

استراتژی سرمایه‌گذاری در بازار مسکن ایران

با تمرکز بر تحولات و چشم‌انداز ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴

مؤلف: هادی کوزه‌چی



سازمان اسناد و کتابخانه ملی
کتابخانه ملی

استرانی سرمایه گذاری در بازار مسکن ایران / ناشر: انتشارات دنیای اقتصاد / مولف: هادی کوزه‌چی / طراح جلد و یونیفورم: حسن کریمزاده / صفحه‌آراء: مریم فتاحی / ناظر فنی: انوشه صادقی آزاد / نوبت چاپ: شمارگان: اول - ۱۳۹۳: ۲۰۰۰ نسخه / شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۱۰۶-۳۳-۴ / لیتوگرافی: شادرننگ / چاپ و صحافی: شادرننگ / تمام حقوق این اثر محفوظ و متعلق به نشر دنیای اقتصاد است / نشانی انتشارات و فروشگاه: تهران، خیابان شهید مطهری، بین میرزای شیرازی و سنایی، شماره ۳۷۰ / تلفن: ۸۷۷۶۲۷۴۰-۴۳ / دورنگار: ۸۷۷۶۲۷۴۴ / پست الکترونیک: book@den.ir / پایگاه اینترنتی: book.den.ir

www.ketab.ir

فصل سوم: اهمیت مسکن در اقتصاد ایران	۱۱
سهم املاک در تولید ناخالص داخلی ایران	۱۹
مقایسه ساختار ثروت خانوار ایرانی با دنیا	۲۴
تفاوت ساختار سرمایه گذاری در املاک و مستغلات و دارایی های مالی	۳۴
روش تحلیل	۳۸
تحلیل فنی یا تکنیکال	۳۹
تحلیل بنیادین یا فاندامنتال	۴۰
چارچوب تحلیل	۴۱
مخاطبان کتاب	۴۳
فصل دوم: تاریخچه تحولات بازار مسکن و اپیزودهای هر سیکل	۴۵
معنای رکود و رونق در مسکن	۴۵
دسته بندی خریداران مسکن به ۴ گروه و تحلیل گروه بازار آزاد	۴۶
داستانی کوتاه در رابطه با روش کار سوداگران	۵۰
روند قیمتی مسکن	۵۳
رشد تاریخی قیمت مسکن، اجاره بها و تورم عمومی	۵۹
رشد تاریخی قیمت مسکن در مناطق مختلف شهر تهران	۶۳
پنج اپیزود هر سیکل و زمان حضور گروه های خریدار	۶۴
تعداد معاملات	۶۸
تاریخچه سیکل های بازار مسکن	۷۰
۱۸ نکته آموزنده از بررسی تاریخچه سیکل ها	۷۳
فصل سوم: استراتژی های پیشنهادی برای سرمایه گذاری در مسکن	۷۷
انواع روش های سرمایه گذاری در املاک	۷۷
۲۰ استراتژی عمومی سرمایه گذاری در مسکن	۷۸
استراتژی سرمایه گذاری درست در اپیزودهای مختلف هر سیکل	۸۰
محاسبه بازدهی ۴ استراتژی متفاوت خرید مسکن	۸۶
محاسبه بازدهی در اپیزود رونق اندک	۸۷

