

بیشترین عامل تأثیر گذار بر بازده صندوق های سرمایه گذاری، یکی از انواع صندوق های سرمایه‌گذاری مشترک بوده که واحدهای آن در بورس قابل معامله می‌باشد.

صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات (REITs)، یکی از انواع صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک بوده که واحدهای آن در بورس قابل معامله می‌باشد. به گزارش پایگاه خبری بانک مسکن-هیبنا، این صندوق از نوع سرمایه‌گذاری محدود (Closed-End Fund) بوده و دارندگان واحد می‌توانند مطابق با نظر مدیر صندوق و طی شرایط خاص که در امیدنامه و اساسنامه صندوق ذکر می‌شود، امکان‌پذیر است.
دارایی اصلی صندوق، املاک و مستغلات بوده و به همین دلیل بازدهی آن تقریباً مشابه با بازدهی ملک طی دوره فعالیت می‌باشد. به‌رنگ اسدی مدیرعامل شرکت تأمین سرمایه در گفتگویی توضیحاتی ارائه کرد.

۱. لطفاً توضیحاتی در مورد صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات بدهید؟
صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات (REITs)، صندوق‌های سرمایه‌گذاری تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار هستند که فعالیت اصلی آن‌ها خرید املاک و اجاره آن‌ها و تقسیم عواید ناشی از اجاره به دارندگان واحد می‌باشد. جهت پویایی صندوق و مدیریت بهینه منابع، فعالیت فرعی صندوق‌های مذکور شامل خرید و فروش املاک، بازسازی و فروش ساختمان‌های قدیمی، خرید اهرمی املاک (قسطی) و … می‌باشد.

این نوع صندوق به چند طریق قابلیت راه‌اندازی دارد. در حالت اول مشابه سایر صندوق‌های سرمایه‌گذاری، وجه نقد از طریق پذیرهنویسی از عموم مردم جمع‌آوری شده و مدیر صندوق مطابق با الزامات اساسنامه، نسبت به انجام فعالیت‌های اصلی و فرعی صندوق یعنی سرمایه‌گذاری در املاک، دریافت اجاره، تقسیم عواید، خرید و فروش ملک، خرید اهرمی و غیره اقدام می‌کند.

در حالت دوم، دارنده ملک (بانسی)، املاک از پیش تعیین شده‌ای را به صندوق منتقل کرده و طبق سازوکاری که در اساسنامه ذکر می‌شود، بخشی از املاک را به عموم واگذار می‌کند. به عبارتی ملک از قبل مشخص بوده و بانی بخشی از ملک مورد نظر را از طریق منابع پذیرهنویسی شده به فروش می‌رساند. حالت سوم، ترکیبی از دو حالت فوق می‌باشد. به عبارتی در حالت اول مدیریت صندوق، فعال و در حالت دوم مدیریت، غیرفعال می‌باشد. با توجه به شرایط خاص این صندوق‌ها مدیریت فعال توصیه می‌شود.

۱.پیش‌بینی شما از بازدهی صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات برای دارندگان واحد چقدر است؟

عوامل مختلفی در بازدهی صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات تأثیرگذار است. مطابق با امکان‌سنجی انجام شده، بیشترین عامل تأثیرگذار بر بازده این نوع صندوق، نرخ رشد مسکن مربوط به استان تهران با میانگین حدود ۲۷٪ و کمترین نرخ رشد مربوط به استان کهگیلویه و بویراحمد با میانگین حدود ۱۱٪

بیشترین عامل تأثیر گذار بر بازده صندوق های سرمایه گذاری، نرخ رشد مسکن می‌باشد

نرخ رشد مسکن می‌باشد



بوده است. همچنین شایان ذکر است مطابق با آمار تاریخی در بلندمدت نرخ رشد مسکن اندکی از تورم بیشتری می‌باشد. دومین عامل تأثیرگذار بر بازدهی صندوق، میزان دریافت اجاره‌بهایی املاک تحت تملک می‌باشد. مطابق با آخرین آمار منتشر شده در شهر تهران در بهار ۱۳۹۹، نسبت قیمت به اجاره حدود ۲۸ واحد در یک سال بوده است. در واقع اجاره‌بهایی دریافتی سالانه حدود ۳.۵٪ بازدهی واقعی برای صندوق ایجاد می‌کند. از طرفی، صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات، هزینه‌هایی مانند هزینه تعمیرات و نگهداری، هزینه افت قیمت املاک به دلیل افزایش عمر بنا، هزینه کارمزد ارکان و … را نیز باید پرداخت کند که بازدهی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. بنابراین در حالت محافظه‌کارانه و در حالت مدیریت غیرفعال، می‌توان انتظار داشت که بازدهی بلندمدت صندوق تقریباً معادل نرخ رشد مسکن باشد.

