

سرمایه‌گذاری و تأمین مالی زمین و مسکن

۱. مشخصات عمومی دوره

مدرس: حسین عبده تبریزی	مدرس: میثم رادپور	مدرس: حسین عبده تبریزی	مدرس: میثم رادپور	مدرس: حسین عبده تبریزی	مدرس: میثم رادپور	مدرس: حسین عبده تبریزی	مدرس: میثم رادپور	مدرس: حسین عبده تبریزی	مدرس: میثم رادپور
abdotab@yahoo.com	maysam.radpour@gmail.com	abdotab@yahoo.com	maysam.radpour@gmail.com	abdotab@yahoo.com	maysam.radpour@gmail.com	abdotab@yahoo.com	maysam.radpour@gmail.com	abdotab@yahoo.com	maysam.radpour@gmail.com
محمدرضا جعفرزاده	امین عظیمی‌راد	محمدرضا جعفرزاده	امین عظیمی‌راد	محمدرضا جعفرزاده	امین عظیمی‌راد	محمدرضا جعفرزاده	امین عظیمی‌راد	محمدرضا جعفرزاده	امین عظیمی‌راد
amin.azimirad@gmail.com	mr.jafarzadeh.sut@gmail.com	amin.azimirad@gmail.com	mr.jafarzadeh.sut@gmail.com	amin.azimirad@gmail.com	mr.jafarzadeh.sut@gmail.com	amin.azimirad@gmail.com	mr.jafarzadeh.sut@gmail.com	amin.azimirad@gmail.com	mr.jafarzadeh.sut@gmail.com
بهمین ماه ۱۳۹۷ تا خردادماه سال ۱۳۹۸، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵	بهمین ماه ۱۳۹۷ تا خردادماه سال ۱۳۹۸، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵	بهمین ماه ۱۳۹۷ تا خردادماه سال ۱۳۹۸، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵	بهمین ماه ۱۳۹۷ تا خردادماه سال ۱۳۹۸، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵	بهمین ماه ۱۳۹۷ تا خردادماه سال ۱۳۹۸، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵	بهمین ماه ۱۳۹۷ تا خردادماه سال ۱۳۹۸، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵	بهمین ماه ۱۳۹۷ تا خردادماه سال ۱۳۹۸، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵	بهمین ماه ۱۳۹۷ تا خردادماه سال ۱۳۹۸، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵	بهمین ماه ۱۳۹۷ تا خردادماه سال ۱۳۹۸، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵	بهمین ماه ۱۳۹۷ تا خردادماه سال ۱۳۹۸، روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۸-۱۵
محل برگزاری	محل برگزاری	محل برگزاری	محل برگزاری	محل برگزاری	محل برگزاری	محل برگزاری	محل برگزاری	محل برگزاری	محل برگزاری
سایت آموزشی	سایت آموزشی	سایت آموزشی	سایت آموزشی	سایت آموزشی	سایت آموزشی	سایت آموزشی	سایت آموزشی	سایت آموزشی	سایت آموزشی
www.abdoh.net	www.finance.ir	www.abdoh.net	www.finance.ir	www.abdoh.net	www.finance.ir	www.abdoh.net	www.finance.ir	www.abdoh.net	www.finance.ir

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 پیشینه‌ی 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 قابل ملاحظه است. حدود یک سوم سرمایه‌های جهان به املاک و مستغلات اختصاص دارد. این بخش عمده، شاخص مهمی برای توسعه‌یافتگی در سطح کلان اقتصادی است، به گونه‌ای که ساختمان‌های مدرن و محوطه‌های هیجان‌انگیز از نشانه‌های روشن پیشرفت اقتصادی محسوب می‌شوند.

املاک و مستغلات رشته‌ای چندوجهی محسوب می‌شود: زیست‌شناس، مهندس معمار، مهندس عمران، وکیل، اقتصاددان و ... هرکدام از منظر خودشان 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 خرداند 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 (شبه دارایی‌های مالی) تحلیل می‌شود.

این دوره برای دانشجویانی طراحی شده که علاقه‌مندند در زمینه‌ی 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 اولیه‌ی 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. *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 II)*.

