



**ҮЛ ХӨДЛӨХ ЭД ХӨРӨНГӨ  
ЗУУЧЛАЛЫН  
БАЙГУУЛЛАГУУДЫН 2023 ОНЫ  
ЭХНИЙ ХАГАС ЖИЛИЙН  
ТАЙЛАНГИЙН НЭГТГЭЛИЙН  
ТАНИЛЦУУЛГА**

*Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлал, үнэт эдлэлийн зохицуулалтын газар*

Улаанбаатар хот  
2023 он



# АГУУЛГА

**1**

**САЛБАРЫН ЕРӨНХИЙ МЭДЭЭЛЭЛ**

**2**

**БОРЛУУЛАЛТЫН ТОЙМ**

**3**

**САНХҮҮГИЙН ТАЙЛАНГИЙН  
ҮЗҮҮЛЭЛТ**

**4**

**ДҮГНЭЛТ**



## Товчилсон үгийн тайлал

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



## Дүрслэл, хүснэгтийн жагсаалт

### Хүснэгт 1. Зуучлалын байгууллагууд байршлаар

Дүрслэл 1. Зуучлалын байгууллагуудын байршил хувиар

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

Дүрслэл 3. Бусад хүсэлтүүдийн шийдвэрлэлт

Дүрслэл 4. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ

Дүрслэл 5. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтэц

Дүрслэл 6. Брокер, агентуудын статистик мэдээлэл

Дүрслэл 7. ҮХХЗБ-уудыг үйл ажиллагааны төрлөөр ангилсан нь

Дүрслэл 8. Хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц

Дүрслэл 9. Худалдан борлуулах үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээ

Дүрслэл 10. Түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээ

Дүрслэл 11. Орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн метр квадратын дундаж үнэ байршлаар



## Хураангуй

### **Бүртгэл, зөвшөөрлийн чиглэлд:**

Тайлант хугацаанд 19 хуулийн этгээдэд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгосноор Хороонд 311 зуучлалын байгууллага бүртгэгдсэн байна.

Тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудаас Хороонд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ, хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц, бүрэлдэхүүнд өөрчлөлт оруулах, оноосон нэрээ өөрчлөх болон салбар, төлөөлөгчийн газар нээн ажиллуулах 25 хүсэлт ирүүлснээс 23 хүсэлтийг тус тус холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу шийдвэрлэлээ.

Мөн зуучлалын байгууллагуудаас эрх бүхий албан тушаалтны өөрчлөлт, брокер, агентын өөрчлөлт, хаяг байршлын өөрчлөлт, нэмж эрхлэх үйлчилгээг бүртгүүлэх тухай нийт 103 хүсэлт ирүүлснийг хянаж, 94 хувь буюу 97 хүсэлтийг шийдвэрлэсэн.

### **Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагууд:**

Тайлант хугацаанд 127 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 4,728 хэлцлээр 707.6 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 992,027,038.4 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагааг зуучлан 22,219,001.9 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хэлцлийн тоо 1.3 дахин, борлуулалтын үнийн дүн 1.6 дахин өссөн байна.

Мөн давхардсан тоогоор 2,735 хэлцлээр 232.1 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 66,334,239.8 мянган төгрөгөөр түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааг зуучлан 4,383,906.7 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хэлцлийн тоо 1.5 дахин, үнийн дүн 1.4 дахин өссөн байна.

Тайлант онд зуучлалын байгууллагуудын хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 1.1 дахин, хуримтлагдсан ашгийн хэмжээ 2.4 дахин, нийт хөрөнгийн хэмжээ 1.9 дахин өсөв.

Тайлант улиралд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын цэвэр ашиг өмнөх оны мөн үеэс 3.2 дахин өссөн үзүүлэлттэй байна.

### **Хяналт шалгалт:**

Тайлант хугацаанд зохицуулалттай этгээдүүдээс 463 зуучлалын мэдээ, 311 санхүүгийн тайлан ирүүлснийг хянан баталгаажуулж, салбарын нэгтгэлд хамруулсан.

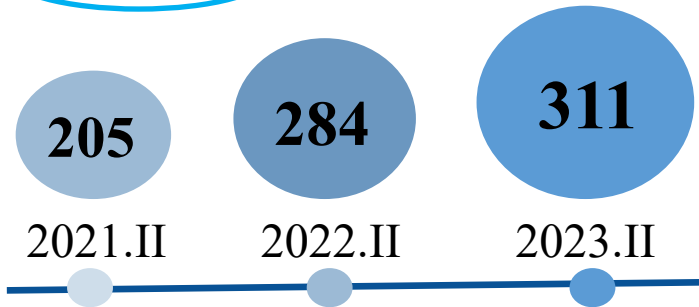
ҮХХЗБ-ын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй 305 хуулийн этгээдээс Зөвшөөрлийн тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангаж ажиллагаагүй нэр бүхий 71 хуулийн этгээдэд тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх, үйл ажиллагааг эрчимжүүлэх тухай албан бичгийг хүргүүлсэн бөгөөд цахим албан бичгээр нэр бүхий 219 хуулийн этгээдэд зөвлөмж хүргүүлсэн.

Хорооноос нэр бүхий 10 хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлж, тэдгээрээс нэр бүхий 8 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг сэргээсэн бол нэр бүхий 13 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон.



## 2023 оны эхний хагас жилийн тайлангийн нэгтгэл

### ТОЙМ



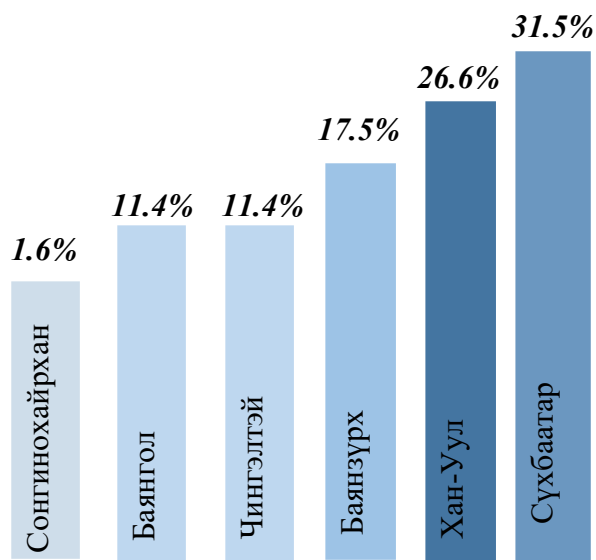
Тайлант хугацаанд 19 хуулийн этгээдэд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгосноор Хороонд 311 зуучлалын байгууллага бүртгэгдсэн. Энэ нь зохицуулалттай этгээдүүдийн тоо өмнөх оны мөн үеэс 9.5 хувиар өссөн үзүүлэлт юм.



