



# تحلیل تخصصی بازار مسکن

آرش صدیقی

مهر ماه ۱۴۰۲

- مسکن بعنوان یک سرپناه
- بررسی مسکن در جهان
- بررسی مسکن در ایران
- بررسی مسکن در تهران
- بررسی صورت مالی بانک مسکن



@BOURSE\_ABC

با اقتباس از کتاب تحلیل بازار مسکن

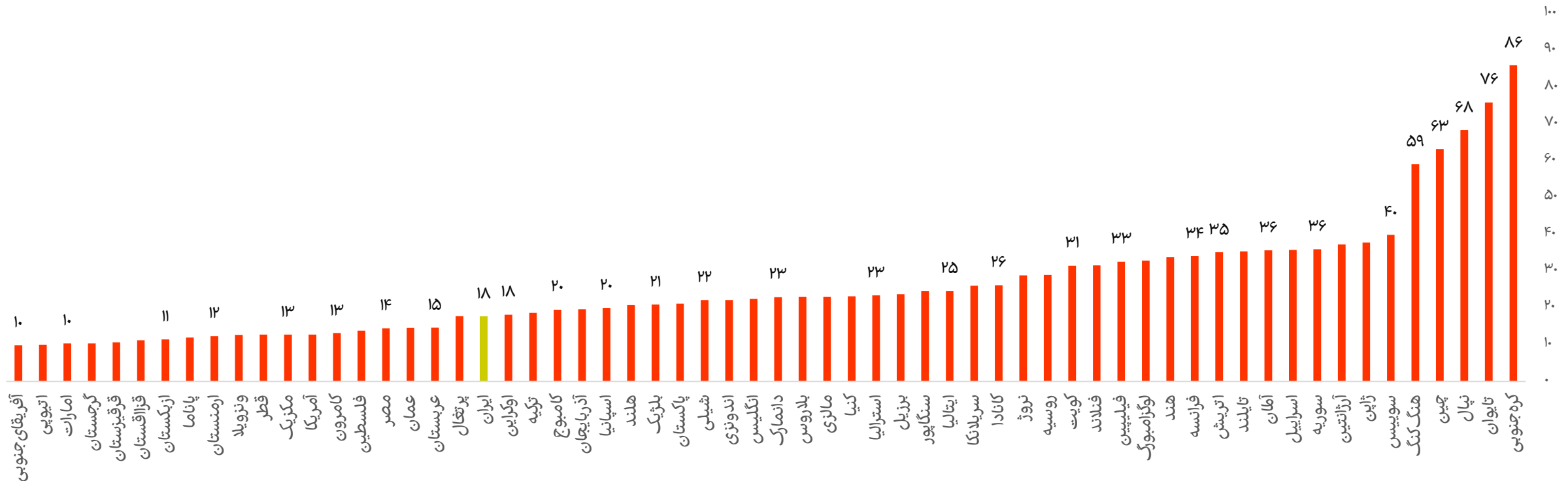
مسکن در جهان

## کره جنوبی گران ترین سرپناه

در رتبه بندی شاخص پوتربا کره جنوبی بعنوان گران ترین شهر دنیا معرفی شده است. کره جنوبی سالهاست با مشکل مسکن گران مواجه است. خانه های کوچک و تک نفره انتخاب بسیاری از مردمان سرزمین کره برای زندگی است. در مناطق مختلف کشور چالش فقر و غنای مسکن جریان دارد و وضعیت مسکن در منطقه ای به منطقه دیگر ممکن است کاملا متفاوت باشد. بنظر منطقه جنوبی شرقی آسیا با معضل مسکن گران مواجه است و کشورهایی از جمله تایوان و هنگ کنگ نیز همواره در صدر گران ترین مسکن قرار دارند.

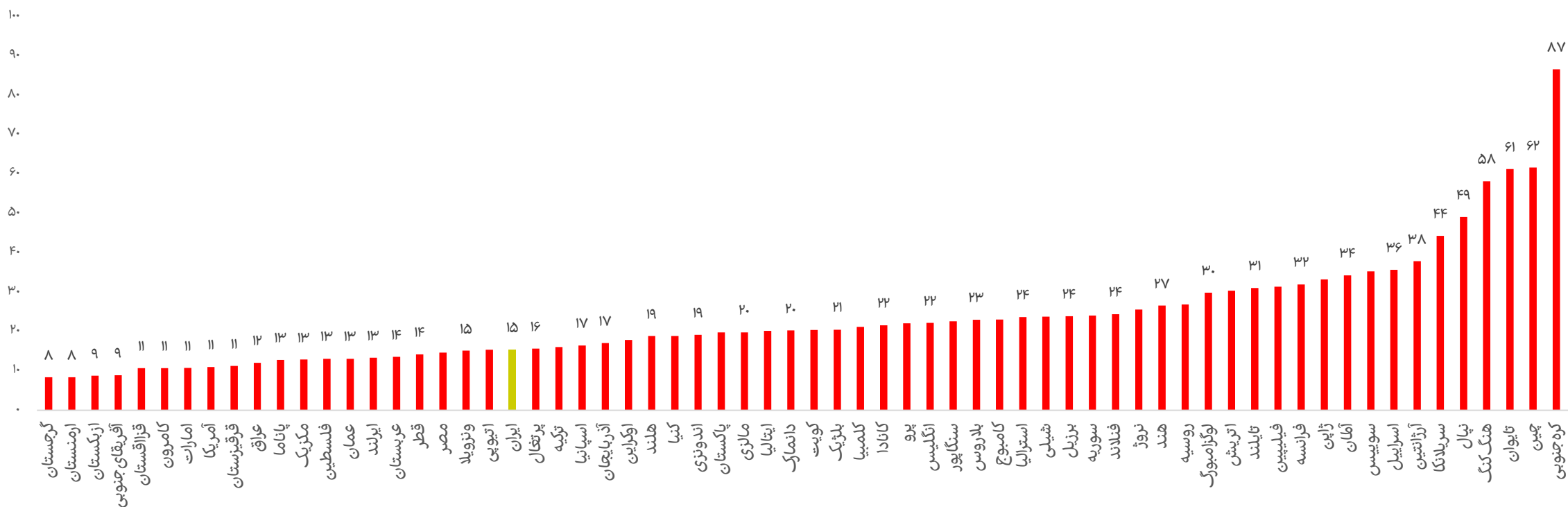
ایران نیز در این رده بندی با نسبت ۱۸ واحد (بنا بر گزارش صندوق بین المللی پول) کشور متوسط به لحاظ قیمت مسکن است اما طبق محاسبات محقق این شاخص اکنون نزدیک به ۲۵ واحد میباشد. متوسط کل دنیا حدود ۲۵ واحد میباشد.

نسبت قیمت به اجاره در مرکز شهر



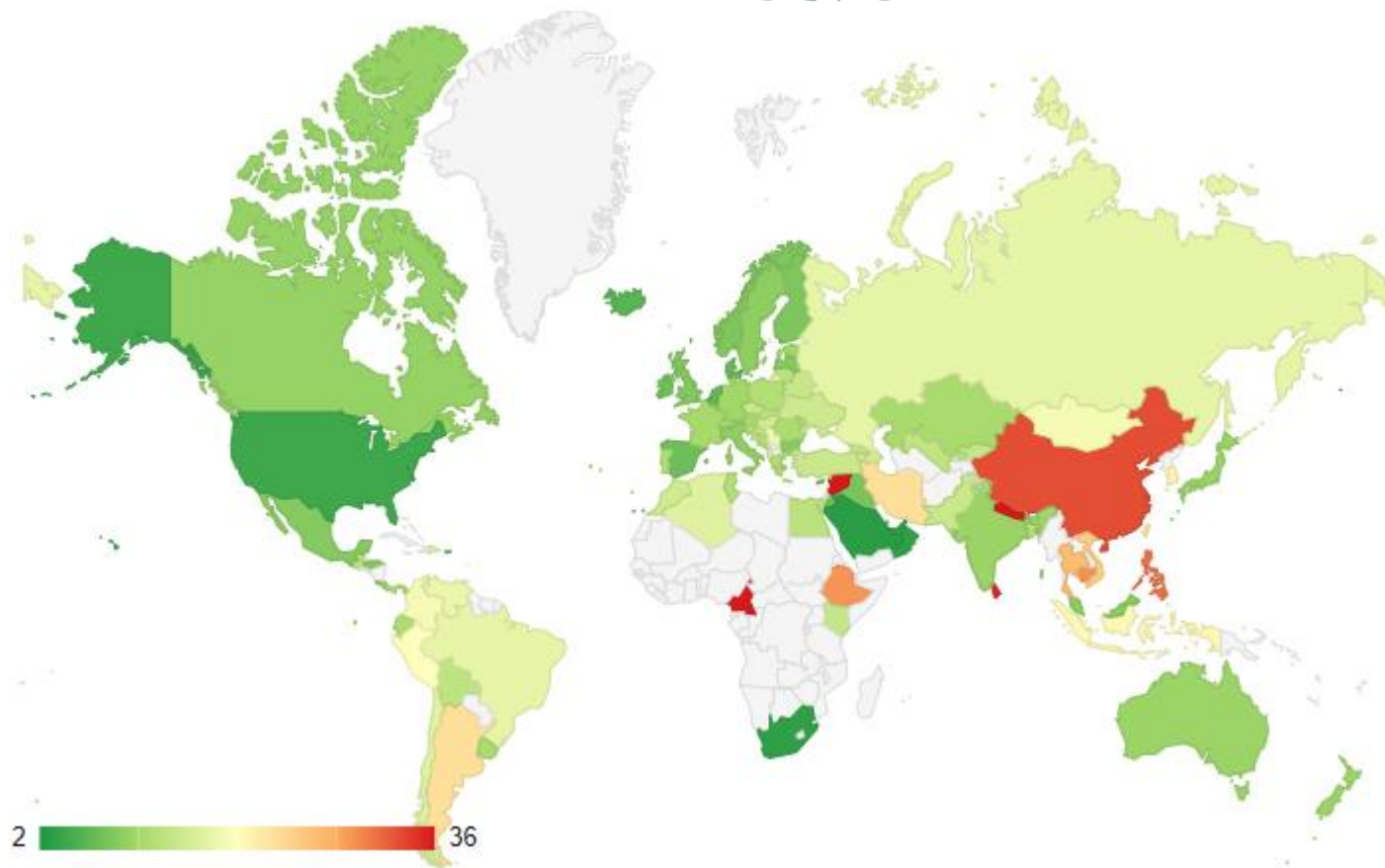
اما شاخص قیمت به اجاره در حومه شهر تقریبا مشابه همین نسبت در مراکز شهر میباشد. در برخی کشورها از جمله نپال، تایوان و کویت قیمت املاک در حومه شهر کمتر از مرکز شهر است که نشانگر این موضوع است که در این کشورها تقاضا برای حومه نشینی کمتر و به تبع تقاضا برای سکونت در مرکز شهر نیز بیشتر است.

نسبت قیمت به اجاره در حومه شهر



پراکندگی شاخص پوتربا وضعیت نابسامان منطقه آسیا را به درستی به تصویر می‌کشد به غیر این مناطق کشورهای مثل آرژانتین با سیاستهای نادرست اقتصادی همواره وضعیت بدی در حوزه مسکن را تجربه میکنند. سوییس نیز یکی از گران ترین قیمت های مسکن به نسبت اجاره را دارا میباشد که البته به دلیل وضعیت اقتصادی مناسب و درآمد نسبی مردم و رفاه نسبی پذیرش آن از سمت مردم قابل تحمل و پذیرش است.

### شاخص پوتربا (P/R)

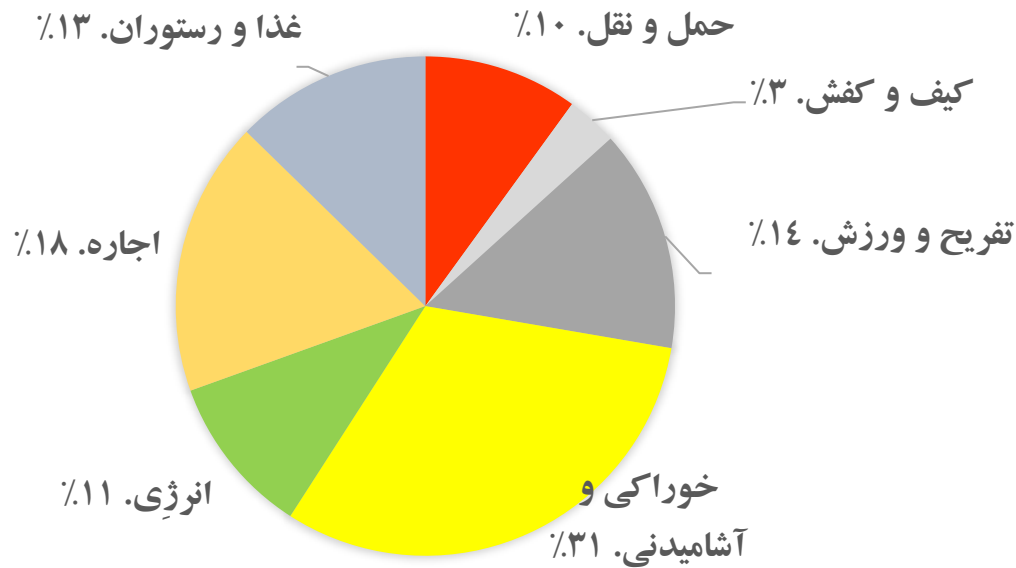


علی رغم وضعیت ناپایدار مسکن اما عربستانی ها از وضعیت مناسبی برای خرید مسکن برخوردارند و نسبت قیمت مسکن به درآمد مردم بهترین شرایط را در جهان دارا میباشد.

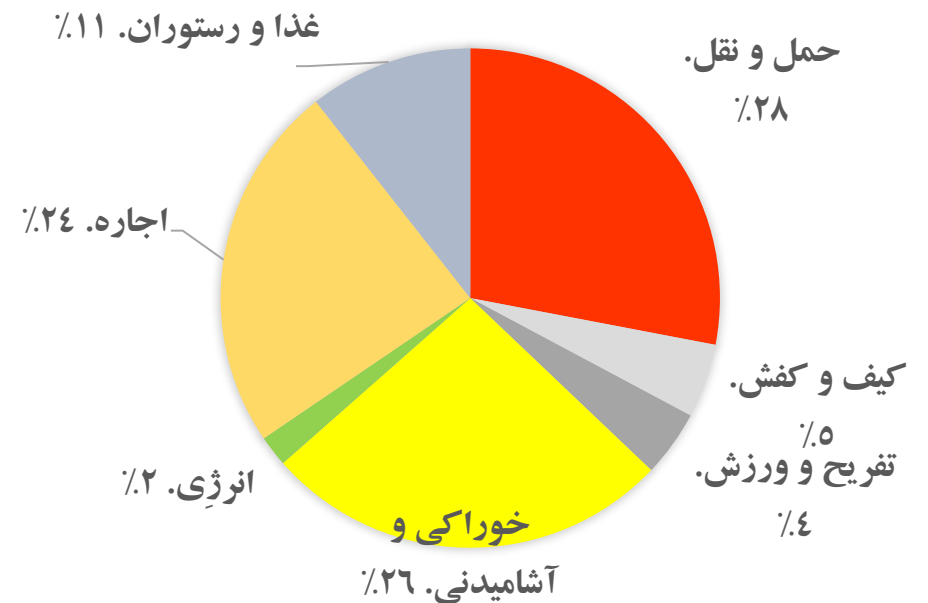
توزیع هزینه زندگی خانوار ایرانی و عربستانی حاکی از آن است که سهم هزینه حمل و نقل در خانوار ایرانی بسیار بالا بوده و و همینطور تفریح سهم بالایی در زندگی خانوار عربستانی دارد. در زمینه انرژی نیز تنها ۲ درصد از هزینه زندگی خانوار ایرانی بوده و این هزینه در خانوار عربستانی ۱۱ درصد میباشد.

هزینه اجاره مسکن در عربستان ۲۱ درصد بیشتر از ایران است اما سهم آن در هزینه زندگی مردم ۱۸ درصد میباشد که این عدد در خانوار ایرانی ۲۴ درصد میباشد.

توزیع هزینه خانوار عربستانی

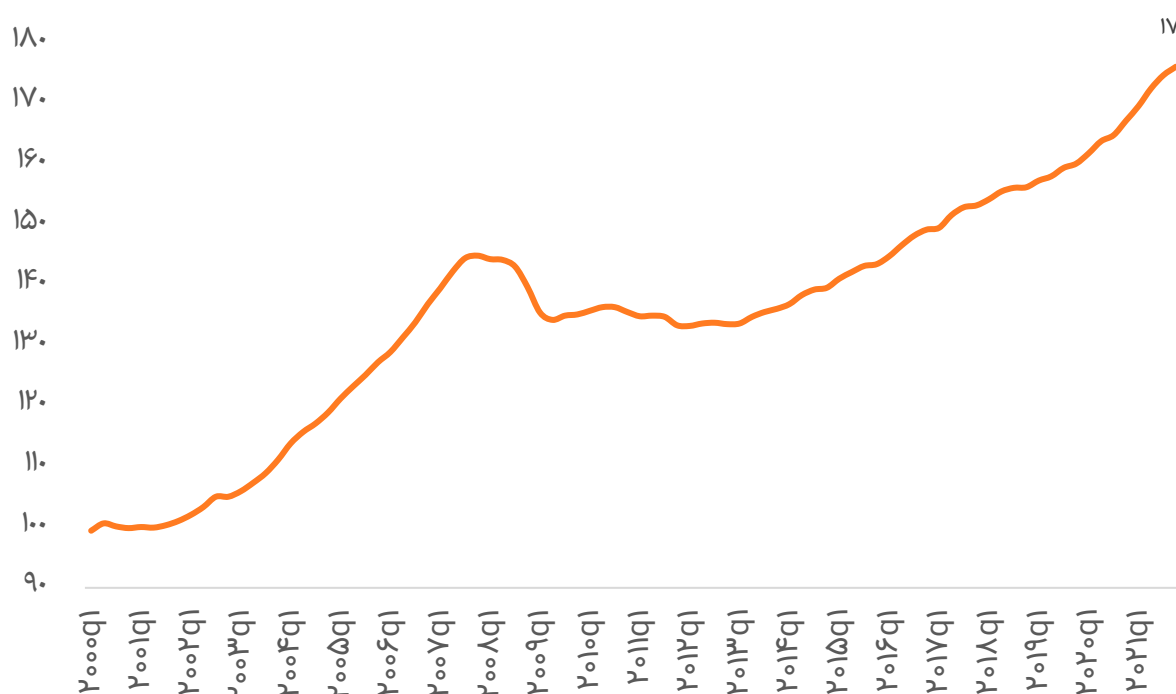


توزیع هزینه خانوار ایرانی

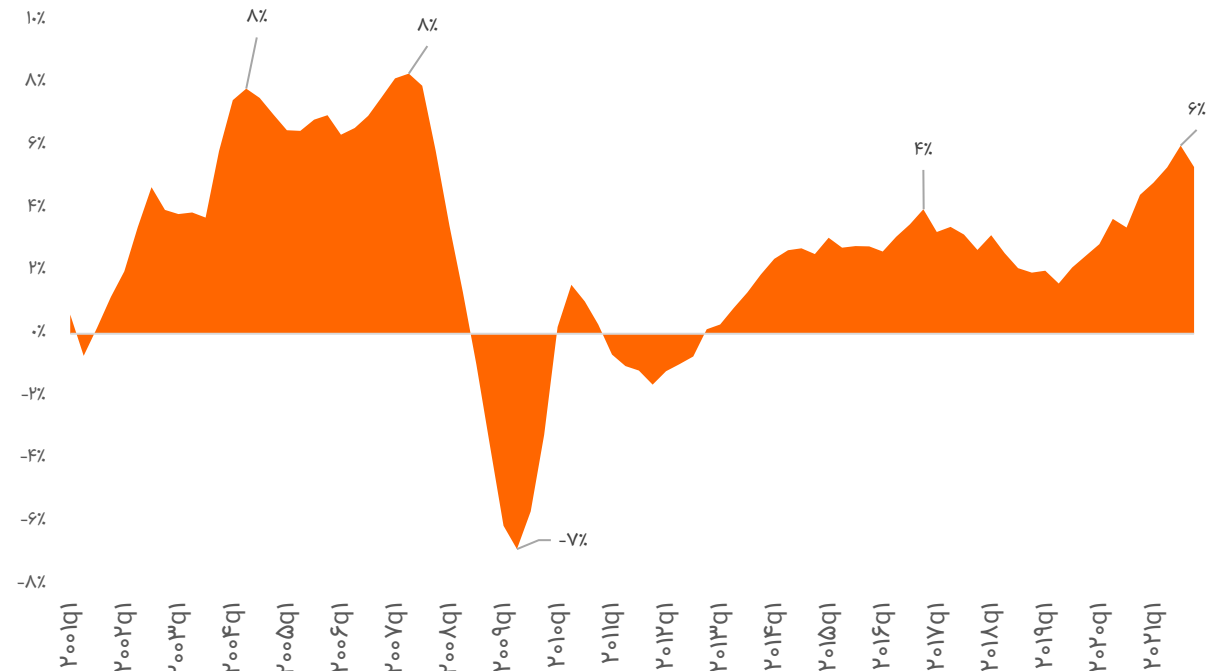


از سال ۲۰۰۰ متوسط قیمت مسکن حدود ۸۰ درصد رشد داشته است. تورم مسکن در پی بحران مسکن سال ۲۰۰۸ رشد چشمگیری داشت و حدود ۴ سال تورمی سخت را پشت سر گذاشت. پس از فروکش کردن حباب مسکن، تورم منفی حاکم شد و حدود یکسال و نیم این شرایط بر فضای اقتصاد جهانی حاکم شد و شرایط رکودی تا سالهای ۲۰۱۴ و ۲۰۱۵ ادامه داشت. پس از آن و تا سال ۲۰۲۱ تورم ۳ تا ۴ درصدی بر بازار مسکن حکمفرما بود و با وقوع شرایط پساکرونایی و سیاستهای انبساطی پولی و مالی پس از آن تورم بخش مسکن مجدد روند افزایشی به خود گرفت اما بخش بزرگی از اقتصاد مسکن معطوف به کشور چین بوده و چالش های عرضه و تقاضای این کشور بر شاخص های اقتصاد علی الخصوص تورم مسکن اثرگذار میباشد. وضعیت رکودی این روزهای اقتصاد چین در بخش مسکن باعث گردید تورم مسکن کمتر از تورم سایر بخش های اقتصادی رشد داشته باشد.

شاخص جهانی قیمت مسکن



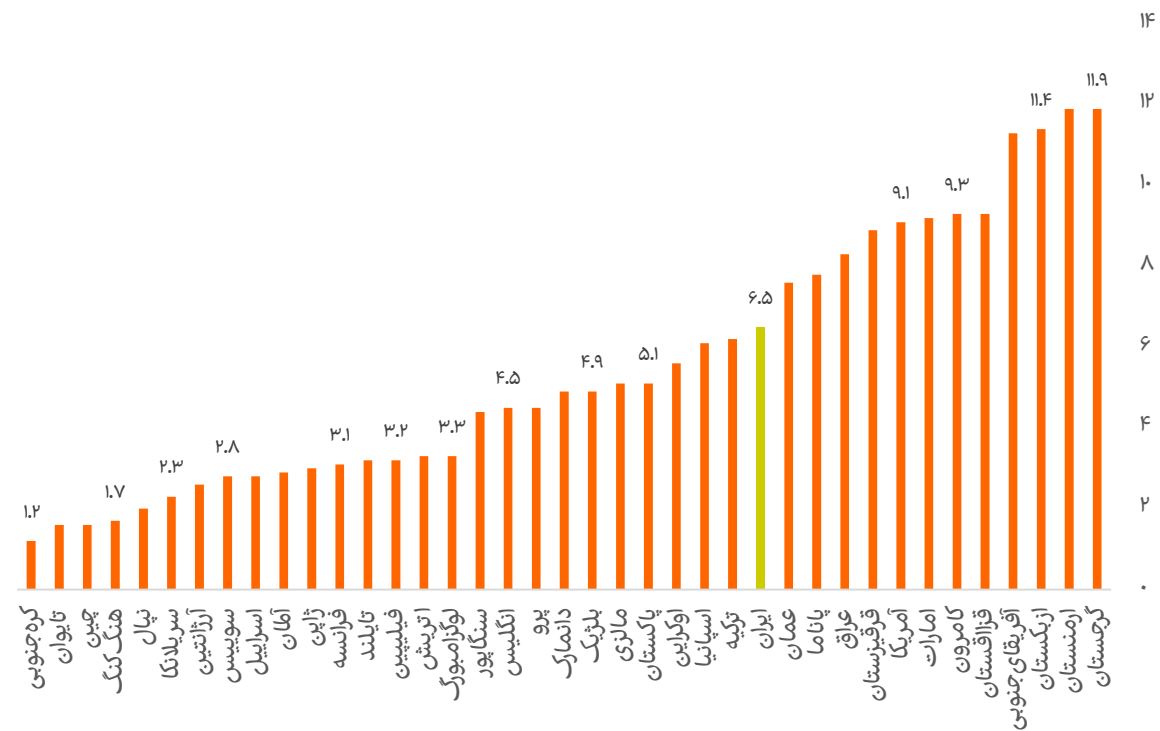
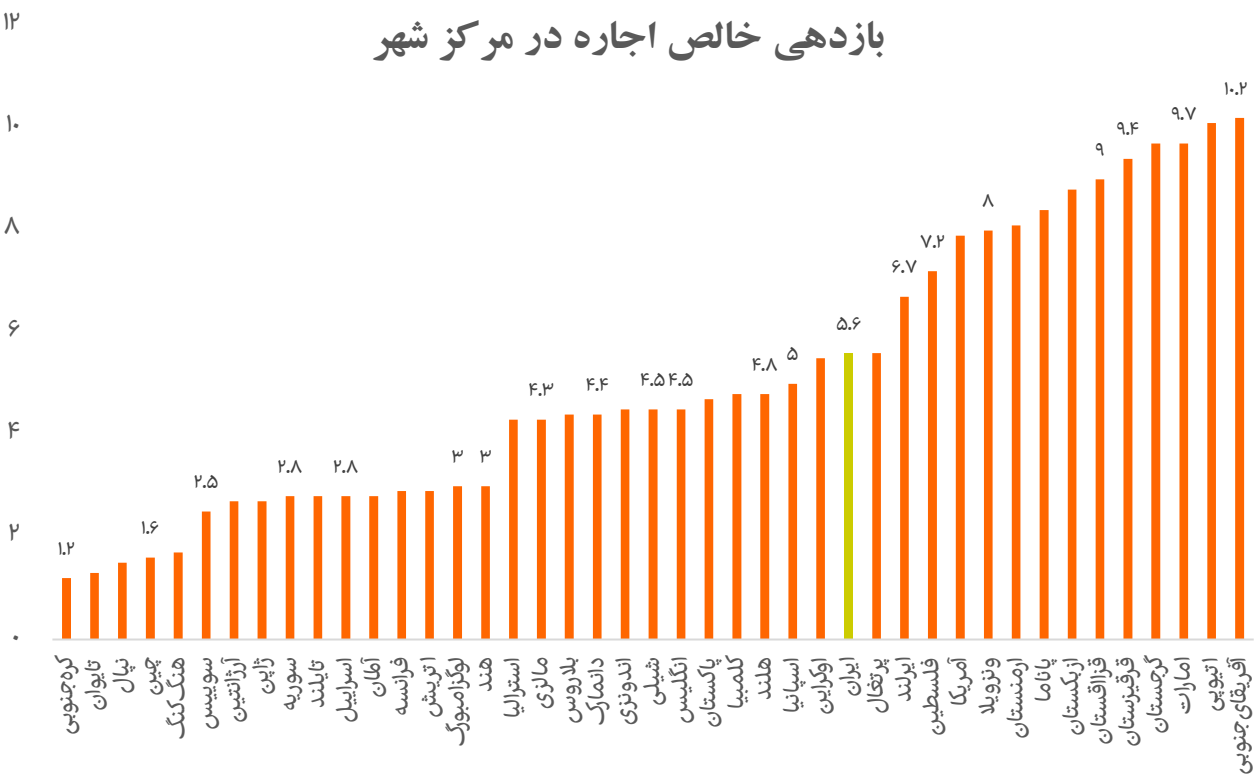
تورم جهانی مسکن



پربازده ترین املاک برای اجاره مربوط به املاک حومه شهر در جهان میباشند. گرجستان با ۱۲ درصد بیشترین بازدهی را داشته است و ارمنستان و ازبکستان در رتبه های بعدی قرار دارند. ایران نیز ۶/۵ درصد بازدهی را داشته است. اما در مرکز شهر آفریقای جنوبی و اتیوپی و امارات بیشترین بازدهی را داشته اند. اما کشور کره جنوبی کمترین بازدهی را در کل جهان (هم در مرکز و هم در حومه شهر) دارد. ایران نیز بازدهی ۵/۶ درصدی در مرکز شهر دارد.

بازدهی خالص اجاره در مرکز شهر

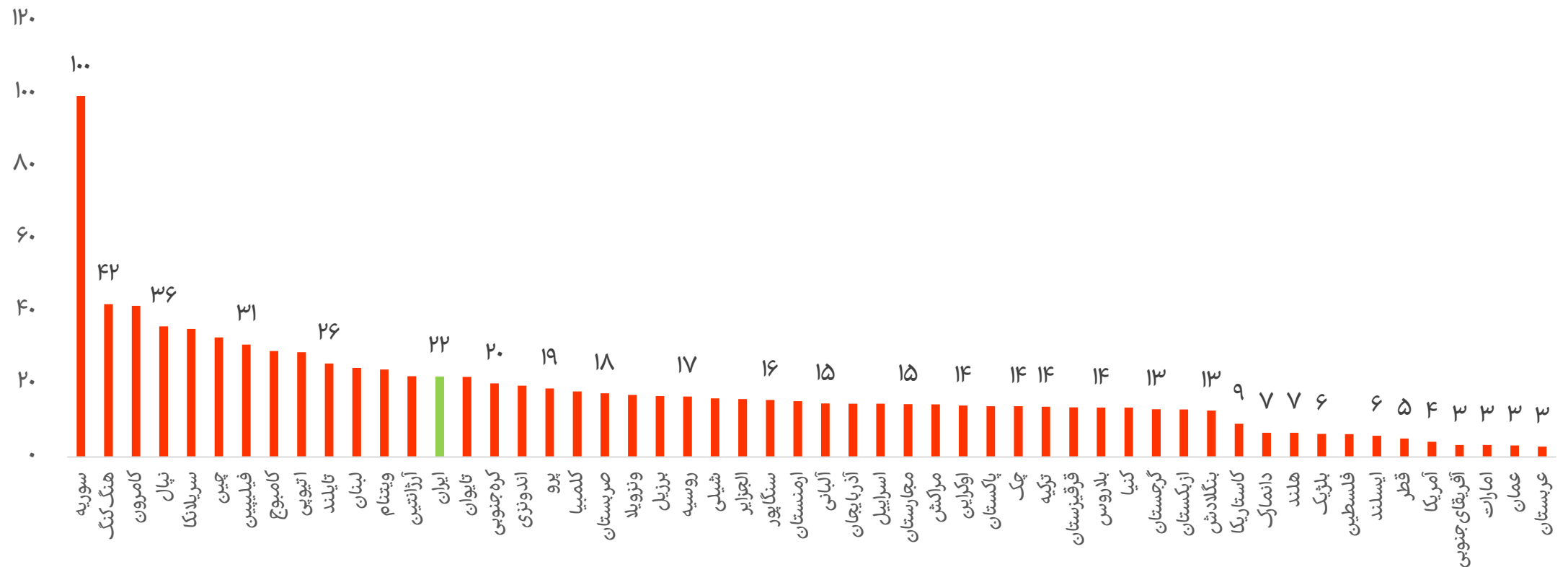
بازدهی خالص اجاره در حومه شهر





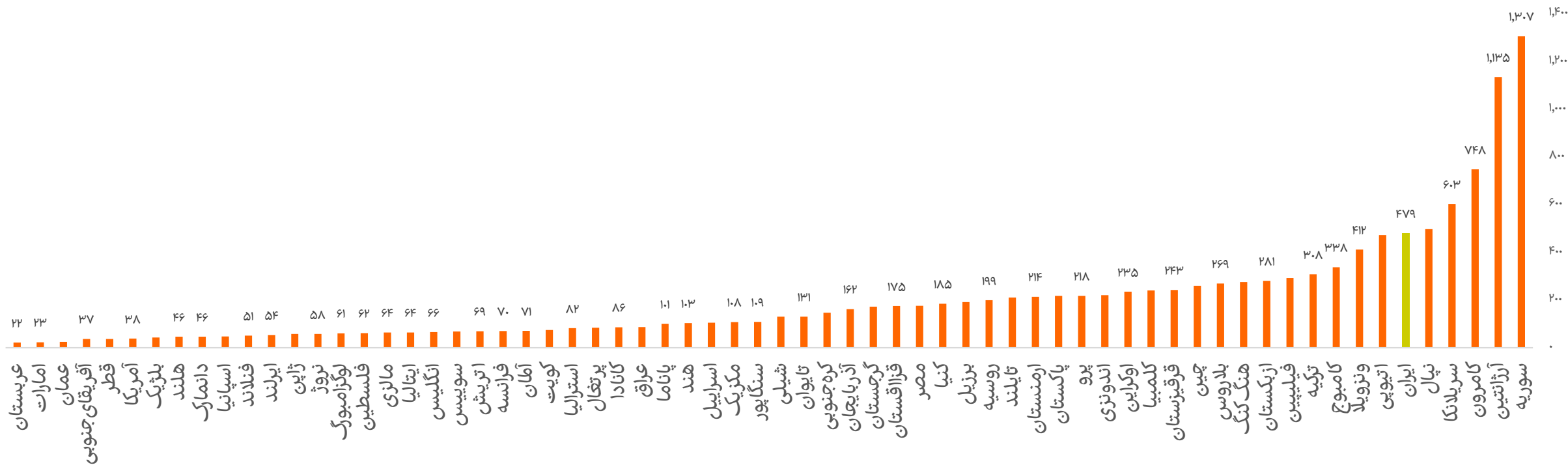
این شاخص شاخصی مطلوب برای سنجش قدرت خرید مسکن توسط خانوار است. بر اساس این شاخص که بر حسب اطلاعات سال ۲۰۲۳ میباشد سوریه ضعیف‌ترین قدرت خرید مسکن را در اختیار دارد و پس از آن و با فاصله کشورهای هنگ‌کنگ و کامرون قرار دارند. ایران نیز یکی از کشورهایی است که نسبت قیمت مسکن به درآمد بالایی دارد. از طرفی عربستان و عمان و امارات وضعیت مناسبی را در این زمینه دارا میباشند.

نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار



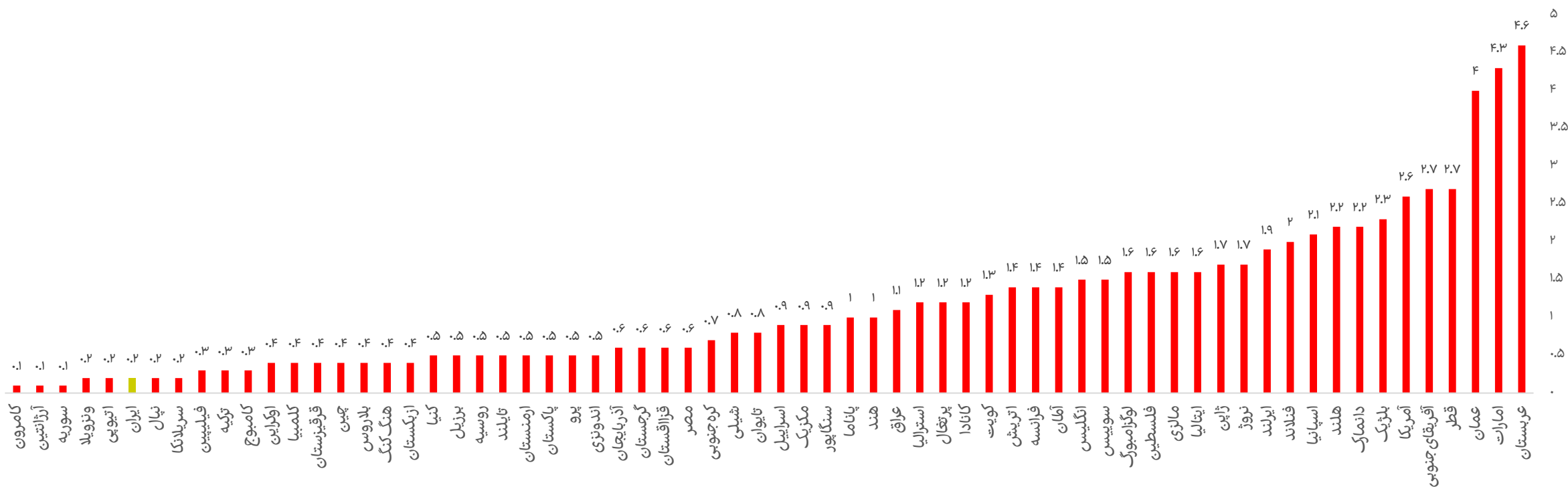
شاخص مهم دیگری که در تحلیل بازار مسکن با اهمیت میباشد نسبت وام مسکن به درآمد خانوار است. کشورهای که نسبت کمتری در این شاخص دارند عمدتاً کشورهایی با سطح رفاه نسبی در وضعیت مسکن میباشند. وضعیت درآمدی کشورهای مانند سوریه و آرژانتین بسیار ضعیف بوده و دولت این کشورها با مشوق هایی در قالب بالا بردن وام مسکن به تسهیل خرید مسکن کمک میکنند. ایران نیز در فهرست بالای این لیست قرار دارد و با ۴۷۹ درصد یکی از کشورهای است که درآمد پایین در مقابل میزان وام چند برابری دارد.

### نسبت وام مسکن به درآمد سرانه



شاخص مقرون به صرفه بودن مسکن بر اساس آخرین داده‌های قیمت و درآمد اندازه‌گیری می‌کند که آیا یک خانواده معمولی درآمد کافی برای اخذ وام رهنی برای خرید یک خانه معمولی در سطح ملی و منطقه‌ای کسب می‌کند یا خیر. مقرون به صرفه ترین مسکن در جهان متعلق به کشور عربستان و امارات است. عمدتاً کشورهای منطقه خلیج فارس به دلیل درآمد سرانه بالا و قیمت مناسب مسکن وضعیت مناسبی در این شاخص دارند. ایران نیز یکی از ضعیفترین کشورها در این شاخص میباشد همچنین کامرون و آرژانتین و سوریه در انتهای رده بندی قرار دارند.

### شاخص مقرون به صرفه بودن

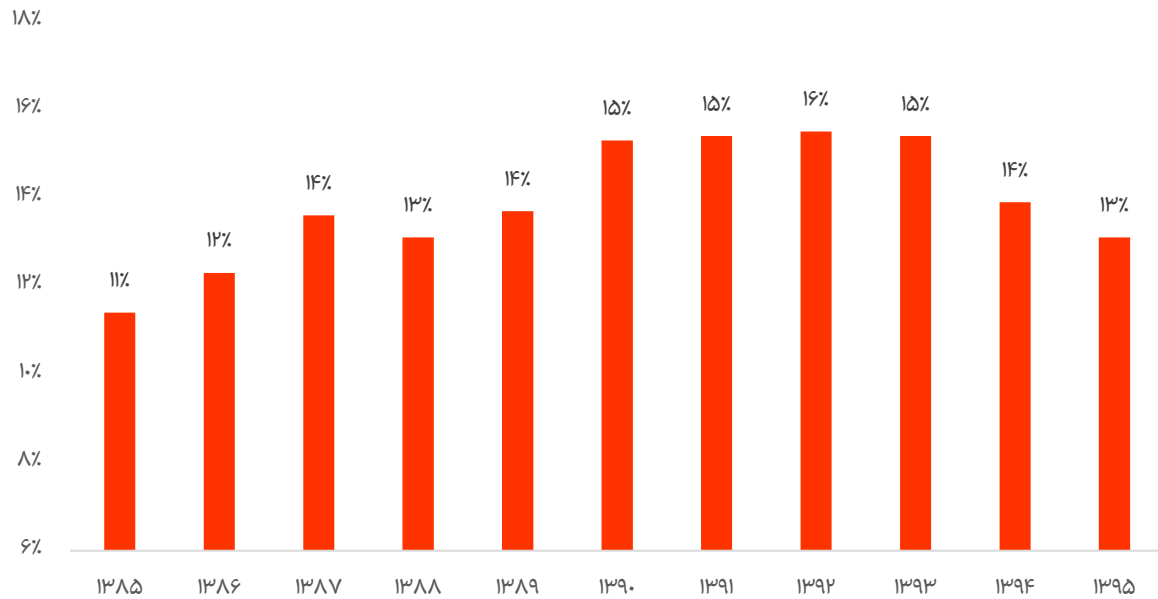


مسکن در ایران

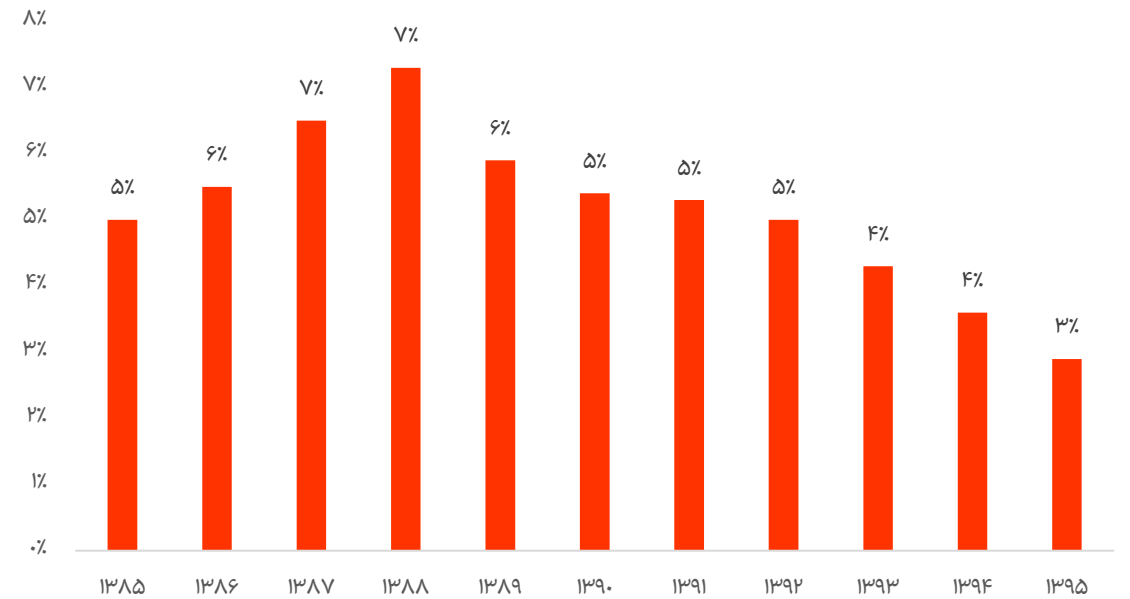
سهم ارزش افزوده مسکن از کل ارزش افزوده کشور در ابتدای دهه ۸۰ حدود ۵ درصد بوده است که پس از یک دوره رشد سهم مسکن از کل رشد اقتصادی در سال ۱۳۸۸ به بیشترین میزان خود یعنی ۷ درصد رسید و پس از روند کاهشی این نسبت تا سال ۱۳۹۵ ادامه داشته است و در این سال به ۳ درصد رسیده است.

به لحاظ اشتغال نیز حدود ۱۳ درصد از کل اشتغال کل کشور مربوط به بخش مسکن میباشد. طبق آمار منتشر شده در مرکز آمار و وزارت مسکن و شهر سازی، مسکن رتبه اول را در زمینه اشتغال زایی داشته و مشاغل ساختمانی علاوه بر دارا بودن خصیصه هایی همچون قرار گرفتن در بخش انتهایی زنجیره و تولید و ارتباط نزدیکی که با سایر بخش های اقتصادی دارند، دارای توان اشتغال زایی بالایی بوده و امروز رشد و توسعه بسیاری داشته اند.

سهم از کل اشتغال



سهم از ارزش افزوده کل اقتصاد



هرچند در نیازسنجی مسکن، مواردی چون خانوارهای تازه تشکیل شده، خانوارهای منحل شده، استهلاک، تخریب و نوسازی و حتی کمبود موجودی فعلی مسکن، مورد توجه قرار می‌گیرد؛ ولی تقاضای مسکن (تقاضای مؤثر) آن بخش از نیاز است که با قدرت خرید همراه بوده و به بازار مسکن ورود می‌کند. قدرت خرید یا توان مالی خانوار نیز بستگی به درآمد و پس انداز گذشته، حال و آینده خانوار دارد.

علاوه بر توان مالی خانوار، عوامل متنوعی چون انتظار تغییر قیمت مسکن در آینده، نقدینگی و تورم، بازده دارایی‌های رقیب، تحولات جمعیتی و... بر تقاضای مسکن، اثر می‌گذارند. از سوی دیگر باید توجه داشت که مسکن، فقط کالایی مصرفی نیست؛ بلکه دارای انگیزه‌های سرمایه‌ای نیز است. در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان سمت تقاضای مسکن را به دو دسته تقاضای مصرفی (واقعی) و سرمایه‌ای تقسیم کرد.

### تقاضای مصرفی (واقعی)

این نوع تقاضا در بازار مصرفی املاک صورت می‌پذیرد. متقاضیان مصرفی مسکن به افرادی گویند که هدف آن‌ها تأمین سرپناه و محلی برای سکونت است؛ زیرا مسکن، یکی از ضروریات زندگی و کالایی فاقد جانشین است.

تقاضای مصرفی را می‌توان شامل مواردی چون استفاده شخصی خانوارهای تازه تشکیل شده، رفع بد مسکنی سرانه زیربنا و رفع تراکم نامناسب خانوار در واحد مسکونی، تعویض واحدهای مسکونی بی دوام و فرسوده و... دانست.

تقاضای مصرفی مسکن بر اساس نوع تصرف، به ملکی و استیجاری قابل تقسیم است.

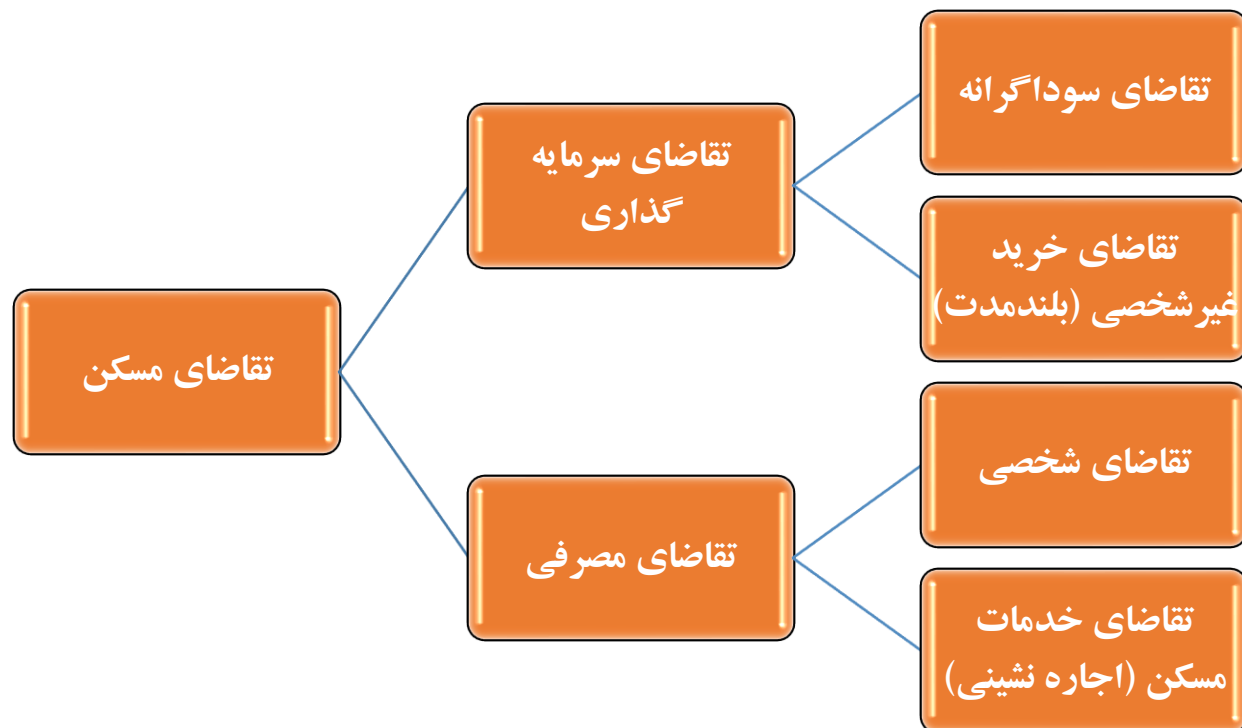
در مسکن ملکی، تقاضای مصرفی از طریق خرید مسکن و در مسکن استیجاری از طریق اجاره مسکن، تأمین می‌شود.

### تقاضای خرید مسکن سوداگرانه (کوتاه مدت)

پدیده‌ای با ماهیت کوتاه مدت و بیانگر تلاش برای کسب سود با «سوداگری» در اقتصاد، عموماً بهره‌گیری از نوسانات کوتاه مدت قیمت دارایی است. از ویژگی‌های متقاضیان سوداگرانه خرید مسکن می‌توان به تمایل آنان برای خانه‌های خالی، توجه به بازارهای رقیب مسکن و ورود و خروج سریع (اینرسی پایین) اشاره کرد. این متقاضیان را می‌توان دارای تأثیرگذاری بالا بر نوسانات بازار مسکن دانست.

در این نوع سرمایه‌گذاری، بازدهی مورد نظر سوداگر، فاصله بین قیمت خرید و فروش ملک در کوتاه مدت است. بر این اساس، برای یک سوداگر، نقدشوندگی ملک، از اهمیت بالایی برخوردار است.

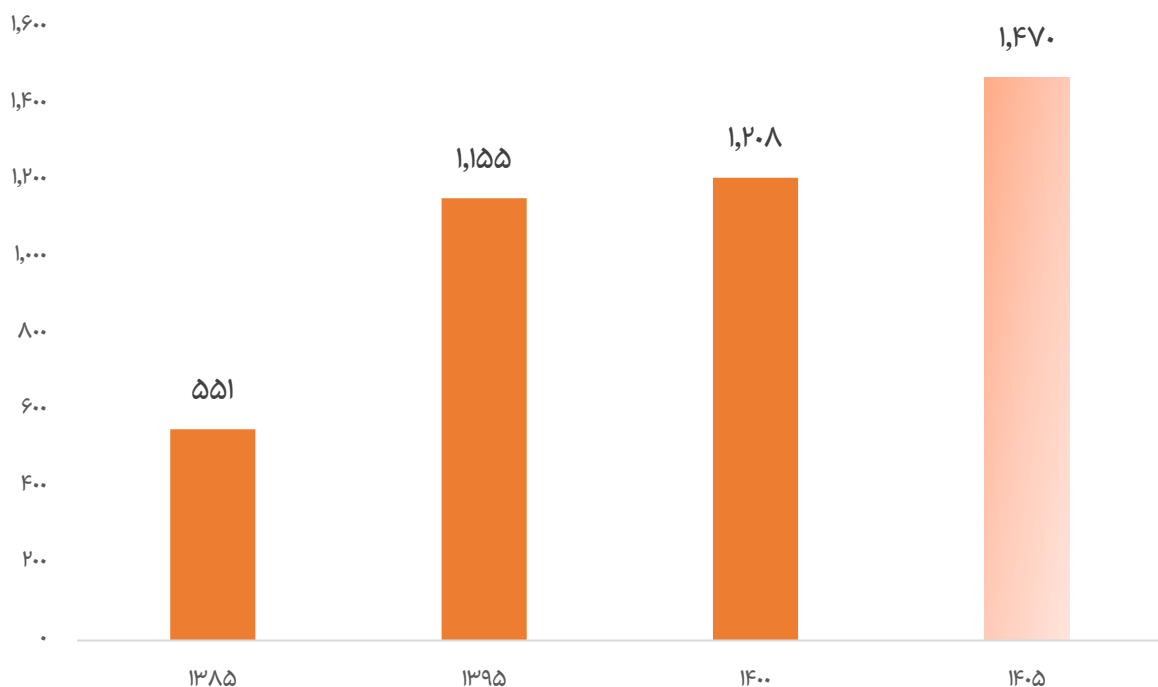
در مجموع می‌توان گفت سرمایه‌های سوداگران ملک به صورت مقطعی در بازار جریان می‌یابد؛ به گونه‌ای که در دوران رونق، بازار مسکن، شاهد جریان و گردش شدید این گونه سرمایه‌ها است. در دوران رکود، عمده این سرمایه‌ها به سرعت از بازار خارج می‌شوند و بخشی نیز به صورت خانه‌های خالی در بخش مسکن رسوب می‌کنند.



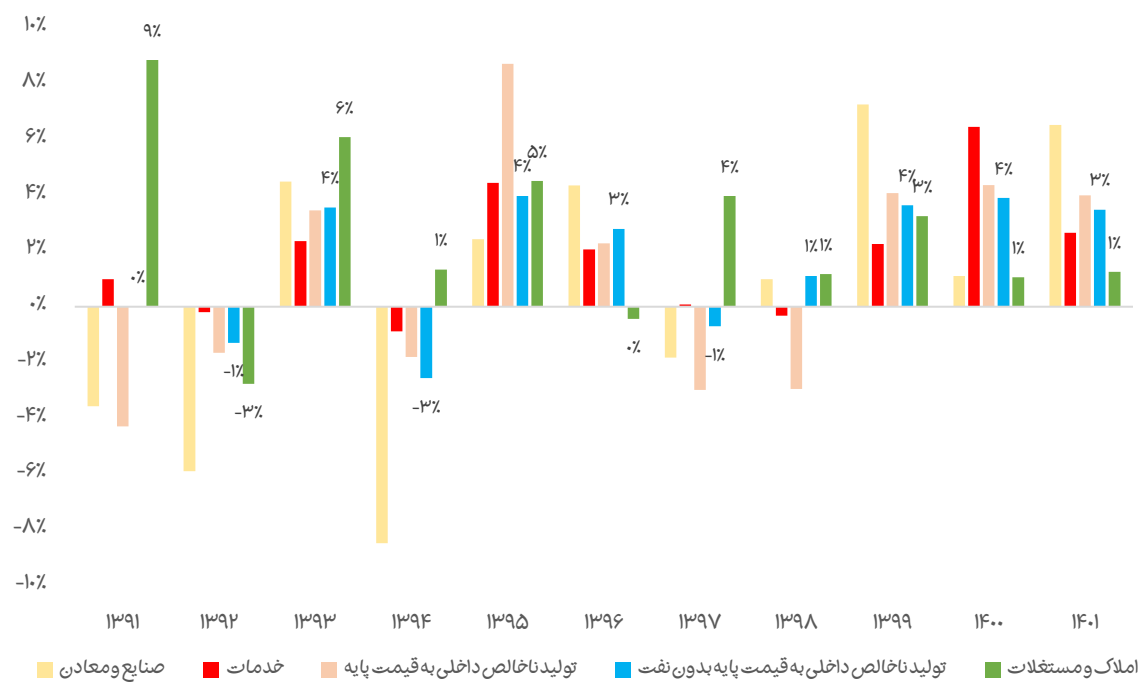
ارزش افزوده بخش مسکن از اوایل دهه ۹۰ تا سال ۱۳۹۷ همواره بالاتر از رشد اقتصادی (بدون نفت) بوده است. در ابتدای دهه ۹۰ رشد و رونق بخش حقیقی مسکن بواسطه شکل گیری طرح ملی مسکن مهر بسیار محسوس بوده است.

طبق محاسبات محقق ارزش بازار املاک کشور در سال ۱۳۸۵ و قبل از اجرایی شدن طرح های مسکن حدود **۵۰۰ میلیارد** دلار بوده است. اما با ایجاد طرح ها و تحرک بخش حقیقی مسکن این عدد به بیش از **۱۰۰۰ میلیارد دلار** در سال ۱۴۰۰ رسیده است. اما طبق پیش بینی ها برآورد میگردد این عدد در افق ۱۴۰۵ به حدود **۱۵۰۰ میلیارد دلار** برسد.

ارزش بازار املاک کشور (میلیارد دلار)



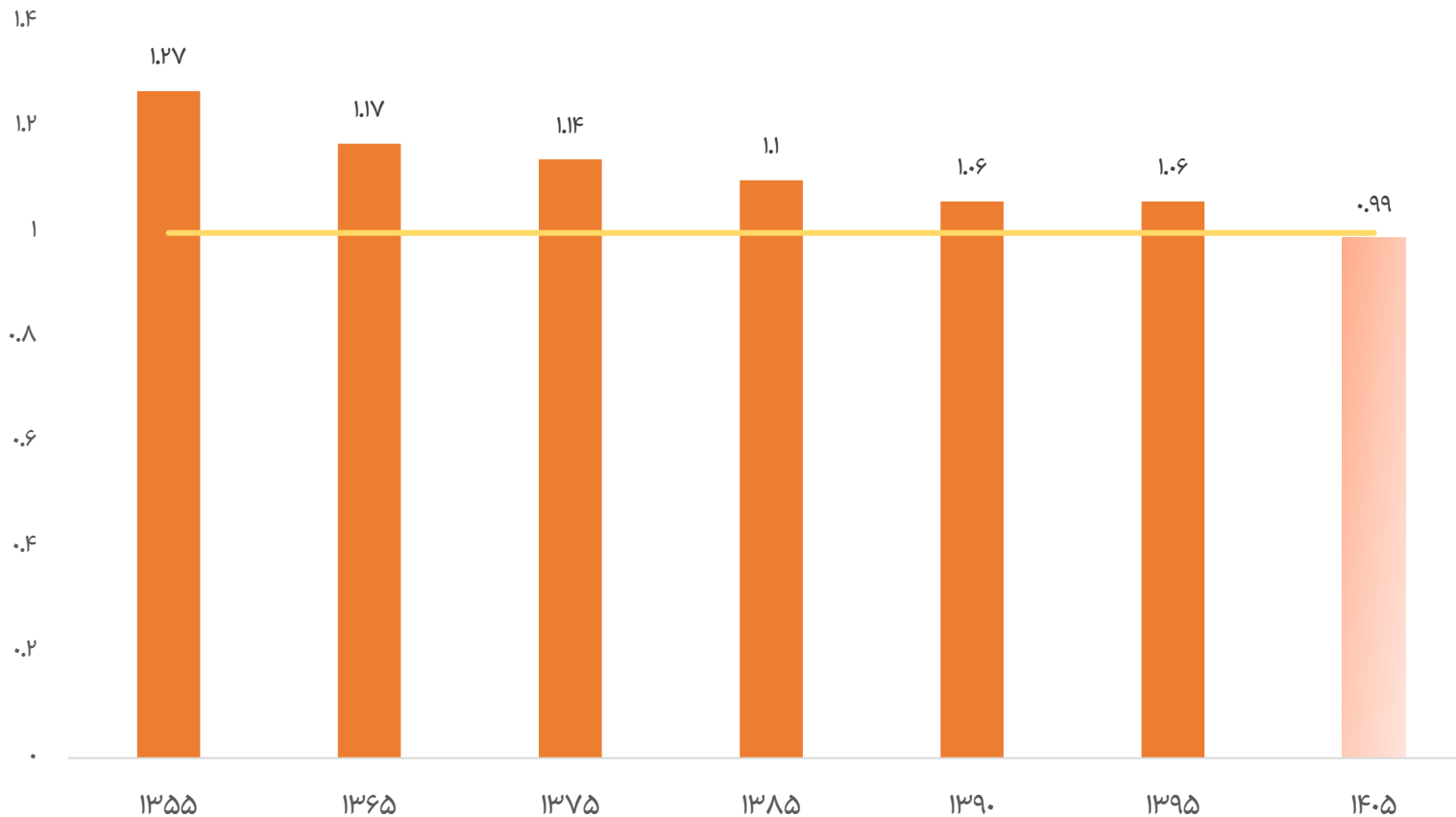
ارزش افزوده بخش های مختلف اقتصادی



شاخص تراکم مسکن بعنوان شاخصی از بهینگی پراکنش مسکن، چهره درستی از برابری یا نابرابری مسکن در کشور را ارائه می‌دهد.

این شاخص از تقسیم تعداد خانوار به مسکن در حال استفاده بدست می‌آید که حد نرم آن **۱ واحد** است و بیانگر این است که هر خانواده یک سرپناه دارد. این شاخص در سال ۱۳۹۵ حدود ۱ واحد بوده اما پیش بینی ها این است که این شاخص تا سال ۱۴۰۵ به زیر ۱ واحد برسد. این یعنی نزدیک ۱ درصد خانوار کشور بی خانمان خواهند شد. یعنی عده ای بی سرپناه خواهند بود.

