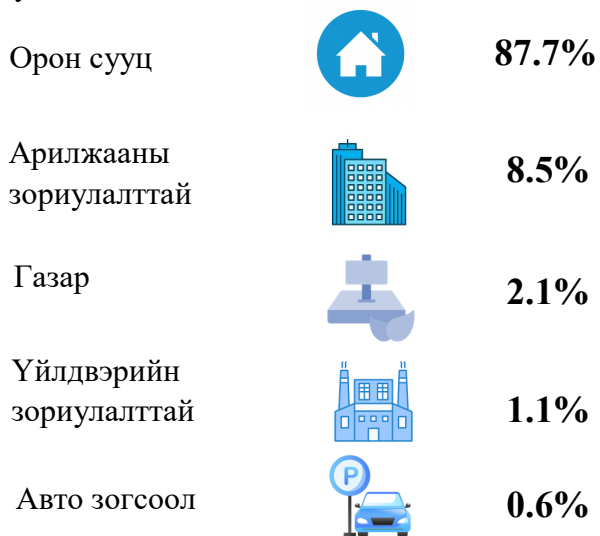
2024.II		2025.II
3,771,858.6₮	Чингэлтэй	4,718,902.7₮
3,494,541.3₮	Сүхбаатар	4,931,024.5₮
3,451,490.1₮	Хан-Уул	4,215,763.4₮
3,331,226.9₮	Баянгол	3,953,727.0₮
3,441,478.3₮	Баянзүрх	3,590,313.0₮
2,741,521.8₮	Сонгинохайрхан	3,018,748.1₮

Дээрх үнийн дүнг зөвхөн Хорооноос үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгосон хуулийн этгээдүүдээр дамжин худалдан борлуулагдсан орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнгээс тооцоолсон болно.

Дүрслэл 10. Орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн метр квадратын дундаж үнэ байрилаар

Худалдаж, худалдан авсан үл хөдлөх эд хөрөнгийн төрөл

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан худалдан борлуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнгийн 87.7 хувийг ОСЗҮХХ, 8.5 хувийг АЗҮХХ, 2.1 хувийг газар, 1.1 хувийг ҮЗҮХХ, 0.6 хувийг авто зогсоол тус тус эзэлж байна.



Дүрслэл 11. Худалдан борлуулсан ҮХХ үнийн дүнгээр

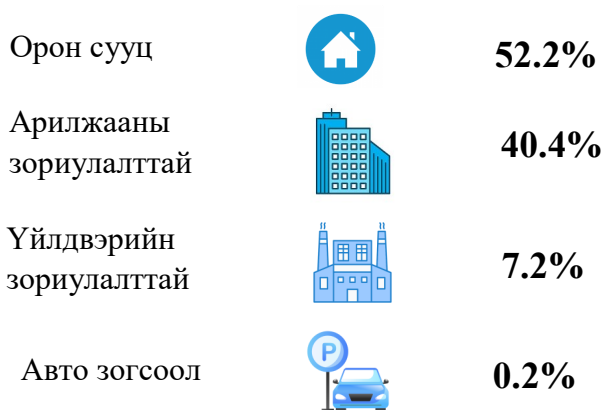
Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан худалдан борлуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн талбайн хэмжээний 82.5 хувийг газар, 14.7 хувийг ОСЗҮХХ, 1.7 хувийг АЗҮХХ, 0.9 хувийг ҮЗҮХХ, 0.2 хувийг авто зогсоол тус тус эзэлж байна.



Дүрслэл 12. Худалдан борлуулсан ҮХХ талбайн хэмжээгээр

Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн төрөл

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан хөлслүүлж, түрээслүүлсэн үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнгийн 52.2 хувийг орон сууцны зориулалттай ҮХХ, 40.4 хувийг арилжааны зориулалттай ҮХХ, 7.2 хувийг үйлдвэрийн зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө, 0.2 хувийг авто зогсоол тус тус эзэлж байна.