Хорооноос 2023 оны эхний хагас жилийн байдлаар нэр бүхий 10 хуулийн этгээдийн үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлж, тэдгээрээс нэр бүхий 8 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг сэргээсэн. Мөн 13 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон байна.

Тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудын 99 хувь буюу 308 хуулийн этгээд нь Улаанбаатар хотод 1 хувь буюу 3 хуулийн этгээд нь Дархан-Уул, Орхон, Төв аймгуудад үйл ажиллагаа эрхэлж байна. Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа эрхэлж буй 308 хуулийн этгээдийг байршлаар нь ангилан хүснэгт 1-д, эзэлж буй хувиар ангилан дүрслэл 1-д үзүүлэв.

Дүүрэг	ЗБ-ын тоо
Сүхбаатар	97
Хан-Уул	82
Баянзүрх	54
Чингэлтэй	35
Баянгол	35
Сонгинохайрхан	5



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

### Хүсэлт шийдвэрлэлт

Тайлант үед тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудаас хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ, хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц, бүрэлдэхүүнд өөрчлөлт оруулах, оноосон нэрээ өөрчлөх болон салбар, төлөөлөгчийн газар нээн ажиллуулах тухай нийт 25 хүсэлт Хороонд ирүүлснийг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хянаж, 23 хүсэлтийг шийдвэрлэсэн. Эдгээр хүсэлтийг төрлөөр нь ангилан дүрслэл 2-д үзүүлэв



18

ХНХ, ХЭ

3

Салбар

2

Оноосон нэр

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

Мөн зуучлалын байгууллагуудаас эрх бүхий албан тушаалтны өөрчлөлт, брокер, агентын өөрчлөлт, хаяг байршлын өөрчлөлт, нэмж эрхлэх үйлчилгээг бүртгүүлэх тухай нийт 103 хүсэлт ирүүлснийг хянаж, 94 хувь буюу 97 хүсэлтийг шийдвэрлэсэн байна. Дээрх хүсэлтүүдийг төрлөөр нь ангилан дүрслэл 3-д үзүүлэв.

45

Агентын өөрчлөлт

35

ЭБАТ-ны өөрчлөлт

14

Хаяг, байршлын өөрчлөлт

3

Нэмж эрхлэх үйлчилгээ

Дээрх хүсэлтүүдээс 97 хүсэлтийг тоон гарын үсгээр баталгаажсан цахим албан бичгээр шийдвэрлэсэн.



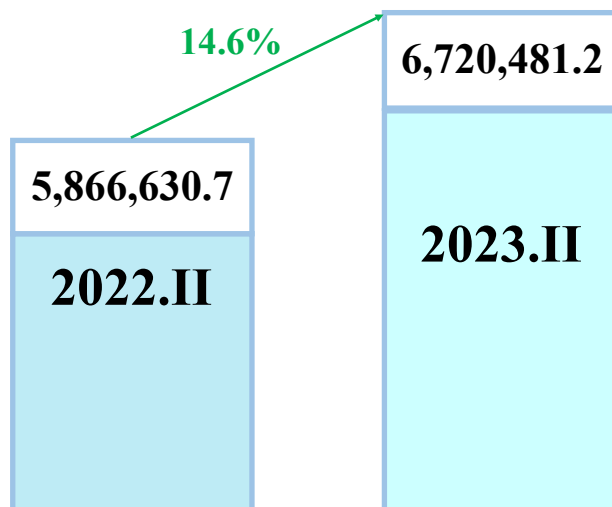
Дүрслэл 3. Бусад хүсэлтүүдийн шийдвэрлэлт

## Хувь нийлүүлсэн хөрөнгө

Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 311 ҮХХЗБ нь 469 хувьцаа эзэмшигчийн 6,720,481.2 мянган төгрөгийн ХНХ-тэй үйл ажиллагаа эрхэлсэн нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад ХНХ-ийн хэмжээ 14.6 хувиар өссөн байна.

Харин тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээдийн тоо өмнөх оны мөн үеэс 9.5 хувиар өссөнөөр хувьцаа эзэмшигчдийн тоо 51-ээр нэмэгдсэн.

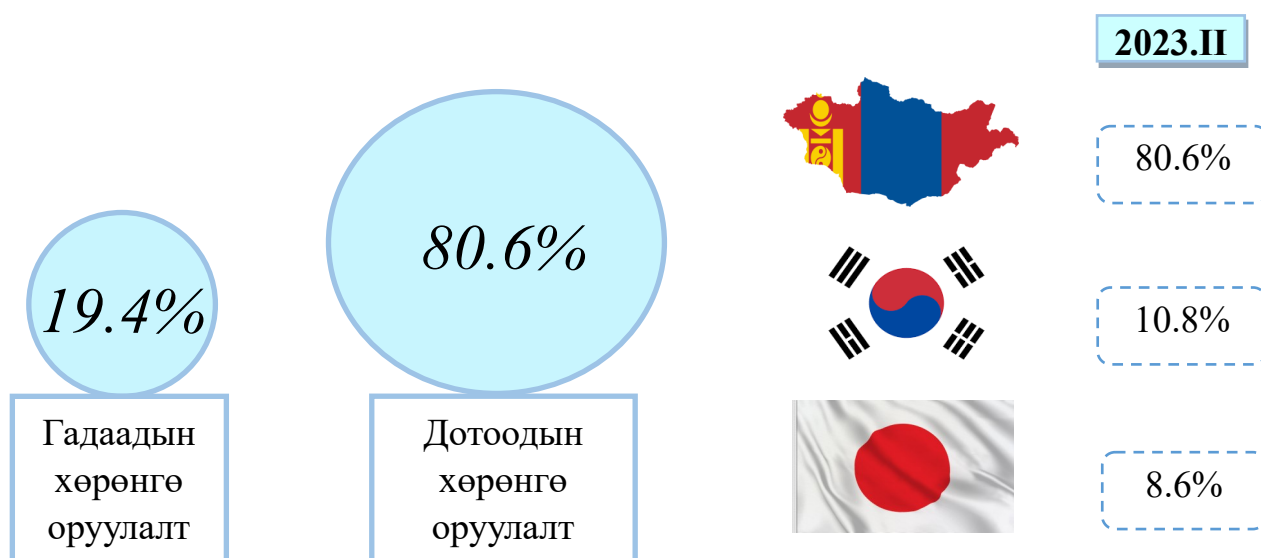
Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулан дүрслэл 4-д үзүүлэв.



