

مشخصه اصلی بازار

جایگزینی سرمایه گذاری در دارایی به
جای سرمایه گذاری در جریان تولید



گزارش تحولات بازار مسکن در دهه ۱۳۹۰ و چشم‌اندازی برای آینده

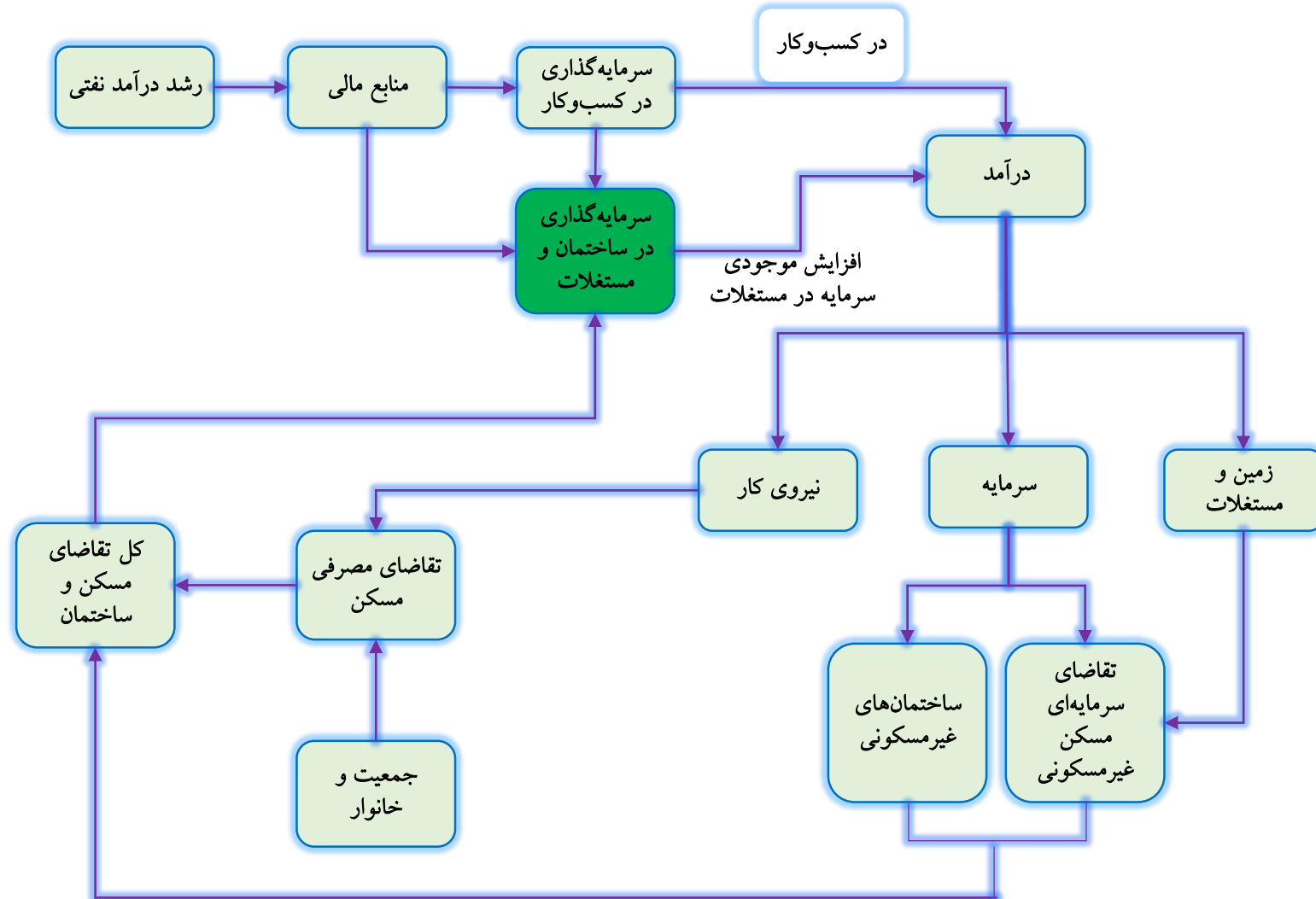
کالاهای مبادله‌ای و غیر مبادله‌ای:

➤ در تولید کالاهای مبادله‌ای سرمایه به نحوی بکار گرفته می‌شود که حاصل تولید را می‌توان در صادرات و واردات بکار برد.

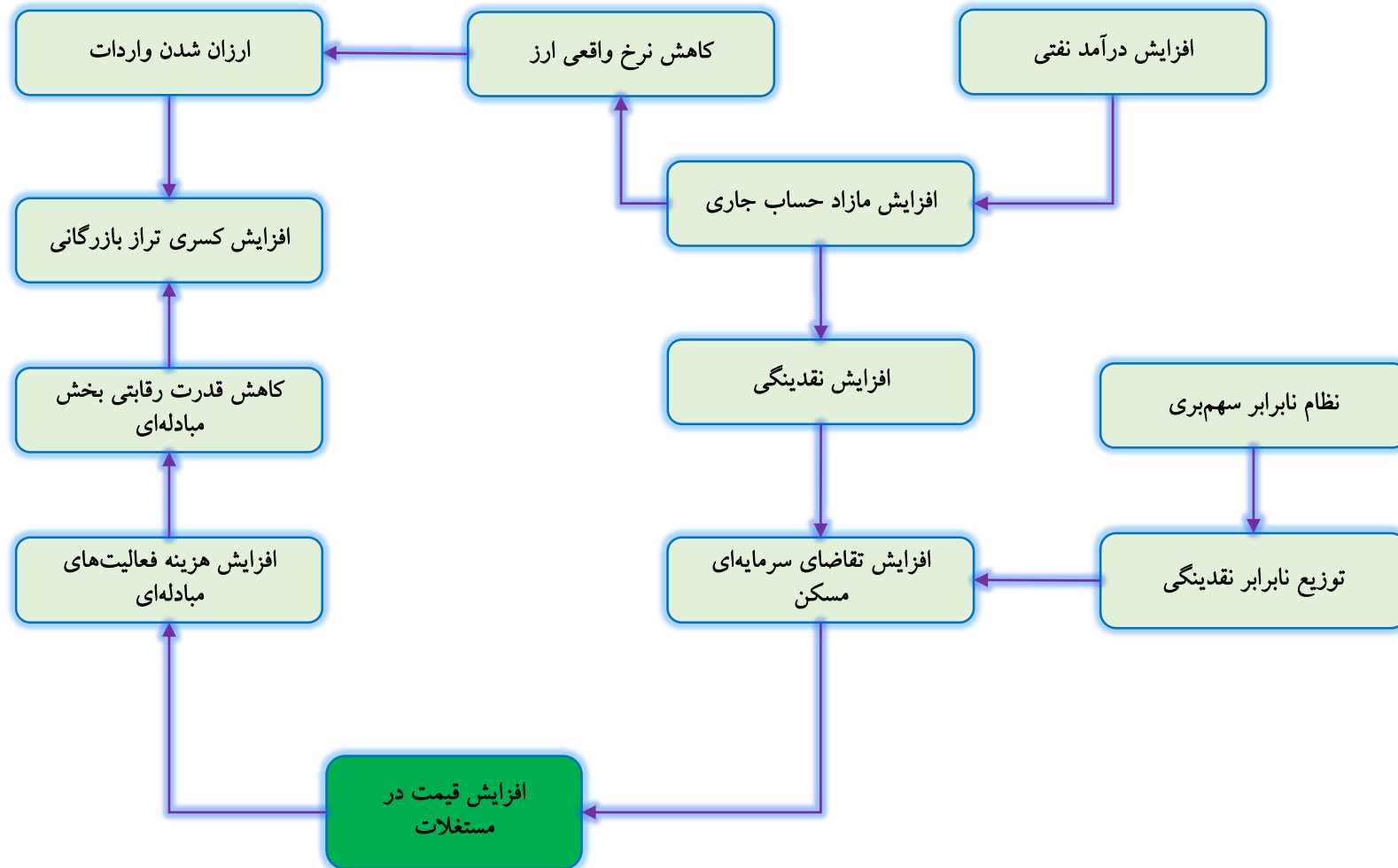
➤ برای تولید کالاهای غیرمبادله‌ای، سرمایه به نحو دیگری مورد استفاده قرار می‌گیرد و ساز و کار تولید و انباشت سرمایه متفاوت است



