



تحويلات بازار مسکن شهر تهران

معاونت برنامه‌ریزی و امور شرکت‌ها

دفتر اقتصاد مسکن
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
اسفند ۱۴۰۱

منابع

آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
اداره بررسی‌ها و سیاستهای اقتصادی بانک مرکزی ج.ا.ایران
مرکز آمار ایران



ویژگی‌های جمعیتی شهر تهران

- ✓ بر اساس آخرین سرشماری مرکز آمار، شهر تهران دارای ۸۶۹۳۷۰۶ نفر جمعیت و ۲۹۱۱۰۶۵ خانوار است.
- ✓ میزان رشد جمعیت شهر تهران نسبت به سال ۱۳۹۰ برابر ۶.۶ درصد و متوسط رشد سالانه جمعیت شهر تهران طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ برابر ۱.۲۹ درصد بوده است.
- ✓ در شهر تهران، منطقه ۴ با ۹۱۹.۰۰۱ نفر (۱۰.۶ درصد) و منطقه ۹ با ۱۷۴۲۳۹ نفر (۲ درصد) به ترتیب پرجمعیت‌ترین و کم جمعیت‌ترین مناطق شهر تهران بوده‌اند.
- ✓ متوسط بعد خانوار در شهر تهران ۳ نفر در خانوار بوده است که نسبت به سال ۱۳۹۰ ۰.۱ نفر در خانوار کاهش داشته است.
- ✓ خانوار مناطق ۱۹ و ۷ با متوسط بعد ۳.۳ و ۲.۷ نفر در خانوار به ترتیب بزرگ‌ترین و کوچک‌ترین بعد خانوار را در بین مناطق شهر تهران دارا هستند.



ویژگی‌های مسکن شهر تهران

- ✓ متوسط قیمت مسکن شهر تهران در دی ماه برابر با ۵۴۹۲۶۳ هزار ریال بوده است.
- ✓ منطقه ۱ تهران با متوسط قیمت ۱۱۱۸۶۲۷ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۲۷۸۸۴۳ هزار ریال کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده است.
- ✓ میانگین معاملات مسکن شهر تهران برابر ۱۰۱۸۴ واحد مسکونی بوده، که رشد ۲۷.۲ درصدی نسبت به ماه قبل و رشد ۴.۲ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل را نشان می‌دهد.
- ✓ بیشترین تعداد قرارداد مبیعه‌نامه مربوط به منطقه ۵ با سهم ۱۵ درصدی از کل معاملات، بوده، همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۹.۴ و ۹.۳ درصدی از کل معاملات در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.
- ✓ در شهر تهران شاهد رشد ماهانه ۲.۵ درصدی و رشد سالانه ۴۱.۳ درصدی اجاره مسکن بوده‌ایم.
- ✓ متوسط نقدینگی بخش مسکن برابر ۳۱ هزار و ۷۸۰ میلیارد تومان است که نشان‌دهنده رشد ۶۰ درصدی نسبت به سال گذشته است.
- ✓ متوسط هزینه مسکن در سبد خانوار-کشوری برابر ۳۳.۵٪ و متوسط هزینه مسکن در سبد خانوار شهر تهران برابر ۴۹.۳٪ است.

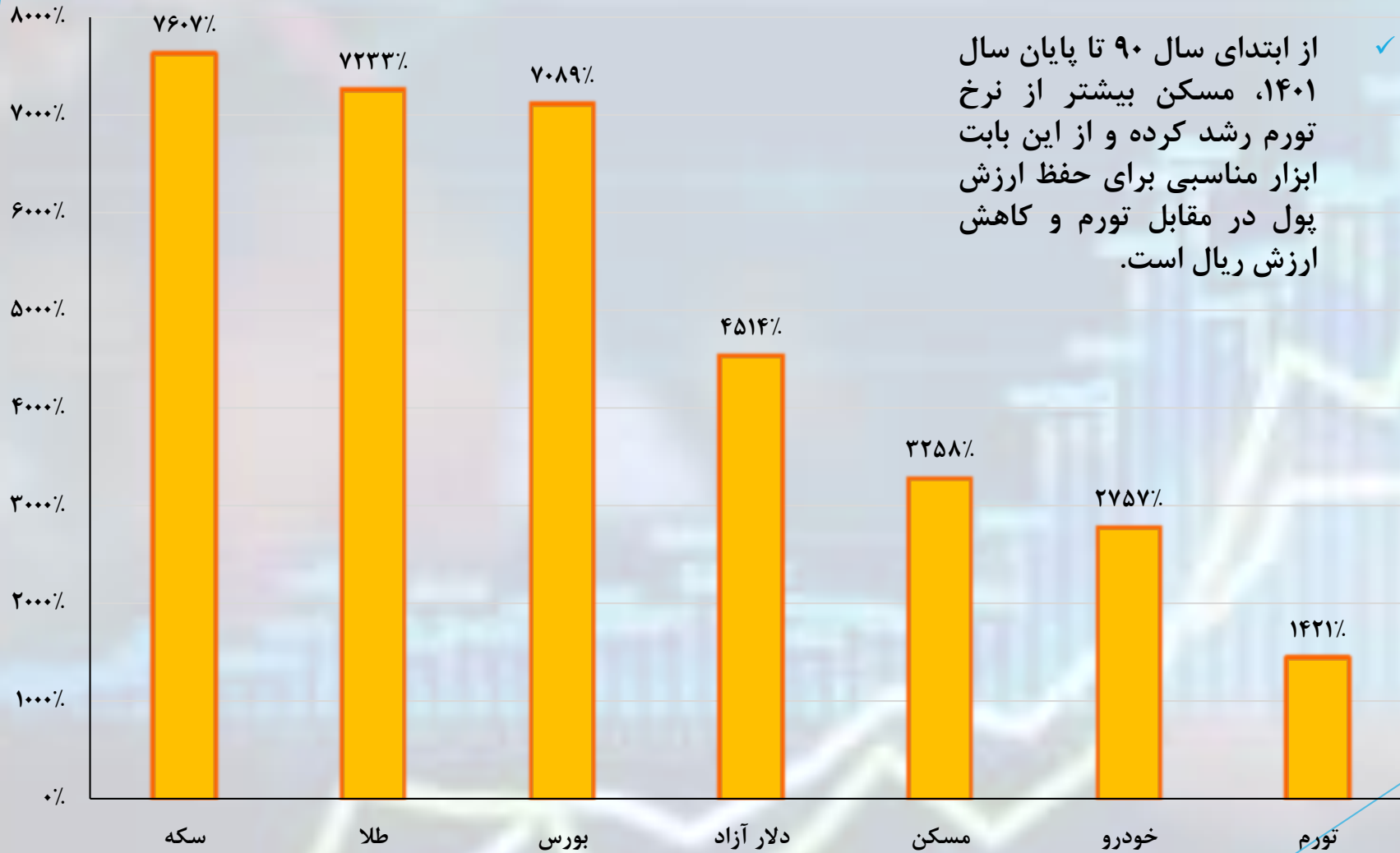


ویژگی‌های مسکن شهر تهران

- ✓ از مجموع ۲۸۷۰۶۵۳ واحد مسکونی معمولی در اختیار خانوار در شهر تهران، ۲۵۰۹۸۴۰ واحد مسکونی (۸۷.۴ درصد) از نوع آپارتمانی و ۳۶۰۸۱۳ واحد مسکونی (۱۲.۷) از نوع غیر آپارتمانی می‌باشد.
- ✓ در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۶ با ۹۶.۷ درصد دارای بیشترین و منطقه ۱۶ با ۷۰.۶ درصد کمترین درصد واحد مسکونی آپارتمانی می‌باشد.
- ✓ از مجموع ۲۸۷۰۶۵۳ واحد مسکونی معمولی در شهر تهران، واحدهای مسکونی با مساحت ۵۱ تا ۷۵ متر مربع با فراوانی نسبی ۳۳.۹ درصد بیشترین سهم را در واحدهای مسکونی معمولی داشته‌اند. فراوانی واحدهای کمتر از ۵۰ متر برابر ۱۳.۲ درصد، واحدهای ۷۶ تا ۸۰ متر مبع برابر ۶.۸ درصد و واحدهای ۸۱ تا ۱۰۰ متر مربع برابر ۱۹.۳ درصد بوده است.
- ✓ از مجموع ۲۸۷۰۶۵۳ واحد مسکونی در شهر تهران، تعداد ۱.۶۴۵۰۵۹ واحد (۵۷.۳ درصد) دارای اسکلت فلزی، ۹۶۹۹۶۱ واحد (۳۳.۸) دارای اسکلت بتونی و ۲۵۱۷۸۳ واحد (۸.۸) در سایر گروه‌ها قرار دارند.
- ✓ نحوه تصرف محل سکونت در شهر تهران؛ ۴۹.۶ درصد ملکی، ۴۱.۸ درصد استیجاری، ۸.۴ سایر است.
- ✓ در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران منطقه ۳ با ۵۷.۸ درصد بیشترین و منطقه ۲۲ با ۴۳.۸ درصد کمترین تصرف محل سکونت ملکی را دارند.



