

وبینار رایگان راه سوم سرمایه گذاری برای ایرانیان

برگزار کننده: انجمن انبوه سازان مسکن و ساختمان استان تهران و گروه مهندسی پرگار

معرفی انجمن انبوه سازان مسکن و ساختمان استان تهران:

انجمن صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان استان تهران، در سال ۱۳۸۰ تاسیس شد. هدف این انجمن ساماندهی فعالیت های انبوه سازی، حمایت از حقوق صنفی اعضا و تعامل با نهادهای دولتی و خصوصی در حوزه ساخت و ساز مسکن میباشد. در دوره هشتم انتخابات هیات رئیسه: جناب آقای مهندس رامین گوران به عنوان رئیس انجمن انتخاب شد.



درباره مهندس رامین گوران:

فارغ التحصل رشته مهندسی عمران در ۱۳۷۱، دانشگاه علم و صنعت

• عضو هیات مدیره و دبیر دوره ششم و هفتم انجمن انبوه سازان استان تهران

• عضو هیات نمایندگان اتاق بازرگانی تهران

• نایب رئیس کمیسیون عمران اتاق بازرگانی

مدیرعامل و بنیانگذار هلدینگ بنابرچ ظفر

□ سال تاسیس ۱۳۷۵

□ رتبه یک پروژه های در حال احداث:

□ تهرانسر دو مجتمع تجاری و مسکونی در تهرانسر ۶۰/۰۰۰ مترمربع

□ سرخورد و بابلسر مازندران ۶۰۰ واحد مسکونی

□ رباط کریم مسکن اجتماعی ۵۷۰ واحد مسکونی

□ مجتمع مسکونی و تجاری ایستگاه مترو زمزم ۳۲۰ واحد

معرفی گروه مهندسی پرگار:

شروع فعالیت از سال ۱۳۸۹، متشکل از مدیران با ۲۵ سال سابقه شخصی و بیش از ۱۵ سال سابقه مجموعه در زمینه های متنوع از کارهای طراحی ، نظارت و ساخت .

از سال ۱۴۰۰ این گروه مجموعه ای از فعالیت های فنی و مهندسی و اقتصادی مرتبط با حوزه ساخت و ساز شهری و املاک را انجام می دهد.

از سال ۱۴۰۲ شروع فعالیت در زمینه بررسی فرصت های کسب و کار و فرصت های سرمایه گذاری در کشور عمان.

مدیران ارشد این مجموعه:

مهندس ساسان پیرزید، مدیرعامل و بنیانگذار گروه مهندسی پرگار

مهندس عباس بابازاده، مدیرعامل

مهندس یاسین پیرزید، مدیرعامل



درباره جناب آقای مهندس ساسان پیرزید:

- پایه ارشد محاسبات و نظارت و مجری ساختمان
- عضو هیات مدیره دوره هفتم انجمن انبوه سازان استان تهران
- رئیس کارگروه نظام مهندسی کمیسیون عمران اتاق بازرگانی تهران
- مدیرعامل و بنیانگذار گروه مهندسی پرگار
- رئیس اسبق نظام مهندسی شهرستان های چهاردانگه، اسلامشهر و رباط کریم
- رئیس کمیسیون طرح و برنامه انجمن انبوه سازان استان تهران

پروژه های گروه مهندسی پرگار:



- حضور در جلسات تغییر قانون نظام مهندسی
- حضور در انتخابات هیات مدیره نظام مهندسی تهران
- حضور در انجمن نظام مهندسی اسلامشهر

مطالعه و حضور در فضای بین المللی در بحث راه اندازی کسب و کار و تمرکز روی کشورهای همسایه:

در دوسال اخیر با سفرهای متعدد به کشورهای عمان و امارات و حضور در نمایشگاه های متعدد، بصورت کاملا علمی به بررسی و تحقیق درمورد فرصت های سرمایه گذاری در این کشورها پرداختیم.

هدف از وینارها: با برگزاری وینارهای متعدد، سعی داریم تجارب و اهداف گروه مهندسی پرگار و مشاوره اختصاصی رایگان به علاقه مندان در زمینه سرمایه گذاری و راه اندازی کسب و کار در عمان را به اشتراک بگذاریم.

هدف از مطالعه: پیدا کردن راه حل خروج از بن بست اقتصادی با توجه به این نکته که گروه مهندسی پرگار هرگز دنبال مهاجرت کردن خود و مخاطبانش نمیباشد، چون مهاجرت های ۴۰-۵۰ سال اخیر یک حالت رفتن یا کندن، قهر کردن به جاهای دوردست مثل استرالیا و کانادا میباشد و همه این ها درواقع ارتباط بین آن فرد و جامعه ایران را قطع کرده و این برای جامعه ایران بسیار مضر است.

مشاوره اختصاصی رایگان برگزار:

مشاوره اختصاصی کاملاً رایگان است و مخاطب در این مشاوره از تحلیل ۳۶۰ درجه پرگار شامل تحلیل: بازار، مالی، حقوقی، اجرایی، ریسک، فرصت و شاخص و هدف هر تحلیل بهره مند میشود.

گروه مهندسی پرگار تمرکزش بر مهاجرت نیست، البته نه اینکه این موضوع را نهی کند اما توصیه ما به رفت و آمد است. یعنی ایجاد یک جریان مالی در کشور دوم و بازگشت آن به کشور اول. هم تجربه و هم درآمد ارزی باعث شکوفایی کسب و کار ما در همین جا میشود و در آینده و همچنین تجارب بین المللی وارد کشور خودمان میکنیم و از آن بهره مند میشویم. بطور کلی اگر بخواهیم از تاثیر ارتباط بر توانمندی بگوییم؛ مغز یک فرد با ارتباط بیشتر بین سلول های خودش توانمندتر میشود. هر فرد با هر جامعه ای هر چقدر ارتباط بیشتری با اطراف و محیط خودش ایجاد کند و مرز اطراف خودش را وسعت دهد، این فرد یا جامعه توانمند میشود.

با توجه به این موضوع ما در مرحله اول به بررسی همسایه های ایران پرداختیم چون هم نزدیک هستند و هم میتوانیم راحت و ارزان رفت و آمد کنیم و سفر ارزان تری داشته باشیم و ضمن اینکه حداقل چند نفر در آشناها و فامیل و دوستان ما هستند که در این کشورها تجربه زندگی یا کار داشته باشند و این به ما خیلی کمک میکند.

❖ در این قسمت از وینار، از مخاطبان حاضر در وینار سوال کردیم که به نظر شما کدام یکی از کشورهای همسایه ایران،

بیشترین پتانسیل سرمایه گذاری را دارد و چرا؟

✓ جواب های جالب توجهی دریافت کردیم و بین کشورهای نامبرده توسط مخاطبین (امارات، عراق، ترکمنستان، قطر،

عمان، کویت، قزاقستان، ازبکستان، آفریقای جنوبی)

✓ رای اکثریت بین عمان و امارات بود!

با توجه به بررسی هایی که بصورت مطالعه و تحقیق و مصاحبه با کسانی که در کشورهای همسایه تجربه کار اقتصادی، سرمایه گذاری و مهاجرتی داشتند، کردیم.

در همان ابتدا وارد مطالعه کشورهای شرق و غرب نشدیم بدلیل بحث فاکتورهای امنیتی، حضور خیلی قدرتمند وابسته به حکومت و همچنین مساله تورم در کشور ترکیه. در شمال ایران حوزه کشورهای CIS (Common wealth of Independent State) که کشورهای مستقل مشترک المنافع اتحاد جماهیر شوروی قدیم که شامل ۹ کشور میباشد، هست.

در این کشورها فرصت زیادی هست، جمعیت و زمین فراوانی دارند، کریدور خوبی بین شرق و غرب هستند و بعضی از آنها روابط تاریخی و صمیمی با ایران دارند. اما همیشه یک جنگی در این کشورها وجود دارد. مثلاً جنگ آذربایجان و ارمنستان یا روسیه و اوکراین. بنابراین ما در این کشورها ورود و مطالعه ای نکردیم ولیکن مطلع هستیم که از انجمن انبوه سازان دوستان ما با ورود به این کشورها اقداماتی انجام دادند، مثلاً در سمرقند پروژه های تجاری و مسکونی بزرگی را شروع کردند.

درخصوص کشورهایی که در جنوب ایران قرار دارند و موسم اند به کشورهای شورای همکاری خلیج فارس که اصطلاحاً به آنها (GCC (Gulf Cooperation Council گفته میشود. این کشورها حدود ۴۴ سال پیش در عربستان دورهم جمع شدند و

شامل: عربستان، امارات، قطر، کویت، عمان و بحرین هستند. این کشورها بعد از انقلاب ایران با اهداف یکسان سازی قوانین مالیاتی و گمرکی، قوانین سرمایه گذاری و در ادامه برپاشتن مرز و حتی تشکیل پول واحد گردهم آمدند.

این کشورها به جز عربستان جمعیت کمی دارند و دارای منابع نفتی هستند و با توجه به پول مازادی که داشتند، زیرساخت کشورهايشان را از نظر آموزش، راه، انرژی، بندر، آب و اینترنت ایجاد کردند.

این زیرساخت ها همراه با ایجاد فاکتور امنیت و از طریق پیمان های نظامی با امریکا و امنیت سرمایه گذاری به مرور بالا بردند و با یک اقدام هوشمندانه و با حذف مالیات، همه همه این امتیازات را به ایجاد زمینه سرمایه گذاری تبدیل کردند. درواقع در کشورهای GCC بخصوص امارات، پول نفت را هزینه زیرساخت کردند و با ایجاد بستر امن، سرمایه گذار را جذب کردند و با سود حاصل از ورود سرمایه گذار به کشور در سهام مهمترین صنایع و تولیدی ها سرمایه گذاری کردند.

با توجه به محدودیت هایی مثل مساحت، جمعیت، اقلیم، آب و هوای نامناسب و... که دارند، این گردش را بصورت کاملا هوشمندانه ایجاد کردند. هرچه زیرساخت ایجاد میشود، امنیت تضمین میگردد و مالیات حذف میشود. در نتیجه سرمایه گذار بیشتری وارد شده و خروجی میشود امارات ۱۰ میلیون نفری با ۸ میلیون مهاجر!

جالب است بدانید که یکی از دوستان ما در فرانسه به عنوان کارآفرین میگفت: ما اینجا عمرمون رو تلف کردیم و کارآفرینی رو اینجا نمیشناسم که به فکر مهاجرت کاری نباشه! چرا که مجموع مالیات بر درآمد و ارزش افزوده هایی که پرداخت میکنیم حدودا ۵۲٪ است!

بنابراین طبیعی است که سرمایه ها فرار کنند و در مثلثی به اسم امارات با ۸۰۰۰۰ کیلومترمربع بدون اقلیم، بدون آب، بدون دما، بدون شرایط مساعد آب و هوایی در اینجا متمرکز میشود.

۱ متر آپارتمان از ۵۰۰۰ دلار شروع میشود. این درحالی است که هزینه تمام شده ۱ متر آپارتمان چه در ایران و چه در GCC و چه در CIS یا شرق و غرب منطقه از ۳۰۰-۴۰۰ دلار تا ۱۰۰۰ دلار است. ضمنا در امارات با وجود برج های ۶۰ طبقه، زمین هم حذف میشود. دلیل این قیمت های بالا چیست؟

❖ سوالی که در اینجا از مخاطبین وینار پرسیدیم این بود که: بنظر شما املاک امارات حباب است؟

✓ جواب ها جالب بود اکثریت نظرشان این بود که خیر حباب نیست!

استدلال دوستان کاملا درست و به جا بود و نظر ما هم این است که تمام مردم دنیا امنیت و رشد دبی را باور دارند، دقیقا مثل باوربه اینکه طلا یک فلز قیمتی است!

در تحلیل حوزه GCC، ما به عربستان به چشم یک رقیب نگاه میکنیم و آنها نیز دقیقا همین دیدگاه رو نسبت به ما دارند و وجود یک سایه ی سنگین از نظر شیعه و سنی و حکومتی، مانع از حضور همه جانبه ایرانیان در این کشور میشود.

درمورد کشور امارات هم، فضای رشد و آموزش کاملا رقابتی و سنگین است و افراد حرفه ای و قدرتمند میتوانند در آنجا رشد کنند.

در کشورهای قطر، بحرین و کویت هم محدودیت هایی از نظر مساحت و جمعیت وجود دارد. ضمن اینکه این کشورها نسبت به ایرانیان یک گاردی دارند.

اما در مورد عمان؛ این کشور مساحت ۳۰۰/۰۰۰ کیلومتری دارد (حدود ۴ برابر امارات). نسبت به وسعتی که دارد از جمعیت کم و تنوع اقلیمی قابل توجهی برخوردار است. از نظر ژئوپولیتیک، از جایگاه ویژه ای در GCC برخوردار است. هیچ وابستگی به تنگه هرمز و باب المندب در منطقه ندارد.

در زمینه صادرات کاملاً مستقل بوده و باتوجه به اینکه ۲۰ تا ۳۰ درصد انرژی روزانه جهان از کشورهای GCC صادر میشود، عمان میتواند تضمین کننده با ثبات صادرات انرژی باشد.

از نظر زیرساخت های حمل و نقل نیز، در حال حاضر خط راه آهن جنوب عمان به عربستان افتتاح شده است و خط آهن بندر صحر (شمال عمان) به امارات در آستانه بهره برداری است و همچنین این مسیر جایگزین انتقال انرژی در شرایط بحران نیز میتواند باشد.

علاوه بر این عمان از یک سابقه تاریخی مثبت و روابط دوستانه با ثبات با ایران نیز برخوردار است.

ما در تحقیقات علمی مان به کمک سرکار خانم دل آرام میرزا آقا، دو تحلیل PESTLE و پورتر انجام دادیم که تحقیق PESTLE دارای ۶ وجه:

۱. Political سیاسی
۲. Economic اقتصادی
۳. Social اجتماعی
۴. Technological فناوری
۵. Legal قانونی
۶. Environmental محیطی

و تحلیل پورتر شامل ۵ بخش:

۱. رقابت در صنعت
۲. پتانسیل ورود افراد جدید به صنعت
۳. قدرت چانه زنی تامین کنندگان
۴. قدرت چانه زنی مشتریان
۵. تهدید کالاهای و خدمات جایگزین

عمان از نظر اقتصادی هم یک کشور رو به توسعه است و طبق آمار در سال ۲۰۲۴، ۱۰۰ میلیارد دلار GDP این کشور بوده است.

در بخش قانونی هم خدماتی مثل ثبت شرکت آسان هست و حتی نیازی به کفیل هم نیست و همچنین در قسمت سرمایه گذاری ملکی هم مزایایی چون اقامت و مالکیت به وراثت وجود دارد.

از طرفی سطح سواد و فرهنگ و امنیت بالای این کشور مطرح است که ۹۴٪ مردم باسواپ و مسلط به زبان انگلیسی هستند. این کشور بشدت بر حفاظت محیط زیست و سرمایه گذاری در انرژی های تجدیدپذیر تاکید دارد.

در مجموع گروه مهندسی پرگار سرمایه گذاری های ملکی چه بصورت ساخت و ساز در شهر مسقط و چه بصورت خرید ملک در این کشور را کاملاً مورد ارزیابی قرار داده است و سود سالیانه ارزی حاصل از ساخت و ساز در مسقط را بین ۱۸/۵ تا ۴۱ درصد پیش بینی کرده است.

از پروژه های مسکونی قابل سرمایه گذاری هم به چند مورد زیر اشاره کردیم که در مشاوره اختصاصی رایگانمان به بررسی دقیق پروژه ها میپردازیم.



پروژه وادی زها شهر هوشمند سلطان هیثم

Starting price : 42,000 OMR

- پیش پرداخت ۵٪
- ۱۵٪ دیگر حداکثر تا دو هفته بعد
- اقساط کل پروژه ۵ ساله ماهی ۱/۳۳ درصد

زمان تحویل واحدها حدود ۳ سال آینده است.
همچنین ۲ سال اقساط پس از تحویل (Post-Handover)



PARCER

www.pargainvest.com



پروژه Sustainable City Yiti - عمان

Starting price : 86,000 OMR

- پیش پرداخت ۵۰٪
- ۵۰٪ باقیمانده به صورت اقساط ۵ ساله
- نحوه پرداخت اقساط: سالی ۱۰٪

زمان تحویل واحدها اواخر سال ۲۰۲۶



PARCER

www.pargainvest.com



پروژه آیدا (AIDA) از شرکت دارگلوبال

Starting price : 105,000 OMR

- پیش پرداخت ۲۰٪
- پرداختها هر ۶ ماه یکبار و به میزان ۱۰٪
- ۲۰٪ باقیمانده همزمان با تحویل واحد

تحویل برخی از واحدها اواخر سال ۲۰۲۸ و
برخی دیگر اواخر سال ۲۰۲۹



PARCER

www.pargainvest.com