



تاریخ:
شماره:
پیوست:

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

بودجه بهره برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵





بر اساس بند ۱ ماده ۴۶ اساسنامه صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه و مفاد امیدنامه صندوق، بودجه بهره برداری عملیاتی صندوق در ادامه ارائه شده است.

بدیهی است یکی از مبانی تهیه بودجه، پیش بینی و تحلیل اطلاعات بازار بر اساس داده های موجود در بازار املاک و مستغلات می باشد. در این خصوص با توجه به عدم گزارش دهی بانک مرکزی در خصوص معاملات مسکن در تهران از مرداد ۱۴۰۳ عموماً فعالین بازار مسکن با سردرگمی مواجه بوده اند و دماسنج بازار مسکن از کار افتاده است. اما با توجه به حضور فعال ارکان مدیریتی صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه در بازار، مشاهدات میدانی نشان دهنده تحرکات برای افزایش قیمت ها در بازار بوده است اما این موضوع لزوماً به منزله افزایش قیمت هم اندازه قیمت دلار نیست.

جهت تحلیل و پیش بینی بهتر، ما در بررسی خود بازار را به دو بخش تقاضای مصرفی و بخش سرمایه گذاری تقسیم کردیم. در بخش تقاضای مصرفی، بازار پس از رشد قیمت دلار نسبتاً فعال گردید و افرادی که منتظر خرید خانه در قیمت های بهتر بودند دست به کار شدند و برای جلوگیری از کاهش سرمایه خود به خرید اقدام نمودند و همین موضوع منجر به رشد معاملات در بخش تقاضای مصرفی در ماه های انتهایی سال گردیده است.

اما در بخش سرمایه گذاری با توجه به موضوع ریسک نقدشوندگی ملک تحرکات قیمتی و معاملاتی خاصی مشاهده نشده است اما پس از رشد قیمت دلار بسیاری از این افراد فعلاً از تصمیم فروش ملک خود منصرف شده اند و به دنبال فضای واضح تری برای فروش هستند.

یکی از پارامترهای مهمی که می تواند نشان دهنده قدرت خرید متقاضیان مسکن باشد، دوره انتظار خرید مسکن است که در سال ۱۴۰۱ به ۴۵ سال رسید. در صورتی که متوسط رشد درآمدی را در سال ۱۴۰۲ برابر با ۴۰ درصد در نظر بگیریم، در خرداد ماه ۱۴۰۲ شاهد رسیدن دوره انتظار خرید مسکن به بالاترین سطح تاریخی بوده ایم که با توجه روند قیمتی هر متر مربع آپارتمان در تهران، شاهد کاهش این نسبت تا مرداد ماه سال ۱۴۰۳ و رسیدن آن به ۵۵ سال هستیم.

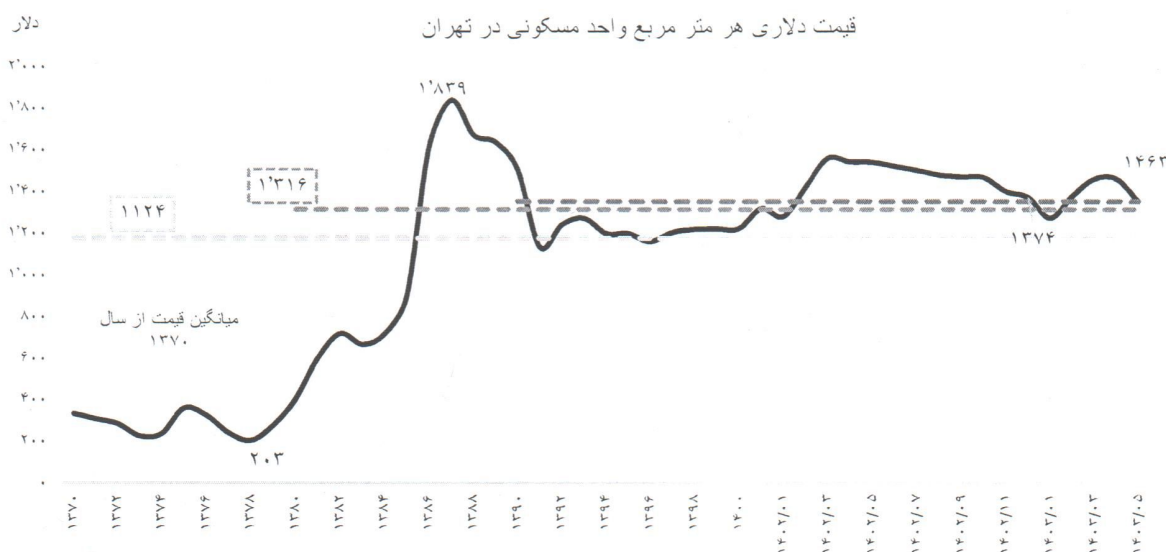
این نسبت با فرض پس انداز ۳۰ درصد از درآمد سالانه یک شهروند تهرانی برای خرید یک آپارتمان ۷۵ متری به قیمت متوسط محاسبه شده است. اعداد فعلی این نسبت نشان می دهد حذف بخش اعظم تقاضای مصرفی ناشی از ناتوانی در خرید مسکن، می تواند بر رکود در بازار مسکن دامن بزند.





