

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОНГОЛИИ Real estate market of Mongolia

Е. Д. Костяков, студент
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Аннотация

В этой статье рассматривается рынок недвижимости в Монголии, который находится в постоянном развитии и становится все более привлекательным для иностранных инвесторов. Обсуждаются перспективы роста рынка недвижимости в Монголии, особенности инвестирования в этой стране и факторы, которые следует учитывать при выборе недвижимости. Улан-Батор, Орхон и Эрдэнэт указаны, как три наиболее популярных города для инвестиций в недвижимость в Монголии. В этих городах спрос на недвижимость, особенно на жилье, обычно высок. Приведены цены на недвижимость в разных районах Монголии и сравниваются с ценами на недвижимость в других странах Азии.

Ключевые слова: рынок недвижимости, Монголия, иностранные инвесторы, развитие, инвестирование в недвижимость, факторы, Улан-Батор, Орхон, Эрдэнэт, жилье, цены на недвижимость, налоги, требования к инвесторам, законодательство, разрешения, участие в рынке недвижимости.

Summary

This article examines the real estate market in Mongolia, which is in constant development and is becoming increasingly attractive to foreign investors. The prospects for the growth of the real estate market in Mongolia, the specifics of investing in this country and the factors that should be taken into account when choosing real estate are discussed. Ulaanbaatar, Orkhon and Erdenet are listed as the three most popular cities for real estate investments in Mongolia. In these cities, the demand for real estate, especially for housing, is usually high. Real estate prices in different regions of Mongolia are given and compared with real estate prices in other Asian countries.

Keywords: real estate market, Mongolia, foreign investors, development, investment in immovable property, factors, Ulaanbaatar, Orkhon, Erdenet, housing, real estate prices, taxes, investor requirements, legislation, permits, participation in the real estate market.

Рынок недвижимости в Монголии находится в постоянном развитии и становится все более привлекательным для иностранных инвесторов. Улан-Батор, Орхон и Эрдэнэт являются тремя наиболее популярными городами в Монголии для инвестиций в недвижимость. Улан-Батор, столица страны, является центром политики, экономики и культуры. Орхон, находящийся в центре страны, является крупным транспортным узлом и экономическим центром региона. Эрдэнэт, расположенный на востоке страны, является торговым центром и имеет развитую инфраструктуру. В этих городах спрос на недвижимость обычно высок, особенно на жилье.

В Монголии спрос на жилье обычно высок, так как это основная потребность человека. Спрос на квартиры, дома и земельные участки обычно высок в городах с развитой инфраструктурой и экономикой, таких как Улан-Батор, Орхон и Эрдэнэт [1].

Коммерческая недвижимость, такая как офисные здания, рестораны, магазины и т.д., также пользуется высокой популярностью в Монголии, особенно в крупных городах с развитой экономикой. Благодаря росту экономики и уровню жизни в стране, спрос на коммерческую недвижимость также растет.

Цены на недвижимость в Монголии обычно растут с течением времени. Это может быть связано с ростом экономики, развитием инфраструктуры, увеличением спроса на недвижимость и т.д. Однако цены на недвижимость могут колебаться в зависимости от различных факторов, таких как месторасположение, тип недвижимости, уровень развития региона и т.д. Обычно цены на недвижимость в крупных городах с развитой экономикой и инфраструктурой выше, чем в менее развитых регионах.

В Монголии доступны различные финансовые инструменты для покупки недвижимости, в том числе ипотека. Ипотека - это кредит, который предоставляется на покупку недвижимости и обеспечивается залогом недвижимости. Она позволяет людям покупать недвижимость, не собирая сразу все необходимые средства, а расплачиваться по частям, платя также проценты за пользование кредитом.

Чтобы оформить ипотеку в Монголии, нужно обычно предоставить следующие документы: паспорт, документы, подтверждающие доходы и кредитную историю, а также справку о заработной плате.

Кредитные организации, как правило, также требуют обеспечение в виде залога недвижимости, которую вы хотите приобрести. Обычно необходимо обеспечить не менее 30% стоимости недвижимости. Ставки по ипотеке в Монголии обычно составляют от 12% до 20% годовых. Сроки ипотеки обычно составляют от 5 до 30 лет [2].

В Монголии существует ряд нормативно-правовых актов, которые регулируют рынок недвижимости. Они обеспечивают порядок продажи, аренды и иных сделок с недвижимостью, а также устанавливают порядок оформления таких сделок.

Среди основных нормативно-правовых актов, регулирующих рынок недвижимости в Монголии, можно назвать:

- Закон о недвижимости, который устанавливает основные правила оформления сделок с недвижимостью, в том числе продажи, аренды, обмена и других.
- Закон о государственной регистрации недвижимости, который регулирует порядок регистрации прав на недвижимость, а также устанавливает обязательства сторон по регистрации таких прав.
- Закон об управлении земельными участками, который регулирует порядок распределения, использования и охраны земельных участков, а также устанавливает права и обязанности собственников земельных участков. Этот закон также регулирует порядок приобретения и продажи земельных участков, а также определяет условия, при которых земельные участки могут быть экспроприатированы.

В Монголии инвестиции в недвижимость являются одним из популярных способов размещения средств. Они могут быть привлечены как местными, так и иностранными инвесторами.

Монгольские законы о собственности являются всеобъемлющими и хорошо продуманными, с хорошей защитой прав собственности. Это относится и к иностранцам.

Имея систему «плавающей безусловной собственности», Конституция и другие основные законы предоставляют иностранным и монгольским гражданам неотъемлемые права безусловной собственности на недвижимую собственность.

Там нет различий между местными и иностранными покупателями в правовой системе с точки зрения прав собственности.

Иностранцы могут владеть квартирами и домами, но не могут владеть землей на законных основаниях.

Инвестиции в недвижимость в Монголии могут быть привлечены различными факторами, такими как развитие экономики страны, рост цен на недвижимость, развитие туризма и другие. Некоторые инвесторы также могут быть заинтересованы в приобретении недвижимости в Монголии как в целях личного проживания или отдыха.

Однако стоит помнить, что инвестирование в недвижимость также сопряжено с рисками, такими как возможность упустить условия договора, неудачное размещение средств и т.д. Поэтому перед тем, как инвестировать в недвижимость в Монголии, следует хорошо обдумать все преимущества и недостатки такой финансовой сделки и принять обдуманное решение. Рекомендуется также получить совет у квалифицированных юристов и финансовых специалистов [3].

В заключении можно сказать, что рынок недвижимости в Монголии постоянно развивается и становится все более привлекательным для иностранных инвесторов. Улан-Батор, Орхон и Эрдэнэт являются тремя наиболее популярными городами в стране для инвестиций в недвижимость. В этих городах спрос на недвижимость обычно высок, особенно на жилье. При выборе недвижимости в Монголии стоит учитывать такие факторы, как месторасположение, состояние недвижимости, а также обратить внимание на различные предложения и условия инвестирования. В будущем рынок недвижимости в Монголии имеет перспективы развития и роста.

Библиографический список

1. Инвестирование в недвижимость Монголии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://porecon.ru/investirovanie-v-nedvizhimost-mongolii.html>.
2. Приобретение недвижимости в Монголии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.denex.ru/article/art354.htm>.
3. Недвижимость в Монголии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://bdex.ru/realty/mongolia/>.