

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

بمهار کویز:

پیش بینی بدون خطا وجود ندارد اما پیش بینی همراه با خطا بهتر از نداشتن پیش بینی است.

بازار مسکن

بهر روز ملکی

سیمای اقتصادی بخش مسکن

سهام گروه مسکن از هزینه خانوار: ۳۸٪

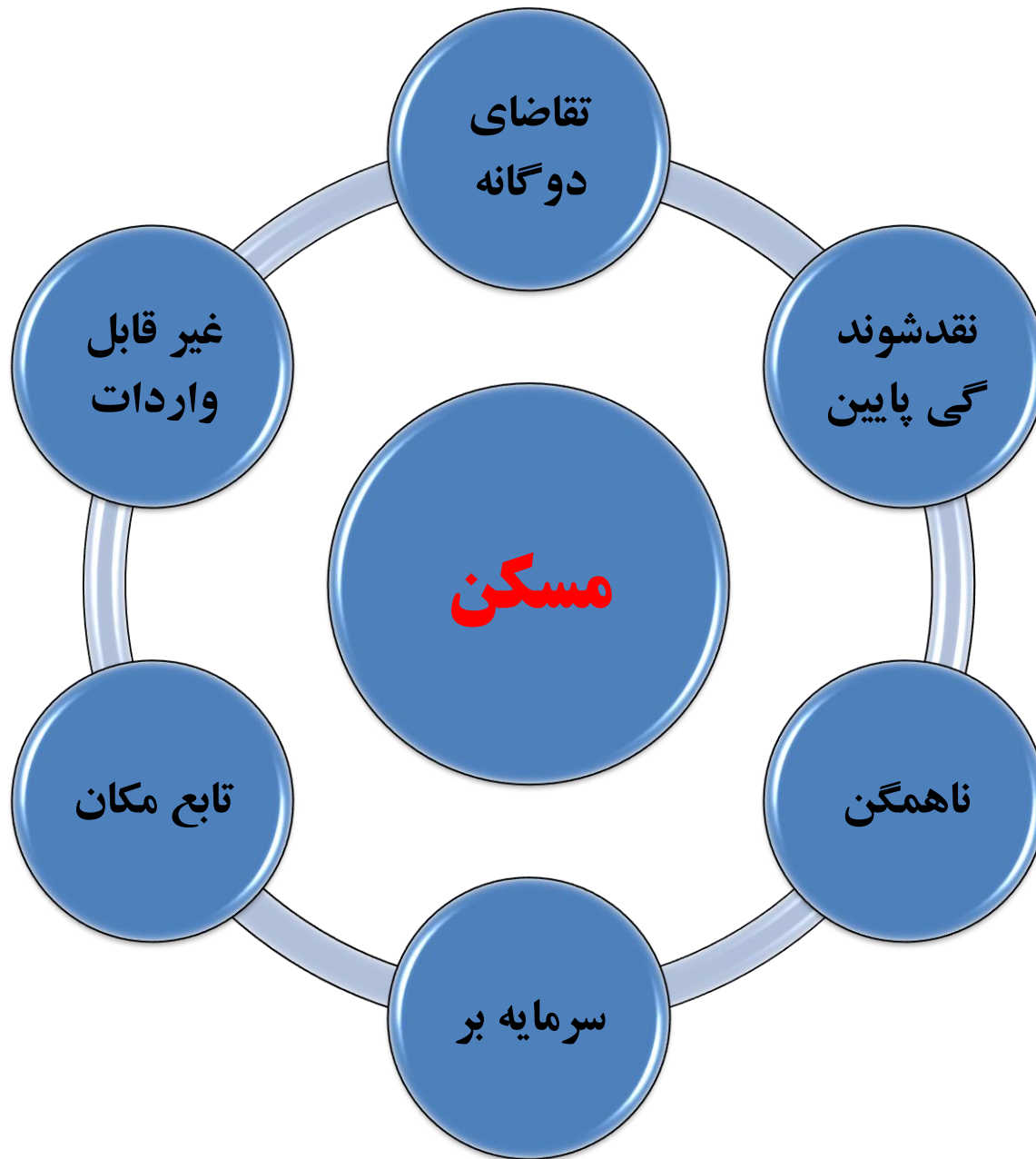
سهام گروه مسکن از شاخص تورم: ۳۷٪

سهام املاک از دارایی خانوار: ۷۰٪

سهام بخش ساختمان از اشتغال: ۱۴٪

سهام بخش خصوصی در سرمایه گذاری مسکن: ۹۷٪

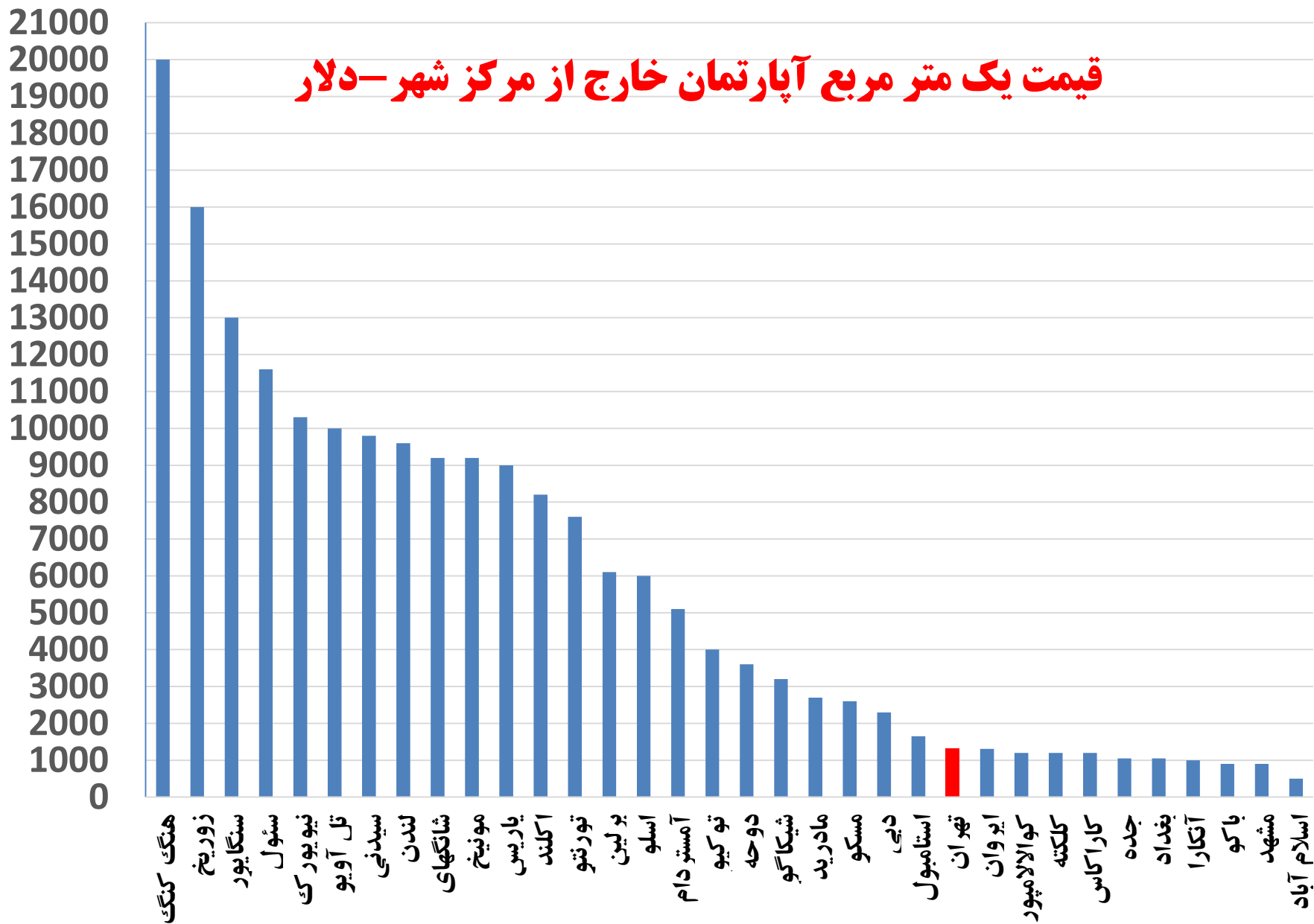
قیمت موجودی مسکن: ۱۰ برابر نقدینگی



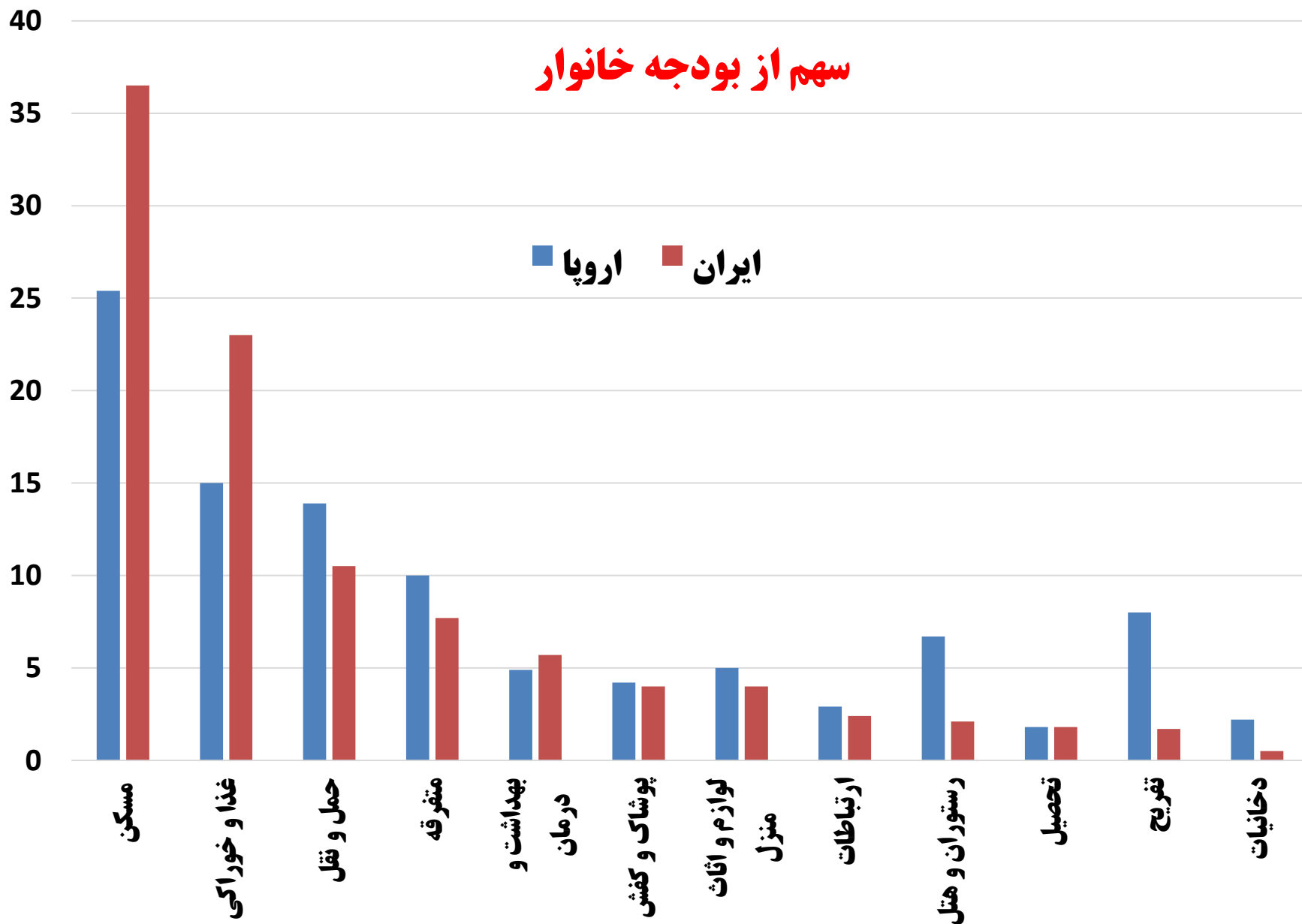
وضعیت مسکن کشورهای منتخب (غیر قابل استناد)

کشور	زیربنا سرانه (متر مربع)	سکونت ملکی	نسبت خانوار به مسکن
کانادا	۵۸	۷۱	۱.۰۱
فرانسه	۳۶	۶۳	۰.۹۴
ترکیه	۲۸	۶۰	۱.۰۴
ایران	۲۷	۵۸	۱.۰۶
روسیه	۲۱	۸۸	۰.۹۲
هنگ کنگ	۱۵	۴۷	۱.۰۷

