

سمتوسوی مسکن ۱۴۰۴

ارایه توسط: فرید قدیری، دبیر بخش مسکن روزنامه «دنیای اقتصاد»
(به مناسبت: همایش چشم انداز اقتصاد ایران ۱۴۰۴)

۶ اسفند ۱۴۰۳

سرفصل‌ها:

- «جهش تاریخی» قیمت مسکن
- پیامد جهش تاریخی مسکن چه بود؟
- واقعاً «ریسک سیاسی» بود؟ (کار ترامپ!)
- ۱۴۰۳؛ سال «متفاوت» بازار مسکن بود
- اما از الان به بعد ... (سناریوهای بازار مسکن ۱۴۰۴)
- وضعیت سمت عرضه مسکن



مثلث راهنمای بازار مسکن ۱۴۰۴
تورم تولید ریسک ترامپ قدرت خرید



جهش تاریخی قیمت مسکن

میانگین تورم سالانه مسکن از ۷۰ تا ۹۶ = ۲۱ درصد

میانگین تورم سالانه مسکن از ۹۷ تا ۱۴۰۲ = ۶۰ درصد

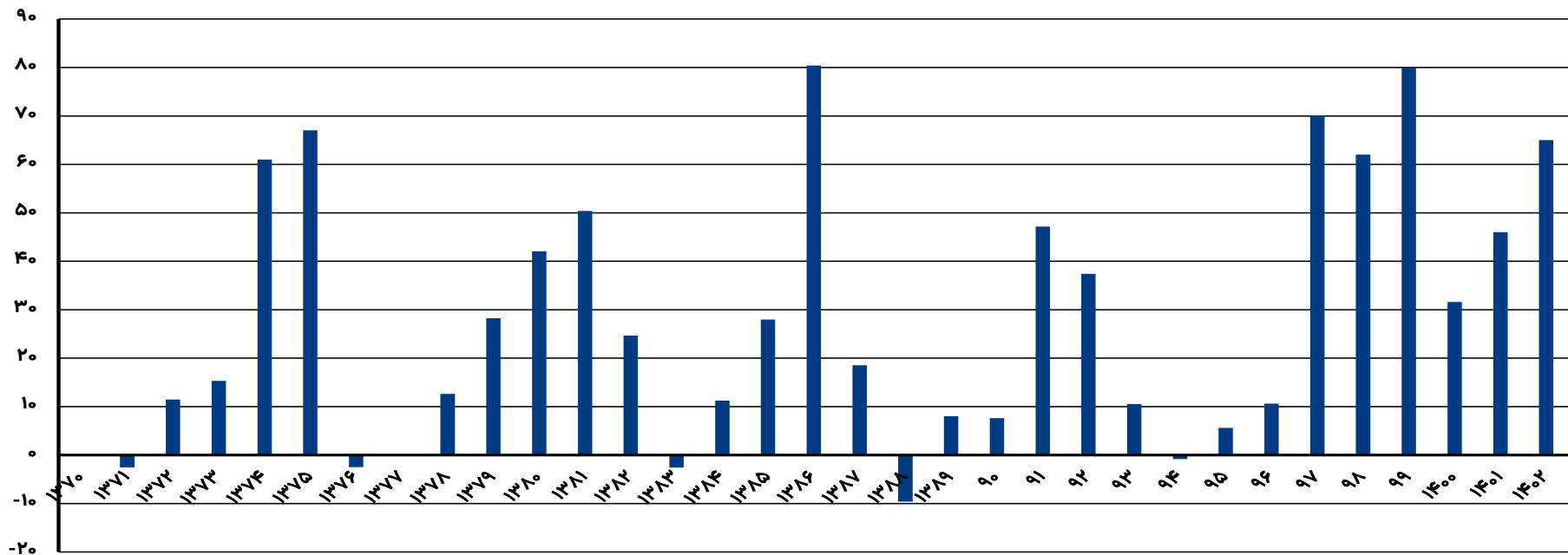
رشد ۶ ساله به جای حداکثر ۲ ساله

علت‌العلل: بروز «ریسک سیاسی» و شکل‌گیری «انتظارات تورمی» از اوائل ۹۷

تورم عمومی طی ۷ سال گذشته نزدیک به ۲ برابر میانگین ۳ دهه اخیر شد (۳۸ < ۱۹)