ساخت مسکن در مناطق بی متقاضی توسط دولت طی سالیان گذشته، کاهش میزان تسهیلات پرداختی جهت ساخت، افزایش هزینه مصالح و مجوزها، آماده نبودن زیر ساخت‌های حمل و نقل در شهرهای جدید و سایر عوامل اثر گذار بر حوزه مسکن همگی دست به دست هم داده اند تا دوره انتظار خرید مسکن با ثابت ماندن همه شرایط به میزانی افزایش یابد که دیگر اکثر افراد خود را از این نیاز اساسی محروم میدانند و هیچ سپر امن و مطمئنی جهت برخورداری از بازدهی بازار مسکن به منظور حفظ قدرت خرید مسکن در سال های آتی را در دسترس نمی بینند.

بازار مسکن طی سال های گذشته روند نوسانی داشته و با دوره های رونق و رکودی مواجه بوده است. بسیاری رونق در بازار مسکن را ناشی از افزایش قیمت واحدهای مسکونی می دانند، در صورتی که افزایش قیمت مسکن و عدم بهبود قدرت تقاضا همواره منجر به کاهش حجم معاملات و وقوع رکود در این بازار گردیده است. رشد بالغ بر ۹۰ درصدی قیمت مسکن که در بازه زمانی ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ همزمان با کاهش ۶۰ درصدی حجم معاملات مسکن اتفاق افتاد، نشان دهنده این رویداد است. همچنین در بازه سال های ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۲ این موضوع تکرار شده به طوریکه میانگین تعداد معاملات از ۱۰ هزار واحد در ماه به حدود ۳ هزار واحد کاهش یافته است.



(Handwritten signature)





تاریخ:.....
شماره:.....
پیوست:.....

میانگین قیمت آپارتمان در تهران از متوسط ۳۰ ساله ۱۱۲۴ دلار به متوسط ۲۰ ساله ۱۳۱۶ دلار و متوسط ۱۰ ساله ۱۳۵۴ دلار رسیده است. این موضوع را می توان تغییر پارادایمی در قیمت تعادلی دلاری مسکن تهران دانست. علت اصلی این موضوع را باید در بهای تمام شده دلاری مسکن جستجو کرد. از طرف دیگر ثبات نسبی در قیمت دلار در دهه ۸۰ برخلاف افزایش قیمت مسکن منجر به رشد دلاری قیمت هر متر مربع واحد مسکونی به بالاترین قیمت تاریخی شد. در نتیجه تغییر پارادایمی در قیمت تعادلی دلاری مسکن در گذر دو دهه صورت گرفته است. با این شرایط می توان گفت در صورت عدم تغییر سایر پارامترهای موثر، کاهش عرضه زمین در یک دهه آتی، می تواند اثری مشابه گذشته بر افزایش قیمت تعادلی مسکن بگذارد.

در حال حاضر و مطابق با آخرین داده های منتشر شده تا مرداد ماه ۱۴۰۳ قیمت دلاری مسکن در شهر تهران به ۱۴۶۳ دلار به ازای هر متر مربع رسیده است که حدود ۸ درصد بالاتر از میانگین ۱۰ ساله قیمت دلاری مسکن می باشد.

با توجه به وضعیت رکود تورمی در بخش مسکن و رشد قیمت دلار در نیمه دوم سال ۱۴۰۳ انتظار داریم که شاهد کاهش قیمت دلاری مسکن بوده باشیم. همچنین، به نظر می رسد با توجه به تغییرات ساختاری ایجاد شده در قیمت دلاری مسکن، نمی توان قیمت های فعلی را دارای حباب دانست و از همین رو میانگین قیمت ۱۰ ساله را می توان به عنوان کف تغییر قیمت مسکن در شهر تهران عنوان کرد.

با توجه به شرایط بازار مسکن به نظر می رسد که در ماه های انتهایی سال جاری و فصل بهار سال ۱۴۰۴ شاهد تحرکات نسبتاً کمی در قسمت سرمایه گذاری بازار مسکن باشیم.

با توجه به توضیحات مذکور برای ماه های آینده تا پایان سال مالی برآورد زیر در خصوص خالص دارایی های صندوق و همچنین صورت سود و زیان صندوق پیش بینی می گردد.