۱.با توجه به توضیحات فوق چرا سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات جذاب است؟

معمولاً سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات صرفاً برای کسب بازده صورت نمی‌پذیرد بلکه دلیل اصلی آن پوشش ریسک ناشی از تغییرات سریع قیمت مسکن می‌باشد. از طرف دیگر در حالت عادی و وضعیت اقتصادی نرمال، بازدهی املاک و بازدهی بازار سرمایه هم‌بستگی پایینی با یکدیگر داشته و طبق نظریه مار کوپتز، سرمایه‌گذاری توأمان در املاک و بازار سرمایه، می‌تواند منجر به کاهش ریسک و افزایش بازده سبد سرمایه‌گذاری شده و به متنوع‌سازی آن کمک کند. با ایجاد صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات این ابزار مالی برای فعالان بازار سرمایه فراهم می‌شود که به راحتی امکان سرمایه‌گذاری در املاک را داشته باشند.

همانطور که در سوال اول اشاره شد، بازدهی

درخشش بانک سپه در جشنواره روابط عمومی

روابط عمومی بانک سپه موفق به دریافت دو لوح ستاره عمومی روابط عمومی و ستاره طلایی روابط عمومی شد

رئیس اداره کل روابط عمومی بانک سپه، تدوین استراتژی

مشخص رسانه‌ای، تغییر ساختار نشریات بانک، دیجیتال سازی نشریات بانک از ابتدا تاکنون را از جمله اقدامات مهم دو سال اخیر در روابط عمومی برشمرد و افزود: مستندسازی فعالیت‌های ادغام در بانک به‌ویژه حوزه روابط عمومی، ایجاد فضای آرام و بدون حاشیه که حاصل تعامل مناسب با رسانه‌ها در کنار تعامل با وزارت اقتصاد، بانک مرکزی و بانک‌های ادغامی بود، دلیلی بر استفاده بهینه از ظرفیت‌های روابط عمومی و کاربرد خردمندان آنها در فرآیند ادغام بانک‌ها می‌باشد.

اسکندری یکسان‌سازی هویت بصری بانک‌های ادغامی، فراهم‌سازی مقدمات راه‌اندازی و تجهیز اتاق مانیتورینگ تلویزیون‌های شعب به‌صورت متمرکز را از جمله اقدامات مؤثر دیگر روابط عمومی در سال گذشته ذکر کرد و افزود: تهیه دستورالعمل نظام آراستگی بانک سپه، راه‌اندازی شیفت غیر اداری ۱۵۵۷ به‌منظور خدمات مسدودی کارت و درگاه‌های بانک و نیز فراهم‌سازی مقدمات یکسان‌سازی مراکز پاسخگویی بانک‌ها، تدوین و اجرای کمپین داخلی از دیگر اقدامات این اداره کل بوده است.

بر اساس این گزارش، رئیس اداره کل روابط عمومی بانک سپه یکی از مدیران مجرب این بانک است که سابقه فعالیت در رده‌های مختلف مدیریتی در استان‌های خوزستان، ایلام، بوشهر، سمنان و قم را در کارنامه خود دارد و در مقاطعی با سمت‌های معاون اداره کل روابط عمومی، بازرس ویژه مدیرعامل و همچنین دبیر کمیسیون هماهنگی بانک‌های استان قم خدمت کرده است.

این گزارش می‌افزاید: اداره کل روابط عمومی بانک سپه از بهار سال ۱۳۹۸ با ریاست غلامرضا اسکندری همزمان با اجرای طرح ملی ادغام و عملیاتی شدن پروژه بزرگ ارتقای سامانه‌ها و سیستم‌های بانک سپه در زمینه انجام اقدامات حرفه‌ای در حوزه روابط عمومی در جشنواره‌های معتبر داخلی و بین‌المللی به موفقیت‌های مهمی دست یافت. در این مدت رئیس اداره کل روابط عمومی بانک سپه به سبب طراحی نظام ارتباطی شایسته و اهتمام در توسعه کمی و کیفی

بانک سپه و پیپه

بانک سپه و پیپه

بیشترین عامل تأثیر گذار بر بازده صندوق های سرمایه گذاری، نرخ رشد مسکن می‌باشد

می‌توان از ابزارهای در اختیار مانند خرید اهرمی و فروش اقساطی، نهایت استفاده را در بهبود بازده صندوق برد.

