

1. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ, ЗУУЧЛАЛ

Гүйцэтгэсэн: П.Байгалмаа;

Гишүүд: Н.Нарантуяа, Б.Тэмүүжин, С.Будбаяр,
Б.Батцэцэг, О.Мөнхбат, Х.Энхцог

СЗХ, Зах зээлийн судалгаа, хөгжлийн газрын ахлах референт, baigalmaa@frc.mn

ХУРААНГУЙ

Санхүүгийн зохицуулах хороо нь 2020 оноос эхлэн санхүүгийн бус мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлэгчид буюу үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагааг зохицуулж, хяналт тавин ажиллаж байна.

Монгол Улсад өнөөдрийн байдлаар Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт үйл ажиллагаа явуулахад холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулсан бие даасан хууль хараахан батлагдаагүй тул үл хөдлөх эд хөрөнгийн харилцаа холбогдох бусад хуулиудаар зохицуулагдаж байна.

Энэ судалгаагаар нийт 12 улсын үл хөдлөх хөрөнгө, зуучлалын салбарын туршлагыг судалж өөрийн орны үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбар, түүнд тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлж улмаар уг салбарын хөгжлийн тогтвортой байдлыг хангах, эрх зүйн орчныг сайжруулахад холбогдох боломжит дүгнэлт саналыг дэвшүүлэхийг зорилоо.

Түлхүүр үгс: үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбар, эрх зүйн зохицуулалт, зохицуулалтын байгууллага, шимтгэл, брокер, агент

JEL ангилал: K25, L85, R33

АГУУЛГА

ХУРААНГУЙ

НЭГ. УДИРТГАЛ.....	11
ХОЁР. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ, ЗУУЧЛАЛ.....	13
2.1 Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай.....	13
2.2 Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын тухай.....	14
2.3 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын салбарын бизнесийн загвар, мэдээлэл солилцоо.....	15
2.3.1 Уламжлалт бизнесийн загвар.....	15
2.3.1.2 Зуучлалын салбар үүсэх харилцаа.....	16
2.3.1.3 Мэдээллийн нэгдсэн сан.....	17
2.3.2 Уламжлалт бус бизнесийн загвар.....	19
2.3.2.1 Үйлчилгээний хөнгөлөлт үзүүлэгч брокерууд.....	19
2.3.2.2 Үйлчилгээний төлбөртэй брокерууд.....	19
2.3.2.3 Виртуал оффисын цахим брокерууд.....	20
2.3.2.4 Худалдагчдад зар сурталчилгаа болон бусад үйлчилгээ үзүүлдэг цахим хуудаснууд.....	20
2.3.2.5 Брокерын лавлагааны сүлжээ.....	21
ГУРАВ. ИНТЕРНЭТ ХЭРЭГЛЭЭ БА ӨРСӨЛДӨӨН.....	22
3.1 Интернэт хэрэглээ.....	22
3.2 Өрсөлдөөн.....	22
ДӨРӨВ. ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА.....	24
4.1 Дэлхийн хэмжээнд үл хөдлөх хөрөнгө, зуучлалын салбарын өнөөгийн байдал.....	24
4.2 Улс орнуудын туршлага.....	28
4.2.1 Оросын Холбооны Улс /ОХУ/.....	28
4.2.2 Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улс /БНХАУ/.....	29
4.2.3 Америкийн Нэгдсэн Улс /АНУ/.....	31
4.2.4 Их Британи Улс.....	32
4.2.5 Япон Улс.....	33
4.2.6 Сингапур Улс.....	34
4.2.7 Хонг Конг Улс.....	36
4.2.8 Бүгд Найрамдах Солонгос Улс /БНСУ/.....	37
4.2.9 Арабын Нэгдсэн Эмират Улсын Дубай хот.....	38
4.2.10 Нидерланд Улс.....	39
4.2.11 Бразил Улс.....	41
4.2.12 Турк Улс.....	42

ТАВ. УЛС ОРНЫ ЗАСГИЙН ГАЗРААС ХЭРЭГЖҮҮЛСЭН АРГА ХЭМЖЭЭ, ТҮҮНИЙ НӨЛӨӨ.....	45
5.1 Улс орны Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ	45
5.1.1 Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улс /БНХАУ/.....	45
5.1.2 Америкийн Нэгдсэн Улс /АНУ/	47
5.1.3 Сингапур Улс	48
5.1.4 Ковид–19 цар тахлын хямралаас даван туулахаар улс орны Засгийн газраас авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээнүүд.....	48
5.2 Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн арга хэмжээний нөлөөлөл.....	49
ЗУРГАА. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАРТ ӨНӨӨГИЙН БОЛОН ШИНЭЭР ГАРЧ ИРЭХ АСУУДЛУУД.....	51
6.1 Инфляц ба хүү.....	51
6.2 Үнийн өсөлт.....	51
6.3 Нийлүүлэлтийн саатал.....	52
6.4 Кибер эрсдэл.....	52
6.5 Эрлийз ажил эрхлэлт.....	52
6.6 Ажиллах хүчний хомсдол	53
6.7 Байгаль орчин, нийгэм, засаглал (ESG)–ын шаардлагууд	54
ДОЛОО. МОНГОЛ УЛСЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАР	55
7.1 Монгол улсын үл хөдлөх эд хөдлөх хөрөнгө, зуучлалын салбарын өнөөгийн байдал	55
7.2 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын салбарын эрх зүйн зохицуулалт	58
7.3 Монгол улсын засгийн газраас авч хэрэгжүүлж буй бодлого арга хэмжээ.....	61
7.4 Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарт тулгамдаж буй асуудал	63
НАЙМ. ДҮГНЭЛТ, САНАЛ	65
ЕС.ЭХ СУРВАЛЖ.....	68

ЗУРГИЙН ЖАГСААЛТ

Зураг 1.	2020 оны үл хөдлөх хөрөнгийн олон улсын зах зээлийн үнэлгээ.....	24
Зураг 2.	Дэлхийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хэмжээ	25
Зураг 3.	Европод орон сууцны үнийн өсөлт.....	25
Зураг 4.	Номхон далайн орнуудын сууцны зах зээлд орон сууцны өсөлт.....	26
Зураг 5.	Өмнөд Африкын улс орон сууцны зах зээлийн орон сууцны өсөлт.....	26
Зураг 6.	Дэлхийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ ба үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын хэмжээ (он, тэрбум ам.доллороор)	27
Зураг 7.	Дэлхийн үл хөдлөх хөрөнгийн үйлчилгээ төрлөөр	27
Зураг 8.	Судлагдсан улс орон	28
Зураг 9.	Орон сууцны үнийн индекс 2022 он, M03.....	56
Зураг 10.	Түрээсийн үнийн индекс 2022 он, T03.....	57
Зураг 11.	Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс. 2021 он, IV улирал	58

ХҮСНЭГИЙН ЖАГСААЛТ

Хүснэгт 1.	Орон сууцны үнийн индекс өөрчлөлт, хувиар.....	57
Хүснэгт 2.	Түрээсийн үнийн индексийн өөрчлөлт, хувиар	57
Хүснэгт 3.	Монгол улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд мөрдөж буй хууль.....	58

НЭГ. УДИРТГАЛ

Аливаа улс орны хувьд үл хөдлөх хөрөнгө нь эдийн засгийн баялгийг ашиглах, бүтээхэд чухал үүрэг гүйцэтгэдэг. Үл хөдлөх хөрөнгө бол үнэ цэн нь үргэлж өсөж, тасралтгүй эргэх мөнгөн урсгалын ихэнх хэсгийг бүрдүүлж байдаг учир чухал салбар юм.

Санхүүгийн хориг арга хэмжээ авах байгууллага /ФАТФ/-аас үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлал гэж эрх бүхий байгууллагаас олгогдсон тусгай зөвшөөрөл эсхүл бүртгэлтэй мэргэжлийн баг, мэргэжилтнээр дамжуулан үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах болон түрээслэх, түрээслүүлэх гэх мэт гэрээ хэлэлцээрийг зохион байгуулах, “Зуучлалын гэрээ хэлэлцээрийн хүрээнд хийгдэх төлбөр нь бэлэн, бэлэн бусын аль нь болох, мөн мөнгөний эх үүсвэрийн талаар эрх бүхий байгууллагад тайлагнаж, холбогдох мэдээ, мэдээллээр хангадаг байх” нь мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэх эрсдэлээс урьдчилан сэргийлнэ гэсэн.

Ийнхүү ФАТФ үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйлчилгээ үзүүлэгчийг тодорхойлж, тэднийг мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэх, үй олноор хөнөөх зэвсэг дэлгэрүүлэхийг санхүүжүүлэхээс урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, эрсдэлд суурилсан аргачлалыг хэрэгжүүлэх зорилгоор Зөвлөмждөө өөрчлөлт оруулан, улс орнуудыг дагаж мөрдөхийг мэдэгдсэн билээ.

Дэлхийн улс орнууд уг зөвлөмжийн хэрэгжилтийг хангуулахаар өөрийн орны онцлогт нийцүүлэн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлагчийн үйл ажиллагааны харилцааг зохицуулах эрх зүйн акт баталж төрийн хяналт зохицуулалтад оруулж, хэрэглэгчдийн эрхийг хамгаалах, салбарын тогтвортой байдлыг хангах бодлого зохицуулалтын арга хэмжээг авч ажиллаж байна.

Манай улсын хувьд Улсын Их Хурлаас 2020 оны 01 дүгээр сарын 17-ны өдөр Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хууль, Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулиудад нэмэлт, өөрчлөлт оруулж санхүүгийн бус мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлэгчид буюу үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагааг зохицуулах, хяналт тавих үүргийг Санхүүгийн зохицуулах хороо хэрэгжүүлэхээр хуульчилсан.

Мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэхэд чиглэсэн цогц арга хэмжээ авч хэрэгжүүлэх шаардлагын дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх байгууллагын хүний нөөц, ажлын байр, тоног төхөөрөмж, санхүүгийн чадамж болон холбогдох хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангаж ажиллах зарчим, нөхцөл шаардлагыг үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарт оролцогчдын онцлогт нийцүүлэн Санхүүгийн зохицуулах хорооны 2020 оны 120 дугаар тогтоолоор “Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл, зөвшөөрөл, эрх олголт, бүртгэлийн журам”, мөн оны 181 дүгээр тогтоолоор “Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаанд зайны болон газар дээрх хяналт, шалгалт хийх журам” болон бусад холбогдох эрх зүйн актуудыг баталж, мөрдөн ажиллаж эхэлсэн нь тус салбарын тогтвортой хөгжилд тусгалаа олж байна.

Энэхүү судалгааг хийхдээ өөрийн орны болон гаднын нийт 12 улсын үл хөдлөх хөрөнгө, зуучлалын салбарын өнөөгийн байдал, хууль эрх зүйн зохицуулалт, зохицуулагч байгууллага, түүний чиг үүрэг, салбарын тогтвортой байдлыг хангуулахаар хэрэгжүүлсэн бодлого арга хэмжээ, нөлөөлөл, салбарын тулгамдаж буй асуудал зэрэгт төвлөрч интернэтээс хайлт хийх, холбогдох тайлан, мэдээ,

ном унших зэрэг замаар холбогдох мэдээллүүдийг цуглуулан, судалж өөрийн орны үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын тогтвортой хөгжлийг хангахад авч хэрэгжүүлбэл зохих дүгнэлт саналыг боловсруулсан.

Улс орнууд үл хөдлөх хөрөнгийн брокер, агентуудыг тусгай зөвшөөрөлтэй байхыг шаарддаг. Энэхүү тусгай зөвшөөрлийн тавигдах шаардлага (нас, боловсрол, туршлага гэх мэт) болон бизнесийн үйл ажиллагаа, зан үйлтэй холбоотой холбогдох шаардлага, хориглолтуудыг тогтоосноор мэргэжлийн үйл ажиллагаанд төрийн зохицуулалт, хяналт тавин ажилладаг болно.

Судалгаанд баримт цуглуулах, харьцуулсан шинжилгээ хийх арга, нэгтгэн дүгнэх, таамаглал тоон шинжилгээ зэрэг аргуудыг ашигласан.

Судалгааны хүрээнд:

- Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл, зуучлалын салбарын түүх, түүний ойлголтыг уламжлалт ба уламжлалт бус бизнесийн загвар тодорхойлно.
- Зах зээлийн өнөөгийн байдлын судалгааг Монгол улс, Дэлхийн хэмжээнд болон гаднын улс орнуудын тоо баримтаар нотлох, хууль эрх зүйн зохицуулалт, зохицуулагч байгууллагын үүрэг, Засгийн газраас авч хэрэгжүүлсэн бодлого арга хэмжээнүүдийг судалж түүний нөлөө цаашдын үр дагаврыг таамаглана.
- Дээр дурдсанчлан үл хөдлөх хөрөнгө салбарын өнөөгийн байдлын судалж тулгамдаж буй асуудлуудыг тогтоож түүнийг шийдвэрлэх санал дүгнэлт гаргахыг зорино.

ХОЁР. ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ, ЗУУЧЛАЛ

Үл хөдлөх хөрөнгө гэдэг нь хэсэг өмчлөгдсөн газар, түүн дээр барьж сайжруулсан барилга байгууламж гэж тодорхойлогддог бол үл хөдлөх эзэмшил гэдэг нь үл хөдлөх хөрөнгийг өмчлөгчид хамаарах дээрх зүйлсээс гадна ашиг сонирхол, ашиг тус, орлого, үр өгөөж, шилжих, эзэмших болон өвлөх эрх бүхий эрхүүдийн нийлмэл хөрөнгө юм. Эдийн засагт газрыг хүмүүсийн нийгэм, эдийн засгийн үйл ажиллагаа явуулах үндсэн суурь болдог гэж үздэг бол барилга байгууламж нь хүмүүсийн аж төрөх болон ажиллах, баялаг бүтээх суурь юм.²

Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлал гэдэг нь хамгийн энгийнээр хамгийн хурдан хугацаанд хамгийн сайн үнийг тохиролцох орон сууц худалдагчийг орон сууц худалдан авагчтай учруулах юм.

2.1 Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай

Хүн төрөлхтний түүхийн бараг тал хувьд бидний өвөг дээдэс хоол хүнсний нөөц хангахын тулд түүнд захирагдан нутаг дэвсгэр дэвсгэрээ сэлгэн нүүж амьдарч ирсэн бөгөөд үүнийгээ агуйн зураг, чулуун зэвсэг, багаж хэрэгсэл болон бусад эд өлгийн зүйлсээр амьдралынхаа ул мөрийг үлдээжээ. Ялангуяа чулуун зэвсгийн үед агуйн эрэгтэй, эмэгтэй хүмүүс зөвхөн агуйд амьдардаг байсан төдийгүй аялж явахдаа түр хоргодох байр барьж байсан баримт бий.

Цаг хугацаа өнгөрөхөд өвөг дээдэс маань энэхүү нүүдэлчин, ан хийх амьдралын хэв маягаа аажмаар орхисон. Энэхүү шилжилтийн үе нь МЭӨ 30,000–аас МЭӨ 15,000 оны хооронд үргэлжилсэн.

Харин хүрэл зэвсгийн болон төмрийн зэвсгийн үед фермийн аж ахуй үүсэж Хөдөө аж ахуйн нийгэм рүү чиглэснээр суурин газар байгуулах хүсэл эрмэлзэл бий болж улс оронд орон сууцны өмч бий болсныг зарлав.

Монгол Улсын Иргэний хуулийн 84.3–т зааснаар үл хөдлөх эд хөрөнгөд газар, түүнээс салгамагц зориулалтын дагуу ашиглаж үл болох эд юмс хамаарна гэж тодорхойлсон.

Тэгвэл үл хөдлөх хөрөнгө гэдэг бол сонгодог утгаар газар буюу газар дээрх тодорхой хилээр хязгаарлагдсан орон зай гэж ойлгож болно. Гэхдээ тухайн орон зай нь өмчлөх, захиран зарцуулах эрхгүйгээр үл хөдлөх хөрөнгө болж чадахгүй зөвхөн хууль эрх зүйн орчноор баталгаажуулж өмчлөх эрх нь үүссэнээр боломжтой. Газрыг нүүлгэн шилжүүлэхээс гадна шинээр бий болгох болон устаж үгүй болох боломжгүй нь түүний “Үл хөдлөх” буюу “хөдөлшгүй” (immovable анг.) гэсэн нэр томьёо болон газраас салгаж үл болох гэдэг тодотголтой физик шинж чанар юм.²

Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ, өртгөөр хэмжигддэг, эдийн засагт үзүүлэх ач холбогдолтой, зээлийн баталгаат барьцаа болдог, ашиглалтын хугацаа урт, давтагдашгүй шинжтэй, хэрэгцээг хангаж буй байдлаараа баялгийг бүтээгч эдийн засгийн хүчин зүйл болдог.

2. <https://www.barilga.mn/n/11765/>

3. Улаанбаатар, 2011, Г.Гантулга “Үл хөдлөх хөрөнгийн харилцаа”

Үүнээс улбаалан үл хөдлөх хөрөнгө нь өмчлөх, өвлөх, бэлэглэх, худалдах, барьцаалах, даатгах зэрэг олон тооны иргэний эрх зүйн харилцаанд байнга оролцдог.⁴

2.2 Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын тухай

Үл хөдлөх хөрөнгийн анхны гүйлгээний талаар бага зэрэг маргаантай байдаг.

Smithsonian.com сайтын мэдээлснээр АНУ–д үл хөдлөх хөрөнгийн хамгийн эртний гүйлгээ нь Хувьсгалт дайны төгсгөлд буюу 1783 оны 9 дүгээр сард Парисын гэрээний нөхцөлийн дагуу Америк Англиас тусгаар тогтнолоо олж авснаар хийгдсэн гэдэг.

Түүхэн дэх хамгийн том үл хөдлөх хөрөнгийн анхны хэлцлийн нэг нь 1803 онд хийгдсэн «Луизианагийн худалдан авалт» гэгдэх бөгөөд Луизианагийн Худалдан авах гэрээнд гарын үсэг зурах үед болсон. Энэхүү гэрээ нь баруун тийш тэлэх замыг нээж, АНУ–ыг «Луизиана нутаг дэвсгэр»–ийн эзэд болгосон тул газар нутгийг Францаас арван таван саяар худалдаж авсан бөгөөд акр бүр нь ойролцоогоор 4 цент байсан байна.

Хамгийн эртний үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын фирм бол 1855 онд Иллинойс мужийн Чикаго хотод байгуулагдсан «L. D. Olmsted & Co» нэртэй байжээ. Одоо бол «Бэрд ба Уорнер» гэж нэрлэгддэг. Тус ферм 160 жилийн өмнө анхны гүйлгээгээ хийж, 5000 долларын орон сууцны зээл олгожээ.

Харин АНУ–ын 1908 онд байгуулагдсан Чикагод Үндэсний риэлторуудын холбооны мэдээлснээр Нью–Йоркийн үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал нь 1847 онд байсан. Хамгийн анхны агентууд үл хөдлөх хөрөнгийн агентаар бус бие даан ажилладаг байсан бөгөөд онцгой гэрээгээр орон сууцны эзнээс орон сууц худалдах гэрээ байгуулж байсан. Энэ нь тэд л байшингаа зарах боломжтой байсан гэсэн үг бөгөөд байшингийн эзэн үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчтай ажиллаж байх хугацаандаа үүнийг хэн нэгэнд бүртгүүлэх боломжгүй байв. Энэ нь голчлон томоохон хотуудад тохиолдсон бөгөөд өнөө үед мэдэгдэж байгаа үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын эхлэл гэж үзсэн.

Business History–д тэмдэглэснээр орон сууцны болон арилжааны үл хөдлөх хөрөнгийн аль алиныг нь худалдах бүртгэлтэй хоёр брокерын компани 1875 онд үйл ажиллагаагаа явуулж эхэлсэн. Эхнийх нь орон сууц, худалдааны талбайг түрээслэх, худалдах байсан бол хоёр дахь нь Хойд Калифорнийн үл хөдлөх хөрөнгийн менежер, хөгжүүлэгч, худалдагчаар пүүсээ байгуулж байжээ.

Анхны үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын байгууллагууд боломжит худалдан авагчдыг худалдагчдад, түрээслүүлэгчийг түрээслэгчдэд таниулах зорилготой байсан бол удалгүй төрөлжүүлж, төрөлжсөн үйлчилгээг санал болгох хэрэгцээ үүсэн гарч ирсэн.

Мөнгө угаахтай тэмцэх санхүүгийн арга хэмжээ авах байгууллага /ФАТФ/–аас үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлал гэж эрх бүхий байгууллагаас олгогдсон тусгай зөвшөөрөл эсхүл бүртгэлтэй мэргэжлийн баг, мэргэжилтнээр дамжуулан үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах болон түрээслэх, түрээслүүлэх гэх мэт гэрээ хэлэлцээрийг зохион байгуулахыг ойлгоно гэж тодорхойлсон.

4. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын мэргэжилтний эрх олгох сургалтын гарын авлага, 2020
<https://cdn.nar.realtor/sites/default/files/documents/2022-home-buyers-and-sellers-generational-trends-03-23-2022.pdf>

2.3 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын салбарын бизнесийн загвар, мэдээлэл солилцоо

Өнөө үед Аж үйлдвэрийн дөрөвдүгээр хувьсгал буюу хиймэл оюун ухаанд суурилсан цахим хувьсгал, дижитал шилжилтийн эрин үе бий болж бидний уламжлалт аж үйлдвэр, нийгмийн амьдралын хэв маяг техник, технологийн хөгжлөөс шалтгаалан бүхэлдээ хувьсан өөрчлөгдөж эхэллээ.

Ийнхүү бизнесийн салбарт аливаа бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний сонголт өргөн болохын хэрээр хэрэглэгч, үйлчлүүлэгчдийн сонголт хийх нь илүү нарийн төвөгтэй болж, зах зээлийн өрсөлдөөнийг идэвхжүүлж байна. Ингэснээр энэ салбарт үйл ажиллагаа явуулдаг уламжлалт бизнесийн загвараас гадна уламжлалт бус бизнесийн загвар бий боллоо.

2.3.1 Уламжлалт бизнесийн загвар

Энэ хэсэг үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын гол үүрэг бол үйлчлүүлэгчид хүссэн үл хөдлөх хөрөнгийг боломжит нөхцөлөөр богино хугацаанд олж өгөх уламжлалт бизнесийн загварт хамаарагдах ойлголтуудыг олгоно.

2.3.1.1 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн брокер, агент

Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын мэргэжилтнүүдийг үндсэндээ хоёр ангилдаг: «агент» ба «брокер».

Ерөнхийдөө агентууд хэрэглэгчидтэй шууд ажилладаг бөгөөд брокерууд агентуудыг хянадаг.

Агентууд үл хөдлөхийн мэдээллийн санд байгаа зарагдах үл хөдлөхийн эзэдтэй хамтран ажиллаж, зарж, худалдан авагчдад тэдний сонголтод нийцэх байрыг харуулдаг.

Брокерууд үйлчлүүлэгчидтэй шууд ажиллахын оронд агентуудад гүйлгээ /нэгээс нөгөө эзэнд үл хөдлөх хөрөнгийг шилжүүлж/–г дуусгахад нь туслах, албан ёсны нэр хүндтэй байгууллагын төлөөлөл болох, сурталчилгаа болон бусад үйлчилгээг үзүүлдэг. Албан ёсны нэр хүндтэй байгууллагын төлөөлөл болохын хувьд брокер нь үндэсний эсвэл бүс нутгийн франчайз эзэмшигч эсвэл хөрөнгө оруулалт хийж, тухайн байгууллагын тодорхой нэр хүндтэй үнэ цэнэ, сурталчилгааны кампанит ажилтан байна. Үйлчилгээний хувьд брокерууд агентуудыг компьютер, вэбсайт байршуулах, оффисын талбай, сургалт, маркетингаар хангаж болно.

Улс орнууд үл хөдлөх хөрөнгийн брокер, агентуудыг тусгай зөвшөөрөлтэй байхыг шаарддаг. Энэхүү тусгай зөвшөөрлийн тавигдах шаардлага (нас, боловсрол, туршлага гэх мэт) болон бизнесийн үйл ажиллагаа, зан үйлтэй холбоотой янз бүрийн шаардлага, хориглолтуудыг тогтоосноор мэргэжлийн үйл ажиллагаанд төрийн зохицуулалт, хяналт тавих хүрээг бүрдүүлдэг.

Брокер ба агентууд нь орон нутгийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээл дэх үл хөдлөхөд хөрөнгийн талаар үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авагч болон худалдагчаас илүү их мэдээлэлтэй байдаг. Яагаад гэвэл:

Нэгдүгээрт, зөвхөн брокерууд л үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийн нэгдсэн санд шууд хандах боломжтой. Энэ мэдээллийн сангаар үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчдын орон нутгийн эсвэл бүс нутгийн хамтарсан байгууллагууд өөрсдийн газарзүйн бүсэд худалдагдах боломжтой одоо байгаа орон сууцны талаарх мэдээллийг нэгтгэж, түгээдэг.

Үүнд: тухайн газарзүйн бүс нутагт борлуулагдах үл хөдлөх хөрөнгө, тэдгээрийн үнийн санал, өмнөх борлуулалтын мэдээлэл зэрэг болно.

Хоёрдугаарт, ихэнх брокерууд үйлчлүүлэгчдээсээ илүү олон үл хөдлөх хөрөнгө борлуулах үйл ажиллагаанд тогтмол оролцдог тул зах зээлийн нөхцөл байдлыг үнэлэх туршлага, үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээг дуусгахтай холбоотой арвин туршлага хуримтлуулсан байдаг. Иймээс үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчаар дамжуулан үйлчлүүлэхийг хэрэглэгчид хүсдэг талаар Үндэсний Реалторуудын Холбооны (NAR) хийсэн судалгаа нотолж байна. Судалгаагаар худалдан авагчдын 86 хувь нь үл хөдлөх хөрөнгийн агент эсвэл брокероор дамжуулан үл хөдлөх хөрөнгөө худалдаж авсан байна. Мөн 89 хувь нь агентаа дахин ашиглах эсвэл бусдад худалдан авагчид санал болгосон байна.⁵

2.3.1.2 Зуучлалын салбар үүсэх харилцаа

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарын хувьд үйлчлүүлэгч ба брокер, агентын хоорондын харилцаа маш чухал байр суурь эзэлдэг.

- **Үйлчлүүлэгч** Брокертой бичгээр зуучлалын гэрээ байгуулсан этгээд
- **Брокер, агент** нь үйлчлүүлэгчдээ зохих ёсоор анхаарал тавих үүрэгтэй: үнэнч байх, ил болгох, нууцлал, хичээл зүтгэл



Үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшлийг өмчийн нэг эзнээс нөгөөд шилжүүлэх үйл явц, түүнтэй холбоотой ажиллагаануудыг үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлал, борлуулалт эсхүл гүйлгээ ч гэж нэрлэдэг. Үл хөдлөх эзэмшлийг нэг өмчлөгчөөс нөгөөд шилжүүлэх үйл явц нь гэрээ болон зөвшилцлөөр харилцан тохиролцож, харилцан зөвшөөрөгдөж, гарын үсгээр баталгаажсан байдаг.