پیش بینی دوره منتهی به دوره ۶ ماهه منتهی به

۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۱۴۰۳/۰۹/۳۰

ریال

۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۳۰,۵۱۱,۸۵۵,۵۲۰

۶۹,۱۶۰,۲۰۵,۸۴۵

۱۰۳,۷۴۰,۳۰۸,۷۶۷

۱۴,۲۹۸,۴۵۵

۳۹۳,۴۲۶,۶۶۸,۵۸۷

۲۲,۹۳۵,۰۳۷,۸۳۶

۹۸,۵۷۶,۹۱۵,۹۶۸

۱۴۶,۶۸۳,۱۶۱,۱۹۰

۲۰,۲۱۷,۲۳۹

۲۶۸,۲۱۵,۳۳۲,۲۳۳

۲۹,۲۴۹,۲۸۰,۲۸۳

۱,۶۶۹,۵۸۹,۱۲۴

۳۰,۹۱۸,۸۶۹,۴۰۷

۳۶۲,۵۰۷,۷۹۹,۱۸۱

۱۹,۹۴۰,۴۵۱,۵۶۳

۱,۱۳۸,۲۲۸,۳۸۵

۲۱,۰۷۸,۶۷۹,۹۴۸

۲۴۷,۱۳۶,۶۵۲,۲۸۵

درآمدهای عملیاتی

سود فروش املاک

سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار

سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

سود سپرده های بانکی

سایر درآمدها

جمع درآمدهای عملیاتی

هزینه های عملیاتی

حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سایر هزینه های عملیاتی

جمع هزینه های عملیاتی

سود خالص

پیش بینی سال مالی منتهی

به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۱۴۰۳/۰۹/۳۰

ریال

۴,۷۹۱,۸۷۶,۰۸۹,۵۷۹

۱,۱۲۷,۵۳۸,۰۳۹

۱۳,۹۲۴,۴۵۴,۶۲۲

۳۷۵,۶۹۰,۴۶۱,۴۴۱

۴۶۴,۹۴۲,۵۶۰,۳۰۲

۲۰۷,۶۶۶,۰۰۰,۰۰۰

۹۱۹,۶۷۲,۲۱۵

۱۱,۳۵۷,۴۲۹,۷۱۳

۳۰۶,۴۳۰,۵۳۰,۰۰۰

۲,۱۵۴,۹۸۳,۹۳۳,۵۳۹

دارایی ها

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

سایر دارایی ها

حساب های دریافتنی

پیش پرداخت ها

سایر سرمایه گذاری ها

(Handwritten signature)



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵



www.DiamondCMG.com



Customer@DiamondCMG.com



تاریخ:.....
 شماره:.....
 پیوست:.....

آینده مطمئن سرمایه شما

۶۹۷,۴۱۳,۸۴۰,۴۵۳	۲,۲۶۴,۱۲۲,۹۲۰,۲۹۶	سرمایه گذاری در سپرده های بانکی
۸۷۹,۰۱۳,۶۹۵	۷۱۶,۹۶۴,۲۵۷	وجوه نقد
۶,۳۴۵,۸۵۳,۹۵۸,۱۳۰	۴,۹۴۶,۱۹۷,۴۵۰,۰۲۰	جمع دارایی ها
۳۵۶,۰۰۸,۸۴۶,۱۵۶	۶۰,۶۰۲,۵۲۳,۷۰۲	بدهی ها
	۶۰,۶۰۲,۵۲۳,۷۰۲	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۵,۹۸۹,۸۴۵,۱۱۱,۹۷۴	۴,۸۸۵,۵۹۴,۹۲۶,۳۱۸	جمع بدهی ها
		خالص دارایی ها

با توجه به خریدهای انجام شده صندوق و همچنین مذاکرات در حال انجام به نظر می رسد تا انتهای سال مالی سرمایه گذاری در املاک و مستغلات با سود ۲۲ درصدی (در بازه زمانی ۶ ماهه از ۳۰ آذر ۱۴۰۳ تا ۳۱ خرداد ۱۴۰۴) روبه رو گردد. همچنین در این بازه زمانی ۸۰ درصد از دارایی های تحت مدیریت صندوق به سرمایه گذاری در املاک اختصاص خواهد یافت و مابقی سرمایه گذاری در سهام و اوراق با درآمد ثابت تخصیص خواهد یافت.

در ماه های اخیر پس از پذیره نویسی صندوق، در بررسی های به عمل آمده برخی از موارد از نظر بازده سرمایه گذاری گزینه های مطلوبی بودند اما پس از بررسی های حقوقی، قراردادی، ثبتی و سایر موارد امکان معامله به دلیل آشکار شدن برخی از ریسک ها میسر نگردید.

همچنین با توجه به نقدینگی در اختیار صندوق، در حال حاضر با توضیحات اولیه ارائه شده صندوق با ریسک عدم از دست دادن فرصت های سرمایه گذاری مواجه نبوده و می تواند در ماه های پیش رو تا انتهای سال مالی اقدام به چینش پرتفوی از املاک با بازدهی مناسب اقدام نماید.

