

## مدیریت عرضه و تقاضا در صندوق املاک و مستغلات

تحلیلگر بازارهای مالی درباره تأثیرات صندوق املاک و مستغلات بر تحقق شفافیت در عرصه قیمت گذاری املاک گفت: یکی از مزایای صندوق‌های املاک و مستغلات، ایجاد شفافیت در ارزش‌گذاری املاک است. باوجوداینکه بازار املاک و مستغلات کشور، بازار بسیار بزرگی است اما متأسفانه در حوزه قیمت‌گذاری، دارای

سطح مطلوبی از شفافیت نیست. درواقع می‌توان گفت به‌نوعی دوره بازگشت سرمایه در این بخش بسیار طولانی شده و این موضوع می‌تواند به‌صورت بالقوه موجب ارزش‌گذاری غیردقیق و صرفاً مبتنی بر تورم و بهای تمام شده، شود. با تمام این تفاسیر، درصورتی‌که این بازار عمق یابد می‌تواند در طی زمان تا حدودی از نبود شفافیت متأسفانه در ایران به دلیل موج‌های تورمی نسبتاً بزرگ، از طرفی بسیاری از خانوارها نمی‌توانند صاحب مسکن یا حتی بخشی از آن شوند زیرا هزینه تهیه حتی یک‌دانگ از مسکن در اغلب شهرهای کشور، بسیار بالاست و از طرف دیگر

مسکن همچنان جزو اصلی‌ترین هزینه‌های خانواده‌های ایرانی است؛ بنابراین تا پیش از ایجاد این نوع صندوق‌ها (صندوق املاک و مستغلات) اگر فردی به دنبال یک ابزار پوشش ریسک در برابر تورم افسارگسیخته در بخش

فعلی در حوزه قیمت‌گذاری بکاهد و علاوه بر این، باعرضه دارایی‌های مازاد و غیرمولد، دولت تا حدودی در عرضه و تقاضای املاک و مستغلات دخالت مثبت داشته باشد. نکته دیگر اینکه، درصورتی‌که صندوق‌ها بتوانند به رونق و عمق بالایی برسند و نکات مربوط به بهره‌برداری مجتمع‌ها ازجمله نگهداری و تعمیرات، مدیریت شارژ و اجاره‌بها،

مسکن بود، عملاً هیچ ابزار مالی کارآمدی در کشور وجود نداشت، اما اکنون سرمایه‌گذاران با هر میزان سرمایه می‌توانند صاحب بخش کوچکی از یک پروژه مسکونی، تجاری، اداری و ... شوند.

مدیریت فروش و بازاریابی، نظام آراستگی و... رعایت شود، در بلندمدت می‌تواند اثرات جانبی مثبت عمومی نیز ایجاد کند و ممکن است طی زمان موجب شود بسیاری از مغازه‌ها و مراکز تجاری که در حاشیه خیابان‌های شهرهای بزرگ مستقر هستند، به‌مرور تمایل پیدا کنند وارد مجتمع‌های تجاری شوند.

**محمد رضا فلفلانی**  
کارشناس اقتصادی و تحلیلگر بازارهای مالی

..... قدس در گفت‌وگوی تفصیلی با یک تحلیلگر بازارهای مالی بررسی می‌کند

# صندوق مستغلات و ارزش گذاری شفاف املاک



سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات است و در کنار آن، ایجاد فرصتی برای سرمایه‌گذاران خرد تا وارد سرمایه‌گذاری در بخش املاک و مستغلات شوند. همچنین این ابزار می‌تواند زمینه‌های تنوع‌بخشی به سبد سرمایه‌گذاری فعالان اقتصادی را فراهم کند. در واقع صندوق‌های املاک و مستغلات سیدی از مجموعه املاک با کاربری‌های مختلف را دارا هستند، بنابراین لازم است ذکر شود سرمایه‌گذاران خرد باید پیش از خرید واحدهای این نوع از صندوق‌ها (واحدهای سرمایه‌گذاری) حتماً سبد دارایی‌های صندوق و پروژه‌های آن را بررسی و به معیارهای ارزش‌گذاری صندوق توجه کنند. البته در حال