بازدهی بازارها از ابتدای سال ۱۳۹۰ تا ابتدای اسفند ۱۴۰۱

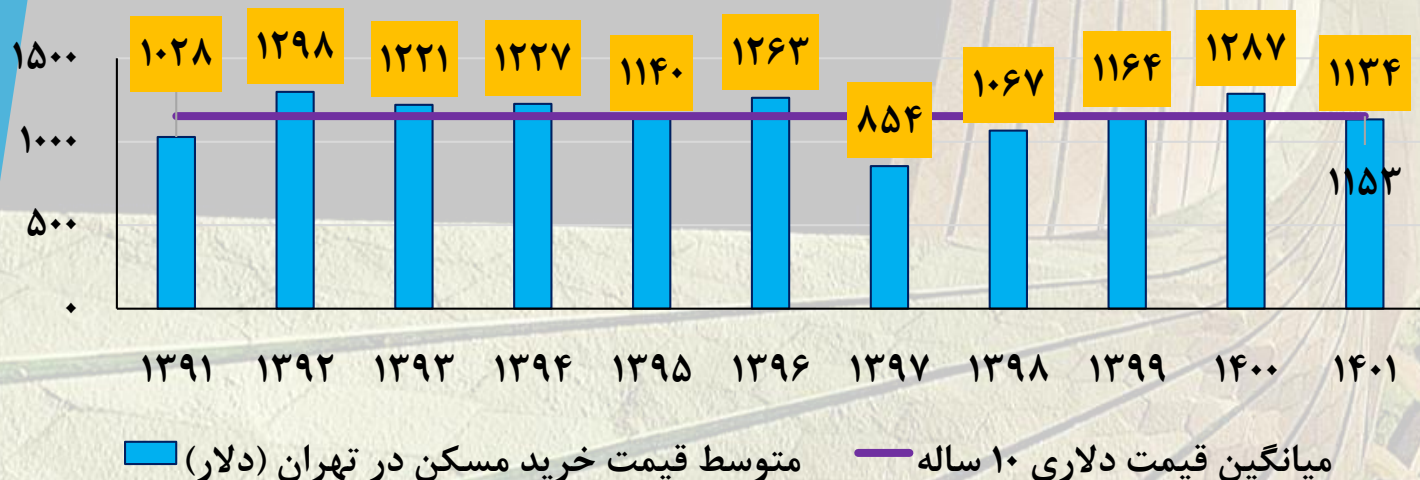


از ابتدای سال ۹۰ تا پایان سال ۱۴۰۱، مسکن بیشتر از نرخ تورم رشد کرده و از این بابت ابزار مناسبی برای حفظ ارزش پول در مقابل تورم و کاهش ارزش ریال است. ✓

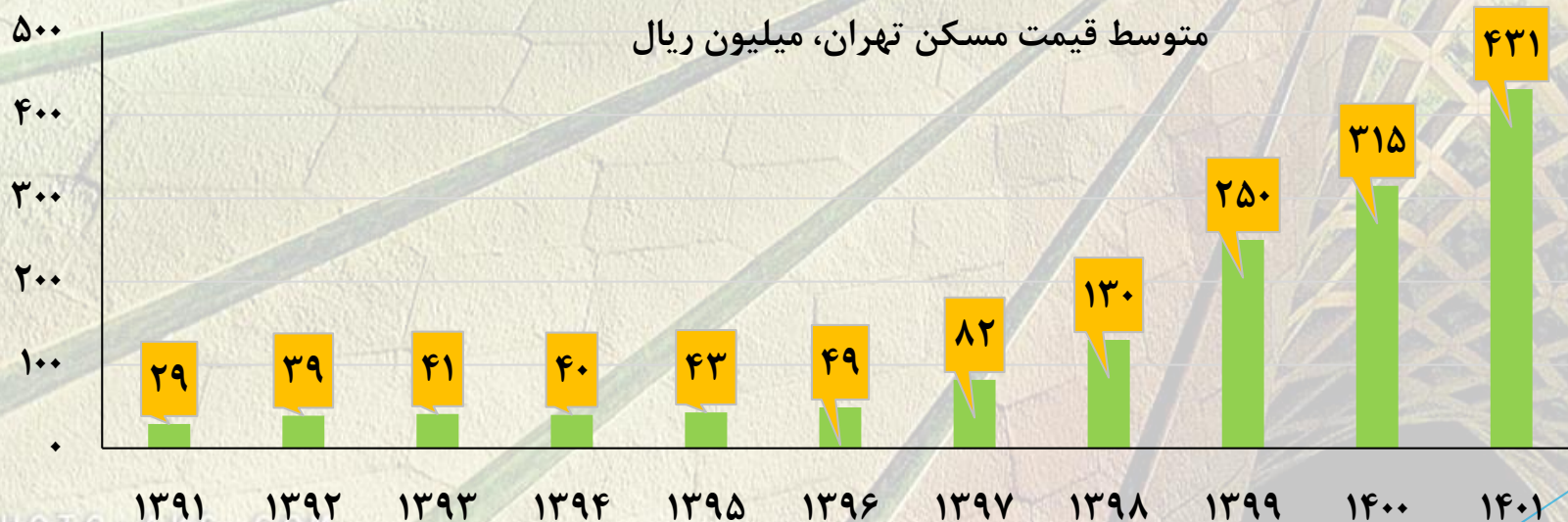


قیمت مسکن شهر تهران

قیمت دلاری مسکن



متوسط قیمت مسکن تهران، میلیون ریال



❖ قیمت ریالی مسکن در ده سال گذشته تقریباً ۱۳ برابر شده که بخش عمده‌ای از این افزایش به دلیل کاهش ارزش ریال بوده است.

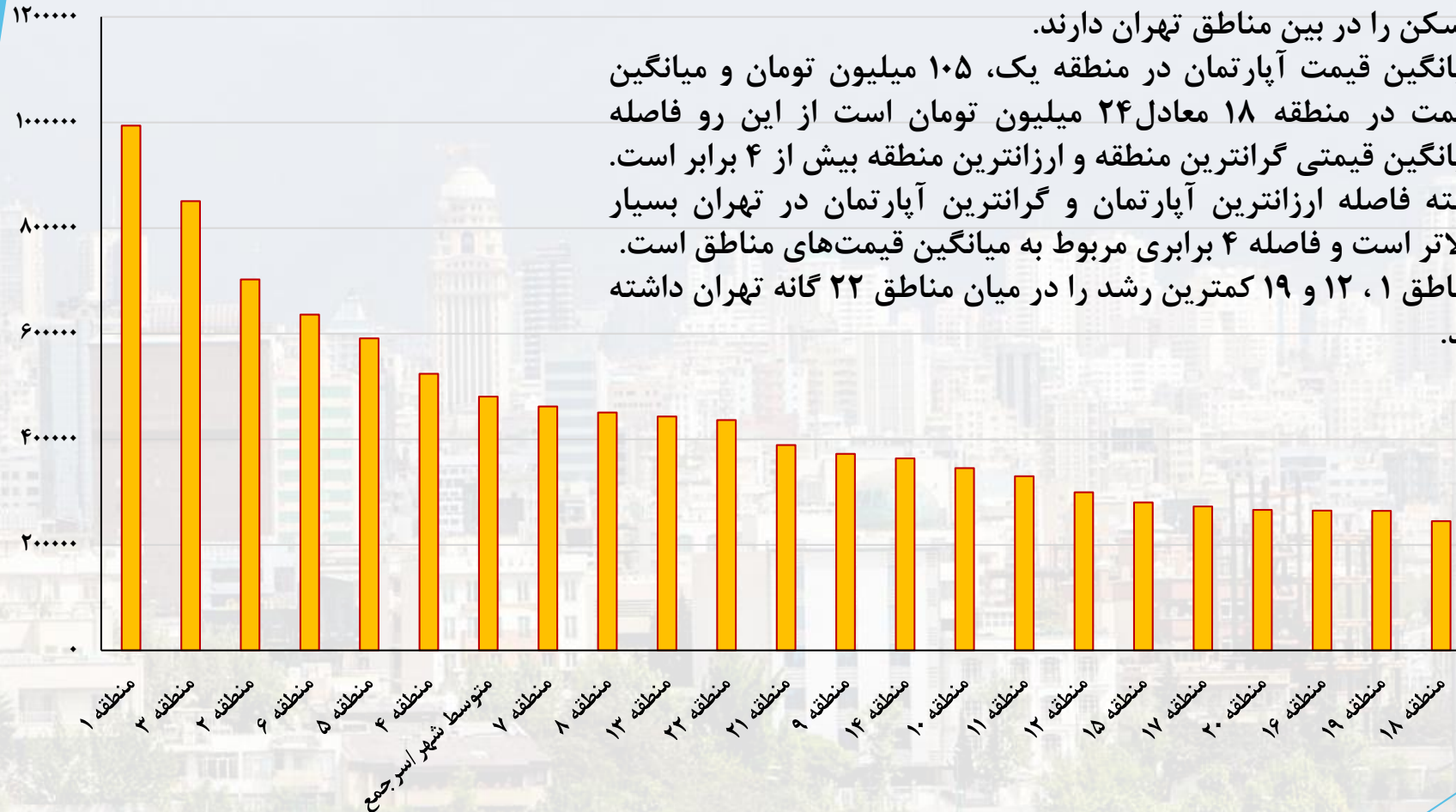
❖ رشد قیمت دلاری آپارتمان در شهر تهران، در طی ده سال گذشته تنها ۱۲ درصد بوده است. میانگین قیمت دلاری هر متر مربع آپارتمان در شهر تهران در حدود ۱۲۰۰ دلار نوسان داشته از این رو مسکن بعنوان سپر خوبی در مقابل افت ارزش ریال عمل کرده است.