Хэрэв үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигч үл хөдлөх хөрөнгөө өөрөө зарах, түрээслүүлэхээс илүүтэй үл хөдлөх хөрөнгийн брокер хөлсөлж авахаар шийдсэн бол тэрээр үл хөдлөх хөрөнгийг мэдээллийн нэгдсэн санд үл хөдлөх хөрөнгөө бүртгүүлэх, зах зээлд зарж борлуулахыг зөвшөөрөх «Бүртгэлийн гэрээ»-г бүртгэлийн брокертой байгуулснаар гэрээний харилцаа үүснэ.

Үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл мэдээллийн нэгдсэн санд орсноор хамтран ажиллаж буй брокеруудад түгээгдэх ба тэд эргээд жагсаалтын боломжит худалдан авагчдад санал болгох, мэдэгдэх боломж үүсдэг.

Бүртгэлийн гэрээ үндсэн гурван төрөлтэй. Үүнд:



1. “худалдах онцгой эрх”-ийн гэрээний хувьд, тухайн үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авагчийг хэн олсноос үл хамааран хөрөнгийн бүртгэлийн хугацаанд зарагдсан тохиолдолд бүртгэлийн брокер шимтгэл авна.
2. “онцгой эрх”-ийн гэрээний хувьд брокер нь худалдан авагчийг олсон тохиолдолд шимтгэлийг хүлээн авах боловч худалдагч худалдан авагчийг олсон тохиолдолд төлбөрийг хүлээн авахгүй.

5. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарын мэргэжилтний эрх олгох сургалтын гарын авлага, 2020
<https://cdn.nar.realtor/sites/default/files/documents/2022-home-buyers-and-sellers-generational-trends-03-23-2022.pdf>

3. “нээлттэй бүртгэл”-ийн гэрээний хувьд брокер нь үл хөдлөх хөрөнгөө зарж, төлбөр авах онцгой бус эрхтэй боловч бусад брокер буюу худалдагч нь мөн бүртгэлийн брокерт ямар нэгэн шимтгэл төлөхгүйгээр зарж болно.

Бүртгэлийн брокерууд зах зээл дэх үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой олон ажлыг хариуцдаг. Үүнд: борлуулахад тохиромжтой цаг болсныг олж мэдэхийн тулд зах зээлд дүн шинжилгээ хийхэд тусална;

- тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнийг нэмэгдүүлэх талаар зөвлөгөө өгөх болно;
- үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авагчийг бусад мэргэжилтнүүдтэй холбож, үл хөдлөх хөрөнгөө танилцуулахад бэлтгэх эсвэл сайжруулахад туслах болно;
- үл хөдлөх хөрөнгө үнэлэхэд тусална;
- худалдах жагсаалтад оруулах;
- маркетинг хийх: нээлттэй хаалганы өдөрлөг зохион байгуулах;
- худалдан авагчидтай хэлэлцээр хийхэд туслах үүрэг гүйцэтгэх;
- худалдан авах гэрээ байгуулах.

Худалдан авагчтай хамтран ажилладаг брокерыг ихэвчлэн «худалдан авагчийн брокер» гэж нэрлэдэг.

Тэд ихэвчлэн бэлэн үл хөдлөх хөрөнгөөс худалдан авагчдын хүсэлд нийцсэн үл хөдлөх хөрөнгө олж өгөхийг оролддог бөгөөд худалдан авагчид худалдах үл хөдлөх хөрөнгийг харуулдаг. Ингэж мэдээллийн нэгдсэн сан байгаа мэдээллийг ашигласны төлөө бүртгэлийн брокерт нөхөн олговор төлдөг, ингэснээр мэдээллийг хамтран ажиллаж буй брокеруудад түгээж, тэд эргээд боломжит худалдан авагчийг мэдээллээр хангах, мэдэгдэх боломжтой болдог.

Мөн тэд худалдан авагчдад тухайн бүс нутагт байгаа харьцуулж болохуйц үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалтын талаарх мэдээллээр хангах, худалдан авагчдад тодорхой хэмжээний санхүүжилтийн урьдчилсан шалгуурыг бий болгоход нь туслах, зөвлөгөө өгөх, гүйлгээг дуусгахад нь тусалдаг.

Мөн зарим брокер худалдан авагч болон бүртгэлийн брокерын үүргийг хамтат нь гүйцэтгэдэг.

2.3.1.3 Мэдээллийн нэгдсэн сан

Үл хөдлөх хөрөнгийн брокер, агентууд мэдээллийн нэгдсэн санд нэвтрэх нь хамгийн чухал юм.

Мэдээллийн нэгдсэн сан нь тухайн бүс нутагт борлуулагдахаар бүртгэлтэй байгаа бүх үл хөдлөх хөрөнгийн талаар бодит цагийн мэдээллийг агуулж байдаг тул үл хөдлөх хөрөнгийн жагсаалтын мэдээллийн үндсэн эх сурвалж болдог.

Энэ мэдээллийн сангийн гишүүн брокерууд жагсаалтыг хүлээн авсны дараа жагсаалтад өөрчлөлт орсон тухай бүрд богино хугацаанд жишээлбэл, хорин дөрвөөс далан хоёр цагийн дотор холбогдох мэдээллийг оруулна.

Мэдээллийн сангийн эрх зүйн актад мэдээллийн санд оруулах мэдээллийн жагсаалтын өгөгдлийг

нарийвчлан тодорхойлж жагсаасан байдаг. Үүнд борлуулах үл хөдлөх хөрөнгийн нарийвчилсан тайлбар, хүссэн үнэ, тохирох худалдан авагчаа санал олгох, хамтран ажилладаг брокерт төлөх нөхөн олговрын санал болон бүртгэлийн брокерын нэр зэргийг бичих шаардлага тавьдаг. Мөн мэдээллийн сан нь гишүүн брокеруудад санал болгож буй үл хөдлөх хөрөнгө болон ойр орчмын үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл, өмнөх борлуулалтын түүх, зах зээл дээр гарсан өдрүүд зэрэг нарийвчилсан шалгуурын дагуу хайх, шүүх боломжийг бүрэн олгодог. Мөн уг сангаас одоо бэлэн байгаа үл хөдлөх болон уг мэдээллийн сангаар дамжуулан зарагдсан үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийн талаар хайлт хийх боломжтой.

Иймээс брокерууд энэхүү мэдээллийн санг ашиглан үйлчлүүлэгчдэд ижил төстэй үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалтын талаар мэдээллээр хангах бөгөөд ингэснээр үйлчлүүлэгч өөрийн үл хөдлөх хөрөнгөө үнийг үнэн зөв үнэлж тодорхойлох боломжийг олгодог.

Уг сан нь мөн бүртгэлийн болон хамтран ажилладаг брокеруудын хооронд үүссэн нөхөн олговрын маргааныг шийдвэрлэх арбитрын механизмыг ажиллуулдаг. Жишээлбэл, хамтран ажиллаж буй брокер худалдан авагчийн гүйлгээ хийхийг баталгаажуулж, түүнийг худалдах «худалдан авах шалтгаан» гэдгийг арбитрын шүүхээр нотлох юм бол бүртгэлийн брокер нь хураамжийн нөхөн төлбөр шимтгэлийг хариуцдаг.

Тэгэхээр мэдээллийн нэгдсэн санг «Хамтран ажиллах, нөхөн олговор олгох боломжийг олгодог брокероос брокерын мэдээллийн солилцоо» гэж тодорхойлж болно.

Улс оронд үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийн нэгдсэн сангийн үйл ажиллагаа, хамрах хүрээ нь тухайн улсын зохицуулалтын байгууллагаас баталсан журмаар зохицуулагддаг.

Тэгэхээр мэдээллийн нэгдсэн сан яагаад чухал байдаг вэ? бол гэвэл мэдээллийн нэгдсэн сан нь одоо худалдаалж буй орон сууц болон бусад ижил төстэй орон сууцны үнэ ханшийн талаарх мэдээллийн үндсэн эх сурвалжаар худалдагч, худалдан авагч брокер, агентыг хангаж өгдөг. Энэ сан нь үл хөдлөх хөрөнгөө худалдагч нарт өөрсдийн зар сурталчилгааг олон нийтэд таниулах нь ашигтай бөгөөд байр худалдах, худалдан авагч боломжит байраа хурдан, оновчтой үнээр борлуулах, худалдан авах магадлалыг нэмэгдүүлнэ. Үүнээс гадна худалдагчид брокеруудаар дамжуулан зарах эсэхээ шийдэхийн тулд харьцуулах боломжтой үл хөдлөхийн талаарх бүхий л мэдээллийг санаас авч ашиглаж болно. Тэгэхээр худалдагчид үл хөдлөх хөрөнгөө найдвартай мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгэлжүүлэх боломжтой юм.

Худалдан авагчид мөн мэдээллийн нэгдсэн сангийн ашиг тусыг хүртдэг, учир нь тэд ийм мэдээлэл авахын тулд олон зуучлалын байгууллагад зочлохын оронд тухайн бүс нутагт зарагдах үл хөдлөх хөрөнгийн дийлэнх хэсгийн талаарх мэдээллийг нэг эх сурвалжаас (өөрөөр хэлбэл нэг брокер) авах боломжтой. Мөн худалдан авагчдад өөрсдийн хүссэн шинж чанарт хамгийн их нийцэх үл хөдлөх хөрөнгө олох боломжийг нэмэгдүүлж өгдөг.

Мэдээллийн нэгдсэн сан нь үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үйл ажиллагаанд маш чухал тул зах зээлд үр дүнтэй өрсөлдөхийг хүссэн аливаа брокерт чухал үүрэгтэй. Өмнө дурдсанчлан, санг ашигладаг брокерууд, худалдан авагч болон худалдагчдын зарцуулах цаг, зардлыг бууруулж, үйлчилгээгээ олон тооны боломжит үйлчлүүлэгчдэд хүргэх боломжтой. Цаашилбал, хамтран

ажиллаж буй брокерт санал болгож буй нөхөн олговрын талаар урьдчилан мэдэгдсэнээр хамтран ажиллах боломжтой брокер бүртэй тус тусад нь хэлэлцээр хийх шаардлагатай брокеруудын жагсаалттай холбоотой зардлыг бууруулдаг.

Мэдээллийн санг ашигласнаар:

Нэгдүгээрт, нийлүүлэлтийн эрэлтийг тохируулахад брокеруудад тулгарч болох саад бэрхшээл, зах зээлийн төгс бус байдлыг даван туулж, мэдээлэл, харилцааны саад тотгорыг багасгана. Түүнчлэн үнийн бодит бүтэц бий болдог. Үнэн хэрэгтээ үл хөдлөх хөрөнгө нь олон тооны жагсаалын үйлчилгээний ачаар илүү хөрвөх чадвартай бараа болж хувирдаг.

Хоёрдугаарт, худалдагч нар өөрсдийн ашиг тусыг илүү өргөн хүрээнд хүртэх боломжтой бол хайлтын зардлаа бууруулснаар худалдан авагчид ашиг хүртдэг. Мөн брокер маш олон тооны жагсаалтад шууд нэвтрэх боломж олгодог учир онцгой ашиг тустай.

2.3.2 Уламжлалт бус бизнесийн загвар

Сүүлийн үед зарим хэрэглэгчид үл хөдлөх хөрөнгийн маркетинг, борлуулалтыг хөнгөвчлөх үйлчилгээг брокер бус хүмүүст санал болгож ажиллах болсон. Мөн цахим техник технологийн хурдастай хөгжихтэй зэрэгцэн хэрэглэгч, үйлчлүүлэгчдийн интернэтийн хэрэглээ, тав тухтай байдал нэмэгдэж улмаар уламжлалт бус бизнесийн шинэ загваруудыг бий болсон.

2.3.2.1 Үйлчилгээний хөнгөлөлт үзүүлэгч брокерууд

Үйлчилгээний хөнгөлөлт үзүүлэгч брокерууд нь худалдан авагч болон худалдагчдад үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын бүрэн үйлчилгээг тухайн үеийн шимтгэлийн хураамжаас доогуур үнээр санал болгодог. Жишээлбэл, 6–7 хувийн шимтгэлтэй зуучлалын үйлчилгээ үзүүлдэг уламжлалт брокерын үзүүлдэг үйлчилгээг 3–4 хувийн шимтгэлээр үзүүлэхээ үйлчлүүлэгчдэд санал болгодог.

Энэ нь эрх зүйн актаар хориглоогүй үйл ажиллагаа бөгөөд брокерууд худалдан авагч, худалдагчдад хөнгөлөлт Жишээлбэл, бэлэн мөнгөөр төлбөр хийх, бэлгийн карт, купон, ваучер, үл хөдлөх хөрөнгө худалдах, худалдан авахтай холбоотой хөнгөлөлттэй эсвэл үнэ төлбөргүй үйлчилгээ байж болно.

Мөн үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авагчдад брокерын үйлчилгээ ашиглахыг дэмжих зорилгоор үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийн брокертой тохиролцож шимтгэлийг бууруулдаг. Учир нь бүртгэлийн гэрээгээр дамжуулан худалдан авагчийн шимтгэлийн хэмжээг худалдагч, бүртгэлийн брокер тогтоодог.

Ингэж үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авагчид шимтгэлийн төлбөрөөс хөнгөлөлт олгогдсоноор үл хөдлөх хөрөнгөдөө илүү их мөнгө зарцуулах боломж олгогддог байна.

2.3.2.2 Үйлчилгээний төлбөртэй брокерууд

Үйлчилгээний төлбөртэй брокерууд – «хязгаарлагдмал үйлчилгээтэй» брокерууд гэж нэрлэдэг.

Үйлчилгээний төлбөртэй брокерууд нь үл хөдлөх хөрөнгө худалдагчдад уламжлалт брокеруудын үзүүлж буй үйлчилгээний багцаас заримыг нь худалдан авах боломжийг санал болгодог. Тэд үйлчлүүлэгчдэд өөрсдийн нь хүссэн үйлчилгээг үзүүлэх эсвэл үйлчилгээ үзүүлэгчээс авахыг хүсэж

буй үйлчилгээг сонгох боломж олгодог. Ихэнх төлбөртэй брокерууд худалдагчдад хоёр ба түүнээс дээш үйлчилгээний багцыг санал болгодог.

Ингэхдээ ихэвчлэн үйлчлүүлэгчдээ үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийн нэгдсэн сангийн багцыг санал болгодог. Өөрөөр хэлбэл санд үл хөдлөх хөрөнгөө бүртгүүлэх боломжийг олгодог.

Үйлчилгээний төлбөртэй брокеруудын санал болгож буй мэдээллийн нэгдсэн сангийн багцууд нь ихэвчлэн сангаар дамжуулан үзүүлж буй үйлчилгээг агуулдаг. Үүнд үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авагчдын шууд хайдаг цахим сайтууд (жишээ нь: Realtor.com) болон сангийн бусад гишүүдийн цахим хуудсанд худалдагчийн жагсаалтыг сурталчлах зэрэг орно.

Мэдээллийн сангийн багцыг худалдаж авсан үйлчлүүлэгч нь үл хөдлөхийн гүйлгээ хийхэд тусламж хэрэгтэй гэх тохиолдолд энэхүү үйлчилгээг үйлчилгээний төлбөртэй брокер хямд нэмэлт төлбөртэйгөөр олгох боломжтой.

2.3.2.3 Виртуал оффисын цахим брокерууд

Виртуал оффисын цахим брокерууд нь цахим хуудсанд бүртгүүлсэн үйлчлүүлэгчдэд цахимаар брокерын үйлчилгээг санал болгодог.

Виртуал оффисын цахим брокеруудын операторуудын өвөрмөц онцлог нь бусад брокерууд, үйлчлүүлэгчид нь мэдээллийн сангаас хүссэн үедээ хайлт хийх боломжийг олгодог.

Үл хөдлөх хөрөнгийг үзэх, санал тавих гэх мэтээр тусламж авах тохиолдолд брокертойгоо цахимаар холбоо барих боломжтой. Мөн цагаа товлох, гүйлгээний бүх хуваарийг хаах хүртэлх хугацаанд туслахад шаардлагатай мэйл эсвэл ямар нэгэн төхөөрөмж өөр үйлчлүүлэгчидтэйгээ шууд холбогдох бөгөөд үйлчилгээндээ хөнгөлөлт үзүүлдэг.

Брокеруудын хувьд үйлчлүүлэгч тус бүртэй нүүр тулан уулзахад зарцуулдаг цагаа багасгах ба бусад брокеруудын адил үйлчлүүлэгчид цаг хугацаа шаардсан жагсаалтын хайлтын зарим хэсгийг гүйцэтгэж бусад брокеруудын адил үйлчилгээ үзүүлдэг.

Виртуал оффисын цахим брокеруудын санал болгож буй үйлчилгээ нь интернэтийн шинэлэг хэрэглээг ашиглаж байгаа нь бусад брокеруудаас ялгаатай байдаг. Тэднийг NAR-ийн Интернэт Мэдээллийн Бирж («IDX») бодлогоор зохицуулагддаг.

2.3.2.4 Худалдагчдад зар сурталчилгаа болон бусад үйлчилгээ үзүүлдэг цахим хуудаснууд

Зарим хэрэглэгчид үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн тусламжгүйгээр үл хөдлөх хөрөнгөө борлуулахыг сонгодог.

Эдгээр худалдагчдыг «эзэмшигчид худалдах» гэж нэрлэдэг. Тэд орон нутгийн хэвлэл мэдээллийн хэрэгслээр зар сурталчилгаа байршуулах, самбарт байршуулах, нээлттэй хаалганы өдөрлөг зохион байгуулах замаар үл хөдлөх хөрөнгөө өөрсдөө борлуулдаг.

Түүнчлэн зарим цахим хуудаснууд Үл хөдлөх хөрөнгөө худалдагч нарт өөрсдөө худалдан борлуулах боломж олгодог. Манай орны хувьд гэхэд үнэгүй.мн, зар.мн г.м байна. Эдгээр цахим хуудаснууд худалдагчдад үл хөдлөхийн өнгөт зураг, байршил, тайлбарыг нийтлэх боломжийг олгодог бөгөөд нөгөө талаас үл хөдлөх хөрөнгийг боломжит худалдан авагч хайж олох боломжтой болгодог.

Ийм үл хөдлөх хөрөнгийг мэдээллийн нэгдсэн санд бүртгүүлэхийг зөвшөөрдөггүй.

2.3.2.5 Брокерын лавлагааны сүлжээ

Зарим үндэсний интернэтийн цахим хуудаснууд улс орон даяар орон сууцны мэдээллийн нэгдсэн сангийн зарим өгөгдлийг нэгтгэж, боломжит үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авагчдад мэдээллийн сангаас хайх боломжийг олгодог.

Эдгээр цахим хуудас нь боломжит худалдан авагч мэдээллийг цахимаар хайж, тодорхой бүс нутгийн байршилд үл хөдлөх хөрөнгөд зочлох, авах бол нэмэлт мэдээлэл авах, үйлчлэх орон нутгийн брокертой холбож өгдөг байна.

ГУРАВ. ИНТЕРНЭТ ХЭРЭГЛЭЭ БА ӨРСӨЛДӨӨН

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн салбарт интернэтийн хэрэглээ нэвтэрснээр хэрэглэгчийн хүртээмж нэмэгдэж, үйлчилгээний зардлын хэмнэлтийг бий болгож, санал болгох үйлчилгээний төрөл олшрох зэрэг ихээхэн нөлөө үзүүлж, хэрэглэгчдэд үйлчлэх бизнесийн загваруудыг төрөлжүүлэхэд хүргэсэн.

Интернэт бол үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлал болон холбогдох үйлчилгээг хэрэглэгчдэд хүргэх хамгийн хямд хэрэгсэл болсон.

Өрсөлдөөн бол брокеруудын чадавхыг дээшлүүлж, ёс зүйтэй, үүрэг хариуцлагатай болгох бөгөөд хэрэглэгчид бодит үнийн, илүү чанартай үйлчилгээ, илүү өргөн сонголтыг хүртэх боломжийг олгоно.

3.1 Интернэт хэрэглээ

Интернэт үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт нэвтэрснээр мэдээлэл дамжуулах уламжлалт арга өөрчлөгдөж зардал хэмнэгдэж, үйлчилгээ сайжирч хэрэглэгчдэд үзүүлэх үр өгөөж нэмэгдсэн гэж үзэж байна.

Интернэт нь хэрэглэгчдэд үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн бүхий л мэдээллийг олж авах мэдлэгтэй болох боломж олгосон.

Тухайлбал олон брокерууд өөрсдийн цахим хуудсаар дамжуулан цахим орчинд зар сурталчилгааг байршуулж зах зээлд гаргадаг бөгөөд бас үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийн санд бүртгэлээ байршуулах болсон.

Эдгээр мэдээллийг хэрэглэгчид тодорхой брокертой холбоо барих, харилцаа тогтоохоосоо өмнө хайлт хийж судалж харах боломжтой болсон төдийгүй бусад чиглэлээр өөрийгөө мэдээллээр хангах болсон. Жишээлбэл, интернэтийг ашиглан ипотекийн болон зээлийн сонголтууд, сүүлийн үеийн үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалт, үнэлгээ, байршил, үерийн түүх, гэрээний байдал гэх мэт чухал мэдээллийг цуглуулах, ижил төстэй үл хөдлөх хөрөнгийг харьцуулах, үнийг бодитоор илүү сайн тодорхойлох гэх мэт.

Мөн хэрэглэгчид ойр орчим худалдаа үйлчилгээний төв, сургуультай эсэх, гэмт хэрэг гаралтын байдал, авто замын түгжрэл зэрэг үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах шийдвэр гарахтай холбоотой бусад хувьсагчтай холбоотой мэдээллийг олж авах боломжтой.

Үндэсний реалторуудын холбоо NAR–ноос жил бүр нийтэлдэг “Байшин худалдан авагч, худалдаж буй хүмүүсийн судалгаа”–ны тайланд амьдран суух орон байр, сууц худалдан авагчдын 41 хувь нь эхлээд худалдагдах үл хөдлөх хөрөнгийг онлайнаар олдог бол худалдан авагчдын 19 хувь нь эхлээд үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчтай шууд холбогддог байна. Худалдан авагчид ихэвчлэн 8 долоо хоногийн турш хайлт хийж, дунджаар 8 байшин судалж эдгээрээс 3–т нь онлайнаар зочилж үзсэн байна. Бараг бүх худалдан авагчид орон байр, сууц хайлтын процесст 95 хувь онлайн хэрэгслийг ашигласан байна⁶.

6. <https://www.barilga.mn/n/12770/>

Ийнхүү технологийн дэвшлийг ашиглаж брокер, агентууд зайнаас ажиллаж, амьдралын хэв маяг өөрчлөгдөж үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд шинэ өөрчлөлт бий болгож байна.

Интернэт нь хэрэглэгчдийг их хэмжээний мэдээллийг богино хугацаанд олж авах боломжийг олгож өгснөөр төлбөртэй брокер, виртуал оффисын цахим брокерууд, брокерын лавлагааны сүлжээ зэрэг уламжлалт бус бизнесийн загваруудыг хөгжүүлэхэд түлхэц өгсөн.

Энэ нь хэрэглэгчид өөрсдийн хүчин чармайлтыг брокерын хүчин чармайлтаар орлуулах боломжийг олгож брокероор үйлчлүүлэх зардлыг бууруулж байна.

Өөрөөр хэлбэл хувь хүмүүс үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл цуглуулах, үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч нараас гаргадаг зах зээлийн нөхцөл байдлыг үнэлэх зэрэг цаг хугацаа, хүчин чармайлт шаардаг ажиллагаа буурна. Тиймээс энэ ачааллын өөрчлөлтийг харгалзан зуучлалын үйлчилгээний өртөг буурах болно.

3.2 Өрсөлдөөн

Өрсөлдөөн нь хэрэглэгчдийг үнэ хямд, илүү чанартай үйлчилгээ, илүү өргөн сонголтыг хүртэх боломжийг олгоно. Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт өрсөлдөөн маш чухал учир нь үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авах эсвэл худалдах нь хэрэглэгчийн хийх хамгийн чухал санхүүгийн гүйлгээний нэг юм.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчийн шимтгэл нь үл хөдлөх хөрөнгө борлуулалтын үнийн тодорхой хувийг эзэлдэг тул борлуулалтын үнэ өсөхийн хэрээр үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчдаас авдаг үнийн дүнгийн хэмжээ нэмэгддэг. Брокер нь үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалтын үнэд суурилагдсан бөгөөд энэ зардлыг худалдан авагч болон худалдагч нар хариуцдаг. Үл хөдлөх хөрөнгийн брокерууд үйлчлүүлэгчдийг татахын тулд үнийн болон үнийн бус хэмжигдэхүүн дээр үндэслэн өөр өөр арга замаар өрсөлддөг. Үнийн хувьд өрсөлдөхийн тулд тэд үл хөдлөх хөрөнгө худалдагчдад бага шимтгэл, зөвшөөрөгдсөн тохиолдолд үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авагчдад хөнгөлөлт үзүүлэх боломжтой.

Үйлчилгээний хэмжүүрээр тэд үйлчлүүлэгчдэд илүү их тусламж, тав тухыг санал болгож болно. Мөн брокерууд боломжит худалдан авагч, худалдагчдад янз бүрийн аргаар үйлчилгээгээ сурталчлах замаар үйлчлүүлэгчдийн төлөө өрсөлддөг.

Хэрэглэгчид эдгээр бүх төрлийн өрсөлдөөнөөс тодорхой хэмжээгээр ашиг хүртдэг. Тухайлбал интернэт болон бусад технологийн дэвшлээс бий болсон үр ашиг нь брокерын зардлыг буурна.

ДӨРӨВ. ОЛОН УЛСЫН ТУРШЛАГА

Судалгааны энэ хэсэгт дэлхийн хэмжээнд үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн өнөөгийн байдал болон сонгон судалсан нэр бүхий 12 улсын үл хөдлөх хөрөнгө, зуучлалын салбарын өнөөгийн байдал, хяналт зохицуулалт, хүний нөөцийн чадавх, үйлчилгээний шимтгэл зэрэг асуудлыг чухалчилж судалсан билээ.

4.1 Дэлхийн хэмжээнд үл хөдлөх хөрөнгө, зуучлалын салбарын өнөөгийн байдал

2019 оны 11 дүгээр сард шинэ коронавирус БНХАУ-ын Ухань хотод анх бүртгэгдэж улмаар цар тахлын хэмжээнд хүрсэн бөгөөд 2022 оны 7 дугаар сарын 01-ний өдрийн байдлаар дэлхий дахинд тус вирусийн 635.4 сая тохиолдол бүртгэгдэж, нийт 6.6 сая хүн нас бараад байна.

