

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал, үнэт эдлэлийн зохицуулалтын газар

ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАРЫН 2025 ОНЫ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ НЭГДСЭН ТАЙЛАН



УЛААНБААТАР ХОТ



АГУУЛГА

1

САЛБАРЫН ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ

2

ЗУУЧЛАЛЫН МЭДЭЭНИЙ ТОЙМ

3

САНХҮҮГИЙН ТАЙЛАНГИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

4

БОДЛОГО ЗОХИЦУУЛАЛТЫН ОРЧИН

5

ХЯНАЛТ ШАЛГАЛТ

6

ДҮГНЭЛТ



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

Бүртгэл, зөвшөөрлийн чиглэлд:

Хорооноос 2025 онд 22 хуулийн этгээдэд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгож, 45 хуулийн этгээдийн дээрх төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосноор Хороонд 289 зуучлалын байгууллага бүртгэгдсэн.

Тайлант онд тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудаас хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц, бүрэлдэхүүнд өөрчлөлт оруулах болон салбар, төлөөлөгчийн газар нээн ажиллуулах, оноосон нэрийн өөрчлөлтийн тухай нийт 35 хүсэлт Хороонд ирүүлснийг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хянаж, шийдвэрлэсэн.

Мөн зуучлалын байгууллагуудаас эрх бүхий албан тушаалтны өөрчлөлт, хаяг байршлын өөрчлөлт, агентын өөрчлөлтийн тухай нийт 204 хүсэлт ирүүлснийг хянаж, шийдвэрлэлээ.

Санхүүгийн тайлан, зуучлалын мэдээ:

Тайлант хугацаанд 289 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 13,086 хэлцлээр 4,022.1 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 3,325,353,099.2 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагаанд зуучлан 92,450,367.9 мянган төгрөгийн хөлс, шагнал олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад талбайн хэмжээ 2.2 дахин, борлуулалтын үнийн дүн 1.2 дахин өссөн.

Тайлант хугацаанд 289 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 9,760 хэлцлээр 794.1 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 301,266,060.5 мянган төгрөгөөр түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагаанд зуучилж 21,092,335.6 мянган төгрөгийн хөлс, шагнал олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад талбайн хэмжээ 1.2 дахин, үнийн дүн 1.3 дахин өссөн.

Тайлант онд зуучлалын байгууллагуудын нийт хөрөнгийн дүн 1.0 дахин, ХНХ-ийн хэмжээ 1.3 дахин, хуримтлагдсан ашиг 1.2 дахин тус тус буурсан байна.

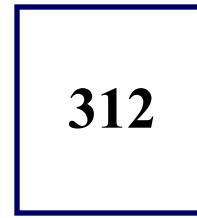
Хяналт шалгалт:

Тайлант онд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудаас ирүүлсэн 2,210 санхүүгийн тайлан болон зуучлалын мэдээг хянан баталгаажуулж, салбарын нэгтгэлд хамрууллаа.

Тайлант хугацаанд Хорооноос нэр бүхий 26 хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн бол 5 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг сэргээж, 45 хуулийн этгээдийн дээрх төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон байна.

Салбарын статистик

Хорооноос 2025 онд 22 хуулийн этгээдэд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгож, 45 хуулийн этгээдийн дээрх төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосноор Хороонд 289 зуучлалын байгууллага бүртгэгдсэн.



2024 он



2025 он

Тайлант онд Хорооноос нэр бүхий 26 хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн бол 5 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг сэргээж, 45 хуулийн этгээдийн дээрх төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон байна.