❖ از میان ۴ فاکتور اثرگذار بر قیمت از جمله برجام، تورم عمومی، تورم ارزی و وضعیت اجتماعی ناشی از ناآرامی‌های اخیر؛ فاکتور برجام تعلیق شده ولی عوامل دیگر همچنان نقش خود را بر تغییرات قیمت مسکن ایفا می‌کنند.



رشد قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

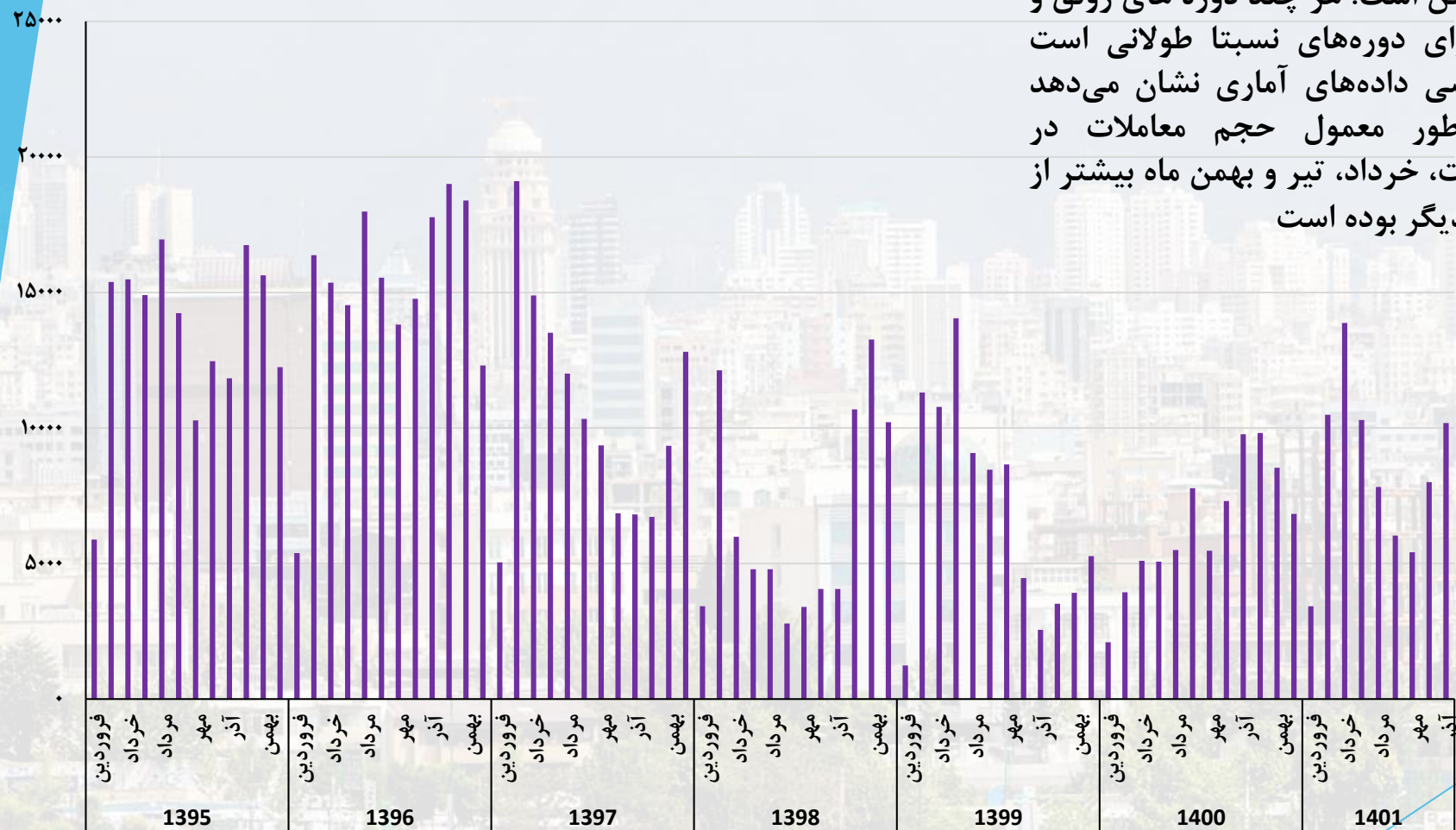
- ✓ منطقه یک و سه بالاترین قیمت و منطقه ۱۸ و ۱۹ پایین‌ترین قیمت مسکن را در بین مناطق تهران دارند.
- ✓ میانگین قیمت آپارتمان در منطقه یک، ۱۰۵ میلیون تومان و میانگین قیمت در منطقه ۱۸ معادل ۲۴ میلیون تومان است از این رو فاصله میانگین قیمتی گرانترین منطقه و ارزانترین منطقه بیش از ۴ برابر است. البته فاصله ارزانترین آپارتمان و گرانترین آپارتمان در تهران بسیار بالاتر است و فاصله ۴ برابری مربوط به میانگین قیمت‌های مناطق است.
- ✓ مناطق ۱، ۱۲ و ۱۹ کمترین رشد را در میان مناطق ۲۲ گانه تهران داشته‌اند.





تعداد معاملات مسکن شهر تهران

❖ تعداد معاملات مسکن شاخص رونق و رکود بازار مسکن است. هر چند دوره‌های رونق و رکود دارای دوره‌های نسبتاً طولانی است ولی بررسی داده‌های آماری نشان می‌دهد که به طور معمول حجم معاملات در اردیبهشت، خرداد، تیر و بهمن ماه بیشتر از ماه‌های دیگر بوده است





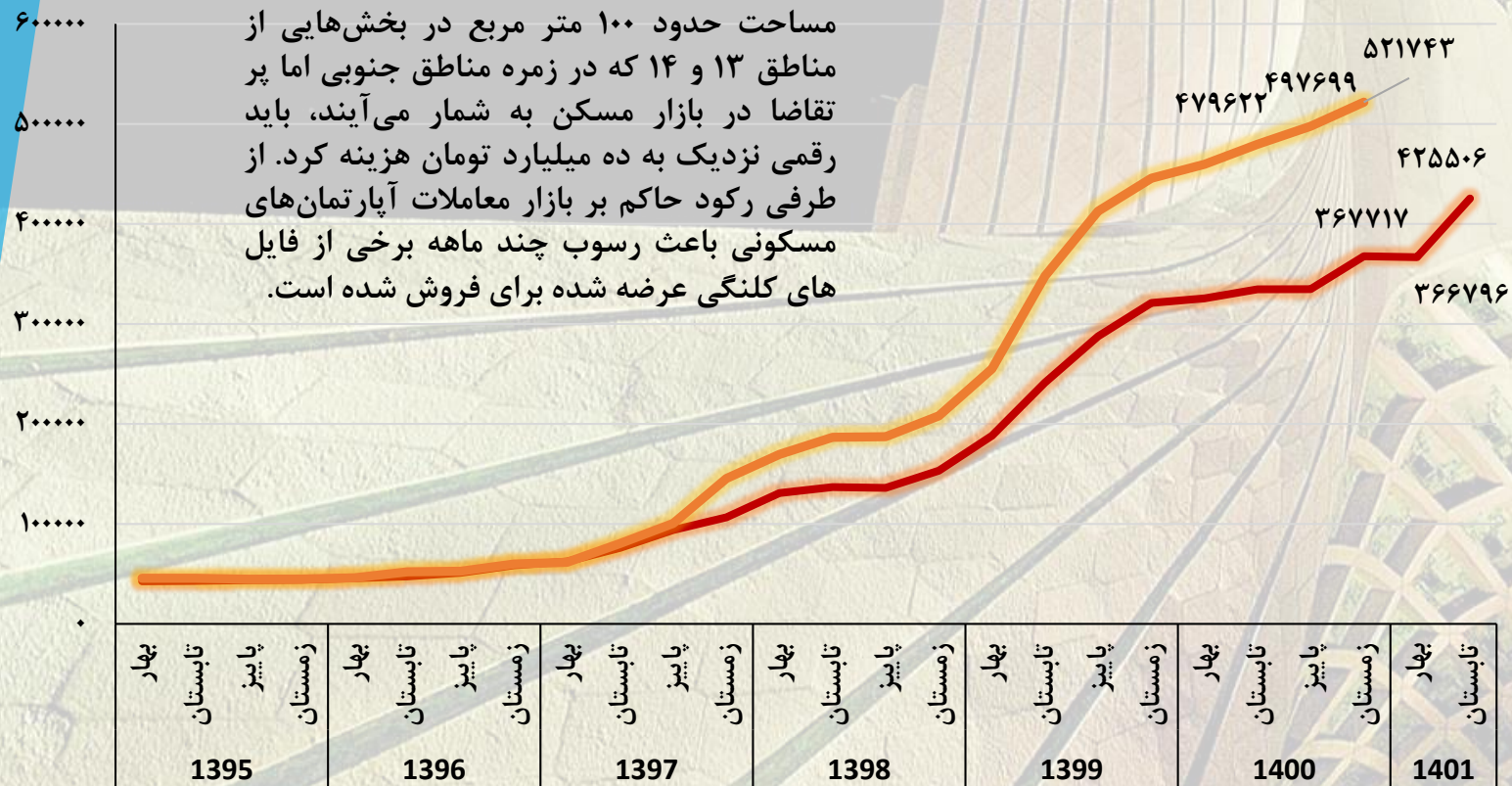
تعداد معاملات شهر تهران به تفکیک مناطق ۲۲ گانه





قیمت زمین و مسکن در تهران ۱۴۰۱

□ در حال حاضر برای خرید یک زمین کوچک به مساحت حدود ۱۰۰ متر مربع در بخش‌هایی از مناطق ۱۳ و ۱۴ که در زمره مناطق جنوبی اما پر تقاضا در بازار مسکن به شمار می‌آیند، باید رقمی نزدیک به ده میلیارد تومان هزینه کرد. از طرفی رکود حاکم بر بازار معاملات آپارتمان‌های مسکونی باعث رسوب چند ماهه برخی از فایل‌های کلنگی عرضه شده برای فروش شده است.



