

سرمایه‌گذاری و تأمین مالی زمین و مسکن

۱. مشخصات عمومی دوره

مدرس: حسین عبده تبریزی abdatab@yahoo.com	مدرس همکار: میثم رادپور maysam.radpour@gmail.com	مدرس‌ان دوره
محمدرضا جعفرزاده mr.jafarzadeh.sut@gmail.com	امین عظیمی‌راد amin.azimirad@gmail.com	دستیاران
بهمن‌ماه ۱۳۹۵ تا خردادماه سال ۱۳۹۶، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵		زمان برگزاری
دانشکده‌ی اقتصاد و مدیریت دانشگاه صنعتی شریف		محل برگزاری
www.finance.ir		سایت آموزشی

۲. پیش‌نیازهای دوره

از دانشجویان این دوره انتظار می‌رود درک روشنی نسبت به مفاهیم پایه مالی مانند ارزش زمانی پول و ریسک و بازده داشته باشند. همچنین دانشجویان باید تکنیک‌های پایه‌ی ارزشیابی مانند تنزیل جریان‌های نقدی را بشناسند. داشتن پیشینه نظری و تجربی در حوزه‌ی املاک و مستغلات برای دانشجویان حاضر در این دوره ضروری نیست. کسب مهارت کارکردن با نرم‌افزار Excel و ماشین‌حساب‌های مالی به دانشجویان این دوره توصیه می‌شود.

۳. شرح دوره

ارزش املاک و مستغلات در مقایسه با اندازه‌ی اقتصاد کشورها قابل‌ملاحظه است. حدود یک سوم سرمایه‌های جهان به املاک و مستغلات اختصاص دارد. این بخش عمده، شاخص مهمی برای توسعه‌یافتگی در سطح کلان اقتصادی است، به‌گونه‌ای که ساختمان‌های مدرن و محوطه‌های هیجان‌انگیز از نشانه‌های روشن پیشرفت اقتصادی محسوب می‌شوند.

املاک و مستغلات یک حوزه‌ی چندوجهی محسوب می‌شود. زیست‌شناس، مهندس معمار، مهندس عمران، وکیل، اقتصاددان و ... هر کدام از منظر خود به حوزه‌ی املاک و مستغلات نگاه می‌کنند. در سطح اقتصاد خرد، اقتصاددانان از دو مسیر به حوزه‌ی املاک و مستغلات وارد می‌شوند: اقتصاد شهری، و اقتصاد مالی. اقتصاد شهری و اقتصاد مالی. املاک و مستغلات هر دو شاخه‌ای از اقتصاد خرد اند که اولی به مطالعه و تحلیل مسائل شهری، و دومی به مطالعه‌ی بازارهای سرمایه و صنعت خدمات مالی در بخش املاک و مستغلات می‌پردازد. موضوع محوری این دوره اقتصاد مالی املاک و مستغلات است.

اقتصاد مالی املاک و مستغلات حوزه‌ای از دانش است که در قلمرو دانش مالی و به‌طور خاص در سرفصل مدیریت سرمایه‌گذاری و به‌طور مشخص‌تر در زیرفصل بدیل‌های سرمایه‌گذاری قرار می‌گیرد. در این حوزه از دانش، املاک و مستغلات به عنوان طبقه‌ای از دارایی مورد تحلیل سرمایه‌گذاران قرار می‌گیرد.

این دوره برای دانشجویانی طراحی شده که علاقه‌مندند در زمینه تأمین مالی و سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مهارت و دانش کسب کنند. نشست‌های محوری این دوره در دو سرفصل کلی یعنی املاک و مستغلات خصوصی و نیز املاک و مستغلات قابل معامله در بازارهای عمومی گروه‌بندی شده است. طی این نشست‌ها دانشجویان با مفاهیم اولیه سرمایه‌گذاری و تأمین مالی، رویکردهای قیمت‌گذاری املاک و مستغلات خصوصی و نیز املاک و مستغلات قابل معامله در بازارهای عمومی آشنا می‌شوند.

۴. منابع آموزشی

1. *Commercial Real Estate Analysis & Investments (2e)*, by Geltner, Miller, Clayton and Eichholtz. Centage, 2007

۲. کتاب مالی املاک و مستغلات (مجموعه مقالات): تألیف: حسین عبده تبریزی و میثم رادپور؛ انتشارات علمی؛

چاپ اول؛ پاییز ۱۳۹۲.

3. *Alternative Investment and Finance (CFA level 2)*.

۴. ارزیابی

مورد مشمول نمره	سهم از نمره کل
مشارکت در کلاس	۱۰٪
تکالیف کلاسی	۲۵٪
امتحان میان‌ترم	۲۵٪
امتحان پایان‌ترم	۴۰٪

۵. ریز نشست‌های درس

بخش اول: معرفی اقتصاد املاک و مستغلات

جلسه اول

■ مروری بر اقتصاد مالی

- معرفی دوره [سایت/درس/ارائه شده در سال‌های ۹۴-۹۳/مشخصات دوره]
- اسلاید: مروری بر دانش مالی [سایت/اسلایدهای آموزشی/مالی شرکت‌ها]
- اسلاید: مقدمه‌ای بر تأمین مالی و سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱/فصل ۱

- کتاب شماره ۲/ بخش اول: مقدمه‌ای به مالی املاک و مستغلات

جلسه دوم

■ مروری بر اقتصاد شهری

- اسلاید: چالش‌های اقتصاد شهری در کشور [سایت/اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- اسلاید: سیاست‌های بهینه‌ی عرضه‌ی زمین [سایت/اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- تکلیف ۱. ظرف یک هفته تحویل شود. (گزارشی از وضعیت جاری بازار مسکن ارائه کنید).

جلسه سوم

■ تحلیل بازار املاک و مستغلات

- اسلاید: دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران [اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- اسلاید: تحلیل اساسی بازار املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- اسلاید: سیمای اقتصاد مسکن و راه کارهای بهبود آن [اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱/ فصل ششم
- کتاب شماره ۱/ فصل هفتم
- کتاب شماره ۲/ بخش اول: تجزیه و تحلیل بازار املاک و مستغلات - سیاست مسکن و تامین مالی
- تکلیف ۲. ظرف یک هفته تحویل شود. (گزارشی از بافت‌های فرسوده و نحوه اصلاح آن‌ها ارائه کنید).

بخش دوم: املاک و مستغلات خصوصی

جلسه چهارم

■ حق مالی خاص در املاک و مستغلات

- اسلاید: رویکردهای ارزشیابی املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- اسلاید: جریان‌های نقدی املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱/ فصل ۱۰
- کتاب شماره ۳/ مقاله ۳۸

جلسه پنجم

■ بدهی خاص در املاک و مستغلات

- اسلاید: وام‌های رهنی [اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- اسلاید: ارزشیابی املاک و مستغلات اهرمی [اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات (در دست تدوین)]
- کتاب شماره ۱/ فصل شانزدهم
- کتاب شماره ۲/ بخش دوم: ارزیابی کارایی بازار رهن ایران
- کتاب شماره ۳/ مقاله ۳۸

جلسه ششم

■ اختیارات واقعی در املاک و مستغلات

- اسلاید: ارزشیابی املاک و مستغلات با استفاده از روش اختیار واقعی [اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۲ / بخش سوم: اختیارات واقعی و ارزش زمین

جلسه هفتم

■ امتحان میان ترم

- از منابع و مآخذ جلسات اول تا ششم آزمون گرفته می‌شود. کلیه اسلایدها و مقالات و فصل‌های نقل شده جزو آزمون است. این مطالب در آزمون پایانی دیگر امتحان گرفته نمی‌شود.

بخش سوم: املاک و مستغلات قابل معامله در بازارهای عمومی

جلسه هشتم

■ ابزار، نهاد و بازارهای مالی

- اسلاید: ابزار، نهاد و بازارهای مالی: رویکرد مبتنی بر املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]

جلسه نهم

■ حق مالی عام در املاک و مستغلات: نهادهای مالی

- اسلاید: صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱ / فصل ۲۳
- کتاب شماره ۲ / بخش اول: صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات
- کتاب شماره ۳ / مقاله ۳۹

جلسه دهم

■ حق مالی عام در املاک و مستغلات: ارزشیابی

- اسلاید: رویکردهای ارزشیابی صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات (در دست تدوین)]
- کتاب شماره ۱ / فصل ۲۳
- کتاب شماره ۳ / مقاله ۳۹

جلسه یازدهم

■ بدهی عام در املاک و مستغلات

- اسلاید: بازار ثانویه رهن [اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- اسلاید: اوراق مشارکت رهنی [اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱ / فصل ۶

- کتاب شماره 2/ بخش دوم: تبدیل به اوراق بهادار کردن وام‌های رهنی - اوراق بهادار با پشتوانه وام‌های رهنی، اصول طراحی اوراق بهادار با پشتوانه رهن - بازار سرمایه مسکن و ضرورت‌های گسترش آن
- کتاب شماره ۳/ مقاله 39
- از منابع و مآخذ جلسات هفتم تا یازدهم آزمون گرفته می‌شود. کلیه اسلایدها و مقالات و فصل‌های نقل شده جزو آزمون است. این مطالب در آزمون پایانی دیگر امتحان گرفته نمی‌شود.

جلسه دوازدهم

■ بحران‌های جهانی مسکن

- اسلاید: بحران مالی بین‌المللی و ریشه‌های آن [سایت/ اسلایدهای آموزشی/ بازارها و نهادهای مالی]
- اسلاید: بحران وام‌های بدون اعتبار [سایت/ اسلایدهای آموزشی/ بازارها و نهادهای مالی]
- نمایش فیلم در مورد بحران مسکن

بخش چهارم: طرح‌های ساخت و ساز در ایران

جلسه سیزدهم

■ صنعت ساخت و ساز ایران: مفاهیم پایه و موقعیت فعلی

- اسلاید: روش‌های تأمین مالی طرف عرضه املاک و مستغلات [سایت/ اسلایدهای آموزشی/ املاک و مستغلات]
- ارائه نرم‌افزار: تحلیل پروژه‌ی نمونه‌ی ساخت و ساز (شرکت تعاونی پروژه‌ی همت)
- کتاب شماره ۱/ فصل ۲۳

جلسه چهاردهم

■ تحلیل و تأمین مالی طرح‌های توسعه: افته کاوی

- افته‌ی شرکت مسکن آفرین، کتاب افته‌هایی در مالی شرکت‌ها
- افته‌ی شرکت مجموعه‌های چندمنظوره‌ی ساختمانی (در دست تدوین)

جلسه پانزدهم

■ جمع‌بندی و پاسخ به سؤالات