Түдгэлзүүлсэн



Сэргээсэн



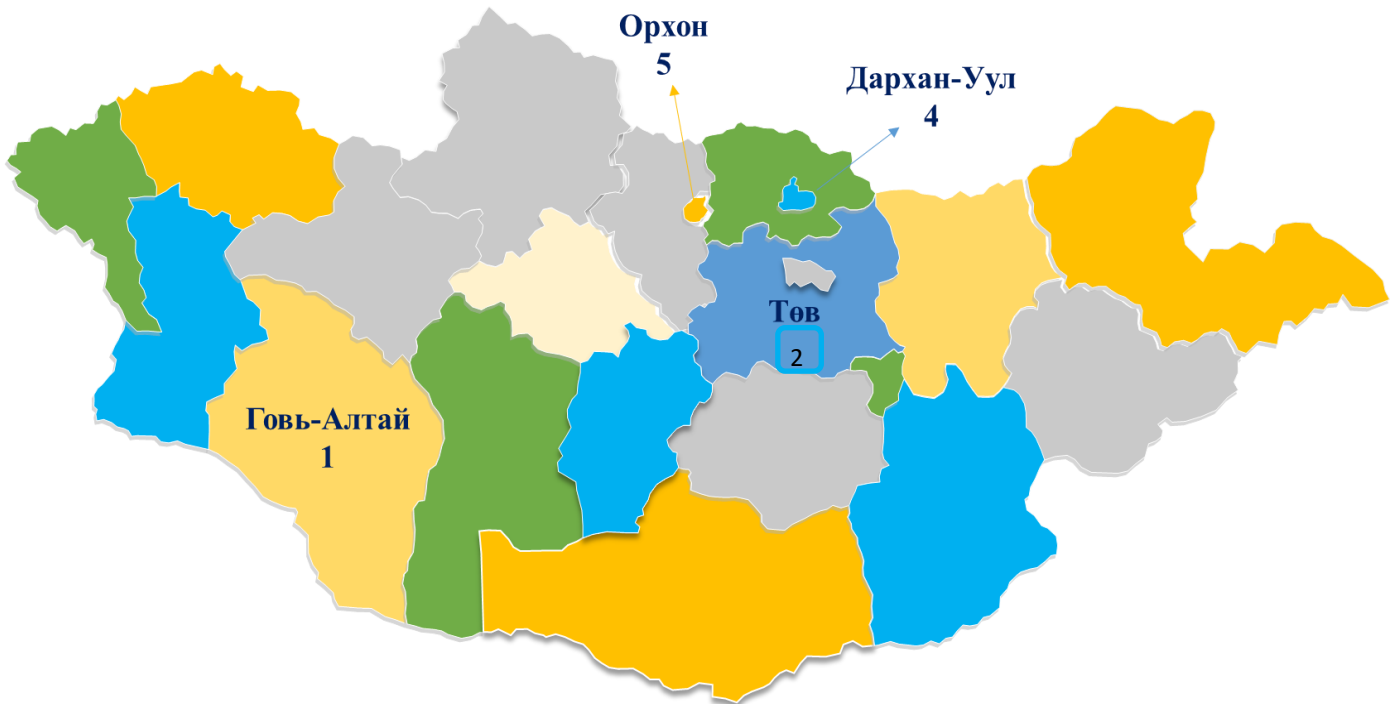
Хүчингүй болгосон

Тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудын 95.8 хувь буюу 277 хуулийн этгээд нь Улаанбаатар хотод 4.2 хувь буюу 12 хуулийн этгээд нь орон нутагт үйл ажиллагаа эрхэлж байна. Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа эрхэлж буй 277 хуулийн этгээдийг байршлаар нь ангилан дүрслэл 1-д үзүүлэв.



Дүрслэл 1. Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын байршил

Орон нутагт үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхэлж буй 12 хуулийн этгээдийг байршлаар нь ангилбал:



Тайлант хугацааны байдлаар тусгай зөвшөөрөлтэй 289 үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага нь 1,192 агент, 303 брокертойгоор үйл ажиллагаа эрхэлсэн байна. Энэ нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад агентын тоо 118-аар, брокерын тоо 26-аар тус тус буурчээ.

Хороонд бүртгэлтэй 303 брокерын 51.8 хувь буюу 157 нь эрэгтэй, 48.2 хувь буюу 146 нь эмэгтэй брокер байна.



Хороонд бүртгэлтэй 1,192 агентын 37.3 хувь буюу 445 нь эрэгтэй, 62.7 хувь буюу 747 нь эмэгтэй агент байна.



Хороонд бүртгэлтэй агентуудын насны бүтцийг үзвэл 25.2 хувь нь 20-30 настай, 44.4 хувь нь 31-40 настай, 30.4 хувь нь 41-ээс дээш настай агентууд эзэлж байх бөгөөд тэдгээрийн дундаж нас 35 байна.

20-30 нас

30-40 нас

41+ нас

25.2%

44.4%

30.4%

Дунджаар нэг үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага нь 1 брокер, 4 агенттайгаар үйл ажиллагаа эрхэлж байх бөгөөд хамгийн олон агенттай ҮХХЗБ-д 87 агент бүртгэгдсэн.



Хүсэлт шийдвэрлэлт

Тайлант онд тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудаас хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц, бүрэлдэхүүнд өөрчлөлт оруулах болон салбар, төлөөлөгчийн газар нээн ажиллуулах, оноосон нэрийн өөрчлөлтийн тухай нийт 35 хүсэлт Хороонд ирүүлснийг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хянаж, шийдвэрлэсэн. Эдгээр хүсэлтийг төрлөөр нь ангилан дүрслэл 2-д үзүүлэв.



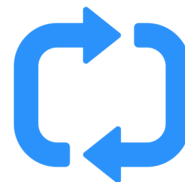
28

Хувьцаа эзэмшигчийн бүтэц, бүрэлдэхүүний өөрчлөлт



4

Салбар нээх



3

Оноосон нэрийн өөрчлөлт

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

Мөн зуучлалын байгууллагуудаас эрх бүхий албан тушаалтны өөрчлөлт, хаяг байршлын өөрчлөлт, агентын өөрчлөлтийн тухай нийт 204 хүсэлт ирүүлснийг хянаж, шийдвэрлэсэн. Дээрх хүсэлтүүдийг төрлөөр нь ангилан дүрслэл 3-т үзүүлэв.



48

Эрх бүхий албан тушаалтны өөрчлөлт



22

Хаяг байршлын өөрчлөлт



134

Агентын өөрчлөлт

Дүрслэл 3. Бусад хүсэлтүүдийн шийдвэрлэлт



2

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагад “Хууль зүйн зөвлөгөө үзүүлэгч”



10

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагад “Аудитын үйлчилгээ үзүүлэгч”

Хорооноос тайлант улирлын байдлаар нэр бүхий 2 хуулийн этгээдийг үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагад “Хууль зүйн зөвлөгөө үзүүлэгч”-ээр, нэр бүхий 10 хуулийн этгээдийг “Аудитын үйлчилгээ үзүүлэгч”-ээр тус тус бүртгэсэн байна.

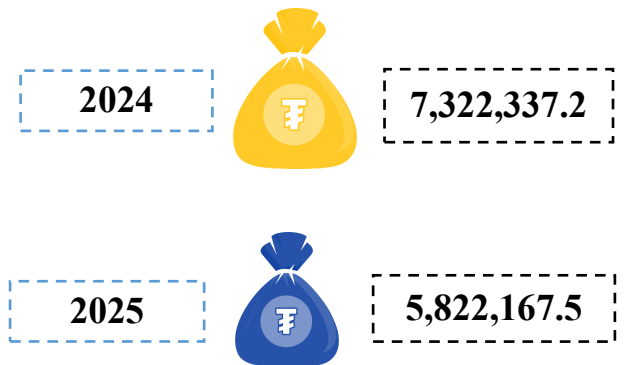
Хувь нийлүүлсэн хөрөнгө

Тайлант хугацааны байдлаар тусгай зөвшөөрөлтэй 289 ҮХХЗБ нь 425 хувьцаа эзэмшигчийн 5,822,167.5 мянган төгрөгийн ХНХ-тэй үйл ажиллагаа эрхэлсэн нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хувьцаа эзэмшигчийн тоо 40-өөр, ХНХ-ийн хэмжээ 20.5 хувиар тус тус буурсан байна.

Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ буурсан нь Хорооноос жилийн эцсийн байдлаар нэр бүхий 45 хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосонтой холбоотой.

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

Өмнөх оны мөн үед нийт хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 25.6 хувийг гадаадын хөрөнгө оруулалт эзэлж байсан бол тайлант үед нийт хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 14.9 хувь буюу 864,308.0 мянган төгрөгийг гадаадын хөрөнгө оруулалт эзэлж байна.

