

فصل ۸

بازار سرمایه و مستغلات

املاک و مستغلات چیست

واژه املاک و مستغلات همچنین، به کسب‌وکاری (شغلی) اشاره دارد، که در زمینه خرید، فروش، رهن و یا اجاره زمین، ساختمان و خانه فعالیت می‌نماید

توسعه املاک و مستغلات

توسعه املاک و مستغلات Real estate development نوعی کسب‌وکار چندگانه است، که فعالیت‌های مربوط به آن، از نوسازی ساختمان‌ها، مشاوره امور ملکی، اجاره مجموعه‌های ساختمانی، خرید و فروش املاک و اجرای فرایند خریداری زمین، سپس ساخت‌وساز و در نهایت فروش آن‌ها را، در بر می‌گیرد.

توسعه‌دهندگان املاک و مستغلات را نباید با شرکت‌های ساخت‌وساز اشتباه گرفت. شرکت‌های توسعه املاک در عمل هماهنگی میان پیمانکاران و یا همان شرکت‌های ساخت‌وساز را، با تامین‌کنندگان مالی پروژه، بر عهده دارند.

در یک پروژه استاندارد ساخت‌وساز، یک شرکت توسعه املاک و مستغلات است، که اقدام به خریداری زمین یا ملک موردنظر می‌نماید، شرکت‌های ساختمانی، پروژه ساخت‌وساز را انجام می‌دهند و شرکت‌های سرمایه‌گذاری نیز تأمین مالی پروژه را بر عهده خواهند داشت، که توسعه‌دهنده املاک است، که کلیه هماهنگی‌ها را، بر روی کاغذ انجام می‌دهد.

بطور کلی خرید اراضی مناسب برای ساخت و ساز، بازاریابی و ثبت قراردادهای تجاری در حوزه آغاز پروژه‌های ساختمانی، تنظیم برنامه‌های اجرایی سازندگان، ایجاد فرصت‌های جدید سرمایه‌گذاری، کنترل و مدیریت اجرای پروژه‌ها؛ از مراحل ابتدایی تا بهره‌برداری کامل، پذیرش ریسک سرمایه‌گذاری، ایجاد نوآوری و خلاقیت در اجرای پروژه‌های ساختمانی از مهمترین و بزرگترین وظایف توسعه‌دهندگان صنعت ساختمان محسوب می‌شود.

املاک و مستغلات به کلیه اموال غیر منقول مستقر در یک ملک گفته می‌شود، که به‌طور کلی از زمین، ساختمان، محصولات کشاورزی، منابع طبیعی، مواد معدنی و آب‌های زیرزمینی تشکیل شده است.

در اکثر مواقع، واژه املاک و مستغلات برای اشاره به خانه (مسکن) یا ساختمانی که در آن محدوده مشخص، واقع شده است، بکار می‌رود. واژه املاک و مستغلات همچنین، به کسب‌وکاری (شغلی) اشاره دارد، که در زمینه خرید، فروش، رهن یا اجاره زمین، ساختمان و خانه فعالیت می‌نماید

بازار املاک و مستغلات

مسکن یا به‌طور کلی املاک و مستغلات، به کلیه اموال قابل انتقال و یا غیر قابل انتقال در یک ملک گفته می‌شود، که می‌تواند شامل زمین، ساختمان، منابع طبیعی، مواد معدنی،

محصولات کشاورزی و آب‌های زیرزمینی باشد. در اکثر مواقع، واژه املاک و مستغلات برای اشاره به خانه (مسکن) یا ساختمانی که در آن محدوده مشخص واقع شده است، به کار می‌رود.

بازار املاک و مستغلات

املاک و مستغلات به عنوان یکی از بازارهای فیزیکی سرمایه‌گذاری، به خصوص در سال‌های اخیر و در کشور ما همواره مورد توجه سرمایه‌گذاران بوده است. عوامل سیاسی و اقتصادی زیادی بر روی نوسانات قیمت این بازار می‌تواند تاثیرگذار باشد. عواملی همچون قیمت جهانی کالاهای اساسی (مثل فولاد)، آیین نامه‌ها و ابلاغیه‌های هیات دولت، همچنین مصوبات مالیاتی، حجم نقدینگی موجود در بازار، نرخ تورم، نرخ بهره بانکی و ... تعدادی از متغیرهای تاثیرگذار بر روی بازار مسکن هستند. از ویژگی‌های این بازار می‌توان به قابلیت نقدشوندگی پایین و ریسک کمتر نسبت به سایر بازارها اشاره کرد.

در سال‌های گذشته و با توجه به خلاءهای قانونی در حوزه مسکن، بازدهی‌های قابل توجهی توسط بعضی از افراد در این حوزه به دست آمده است. در شرایط کنونی و با توجه به رقابتی شدن بازار مسکن، سیاست‌های مالیاتی دولت و مزاد عرضه در بسیاری از نقاط کشور (طبق آخرین آمار سرشماری سال ۱۳۹۵ تعداد ۲,۵ میلیون واحد بدون سکنه در کشور موجود است!)، دستیابی به سودهای کلان همچون سال‌های گذشته، دور از انتظار به نظر می‌رسد. با این وجود بازار مسکن نیز به دلیل ویژگی‌هایی که به آن‌ها اشاره شد می‌تواند همچنان علاقه‌مندان و فعالان بسیاری را به خود جذب کند.

در بازار مستغلات قیمت استاندارد وجود ندارد و تمام قیمت‌ها به صورت سلیقه‌ای و خاصی است از این رو سرمایه‌گذاری در این بازار مستلزم داشتن تجربه کافی می‌باشد ولی اکثر کسانی که خواهان سرمایه‌گذاری در این بازار هستند تجربه کافی را ندارند از اینرو ممکن است دچار اشتباه شده و ضرر و زیان زیادی را در خرید یا فروش متحمل شوند.

براي ورود به بازار املاك و مستغلات لازم و ضروري است كه بامباحث ذيل بطور كامل
شنايي پيدا کرده و سپس دانسته هاي خود را اجرا كنيم.

۱. خريدار

۲. -تامين منابع مالي

۳. بازار املاك و مستغلات

۴. بنگاههاي املاك

۵. فروشنده

۶. تكنيکهاي اساسي در معاملات مسکن اصول سرمايه گذاري در بازار املاك و مستغلات -