حاضر ما تنها یک صندوق در بازار داریم که معاملات بازار ثانویه آن همین چند روز اخیر آغاز و استقبال خوبی نیز از آن شده است. نکته مهم دیگر اینکه، متأسفانه در کشور ما روی ابزارهای مالی نوین، کار چندانی صورت نگرفته و حتی این نکته برای همین صندوق‌های املاک و مستغلات هم قابل‌ذکر است. برای مثال، این نوع صندوق‌ها حدود ۶۰ سال پیش در آمریکا و ۲۵ سال پیش در ترکیه تأسیس شده‌اند، اما در ایران بسیار دیر به فکر ایجاد تنوع در ابزارهای مالی افتاده‌ایم و نگاه پیش‌ران نداشته‌ایم، همچنین در سیاست‌گذاری‌ها و قانون‌گذاری‌ها نیز باید به این موضوع توجه بیشتری شود تا بتوانیم ابزارهای مالی

**مینا افزاره**؛ تأسیس صندوق

املاک و مستغلات توسط وزارت اقتصاد، جدیدترین اقدام دولت در تأمین منابع مالی و جذب سرمایه‌های مردم در حوزه مسکن است. همچنین بر اساس اظهارات مسئولان دولتی، این صندوق می‌تواند فرصتی را در اختیار قرار دهد تا دارایی‌های ملکی افراد، مولد باشند و سرمایه خریداران مسکن در برابر تورم را مصون نگه دارد. البته برخی نگرانی‌ها از سوی کارشناسان حوزه سرمایه‌گذاری در بازار مستغلات وجود دارد و آن‌ها معتقدند از آنجایی‌که پروژه‌های صندوق املاک و مستغلات در سطح حداقلی است، بنابراین نمی‌توان انتظار تحولی بزرگ در بازار مسکن را داشت. همچنین نگرانی دیگر درباره اقداماتی با هدف افزایش قیمت و دخالت صندوق‌ها در تغییر قیمت املاک یک محله یا شهر است. به همین خاطر پیشنهاد می‌شود دولت در ادامه فعالیت این صندوق‌ها، سازوکارهای نظارتی خود را بر نحوه فعالیت صندوق‌ها افزایش دهد. در همین زمینه، در گفت‌وگویی با محمدرضا فلفلانی، کارشناس اقتصادی و تحلیلگر بازارهای مالی به بررسی ابعاد، اهداف، کارکرد و تأثیرات راه‌اندازی صندوق املاک و مستغلات بر بازار بورس و مسکن پرداخته‌ایم.

■ **هدف از راه‌اندازی صندوق املاک و مستغلات از سوی دولت چیست؟ نحوه فعالیت صندوق چگونه خواهد بود؟**

درباره صندوق املاک و مستغلات ذکر چند نکته حائز اهمیت است. نخست اینکه فلسفه وجودی صندوق و از عمده‌ترین دلایلی که چنین سازوکاری در کشورهای مختلف دنیا ایجاد شده، موضوع تأمین منابع مالی برای شرکت‌های فعال در حوزه

### فراخوان عمومی جذب سرمایه‌گذار جهت احداث بازار خودرو

سازمان ساماندهی مشاغل شهری و فرآورده های کشاورزی شهرداری مشهد در نظر دارد عملیات طراحی، احداث و بهره برداری از جمعه بازار خودرو ، یکشنبه و چهارشنبه بازار موقت را در زمینی به مساحت حدود ده هکتار واقع در حدفاصل میدان نمایشگاه تا تقاطع بلوار سجاده از به طریق سرمایه گذار واجد شرایط به بخش خصوصی در قالب قرارداد BOT واگذار نماید. لذا از کلیه افراد حقیقی یا حقوقی واجد شرایط که تمایل به سرمایه گذاری در این بخش دارند دعوت میگردد جهت دریافت اسناد مشارکت به سامانه ارجاع کار شهرداری مشهد به نشانی [www.ets.mashhad.ir](http://www.ets.mashhad.ir) مراجعه و حداکثر تا پایان وقت اداری مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۹ نسبت به تحویل بسته اقتصادی پیشنهادی در یک پاکت سر بسته به دبیر خانه سازمان اقدام نمایند