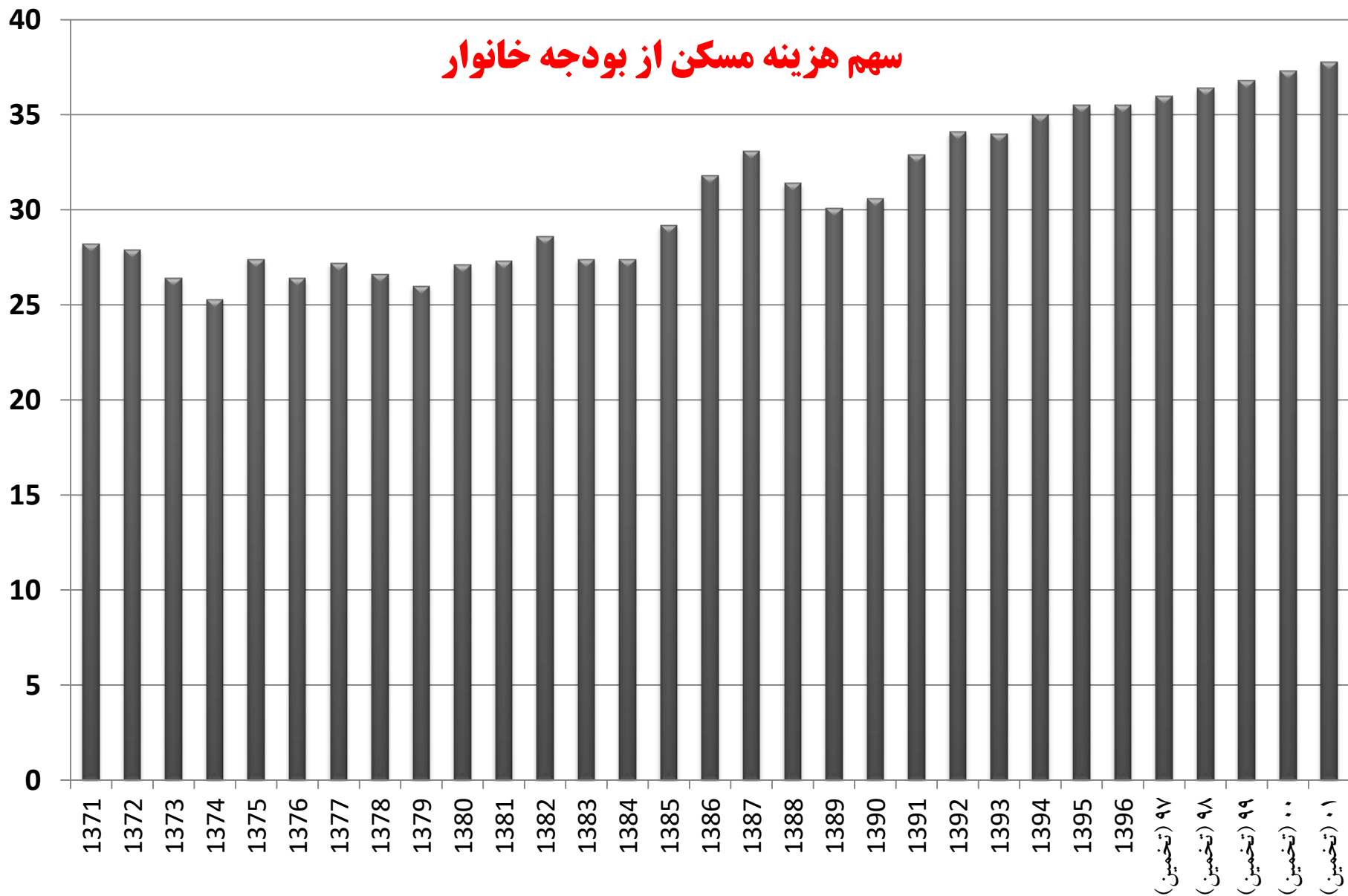
قیمت یک متر مربع آپارتمان خارج از مرکز شهر - دلار