Дүрслэл 4. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ (мянган төгрөгөөр)

Өмнөх оны мөн үед хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээний 16.8 хувийг гадаадын хөрөнгө оруулалт эзэлж байсан бол тайлант үед нийт хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 19.4 хувь буюу 1,302,601.7 мянган төгрөгийг гадаадын хөрөнгө оруулалт эзэлж байна.

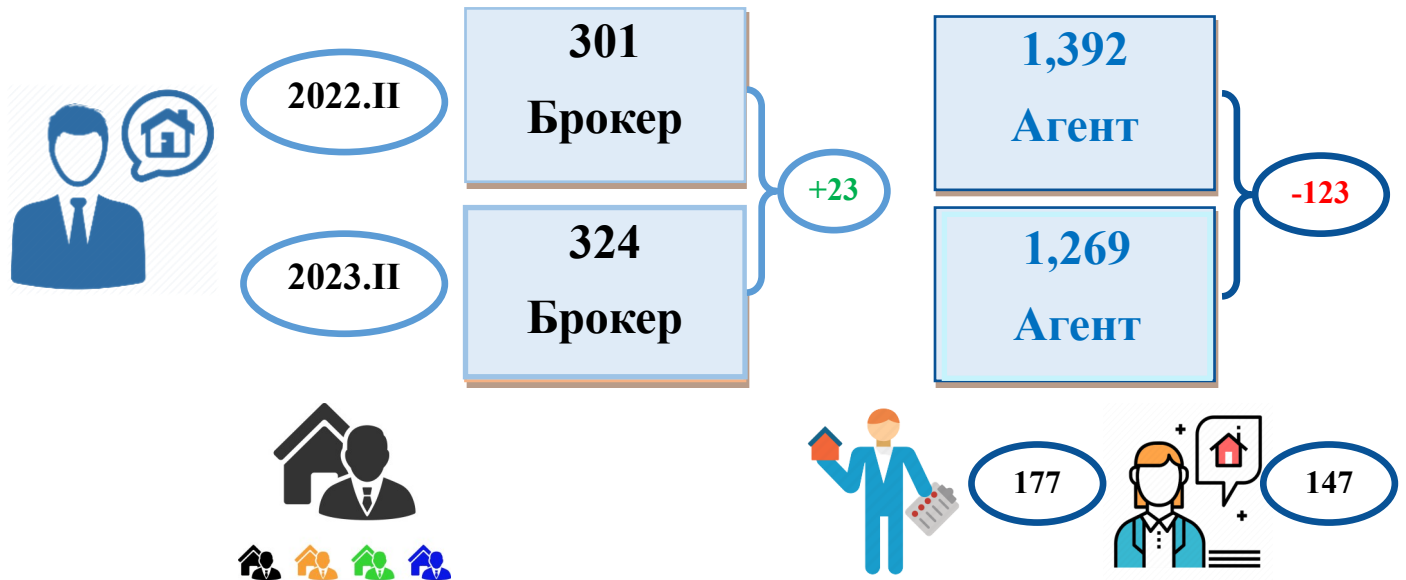
Тайлант хугацаанд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээнд гадаадын болон дотоодын хөрөнгө оруулалтын эзэлж буй хувийг дүрслэл 5-д үзүүлэв.



Дүрслэл 5. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн бүтэц

## Брокер, агент

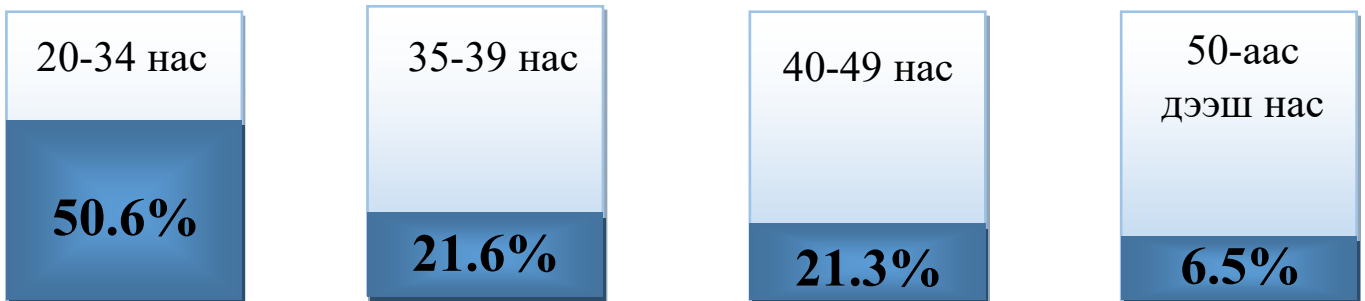
Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 311 үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагууд нь 1,269 агент, 324 брокертойгоор үйл ажиллагаа эрхэлсэн байна. Брокер, агентуудын статистик мэдээллүүдийг дүрслэл 6-д үзүүлэв.



Дунджаар нэг үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага нь 1 брокер, 4 агенттайгаар үйл ажиллагаа эрхэлж байх бөгөөд хамгийн олон агенттай ҮХХЗБ-д 81 агент бүртгэгдсэн байна.

Хороонд бүртгэлтэй 324 брокерын 54.6% хувь буюу 177 нь эрэгтэй, 45.4% хувь буюу 147 нь эмэгтэй брокер байна.

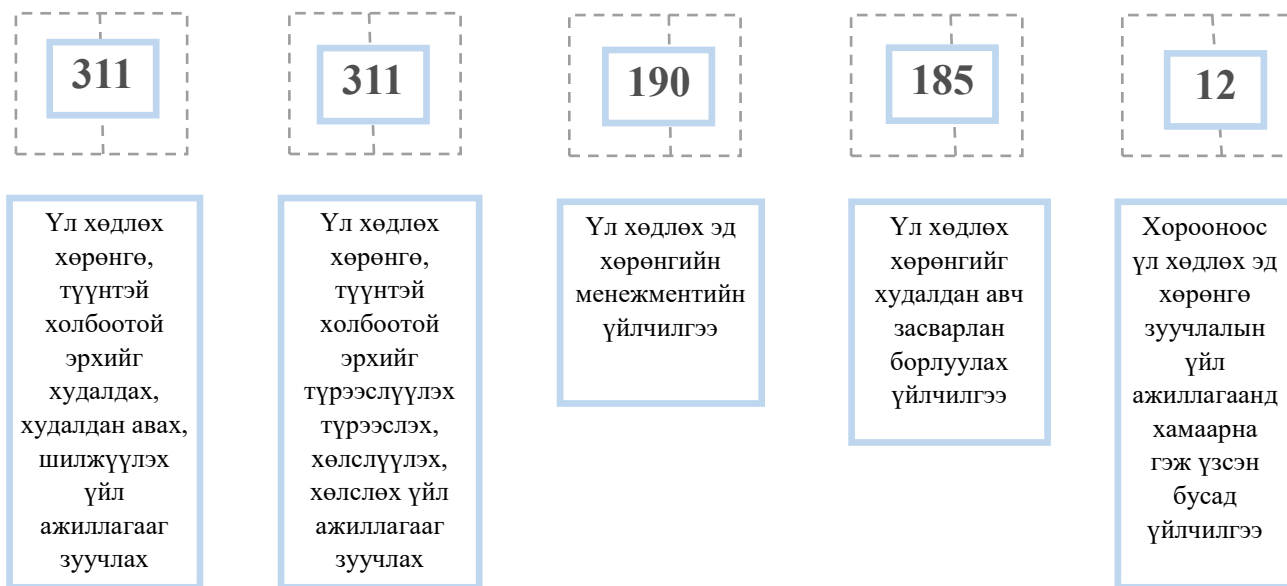
Хороонд бүртгэлтэй агентуудын насны бүтцийг авч үзвэл 50.6 хувийг 20-34 настай, 21.6 хувийг 35-39 настай, 21.3 хувийг 40-49 настай, 6.5 хувийг 50-аас дээш настай агентууд эзэлж байх бөгөөд тэдгээрийн дундаж нас 35 байна.