— متوسط قیمت فروش هر متر مربع زیربنای مسکونی (هزار ریال)، شهر تهران
— متوسط قیمت فروش هر متر مربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی (هزار ریال)، شهر تهران

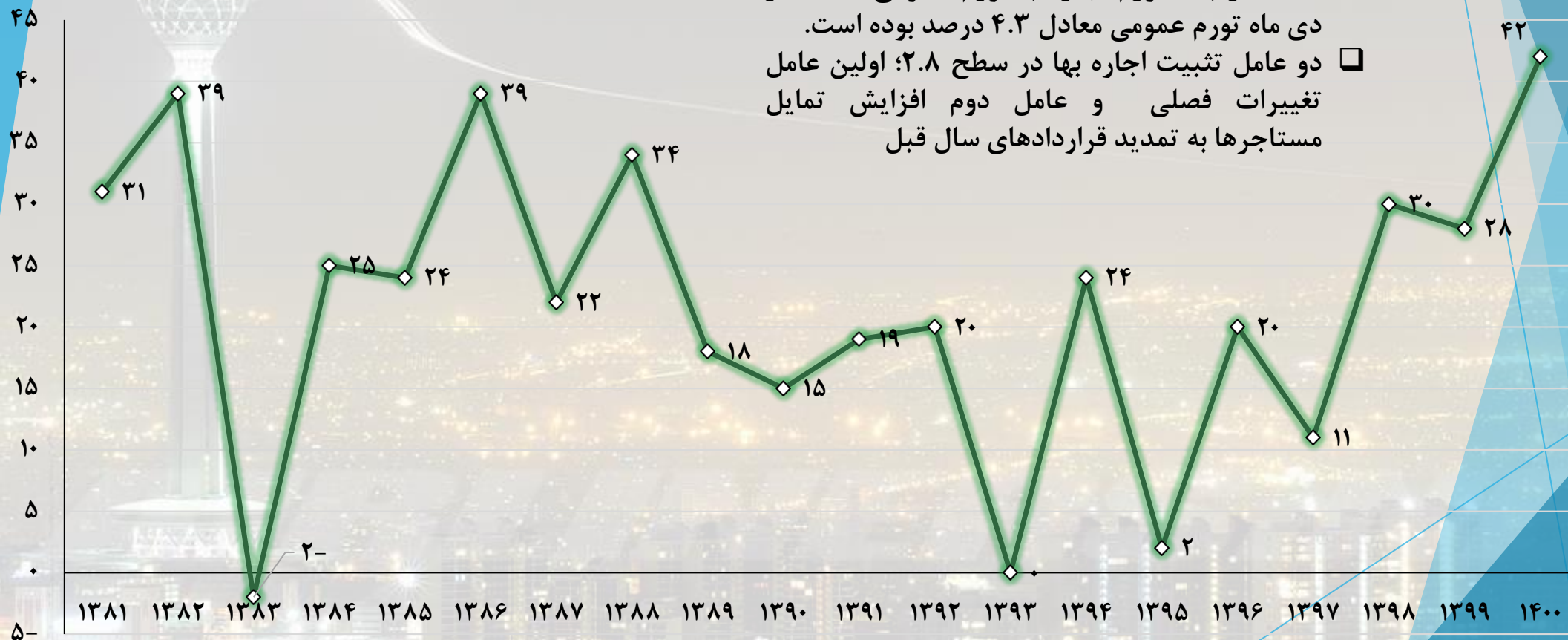
□ طی پنج سال اخیر همواره رشد قیمت زمین در تهران بیشتر از قیمت مسکن بوده است. که از جمله دلایل آن می‌توان به حجم بالای ساخت و ساز در دهه هشتاد و نود اشاره کرد که باعث شد حجم زمین در دسترس کاهش یابد. با توجه به اینکه ساخت زمین باعث می‌شود تا ۴۰ الی ۵۰ سال زمین غیر قابل استفاده شود، انتظار می‌رود این روند ادامه داشته باشد.



رشد اجاره یک متر مربع زیربنای مسکونی شهر تهران (درصد)

□ سرعت رشد شاخص اجاره بهای مسکن در کشور در دی ماه ۱۴۰۲ معادل ۲.۸ درصد بوده است. که بیان کننده ارتباط تورم اجاره با تورم عمومی است. در دی ماه تورم عمومی معادل ۴.۳ درصد بوده است.

□ دو عامل تثبیت اجاره بها در سطح ۲.۸؛ اولین عامل تغییرات فصلی و عامل دوم افزایش تمایل مستاجرها به تمدید قراردادهای سال قبل



◇ رشد اجاره یک متر مربع زیربنای مسکونی شهر تهران (درصد)



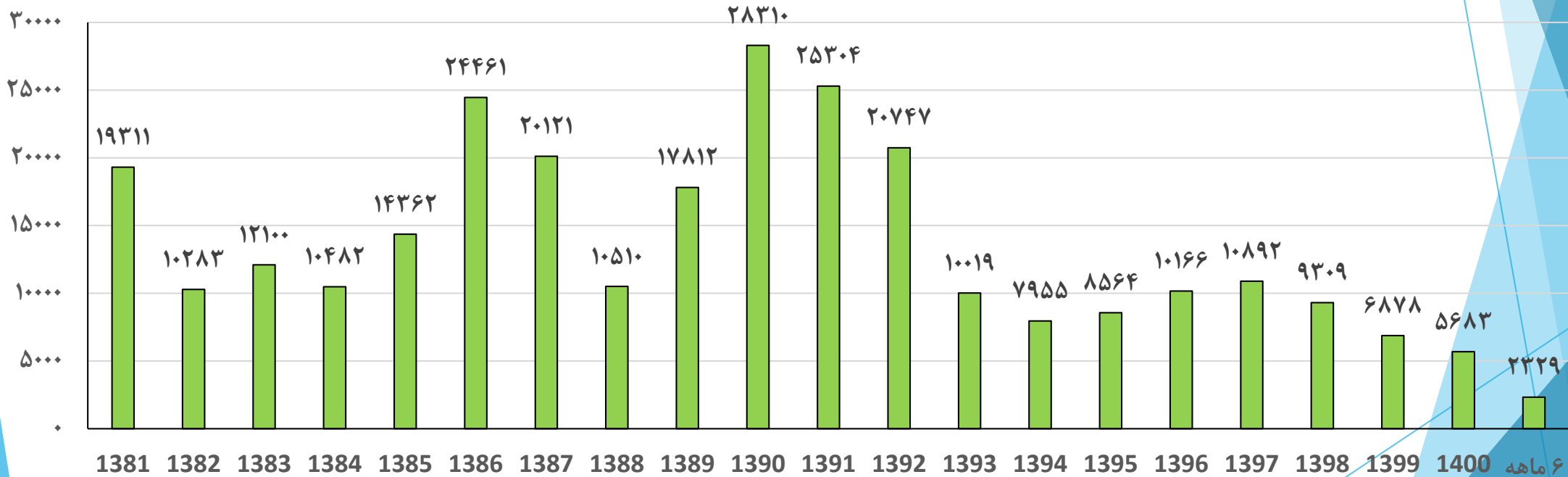
تعداد پروانه، مساحت واحدهای مسکونی و تعداد واحد مسکونی در کل شهر تهران

سال	تعداد پروانه	مساحت واحدهای مسکونی	تعداد واحد مسکونی در کل تهران
۱۳۸۱	۱۹,۳۱۱	۷,۷۶۳,۶۶۳	۱۰۷,۳۸۴
۱۳۸۲	۱۰,۲۸۳	۵,۵۴۰,۲۹۸	۶۵,۸۴۳
۱۳۸۳	۱۲,۱۰۰	۶,۸۲۴,۶۷۸	۷۵,۳۱۲
۱۳۸۴	۱۰,۴۸۲	۵,۴۵۶,۱۶۲	۵۹,۹۹۶
۱۳۸۵	۱۴,۳۶۲	۶,۵۸۳,۰۱۱	۷۲,۳۷۹
۱۳۸۶	۲۴,۴۶۱	۱۳,۷۰۶,۹۶۷	۱۵۵,۳۳۵
۱۳۸۷	۲۰,۱۲۱	۱۱,۴۵۲,۲۵۱	۱۳۴,۰۲۱
۱۳۸۸	۱۰,۵۱۰	۶,۴۲۳,۹۴۰	۷۳,۵۶۸
۱۳۸۹	۱۷,۸۱۲	۱۲,۲۱۴,۸۱۲	۱۳۴,۷۲۳
۱۳۹۰	۲۸,۳۱۰	۱۸,۰۰۱,۱۹۱	۲۰۱,۶۹۱
۱۳۹۱	۲۵,۳۰۴	۱۷,۵۲۵,۲۵۳	۲۰۰,۴۶۲
۱۳۹۲	۲۰,۷۴۷	۱۶,۳۲۳,۰۳۸	۱۷۵,۰۰۳
۱۳۹۳	۱۰,۰۱۹	۸,۲۴۸,۴۲۴	۸۴,۸۱۴
۱۳۹۴	۷,۹۵۵	۶,۶۶۳,۵۵۷	۶۵,۹۲۷
۱۳۹۵	۸,۵۶۴	۶,۷۴۶,۰۵۱	۶۶,۰۱۵
۱۳۹۶	۱۰,۱۶۶	۷,۳۷۱,۶۱۱	۷۱,۰۰۵
۱۳۹۷	۱۰,۸۹۲	۷,۹۹۳,۵۳۲	۷۶,۵۸۳
۱۳۹۸	۹,۳۰۹	۶,۵۸۴,۰۶۷	۶۵,۳۵۵
۱۳۹۹	۶,۸۷۸	۵,۳۶۵,۵۳۲	۵۳,۴۰۲
۱۴۰۰	۵,۶۸۳	۴,۴۷۱,۶۵۱	۴۴,۵۴۹