### شاخص تراکم مسکن

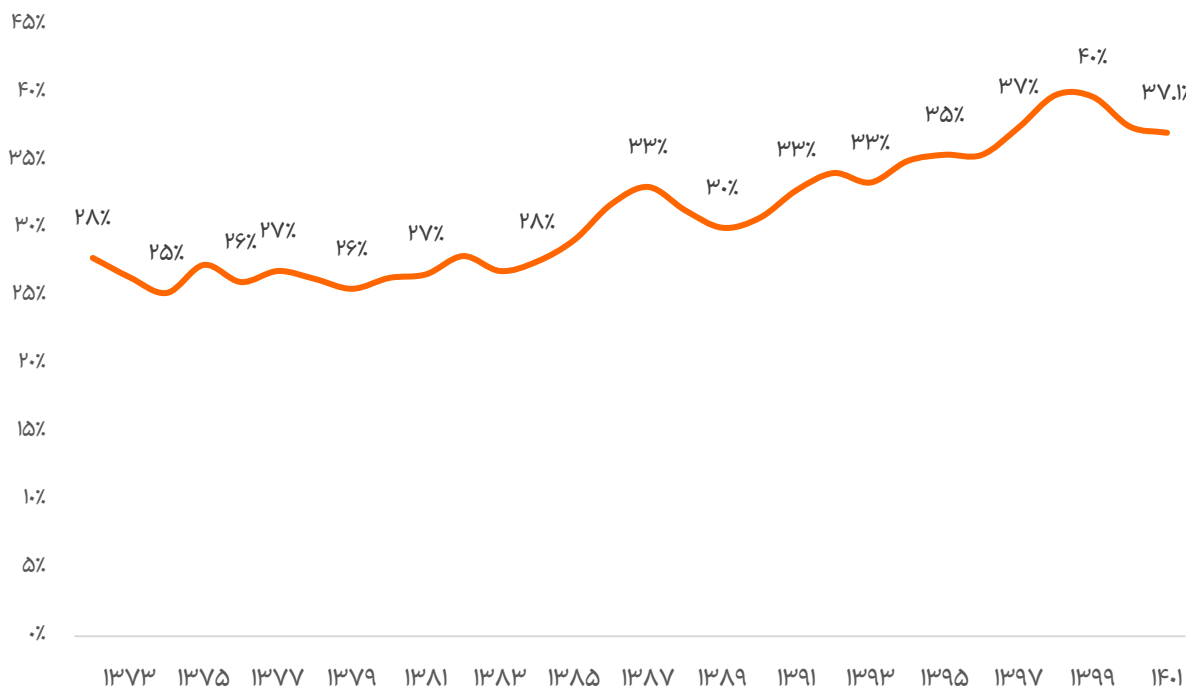




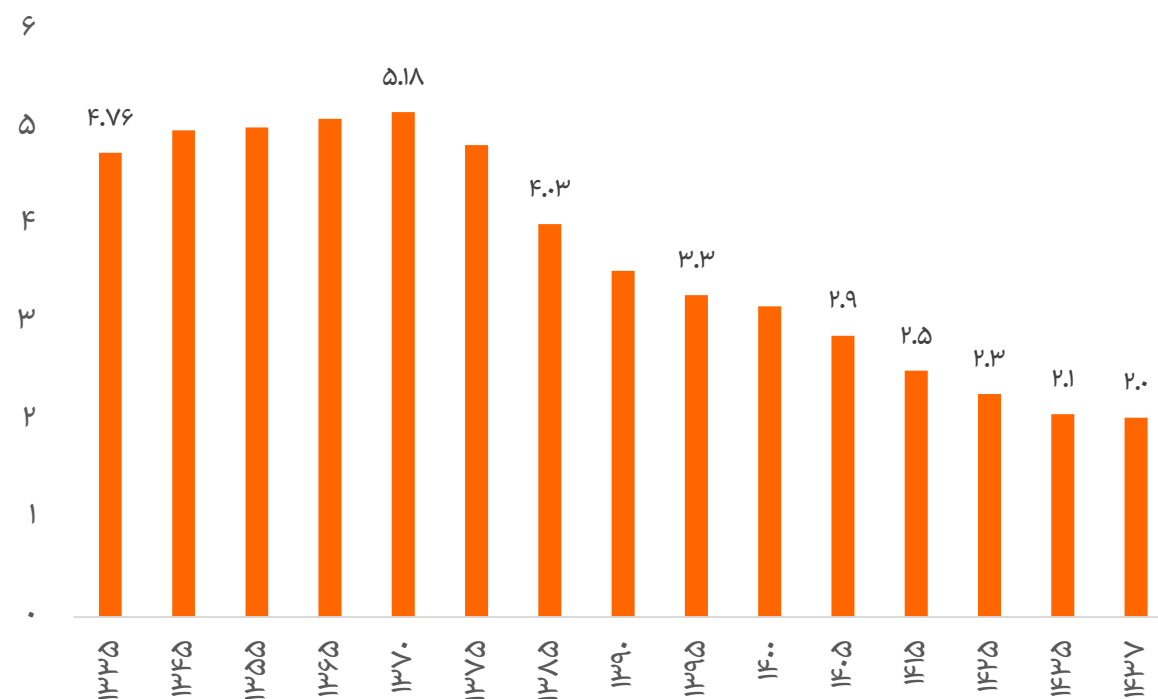
بر اساس جدید ترین اطلاعات موجود سهم هزینه مسکن از کل هزینه زندگی فرد معمولی در کشور به بیش از ۳۷ درصد رسیده است. در همه سالهای مورد بررسی روند این نسبت صعودی بوده است که نشان از کاهش درآمد حقیقی خانوار و رشد قیمت مسکن در برابر رشد درآمد بوده است. این نسبت در حالت میانه حدود ۳۰ درصد میباشد و البته در دهه ۸۰ و تا حدی در اوایل دهه ۹۰ مقیاس نزدیک به نرمالی بود که در سالهای اخیر با رشد قیمت مسکن و تورم و همچنین شوک به درآمد خانوار به نزدیکی ۴۰ درصد رسید.

کاهش بعد خانوار نیز یکی از عواملی است که بر روی تقاضای مسکن موثر است. بعد خانوار به متوسط تعداد اعضای خانوار اطلاق میگردد.

سهم مسکن از هزینه زندگی

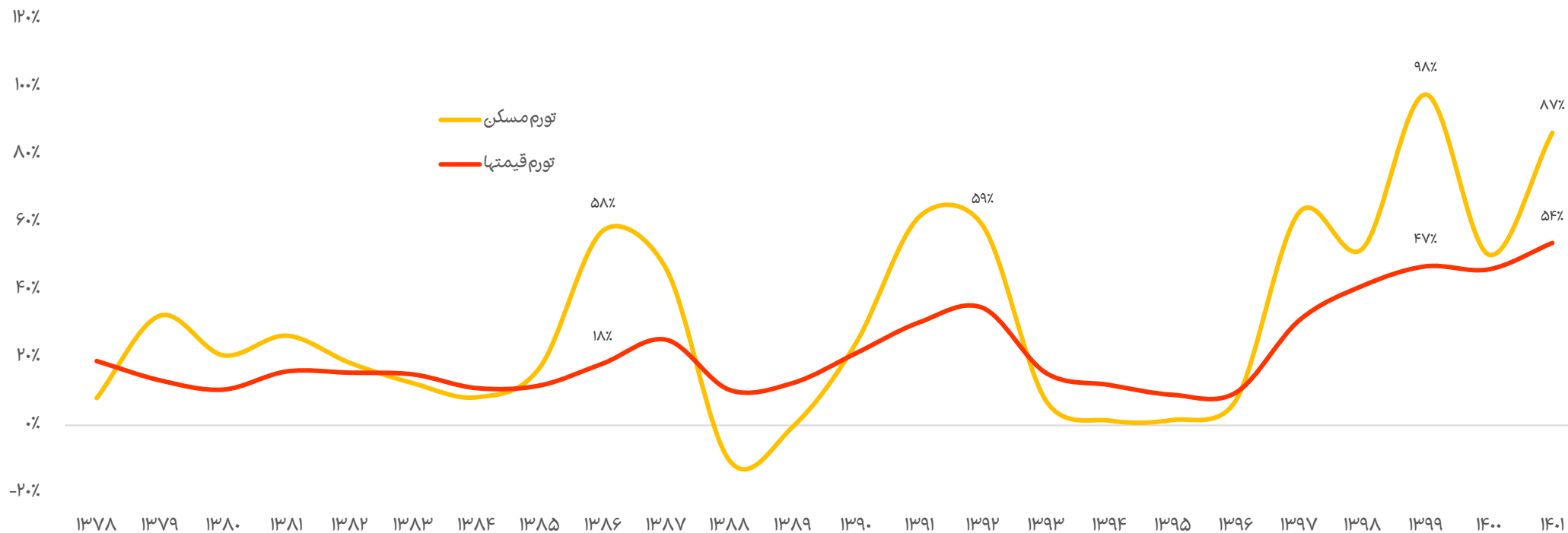


متوسط بعد خانوار کشور



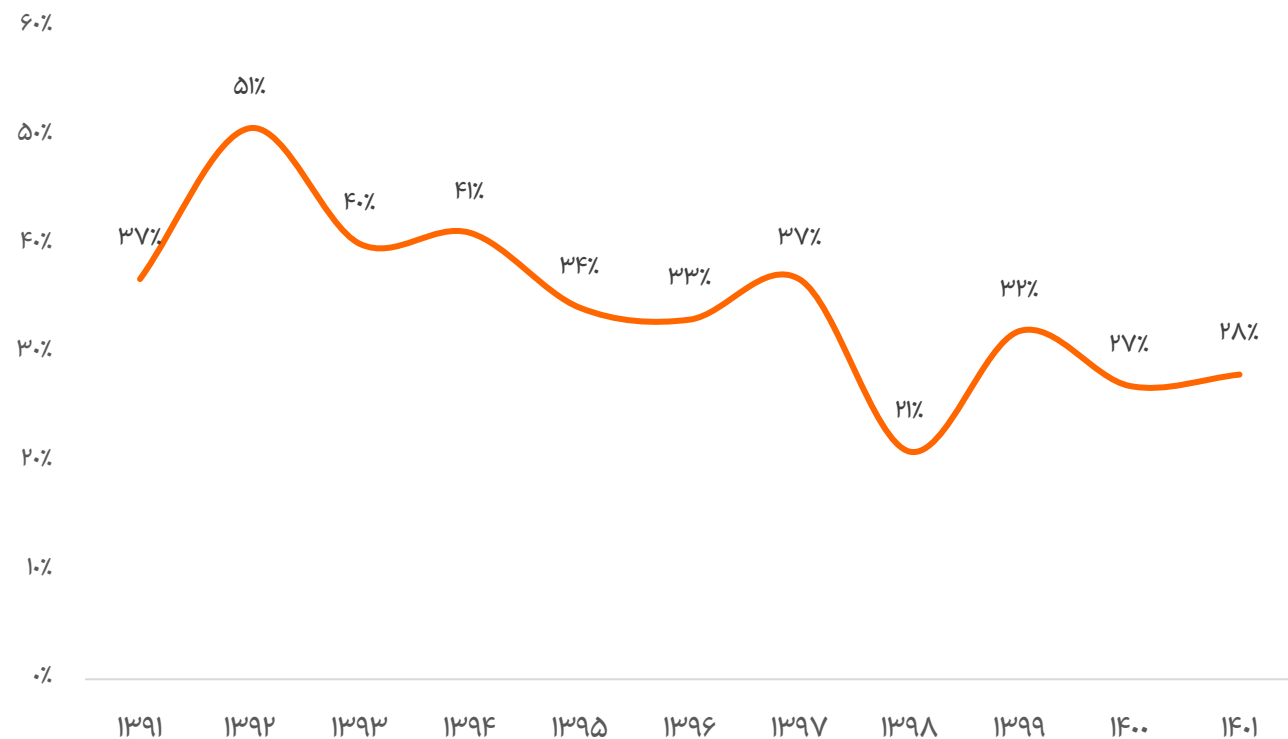
همانطور که در نمودار زیر مشخص است تورم بخش مسکن عمدتاً بیشتر از تورم سطح عمومی قیمت‌ها بوده است. دلیل این موضوع نیز کاستی‌های سمت عرضه مسکن بوده که موجب رشد اضافه‌تر تورم مسکن نسبت به تورم عمومی می‌باشد. اما در مواردی مانند دوران مسکن مهر شاهد کاهش تورم مسکن نسبت به تورم عمومی بودیم که بیانگر همین موضوع است که با عرضه بالای مسکن قیمت‌ها رشد خاصی را در این دوران تجربه نکردند.

تورم بلندمدت مسکن و سطح عمومی قیمت‌ها

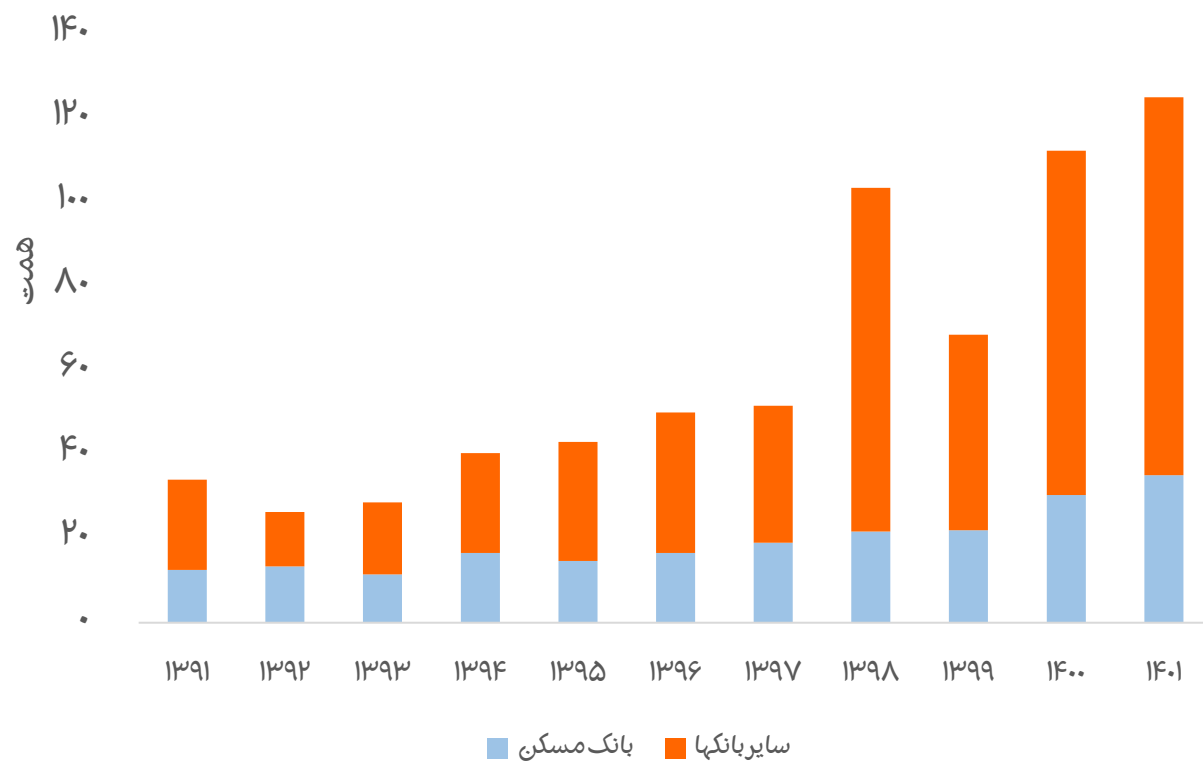


در سال گذشته حدود ۱۲۰ همت تسهیلات به بخش مسکن اعطا گردید از این مبلغ حدود ۳۵ همت مربوط به بانک مسکن بوده است که سهم تسهیلات بانک مسکن از کل تسهیلات بخش مسکن به ۲۸ درصد رسیده است. این نسبت در سالهای قبلتر و در اوج مسکن مهر به بیش از ۵۰ درصد نیز رسیده بود.

سهم تسهیلات بانک مسکن از کل تسهیلات حوزه مسکن



کل تسهیلات مسکن کشور

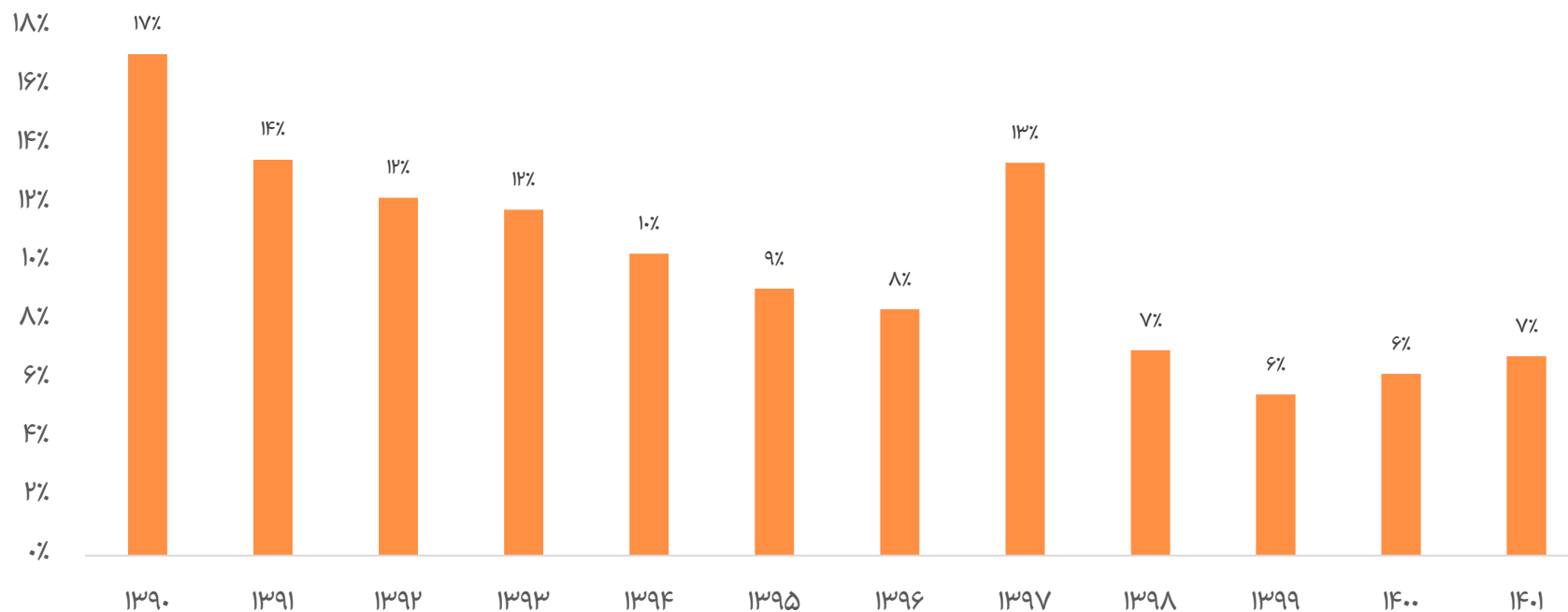


اما سهم تسهیلات مسکن از کل تسهیلات شبکه بانکی حدوداً ۷ درصد میباشد. این نسبت هم در سالهای ابتدایی دهه ۹۰ و در سال ۱۳۹۰ حدود ۱۷ درصد بوده است.

با توجه به هزینه بالای ساخت مسکن، تامین همه هزینه آن از پس انداز خانوارها امکانپذیر نیست و به همین دلیل ماده ۴ قانون جهش مسکن نظام بانکی را موظف به پرداخت حداقل ۲۰ درصد تسهیلات پرداختی خود به بخش مسکن با نرخ مصوب شورای پول و اعتبار کرده است. این قانون در شهریور ۱۴۰۰ ابلاغ گردید.

اما آمارها حکایت از موضوع دیگری دارند که در سال ۱۴۰۱ تنها ۷ درصد از کل تسهیلات بانکی معطوف به بخش مسکن بوده است.

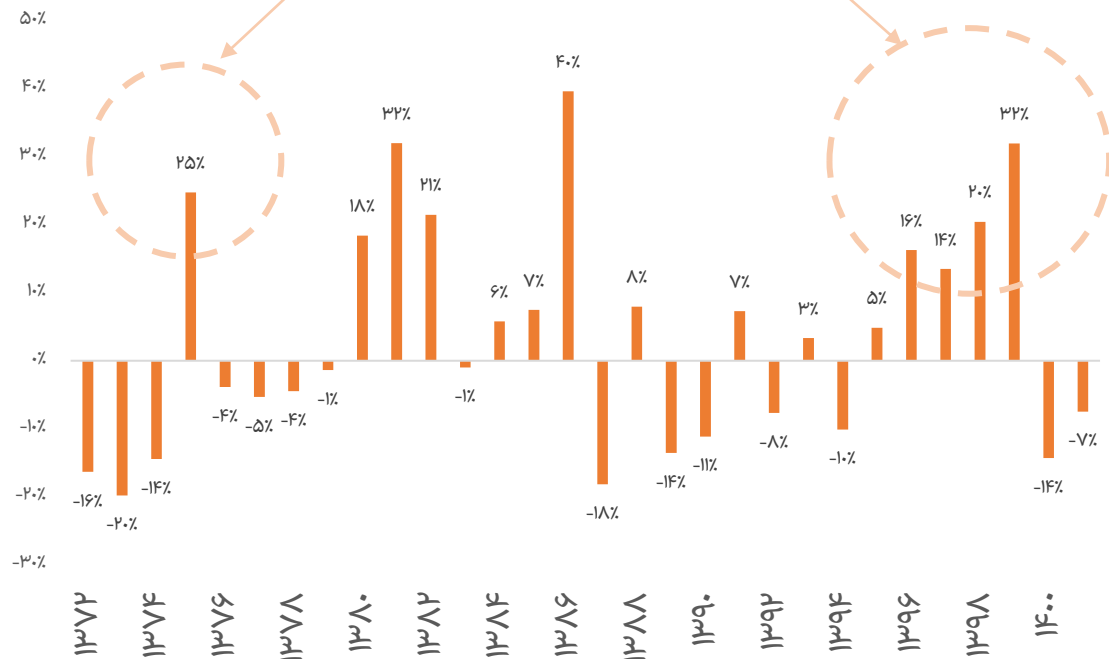
سهم تسهیلات مسکن از کل تسهیلات بانکی



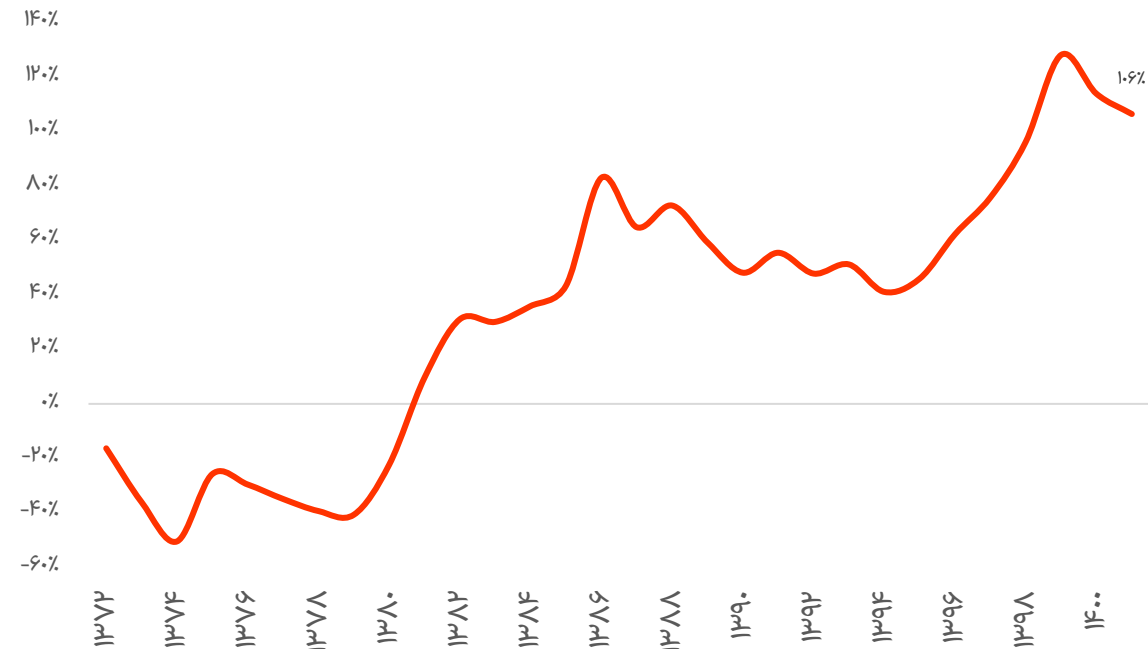
رشد حقیقی مسکن به رشد قیمت مسکن بدون لحاظ تورم عمومی اطلاق میگردد. بطور کلی مسکن از دهه ۷۰ تا به امروز دو دوره مهم پرچالش داشته است. یکی در اواسط دهه ۸۰ و دیگری در سالهای انتهایی دهه ۹۰. از مهمترین عوامل ایجاد این دو چالش میتوان به مواردی اشاره کرد: (۱) طولانی شدن دوره رکود قبلی و عقب ماندن شاخص مسکن از تورم (۲) افزایش ناگهانی نهاده تولید مسکن به مثابه شوک سمت عرضه (۳) رکود سایر بازارها از جمله بازار سرمایه و جذب نقدینگی مازاد به این بازار

## جهش ارزی

رشد حقیقی مسکن (به گواه بانک مرکزی)



انباره رشد حقیقی مسکن

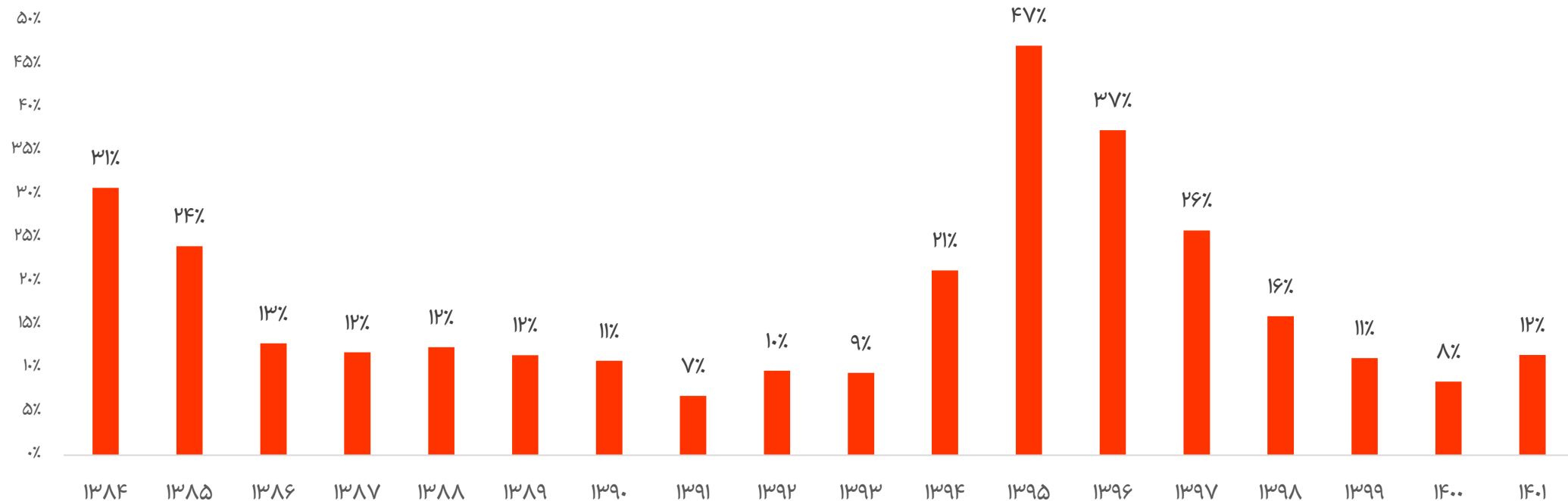


## آیا وام خرید مسکن در بازار مسکن، تورم ایجاد می کند؟

در رابطه با میزان تأثیر گذاری وام مسکن در افزایش قیمت مسکن در ایران عموماً اغراق صورت می گیرد. تاریخچه تحولات قیمتی مسکن در دو دهه گذشته نشان می دهد که قیمت مسکن در کشور، چندین جهش را تجربه کرده است که عموم جهش های قیمتی به دلایل درون بخشی صورت پذیرفته و به وسیله دلایل برون بخشی، تشدید یا تخفیف یافته است. مبانی نظری و تجربی موضوع نیز مؤید تأثیر موقتی افزایش وام خرید بر قیمت مسکن است و عمدتاً نمی توان افزایش وام خرید را علت افزایش قیمت مسکن تلقی کرد.

متوسط نسبت LTV در طول دوره بررسی **۱۷ درصد** بوده است. این نسبت در سال ۱۳۹۵ در پی ثبات بازار مسکن به بیشترین میزان خود یعنی **۴۷ درصد** رسید و از همان سال روند کاهشی ادامه داشته است و در سال گذشته به **۱۲ درصد** رسیده است.

### نسبت وام مسکن به قیمت ملک



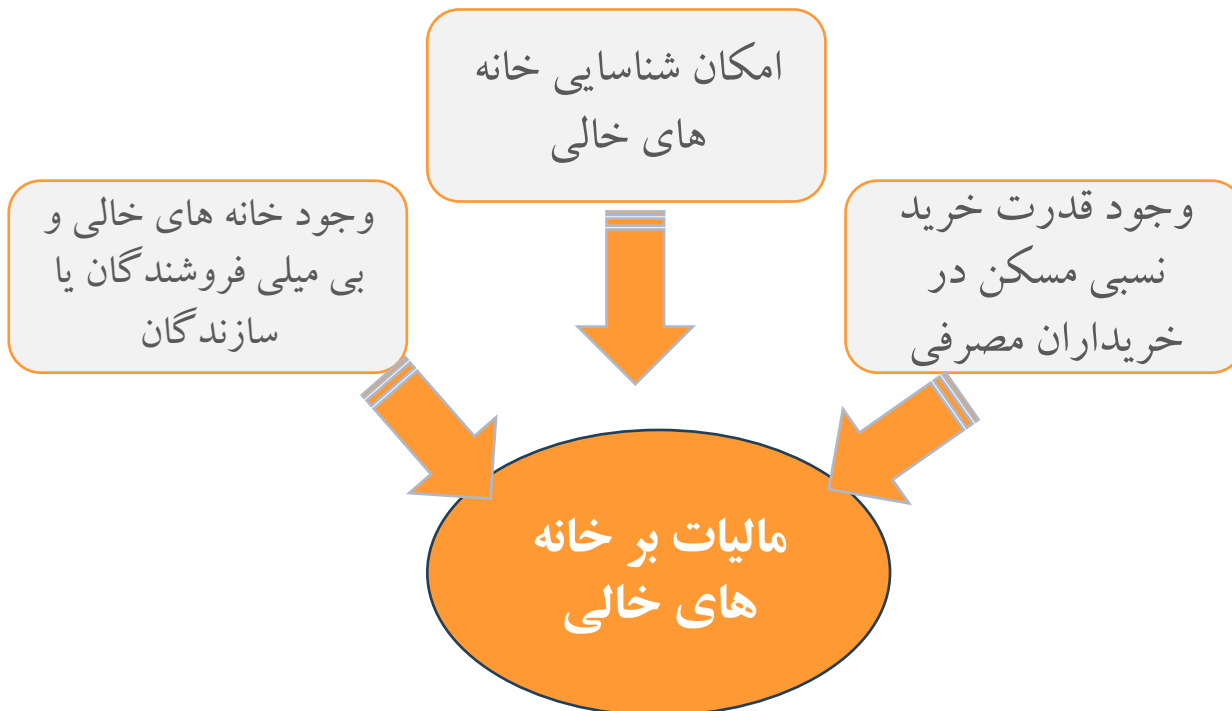
## خانه های خالی، نیازمند مالیات است، نه وام خرید.

هرچند این ایده، طرفداران زیادی در کشور دارد، با این حال برای حل مشکلات بخش مسکن باید ابتدا دلیل خالی بودن واحدهای مسکونی، مشخص و بر اساس آن، راه حل ارائه شود. در صورت وجود شروط زیر، راه حل مالیات بر خانه های خالی، می تواند مؤثر باشد.

امکان شناسایی خانه های خالی: بدون تردید پیش نیاز اخذ مالیات از خانه های خالی، شناسایی این خانه ها است که با توجه به فقدان بانک اطلاعات جامع املاک در کشور، چنین امکانی برای سازمان امور مالیاتی فراهم نیست. نگاهی به پیشینه موضوع در کشورمان نیز مؤید این نقیصه است. شایان ذکر است که قانون مالیات بر خانه های خالی در سال ۱۳۶۶ به تصویب رسید؛ اما در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ به دلیل عدم امکان شناسایی این واحدها و به تبع، بیش تر بودن هزینه های اجرایی این مالیات از درآمد، لغو و مجدداً در اصلاحیه سال ۱۳۹۴ گنجانده شد؛ تا آزموده مجدداً آزمون شود.

وجود خانه های خالی و احتکار فروشندگان: طی سال های ۱۳۹۲-۱۳۹۴ بزرگ ترین مشکل دارندگان مسکن، سختی فروش بود و اساساً انگیزه ای برای احتکار وجود انگیزه و تمایل - نداشت. با این حال به نظر می رسد طی سال های ۱۳۹۵-۱۳۹۷ عرضه کنندگان مسکن به احتکار - به دلیل انتظار افزایش قیمت - به تدریج تقویت شود.

