

بستر سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات دیپیم

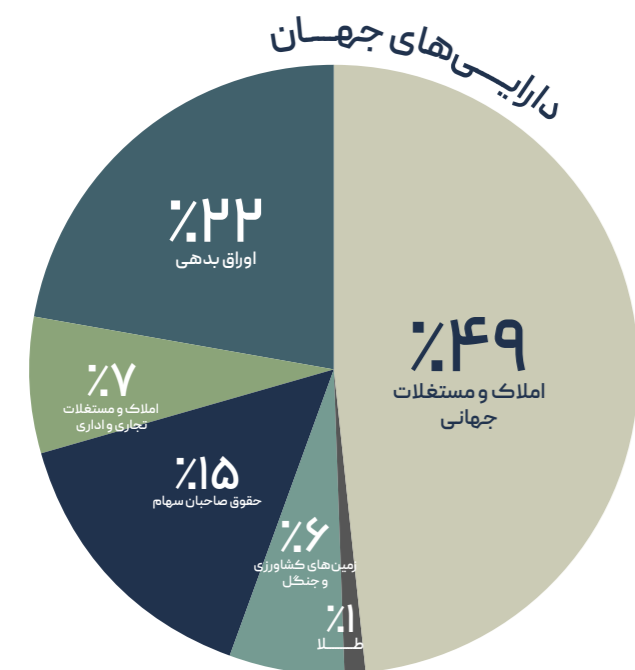


مقدمه

ملک بعنوان یک دارایی با ثبات و جذاب در میان سرمایه‌گذاران شناخته می‌شود. تا جایی که **بخش عمده سبد دارایی مردم سراسر دنیا** را املاک و مستغلات تشکیل می‌دهند. نیاز اساسی به سکونت و فعالیت تجاری از یک سو و پایداری رشد، پتانسیل‌های مولدسازی و سودآوری مستمر از سوی دیگر اهمیت این بازار را نشان می‌دهد.

این سند مروری بر ابعاد مختلف سرمایه‌گذاری در بازار املاک و مستغلات در دنیا و ایران است؛ و در ادامه فرصتی جدید برای تملک و سرمایه‌گذاری در املاک را با روش‌های نوتر پیشنهاد می‌دهد.

سبد دارایی‌های مردم جهان



حدود ۶۰٪ از ارزش دارایی جهان را بازار املاک و مستغلات (مسکونی، اداری و تجاری) به خود اختصاص داده‌است. البته با در نظر گرفتن اراضی کشاورزی و جنگلی این عدد به **بیش از ۶۵٪** نیز میل می‌کند.

در ایران نیز ارزش املاک مسکونی **بیش از ۳۰ هزار همت (هزارمیلیارد تومان)**، معادل ۵ برابر حجم کل نقدینگی کشور برآورد می‌شود. بعبارتی املاک در ایران **بیش از ۷۰٪ کل دارایی مردم** را تشکیل می‌دهد.

نسبت ارزش املاک به تولید ناخالص داخلی^۱ (GDP) در ایران **۶ به ۱** است در حالی‌که همین نسبت در ایالات متحده آمریکا **۲ به ۱** است.

مقایسه این عدد با ارزش سایر بازارها نشان می‌دهد که سهم املاک از کل دارایی‌ها در ایران بیشتر از میانگین جهانی است.

۱. تولید ناخالص داخلی (Gross Domestic Product GDP) ارزش بازاری (ارزش پولی) تمامی کالاها و خدمات نهایی تولید شده در داخل مرزهای یک کشور طی دوره‌ی زمانی خاص.

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات

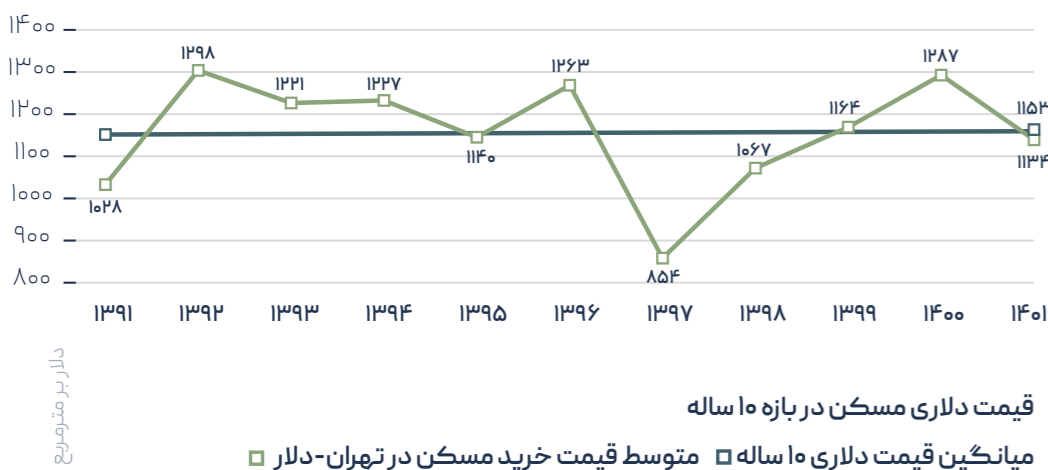
میانگین قیمت واقعی مسکن

رشد ۱۳ برابری قیمت مسکن در تهران در دهه گذشته، بر پایه کاهش ارزش ریال و مبنای قرار دادن ارزش ریالی املاک رخ داده است.

در حالیکه میانگین قیمت دلاری مسکن در این دهه حدود ۱۲۰۰ دلار بوده و عملاً رشد قابل توجهی را تجربه نکرده است؛ که این روند ناشی از کاهش ارزش ریال و عبارتی اهمیت سرمایه‌گذاری در مسکن بعنوان سپری در برابر افت ریال را گوشزد می‌کند.

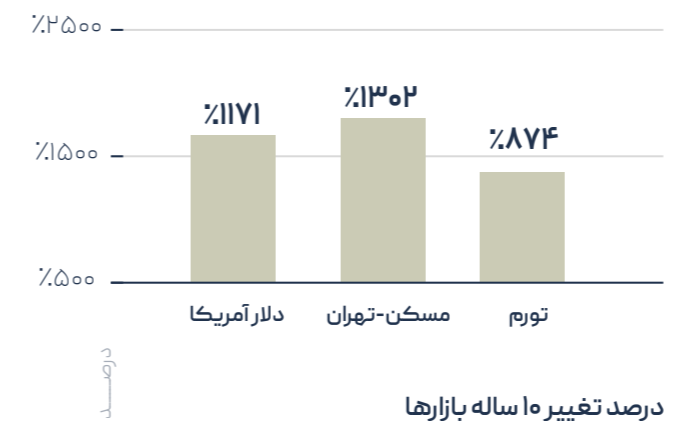
تحلیل قیمت دلاری مسکن بعنوان یکی از ارکان تحلیل بازار مسکن می‌تواند فرصت‌های ورود و خروج به این بازار را نشان دهد.

تسلط بر شرایط دلاری بازار مسکن یکی از ارکان تحلیلی برای بهره‌گیری از فرصت‌های ورود و خروج در این بازار است.