ابتدا جهش دلار و سپس سرایت به بازار مسکن

نرخ رشد سالانه قیمت مسکن در تهران



پیامد جهش تاریخی مسکن چه بود؟

سقوط نبض خرید آپارتمان

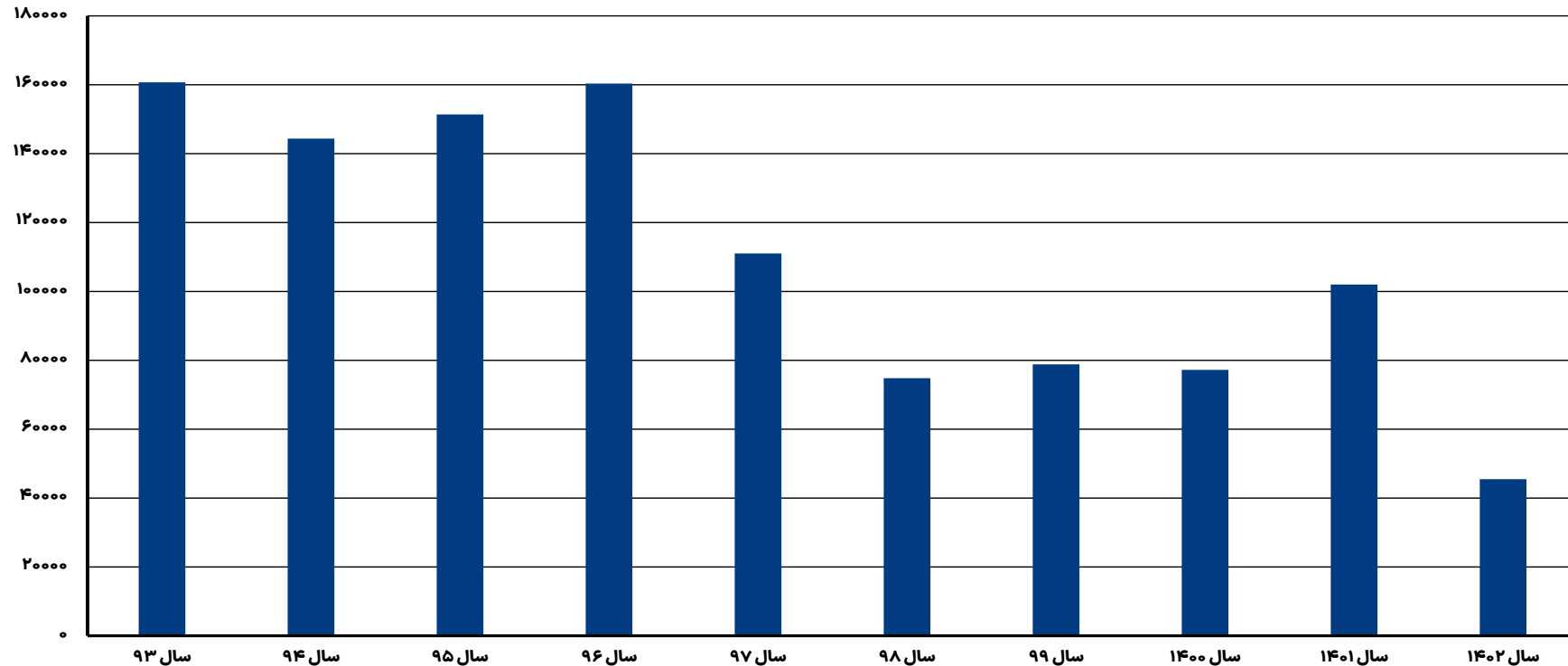
اول: خروج اجباری تقاضای مصرفی تا ۱۴۰۱ / سقوط تا نصف سالهای قبل

۸۸۰۰۰ < ۱۵۴۰۰۰

دوم: خروج اجباری تقاضای سرمایه‌های از ۱۴۰۲ تا الان / سقوط تا یک سوم

۴۵۰۰۰ < ۱۵۴۰۰۰

حجم فروش آپارتمان در تهران - واحد



واقعاً ریسک سیاسی بود؟ (کار ترامپ!)