Ковид-19 цар тахлаас гадна төв банкнуудын мөнгөний хатуу бодлого, ОХУ-Украины дайны нөхцөл байдал, үүдэлтэй дэлхийн эдийн засгийг хямралд хүргэсэн.

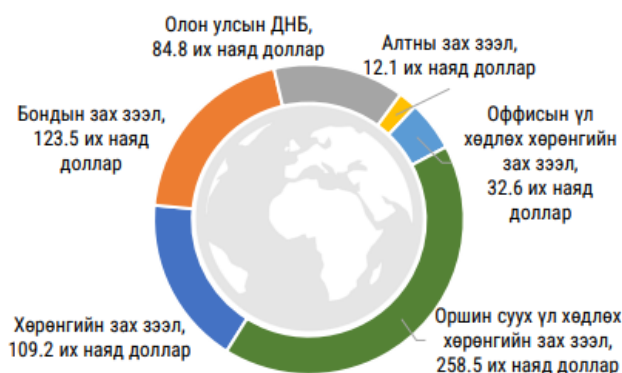
Олон улс орон өргөн хүрээг хамарсан, бодлогын шуурхай хариу арга хэмжээ авсан ч дэлхийн эдийн засгийн өсөлт -3.1 хувьд хүрч агшаад байна⁷.

Дэлхийн эдийн засаг энэ онд 3.0 хувиар бол 2023 онд 2.2 хувиар өсөх тооцоотой байна гэж ЭЗХАХБ-ын Эдийн засгийн хэтийн төлөвийн сүүлийн тайланд дурджээ.

Энэ бол цар тахлын нөхцөлд дасан зохицож байгаа байдал, улс орнуудад үзүүлж буй бодлогын дэмжлэг, вакцинжуулалтын түвшин нэмэгдэж байгаа зэрэг нь эдийн засагт эерэг үр дүн үзүүлж буйн илрэл гэж болох юм.

Английн Savills судалгааны байгууллагын нийтэлснээр 2020 оны байдлаар зах зээлийн үнэлгээгээр хөрөнгийн болон бондын зах зээл нийлээд 232.7 их наяд доллар байсан бол орон сууцын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл 291.1 их наяд доллар буюу 25 хувиар илүү байжээ⁸.

Зураг 1. 2020 оны үл хөдлөх хөрөнгийн олон улсын зах зээлийн үнэлгээ



Эх сурвалж: Savills /<http://ardsecurities.com/>

7. ОУВС-ийн Монгол Улсыг хариуцсан Ажлын хэсгийн ахлагч, хатагтай Ангана Банержитай ярилцлага

8. <http://ardsecurities.com>

Харин 2021 онд Дэлхийн нийт биет алтны үнэлгээ 8 их наяд орчим ам.доллар буюу 34,700 тонн алт байна, Дэлхийн нийт үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ 326 тэрбум доллароор үнэлэгдэг, Дэлхийн дотоодын нийт бүтээгдэхүүн 94 их наяд ам.доллараар хэмжигдэж байна.

Тэгэхээр Дэлхийн нийт үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний хэмжээгээрээ дэлхийн нийт ДНБ хэмжээнээс 4 дахин их байгаа нь Дэлхий даяар нийт олборлосон алтны хэмжээ үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээний зөвхөн 4 хувьтай тэнцэж байна⁹.

Ковид-19 цар тахал дэгдсэн 2020 онд хөл хорионы нөлөөгөөр тээвэр, логиستيкийн болон барилгын материалын үнийн өсөлт, хөөрөгдөл гарч үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ нэмэгдэж үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын үйлчилгээний эрэлт хэрэгцээ танагдаж Украин дахь нөхцөл байдал дэлхий даяарх инфляцын өсөж ипотекийн хүүд нөлөөлж байгаа ч Дэлхийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хэмжээ 2021 онд 3.4 их наяд ам.долларт хүрч өмнөх оны мөн үеэс 26.0 хувиар өссөн ба 2022 онд 3.74 их наяд ам долларт хүрэх төлөвтэй байна.

Зураг 2. Дэлхийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хэмжээ



Тухайлбал Дэлхийн эдийн засгийн гол тоглогч Америк, Хятад Орос, Австрали зэрэг орнуудад үл хөдлөхийн үнэ 5–25 хувь өссөн статистик байна. Манай оронд ч өсөлт гарсан ба нийт дүнгээр үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ 8 хувиар өнгөрсөн жилтэй харьцуулахад, зах зээлийн зарим сегментүүдэд 35 хувь үнийн өсөлтийг харуулжээ¹⁰.

Сүүлийн 1 жилийн хугацаанд буюу 2021 оны хоёрдугаар улирал хүртэлх хугацаан дахь үнийн өсөлтийг авч үзье. Үүнд:

Европын 25 орны 23 улсад орон сууцны үнийн өсөлт үзүүлсэн байна.

Зураг 3. Европт орон сууцны үнийн өсөлт



Ази, Номхон далайн орнуудад ч бас орон сууцны зах зээлийн орон сууцны өсөлт өндөр байна.

9. <https://ikon.mn/n/2gi3>

10. <https://www.barilga.mn/n/12770/>

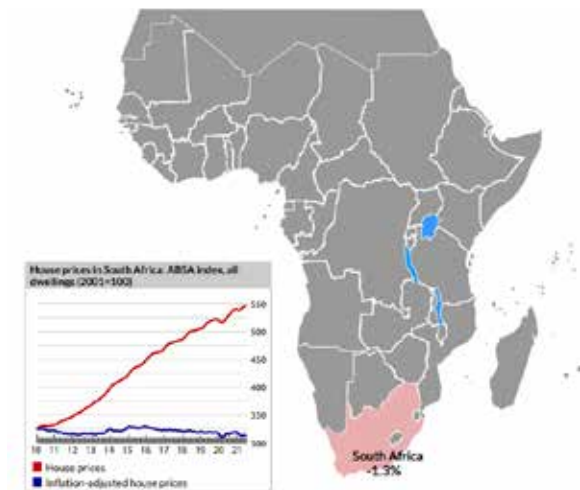
Зураг 4. Номхон далайн орнуудын сууцны зах зээлд орон сууцны өсөлт



Өмнөд Африкийн орон сууцны зах зээл сүүлийн таван жилийн турш хямралд орсон хэвээр байна.

2021 оны хоёрдугаар улирал хүртэл дунд зэргийн хэмжээтэй орон сууцны үнийн индекс жилийн хугацаанд 1.3 хувиар буурч, 2020 оны дөрөвдүгээр улиралд 0.6 хувиар өсөж, жилийн 0.02 хувиар буурсан үзүүлэлттэй.

Зураг 5. Өмнөд Африкийн улс орон сууцны зах зээлийн орон сууцны өсөлт



Олон улс орон цар тахлын дараах сэргэлт, Украин дахь дайны нөхцөл байдал зэргээс инфляц нэмэгдэж, худалдан авах чадвар буурсан ч 2022 онд орон сууцны үнэ болон түрээсийн өсөлттэй байна гэсэн хүлээлт, прогноз байна.

Ник Бэйли, /RE/MAX, LLC-ийн ерөнхийлөгч/ форбес сэтгүүлд: “2021 он борлуулалтын хувьд хүчтэй жил байсан бөгөөд 2022 он хэвээр байх хүлээлттэй байгаа. Ковид-19 үл хөдлөх хөрөнгийн салбар дижиталчлалд эрс түлхэц болсон. Манай агентууд олон технологийн орчин үеийн шинэчлэлийн ажил гэрлийн

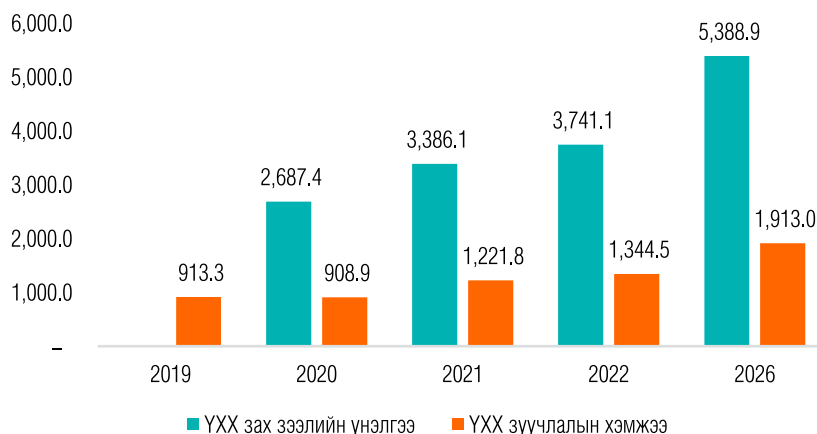
хурдаар хийх шаардлагатай ч онлайн-орон сууц, байраа хайж, виртуал гэрийн аялал хийх мэтээр худалдан авагч, үйлчлүүлэгчид хүртээмжтэй ажилласаар байна” гэжээ.

Үндэсний реалторуудын холбооноос явуулдаг жил бүрийн “Байшин худалдан авагч, худалдаж буй хүмүүсийн судалгаа”-ны дүнгээс үзэхэд анх удаа орон сууц худалдан авагчид нийт орон сууц худалдан авагчдын 34 хувийг эзэлж, өнгөрсөн оныхоос 31 хувиар өссөн байна.

11. <https://www.bairilga.mn/n/12770/>

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын хэмжээ 2021 онд 1,221.8 тэрбум ам.долларыг эзэлсэн бол 2022 онд 10.0 хувиар өсөх тооцоололттой байна.

Зураг 6. Дэлхийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ ба үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын хэмжээ (он, тэрбум ам.доллаар)



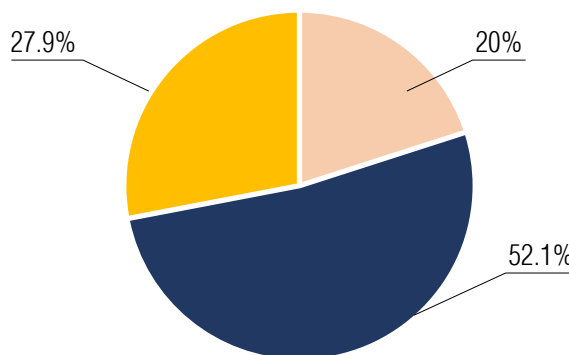
Эх сурвалж: Дэлхийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тайлан 2022

Дэлхийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн орлогыг үйлчилгээний төрлөөр ангилан үзвэл 52.1 хувийг түрээсийн үйлчилгээ эзэлж байна.

Үл хөдлөхийн үнэ өсөх тусам худалдан авах чадвар буурч худалдаж авахгүйгээр түрээслэх нөхцөлийг илүүд үзэж түрээсийн эрэлт ихэсдэг.

Ялангуяа АНУ болон Европын амьдрах өртөг өндөртэй томоохон хотуудад түрээсийн эрэлт маш өндөр байна.

Зураг 7. Дэлхийн үл хөдлөх хөрөнгийн үйлчилгээ төрлөөр



Эх сурвалж: Дэлхийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тайлан 2022

Худалдаа Түрээс Лизинг

Дэлхийн банкны мэдээлснээр 2031 он гэхэд Өмнөд Азийн хотуудын хүн ам 250 саяар өсөх төлөвтэй гэжээ. Энэхүү хурдацтай хотжилт нь үл хөдлөх хөрөнгийн агент, брокеруудын эрэлтийг нэмэгдүүлэх болно.

4.2 Улс орнуудын туршлага

Судалгааны энэ хэсэгт судалсан нэр бүхий 12 улсын туршлагыг тоймлон харуулна.

Зураг 8. Судлагдсан улс орон



Судлагдсан улс орнууд нь дараах нийтлэг шинжүүд байгааг тодрууллаа. Үүнд:

- Эрх зүйн тогтолцоо (хуулиар, эрх зүйн актаар зохицуулдаг);
- Зохицуулалтын байгууллагын статус нь хяналт зохицуулалт гүйцэтгэдэг бие даасан төрийн байгууллага, эсхүл төрийн аль нэг байгууллагын бүтцэд болон түүний дэргэд хамаардаг байгууллага;
- Салбарын ажилчдад албан ёсны мэргэжлийн сургалтад хамрагдаж эрх авсан байх ба ёс зүйн болон мэргэжлийн ур чадвар шаарддаг;
- зуучлалын үйлчилгээний шимтгэлийн хувь хэмжээг зарим улс эрх зүйн актад тусгаж зохицуулсан;
- үл хөдлөх хөрөнгийн хайлтын мэдээллийн сан.

4.2.1 Оросын Холбооны Улс /ОХУ/

Үл хөдлөх хөрөнгийн салбар нь 2021 оны байдлаар ДНБ-ий 5.2 хувийг бүрдүүлж байгаа бөгөөд тус орны эдийн засгийг бүрдүүлэгч 5 дахь том салбар нь юм.

Хил орчмын, боомтын хил дэх газар, соёлын болон түүхийн үнэт зүйл бүхий тусгай хамгаалалттай газар гэх мэт тодорхой газар өмчлөх эрхийг хязгаарласан байдаг.

ОХУ–д гадаадын хөрөнгө оруулагчид болон Оросын оршин суугчдын хооронд үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөлд ямар нэгэн зөрчил байхгүй. Гадаадын хөрөнгө оруулагчид үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх олж авах эрхтэй. Энэ дүрэмд цөөн хэдэн үл хамаарах зүйлүүд байдаг. Гадаадын худалдан авагчид хөдөө аж ахуйн газар худалдаж авах боломжгүй бөгөөд энэ нь гадаадын иргэдийн өмчийн оролцоо 50 хувиас давсан Оросын хуулийн этгээдэд мөн хамаарна. Харин гадаадын хөрөнгө оруулагчид газар тариалангийн зориулалттай газрыг түрээслэх боломжтой. Эдгээр үл хамаарах зүйлүүд нь хөрөнгө оруулалтын зах зээлд нөлөөлөхгүй.

ОХУ–ын төрийн үйлчилгээний статистик мэдээллээр 2018 онд орон сууц өмчлөх түвшин 87.3 хувь байна.

ОХУ–д үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчдыг зохицуулах хууль, журам болон зохицуулалтын байгууллага байдаггүй. Шимтгэлийг худалдагч төлдөг боловч ихэнх тохиолдолд үл хөдлөх хөрөнгийн агентаас үйлчилгээ авдаг тал төлдөг. Шимтгэлийн хувь хэмжээ 3–4 хувь байна.

ОХУ–д үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын лицензийг 2001 онд цуцалсан. 2002 онд Оросын REALTORS® Guild (RGR) үл хөдлөх хөрөнгийн агент, брокерын мэргэжлийн стандартыг Улсын стандартын системд бүртгэсэн. 2019 онд ОХУ–ын Хөдөлмөрийн сайд үл хөдлөх хөрөнгийн агент, брокерын мэргэжлийн стандартыг баталсан. 2020 онд Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчдын үйл ажиллагааг сайжруулахаар ОХУ–ын Засгийн газар Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын холбоотой хамтран брокеруудын мэргэшлийн журам гаргасан.

ОХУ–ын Засгийн газраас үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын тухай хуулийг 2022–2023 онд багтаан боловсруулж, батлуулахаар төлөвлөж байна.

Өнөөдөр тус улсад үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийн нэгдсэн систем байдаггүй. Олон том хотуудад үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээллийн сан байдаг бөгөөд энэ нь онцгой жагсаалттай боловч худалдан авагч, худалдагчийг төлөөлж буй агентуудын хооронд шимтгэл шаардлагагүй. Хайлтын хамгийн алдартай порталууд нь cian.ru, reality.yandex.ru, avito.ru, domclick.ru юм.

Худалдан авах гэрээ нь бичгээр хийгдсэн байх ёстой бөгөөд ихэнх нь нотариатаар гэрчлэгдүүлсэн байна. Гэрээнд тусгасан үл хөдлөх хөрөнгө зайлшгүй Улсын бүртгэлийн системд бүртгүүлсэн байх ёстой.

2008 оны эдийн засгийн хямрал, мөн Оросын эсрэг авсан улс төр, эдийн засгийн хориг арга хэмжээний дараа үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ ам.доллаар 50 хувиар буурсан.

4.2.2 Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улс /БНХАУ/

БНХАУ–ын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл 291.1 их наяд ам.доллар буюу тус улсын хөрөнгийн болон бондын зах зээлээс 25 хувиар илүү зах зээлийн үнэлгээтэй ба дэлхийн нийт үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн 30 хувийг дангаар эзэлдэг.

Ковид–19 цар тахлын үеэр үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийн үйлчилгээ үзүүлдэг зуучлагчдад хатуу хөл хорио тавьсан нь бараа материалын үнийн өсөлтөд сөрөг нөлөө үзүүлсэн. Хятад улсын 1 дүгээр зэрэглэлийн хот болох Шанхай, Шэньжэнь, Ханжоу хотуудад үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт орон сууцны үнэ огцом өссөн бол Бээжин хотод харьцангуй тогтвортой байсан. 2021 оны жилийн

эцсээр үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн уналт саарч, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ болон зуучлалын шимтгэлийн хэмжээ буурсан.

Нийтийн болон хотын газар төрийн өмч байдаг. Төрийн өмчийн газрыг арилжааны зориулалттай орон сууц барихад тодорхой жилээр шилжүүлж болно, тухайлбал, орон сууцны газар 70 жил байна. Иргэд арилжааны зориулалттай орон сууц худалдан авах, орон сууц өмчлөх, газар ашиглах эрхээ чөлөөтэй шилжүүлэх боломжтой. Өмчийн тухай хуулийн дагуу орон сууцны газрын газар ашиглах эрх хугацаа дууссаны дараа автоматаар шинэчлэгдэнэ. Газрыг нь төр хурааж авч болно.

Хятад улсад ажиллаж, сурч байгаа гадаадын иргэд хувийн эзэмшлийн арилжааны үл хөдлөх хөрөнгө худалдаж авах боломжтой бөгөөд үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөлд онцгой хязгаарлалт байхгүй.

Хятад улсын 2010 оны хүн амын тооллогын мэдээллээр орон сууцны хувь хэмжээ 85.39 хувь байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай хууль 2016 онд батлагдсан. Тус хуульд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулах гэж буй хүмүүс нь зохих шатны боловсрол эзэмшсэн, мэргэжлийн шалгалтад тэнцэж, тусгай зөвшөөрөл авсан байх ёстой гэж заасан. Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай хуулийг БНХАУ-ын Үндсэн хуульд нийцүүлэн боловсруулсан ба үл хөдлөх хөрөнгийн салбартай холбоотой бүх арга хэмжээг зохицуулах заалтыг тусгасан байдаг.

Харин үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээ, шилжүүлгийг зохицуулдаг тогтсон дүрэм журам, стандарт байдаггүй.

Үл хөдлөх хөрөнгөө худалдагч хэд хэдэн агентуудад даатгадаг ч худалдагчийн байрыг зарсан төлөөлөгч л шимтгэл авна. Шимтгэлийн хувь хот бүрд өөр өөр байдаг. Ихэнх хотуудад худалдан авагч төлдөг. Учир нь гүйлгээнд худалдагч илүү давуу талтай гэж үздэг.

Уг хувь нь үл хөдлөх хөрөнгийн байршил, үйлчилгээний зориулалт зэргээс хамааран ихэвчлэн 5–10 хувийн хооронд хэлбэлздэг

Хятад улсын Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээчид ба агентуудын хүрээлэн (China Institute of Real Estate Appraisers and Agents) нь брокер, агентуудын үндэсний мэргэшлийн шалгалтыг хариуцаж, бүртгүүлэх, цаашдын боловсрол олгох ажлыг хариуцдаг. 3 жил тутамд 120 цаг, голчлон вэбсайтын курсүүдээр дамжуулан гүйцэтгэдэг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн мэдээлэл солилцох үндсэндээ 4 вэбсайт нь бол <https://beijing.anjuke.com/>; <http://bj.58.com/>; <https://bj.lianjia.com/>; <http://www.fang.com/>

Уг цахим хуудас ашигласан гэж үйлчлүүлэгчид лавлагааны хураамж төлөх шаардлагагүй, агентууд цахим хуудсан руу өгөгдлийн урсгалын төлбөр төлөх ёстой.

Орон сууц, хот хөдөөгийн хөгжлийн яам (Ministry of Housing and Urban–Rural Development)–ыг 2008 онд БНХАУ–ын Төрийн зөвлөлийн дэргэдэх барилгын ажлыг хариуцдаг яам болгож байгуулсан. Тус яамны чиг үүрэг:

- Хятад улсын хөдөө тосгон, хот суурин газрын төлөвлөлт хийх;
- Бүтээн байгуулалтыг удирдан чиглүүлэх;

- Барилгын үндэсний стандартыг боловсруулах;
- Барилгын үйл ажиллагааг удирдан чиглүүлэх;
- Хятадын барилгын зах зээлийг зохицуулах;
- Орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарыг удирдах /үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбар багтдаг/.

4.2.3 Америкийн Нэгдсэн Улс /АНУ/

АНУ–д үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалт, зуучлалын салбар нь брокер, агентаас бүрддэг. Тэдгээр нь оршин суух, худалдаа болон үйлдвэрлэлийн зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийг борлуулах, худалдан авах, түрээслэхэд зуучлалын үүргийг гүйцэтгэдэг.

2021 оны байдлаар тус зах зээлд 1,065,685 үл хөдлөх зуучлалын байгууллага үйл ажиллагаа явуулж, тэдгээрийн зах зээлийн үнэлгээ 196.0 тэрбум ам.долларт хүрээд байна.

АНУ–ын үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын тухай хууль нь 50 мужид хэрэгждэг. Уг хуульд хөрөнгө, гэрээ, мортгэйж, шүүх үйл ажиллагаа, орлогын татвар, хуулийн хариуцлага, шимтгэлийн бүтэц болон брокерын зөвшилцлийг тусгахаас гадна хэрэглэгчдэд үйлчилгээ үзүүлэх шаардлагыг тогтоосон байдаг.

АНУ–д худалдагчид ихэнхдээ шимтгэл төлдөг.

Coldwell Banker–ийн риэлтор Илья Битковын хэлснээр, 1 сая ам.доллараас доош гүйлгээний шимтгэл нь ихэвчлэн 5 – 6 хувь, 1 сая ам.доллараас дээш үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд 4–4.5 хувь байдаг. Олон сая долларын гүйлгээний шимтгэл нь 2–3 хувь эсвэл өмнөх гэрээний дагуу тогтоогдсон байдаг байна.

АНУ–д үл хөдлөх хөрөнгийн шимтгэлийг хоёр тал тохиролцох боломжтой байдаг бөгөөд энэ нь ямар ч журамд заагаагүй байна.

Америкийн REALTORS®–ийн үндэсний холбоо (National Association of REALTORS® (NAR)) нь 1.4 сая гишүүнтэй бөгөөд орон сууц, арилжааны үл хөдлөх хөрөнгийн үйлдвэрлэл гээд бүхий л салбарт оролцдог.

NAR–ийн гишүүнчлэл нь үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт үйл ажиллагаа эрхэлдэг орон сууцны болон арилжааны зуучлагч, борлуулагч, үл хөдлөх хөрөнгийн менежер, үнэлгээчин, зөвлөгч, бусад хүмүүсээс бүрддэг. Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын үүргийг гүйцэтгэх брокер, агент нарт мэргэшлийн шаардлага, мэргэжлийн шалгалт өгч, эрх авсан байх шаардлага тавьдаг.

АНУ–д брокер нь тусгай эрхтэй байх ёстой ба таван үндсэн шаардлага буюу шалгуур үзүүлэлтийг хангаж байх ёстой. Энэхүү тусгай эрх авахын тулд 18 нас хүрсэн байх, бүрэн дунд боловсролтой байх ёстой, ямар нэгэн гэмт хэрэгт холбогдоогүй байх, үл хөдлөх хөрөнгийн чиглэлээр хамгийн багадаа танхимын гурван хичээл үзэж судалсан байх ба улсын шалгалт өгөөд тэнцсэн байх ёстой. Улмаар бизнесийн ёс зүйн шалгалт өгснөөр аль нэг үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллагат харьяалагдаж борлуулалтын бизнесийн үйл ажиллагаа эрхлэх боломжтой.

АНУ–д Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын салбарыг зохицуулагч байгууллага болох Үл хөдлөх

хөрөнгийн хороо нь муж бүрд тусдаа ажилладаг ба үл хөдлөх хөрөнгийн брокер болон зуучлагчийн компаниудыг бүртгэх, зохицуулах, холбогдох дүрэм, журмыг боловсруулж батлах үүрэгтэй. Хорооны үндсэн үүрэг нь брокер болон зуучлагчдад зохицуулалтын шаардлага, мэргэжлийн боловсрол олгох, мэргэжлийн ёс зүйг хангуулах замаар олон нийтийн эрх ашгийг хамгаалахад оршдог. Хороо нь зарим мужуудад бие даасан байгууллага байдаг бол заримд нь Даатгалын зохицуулалтын хорооны харьяанд ажилладаг байна.

4.2.4 Их Британи Улс

Их Британи улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл нь 1.6 их наяд гаруй ам.долларын үнэлгээтэй Герман улсын дараа жагсаж байна. Европын хамгийн том үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл юм.

Ковид-19 болон Brexit-ийн хэлэлцээр удаан үргэлжилсэн хэдий ч 2020–2021 онуудад салбарын эрэлт нэмэгдэж, ажилчдын тоо өссөн.

2021 онд Их Британи улсын үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт 551,000 хүн, тэдний 54,100-г зуучлагч ажиллаж байгаа бөгөөд зуучлагчдын тоо сүүлийн 10 жилд 25.5 хувиар нэмэгдсэн байна.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагч нь жилд дунджаар 40,000 фунт стерлинг, туршлагатай зуучлагчид нь 78,000 фунт стерлинг хүртэлх орлоготой ажилладаг.

Тус улсын иргэдийн өмч, газар өмчлөлд хязгаарлалт байдаггүй. Түүнчлэн гадаадын иргэнд эд хөрөнгө өмчлөхөд хязгаарлалт байдаггүй ч нэмэлт татвар төлнө.

Шимтгэлийн хураамжийг худалдагч тал төлдөг. Шимтгэлийг зохицуулсан хууль одоогоор байхгүй, гэхдээ Засгийн газар 2018 оны 4 дүгээр сард хамгийн бага шаардлага тавьсан стандартыг боловсруулж зохицуулж, шимтгэл ногдуулах хүсэлтэй байгаагаа зарлав.

Мэдээллийн нэгдсэн сан байхгүй ч үл хөдлөх хөрөнгийн хайлтын үндсэн портал Rightmove, On the Market болон Zoopla байна.

Их Британид бусад орнуудтай харьцуулахад шимтгэл бага байдаг. Үл хөдлөх хөрөнгийн байршлаас хамааран зуучлалын шимтгэл харилцан адилгүй байдаг /гэрээний төрлөөс хамааран НӨАТ+ 0.75 хувиас 3.0 хувь/ ба дунджаар НӨАТ+1.8 хувь байдаг.