نشانی تحویل پاکات : مشهد مقدس ، بلوار وکیل آباد حدفاصل وکیل آباد ۵۵ و ۵۷ – پلاک ۱۱۶۵ دبیرخانه سازمان ساماندهی مشاغل شهری و فرآورده های کشاورزی شهرداری مشهد مقدس جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره ۷۱ و ۳۱۲۹۸۰۷۲ معاونت اقتصادی و مشارکتهای سازمان تماس یا به آدرس سایت [www.samesh.mashhad.ir](http://www.samesh.mashhad.ir) مراجعه نمائید.

معاونت خدمات و محیط زیست شهری

#### مسیریابی خط ۲۳۰ کیلولت پهره – سراوان



Name	X	Y	Name	X	Y	Name	X	Y	Name	X	Y
IP1	272861.1938443	3019740.880589	IP17	319367.202958	3008121.183229	IP33	339267.729588	2992781.069572	IF47	409488.750451	3026288.803499
IP2	273965.497688	3022356.397755	IP18	320441.661264	3007712.468116	IP34	343149.471377	2993816.872261	IF48	410983.684558	3028122.445808
IP3	276061.422601	3022415.227107	IP19	320548.264636	3006400.215565	IP35	345083.715101	2995081.733824	IF49	409999.369927	3030240.898294
IP4	294901.891168	3014655.506981	IP20	322453.500815	3005641.500104	IP36	345814.719614	2995126.611699	IF50	410472.239833	3030800.554597
IP5	297322.205641	3015981.47186	IP21	323489.519806	3000280.781274	IP37	347689.00137	2996052.039296	IF51	412287.256364	3031328.092412
IP6	298438.998096	3015856.522061	IP22	325812.811881	2997013.976355	IP38	348763.710872	2995966.095708	IF52	415551.331333	3031851.900129
IP7	299061.119813	3015371.310866	IP23	325412.302752	2995167.25064	IP39	353552.386193	2998404.725011	IF53	418659.524257	3032666.58527
IP8	300542.099404	3015444.79376	IP24	325610.009559	2994915.065856	IP40	361870.705656	3000171.848959	IF54	420297.07987	3033600.078684
IP9	303016.933866	3015002.390554	IP25	330200.645057	2994154.904395	IP41	369025.761044	3004296.327706	IF55	420328.944015	3033863.057866
IP10	308699.788202	3011232.345913	IP26	332082.92278	2994823.30162	IP42	369208.073365	3029867.060887	IF56	420297.07987	3033600.078684
IP11	309195.161895	3010456.728164	IP27	332763.512796	2994924.439856	IP43	373760.126266	3036345.904107	IF57	421647.322701	3034410.864914
IP12	311173.28349	3008070.264296	IP28	333588.145048	2994523.546642	IP44	381933.576319	3036655.030879	IF58	426086.46389	3033755.307752
IP13	313920.797758	3008933.268641	IP29	334403.275502	2994695.938046	IP45	395119.786497	3030702.38785			
IP14	315969.819231	3006480.713061	IP30	335831.294958	2994417.068805	IP46	403627.992833	3025391.58586			
IP15	317055.380788	3007180.332338	IP31	336961.596676	2993999.39649	IP47	409488.750451	3026288.803499			
IP16	317794.034656	3008058.213689	IP32	337417.785556	2993014.253975	IP48	410983.684558	3028122.445808			