باید به روند «قیمت واقعی» رجوع کنیم تا «جواب درست» مشخص شود

طول دهه ۷۰ = -۴۰ درصد ↓

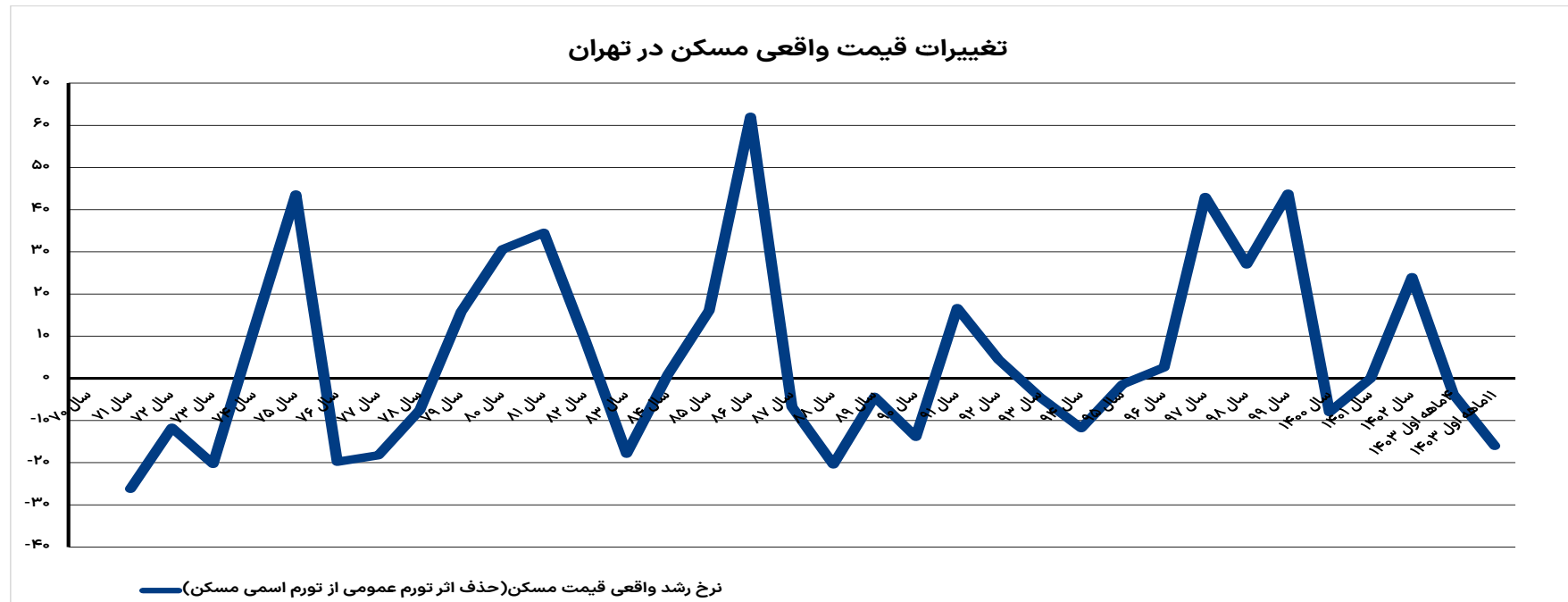
طول دهه ۸۰ = +۵۹ درصد ↑

از ۹۰ تا ۱۴۰۲ = +۱۳۰ درصد ↑

تایید دوم اثر ترامپ

۹۷ تا ۹۹ = +۳۸ درصد / سال ۱۴۰۰ = -۸ درصد / ۱۴۰۱ = -۲۳ درصد / ۱۴۰۲ = +۲۴ درصد

امیدواری به حل مناقشه / شروع حل مناقشه / تنش نظامی



سال ۱۴۰۳؛ «سال متفاوت» بازار مسکن بود

آیا شبیه قبل از عصر جهش؟ خیر

پس چرا متفاوت بود؟

دلیل اول: بروز «ریسک جدید» (نظامی و خطر جنگ)