LonGrad-ын төлөөлөгч Дмитрий Закировын хэлснээр, зах зээл нь ханасан (500,000 фунт стерлингээс бага үнэтэй үл хөдлөх хөрөнгө) бие даасан үл хөдлөх хөрөнгийн агентлагууд шимтгэлийг үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн дүнгийн 0.5 хувь хүртэл бууруулдаг. Харьцуулбал хамгийн түгээмэл хувь хэмжээ нь ойролцоогоор 0.9–1.3 хувь байдаг ч Foxtons зэрэг зарим том агентлагууд 2.5–3 хувь хүртэл өндөр төлбөртэй. Ерөнхийдөө 5 сая фунт стерлингээс 15 сая фунт стерлинг хүртэл шимтгэл 2 хувиас хэтрэхгүй бол 20 сая фунт стерлингийн үнэтэй үл хөдлөх хөрөнгийн төлбөр 1 хувиас хэтрэх нь ховор байдаг байна.

Худалдан авагч, худалдагч хоёулаа агенттай байж болох бөгөөд эдгээр нь мэргэжлийн хүмүүс байх ёстой. "Худалдагч нь орон сууцны зах зээлийн гүйлгээний 96 хувьд худалдагчийг төлөөлдөг агент руу шимтгэл төлдөг" болно.

Үйлчлүүлэгч болон агентын хооронд шимтгэлийг тохиролцох буюу өрсөлдөхүйц үнээр тогтоодог.

“Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын акт”-ыг 1979 онд баталсан.

Их Британи Улсад үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын үйл ажиллагааг “Үндэсний худалдааны стандарт, үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын газар” (The National Trading Standards Estate Agency Team) хянаж, зохицуулдаг бөгөөд дараах үүргийг голчлон хэрэгжүүлдэг. Үүнд:

- Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын актын хэрэгжилтэд хяналт тавих, хэрэгжилтийг хангуулах / хуулийн хэрэгжилтийг хангаагүй тохиолдолд үйл ажиллагаа явуулах эрхийг хасах/;
- Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэх сонирхолтой хувь хүн болон хуулийн этгээдэд зуучлалын тусгай зөвшөөрөл олгож, бүртгэх;
- Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбар дахь бизнес эрхлэгчид, хэрэглэгчдийг зөвлөгөө, мэдээллээр хангах үүргийн хэрэгжилтэд хяналт тавих.

4.2.5 Япон Улс

Японы үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт 350 мянга гаруй компани үйл ажиллагаа явуулж байгаа бөгөөд ДНБ-ийг бүрдүүлэлтээрээ тус улсын гурав дахь том салбар болдог. Жилд 40.0 их наяд япон иений борлуулалтын орлоготой байдаг Японы эдийн засгийн салшгүй хэсэг юм.

Японы орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийн үнийн индекс жилийн хугацаанд (инфляцыг тохируулсан 6.7 хувь тооцсон) буюу 2021 оны гуравдугаар улиралд 6.9 хувь өссөн нь Японы хувьд хамгийн өндөр үзүүлэлт юм. Тухайлбал Токио хотын дүүрэгт ашиглалтад орсон орон сууцны тоо 2019 онд 4.3 хувиар, 2020 онд 8.2 хувиар тус тус буурсан бол 2021 оны 11 дүгээр сард өмнөх оны мөн үеэс 2.7 хувиар өсөж 269,124 нэгжид хүрсэн. Осака хотын дүүрэгт ашиглалтад орсон орон сууцны тоо 2019 онд 3.2 хувь, 2020 онд 5.3 хувиар буурсны дараа 2021 оны 11 дүгээр сард жилийн өмнөхөөс 4.4 хувиар нэмэгдэж, 107,137 нэгжид хүрчээ.

2021 онд айл өрхүүдэд олгосон орон сууцны зээлийн нийт хэмжээ 135.4 их наяд иен (1.19 их наяд ам. доллар) болсон нь өмнөх оны мөн үеэс 2.6 хувиар өссөн байна. Энэ нь өнгөрсөн 2021 онд тус улсын ДНБ-ий 25 орчим хувьтай дүйцэж байна.

Японы хамгийн том бэрхшээлүүдийн нэг бол хүн ам буурч байгаа явдал юм. Ирэх 50 жилийн хугацаанд Япон хүн амынхаа гуравны нэгийг алдаж, хүн ам 2017 онд 126.8 сая байсан бол 2115 онд ердөө 50.56 сая болж хоёр дахин буурна гэж Хүн ам, нийгмийн хамгааллын судалгааны үндэсний хүрээлэнгээс мэдээлсэн.

Түүнчлэн 2060 он гэхэд нийт хүн амын 40 орчим хувь нь 65-аас дээш насныхнаас бүрдэнэ. Хүн ам багасаж байгаа явдал нь аль хэдийн орон сууцны илүүдэл үүсэхэд хүргэсэн. Токиод орхигдсон байшингууд маш олон байдаг. Хүн ам, нийгмийн хамгааллын судалгааны үндэсний хүрээлэнгийн мэдээлснээр тус улсад 8.49 сая эзэнгүй байшин байгаа бөгөөд энэ нь нийт орон сууцны бараг 14 хувийг эзэлж байгаа нь 10 жилийн өмнөхөөс 24 гаруй хувиар өссөн болно. 2033 он гэхэд хаягдсан байшингийн тоо 20 сая гаруйд хүрэх төлөвтэй гэсэн таамаг байна.

Япон улсын иргэдийн өмч, газар өмчлөлд хязгаарлалт байхгүй. Гадаадын иргэдэд үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөхөд ямар нэгэн хязгаарлалт байхгүй бөгөөд гадаадын иргэд Япончуудын адил эрхтэй. Гэсэн хэдий ч Гадаадын газрын тухай хууль нь засгийн газарт гадаадын иргэнийг өмчлөхөд гадаад

улсын гадаадын иргэнийг өмчлөх дүрэмтэй ижил түвшинд хязгаарлалт тогтоохыг зөвшөөрдөг. Статистикийн яамны 2013 оны судалгаагаар Японд өмчлөгчийн орон сууцны тоо 3.2 сая байна.¹²

Худалдан авагчид төлбөрөө худалдан авагчийн брокерт, худалдагч нь худалдагчийн брокерт төлдөг. Японы үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээний хуулиар шимтгэлийг “гүйлгээний үнийн дүнгийн 3% + 60,000 ¥ + Татвар (одоогийн хэрэглээний татварын хувь хэмжээ 8%) байхаар зохицуулсан.

Хэрэв брокер нь худалдан авагч болон худалдагчийн талыг төлөөлдөг бол брокер дээд тал нь 6% + 120,000 ¥ + татвар авах боломжтой. Японы үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээний хуульд хоёр талыг төлөөлөх нь хууль ёсны байдаг. Жишээ нь: Үнэ=10,000,000 ¥; Хорооны хураамж=(10,000,000*3%+60,000)*8% = 388,800 ¥

Газар, дэд бүтэц, зам тээвэр, аялал жуулчлалын яамны мэдээлснээр барилгын ерөнхий өртөг 2011 оны үнийн дүнгээс 110 хувь хүртэл өссөн байна.

Япон улсад Барилгын талбай, барилга байгууламжийн гүйлгээний бизнесийн тухай хуулиар үл хөдлөх хөрөнгийн компаниудын орон сууцны газар, барилга байгууламжийг худалдах, худалдан авах, солилцох, түрээслэх зорилгоор зуучлалын үйлчилгээ үзүүлдэг үл хөдлөх хөрөнгийн компаниудын харьцааг зохицуулдаг.

Энэ хуулийн дагуу үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэхийн тулд холбогдох байгууллагаас тусгай зөвшөөрөл авах шаардлагатай.

Уг хуулийн дагуу зөвхөн газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын сайд эсвэл мужийн захирагчаас зөвшөөрөл авсан, өөрийн хөрөнгө, мэргэжлийн ур чадвар хангалттай гэж хүлээн зөвшөөрөгдсөн брокерууд л худалдах, зуучлал, үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээ хийхийг зөвшөөрдөг.

Мөн хууль ёсны дагуу үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээ хийх зөвшөөрөл авсан үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчид Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын яамны “Барилга, орон сууцны газар, барилгын дилер болон бусад компанийн талаарх мэдээлэл хайх систем”-ийг ашиглан интернэт хайлт хийх боломжтой.

Газар, дэд бүтэц, тээвэр, аялал жуулчлалын яамнаас 2600 орчим брокер лиценз авсан.

Японы брокерын лицензийг 5 жил тутамд шинэчлэх шаардлагатай. Брокерын лицензийг шинэчлэхийн тулд засгийн газраас тогтоосон сургалтын хөтөлбөртэй 5 цагийн хичээлд хамрагдах шаардлагатай.

1970 онд үл хөдлөх хөрөнгийн арилжааны зах зээлийг идэвхжүүлэх, үл хөдлөх хөрөнгийн гүйлгээг гүйцэтгэх, хөнгөвчлөх замаар олон нийтийн ашиг сонирхлыг дэмжих, үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын хөгжилд хувь нэмэр оруулах зорилгоор Японы Үл хөдлөх хөрөнгийн агентуудын холбоо /Fudosan Ryutsu Keiei Kyokai буюу (FRK)/ байгуулагдсан.

4.2.6 Сингапур Улс

Сингапур дахь хувийн орон сууцны үнэ 2022 оны гуравдугаар сар хүртэлх гурван сарын хугацаанд өмнөх улирлаас 0.7 хувиар өссөн нь 2021 оны нийт өсөлтөөс 0.4 хувиар өссөн үзүүлэлттэй байна.

12. <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/kgiy02.pdf>

Хамгийн сүүлийн үеийн тоо баримтаас харахад өндөр татвар болон Украины дайнтай холбоотойгоор үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ буурсан (2021 оны дөрөвдүгээр улирлын 5.3 хувийн өсөлттэй харилцуулахад -0.3 хувиар буурсан). Үүний зэрэгцээ газар өмчлөлийн үнэ 3.9 хувиас 4.2 хувь болж өссөн. Амины орон сууцны үнэ 2020 онд 2.2 хувийн өсөлттэй байсан бол 2021 онд 10.6 хувиар огцом өссөн байна.

Сингапур улс гаднын хөрөнгө оруулагч нарт аюулгүй таатай нөхцөл бүрдүүлсэн нь Ковид-19 цар тахлын үед үл хөдлөхийн салбарын өсөлтөд эерэг нөлөө үзүүлсэн.

2021 оны байдлаар нийт 2.0 тэрбум долларын үнэ бүхий 28,734 үл хөдлөхийн арилжаа хийгдсэн байна. Цар тахлын үеийн гэрээсээ ажиллах журам хотын захын дүүргүүдийн үл хөдлөхийн эрэлтийг нэмэгдүүлсэн.

Сингапурын иргэд хувийн өмч болгон хөрөнгө оруулалт авахаас өмнө орон сууцанд одоо амьдарч байраа 5 жилийн турш эзэмшсэн байх ёстой. Сингапурын орон сууцны өмчийн тухай хууль нь гадаадын иргэд болон Сингапурын байнгын оршин суугчийг Сингапурын гол арал дээр газар өмчлөхөөс сэргийлдэг. Харин нь Сингапурын Сентоса гэгддэг жижиг арлын нэгэнд газар өмчлөх боломжтой ба кондоминиум нэгжийг эзэмшихэд ямар нэгэн хязгаарлалт байхгүй.

Сингапурын статистикийн газрын мэдээлснээр 2017 онд орон сууц өмчлөх түвшин 90.7 хувь байна. Өрхийн дундаж тоо 3.3 хүнтэй 1,289,900 оршин суугч өрх байна¹³.

Сингапурын үл хөдлөх хөрөнгийн худалдагч нь гүйлгээнд аль нэг талыг төлөөлөх боломжтой.

Сингапурын үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын хуулийн журам нь давхар төлөөллийг хориглодог бөгөөд нэг гүйлгээнд хоёр талаас шимтгэл цуглуулж байгаад баригдсан хүмүүсийг 25,000 SGD хүртэл торгох ба/эсвэл 12 сар хүртэл шоронд хорих боломжтой. Хувийн өмчийн гүйлгээнд ихэвчлэн борлуулагчид шимтгэл төлдөг.

2010 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдрөөс эхлэн бүх үл хөдлөх хөрөнгийн байгууллагууд болон тэдгээрийн үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулагч нар тусгай зөвшөөрөл авч, бүртгүүлэх ёстой. Сингапурт хэрэглэгчийн үл хөдлөх хөрөнгийн хайлтын үндсэн порталуудын нэг бол www.propertyguru.com.sg (линк нь гадаад) юм.

Үл хөдлөх хөрөнгийн худалдан авалтын шимтгэл дээр худалдан авагчийн тэмдэгтийн хураамж төлнө.

ESTATE AGENTS ACT (CHAPTER 95A)-ыг 2010 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдөр баталсан. Тус актаар Сингапур улсад байрлах болон тус улсаас гадна байрлах үл хөдлөх эд хөрөнгөтэй холбоотой зуучлалын үйл ажиллагааг зохицуулж байна.

Сингапур Улсын үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт үйл ажиллагаа эрхлэгч зуучлагчдыг “Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчдын зөвлөл /The Council for Estate Agencies (CEA)/ зохицуулдаг. Тус зөвлөл нь 2010 онд байгуулагдсан ба Үндэсний хөгжлийн яамны харьяанд байдаг. Зөвлөл нь үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбар дахь хууль, тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангуулах үндсэн чиг үүрэгтэй.

13. www.singstat.gov.sg

Үүнд:

- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлагчид тусгай зөвшөөрөл олгох, бүртгэх ажлыг зохион байгуулах;
- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлагч ба борлуулагчийн үйл ажиллагаа, үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын хэлцлийг хянах, зохицуулах;
- Мэргэжлийн дүрэм, ёс зүйн дүрэм болон мэргэжлийн үйлчлүүлэгчийн дүрмийн дагуу үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлагч ба борлуулагчийн ур чадвар, үнэнч шударга байдлыг дэмжих;
- Шалгалт зохион байгуулах, мэргэжлийн хөгжүүлэлтийг хариуцах;
- Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлагч болон борлуулагчийн мэргэжлийн боловсролыг үргэлжлүүлэх курс, хөтөлбөр, үйл ажиллагааг магадлан итгэмжлэх;
- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлагч ба борлуулагчийн мэргэжлийн дүрэм, ёс зүйн дүрмийг батлах;
- Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын үйл ажиллагаатай холбоотой зөрчил, хангалтгүй үйлчилгээ, ёс зүйн зөрчлийг мөрдөн шалгах, сахилгын зөрчил шалгах үйл ажиллагаа явуулах;
- Хэрэглэгчдийг үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын хэлцлийн шийдвэр гаргахад шаардлагатай мэдлэгээр хангах.

4.2.7 Хонг Конг Улс

Хонг Конг улсад орон сууцны дундаж үнэ 1.25 сая ам.доллар байна.

ДНБ-ий өсөлт 2019 онд сүүлийн арван жилийн хамгийн их уналттай байсан. Энэ нь үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалтад нөлөөлж, 2019 онд гүйлгээ 3 хувиар буурсан ч үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ 5 хувиар өссөн.

Хонг Конг улсад үл хөдлөх хөрөнгө худалдаж авахад төдийгүй түрээслэхэд хамгийн үнэтэй газрын нэг бөгөөд сарын дундаж түрээс өнгөрсөн жилээс 1.7 хувиар бага зэрэг буурсан ч 2,681 ам.доллар байгаа нь Нью-Йорк, Абу Дабигийн дараа гуравдугаарт жагсаж байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын шимтгэл борлуулалтын үнийн 2 хувиас хэтрэхгүй.

1997 оны 8 дугаар сарын 8-ны өдөр баталсан Үл хөдлөх хөрөнгийн агентуудын тухай захирамж (Cap.511) ("Захирамж") /The Estate Agents Ordinance (Cap.511) ("Ordinance")/-д үл хөдлөх хөрөнгийн агентлагийн худалдаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл, зохицуулалтыг тусгасан байдаг.

Энэхүү захирамжийн хэрэгжүүлэх зорилгоор 1997 онд Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын зохицуулах байгууллага /Estate Agents Authority (EAA)/ байгуулагдсан.

Тус байгууллага нь үл хөдлөх хөрөнгийн агент ба борлуулагчийн үйл ажиллагааг зохицуулах, хянах, тэдний шударга байдал, ур чадварыг дэмжих, статусыг хадгалах, сайжруулах зорилгоор зохих арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх эрхтэй.

Түүнчлэн Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчдыг зохицуулах байгууллага нь үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт үйл ажиллагаа эрхлэгчдэд тусгай зөвшөөрөл олгох, үйл ажиллагаанд нь хяналт, зохицуулалт хийх, хуулийн хэрэгжилтийг хангуулах үүргийг гүйцэтгэдэг. Тус газраас 2005 онд тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчдийг тасралтгүй суралцах замаар мэргэжлийн мэдлэг, ур чадвараа

дээшлүүлэхэд нь дэмжлэг үзүүлэх сайн дурын тасралтгүй мэргэжил дээшлүүлэх хөтөлбөрийг эхлүүлсэн.

Үл хөдлөх хөрөнгийн агент болон борлуулагч нар Захирамж болон түүний нэмэлт хууль тогтоомжийг, ялангуяа Хонг Конгын орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийн талаарх практик журам болон тус газраас гаргасан Ёс зүйн дүрэм, практикийн гарын авлагыг дагаж мөрддөг.

4.2.8 Бүгд Найрамдах Солонгос Улс /БНСУ/

БНСУ–д үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын салбарт үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллага, үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийн болон хөгжүүлэлтийн үйлчилгээ, хөрөнгийн үнэлгээний болон зөвлөх компаниуд үйл ажиллагаа явуулдаг.

Эдийн засгийн өсөлт тогтвортой байх төлөвтэй байгаа ч удаан үргэлжилсэн Ковид–19 цар тахал, ханшийн өсөлт, нийлүүлэлтийн хэлхээний тасалдал, инфляцын дарамт зэрэг нь зах зээлд тодорхойгүй байдлыг бий болгож байна. Орон сууцны үнэ, ялангуяа Сөүл хотод ихээхэн өссөн. Инфляцыг тооцож үзвэл орон сууцны үнэ 2021 онд 6.6 хувиар өссөн байна.

Нийслэлийн хамгийн үнэтэй дүүрэг болох Ганнамд 2021 оны 12 дугаар сард орон сууцны үнэ 2021 оны 1 дүгээр сартай харьцуулахад 15.5 хувиар өсжээ.

2017 оноос 2021 оны тавдугаар сар хүртэл гадаадын иргэд Өмнөд Солонгост 23 мянга орчим орон сууц худалдаж авсан. Энэ дүн 7.6 их наяд вон буюу 6.4 тэрбум ам.доллороор үнэлэгдэж байна. Гадаадын иргэдийн орон сууц худалдан авах тоо жил ирэх тусам нэмэгдсээр 2017 онд 5300, 2018 онд 6900, 2019 онд 7300 хүрсэн.

Иргэдийн өмчлөлд зарчмын хувьд хязгаарлалт байхгүй. Гэхдээ иргэдийн эзэмшиж буй үл хөдлөх хөрөнгө, газартай юу хийж болохыг хууль тогтоомж, Засгийн газрын тогтоолоор хязгаарладаг.

2015 оны байдлаар өөрийн өмчлөлийн харьцаа 56.8 хувьтай байна.

Худалдан авагч, худалдагч хоёулаа үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн шимтгэлийг төлдөг.

Тусгай зөвшөөрөлтэй үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн тухай хуулийн дагуу үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч нь Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар тусгай зөвшөөрөлтэй үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн мэргэшлийн шалгалтыг өгнө.

Тэрээр брокерын регистрийн дугаартай, үл хөдлөх хөрөнгийн агентын тусгай зөвшөөрөлтэй, (мэргэшсэн) 2 жил тутамд мэргэжил дээшлүүлэх сургалтад хамрагдах шаардлагатай.

KAR (Солонгосын Реалторуудын холбоо) нь үл хөдлөх хөрөнгийн хайлтын үндсэн портал "Hanbang" вэбсайт болон гар утасны программыг ажиллуулдаг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн харилцааг БНСУ–ын Тусгай зөвшөөрөлтэй үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн хууль, Иргэний хууль, Худалдааны хууль, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн тухай хууль (баримт бичгийн бүртгэх, хөтлөх), Үл хөдлөх эд хөрөнгийн хэлцлийн тайлангийн тухай акт (гадаадын иргэд оролцуулан үл хөдлөх хөрөнгө худалдан авсан тухай тайлан гаргах, батлах журам) –аар зохицуулагддаг.

БНСУ–ын Тусгай зөвшөөрөлтэй үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн хуулиар Газар, дэд бүтэц, тээврийн яамны дэргэд Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн бодлогын зөвлөлдөх хороо ажилладаг. Уг хороо нь тусгай зөвшөөрөл олгох, үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн мэргэшлийн шалгалт авах гэх мэт тусгай зөвшөөрөлтэй холбоотой асуудал, үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын үйл ажиллагааг зохицуулах, зуучлалын хөлс, баталгаа гаргах, алдагдлыг нөхөх гэх мэт асуудлыг хэлэлцэн шийдвэрлэж, зохион байгуулна.

Солонгос улсын Газар, дэд бүтэц, тээврийн яам нь улсынхаа үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын хөгжлийн бодлогыг тодорхойлдог.

Тус яам нь нутаг дэвсгэрийн тэнцвэртэй хөгжил, байгаль орчинд ээлтэй менежмент, бага орлоготой хүмүүст зориулсан орон сууцны халамжаар дамжуулан бүх нийтийг орон сууцжуулах, аюулгүй, тав тухтай тээврийн үйлчилгээ, үр ашигтай логистикийн систем, агаарын тээврийг хөгжүүлэх зорилгын хүрээнд ажилладаг.

2021 оны нэгдүгээр сард Сангийн яамнаас орон сууцны зах зээлийг тогтворжуулахын тулд хүн ам ихтэй хот суурин газруудад барилгын зохицуулалтыг зөөлрүүлж, дахин төлөвлөлтийн төслүүдийг дэмжсэнээр орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх бол нэн тэргүүний зорилт болно гэж мэдэгдсэн.

Засгийн газар 2021 оны эхээр бодлогын чиглэлээ өөрчилж, улсын хэмжээнд нийт 830,000 айлын орон сууц, үүний дотор 2025 он гэхэд Сөүл хотод 320,000 айлын орон сууц нийлүүлэх төлөвлөгөөг зарласан.

Мөн БНСУ нь агаарын чанар, ус, хөрс, газар, хог хаягдал, химийн бодис, хүрээлэн буй орчинд ээлтэй амьдралын хэв маяг зэрэг асуудлыг тусгасан байгаль орчны үйлдвэрлэлийг хөгжүүлж, дэлхийн зах зээлд гаргах бодлогын хүрээнд багц арга хэмжээ авч хэрэгжүүлсэн.

Үр дүнд нь Солонгос өөрийн ногоон барилгын гэрчилгээжүүлэх систем болох Эрчим хүч, байгаль орчны дизайны ногоон стандартыг (G-SEED) боловсруулсан. Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын байгууллагууд барилга байгууламжийн байгальд ээлтэй байдлыг үнэлдэг нь худалдан авагчдын байраа сонгох үйл явцыг хөнгөвчилсэн.

4.2.9 Арабын Нэгдсэн Эмират Улсын Дубай хот

Арабын булан дахь загас агнуурын жижиг тосгон байсан Дубай хот 200 гаруй үндэстэн амьдардаг, бизнес эрхлэх, хөрөнгө оруулах боломж, нөхцөл сайтай, дэлхийн худалдаа, аялал жуулчлалын томоохон төв болон хөгжиж чадсан.

Дубай хотод үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт зуучлалын байгууллага, үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийн болон хөгжүүлэлтийн үйлчилгээ, программ хангамжийн компани, зээл, хөрөнгө оруулалтын байгууллага, хөрөнгө оруулах, эрсдэлээс хамгаалахад туслалцаа үзүүлэх судалгааны болон зөвлөх компаниуд үйл ажиллагаа явуулдаг.

2021 онд Дубайн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл сүүлийн найман жилд байгаагүй өндөр өсөлттэй байсан.

Дубайн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тайланд 2021 оны үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд хийгдсэн

нийт хэлцлийн тоо 2019 оноос 45 хувиар, 2020 оноос 70 хувиар тус тус өссөн ба борлуулалтын үнэ 2020 онтой харьцуулахад 107 хувиар өсөж, 147.0 тэрбум дирхам /AED/-д хүрсэн байна.

2013 онд АНЭУ-ын Дэд Ерөнхийлөгч бөгөөд Ерөнхий сайд, Дубайн захирагч Шейх Мохаммед Бин Рашид Аль Мактум Үл хөдлөх хөрөнгийн тухай долоо дугаар хууль /Real Estate Law Number Seven/-ийг баталсан.

Хуульд Дубайн газрын албыг үл хөдлөх хөрөнгө, арилжааг бүртгэх, зохион байгуулах, хариуцах төрийн байгууллага байхаар тодорхойлсон. Энэ хууль нь Дубайн үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтыг дэмжих, салбарын хөгжил, өсөлтийг нэмэгдүүлэх, олон улсын жишигт нийцүүлэн хөрөнгө оруулалтыг татах таатай орчныг бүрдүүлэх зорилготой.

Тус хуульд гадаадын иргэдэд Дубайн үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслэх боломжийг олгосон ба эзэмших эрх авсан гадаадын иргэд хөрөнгөө үүрд ашиглах боломжтой. Түүнээс гадна тэд өөр хүнд эрхээ шилжүүлэхийг зөвшөөрдөг.

Мөн худалдан авагч нь зуучлалын компаниар дамжуулан худалдан авалт хийх бол үл хөдлөх хөрөнгийн нийт үнийн дүнгийн 2 хувийн хураамж төлнө.

Дубай дахь орон сууц, орон сууцны үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн хувьд /Rental Property Law/ түрээслэгчийн гэрээнд тусгайлан заагаагүй бол ихэвчлэн нэг жилийн хугацаатай байх, түрээсийн эзэд түрээсээ нэмэгдүүлэх эрхгүй. Түрээсийн хугацаа дуусаж, сунгах цагт түрээсийн төлбөрийг нэмэгдүүлэх боломжтой. Түүгээр ч зогсохгүй түрээслүүлэгчид 15 хувиас дээш түрээсийн төлбөрийг нэмэгдүүлэхийг хориглодог.

Түрээслэгч болон түрээслүүлэгч хоёрын хооронд маргаан гарсан тохиолдолд хотын Түрээсийн хяналтын хороо хэрэг үүсгэн, шүүх маргааныг хянан, шийдвэрлэдэг.