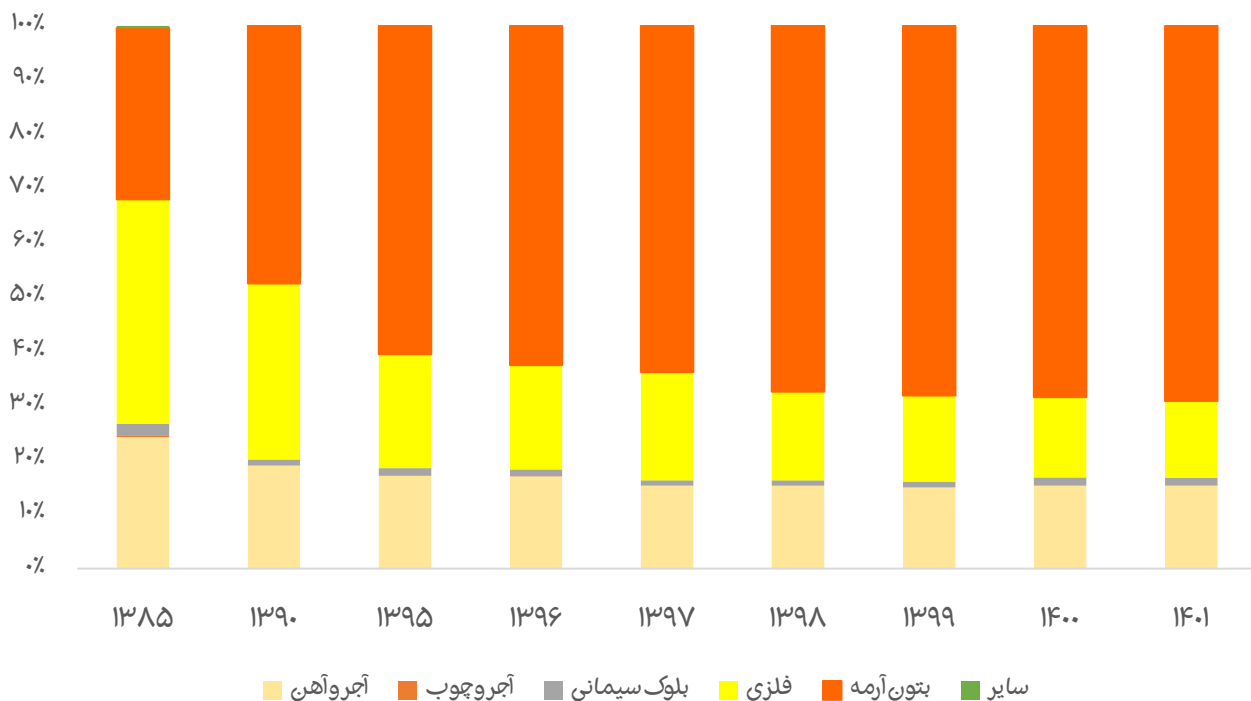
قدرت خرید: طول دوره انتظار خرید مسکن از حدود ۱۵ سال در اوایل دهه ۱۳۷۰ به حدود ۳۰ سال در شرایط کنونی رسیده است. این اعداد، نشان می دهد که رشد قیمت مسکن در یک بازه زمانی طولانی، بیش از شاخص های هزینه - درآمدی خانوار است و خانوارهای کشور از محل خرید مسکن (و همچنین اجاره بها)، بیش از سایر موارد تحت فشار قرار گرفته اند.



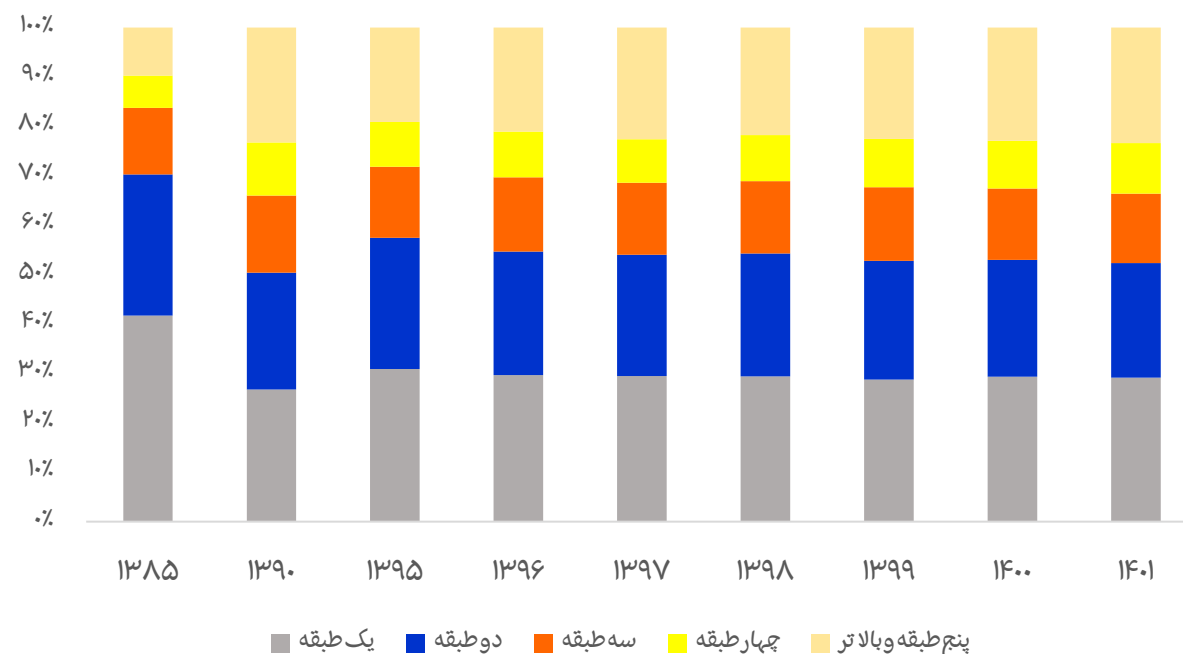
بر اساس نوع اسکلت ساختمانها سهم بتن آرمه از سال ۱۳۸۵ که حدود ۳۰ درصد اسکلت‌های ساختمانی را تشکیل میداد امروز به حدود ۷۰ درصد رسیده است و با توجه به نمودار سمت چپ از سهم اسکلت فلزی و آجر و آهنی کاسته و به سهم ساختمان بتونی اضافه گردیده است.

همچنین از سال ۱۳۸۵ سهم ساختمان تک طبقه کاهش محسوسی داشته و عمدتاً به سهم ساختمانهای بیش از ۵ طبقه افزوده شده است.

پروانه‌های ساختمانی صادره برحسب نوع اسکلت و مصالح ساختمانی



پروانه‌های ساختمانی صادره برای احداث **ساختمان** بر حسب تعداد طبقات

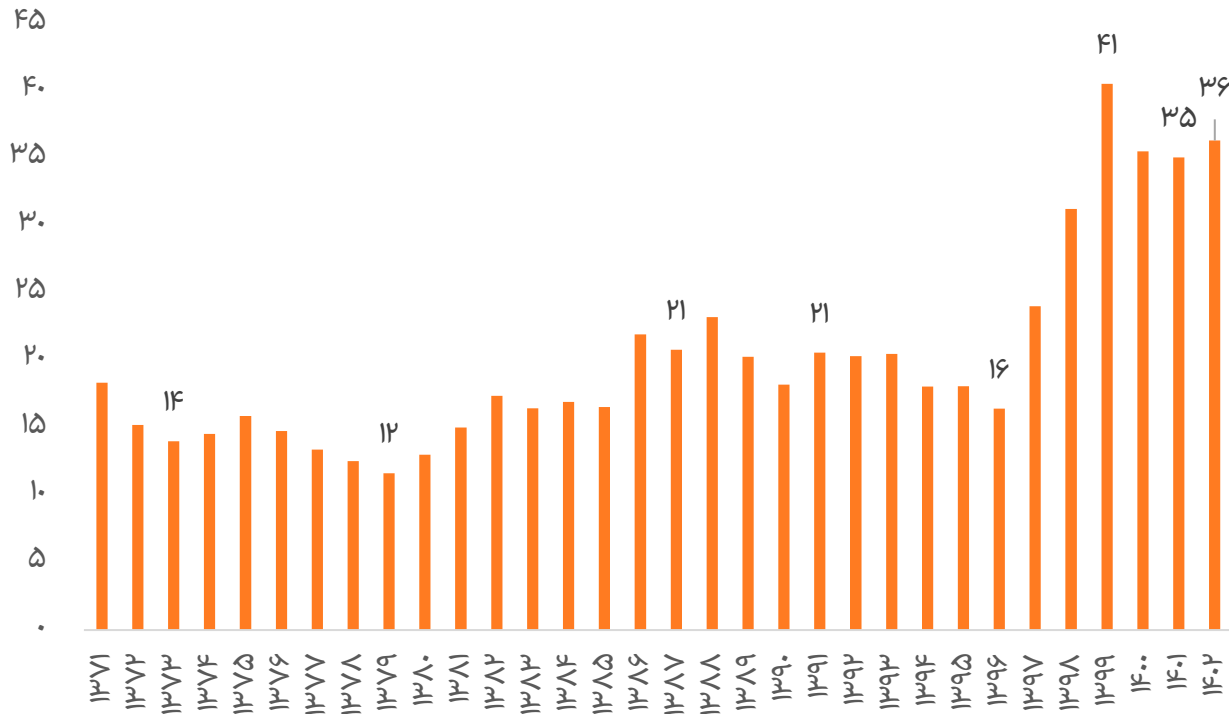




شاخص دسترسی به مسکن به میزان سالهای انتظار برای خرید خانه ۷۵ متری در کشور اشاره دارد و بطور متوسط و برای کل کشور محاسبه میگردد. همانطور که مشخص است قیمت مسکن به دلایل مختلف دچار شوک قیمتی گردیده و این موضوع در کنار عدم رشد درآمد خانوار به افزایش سالهای انتظار برای خانه دار شدن انجامیده است.

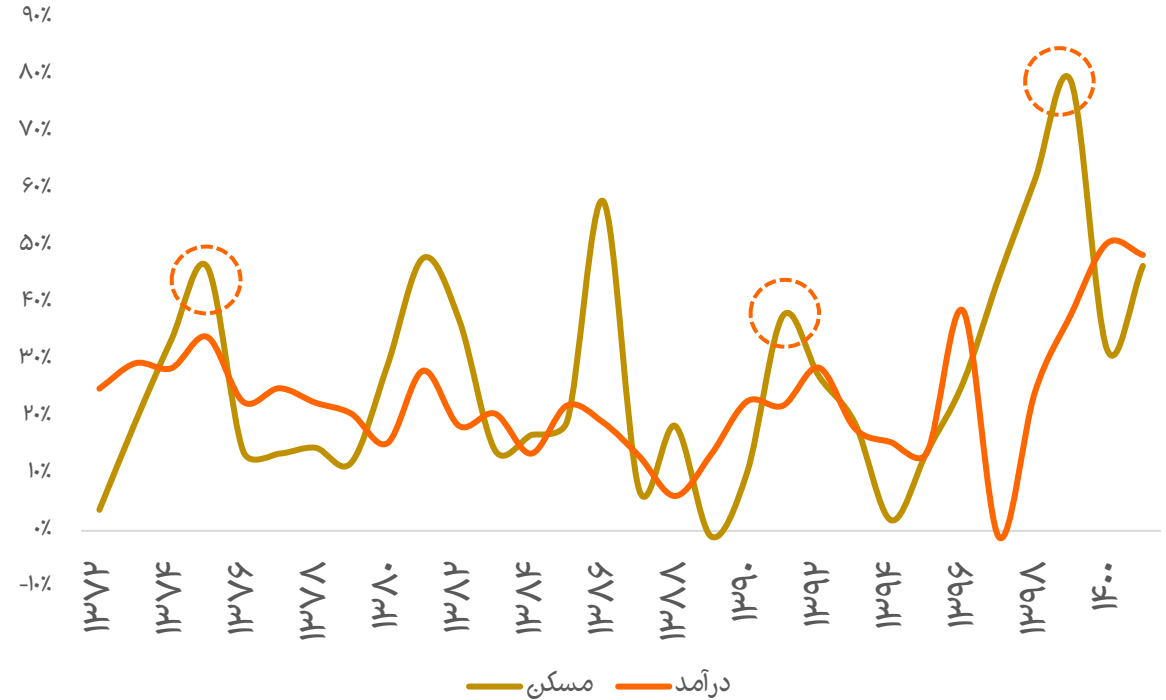
از سال ۱۳۹۷ رشد قیمت مسکن در کنار تکانه های تورمی باعث رشد این شاخص شد و در سال ۱۳۹۹ این شاخص به ۴۱ سال رسید و البته با تعدیل قیمت های نسبی در چند سال اخیر تا حدی کاهش داشته است و در سال ۱۴۰۱ به ۳۵ سال رسید.

شاخص دسترسی به کلید (سال)



رشد مسکن و درآمد خانوار

\*جهش ارزی

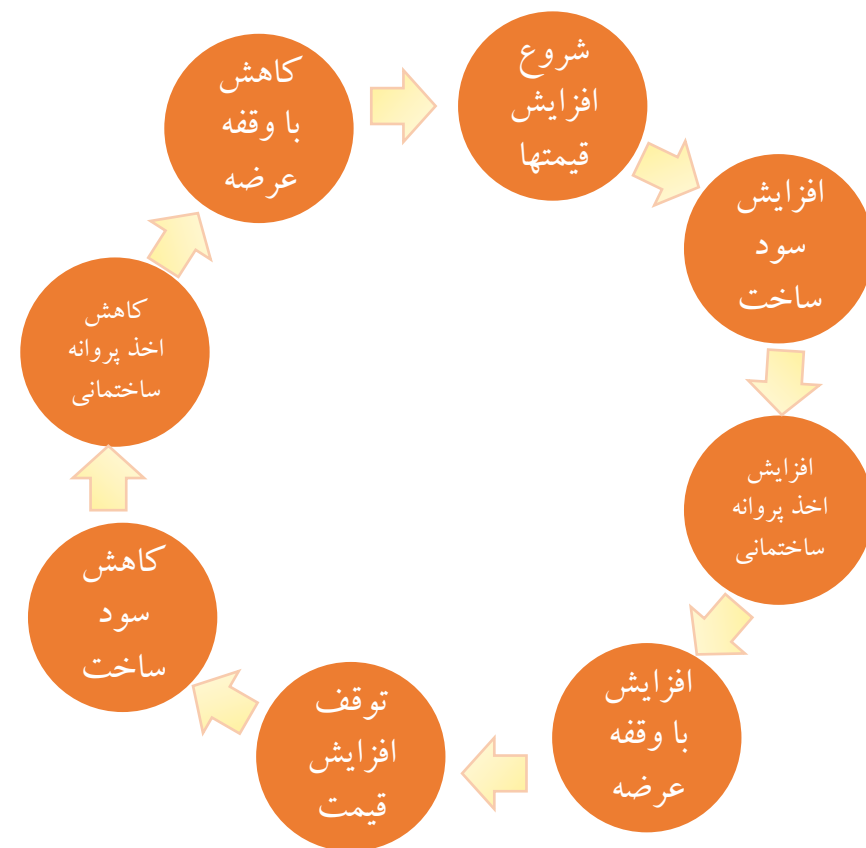
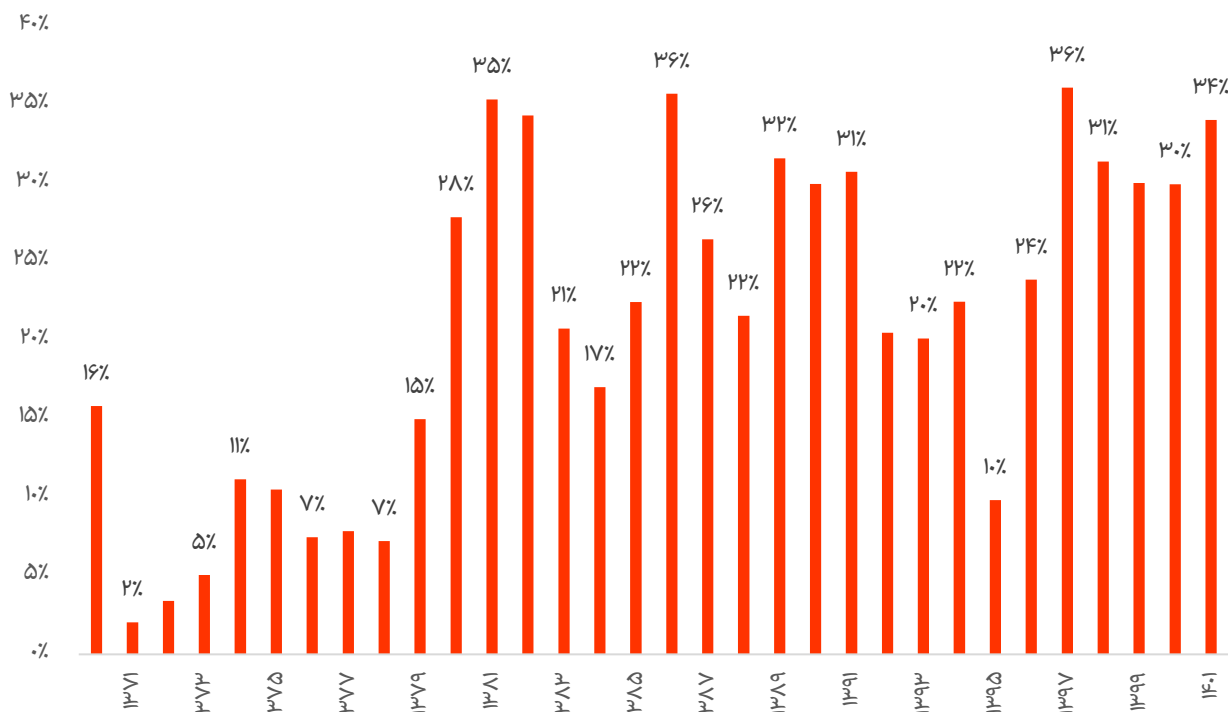


ساختار ارائه شده در نمودار سمت راست، روندی نوسانی به قیمت مسکن بخشیده است. بر این اساس، بازار مسکن، زمانی جذاب می شود که رشد قیمت مسکن در یک مقطع کوتاه مدت، تورم عمومی را جانی گذارد و فرصت بازدهی بالایی را در این مقطع زمانی فراهم می کند.

نگاهی به وضعیت هزینه، درآمد ساخت و ساز در شهر تهران، حاکی از آن است که تولیدکنندگان مسکن، در دوره های مختلف، با بازدهی های متفاوتی مواجه اند؛ به گونه ای که می توان، طی سال های رونق بازار مسکن، بازدهی بالاتری را مشاهده کرد. بیش ترین بازدهی ناخالص ساخت و ساز در سال ۱۳۸۶ محقق شده است. در این سال، بازدهی ناخالص ساخت و ساز به **۸۴ درصد** رسید که با لحاظ طول دوره ساخت دوساله، بازدهی سالانه به حدود **۳۶ درصد** تعدیل می شود.

## فرایند شکل گیری ادوار رونق و رکود

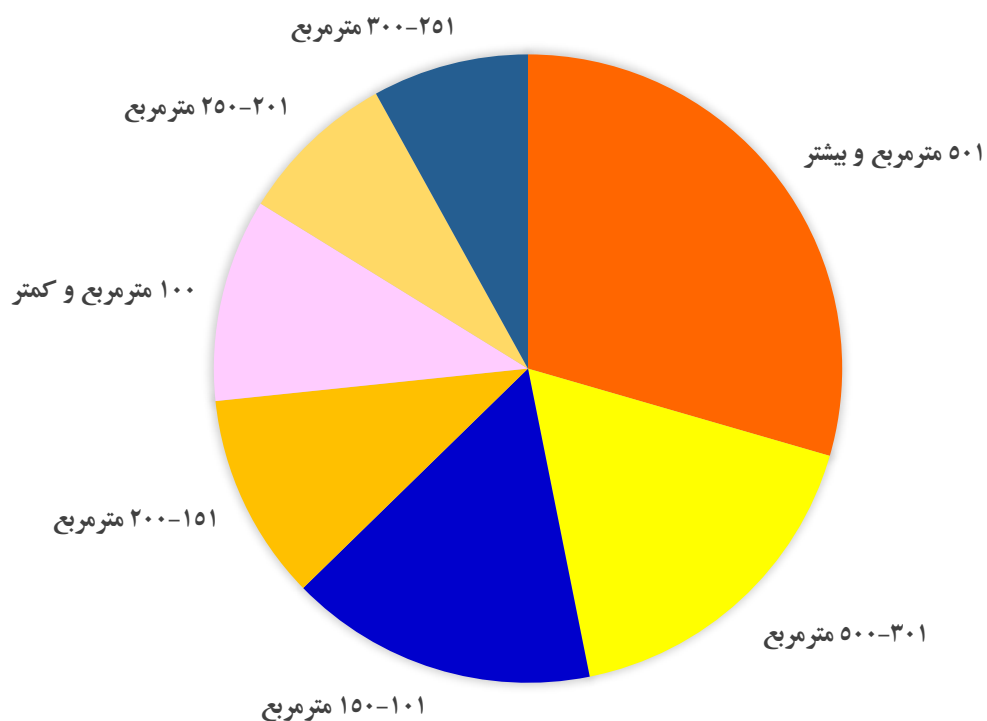
### بازدهی بازار مسکن ایران



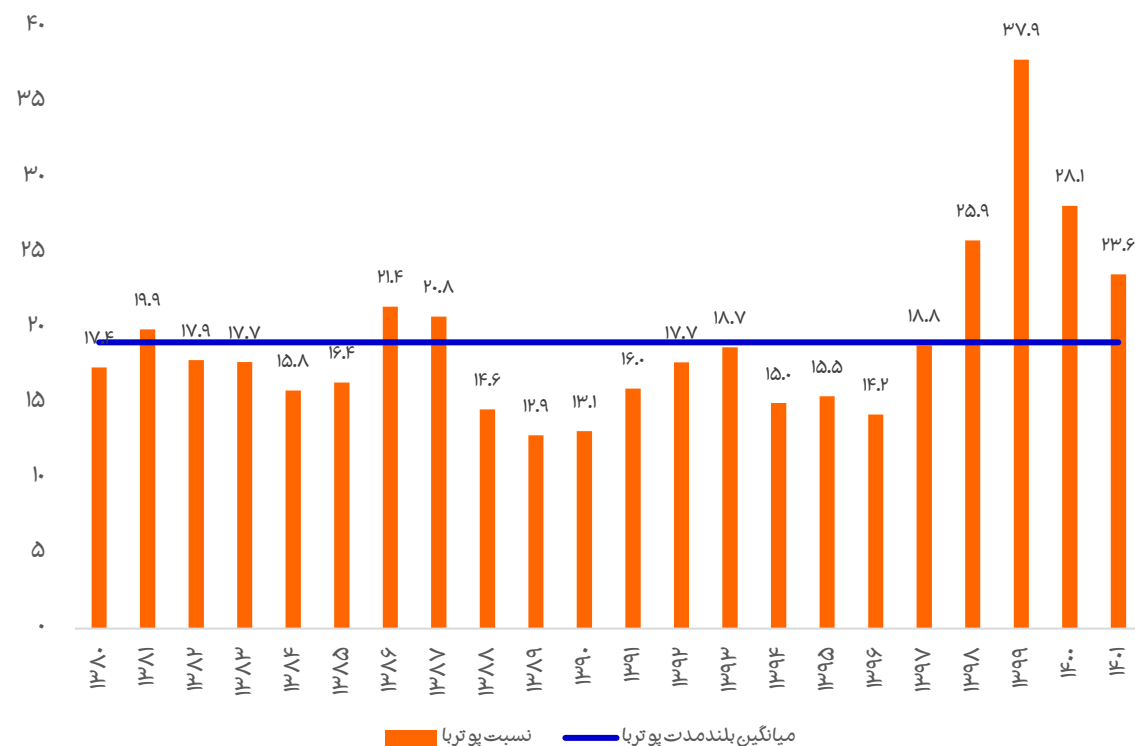
شاخص قیمت به اجاره (پوتربا) که بعنوان حباب سنج در بازار مسکن شناخته میشود با رشد بالا در سالهای اخیر نشانگر رشد سریع قیمت مسکن به اجاره مسکن میباشد این نسبت در سال ۱۳۹۹ به اوج خود رسید و با ثبت عدد ۳۷/۹ یکی از بالاترین اعداد را در طول سالیان اخیر داشته است. میانگین این نسبت در طول دوره بررسی ۱۹ واحد بوده است. در دو سال گذشته این شاخص تعدیل شده و در حال نزدیکی به میانگین تاریخی خود است.

مشکل اجاره نشینی کشور، بیش از اینکه یک مسأله درونبخشی (مثل بالا بودن اجاره به قیمت مسکن) باشد یک مسأله برونبخشی (مثل بالا بودن نسبت اجاره به درآمد خانوار) است

سهم پروانه های ساختمانی بر حسب مساحت زیربنا

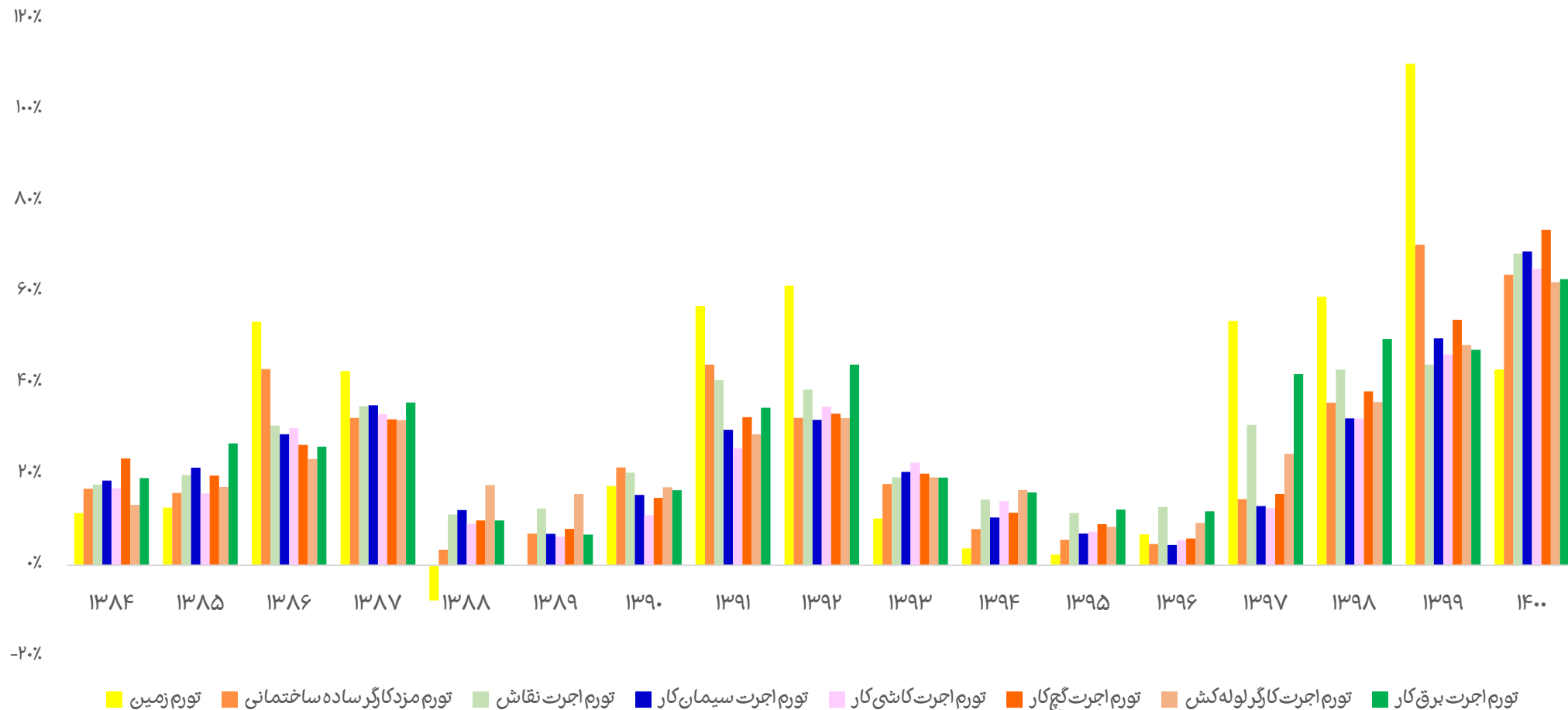


نسبت پوتربا

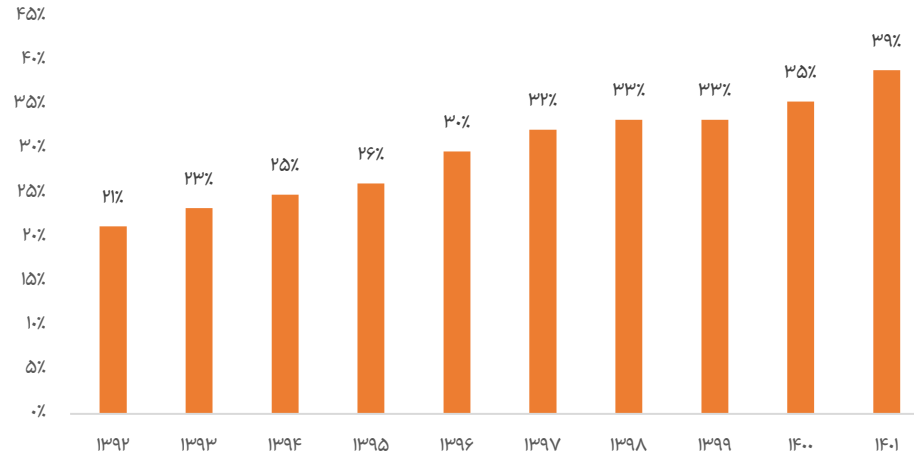


هزینه های تشکیل دهنده ساختمان شامل هزینه زمین و هزینه ساخت است. تورم هزینه های ساختمان در نوار زیر مشخص گردیده است. در تایید مطالب قبل رشد هزینه زمین بسیار بیشتر از سایر هزینه های ساختمانی بوده است. اوج رشد قیمتی زمین در سال ۱۳۹۹ اتفاق افتاده است و سایر پارامترها تقریبا همگرا با هم رشد داشته اند.