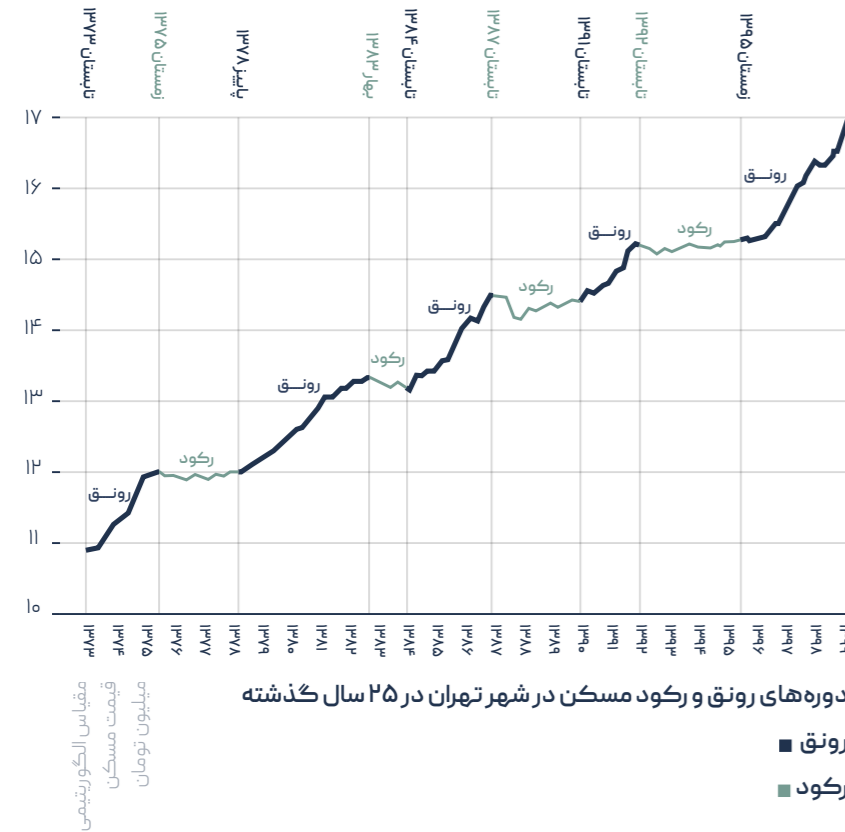


روند تغییرات بازارها در ایران

بانگاه به نرخ تغییرات ۱۰ ساله بازارها، پتانسیل و جذابیت بازار مسکن در ایران نمایانگر رشدی بیش از تورم و قیمت دلار است. از این رو مسکن بعنوان ابزاری در مقابل کاهش ارزش ریال و افزایش افسارگسیخته تورم، ظرفیت‌های خود را فعال کرده است.



دوران رکود و رونق مسکن



عواملی نظیر میزان توازن عرضه و تقاضا، نوسان نرخ بهره حقیقی، هیجانات و رفتار سرمایه‌گذاران و دیگر عوامل ناشی از متغیرهای اقتصادی جهانی فضای اقتصادی را در دوره‌های رونق و رکود به پیش می‌برد.

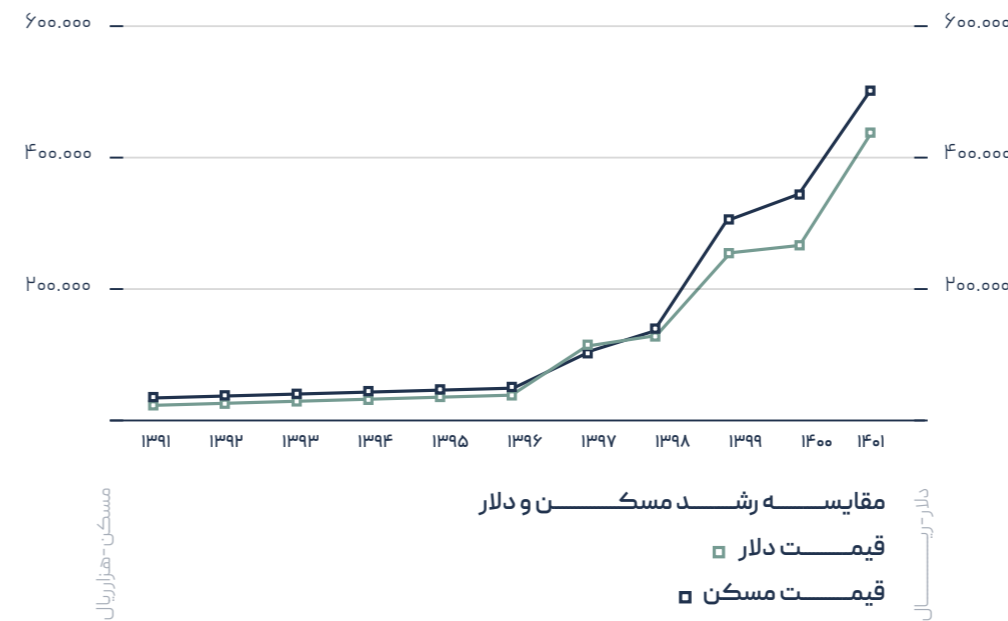
از این رو بررسی دوره‌های مختلف و شناخت مولفه‌های اثرگذار و بین‌بازاری می‌تواند پایه و اساس تحلیل و سرمایه‌گذاری در بازارها باشد. البته این دوره‌ها بطور دقیق قابل تعیین نیستند؛ ولی شناخت صحیح چرخه‌های اقتصادی و عوامل موثر بر آن چارچوب اصلی فعالیت در بازارهاست.

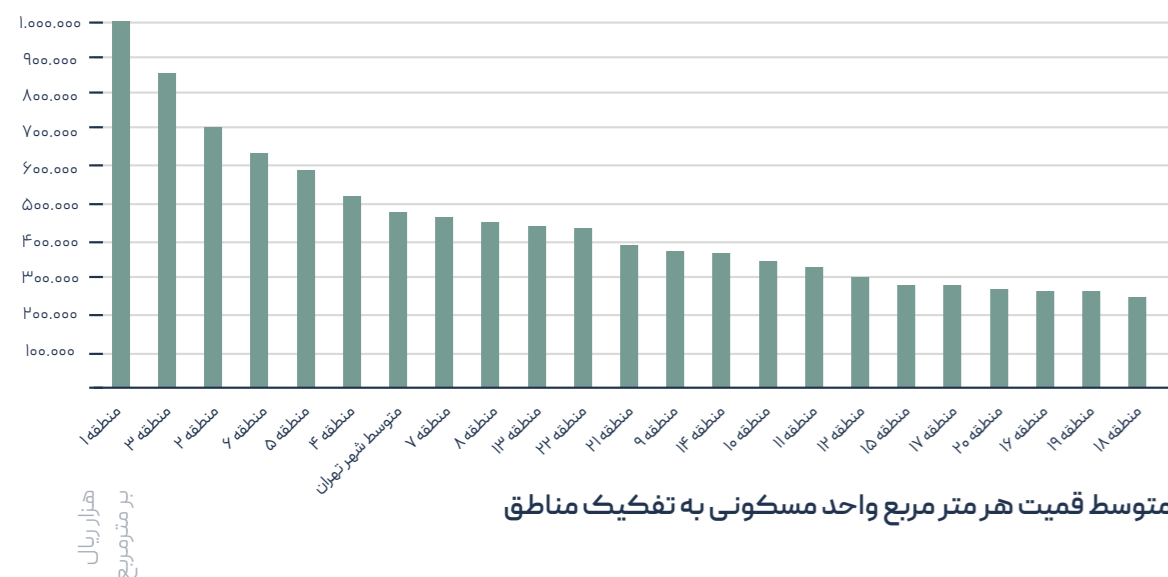
شناسایی دقیق چرخه‌های اقتصادی و عوامل موثر و تبعات آن می‌تواند به تحلیل‌های سرمایه‌گذاران و سرمایه‌پذیران کمک زیادی کند.

۱. نرخ بهره حقیقی (Real Interest Rate)، به تفاضل نرخ بهره و نرخ تورم اطلاق می‌شود.

همبستگی قیمت دلار و مسکن

نکته جالب توجه در دهه گذشته موج صعودی مشابه قیمت دلار و مسکن در ایران است. البته از دیدگاه اقتصادی همبستگی بازارها در دراز مدت نسبت به یکدیگر طبیعی است. اما این روند حکایت از رشد واقعی ارزش مسکن هم‌تراز با رشد قیمت ارز (بخوانیم در مقابل کاهش ارزش ریال) دارد.





تفاوت رشد قیمت در مناطق مختلف تهران ناشی از عوامل متعددی نظیر قیمت میانگین محله، قیمت میانگین ساخت و ساز و ... است.

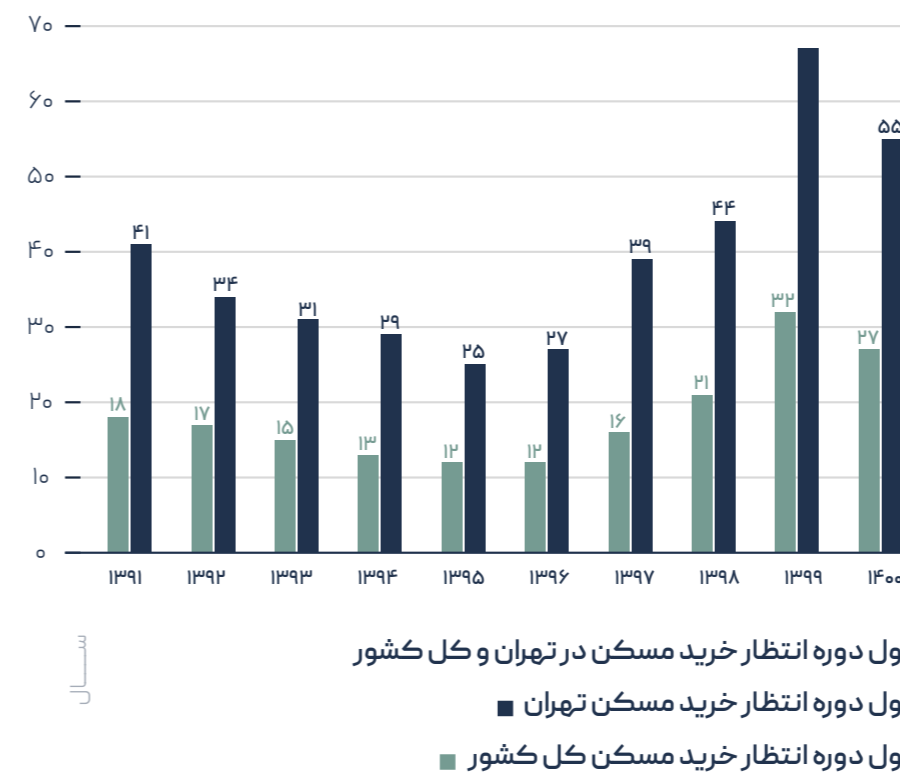
در این راستا مناطق ۹، ۱۰، ۲۱ و ۵ بیشترین رشد و مناطق ۱، ۱۲، ۱۹ کمترین رشد را در میان مناطق ۲۲ گانه داشته‌اند.

تفاوت رشد قیمتی در مناطق مختلف تهران تا حدی تحلیل پذیر است. به تدریج حجم سهم سرمایه‌ای مبادلات مسکن نسبت به حجم مصرفی افزایش خواهد داشت. از این رو **علی‌رغم کاهش قدرت خرید** بخش عمده‌ای از جامعه، وجه سرمایه‌ای مسکن غالب خواهد شد و موضوع **مدیریت املاک** همچنان اهمیت بالای خود را حفظ خواهد کرد.

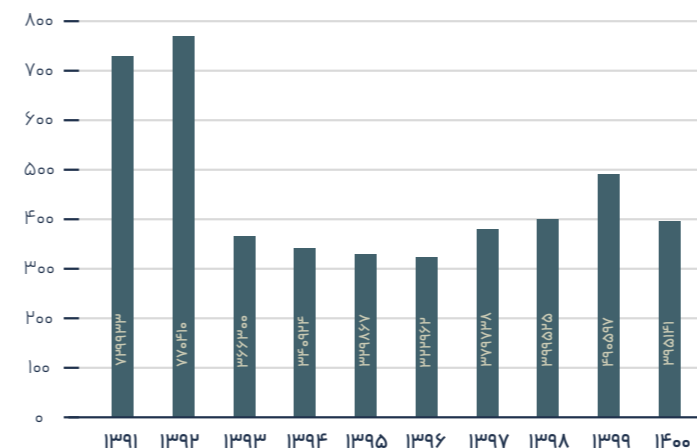
طول دوره انتظار خرید مسکن

۱۴۰۱؛ ۷۸ سال و ۱۴۰۲؛ ۱۵۹ سال

با توجه به میانگین‌های درآمدی و نرخ پس‌انداز افراد و قدرت خرید ساکنین تهران میانگین طول دوره انتظار خرید مسکن در تهران از یک قرن عبور کرده است.



میزان ساخت و ساز



تعداد پروانه‌های احداث بنا
در مناطق شهری کشور برحسب تعداد واحد مسکونی

تعداد - هزار

رابطه عرضه و تقاضای حوزه مسکن و جریان و گردش پول در حوزه ساخت و ساز حاکی از روند **کاهشی**، در نتیجه از **عوامل افزایش قیمت مسکن** قابل ارزیابی است.

تعداد پروانه‌های ساخت و ساز ناشی از نامتعادل بودن سمت عرضه و تقاضا نمایانگر **کاهش حاشیه سود بالای ساخت و ساز** و در نتیجه **رکود این بازار** را نشان می‌دهد.

تعداد و متراژ پروانه‌های صادره برای ساخت و ساز می‌تواند جهت‌گیری تقاضا و در نتیجه آن عرضه را نشان دهد.

ما که هستیم؟ | لابراتوار نوآوری شهر آینده

لابراتوار نوآوری شهر آینده یک استارت‌آپ استودیو مبتنی بر مدل پلتفرمی است؛ که با خلق ایده و توسعه کارآفرینی به دنبال حل مسائل امروز و آینده شهر و شهرنشینی-منابع و کسب‌وکار است. ما هر روز با مسائل و راه‌حل‌های هوشمندانه دست‌وپنجه نرم می‌کنیم تا ایده‌های کاربردی‌تر را به کسب‌وکارهایی نوآورانه‌تر تبدیل کنیم.

شرکت نشا (مهندسين مشاور نگین شهر آینده) بعنوان رکن سرمایه‌گذار شهر آینده از سال ۱۳۸۰ در حوزه طراحی، مهندسی و ساخت فعال بوده و در حال ارائه خدمات متنوع در موضوعات شهر و بناست.

تهران، میدان هروی، خیابان وفامنش، بلوار آزادی، پلاک ۴۵

۰۲۱۸۸۷۴۱۰۵۲ | ۰۹۱۰۰۹۰۸۸۸۹

info@futurecity.ir

futurecity.ir

ما که هستیم؟



چه می‌کنیم؟

دییم به‌عنوان یکی از استارت‌آپ‌های لابراتوار نوآوری شهرآینده شروع به فعالیت کرده است.

با ایده سرمایه‌گذاری مشارکتی و جمع‌ی روی املاک و مستغلات، ما بدنبال ارائه راهکاری برای حل مسئله خانه‌دار شدن و تملک ساختمان میان طیف وسیعی از مردم هستیم.

شهرآینده با تمرکز بر حوزه **پراپ‌تیک (فناوری‌های مربوط به املاک و مستغلات)** در حال حاضر در مسیر ارائه راه‌کارهای نوآورانه برای تحلیل، ارزش‌گذاری، سرمایه‌گذاری، مولدسازی و خرید و فروش در صنعت املاک و مستغلات است.

دییم اولین بستر سرمایه‌گذاری جمعی (به روش خرد سرمایه‌گذاری^۱) ما برای خرید و مالکیت املاک ارزنده و مستعد رشد است.

چه می‌کنیم؟

DEEM

M

مزایا | برای مالک

- ارائه شرایط پرداخت نقدی و سریع تحت هر شرایط، ایجاد می‌شود.
- دسترسی به شبکه‌ای از سرمایه‌گذاران بالقوه را فراهم می‌کند.
- با توجه به فرصت و سهولت انتقال سهم در این مدل، سرمایه به نقدینگی نزدیک‌تر است چون فروشنده می‌تواند ملک را با قیمت روز به یک خریدار با پول نقد بفروشد که در شرایط رکود پیشنهاد جذابی است.
- کاهش هزینه‌های انتقال با توجه به مدل خرید و انتقال در پلتفرم، که بصورت مستقیم صورت می‌گیرد.
- مالکان بدون فروش کامل ملک، می‌توانند بخشی از آن را وارد سرمایه‌گذاری کنند و از این طریق فرصت افزایش دارایی خود را دارند و یا به جای فروش کامل، بخشی از آن را وارد جریان سرمایه‌گذاری جمعی کنند.

چرا سرمایه‌گذاری جمعی؟

مزایا | برای سرمایه گذار

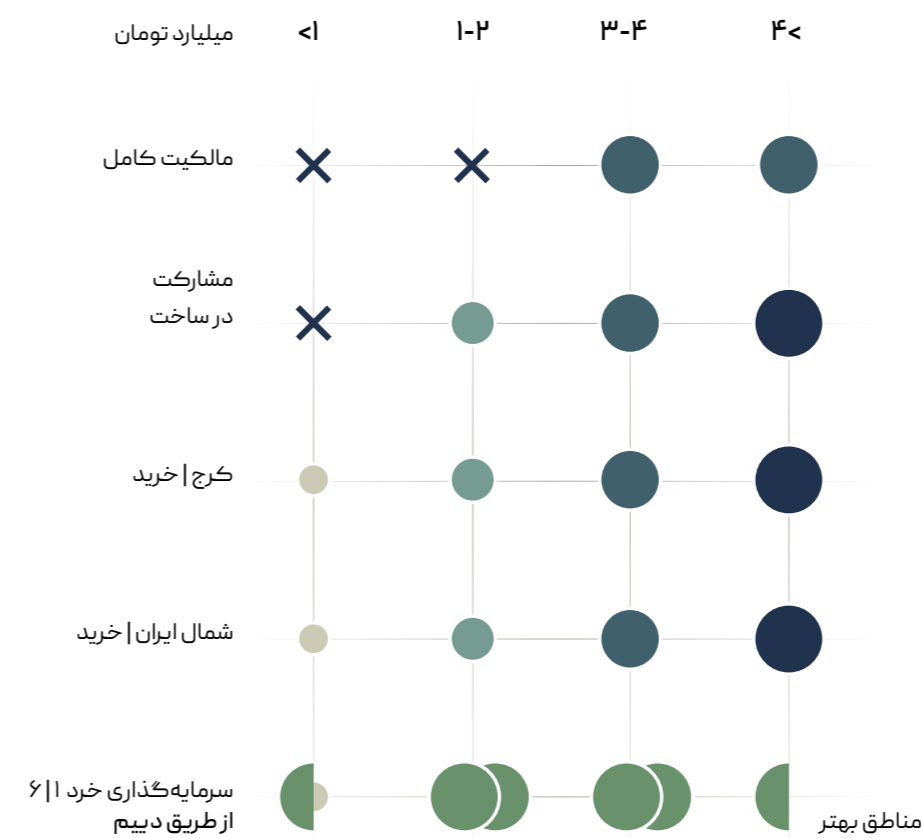
▪ در شرایطی که با ۶۰۰ میلیون تا یک میلیارد تومان امکان خرید ملک یا واحد ارزنده‌ای وجود ندارد؛ با خرید کردن آن، سرمایه‌گذار حداقل **مالک نیم‌دانگ از ملک** می‌شود یعنی **سند رسمی به نام شخص منتقل می‌شود** که این خود مهمترین تضمین و گواهی است.

▪ قدرت ناشی از هم‌افزایی چند سرمایه خرد، امکان **تملک ملک‌های بهتر و مناسب‌تر، در مناطق مطلوب‌تر و با پتانسیل و مستعد رشد** را فراهم می‌کند.

▪ با توجه به خرد شدن میزان مالکیت ملک، امکان **انتقال** آن تسهیل و در نتیجه امکان **نقدشوندگی در بازار مسکن** را بالاتر می‌برد.

▪ دییم با استفاده از حجم زیادی از داده‌ها، شواهد و حقایق بازار، گزینه‌ها را رصد و غربال و بهترین آن‌ها را برای **سرمایه‌گذاری** آماده می‌کند.

▪ در تمام فرآیند خرید، از لحظه **شناسایی، تحلیل ملک و بازار، خرید و انتقال سند**، همراه مشتری است و خدمات تخصصی **مشاوره** ارائه می‌دهد. البته بطور کلی در پایگاه‌های دییم هم می‌تواند از محتوای عمومی و تخصصی استفاده کند.



مزایا | برای سرمایه گذار

▪ دییم بعد از خرید ملک، با استفاده از روش‌های امروزی بازاریابی و فروش، در نقش یک **کارگزار** تلاش می‌کند تا ارزش ملک علاوه بر رشد عادی و عرفی‌اش بیشتر باشد و به‌بارتی **پتانسیل‌های واقعی** آن را فعال می‌کند.

▪ حضور افراد در شبکه **رایگان** است و فقط در صورت خرید و انجام سرمایه‌گذاری درصد اندکی از **کل ارزش پروژه** را دریافت می‌کند.

▪ با تشکیل **شبکه مستعد سرمایه‌گذاران**، دییم فرصت حضور افرادی را فراهم می‌کند که آماده سرمایه‌گذاری هستند و امکان انتقال ملک/دانگ را تسهیل می‌کند؛ در نتیجه **نقدینگی** کل شبکه را بالاتر می‌برد.

▪ هزینه‌های خرید و تملک با این روش **کاهش** پیدا می‌کند و بین افراد تقسیم می‌شود.

▪ به مشتریان علاوه بر **ارائه اطلاعات همزمان چند پروژه و امکان انتخاب، داشبورد مدیریت و رصد لحظه‌ای شرایط ملک و سرمایه** را می‌دهد.

▪ در این حالت؛ افراد صاحب **ملکی ارزنده‌تر** می‌شوند که با بررسی‌های صورت گرفته شده توسط دییم، **ارزش دارایی** خود را بالا می‌برند.

سرمایه‌گذاری
به روش جمعی



متراژ

موقعیت

سود

سرمایه‌گذاری
به روش مرسوم

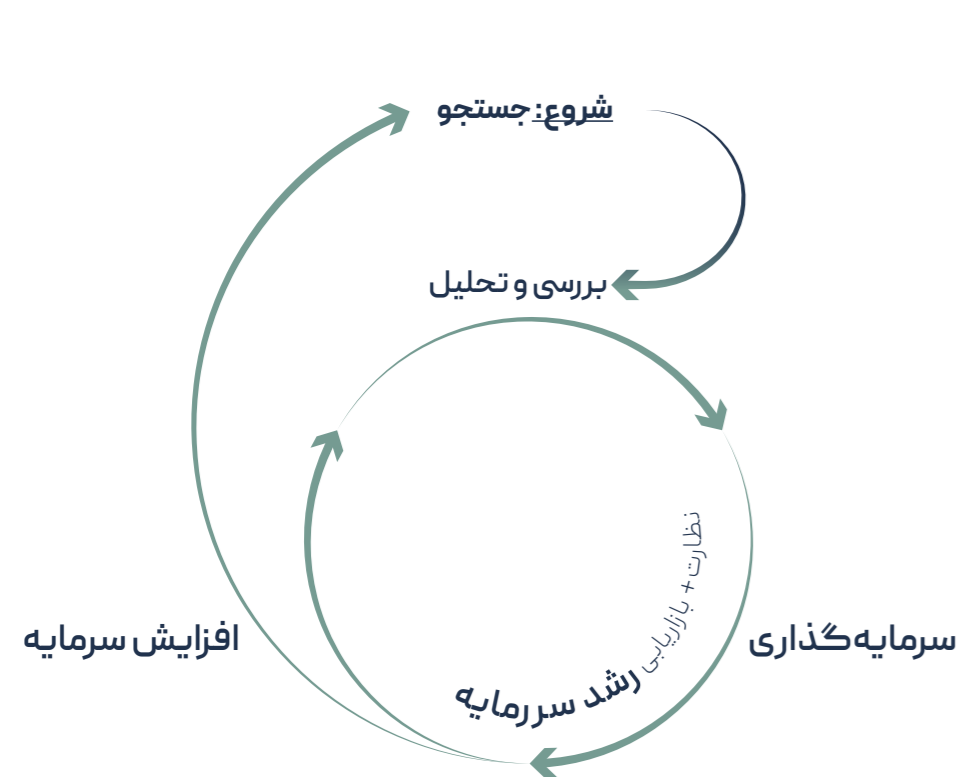


متراژ

موقعیت

سود

خدمات دیپیم؛



- 📈 تحلیل، بررسی و ارائه روندهای بازار مسکن
- 📊 تحلیل بازار املاک و مستغلات
- 📖 طراحی و ارائه بسته‌های سرمایه‌گذاری متنوع
- 🏠 تجاری‌سازی و مولدسازی املاک و مستغلات پرتانسیل
- 💰 انجام کلیه امور حقوقی و مالی مربوط به املاک و مستغلات

دیگر خدمات دیپیم؛

- 🛒 مشاوره خرید و فروش املاک و مستغلات
- ❓ پاسخ به سوالات اعضا توسط کارشناسان به صورت حضوری و آنلاین
- 📖 ارائه مطالعات و گزارشات مستمر از شرایط اقتصادی و بازار
- 🏠 افزایش ارزش ملک و یا آزاد کردن پتانسیل‌های آن. (افزایش ارزش و در نتیجه سود بیشتر)

خدمات دیپیم

چگونه انجام می‌دهیم؟

برای چارچوب‌دهی به تحلیل بازارهای مختلف بخصوص بازار مسکن، همواره روندها و متغیرهای کلان اقتصادی توسط کارشناسان ما در حال بررسی است.

از سویی بررسی و تحلیل اطلاعات بیش از ۳۰۰۰ فایل مسکن موجود در بازار در هر ساعت (بیش از ۷ هزار فایل در هر روز) به کارشناسان و تحلیلگران داده ما در ترسیم تصویر روشنی از شرایط هر لحظه این بازار ارائه می‌کند.

در این مسیر دسترسی به اطلاعات دست اول و ارتباط مستقیم با مالکین، توامان با دانش فنی و تخصصی مهندسين معماری و شهری به شناخت و پالایش املاک نقش مهمی ایفا می‌کند.

مذاکرات مستمر با ارائه‌دهندگان وام و تسهیلگران مسیر سرمایه‌گذاران، به طراحی و ارائه بسته‌های سرمایه‌گذاری کمک می‌کند.

در این مسیر مشاوره مستمر با خریداران و فروشندگان، و ارائه راهکارهای اختصاصی بسته به ویژگی‌های سرمایه‌گذاری هر فرد در تصمیم‌گیری و اجرای سرمایه‌گذاری به مشتریان ما کمک خواهد کرد.

فرآیند عمومی انجام کار



مسیر خرید و سرمایه‌گذاری ملک

شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری تحلیل، بررسی و ارائه املاک مستعد رشد

گام اول | معرفی بسته

• ارائه بسته سرمایه‌گذاری

ارائه ۳ بسته سرمایه‌گذاری کامل

• مشاوره و جلسات هماهنگی با دبیم

کمک به تصمیم‌گیری برای انتخاب و سرمایه‌گذاری

مشاوره مدیریت ریسک و تنوع‌سازی دارایی ملکی

جلسات حضوری و آنلاین برای پرسش و پاسخ

۲

گام دوم | تصمیم و اقدام به خرید

• تفاهم با دبیم

تفاهم انجام خدمات مربوط به سرمایه‌گذاری

• ارائه وکالت خرید ملک به دبیم

ارائه وکالت به دبیم به مدت محدود برای خرید ملک منتخب

• ارائه تضامین رسمی توسط دبیم به سرمایه‌گذار

دریافت تضامین رسمی از دبیم برای خرید ملک منتخب و انتقال سند

با ثبت قرارداد حق‌العمل‌کاری^۲ دبیم به خریدار در طول مدت خرید

تضمین بازگشت وجه در صورت عدم عقد قرارداد و خرید

• انتقال وجه خرید به حساب دبیم

انتقال وجه کامل خرید به حساب دبیم (نزد بانک رسالت)

بازگشت وجه به مشتری در صورت عدم عقد قرارداد و خرید

• انتقال امتیاز وام و آغاز فرآیند دریافت تسهیلات

انتقال امتیاز وام بدون بهره بانک رسالت

بدون نیاز به سپرده‌گذاری و گردش حساب

۳

گام سوم | انتقال ملک

• اقدام به خرید

• تنظیم جلسه دفترخانه

مذاکره نهایی با مالک و تنظیم قرار دفترخانه

تنظیم اسناد لازم توسط دفترخانه

حضور و امضا خریداران و مالک

• انتقال پول بین طرفین

انتقال پول به حساب مالک از حساب بانک رسالت دبیم

کسر هزینه‌های خرید

• پرداخت مبلغ قرارداد دبیم

پرداخت هزینه خدمات دبیم توسط مالک و سرمایه‌گذار

• دریافت نسخه رسمی قرارداد

گام سوم | انتقال ملک

۴

گام چهارم | نهایی‌سازی انتقال

• دریافت سند تک برگ

نهایی‌سازی امور اداری و حقوقی انتقال سند

ارسال اسناد رسمی و تک برگ برای خریداران

۵

• مولدسازی ملک

اجاره ملک:

انجام امور اداری، تبلیغات، اجاره و تسهیم درآمد بین خریداران

بازسازی ملک

مدیریت مالی، فنی و اجرایی

گام پنجم | مولدسازی

۶

گام ششم | معرفی بسته جدید

• ارائه بسته سرمایه‌گذاری جدید

ارائه بسته سرمایه‌گذاری ملکی جدید

برای افزایش دارایی

۱. طی قرارداد وکالت دبیم متعهد می‌شود در طول مدت وکالت ملک منتخب خریدار را خریداری کرده و در غیر این صورت کل مبلغ پرداخت شده به خریدار عودت داده می‌شود. این مبلغ بدون بهره محاسبه خواهد شد.

به موجب قرار وکالت، دبیم نماینده مجموع خریداران در برابر فروشنده و مسئول انجام امور اداری انتقال ملک خواهد بود.

۲. قرارداد حق‌العمل‌کاری: به موجب این قرارداد دبیم به خریدار معادل مبلغ سرمایه‌گذاری (پرداخت شده به دبیم توسط خریدار) در طول مدت خرید ملک بدهکار خواهد بود. این قرارداد در دفاتر اسناد رسمی قابل ثبت است.

چگونه مالک می‌شویم؟



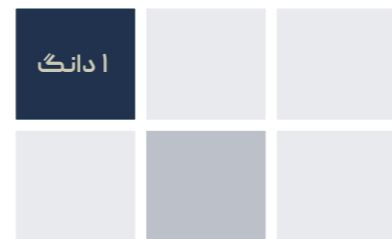
مالکیت کامل

فردا



افزایش تدریجی مالکیت

اهره وام | اهره رهن
سرمایه‌گذاری برای فرزندان
خرید برای دیگران



مالکیت ۱ دانگ

امروز

چگونه مالک می‌شویم؟

سوالات متداول

سوالات متداول

درباره دییم

دییم چیست؟

دییم کمک می‌کند سرمایه‌گذاری با مبالغ کمتر از یک میلیارد تومان در بهترین گزینه‌های ساختمان و زمین فراهم شود.

دییم چه خدماتی ارائه می‌دهد؟

دییم بصورت مستمر بر اساس داده‌ها و شرایط بازار، فرصت‌ها و شرایط سرمایه‌گذاری را شناسایی کرده، و با تحلیل دقیق و پیوسته انبوهی از ملک‌های موجود در بازار (از ابعاد مالی، فنی، توسعه‌ای و ...) ارزنده‌ترین آنها را در قالب بسته‌های سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاران خرد و کلان ارائه می‌کند. عبارتی ما در دییم طیفی از خدمات تحلیلی و مشورتی که به خرید یا فروش ملک شما کمک می‌کند را تا خدمات مدیریت سرمایه‌گذاری شما ارائه می‌کنیم.

M

دییم چگونه شکل گرفت؟

سختی روزافزون خانه‌دار شدن و خرید/سرمایه‌گذاری در ملک بعنوان یک نیاز پایه و کلیدی در زندگی خیل عظیمی از افراد، لابراتوار نوآوری شهرآینده را برای ارائه راه‌حل‌های کارآمد و پایدار در این زمینه تهییج کرد. تا جایی که ما این مسئله را به حوزه تمرکز شهر و شهرنشینی خود گره زدیم و این ایده را مهیای ورود به بازار کردیم.

سود دییم در چیست؟

- کاهش هزینه‌های خرید و فروش با توجه به خرید مستقیم از مالک (حذف واسطه)
- افزایش حاشیه سود از طریق ثبت و انتقال سند با روش‌های بهینه، تسهیم و کاهش هزینه‌ها
- تأمین هزینه‌های ارائه خدمات با دریافت ۱,۵٪ از ارزش هر بسته سرمایه‌گذاری از کل ارزش پروژه
- مشارکت در سرمایه‌گذاری روی برخی ملک‌ها و انتفاع از حاشیه سود آن بسته سرمایه‌گذاری
- فروش خدمات تحلیلی و مشاوره‌ای برای خرید و فروش ملک

در چه جاهایی بسته سرمایه‌گذاری تعریف می‌شود؟

در حال حاضر ما ساختمان‌هایی در مناطق ۱-۸ شهر تهران با سن کمتر از ۵ سال و املاک پیش فروش را شناسایی و برای خرید مهیا می‌کنیم.

چه ساختمان‌ها و زمین‌هایی تعریف می‌شود؟

ساختمان‌های مسکونی در مرحله پیش فروش، یا واحدهای ارزنده با عمر کمتر از ۵ سال، ساختمان‌های مستعد رشد پس از بازسازی و زمین‌های پرپتانسیل برای ساخت‌وساز.

آیا دییم در بازارهای مالی دیگر هم فعال است؟ مثل طلا، بورس و ...

در حال حاضر تمرکز ما بر روی حوزه املاک و مستغلات است.

آیا اینکار محدود به شهر تهران خواهد بود؟

خیر، ما تلاش می‌کنیم گستره کار را به تمام ایران تسری بدهیم. (بشرط وجود ملک جذاب.)

تیم دییم متشکل از چه افرادی است؟

ما در دییم تیمی از راهبران کسب‌وکار، کارشناسان داده، کارشناسان تحلیل و بررسی بازار را گردهم آورده‌ایم.

حضور در دییم

هزینه عضویت در شبکه دییم چقدر است؟

در حال حاضر عضویت در شبکه هیچ هزینه‌ای ندارد.

آیا می‌توانم به نام فرد دیگری حساب دییم باز کنم؟

خیر. چون بعد از باز کردن حساب، اطلاعات شخصی شما توسط دییم بررسی شده و مراحل احراز هویت صورت می‌گیرد. ما این مراحل را برای ایجاد اعتماد بین اعضا و دییم به صورت مستمر برای حساب‌ها انجام می‌دهیم.

چگونه می‌توان در باشگاه مشتریان دییم عضو بود و به صورت مستمر از

فایل‌های ارزنده آگاهی پیدا کرد؟

کافیست کارشناسان ما در هریک از کانال‌های رسمی ما را در جریان بگذارید.

آیا برای بازکردن حساب کاربری در دییم محدودیت سنی وجود دارد؟

خیر، ما صرفاً در زمان خرید و فروش نیاز به رعایت محدودیت‌های سنی داریم.

خدمات دییم

روش دیگری برای سرمایه‌گذاری وجود دارد؟ حتی با پول کمتر؟

بله؛ در مواردی که با هدف تأمین مالی(نه مالکیت) تعریف می‌شود ممکن است بسته‌های کوچکتر تعریف و بصورت مشارکت در سود سرمایه‌گذاری انجام شود.

آیا می‌توانیم از مشاوره دییم در کارشناسی و خرید و فروش ملک استفاده کنیم؟

دییم با استفاده از تمام ظرفیت تخصصی و اطلاعاتی و ابزارهای تحلیلی و فنی خود در مسیر افرادی که قصد دارند به صورت مستقیم یک ملک ارزنده را پیدا و خریداری کنند نیز، مشاوره موثر خواهد بود.

آیا می‌توانم در شبکه عضو باشم ولی خرید نکنم؟

بله. مادامی که فرصت جذابی برای سرمایه‌گذاری پیدا نکردید می‌توانید بدون هزینه درون شبکه باشید و از محتواهای عمومی و تخصصی حوزه املاک و مستغلات اطلاع داشته باشید.

می‌توانم کسی را به شبکه معرفی کنم؟

بله. ممکن است بخواهید با دوستان، خانواده یا آشناهای خود واحدی را تملک کنید. ما کمک می‌کنیم این مسیر برایتان تسهیل شود.

آیا می‌توانم فروشنده یا ملک به شبکه معرفی کنم؟

بله، دییم بعد از تحلیل و واکاوی کامل پروژه در صورت تأیید آن را وارد روند سرمایه‌گذاری می‌کند. برای جبران این کار در شبکه راهکارهایی بعنوان معرف در نظر گرفته شده است.

املاک ارزنده در دییم چگونه انتخاب می‌شوند ؟

هر ملک در دییم با شرایط موجود در بازار، در سطح کلان و خرد بررسی می‌شود و در صورت ارزنده بودن میان تمام املاک موجود در بازار، به سرمایه‌گذار ارائه می‌شود.

بسته‌های سرمایه‌گذاری در دییم چگونه تولید می‌شوند ؟

شرایط فنی و مالی ملک، و زمان سرمایه‌گذاری می‌تواند در طراحی بسته اثر گذار باشد. لذا هر بسته در عین تشابه ممکن است شرایط خاص خود را داشته باشد.

مسائل مالی و حقوقی

چه مالیات‌هایی بر اینکار مترتب است؟

تمام مالیات‌هایی که در حالت عادی به خرید و فروش ملک وارد است، در این شرایط هم برقرار است؛ از جمله مالیات با سقف ۵درصدی انتقال ملک. (که در عمل قابل کاهش است.)

چه تضمین‌هایی برای اینکار در نظر گرفته شده است؟

با انتقال سند تک برگ و رسمی ملک به خریداران، عملاً نیازی به تضامین جانی نیست.

آیا تمامی سرمایه‌گذاران دارای سند چاپی هستند که از نظر حقوقی معتبر باشد؟

بله، تمام اسناد حقوقی و ثبتی به خریدار و فروشنده ارائه می‌گردد.

آیا قواعد و تفاهمات مربوط به محرمانگی ثبت میشود؟

در صورت نیاز و درخواست مشتریان این امکان فراهم است.

آیا می‌توانم در دییم برای خود مشاور و یا وکیلی داشته باشم که با توجه

به شرایط به من پیشنهاد دهد در کدام ملک سرمایه گذاری کنم و یا کجا بیشتر و کمتر سرمایه گذاری کنم؟

مشاورین ما همیشه آماده‌اند تا خیال شما را از هر بابت راحت کنند.

اگر در مرحله پیش فروش به هر دلیلی پروژه متوقف شود و طبق زمانی که دییم اعلام کرده است به اتمام نرسد، چه اتفاقی برای سرمایه من می افتد؟

در پروژه‌های مشارکت در ساخت یکی از مراحل مهم اطمینان از اعتبار سازنده و همینطور بررسی اسناد حقوقی و قراردادی مالک/سازنده است؛ عبارتی ما تا از این موارد مطمئن نشویم اجازه ورود پروژه را به شبکه نمی‌دهیم.

آیا سند به نامم می‌شود؟

بله، هر میزان که سرمایه‌گذاری شود از ۵،ه تا ۱ دانگ به نام شخص ثبت و تحویل می‌شود. (طبق قوانین رسمی و جاری کشور هر سند محدودیتی برای انتقال و تقسیم بین افراد ندارد.)

چند نفر باهم شریک میشوند؟

بسته به واحد و بسته سرمایه‌گذاری و تقسیم سهم تعداد شرکا تعیین می‌شود. فرض ما این است؛ هر پروژه حداکثر به معادل نیم دانگ تقسیم می‌شود. (یعنی ۱ نفر تا حداکثر ۱۲ نفر بازای هر ملک)

پیش از سرمایه‌گذاری چه اسنادی در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌گیرد؟

قبل از سرمایه‌گذاری؛ گزارش‌هایی از دییم که ملک ارزنده را شناسایی کرده، و شامل اطلاعات کاربردی آن و بسته‌های سرمایه‌گذاری است، در اختیار سرمایه‌گذار قرار داده می‌شود تا بتواند با بررسی شرایط، آن ملک را انتخاب کند.

هر سند قابل دسترس دیگر که به شفافیت بسته‌سرمایه‌گذاری کمک کند در تکمیل موارد فوق به سرمایه‌گذار ارائه خواهد شد.

پس از سرمایه‌گذاری چه مدارکی در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌گیرد؟

مهم ترین سند در این مرحله، سند حقوقی‌ای(سند ملک) است که نشان دهنده میزان مالکیت شما و مبلغ سرمایه‌گذاری است.

اگر ملک در پیش فروش باشد، به صورت مستمر گزارش‌های پیشرفت پروژه و در سایر موارد، گزارش‌هایی مبتنی بر مولدسازی ملک به مشتری ارائه می‌شود.

خرید و فروش با دییم

با چقدر می‌توانم سرمایه‌گذاری کنم؟

میزان سرمایه‌گذاری را پروژه و بسته سرمایه‌گذاری تعیین می‌کند؛ بطور کلی با حدود ۵۰۰-۱۰۰۰ میلیون.

آیا قابلیت جابجایی سهام وجود دارد؟

برای انتقال مالکیت/بخش سهم باید حداقل از ۲ ماه قبل با شبکه هماهنگ شود و سهامدار جدید را یا خود افراد معرفی کنند و یا دییم جایگزین کند.

کی می‌توان سهم را فروخت؟

دییم تلاش می‌کند سرمایه‌گذاری‌ها کوتاه مدت و میان مدت تعریف شوند؛ برای همین حداقل ۶ ماه باید سرمایه در پروژه بماند.

با چه میزان پولی می‌توانم سهم یا دانگم را بفروشم؟

به قیمت روزی که تصمیم به فروش داشته باشید می‌توانید بخشی که مالک هستید را منتقل کنید.

آیا در هر زمان میتوانم پولی که سرمایه گذاری کرده‌ام را برداشت کنم؟

برای فروش سهم نیز باید حداقل از دو ماه قبل با شبکه هماهنگ کنید و

سهامدار جدید را خودتان جایگزین کنید و یا دییم انجام دهد.

آیا می‌توانم بخشی از دانگ یا سهمم را بفروشم؟

بہتر است در چارچوب توافق و تفاهم با دییم انتقال صورت گیرد تا از بیشترین

میزان سود منتفع شوید.

اگر در زمان فروش فردی سهمش را نفروشد چه اتفاقی میافتد؟

در قرارداد با دییم همه افراد متعهد به فروش در زمان مقرر می‌شوند، اما در صورت عدم توافق، ملک به مزایده گذاشته خواهد شد.

آیا امکان سرمایه‌گذاری در چند ملک همزمان را داریم؟

محدودیتی وجود ندارد. ا دانگ از ۱ ملک یا ۲ نیم دانگ در ۲ ملک متفاوت. ما

با توجه به استراتژی سرمایه‌گذاری شخصی و میزان ریسک‌پذیری شما برای تصمیم‌گیری کمک می‌کنیم و حداکثر تا ۳ سهم امکان خرید دارید.

آیا پروژه مشارکت در ساخت دارید؟

تلاش می‌کنیم سودآورترین و با کیفیت‌ترین بسته‌ها را تعریف کنیم؛ چه خرید

واحد نوساز، چه مشارکت در ساخت. سوژه باید معیارهای شبکه را پاسخ دهد.

بعبارتی ما روی هیچ سوژه‌ای تعصب نداریم و هدف سودآوری جمعی است.

بهترین مدت سرمایه‌گذاری و برداشت پول چقدر است؟

این مورد بشدت وابسته به پروژه و شرایط بازار است؛ ولی بطور عمومی

پیشنهاد می‌شود ملک حداقل بین ۱۲-۱۸ ماه حفظ و بعد منتقل شود تا سود

واقعی و سود تورمی شامل آن بشود.

وام

شیوه پرداخت قسطی وجود دارد؟

در بعضی بسته‌ها بله. این مسئله به نوع و شرایط پروژه بستگی دارد. مثلا در

پروژه‌های پیش خرید امکان پرداخت قسطی مهیاتر است.

آیا از تسهیلات وام می‌توان استفاده کرد؟

بله، در ملک‌هایی که امکان وام را دارند و همینطور در املاکی که از بدو

ساخت به آنها ورود می‌کنیم، خود شبکه وارد روند تأمین وام شده و به خریدار پیشنهاد می‌دهد.

تسهیلات اعطایی دییم از طریق چه بانکی قابل دریافت است؟

بانک رسالت؛ پیشنهاد می‌شود برای تسریع روند خرید و دریافت امتیاز وام،

پس از تصمیم به سرمایه‌گذاری در اولین فرصت به افتتاح حساب در این بانک اقدام فرمائید.

اگر تعداد سهم بیشتری خرید کنیم وام بیشتری نیز دریافت می‌کنیم؟

بطور عمومی بله؛ ولی این مورد به بسته سرمایه‌گذاری پیشنهادی بستگی دارد.

چه افرادی می‌توانند وام دریافت کنند؟

با بررسی پیشینه هر سرمایه‌گذار مانند فیش حقوقی، پیشینه وام‌های

دریافتی و … ، دییم مقدمات دریافت وام را مهیا خواهد کرد.

شرایط وام‌ها به چه شکل است؟

پیشنهاد می‌شود برای بررسی دقیق شرایط وام به بسته‌سرمایه‌گذاری مورد

نظر مراجعه فرمائید. چرا که تعیین شرایط کامل و دقیق وام به ملک مورد

نظر و تحلیل دییم بستگی دارد.

موارد بیشتر

چطور با سرمایه‌گذاری در دیبیم سود می‌کنم؟

- کاهش چشمگیر و تسهیم هزینه‌های خرید و فروش
- حذف واسطه‌ها و تحلیل، ارائه و خرید ارزنده‌ترین املاک
- خرید به قیمت پایین‌تر از میانگین بازار بصورت مستقیم از مالک(یا متراژ بیشتر)
- ایجاد اهرم رهن برای خرید بیشتر(متراژ یا سهم بیشتر)
- بهره‌گیری از اهرم وام برای خرید آسان و بیشتر(متراژ یا سهم بیشتر)
- نقدشوندگی بالاتر بر اساس خرد شدن سهم مالکیت
- مشارکت در سود با حضور در پروژه‌های بازسازی
- مشارکت در سود با حضور در پیش خرید ملک به قیمت ارزنده(شرایط پرداخت)
- دریافت سود ناشی از اجاره یا بهره‌برداری ملک

چطور روند پروژه و سرمایه‌گذاری را رصد کنیم؟

دیبیم گزارشات دقیق دوره‌ای به شما ارائه می‌دهد و در داشبورد شخصی می‌توانید بصورت لحظه‌ای سرمایه و شرایط ملک را کنترل و رصد کنید.

چالش این مدل برای مالک چیست؟

مالک بجای یک یا دو خریدار، با مالکین بیشتری روبه‌رو است، اما دیبیم به نمایندگی از سهامداران با خریداران و مالک اصلی تعامل و تفاهم می‌کند. همچنین با حذف هزینه‌های جانبی و واسطه‌ای و تحلیل فنی و مالی ملک برای مالک فرصت بهتری فراهم می‌شود.

آیا ریسکی این روش را تهدید میکند؟

بطور کلی سرمایه‌گذاری بدون ریسک معنایی ندارد و ریسک را برای هرکس می‌توان متفاوت معنا کرد. اما در این روش ما با کارشناسان حقوقی دقیق‌ترین تعهدات را از فروشنده یا سازنده دریافت می‌کنیم. و با شفافیت و دقت بالا تفاهمات فی‌مابین را تنظیم و ثبت می‌کنیم. ریسک‌هایی مثل رکود و تورم که بازار مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند، عملاً خرد می‌شود و اتفاقاً در راستای نفع جمعی مدیریت و برنامه‌ریزی می‌شوند.

چه املاکی از نظر دیبیم ارزنده هستند؟

بررسی مستمر شرایط اقتصادی، سیاست‌گذاری و بازار در لایه‌های کلان، و بررسی و تحلیل داده‌های مرتبط به بازار مسکن اولین گام در تعیین و شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری برای ماست؛ که با دقیق‌ترین تحلیل‌های فنی، مالی و آینده ملک به انتخاب بهترین گزینه برای خرید منتج می‌شوند.

M

M

شهر
ایندو
په اتوار
واوری