Дүрслэл 6. Брокер, агентуудын статистик мэдээлэл

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллага нь дараах 5 төрлийн үйлчилгээг эрхэлж болох бөгөөд 2023 оны эхний хагас жилийн байдлаар Хорооноос тусгай зөвшөөрөл олгосон нэр бүхий 311 хуулийн этгээдийг эрхэлж буй үйлчилгээний төрлөөр ангилан дүрслэл 7-д үзүүлэв.

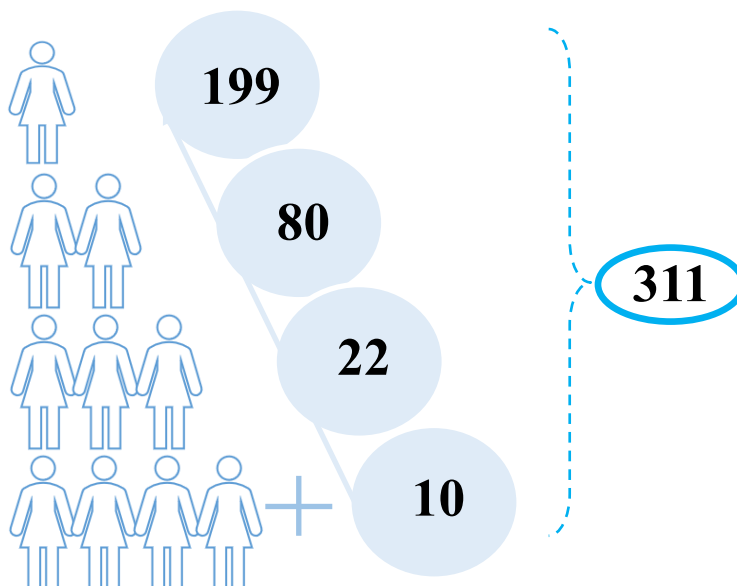
Дүрслэл 7. ҮХХЗБ-уудыг үйл ажиллагааны төрлөөр ангилсан нь



Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын хувьцаа эзэмшигчдийн 95.9 хувийг иргэд, 3.5 хувийг хуулийн этгээд, үлдсэн 0.6 хувийг иргэн, хуулийн этгээд хамтран эзэмшиж байна. Зуучлалын байгууллагуудын хувьцаа эзэмшигчдийн бүтцийг дүрслэл 8-д үзүүлэв.



Тусгай зөвшөөрөлтэй 311 хуулийн этгээдийн 199 нь 1 хувьцаа эзэмшигчтэй, 80 нь 2 хувьцаа эзэмшигчтэй, 22 нь 3 хувьцаа эзэмшигчтэй, 10 нь 4 буюу түүнээс дээш хувьцаа эзэмшигчтэйгээр үйл ажиллагаа эрхэлж байна. Тусгай зөвшөөрөлтэй зуучлалын байгууллагуудыг хувьцаа эзэмшигчдийн тоогоор нь ангилан дүрслэл 8-д үзүүлэв.



Дүрслэл 8. Хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц

## 2023 оны эхний хагас жилийн тайлангийн нэгтгэл

### Үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах үйлчилгээ

Тайлант хугацаанд 127 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 4,728 хэлцлээр 707.6 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 992,027,038.4 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагааг зуучлан 22,219,001.9 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хэлцлийн тоо 1.3 дахин, борлуулалтын үнийн дүн 1.6 дахин өссөн байна. Тайлант хугацааны худалдан борлуулах үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулж, дүрслэл 9-д үзүүлэв.

Хэлцлийн тоо	Талбай	Үнийн дүн
2022.ИИ: <b>3,688</b>	2022.ИИ: <b>765.0</b>	2022.ИИ: <b>617,145,290.0</b>
2023.ИИ: <b>4,728</b>	2023.ИИ: <b>707.6</b>	2023.ИИ: <b>992,027,038.4</b>

Дүрслэл 9. Худалдан борлуулах үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээ

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

Тайлант хугацаанд 127 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 2,735 хэлцлээр 232.1 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 66,334,239.8 мянган төгрөгөөр түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааг зуучилж 4,383,906.7 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олсон нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад хэлцлийн тоо 1.5 дахин, үнийн дүн 1.4 дахин өссөн байна. Тайлант хугацааны түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулж, дүрслэл 10-д үзүүлэв.

Хэлцлийн тоо	Талбай	Үнийн дүн
2022.ИИ: <b>1,777</b>	2022.ИИ: <b>172.1</b>	2022.ИИ: <b>48,172,358.8</b>
2023.ИИ: <b>2,735</b>	2023.ИИ: <b>232.1</b>	2023.ИИ: <b>66,334,239.8</b>