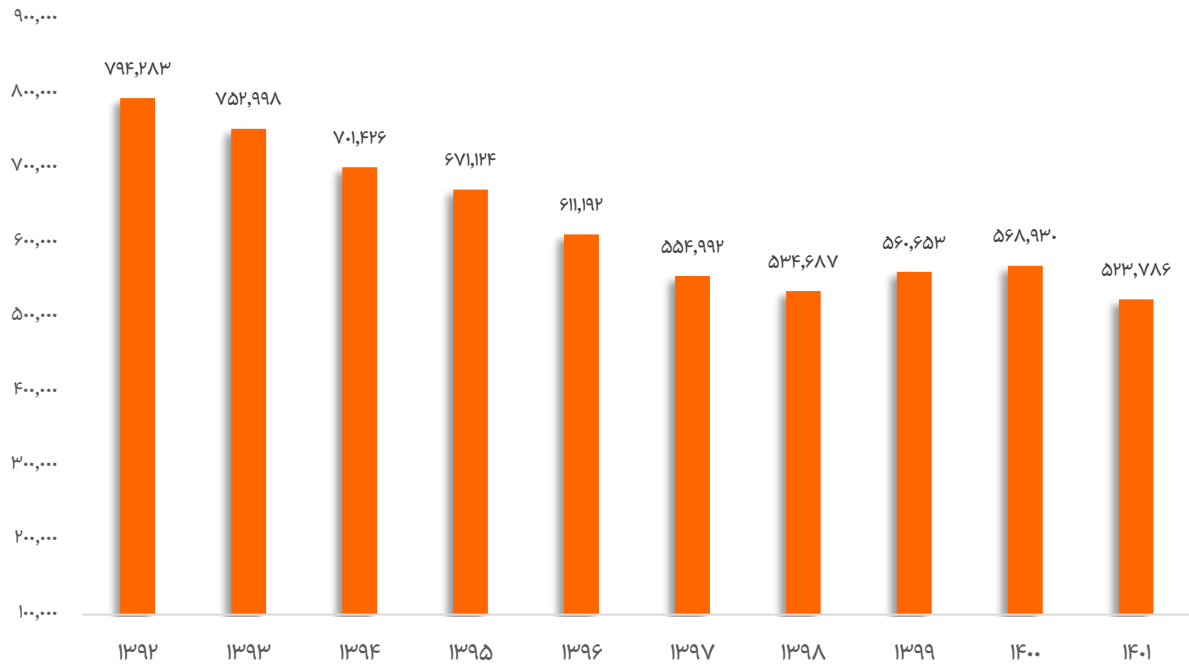
### تورم عوامل تشکیل دهنده ساختمان



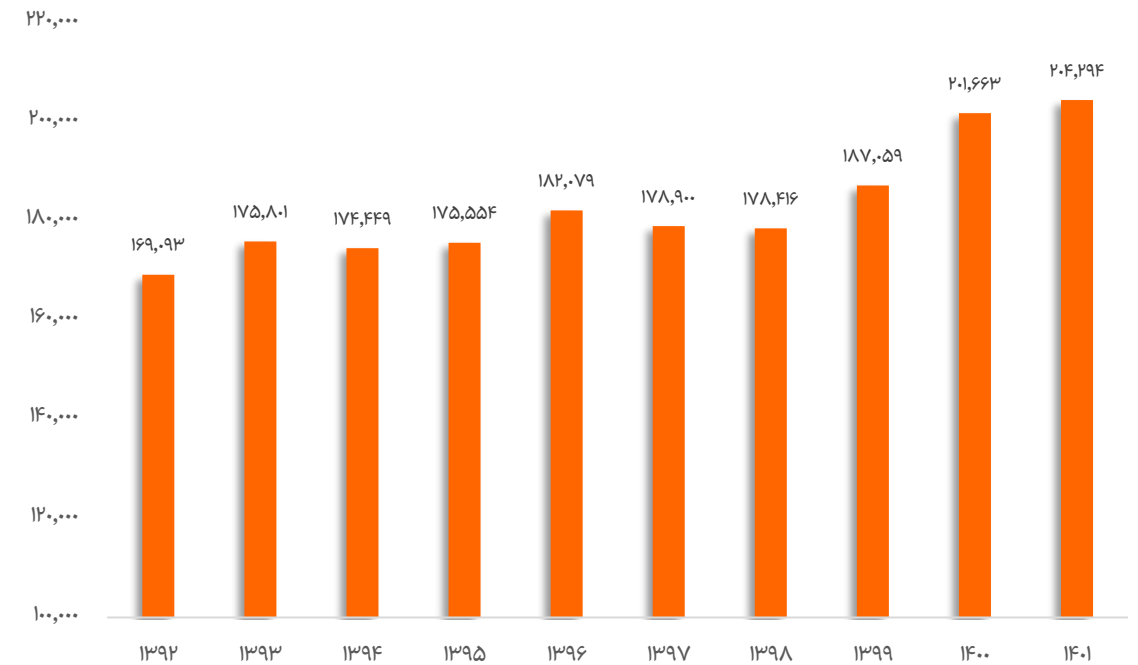
## نسبت طلاق به ازدواج



## ازدواج

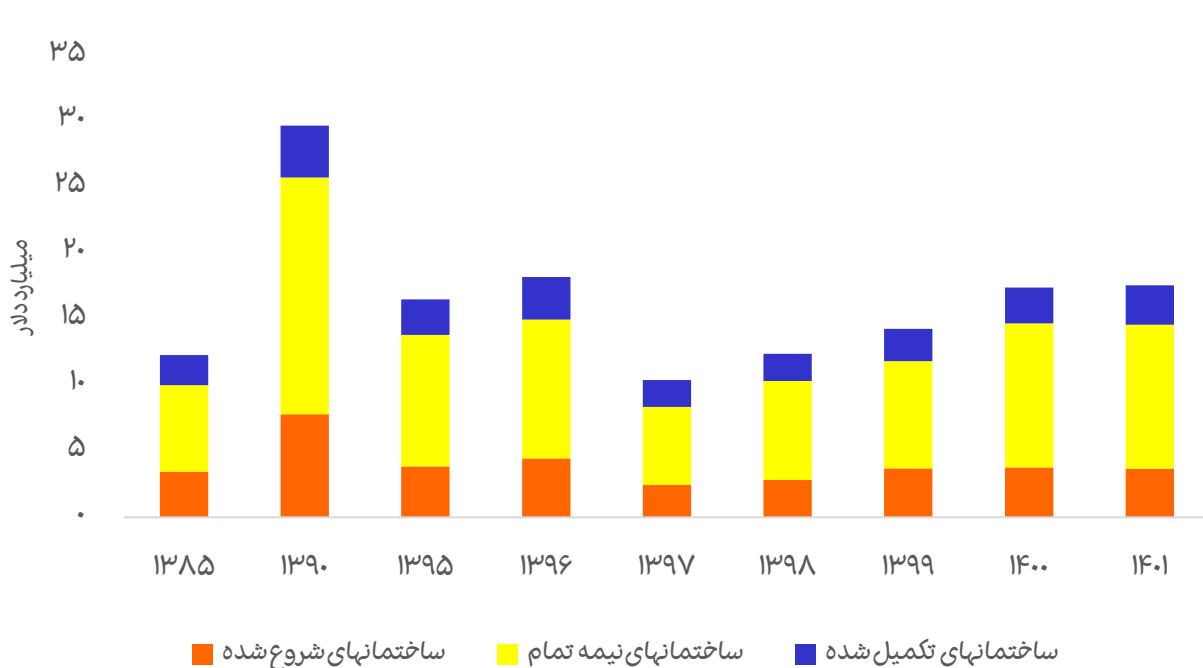


## طلاق

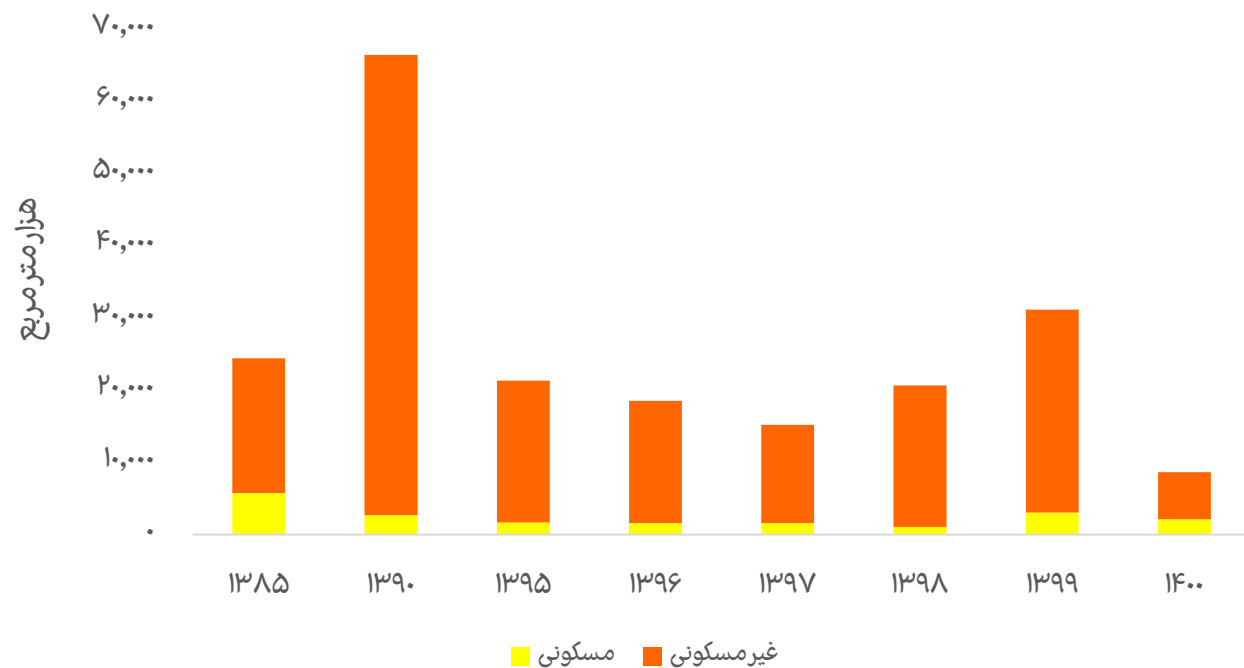


زمینهای واگذار شده توسط سازمان ملی زمین و مسکن عمدتاً در بخش غیرمسکونی بوده و قسمت کمی به بخش مسکونی اختصاص می یابد. اما روند کلی واگذاریها حاکی از تخصیص حدود ۹ میلیون متر مربعی در سال ۱۴۰۰ دارد که نسبت به سال قبل و سالهای قبلتر کاهش محسوسی داشته است. برای سال ۱۴۰۱ اطلاعاتی در دسترس نیست اما بنظر میرسد با توجه به طرح ملی مسکن این قیمت رشدی نسبی داشته باشد. سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن به تفکیک مراحل ساخت در نمودار سمت چپ مشخص است که موید سرمایه گذاری سالانه حدود ۲۰ میلیارد دلار در این بخش است که عمدتاً معطوف به **ساختهای نیمه تمام** بوده است.

سرمایه گذاری بخش خصوصی به تفکیک مراحل ساخت

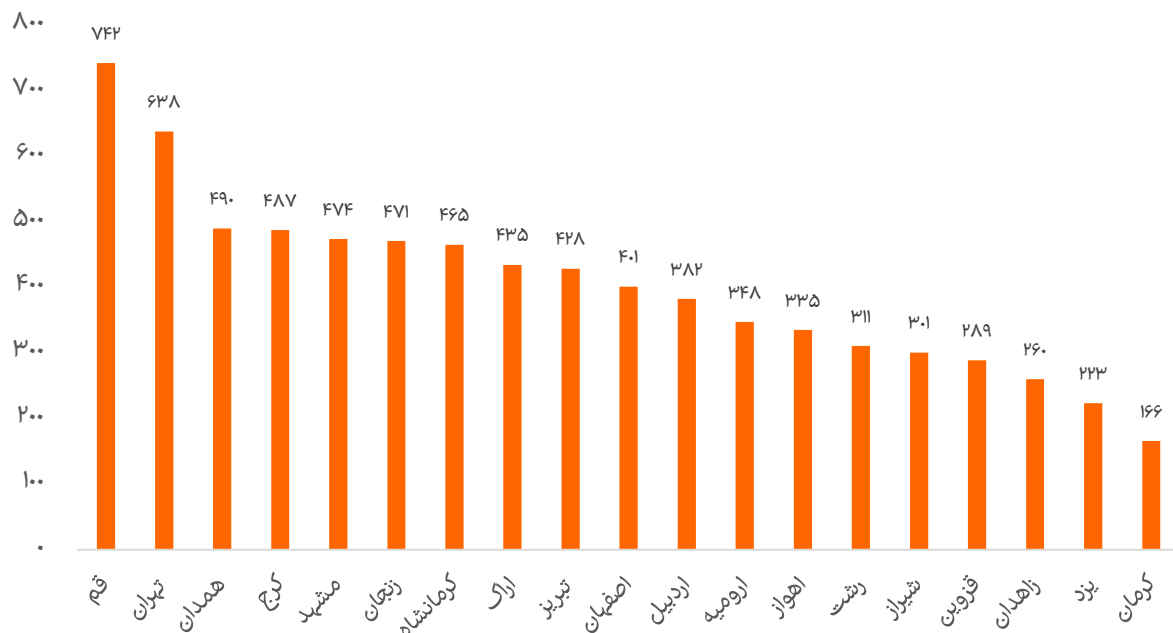


متر از زمین واگذار شده به خانوار توسط سازمان ملی زمین و مسکن

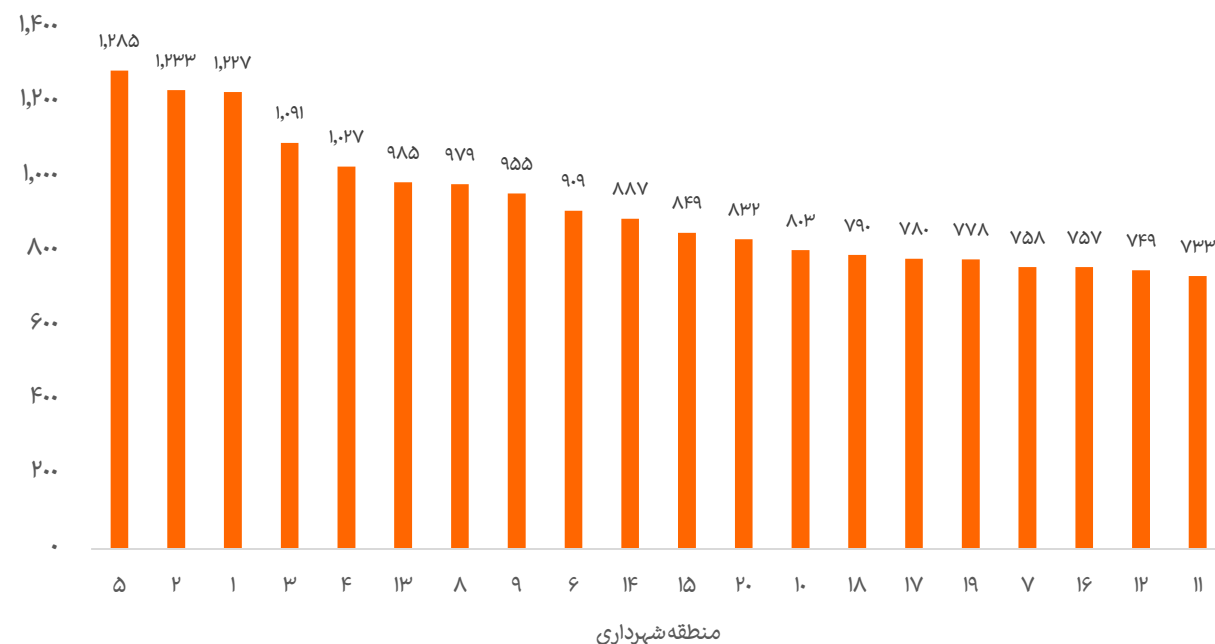


از سال ۱۳۷۱ تا ۱۴۰۱ بیشترین رشد قیمت مسکن به لحاظ استانی متعلق به استان قم با ۷۴۲ برابر رشد قیمت بوده است. پس از آن استان تهران و همدان بیشترین رشد را پس از قم تجربه کرده اند. در انتهای لیست هم استان کرمان و یزد به عنوان کمترین رشد قیمت مسکن دیده میشوند. در مناطق تهران نیز در بازه مذکور محاسبات حکایت از رشد رشد بالای مناطق شمالی تهران میباشد. منطقه ۵ و ۱ بیشترین رشد قیمت مسکن را تجربه کرده اند. کمترین رشد نیز متعلق به منطقه ۱۱ تهران بوده است. بیشترین رشد با ۱۲۸۵ برابر رشد متعلق به منطقه ۵ و کمترین رشد متعلق به منطقه ۱۱ با ۷۳۳ برابر رشد قیمت میباشد.

رشد متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در مراکز استان از سال ۱۳۷۱ تا ۱۴۰۱ (چند برابر)



رشد متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در مناطق شهرداری استان تهران از سال ۱۳۷۱ تا ۱۴۰۱ (چند برابر)

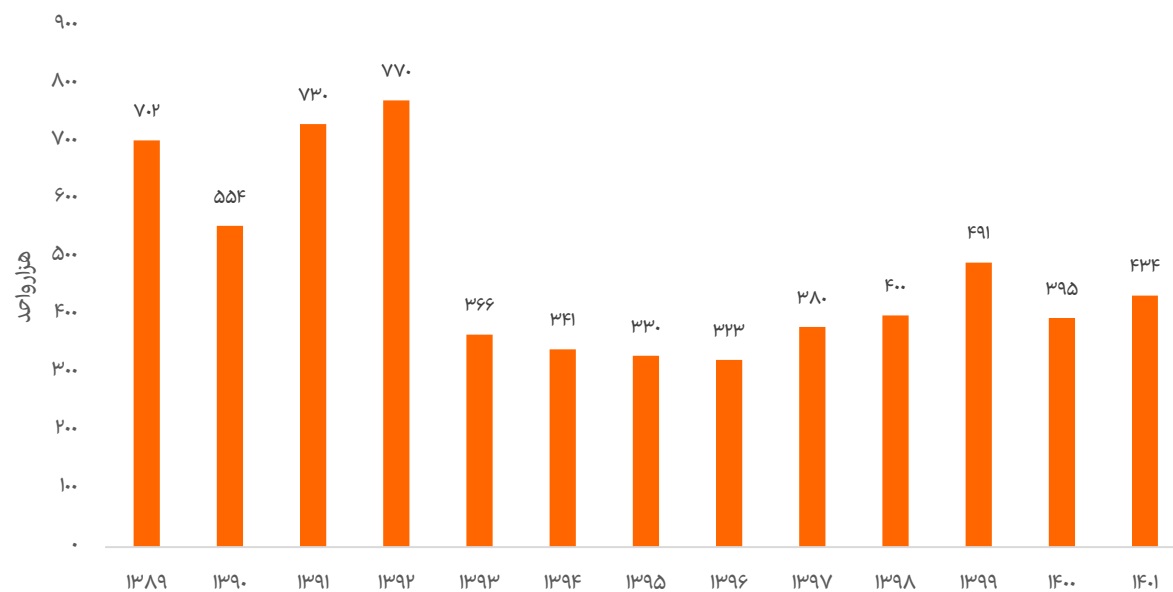


طرح مسکن مهر از اواخر دهه ۸۰ شروع به کار کرد و بصورت عملیاتی در سالهای ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ اجرایی گردید. حتی در بهترین سالهای اجرایی مشوق های مسکن دولت نتوانست به هدف یک میلیون واحد مسکن برسد و صرفا چند سال با کمک ارگانهای مختلف و خرجکرد منابع از محل پایه پولی به رشد مقطعی مسکن منجر شد. در سال گذشته نیز علی رغم ثبات در پروانه های ساختمانی تهران اما کل کشور با رشد ۱۱ درصدی مواجه بود.

تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه های احداث ساختمان در شهر تهران



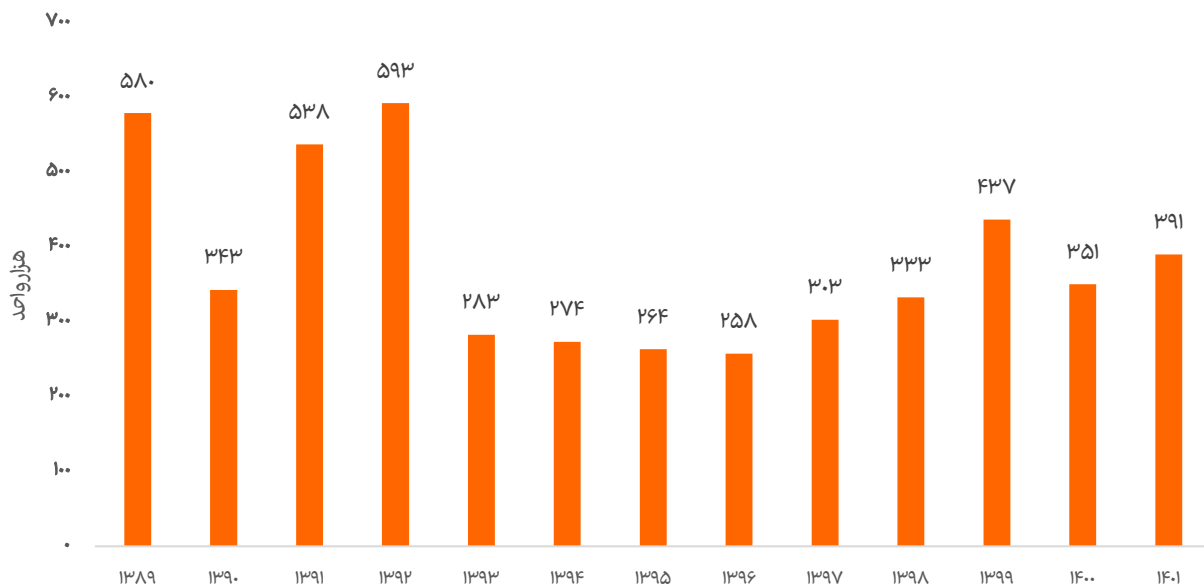
تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه های احداث ساختمان در شهرهای کشور



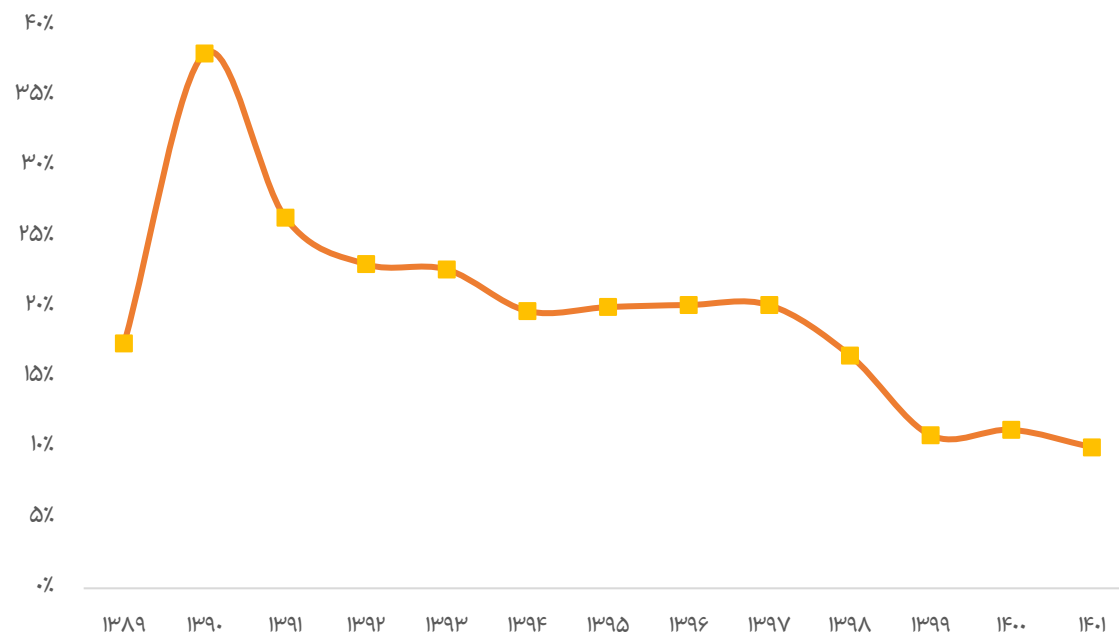


سهم تهران از کل پروانه های ساختمانی کشور پس از آنکه در سال ۱۳۹۰ به بیشترین میزان خود یعنی حدود ۴۰ درصد رسید پس از کاهش معنی دار در سالهای اخیر اکنون به ۱۰ درصد رسیده است. تعداد پروانه واحدهای مسکونی صادرشده در کل کشور به غیر از تهران در سالهای اخیر رشد داشته است و از ۲۵۸ واحد سال ۱۳۹۶ به ۳۹۱ هزار واحد در سال ۱۴۰۱ رسیده است.

تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه های احداث ساختمانی در کشور (بجز تهران)



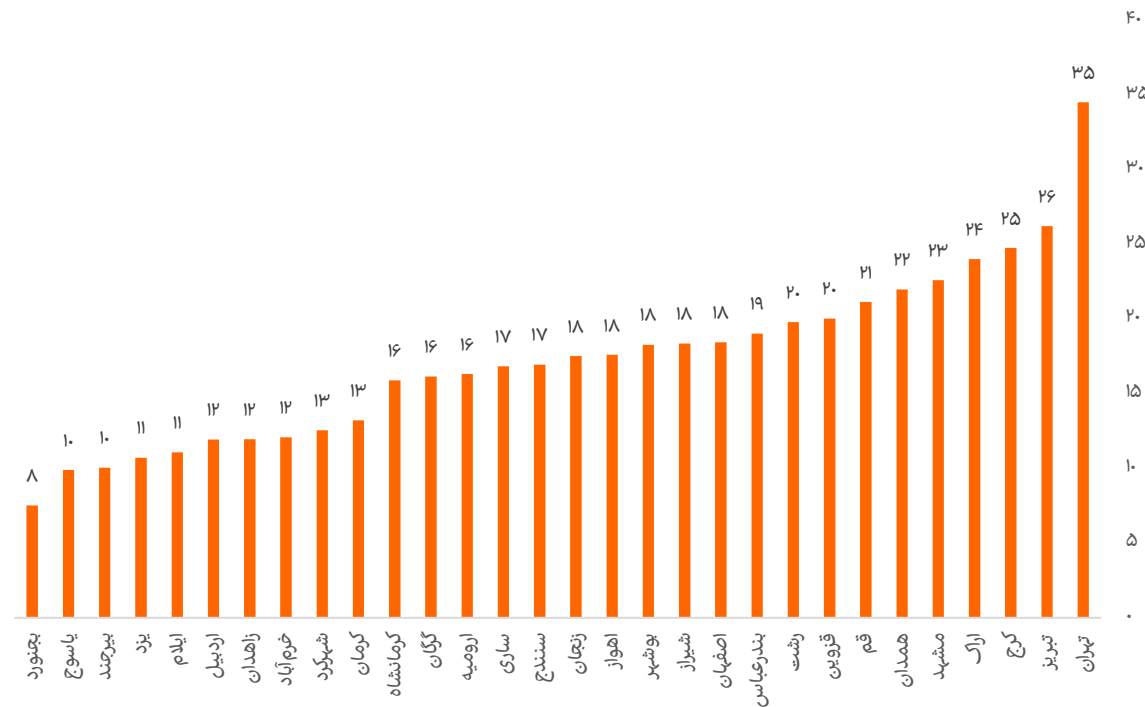
سهم تهران از کل واحدهای پروانه ساختمانی کشور



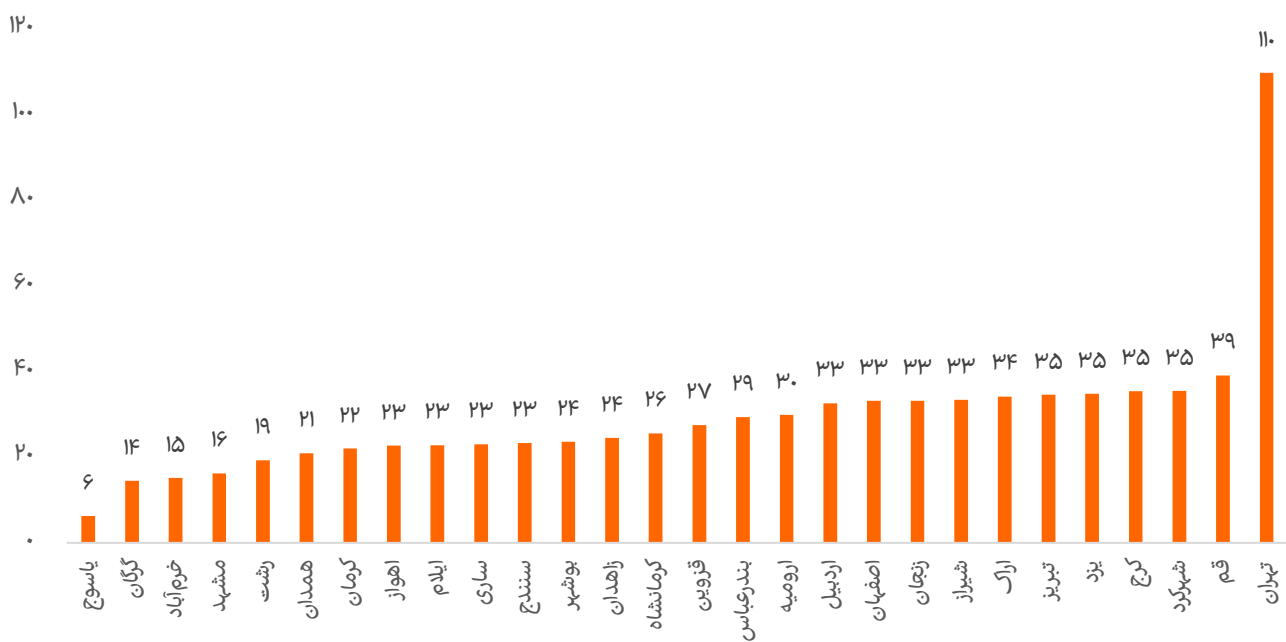
در نمودار سمت راست رشد متوسط اجاره بها در شهر های مختلف کشور از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۳۹۹ مشخص گردیده است همانطور که مشخص است شهر تهران بیشترین رشد قیمتی را داشته است و طی تقریبا ۲۰ سال ۳۵ برابر شده است و پس از آن کلانشهرهایی مثل تبریز و کرج قرار دارند.

اما در قیمت ساختمانهای کلنگی نیز شهر تهران بیشترین رشد قیمتی را داشته است و طی همین مدت برابر گردیده است. پس از تهران شهر قم با رشد ۳۹ برابری بیشترین رشد قیمتی را داشته است.

رشد متوسط اجاره بها از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۹ (چند برابر)



رشد متوسط قیمت یک متر مربع ساختمان کلنگی از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۹ (چند برابر)

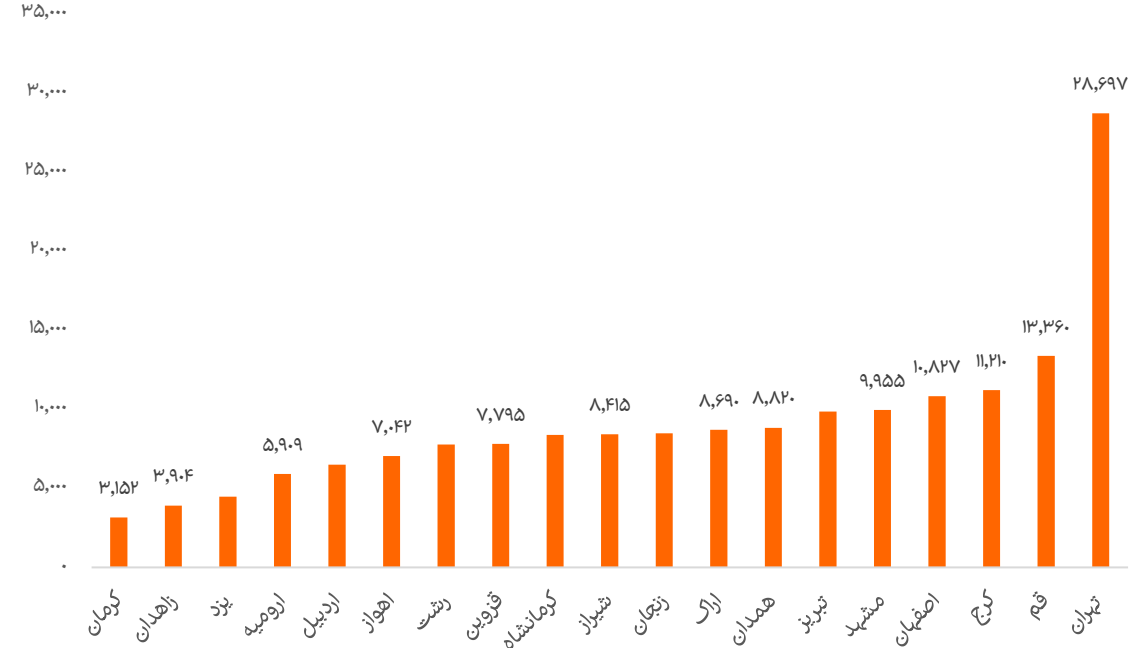


متوسط قیمت ساختمان مسکونی در مراکز استان در نمودار سمت راست مشخص است. تهران بیشترین قیمت ملک را در کشور دارد. همچنین متوسط اجاره در هر متر نیز حکایت از پیشتازی شهر تهران در این آمار دارد و هر متر مسکن اجاره بطور متوسط ۶۳ هزار تومان میباشد که با اختلاف بیشترین عدد در کشور میباشد. پس از تهران کرج و تبریز در رتبه های بعدی گران ترین اجاره های کشور قرار دارند.