Дубайн газрын алба (Dubai Land Department) нь Дубай дахь үл хөдлөх хөрөнгийн салбарыг хөгжүүлэхэд шаардлагатай хууль тогтоомжийг боловсруулдаг ба Дубайн Засгийн газрын зохицуулагч агентлагийг удирддаг. Тус агентлаг нь Үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэл, үйлчилгээний салбар, Үл хөдлөх хөрөнгийн зохицуулах газар, Үл хөдлөх хөрөнгийг дэмжих, хөрөнгө оруулалтын менежментийн салбар, Дубайн түрээсийн маргааны төв, Эмиратын үл хөдлөх хөрөнгийн бодлогын газар гэх хэрэгжүүлэгч салбаруудтай.

Дубайн Засгийн газрын зохицуулагч агентлаг үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт баримталж буй стратегийн зорилго нь газрын бүртгэлийн журмыг үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын хамгийн сүүлийн үеийн олон улсын систем, практикт нийцүүлэн сайжруулах юм.

4.2.10 Нидерланд Улс

Сүүлийн жилүүдэд Нидерландад ипотекийн зээлийн хүү бага, эдийн засаг сэргэж, хэрэглэгчдийн итгэл өндөр байгаа зэргээс шалтгаалан орон сууцны зах зээл өссөн үзүүлэлттэй байна. Тухайлбал, 2020 онд бүртгэгдсэн гүйлгээний тоо ойролцоогоор 236,000-д хүрч, орон сууцны борлуулалтын дундаж үнэ 2013 онд хүрсэн доод цэгээс 100,000 гаруй еврогоор өссөн.

Нидерландад орон сууцны үнэ 2021 онд дунджаар 15.2 хувиар өссөн нь 2020 оны өсөлтөөс (+7.8%) хол давсан байна.

Орон сууц худалдан авах төсөв 2021 онд нэмэгдсэн нь юуны түрүүнд давхар орлоготой иргэдэд зориулсан зээлийн стандартыг өргөжүүлсэнтэй холбоотой. Энэ нь тэдний зээлийн дээд хэмжээг ойролцоогоор 2–3 хувь нэмэгдүүлснээр 2.2 хувиар орон сууц худалдан авах төсвийг нэмэгдсэн. Мөн зээлийн хүү 10–20 суурь нэгжээр буурчээ.

Нидерландын орон сууцны зах зээл нь 4.5 сая өмчлөгчтэй байшин (орон сууцны нөөцийн 57 хувь), 3.4 сая түрээсийн орон сууц (43 хувь) зэргээс бүрддэг.

Нидерландад түрээсийн орон сууцны нөөцийн 76 орчим хувь нь зохицуулалттай (нийгмийн орон сууц) байдаг бөгөөд энэ нь түрээслэгчдээс хуулийн дагуу зах зээлийн үнээс доогуур түрээсийг хэрэглэхийг албаддаг гэсэн үг юм.

Иргэдийн өмч, газар өмчлөлд гадаад болон дотоодын иргэнд хязгаарлалт байхгүй.

2019 оны байдлаар орон сууцны хувь хэмжээ 52 хувь орчим байна.

Агент үл хөдлөх хөрөнгийн худалдан авагч, худалдагчийн аль нэг талыг төлөөлөх эрхтэй. Худалдагч, худалдан авагч нь агентад хураамж төлдөг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын талаар тусгайлсан зохицуулалт байдаггүй. Тэдэнд хамгаалагдсан цол байхгүй тул хэн ч үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчаар ажилд орох боломжтой гэсэн үг юм. Гэсэн хэдий ч үл хөдлөх хөрөнгийн агентууд Нидерландын үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч, үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэжилтнүүдийн холбоо (NVM ((association of real estate agents)) эсвэл Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) гэх мэт үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагч мэргэжлийн хүмүүсийн холбооны гишүүн байх ёстой. Эдгээр холбоод гишүүддээ өөрийн зохицуулалтыг бий болгодог.

NVM нь өөрийн зохицуулалт, ёс зүйн дүрэм, боловсролын шаардлага, зөрчлийн хууль гэх мэт зохицуулалтын актуудтай. NVM нь дүрэм журмын дагуу "VastgoedCert" нэртэй үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчдын бүртгэл ба "Нидерланд улсын бүртгэл Vastgoed Taxateurs (NRVT)" гэсэн үнэлгээний бүртгэлд бүртгүүлэхийг шаарддаг. Түүнчлэн "praktijktoets" хэмээх дадлагын шалгалтад тэнцэх ёстой. "Egencode" гэж нэрлэгддэг NVM-ийн ёс зүйн дүрмийг дагаж мөрдөх ёстой. Өөрийнхөө ашиг тусын тулд үл хөдлөх хөрөнгийн худалдаа хийхийг хориглоно¹⁴.

NVM нь бүх гишүүддээ тусгайлсан мэргэжлийн хэсэгт зориулан заавал үргэлжлүүлэн боловсрол эзэмшүүлэх арга хэмжээнүүдийг зохион байгуулдаг. Гишүүд нь тухайн улсын хаана ч үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд борлуулалт хийх боломжтой.

Хэрэглэгчийн үл хөдлөх хөрөнгийн хайлтын үндсэн портал www.funda.nl. Энэ нь NVM-ийн эзэмшилд байдаг.

Хэн ч үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын байгууллага нээх боломжтой.

Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшлийн сургалт олгох газар /SVM (Stichting Vakopleiding Makelaardij)/ нь засгийн газрын шаардлагад нийцсэн бие даасан институт бөгөөд нийтээр хүлээн зөвшөөрөгдсөн Нидерландын үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшлийг олгодог.

14. www.vastgoedcert.nl

Брокерууд ихэвчлэн агентуудтай ажилладаггүй. Ажилтны хувьд брокертой брокер/компанийн эзэд байдаг. Тэд орон нутгийн агентуудтай хамтран ажилладаг.

Үнэлгээг худалдах брокер хийх боломжгүй. Үүнийг худалдан авагч эсвэл банкны нэрийн өмнөөс хараат бус үнэлгээчин хийх ёстой.

Брокер нь худалдан авагч, худалдагчдыг нэгтгэж, хэлцлийг хаадаг. Худалдан авагч өөрийн гэсэн брокертой байж болно.

Брокерын хураамж нь тогтмол хураамж эсвэл шимтгэл байж болно. Ерөнхийдөө шимтгэл НӨАТ-гүйгээр 1.85 хувь байна. Худалдан авагч тал төлдөг.

Үл хөдлөх хөрөнгө шилжүүлэх, үл хөдлөх хөрөнгийн бодит өмчлөх эрх, үл хөдлөх хөрөнгийн компаниудын ашиг сонирхолд үл хөдлөх хөрөнгийн шилжүүлгийн татвар ногдуулдаг. Орон сууцны үнийн 2 хувь, бусад бүх үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ нь зах зээлийн бодит үнэ эсвэл үнийн дүнгээс 6 хувиас илүүгүй байна.

2021 оны эхээр 35-аас доош насны орон сууц худалдан авагчдыг орон сууцны 2 хувийн шилжүүлгийн татвараас нэг удаа чөлөөлсөн. Энэ нь орон сууцны нийт борлуулалтын 33 гаруй хувийг эзэлж байгаа бөгөөд анх удаа худалдан авагчдын худалдан авах чадварыг бүтцийн хувьд нэмэгдүүлсэн. Түүнчлэн анх удаа худалдан авагчид болон шинэ байшин худалдаж авах гэж буй байшингийн эзэд таатай боломж олгосон.

Амстердам, Роттердам, Гаага, Утрехт зэрэг томоохон хотуудад ("оркоорbescherming" гэж нэрлэгддэг) 2021 онд хувийн хөрөнгө оруулагчдад тодорхой үнэ хүртэл үнэтэй өмчлөгчийн эзэмшлийн орон сууц худалдан авахыг хориглосон. Энэ нь орон сууцны зах зээлд хувийн хөрөнгө оруулагчидтай харьцуулахад анх удаа худалдан авагчдын байр суурийг сайжруулах зорилготой хийсэн алхам юм.

Байрны дундаж үнэ өссөөр байгаа тул орон сууцны эзэд дэмжлэг үзүүлэхээр Үндэсний моргейжийн баталгаа/de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) орон сууцны үндэсний баталгаа (NHG)-аар худалдан авах боломжтой орон сууцны дээд үнийг 310,000.0-аас 325,000.0 евро болгон нэмэгдүүлсэн.

Мөн ипотекийн зээлийн зардлаа төлж чадахгүй байгаа бүх орон сууцны өмчлөгчид ипотекийн зээлийн анхны үнийн дүнгийн 9 хүртэлх хувьтай тэнцэх хэмжээний ипотекийн зээлийн өртэй байхыг зөвшөөрсөн.

Өнгөрсөн жил зохицуулалтгүй орон сууцны гэрээнүүдэд өмнөх жилийн инфляцыг нэмсэн 1 хувиар түрээсийн үнийн дээд өсөлтийг хэрэгжүүлсэн нь суурин түрээслэгчдийн түрээсийн зардлын өсөлтийг бууруулах зорилготой байсан.

4.2.11 Бразил Улс

2021 оны 7 дугаар сард Бразилын FIPEZAP мэдээлснээр орон сууцны үнийн индекс өмнөх оны мөн үеэс 5.13 хувиар өссөн байна. Гэсэн хэдий ч инфляцыг тохируулан тооцвол улсын хэмжээнд орон сууцны үнэ 3.57 хувиар буурсан байна.

2021 оны 4 дүгээр улиралд нийт гүйлгээ хийсэн м.кв нь 2021 оны гуравдугаар улирлаас (697,407 м.кв) 16 хувиар их байна. Харин дундаж үнэ/кв.м нь улиралтай харьцуулахад (QOQ) 2.98 хувиар

буурсан. Энэхүү үр дүн нь төсвийн нөхцөл байдал муудсанаас гадна инфляц өндөр, суурь хүү өндөр байх эрсдэл нэмэгдэж байгааг харуулж байна.

Оффисын зах зээл дээр 2021 оны 4 дүгээр улиралд 16 гүйлгээ бүртгэгдсэний 13 нь л Сан Пауло мужид байна. Өнгөрсөн улиралтай харьцуулахад гүйлгээ 8-аар буурсан байна. Гэсэн хэдий ч ажилчид аажмаар оффистоо буцаж ирэх төлөвтэй байна.

Аж үйлдвэрийн зах зээл гүйлгээний тоо тодорхой хэмжээгээр тогтвортой байсан. 4 дүгээр улиралд 11 гүйлгээ хийгдсэн бол өмнөх улиралд нь 10 гүйлгээ хийгдсэн байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зээл ба хадгаламжийн компаниудын холбоо (ABECIP)-ны мэдээлснээр үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл 2018 онд 33 хувь, 2019 онд 37 хувь, 2020 онд 57.5 хувь болж өссөний дараа 2021 оны эхний 7 дугаар сард өмнөх оны мөн үеийнхээс хоёр дахин нэмэгдэж 115.8 тэрбум Брилли (22.1 тэрбум ам. доллар) болсон байна.

Бразилын иргэдэд иргэдийн өмч, газар өмчлөлд ямар ч хязгаарлалт байхгүй.

Гадаадын иргэнд эд хөрөнгө өмчлөхөд хот суурин газар байхгүй. Харин амьдрахаар төлөвлөж байгаа бол хөдөө орон нутгийг худалдаж авах боломжтой.

PNAD (Өрхийн түүврийн үндэсний судалгааны байгууллага) хийдэг IBGE (Бразилын Газарзүй, статистикийн хүрээлэн)-ийн мэдээлснээр тус улсад нийт 60 сая байшин байгаа нь 2015 оны нийт оршин суугаа газрын 88 хувийг эзэлж байна.

Нийт 60 сая байшингийн 16 хувь нь түрээсийн, 76.2 хувь нь өмчлөлийнх, үлдсэн нь бусад нөхцөлд байна.

Бразилд нэгдсэн мэдээллийн сан байхгүй ч хувийн компаниудын үл хөдлөх хөрөнгийн хэд хэдэн портал байдаг. Тухайлбал ZAP-VIVA REAL.

Бразилын монополын эсрэг хууль нь үл хөдлөх хөрөнгийн агентуудад хураамжийн тодорхой хувьтай байхыг зөвшөөрдөггүй. Энэ нь ихэвчлэн 3-6 хувь хооронд хэлбэлздэг бөгөөд худалдагч төлдөг.

Бразил дахь үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлагчийн мэргэжил нь гүйцэтгэл, лицензийн ерөнхий стандартыг өгдөг тусгай хуультай. Тусгай зөвшөөрлийг Холбооны Аутархи (COFECI/CRECI систем) олгодог бөгөөд тус улсын 27 муж бүрд төв байртай бөгөөд ажлын үндсэн заавар, ёс зүйн дүрэм зэргийг тогтоодог.

4.2.12 Турк Улс

Туркийн эдийн засаг 2020 онд 1.8 хувиар өсөж, Ковид-19 цар тахлын улмаас хумигдахаас зайлсхийж чадсан дэлхийн цөөхөн орны нэг боллоо.

Өсөлтөд төрийн банкнуудын зээл голлон нөлөөлсөн. 2020 онд олгосон зээл нь өмнөх жилийнхээс бараг хоёр дахин өссөн байна.

Туркийн статистикийн хүрээлэн (TurkStat) мэдээлснээр, 2020 онд Туркийн орон сууцны нийт борлуулалт 11.2 хувиар өсөж бараг 1.5 сая ширхэг бол 2020 онд гадаад орон сууцны худалдан авалт өмнөх оны мөн үеэс 10.2 хувиар буурч, 41,298 нэгж болжээ.

Турк улсад нэг ам.метр талбай нь дунджаар 4,054 TRY (502 ам.доллар) болсон байна.

Туркийн орон сууцны зах зээлийн дотоодын эрэлт хэрэгцээ бол хангасан.

Өнгөрсөн жил коронавирустай холбоотой авсан хязгаарлалтын арга хэмжээний улмаас гадаадын хөрөнгө оруулалт буурсан.

2021 оны 03 дугаар сард Турк лирийн ам.доллартой харьцах ханш өмнөх сараас бараг 8 хувиар буурч, 1.0 ам.доллар тутамд 7.68 TRY болж, сүүлийн гурван жилийн хугацаанд 50 хувийн ханшийн уналт үзүүлсэн.

Энэ байдал нь гадаадынхны хувьд мөнгөн тэмдэгтийн ханшийн уналт нь үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг дэмжиж Персийн булангийн олон худалдан авагчдыг татсан байна.

Үл хөдлөх хөрөнгийн компаниудын шимтгэлийн хэмжээг Үл хөдлөх эд хөрөнгийн борлуулалтын журмаар тогтоодог. Энэхүү журмын 20 дугаар зүйлд үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалтын шимтгэлийг “Борлуулалтын үнийн дүнгийн 2 хувь бөгөөд НӨАТ (18 хувь) тооцохгүй гэж тодорхойлж, худалдан авагч, худалдагчаас тус тусдаа төлөх ба нийт 4 хувь болно.

Үл хөдлөх хөрөнгө түрээслэх тохиолдолд шимтгэлийн дээд хэмжээг “Нэг сарын түрээсийн төлбөр бөгөөд НӨАТ ороогүй түрээсийн сарын үнийн дүнгээс хэтэрч болохгүй гэж заасан. Түүнчлэн түрээсийн төлбөрийг ихэвчлэн түрээслэгч төлдөг боловч гэрээнд түрээслэгч нь шимтгэл төлнө гэж тодорхой заагаагүй бол төлбөрийг түрээслүүлэгч, түрээслэгч хоёр тэнцүү төлдөг.

Туркийн Мэргэжлийн мэргэшлийн газар агентаас тусгай зөвшөөрөл олгох шалгалтыг явуулдаг. Мөн агент нь REALTORS® эсвэл Худалдааны танхимд бүртгүүлсэн байх шаардлагатай.

Хэрэглэгчийн үл хөдлөх хөрөнгийн хайлтын үндсэн портал www.sahibinden.com, www.hurriyetemlak.com.

2018 онд Үл хөдлөх эд хөрөнгийн борлуулалтын журам нь үл хөдлөх эд хөрөнгийн борлуулалттай холбоотой баримтлах зарчмыг тодорхойлж, зохицуулах бөгөөд энэ нь Үл хөдлөх эд хөрөнгийн борлуулалтын тухай хуулийн 16 дугаар зүйлийн 16(1)–д үндэслэсэн боловсруулагдсан.

Уг журмаар зөвхөн аж ахуйн нэгжид лиценз олгоно. Лиценз нь 5 жилийн хугацаанд хүчинтэй байна.

Мөн үл хөдлөх хөрөнгө зуучлах хүмүүс эрх бүхий үл хөдлөх хөрөнгийн зөвлөхүүдийн нь үндэсний ур чадварын стандарт (5 дугаар түвшин)–ыг хангаж “мэргэжлийн чадварын гэрчилгээ”–тэй байх ёстой гэж шаардсан.

Үл хөдлөх хөрөнгийн үйлчлүүлэгч болон үл хөдлөх хөрөнгийн борлуулалтын байгууллагын хооронд зөвшөөрлийн гэрээнд гарын үсэг зурсны үндсэн дээр хийгдэнэ. Ийм гэрээнд журмын 15 дугаар зүйлийн дагуу бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг тусгасан байна. Мөн үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээ нь үйлчлүүлэгч, аж ахуйн нэгжийн хооронд гарын үсэг зурах ёстой.

Журмын 22 дугаар заалтад журам зөрчсөн тохиолдолд зөрчигчдөд ТЛ 3000 (арилжааны баримт болон бусад холбогдох мэдээллийг ирүүлээгүйн улмаас), эсвэл ТЛ 2000 (аудитын ажилтны үүрэгт саад учруулах, саад учруулах) хэмжээ бүхий захиргааны мөнгөн торгуулийг ногдуулна.

Турк улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зохицуулалт, хяналтын агентлаг (Real Estate Regulation and Supervision Agency of Turkey (RERSAT)) Турк улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг зохицуулж, хянадаг.

RERSAT-ын чиг үүрэг нь:

Нэгдүгээрт, хэрэглэгчийн эрх ашгийг хамгаалах, нийтийн ашиг сонирхлыг дээдлэх, зах зээлийн үр өгөөжийг нэмэгдүүлэх, улмаар Туркийн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг нэмэгдүүлэх;

Хоёрдугаарт, Засгийн газрын агентлаг нь дээрх зорилтод үндэслэн эрх бүхий төрийн байгууллагуудыг уялдуулан зохицуулах замаар төрийн байгууллагын үл хөдлөх хөрөнгийн менежментийн үйл ажиллагааны үр өгөөжийг нэмэгдүүлэх.

ТАВ. УЛС ОРНЫ ЗАСГИЙН ГАЗРААС ХЭРЭГЖҮҮЛСЭН АРГА ХЭМЖЭЭ, ТҮҮНИЙ НӨЛӨӨ

5.1 Улс орны Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ

Дэлхийн эдийн засаг 2020 онд 4.3 хувиар агшиж, цаашид эргэн сэргэх төлөвтэй байгаа ч цар тахлын нөлөөгөөр өвчлөл, нас баралт үлэмж хэмжээгээр нэмэгдсэнээс гадна сая сая хүн ядууралд өртөж, эдийн засгийн идэвхжил, орлогын сэргэлт багагүй хугацаа шаардахаар байна. Эдийн засгийн сэргэлтийг бодитойгоор дэмжихийн тулд засгийн газрын өрийг нэмэгдүүлэхийг урьтал болгохгүй, харин хөрөнгө оруулалтын өгөөжийг дахин эргэлтэд оруулах тааламжтай хөшүүргийг бий болгох замаар эдийн засгийн тогтвортой өсөлтийг хангахад анхаарч ажиллаж байна.

Иймээс энэхүү хэсэгт үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тогтвортой байдлыг хангахаар зарим улс орнуудын Засгийн газраас авч хэрэгжүүлсэн бодлого, арга хэмжээ, түүний цаашид бий болох магадлалтай үр дагавар нөлөөллийн талаар хүргэх болно.

5.1.1 Бүгд Найрамдах Хятад Ард Улс /БНХАУ/

Олон улсын хэвлэл мэдээллийнхэн 2005 онд Хятадын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хөөс гэсэн ойлголтыг гаргажээ.

2012 онд Хятад улсад үл хөдлөх хөрөнгийн худалдааны огцом өсөлт 2013 онд хүртэл үргэлжилсэн. Харин 2014 онд зах зээл бага багаар унаж 2015 онд зах зээл эргээд тогтворжиж эхэлсэн.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн өсөлт уналтыг аймаг, хотын бүхий л түвшинд Хятадын засгийн газар удирдан зохицуулдаг. Тэд нийлүүлэлтийг хянаж, эрэлтэд нөлөөлдөг. Зах зээлийн байдал хэт өсөлттэй үед байр худалдан авах татварыг нэмэх эсвэл хөрөнгө худалдан авах хориг /Home Purchasing Restrictions/ тавьж, зах зээл буурах үед эдгээр хоригуудыг суллах зэргээр бодлогоор удирддаг. Өөрөөр хэлбэл зах зээлийг тогтвортой барихын тулд Худалдан авагч талаас байр худалдан авахад нь хориг бий болгож, худалдан авах сонирхлыг нь бууруулах замаар Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг тогтвортой барьдаг. Зах зээл удааширч тогтворжиж эхлэх үед хөрөнгө худалдан авах хориг тавигдаж зах зээл эргэн хөдөлгөөнд оруулдаг байна.

Энэхүү тогтолцоог цаанаас нь хянаж байдаг учир 2011 оноос хойших Хятад улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн өөрчлөлтийг харахад Засгийн газраас гаргасан бодлоготой уялдан нэгэн жигд байдлаар өсөж, буурч байжээ.

Хяналтын тогтолцоог авч үзвэл:

- Хувь хүний худалдан авч болох байрны тоог хянах

Хятадын томоохон хотуудад зах зээлийн үнэ өсөх үед засгийн газар хувь хүний худалдан авч болох байрны тоог зааж өгдөг. Сүүлд тавигдсан хоригийн хувьд орон нутгийн иргэд 3-аас дээш байр худалдан авах боломжгүй ба гадаадын иргэд 1 байр эзэмших эрхтэй гэж заажээ.

Ингэснээр зах зээлийг тогтвортой болгож сүүлийн жилүүдэд үл хөдлөх хөрөнгийг материаллаг эд хөрөнгө болгон ашиглаж байгаа байдлыг тогтоон барих боломжтой болсон.

– Урьдчилгаа төлбөр

Хориг тавих бас нэгэн арга хэмжээ бол тухайн байрыг худалдан авч санхүүжүүлэлт авахын тулд төлөх урьдчилгаа төлбөрийн хэмжээг нэмэгдүүлэх юм.

Мужаас хамаарч урьдчилгаа төлбөр 20–35 хувь хүртэл өөр өөр байх бөгөөд 2 дахь байраа худалдан авч буй иргэдэд 60–80 хувийг урьдчилгаа болгон төлөх ёстой гэж заасан.

Мөн 3 дахь байраа авч буй иргэд ямар нэг байрны зээлд хамрагдалгүй шууд худалдан авах ёстой байдаг байна.

– Татвар

Хятад улсад үл хөдлөх хөрөнгөөс жил бүр татвар суутгагддаггүй бөгөөд зөвхөн тухайн байрыг анх худалдан авахад их хэмжээний татвар төлөгддөг. Үүнд нэмүү өртөг шингэсэн үл хөдлөх хөрөнгийн татвар, нэмүү өртөг шингэсэн газрын татвар, үл хөдлөх хөрөнгө шилжүүлгийн татвар, хөрөнгийн татвар, хөрөнгө шилжүүлгийн татвар зэрэг олон татварууд орно.

Хятад улсын Сангийн Яам удаашралд орсон үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг хөдөлгөөнд оруулахын тулд татварыг багасгадаг бол зах зээлийн үнэ нэмэгдэхэд тэд татварыг 20 хувь хүртэл нэмэгдүүлдэг байна.

– Үнийн хяналт

Татвар нэмэх болон бодлогын өөрчлөлтөөс гадна хотын захиргаа байрны үнийн хязгаарыг тогтоодог. Байрны үнэ тухайн мужийн иргэдийн дундаж орлогоос давсан байвал үнийн хязгаарыг тогтоож шинээр баригдсан байрны үнийг хотын иргэдийн боломжит орлогоос бага байх ёстой гэж тогтоодог байна.

– Газрын хяналт

Хотын захиргаа нь хотод баригдаж буй амины орон сууц барих газарт хяналт тогтоосноор шинэ байрны зах зээлийг барих боломжтой болдог.

Нийлүүлэлт ихэссэн үед газрын хориг тавьж эрэлт ихэссэн үед хоригийг зогсоодог байна.

Шинээр баригдаж буй байрууд нь ирээдүйн худалдаа болон түүний үнэд нөлөөлдөг гэж Засгийн газар үздэг.

– Бараа материалын хяналт

Хятад улсад тулгараад байгаа томоохон асуудлуудын нэг бол маш олон байрууд худалдан авах эзэнгүй болсноос барилга ашиглалтад бүрэн орж чадахгүй нөхцөл үүссэн байдал юм. Үүнээс шалтгаалж байгууллагууд шинэ байрны нээлтээ хойшлуулах нь хэвийн үзэгдэл болсон нь энэ зах зээлийн шинжээчдийн санааг зовоож байна¹⁵.

БНХАУ–ын Zhengzhou болон Wenzhou хотууд 2022 онд үл хөдлөхийн салбарын компаниудаа дэмжсэн бодлогын шийдвэр гаргасан байна. Тодруулбал орон сууц худалдан авах сонирхолтой иргэдэд хөнгөлөлтийн эрх тарааж тэдгээрт борлуулалт хийж буй үл хөдлөхийн компаниудад хөнгөлөлтийн зөрүүг төрөөс олгохоор болсон.

15. БНХАУ хэрхэн үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлээ хянадаг вэ?

Үүнтэй холбоотой Хятадын үл хөдлөх хөрөнгийн салбарын хувьцаанууд өндөр өсөлт үзүүлээ. Country Garden 7.2 хувиар өсөж 4.62 HKD, China Resources Land 8.4 хувиар өсөж 34.15 HKD-д хүрсэн бол Yuzhou Group, KWG Property, Zhenro Properties зэрэг бэлэн мөнгөний хомсдолд орсон үл хөдлөх салбарын компаниудын хувьцаа 13 хувиар өсжээ¹⁶.

5.1.2 Америкийн Нэгдсэн Улс /АНУ/

Орон сууцны үнэ моргейжийн зах зээлээс ихээхэн хамааралтай байдаг.

АНУ-д үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хамгийн анхны томоохон хямрал 1926 онд АНУ-ын Флоридод болж байсан бол дараагийн хямралууд эдийн засгийн олон секторыг хамарсан, системийн шинжтэй 1929–1933 онуудад юм. Үүний дараа 1987 онд бас хямралд ороход Япон улс 1985–1992 онуудад АНУ-ын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд тэрбум орчим ам.доллар оруулснаар хямралаас гарч чадсан.