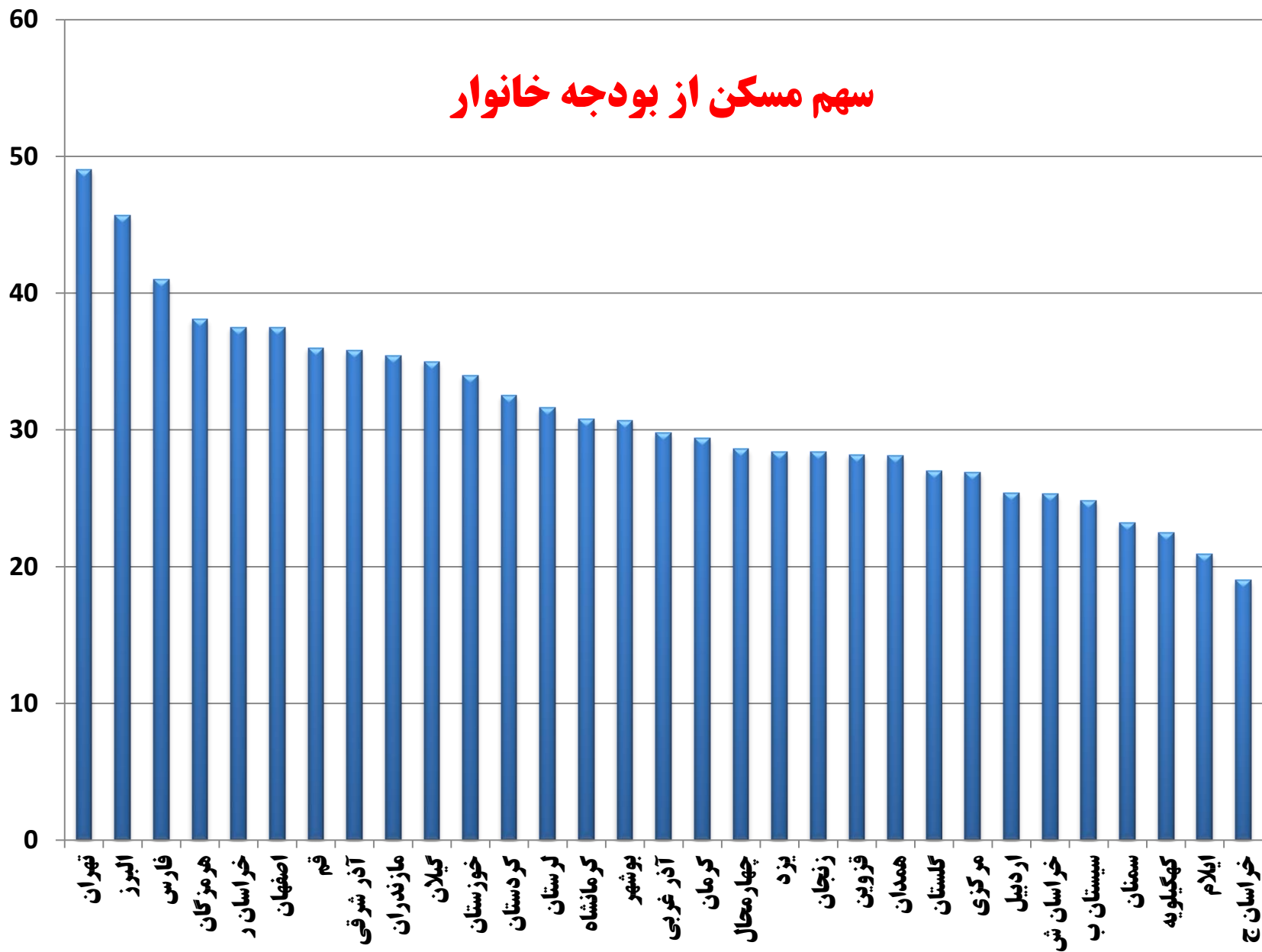
سهم از بودجه خانوار

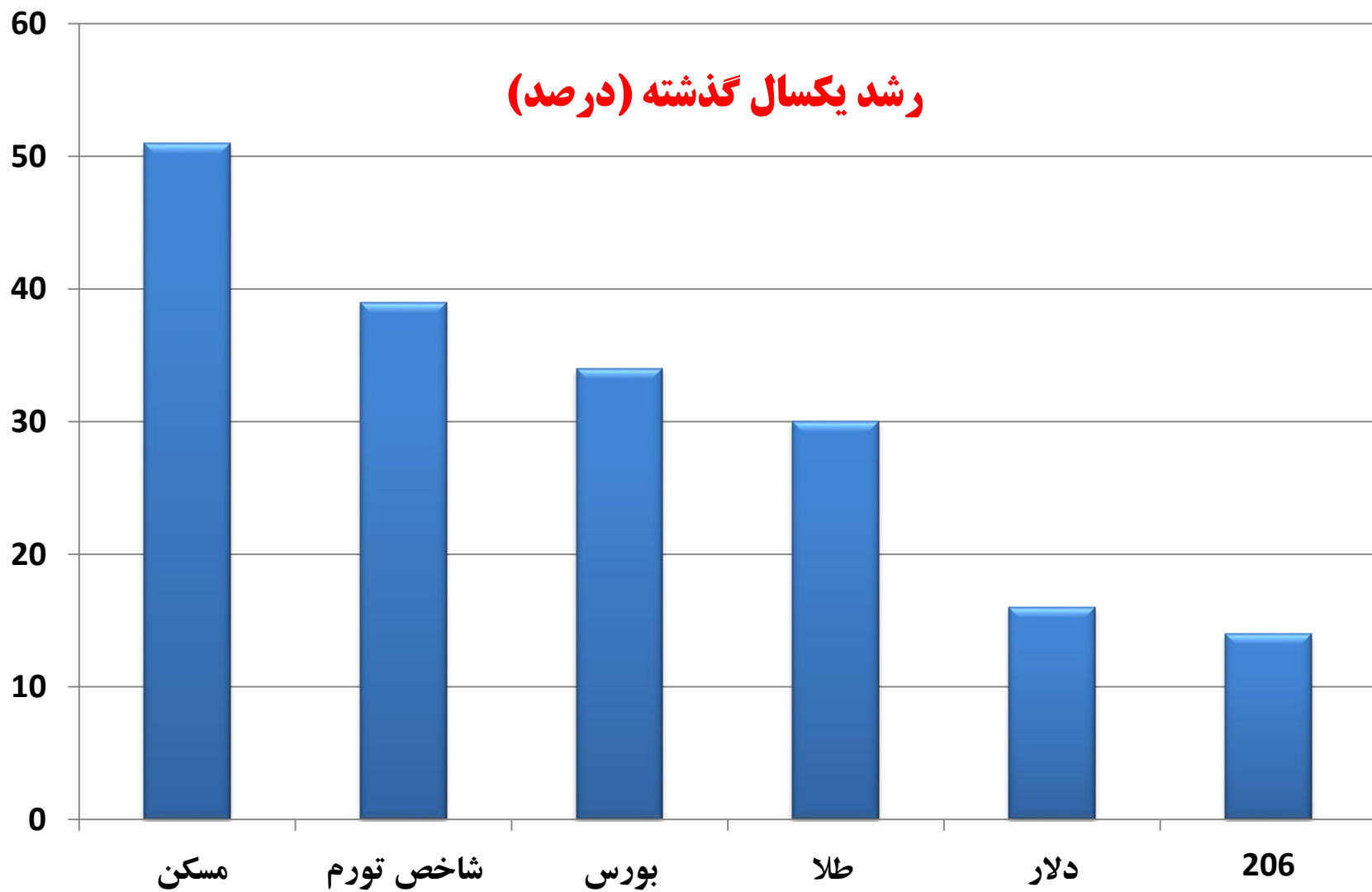


سهم هزینه مسکن از بودجه خانوار

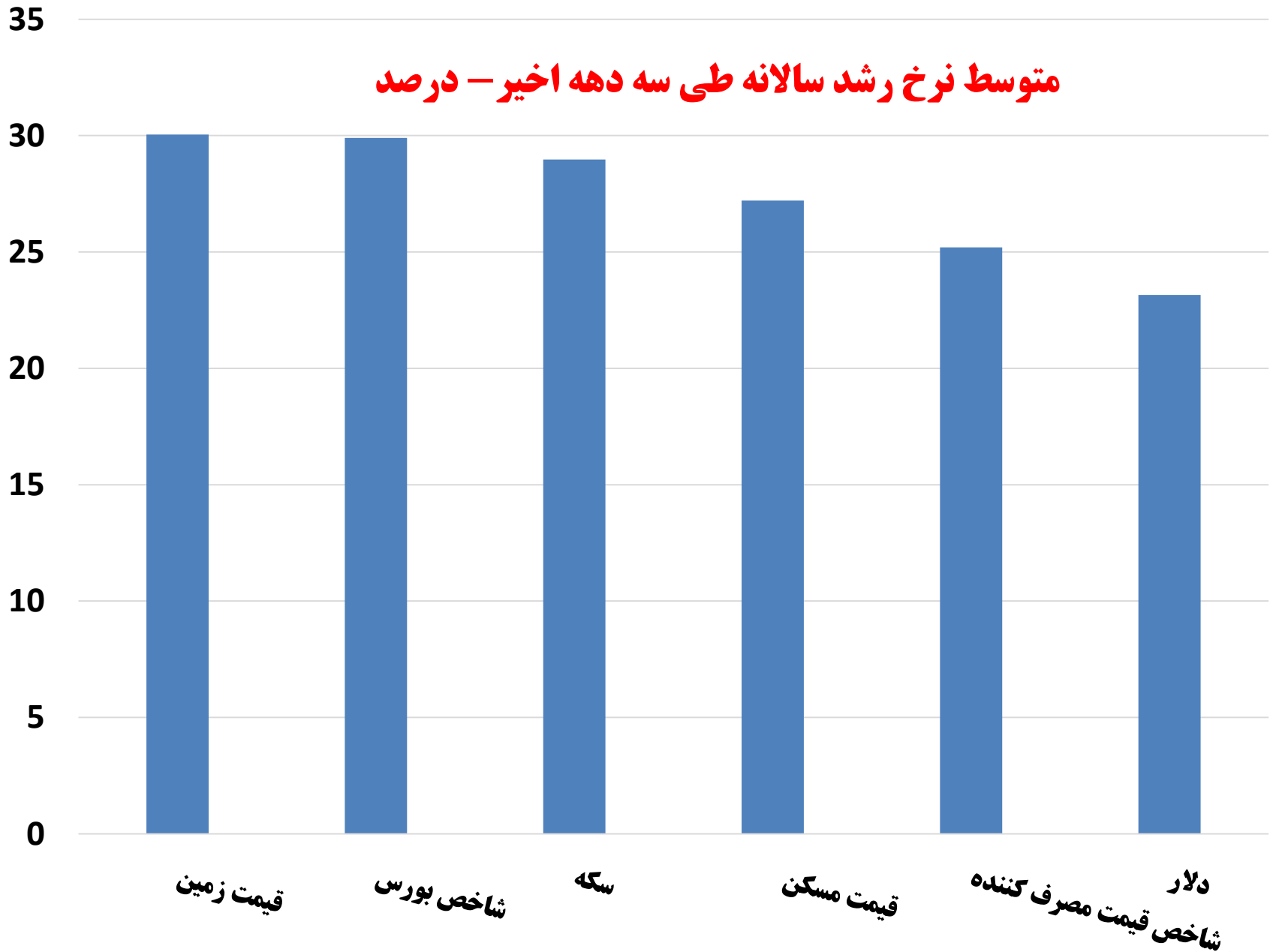


سهم مسکن از بودجه خانوار





متوسط نرخ رشد سالانه طی سه دهه اخیر - درصد





تقاضای مصرفی



سیمای جمعیتی ایران؛ سال ۱۴۰۰

جمعیت کل کشور
۸۴/۱ میلیون نفر

نسبت سالمندی
۷/۲



نسبت سالمندی
۶/۴



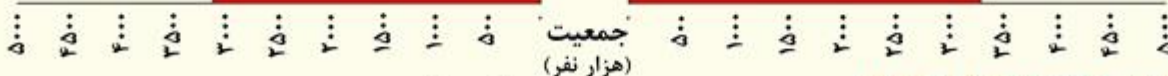
۴۱/۶
میلیون نفر

جمعیت واقع در
سن کار (میلیون نفر)

۲۸/۹

زیر ۱۵ سال
(میلیون نفر)

۹/۷



سالمند
(میلیون نفر)
۳/۰

سالمند
(میلیون نفر)
۲/۷

جمعیت واقع در
سن کار (میلیون نفر)

۲۹/۵

زیر ۱۵ سال
(میلیون نفر)