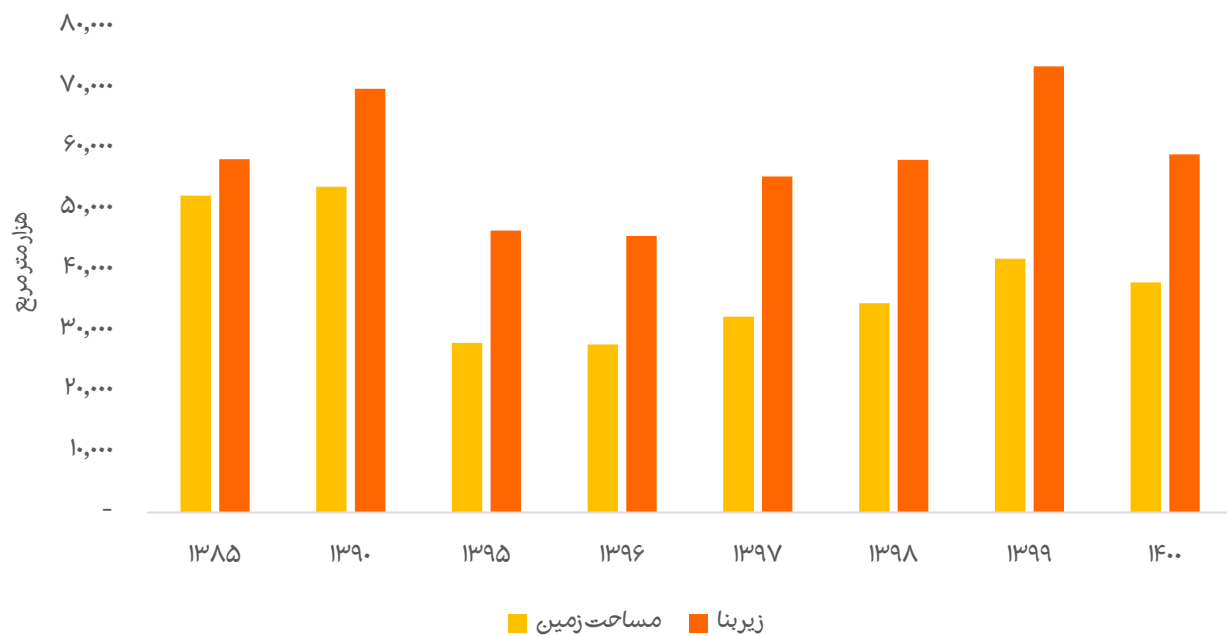
متوسط اجاره هر متر مربع در مراکز استان (تومان در مترمربع)  
سال ۱۴۰۰



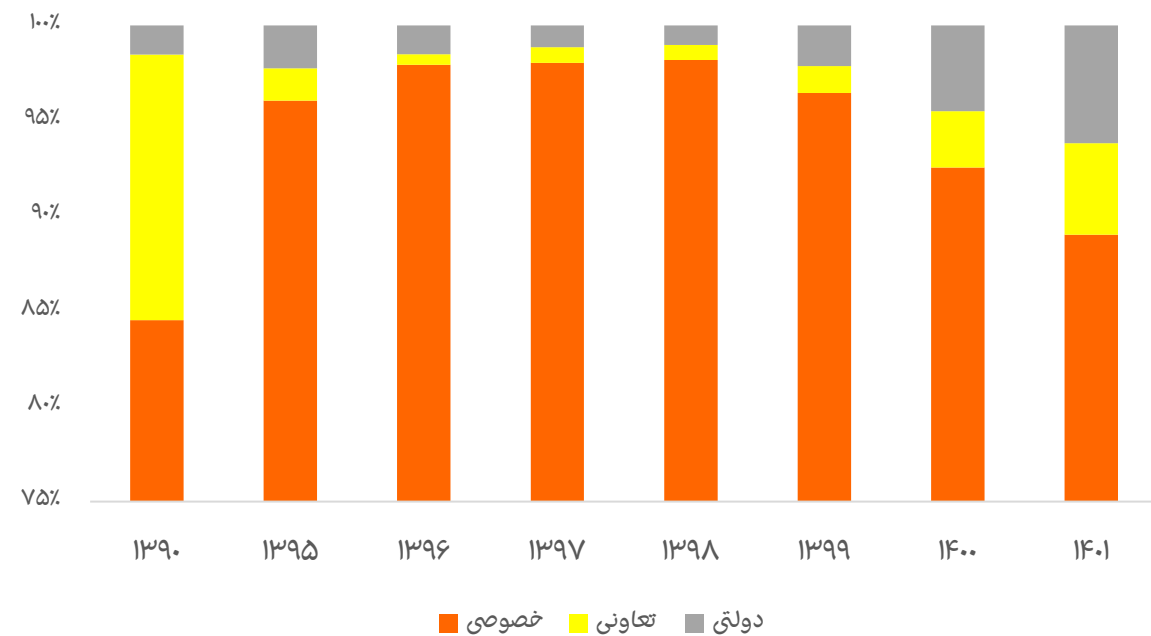
متوسط قیمت هر متر ساختمان مسکونی در مراکز استان (هزار تومان در مترمربع) سال ۱۴۰۰



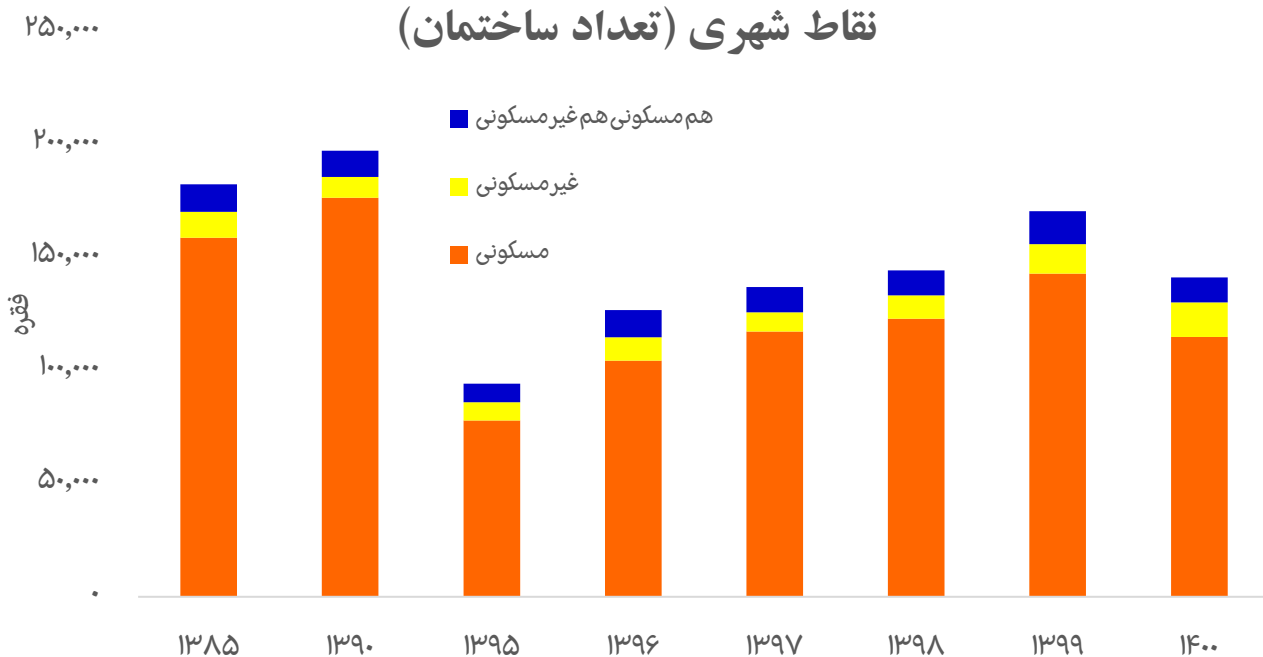
پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث ساختمان مسکونی بر حسب مساحت زمین و مساحت زیربنا در نقاط شهری



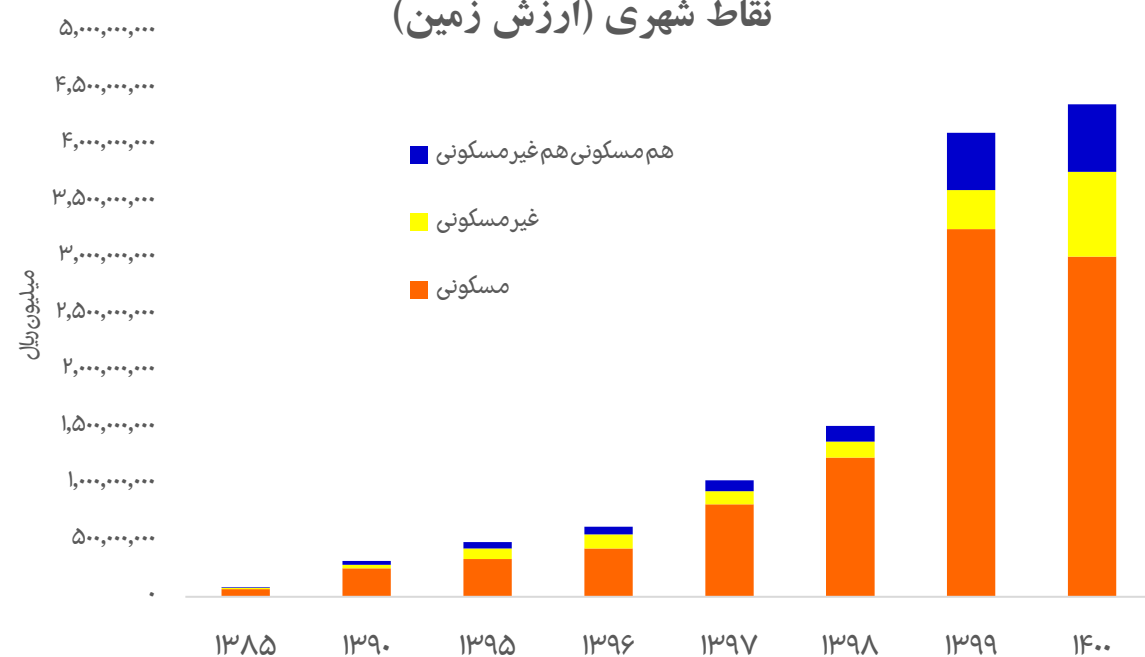
تعداد واحد مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی صادر شده بر حسب نوع پروانه و بخش متقاضی در نقاط شهری



مشخصات ساختمانهای شروع شده توسط بخش خصوصی در نقاط شهری (تعداد ساختمان)



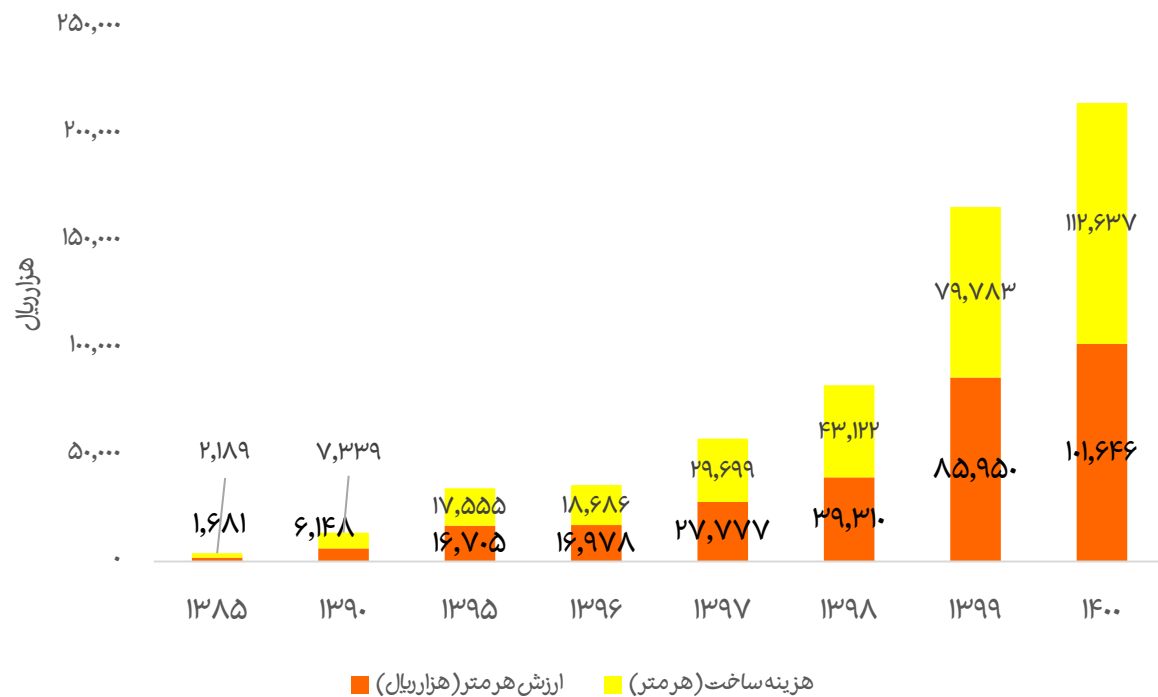
مشخصات ساختمانهای شروع شده توسط بخش خصوصی در نقاط شهری (ارزش زمین)



رشد هزینه های ساختمان در کشور عمدتاً در سالهای ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ اتفاق افتاده است. اما در میان هزینه زمین و هزینه ساخت عمده رشد متوجه هزینه زمین بوده است. در سالهای ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ قیمت زمین در نقاط شهری بطور متوسط ۱۱۹ و ۸۵ درصد رشد داشته است. (املاک شروع شده)

در همین راستا بیش از ۶۰ درصد از کل هزینه ساختمان را هزینه زمین تشکیل میدهد و مابقی آن مربوط به هزینه ساخت میباشد. همچنین سهم زمین از کل هزینه تمام شده ساختمان رشد داشته است و بنابراین یکی از دلایل اصلی رشد قیمت مسکن رشد زمین بوده است.

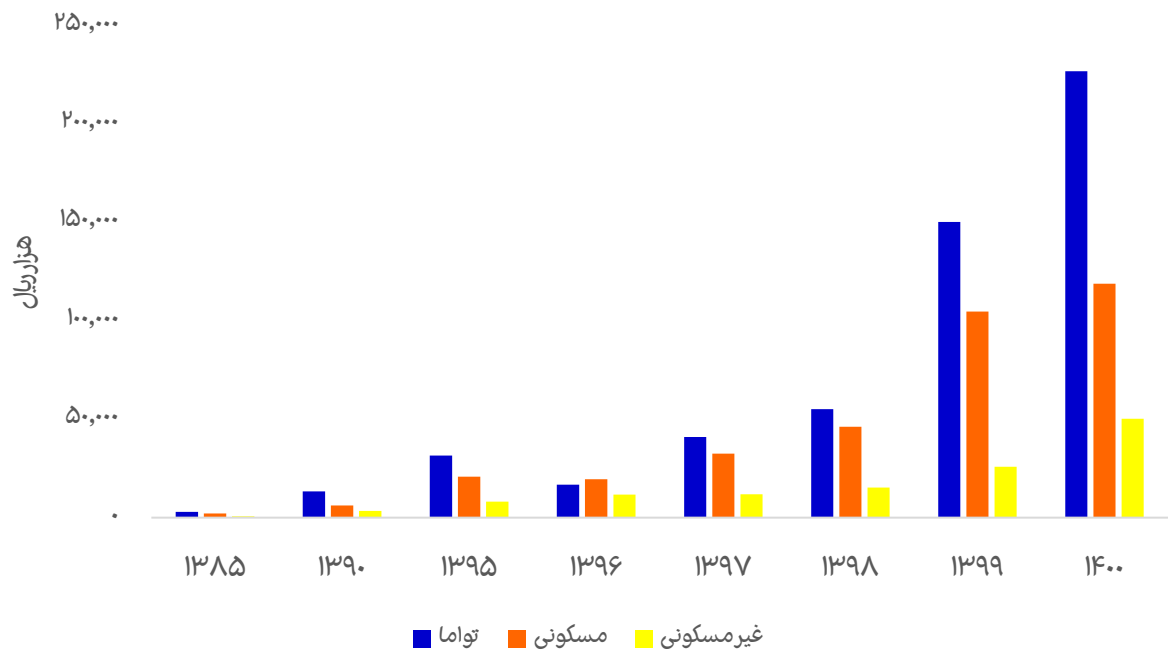
قیمت تمام شده ساختمانهای شروع شده ساخت



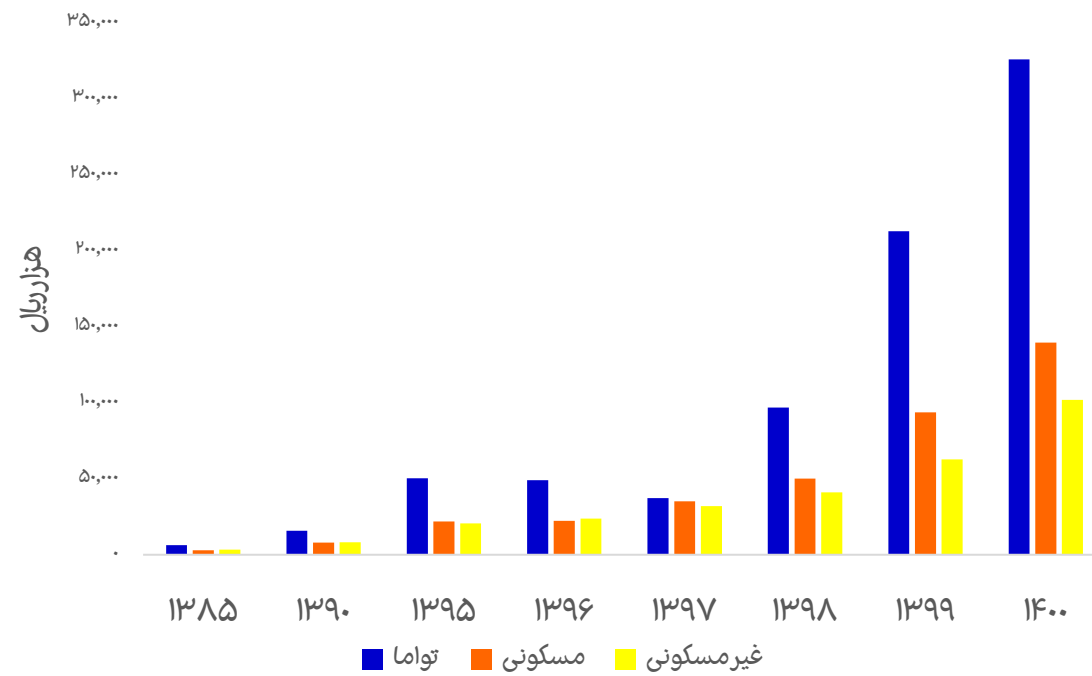
رشد قیمتی تمام شده اجزای املاک شروع شده



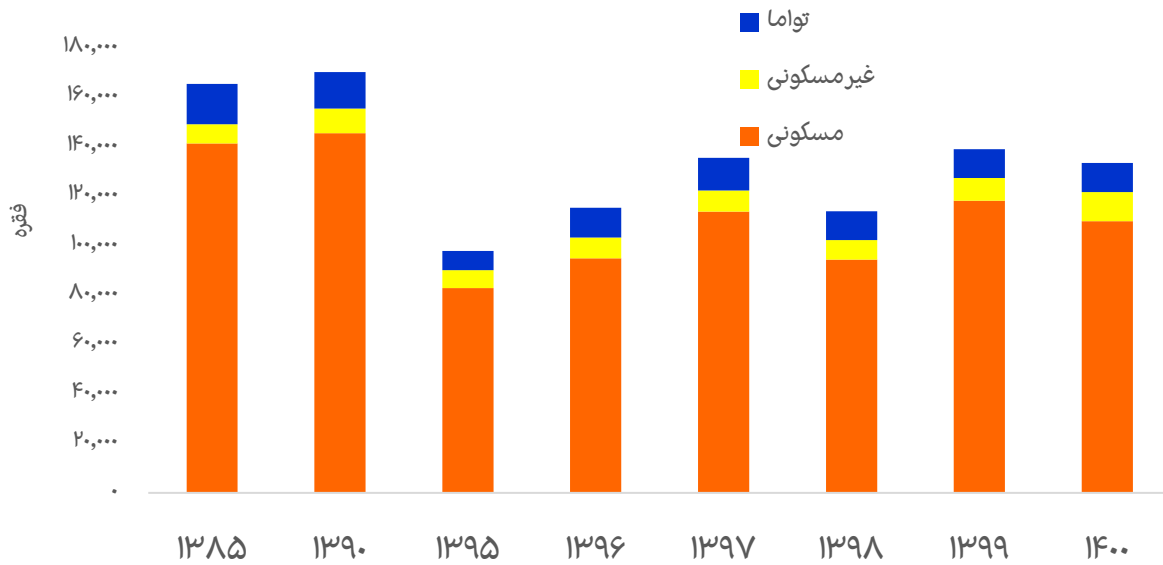
ارزش هر مترزمین ساختمانهای شروع شده کشور



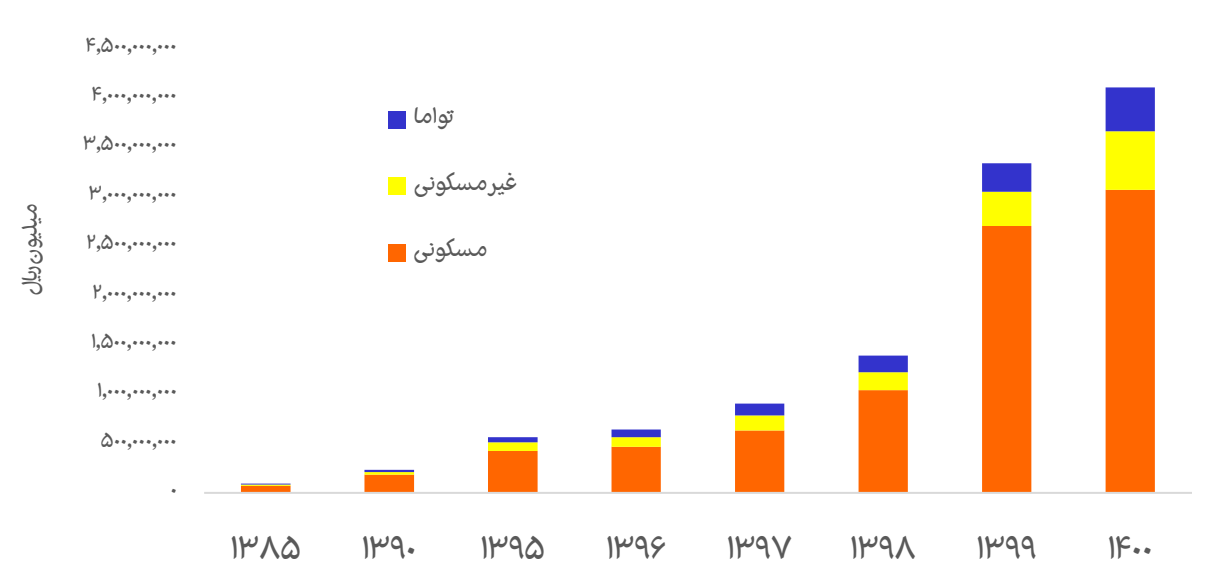
هزینه ساخت هر متر از ساختمانهای شروع شده کشور



مشخصات ساختمانهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی  
در نقاط شهری (فقره)



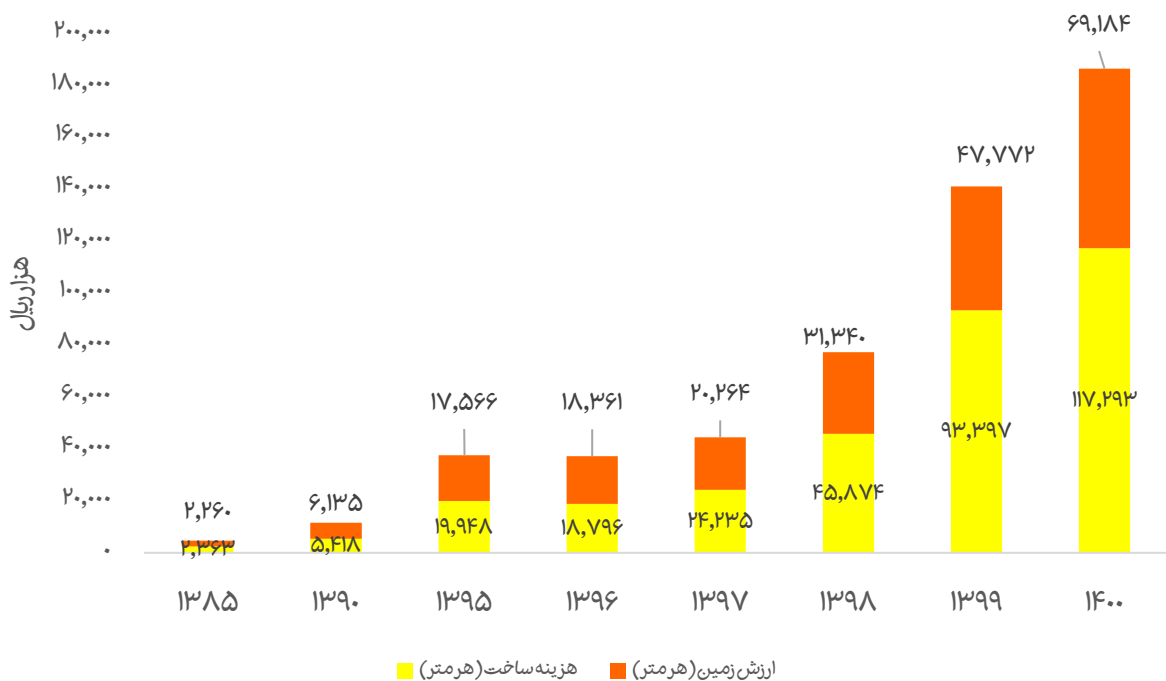
مشخصات ساختمانهای تکمیل شده توسط بخش خصوصی  
در نقاط شهری (ارزش زمین)



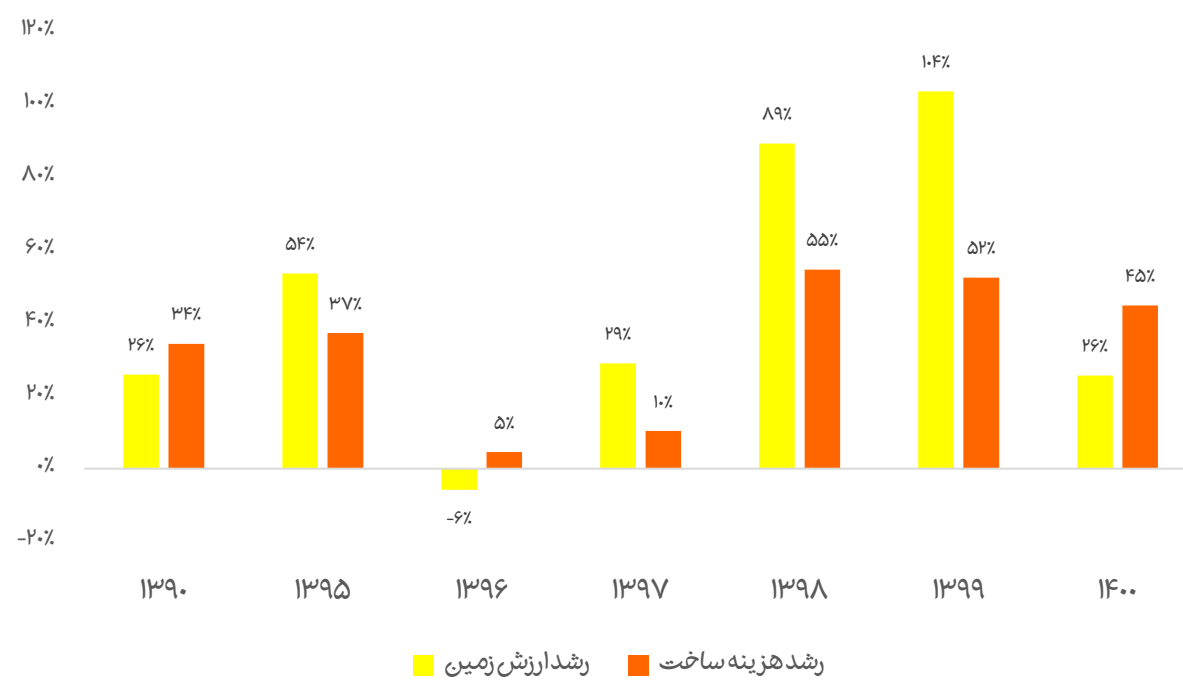


رشد هزینه های ساختمان در کشور عمدتاً در سالهای ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ اتفاق افتاده است. اما در میان هزینه زمین و هزینه ساخت عمده رشد متوجه هزینه زمین بوده است. در سالهای ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ زمین در نقاط شهری بطور متوسط ۸۹٪ و ۱۰۴ درصد رشد داشته است. در همین راستا بیش از ۶۰ درصد از کل هزینه ساختمان زمین و مابقی هزینه ساخت آن بوده است. در سالهای اخیر سهم زمین از کل تمام شده زمین رشد قابل ملاحظه ای داشته است. بنابراین میتوان دلیل اصلی رشد قیمت مسکن را در قیمت زمین دانست بنابراین سهم **سیمان** و **فولاد** از هزینه ساخت بسیار ناچیز تر از گذشته شده است. بنابراین فرضیه تاثیر گذاری سیمان و فولاد و جهت دهی قیمت آنها به بازار مسکن خوانش درستی از وضعیت موجود نمی باشد.