تعداد پروانه‌های ساختمانی شهر تهران

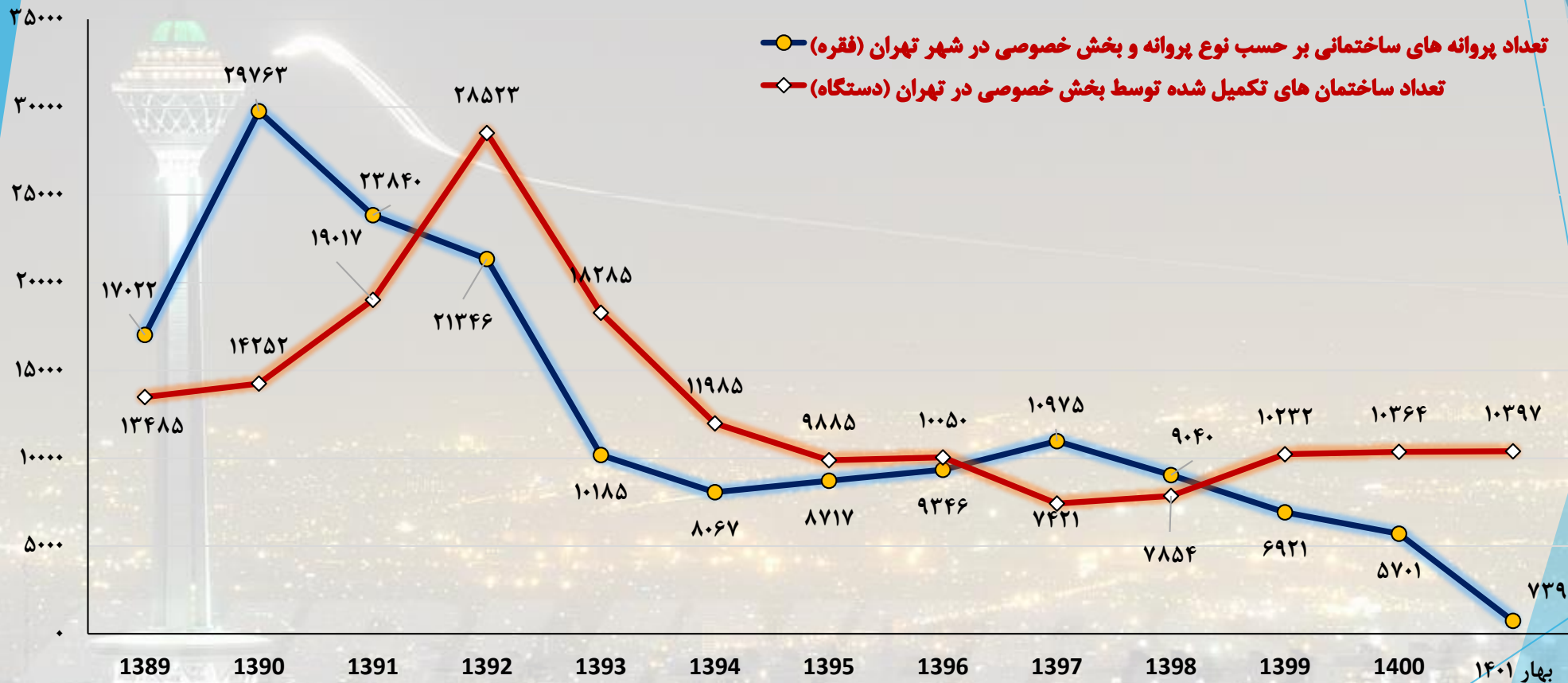
- کاغذ بازی و اعمال سلیقه شهرداری‌ها در صدور پروانه‌های ساختمانی باعث افت سرمایه‌گذاری ساختمانی و ابر مانع تولید مسکن در کشور و شهر تهران است. فرایند صدور مجوز یک پروسه ۴ تا ۱۰ ماهه در شهرهای کشور است.
- زمان دریافت دو مجوز مهم ساختمانی یعنی صدور پروانه ساخت و پایان کار در شهر تهران تا ۵۴۰ روز می‌رسد. این بدان معنا است که به همان میزان که سازنده‌ها زمان صرف ساخت و تکمیل واحد مسکونی می‌کنند باید در صف دریافت پروانه معطل بمانند.
- در جهت تسهیل صدور مجوزهای ساخت و عرضه مسکن ایجاد یک پنجره واحد صدور مجوزهای احداث و عرضه مسکن و تدارک بند الحاقی به قانون بودجه سال ۱۴۰۲ ضروری است.