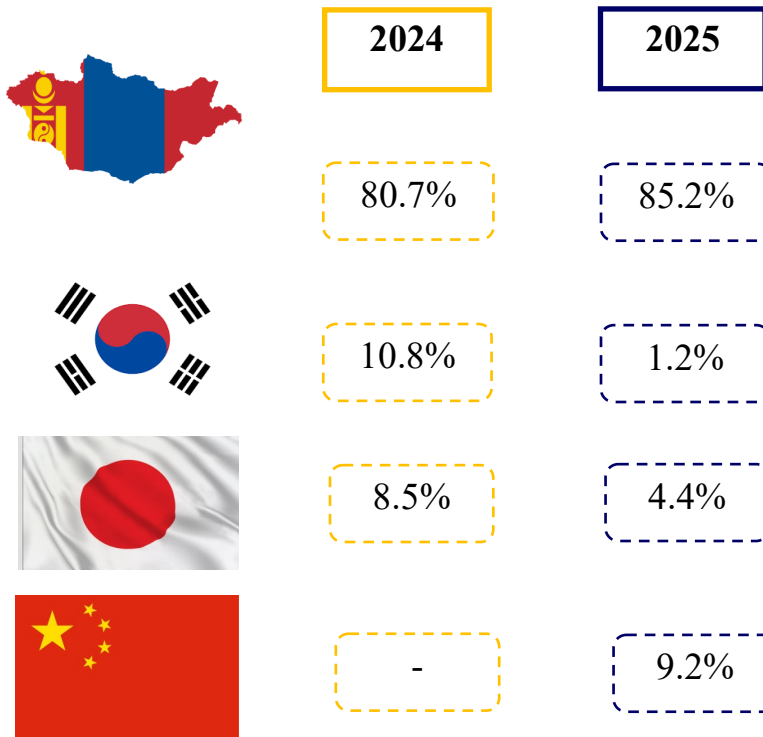


Дүрслэл 4. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ (мянган төгрөгөөр)



Гадаадын хөрөнгө оруулалт

Дотоодын хөрөнгө оруулалт



Дүрслэл 5. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээнд гадаадын хөрөнгө оруулалтын эзлэх хувь

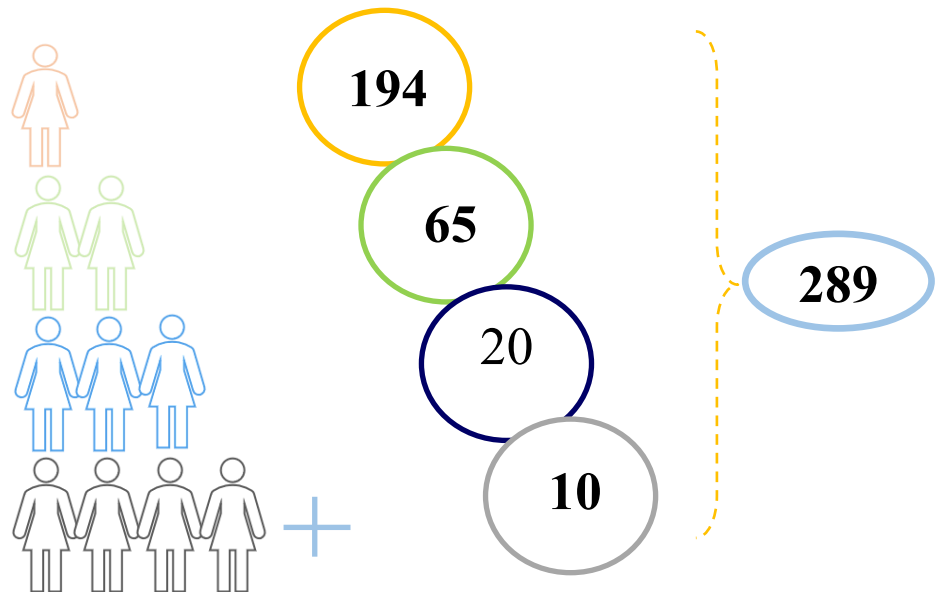
Жилийн эцсийн байдлаар хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээнд дотоодын болон гадаадын хөрөнгө оруулалтын эзэлж буй хувийг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулан дүрслэл 5-д үзүүлэв.

Хувьцаа эзэмшигч

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын хувьцаа эзэмшигчдийн 92.5 хувийг иргэд, 4,9 хувийг хуулийн этгээд, үлдсэн 2.6 хувийг иргэн, хуулийн этгээд хамтран эзэмшиж байна.



Тусгай зөвшөөрөлтэй 289 хуулийн этгээдийн 194 нь 1 хувьцаа эзэмшигчтэй, 65 нь 2 хувьцаа эзэмшигчтэй, 20 нь 3 хувьцаа эзэмшигчтэй, 10 нь 4 буюу түүнээс дээш хувьцаа эзэмшигчтэйгээр үйл ажиллагаа эрхэлж байна. Тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудыг хувьцаа эзэмшигчдийн тоогоор нь ангилан дүрслэл 6-д үзүүлэв.



Дүрслэл 6. Хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц

Зуучлалын мэдээ

Тайлант оны байдлаар 289 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 13,086 хэлцлээр 4,022.1 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 3,325,353,099.2 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагаанд зуучлан 92,450,367.9 мянган төгрөгийн хөлс, шагнал олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад талбайн хэмжээ 2.2 дахин, борлуулалтын үнийн дүн 1.2 дахин өссөн байна. Тайлант хугацааны худалдан борлуулах үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулж, дүрслэл 7-д үзүүлэв.

	Хэлцлийн тоо	Талбайн хэмжээ	Үнийн дүн
2024	12,426	1,797.3	2,850,119,687.3
2025	13,089	4,022.1	3,325,353,099.2

(ширхэг) (мянган м.кв) (мянган төгрөг)

Дүрслэл 7. Худалдан борлуулах үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээ

Тайлант онд 289 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 9,760 хэлцлээр 794.1 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 301,266,060.5 мянган төгрөгөөр түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагаанд зуучилж 21,092,649.6 мянган төгрөгийн хөлс, шагнал олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад талбайн хэмжээ 1.2 дахин, үнийн дүн 1.3 дахин өссөн байна. Тайлант хугацааны түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулж, дүрслэл 8-д үзүүлэв.