Дүрслэл 13. Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ үнийн дүнгээр

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан хөлслүүлж, түрээслүүлсэн үл хөдлөх хөрөнгийн талбайн хэмжээний 63.1 хувийг орон сууцны зориулалттай ҮХХ, 26.7 хувийг арилжааны зориулалттай ҮХХ, 9.8 хувийг үйлдвэрлэлийн зориулалттай ҮХХ, 0.4 хувийг авто зогсоол тус тус эзэлж байна.



Дүрслэл 14. Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ талбайн хэмжээгээр

Худалдаж, худалдан авсан үл хөдлөх эд хөрөнгийн төрөл

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын худалдах, худалдан авах зуучлалын үйл ажиллагааг шимтгэлийн хувиар ангилбал:

Орон сууц		58.3%
Арилжааны зориулалттай		34.4%
Үйлдвэрийн зориулалттай		7.1%
Авто зогсоол		0.2%

Дүрслэл 15. Худалдан борлуулсан ҮХХ шимтгэлийн хувиар

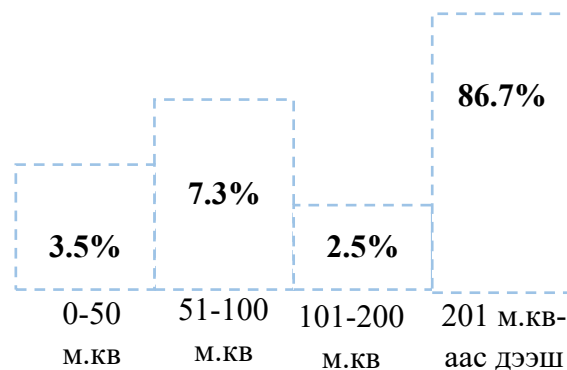
Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын хөлслөх, хөлслүүлэх, түрээслэх, түрээслүүлэх зуучлалын үйл ажиллагааг шимтгэлийн хувиар ангилбал:

Арилжааны зориулалттай		83.8%
Орон сууц		14.6%
Авто зогсоол		1.6%

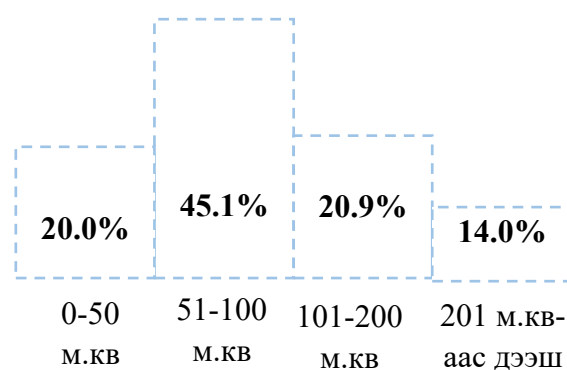
Дүрслэл 16. Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ шимтгэлийн хувиар

Худалдах, худалдан авах, шилжүүлэх үйл ажиллагаа

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан худалдан борлуулсан ҮХХ-ийн нийт талбайн хэмжээний 86.7 хувийг 201 м.кв-дээш талбайтай ҮХХ, 7.3 хувийг 51-100 м.кв талбайтай ҮХХ, 3.5 хувийг 0-50м.кв талбайтай ҮХХ эзэлж байгаа бол 2.5 хувийг 101-200 м.кв талбайтай ҮХХ тус тус эзэлж байна.