قطع ارتباط ۶ ساله دلار و مسکن:

۵۳ درصد < ۱۶ درصد

-**افت شدید قیمت دلاری:** زیر ۱۱۰۰ دلار (۱۰۲۵)

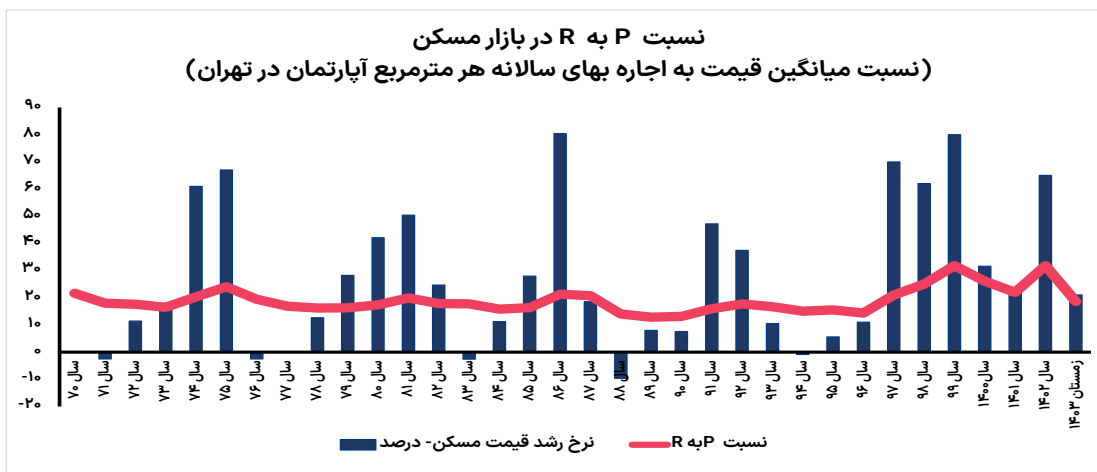
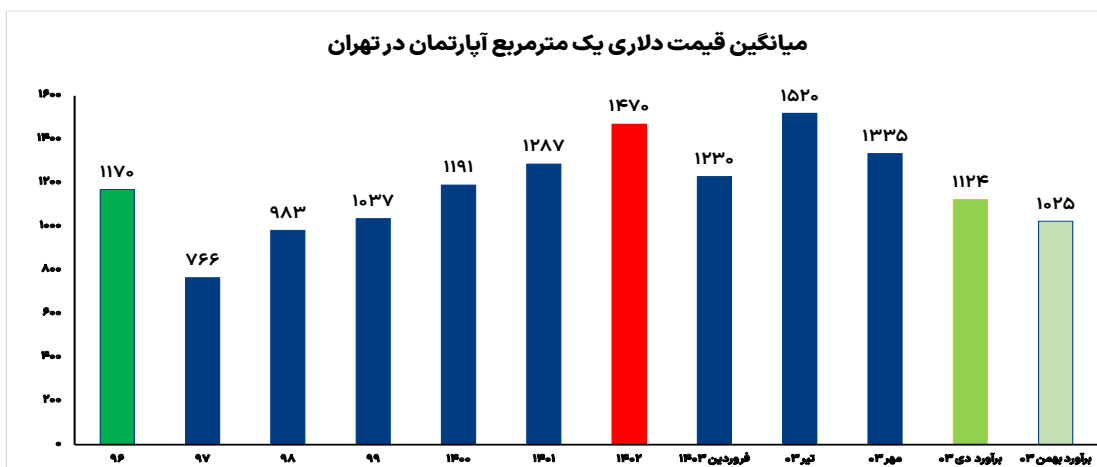
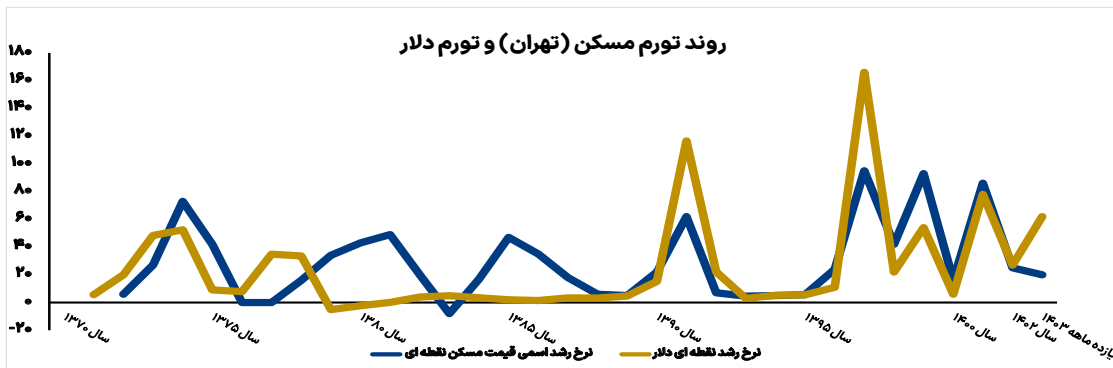
افت P به R به زیر میانگین تاریخی (۱۸/۶)