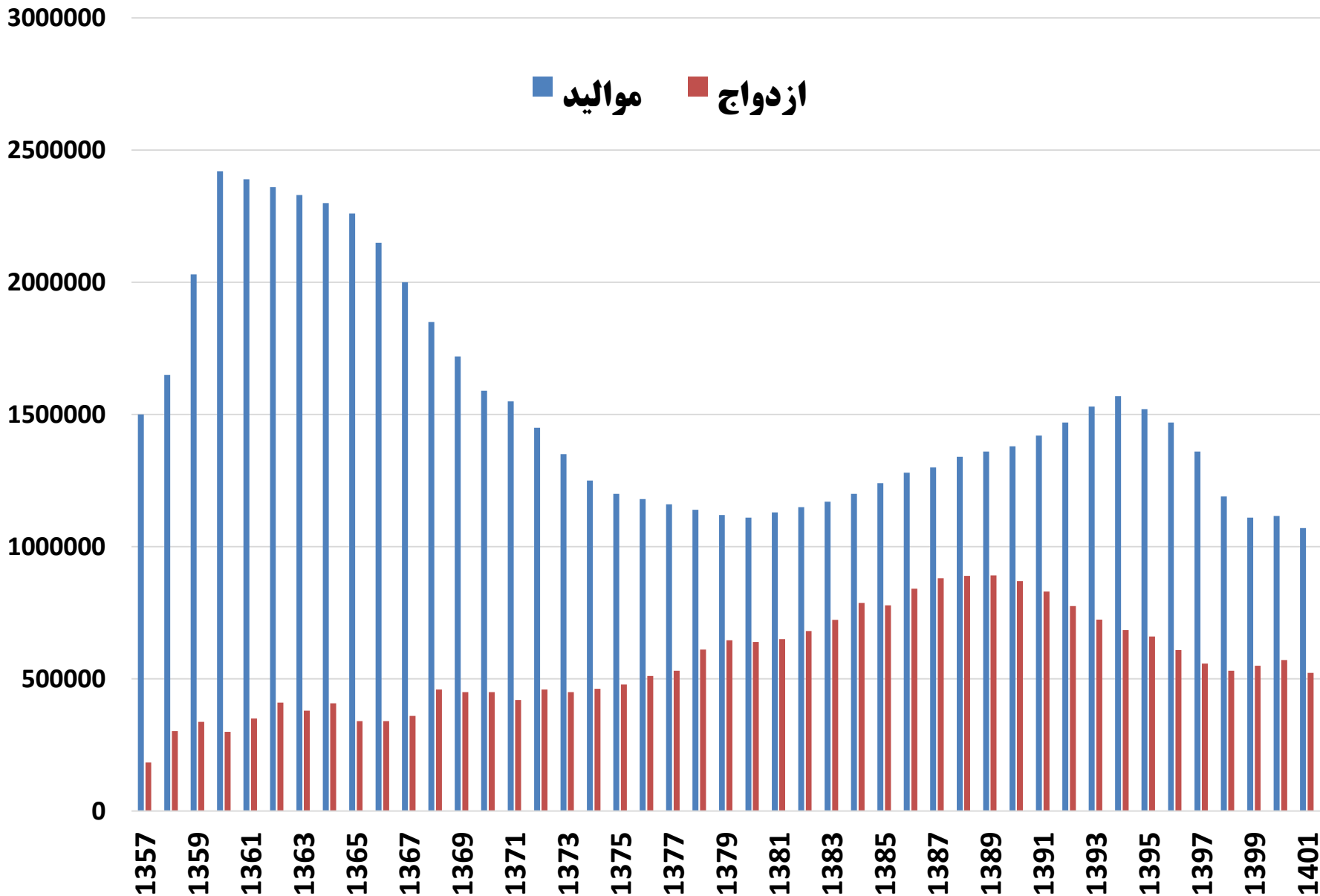
۱۰/۲

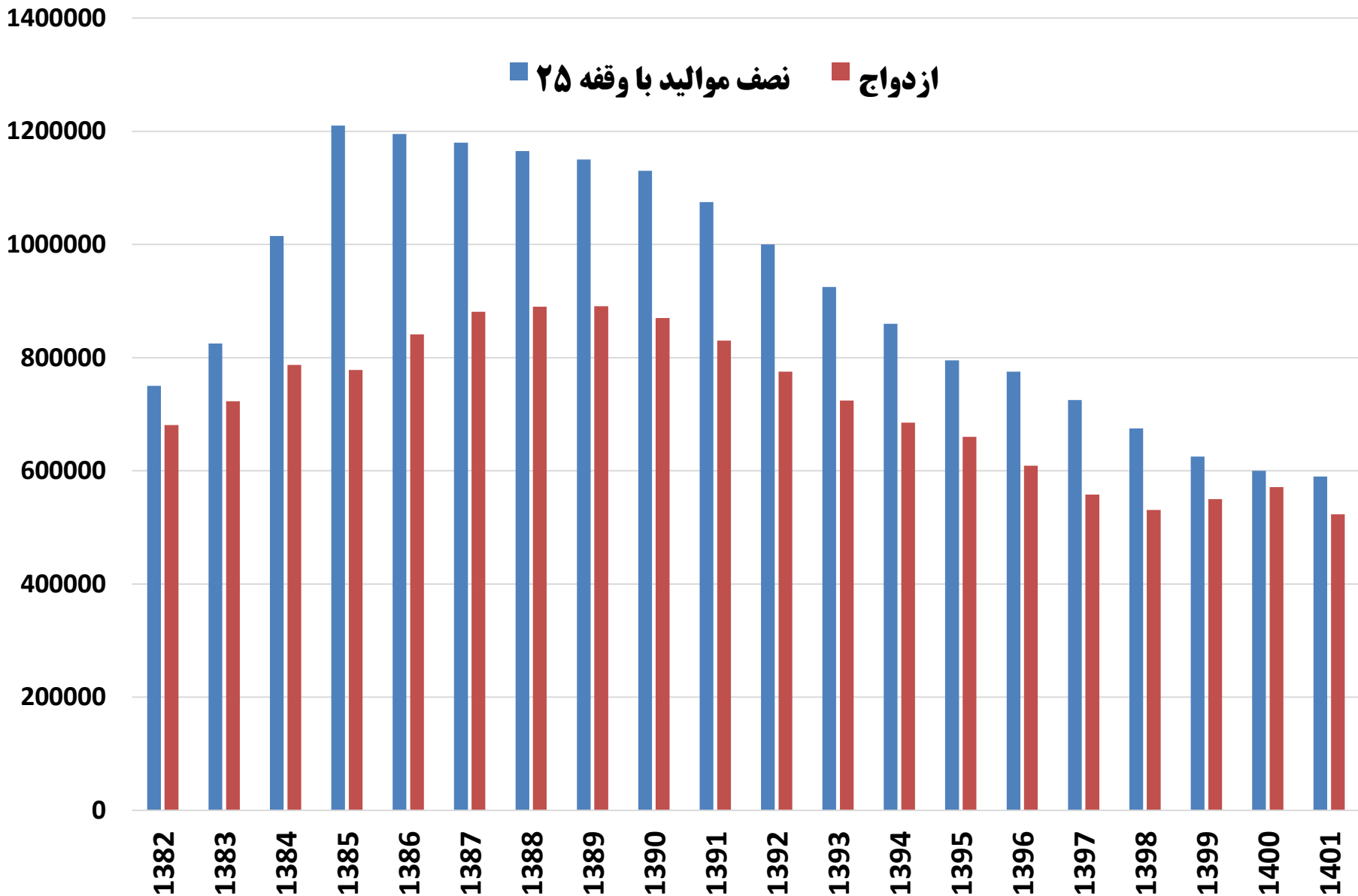


۴۲/۵
میلیون نفر

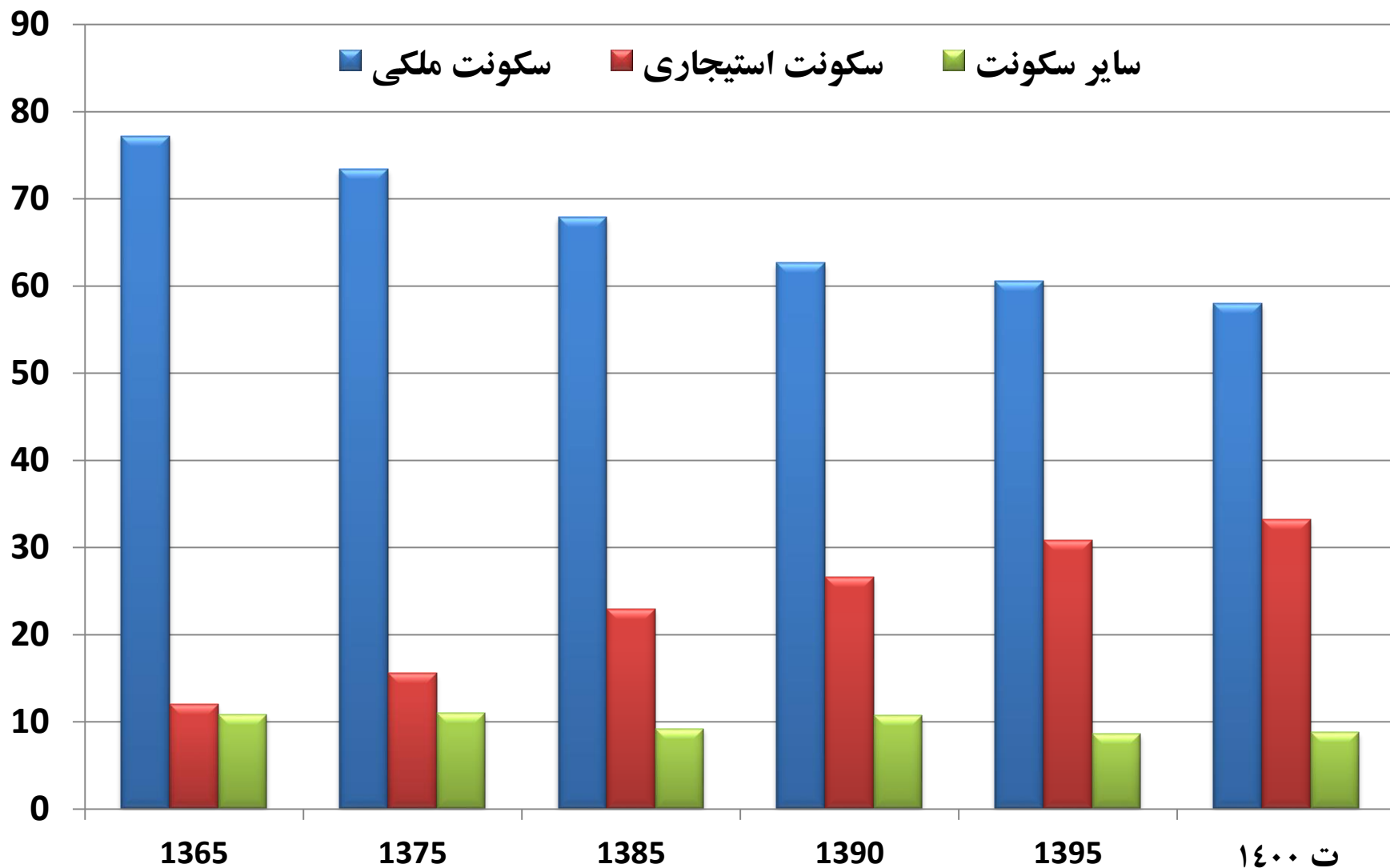
هرم سنی ایران در سال ۱۴۰۰

ماخذ: مرکز آمار ایران، گزارش پیش‌بینی جمعیت و خانوار به تفکیک مناطق شهری و روستایی، استان و شهرستان - سال ۱۴۰۰

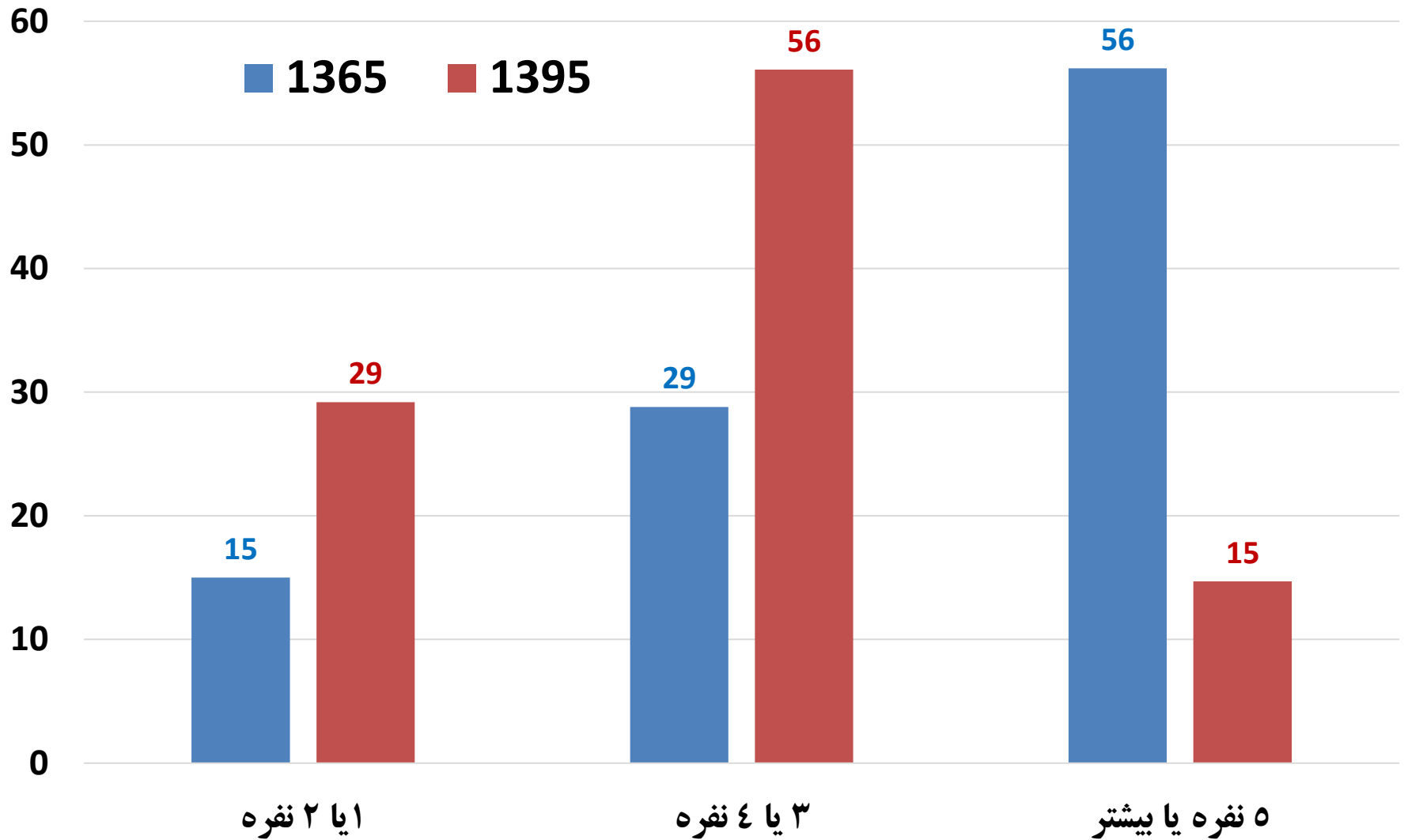




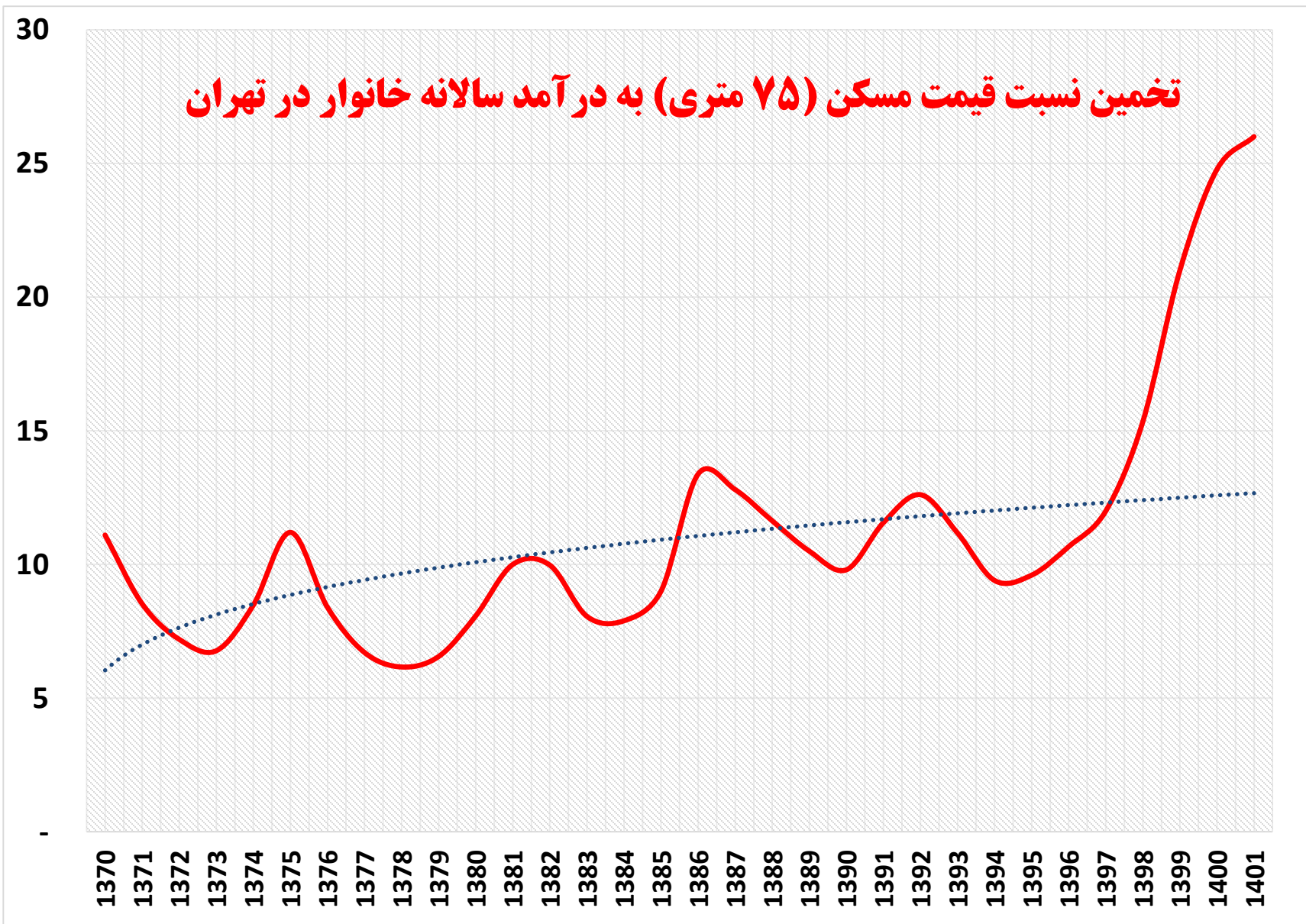
نحوه تصرف خانوارها (درصد)