	Хэлцлийн тоо	Талбайн хэмжээ	Үнийн дүн
2024	8,376	659.2	234,908,995.4
2025	9,760	794.1	301,266,060.5

(ширхэг) (мянган м.кв) (мянган төгрөг)

Дүрслэл 8. Түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээ

Үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээ:

Тайлант хугацаанд ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 3,576 хэлцлээр 363.3 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгөд 17,982,880.7 мянган төгрөгийн менежментийн үйлчилгээ үзүүлж 4,348,336.9 мянган төгрөгийн хөлс, шагнал олжээ.



Худалдаж, худалдан авсан үл хөдлөх эд хөрөнгийн төрөл

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан худалдан борлуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнгийн 87.4 хувийг ОСЗҮХХ, 8.6 хувийг АЗҮХХ, 2.0 хувийг газар, 1.1 хувийг ҮЗҮХХ, 0.9 хувийг авто зогсоол тус тус эзэлж байна.



Дүрслэл 9. Худалдан борлуулсан ҮХХ үнийн дүнгээр

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан худалдан борлуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн талбайн хэмжээний 77.6 хувийг газар, 18.7 хувийг ОСЗҮХХ, 2.3 хувийг АЗҮХХ, 1.1 хувийг ҮЗҮХХ, 0.3 хувийг авто зогсоол тус тус эзэлж байна.



Дүрслэл 10. Худалдан борлуулсан ҮХХ талбайн хэмжээгээр

Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн үл хөдлөх эд хөрөнгийн төрөл

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан хөлслүүлж, түрээслүүлсэн үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнгийн 59.7 хувийг орон сууцны зориулалттай ҮХХ, 36 хувийг арилжааны зориулалттай ҮХХ, 3.6 хувийг үйлдвэрийн зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө, 0.4 хувийг газар, 0.3 хувийг авто зогсоол тус тус эзэлж байна.



Дүрслэл 11. Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ үнийн дүнгээр

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан хөлслүүлж, түрээслүүлсэн үл хөдлөх хөрөнгийн талбайн хэмжээний 64.0 хувийг орон сууцны зориулалттай ҮХХ, 25.7 хувийг арилжааны зориулалттай ҮХХ, 4.1 хувийг үйлдвэрлэлийн зориулалттай ҮХХ, 5.6 хувийг газар, 0.6 хувийг авто зогсоол тус тус эзэлж байна.



Дүрслэл 12. Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ талбайн хэмжээгээр

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын худалдах, худалдан авах зуучлалын үйл ажиллагааны үнийн дүнг хөлс, шагналын хувиар ангилбал:



Дүрслэл 13. Худалдан борлуулсан ҮХХ хөлс, шагналын хувиар

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



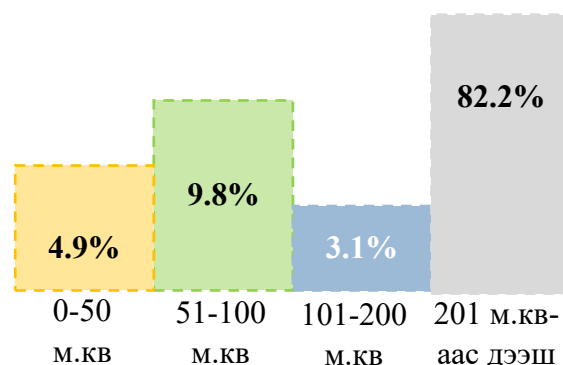
Дүрслэл 14. Хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ хөлс, шагналын хувиар

Шигтгээ:

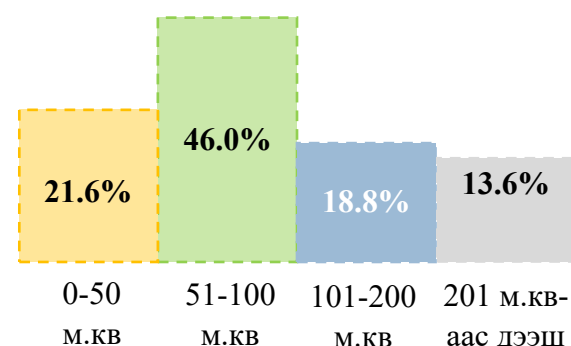
Жилийн эцсийн байдлаар нэр бүхий 5 үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага АНЭУ-ын Дубай хотод 1.5 мянган м.кв бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 18,154,090.9 мянган төгрөгөөр худалдах, худалдан авах үйл ажиллагааг зуучилжээ.

Худалдах, худалдан авах, шилжүүлэх үйл ажиллагаа

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан худалдан борлуулсан ҮХХ-ийн нийт талбайн хэмжээний 82.2 хувийг 201 м.кв-дээш талбайтай ҮХХ, 9.8 хувийг 51-100 м.кв талбайтай ҮХХ, 4.9 хувийг 0-50м.кв талбайтай ҮХХ эзэлж байгаа бол 3.1 хувийг 101-200 м.кв талбайтай ҮХХ тус тус эзэлж байна.

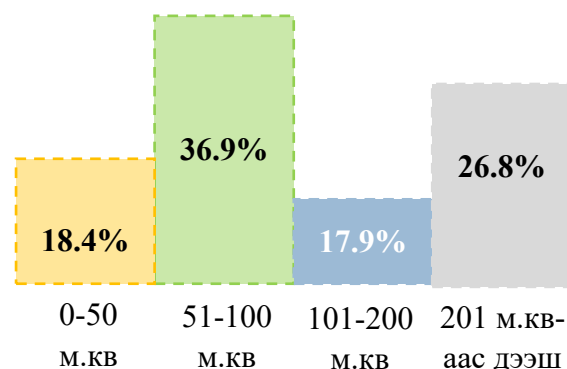


Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан худалдан борлуулсан ҮХХ-ийн нийт үнийн дүнгийн 46.0 хувийг 51-100 м.кв талбайтай ҮХХ, 18.8 хувийг 101-200 м.кв талбайтай ҮХХ, 21.6 хувийг 0-50м.кв талбайтай ҮХХ эзэлж байгаа бол 13.6 хувийг 201 м.кв-аас дээш талбайтай ҮХХ тус тус эзэлж байна.