2000 оноос хойш АНУ-ын Засгийн газар бага орлоготой иргэдийг хувийн байшинтай болгоход нь туслах хууль эрх зүйн болон урт хугацааны зээл олгохыг дэмжих бодлогыг өргөн хэрэгжүүлсэн байдаг.

Ингэснээр 2007 оны ипотекийн хямрал болсон Өөрөөр хэлбэл банкнууд зээлийн түүх муутай, зээлийн хэргээр шүүхэд дуудагдаж байсан, хөрөнгөө хураалгаж байсан, эсвэл дампуурч байсан хүмүүст зээл олгосон энэхүү найдваргүй буюу стандартын бус зээлээс үүдэлтэй байв.

Эдгээр зээлдэгчдийн олонх нь хөрөнгийн баталгаа гаргах чадваргүй байжээ.

Энэхүү зээлийн хэтэрхий уян хатан гэмээр бодлогын үр дүнд 2001–2005 онд АНУ-д үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ нэлээд өсжээ. Энэ дөрвөн жилд орон сууцны үнэ хоёр дахин өсөж, америкчууд үнэтэй байгаа орон сууцаа барьцаанд тавьж зээл авах нь ихэссэн.

Зээл авсан хүмүүсийн гуравны хоёр нь зээлдэж авсан мөнгөө өдөр тутмын хэрэглээ, засварт зарцуулжээ. Гэвч тэр жилдээ буюу 2005 онд орон сууцны үнэ унаснаар байраа барьцаалж зээл авсан хүмүүс зээлээ төлөхөөс татгалзав.

2006 онд мөнгөний ханш улам өсөж, харин орон сууцны үнэ эсрэгээрээ унасан хэвээр байв. Гэвч банканд төлөх ёстой зээл хэвээр байсан тул асуудал улам хурцадсан.

Удалгүй ипотекийн зээл олгосон компаниуд дампуурав. Тэд зээл өгөхөө больж, ажилчдаа олноор цомхотгож, хувьцаа нь үнэгүйджээ.

Ипотекийн зээл өгсөн компаниуд банкнаас их хэмжээний мөнгө зээлсэн учраас тэдний хямрал удалгүй банкны системд халдварлав. Ялангуяа АНУ-ын ипотекийн системд хөрөнгө оруулсан гадаадын банкнууд ихээр хохиров.

2002 онд ийм зээлийн хэмжээ нийт зээлийн дөнгөж 6 хувийг эзэлж байсан бол 2006 онд эрсдэлтэй зээлийн хэмжээ 20 хувьд хүрчээ¹⁷.

16. Азийн зах зээл: БНХАУ-ын үл хөдлөх салбар өсөлт үзүүлэх үү

17. Орон сууцны зах зээлийн хямрал яаж эхэлдэг вэ?

Түүнчлэн АНУ–ын Засгийн газраас үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийг сэргээх зорилгоор иргэдийн орон сууц худалдан авалтыг идэвхжүүлэх шаардлагатай болсон. Иймээс Засгийн газраас шинэ залуу гэр бүл болон анх удаа орон сууц худалдан авч буй иргэдийг дэмжихээр 8,000 ам.долларын татварын хөнгөлөлт, баталгаажсан бага хувийн (3.5%) урьдчилгаа төлбөрийн бодлого, нөгөө талаар үнийн хөөрөгдлөөс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор нэгээс илүү орон сууц худалдан авч буй иргэдэд зориулсан татварын шатлал гэх мэт арга хэмжээнүүдийг авч хэрэгжүүлж байжээ¹⁸.

5.1.3 Сингапур Улс

Орон сууцны зориулалттай газрын нийлүүлэлтийг Засгийн газрын газар борлуулалтын хөтөлбөрийн хүрээнд хатуу зохицуулж хийсэн. Үүнд:

- Тодорхой төрлийн зээл Жишээ нь, зээлийн хүүг шингээх хөтөлбөр, зөвхөн хүү төлөх зээл олголтыг зогсоож, Засгийн газрын эдийн засгийг дэмжих бодлогын хүрээнд хэрэгжүүлж байсан барилгын төсөл хэрэгжүүлэгчдэд олгож байсан санхүүгийн дэмжлэгийг 2009 оны эцсээр зогсоосон.
- Орлого багатай өрхүүдэд орон сууц шинээр худалдан авахад зориулж буцалтгүй тусламж үзүүлэх, үл хөдлөх хөрөнгийн нийлүүлэлтийг өсгөж, захиалгаар барьж дуусгах хугацааг богиносгож, хөнгөлөлттэй бус нөхцөлтэйгөөр орон сууц эзэмших доод хугацаа гурван жил байсныг таван жил болгож хугацааг уртасгасан байна.

Сүүлийн 20 орчим жилийн хугацаанд тус улсад орон сууцны үнэ хамгийн өндөр хэлбэлзэлтэй байсан.

Иймд 2009–2010 онд орсон орон сууцны зориулалттай газар болон үл хөдлөх өмчийг нэг жилийн дотор худалдан борлуулсны тэмдэгтийн хураамж төлдөг болгосон, 2011 оны эхэнд уг хураамжийг өсгөж, хугацааг дөрвөн жил болгон уртасгасан байна.

Мөн Сингапурын Засгийн газраас орон сууцны үнийг царцаах бодлогыг 2009 оноос хойш 9 удаа авч хэрэгжүүлсэн байна.

5.1.4 Ковид–19 цар тахлын хямралаас даван туулахаар улс орны Засгийн газраас авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээнүүд

Дэлхий нийтийг хамарсан Ковид–19 цар тахлаас хүн ардаа хамгаалахын тулд зайлшгүй хэрэгжүүлсэн хөл хорио, хилийн боомтуудын хязгаарлалт нь улс орнуудын эдийн засгийн гол тулгуур болсон уул уурхай, худалдаа, тээвэр, эрчим хүчний салбарт хүчтэй нөлөөлсөн.

Ковид–19 цар тахлын хямрал эхэлснээр улс орны Засгийн газрууд нийгмийн хамгааллын дэмжлэгээс гадна үл хөдлөх хөрөнгө, зуучлалын салбарын тогтвортой байдлыг хангахаар олон арга хэмжээ авч хэрэгжүүлсэн. Тухайлбал Ирланд, Люксембург улсууд хямралын улмаас түрээсийн төлбөрөө төлж чадахгүй байгаа түрээслэгчдэд санхүүгийн дэмжлэг үзүүлжээ. Грекийн Засгийн газар хямралын үеэр ажилгүй болсон түрээслэгчдийн түрээсийн төлбөрийг түр хугацаагаар (60 хувь хүртэл) бууруулав.

18. Ж.Бурмаа, 2015

Ирланд, Нидерланд, Испани зэрэг улсууд ковидын хорионы хугацаанд шинэчлэгдсэн түрээсийн гэрээгээр түрээсийг царцаасан.

Хятадын засгийн газраас тодорхой хураамж, татварын хөнгөлөлт/чөлөөлөлт, татвартай холбоотой торгуулийг хойшлуулсан ба нийгмийн даатгалын шимтгэлээс чөлөөлөх, бууруулах, буцаан олгох, хойшлуулах зэрэг арга хэмжээг авсан бөгөөд холбогдох журмыг хялбарчилж, хөнгөвчилсэн. Мөн Латви улсад үл хөдлөх хөрөнгийн татварыг хойшлуулахыг зөвшөөрсөн.

Ипотекийн зээлийн эргэн төлөлтөд зарцуулсан орлогын эзлэх хувь нь хямрал эхлэхээс өмнө хамгийн өндөр байсан Итали, АНУ зэрэг орнууд ипотекийн зээл эзэмшигчдийг орон сууцаа алдах эрсдэлээс хамгаалах арга хэмжээ хэрэгжүүлсэн.

Дубайн Засгийн газар ипотекийн зээлийн хүүг бууруулсан нь 2021 онд дотоодын болон олон улсын орон сууц худалдан авагчдын эрэлтийг нэмэгдүүлсэн.

Канад, Норвег, Турк улс орнууд орон сууцны санхүүжилтийг шууд дэмжихэд чиглэсэн хөнгөлөлттэй зээл олгов.

Зарим оронд нийтийн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэх, хямралын дараах барилгын салбарыг сэргээхэд дэмжлэг үзүүлэх арга хэмжээ хэрэгжүүлсэн. Хямралаас өмнө орон сууцны хомсдолтой байсан бүтээн байгуулагчдад (Нидерланд, Орос, АНУ) хөрвөх чадварыг хангахын тулд нэмэлт санхүүжилт болон зээлийн нөхцөлийг хөнгөвчлөх арга хэмжээ авсан. Мөн Нидерландад барилгын зөвшөөрөл олгох ажлыг хөнгөвчлөхийн зэрэгцээ орон сууцны холбоодод нийтийн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэхийн тулд нэмэлт санхүүжилт олгосон.

Португалийн томоохон хотуудын зөвлөлүүд богино хугацааны түрээсийн үйл ажиллагаа явуулж буй орон сууцны эздийг дэмжих урамшуулах зорилгоор орлогын болон үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгийн татвараас чөлөөлсөн.

Европын холбоо орон сууцны чанарыг сайжруулах, ялангуяа эрчим хүчний хэмнэлтийн чиглэлээр барилгуудыг шинэчлэх ажлыг дэмжих санаачилга гаргаад байна.

5.2 Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн арга хэмжээний нөлөөлөл

Улс орны Засгийн газраас үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тогтвортой байдлыг хангуулахаар хэрэгжүүлсэн арга хэмжээнүүд нь тухайн үедээ зөв зүйтэй шийдэл болж байсан ч явцдаа ямар сөрөг нөлөөлөл үзүүлж болохыг авч үзье.

Үүний тулд улс орны Засгийн газраас авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээг дараах 5 чиглэлд бүлэглэж харуулбал:

- Орон сууцны зах зээлийн тогтвортой байдлыг хангах

Засгийн газраас авсан богино хугацаанд ипотекийн зээл эзэмшигчид болон түрээслэгчдийн орон сууцны хүртээмжийг хадгалах арга хэмжээ нь урт хугацааны сөрөг үр дагаварт хүргэж болзошгүй юм. Эдгээр нь орон сууцны зах зээлийн уян хатан чанарыг сулруулж, урт хугацаандаа үйл ажиллагааг алдагдуулж болзошгүй юм.

– Татварын хөнгөлөлт

Ипотекийн зээл авсан иргэдэд татварын хөнгөлөлтийг олгосон нь эдийн засгийн хямралын үед орон сууцны санхүүжилтэд чухал дэмжлэг болсон. Ингэж зээлдэгчдийг дэмжсэнээр нь зээлийн өр төлбөрийг бууруулах замаар зээлдүүлэгчдэд шууд бусаар ашиг тус өгсөн. Гэсэн хэдий ч хэт удаан энэ байдлыг хадгалагдах юм бол ипотекийн зээл эзэмшигчдийн татварын хөнгөлөлт нь орон сууцны үнийг тогтворгүй болгоход нөлөөлөх магадлал өндөр юм.

– Түрээсийн зах зээлийн хязгаарлалт

Түрээсийн зах зээлийн хязгаарлалт, нүүлгэн шилжүүлэхээс эхлээд түрээсийг хойшлуулах, царцаах зэрэг нь эмзэг бүлгийн өрхүүдийг гэртээ байлгахад тусалж, олон түрээслэгчдийн орлогыг тодорхой хэмжээгээр хамгаалсан. Гэсэн хэдий ч түрээсийн зах зээлийн зохицуулалтыг чангатгах нь үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулалтын өгөөжийн хувь хэмжээг бууруулж, бүтээн байгуулагчид болон зээлдүүлэгчдийн хувьд тодорхойгүй байдлыг бий болгоно.

Үүний үр дагавар бол магадгүй орон сууцны хөдөлгөөнийг багасгах, нийлүүлэлтийн хомсдолд хүргэж, орлоготой харьцуулахад илүү үнэтэй болж эдийн засгийн уян хатан байдлыг сулруулж болзошгүй гэж харж байна.

Цаашлаад түрээслэгчдийг хэт их хамгаалах арга хэмжээ нь магадгүй хөдөлмөрийн зах зээлд нөлөөлнө. Учир нь түрээслүүлэгчийн орлого хумигдах, түрээслэгчдийн орлогын тогтвортой байдал алдагдаж ажиллах хүчний хөдөлгөөнд саад болж болзошгүй.

– Орон сууцанд зарцуулах төсвийн зарцуулалт

Засгийн газраас нийтийн орон сууцанд зарцуулж буй зардал өндөр байгаа нь богино хугацаанд худалдан авах боломж олгодог. Энэ нь хөрөнгийн зарцуулалт түрээслэгчдэд түрээсээ төлөхөд нь тусалдаг тэтгэмж, хөрөнгө оруулалтыг санхүүжүүлэх, орон сууцны нөөцийг нэмэгдүүлэхэд чиглэдэг ч үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн тогтвортой байдлыг алдагдуулах, төрийн хөрөнгийг царцаах магадлалтай.

– Эдийн засаг, санхүүгийн уян хатан байдлыг дэмжих

Эдийн засгийн идэвхжил уналтаас сэргийлэн авч хэрэгжүүлсэн арга хэмжээнүүд нь Засгийн газрын баримталж буй урт хугацааны бодлого төлөвлөлтийг гацаах магадлалтай юм. Тухайлбал:

- Түрээсийн зах зээлийн хязгаарлалтууд, тухайлбал, түрээсийн хяналт нь орон сууцны нийлүүлэлтийг эрэлтийн өөрчлөлтөд бага хариу үйлдэл үзүүлэх хандлагатай тул урт хугацаанд орон сууцыг илүү үнэтэй болгодог.
- Ипотекийн зээл эзэмшигчдэд татварын дэмжлэг үзүүлэх нь орон сууцны үнэд нөлөөлж, худалдан авах чадварыг бууруулж, тогтворгүй байдлыг бий болгож, эдийн засгийн уян хатан байдлыг алдагдуулдаг.
- улс орнууд цар тахлын эсрэг хэрэгжүүлсэн эдийн засгийн үйл ажиллагааг хэсэгчлэн зогсоосон нь эмзэг бүлгийн өрхүүдийн орлого алдаж, инфляц үүссэнээр хямралаас өмнө амьжиргаагаа залгуулж байсан олон өрх материаллаг хомсдол, тэр дундаа түрээс, ипотекийн зээлийн төлбөрөө төлөх чадваргүй болох эрсдэлд тулгарах болно.

ЗУРГАА. ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГИЙН САЛБАРТ ӨНӨӨГИЙН БОЛОН ШИНЭЭР ГАРЧ ИРЭХ АСУУДЛУУД

Өмнөх хэсэгт улс орны Засгийн газраас хэрэгжүүлж буй бодлого арга хэмжээ, түүний нөлөөллийн талаар дурдсан.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын салбарт урьд өмнө нь байгаагүй тодорхой бус үе тулгарч байгаа нь инфляц, хүүгийн нөлөө, геополитикийн эрсдэл болон кибер аюулгүйн ажиллагаа зэрэг болно.

Иймд энэ бүлэгт Үл хөдлөх хөрөнгийн зөвлөхүүдээс санал асуулга авч, хэлэлцүүлэг, мэтгэлцээнээр тодорхойлсон үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт хамгийн их нөлөө үзүүлэхээр хүлээгдэж буй өнөөгийн болон шинээр гарч ирэх асуудлуудыг тоймлон үзүүлэх болно.

6.1 Инфляц ба хүү

Дэлхий даяар инфляцын түвшин сүүлийн хэдэн 10 жилд байгаагүй дээд утгад хүрч дэлхий дахинд сорилт болж байна. Дэлхийн банкны мэдээлснээр, хөгжсөн орнуудын 100 хувь, хөгжиж буй орнуудын 90 хувь нь төв банкны зорилтоосоо давсан өндөр инфляцтай байна.

Цар тахлын дараа дэлхийн эдийн засагт нийлүүлэлтийн сүлжээний доголдоос улбаатай эрэлт нийлүүлэлтийн зөрүү үүсэж, улмаар түүхий эдийн үнэ огцом нэмэгдлээ. Тухайлбал, 2022 оны 6 дугаар сарын байдлаар инфляц АНУ–д 9.1 хувь, Евро бүсэд 8.6 хувь, ОХУ–д 15.9 хувьд тус тус хүрсэн.

Ковид–19 цар тахлын хүндрэлийн үед эдийн засгийг дэмжихээр төв банкнууд мөнгөний бодлогоо зөөлрүүлж байсан бол 2021 оны дунд үеэс инфляц олон улсад өссөнөөр мөнгөний бодлогоо чангаруулсан. Улмаар орон сууцны үнэ, түрээсийн үнэ гэх мэт тодорхой хугацаанд үнийн өсөлт үзүүлэхээр байгаа бөгөөд ипотекийн зээл хүүгийн хувь хэмжээ нэмэгдэв. Тухайлбал Америкт 30 жилийн хугацаатай ипотекийн зээл 3.3–3.6 хувь болж өссөн бол Орост 7.5–9 хувь, Туркт дунджаар 17 хувь орчим болжээ.

6.2 Үнийн өсөлт

Үнэ нь эрэлт нийлүүлэлтийн тэнцвэр дээр тогтдог гэдгийг бид мэднэ. Үндэсний Риалторуудын холбоо, Статиста, Zillow, Realtor компаниудын шинжээчид мөн эдийн засагчид өсөн нэмэгдэж буй эрэлтийг хангаж чадахгүйгээс нийлүүлэлтийн хомсдол нь орон сууцны үнийг дунджаар дэлхий даяар 15 хувиар 2021 онд өсгөсөн нь 2022 онд ч адил үргэлжлэх хандлагатай байна гэж үзсэн.

REALTORS–ийн® Үндэсний Холбоо болон Розен Консалтинг Групп 2001 оноос хойш улс орон 5.5 саяас 6.8 сая орон сууцны нэгж дутагдаж байгаа тул орон сууцны зах зээлд олон арван жилийн хөрөнгө оруулалт, дутуу барилга байгууламжийг шийдвэрлэхэд “нэг удаагийн” хариу арга хэмжээ авахыг уриалсан байна.

Манай улсын хувьд 2020 оны 10 сараас орон сууцны ипотекийн зээлийн хүүг 8–6 хувь болгож бууруулсан ч 2021 оны есдүгээр сарын байдлаар орон сууцны үнэ метр квадрат тутамдаа 15.8 хувиар өсжээ.

6.3 Нийлүүлэлтийн саатал

Үл хөдлөх хөрөнгийн хэмжээ хязгаарлагдмал байдаг.

Хүргэлтийн саатал, зардал нэмэгдэж, ажиллах хүчний хомсдол, материалын хомсдол нь бараг бүх компаниуд болон тэдгээрийн үл хөдлөх хөрөнгөд нөлөөлж байна.

Дэлхий даяар Ковид–19 тархсан цар тахлын улмаас бараа материалын хомсдолдож үйлдвэрлэл зогссоны дараа цахим худалдаа үүсэж, эрэлт хэрэгцээ огцом нэмэгдэхэд нөөц бэлтгэгдээгүй байв. Мөн Хятадаас үйлдвэрлэлийн үр ашгаас хамааралтай байгааг мэдэрсэн.

Хятадын цар тахлын Тэг бодлого, боомтын үйл ажиллагааны хязгаарлалтаас үр дүн нь харагдаж эхэлсэн. Мод, ган, компьютерын чип, цахилгаан хангамж зэрэг материалын хомсдол өнөөдөр арилжааны үл хөдлөх хөрөнгийн шийдвэрт ихээхэн нөлөөлж байна.

Нийлүүлэлтийн сүлжээний саатал нь нэмэлт зардал, гэрээний үүргээ биелүүлэхгүй байх эрсдэлийг бий болгосон.

6.4 Кибер эрсдэл

Кибер халдлага нь чухал дэд бүтцийг чиглүүлэхийн хэрээр дэлхий дахины тогтвортой байдалд нөлөөлж, нэмэгдсээр байна. 02 дугаар сарын 24–ний өдөр Оросын дайралтын өдөр, Украины цэргийн харилцаа холбоо, эрчим хүчний сүлжээ, харилцаа холбооны саатал зэрэг кибер халдлага ихээхэн нэмэгдсэн тухай Стратегийн олон улсын судалгааны төв мэдээлжээ.

Эдгээр халдлага цаашид ч үргэлжлэх төлөвтэй байна. Ухаалаг барилгуудад хөрөнгө оруулалт нэмэгдэхийн хэрээр барилгын дэд бүтэц нь мөн кибер эрсдэлд өртөмтгий болдог.

Учир нь барилгат үндсэн системүүд (жишээлбэл, HVAC, цахилгаан шат, гэрэлтүүлэг, нэвтрэх хяналт, зогсоол) компьютер, сүлжээ, интернэт холболт шаарддаг. Эдгээр мэдээллийн технологийн элементүүд нь төхөөрөмжүүд болон бүх барилгын хяналтыг хангах, түүнчлэн алсын зайнаас засвар үйлчилгээ хийх, шинэчлэхэд зайлшгүй шаардлагатай. Иймээс энэ асуудал нь системчлэгдсэн байдаг.

Эдгээр үл хөдлөх хөрөнгийн зорилтод корпорацын оффисын үл хөдлөх хөрөнгө, банк, сургууль, эмнэлэг, олон нийтийн газар гэх мэт зүйлс орно. Бостоны Хүүхдийн Эмнэлгийн HVAC–ийн системийг олон улсын хакерууд золиосолж, ихээхэн түгшүүр төрүүлэв.

Үүний үр дагавар нь амьдралын аюулгүй байдлын асуудал, тоног төхөөрөмжийг солих, корпорацын сүлжээнд саадгүй нэвтрэх, барилгын бүрэн зогсолт зэрэг томоохон хохирол учруулж болзошгүй.

6.5 Эрлийз ажил эрхлэлт

Ковид–19 нь алсын зайнаас ажиллах, цахим жижиглэн худалдаа болон хүн ам, нөөцийн урсгалыг томоохон хот суурин газрууд руу эргүүлж, газарзүйн болон зохион байгуулалтын төвлөрлийг сааруулах чиг хандлага нь үл хөдлөх хөрөнгийн тодорхой зах зээл, салбаруудад хүчтэй нөлөө үзүүлэв. Царт тахал эхэлснээр оффисуудаа хааж, гэрээсээ ажиллах горимыг дэмжих дижитал механизмыг хурдан нэвтрүүлсэн.

Ажилчид орон сууцны хямд зардлаар амьдрах орон зай хайж, амьдралын чанар, ажил/амьдралын тэнцвэрт байдлыг нэмэгдүүлэхэд нөлөөлсөн.

Одоогийн инфляц, зээлийн хүүгийн өсөлт, орон сууцны үнэ, түрээсийн хурдацтай өсөлт, сургууль, хүүхэд асрахтай холбоотой тодорхойгүй байдал зэрэг нь танхим болон цахимаар хослон ажиллах эрлийз хувилбаруудын эрэлтийг нэмэгдүүлж байна.

Колумбын их сургууль болон Нью-Йоркийн их сургуулийн саяхан хийсэн судалгаагаар эрлийз ажлын өсөлтөөс үүдэн АНУ-ын оффисын барилгууд асар их үнэ цэнээ алдаж байгааг тооцоолжээ. Судалгаагаар 2020 онд АНУ-ын оффисын барилгуудын үнэ цэнэ 32 хувиар буурч, урт хугацаанд 28 хувиар буурна гэж тооцоолсон. Эдгээр тооцоог Нью-Йорк хотын оффисын зах зээлийн нарийвчилсан судалгаагаар 2029 он гэхэд 49 тэрбум доллароор буурна гэж тооцоолсон.

Ковид-19 тахал нь эрүүл барилга байгууламж, ажлын байрны мэдлэгийг нэмэгдүүлэв. Үүний үр дүнд барилгын операторууд агаарт дамждаг вирусийн халдварын эрсдэлийг бууруулж, агааржуулалтын системд эргэлдэж буй цэвэр агаарын хувийг нэмэгдүүлсэн.

Богино хугацаанд эдгээр эрүүл мэнд, сайн сайхан байдлын үйл ажиллагааны сайжруулалт нь нийтийн зээмшлийн талбай, түрээслэгчдийн орон сууцны барилгын эрчим хүчний хэрэглээг мэдэгдэхүйц нэмэгдүүлэхийн зэрэгцээ хүлэмжийн хийн ялгаруулалтыг нэмэгдүүлсэн.

Барилгын эзэд болон бизнес эрхлэгчдэд тулгарч буй бодит үр дагаврын зарим нь бизнесийн тасралтгүй байдал, тогтвортой байдлын төлөвлөлтөд анхаарахад хүргэсэн.

- Олон тооны судалгаагаар эд хөрөнгийн болон ослын даатгалын зардал хурдан өсөх болно;
- Барилгын чухал үйл ажиллагаа хэвийн үргэлжилж, сүлжээ тасарсан үед бизнес эрхлэгчийн чухал үйл ажиллагаанд нөлөөлөхгүй байхын тулд газар дээр нь эрчим хүчний тэсвэрлэх чадварыг нэмэгдүүлэх хэрэгцээ (илүү цэвэр нөөц хүч, ко-ген/батареи) гэрэлтүүлэг;
- Гэрээсээ ажиллаж байгаа хүмүүсийн тоо нэмэгдэж байгаа нь орон сууцны байнгын эрчим хүч, ажиллах цагийн хэрэгцээг төлөвлөөгүй нэмэгдүүлэх эрэлтийг нэмэгдүүлдэг.

Үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт эрчим хүчний хэмнэлт, түүний дотор шинэчлэл, тогтвортой байдал, сэргээгдэх эрчим хүч зэрэг чухал сэдэв өмнө байсан нь улам нэмэгдсэн.

6.6 Ажиллах хүчний хомсдол

Ковидын тэтгэмжийн хөтөлбөрүүд, ковидын вакциныг өргөнөөр ашиглах боломжтой болсон тэр үед дууссан ч ажилчдын хомсдол дэлхий улс оронд улам бүр нэмэгдэж байна.

Ажилчдын хомсдол, хангамжийн хүндрэл нь маш ноцтой тул хэрэглэгчдийн эрэлт их байгаа хэдий ч олон бизнес эрхлэгчид үйлдвэрлэлээ танахаас өөр аргагүйд хүрчээ. Ресторан, дэлгүүрүүд эрт хаагдах эсвэл удаашралтай өдрүүдэд хаалттай хэвээр байна. Үйлдвэрүүд ээлжээ цомхотгох эсвэл түр зогсолтын завсарлага авснаар нийлүүлэлтийн хомсдол улам бүр нэмэгдэв.

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд үзүүлэх үр дагавар нь ихэвчлэн шууд бус боловч чухал ач холбогдолтой. Хэрэв бизнес эрхлэх ажилчид байхгүй бол тэд бага талбай түрээслэх болно.

