

“کجا سرمایه گذاری کنم؟”

ایستگاه دوم:

سرمایه گذاری در املاک و خودرو

متن واره پنجم بخش دوم (۵.۲)



نشریه متن واره مدیریت

تیر ۱۴۰۲

صاحب امتیاز: انجمن علمی مدیریت بازرگانی

مدیر مسئول: آرزو شهراه زاده

سرمدیر: مسین نقدی پور

به تمریر اشکان حقیقی

صفحه آرای: مسین نقدی پور

ایستگاه دوم:
املاک و خودرو

ایستگاه اول:
بورس فرابورس فارکس ارز دیجیتال



مناوارة مدیریت



فأءامة بیروءة باءارة



ءارة علم آءءءاءاء و فأوری
ءارة شاهروءء

مقدمه

انسان در طول زندگی خود همواره دچار مشکلاتی می‌شود که نیاز به سرمایه‌ای بیشتر از حقوق ماهیانه خود دارد، این امر در طول زمان باعث شده که انسان‌ها به فکر پس انداز بیفتند تا در زمان نیاز از آن استفاده کنند؛

اما پس انداز کردن به صورت نقد می‌تواند خطراتی همچو کاهش ارزش پول در اثر تورم، از بین رفتن آن، دزدی و ... را داشته باشد، پس افراد باید به دنبال سرمایه‌گذاری غیر نقد باشند.

اغلب افراد بر روی خودرو، املاک، سهام، ارز های دیجیتال، بورس، طلا و .. سرمایه‌گذاری میکنند، به نظر شما کدام روش بهتر است؟

ما در اینجا سعی داریم مزایا و معایب سرمایه‌گذاری روی املاک و خودرو را شرح دهیم.

فروشی
شماره تماس
۰۹۱۲.....

Price Started At

\$1,500.00




متن واره پنجم بخش دوم (۵.۲)

از مزایای سرمایه گذاری بر روی املاک می‌توانیم به موارد زیر توجه داشته باشیم:

به روش های مختلف می‌توان در بازار مسکن سرمایه گذاری کرد. ملک کالایی وارداتی نیست که با واردات عرضه آن بالا برود و دچار کاهش قیمت شود.

محدودیت در عرضه ملک باعث کمبود آن در برقی نقاط شده که این امر فاصله عرضه و تقاضا را افزایش می‌دهد و باعث بالاتر رفتن ارزش ملک می‌شود. املاک، اموالی غیرمنقول هستند و امکان ربایش آنها وجود ندارد از این رو برای سرمایه گذاری گزینه‌ای امن تلقی می‌شود.

از معایب سرمایه گذاری روی املاک می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: سرمایه اولیه بالایی می‌خواهد ازین رو همه توانایی سرمایه گذاری ندارند. با بلایای طبیعی از جمله سیل و زلزله و رانش زمین می‌تواند به کل از بین برود و نابود شود به گونه ای که هرگز وجود نداشته است. با تخییرات اقلیمی مانند خشکسالی و .. از ارزش آن کاسته می‌شود. همچنین عواملی سیاسی اقتصادی و مراکز دولتی و جاده های اصلی و کارخانه جات و آب و هوا نیز بر روی قیمت املاک تاثیر گذارند. نقد شوندگی پایینی دارد این امر بدین معناست که اگر کسی بخواهد ملک خود را سریعاً به پول نقد تبدیل کند دچار مشکل خواهد شد همچنین به علت تورم بالا در بازه هایی زمانی افراد زیادی به سمت املاک و مسکن هجوم می‌آورند که باعث افزایش تقاضا و کاهش عرضه می‌شود که خود این امر باعث افزایش قیمت و ایجاد حباب قیمتی می‌شود.