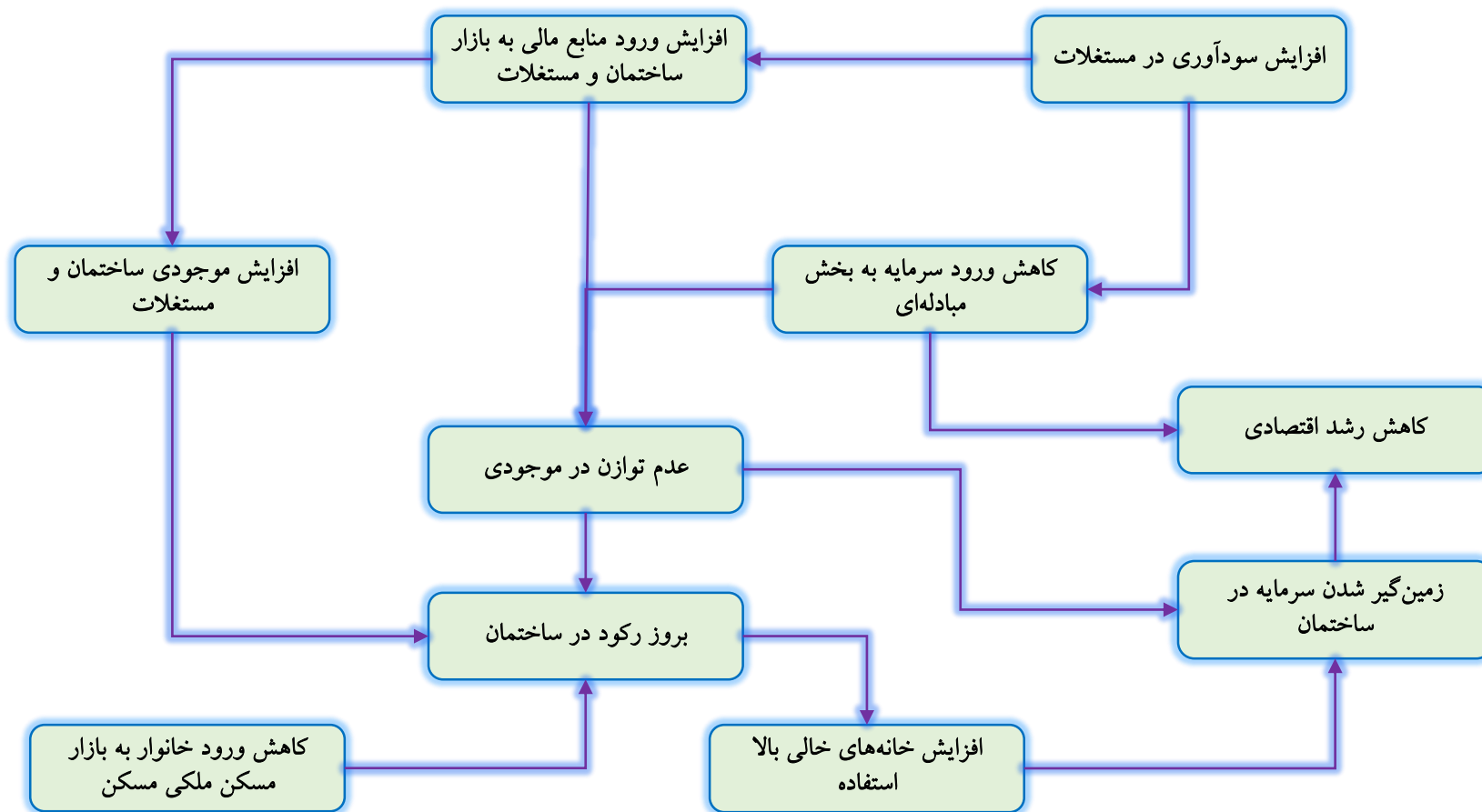
فرایند گردش سرمایه گذاری در بخش ساختمان و مستغلات



فرآیند افزایش قیمت مستغلات و تاثیر آن بر بخش مبادله‌ای اقتصاد



روند شکل‌گیری عدم توازن ساختاری در موجودی سرمایه کشور





دو علت برای بروز نوسانات:
✓ نوسان بر اساس رابطه متقابل
بین بخش مبادله‌ای و غیر
مبادله‌ای
✓ نوسان بنا به دلایل وقوع شوک
در انتظارات ساختاری



وقوع شوک در انتظارات

رخدادی سیاسی موجب افزایش قیمت در بخش مبادله‌ای می‌شود

علل بنیادی، سیاسی و اجتماعی موجب بسته شدن راه برای بخش مبادله‌ای می‌شود

به دلیل حجم نقدینگی بالا، بخش مستغلات عامل جذب کننده می‌گردد

در این شرایط حتی تحریک قیمت اثر قابل ملاحظه‌ای بر تولید نخواهد گذاشت

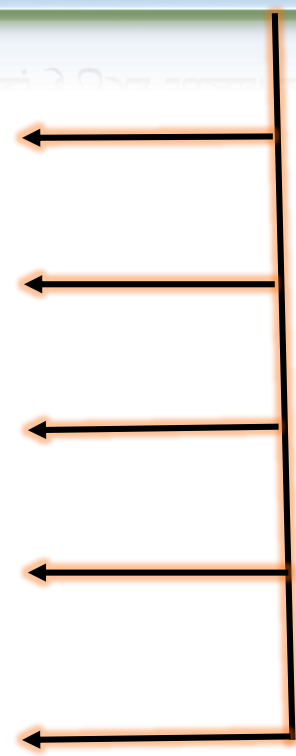
با افزایش بالای قیمت، به تدریج از حجم گردش مالی بخش مستغلات کاسته شده و در نتیجه علیرغم افزایش قیمت بخش تولید دچار رکود می‌شود