■ تعداد پروانه‌های ساختمانی شهر تهران



مقایسه روند تعداد پروانه‌های ساختمانی و واحدهای تکمیل شده در شهر تهران



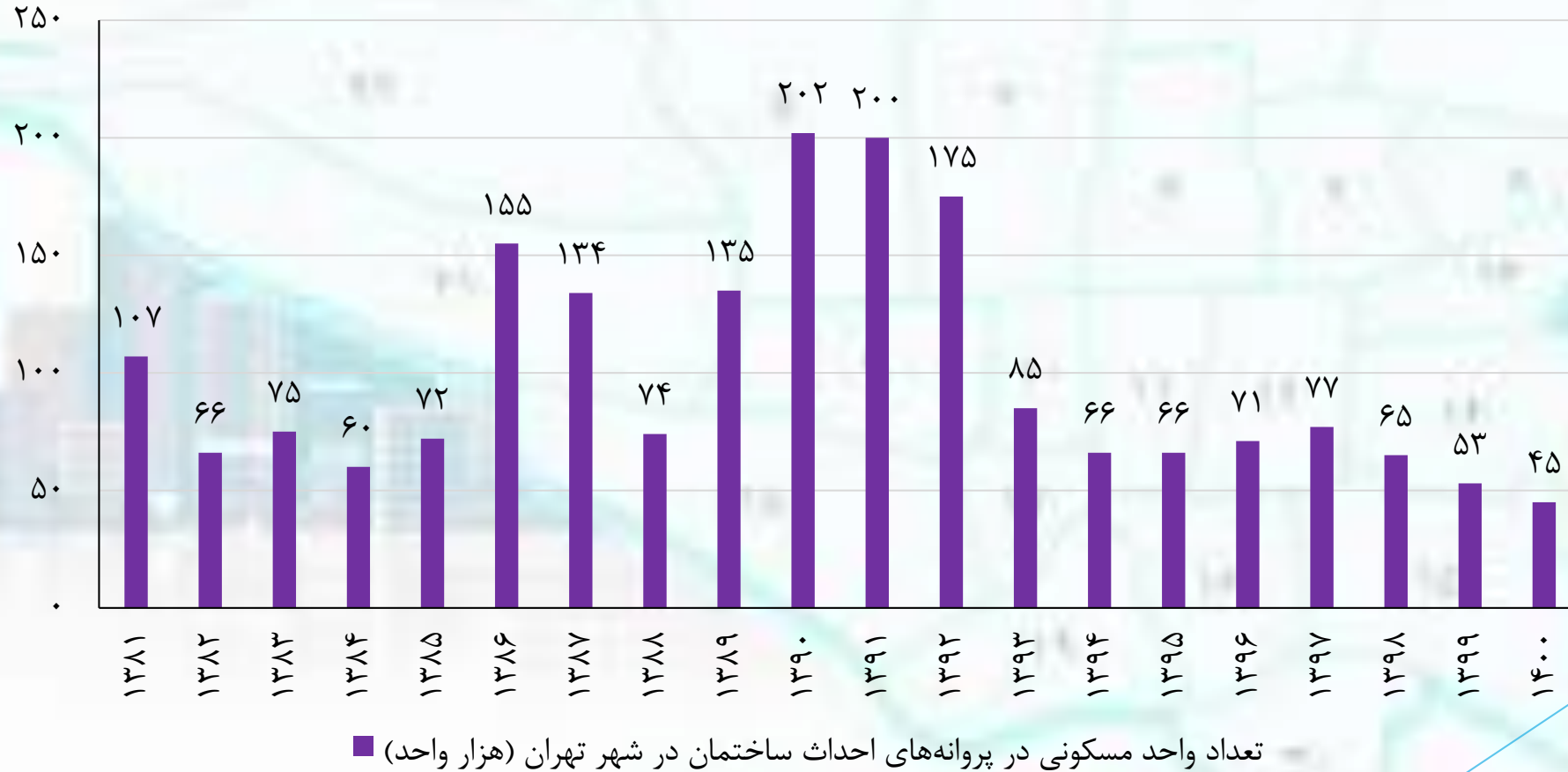


تحلیل روند تعداد پروانه‌های ساختمانی و واحدهای تکمیل شده در شهر تهران

- ❖ در سه ماه اول سال ۱۴۰۱، مجموعاً ۱۴۵ هزار میلیارد تومان سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان (ساخت‌وساز) صورت گرفته است که از این میزان حدود ۳۳ هزار و ۴۰۰ میلیارد تومان مربوط به سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده، ۸۵ هزار و ۲۰۰ میلیارد تومان مربوط به ساختمان‌های نیمه‌تمام و ۲۶ هزار و ۴۸۰ میلیارد تومان مربوط به ساختمان‌های تکمیل شده بوده است.
- ❖ حجم کل سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان در سه ماه اول سال جاری، به‌طور کلی ۱/۴۱ درصد نسبت به حجم کل سرمایه‌گذاری ساختمانی در بازه زمانی مشابه سال قبل یعنی بهار ۱۴۰۰ افزایش داشته است. این میزان رشد در بخش ساختمان‌های شروع شده برابر با ۴۲ درصد، در ساختمان‌های نیمه‌تمام معادل ۳۱/۸ درصد و در ساختمان‌های تکمیل شده معادل ۸۰/۶ درصد بوده است.
- ❖ سرعت رشد سرمایه‌گذاری ریالی در ساختمان‌های تکمیل شده در بهار امسال در مقایسه با سرعت رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده و نیمه‌تمام با اختلاف قابل توجه بیشتر است. در واقع سرعت رشد حجم ریالی سرمایه‌گذاری ساختمانی در بخش ساختمان‌های تکمیل شده در بهار امسال، حدود دو برابر رشد حجم ریالی سرمایه‌های ورودی به بخش ساخت و سازهای جدید و همچنین بیش از دو برابر رشد سرمایه صرف شده برای ساختمان‌های نیمه‌تمام بوده است.
- ❖ آمارها نشان‌دهنده بروز تهدید بزرگ برای بازار مسکن در آینده از بابت کمبود عرضه جدید به بازار تقاضای ملکی است.
- ❖ دو راه جبرانی برای مقابله با این کمبود عرضه جدید ملکی: ۱. سیاستگذار مسکن با استفاده از اهرم‌های سیاستی موثر، زمینه رفع انجماد از تیراژ انبوه آپارتمان‌هایی را که هم‌اکنون در بازار به صورت خالی نگهداری می‌شوند فراهم کند. این اقدام از دو مسیر مهم عبور می‌کند. مسیر اول اقدام فوری سیاستگذار در خارج از بازار مسکن برای فروکش کردن انتظارات تورمی به عنوان موتور جریان غیرمولد ملکی است. ۲. استفاده از اهرم‌های مالیاتی برای ایجاد ریسک و هزینه ملاکی و خالی نگه‌داشتن واحدهای مسکونی است. سیاستگذار باید از طریق اهرم‌های مالیاتی موثر همچون دریافت مالیات سالانه از املاک منجمد، زمینه عرضه این واحدها به بازار اجاره یا فروش را فراهم کند و از این محل، در وهله اول عطش خریدهای سرمایه‌ای و سفته‌بازی ملکی را کاهش دهد و از سوی دیگر، بخشی از کمبود عرضه جدید در نتیجه رکود ساختمانی را با عرضه واحدهای منجمد شده به بازار جبران کند.



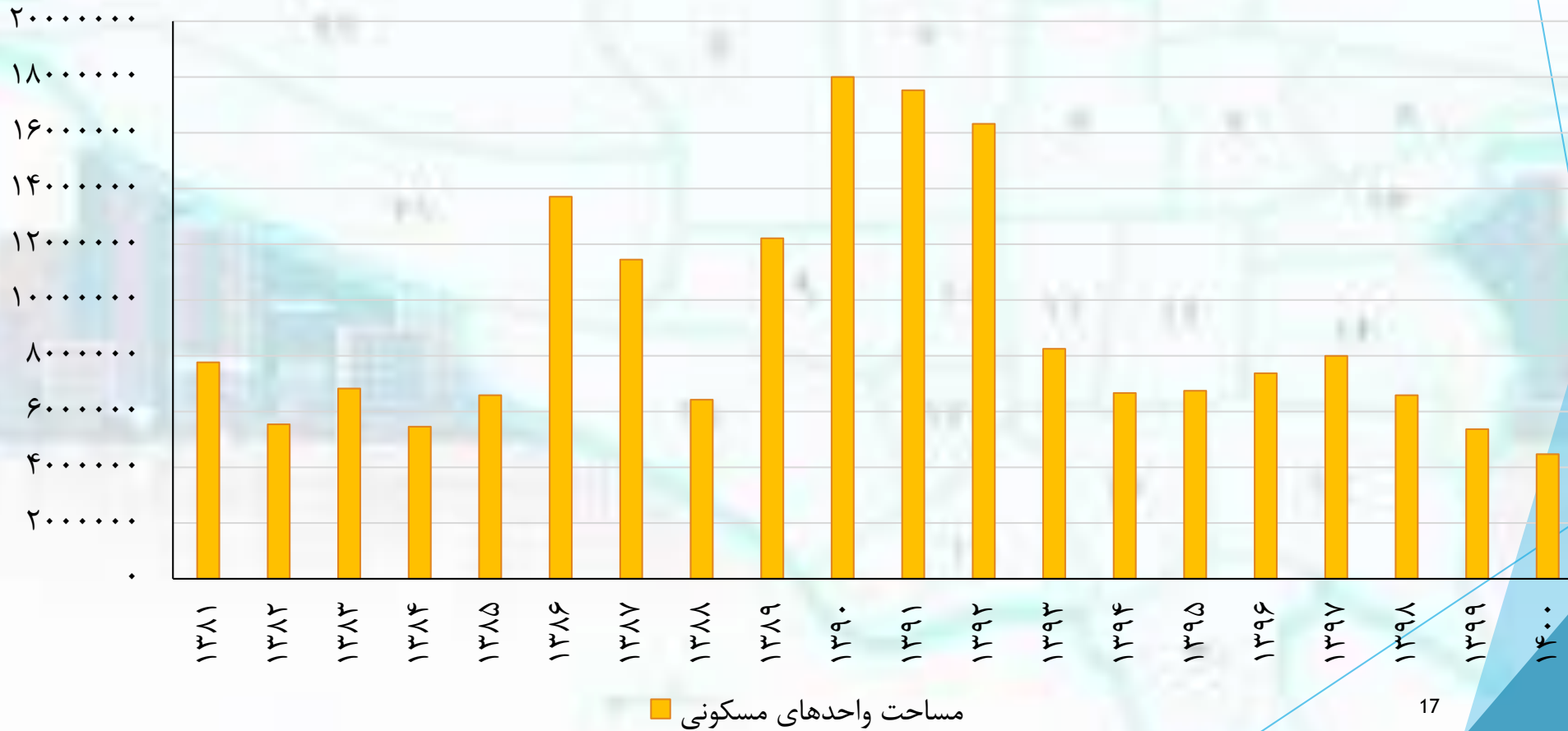
تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی شهر تهران





مساحت واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی شهر تهران

مساحت واحدهای مسکونی





توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا

سهم (درصد)		درصد تغییر		مهر ماه		عمر بنا (سال)	
۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	
۲۹.۰	۳۳.۲	-۹.۰	۲۲۴.۷	۲۹۵۵	۳۲۴۷	۱۰۰۰	تا ۵ سال
۱۷.۳	۲۰.۹	-۱۳.۸	۲۸۵.۳	۱۷۶۰	۲۰۴۲	۵۳۰	۶-۱۰
۱۶.۷	۱۴.۲	۲۳.۲	۳۳۹.۴	۱۷۰۵	۱۳۸۴	۳۱۵	۱۱-۱۵
۱۶.۸	۱۸.۵	-۵.۲	۳۶۵.۵	۱۷۱۲	۱۸۰۶	۳۸۸	۱۶-۲۰
۲۰.۲	۱۳.۲	۵۸.۷	۳۰۱.۶	۲۰۵۲	۱۲۹۳	۳۲۲	بیش از ۲۰ سال
۱۰۰	۱۰۰	۴.۲	۲۸۲.۵	۱۰۱۸۴	۹۷۷۲	۲۵۵۵	جمع کل