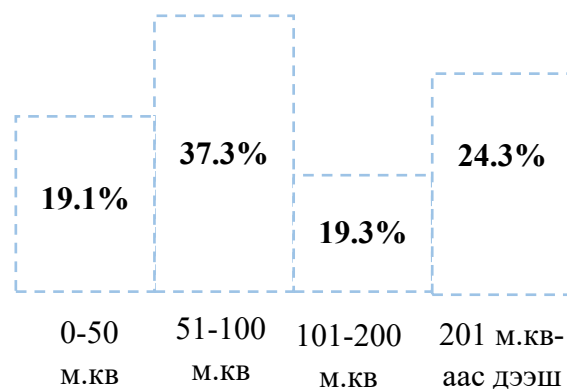


Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан худалдан борлуулсан ҮХХ-ийн нийт үнийн дүнгийн 45.1 хувийг 51-100 м.кв талбайтай ҮХХ, 20.9 хувийг 101-200 м.кв талбайтай ҮХХ, 20.0 хувийг 0-50м.кв талбайтай ҮХХ эзэлж байгаа бол 14.0 хувийг 201 м.кв-аас дээш талбайтай ҮХХ тус тус эзэлж байна.

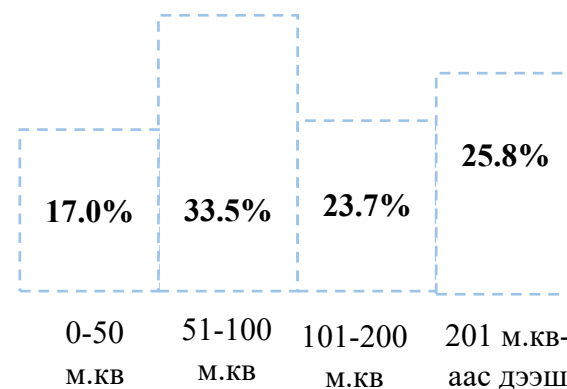


Хөлслөх, хөлслүүлэх, түрээслэх, түрээслүүлэх үйл ажиллагаа

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ-ийн нийт талбайн хэмжээний 37.3 хувийг 51-100 м.кв талбайтай ҮХХ, 24.3 хувийг 201 м.кв-дээш талбайтай ҮХХ, 19.1 хувийг 0-50м.кв талбайтай ҮХХ эзэлж байгаа бол 19.3 хувийг 101-200 м.кв талбайтай ҮХХ тус тус эзэлж байна.



Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ-ийн нийт үнийн дүнгийн 33.5 хувийг 51-100 м.кв талбайтай ҮХХ, 23.7 хувийг 101-200 м.кв талбайтай ҮХХ, 17.0 хувийг 0-50м.кв талбайтай ҮХХ эзэлж байгаа бол 25.8 хувийг 201 м.кв-аас дээш талбайтай ҮХХ тус тус эзэлж байна.