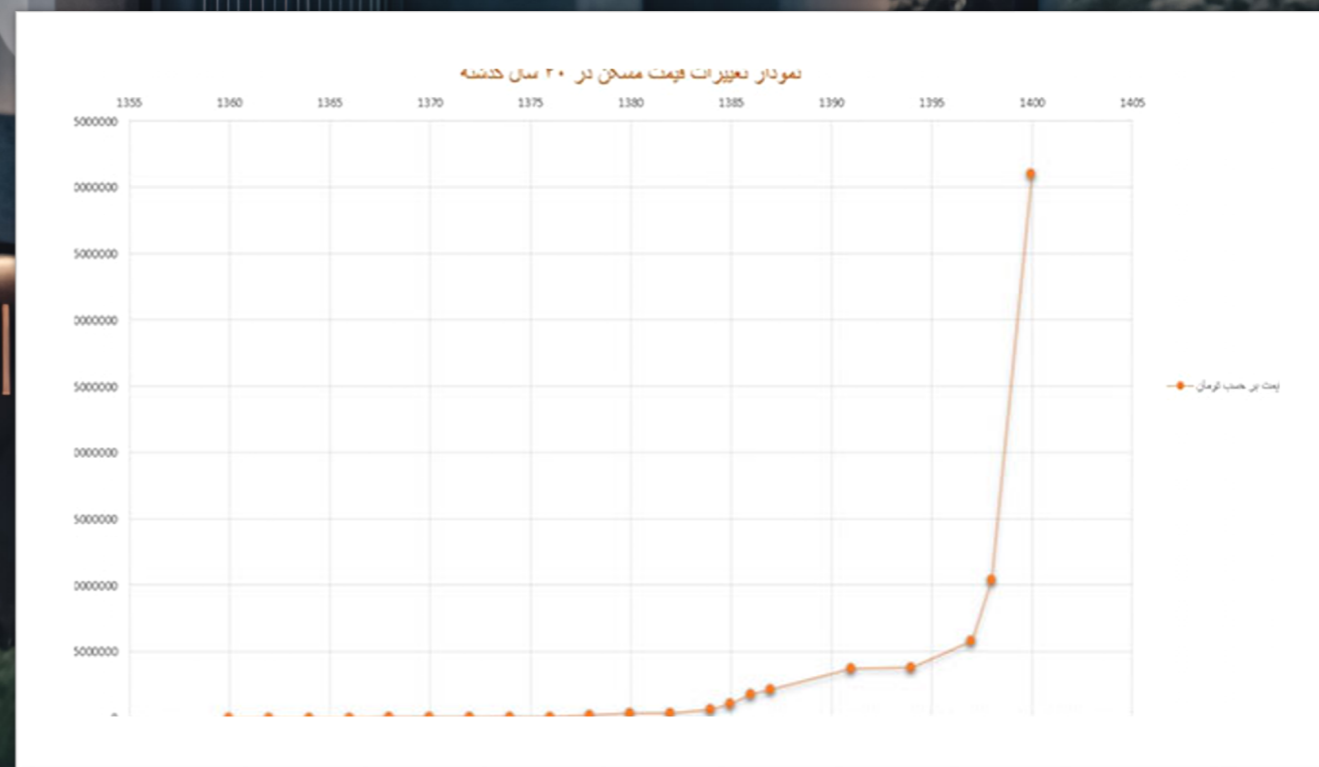


روش های سرمایه گذاری روی املاک:
فرید و هولد کردن آن به امید افزایش قیمت.
ساخت و ساز، مشارکت در ساخت و ساز.
فرید خانه های فرسوده و بازسازی آنها.
فرید و فروش املاک و خانه هایی که پتانسیل
افزایش قیمت در کوتاه مدت را دارند.
واگذاری با رهن و اجاره.

قوز بالای قوز

خانه به دانشجو اجاره داده نمیشود یا به سفتی و با شرایط دشوار اجاره داده میشود اما این وسط بمت اجاره بهای سنگین هم شده قوز بالای قوز! گناه قنشر دانشجو چیست؟ فالی از لطف نیست دانشجویان برای تمصیل در مقاطع بالاتر، علاوه به سطح علمی دانشگاه مورد نظر به شرایط خوابگاه و اجاره خانه در شهر مورد نظر توجه کافی داشته باشند.

قیمت ملک و مسکن اجاره بها در سال های اخیر به شدت بالا رفته است، برای مثال یک واحد مسکونی در مناطق درجه دو شهرستان بجنورد در سال های ۹۵-۹۷ سه الی هفت میلیون تومان در هر متر مربع بود که این قیمت امسال به ۱۷-۲۲ میلیون رسیده و روز به روز در حال افزایش است که سبب شده یک واحد ۱۰۰ متری به قیمت دومیلیارد تومانی برسد که عملاً قنشر جوان باید خرید خانه را فراموش کنند.



نمودار تغییرات قیمت مسکن در ایزان طی ۴۰ سال گذشته، ۱۳۶۰-۱۴۰۰

خودرو

سرمایه گذاری روی خودرو در کشور ما نسبت به سایر روش ها دارای ابهامات و ناشناخته های زیادی است که این امر باعث شده گاهی سرمایه گذاری روی خودرو بازدهی بالایی داشته باشد، در همین راستا برقی معایب و مزایای سرمایه گذاری روی خودرو را بررسی میکنیم



از مزایای سرمایه گذاری بر روی خودرو می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

امکان ورود با سرمایه های کم را بر خلاف املاک داراست.