## اطلاعیه احداث خط ۲۳۰ کیلولت پهره – سراوان



**شرکت سهامی برق منطقه‌ای سیستان و بلوچستان** به منظور توسعه شبکه فوق توزیع استان ، عملیات احداث خط انتقال برق ۲۳۰ کیلولت پهره – سراوان را آغاز می نماید . لذا برای اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر فوق و در اجرای مواد ۱۶، ۱۸ و ۱۹ قانون سازمان برق ایران و ماده ۱۱ آیین‌نامه شماره ۱۲۷۲۷/ت/۵۰۷۳۲۲ هـ مورخ ۱۳۹۴/۲/۱۶ هیئت محترم وزیران و سایر مقررات آگهی مربوطه با مختصات و نقشه مسیر به شرح ذیل می باشد :

نظر به اینکه خط انتقال نیروی برق به شرح مختصات و نقشه پیوست احداث می گردد، لذا مطابق مقررات ، حریم خط ۲۳۰ کیلولت به میزان ۱۲ متر در هر طرف مسیر خط است که طبق مواد ۶ و ۸ تصویب نامه ، در مسیر و حریم زمینی و هوایی خطوط انتقال نیروی برق اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و اقداماتی نظیر ایجاد تاسیسات صنعتی ، مسکونی ، مخازن سوخت ، انبارداری و تاسیسات دامداری ، باغ یا درختکاری ممنوع است. فقط اقداماتی از قبیل زراعت فصلی و سطحی ، حفظ یا کاشت درختان کم ارتفاع ، حفر چاه و قنوات بدون استفاده از دکل حفاری، اکتشاف و بهره برداری از معدن ، راه سازی و احداث شبکه آبیاری مشروط بر اینکه مانعی برای دسترسی به خطوط برق برای وزارت نیرو و شرکت های برق ایجاد ننماید و سبب خسارت برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد با رعایت فاصله ۳ متر از پی پایه ها بلامانع بوده و در مورد حفر چاه و قنوات و راه سازی میبایست قبلاً اجازه کتبی شرکت برق اخذ گردد. طبق مواد ۷ و ۱۰ تصویب نامه، رعایت حریم و ضوابط فنی مصوب خطوط نیروی برق توسط اشخاص حقیقی و حقوقی الزامی است و اشخاصی که برخلاف مقررات تصویب نامه مذکور اقدام به عملیات و تصرفاتی در مسیر و حریم های زمینی و هوایی در زیر حریم هوایی خطوط برق نمایند مکلفند به محض اعلام وزارت نیرو و شرکت برق عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود نسبت به رفع آثار عملیات و تصرفات مبادرت نمایند . بدیهی است هرگونه ممانعت از اجرای طرح عمرانی و دولتی در حین عملیات اجرایی جرم و مشمول کیفر مذکور در ماده ۸ لایحه قانونی رفع تجاوز از تاسیسات آب و برق کشور بوده و با متخلفین اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی طبق مقررات برخورد خواهد شد . مالکین و اشخاص حقیقی و حقوقی در صورت هرگونه ابهام لازم است ظرف مدت یکماه از تاریخ درج این آگهی در روزنامه به نشانی این شرکت : زاهدان- خیابان دانشگاه حد فاصل دانشگاه ۳۷ و ۳۹ شرکت سهامی برق منطقه‌ای سیستان و بلوچستان- با ارائه مدارک مربوطه مراجعه یا مکاتبه نمایند .

**شرکت سهامی برق منطقه ای سیستان و بلوچستان**

شناسه آگهی: ۱۴۲۱۱۱ ف ۸۰۸۸



**فروش متری مسکن محقق می‌شود**

مجید عشقی، رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار در مراسم رونمایی از نخستین صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، اظهار کرد: با راه‌اندازی صندوق فروش مستغلات فروش متری مسکن نیز محقق می‌شود. فردی که سرمایه لازم برای خرید ملک ۸۰ متری را ندارد می‌تواند به مرور از این طریق چند متر ملک خریداری کند و مبلغ اجاره بها را در قالب سود دریافت کند.

**گفت‌وگوی ویژه**

**مشر**



سازمان ساماندهی مشاغل شهری و فرآورده های کشاورزی شهرداری مشهد مقدس