ҮЗҮҮЛЭЛТ	2024.И	Нийт хөрөнгөд эзлэх хувь	2025.И	Нийт хөрөнгөд эзлэх хувь
Мөнгө, түүнтэй адилтгах хөрөнгө	13,009,375.0	5.0%	17,637,513.7	7.8%
Дансны авлага	121,855,087.0	47.1%	51,634,157.2	22.9%
Татвар, НДШ – ийн авлага	447,704.5	0.2%	258,059.1	0.1%
Бусад авлага	19,035,358.3	7.4%	24,436,489.5	10.8%
Бусад санхүүгийн хөрөнгө	2,647,457.3	1.0%	886,807.1	0.4%
Бараа материал	16,254,651.0	6.3%	19,444,136.7	8.6%
Урьдчилж төлсөн зардал/тооцоо	11,173,737.1	4.3%	14,334,795.1	6.4%
Бусад эргэлтийн хөрөнгө	2,379,950.3	0.9%	1,474,650.7	0.7%
Борлуулах зорилгоор эзэмшиж буй эргэлтийн бус хөрөнгө (борлуулах бүлэг хөрөнгө)	37,103,715.1	14.4%	37,450,809.0	16.6%
Эргэлтийн хөрөнгийн дүн	223,907,035.6	86.6%	167,557,418.2	74.3%
Үндсэн хөрөнгө	25,127,126.4	9.7%	31,036,898.9	13.8%
Биет бус хөрөнгө	1,515,542.2	0.6%	1,666,811.8	0.7%
Биологийн хөрөнгө	415.9	0.0%		
Урт хугацаат хөрөнгө оруулалт	7,448,748.8	2.9%	9,750,935.6	4.3%
Хойшлогдсон татварын хөрөнгө	86,777.0	0.0%	64,492.0	0.03%
Хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө			89,627.7	0.04%
Бусад эргэлтийн бус хөрөнгө	442,238.0	0.2%	15,366,963.9	6.8%
Эргэлтийн бус хөрөнгийн дүн	34,620,848.2	13.4%	57,975,730.0	25.7%
НИЙТ ХӨРӨНГИЙН ДҮН	258,527,883.8	100%	225,533,148.1	100.0%
Дансны өглөг	35,095,020.0	13.6%	54,372,966.7	24.1%
Цалин, татвар, НДШ-ийн өглөг	15,568,328.3	6.0%	16,244,704.1	7.2%
Банкны богино хугацаат зээл	4,113,998.0	1.6%	3,783,217.6	1.7%
Хүүний өглөг	1,235,059.2	0.4%	9,019,459.0	4.0%
Ногдол ашгийн өглөг	-	-	696,600.0	0.3%
Урьдчилж орсон орлого	97,887,016.4	37.9%	36,371,138.5	16.1%
Нөөц /өр төлбөр/	551,244.4	0.2%	221,150.4	0.1%
Бусад богино хугацаат өр төлбөр	16,436,402.2	6.4%	37,821,150.9	16.8%
Борлуулах зорилгоор эзэмшиж буй бүлэг хөрөнгөнд хамаарах өр төлбөр	19,032,571.3	7.4%	2,048,692.9	0.9%
Богино хугацаат өр төлбөрийн дүн	189,919,639.7	73.5%	160,579,080.2	71.2%
Урт хугацаат өр төлбөр			0.0	0.0%
Нөөц өр төлбөр	103,838.8	0.0%	19,120,418.4	8.5%
Урт хугацаат зээл	19,111,017.5	7.4%	3,225.4	0.0%
Хойшлогдсон татварын өр	529,230.2	0.2%	546,089.4	0.2%
Бусад урт хугацаат өр төлбөр	3,134,738.9	1.2%	960,125.1	0.4%
Урт хугацаат өр төлбөрийн дүн	22,878,825.4	8.8%	20,629,858.3	9.1%
Өр төлбөрийн нийт дүн	212,798,465.1	82.3%	181,208,938.5	80.3%
Өмч	6,736,343.2	2.6%	7,142,354.2	3.2%
- хувийн	6,736,343.2	2.6%	7,142,354.2	3.2%
Нэмж төлөгдсөн капитал	81,650.0	0.0%	69,120.0	0.0%
Хөрөнгийн дахин үнэлгээний нэмэгдэл	259,035.9	0.1%	291,030.9	0.1%
Эздийн өмчийн бусад хэсэг	6,373,715.2	2.5%	6,226,008.3	2.8%
Хуримтлагдсан ашиг	32,278,674.4	12.5%	30,595,696.2	13.6%
Эздийн өмчийн дүн	45,729,418.7	17.7%	44,324,209.6	19.7%
ӨР ТӨЛБӨР БА ЭЗДИЙН ӨМЧИЙН ДҮН	258,527,883.8	100%	225,533,148.1	100.0%

2024.II он

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын салбарын 2024 оны эхний хагас жилийн тайлангийн нэгтгэлд 311 хуулийн этгээд хамрагдсан бөгөөд 464 хувьцаа эзэмшигчийн 6,736,343.2 мянган төгрөгийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөтэй, 258,527,883.8 мянган төгрөгийн нийт хөрөнгөтэйгөөр үйл ажиллагаа эрхэлсэн байна.

Эргэлтийн
хөрөнгө

86.6%

Эргэлтийн
бус хөрөнгө

13.4%

Эздийн өмч

17.7%

Өр төлбөрийн
хэмжээ

82.3%

2025.II он

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын салбарын 2025 оны эхний хагас жилийн тайлангийн нэгтгэлд 303 хуулийн этгээд хамрагдсан бөгөөд 440 хувьцаа эзэмшигчийн 7,187,354.2 мянган төгрөгийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөтэй, 225,533,148.1 мянган төгрөгийн нийт хөрөнгөтэйгөөр үйл ажиллагаа эрхэлсэн байна.