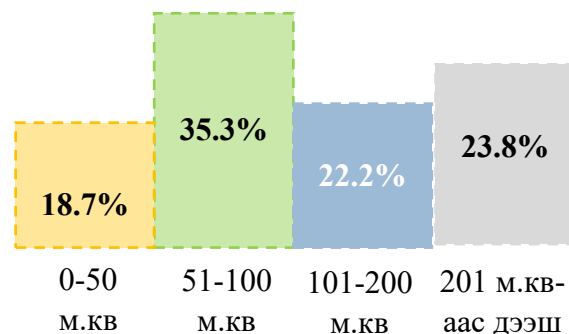


Хөлслөх, хөлслүүлэх, түрээслэх, түрээслүүлэх үйл ажиллагаа

Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ-ийн нийт талбайн хэмжээний 36.9 хувийг 51-100 м.кв талбайтай ҮХХ, 26.8 хувийг 201 м.кв-дээш талбайтай ҮХХ, 18.4 хувийг 0-50м.кв талбайтай ҮХХ эзэлж байгаа бол 17.9 хувийг 101-200 м.кв талбайтай ҮХХ тус тус эзэлж байна.



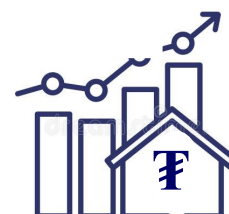
Зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан хөлслүүлж, түрээслүүлсэн ҮХХ-ийн нийт үнийн дүнгийн 35.3 хувийг 51-100 м.кв талбайтай ҮХХ, 22.2 хувийг 101-200 м.кв талбайтай ҮХХ, 18.7 хувийг 0-50м.кв талбайтай ҮХХ эзэлж байгаа бол 23.8 хувийг 201 м.кв-аас дээш талбайтай ҮХХ тус тус эзэлж байна.



Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ

2025 оны жилийн эцсийн байдлаар тусгай зөвшөөрөлтэй 289 ҮХХЗБ-аас ирүүлсэн тайлан мэдээнээс үзэхэд Чингэлтэй дүүрэгт орон сууцны 1 м.кв талбайн үнэ дунджаар 5,066,398.4 төгрөг буюу хамгийн өндөр дүнтэй борлуулагдсан бол Налайх дүүрэгт 1,496,807.9 төгрөг буюу хамгийн бага дүнтэй борлуулагдсан байна. Орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн нэг метр квадратын дундаж үнийн дэлгэрэнгүйг байршлаар ангилан дүрслэл 15-д үзүүлэв.

● Чингэлтэй дүүрэг	5,066,398.4₮
● Сүхбаатар дүүрэг	4,499,328.2₮
● Баянгол дүүрэг	4,103,165.3₮
● Хан-Уул дүүрэг	3,829,362.3₮
● Баянзүрх дүүрэг	3,536,832.2₮
● Сонгинохайрхан дүүрэг	3,258,967.8₮
● Налайх дүүрэг	1,496,807.9₮
● Орон нутаг	3,580,434.9₮



Дүрслэл 15. Орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн 1 метр квадратын дундаж үнэ байршлаар

Авто зогсоол болон АЗҮХХ-ийн нэг метр квадратын дундаж үнийн дэлгэрэнгүйг байршлаар ангилан дүрслэл 16-д үзүүлэв.

	Авто зогсоол	АЗҮХХ
● Чингэлтэй дүүрэг	2,005,819.2₮	4,337,268.2₮
● Сүхбаатар дүүрэг	3,776,379.0₮	4,847,017.7₮
● Баянгол дүүрэг	2,485,986.1₮	4,775,274.1₮
● Хан-Уул дүүрэг	2,841,670.6₮	4,945,728.0₮
● Баянзүрх дүүрэг	2,878,659.9₮	5,175,388.4₮
● Сонгинохайрхан дүүрэг	2,302,065.8₮	2,389,624.4₮