Өөр нэг шууд бус нөлөөлөл нь хомсдолын улмаас цалин болон бусад орцын өртөг нэмэгдэх юм. Ийнхүү эдийн засаг удааширч байгаа нь үл хөдлөх хөрөнгийн бүх төрлийн гүйлгээг түрээс, зээл олгох, борлуулалтыг бууруулж, бизнес нь гүйлгээний хэмжээнээс хамаардаг арилжааны үл хөдлөх хөрөнгийн бүх мэргэжилтнүүдэд нөлөөлнө.

6.7 Байгаль орчин, нийгэм, засаглал (ESG)–ын шаардлагууд

Байгаль орчин, нийгэм, засаглал (ESG)–ын санаачлаг нэмэгдэж байна.

Дэлхий даяар засгийн газрын зохицуулагчид хүрээлэн буй орчин, нийгэм, засаглалын (ESG) шалгуурын дагуу үл хөдлөх хөрөнгийн гүйцэтгэл, ил тод байдлын талаарх хууль, дүрэм, захирамжийг баталж байна. Эдгээр шаардлагууд нь үл хөдлөх хөрөнгийн хөрөнгө оруулагчдыг хөрөнгийнхөө эрчим хүч, усны хэрэглээ, хог хаягдал, нүүрстөрөгчийн ялгарал, уур амьсгалын өөрчлөлтийн эрсдэлийг хэмжиж, тайлагнах, зарим тохиолдолд олон нийтэд мэдээлэхийг албадаж байна.

Жишээлбэл Их Британийн засгийн газрын Ногоон санхүүжилтийн стратегид бүртгэлтэй бүх үнэт цаас гаргагч болон хөрөнгийн менежерүүд 2022 он гэхэд Уур амьсгалтай холбоотой санхүүгийн тодруулгын ажлын хэсэг (TCFD)–тай уялдуулан утаа болон уур амьсгалын эрсдэлийн талаар мэдээлж эхэлнэ.

Европын холбоо 2050 он гэхэд уур амьсгалын төвийг сахихад хүрэх амлалт, 2030 он гэхэд хүлэмжийн хийн ялгарлыг 1990 оны түвшинтэй харьцуулахад дор хаяж 55 хувиар бууруулах завсрын зорилт тавьсан.

ДОЛОО. МОНГОЛ УЛСЫН ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ ЗУУЧЛАЛЫН САЛБАР

Өмнөх бүлэгт олон улсын туршлагын хүрээнд зах зээлийн өнөөгийн байдал, зохицуулалт, боловсон хүчин, үйлчилгээний шимтгэл, Засгийн газрын бодлого бодлого арга хэмжээ, түүний нөлөөлөл, өнөөгийн ба шинээр гарч ирэх асуудал зэргийг авч үзсэн бол энд бүлэгт Монгол улсын үл хөдлөх хөрөнгө, зуучлалын салбарын талаар танилцуулна.

7.1 Монгол улсын үл хөдлөх эд хөдлөх хөрөнгө, зуучлалын салбарын өнөөгийн байдал

Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл манай орны нэрлэсэн дотоодын нийт бүтээгдэхүүний 6 орчим хувийг дунджаар бүрдүүлдэг¹⁹.

Монгол Улсын хувьд 1924 оны анхдугаар Үндсэн хуульд энэ хуулийн 13 дугаар зүйлд “Ван, гүн, тайж нарын хэргэм зэрэг, аливаа хутагт хувилгаадын захиран тушаах ба ардын хөрөнгөнд холбогдох эрхийг устгавал зохино” гэсэн заалт орсноор үл хөдлөх хөрөнгийг хувийн өмчид шилжүүлэхийг хориглож, хувийн өмчийн хэлбэрийг үгүйсгэж хуульчлан.

Харин Монгол Улсын шинэ Үндсэн хуулийн 6 дугаар зүйлд “Монгол Улсын иргэдэд өмчлүүлснээс бусад газар, түүнчлэн газрын хэвлий, түүний баялаг, ой, усны нөөц, ан амьтан төрийн өмч мөн, Бэлчээр, нийтийн эдэлбэрийн ба улсын тусгай хэрэгцээнийхээс бусад газрыг зөвхөн Монгол Улсын иргэнд өмчлүүлж болно” гэж зааснаар Монгол Улсын иргэн өмчлөлдөө үл хөдлөх хөрөнгө, газартай байх боломжийг олгогдсон.

1994 оны Иргэний хуулиар иргэний гүйлгээнд оролцогчдын эрх зүйн байдлыг тодорхойлж, эд хөрөнгийн болон түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бус амины харилцааг уг харилцаанд оролцогчдын эрх тэгш байдал, хүсэл зоригийн болон эд хөрөнгийн бие даасан байдлыг үндэслэн зохицуулахаар тодотгон, баталгаажуулсан.

2002 онд шинэчилсэн найруулсан Монгол Улсын Иргэний хуульд өмчийн тогтолцоо, өмчлөх эрх хэрэгжүүлэх хэлбэрүүд, өмчлөх эрхийн үүсэх, дуусах нөхцөлүүд болон зуучлалын үйл ажиллагаа зохицуулагдав.

Монгол улсад анх 1998 онд үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлийн ажилчин 4 хүний бүрэлдэхүүнтэй “Монгол зууч” нэртэйгээр байгуулж байсан бол улмаар Master Properties, Mongolian Properties, Осмо, Тэнхлэг зууч, Мон зууч гэх мэт компаниуд бий болж үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын суурийг нь тавьсан гэж үздэг.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал нь анхдагч болон хоёрдогч зах зээл гэсэн хоёр үндсэн төрөлтэй ажээ. Анхдагч зах зээл нь барилгын компанитай шууд хамтран ажилладаг бол хоёрдогч зах зээлээр хуучин үл хөдлөх хөрөнгө авах, зарах, түрээслүүлэхэд зуучилдаг байна.

Үүнээс хойш 2005 оноос эхлэн үл хөдлөх хөрөнгө худалдаа зуучлалын үйлчилгээ манай улсад жилээс жилд хамрах хүрээгээ тогтвортой тэлсээр одоо тусдаа салбар болох хүртлээ хөгжиж чадлаа.

Меско Проперти ХХК, Тэнхлэг зууч ХХК, Мастер Проперти ХХК, Актив зууч ХХК, Бэста зууч ХХК, Үйлс ХХК-иудын санаачилгаар 2013 оны 9 дүгээр сарын 18-ны өдөр үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын

19. <https://www.bairilga.mn/n/12066/>

салбарын аж ахуйн нэгжүүдийг сайн дурын үндсэн дээр нэгтгэсэн, төрөөс хараат бус, бие даасан, ашгийн бус, гишүүддээ үйлчилдэг төрийн бус мэргэжлийн байгууллага болох Монголын “Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчдын нэгдсэн холбоог байгуулсан.

2015 оны байдлаар үл хөдлөх хөрөнгө бүртгэлийн газарт нийт 93 үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын компани бүртгэлтэй²⁰ байсан бол 2022 оны хоёрдугаар улирлын байдлаар Санхүүгийн зохицуулах хороо ноос олгосон тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагаа эрхэлж буй 284 Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага болж өргөжсөн байна.

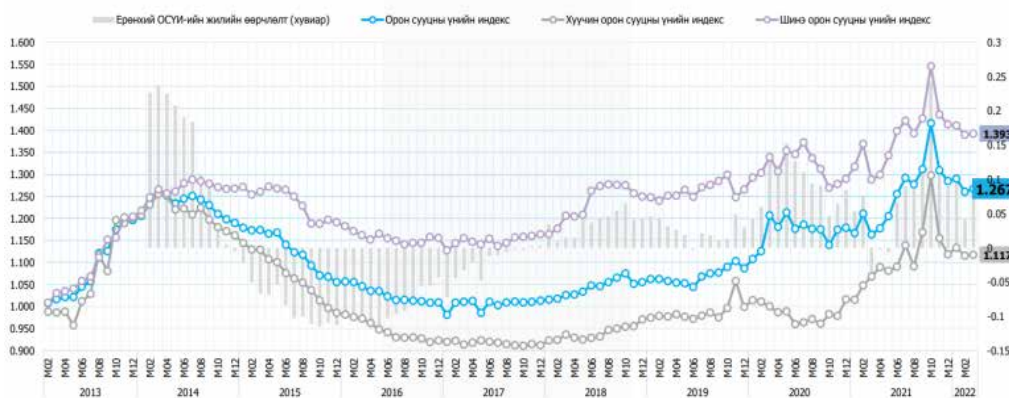
Статистикийн төв газрын судалгаагаар Монгол улс 3.5 сая орчим хүн амтай байна. Хамгийн их хүн ам төвлөрсөн хот болох нийслэл хотод одоогийн байдлаар 411,420 өрх амьдарч байгаагаас 199 мянган өрх орчин үеийн шаардлагыг хангасан орон сууцанд, гэрт 91 мянган өрх, хашаа байшинд 112 мянган өрх айл амьдарч байна. Эндээс гэрт болон хашаа байшинд амьдарч байгаа өрх айл амьдрах нөхцөлөө сайжруулах эрэлт байна гэж ойлгогдлоо.

Үл хөдлөх хөрөнгө нь хүний чухал үндсэн хэрэглээний нэг төдийгүй үнэ цэн нь үргэлж өсөж, эдийн засгийн гол хөдөлгөгч хүч нь болж тасралтгүй эргэх мөнгөний урсгалын нэлээд хэсгийг бүрдүүлдэг том салбарын нэг юм.

2022 онд инфляц өссөнтэй холбоотойгоор бодлогын хүү 6–9.6 хувь болон өссөн. Улаанбаатарт нийт 72293 айлын 373 төсөл хэрэгжсэнээс 60141 айлын 274 төсөл захиалга авсан байна. Монголбанк болон банкуудын эх үүсвэрээр 2022 оны эхний 7 сард нийт 355 орчим тэрбум төгрөгийн хөнгөлөлттэй хүүтэй ипотекийн зээлийг 4.5 мянган өрхөд олгосон. Түүнчлэн манай улсын хувьд барилгын материалынхаа 60 орчим хувийг импортлодог учраас барилга угсралтын өртөг 50 хувь өссөнөөр 2022 оны 2 дугаар улирлын байдлаар шинэ орон сууцны 1м.кв–ын дундаж үнэ 3.5 саяд хүржээ.

Зах зээлд нийлүүлэгдсэн шинэ болон хуучин орон сууцны үнийн хэлбэлзлээс хамаарч буй зах зээл дэх нийт орон сууцны үнийн өөрчлөлтийг хамруулан тооцсон хэмжүүрийн үзүүлэлт дараах байдалтай байна.

Зураг 9. Орон сууцны үнийн индекс 2022 он, М03



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК, 2022

20. www.ikon.mn

Хүснэгт 1. Орон сууцны үнийн индекс өөрчлөлт, хувиар

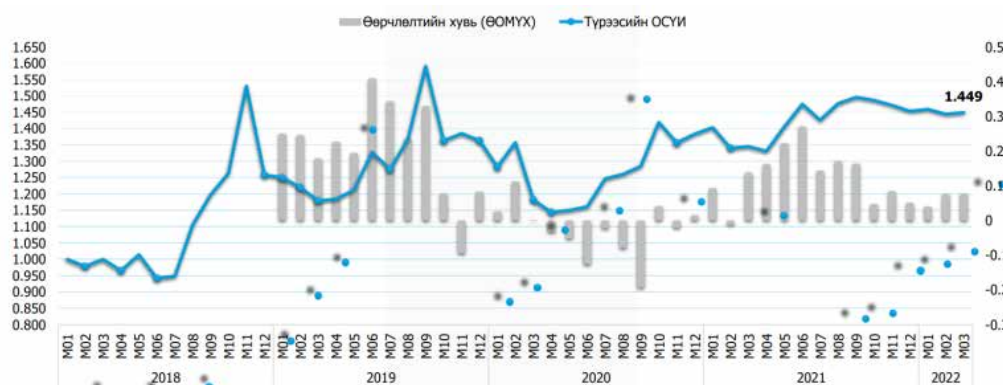
Шинэ орон сууц	1.393	Ерөнхий индекс	1.267	Хуучин орон сууц	1.117
Жилийн өөрчлөлт	+8.15%	Жилийн өөрчлөлт	+8.93%	Жилийн өөрчлөлт	+4.59%
Сарын өөрчлөлт	+0.19%	Сарын өөрчлөлт	+0.51%	Сарын өөрчлөлт	+0.16%
Түүврийн тоо	2,573	Түүврийн тоо	3,583	Түүврийн тоо	1,010

Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК, 2022

Шинэ орон сууцны үнийн индекс 2022 оны 03 дугаар сард жилийн өөрчлөлт нь +8.15 хувь, хуучин орон сууцны үнийн индекс +4.59 хувь, ерөнхий үнийн индекс +8.93 хувь тус тус өссөн үзүүлэлттэй байна.

Зах зээлд түрээслэхээр нийлүүлэгдсэн шинэ болон хуучин орон сууцны түрээсийн үнийн хэлбэлзлээс хамаарч буй нийт орон сууцны түрээсийн үнийн өөрчлөлтийг хамруулан тооцсон нийт орон сууцны түрээсийн үнийн индексийн үзүүлэлтийг дор харуулбал:

Зураг 10. Түрээсийн үнийн индекс 2022 он, Т03



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК, 2022

Хүснэгт 2. Түрээсийн үнийн индексийн өөрчлөлт, хувиар

Түрээсийн индекс	1.449
Жилийн өөрчлөлт	+7.75%
Сарын өөрчлөлт	+0.35%
Түүврийн тоо	420

Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК, 2022

Орон сууцны түрээсийн үнийн индексийн хувьд 1.449 буюу мөн үеэс +7.75 хувиар өссөн үзүүлэлттэй байна.

Орон сууцны худалдан авах боломжийн индекс нь тухайн улсын өрхийн дундаж орлого ба дунд зэргийн үнэтэй, нэг өрхөд зориулсан орон сууц худалдан авахад шаардагдах зээл хоорондын харьцаагаар тодорхойлдог үзүүлэлт юм. Уг индекс нь ердийн дундаж (эсвэл түүнээс дээгүүр доогуур гэх мэт орлогын бүлгүүд) орлоготой айл дундаж үнэтэй орон сууцны моргейжийг төлж чадах эсэхийг харуулдаг болно. Монгол Улсын хувьд 2021 оны дөрөвдүгээр улирлын байдлаар энэхүү индекс дараах байдалтай байна.

Зураг 11. Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс. 2021 он, IV улирал



Эх сурвалж: Тэнхлэг Зууч ХХК, 2022

2022 оны 02 дугаар улирлын байдлаар давхардсан тоогоор Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага нийт 3688 хэлцлээр, 765 мянган м.кв талбай, 617.1 тэрбум төгрөгийн үнэ бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг зуучлан худалдан, шилжүүлж, 1,777 хэлцлээр 172 мянган м.кв талбай, 48.2 тэрбум төгрөгийн үнэ бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг зуучлан түрээслүүлжээ. Тусгай зөвшөөрөлтэй Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын 418 хувьцаа эзэмшигчдийн нийт хувь нийлүүлсэн хөрөнгө 5.9 тэрбум төгрөг байна. Тусгай зөвшөөрөлтэй Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын 301 брокер, 1,392 агент ажиллаж байна²¹.



RE/MAX-ийн тайлангаас харвал үл хөдлөх хөрөнгө борлуулсан 3396 арилжааны худалдан авалт хийгдэх дундаж хугацаа нь 60 хоног байсан бол борлуулалтын дундаж үнэ нь 83.9 сая төгрөг гэжээ.

Өнөөдөр тус салбарт хэрэгжиж байгаа зуучлалын шимтгэл нь үйлчилгээний төрлөөс хамаарч 2–6 хувийн хооронд байна.

7.2 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлалын салбарын эрх зүйн зохицуулалт

Монгол улсад үл хөдлөх эд хөрөнгө түүнтэй холбоотой харилцаа нь Иргэний хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжоор зохицуулагдсаар ирсэн. Үүнд:

Хүснэгт 3. Монгол улсын үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлд мөрдөж буй хууль

Д/д	Хуулийн нэр	Батлагдсан огноо
1	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай	2000.11.17
2	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай	2009.07.09

21. Санхүүгийн салбарын тойм 2022 оны 2 дугаар улирал

3	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуулийг дагаж мөрдөх журмын тухай	2009.07.09
4	Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хууль	2018.06.21
5	Орон сууц хувьчлах тухай	1996.10.25
6	Орон сууцны тухай	1999.04.22
7	Газрын төлбөрийн тухай	1997.04.24
8	Газрын тухай	2002.06.07
9	Газрын хэвлийн тухай	1988.11.29
10	Иргэний хууль	2022.01.10
11	Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль	2000.11.17
12	Бусад	

Тухайлбал хуульд:

- Монгол Улсын Үндсэн хуульд иргэний хөдлөх, үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх эрхийг;
- Иргэний хуульд үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөх, түүнтэй холбоотой харилцааг;
- Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт байгаа эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бусад эрхийг улсын бүртгэлд бүртгэж баталгаажуулахтай холбогдон үүсэх харилцааг;
- Газрын тухай хууль, Монгол Улсын иргэнд газар өмчлүүлэх тухай хуульд газар өмчлөл, ашиглалт, эзэмшихтэй холбогдсон харилцааг болон бусад холбогдох хууль тогтоомжуудад хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлтэй холбогдсон эдийн засаг, эрх зүйн харилцааг тус тус зохицуулсан.

Ази номхон далайн бүсийн мөнгө угаахтай тэмцэх бүлгийн 20 дахь удаагийн ээлжит хурлаар Монгол Улсын мөнгө угаах, терроризмтой тэмцэх тогтолцоонд Харилцан үнэлгээг хийж, үнэлгээний тайланг хэлэлцэж баталсан бөгөөд нэн тэргүүнд авч хэрэгжүүлэх 40 Зөвлөмж өгсөн.

Уг зөвлөмжид үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлал гэж эрх бүхий байгууллагаас олгогдсон тусгай зөвшөөрөл эсхүл бүртгэлтэй мэргэжлийн баг, мэргэжилтнээр дамжуулан үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах болон түрээслэх, түрээслүүлэх гэх мэт гэрээ хэлэлцээрийг зохион байгуулахыг ойлгоно.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зуучлагч нь тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгөд холбогдох гэрээний дүнгээс тодорхой хувийг зуучлалын хөлс хэлбэрээр авч цалинжих боловч харилцагч, үйлчлүүлэгчийн өмнөөс үл хөдлөх хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээний төлбөрийг зуучлагчийн дансаар дамжуулах тохиолдол цөөнгүй байдаг байна.

Иймд ФАТФ–аас “Зуучлалын гэрээ хэлэлцээрийн хүрээнд хийгдэх төлбөр нь бэлэн, бэлэн бусын аль нь болох, мөн мөнгөний эх үүсвэрийн талаар эрх бүхий байгууллагад тайлагнаж, холбогдох мэдээ, мэдээллээр хангадаг байх” нь мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэх эрсдэлээс урьдчилан сэргийлнэ гэжээ²².

22. Хүртээмжтэй сэтгүүл 32

ФАТФ–аас зөвлөмжийн хэрэгжилтийг хангуулахаар Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 01 дүгээр сарын 17–ны өдрийн чуулганы нэгдсэн хуралдаанаар Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хууль, Мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх тухай хууль, Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуульд тус тус нэмэлт өөрчлөлт оруулж санхүүгийн бус бизнес, мэргэжлийн үйлчилгээ болох үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагааг тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагаанд хамааруулан зохицуулах, хяналт тавих үүргийг Санхүүгийн зохицуулах хороо хэрэгжүүлэхээр хуульчилсан.

Санхүүгийн зохицуулах хороо хууль тогтоомжоор олгогдсон чиг үүргийн дагуу Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.1.2, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3–т тус тус заасан эрх хэмжээний хүрээнд 2020 оны 120 дугаар тогтоолоор “Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл, зөвшөөрөл, эрх олголт, бүртгэлийн журам”–ыг баталж, хэрэгжилтэд хяналт тавин ажиллаж байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл, зөвшөөрөл, эрх олголт, бүртгэлийн журам нь дараах харилцааг зохицуулсан:

- 1 дүгээр бүлэгт журмын зорилго, үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын тусгай зөвшөөрлийн хүрээнд эрхлэх үйл ажиллагаа, үйлчилгээний төрлийг тодорхойлсон;
- 2 дугаар бүлэгт үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгоход тавигдах нөхцөл, шаардлага, үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарын мэргэжлийн боловсон хүчинтэй байх, уг үйл ажиллагааг эрхлэн явуулах тохиромжтой удирдлагын багтай байх, ажлын байр, тоног төхөөрөмж, санхүүгийн чадамжтай байх, Мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх тухай хууль болон бусад хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангаж ажиллах зарчмуудыг тусгасан.
- 3 дугаар бүлэг нь өмнөх бүлэгт заасан тусгай зөвшөөрлийг олгох, олгохоос татгалзах, түдгэлзүүлэх, сэргээх, хүчингүй болгох харилцааг зохицуулсан бөгөөд эдгээр шийдвэрийг гаргах үндэслэлийг тусгасан.
- 4 дүгээр бүлэгт тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаатай холбоотой холбогдох зөвшөөрөл авахад тавигдах шаардлага, зөвшөөрөл олгохоос татгалзах үндэслэл, хүчингүй болгох харилцааг зохицуулсан ба зөвшөөрлийн төрөлд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ, хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц, бүрэлдэхүүнд өөрчлөлт оруулах, салбар байгуулах, оноосон нэр өөрчлөх асуудлыг хамруулсан.
- 5 дугаар бүлэгт тусгай зөвшөөрөлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаатай холбогдох бүртгэлийн төрөл, бүртгүүлэхэд тавигдах шаардлага, бүртгэхээс татгалзах үндэслэл зэргийг тодорхойлсон. Бүртгэлийн төрөлд тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын нэмэлт үйлчилгээ эрхлэх, мөн эрх бүхий албан тушаалтан, брокер, агент, хаягийн өөрчлөлтийг тус тус хамруулсан.
- 6 дугаар бүлэгт журмын хэрэгжилтэд хяналт тавих, зөрчсөн тусгай зөвшөөрөлтэй үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагад хариуцлага тооцох зохицуулалтыг тусгасан болно. Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагааг төрийн эрх бүхий байгууллагаас олгосон тусгай зөвшөөрөлгүйгээр эрхлэн явуулсан тохиолдолд хувь хүн, хуулийн этгээдийг Зөрчлийн

тухай хуульд заасны дагуу хууль бусаар олсон хөрөнгө, орлогыг хураан авч, торгох шийтгэл оногдуулах зохицуулалт тусгасан.

Дээрх журмыг мөрдөн ажиллаж эхэлсэн нь тус салбарын тогтвортой хөгжилд тусгалаа олж байна.

Учир нь үл хөдлөхийн салбарт борлогдож байгаа талбай, үнийн дүн, түрээсийн зах зээл, идэвхтэй үйл ажиллагаа явуулж байгаа байгууллага, агент, брокеруудын тоо гэх мэт мэдээлэл иргэдэд нээлттэй боллоо.

7.3 Монгол улсын засгийн газраас авч хэрэгжүүлж буй бодлого арга хэмжээ

Монгол Улсын Засгийн газраас үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн тогтвортой байдлыг хангах, зорилтод иргэдийг орон сууцжуулах зэрэг олон арга хэмжээнүүд авч хэрэгжүүлж байгаагаас дор тоймлон дурдъя. Үүнд:

- Зорилтот бүлэг рүү чиглэсэн орон сууцны хөтөлбөр хэрэгжилт

Зорилтот бүлгийн иргэдийг орлогод нийцсэн түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн орон сууцаар хангах хөтөлбөрийг 2015 оноос хэрэгжүүлж эхэлсэн бөгөөд одоогийн байдлаар нийт төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санд байгаа 4,007 түрээсийн орон сууцаар зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар ханган ажиллаж байна.

Цаашид уг санг нэмэгдүүлэн зорилтот бүлгийн иргэдийн орон сууцжуулах боломжийг нэмэгдүүлэх, дагаад гэр хорооллын дахин төлөвлөлт болон бусад чухал ач холбогдол бүхий бүтээн байгуулалтад шаардлагатай газар чөлөөлөлтийг эрчимжүүлэх шаардлагатай бөгөөд Засгийн газрын зүгээс энэ хүрээнд холбогдох арга хэмжээг авч ажиллаж байна.

Зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцжуулах, түрээсийн орон сууцны санг нэмэгдүүлэх хүрээнд 2022 оны байдлаар улс, нийслэлийн төсөв, олон улсын хөгжлийн санхүүжилт, төр-хувийн хэвшлийн түншлэлээр “Залуус-1”, “Солонго 1, 2” гэх зэрэг нийт 8 орон сууцны хороолол барих төслийг хэрэгжүүлж байна. Уг төслүүдийг 2028 он хүртэл үе шаттайгаар ашиглалтад оруулснаар нийт 217.27 га талбайд 28,185 айлын орон сууц ашиглалтад орж, 100,000 орчим иргэн тав тухтай инженерийн дэд бүтцэд холбогдсон, эрүүл аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөл бүрдэх юм.

- Ипотекийн зээл

Орон сууцны ипотекийн зээл гэдэг нь бүрэн баригдаж дуусаж ашиглалтад орж үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээгээр баталгаажсан, орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгө барьцаалсан зээл бөгөөд бага, дунд орлоготой иргэдээ орон сууцтай болгохыг дэмжих зорилгоор 2013 оноос хэрэгжүүлж жил бүр дунджаар төрөөс 12,500 орчим хүнд ипотекийн зээлийг жилийн 8 хувийн хүүтэй санхүүжилтийг олгож байж байсныг Төрөөс иргэдээ илүү дэмжих зорилгоор 2020 оны 10 сараас эхлэн ипотекийн зээлийн хүү 6 хувь болж буурснаар бага, дунд орлоготой иргэд үл хөдлөх хөрөнгөтэй болох боломж бүрдүүлсэн.

Засгийн газраас “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөр батлах тухай тогтоолыг 2015 оны 6 дугаар сарын 15-ны өдөр батлан хэрэгжүүлсэн.

Монгол улсын Засгийн газраас Ковид-19-ийн өмнөх буюу хэвийн үеийн эдийн засаг руугаа хурдан

хугацаанд хүрэх зорилгоор 2021 оны 02 дугаар сарын 17–ны өдрийн 42 дугаар тогтоолоор “Эрүүл мэндээ хамгаалж, эдийн засгаа сэргээх 10 их наядын цогц төлөвлөгөө”–г батлан, хэрэгжүүлж эхлээд байна.

Уг төлөвлөгөөний хүрээнд ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэн ажиллаж байгаа бөгөөд 2021 оны жилийн эцсийн байдлаар 1,012.0 тэрбум төгрөгийн ипотекийн зээлийг 13,292 зээлдэгчид олгосон. Ковид–19 цар тахлын үеийн эдийн засгийн хүндрэлтэй үед ипотекийн зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлсэн нь эргээд иргэдийн орон сууц худалдан авах боломжийг нэмэгдүүлэхээс гадна барилгын салбарыг дэмжих бодлогын арга хэрэгсэл болж чадсан.