### سهم هر جز از تمام شده ساختمان تکمیل شده

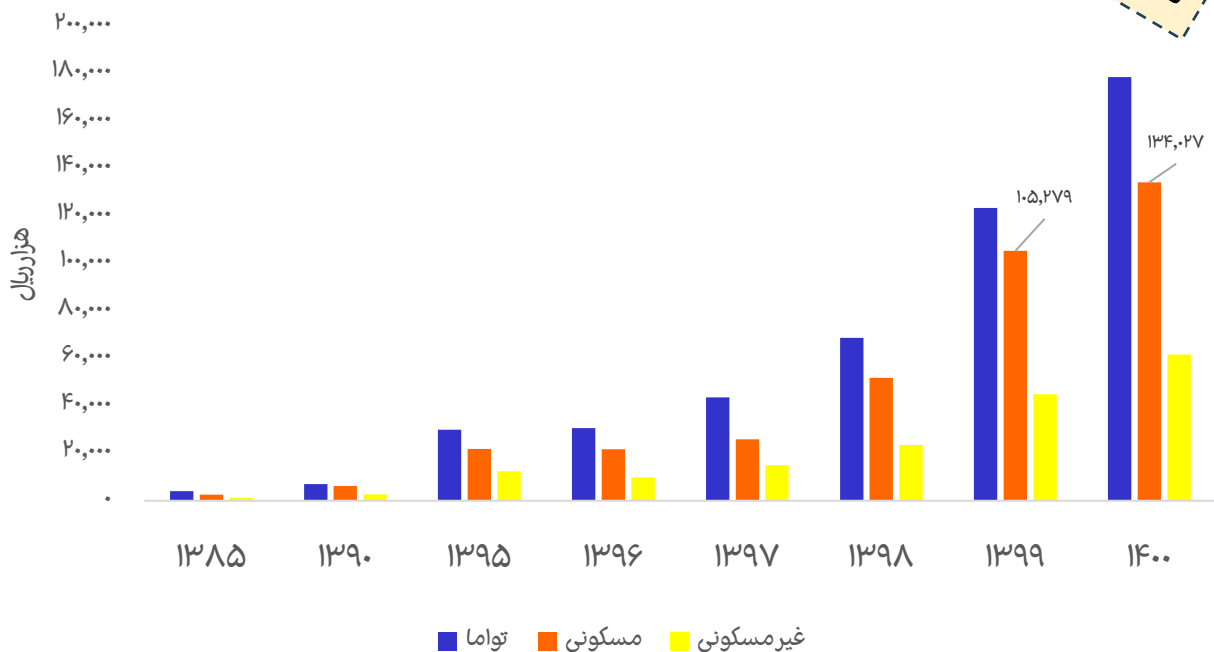


### رشد قیمت تمام شده املاک تکمیل شده

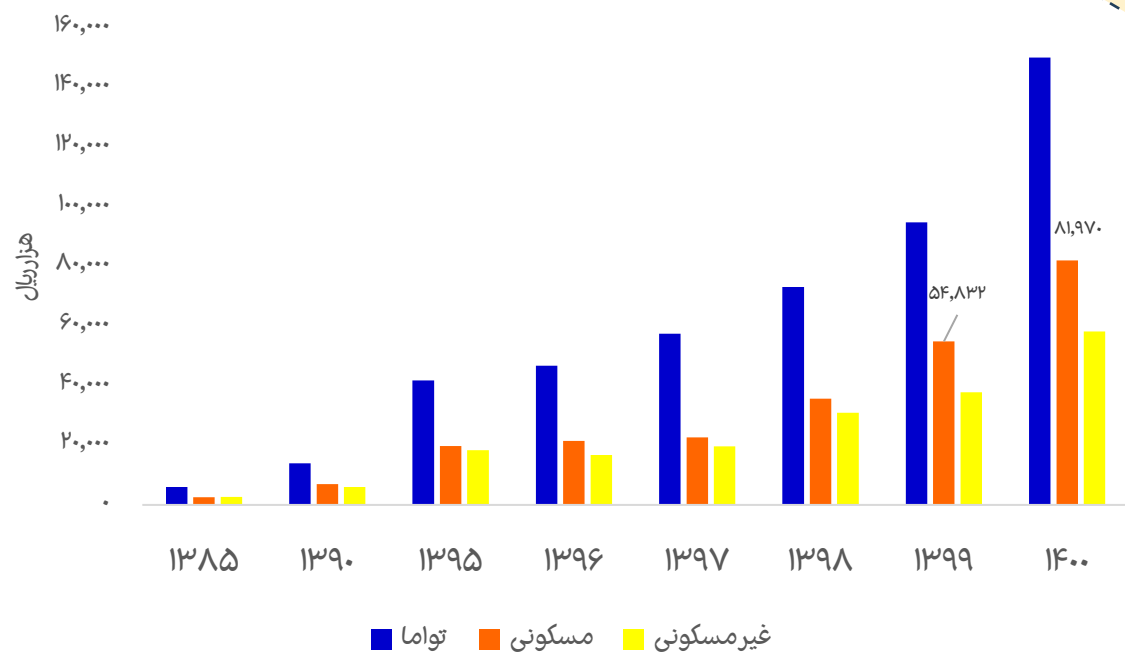


در نمودارهای زیر هزینه ساخت و ارزش هر متر زمین بر حسب مسکونی و غیرمسکونی و تواما مشخص گردیده است. همانطور که ملاحظه میگردد هزینه ساخت هر متر ساختمان مسکونی در سال ۱۴۰۰ در پی رشد ۵۰ درصدی به ۸.۲ میلیون تومان رسیده است. همچنین ارزش هر متر ساختمان مسکونی در آن سال به ۱۳.۴ میلیون تومان رسیده است

ارزش هر متر زمین ساختمانهای تکمیل شده کشور



هزینه ساخت هر متر زمین ساختمانهای تکمیل شده کشور



استان‌های کشور بر حسب میزان تراکم (مساحت زیر بنا تقسیم بر مساحت زمین) در پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی: ۱۴۰۱



درصد

$135 >$



$135 - 185$



$185 <$



استان‌های کشور بر حسب سهم واحدهای مسکونی هر استان از کل واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی: ۱۴۰۱



درصد

$1/8 >$



$1/8 - 2/5$

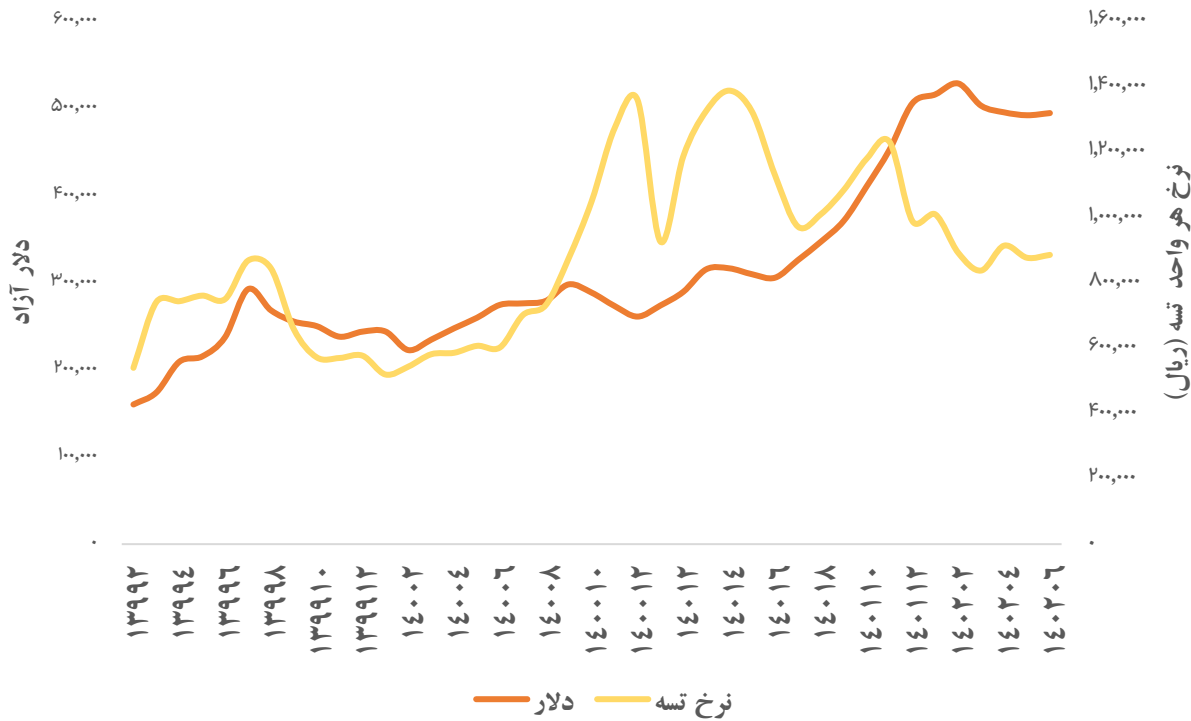


$2/5 <$



واحدهای با عمر بنای کمتر از پنج سال ۲۹ درصد از کل معاملات مسکن شهر تهران را به خود اختصاص دادند که کاهش ۱۴ درصدی را در مقایسه با مهر ۱۴۰۰ نشان می‌دهد. سهم آپارتمان‌های کمتر از پنج سال ساخت در شرایطی به ۲۹ درصد رسیده که سال ۱۳۹۳ این واحدها ۵۸ درصد از قراردادهای خرید و فروش را به خود اختصاص می‌دادند. در واقع معاملات آپارتمان‌های نوساز در مقایسه با هشت سال قبل ۵۰ درصد کاهش یافته است.

مقایسه نرخ تسه و دلار



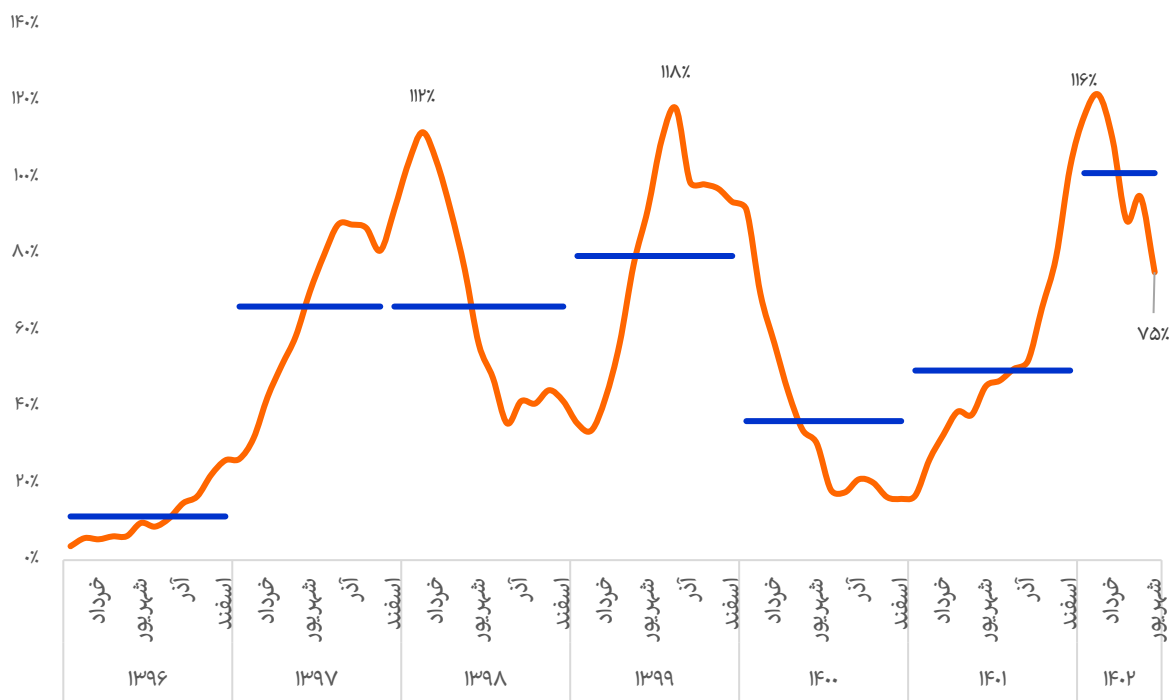
سهم بناهای نوساز از کل آپارتمانهای مسکونی معامله شده



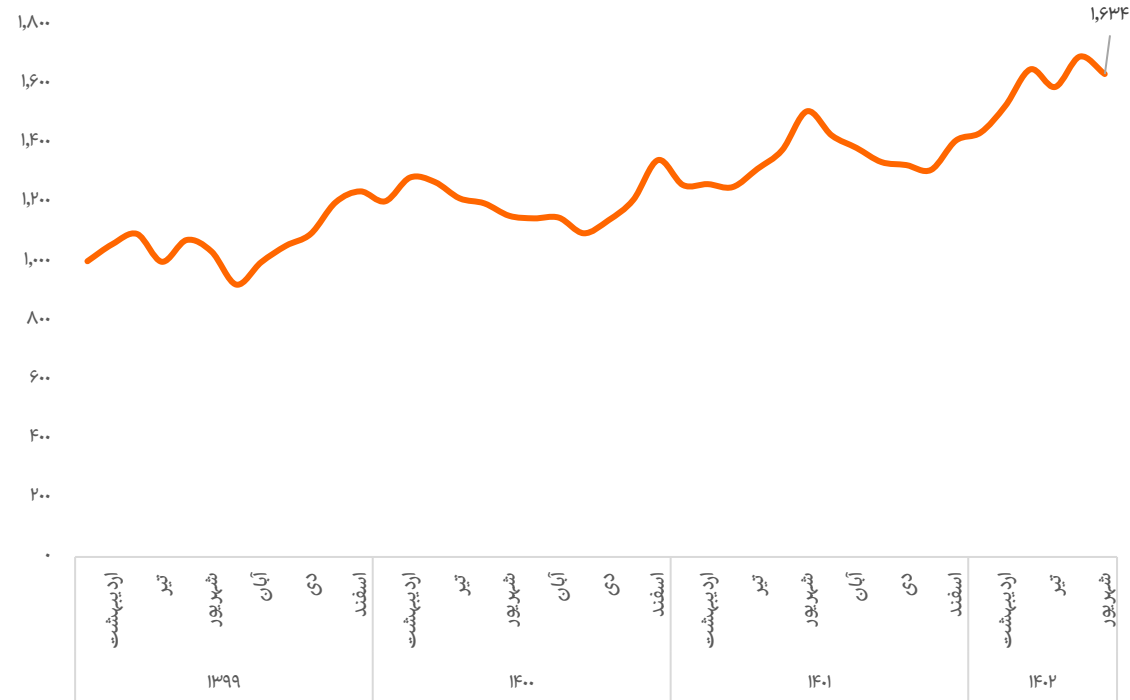
مسکن در تهران

برآورد قیمت مسکن در تهران با توجه میانگین قیمت دلاری سنوات قبل محاسبه گردیده است میانگین نرخ تورم در سال گذشته ۵۰ درصد بوده است. نرخ تورم از فروردین سال جاری که به نزدیکی ۱۱۷ درصد رسیده بود اکنون به ۷۵ درصد رسیده است. میانگین تورم نیز بدلیل افزایش تورم از انتهای سال گذشته و بالا بودن آن در ابتدای سال همچنان بالا تر از سال گذشته میباشد. همچنین نرخ دلاری مسکن در ماه شهریور به بیش از ۱۶۰۰ دلار رسیده است که در طول دوره مورد بررسی بی سابقه بوده است.

نرخ تورم نقطه ای مسکن در شهر تهران

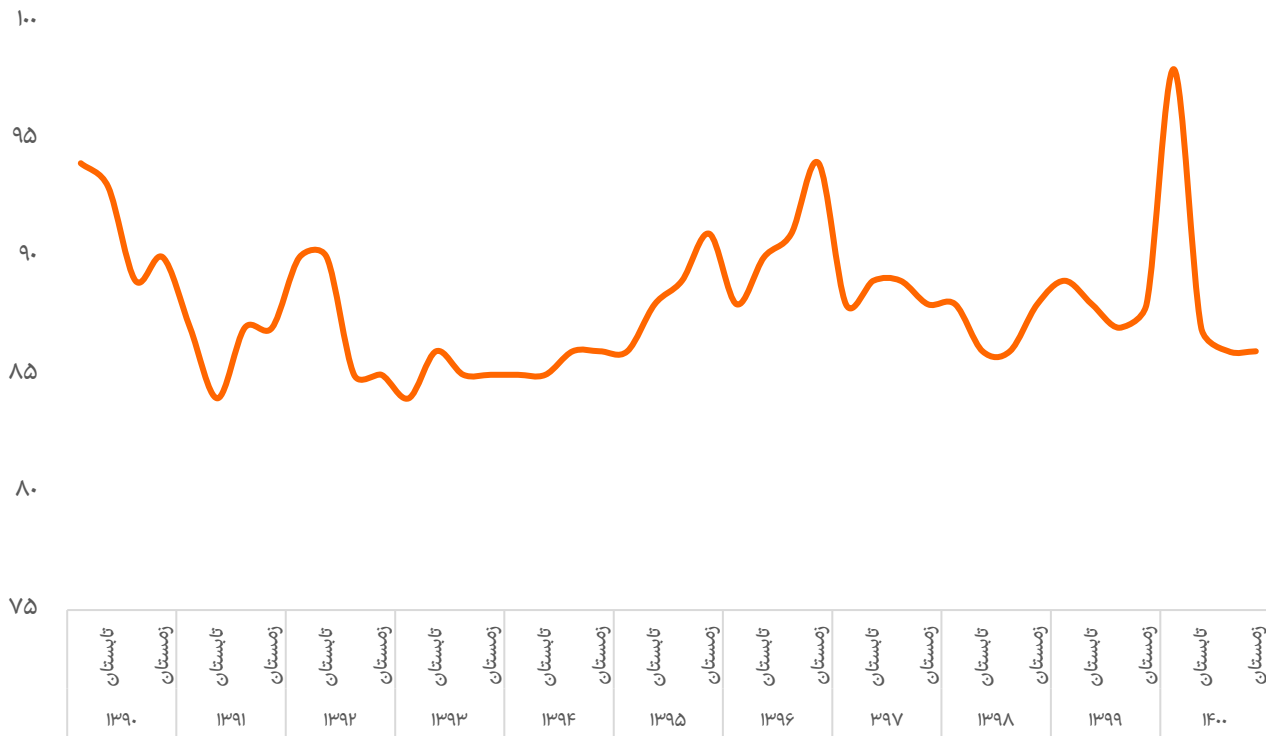


نرخ دلاری مسکن در شهر تهران

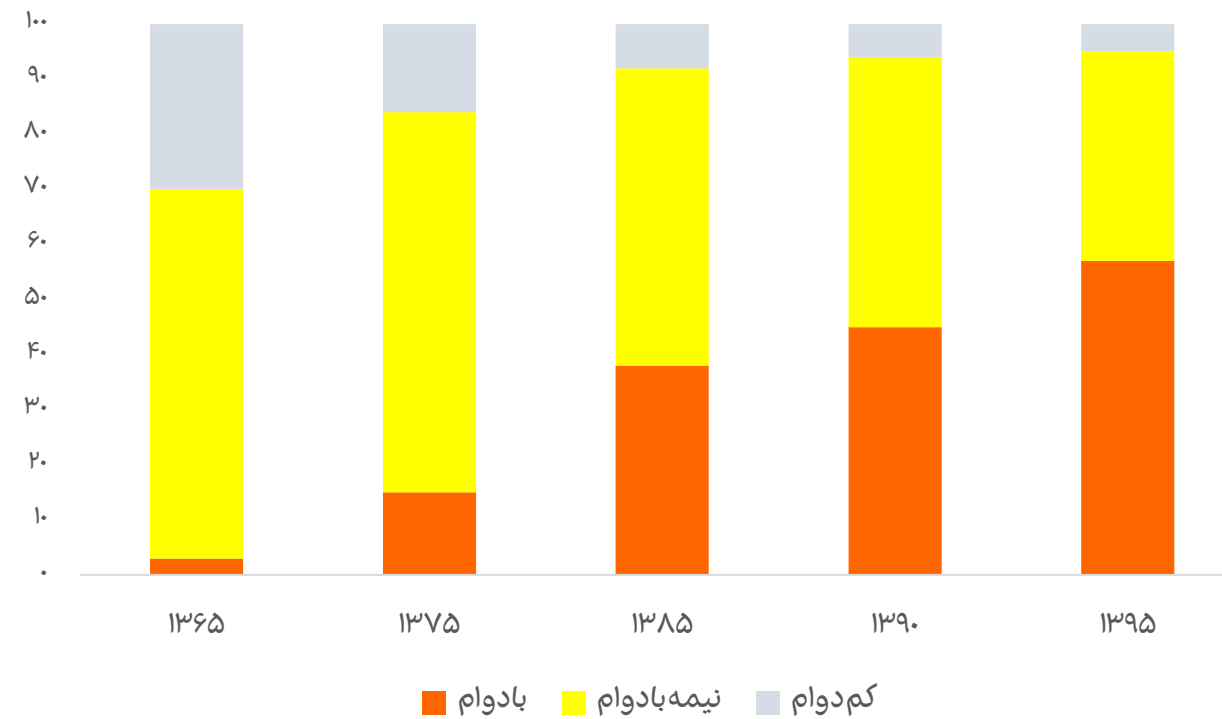


ترکیب مصالح ساختمانی کشور در طول دو دهه اخیر تغییرات زیادی داشته است. مسکن های کم دوام در سالهای اخیر بشدت کاهش داشته است بطوریکه میتوان حدس زد که با اطلاعات جدید این نوع مسکن به کمتر درصدی از کل املاک کشور رسیده باشد. همچنین سهم مسکن نیمه بادوام نیز کاهش داشته و سهم خود را به مسکن های با دوام بالا داده است. در حال حاضر بیش از نیمی از مسکن کشور از نوع بادوام بوده و مابقی آن متعلق به مسکنهای با دوام متوسط میباشد.

میانگین مساحت خرید و فروش واحدهای مسکونی در تهران

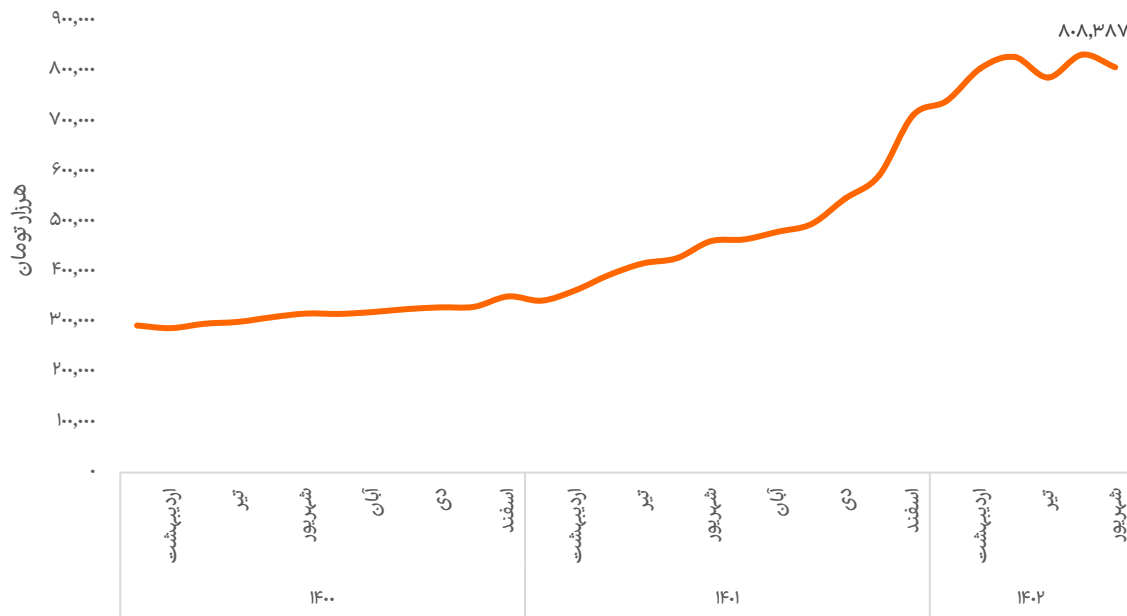


مسکن بر حسب ترکیب مصالح

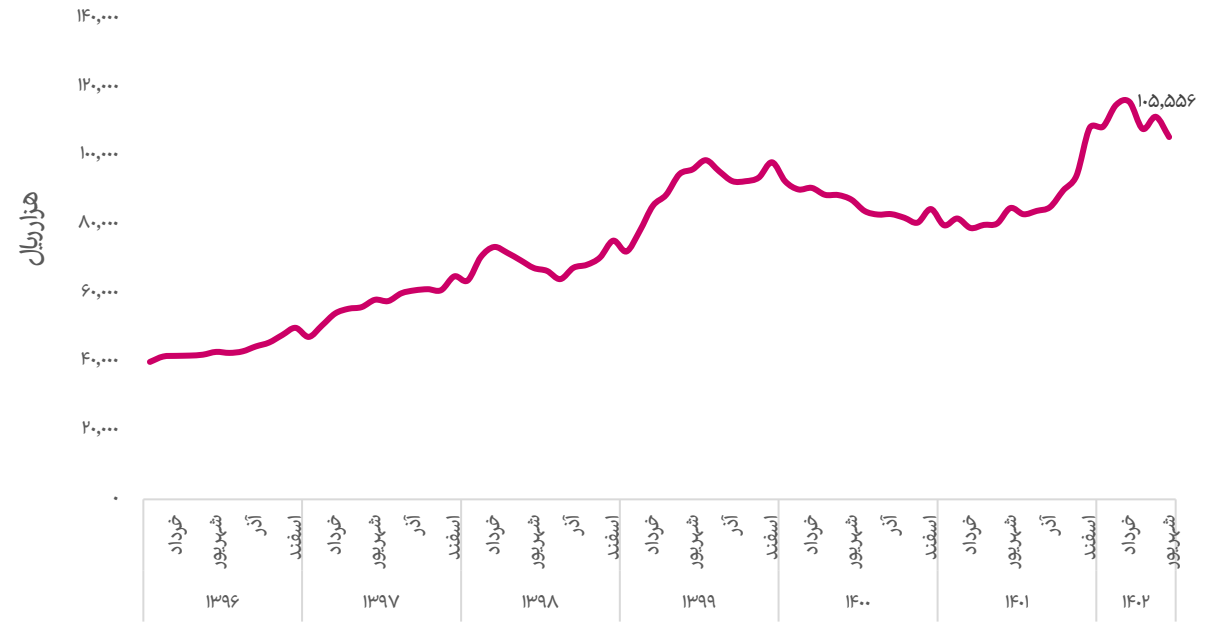


نرخ حقیقی مسکن به تعدیل قیمت اسمی مسکن با تورم عمومی اطلاق میگردد. این نرخ در شهر تهران و از سال ۱۳۹۶ محاسبه گردیده است. در ابتدای سال ۱۳۹۶ نرخ حقیقی مسکن ۴ میلیون تومان بوده است و طی یک روند افزایشی تا اواسط سال ۱۳۹۹ به ۱۰ میلیون تومان رسید اما پس از آن روند کاهشی آن در طی سال ۱۴۰۰ و در پی ثبات بازار ارز تا ۸ میلیون تومان رسید. در انتهای سال ۱۴۰۱ نیز یک دوره رشد در نرخ مسکن اتفاق افتاد اما مجدد در شش ماهه سال جاری نرخ حقیقی مسکن تعدیل گردید و به ۱۰.۵ میلیون تومان رسیده است.

نرخ هر متر مربع مسکن در تهران



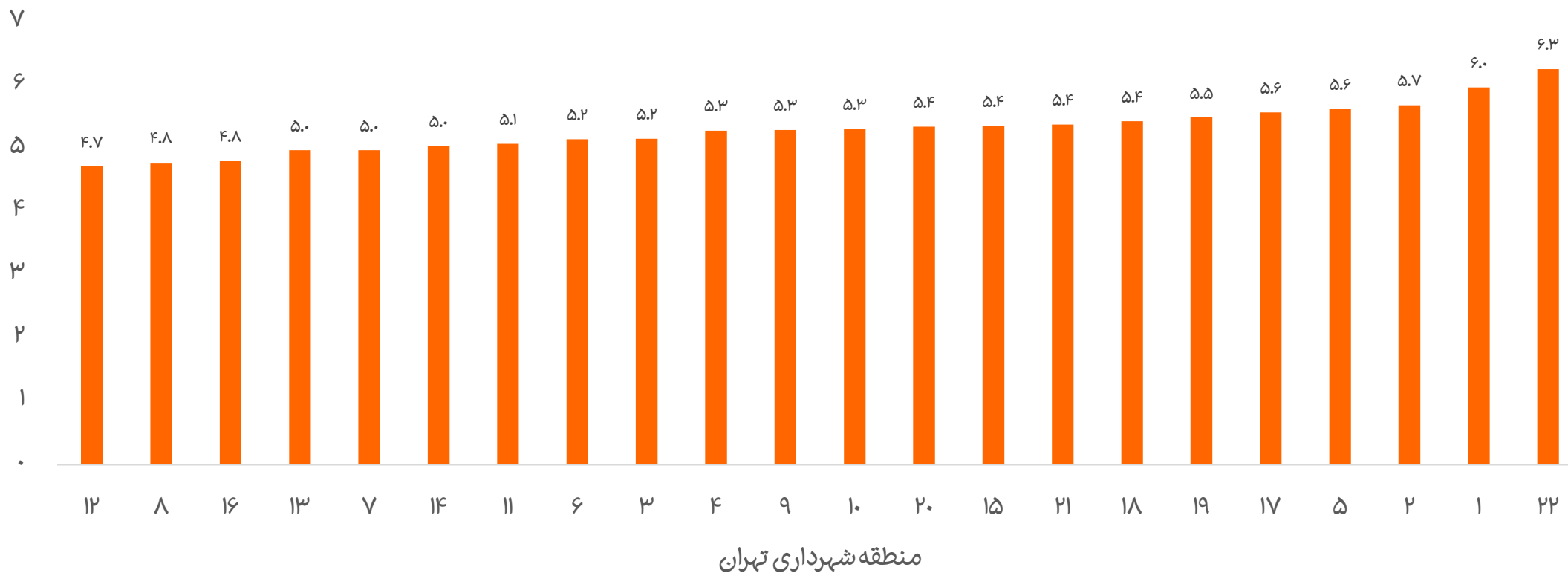
نرخ حقیقی مسکن (هزار ریال بر متر مربع)





رشد قیمت اجاره مناطق ۲۲ گانه تهران از سال ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۰ در نمودار زیر مشخص گردیده است. بطور کلی در این مدت قیمت اجاره حدود ۵ برابر گردیده است. منطقه ۲۲ بیشترین رشد قیمت اجاره را داشته است و البته این موضوع برای قیمت ملک هم صادق است. بنظر تعداد انواع مال و مجتمع های تجاری فراوان این منطقه باعث جذب نقدینگی شده است و رشد قیمتی بیشتری نسبت به سایر مناطق داشته است.

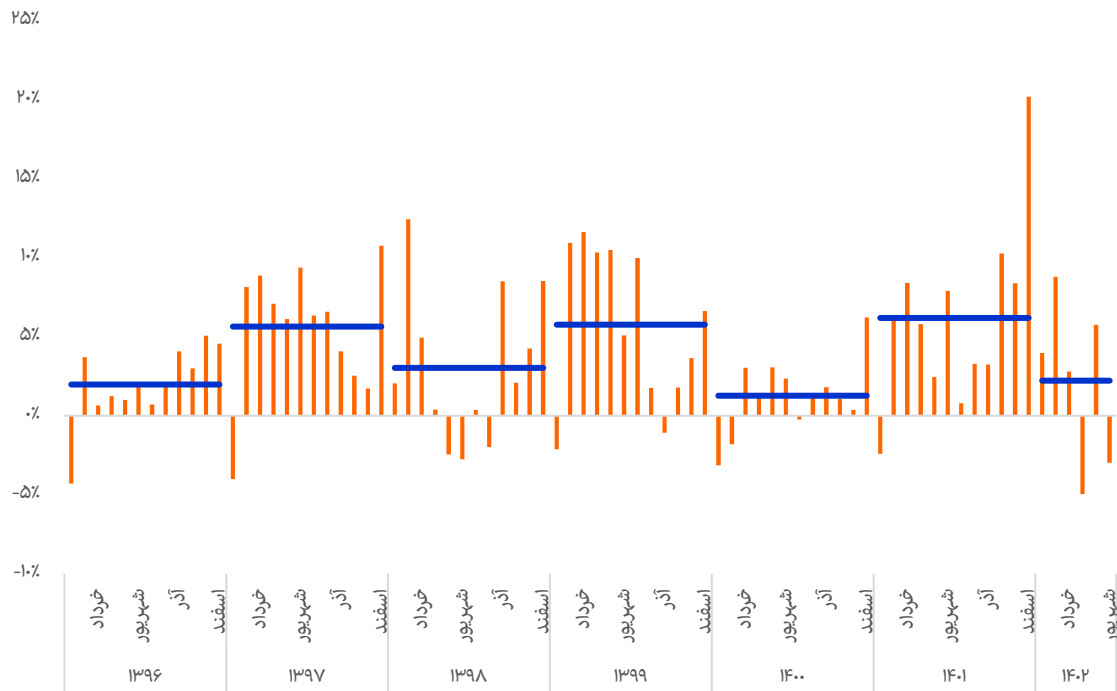
رشد اجاره از سال ۱۳۹۲ تا ۱۴۰۰ (چند برابر)



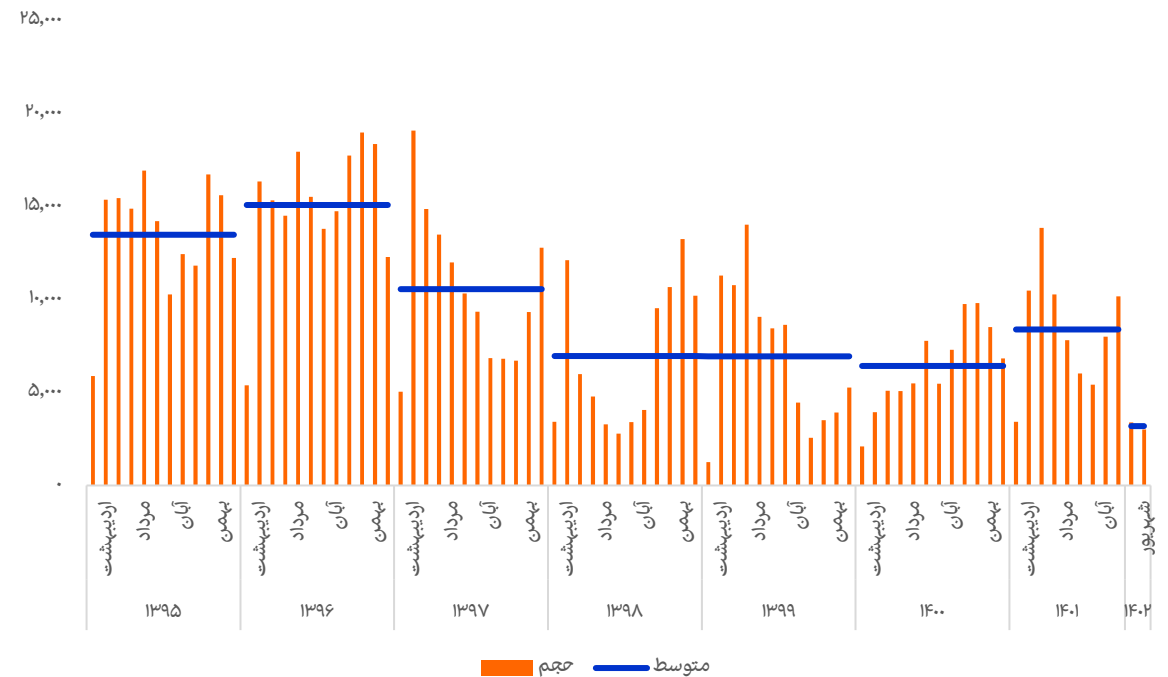
تورم ماهانه مسکن در شهر تهران پس از چندین سال پر چالش و سخت در سال ۱۴۰۲ از مسیر صعودی صرف خارج شده و در شش ماهه سال جاری فقط ۹ درصد رشد قیمت داشته است.