Дүрслэл 16. Авто зогсоол, АЗҮХХ-ийн 1 метр квадратын дундаж үнэ байршлаар

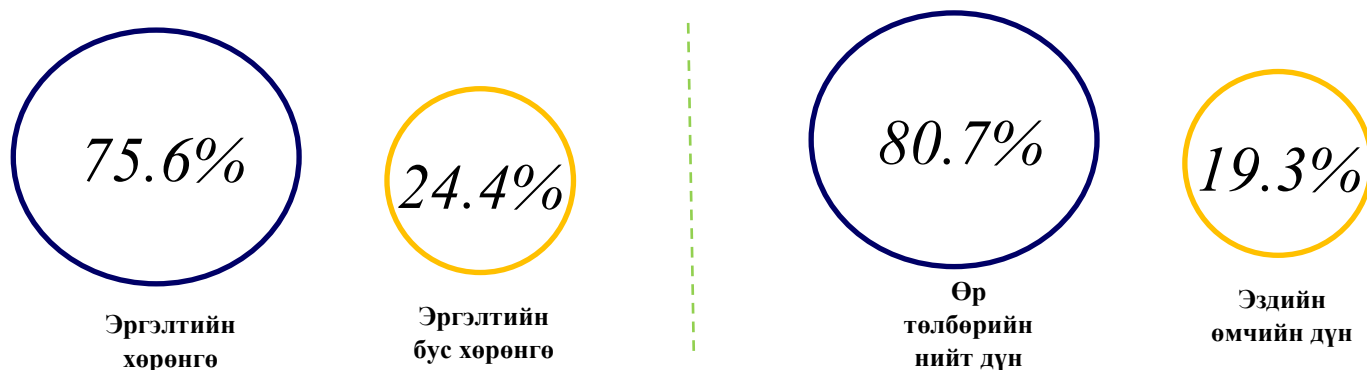
Санхүүгийн тайлангийн үзүүлэлт

ҮЗҮҮЛЭЛТ	2024	Нийт хөрөнгө д эзлэх хувь	2025	Нийт хөрөнгөд эзлэх хувь	Өөрчлөлт
Мөнгө, түүнтэй адилтгах хөрөнгө	15,151,151.9	6.7%	16,433,883.5	7.4%	0.7%
Дансны авлага	43,918,465.5	19.5%	48,849,558.2	22.1%	2.6%
Татвар, НДШ – ийн авлага	357,965.7	0.2%	749,342.2	0.4%	0.2%
Бусад авлага	39,733,184.6	17.7%	21,468,918.0	9.7%	-8.0%
Бусад санхүүгийн хөрөнгө	2,912,786.2	1.3%	8,041,364.3	3.7%	2.4%
Бараа материал	18,250,981.8	8.1%	14,914,324.0	6.7%	-1.4%
Урьдчилж төлсөн зардал/тооцоо	10,232,659.7	4.6%	13,978,576.6	6.3%	1.7%
Бусад эргэлтийн хөрөнгө	4,085,106.2	1.8%	1,182,721.4	0.5%	-1.3%
Борлуулах зорилгоор эзэмшиж буй эргэлтийн бус хөрөнгө (борлуулах бүлэг хөрөнгө)	35,218,109.7	15.7%	34,833,207.8	15.8%	0.1%
Эргэлтийн хөрөнгийн дүн	169,860,411.2	75.6%	160,451,895.9	72.6%	-3.0%
Үндсэн хөрөнгө	33,234,315.4	14.8%	34,948,491.2	15.8%	1.0%
Биет бус хөрөнгө	1,811,707.1	0.8%	1,475,133.3	0.7%	-0.1%
Урт хугацаат хөрөнгө оруулалт	8,574,285.6	3.8%	4,590,185.7	2.1%	-1.7%
Хойшлогдсон татварын хөрөнгө	58,489.7	0.1%	68,782.5	0.0%	-0.1%
Хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө	-		89,627.7	0.0%	-
Бусад эргэлтийн бус хөрөнгө	11,079,708.8	4.9%	19,532,547.7	8.8%	3.9%
Эргэлтийн бус хөрөнгийн дүн	54,758,506.6	24.4%	60,704,768.2	27.4%	3.0%
НИЙТ ХӨРӨНГИЙН ДҮН	224,618,917.8	100.0%	221,156,664.0	100.0%	-
Дансны өглөг	45,181,971.3	20.1%	48,276,197.5	21.8%	1.7%
Цалин, татвар, НДШ-ийн өглөг	14,726,563.3	6.5%	17,167,660.3	7.8%	1.3%
Банкны богино хугацаат зээл	7,868,407.7	3.5%	4,334,584.8	1.9%	-1.6%
Хүүний өглөг	8,955,721.0	4.0%	8,984,350.4	4.1%	0.1%
Ногдол ашгийн өглөг	4,696,600.0	2.1%	3,600,000	1.6%	-0.5%
Урьдчилж орсон орлого	25,427,709.4	11.3%	39,588,203.6	17.9%	6.6%
Нөөц /өр төлбөр/	156,222.9	0.1%	207,513.7	0.1%	-
Бусад богино хугацаат өр төлбөр	49,416,394.9	22.0%	36,827,879.3	16.7%	-5.3%
Борлуулах зорилгоор эзэмшиж буй бүлэг хөрөнгөнд хамаарах өр төлбөр	2,398,717.4	1.1%	282,131.8	0.1%	-1.0%
Богино хугацаат өр төлбөрийн дүн	158,828,307.7	70.7%	159,268,521.3	72.0%	1.3%
Урт хугацаат өр төлбөр					
Нөөц өр төлбөр	173,741.7	0.1%	5,583.5	0.0%	-0.1%
Урт хугацаат зээл	20,346,919.3	9.1%	19,681,759.5	8.9%	-0.2%
Хойшлогдсон татварын өр	589,248.9	0.3%	513,376.0	0.3%	-0.0%
Бусад урт хугацаат өр төлбөр	1,293,739.34	0.5%	3,611,821.0	1.6%	1.1%
Урт хугацаат өр төлбөрийн дүн	22,403,649.2	10.0%	23,812,540.1	10.8%	0.8%
Өр төлбөрийн нийт дүн	181,231,956.8	80.7%	183,081,061.4	82.8%	2.1%
Өмч	7,322,337.2	3.3%	5,822,167.5	2.6%	-0.7%
- хувийн	7,322,337.2	3.3%	5,822,167.5	2.6%	-0.7%
Нэмж төлөгдсөн капитал	69,120.0	0.0%	49,026.4	0.0%	-
Хөрөнгийн дахин үнэлгээний нэмэгдэл	153,695.9	0.1%	281,530.9	0.1%	-
Эздийн өмчийн бусад хэсэг	5,800,777.1	2.6%	6,371,703.0	2.9%	0.3%
Хуримтлагдсан ашиг	30,041,030.8	13.3%	25,551,174.9	11.6%	-1.7%
Эздийн өмчийн дүн	43,386,961.0	19.3%	38,075,602.7	17.2%	-2.1%
ӨР ТӨЛБӨР БА ЭЗДИЙН ӨМЧИЙН ДҮН	224,618,917.8	100.0%	221,156,664.1	100%	-

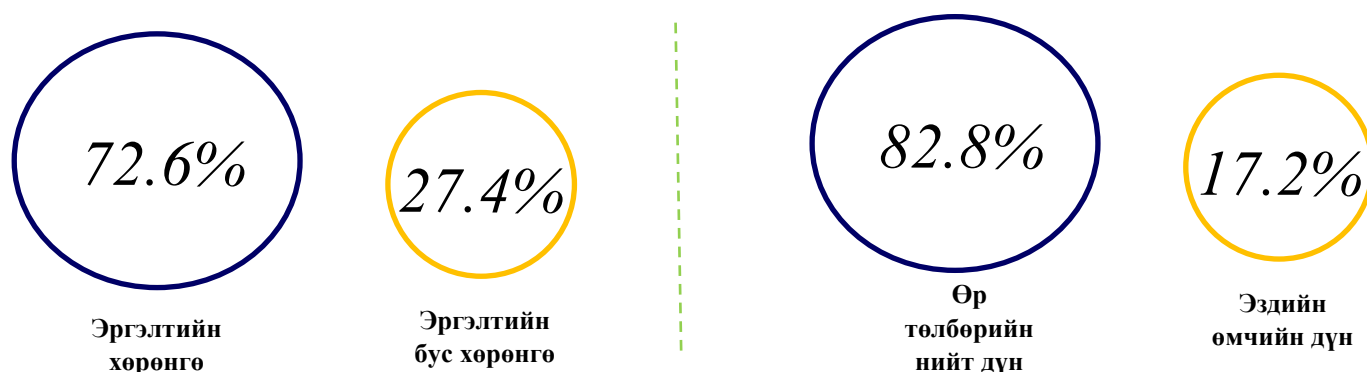
Хүснэгт 1. Санхүүгийн тайлангийн үзүүлэлт