ارتباط اقتصاد کلان و بخش مسکن

- تحلیل و پیش‌بینی اثرات سیاست‌های اقتصادی (پولی، مالی و تجاری) بر وضعیت بازار مسکن
- تحولات بخش مسکن در ارتباط با ویژگی‌های بنیانی اقتصاد، علی‌الخصوص ویژگی‌های جمعیتی
- جنبه سرمایه‌ای تقاضا برای مسکن و تبیین رابطه موجود بین نرخ تورم و متغیرهای همفزون بخش مسکن
- اثرات رفاهی تغییر ارزش و تحولات بخش مسکن
- ارتباط وضعیت بخش مسکن با ادوار تجاری و پیش‌بینی رکود و رونق اقتصاد با استفاده از مشاهده رکود یا رونق بخش مسکن



برخی احکام کلی:

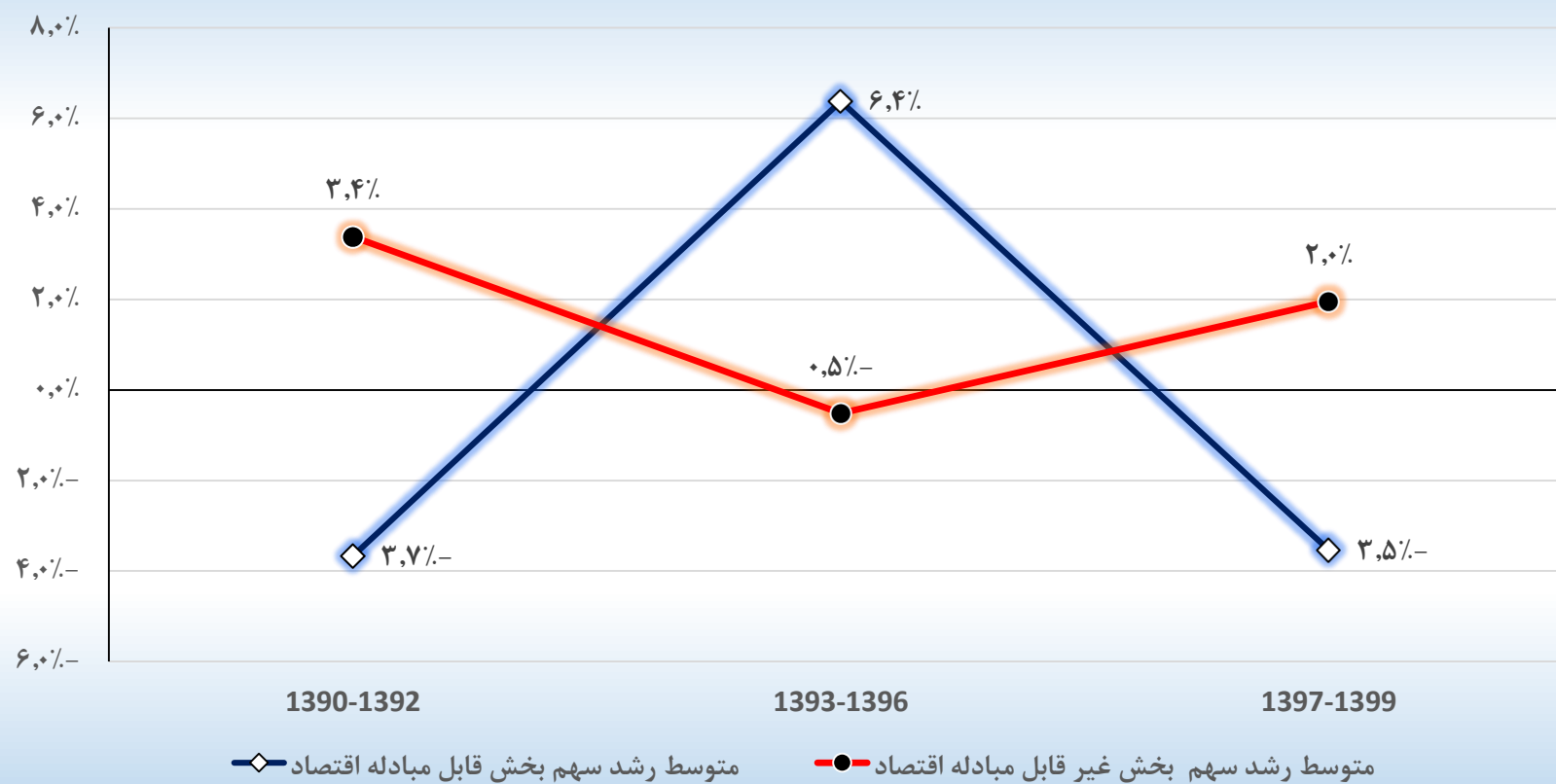
روابط کوتاهمدت برآورد شده نشان می‌دهند که سیاست پولی در کوتاهمدت دارای اثرات بسیار شدیدی بر تورم مسکن بوده و بر سرمایه‌گذاری در مسکن نیز تا حدودی مؤثر است

تبعیت سرمایه‌گذاری در مسکن از تورم اسمی آن سازگار است و نشان می‌دهد که سیاست پولی تنها در کوتاهمدت بر بخش واقعی بازار مسکن مؤثر است.