Эргэлтийн
хөрөнгө

74.3%

Эргэлтийн
бус хөрөнгө

25.7%

Эздийн өмч

19.7%

Өр төлбөрийн
хэмжээ

80.3%

Тайлант хугацаанд зуучлалын байгууллагуудын хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ, нийт хөрөнгө, хуримтлагдсан ашиг, өр төлбөрийн нийт дүнд дараах байдлаар өөрчлөлт оржээ.

Хувь нийлүүлсэн
хөрөнгийн хэмжээ

1.1

дахин
өсөв.

Нийт хөрөнгийн
дүн

1.1

дахин
буурав.

Хуримтлагдсан
ашгийн хэмжээ

1.1

дахин
буурав.



Санхүүгийн тайлангийн үзүүлэлт

2024.II

2025.II

Нийт орлого

71,476,439.0 мянган төгрөг

Борлуулалтын орлого

67,861,023.8 мянган төгрөг

Нийт зардал

61,050,521.2 мянган төгрөг

Цэвэр ашиг **10,425,917.8**
мянган төгрөг

Нийт орлого

95,395,439.8 мянган төгрөг

Борлуулалтын орлого

90,938,338.2 мянган төгрөг

Нийт зардал

91,445,363.8 мянган төгрөг

Цэвэр ашиг **3,950,076.0**
мянган төгрөг

Тайлант хугацаанд зуучлалын байгууллагуудын нийт орлого 1.3 дахин, нийт зардлын хэмжээ 1.5 дахин өссөн байна.

Мөн үед зуучлалын байгууллагууд 3,950,076.0 мянган төгрөгийн цэвэр ашигтай ажилласан бөгөөд энэ нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулбал 2.6 дахин буурсан үзүүлэлт юм.

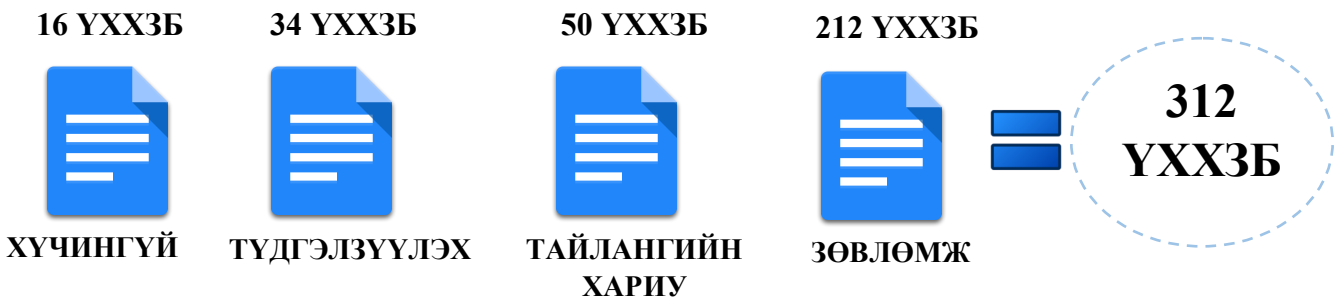
Үзүүлэлтүүд	2024.II		2025.II		Өөрчлөлт
	Дүн	Эзлэх хувь	Дүн	Эзлэх хувь	Хувь
Нийт орлого	71,476,439.0	100.0%	95,395,439.8	100.0%	-
Борлуулалтын орлого (цэвэр)	67,861,023.8	94.9%	90,938,338.2	95.3%	0.4
Түрээсийн орлого	680,145.1	1.0%	843,306.2	0.9%	-0.1
Хүүний орлого	1,309,623.5	1.8%	283,817.8	0.3%	-1.5
Бусад орлого	877,744.4	1.2%	2,173,980.9	2.3%	1.1
Бусад олз	747,864.6	1.1%	1,155,996.7	1.2%	0.1
Нийт зардал	61,050,521.2	100.0%	91,445,363.8	100.0%	-
Борлуулсан бүтээгдэхүүний өртөг	19,881,790.6	32.6%	33,530,451.3	36.7%	4.1
Борлуулалт, маркетингийн зардал	15,892,984.8	26.0%	21,572,406.4	23.6%	-2.4
Ерөнхий ба удирдлагын зардал	20,962,194.0	34.3%	32,453,067.3	35.5%	1.2
Санхүүгийн зардал	1,321,179.4	2.2%	1,161,274.0	1.3%	-0.9
Бусад зардал	854,243.3	1.4%	1,535,257.8	1.7%	0.3
Татварын зардал	1,619,196.2	2.7%	838,905.90	0.9%	-1.8
Бусад гарз	-447,607.0	0.8%	345,001.0	0.3%	-0.5
Тайлант үеийн цэвэр ашиг	10,425,917.8	-	3,950,076.0	-	-

