

با سلام خدمت دوستان

گزارش ۱۲۰ صفحه‌ای "گذشته، حال و آینده بازار مسکن از منظر سرمایه‌گذاری"، نوشته هادی کوزه‌چی، فارغ‌التحصیل MBA دانشگاه صنعتی شریف و مک‌مستر کانادا، با آمار به روز، منتشر شد. هدف این گزارش بررسی بازار مسکن ایران از نگاه خریداران مصرفی، سرمایه‌گذاران فردی، انبوه‌سازان، سازندگان، شرکت‌های سرمایه‌گذاری و سایر فعالان حوزه مسکن است تا بتوان در رابطه با آینده بازار مسکن جهت سرمایه‌گذاری و یا خروج از آن، تصمیم‌گیری کرد. مطالب زیر در این گزارش به صورت کمی و کیفی ارائه می‌شود:

- تاریخچه سیکل‌های رکود و رونق مسکن و دلایل ایجاد آن: آیا با کاهش حدود ۳۰٪ قیمت مسکن در ۳ سال گذشته، دوره افزایش قیمت متوسط سالانه ۲۶٪ مسکن در بازه زمانی ۱۳۷۰-۱۳۸۶ به پایان رسیده است؟
- چه عواملی بر رکود و رونق بازار مسکن تاثیرگذار هستند و آخرین وضعیت این عوامل در چه حالتی قرار دارد؟
- بررسی آخرین وضعیت بازار مسکن: آیا بازار مسکن در آستانه تغییر جهت از رکود به رونق قرار دارد؟
- بررسی واقعی اثر مسکن مهر و هدفمندسازی یارانه‌ها
- آیا بازار رهن و اجاره در آستانه جهش قیمتی شدید قرار دارد؟
- تحلیل رابطه بین رونق و رکود مسکن و بازار رهن و اجاره: چگونگی تاثیر افزایش حدود ۲۵٪ قیمت رهن و اجاره در یک سال گذشته بر بازار خرید و فروش مسکن در آینده نزدیک.
- پیش‌بینی بازار خرید و فروش و رهن و اجاره در آینده نزدیک و میان مدت در ۲ سناریو

برای آشنایی بیشتر با گزارش، فهرست مطالب آن به پیوست تقدیم حضور می‌گردد.

در صورت تمایل برای خرید این گزارش، استعلام قیمت و یا دریافت بخش‌هایی از گزارش برای آشنایی بیشتر با آن، لطفاً با آدرس ایمیل نویسنده مکاتبه بفرمایید: Kouzehchi@gmail.com

مطالعه این گزارش به همه افراد فعال در بازار مسکن ایران و حتی سرمایه‌گذار مصرفی توصیه می‌شود. به خاطر داشته باشید که بسیاری از تحولات بازار مسکن، تا حد خوبی قابل پیش‌بینی هستند و بازدهی ناشی از تصمیم درست در حوزه مسکن، عواید بسیار بزرگی نسبت به قیمت اندک چنین گزارشی دارد.

فهرست مطالب

۱.	مقدمه	۶
۲.	تاریخچه سیکل های بازار مسکن (دوره های رونق و رکود) در دو دهه گذشته	۸
	تحلیل ساختار جمعیت در سیکل سوم مسکن	۱۴
۳.	دلایل بنیادین شکل گیری دوره های رونق و رکود مسکن	۱۷
	دسته بندی خریداران مسکن به ۴ گروه و تحلیل نحوه رفتار آنها	۱۸
	مکانیزم ایجاد رونق و رکود در بازار مسکن	۲۰
	نکاتی مهم در رابطه با سیکل ها	۲۶
۴.	بازدهی سرمایه گذاری در مسکن در ۲۰ سال گذشته	۳۰
۵.	تحلیل میزان تاثیر سایر عوامل در شکل گیری دوره های رونق و رکود	۳۴
	الف) نفت و بودجه دولت	۳۴
	ب) نقدینگی	۳۷
	تحلیلی متفاوت و جدید از عبارت "نقدینگی خرید مسکن وجود ندارد!"	۳۹
	داستان آموزنده از اثر چرخش نقدینگی	۴۲
	چه میزان نقدینگی برای ایجاد رونق در مسکن کافی است؟	۴۳
	آیا اکنون تقاضای مصرفی توان خرید دارد؟	۴۴
	نقش تسهیلات بانکی	۴۶
	ج) تاثیر رونق و رکود سایر بازارهای سرمایه گذاری بر مسکن	۴۹
	د) تغییرات قیمت نهادهای تولید	۵۱
۶.	تحلیلی جامع از بازار مسکن و عوامل تاثیرگذار بر آن در دوره ۱۳۸۶ تاکنون	۵۴
	الف) سال ۱۳۸۶	۵۴
	داستان کوتاه	۵۶

- ۵۸..... (ب) سال ۱۳۸۷.....
- ۶۵..... (ج) سال ۱۳۸۸.....
- ۶۹..... (د) سال ۱۳۸۹.....
- ۷۰..... تحلیلی متفاوت از رشد ظاهری صدور پروانه های ساختمانی در نیمه اول سال ۱۳۸۹.....
- ۷۵..... ۷. وضعیت فعلی بازار مسکن.....
- ۷۶..... وضعیت پول لازم ها.....
- ۷۶..... افزایش نسبی معاملات.....
- ۷۷..... وضعیت تقاضای سرمایه گذاری-سوداگری.....
- ۷۸..... وضعیت واحدهای ساخته شده بدون مشتری.....
- ۷۹..... تفاوت رکود انواع املاک و مناطق مختلف شهری.....
- ۷۹..... رفت و آمد به مشاوران املاک.....
- ۸۰..... وضعیت کلان اقتصادی و تحریم ها.....
- ۸۰..... وضعیت تقاضا برای وام مسکن.....
- ۸۱..... جمع بندی.....
- ۸۳..... ۸. رابطه بازار رهن و اجاره و بازار خرید و فروش.....
- ۸۳..... محاسبه بازدهی اقتصادی اجاره.....
- ۸۵..... تحلیل تحولات بازار رهن و اجاره در ۳ سال اخیر.....
- ۸۸..... بازار رهن و اجاره در سالهای آینده.....
- ۹۳..... ۹. تاثیرگذاری مسکن مهر بر بازار مسکن.....
- ۹۵..... آماری در رابطه با مسکن مهر.....
- ۹۶..... برآورد پیشرفت طرح مسکن مهر.....
- ۹۶..... برآورد اول.....
- ۹۸..... برآورد دوم.....

۹۹.....	برآورد سوم.....
۱۰۱.....	بانک ها و مسکن مهر؛ تاثیر مسکن مهر بر روی بانک مسکن!.....
۱۰۲.....	جمع بندی.....
۱۰۴.....	۱۰. اثر هدفمندسازی یارانه ها بر بازار مسکن.....
۱۱۰.....	۱۱. جمع‌بندی و پیش بینی آینده بازار مسکن در ۲ سناریو.....
۱۱۴.....	سناریوی اول.....
۱۱۷.....	سناریوی دوم.....
۱۱۹.....	۱۲. دریافت بازخور؛ مسئولیت نویسنده و معرفی گزارش آتی.....
۱۲۰.....	۱۳. مراجع.....