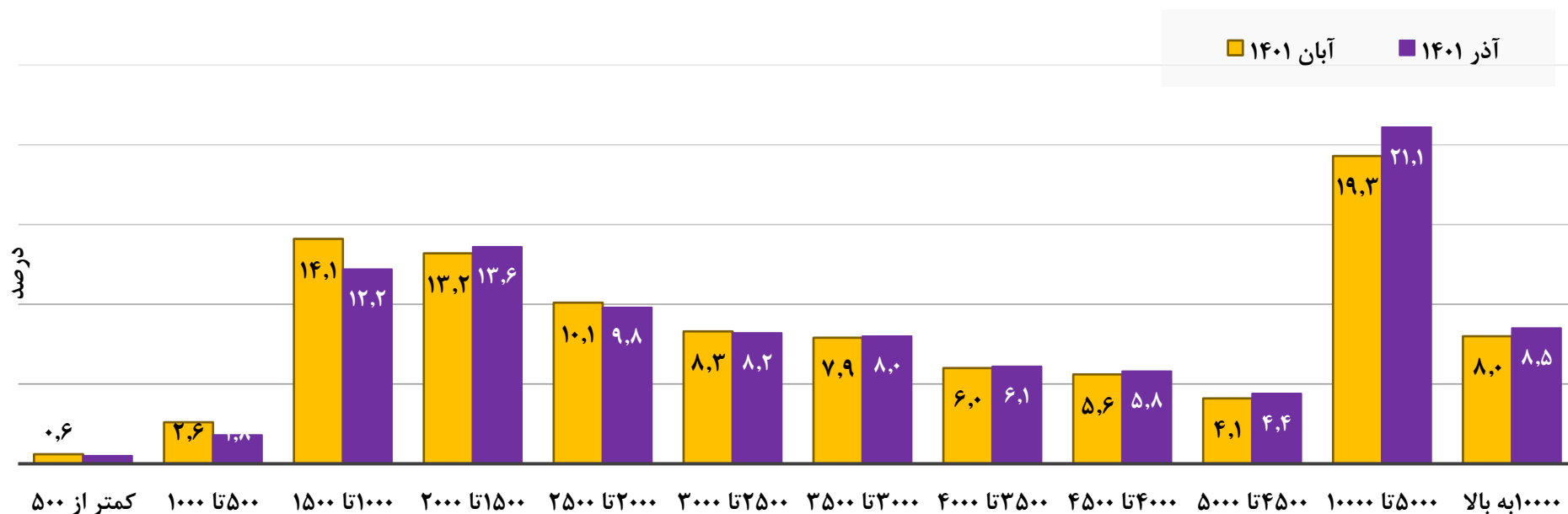


فراوانی واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران بر حسب سطح زیر بنا (درصد)

مترائز/ماه	مهر ۱۴۰۱	آبان ۱۴۰۱	آذر ۱۴۰۱
تا ۴۰ متر مربع	۳.۸	۳.۹	۳.۴
۴۰ تا ۸۰ متر مربع	۵۳	۵۲.۶	۵۳.۲
۸۰ تا ۱۲۰ متر مربع	۲۷.۷	۲۸.۹	۲۸.۶
۱۲۰ متر به بالا	۱۵.۸	۱۴.۴	۱۴.۹



توزیع فراوانی تعداد واحدهای معامله شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی



• بیشترین معاملات در بازه ۵ تا ۱۰ میلیارد تومان

• کمترین معاملات در بازه ۵۰۰ میلیون تا ۱ میلیارد تومان

به دلیل پایین بودن تعداد فایل های قابل فروش کمتر از ۵۰۰ میلیون تومان در تحلیل لحاظ نشده است.



قیمت تمام شده - وضعیت نهاده های تولید ساختمان

❖ تورم مصالح ساختمانی در پاییز ۱۴۰۲ معادل ۴.۶ درصد بوده است. که به معنای افزایش هزینه ساخت است.

❖ ناپایداری در هزینه های ساخت مسکن و سبقت تورم ساخت از تورم مسکن مهمترین عوامل رکود ساخت و ساز در تهران و تشدید آن است.



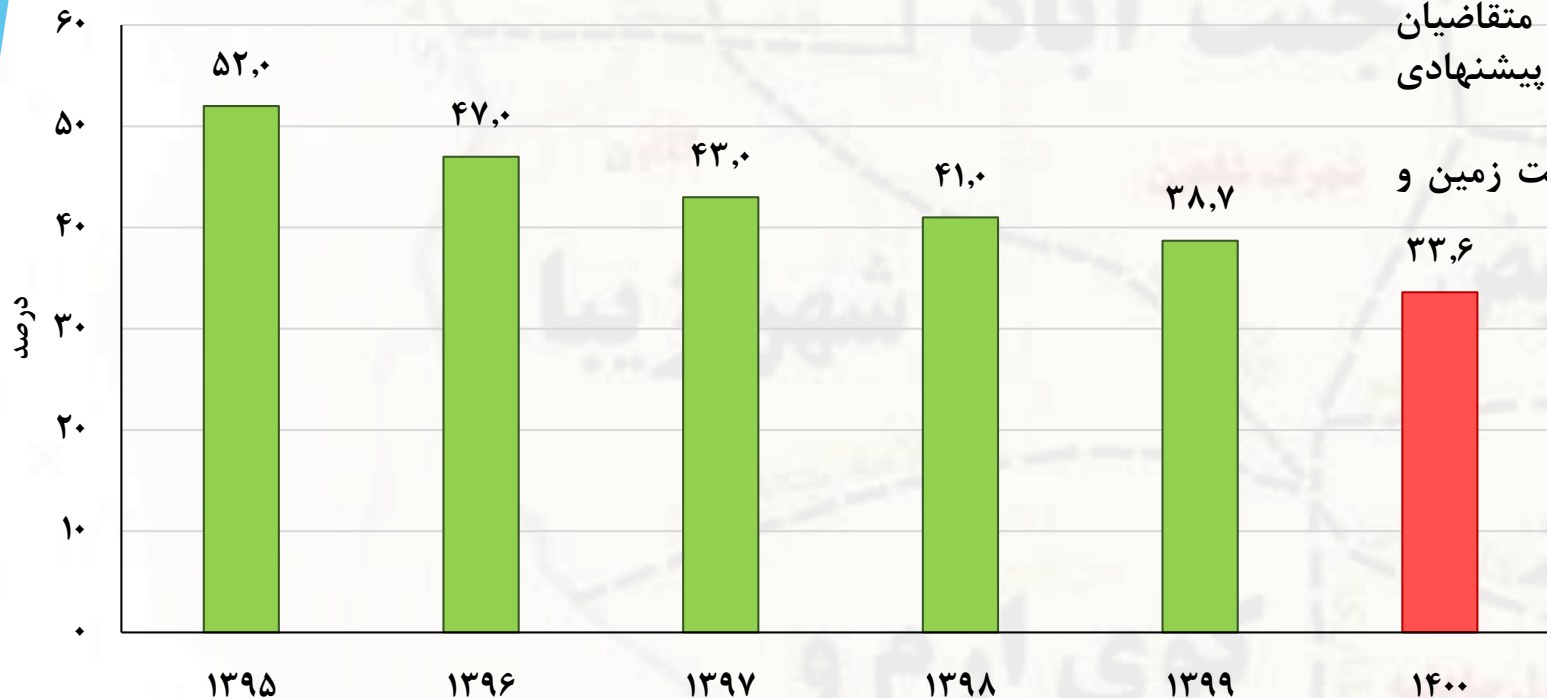


سهام آپارتمان‌های نوساز از معاملات مسکن در تهران

عوامل مزاحم در روند کاهش سهم نوسازها طی سال‌های اخیر:

- ✓ ۹۵ تا ۹۷: سفته بازی
- ✓ ۹۸: سلب قدرت خرید از متقاضیان مسکن (افزایش فاصله بین قدرت خرید متقاضیان مسکن با سطح قیمت پیشنهادی فروش)
- ✓ ۹۹ و ۱۴۰۰: تورم قیمت زمین و هزینه ساخت

سهم نوساز از معاملات خرید آپارتمان در تهران (واحدهایی تا ۵ سال ساخت)



✓ دو مانع ساخت و ساز در تهران یکی تورم مسکن است که باعث شد سازنده‌ها از فروش واحدهای تکمیل شده خودداری کنند و عامل دومی ناپایداری قیمت مصالح (هزینه ساخت مسکن) است. که باعث کاهش حاشیه سود سازنده‌ها شده است.



