

روش‌های تامین مالی در بخش

مسکن



● فروغ جان آقایی
● دکتر مجید رستمی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

روش‌های تامین مالی

در بخش مسکن

تالیف:

فروغ جان آقایی

کارشناسی ارشد مدیریت دولتی - مالی

دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

دکتر مجید رستمی

استادیار و عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی



انتشارات موجک



سرشناسه: جان آقایی، فروغ، ۱۳۵۴ -
عنوان و نام پدیدآور: روش‌های تامین مالی در بخش مسکن / تالیف فروغ جان آقایی، مجید رستمی.
مشخصات نشر: تهران: انتشارات موجک، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری: ۸۹ ص.: جدول (بخشی رنگی)، نمودار (بخشی رنگی).
شابک: ۶-۰۱-۸۷۹۹-۶۰۰-۹۷۸، ۲۰۰۰۰۰ ریال

وضعیت فهرست نویسی: فیبا
یادداشت: کتابنامه.

موضوع: بانک مسکن

موضوع: مسکن -- امور مالی

موضوع: Housing -- Finance

موضوع: مسکن -- ایران -- امور مالی

موضوع: Housing-- Iran -- Finance

موضوع: سیاست مسکن -- ایران

موضوع: Housing policy -- Iran

شناسه افزوده: رستمی، مجید، ۱۳۵۸ -

رده بندی کنگره: ۱۳۹۶ ر ۹ ج ۲ / ۵۵ / ۷۲۸۷ HD

رده بندی دیویی: ۳۳۲/۷۲۲

شماره کتابشناسی ملی: ۴۷۰۲۵۲۵

انتشارات موجک

تلگرام: ۰۹۰۱۷۶۷۲۵۰۲ کانال: telegram.me/mojak1

تلفن مرکز پخش: ۰۲۶۳۲۴۰۳۵۱۶ - ۰۲۶۳۲۴۰۳۵۱۳ - ۰۲۱۶۶۱۲۷۵۹۳

ایمیل: mojakpublication@yahoo.com

سایت: www.mojak.ir



عنوان: روش‌های تامین مالی در بخش مسکن

تالیف: فروغ جان آقایی، دکتر مجید رستمی

طراح جلد: سیده زهرا روشنایی

مشخصات ظاهری: ۸۹ صفحه، قطع وزیری

چاپ اول: تابستان ۱۳۹۶، تیراژ: ۱۰۰۰ جلد

قیمت: ۲۰۰۰۰۰ ریال، شابک: ۶-۰۱-۸۷۹۹-۶۰۰-۹۷۸

حقوق چاپ و نشر برای ناشر محفوظ است.

تقدیم به

برترین عشق‌های زمینی؛ پدرم و مادرم

که داستان پرمهرشان و دعا‌های بی منتشان پلی برای رسیدن به آرزوهایم است.

صبورترین دوست فرهیخته؛ همسرم

که حرفهای انگیزه‌ای برای پشت سر گذاشتن مسیرهای دشوار است.

گل‌های زندگی‌ام، فرزندانم

که موفقیت تحصیلی و رشد و اعتلای آنان آرزوی من است.