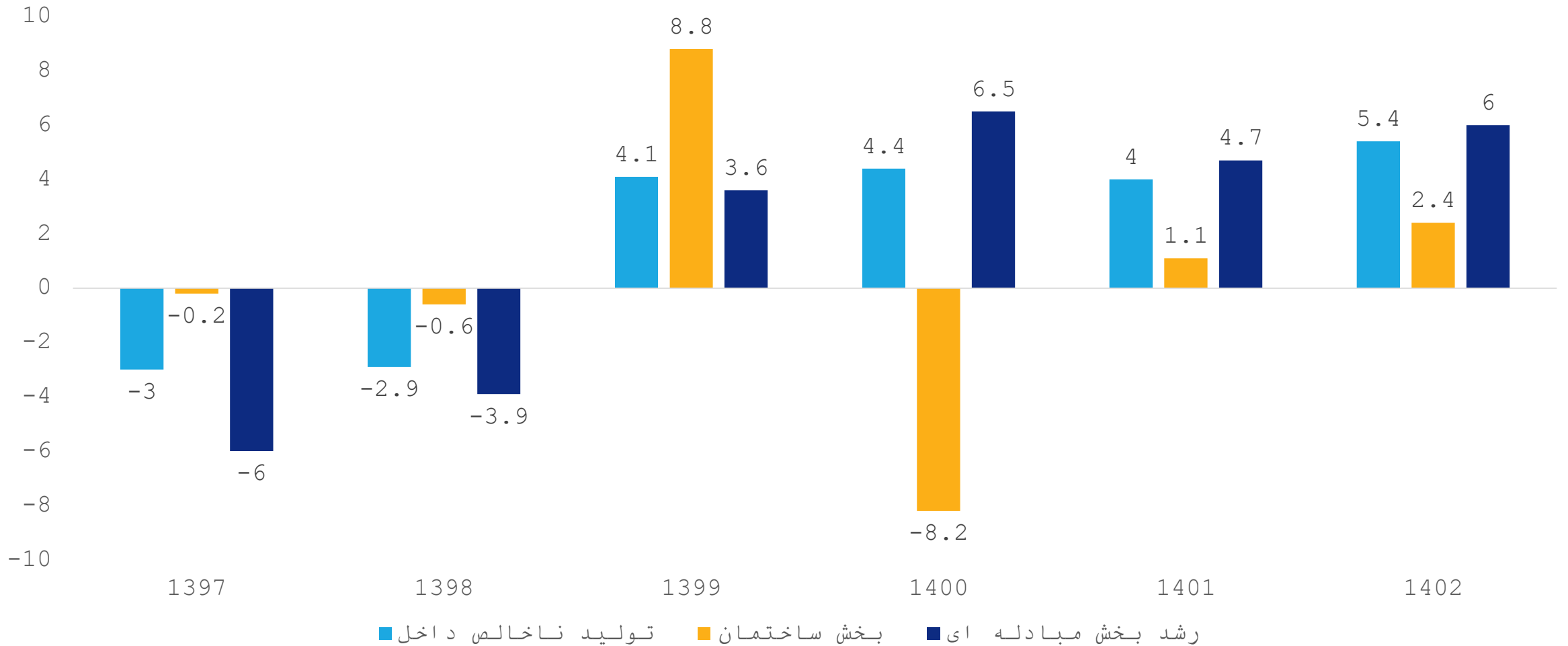
نه تنها تولید ناخالص داخلی نسبت به سرمایه‌گذاری در مسکن با تأخیر حرکت نمی‌کند، بلکه این تغییرات تولید ناخالص داخلی است که با چند دوره تأخیر، فعالیت بخش مسکن را متأثر می‌سازد

تاثیر نامطلوب سیاست‌های پولی (افزایش نقدینگی) بر وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد

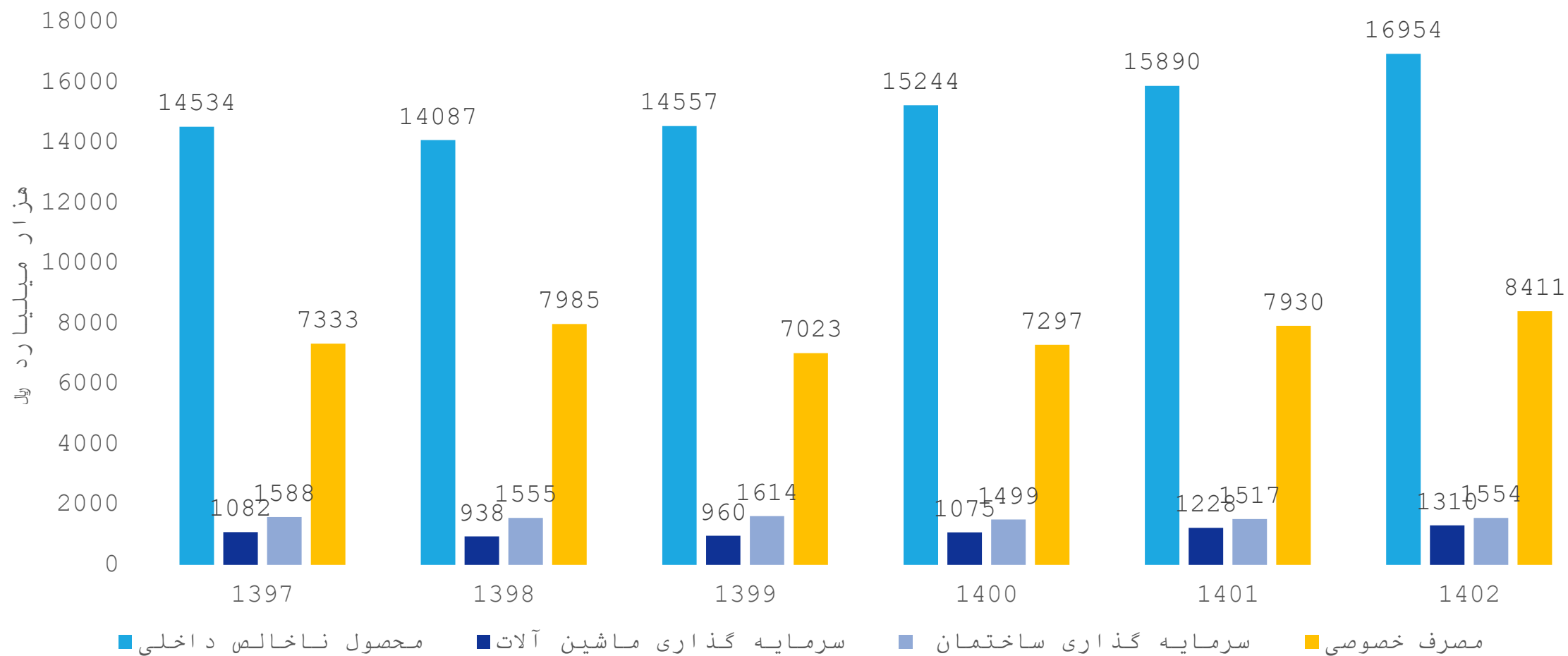
متوسط رشد بخش غیر قابل مبادله و قابل مبادله



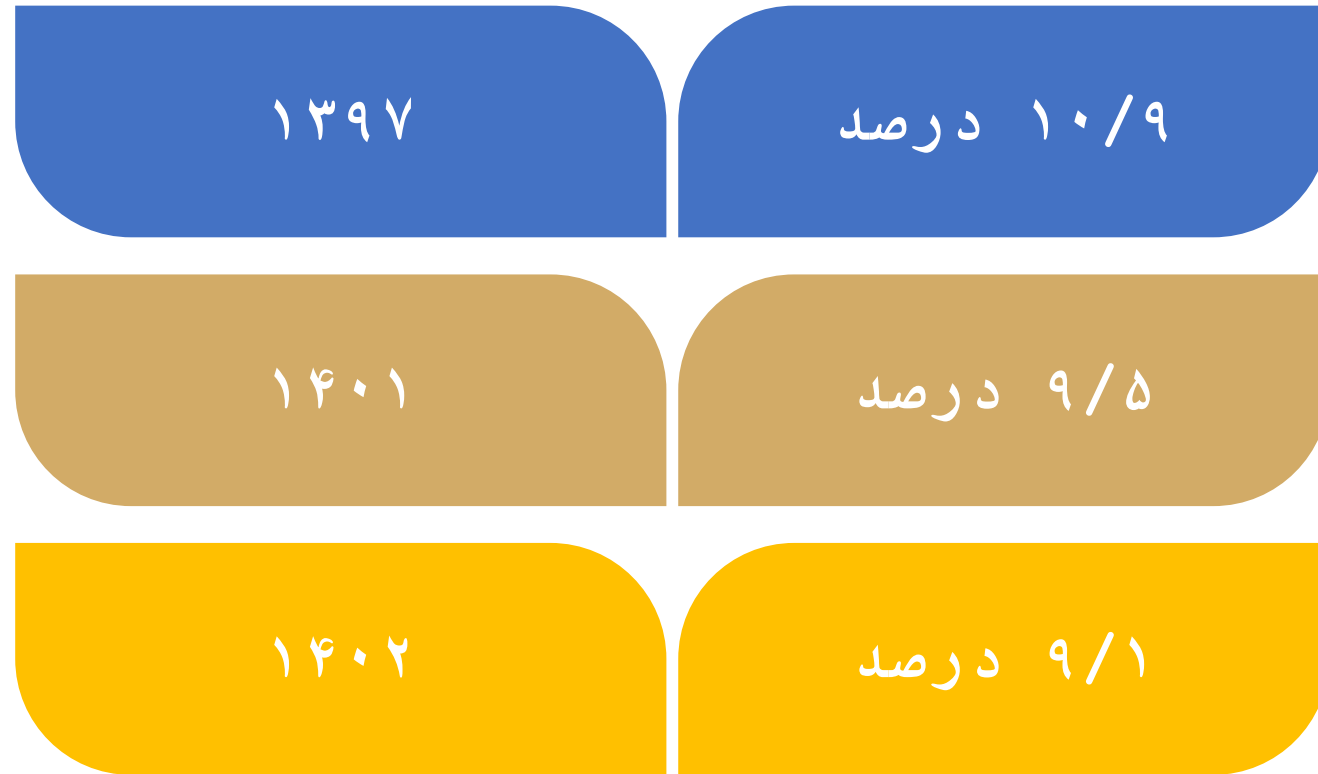
تحولات رشد تولید ناخالص داخلی و ارزش افزوده ساختمان



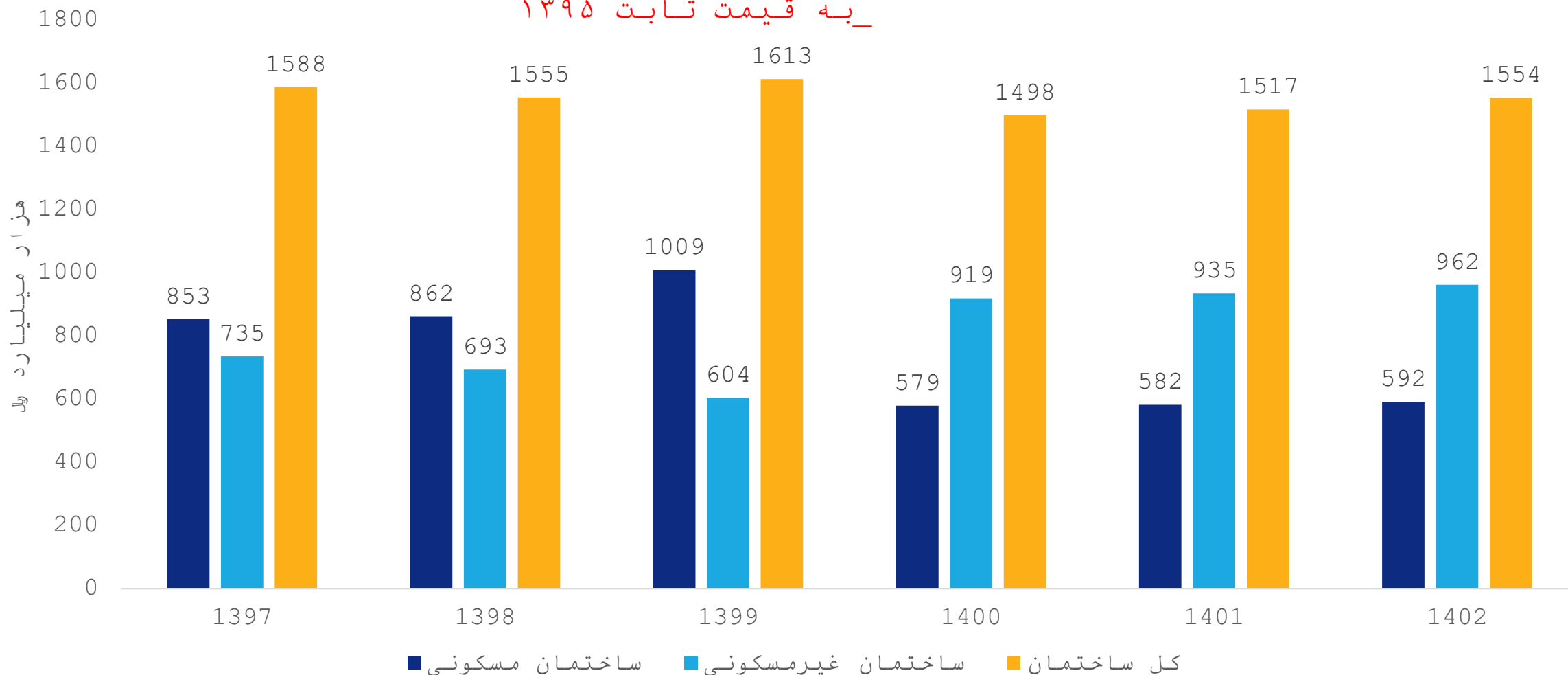
تحولات محصول ناخالص داخلی بر اساس اقلام هزینه ای
به قیمت ثابت ۱۳۹۵



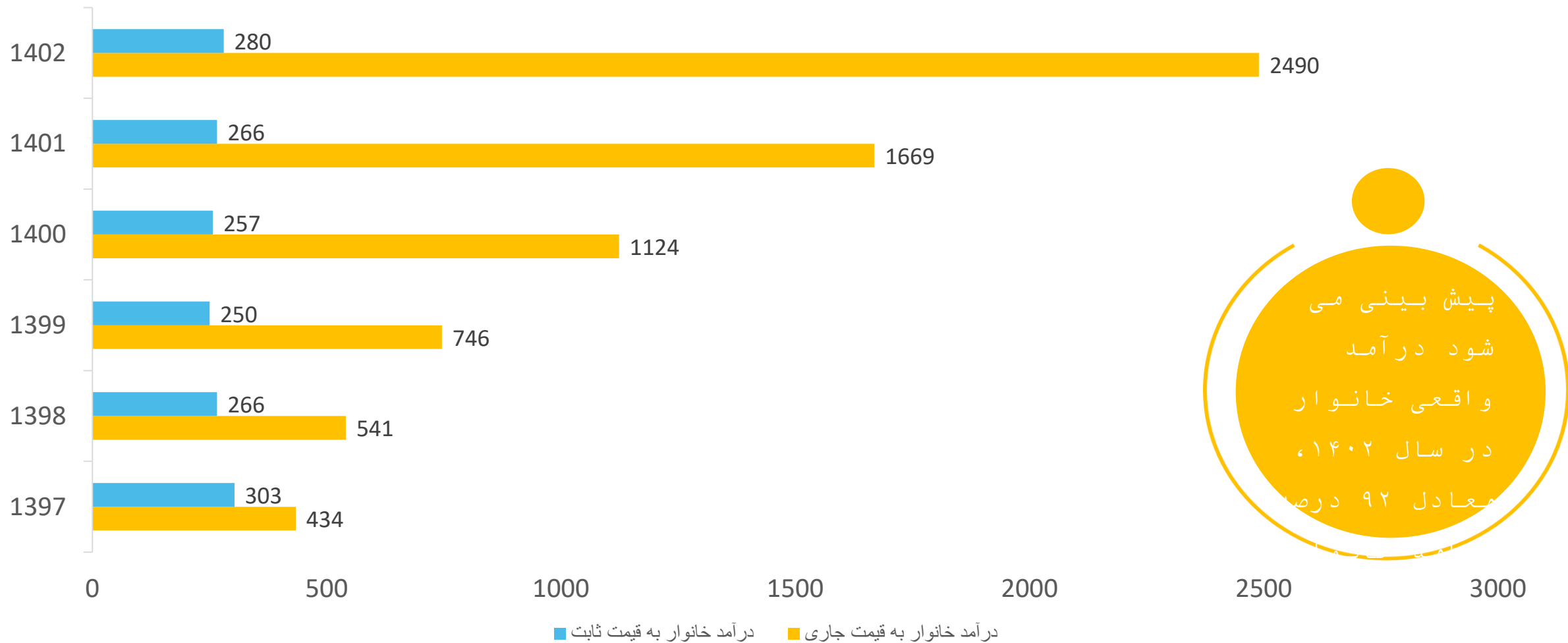
سهم سرمایه گذاری در ساختمان از هزینه ناخالص داخلی



تحولات سرمایه گذاری در بخش ساختمان
به قیمت ثابت ۱۳۹۵

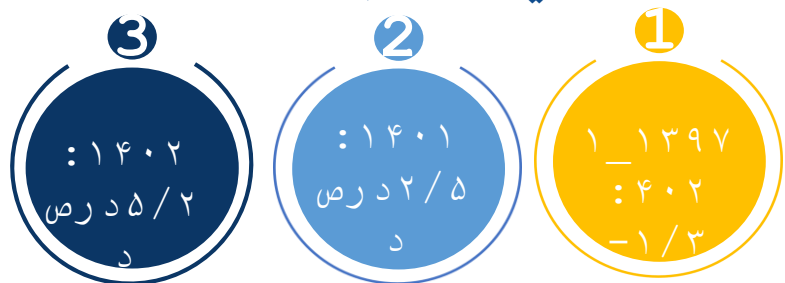


تحولات درآمد خانوار

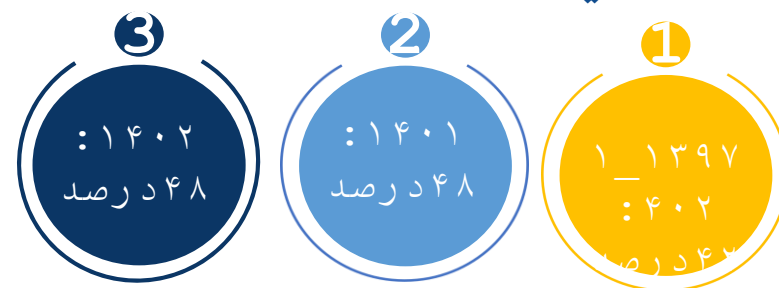


درآمد خانوار:

متوسط رشد سالانه درآمد خانوار به قیمت ثابت ۱۳۹۵:

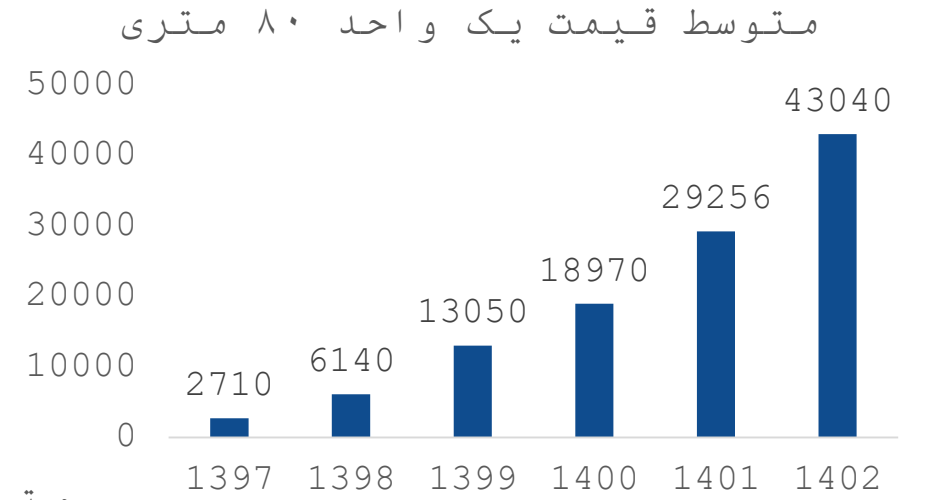
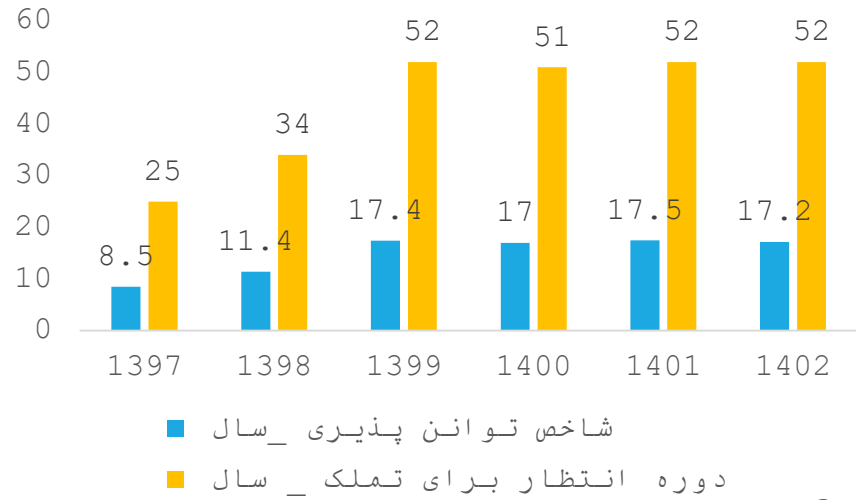


متوسط رشد سالانه درآمد خانوار به قیمت جاری:

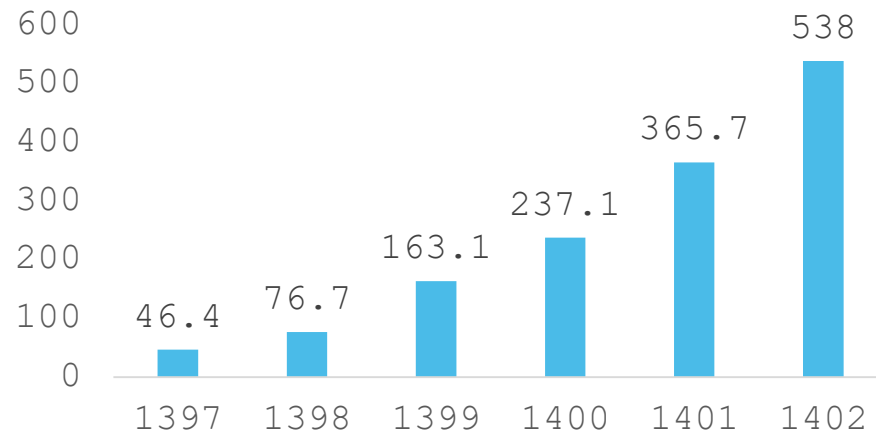


متوسط درآمد واقعی خانوار در سال ۱۴۰۲ ، معادل ۹۲/۵ درصد ۱۳۹۷ بوده است.

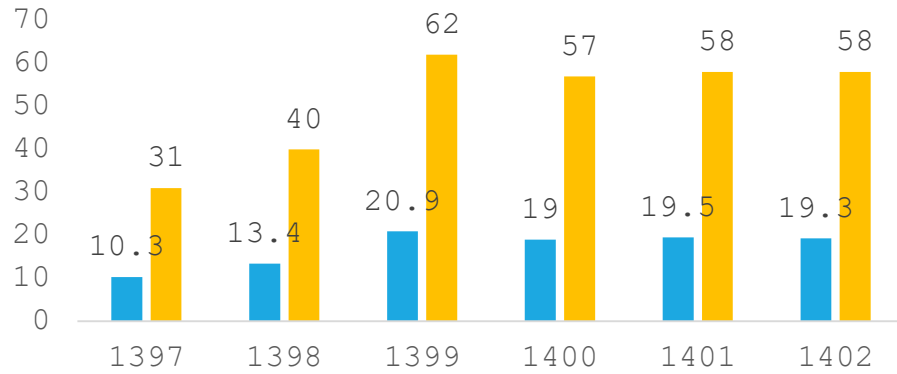
توان پذیری تقاضای خانوار در بازار مسکن کشور
(میلیون ریال)



متوسط قیمت یک متر مربع

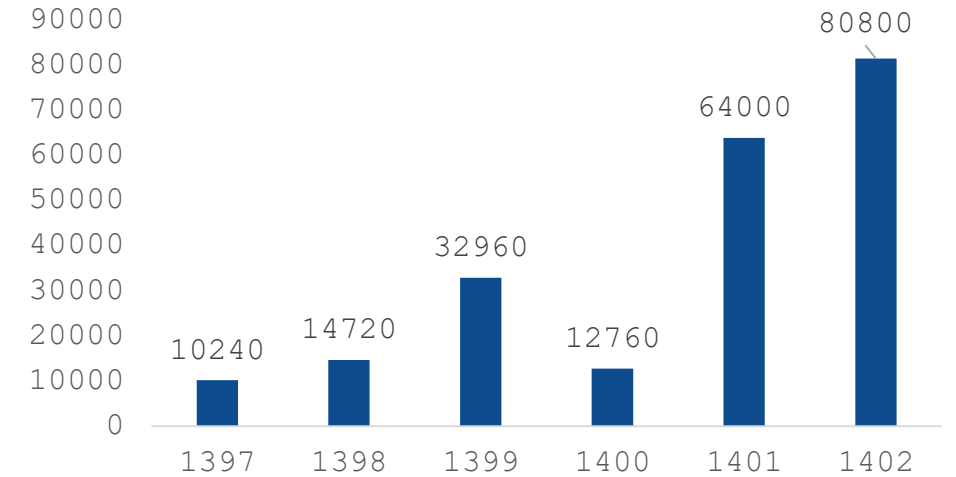


توان پذیری تقاضای خانوار در بازار مسکن تهران (میلیون ریال)

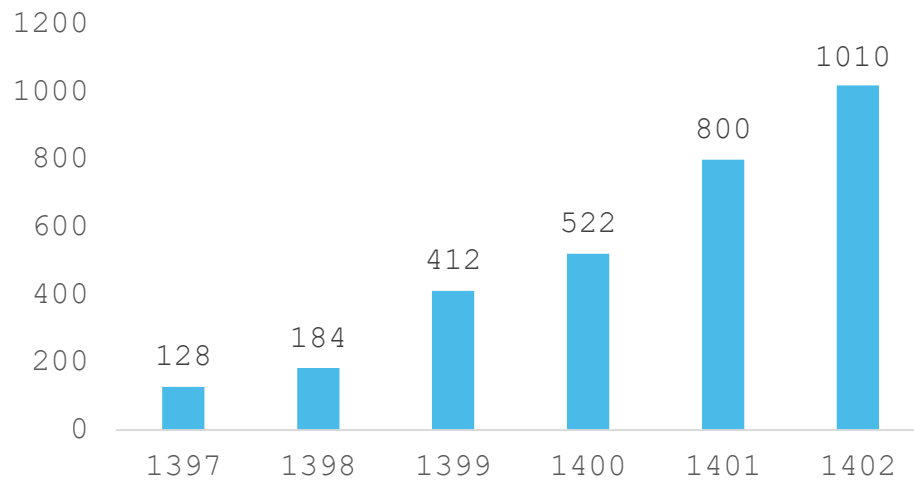


■ شاخص توان پذیري سال

متوسط قیمت یک واحد ۸۰ متری



متوسط قیمت یک متر مربع



توان پذیری اقتصادی خانوار سال ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲)
میلیون ریال