Хүснэгт 3. Орлогын тайлангийн үзүүлэлт

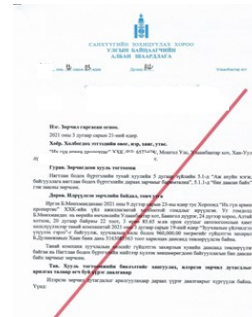
Хяналт шалгалт

Тайлант хугацаанд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудаас ирүүлсэн 1,000 санхүүгийн тайлан болон зуучлалын мэдээг хянан баталгаажуулж, салбарын нэгтгэлд хамрууллаа.

Мөн нэр бүхий 16 ҮХХЗБ-д тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох мэдэгдэл, 34 ҮХХЗБ-д тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх мэдэгдэл, 262 ҮХХЗБ-д тайлангийн хариу, нийт 312 хуулийн этгээдэд холбогдох хариуг хүргүүлсэн байна.



Нэг ҮХХЗБ-ын үйл ажиллагаанд иж бүрэн хяналт шалгалт хэрэгжүүлж, Улсын байцаагчийн албан шаардлагаар хугацаатай үүрэг даалгавар хүргүүлэв.



“Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагад зөвшөөрөл, эрх олгоход тавигдах нөхцөл, шаардлагыг тодорхойлсон журам”-ын хэрэгжилтийг хангуулах зорилгоор 2025 оны 3 дугаар сарын 21-ний өдрөөс 04 дүгээр сарын 18-ны өдрийг хүртэл нэр бүхий 81 ҮХХЗБ-ын үйл ажиллагаанд газар дээрх хэсэгчилсэн хяналт шалгалтыг хийж гүйцэтгэлээ.



Зохицуулалттай этгээдүүдийн тайлагналтай холбогдуулан 2025 оны 03 дугаар сарын 28, 04 дүгээр сарын 01, 06 дугаар сарын 30-ны өдрүүдэд ҮХХЗБ-ын эрх бүхий албан тушаалтнуудад тайлагнал болон мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх чиглэлээр мэдлэг олгох сургалтыг зохион байгуулав.





Бодлого, зохицуулалт

Санхүүгийн зохицуулах хороо болон Монголын үл хөдлөх хөрөнгө удирдлагын академитай хамтран “Real estate investment” болон “Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарын агентын эрх олгох сургалтын гарын авлага”-ыг боловсруулах чиглэлд хамтран ажиллалаа.



“Монголын үл хөдлөх хөрөнгө удирдлагын академи”-аас 2025 оны 06 дугаар сарын 19-ний өдөр зохион байгуулсан “Реалторуудын дуу хоолой-2025” арга хэмжээнд хамтран оролцож, тус арга хэмжээний хүрээнд хүрэлцэн ирсэн зочид төлөөлөгчидтэй салбарын өнөөгийн байдал болон цаашид хэрэгжүүлэх арга хэмжээний талаар туршлага солилцох уулзалтыг зохион байгууллаа.