همچنین لازم به ذکر است در سال ۱۳۹۹، ۱۵٪ تعداد دفعات معاملات در شهر تهران، مربوط به منطقه ۵ بوده است. مناطق ۴، ۲ و ۱۰ به ترتیب با ۸٪، ۸٪ و ۸٪ در رتبه‌های بعدی معاملات قرار گرفته‌اند. این موضوع بیان می‌کند که انتخاب مسکن مناسب برای سرمایه‌گذاری باید به نحوی انجام پذیرد که نقدشوندگی کافی در صندوق ایجاد شود تا اگر فرصت سرمایه‌گذاری بهتر فراهم شد و یا به دلایلی به اجبار صندوق وارد فرایند تصفیه شد، نقد کردن دارایی‌ها به راحتی امکان‌پذیر باشد. این امکان در شرایطی که آورده اولیه صندوق نقد باشد، راحت‌تر به وقوع می‌پیوندد.

۱.مزایای کلان تأسیس صندوق املاک و مستغلات از نظر شما چیست؟

طبق گزارش صندوق بین‌المللی پول در سال ۲۰۱۶، متوسط نسبت تسهیلات به بهای مسکن در کشورهای مختلف، حدود ۸۰ درصد بوده که متأسفانه این رقم در ایران به شدت پایین می‌باشد. افزایش بی‌رویه قیمت مسکن طی سال‌های اخیر نیز، این نسبت را بیش از پیش در کشور ایران کاهش داده است. نسبت پایین تسهیلات به بهای مسکن، در کنار سایر پارامترهای اقتصادی، سبب شده است بسیاری از مردم به خصوص زوج‌های جوان به اجاره‌نشینی روی بیاورند. از طرفی مطابق با آمار منتشر شده، نرخ رشد اجاره در نیمه اول سال‌های ۱۳۹۹، ۱۳۹۸ و ۱۳۹۷ نسبت به سال قبل به ترتیب حدود ۴۷٪، ۳۷٪ و ۲۹٪ بوده است. این نرخ رشد سرسام‌آور، سبب شده است که طی سال‌های اخیر مستأجران به سمت حومه شهر تهران مهاجرت بیاورند. افزایش منزل مسکونی و قابل اجاره، طبیعتاً کمک خواهد کرد تا با افزایش عرضه ساختمان‌های اجاری، کاهش نسبی اجاره‌بها اتفاق بیفتد. در بدبینانه‌ترین حالت، راه‌اندازی صندوق املاک مستغلات کمک می‌کند،

سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات در چه مرحله‌ای است و تأمین سرمایه بانک مسکن در این خصوص چه اقداماتی انجام داده است؟

مرحل انتهایی تکمیل اساسنامه صندوق املاک و مستغلات با محوریت سازمان بورس و اوراق بهادار در حال انجام است. شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن طرح توجیهی و امیدنامه صندوق املاک و مستغلات را تهیه کرده و درخواست خود مبنی بر تأسیس اولین صندوق را به سازمان بورس ارائه کرده است. انشالله در آینده‌ای نزدیک و در صورت موافقت سازمان محترم بورس، شاهد راه‌اندازی اولین صندوق املاک و مستغلات توسط تأمین سرمایه بانک مسکن خواهیم بود.

حفاظت از محیط زیست، شعار ما نیست!

امروز همه می دانند که تردهای غیرضروری در شهرهای بزرگ، از مهمترین عوامل آلودگی هوا است. همچنین تردیدی نیست که استفاده بی رویه از کاغذ، قطع غیرقابل توجیه درختان را در پی داشته و بسیاری از گونه های گیاهی را حتی در معرض خطر انقراض قرار داده است.