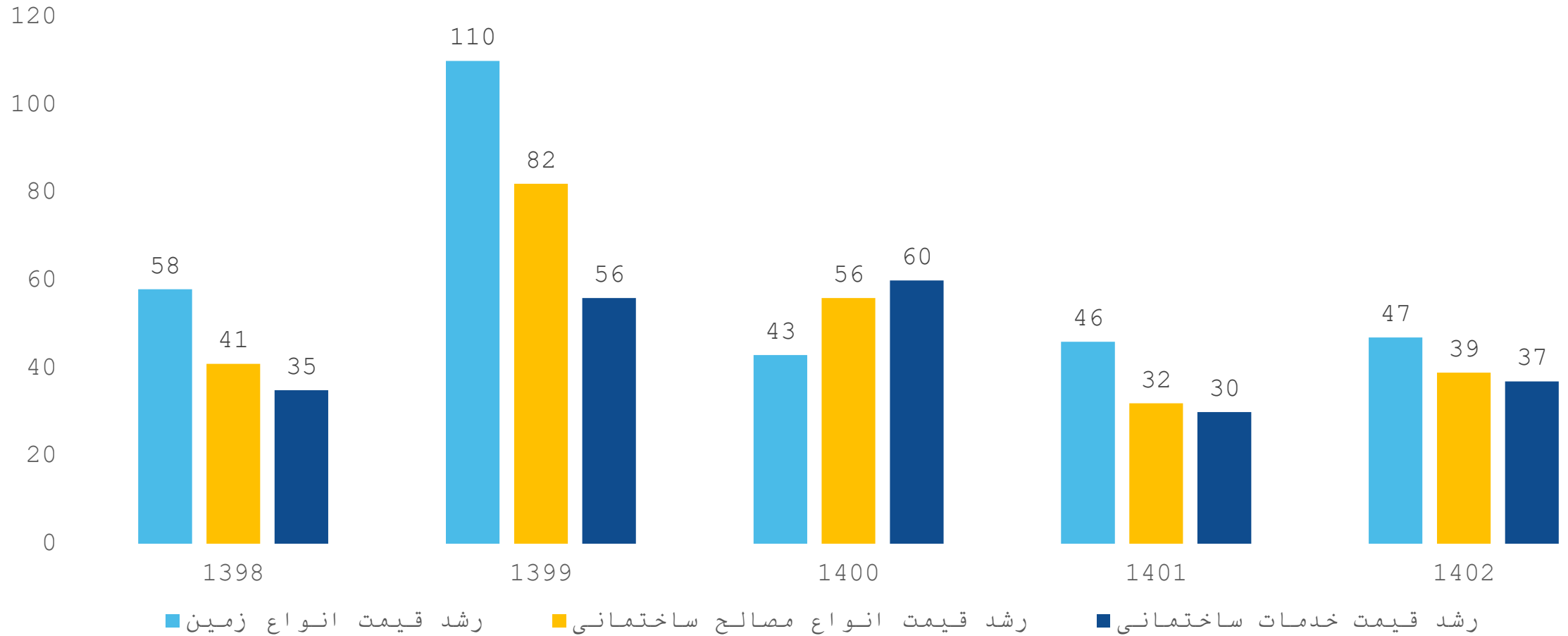
۱۴۰۱

گروه درآمدی	پس انداز	میزان وام بانکی قابل دریافت	کل
کم درآمد	462	1869	2331
میان درآمد	6515	6732	13247
پر درآمد	39532	28548	68080
متوسط	10373	8950	19323

۱۴۰۲

گروه درآمدی ۱۴۰۲	پس انداز	میزان وام بانکی قابل دریافت	کل
کم درآمد	۶۳۷	۲۸۲۲	۳۴۵۹
میان درآمد	۹۹۹۴	۱۱۰۷۸	۲۱۰۷۲
پر درآمد	۷۱۱۵۷	۵۴۷۷۶	۱۲۵۹۳۳
متوسط	۱۸۴۸۳	۱۶۵۱۵	۳۴۹۹۸

تغییرات شاخص قیمت انواع گروه های هزینه ای تولید مسکن کشور



تحولات تعاملی شاخص‌های قیمت و هزینه در بخش مسکن
در کشور- درصد

سال	رشد قیمت زمین	رشد مصالح ساختمانی	رشد خدمات ساختمانی	متوسط رشد هزینه تمام شده مسکن	نرخ رشد قیمت فروش زیربنای نوساز
۱۳۹۷	۵۴	۵۵	۱۴	۵۰	۶۰
۱۳۹۸	۵۸	۴۱	۳۹	۵۱	۶۵
۱۳۹۹	۱۱۰	۸۲	۵۱	۹۶	۱۱۲
۱۴۰۰	۴۳	۵۶	۶۴	۴۹	۴۵
۱۴۰۱	۴۶	۳۱	۵۱	۴۱	۵۴
1402	۴۷	۳۹	۳۷	۴۳	۴۷



شاخص های ارزیابی سرمایه گذاری مسکن در کشور _ ارقام میلیون ریال _ درصد

سال	هزینه تمام شده یک متر مربع خالص مسکونی	قیمت فروش یک متر مربع مسکن	قیمت نسبت به هزینه
۱۳۹۷	۳۹	۴۶	۱/۱۷
۱۳۹۸	۵۴	۷۶	۱/۴
۱۳۹۹	۱۰۹	۱۶۳	۱/۴۹
۱۴۰۰	۱۵۳	۲۳۷	۱/۵۴
۱۴۰۱	۲۲۹	۳۶۵	۱/۵۹
1402	۳۹۰	۵۳۸	۱,۳۸

در محاسبات فوق هزینه خواب سرمایه در نظر گرفته شده

تحولات هزینه تمام شده ساخت یک واحد مسکونی تکمیل شده در کشور

سال	تعداد واحد (هزار واحد)	مساحت زیربنا (میلیون متر مربع)	مساحت زمین (متر مربع)	متوسط زیربنای ناخالص هر واحد (متر مربع)	متوسط مساحت زمین هر واحد	متوسط هزینه بنای هر واحد (میلیون ریال)	متوسط هزینه زمین هر واحد (میلیون ریال)	متوسط هزینه تمام شده هر واحد (میلیون ریال)
۱۳۹۷	۴۲۷	۷۶	۳۷	۱۷۷	۸۶	۲۴۷۸	۲۳۲۲	۴۸۰۰
۱۳۹۸	۳۶۱	۶۶	۳۰	۱۸۲	۸۳	۳۶۴۰	۳۲۳۷	۶۸۷۷
۱۳۹۹	۴۴۰	۷۸	۳۶	۱۷۷	۸۱	۶۵۴۹	۶۹۶۶	۱۳۵۱۵
۱۴۰۰	۳۹۶	۷۲	۳۵	۱۸۱	۸۸	۱۰۴۹۸	۸۸۸۸	۱۹۳۸۶
۱۴۰۱	۳۷۰	۶۳	۳۱	۱۷۰	۸۲	۱۴۷۹۰	۱۲۵۴۶	۲۷۳۳۶
1402	382	56	28	144	71	۲۰۵۵۸	۱۸۴۴۲	۳۹۰۰۰

تحولات تعاملی شاخص‌های قیمت و هزینه در بخش مسکن
در شهر تهران - درصد

متوسط رشد قیمت زیربنای نوساز	متوسط رشد هزینه تمام شده مسکن	رشد خدمات ساختمانی و سایر هزینه‌ها	رشد مصالح ساختمانی	رشد قیمت زمین	
۷۸	۵۷	۱۸	۴۷	۶۳	۱۳۹۷
۴۴	۴۶	۱۴	۳۵	۵۲	۱۳۹۸
123	۸۹	۳۵	۷۶	۹۸	۱۳۹۹
27	۵۲	۵۶	۵۵	۵۱	۱۴۰۰
53	۳۸	۶۱	۴۰	۳۵	۱۴۰۱
۲۷	۴۱	۴۱	۴۵	۳۹	1402

ضریب اهمیت
زمین: ۷۰ درصد،
مصالح: ۲۵ درصد و
خدمات: ۵ درصد