توقف تحرکات سرمایه‌گذاران

ثبات نسبی قیمت و افت «قیمت واقعی» به میزان

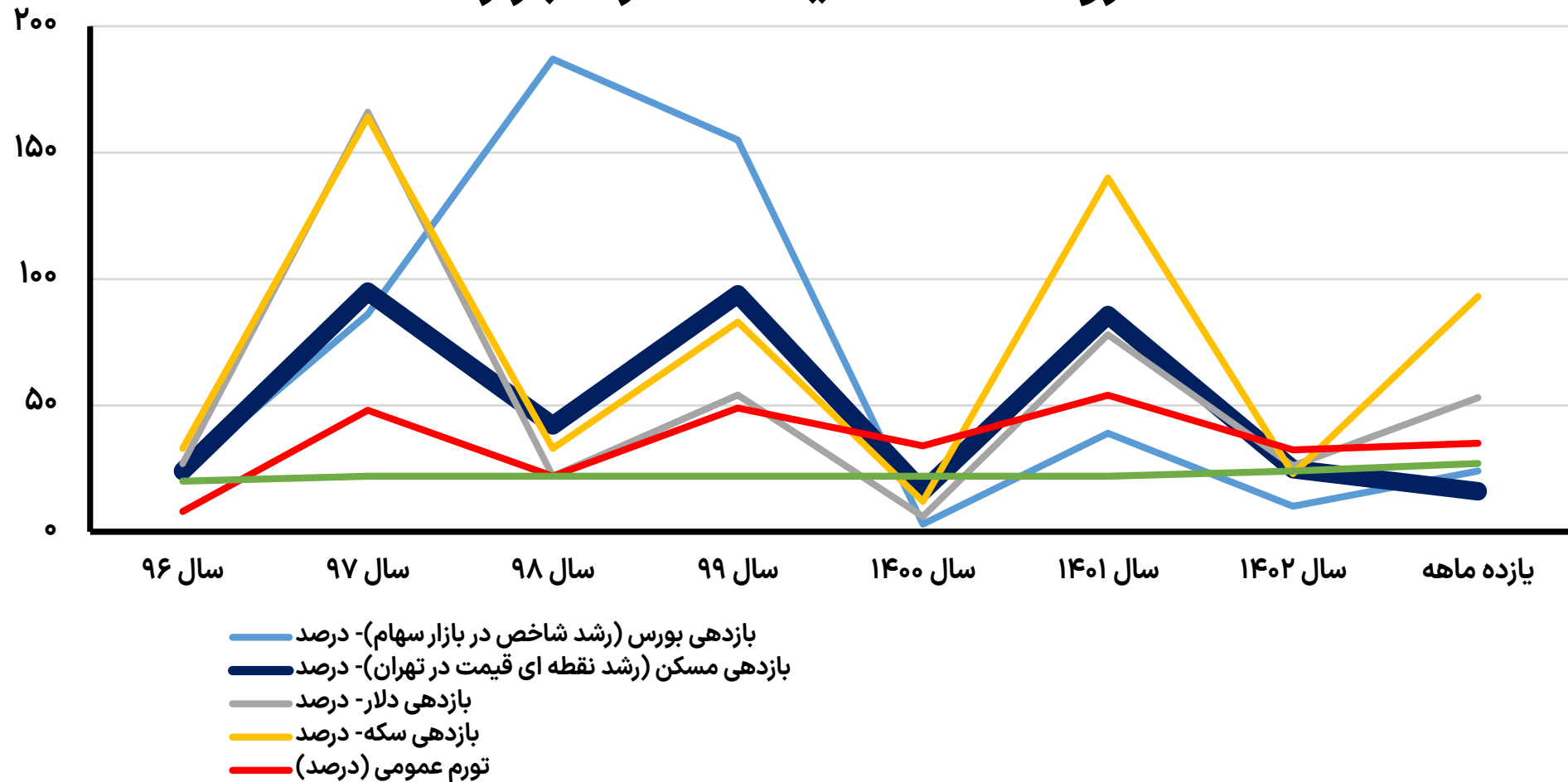
۱۶ درصد در حالیکه «ریسک بود و دلیلی برای افت وجود