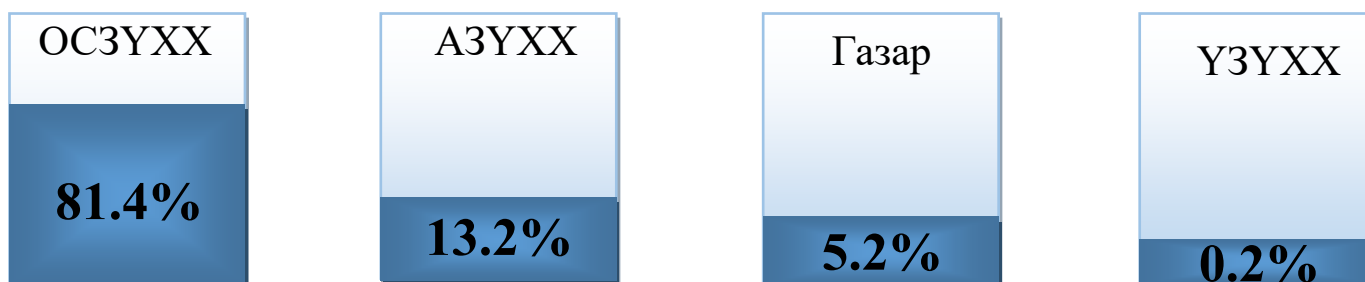
Хэлцлийн тоо ширхэгээр

Талбайн хэмжээ мянган м.кв

Үнийн дүн мянган төгрөг

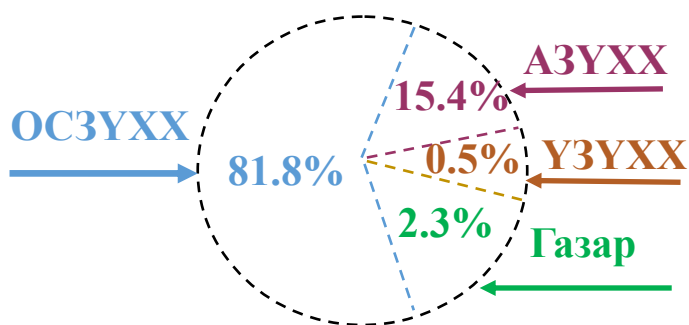
Дүрслэл 10. Түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааны зуучлалын мэдээ

Үл хөдлөх хөрөнгө, түүнтэй холбоотой эрхийг худалдах, худалдан авах үйл ажиллагааг зуучилсан хэлцлийн 81.4 хувийг ОСЗҮХХ, 13.2 хувийг АЗҮХХ, 5.2 хувийг Газар, 0.2 хувийг ҮЗҮХХ эзэлж байна.

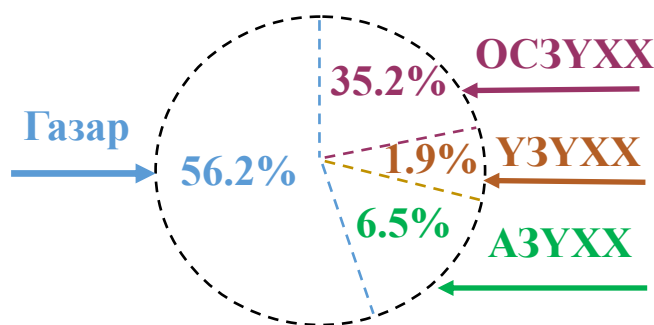


## Үл хөдлөх эд хөрөнгийг худалдах, худалдан авах үйлчилгээ

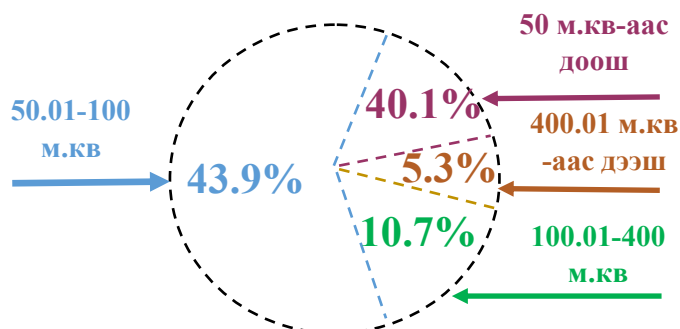
Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан худалдан борлуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн нийт талбайн 56.2 хувийг газар, 35.4 хувийг ОСЗҮХХ, 6.5 хувийг АЗҮХХ, 1.9 хувийг ҮЗҮХХ эзэлж байна.



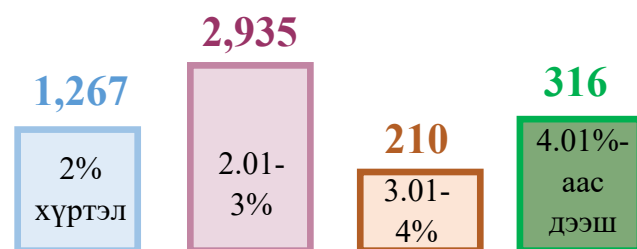
Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудаар дамжуулан худалдан борлуулсан үл хөдлөх хөрөнгийн нийт үнийн дүнгийн 81.8 хувийг ОСЗҮХХ, 15.4 хувийг АЗҮХХ, 2.3 хувийг газар, 0.5 хувийг ҮЗҮХХ эзэлж байна.



Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын худалдах, худалдан авах зуучлалын үйл ажиллагааг талбайн хэмжээгээр нь ангилбал:



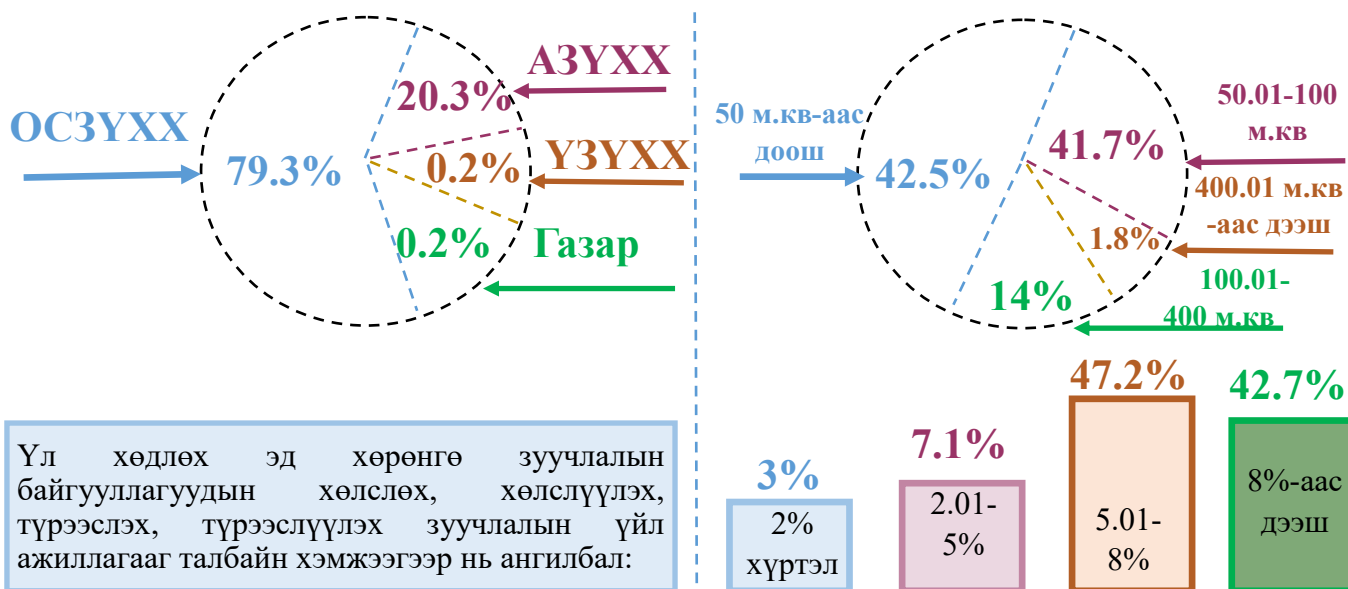
Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын худалдах, худалдан авах зуучлалын үйл ажиллагааг шимтгэлийн хувиар ангилбал:



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

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын хөлслөх, хөлслүүлэх, түрээслэх, түрээслүүлэх үйл ажиллагааг зуучилсан 2,735 хэлцлийн 79.3 хувийг ОСЗҮХХ, 20.3 хувийг АЗҮХХ, 0.2 хувийг газар, 0.2 хувийг ҮЗҮХХ-ийн хөлс, түрээсийн зуучлал тус тус эзэлж байна.

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын хөлслөх, хөлслүүлэх, түрээслэх, түрээслүүлэх зуучлалын үйл ажиллагааг талбайн хэмжээгээр нь ангилбал:



Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 311 ҮХХЗБ-аас ирүүлсэн тайлан мэдээнээс үзэхэд Чингэлтэй дүүрэгт орон сууцны 1 м.кв нь дунджаар 4,127,247.34 төгрөг буюу хамгийн өндөр дүнтэй борлуулагдсан бол Сонгинохайрхан дүүрэгт 2,431,744.89 төгрөг буюу хамгийн бага дүнтэй борлуулагдсан байна. Тус тоон мэдээллийг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн дүн 1.2-1.4 дахин өссөн үзүүлэлттэй байна. Орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн нэг метр квадратын дундаж үнийг өмнөх оны мөн үетэй харьцаалан дүрслэл 11-д үзүүлэв.

2022.II		2023.II
3,001,964.1 ₮	Чингэлтэй	4,127,247.3 ₮
2,739,706.4 ₮	Сүхбаатар	3,420,064.4 ₮
2,864,442.9 ₮	Хан-Уул	3,273,499.7 ₮
2,948,303.7 ₮	Баянгол	3,083,616.8 ₮
2,390,346.3 ₮	Баянзүрх	2,931,360.2 ₮
2,020,049.5 ₮	Сонгинохайрхан	2,431,744.9 ₮

Дүрслэл 11. Орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн метр квадратын дундаж үнэ байрилаар

ҮЗҮҮЛЭЛТ	2022.II	Нийт хөрөнгөд ЭЗЛЭХ ХУВЬ	2023.II	Нийт хөрөнгөд ЭЗЛЭХ ХУВЬ
Мөнгө, түүнтэй адилтгах хөрөнгө	10,513,664.5	10%	8,992,543.0	4.5%
Дансны авлага	18,029,238.2	18%	106,094,964.7	53.4%
Татвар, НДШ – ийн авлага	346,368.9	0%	506,776.1	0.3%
Бусад авлага	8,326,073.2	8%	13,076,882.0	6.6%
Бусад санхүүгийн хөрөнгө	706,000.0	0%	-	-
Бараа материал	21,211,169.4	21%	20,846,695.7	10.5%
Урьдчилж төлсөн зардал/тооцоо	5,756,067.3	6%	9,777,124.6	4.9%
Бусад эргэлтийн хөрөнгө	908,973.2	1%	174,418.3	0.1%
Борлуулах зорилгоор эзэмшиж буй эргэлтийн бус хөрөнгө (борлуулах бүлэг хөрөнгө)	17,320,245.0	17%	17,273,252.6	8.7%
	-	-	34,931.9	0%
<b>Эргэлтийн хөрөнгийн дүн</b>	<b>83,117,800.0</b>	<b>81%</b>	<b>176,777,588.9</b>	<b>89.1%</b>
Үндсэн хөрөнгө	12,104,286.8	12%	13,286,613.2	6.7%
Биет бус хөрөнгө	1,533,783.7	1%	1,916,224.0	1%
Урт хугацаат хөрөнгө оруулалт	6,053,258.0	6%	6,577,275.1	3.3%
Хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгө	46,026.2	0%	-	-
Хойшлогдсон татварын хөрөнгө	23,756.8	0%	-65,048.6	-
Бусад эргэлтийн бус хөрөнгө	121,446.6	0%	11,693.7	-
<b>Эргэлтийн бус хөрөнгийн дүн</b>	<b>19,882,558.1</b>	<b>19%</b>	<b>21,726,757.4</b>	<b>10.9%</b>
<b>НИЙТ ХӨРӨНГИЙН ДҮН</b>	<b>103,000,358.1</b>	<b>100%</b>	<b>198,504,346.3</b>	<b>100%</b>
Дансны өглөг	43,654,742.3	42.4%	37,775,792.8	19%
Цалин, татвар, НДШ-ийн өглөг	4,292,039.8	4.2%	8,602,005.4	4.3%
Банкны богино хугацаат зээл	1,163,925.9	1.1%	3,236,152.6	1.6%
Хүүний өглөг	465,030.4	0.5%	121,285.9	0.1%
Ногдол ашгийн өглөг	0.0	0%	-	-
Урьдчилж орсон орлого	13,078,862.3	13%	87,312,973.5	44.0%
Нөөц /өр төлбөр/	318,316.6	0%	180,184.5	0.1%
Бусад богино хугацаат өр төлбөр	15,611,488.7	15.2%	16,923,203.5	8.6%
-	-	-	51,486.3	0%
Борлуулах зорилгоор эзэмшиж буй бүлэг хөрөнгөнд хамаарах өр төлбөр	108,538.7	0%	-	-
<b>Богино хугацаат өр төлбөрийн дүн</b>	<b>78,692,944.7</b>	<b>76.4%</b>	<b>154,203,084.5</b>	<b>77.7%</b>
Урт хугацаат өр төлбөр	101,034.8	0%	-	-
Нөөц өр төлбөр	-	-	418,078.9	0.2%
Урт хугацаат зээл	7,099,667.5	7%	5,757,887.4	2.9%
Хойшлогдсон татварын өр	420.9	0%	921.0	0%
Бусад урт хугацаат өр төлбөр	2,312,418.8	2.2%	10,709,436.2	5.4%
Урт хугацаат өр төлбөрийн дүн	9,513,542.0	9.2%	16,886,323.5	8.5%
<b>Өр төлбөрийн нийт дүн</b>	<b>88,206,486.8</b>	<b>85.6%</b>	<b>171,089,408</b>	<b>86.2%</b>
Өмч	5,866,630.7	5.7%	6,720,481.2	3.4%
- хувийн	5,866,630.7	5.7%	6,720,481.2	3.4%
Нэмж төлөгдсөн капитал	0.0	0%	12,530.0	-
Халаасны хувьцаа	308.2	0%	-	-
Хөрөнгийн дахин үнэлгээний нэмэгдэл	56,652.0	0.05%	95,589.0	-
Эздийн өмчийн бусад хэсэг	1,038,155.5	1%	1,608,070.7	0.8%
Хуримтлагдсан ашиг	7,832,124.9	7.6%	18,992,519.6	9.6%
<b>Эздийн өмчийн дүн</b>	<b>14,793,871.3</b>	<b>14.4%</b>	<b>27,414,938.3</b>	<b>13.8%</b>
<b>ӨР ТӨЛБӨР БА ЭЗДИЙН ӨМЧИЙН ДҮН</b>	<b>103,000,358.1</b>	<b>100%</b>	<b>198,504,346.3</b>	<b>100%</b>