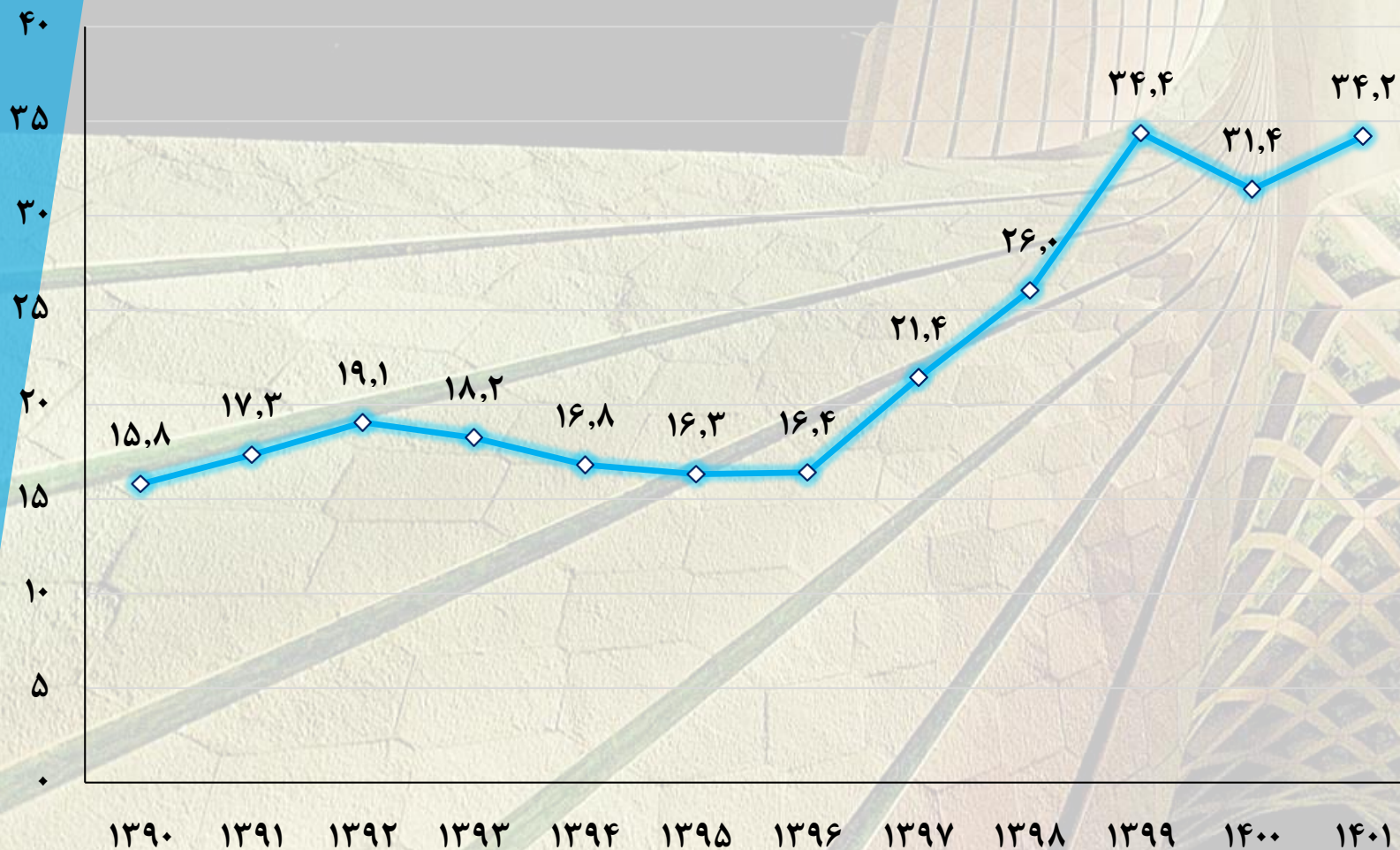
متوسط سهم هزینه ساخت از قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران

سهم هزینه ساخت از قیمت یک متر مربع مسکونی





شاخص P/R در بازار مسکن



یکی از شاخص‌هایی که برای بررسی حباب قیمت در بازار مسکن استفاده می‌شود، نسبت قیمت هر متر مربع مسکن به اجاره سالانه است. هر چند که تحلیل قیمت مسکن و نرخ اجاره، صرفاً وابسته به این دو متغیر نیست، ولی در یک تحلیل کلان افزایش این شاخص را می‌توان به عدم رشد نرخ اجاره به دلیل کاهش قدرت پرداخت مستاجرین و افزایش قیمت مسکن مرتبط دانست.



میزان سال‌های مورد انتظار برای خانه‌دار شدن در تهران

میزان سال مورد انتظار	شاخص دسترسی	میانگین قیمت یک واحد مسکونی ۷۵ متری	میانگین قیمت هر متر مربع بنا	درآمد خانوار	سال
۲۶	۹	۱۴۰۸۳۵۰۰۰۰	۱۸۷۷۸۰۰۰	۱۶۵۳۷۱۴۳۶	۱۳۹۰
۲۸	۹	۲۰۸۴۵۵۰۰۰۰	۲۷۷۹۴۰۰۰	۲۲۱۰۶۱۰۰۰	۱۳۹۱
۳۰	۱۰	۲۸۷۵۵۰۰۰۰۰	۳۸۳۴۰۰۰۰	۲۸۵۹۸۹۰۰۰	۱۳۹۲
۲۸	۹	۳۰۷۶۷۲۵۰۰۰	۴۱۰۲۳۰۰۰	۳۳۱۶۵۹۰۰۰	۱۳۹۳
۲۴	۸	۳۰۴۲۱۵۰۰۰۰	۴۰۵۶۲۰۰۰	۳۷۴۶۴۷۰۰۰	۱۳۹۴
۲۲	۷	۳۲۲۷۷۰۰۰۰۰	۴۳۰۳۶۰۰۰	۴۴۳۶۰۳۰۰۰	۱۳۹۵
۲۲	۷	۳۷۲۳۱۵۰۰۰۰	۴۹۶۴۲۰۰۰	۵۱۵۳۵۱۰۰۰	۱۳۹۶
۲۲	۷	۴۶۸۵۶۲۵۰۰۰	۶۲۴۷۵۰۰۰	۶۴۰۳۰۳۰۰۰	۱۳۹۷
۳۶	۱۲	۹۸۱۹۰۰۰۰۰۰	۱۳۰۹۲۰۰۰۰	۸۱۳۱۷۰۰۰۰	۱۳۹۸
۵۸	۱۹	۱۷۸۹۹۴۲۵۰۰۰	۲۳۸۶۵۹۰۰۰	۹۲۳۵۲۹۶۰۵	۱۳۹۹
۶۸	۲۳	۲۳۶۱۵۶۸۷۲۵۰	۳۱۴۸۷۵۸۳۰	۱۰۲۱۶۴۹۲۷۵	۱۴۰۰
۷۶	۲۵	۲۸۴۵۱۹۲۵۰۰۰	۳۷۹۳۵۹۰۰۰	۱۱۲۳۸۱۴۲۰۳	۱۴۰۱



میزان سال مورد انتظار برای خانه‌دار شدن در تهران



در پایان سال ۱۴۰۰ یک شهروند تهرانی به طور متوسط باید ۵۵ سال پس انداز کند تا صاحب یک آپارتمان ۷۵ متری شود. میانگین این دوره در کل کشور ۲۷ سال است. در مدل محاسبه این دوره فرض شده که هر نفر ۳۰ درصد از حقوق خود را برای مسکن پس انداز میکند که خود این فرض نسبتاً خوشبینانه است و خرید خانه برای بخشی از طبقات جامعه تبدیل به رویا خواهد شد. این موضوع علیرغم ایجاد مسائل اجتماعی خاص خود، بر بازار مسکن نیز اثرات مهمی خواهد گذاشت و به تدریج حجم سهم سرمایه‌ای مبادلات مسکن نسبت به حجم مصرفی را افزایش خواهد داد از این رو علیرغم کاهش قدرت خرید بخش عمده‌ای از جامعه، وجه سرمایه‌ای مسکن غالب خواهد شد.



جمع بندی و تحلیل پایانی

1. بررسی روند تغییرات بازار املاک و مستغلات در ایران در کنار مطالعه سایر بازارها نشان می دهد که بازار مسکن همواره ارزش سرمایه گذاری را در مقابل تورم و کاهش ارزش ریال حفظ کرده است. از طرفی نوسانات بازار املاک همواره این بازار را بعنوان یک بازار کم ریسک معرفی کرده است. در بازار املاک و مستغلات هم رکود وجود دارد و هم سختی های انجام معامله، اما یک چیز وجود ندارد: کاهش ارزش ریالی ملک، موردی که در بازارهای دیگر مانند بورس همواره انتظار آن وجود دارد. در نتیجه پیشنهاد می شود، بخشی از سبد سرمایه گذاری را با توجه به در نظر گرفتن ۵ عامل، نوع ملک و جریان درآمدی آتی آن، سلامت ملک (ابعاد حقوقی)، مکان ملک و پتانسیل رشد، زمان خرید ملک و شرایط پرداخت (ابعاد مالی)، به املاک و مستغلات اختصاص داده شود.
2. دو شرط اصلی برای مهار تورم اجاره؛ مهار تورم عمومی و تورم مسکن است. این در حالی است که اکنون تغییرات نرخ ارز به عنوان عامل سوم بر تحولات بازار اجاره اثرگذار است. که با به رسمیت شناختن نرخ بازار یا نرخ بازار آزاد ارز، شاهد کاهش گسل و فاصله قیمتی ناشی از دو نرخ بودن ارز و شکاف قیمتی موجود بین دلار نیمایی و دلار بازار آزاد است. که با کاهش فاصله می توان به کاهش انتظارات تورمی ناشی از وجود این گسل که منجر به شکل گیری تقاضای بالا در بازار ارز می شود امیدوار بود.
3. با توجه به تورم شدید مسکن طی دو سه سال گذشته، شکل گیری تجارت جدید در بخش مسکن و ساختمان در قالب بازار تعمیر و نگهداری مسکن و ساختمان، پیش بینی می شود. در نتیجه لازم است منابع و امکانات محدود بخش مسکن در مسیری تخصیص پیدا کند که با معادله در حال شکل گیری در بازار تقاضای واقعی، هماهنگ باشد.
4. تهران برای جبران کمبود مسکن سالانه به ساخت و عرضه حدود ۲۰۰ هزار واحد نیاز دارد. با توجه به این که به طور متوسط هر ساختمان دارای ۸ واحد مسکونی است، می توان گفت که پایتخت برای جبران کمبود عرضه در هر فصل نیاز به ۶۰۰۰ تا ۶۵۰۰ پروانه ساختمانی دارد. عددی که فقط در اوایل دهه ۹۰ تجربه شد و حالا ساخت و ساز به تنها یک چهارم این عدد رسیده است. هر چند اصلی ترین و مهم ترین عامل گرانی ملک در پایتخت به واسطه بی ثباتی اقتصادی شدید، انتظارات تورمی بالا و سرمایه ای شدن این بازار است اما نمی توان نقش کمبود عرضه را هم نادیده گرفت.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

با سپاس از همراهی شما