همچنین هدررفت زمان و فرسودگی منابع انسانی ناشی از انجام فعالیت های اداری طولانی، عدم النفع هایی را در پی داشته که می توان از آنها به عنوان یک چالش بزرگ در نظام اداری کشور یاد کرد. دغدغه حفظ محیط زیست، کاهش آلاینده ها، افزایش سرعت در فعالیت های اداری و نیز استفاده از روش های نوین خدمت رسانی با حفظ ملاحظات زیست محیطی، موضوعاتی است که از سالها پیش در نظام دیوانسالاری کشور مورد بحث بوده و هست، اما باید پرسید در این زمینه چه کسانی، چه اقداماتی را انجام داده اند؟ راهکار کاهش آلودگی هوا چیست و چگونه می توان با کاهش مصرف کاغذ، به حفظ درختان کمک کرد؟ بانک ملی ایران که از ابتدای فعالیت تا کنون، همه اقدامات خود را با پیوست های محیط زیستی همراه کرده است، به تازگی گام های بلندی در این مسیر برداشته که نه تنها توجه ویژه به الزامات زیست محیطی در آنها به خوبی دیده می شود، بلکه به طور قطع ریشه بسیاری از ناملایمات در این حوزه را نیز خشکانده است. امروز بخش مهمی از انرژی مصرفی در واحدهای مرکزی بانک ملی ایران از طریق پنل های خورشیدی تامین می شود. در شرایطی که کشور در روزهای کم آبی با دشواری در حال تامین برق مصرفی مشترکان است، بانک ملی ایران تلاش کرده است به سهم خود و تا حد امکان، استفاده از برق شبکه را کاهش داده و نیازهای خود را از انرژی پاک تامین کند. ارائه چند خدمت دیجیتال مبتنی بر اپلیکیشن های پیشرفته، راهکار دیگر بانک ملی ایران برای کمک به حفظ محیط زیست بوده است. همه اطلاع دارند که مشتری یک بانک برای دریافت تسهیلاتی حداقلی، باید چه حجمی از مدارک کاغذی را به شعبه ارائه داده و در طول فرایند تشکیل پرونده تا دریافت تسهیلات، باید چند بار به صورت حضوری به شعبه مراجعه کند. بانک ملی ایران در اقدامی بزرگ، این فرایند طولانی، حضوری و کاغذی را از طریق پلتفرم «نشان بانک» به فرایندی بسیار سریع، غیرحضوری و بدون مصرف کاغذ تبدیل کرده است، به طوری که حتی احراز هویت افراد را نیز به صورت غیر حضوری انجام می دهد. چنین اقدامی در تنها رفت و آمد مشتری به شعبه را به صفر می رساند و در نتیجه اثر محسوسی بر کاهش مصرف بنزین، کاهش آلودگی هوا و نیز کاهش فرسودگی نیروی انسانی شاغل در بانک دارد، بلکه نظمی نوین را در فرایندهای اداری کشور ایجاد کرده است. در نمونه ای دیگر، پروژه «تفکیک پس‌ماند» در همه واحدهای بانک ملی ایران در حال پیاده سازی است. بر اساس این پروژه که به صورت پایلوت آغاز شده و در آینده نزدیک تا سطح شعب نیز ادامه خواهد یافت، با استقرار مخازن جمع آوری زباله به صورت تفکیک شده، گام بزرگی در راستای بازیافت زباله های تولید شده و نیز کمک به حفظ محیط زیست برداشته خواهد شد. بانک ملی ایران، حفاظت از محیط زیست را یک شعار نمی داند، بلکه در عمل آن را ثابت کرده است. بدون تردید اگر از تجربه بانک ملی ایران در این زمینه استفاده شود، می توان روزهای بهتری را برای محیط زیست کشور انتظار کشید.

✳محمد رضا حسین زاده، مدیرعامل بانک ملی ایران

وزارت راه و شهرسازی اعلام کرد

آغاز مرحله جدید ثبت نام مسکن ملی

وزارت راه و شهرسازی از آغاز دور تازه ثبت نام در طرح اقدام ملی مسکن از هفته آینده خبر داد.