Санхүүгийн тайлангийн үзүүлэлт

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарын 2024 оны жилийн эцсийн тайлангийн нэгтгэлд 312 хуулийн этгээд хамрагдсан бөгөөд дээрх хуулийн этгээдүүд нь 465 хувьцаа эзэмшигчийн 7,322,337.2 мянган төгрөгийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөтэй, 224,618,917.8 мянган төгрөгийн нийт хөрөнгөтэйгөөр үйл ажиллагаа эрхэлсэн байна.



Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарын 2025 оны жилийн эцсийн тайлан нэгтгэлд 289 хуулийн этгээд хамрагдсан бөгөөд дээрх хуулийн этгээдүүд нь 425 хувьцаа эзэмшигчийн 5,822,167.5 мянган төгрөгийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөтэй, 221,156,664.0 мянган төгрөгийн нийт хөрөнгөтэйгөөр үйл ажиллагаа эрхэлсэн байна.



Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ



1.2 дахин буурав.



Нийт хөрөнгийн дүн



1.0 дахин буурав.



Хуримтлагдсан ашгийн хэмжээ



1.2 дахин буурав.

Орлогын тайлангийн үзүүлэлт

2024 он

2025 он

Нийт орлого	194,222,716.2 мянган төгрөг
Борлуулалтын орлого	186,874,531.2 мянган
Нийт зардал	184,603,844.5 мянган төгрөг
Цэвэр ашиг	9,618,871.6 мянган төгрөг

Нийт орлого	188,786,111.7 мянган төгрөг
Борлуулалтын орлого	177,963,527.3 мянган төгрөг
Нийт зардал	182,966,959.6 мянган төгрөг
Цэвэр ашиг	5,819,152.1 мянган төгрөг

Тайлант хугацаанд зуучлалын байгууллагуудын нийт орлого 1.0 дахин буурсан, нийт зардлын хэмжээ 1.0 дахин буурсан байна.

Мөн үед зуучлалын байгууллагууд 5,819,152.1 мянган төгрөгийн цэвэр ашигтай ажилласан бөгөөд энэ нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулбал 1.7 дахин буурсан үзүүлэлт юм.

Үзүүлэлтүүд	2024		2025.		Өөрчлөлт
	Дүн	Эзлэх хувь	Дүн	Эзлэх хувь	
Нийт орлого	194,222,716.2	100%	188,786,111.7	100%	-
Борлуулалтын орлого (цэвэр)	186,874,531.2	96.2%	177,963,527.3	94.3%	-1.9%
Түрээсийн орлого	1,540,144.9	0.8%	3,484,158.2	1.8%	1.0%
Хүүний орлого	1,768,948.7	0.9%	847,153.8	0.5%	-0.4%
Бусад орлого	3,982,035.2	2.1%	6,491,272.4	3.4%	1.3%
Бусад олз	57,056.1	0.0%	-	0.0%	0.0%
Нийт зардал	184,603,844.5	100%	182,966,959.6	100%	-
Борлуулсан бүтээгдэхүүний өртөг	47,695,094.1	25.8%	76,946,035.3	42.1%	16.3%
Борлуулалт, маркетингийн зардал	69,931,510.5	37.9%	31,063,802.1	17.0%	-20.9%
Ерөнхий ба удирдлагын зардал	57,146,398.0	31.0%	63,194,250.3	34.5%	3.5%
Санхүүгийн зардал	2,019,969.5	1.1%	4,020,489.2	2.2%	1.1%
Бусад зардал	5,175,621.8	2.8%	4,469,680.3	2.4%	-0.4%
Татварын зардал	1,615,826.0	0.9%	3,272,702.4	1.8%	0.9%
Бусад гарз	1,019,424.5	0.5%	-	-	-0.5%
Зогсоосон үйл ажиллагааны	-	-	-	-	-
Тайлант үеийн цэвэр ашиг	9,618,871.6	-	5,819,152.1	-	-

Тайлант онд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудаас ирүүлсэн 2,210 санхүүгийн тайлан болон зуучлалын мэдээг хянан баталгаажуулж, салбарын нэгтгэлд хамрууллаа.

Мөн Зөвшөөрлийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн хүрээнд нэр бүхий 45 ҮХХЗБ-д тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох мэдэгдэл, 50 ҮХХЗБ-д тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх мэдэгдэл, 485 ҮХХЗБ-д тайлангийн хариуг тус тус хүргүүлсэн байна.

45 ҮХХЗБ



**ХҮЧИНГҮЙ
МЭДЭГДЭЛ**

50 ҮХХЗБ



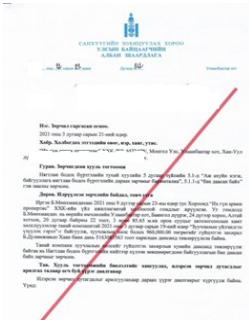
**ТҮДГЭЛЗҮҮЛЭХ
МЭДЭГДЭЛ**

485 ҮХХЗБ



**ТАЙЛАНГИЙН
ХАРИУ**

Тайлант онд буюу 2025 онд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй 88 компанийн үйл ажиллагаанд газар дээрх хяналт шалгалтыг хэрэгжүүлсэн бөгөөд үүнээс 40 компанид улсын байцаагчийн албан шаардлагаар хугацаатай үүрэг даалгаврыг хүргүүлж, 7 компанийн дээрх төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон.



СЗХ-оос 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.



Хурал, уулзалт:

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.



“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.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарт франчайз эрх олгох чиглэлээр үйл ажиллагаа эрхэлж буй хуулийн этгээдүүдийн төлөөлөлтэй уулзаж, салбарын өнөөгийн нөхцөл байдал болон цаашид хамтран хэрэгжүүлэх арга хэмжээний талаар санал солилцлоо.



