

ریز درس سرمایه‌گذاری و تامین مالی املاک و مستغلات

Real Estate Finance & Investment

سال تحصیلی ۳-۱۳۹۲، نیم‌سال اول

دانشگاه صنعتی شریف، دانشکده اقتصاد و مدیریت

۱. مشخصات عمومی دوره

مدرس: حسین عبده تیریزی؛ abdotal@yadoo.com	مدرس همکار: میثم رادپور maysam.radpour@gmail.com	مدرسان دوره
سونیا کرمی؛ sunya.karami@gmail.com	مریم گودرزی ma12goudarzi@gmail.com	دستیار مدرس
مهرماه تا دی‌ماه سال ۱۳۹۱ روزهای سه‌شنبه، ساعت ۱۹:۳۰-۱۶:۳۰		زمان برگزاری
دانشکده اقتصاد و مدیریت دانشگاه صنعتی شریف / کلاس شماره ...		محل برگزاری
http://www.iranfinance.net		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 پایه ارزشیابی مانند تنزیل جریان‌های نقدی را بشناسند. داشتن پیشینه علمی و تجربی در بخش املاک و مستغلات برای دانشجویان حاضر در این دوره ضروری نیست. داشتن مهارت کارکردن با نرم‌افزار Excel و ماشین حساب‌های مالی برای دانشجویان این دوره توصیه می‌شود.

۳. شرح دوره

املاک و مستغلات سهم مهمی در اقتصاد کشورها دارد. حدود یک سوم سرمایه‌های جهان به زمین و ساختمان اختصاص دارد. این بخش شاخص مهمی برای توسعه‌یافتگی اقتصاد است، به‌گونه‌ای که ساختمان‌های مدرن و محوطه‌های هیجان‌انگیز از نشانه‌های روشن پیشرفت اقتصادی محسوب می‌شوند. همچنین املاک و مستغلات به عنوان طبقه‌داری مورد پذیرش سرمایه‌گذاران قرار گرفته است. مدیران سرمایه‌گذاری گاهی اوقات برای بهبود موازنه ریسک و بازده سبد، املاک و مستغلات را به ترکیب سبد اضافه می‌کنند. بنابراین، برای دانشجویان رشته مالی خصوصاً برای گرایش‌های مدیریت سرمایه‌گذاری و امثال آن توجه و حتی تمرکز بر این بخش اجتناب‌ناپذیر است.

این دوره برای دانشجویانی طراحی شده که علاقه‌مندند در زمینه تامین مالی و سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مهارت و دانش کسب کنند. این دوره دانشجویان را در ادامه با مفاهیم پایه مالی املاک و مستغلات آشنا می‌کند، و محصولات این طبقه را به آنان معرفی می‌کند. به موضوع سرمایه‌گذاری در طرح‌های ساخت‌وساز و توسعه زمین می‌پردازد، و نشان می‌دهد شیوه‌های مختلف تامین مالی املاک و مستغلات و طرح‌های ساخت‌وساز کدام است. دوره نهایتاً فنون ارزشیابی زمین را دنبال می‌کند و نشان می‌دهد رویکردها و روش‌های ارزیابی املاک و مستغلات کدام‌اند. در سرتاسر این درس محصولات رهنی و بازارهای اولیه و ثانویه رهن و نهادهای مالی املاک و مستغلات مربوط به تامین مالی و سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات معرفی می‌شوند.

۴. موارد موردنیاز

کتاب‌های مرجع اصلی به شرح زیر:

- Real Estate Finance and Investments, by Brueggeman and Fisher (BF). Fourteenth Edition. McGraw-Hill Irwin, Inc. 2011. ISBN 978-0-07-337733-9.

کتاب مرجع مکمل به شرح زیر:

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

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

چاپ اول؛ پاییز ۱۳۹۲.

ماشین حساب مالی با مشخصات زیر:

- Texas Instruments BA II Plus financial calculator

۵. نمره دهی

سهم از نمره کل	مورد مشمول نمره
%۱۰	مشارکت در کلاس
%۲۵	تکالیف کلاسی
%۲۵	امتحان میان ترم
%۴۰	امتحان پایان ترم

۶. برنامه زمانی کلاس‌ها، ریز درس و تکالیف

تاریخ برگزاری	منبع مرجع اصلی	موضوع جلسه
۱۳۹۲/۰۶/۲۶	<p>کتاب شماره ۱ / Chapter1: Real Estate Space and Asset Market</p> <p>کتاب شماره ۳ / بخش اول: مقدمه‌ای به مالی املاک و مستغلات</p> <p>اسلاید: مروری بر دانش مالی [اسلایدهای آموزشی / مالی شرکت‌ها]</p> <p>اسلاید: مقدمه‌ای بر تامین مالی و سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی / مدیریت سرمایه‌گذاری]</p>	<p>جلسه ۱.</p> <p>- معرفی دانش مالی</p> <p>- تشریح مفاهیم پایه تامین مالی و سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات</p>
۱۳۹۲/۰۷/۰۹	<p>اسلاید: ابزار، نهاد و بازارهای مالی: رویکرد مبتنی بر املاک و مستغلات</p>	<p>جلسه ۲.</p> <p>- معرفی ابزار، نهاد و بازارهای مالی</p>
۱۳۹۲/۰۷/۱۶	<p>کتاب شماره ۱ / Chapter6: Real Estate Market Analysis</p> <p>کتاب شماره ۱ / Chapter7: Real Estate as an Investment: Some Background Information</p> <p>کتاب شماره ۳ / بخش اول: تجزیه و تحلیل بازار املاک و مستغلات - سیاست مسکن و تامین مالی</p> <p>مسکن: روندهای جهانی - الگوی قیمتی مسکن تغییر کرده است - تغییرات قیمت املاک و مستغلات در سال‌های پیش‌رو</p> <p>اسلاید: دوره‌های تجزیه و تحلیل بازار املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی / مدیریت سرمایه‌گذاری]</p> <p>اسلاید: تحلیل اساسی املاک و مستغلات: تجزیه و تحلیل بازار [اسلایدهای آموزشی / مدیریت سرمایه‌گذاری]</p>	<p>جلسه ۳.</p> <p>- مرور صنعت سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات</p> <p>- تجزیه و تحلیل بازار املاک و مستغلات</p>
۱۳۹۲/۰۷/۲۳	<p>کتاب شماره ۱ / Chapter10: The Basic Idea: DCF and VPN</p> <p>کتاب شماره ۲ / Chapter10: Valuation of Income Properties</p> <p>کتاب شماره ۳ / بخش سوم: ارزشیابی املاک و مستغلات: مدل تنزیل جریان‌های نقدی - ارزشیابی املاک و قیمت‌گذاری منطقه‌ای - در مورد ارزش زمین و مستغلات - ارزش اراضی دوبر</p> <p>اسلاید: رویکردهای ارزشیابی املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی / مدیریت سرمایه‌گذاری]</p> <p>اسلاید: برآورد جریان‌های نقدی حاصل از سرمایه‌گذاری [اسلایدهای آموزشی / مدیریت سرمایه‌گذاری]</p>	<p>جلسه ۴.</p> <p>- ارزشیابی املاک و مستغلات</p> <p>- برآورد جریان‌های نقدی املاک و مستغلات</p>
۱۳۹۲/۰۷/۳۰	<p>کتاب شماره ۱ / Chapter11: Nuts and Bolts for Real Estate Valuation</p> <p>کتاب شماره ۲ / Chapter11: Investment Analysis and Taxation of Real Property</p> <p>کتاب شماره ۱ / Chapter11: Use of Debt in Real Estate Investment</p> <p>کتاب شماره ۲ / Chapter12: Financial Leverage and Financing Alternatives</p> <p>اسلاید: برآورد هزینه سرمایه املاک و مستغلات [اسلایدهای آموزشی / مالی شرکت‌ها]</p> <p>اسلاید: اهرم در سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات [در دست تدوین]</p>	<p>جلسه ۵.</p> <p>- اهرم مالی در سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات</p> <p>- برآورد هزینه سرمایه</p>
۱۳۹۲/۰۸/۰۷	<p>اسلاید: چگونه بسازیم و بفروشیم؟ [در دست تدوین]</p>	<p>جلسه ۶.</p> <p>- کسب‌وکار املاک و مستغلات در ایران</p>
۱۳۹۲/۰۸/۱۴	<p>کتاب شماره ۳ / بخش سوم: اختیارات واقعی و ارزش زمین</p> <p>اسلاید: ارزشیابی املاک و مستغلات با استفاده از روش اختیار واقعی [اسلایدهای آموزشی / مدیریت سرمایه‌گذاری]</p> <p>افته‌های آموزشی: قیمت‌گذاری املاک و مستغلات اجاره‌ای</p>	<p>جلسه ۷.</p> <p>- اختیار واقعی و قیمت‌گذاری املاک و مستغلات</p>

تاریخ برگزاری	منبع مرجع اصلی	موضوع جلسه
۱۳۹۲/۰۸/۲۱	- کتاب شماره ۱ / Chapter16: Mortgage Basics - کتاب شماره ۱ / Chapter17: Mortgage Basics - کتاب شماره ۳ بخش دوم: ارزیابی کارایی بازار رهن ایران - اسلاید: وام‌های رهنی [اسلایدهای آموزشی/ بازارها و نهادهای مالی] - سخنرانی وزیر مسکن، راه و شهرسازی	جلسه ۸. - تامین مالی املاک و مستغلات و بازار اولیه رهن
۱۳۹۲/۰۸/۲۸		جلسه ۹. - امتحان میان‌ترم
۱۳۹۲/۰۹/۰۵	- اسلاید: بدیل‌های سنتی تامین مالی املاک و مستغلات [در دست تدوین] - اسلاید: بررسی توجیه‌پذیری اقتصادی طرح مسکن مهر [در دست تدوین]	جلسه ۱۰. - بدیل‌های تامین مالی (۱) - طرح مسکن مهر
۱۳۹۲/۰۹/۱۲	- کتاب شماره ۱ / Chapter16: Commercial Mortgage Backed Securities - کتاب شماره ۲ / Chapter19: The Secondary Mortgage Market - کتاب شماره ۲ / Chapter19: The Secondary Mortgage Market - کتاب شماره ۳ / 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 - اسلاید: بازار ثانویه رهن [اسلایدهای آموزشی / بازارها و نهادهای مالی] - اسلاید: مشتقه‌های املاک و مستغلات [در دست تدوین] - سخنرانی مدیر پروژه "تبدیل به اوراق بهادار کردن وام‌های بانک مسکن" در شرکت تامین سرمایه نوین	جلسه ۱۱. - تامین مالی املاک و مستغلات و بازار ثانویه رهن
۱۳۹۲/۰۹/۱۹	- اسلاید: بحران مالی بین‌المللی و ریشه‌های آن [اسلایدهای آموزشی/ بازارها و نهادهای مالی] - اسلاید: بحران وام‌های بدون اعتبار [اسلایدهای آموزشی / بازارها و نهادهای مالی]	جلسه ۱۲. - بحران مالی مسکن
۱۳۹۲/۰۹/۲۶	- کتاب شماره ۲ / Chapter18: Joint Ventures, Syndication and Partnership - کتاب شماره ۳ / بخش اول: صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات - اسلاید: صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان [اسلایدهای آموزشی/ بازارها و نهادهای مالی]	جلسه ۱۳. - صندوق‌های سرمایه‌گذاری - بدیل‌های تامین مالی (۲)
۱۳۹۲/۱۰/۰۳	- اسلاید: تجزیه و تحلیل طرح‌های توسعه املاک و مستغلات [در دست تدوین]	جلسه ۱۴. - طرح‌های توسعه املاک و مستغلات
۱۳۹۲/۱۰/۱۷	- اسلاید: مشارکت زمانی [اسلایدهای آموزشی/ بازارها و نهادها] - افته‌های آموزشی: شرکت مسکن آفرین	جلسه ۱۵. - مشارکت مدنی - حسابداری املاک و مستغلات
۱۳۹۲/۱۰/۲۴		جلسه ۱۶. - جمع‌بندی