نداشت»



دلیل دوم: کمترین بازدهی ۱۱ ماهه در مقایسه با دیگر بازارها

روند ۸ ساله قیمت‌ها در ۵ بازار



اما از الان به بعد ... (سناریوهای ۱۴۰۴)

◀ شروع دوباره میل به خرید سرمایه‌ای: تورم ماهانه مسکن در بهمن ۳/۴ درصد و رشد معاملات

◀ چرا بازار مسکن چرخید؟

بخاطر «بازگشت ریسک قدیمی» و «پایان هرچند موقت ریسک جدید»

سناریوها:

اول: سناریوی «تکرار ۹۷ تا ۹۹»:

دنباله‌روی مسکن از دلار (رشد قیمت نه به میزان آن سال‌ها بخاطر یک موضوع)

دوم: سناریوی «برزخ» (توافق می‌شود یا نمی‌شود؟):

مثل سال ۱۴۰۰ که مسکن بالاترین بازدهی شد / مسکن ۱۶ درصد، دلار ۶ درصد، بورس ۳ درصد

سوم: سناریوی «توافق»:

یک دوره حداقل ۱/۵ ساله «گذار از رکود تورمی» با «افت قیمت واقعی»

چهارم: سناریوی «جنگ»: شبیه نیمه اول ۱۴۰۳ یعنی ثبات نسبی قیمت

وضعیت سمت عرضه مسکن

افت تیراژ تا یک سوم و یک دوم

علل:

نبود جریان منظم و پایدار خرید

افت شدید قدرت خرید

افت قدرت وام ۳ مترمربع

افت درآمد سرانه

پس انداز ۳۰ درصدی به ۱۵ درصدی

علت بزرگ:

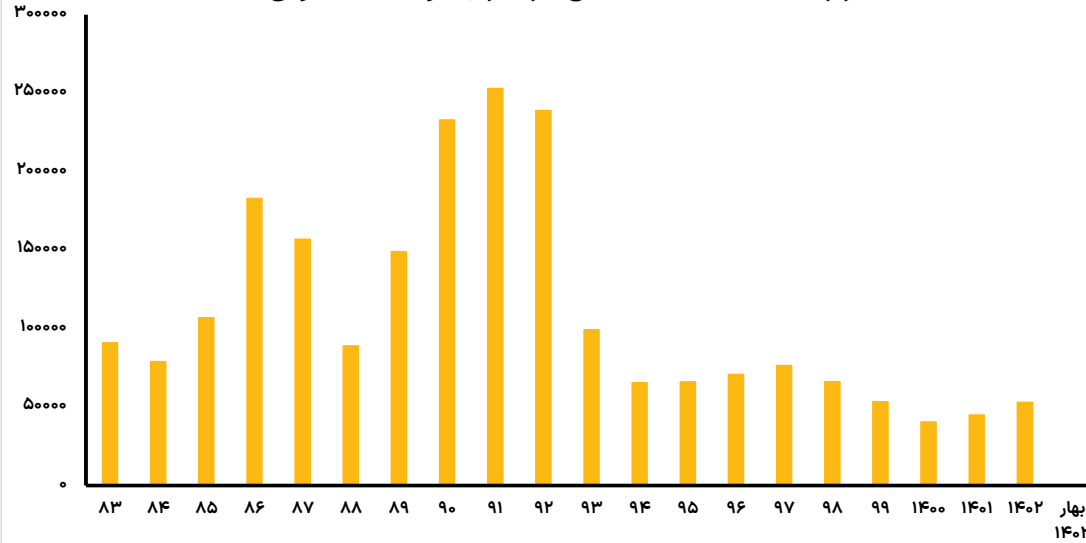
تورم ساخت ۵ درصدی + تورم زمین ۶۷ درصدی < تورم مسکن ۶۰ درصدی