### 2022.II

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын салбарын 2022 оны эхний хагас жилийн тайлангийн нэгтгэлд 284 хуулийн этгээд хамрагдсан бөгөөд нийт 418 хувьцаа эзэмшигчийн 5,866,630.7 төгрөгийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөтэй, 103,000,358.1 мянган төгрөгийн нийт хөрөнгөтэйгөөр үйл ажиллагаа эрхэлсэн байна.

Эргэлтийн  
хөрөнгө

81%

Эргэлтийн  
бус хөрөнгө

19%

Эздийн өмч

14%

Өр төлбөрийн  
хэмжээ

86%

### 2023.II он

Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын салбарын 2023 оны эхний хагас жилийн тайлангийн нэгтгэлд 311 хуулийн этгээд хамрагдсан бөгөөд 469 хувьцаа эзэмшигчдийн 6,720,481.2 мянган төгрөгийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгөтэй, 95,962,406.9 мянган төгрөгийн нийт хөрөнгөтэйгөөр үйл ажиллагаа эрхэлсэн байна.

Эргэлтийн  
хөрөнгө

89%

Эргэлтийн  
бус хөрөнгө

11%

Эздийн өмч

13.8%

Өр төлбөрийн  
хэмжээ

86.2%

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

Хувь нийлүүлсэн  
хөрөнгийн хэмжээ

1.1

дахин  
өсөв.

Нийт хөрөнгийн  
дүн

1.9

дахин  
өсөв.

Хуримтлагдсан  
ашгийн хэмжээ

2.4

дахин  
өсөв.

Өр төлбөрийн  
нийт дүн

1.9

дахин  
өсөв.



## Санхүүгийн тайлангийн үзүүлэлт

2022.II

2023.II

### Нийт орлого

20,106,257.9 мянган төгрөг

### Борлуулалтын орлого

18,126,860.5 мянган төгрөг

### Нийт зардал

19,248,436.3 мянган төгрөг

Цэвэр ашиг **857,821.6 мянган төгрөг**

### Нийт орлого

52,174,626.6 мянган төгрөг

### Борлуулалтын орлого

49,907,229.6 мянган төгрөг

### Нийт зардал

49,391,904.7 мянган төгрөг

Цэвэр ашиг **2,782,721.9 мянган төгрөг**

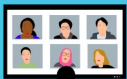
Тайлант хугацаанд зуучлалын байгууллагуудын нийт орлого болон нийт зардлын хэмжээ тус тус 2.6 дахин өссөн байна.

Мөн үед зуучлалын байгууллагууд 2,782,721.9 мянган төгрөгийн цэвэр ашигтай ажилласан бөгөөд энэ нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулбал 3.2 дахин өссөн үзүүлэлт юм.

Үзүүлэлтүүд	2022.II	2023.II	Зөрүү
Нийт орлого	100%	100%	-
Борлуулалтын орлого (цэвэр)	90.2%	95.7%	5.5%
Түрээсийн орлого	1,7%	2.3%	0.6%
Хүүний орлого	0,4%	0.9%	0.5%
Бусад орлого	2.3%	1.1%	-1.2%
Бусад олз	5.5%	0%	-5.5%
Нийт зардал	100%	100%	
Борлуулсан бүтээгдэхүүний өртөг	35.9%	26.2%	-9.7%
Борлуулалт, маркетингийн зардал	6.9%	27.1%	20.2%
Ерөнхий ба удирдлагын зардал	50%	42.8%	-7.2%
Санхүүгийн зардал	4,4%	0.2%	-4.2%
Бусад зардал	2.2%	1.5%	0.7%
Татварын зардал	0.6%	1.4%	0.8%
Бусад гарз	-	0.8%	0.8%
Тайлант үеийн цэвэр ашиг	857,821.6	2,782,721.9	



## Бодлого, зохицуулалтын орчин



Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагуудын удирдах албан тушаалтан, нягтлан бодогч нарт 2023 оны 01 дүгээр сарын 04-ний өдөр санхүүгийн тайлан болон зуучлалын мэдээний тайлагнал сэдвийн хүрээнд цахим сургалт зохион байгуулав.

Хөдөлмөр эрхлэлтийн үндэсний зөвлөлийн 2023 оны 02 дугаар сарын 03-ны өдрийн 03 тоот тогтоолоор үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарт ажиллаж буй брокер, агентуудын ажил мэргэжлийн стандартыг батлуулав.



“Үл хөдлөх хөрөнгийн бизнес эрхлэгчдийн дээвэр нэгдсэн холбоо” ГҮТББ, Монголбанкны дэргэдэх Санхүүгийн мэдээллийн алба болон “Санхүүгийн боловсролын зангилаа” ГҮТББ-тай хамтран үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарын 150 оролцогчдод “Комплаенсын эрсдэлийг удирдахуй” нээлттэй хэлэлцүүлгийг зохион байгуулав.

Монгол Улсын хөгжлийн банкны гүйцэтгэх захирлын 2023 оны 02 дугаар сарын 28-ны өдрийн А-21 дүгээр тушаалаар байгуулсан ажлын хэсгийн бүрэлдэхүүнд Санхүүгийн зохицуулах хороо орж, хамтран ажиллав.



ХУУЛЬ ЗҮЙ, ДОТООД ХЭРГИЙН ЯАМ

Хорооны 2023 оны 6 дугаар сарын 23-ны өдрийн 235 дугаар тогтоолоор “Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаанд зайны болон газар дээрх хяналт шалгалт хийх журам”-ыг шинэчлэн баталж, Хууль зүй, дотоод хэргийн яамны захиргааны актын бүртгэлд бүртгүүлэв.