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۱..... سخن مولفین

۳..... بخش اول: روش‌های تامین مالی در بخش مسکن

۵..... فصل اول: بازارهای مالی

۵..... ۱-۱ مقدمه

۵..... ۲-۱ سیستم‌های مالی و کارکردهای آن

۶..... ۳-۱ ویژگی‌های اساسی بازار مالی کارآمد

۷..... ۴-۱ مزایای بازارهای مالی

۸..... ۵-۱ وظایف بازار مالی

۹..... فصل دوم: ساختار تامین مالی

۹..... ۱-۲ روش‌های تامین مالی

۱۰..... ۲-۲ نقش بانک‌ها در سیستم مالی

۱۳..... فصل سوم: تاریخچه بانکداری

۱۳..... ۱-۳ تاریخچه بانکداری در ایران

۱۶..... ۲-۳ تاریخچه بانکداری اسلامی

فصل چهارم: نظام بانکی در ایران ۱۹

۱-۴ نظام بانکی در جمهوری اسلامی ایران ۱۹

۲-۴ اهداف و وظایف بانکداری در ایران ۱۹

۳-۴ تجهیز منابع مالی در بانکها ۲۱

۵-۴ تخصیص منابع مالی در بانکها ۲۲

فصل پنجم: بخش مسکن ۲۷

۱-۵ ویژگی های بخش مسکن ۲۷

۲-۵ حق مسکن در قوانین ایران ۲۸

۳-۵ اهمیت حوزه مسکن ۲۹

فصل ششم: بازار مسکن ۳۱

۱-۶ سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار ۳۱

۲-۶ تراکم خانوار در واحد مسکونی ۳۱

۳-۶ جذابیت آتی مسکن ۳۱

۴-۶ اشتغالزایی بخش مسکن ۳۲

۵-۶ مسکن و تولید ناخالص داخلی ۳۲

۶-۶ تراکم جمعیت شهری ۳۳

۷-۶ نظام تامین مالی مسکن ۳۳

۱۰-۶ قسمت قابل تامل بازار مسکن در ایران ۳۵

فصل هفتم: تقاضای مسکن ۳۷

۱-۷ بانک مسکن ۳۷

۲-۷ عرضه مسکن ۳۷

فصل هشتم: روش‌های تامین مالی ۳۹

۱-۸ معرفی روش‌های تامین مالی ۳۹

۲-۸ تقویت و ترویج مسکن با اتخاذ تسهیلاتی در قالب بازار سرمایه ۴۰

۳-۸ مهم‌ترین راهکارهای افزایش عرضه مسکن در بازار سرمایه ۴۰

۱-۳-۸ ایجاد صندوق زمین و ساختمان ۴۰

۱-۱-۳-۸ مزایای صندوق زمین و ساختمان ۴۲

۲-۳-۸ اوراق بهادار با پشتوانه وام‌های رهنی ۴۲

۱-۲-۳-۸ فرآیند کلی تامین مالی از طریق وام‌های رهنی ۴۳

۲-۲-۳-۸ فواید استفاده از اوراق مشارکت رهنی ۴۳

۳-۳-۸ استفاده از ظرفیت گواهی سپرده خاص و یا انتشار گواهی سپرده عام با شرایط رقابتی

..... ۴۳

۴-۳-۸ مسکن مشارکتی ۴۴

۵-۳-۸ اوراق سرمایه‌گذاری متری ۴۴

۶-۳-۸ اوراق استضعاع ۴۴

۴-۸ تقویت و ترویج مسکن با اتخاذ سایر سیاست‌ها ۴۵

۱-۴-۸ طرح تضمین معاملات فروش اقساطی ۴۵

۲-۴-۸ حساب امانی ۴۵

بخش دوم: مطالعه موردی (شناسایی و رتبه‌بندی راهکارهای تامین مالی جهت تقویت

عرضه بخش مسکن با توجه به انواع حساب‌های تعهدی بانک مسکن) ۴۷

فصل نهم: کلیات ۴۹

۱-۹ مقدمه ۴۹

۲-۹ بیان مساله ۵۰

۳-۹ اهمیت مساله ۵۲

۴-۹ اهداف ۵۲

- ۵-۹ جامعه آماری و روش نمونه گیری ۵۳
- ۶-۹ مدل تحلیلی ۵۳
- ۷-۹ روش تجزیه و تحلیل داده‌ها ۵۴
- ۱-۷-۹ معرفی روش دلفی ۵۴
- ۲-۷-۹ عناصر اصلی در روش‌های اولیه دلفی ۵۵
- ۳-۷-۹ مراحل انجام روش دلفی ۵۶
- ۴-۷-۹ آماده سازی گزارش توسط تیم پردازشگر ۵۷

فصل دهم: پیشینه سیستم تامین مالی ۵۹

- ۱-۱۰ تحقیقات صورت گرفته در داخل کشور ۵۹
- ۲-۱۰ تحقیقات صورت گرفته در خارج از کشور ۵۹

فصل یازدهم: تجزیه و تحلیل داده‌ها ۶۳

- ۱-۱۱ مقدمه ۶۳
- ۲-۱۱ بررسی مشخصات جمعیت شناختی ۶۳
- ۳-۱۱ بررسی نتایج روش دلفی ۶۵

فصل دوازدهم: نتیجه گیری و پیشنهادها ۸۵

- ۱-۱۲ مروری بر کتاب ۸۵
- ۲-۱۲ نتایج ۸۵
- ۳-۱۲ نتیجه گیری و جمع بندی ۸۸
- ۴-۱۲ پیشنهادها ۸۸

منابع ۸۹

- منابع فارسی ۸۹
- منابع انگلیسی ۹۱

سخن مولفین

بخش مسکن یکی از بخش‌های مهم و مولد اقتصاد کشور می‌باشد. امروزه سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نقش اساسی در رشد سایر بخش‌های اقتصادی دارد و می‌تواند به عنوان موتور رشد و قطب توسعه در اقتصاد عمل کند، بطوری که تغییر تقاضای نهایی در بخش مسکن باعث ایجاد تغییرات در سایر بخش‌های اقتصاد گردد.