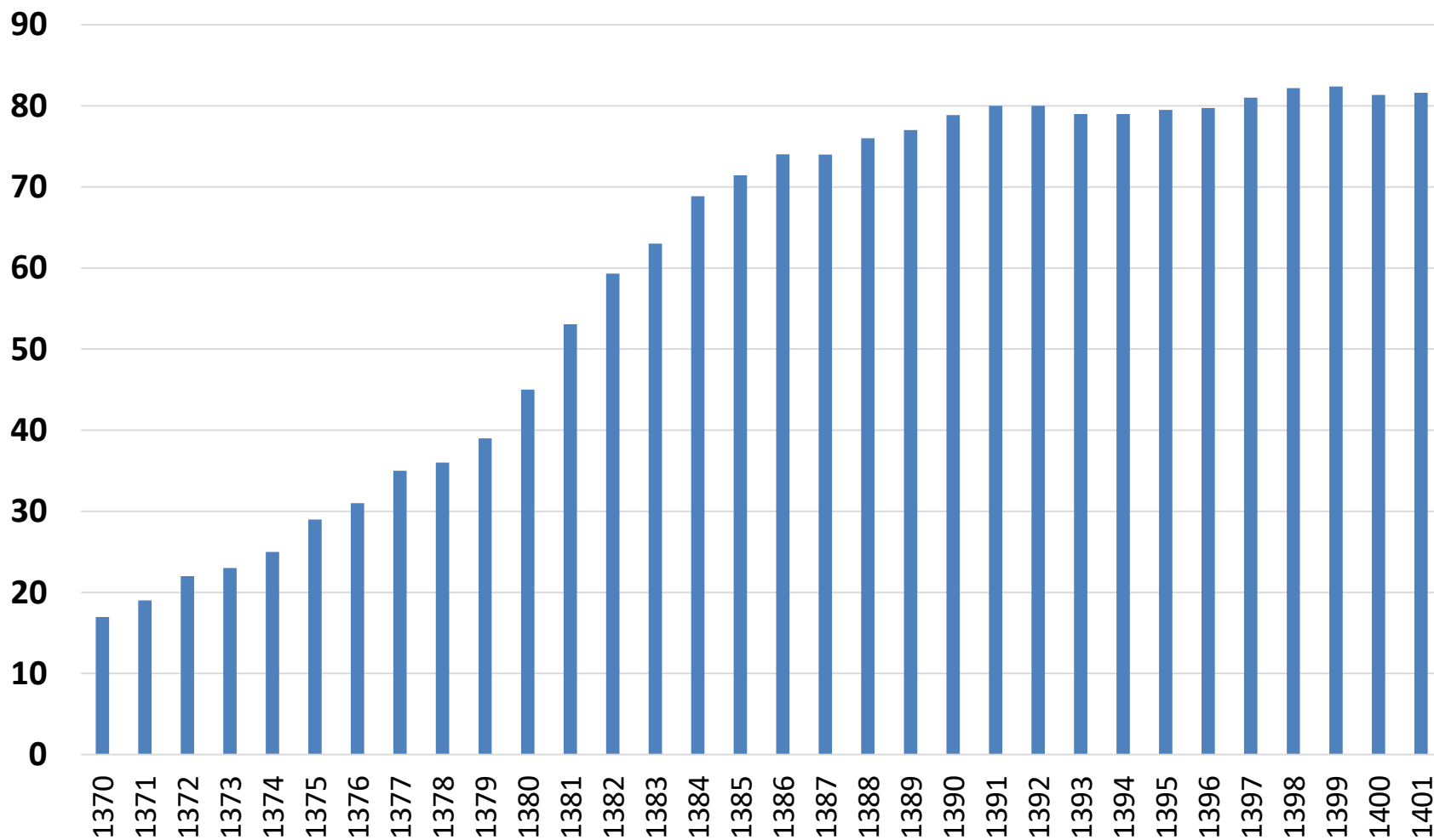
تحولات بعد خانوار



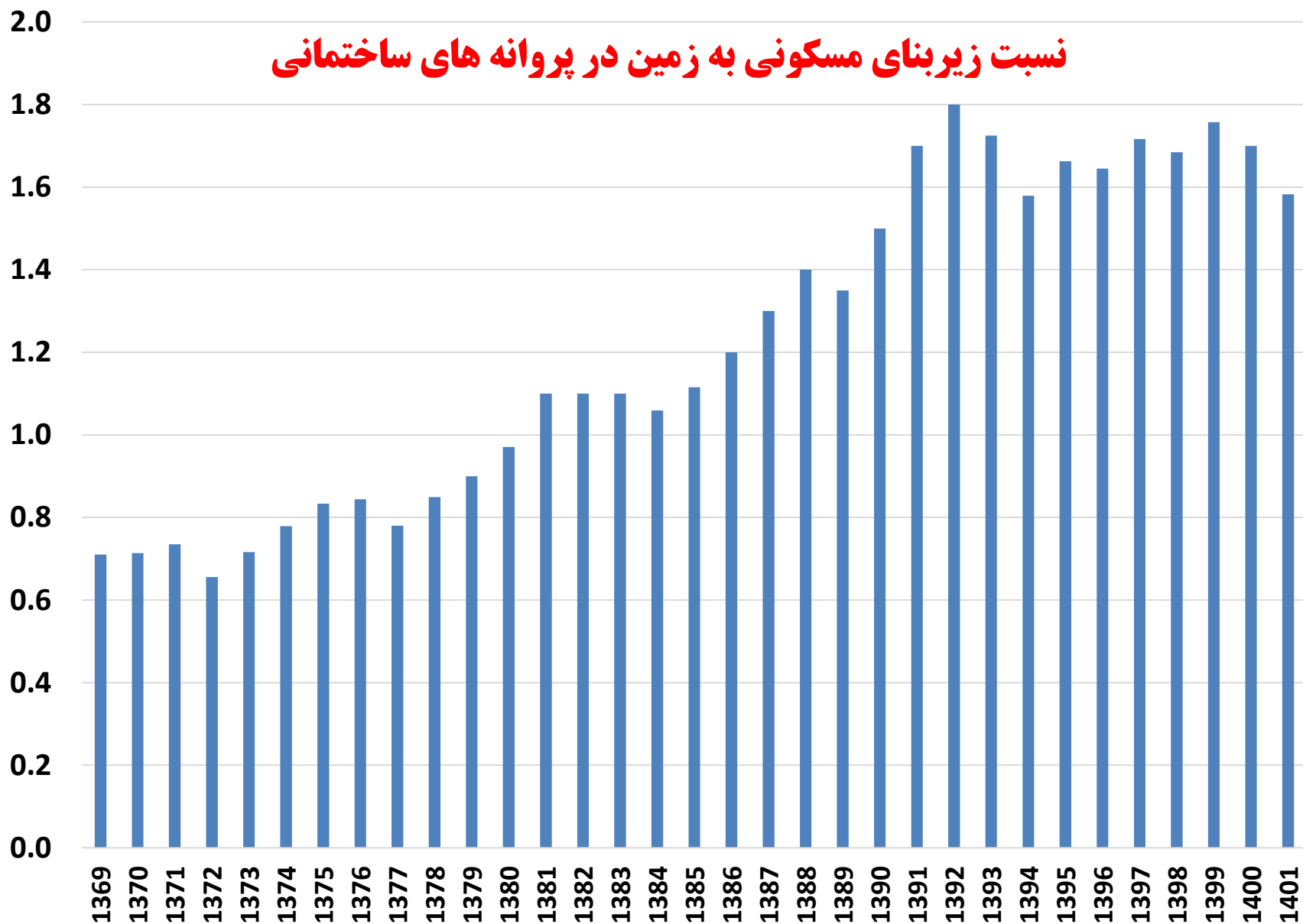
تخمین نسبت قیمت مسکن (۷۵ متری) به درآمد سالانه خانوار در تهران



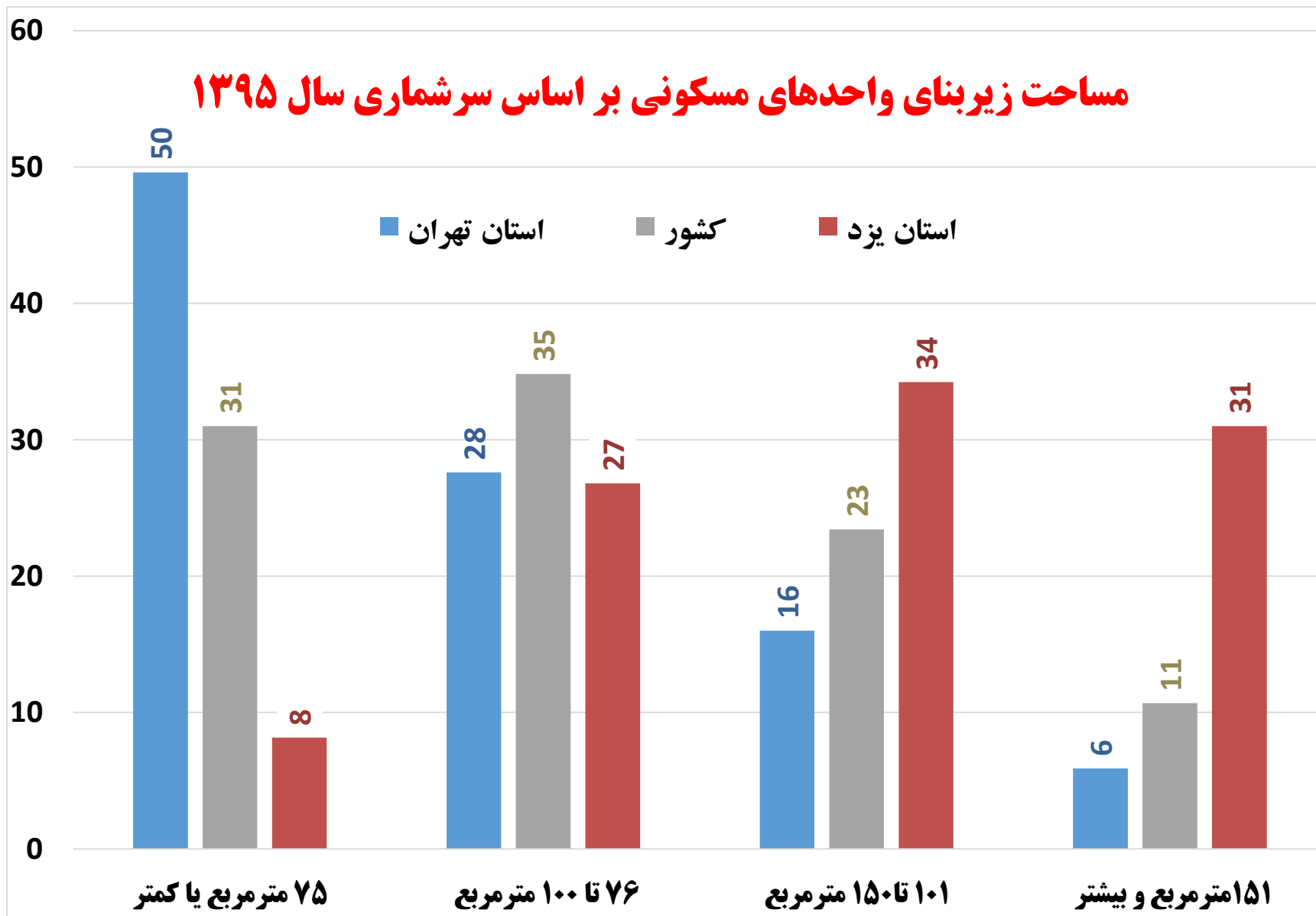
سهم پروانه های احداث بنا با اسکلت فلزی یا بتنی - درصد



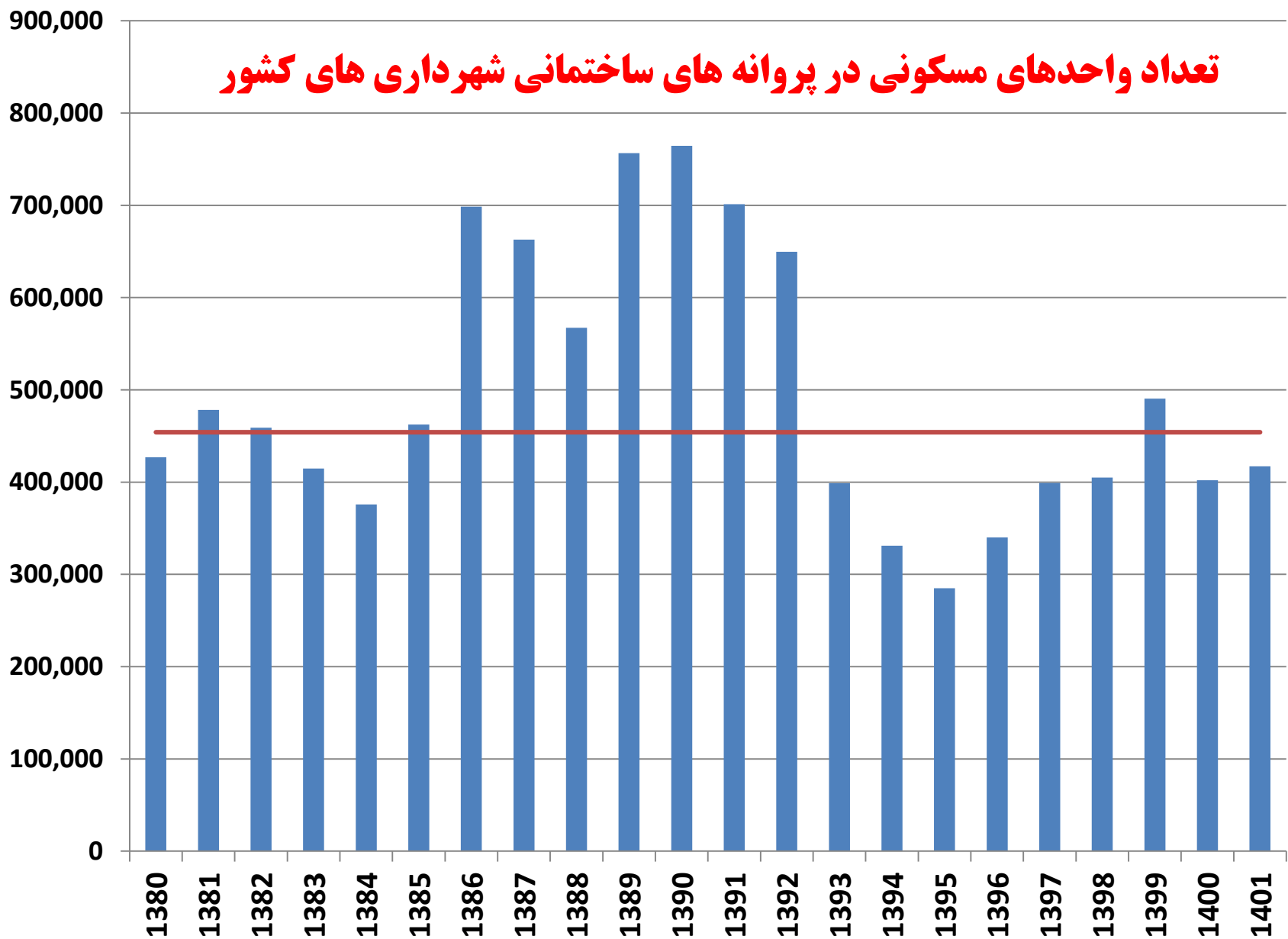
نسبت زیربنای مسکونی به زمین در پروانه های ساختمانی



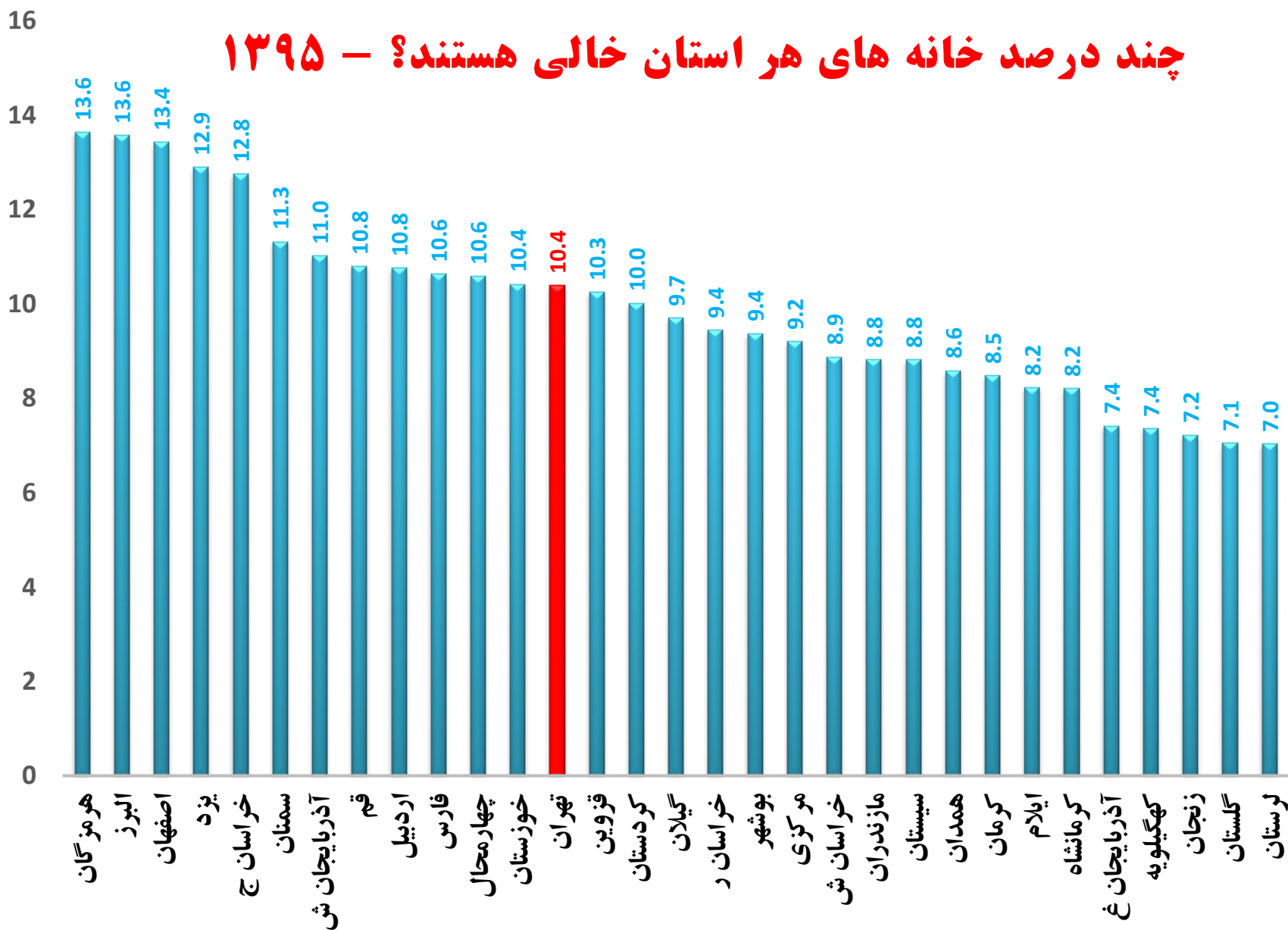
مساحت زیربنای واحدهای مسکونی بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵



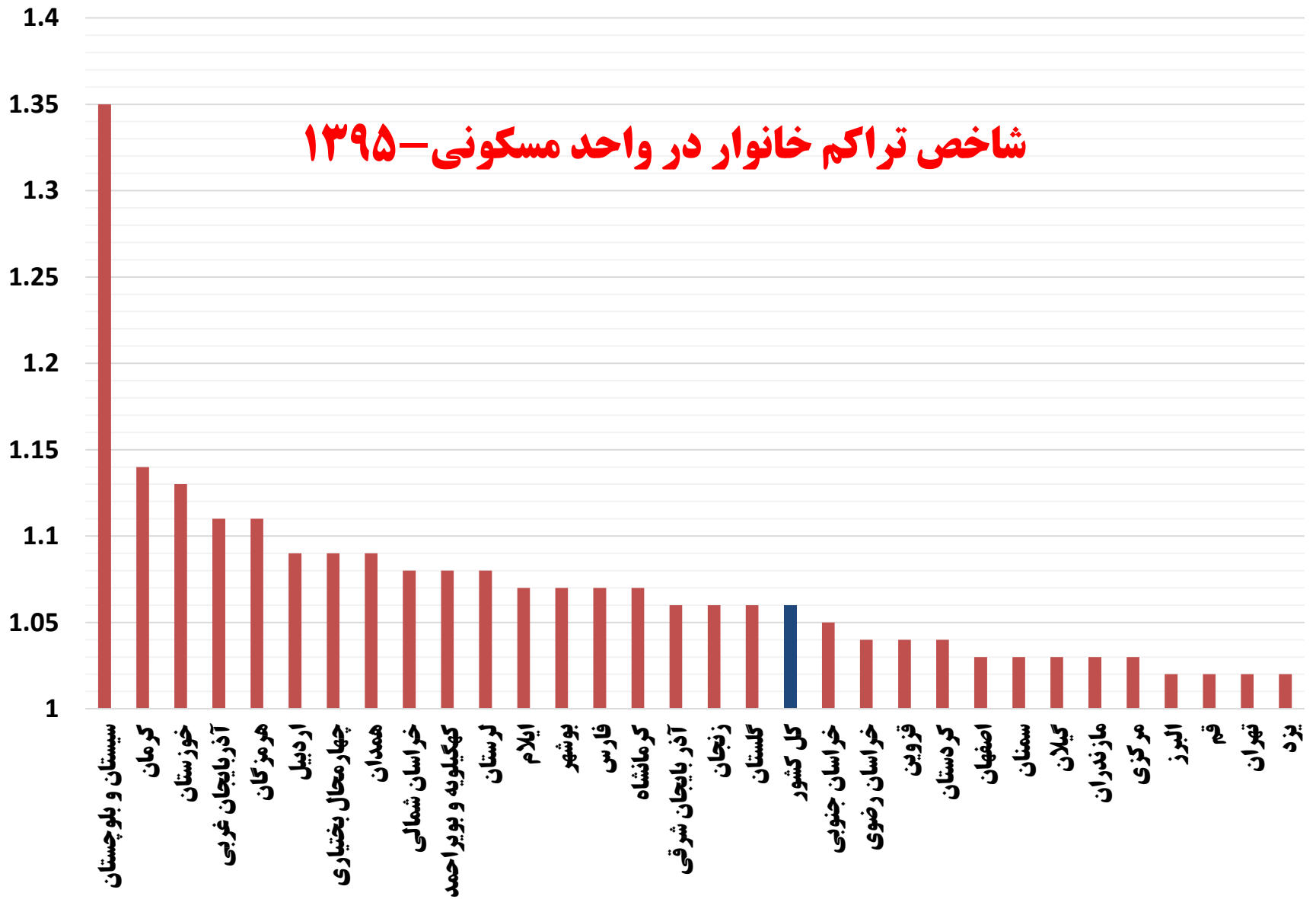
تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی شهرداری های کشور



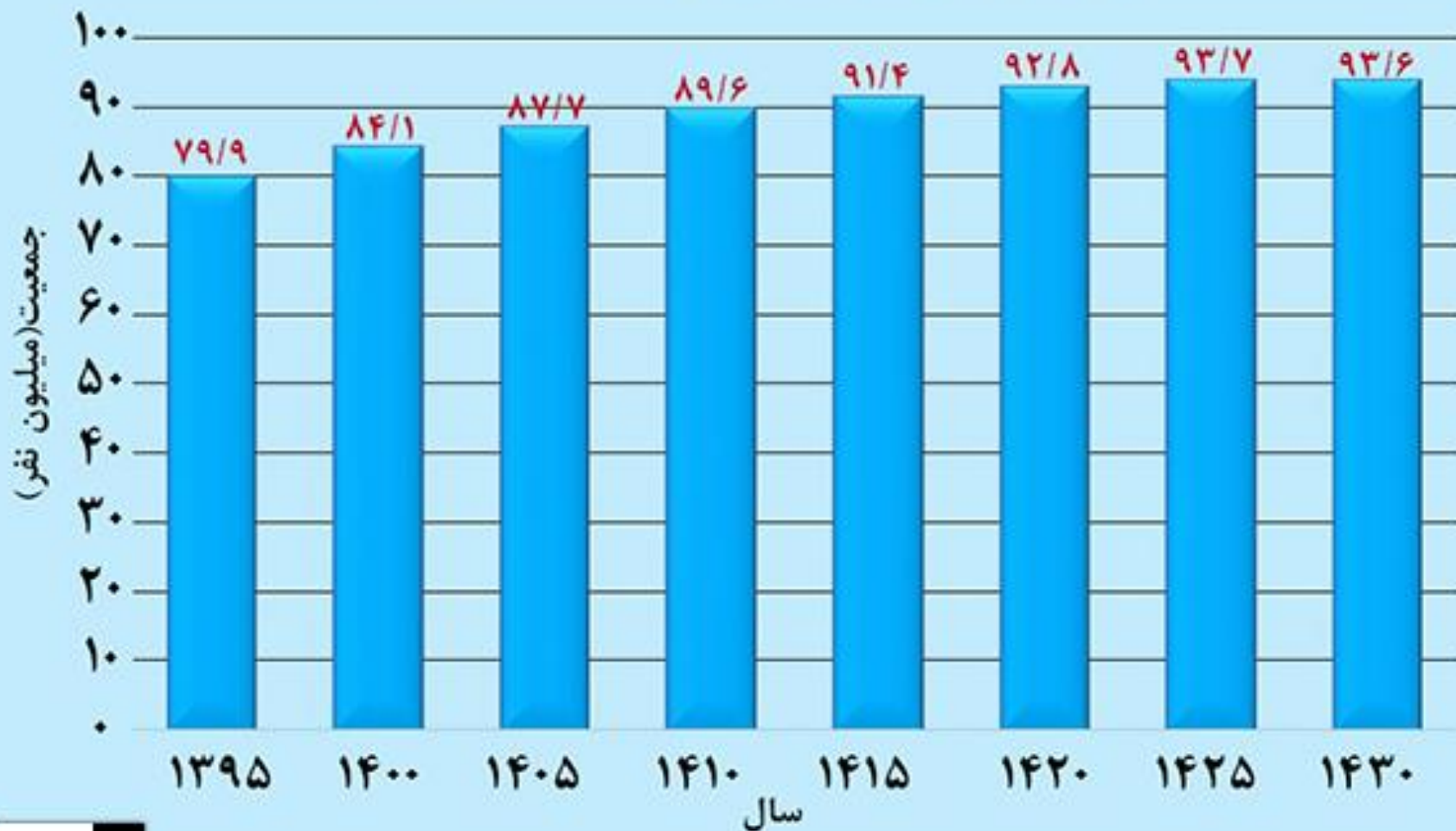
چند درصد خانه های هر استان خالی هستند؟ - ۱۳۹۵



شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی - ۱۳۹۵



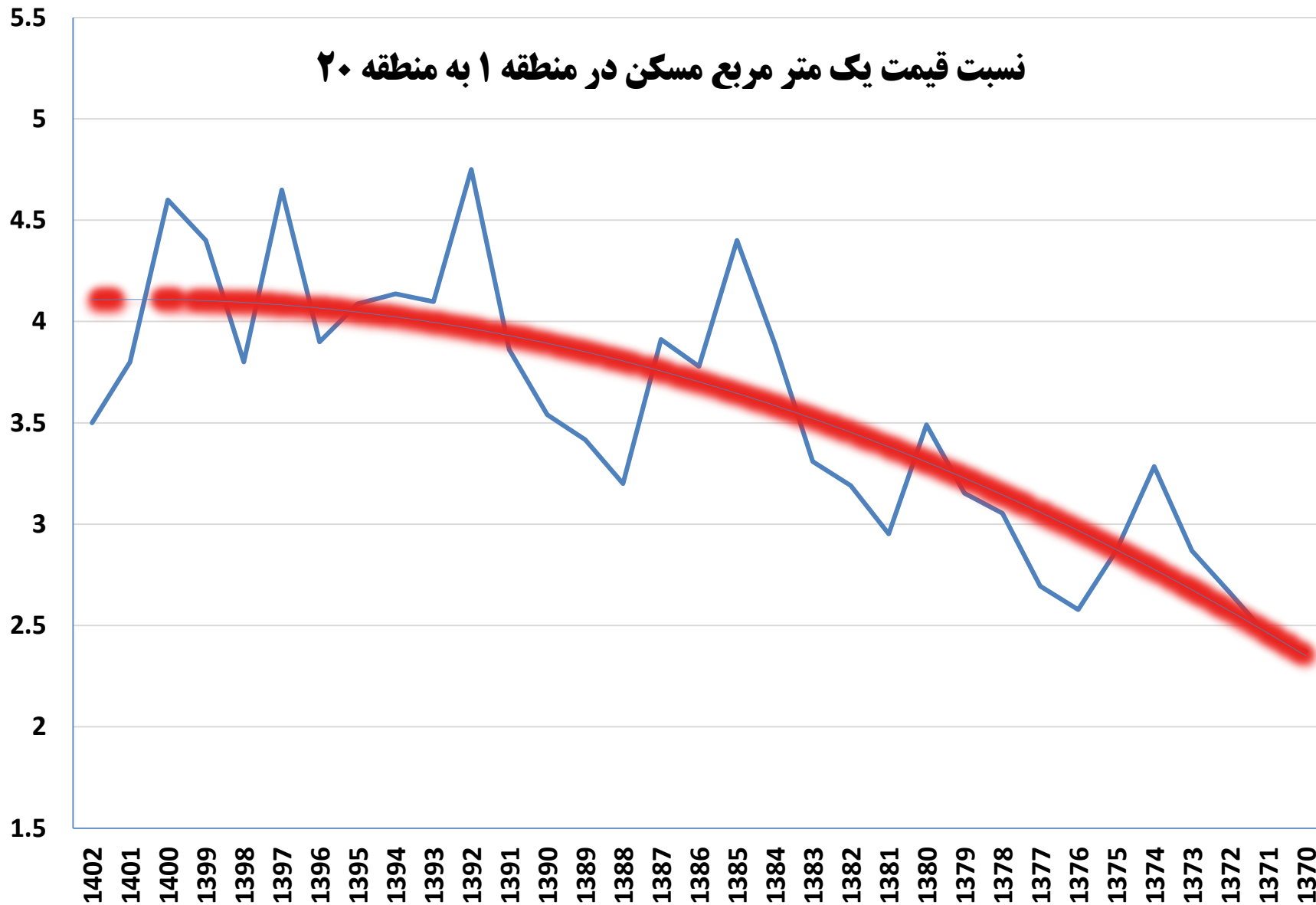
پیش‌بینی جمعیت ایران: ۱۳۹۵-۱۴۳۰



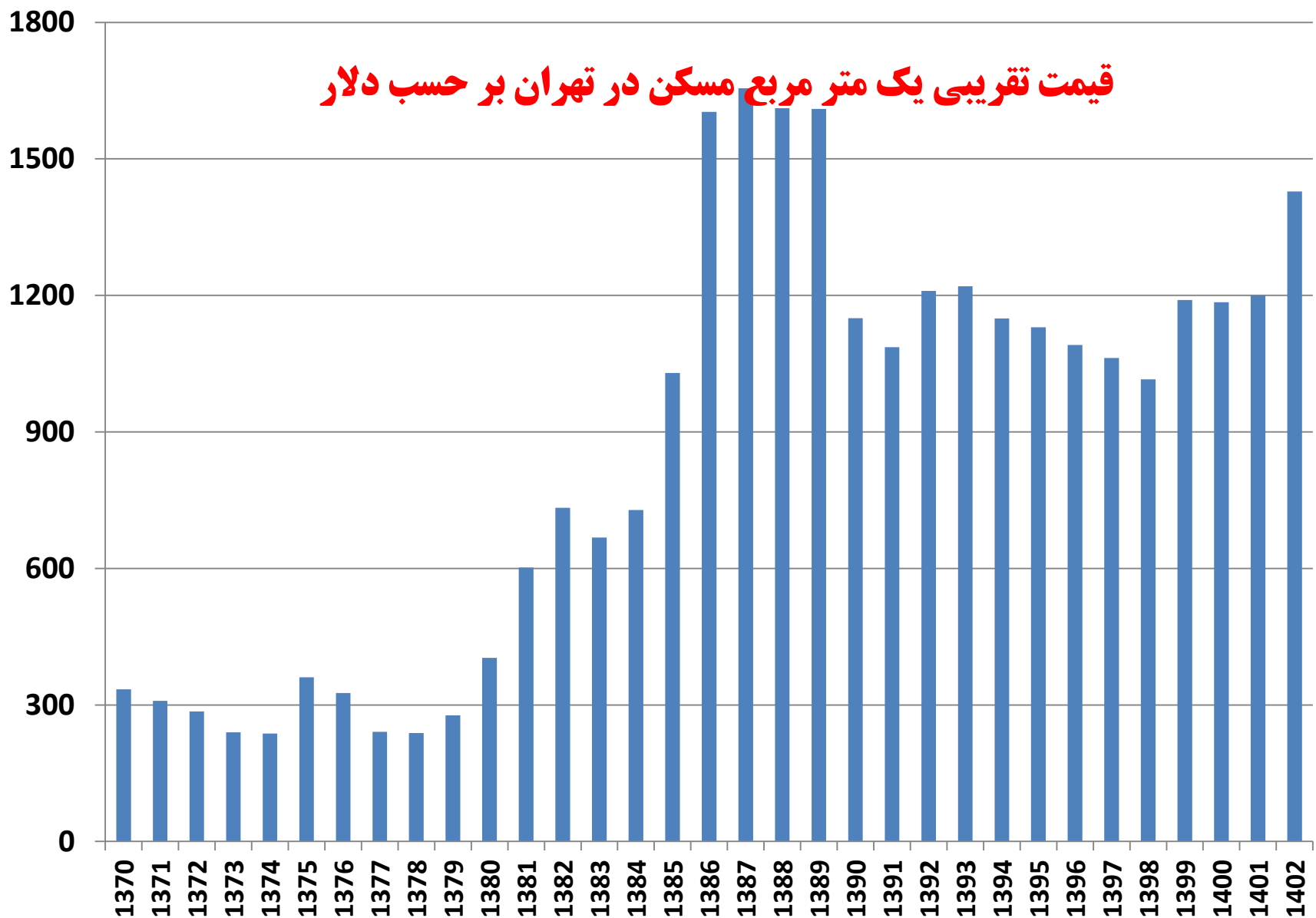
سال	جمعیت (میلیون)	بعد خانوار	خانوار (میلیون)	مسکن در تصرف (میلیون)	خانوار در واحد مسکونی	مسکن خالی (میلیون)	مسکن خالی و غیر خالی (میلیون)
۱۳۵۵	۳۴	۵.۰۲	۶.۷	۵.۳	۱.۲۷	—	—
۱۳۹۵	۸۰	۳.۳۰	۲۴.۲	۲۲.۸	۱.۰۶	۲.۶	۲۵.۴
۱۴۰۰	۸۴	۳.۱۸	۲۶.۴	۲۴.۹	۱.۰۶	۲.۶	۲۷.۵
۱۴۱۰	۸۹	۳.۰۳	۲۹.۴	۲۹.۴	۱	۲.۶	۳۲



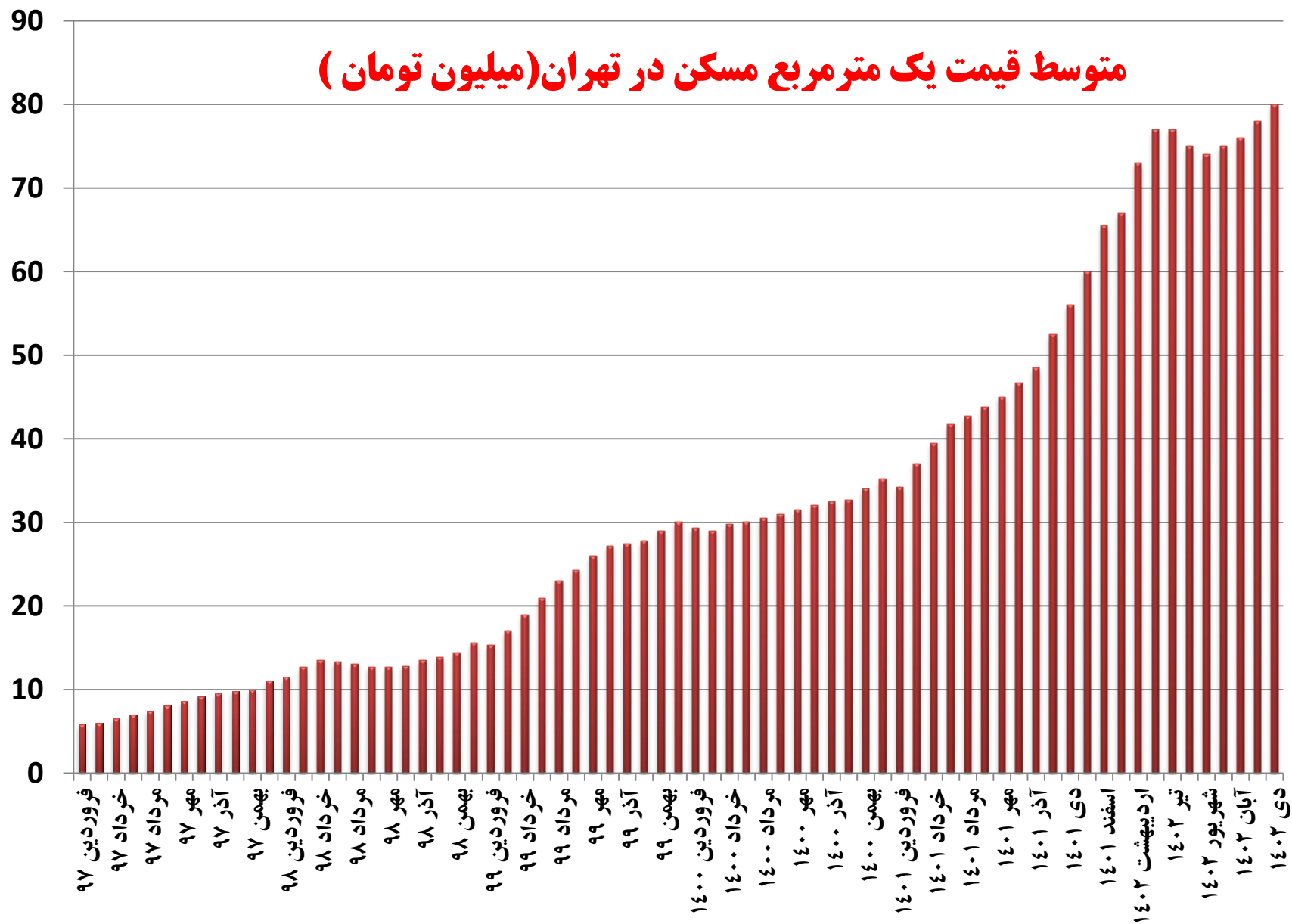
نسبت قیمت یک متر مربع مسکن در منطقه ۱ به منطقه ۲۰