اما یکی دیگر از عواملی که بنظر می‌رسد قیمت مسکن رشد زیادی در ادامه سال نداشته باشد رکود حاکم بر بازار املاک در شهر تهران است. میانگین معاملات در سال ۱۴۰۲ به ۳۲۰۰ معامله رسیده است این در حالیست که میانگین سال گذشته معاملات بیش از ۸ هزار فقره بوده است.

تورم ماهانه مسکن



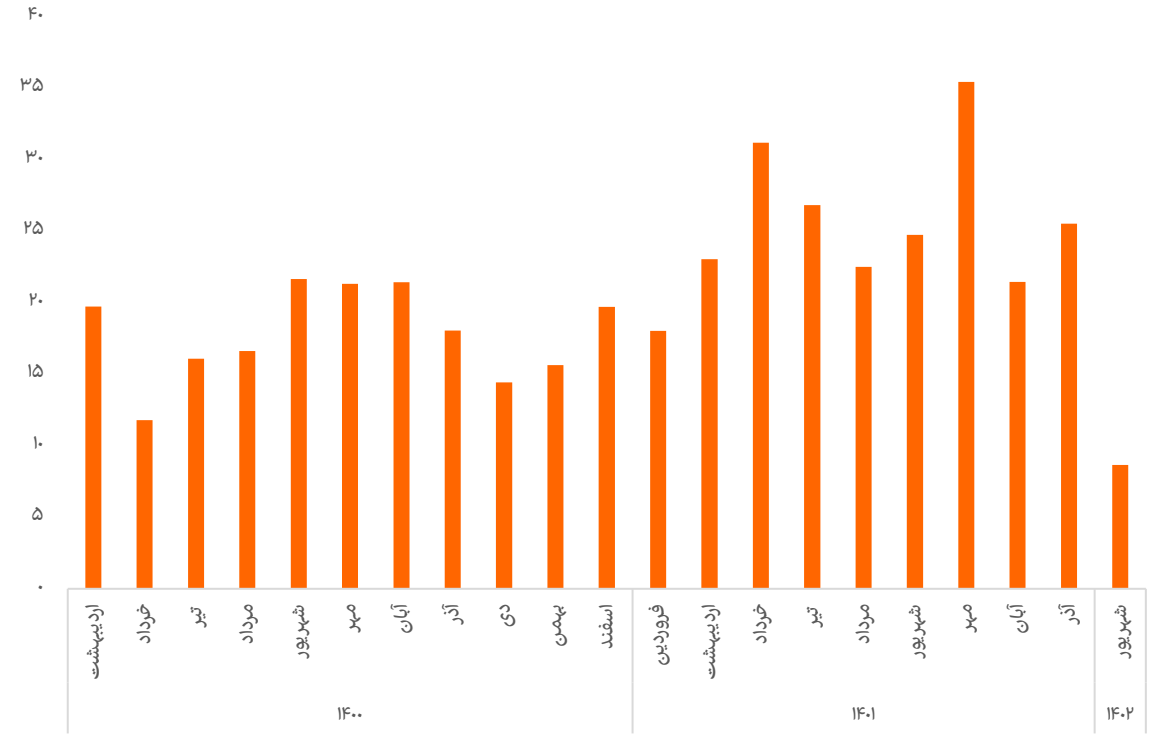
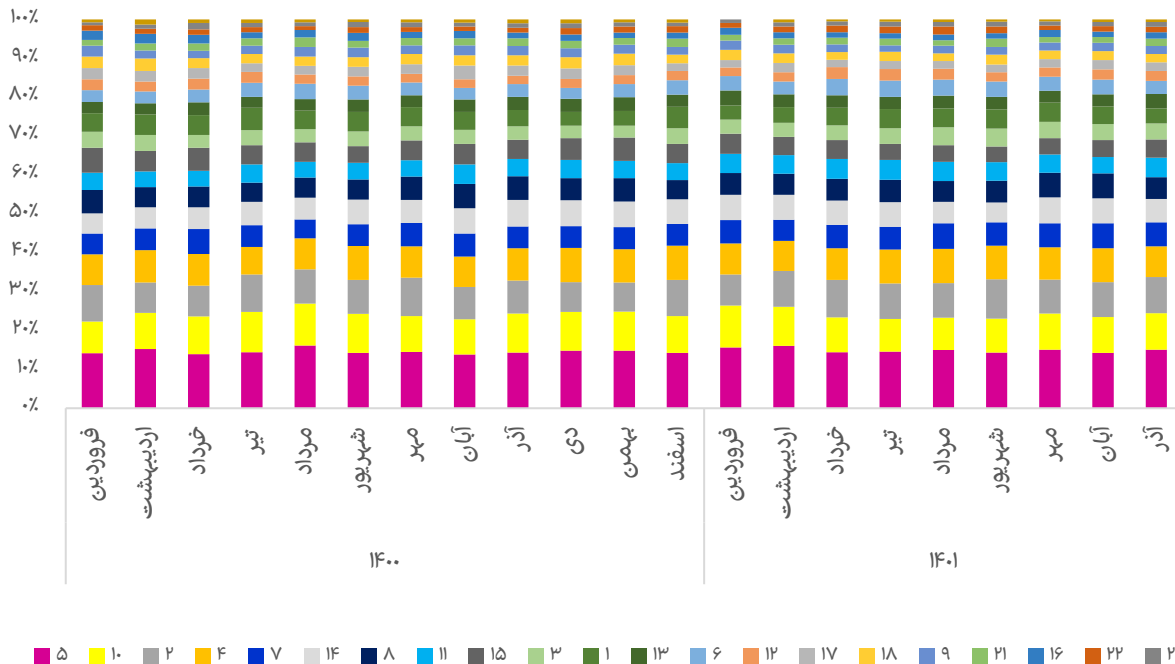
حجم معاملات مسکن



بیشترین حجم معاملات ملکی در تهران مربوط به منطقه ۵ تهران میباشد پس از منطقه ۵ مناطق ۲، ۱۰ و ۴ نیز از مناطق پر معامله تهران محسوب میشوند. همچنین کمترین حجم معاملات نیز مربوط به منطقه ۱۹ تهران بوده است که معمولاً حدود نیم درصد از کل معاملات تهران مربوط به این منطقه میباشد. همانطور که در نمودار سمت راست مشخص است نسبت حجم معاملات منطقه ۵ به منطقه ۱۹ بیش از ۲۰ برابر است. اما به لحاظ ارزش املاک و قیمت منطقه ۱ گرانترین منطقه و منطقه ۱۸ ارزان ترین منطقه تهران محسوب میشود.

حجم معاملات مناطق مختلف تهران

نسبت حجم پر معامله به کم معامله ترین مناطق تهران

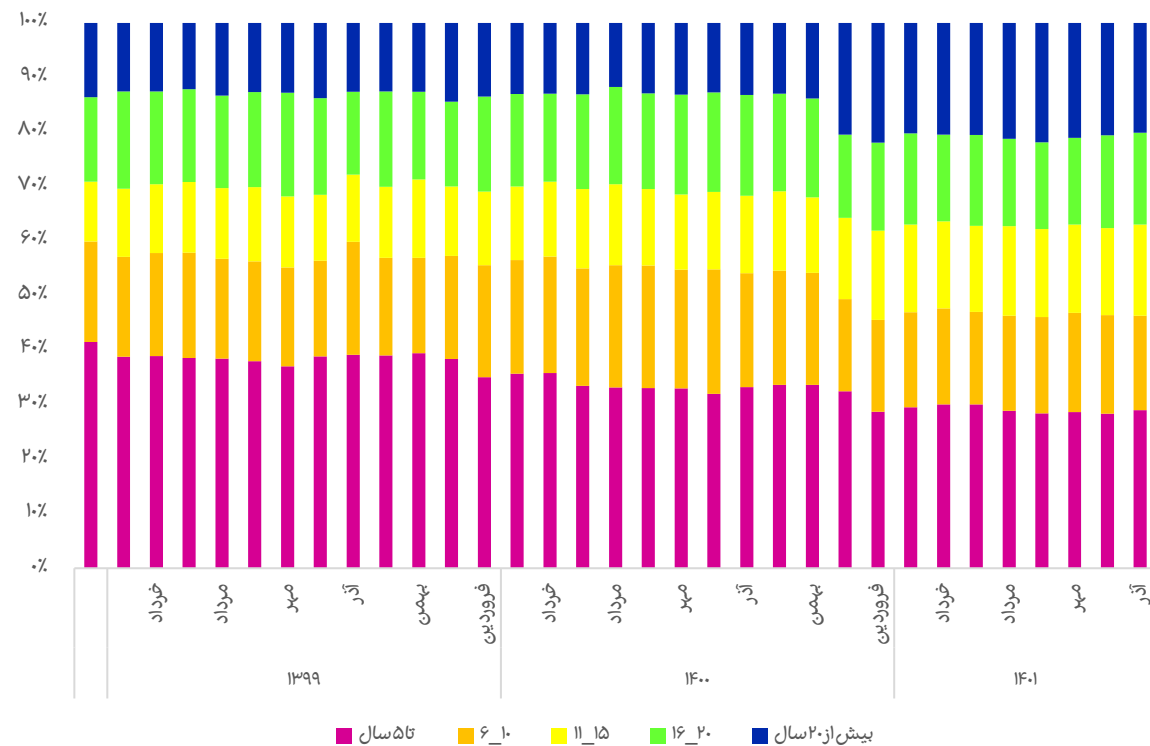


در ترکیب معاملات مسکن تهران در آذر ماه ۲۹ درصد معاملات مربوط به بناهای تا ۵ سال عمر بوده است که این نسبت در برخی ماه های دو سال گذشته ۴۲ درصد بوده است همچنین ۲۰ درصد معاملات نیز مربوط به بناهای با عمر بالای بیست سال بوده که همه اینها نشان از تغییرات عقلایی مردم با توجه به تورم مسکن به سمت بناهای با عمر بالا و قیمت مناسبتر بوده است.

نسبت گران به ارزان ترین مناطق تهران (منطقه ا به ۱۸)



ترکیب معاملات بازار مسکن بر حسب عمر ملک



بانک مسکن

## تولد تا بلوغ بانک مسکن

بیست و پنجم دی ماه سال ۱۳۱۷ بانک رهنی با مشارکت وزارت دارایی وقت و بانک ملی ایران با سرمایه ۲۰۰ میلیون ریال به عنوان بانکی تخصصی در امر مسکن و ساختمان تأسیس شد و از آغاز سال ۱۳۱۸ رسماً فعالیت خود را آغاز کرد. موضوع فعالیت بانک رهنی را موضوعات بانکی مرتبط با امر مسکن تشکیل می‌داد. پرداخت تسهیلات در برابر رهن اموال غیر منقول با هدف خرید، احداث، تکمیل، تعمیر و اعطای اعتبار به شرکت‌های ساختمانی بخش عمده فعالیت بانک را در بر می‌گرفت. بانک از همان بدو تأسیس اعطای تسهیلات ساختمانی را مشروط به ارائه نقشه مصوب شهرداری کرد و در هر فرصتی به وسیله مهندسين خود صاحبان ساختمان را در امور ساختمانی ارشاد می‌کرد و در نتیجه خانه‌هایی که با کمک مالی بانک رهنی ایران برپا می‌شد خانه‌هایی محکم و مجهز بود.

### پراکندگی شعب بانک مسکن

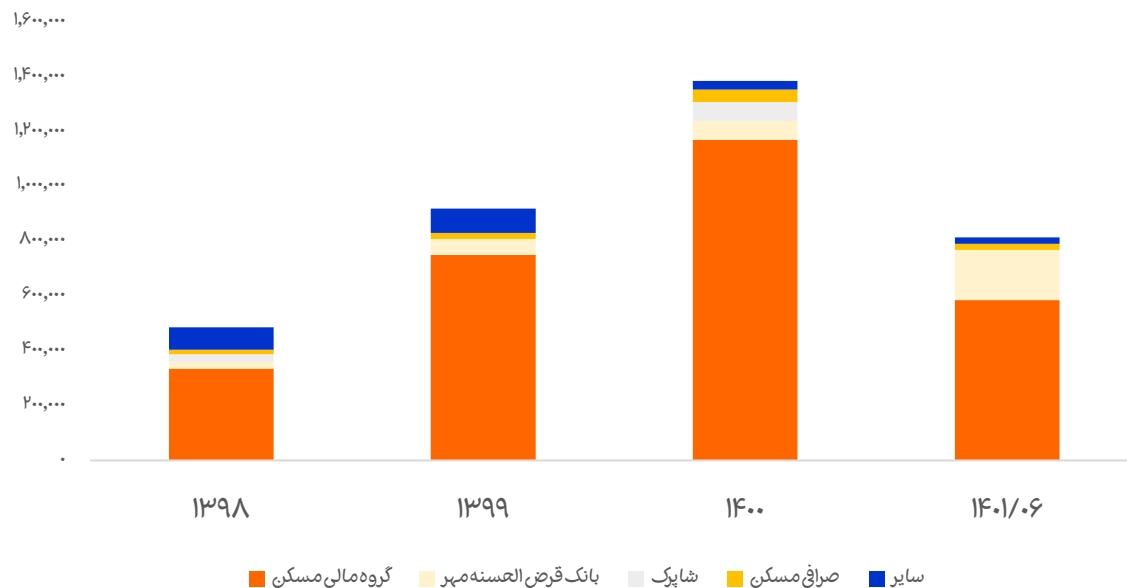


به دنبال پیروزی انقلاب اسلامی، بانک مسکن در سال ۱۳۵۸ براساس طرح ادغام بانک‌ها (مصوب ۱۷ خرداد سال ۵۸ شورای انقلاب اسلامی) از ادغام بانک‌های رهنی ایران، ساختمان، شرکت سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی بانک‌های ایران و ۱۳ شرکت پس‌انداز و وام مسکن (کوروش، اکباتان، پاسارگاد در تهران و سایر مراکز استان‌ها از جمله همدان، کرمانشاه، مازندران، گرگان، سمنان و آبادان) تشکیل شد.

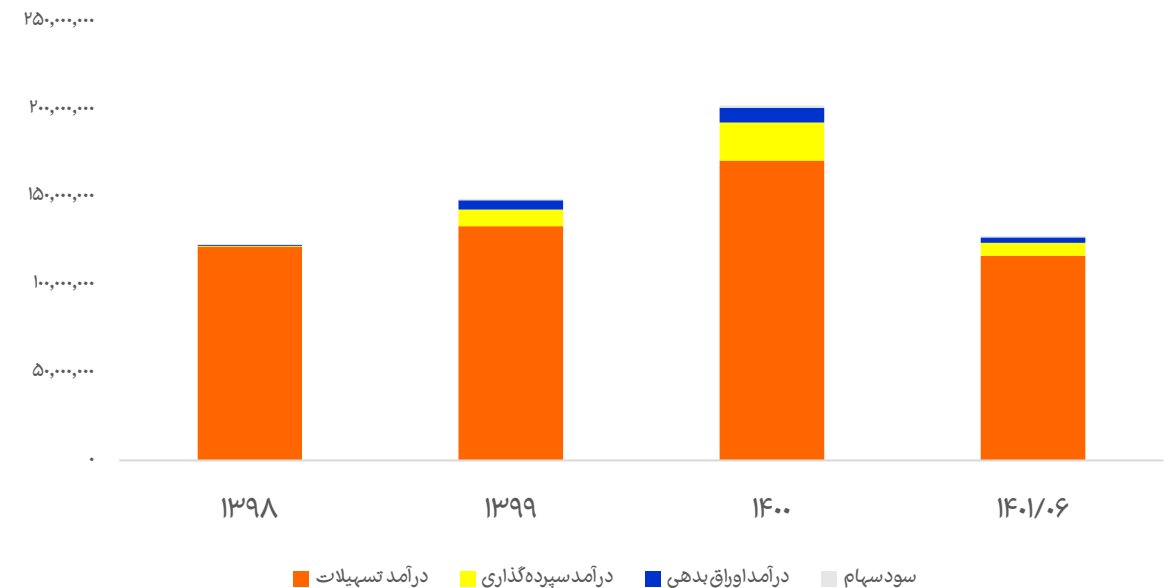
در حال حاضر مالکیت ۱۰۰ درصدی بانک متعلق به دولت میباشد و بانک مسکن حدود ۱۲۰۰ شعبه در کل کشور دارد.

در ترکیب درآمدهای بانک مسکن سهم عمده متعلق به درآمد تسهیلات می باشد که بیش از ۹۰ درصد درآمد بانک را شامل میشود. در سال ۱۴۰۰ درآمد سپرده گذاری ناشی از سپرده گذاری در بانکهای دیگر رشد داشته است. درآمد سرمایه گذاری آئتم با اهمیت دیگری است که در سال ۱۴۰۰ رشد مطلوبی داشته است که عمده آن متعلق به سود دریافتی از محل گروه مالی بانک مسکن بوده است.

ترکیب سود سرمایه گذاریها



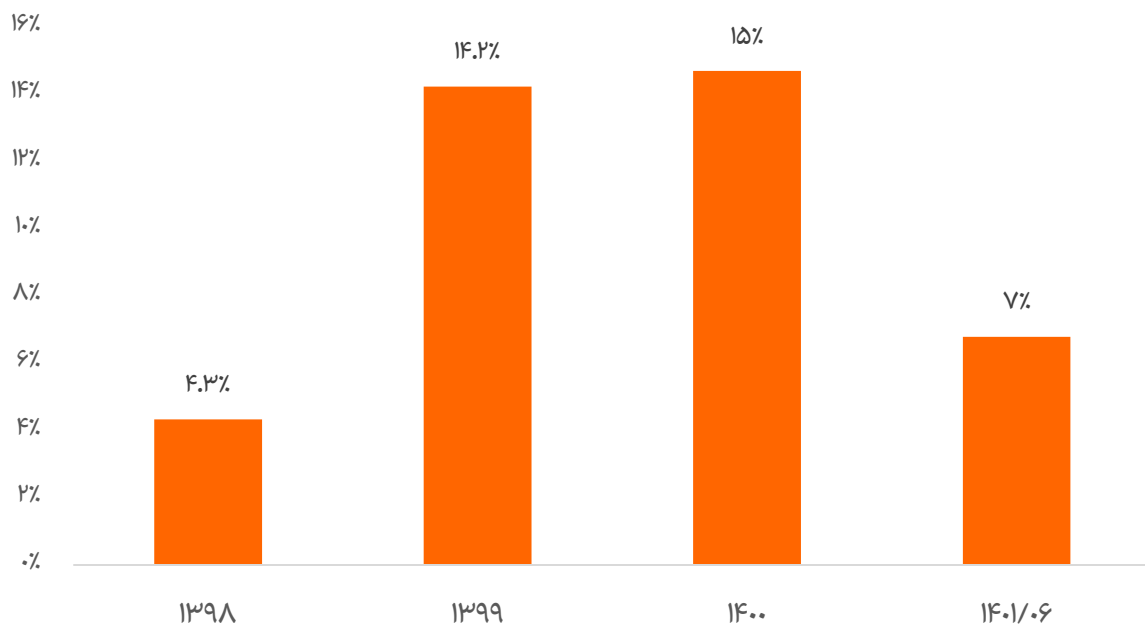
ترکیب درآمد بانک مسکن



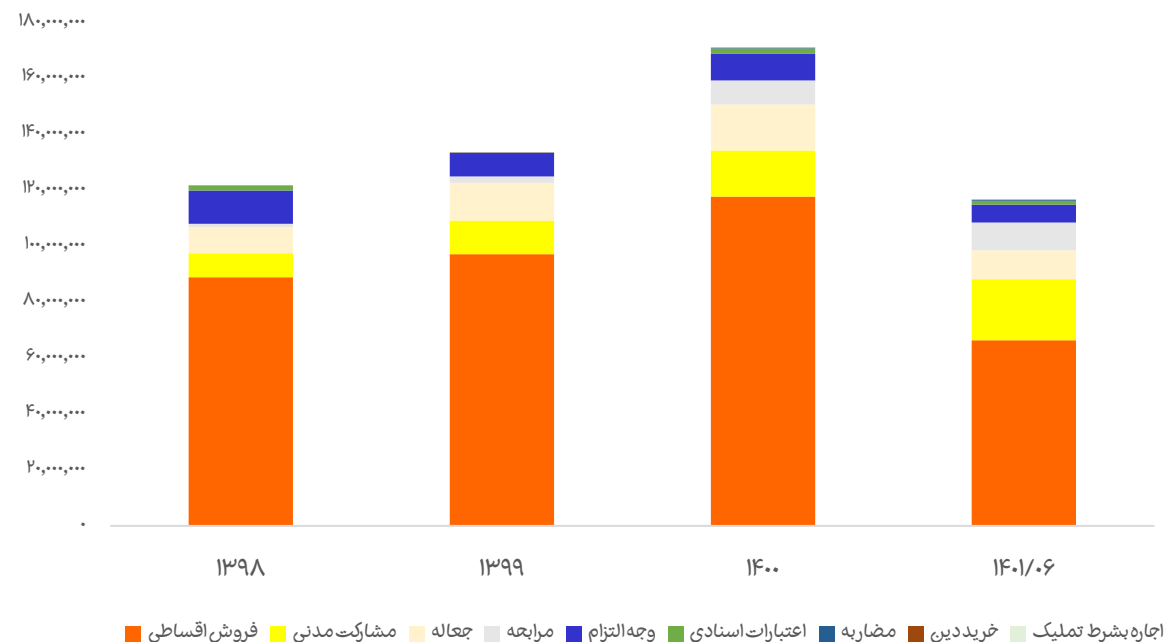
عمده درآمد بانک از محل درآمد تسهیلات بوده است و در تسهیلات اعطایی مهمترین عقدی که بیشترین را نصیب بانک کرده است مربوط به فروش اقساطی بوده است.

سهم بانک از درآمدهای مشاع در سال ۱۳۹۸ حدود ۴ درصد بوده است و در دو سال بعد با جهشی معنی دار به حدود ۱۵ درصد رسید اما در شش ماهه ۱۴۰۱ این عدد به ۷ درصد کاهش یافت که عمدتاً بدلیل کاهش تسهیلات دهی بوده است.

سهم بانک از درآمدهای مشاع



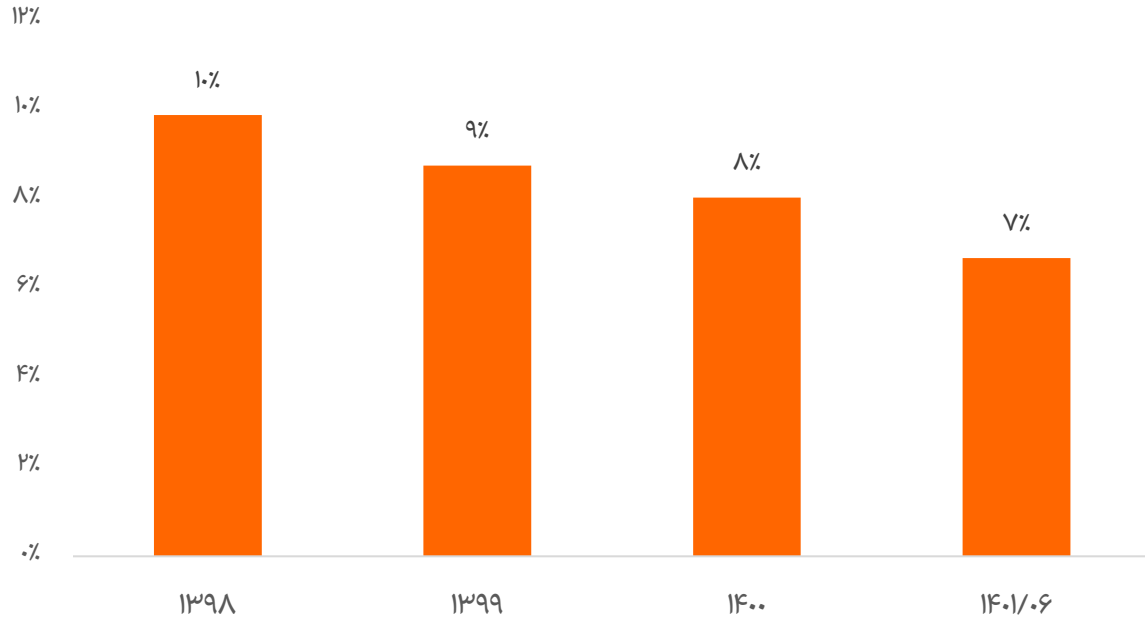
ترکیب درآمد تسهیلات بر اساس عقود



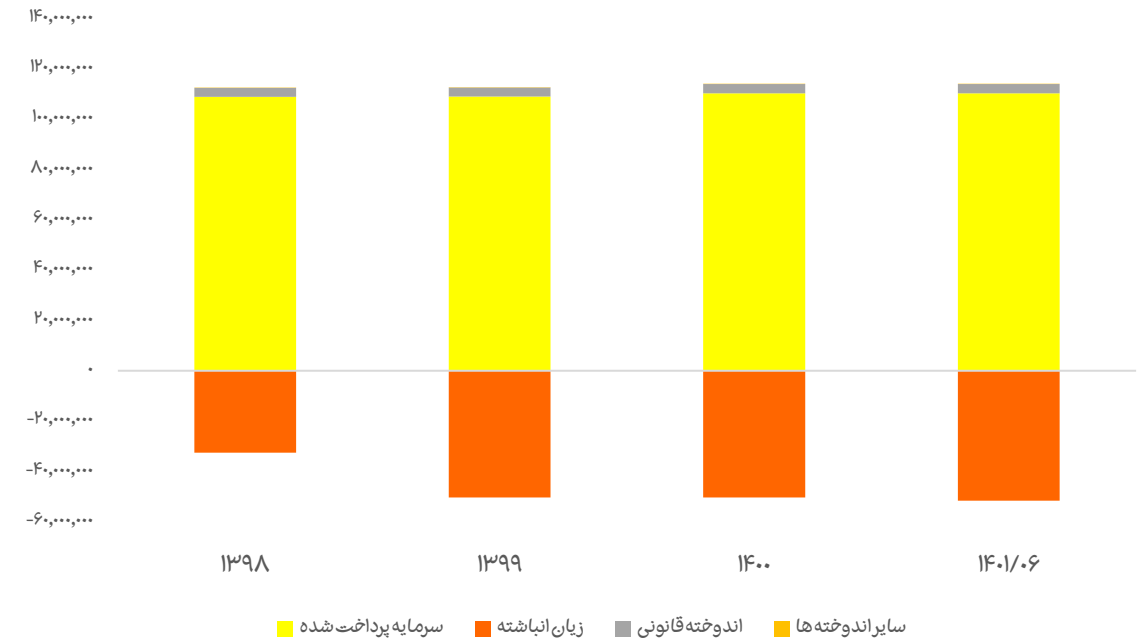


کفایت سرمایه بانک در سالهای اخیر بطور پیوسته هر سال یک واحد درصد کاهش داشته است. این در حالیست که تقریباً تغییر خاصی در آیتم های اثرگذار بر کفایت سرمایه نداشته ایم. ترکیب سرمایه نظارتی لایه ۱ موید همین موضوع است و بانک همچنان یان انباشته ۵/۲ همتی داشته و طی سالهای اخیر تغییر خاصی در این رقم صورت نگرفته است. همچنین مهمترین آیتم مثبت بر سرمایه لایه ۱ سرمایه پرداخت شده بانک میباشد که حدود ۱۱ هزار میلیارد تومان میباشد.

کفایت سرمایه بانک مسکن

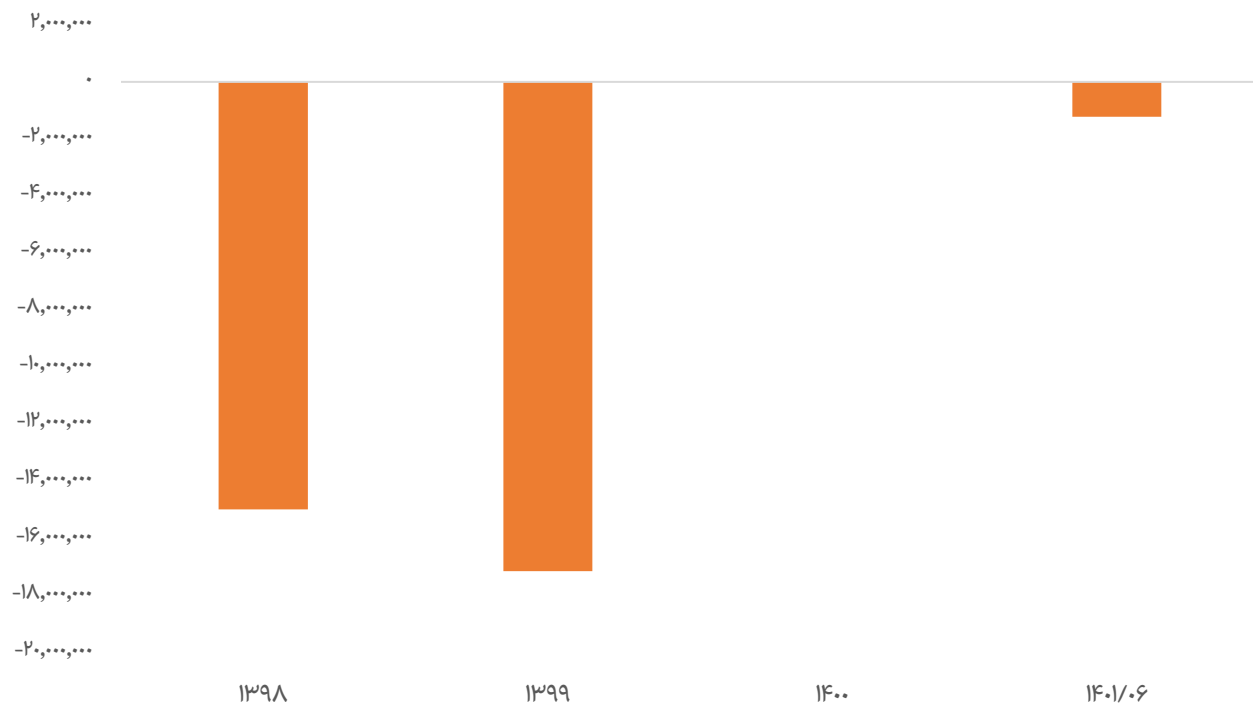


ترکیب سرمایه لایه ۱ بانک مسکن



بانک مسکن پس از یک دوره زیاندهی تا سال ۱۳۹۹ در سال ۱۴۰۰ و همچنین شش ماهه ۱۴۰۱ به نقطه سر به سر سود و زیانی رسیده است. همچنین سهم بازار بانک از کل نقدینگی کشور در سالهای اخیر بصورت با ثبات ۳/۲ درصد میباشد.

سود (زیان) بانک مسکن



سهم بانک مسکن از نقدینگی کشور