2022 оны 04 дүгээр сарын 29–ний өдрийн байдлаар нийт 2,023 иргэнд 172 тэрбум төгрөгийн ипотекийн зээлийг олгосон байна.

Цаашид Засгийн газраас иргэдийн ипотекийн зээлд хамрагдах боломжийг нэмэгдүүлэх иргэдийн зээлд хамрагдахад тулгарч буй хамгийн том бэрхшээл болох урьдчилгаа 30 хувьд Зээлийн батлан даалтын санг ашиглаж батлан даалт гаргах замаар бууруулах, орон нутагт анх удаа орон сууц авах иргэнд 50 хувийн хүүгийн татаас олгох зэрэг бодлогын арга хэмжээг төлөвлөж байна.

Ипотекийн зээл нь барилга угсралтын компаниудаас гадна туслан гүйцэтгэх аж ахуйн нэгжүүдийг дэмжиж, барилгын салбарт ажлын байрыг хадгалж байдаг зэрэг нөлөөлөлтэй.

– Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас

Монголын хөрөнгийн биржид 2020 онд анх удаа хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасыг бүртгэсэн үйл явдал байлаа.

Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 04 дүгээр сарын 29–ний өдрийн 32 дугаар тогтоолыг хэрэгжүүлэх хүрээнд “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК–ийн үүсгэн байгуулсан “НОСК нэг” ХХК–д түрээсийн орлогоор баталгаажсан буюу хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах тусгай зөвшөөрлийг олгох, 15 жил хүртэл хугацаатай 34.4 тэрбум төгрөгийн үнийн дүн бүхий 343,580 ширхэг хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасыг бүртгэсэн бол Санхүүгийн зохицуулах хороо 12 дугаар сарын хуралдаанаар “НОСК хоёр” ХХК–д хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах тусгай зөвшөөрлийг олгож тус компанийн 447 иргэнд олгосон түрээслээд өмчлөх орон сууцны зээлийг багцалсан 39.6 тэрбум төгрөгийн хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасыг 2021 оны 02 дугаар сард бүртгэсэн байна.

Орон сууцны зах зээлийг нийтээр нь авч үзвэл 15.3 хувиар өссөн ба хэрэглэгчдийн зүгээс орон сууцны үнэ өссөн. Тухайлбал, Улаанбаатар хотод хамгийн их эрэлттэй байдаг 1–2 өрөө байрны үнэ гэхэд 40 хувь, хуучин орон сууцны үнэ 26 хувь, шинэ орон сууцны үнэ 12 хувиар тус тус өсжээ. Түүнчлэн шинжээчид ч орон сууцны үнийн өсөлт 2022 онд ч хэвээр байна гэж таамаглаж байна.

Дээр дурдсанчлан Монголын засгийн газраас олон арга хэмжээ авч хэрэгжүүлсэн боловч яагаад үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ өсөж эрэлтийг нэмэгдүүлж байна вэ гэдгийг тодорхойлох гэж оролдъё. Тэгвэл:

– Ковид–19 цар тахлын үед гадаад орнуудад оршин сууж, аялж, ажлаар явж байсан Монгол иргэд эх орондоо эргэж ирсэн. Гадаад харилцааны яамны мэдээнээс 2020 оны 1 дүгээр сараас эхлэн

95 орноос 111 тусгай үүргийн нислэг, авто замаар нийтдээ 27,729 Монгол иргэд эх орондоо ирсэн байна. Тэд нарын зарим нь орон сууц худалдан авалт хийж байхад нь тодорхой хэсэг нь орон сууц түрээсэлсэн.

- Ипотекийн зээлийн хүүг 2 хувиар бууруулж 6 хувь болгосон нь орон сууц худалдан авах хүсэлтийг нэмэгдүүлсэн.
- 2021 оны дөрөвдүгээр улиралд инфляцын түвшинд 13 хувьд хүрсэн ба бензиний үнэ 47.5 хувиар нэмэгдэж бараа материалын үнэ өссөн.
- Монгол төгрөгийн ханшны уналт болж Америк долларын ханш өссөн, Капитал банк дампуурсан зэрэг нь иргэд санхүүгийн эрсдэлд орохоос сэргийлэн мөнгөө валютын хадгаламжид оруулан зарим хэсгийг үл хөдлөх хөрөнгө болгосон.
- Барилгын материалынхаа 60 орчим хувийг импортолдог учраас барилга угсралтын өртөг 50 хувь өссөнөөр 2022 оны хоёрдугаар улирлын байдлаар шинэ орон сууцны 1м.кв-ын дундаж үнэ 3.5 саяд хүрсэн.
- “Цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай” хуулийн хүрээнд америк ам.долларын хадгаламжийн таагүй нөхцөлүүдээс хамаарч үл хөдлөх болгох хандлагууд нэмэгдсэн.
 - o Ам.долларын хадгаламжийн хүү, төгрөгийн хадгаламжийн хүүгийн зөрүү 7–8 хувийн зөрүүтэй болсон.
 - o Ам.долларын хадгаламжийн данстай хүмүүс хадгаламжийн даатгалд хамрагдах боломжгүй болсон.
 - o Ам.долларын хадгаламжтай хүмүүс хадгаламжаа барьцаалан зээл авах боломжгүй болсон.
 - o Данснаас бэлнээр валют авахад 0.2 хувийн шимтгэл төлөх гэх мэт.
- Гадаад валютын ханшны өсөлт, олдоц муудсан.
- Улс болон хот хоорондын хөдөлгөөнийг зогсоож, хөл хорио тогтоох зэрэг арга хэмжээ авсантай холбоотой.

7.4 Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарт тулгамдаж буй асуудал

Санхүү эдийн засгийн дээд сургуулийн Санхүүгийн тэнхимийн дэд профессор, эдийн засагч Ж.Дэлгэрсайхан тэмдэглэхдээ Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлийн хувьд таатай байгаа мэт өнгөц нөхцөл байдал ажиглагдаж байна. Энэ нь орон сууцны үнийн өсөлт юм. Үүнтэй холбоотойгоор орон сууцны төслүүдийг хэрэгжүүлэх нь энэ үеийн хамгийн тохиромжтой хөрөнгө оруулалт гэж зарим барилгын төсөл хэрэгжүүлэгчид харах нь тодорхой. Нөгөө талд нь эдийн засгийн нөхцөл байдал сөрөг, иргэдийн бодит орлого буурсан, ипотекийн санхүүжилт хязгаарлагдсан нөхцөл байдалтай байна.

Мөн барилгын салбар 2020 оны 03 дугаар улирлаас эхлэн өсөлтгүй, уналтын байдалтай явж байгаа нь эдийн засаг саарсан тул иргэний бус барилгын төслүүд удааширсантай холбоотой байж болно.

Иймээс орон сууцны үнэ өсөөд байгааг ойлгож байж барилгын төслийг төлөвлөх нь зүйтэй. Цар

тахлын нөлөөгөөр эдийн засаг удааширсан, үүний нөгөө талд их хэмжээний мөнгөний нийлүүлэлт шууд болон шууд бусаар явагдсан. Үүнтэй холбоотой сул чөлөөтэй мөнгөн урсгал бий болж үл хөдлөх, үнэт цаасны зах зээлд өсөлтийг бий болгосон гэж үзэж байна. Ийм эргэлзээтэй суурь нөхцөлөөс шалтгаалан эрэлтэд дулдуйдан хэт их төсөл хэрэгжих нь эргээд эрсдэлийг дагуулж болзошгүй.

Ер нь бодит эрэлтээс давсан хэмжээ, үнэ нь томоохон эрсдэлийг дагуулах магадлалтай гэдгийг энэ зах зээлд оролцогчид бүгд анхаарах хэрэгтэй гэжээ.

Мөн үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой залилан мэхлэх гэмт хэрэг жил ирэх тусам нэмэгдэж байгааг цагдаагийн байгууллага анхааруулаад байна. Улсын хэмжээнд 2021 оны 04 дүгээр улирлын байдлаар нийт 5400 гаруй залилах гэмт хэрэг бүртгэгджээ. Үүний ихэнхийг орон сууцны залилан эзэлж байна. Цагдаагийн байгууллагаас гаргасан гэмт хэргийн тоон мэдээллээс харахад, залилангийн улмаас иргэд, аж ахуйн нэгж байгууллагад 2019 онд 13 тэрбум, 2020 онд 67.2 тэрбум төгрөгийн хохирол учирчээ.

ЦЕГ–ын Мөрдөн байцаах албаны урьдчилан сэргийлэх ажил хариуцсан ахлах мэргэжилтэн, цагдаагийн ахмад Б.Нямсүрэн сүүлийн жилүүдэд үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын компаниар дамжуулж хохирогч болсон гэх өргөдөл, гомдол ч цөөнгүй ирсэн талаар мэдээлэл өгсөн байна.

Ub.mn цахим хуудсанд 2022 оны 04 дүгээр ард “Remax–с болж 20 орчим иргэн гэр оронгүй болжээ” гэсэн гарчиг дор “Үл хөдлөх хөрөнгө худалдаж авахаар Remax–тай гэрээ хийсэн. Гэвч тухайн байр нь буцаагдахад хүрсэн. Тиймээс байраа авч чадахгүйд хүрч гэр оронгүй болсон. Компанийг нь судалж үзтэл их хэмжээний өртэй, санхүүгийн хувьд уналтад орсон газар байсан. Тодорхой нэр бүхий агентууд хохирсон иргэдийн ихэнх гэрээнүүдийг голлон гаргасан бөгөөд одоогоор Remax–тай холбоотой 20 орчим иргэн хохирсон” гэх байр суурийг илэрхийллээ гэжээ²³.

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагааны талаар тус салбарын асуудал хариуцсан төрийн байгууллага болох Санхүүгийн зохицуулах хороонд иргэд, хуулийн этгээдээс ирүүлсэн өргөдөл гомдолтой танилцахад 2021 онд 9 өргөдөл, 2022 оны эхний хагас жилийн байдлаар 8 өргөдөл ирсэн байна. Эдгээр өргөдлийг судалж үзвэл 3 өргөдөл нь тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагааг тусгай зөвшөөрөлгүй эрхэлсэн тухай, 2 өргөдөл шимтгэлийг хэсгийг буцаан олгоогүй, 8 өргөдөл нь брокер, агент мэргэжлийн бизнесийн үйлчилгээ үзүүлээгүй, 4 өргөдөл нь үйл ажиллагаатай холбоотой гомдол мэдүүлжээ.

Өргөдөл гомдлыг шийдвэрлэхдээ Мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх тухай хууль, Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хууль, Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хууль, Төлбөр тооцоог үндэсний мөнгөн тэмдэгтээр гүйцэтгэх тухай хуулийн холбогдох заалтад үндэслэн холбогдох арга хэмжээг авсан ба 4 өргөдлийн дагуу зөрчлийн хэрэг үүсгэж Зөрчлийн тухай хуулиар шийдвэрлэж зөрчлийг арилгуулсан байна.

23. <https://ubn.mn/p/26474>

НАЙМ. ДҮГНЭЛТ, САНАЛ

Монгол улсад 2000 оноос эхлэн барилгын салбар хурдацтай хөгжсөнтэй холбогдуулан үл хөдлөх эд хөрөнгийн нийлүүлэлтийн тоо нэмэгдэж, төрөөс орон сууцжуулах, гэр хорооллын газрын дахин төлөвлөлт хөтөлбөр хэрэгжиж, мөн нийслэлд орон нутгаас шилжин ирж суурьшигчдын тоо буурахгүй байгаа нь орон сууцны эрэлт хэрэгцээ өсөж хувь хүн болоод албан байгууллагууд зуучлах албан ба албан бус хэрэгцээ нэмэгдсэнтэй холбогдуулан үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарт 2011 оноос эхлэн үйл ажиллагаа эрхлэгч байгууллагуудын тоо эрчимтэй өссөөр байна.

Өнөөдөр үл хөдлөх хөрөнгийн агент болон брокерууд өөрсдийн уламжлалт бизнесийн үйл ажиллагаа явуулдаг арга барилаа өөрчилж, боломжит худалдан авагчдад бүрэн, нарийвчилсан орон сууцны худалдах, худалдан авах мэдээллийг онлайнгаар үзэх сонголтыг санал болгох зэрэг аргаар интернэтийг бизнесийн загвартаа ашиглаж хялбар болгож шинэлэг, цаг хугацаа, үйл ажиллагааны зардал хэмнэсэн уламжлалт бус үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын бизнесийн загварыг эрчимтэй хөгжүүлж байна.

Ийнхүү салбарын хөгжил тэлэх тусам түүнийг тойрон гэмт хэрэг эрсдэл хамтдаа өсөж байна.

ФАТФ нь үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлал гэж эрх бүхий байгууллагаас олгогдсон тусгай зөвшөөрөл эсхүл бүртгэлтэй мэргэжлийн баг, мэргэжилтнээр дамжуулан үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах болон түрээслэх, түрээслүүлэх гэх мэт гэрээ хэлэлцээрийг зохион байгуулах, уг зуучлалын гэрээ хэлэлцээрийн хүрээнд хийгдэх төлбөр нь бэлэн, бэлэн бусын аль нь болох, мөн мөнгөний эх үүсвэрийн талаар эрх бүхий байгууллагад тайлагнаж, холбогдох мэдээ, мэдээллээр хангадаг байх нь мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэх эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэхийг гээд баталсан Зөвлөмждөө өөрчлөлт оруулан, улс орнуудыг дагаж мөрдөхийг мэдэгдсэн билээ.

Иймээс Дэлхийн улс орнууд уг зөвлөмжийн хэрэгжилтийг хангуулахаар өөрийн орны онцлогт нийцүүлэн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлагчийн үйл ажиллагааны харилцааг зохицуулах эрх зүйн акт баталж төрийн хяналт зохицуулалтад оруулж, хэрэглэгчдийн эрхийг хамгаалах, салбарын тогтвортой байдлыг хангах бодлого зохицуулалтын арга хэмжээг авч ажиллаж байна.

Санхүүгийн зохицуулах хороо нь Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хууль болон холбогдох бусад хуульд заасны дагуу банкнаас бусад санхүүгийн үйлчилгээ болох даатгал, үнэт цаас, банк бус санхүүгийн байгууллага, хадгаламж зээлийн хоршооны салбарын үйл ажиллагааг хянаж зохицуулахаас гадна зах зээлийн шинэ тутам үүсэх харилцаанаас шалтгаалан зохицуулалтын хүрээний шинэ үүргүүдийг хариуцах болсон²⁴.

Үл хөдлөх эд хөрөнгийн зах зээлд хүн амын төвлөрөл, зам, тээврийн түгжрэл, гэмт хэргийн гаралт, орон сууцны хүрэлцээ, хөдөлмөр эрхлэлт, өрхийн орлого, зээлийн хүртээмж, шинэ бүтээн байгуулалт зэрэг нь шууд болон шууд бусаар нөлөөлдөг. Тиймээс л улс орны эдийн засгийн хөгжилт, засгийн газрын бодлогод нөлөөлдөг эдийн засгийн суурь, чухал салбар нь болдог.

24. Хүртээмжтэй санхүү сэтгүүл №19

Манай улсад Сангийн сайдын 2020 оны 20 дугаар тушаалаар Монгол Улсын Мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх үндэсний эрсдэлийн үнэлгээг ФАТФ–ын батлагдсан аргачлалаар үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудад гүйцэтгэсэн.

Энэхүү аргачлал нь олон улсын санхүүгийн системийн цогц байдалд аюул занал учруулж буй мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэх, үй олноор хөнөөх зэвсэг дэлгэрүүлэхийг санхүүжүүлэх, бусад холбоотой заналхийлэлтэй тэмцэх хяналт, зохицуулалтын эрх зүйн орчин, үр дүнтэй байдлыг үнэлэх юм. Уг үнэлгээгээр эрсдэл өртөх магадлал дунджаас дээгүүр гэж үнэлэгдсэн.

ФАТФ–ын шаардлагыг хангах зорилгоор Улсын Их Хурлаас 2020 онд Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хууль, Аж ахуйн үйл ажиллагааны тусгай зөвшөөрлийн тухай хуулиудад нэмэлт, өөрчлөлт оруулж санхүүгийн бус мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлэгчид буюу үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагааг зохицуулах, хяналт тавих үүргийг Санхүүгийн зохицуулах хороо хэрэгжүүлэхээр хуульчилсан.

Санхүүгийн зохицуулах хорооны 2020 оны үйл ажиллагааны зохицуулалтын стратеги бодлого, хууль тогтоомжийг боловсронгуй болгох, судалгаа шинжилгээ хийх, оролцогчдын үйл ажиллагааны дүрэм, журам, дагаж мөрдөх шалгуур үзүүлэлт, стандартыг тогтоох, салбарын мэдээллийн нэгдсэн санг бий болгох, учирч болзошгүй эрсдэлээс зах зээлд оролцогчдыг хамгаалах, тусгай зөвшөөрөл олгох, бүртгэх, хяналт шалгалтыг хэрэгжүүлэх үндсэн үүрэг бүхий Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал, үнэт эдлэлийн зохицуулалтын газар байгуулсан.

Санхүүгийн зохицуулах хороо хуулиар олгогдсон бүрэн эрхээ хэрэгжүүлэх хүрээнд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын үйл ажиллагаа эрхлэхэд тавигдах нөхцөл шаардлагыг тодорхойлох, тусгай зөвшөөрөл, зөвшөөрөл олгох, бүртгэх, тэдгээрийг түдгэлзүүлэх, сэргээх, хүчингүй болгохтой холбоотой харилцааг зохицуулах холбогдох журмуудыг баталж мөрдөн ажиллаж эхэлсэн зэрэг нь тус салбарын тогтвортой хөгжилд тусгалаа олж байна.

Ингэж зохицуулалтад орсноор үл хөдлөхийн салбарт борлогдож байгаа талбай, үнийн дүн, түрээсийн зах зээл, идэвхтэй үйл ажиллагаа явуулж байгаа байгууллага, агент, брокеруудын тоо гэх мэт мэдээлэл иргэдэд нээлттэй боллоо.

Хэдий ийм ч үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын салбарт баримтлах, гол харилцаануудыг зохицуулсан бие даасан хуульгүй, холбогдох бусад хуулиудаар зохицуулагдаж байна.

Тус салбарын хувьд үйл ажиллагаа нь гэрээний эрх зүй дээр тулгуурлан явагддаг. Үүнээс үүдэж үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой залилан мэхлэх гэмт хэрэг жил ирэх тусам нэмэгдэж байна.

Энэхүү судалгаанд үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн ерөнхий ойлголт, судалсан нэр бүхий 12 улсын болон өөрийн орны үл хөдлөх эд хөрөнгө, зуучлалын салбарын өнөөгийн байдал, зохицуулалт, хүний нөөцөд тавигдах шаардлага, үйлчилгээний шимтгэл, Засгийн газрын хэрэгжүүлсэн арга хэмжээ, тулгамдаж буй асуудал зэрэг олон асуудлыг хөндөн судалж тусгалаа.

Судалгааны туршид ашигласан гаднын болон дотоодын эх сурвалжуудаас олж авсан мэдээ мэдээлэл, статистик дүн, тоо баримтуудад тулгуурлан өөрийн орны үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарт тулгамдаж буй асуудлыг тодорхойлсны үндсэн дээр цаашид авч хэрэгжүүлбэл зохих дараах саналыг дэвшүүлээ. Үүнд:

- Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын үйл ажиллагааны харилцааг зохицуулсан бие даасан хуулийг боловсруулж батлуулах;

- төрийн болон хувийн хэвшлийн /Санхүүгийн зохицуулах хороо, Барилга, хот байгуулалтын яам, Хот байгуулалт, хөгжлийн газар, Нийслэлийн газрын алба зэрэг бусад холбогдох чиг үүргийн байгууллагууд, үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл дээр үйл ажиллагаа эрхэлж буй байгууллагууд, Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлагчдын нэгдсэн холбоо зэрэг/ хамтын ажиллагааг өргөжүүлэх, нягтаршуулах;
- Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлагчдын нэгдсэн холбооны чадавхыг сайжруулах;
- үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын гэрээнд оролцогчдын үүрэг, хариуцлага, өмчлөл шилжих нөхцөл болон бусад холбогдох заалтуудыг тодорхойлсон нэгдсэн загвар гэрээний маягтууд боловсруулах;
- засаглалын кодыг нэвтрүүлэх;
- Олон улсын туршлагаас харахад үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын байгууллага нь худалдах, түрээслэх, түрээслүүлэхэд зуучлахаас гадна хөрөнгө оруулалтын, зөвлөх, үнэлгээ, үл хөдлөх хөрөнгийн судалгааны, менежментийн, төслийн удирдлагын үйлчилгээ үзүүлж байгаа тул үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагааны чиглэлийг өргөжүүлэх, эдгээр үйлчилгээнд үзүүлэх зохицуулалтыг бий болгох;
- Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлагч гэдэг мэргэжлийг Монголын мэргэжлийн жагсаалтад бий болгох;
- үл хөдлөх хөрөнгийн салбарт ажиллах боловсон хүчин /брокер, агент/ нь боловсролын тодорхой шалгуурыг эзэмшсэн, мэргэжлийн сургалтад хамрагдаж эрх авсан байх;
- тус салбарт ажиллаж байгаа боловсон хүчний чадавхыг тасралтгүй сайжруулах боловсролын хөтөлбөртэй болох, энэ чиглэлээр багш, сургагч багш бэлтгэх;
- Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын үйлчилгээнд технологийн дэвшил инновацыг нэвтрүүлэх, үйлчилгээг цахимжуулах зэргийг зохицуулагч байгууллага бодлогоор дэмжих;
- зах зээлийн өрсөлдөөний шударга чөлөөт байдлыг гажуудуулах бусдын эрхийг хязгаарлахад чиглэсэн шударга бус үйл ажиллагааг явуулж байгаа эсэхэд хяналт тавих, зохицуулалтын зохих нөхцөл байдалд хязгаарлалт хийх, хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тодорхой болгох;
- Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллагын шимтгэл хураамжийн доод ба дээд хэмжээг тогтоох боломжийн талаар судлах;
- Үл хөдлөх хөрөнгийн зуучлалын салбарын эмпирик судалгааг тогтмол хийх /Өөрөөр хэлбэл зах зээлийн нөхцөл байдал, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ, зохицуулалт зэрэг хүчин зүйл дээр үндэслэн гүйлгээний түвшний шимтгэлийн хувь хэмжээ, хураамж хэрхэн өөрчлөгдөж байгаа мэдээлэл/;
- үйл ажиллагаандаа мөрдлөг болгон ажиллах салбарын этик ёс зүйн зарчмыг тогтоох;
- үл хөдлөх эд хөрөнгийн талаар мэдээллийг бодит цагийн горимоор хангадаг тогтмол ажиллагаатай мэдээллийн нэгдсэн сан үүсгэх;
- мэдээллийн нэгдсэн сангийн үйл ажиллагааны харилцааг зохицуулах журам батлах;
- үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын үйлчилгээний стандарт бий болгох;
- санхүүгийн бус бизнесийн байгууллагын хэрэглэгчдийг хамгаалах хууль эрх зүйн орчныг сайжруулах, ойлголтыг нэмэгдүүлэх;
- иргэдэд салбарын талаар болон эрх зүйн талаар суурь ойлголтыг олгох арга хэмжээ авах;
- зуучлалын үйлчилгээ эрхлэх эрх авсан брокер, агентуудыг бүртгэлжүүлэх, мэдээлэл нь олон нийтэд нээлттэй байх.

ЕС.ЭХ СУРВАЛЖ

1. 2002–01–10 Иргэний хууль
2. 2018–06–21 Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн тухай хууль
3. 2000–11–17 Үл хөдлөх эд хөрөнгийн албан татварын тухай хууль
4. 2005–11–17 Санхүүгийн зохицуулах хорооны эрх зүйн байдлын тухай хууль
5. 2020–03–11 Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл, зөвшөөрөл, эрх олголт, бүртгэлийн журам болон холбогдох бусад журам
6. Монгол Улсын нийгэм, эдийн засгийн байдал үндэсний статистикийн мэдээ 2021
7. Санхүүгийн зохицуулах хороо, Санхүүгийн бус бизнес, мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлэгчдийн 2020, 2021 оны жилийн эцсийн тайлангийн нэгтгэлийн танилцуулга
8. Ядуурлын үндсэн үзүүлэлтүүд, Дэлхийн банкны ядуурал ба тэгг байдлын дэлхийн туршлага 2018, 2020
9. Статистикийн мэдээллийн нэгдсэн сан “Орон сууц” 2021
10. “Тэнхлэг зууч”-ийн 2021 оны 4-р улирлын судалгаа
11. Guide to the World's Housing Markets
12. World Bank Mongolia Quarterly Economic Update, October 2012
13. The Mongolian Real Estate Report 2015, M.A.D
14. Housing Prices Continue to Soar in Many Countries Around the World October 18, 2021
15. Global residential markets report 8 September 2021
16. Clyde & Co. “Covid–19 Real Estate update: Government unveils plans to re–start the housing market”. 2020
17. Baker McKenzie. “COVID–19 Impact on Real Estate”. 2021
18. IBIS World. “Estate Agents in the UK – Market Research Report”. 2021
19. BPF. “Real estates in the UK”. 2022
20. CBRE. “2021 UK Real Estate Market Outlook”. 2022
21. Statista Research Department. “Real estate market in the UK – statistics & facts”. 2022
22. Asia Property. “Top China Real Estate Agencies: An Overview”. 2021
23. Mordor Intelligence. “China residential real estate market – growth, trends, Covid–19 impact and forecasts (2022–2027)” 2022

24. <https://unread.today/c/random-realty-statistics>
25. <https://www.worldpropertyjournal.com>
26. <https://ikon.mn>
27. <https://lemonpress.mn/news/>
28. <https://unread.today/c/random-realty-statistics>
29. <http://ubstat.mn/>
30. <http://www.remax.mn/>
31. <https://www.barylga.mn/>
32. <https://blogs.imf.org>
33. <https://www.statista.com>
34. <https://www.globenewswire.com>
35. <https://www.primecapital.com/residential-property-market>
36. <https://www.bloomberg.com/news/>
37. <https://www.economist.com/finance-and-economics/how-long-can-the-global-housing-boom-last>
38. <https://www.us.jll.com>
39. <https://www.molit.go.kr>
40. <https://www.globalpropertyguide.com/>
41. <https://dubailand.gov.ae/>
42. <https://www.bhomes.com/>
43. [Colliers_Hong_Kong_Property_Market_Outlook_2022.pdf](#)
44. www.censtatd.gov.hk/en/data/stat_report/
45. <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/>
46. <https://www.dre.ca.gov/files/pdf/refbook/ref01.pdf>
47. <https://iopscience.iop.org/>
48. <https://www.brookings.edu/>
49. https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm