

به نام خدا
سرمایه گذاری و تأمین مالی املاک و مستغلات
دانشکده مدیریت و اقتصاد، (دانشگاه صنعتی شریف)

۱ خرداد ماه سال ۱۴۰۰

زمان: سه هفته

فرصت تحویل اوراق ساعت ۱۷ روز ۲۲ خرداد ماه ۱۴۰۰

اول. بررسی حباب قیمت در بازار مسکن: هدف از این تمرین آشنایی با داده‌ها و مرور و پیاده‌سازی عملی رویکردهای بررسی حباب قیمت در بازار مسکن است. برای این منظور هر یک از دانشجویان می‌باید تحولات قیمت در سه شهر کشور را، با استفاده از یکی از روش‌های مورد اشاره در کلاس، مورد بررسی قرار دهند و با محاسبه قیمت بنیادین برای این سه شهر در مورد موارد زیر اظهار نظر کنند: سابقه وجود حباب در شهرهای مورد بررسی، مقایسه دوره‌های حباب شناسایی شده در سه شهر، کاستی‌های احتمالی مدل منتخب یا متغیرهای مورد استفاده و تأثیر این موارد بر قیمت پیش‌بینی شده مدل.

توضیحات تکمیلی:

- دانشجویان می‌توانند شهر اول را از میان شهرهای فایل پیوست انتخاب کنند (شهر اول هیچ دو دانشجو نباید یکسان باشد). شهر دوم کلیه دانشجویان تهران تعیین شده است. شهر سوم هر دانشجو پس از انتخاب شهرهای اول، اعلام می‌شود. (زمان ظرف دو روز)

- جدول شهرهای اول (به همراه سری زمانی قیمت) در پیوست ارائه شده است. اطلاعات این فایل تلخیصی از "متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی برحسب شهرهای منتخب کشور" است که در درگاه ملی آمار به آدرس <https://www.amar.org.ir> قابل بازیابی است.

- داده‌های قیمت مسکن در جدول پیوست برای راهنمایی است و الزامی به کار بردن این داده‌ها در گزارش نهایی وجود ندارد؛ استفاده از داده‌های قیمت مسکن براساس منابع دیگر امکان‌پذیر است، هرچند می‌باید این کار با هماهنگی و تأیید دستیار درس انجام شود.

- دانش‌جویان در انتخاب مدل و داده‌های مورد استفاده آزاد هستند، هرچند انتخاب رویکرد کلی باید با هماهنگی و تأیید دستیار درس انجام شود و کلیه شهرهای هر دانشجو می‌باید با مدلی واحد تحلیل شود. متغیرهای منتخب می‌باید به مراجع معتبری نسبت داده شود. با توجه به آن که برآورد هر یک از رویکردهای LAPM مورد اشاره در

کلاس، تنها از یک نفر پذیرفته می‌شود، بنابراین در صورت تمایل به استفاده از هر یک از رویکردهای LAPM، می‌باید آن رویکرد (به صورت دقیق) در زمان اعلام شهر به دستیار درس اعلام شود.

- گزارش دانشجویان می‌باید دربردارنده جدول کلیه داده‌های مورد استفاده و همچنین نام نرم‌افزار(های) مورد استفاده برای محاسبات (و در صورت لزوم دستورها) باشد.

دوم. در ایران صندوق‌های مستغلات (Reits) وجود ندارد. به عنوان کارشناس یکی از شرکت‌های تأمین سرمایه گزارش بلندی بنویسید و در آن تشکیل این صندوق‌ها را به سازمان بورس و اوراق بهادار پیشنهاد دهید. فهرست مطالب طرح پیشنهادی شما به شرح زیر است:

۱. ضرورت تشکیل این صندوق‌ها در ایران

۲. موضوع فعالیت و دارایی‌های صندوق و دلیل شما برای ترکیب پیشنهادی

۳. ساختار سازمانی پیشنهادی شما و دلایل آن

۴. مراحل شکل‌گیری صندوق

۵. طراحی فرم‌ها و امیدنامه صندوق (اختیاری)

راهنمایی: مقررات صندوق‌های دیگر سازمان بورس و اوراق بهادار را بررسی کنید.