АНУ-ын үл хөдлөх хөрөнгийн реалторуудын холбоо (National association of Realtors)-оос 2025.05.30-2025.06.05-ны өдрүүдэд зохион байгуулсан "Realtors' Legislative Meeting-2025" арга хэмжээнд тус газраас 1 албан хаагч оролцов.



Санхүү эдийн засгийн их сургууль нь 2024 онд “Үл хөдлөх хөрөнгийн салбараар мэргэшсэн Бизнесийн удирдлагын магистрын хөтөлбөр”-ийн дагуу анхны магистрын зэрэг олгох элсэлт авч эхэллээ.

“Ногоон реалтор” хөтөлбөрийг холбогдох байгууллагуудтай хамтран хэрэгжүүлж, салбарын оролцогчдод цогц мэдлэг олгож эхэлсэн.



Тайлант хугацаанд Хороонд 303 үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээд бүртгэгдсэн байна. Эдгээр зуучлалын байгууллагууд нь 322 брокер, 1,112 агенттайгаар үйл ажиллагаа эрхэлж байна.

Тайлант хугацаанд Хорооноос нэр бүхий 25 хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн бол нэр бүхий 4 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг сэргээж, 21 хуулийн этгээдийн дээрх төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон.

Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 303 ҮХХЗБ нь 440 хувьцаа эзэмшигчийн 7,187,354.2 мянган төгрөгийн ХНХ-тэй үйл ажиллагаа эрхэлжээ. Өмнөх оны мөн үед хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээний 19.3 хувийг гадаадын хөрөнгө оруулалт эзэлж байсан бол тайлант үед нийт хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 25.6 хувь буюу 1,840,369.7 мянган төгрөгийг гадаадын хөрөнгө оруулалт эзэлж байна.

Тайлант хугацаанд 303 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 5,466 хэлцлээр 2,293.7 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 1,398,278,221.2 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагааг зуучлан 40,081,975.0 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад талбайн хэмжээ 2.6 дахин борлуулалтын үнийн дүн 1.1 дахин өссөн.

Тайлант хугацаанд 303 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 3,979 хэлцлээр 313.3 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 125,591,476.0 мянган төгрөгөөр түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааг зуучилж 8,498,205.3 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хэлцлийн тоо 1.1 дахин, үнийн дүн 1.2 дахин өссөн.

Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 303 ҮХХЗБ-аас ирүүлсэн тайлан мэдээнээс үзэхэд Сүхбаатар дүүрэгт орон сууцны 1 м.кв нь дунджаар 4,931,024.5 төгрөг буюу хамгийн өндөр дүнтэй борлуулагдсан бол Сонгинохайрхан дүүрэгт 3,018,748.1 төгрөг буюу хамгийн бага дүнтэй борлуулагджээ.

Тайлант хугацаанд 303 ҮХХЗБ-ын нийт хөрөнгийн дүн 225,533,148.1 мянган төгрөгт болж өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад 1.1 дахин буурсан байна. Нийт хөрөнгийн 74.3 хувийг эргэлтийн хөрөнгө, 25.7 хувийг эргэлтийн бус хөрөнгө бүрдүүлж байгаа бол өр төлбөр ба эздийн өмчийн 19.7 хувийг эздийн өмч, 80.3 хувийг өр төлбөр тус тус эзэлж байна.

Тайлант хугацаанд зуучлалын байгууллагуудын нийт орлого 95,395,439.8 мянган төгрөгт хүрч өмнөх оны мөн үеэс 1.3 дахин өссөн бол нийт зардал 91,445,363.8 мянган төгрөгт хүрч мөн 1.5 дахин өссөн байна.

Энэ оны эхний хагас жилийн байдлаар зуучлалын байгууллагуудын цэвэр ашиг 3,950,076.0 мянган төгрөг болж өмнөх оны мөн үеэс 2.6 дахин буурсан.