نتیجه: عایدی = ۲۷ درصد > ۳۰ درصد سود بانکی

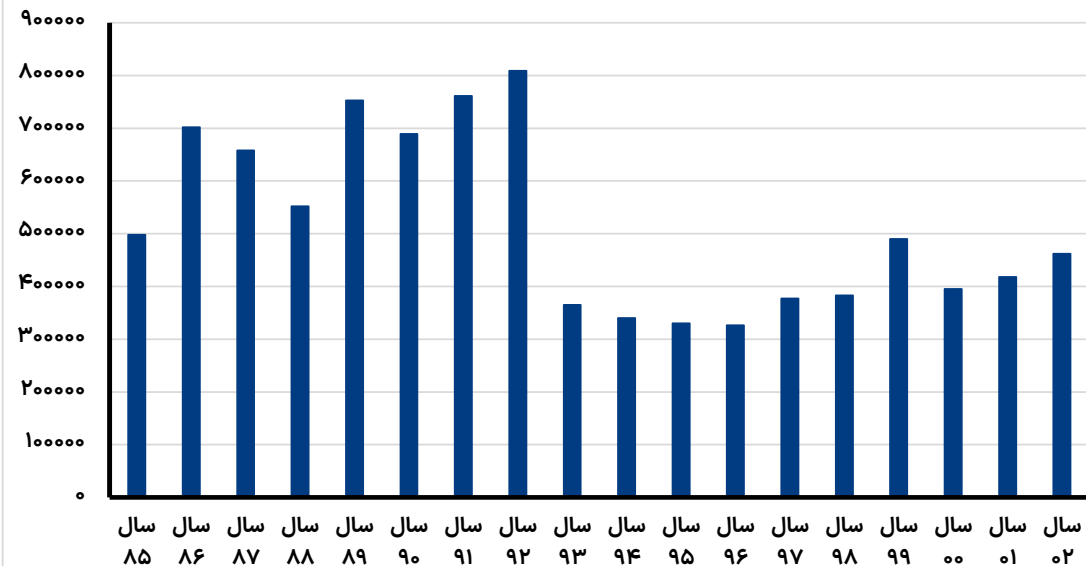
امسال: تورم تولید مسکن = ۳۱ درصد < تورم مسکن = ۲۱ درصد

بازار مسکن قفل شده است

تیراژ سالانه ساخت مسکن در تهران - واحد مسکونی

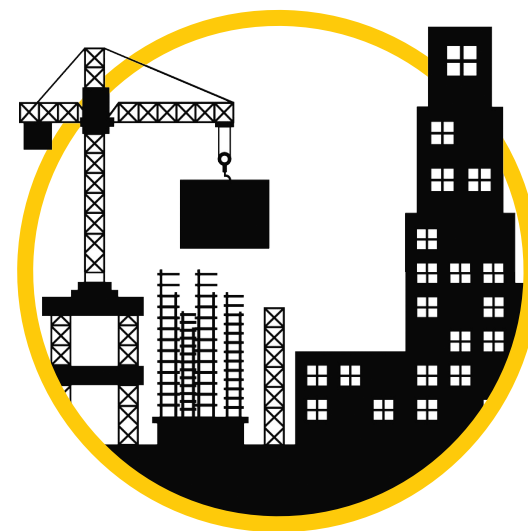


تیراژ سالانه ساخت مسکن در کشور - واحد مسکونی





مثلت راهنمای بازار مسکن ۱۴۰۴ تورم تولید ریسک ترامپ قدرت خرید



پایان