Монголын үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын салбарыг олон улсын жишигт нийцүүлэн хөгжүүлэх, салбарт ажиллаж буй мэргэжилтнүүд болох брокер, агентуудын хоорондын уялдаа холбоог хангах, туршлага солилцох зорилгоор 2023 оны 6 дугаар сарын 13-ны өдөр зохион байгуулагдсан “РЕАЛТОРУУДЫН ДУУ ХООЛОЙ-2023” форумд Санхүүгийн зохицуулах хороо оролцов.



Үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй нэр бүхий 309 хуулийн этгээдэд Хорооны 2023 оны 03 дугаар сарын 02-ны өдрийн ЦАТ-11/04/01 дугаартай “Мэдэгдэл хүргүүлэх тухай” цахим албан тоотоор брокер, агент нь Хорооноос баталсан сургалтын хөтөлбөрийн дагуу зохион байгуулагдсан сургалтад хамрагдаж, шалгалтад тэнцэж, гэрчилгээ авсан байх гэсэн нөхцөл шаардлагыг хангаж ажиллах тухай мэдэгдэл хүргүүлсний дагуу үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэжилтэнд эрх олгох сургалтыг танхимаар болон цахимаар 10 удаа зохион байгуулж, салбарын 613 оролцогчдыг хамруулав.

Тайлант хугацаанд Хороонд 311 үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй хуулийн этгээдүүд бүртгэгдсэн байна. Эдгээр зуучлалын байгууллагууд нь 324 брокер, 1,269 агенттайгаар үйл ажиллагаа эрхэлж байна.

Энэ оны эхний хагас жилийн байдлаар 10 зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлж, 8 хуулийн этгээдийн тусгай зөвшөөрлийг сэргээсэн бол 13 хуулийн этгээдийн зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон байна.

Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 311 ҮХХЗБ нь 469 хувьцаа эзэмшигчийн 6,720,481.2 мянган төгрөгийн ХНХ-тэй үйл ажиллагаа эрхэлсэн. Нийт хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн 80.6 хувийг дотоодын хөрөнгө оруулалт эзэлж байгаа бол 19.4 хувийг гадаадын (БНСУ, Япон) хөрөнгө оруулалт эзэлж байна. Хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ өмнөх оны мөн үеэс 1.1 дахин өссөн нь тайлант хугацаанд Хорооноос 19 хуулийн этгээдэд үл хөдлөх эд хөрөнгө зуучлалын байгууллагын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгосонтой холбоотой.

Тайлант хугацаанд 127 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 4,728 хэлцлээр 707.6 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 992,027,038.4 мянган төгрөгөөр худалдан борлуулах үйл ажиллагааг зуучлан 22,219,001.9 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олжээ.

Тайлант хугацаанд 127 ҮХХЗБ нь давхардсан тоогоор 2,735 хэлцлээр 232.1 мянган м.кв талбай бүхий үл хөдлөх хөрөнгийг 66,334,239.8 мянган төгрөгөөр түрээслэх, түрээслүүлэх, хөлслөх, хөлслүүлэх үйл ажиллагааг зуучилж 4,383,906.7 мянган төгрөгийн шимтгэлийн орлого олжээ.

Тайлант хугацаанд тусгай зөвшөөрөлтэй 311 ҮХХЗБ-аас ирүүлсэн тайлан мэдээнээс үзэхэд Чингэлтэй дүүрэгт орон сууцны 1 м.кв нь дунджаар 4,127,247.34 төгрөг буюу хамгийн өндөр дүнтэй борлуулагдсан бол Сонгинохайрхан дүүрэгт 2,431,744.89 төгрөг буюу хамгийн бага дүнтэй борлуулагдсан байна. Тус тоон мэдээллийг өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад орон сууцны зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн дүн 1.2-1.4 дахин өссөн үзүүлэлттэй байна.

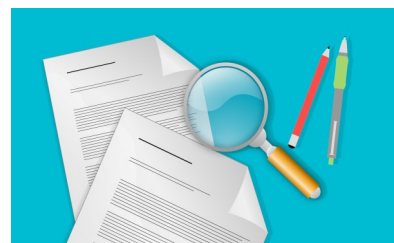
Тайлант хугацаанд 311 ҮХХЗБ-ын нийт хөрөнгийн дүн 198,504,346.3 мянган төгрөгт хүрсэн нь өмнөх оны мөн үетэй харьцуулахад 1.9 дахин өссөн байна. Нийт хөрөнгийн 89 хувийг эргэлтийн хөрөнгө, 11 хувийг эргэлтийн бус хөрөнгө бүрдүүлж байгаа бол өр төлбөр ба эздийн өмчийн 13.8 хувийг эздийн өмч, 86.2 хувийг өр төлбөр тус тус эзэлж байна.

Тайлант хугацаанд зуучлалын байгууллагуудын нийт орлого 52,174,626.6 мянган төгрөгт хүрч өмнөх оны мөн үеэс 2.6 дахин өссөн бол нийт зардал 49,391,904.7 мянган төгрөгт хүрч мөн 2.6 дахин өссөн байна. Энэ оны эхний хагас жилийн байдлаар зуучлалын байгууллагуудын цэвэр ашиг 2,782,721.9 мянган төгрөгт хүрч өмнөх оны мөн үеэс 3.2 дахин өссөн.



Тусгай зөвшөөрөлтэй 305 хуулийн этгээдээс хууль тогтоомжийн нөхцөл шаардлагыг хангаж ажиллаагүй 26 ҮХХЗБ-д тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх тухай мэдэгдэл, 5 ҮХХЗБ-д УБАШ, 40 ҮХХЗБ-д үйл ажиллагааг эрчимжүүлэх тухай мэдэгдлийг хүргүүлсэн. Мөн нэр бүхий 219 ҮХХЗБ-д цахим албан бичгээр зөвлөмж хүргүүлсэн .

Тайлант хугацаанд зохицуулалттай этгээдүүдээс 463 зуучлалын мэдээ, 311 санхүүгийн тайлан ирүүлснийг хянан баталгаажуулж, салбарын нэгтгэлд хамруулсан.



Зөвшөөрлийн тухай хуулийн хэрэгжилтийн хүрээнд Хорооны 2023 оны 5 дугаар сарын 12-ны өдрийн хуралдаанаар тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагааг 2 жил эрхлээгүй нэр бүхий 10 хуулийн этгээдийн ҮХХЗБ-ын үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлж, нэр бүхий 14 хуулийн этгээдийн энэ төрлийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгосон.