

ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

## مفاهیم سرمایه‌گذاری

### فرصت سرمایه‌گذاری

پتانسیل‌هایی که شناسایی شده و در آن قابلیت‌های سرمایه‌گذاری و بازده اقتصادی وجود دارد، فرصت سرمایه‌گذاری گویند. به‌عنوان مثال اراضی بایر در سطح شهر با مالکیت شهرداری و یا بخش خصوصی و یا دیگر سازمان‌ها. این فرصت‌ها توانمندی پذیرش بارگذاری انواع کاربری و خدمات را داشته و جهت تهیه بسته سرمایه‌گذاری معرفی می‌گردد.

### بسته سرمایه‌گذاری

بسته مطالعاتی در مورد طرح‌های سرمایه‌گذاری که در آن اطلاعات فنی شامل نوع کاربری‌های مصوب و پیشنهادی، تراکم‌ها و .... بارگذاری شده بر مبنای آن مطالعات اقتصادی مانند برآورد هزینه‌های ساخت، دوره ساخت، بازده، طرح و درآمد و .... محاسبه می‌گردد و به‌عنوان بسته سرمایه‌گذاری به سرمایه‌داران ارائه می‌شود.



## انواع سرمایه‌گذاری

سرمایه‌گذاری را به روش‌های مختلفی تقسیم‌بندی می‌کنند:

**۱- بر اساس موضوع سرمایه‌گذاری:** سرمایه‌گذاری برحسب موضوع به دودسته سرمایه‌گذاری واقعی و سرمایه‌گذاری مالی تقسیم می‌شود. سرمایه‌گذاری واقعی نوعی سرمایه‌گذاری است که فرد با فدا کردن ارزشی در زمان حاضر، نوعی دارایی واقعی به دست می‌آورد. در واقع موضوع سرمایه‌گذاری، دارایی واقعی است. خرید ملک یا آپارتمان، نمونه‌ای از این سرمایه‌گذاری است. در سرمایه‌گذاری مالی، فرد درازای فدا کردن ارزش حاضر، نوعی دارایی مالی که نتیجه آن معمولاً جریانی از وجوه نقد است به دست می‌آورد. سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مثل سهام عادی یا اوراق مشارکت، که فرد در ازای پرداخت پول، محق به دریافت جریانی از وجوه نقد به شکل سود می‌شود، سرمایه‌گذاری مالی محسوب می‌شود.

**۲- بر اساس زمان یا مدت سرمایه‌گذاری:** برحسب زمان، سرمایه‌گذاری را می‌توان به کوتاه‌مدت یا حداکثر تا یک سال و بلندمدت یا بیش از یک سال تقسیم کرد.

**۳- برحسب خطر یا ریسک سرمایه‌گذاری:** از آنجاکه منافع حاصل از سرمایه‌گذاری در آینده به دست می‌آید و نسبت به تحقق این منافع یقین وجود ندارد پس انواع سرمایه‌گذاری‌ها با درجاتی از احتمال عدم تحقق منافع موردنظر سرمایه‌گذار یا ریسک مواجه‌اند. بر اساس اینکه میزان یا احتمال تحقق نیافتن منافع آتی (یا ریسک) چقدر باشد، سه نوع سرمایه‌گذاری را می‌توان از یکدیگر متمایز ساخت: سرمایه‌گذاری با ریسک متناسب، سرمایه‌گذاری با ریسک نسبی بیشتر (سفته‌بازی، سرمایه‌گذاری پرخطر یا ریسکی (قمار)).

سرمایه‌گذاری متناسب، نوعی سرمایه‌گذاری است که ریسک آن متناسب با بازدهی است که از آن انتظار می‌رود. سرمایه‌گذاری با ریسک نسبتاً بیشتر یا سفته‌بازی، نوعی سرمایه‌گذاری است که در آن سرمایه‌گذار برای کسب بازده، ریسک بیشتری تقبل می‌کند و بالاخره سرمایه‌گذاری بسیار ریسکی یا قمار، نوعی سرمایه‌گذاری است که در آن فرد برای به دست آوردن بازدهی ولو بسیار کم، ریسک بسیار زیادی متحمل می‌شود.