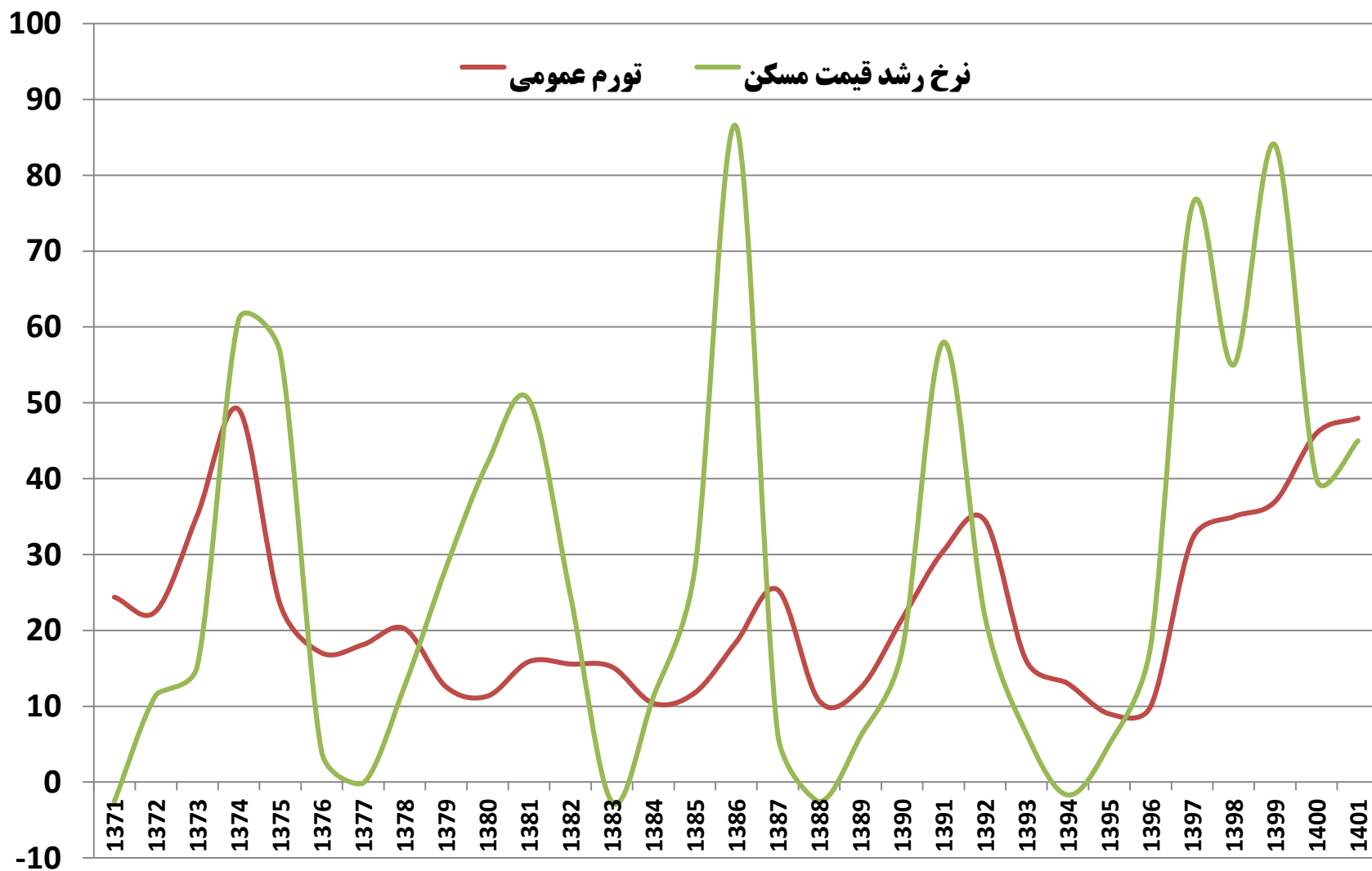
قیمت تقریبی یک متر مربع مسکن در تهران بر حسب دلار

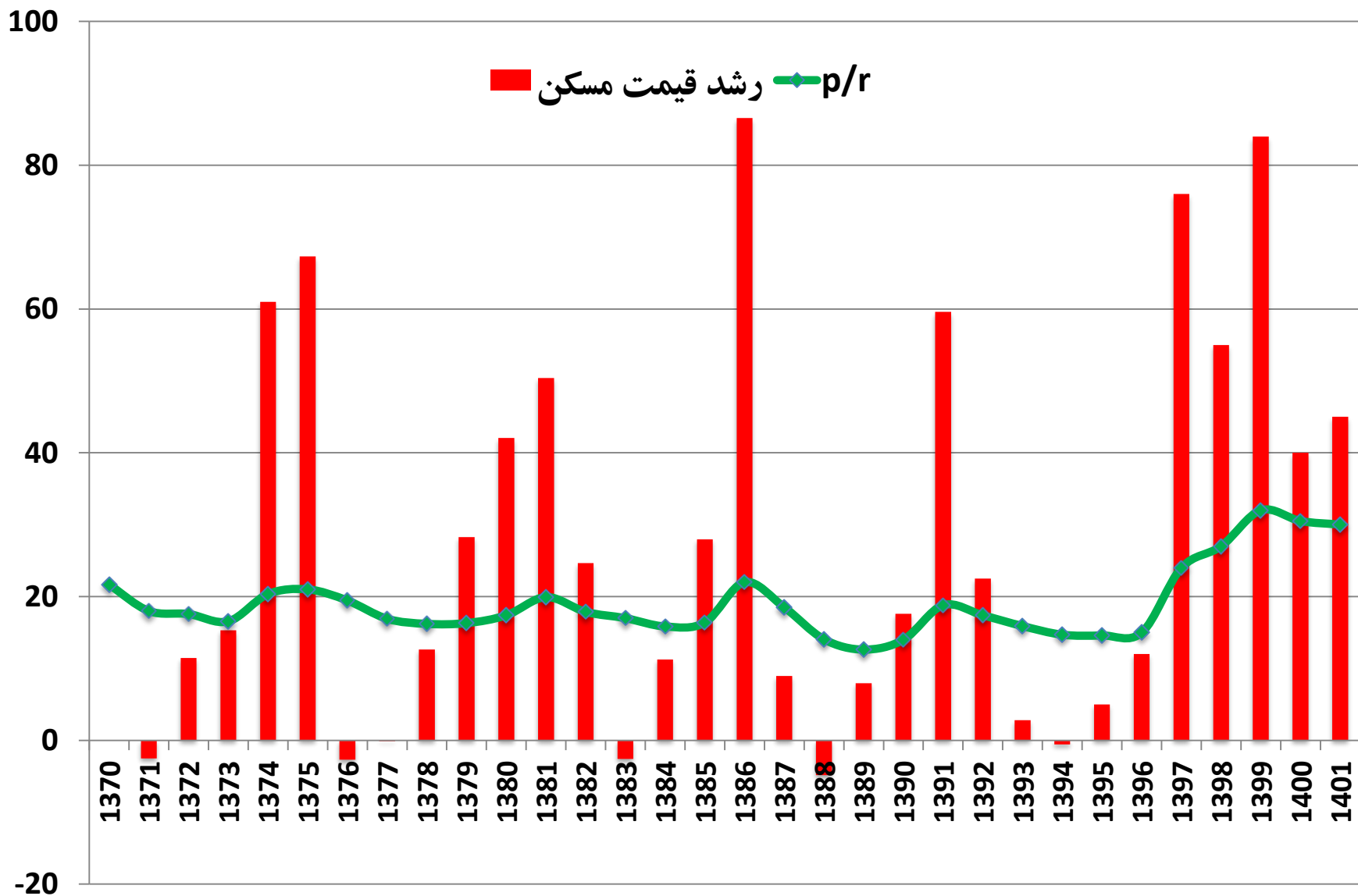


متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در تهران (میلیون تومان)



نرخ رشد متوسط سالانه قیمت مسکن و تورم عمومی





جمع بندی

بزرگ بودن مساحت سرزمین به معنای امکان عرضه قابل توجه زمین شهری نیست.

ساخت حدود ۷ میلیون واحد مسکونی در یک دهه مورد نیاز است.

نیاز به ساخت مسکن پس از یک دهه، رو به کاهش خواهد نهاد.

در اقتصادهایی مانند ایران که بازار سرمایه از عمق مناسبی برخوردار نیست، فعالیتهای سوداگرانه در بازار مسکن بیشتر است.

علیرغم ریسک قابل قبول سرمایه گذاری ملک در مقایسه با بازدهی آن، سرمایه گذاری کل دارایی در ملک توصیه نمی شود.

با توجه به ارتباط گسترده پیشین ساخت و ساز مسکن با سایر بخشها و زیربخشهای اقتصادی (سیمان، فولاد، مس، پتروشیمی و...) رقیب انگاری مسکن با بورس، صحیح نیست.

در شرایط کنونی، نرخ بازدهی داخلی ساخت و ساز در بسیاری از پروژه های مسکونی، حول و حوش نرخ بازده بدون ریسک است.

مشکل اصلی تولیدکنندگان مسکن در دوره رکود، بازاریابی و فروش و به تبع، تامین مالی است.

تحلیل اقتصادی یک پروژه ساختمانی، قابل تعمیم به سایر پروژه های ساختمانی نیست (مکان پایه بودن مسکن).

سازندگانی که بتوانند محصول خود را متمایز (به لحاظ طراحی داخلی، سازه، مساحت واحد، نما، شرایط فروش و پیش فروش، تاسیسات، مشاعات، فضای سبز، تراکم و...) نمایند می توانند در بازار رقابتی مسکن موفق باشند.

بازسازی واحدهای مسکونی، با تقاضای مناسبی مواجه خواهند بود.

باغ ویلاها از تقاضای مناسبی برخوردار خواهند بود.

واحدهای مسکونی با زیربنای کوچک، از تقاضای مناسبی برخوردار خواهند بود.

املاک تجاری با مزاد عرضه مواجه خواهند بود.

رشد قیمت املاک تجاری کمتر از املاک اداری و رشد قیمت املاک اداری کمتر از املاک مسکونی خواهند بود.

مسکن دارایی مورد علاقه و مسلط خانوارهای ایرانی خواهد ماند هر چند می تواند در آینده نه چندان نزدیک تا حدودی افول کند.

اغلب اوقات نمی توان به خریداران مصرفی خصوصا خانه اولی ها، توصیه به صبر نمود.

در بلندمدت، نرخ رشد قیمت مسکن در مناطق برخوردار تهران کمتر از سایر مناطق تهران نخواهد بود.

علت رشد قیمت مسکن در بلندمدت، نقدینگی است اما در میان مدت، انتظارات تورمی (با سنجه ای همچون بازار ارز)، این بازار را تحت تاثیر جدی قرار می دهد.

تهران، پیشرو در مناسبات بازار مسکن کشور و مناطق برخوردار تهران، پیشرو در مناسبات بازار مسکن تهران خواهد ماند.

طی سال آینده، رشد اجاره بها می تواند بیشتر از رشد قیمت مسکن باشد.

در سالهای اخیر قیمت مسکن تناسبی با قدرت خریداران مصرفی ندارد و بازار مسکن تا حدودی زیادی تحت تاثیر خریداران سرمایه ای قرار گرفته است.

طی سال آینده، تقاضای مصرفی مسکن، توان ایجاد شوک قیمتی در این بازار را نخواهد داشت.

طی سال آینده، تقاضای سرمایه ای مسکن، مترصد ورود به بازار در صورت تحرک در بازار ارز خواهد بود.

طی سال آینده، بازار ارز، قطب نمای کم خطایی برای بازار مسکن خواهد بود.

بی تو به سامان نرسد ای سر و سامان همه تو