محاسبه بازدهی در ایزود رونق شدید	۸۸
محاسبه بازدهی در ایزود رکود شدید	۹۰
فصل چهارم: تأثیر عوامل اقتصاد کلان بر روی بخش مسکن	۹۳
الف) نفت، بودجه دولت و شرایط اقتصادی کشور	۹۳
ب) نقدینگی و تسهیلات بانکی؛ سیاست های پولی	۹۸
تحلیل عبارت «نقدینگی در اقتصاد کم است»	۱۰۱
داستانی آموزنده از اثر چرخش نقدینگی	۱۰۳
آیا تقاضای مصرفی و سرمایه گذاری توان خرید دارد؟	۱۰۴
نقش تسهیلات بانکی	۱۰۵
اوراق گواهی حق تقدم تسهیلات مسکن	۱۰۹
ج) تغییرات قیمت تهادهای تولید و هزینه ساخت و ساز؛ تورم	۱۱۱
انواع تورم و نوع تورم تأثیرگذار بر روی قیمت مسکن	۱۱۲
سه دوره متفاوت اقتصاد ایران در بازه ۱۳۹۱-۱۳۹۲	۱۱۴
تأثیرات رکود غیرتورمی	۱۱۷
د) تأثیر رکود و جذابیت سایر بازارهای سرمایه گذاری بر مسکن	۱۱۸
تأثیر رکود بر ۴ دوره جهش قیمتی مسکن	۱۲۰
جمع بندی تأثیرات رکود بر ۴ دوره رکود مسکن	۱۲۳
فصل پنجم: دور تحولات سالهای اخیر و وضعیت عرضه	۱۲۷
ایزود رونق شدید؛ سال ۱۳۸۷	۱۲۷
ایزود چرخش بازار؛ سال ۱۳۸۷	۱۳۰
ایزود رکود شدید؛ نیمه دوم ۱۳۸۸	۱۳۵
ایزود رکود اندک؛ سال ۱۳۸۹	۱۳۸
ایزود رونق اندک؛ سال ۱۳۹۰	۱۳۹
ایزود رونق شدید؛ سال ۱۳۹۱	۱۴۰
ایزود چرخش بازار؛ نیمه اول ۱۳۹۲	۱۴۲
ده نکته طلایی در رابطه با دینامیک مسکن ها	۱۴۳
بررسی تعداد پروانه و جوازهای صادر شده	۱۴۶
نیاز سالانه شهر تهران به واحدهای مسکونی	۱۵۲
تعداد واحدهای تکمیل شده	۱۵۳
بررسی میزان سرمایه گذاری ها	۱۵۷
فصل ششم: حساب قیمتی مسکن در ایران	۱۶۱
حساب ها چگونه به وجود می آید؟	۱۶۱
داستان آموزنده از نحوه شکل گیری و ترکیدن حساب	۱۶۳
نقش رشد نقدینگی و نرخ سود در شکل گیری حساب ها	۱۶۷
تأثیر بروز حساب ها بر اقتصاد	۱۷۰
حساب های مسکن ایران	۱۷۱
نمونه حساب مسکن در سایر کشورها	۱۷۵
سیاست گذاری برای مدیریت حساب های دارایی	۱۷۷
فصل هفتم: تحولات بازار رهن و اجاره	۱۸۱
بازدهی اقتصادی اجاره مسکن	۱۸۱

تحولات بازدهی اجاره در اپیزودهای هر سیکل	۱۸۲
رفتار گروههای خریدار در مواجهه با تحولات بازار رهن و اجاره	۱۸۳
ویژگیهای ملک برای افزایش میزان بازدهی حاصل از اجاره	۱۸۸
تاریخچه رشد اجاره بها در تهران	۱۸۹
	۱۹۰
فصل هشتم: آخرین وضعیت بازار مسکن	۱۹۱
آرامش اجاره بها	۱۹۱
تداوم افت قیمت ها	۱۹۱
تعداد بسیار اندک معاملات	۱۹۲
وضعیت پول لازم ها	۱۹۲
وضعیت سرمایه گذاری بخش خصوصی	۱۹۳
وضعیت انواع گروههای متقاضی	۱۹۳
واحدهای ساخته شده بدون مشتری	۱۹۴
تفاوت سود انواع املاک و مناطق مختلف شهری	۱۹۴
رشد و رونق مشاوران املاک	۱۹۵
وضعیت مسا برای وام مسکن	۱۹۵
جمع بندی	۱۹۶
فصل نهم: مسکن مهر	۱۹۷
تاریخچه	۱۹۷
آمار مسکن مهر	۱۹۸
تأثیر مسکن مهر بر روی بازار مسکن	۲۰۰
چالش های طرح مرتبط با مسکن مهر	۲۰۲
سیاست های جدید در رابطه با مسکن مهر	۲۰۳
جمع بندی	۲۰۵
فصل دهم: برخی تحلیل های نادرست در رابطه با بازار مسکن	۲۰۷
فصل یازدهم: استراتژی های بلندمدت پیشنهادی برای بازار مسکن	۲۱۳
تحولات ساختار جمعیتی کشور و میزان تقاضای واقعی مسکن	۲۱۵
وضعیت آبی انواع املاک	۲۱۹
فصل دوازدهم: پیشنهادهای سیاست گذاری	۲۲۳
فصل سیزدهم: تحولات بازار مسکن ۱۳۹۳-۱۳۹۴	۲۲۹
پیش بینی روند ساخت و ساز و سرمایه گذاری و تأثیر بر اقتصاد کلان	۲۳۲
پیش بینی بازار رهن و اجاره	۲۳۳
پیش بینی تعداد معاملات	۲۳۴
پیش بینی قیمت خرید و فروش	۲۳۵
دریافت بازخورد: مسئولیت نویسنده و ناشر و مراجع	۲۳۷
دریافت بازخورد	۲۳۷
مسئولیت نویسنده و ناشر	۲۳۷
مراجع	۲۳۷