نقد شونده‌گی مناسب دارد به گونه ای که برقی خودرو را پول نقد می‌فروشند

پتانسیل رشد بالایی دارد

امکان بازسازی خودرو های قدیمی و فروش آنها با قیمت بالاتر نیز وجود

دارد، برای مثال در تاریخ تنظیم این متن قیمت یک عدد خودرو پاترول

مدل ۶۷ بین پنجاه الی صد میلیون است که با هزینه ای صد میلیونی

بازسازی میشود و قیمت آن به چهارصد میلیون تومان میرسد که هم

قیمت با یک پراید است و چون بنزین در کشور ما دارای یارانه است توجه

به این امر که خودرو های قدیمی مصرف سوخت بالایی دارند مورد توجه

نیست..

از معایب سرمایه گذاری بر روی خودرو می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

محدودیت های قانونی از جمله اینکه هر فرد نمی‌تواند چندین خودرو ثبت

نام کند و نقل و انتقال اسناد و ...

تصادفات و دزدی و ... می‌تواند به یک باره کل سرمایه را از بین ببرد.

در کشور ما به ازای هر هزار نفر ۱۸۳ خودرو وجود دارد. این رقم بیشتر از

متوسط قاره آسیا و اقیانوسیه است که به ازای هر هزار نفر ۱۴۳ خودرو

در این قاره فعال است. با این حال و با در نظر گرفتن ناوگان فرسود که

بخش قابل توجهی از آن اسقاطی است میتوان نتیجه گرفت که تعداد

خوردو در کشور ما زیاد نیست با توجه به ناوگان حمل و نقل عمومی

ضعیف و عدم رعایت کنترل ترافیک عملا ما با مشکل تردد رو به رو

هستیم



به علت هزینه گمرک سنگین و بالا رفتن قیمت دلار اغلب ماشین های وارداتی لوکس مساب شده و طبق قوانین مالیاتی کالا های لوکس شامل مالیات میشوند ازین رو صاحبان ماشین های گران قیمت ملزم به پرداخت مالیات های سنگین سالیانه هستند.

سامانه مالیات بر انواع خودروهای سواری و وانت دوکابین گران قیمت

مودی گرامی با اعلام اعتراض شما به این مبلغ مالیات، پرونده شما جهت رسیدگی به هیئت موضوع ماده ۲۱۶ از طریق سامانه وصول اجرا ارجاع خواهد شد

اولا این خودرو گمری مدل ۲۰۱۵ با مبلغ ۱۱۵ میلیون تومان خریداری شده و با توجه به اینکه تا کنون به مدت ۸ سال کار کرده و اگر ارزش پول ملی توسط دولت فیشل تان حفظ می شد حد اکثر قیمت فعلی آن ۵۰ میلیون تومان بود. شما واقعا چه فکر کردید ارزش پول ملی را بر باد می دهید و نگاه به جای پاسخ گویی در مورد بی تدبیریتان در نا بودی ارزش پول ملی از ارزش کاذب اجناس مالیات یا به عبارت واقعی باج می گیرید. شرمندان باد کجای دنیا ماشین بعد از ۸ سال کار کرد ۱۲ برابر قیمتش گران می شود شاید در کشور الکویتان کره شمالی یا ونزولنا: عزت زیاد

ثبت اعتراض

ثبت اعتراض یکی از مودیان مشمول مالیات خودروهای لوکس

عکس وایرال شده در فضای مجازی

برای سرمایه گذاری روی خودرو باید دانشی مختصر از آن داشت که این دانش شامل موارد زیر میباشد:
خودرو های محبوب و کم استهلاک که تقاضای آن بیشتر از عرضه آن باشد را بشناسید.

دانشی اندک در مورد مسائل فنی و مکانیک خودرو داشته باشیم تا در فرید خودرو های دست دوم دچار مشکل نشویم.
باید به آینده مبهم خودرو در کشور نیز توجه داشت
قیمت خودرو پس از افزایش افسار گسیخته، در حال حاضر سیر نزولی را طی میکند و قیمت خودرو های لوکس با شدت بیشتری در حال کاهش است. اما اینکه پس از این چه اتفاقی رخ دهد مشخص نیست

قیمت خودرو همچنان کاهشی خواهد بود یا این کاهش باعث فشرده شدن فنر و در نهایت پرتاب قیمت ها خواهد شد؟