به گزارش پایگاه خبری بانک مسکن-هیبنا،براساس اعلام وزارت راه و شهرسازی، مرحله جدید ثبت نام متقاضیان برای طرح اقدام ملی مسکن از روز ۱۷ خردادماه آغاز خواهد شد و متقاضیانی که در مراحل گذشته موفق به ثبت نام و قرار گرفتن در فهرست مشمولان این طرح نشده اند می توانند در این طرح ثبت نام کرده و در صورت واجد شرایط بودن، به مراحل بعدی راه خواهند یافت. تاکنون سه مرحله ثبت نام در طرح اقدام ملی مسکن انجام شده است و مرحله جدید که از ۱۷ خرداد شروع خواهد شد چهارمین دور ثبت نام در این طرح خواهد بود. این در حالی است که در روزهای اخیر با مصوبه دولت تسهیلات مسکن ملی از ۱۰۰ میلیون تومان به ۱۵۰ میلیون تومان افزایش یافت. همچنین وزارت راه و شهرسازی از افتتاح فاز دوم مسکن ملی تا ابتدای تابستان خبر داده است. وزارت راه وشهرسازی اعلام کرده است که در تلاش است تا حد امکان و به منظور حمایت از متقاضیانی که در تامین اولیه با مشکل مواجه اند، روند ساخت پروژه ها را با منابع تسهیلاتی پیش ببرد و فرصت بیشتری از این طریق به متقاضیان واجد شرایط داده شود تا به این دلیل از طرح مسکن ملی حذف نشوند. با این حال متقاضیانی که در نهایت آورده اولیه خود را به حساب بانکی این طرح در شبکه بانکی که به نام خود متقاضی است واریز میکنند از پروژه ها حذف خواهند شد و سایر متقاضیان واجد شرایط که به عنوان متقاضی زررو در نوبت قرار دارند جایگزین آن ها می شوند. با این حال بنا بر اعلام متولی مسکن تا جایی که ممکن است از حذف متقاضیان خودداری خواهد شد. براساس اعلام وزارت راه و شهرسازی از آخرین روند پیشرفت طرح اقدام ملی مسکن، از مجموع ۵۳۰ هزار واحد اقدام ملی مسکن که در مرحله اجرا قرار دارد تا نیمه فروردین ماه امسال تعداد ۲۱۳ هزار و ۱۰۱ متقاضی برای مسکن ملی افتتاح حساب و از این تعداد ۱۵۰ هزار و ۳۳۸ نفر وجوه اولیه را واریز کردند که معادل ۶۷۹۰ میلیارد تومان است. در واقع حدود ۳۸۰ هزار نفر از متقاضیان واجد شرایط هنوز مبلغی واریز نکرده‌اند که احتمال حذف آنها وجود دارد. هم اکنون و مطابق با آخرین اعلام متولی مسکن ملی، قیمت هر متر مسکن ملی ۳ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان است. پیش از این قیمت ساخت هر مترمربع واحد مسکن ملی معادل ۲ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان اعلام شده بود که با توجه به افزایش هزینه های ساخت و سزای ناشی از افزایش هزینه های تامین مصالح و تجهیزات ساختمانی و … این میزان به روز رسانی شده و به رقم ۳ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان افزایش یافته است. هر چند متولی مسکن اعلام کرده است متناسب با افزایش هزینه های ساخت این میزان افزایش خواهد یافت. بنابراین برای جلوگیری از تاخیر در اجرای پروژه ها و تکمیل واحدها لازم است متقاضیان هر چه سریعتر و در اسرع وقت نسبت به واریز آورده اولیه خود اقدام کنند تا واحدها هر چه سریعتر و با هزینه کمتر تکمیل و واگذار شود.

مهار تورم؛ اولویت اصلی دولت ۱۴۰۰

یک تحلیلگر اقتصادی گفت: اولویت اصلی اقتصاد ایران برای دولت آینده فرونشاندن آرام تورم است که باعث می‌شود همزمان که محیط اقتصادی به سمت ثبات پیش می‌رود، انتظارات کارگزاران اقتصادی هم تعدیل شود.

عباس علوی، تحلیلگر اقتصادی در گفت و گو با ایبنا درباره تأثیر سیاست‌های ارزی، کنترل نقدینگی، مهار تورم و تعیین نرخ ارز برای واردات کالاهای اساسی در دولت گفت: سیاست‌های دولت را از سال ۱۳۹۷ که تورم در ایران اوج گرفت، مورد پیگیری قرار دادم، یکی از شاخص‌ترین تصمیمات اخذ شده همان دلار ۴۲۰۰ تومانی بود که انصاف‌رجهای خوبی (حدود ۵۰ میلیارد دلار) هم تخصیص داده شد. وی درباره میزان موفقیت این سیاست‌ها چنین عنوان کرد: در صورتی که اقتصاد ایران در حال رونق‌ناشی شدن یازدیک به آن بود و با این سیاست‌ها دست به‌مانع تراشی زده شد، موفقیت‌آمیز محسوب می‌شود، اما چنانچه قرار بر آن بوده تباری تورم مانع ایجاد شود، موفق عمل نشده‌است. این تحلیل‌گر اقتصادی در این رابطه یادآور شد: زمانی که شاهد هستیم تورم در کاتال ۴۰ درصد ورود پیدا می‌کند یا تورم نقطه‌ای مواد غذایی در سال ۹۸ از ۸۰ درصد هم کرده، هرگز سیاست‌های کنترلی دولت به ویژه در بحث ارز موفق‌آییم به حساب نمی‌آید. ازطرف دیگر وقتی ترکیب نقدینگی مورد توجه قرار می‌گیرد و سهم پول در نقدینگی برابر ششبه پول سنجیده می‌شود، افزایش این سهم دراین سال‌ها پس از نظلمات ارزی نشان از این دارد که سیاست‌های دولت موفق نبوده تا جلوی صدور فشار نقدینگی در بازارهای درایی را بگیرد.