با توجه به اهمیت بخش مسکن در جامعه، تامین مالی بخش مسکن یکی از اجزای کلیدی استراتژی این بخش به شمار می‌رود. بدیهی است عملکرد موثر بازار مسکن مستلزم دسترسی به منابع مالی دراز مدت است، از این رو استفاده از منابع مالی بانک‌ها و بازار سرمایه می‌تواند منجر به تقویت عرضه مسکن گردد. در این میان شناسایی عوامل موثر بر عرضه مسکن کمک شایانی در انتخاب راهکار مناسب برای تقویت آن می‌نماید. بانک مسکن که در شبکه بانکی به عنوان بانک تخصصی مسکن شناخته می‌شود راهکارها و حساب‌های متعددی را به منظور تامین مالی مسکن در زمینه عرضه و تقاضای مسکن طراحی و پیاده‌سازی نموده است، که از آن جمله می‌توان به اعطای تسهیلات ساخت و خرید مسکن اشاره نمود که به عنوان بخشی از راهکارهای تامین مالی مسکن وارد شبکه تامین مالی این بخش می‌گردد.

با توجه به اهمیت بخش مسکن و تامین مالی آن، کتاب حاضر به بررسی عوامل موثر بر عرضه و تقاضای مسکن و شناسایی عواملی که موجب تقویت آن می‌شود، می‌پردازد. نتایج حاصل حاکی از آن است که نرخ سود تسهیلات بیشترین تاثیر را بر تقویت عرضه بخش مسکن دارد. بنابراین محصولاتی که از نرخ سود تسهیلات کمتری برخوردار هستند در تقویت این بخش موثر خواهند بود.

شیوه سازماندهی کتاب حاضر به صورت زیر می‌باشد.

این کتاب به دو بخش آموزشی و پژوهشی تقسیم خواهد شد. بخش اول شامل مباحث آموزشی در زمینه روش‌های تامین مالی در بخش مسکن می‌باشد. بخش اول شامل فصول: بازارهای مالی، ساختار تامین مالی، تاریخچه بانکداری، نظام بانکی در ایران، بخش مسکن، بازار مسکن، تقاضای مسکن و روش‌های تامین مالی می‌باشد.

در بخش دوم شناسایی و رتبه‌بندی راهکارهای تامین مالی جهت تقویت عرضه بخش مسکن بررسی خواهد شد. بخش دوم شامل فصول: کلیات، پیشینه سیستم تامین مالی، تجزیه و تحلیل داده‌ها، نتیجه‌گیری و پیشنهادها می‌باشد.

در پایان، بر خود لازم می‌دانیم از همه عزیزانی که در مراحل گوناگون آماده‌سازی این کتاب ما را یاری نموده‌اند، صمیمانه تقدیر و تشکر نمائیم.

فروغ جان آقایی، دکتر مجید رستمی

تابستان ۱۳۹۶

تامین مالی بخش مسکن یکی از اجزای کلیدی استراتژی این بخش به شمار می‌رود و عملکرد موثر بازار مسکن مستلزم دسترسی به منابع مالی دراز مدت است. از این رو استفاده از منابع مالی بانک‌ها می‌تواند منجر به تقویت عرضه مسکن گردد.

کتاب حاضر به منظور بررسی عوامل موثر بر تقاضای مسکن و شناسایی عواملی که موجب تقویت آن می‌شوند با توجه به حساب‌های تعهدی بانک مسکن می‌پردازد و نتایج حاصل حاکی از آن است که نرخ سود تسهیلات ناشی از این حساب‌ها بیشترین تاثیر را تقویت عرضه بخش مسکن دارد و بنابراین محصولاتی که از نرخ سود تسهیلات کمتری برخوردار هستند بیشترین تاثیر را در تقویت این بخش دارند.