Сургалт:

Салбарын мэргэжилтнүүдийг мэргэшүүлэх, чадавхжуулах, санхүүгийн боловсролыг нэмэгдүүлэх хүрээнд “Үл хөдлөх хөрөнгийн бизнес эрхлэгчдийн дээвэр нэгдсэн холбоо” ГҮТББ-тай хамтран зохион байгуулдаг эрх олгох сургалтыг мэргэжлийн хоёр түвшинд буюу “агент”, “брокер” гэж ангилсан бөгөөд 2025.08.20-2025.08.22-ны өдрүүдэд анхны "Брокерын эрх олгох сургалт"-ыг зохион байгуулж, шалгалтад тэнцсэн 30 брокерт гэрчилгээг гардууллаа.



“Үл хөдлөх хөрөнгийн бизнес эрхлэгчдийн дээвэр нэгдсэн холбоо” ГҮТББ-аас ирүүлсэн саналын дагуу зуучлалын байгууллагуудад салбарын хууль тогтоомжийг үйл ажиллагаандаа мөрдлөг болгон ажиллах талаар зөвлөгөө, мэдээлэл хүргэх зорилго бүхий сургалтыг 2025.09.19-ний өдөр зохион байгуулж, салбарын 77 оролцогчийг хамрууллаа.

Ажлын албаны даргын 2025.09.16-ны өдрийн “Томилолтоор ажиллуулах тухай” А/60 дугаар тушаалын дагуу нэр бүхий 2 албан хаагч 2025.09.23-2025.09.26-ны өдрүүдэд Дархан-Уул аймгийн Дархан сум, Орхон аймгийн Баян-Өндөр суманд холбогдох хууль тогтоомжуудын хэрэгжилтийн талаарх сургалт зохион байгууллаа. Тус сургалтад үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхэлж буй хуулийн этгээдүүдийн төлөөлөл болон шинээр зохицуулалтад хамрагдах зорилго бүхий 68 оролцогч хамрагдлаа.

Ажлын хэсэг:



Ажлын албаны даргын 2025.09.05-ны өдрийн 5/199 дугаар тушаалаар үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарт мөрдөгдөж буй дүрэм, журам, хэм хэмжээний актын уялдаа холбоог шинээр батлагдсан болон өөрчлөлт орсон хууль тогтоомжид нийцүүлэн сайжруулах, цэгцлэх, боловсронгуй болгох зорилго бүхий ажлын хэсэг байгуулсан бөгөөд ажлын хэсгийн уулзалтыг 4 удаа зохион байгуулж, ирүүлсэн санал дүгнэлтийг боловсруулж танилцууллаа.



Иргэд олон нийтэд үл хөдлөх эд хөрөнгө худалдах, худалдан авах, түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэхтэй холбогдон гарч болзошгүй аливаа залилан, луйвраас урьдчилан сэргийлэх тухай сэрэмжлүүлэг мэдээллийг 1 телевиз, 1 радио болон Хорооны олон нийтийн сүлжээний цахим хуудсаар дамжуулан түгээсэн.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучалын салбарын “Мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх үндэсний эрсдэлийн үнэлгээ”-г Дэлхийн банкны аргачлалын дагуу үнэлж байна.



Тайлант онд Хороонд 289 үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээд бүртгэгдсэн байна. Эдгээр зуучлалын байгууллагууд нь 303 брокер, 1,192 агенттайгаар үйл ажиллагаа эрхэлж байна.

Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 289 ҮХХЗБ нь 425 хувьцаа эзэмшигчийн 5,822,167.5 мянган төгрөгийн ХНХ-тэй үйл ажиллагаа эрхэлжээ. Өмнөх оны мөн үед нийт хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 25.6 хувийг гадаадын хөрөнгө оруулалт эзэлж байсан бол тайлант үед нийт хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 15.2 хувь буюу 864,308.0 мянган төгрөгийг гадаадын хөрөнгө оруулалт эзэлж байна.

Тайлант хугацаанд 289 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 13,089 хэлцлээр 4,022.1 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 3,325,353,099.2 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагаанд зуучлан 92,450,367.9 мянган төгрөгийн хөлс, шагнал олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад талбайн хэмжээ 2.2 дахин, борлуулалтын үнийн дүн 16.7 хувиар өссөн.

Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 289 ҮХХЗБ-аас ирүүлсэн тайлан мэдээнээс үзэхэд Чингэлтэй дүүрэгт орон сууцны 1 м.кв талбайн үнэ дунджаар 5,066,398.4 төгрөг буюу хамгийн өндөр дүнтэй борлуулагдсан бол Налайх дүүрэгт 1,496,807.9 төгрөг буюу хамгийн бага дүнтэй борлуулагдсан байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарын 2025 оны жилийн эцсийн тайлан нэгтгэлд 289 хуулийн этгээд хамрагдсан бөгөөд дээрх хуулийн этгээдүүд нь 425 хувьцаа эзэмшигчийн 5,822,167.5 мянган төгрөгийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөтэй, 221,156,664.0 мянган төгрөгийн нийт хөрөнгөтэйгөөр үйл ажиллагаа эрхэлсэн байна.

Тайлант хугацаанд Хорооноос нэр бүхий 26 хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлсэн бол 5 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг сэргээж, 45 хуулийн этгээдийн дээрх төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон байна.

Тайлант хугацаанд 289 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 9,760 хэлцлээр 794.1 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 301,266,060.5 мянган төгрөгөөр түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагаанд зуучилж 21,092,649.6 мянган төгрөгийн хөлс, шагнал олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад талбайн хэмжээ 20.5 хувиар, үнийн дүн 28.3 хувиар өссөн.

Мөн үед зуучлалын байгууллагууд 5,819,152.1 мянган төгрөгийн цэвэр ашигтай ажилласан бөгөөд энэ нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулбал 1.7 дахин буурсан үзүүлэлт юм.



Засгийн газрын IV байр, Бага тойруу 3, Чингэлтэй дүүрэг, Улаанбаатар хот, Монгол улс 15160



Бодлого, бүртгэл: 51-262607, Хяналт шалгалт: 51-262604



www.frc.mn



info@frc.mn



Санхүүгийн зохицуулах хороо

2025 он