

## عنوان مقاله:

مدل تعیین سیاست های پیش فروش در راستای تسهیل تولید مسکن و دستیابی به منافع مالی سازنده و خریدار بر اساس رویکرد پویایی سیستم

## محل انتشار:

مجله چشم انداز مدیریت صنعتی، دوره 12، شماره 1 (سال: 1401)

تعداد صفحات اصل مقاله: 45

## نویسندگان:

علی محقر - استاد، دانشگاه تهران.

محمد رضا صادقی مقدم - دانشیار، دانشگاه تهران.

مهناز حسین زاده - استادیار، دانشگاه تهران.

غلامرضا هروی - استاد، دانشگاه تهران.

مجتبی فلاح نژاد - دانشجوی دکتری، دانشگاه تهران.

## خلاصه مقاله:

تاخیرهای طولانی در تکمیل واحدهای مسکونی، ناشی از عدم تامین منابع مالی کافی و به موقع یکی از مشکلات سازندگان در فرآیند تولید مسکن است؛ بنابراین پژوهش حاضر با توجه به چالش هایی که مانع پیش فروش موثر واحدهای مسکونی برای تامین منابع مالی هستند، بر آن است تا با ارائه مدلی بر اساس رویکرد پویایی سیستم، سیاست های پیش فروش مسکن را در راستای تامین منابع مالی مکفی و به موقع، کاهش تاخیر در تکمیل، کاهش هزینه فرصت ازدست رفته و حصول توازن بین سود سازنده و سود خریدار تعیین کند. پس از ایجاد مدل دینامیکی و اعتبارسنجی آن، ۴۸ سناریو متشکل از حالت های پنج متغیر اهرمی، شبیه سازی شده و پس از تحلیل نتایج، سیاست های بهبود مشتمل بر چهار راهکار استخراج شد. نتایج نشان می دهد برای تولید واحدهای مسکونی با قیمت متوسط، چنانچه درصد متره ارايه شده برای پیش فروش اولیه ۳۰ درصد، ضریب تخفیف پیش فروش اولیه نسبت به قیمت واحد تکمیل شده ۶ درصد، ضریب پیش پرداخت ۳۰ درصد، ضریب قسط پیش از تحویل ۳۰ درصد و عملکرد در تصمیم پیش فروش جبرانی در حالت عدم - تاخیر قرار گیرد، به کاهش قابل توجه تاخیر در تکمیل و هزینه فرصت ازدست رفته و ایجاد توازن بین سود سازنده و خریدار منجر می-شود.

## کلمات کلیدی:

پیش فروش مسکن، تامین منابع مالی تولید مسکن، کاهش تاخیر در تولید واحدهای مسکونی، دستیابی به منافع سازنده و خریدار مسکن، پویایی سیستم

## لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/1480330>