۴. ارزیابی

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

۵. ریز نشست‌های درس

بخش اول: معرفی اقتصاد املاک و مستغلات

جلسه اول

■ مروری بر اقتصاد مالی املاک و مستغلات

- معرفی دوره [سایت/دروس/ارائه شده در سال‌های ۹۸-۹۷/مشخصات دوره]
- اسلاید: مروری بر دانش مالی [سایت/اسلایدهای آموزشی/مالی شرکت‌ها]
- اسلاید: مقدمه‌ای بر تأمین مالی و سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات [سایت/اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱ / فصل ۱
- کتاب شماره ۲ / بخش اول: مبانی تأمین مالی و سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات

جلسه دوم

■ اقتصاد شهری: سیاست‌گذاری در حوزه‌ی املاک و مستغلات

- دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران
- سیاست‌های بهینه‌ی عرضه‌ی زمین برای مقابله با سوداگری [سایت/اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- چالش‌های اقتصاد شهری در ایران [سایت/اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]

بخش دوم: تحلیل بازار و ارزشیابی

جلسه سوم

■ تحلیل بازار املاک و مستغلات

- اسلاید: تحلیل اساسی بازار املاک و مستغلات [سایت/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 تأمین مالی مسکن: روندهای جهانی

جلسه چهارم

■ بازار مسکن ایران

- گزارش شاخص‌های مهم بازار مسکن کشور
- اسلاید: دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران [سایت/اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- اسلاید: سیمای اقتصاد مسکن و راهکارهای بهبود آن [سایت/اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات]
- اسلاید: وضعیت بخش مسکن در سال ۱۳۹۷ [سایت/اسلایدهای آموزشی/املاک و مستغلات (در دست تدوین)]

جلسه پنجم:

■ ارزشیابی املاک و مستغلات (I)

- اسلاید: رویکردهای ارزشیابی املاک و مستغلات [سایت/اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- ارزشیابی املاک و مستغلات «اهرمی و غیراهرمی» [سایت/اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱ / فصل ۱۰
- کتاب شماره ۳ / یادداشت ۳۸

جلسه ششم:

■ ارزشیابی املاک و مستغلات (II)

- پژوهش تجربی: بررسی اثر راه‌اندازی ایستگاه مترو بر قیمت زمین در شهر تهران
- اسلاید: ارزشیابی املاک و مستغلات با استفاده از روش اختیار واقعی [سایت/اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۲ / بخش سوم: اختیارهای واقعی و ارزش زمین

بخش سوم: حق مالی و بدهی در املاک و مستغلات

جلسه هفتم

■ حق مالی و بدهی خاص در املاک و مستغلات

- اسلاید: جریان‌های نقدی املاک و مستغلات [سایت/اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱ / فصل ۱۰
- کتاب شماره ۳ / یادداشت ۳۸
- اسلاید: وام‌های رهنی [سایت/اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱ / فصل شانزدهم
- کتاب شماره ۲ / بخش دوم: ارزیابی کارایی بازار رهن ایران

جلسه هشتم

■ ابزار، نهاد و بازارهای مالی

- اسلاید: ابزارهای جدید مالی در صنعت توسعه‌گری املاک و مستغلات [سایت/اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]

جلسه نهم

■ حق مالی عام در املاک و مستغلات

- اسلاید: صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات [سایت/اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱ / فصل ۲۳
- کتاب شماره ۲ / بخش اول: صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات
- کتاب شماره ۳ / یادداشت ۳۹
- اسلاید: رویکردهای ارزشیابی صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات (۲) [سایت/اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات (در دست تدوین)]
- کتاب شماره ۱ / فصل ۲۳

جلسه ی دهم

■ بدهی عام در املاک و مستغلات

- اسلاید: بازار ثانویه رهن [سایت/اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- اسلاید: اوراق مشارکت رهنی [سایت/اسلایدهای آموزشی / املاک و مستغلات]
- کتاب شماره ۱ / فصل ۶
- کتاب شماره ۲ / بخش دوم: تبدیل به اوراق بهادار کردن وام‌های رهنی، اوراق بهادار با پشتوانه وام‌های رهنی، اصول طراحی اوراق بهادار با پشتوانه رهن، و بازار سرمایه مسکن و ضرورت‌های گسترش آن

جلسه ی یازدهم

■ بحران 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 فیلمی درباره‌ی بحران جهانی مسکن

بخش چهارم: طرح‌های ساخت‌وساز املاک و مستغلات

جلسه ی دوازدهم

■ صنعت ساخت‌وساز ایران: مفاهیم پایه و موقعیت فعلی

- ارائه‌ی نرم‌افزار: کنترل ساخت و گزارش‌دهی
- ارائه‌ی نرم‌افزار: طرح نمونه‌ی ساخت و ساز (شرکت تعاونی پروژه‌ی همت)

جلسه ی سیزدهم

■ تحلیل و تأمین مالی طرح‌های ساختمانی: افته‌کاوی

- افته‌ی شرکت مسکن آفرین [کتاب افته‌هایی در مالی شرکت‌ها]
- افته‌ی شرکت مجموعه‌های چندمنظوره‌ی ساختمانی [در دست تدوین]

جلسه ی چهاردهم

■ جمع‌بندی و پاسخ به سؤالات