

گزارش اقتصادی بازار مسکن در ایران

آکادمی دانیان

دانیان
گروه مالی



© حقوق معنوی این اثر متعلق به گروه مالی دانایان است و نقل مطالب از آن با ذکر مأخذ بلامانع است. متن اولیه را منصور شاکریان تهیه کرده است. حسین عبدهتبریزی و فخرالدین زاوه با افزودن مطالب، بازنویسی برخی قسمت‌ها، و حذف بخشی‌هایی از گزارش در تهیه نسخه نهایی این متن تأثیر مؤثر داشته‌اند. تهران. بهمن‌ماه ۱۴۰۱.

در پيشانی سخن

گروه مالی دانایان با همکاری بازوی آموزشی - پژوهشی‌اش (آکادمی دانایان) خود را ملزم می‌داند که هر سال گزارش جامعی از حوزه‌های مختلف اقتصاد ایران ارائه دهد و نهایتاً این گزارش‌ها را در مجموعه‌ای واحد تحت عنوان «اقتصاد ایران در سال پیش‌روی» گرد آورد و به جامعه مالی کشور تقدیم کند.

گرایش اصلی این گزارش‌ها کاربردی است. هرچند گزارش‌ها مبتنی بر رویکرد علمی و منطبق با استانداردهای رایج روش تحقیق تهیه می‌شود، اما تلاش بر آن است که حاوی نتیجه‌گیری‌هایی باشد که به کار بنگاه‌ها و کسب‌وکارهای مختلف می‌آید. گزارش حاضر اولین بخش از گزارش اصلی است و بازار مسکن ایران را مورد بررسی قرار می‌دهد. امیدواریم که خوانندگان این گزارش‌ها با ارائه نقد و نظرهای خود به گروه مالی دانایان، امکان ارتقای محتواهای تولیدشده در این گروه را فراهم آورند.





۱. مقدمه

استفاده از هر کالا و خدماتی می‌تواند دو جنبه مصرفی و سرمایه‌گذاری داشته باشد، و مسکن به‌طور معمول و در اکثر کشورها دارای هر دو بُعد مصرفی و سرمایه‌گذاری است. آحاد اقتصادی مسکن را نه تنها به عنوان محل سکونت، بلکه به عنوان ابزار پس‌انداز بلندمدت نگاه می‌کنند. تصمیم‌گیری در مورد مسکن به میزان درآمد جاری و آتی هر خانوار وابسته است. بدین ترتیب، نوعی جانشینی بین‌دوره‌ای در نحوه مصرف خانوار رخ می‌دهد، و از آنجا که مسکن سهم بالایی در هزینه‌های خانوار دارد، سبد کالایی خانوار را برای دوره‌ای طولانی دچار دگرگونی می‌کند.

در دهه گذشته، بُعد سرمایه‌گذاری مسکن وجه پرنگ‌تری یافته است. این بُعد سوداگرانه به همراه نوسانات قیمتی شدید به خصوص در بخش زمین شرایط ویژه‌ای را بر این بازار حاکم کرده است. نگهداری مسکن به عنوان دارایی برای بهره‌مندی از درآمد اجاره و عمدتاً برای عایدی سرمایه‌ای سبب شده تا تقاضای مسکن در کنار طلا، ارز و محصولات بازار سرمایه، سهم زیادی از تقاضای دارایی‌های سرمایه‌ای را داشته باشد. از دیگر دلایل این امر، حضور کم‌رنگ دولت در بخش مسکن و نبود نظام مالیاتی مؤثر در این بخش است. فقدان نظام مالیاتی کارآمد، مسکن را به محل سرمایه‌گذاری جذاب با نرخ بازده بالا تبدیل کرده است. توسعه‌نیافتگی بازار مالی کشور در ارائه محصولات مناسب مدیریت ثروت و حفظ ارزش دارایی اشخاص عامل دیگری است که سرمایه‌گذاران را ناگزیر به سمت بازارهایی هم‌چون بازار مسکن سوق می‌دهد. این سهم زیاد تقاضا سبب شده تا مسکن از تحولات و نوسانات اقتصاد کلان تأثیر زیادی بپذیرد.

تجربه جهانی حاکی از آن است که تلاش زیادی برای شکل‌دهی بازارهای تأمین مالی بخش مسکن و گسترش ابزارهای ارائه‌شده در بازارهای رهن اولیه و ثانویه انجام شده است تا خانوارها با توجه به سطح درآمد جاری و همچنین سطح درآمد آتی خود وارد بازار مسکن شده و مالک خانه شوند. خرید مسکن در همه جای دنیا از محل درآمدهای گذشته و آینده اعضای خانوار تأمین مالی می‌شود.

از دیگر ویژگی‌های مهم مسکن، روابط پسینی و پیشینی گسترده آن با بخش‌های مختلف صنعت است؛ در مرحله ساخت مسکن صنایع بسیار زیادی فعال می‌شوند. در صورت افول سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، این صنایع با مازاد عرضه روبرو می‌شوند. از طرف دیگر، از آنجا که بخش عمده‌ای از افراد با مهارت کم در بخش مسکن شاغل هستند، افول سرمایه‌گذاری و رکود ساخت‌وساز باعث افزایش نرخ بیکاری می‌شود.

در ادامه با مرور برخی جنبه‌های مهم بازار مسکن کشور، وضعیت این بازار مهم مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.

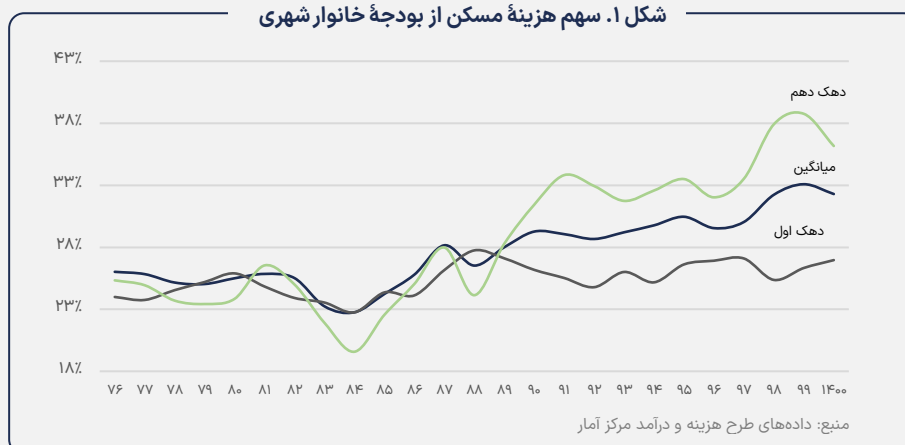
۲. سهم هزینه مسکن

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای هر خانوار است. این کالای ضروری، فاقد جانشین است و تقاضای مسکن روند باثباتی دارد، به گونه‌ای که به طور میانگین ۳۵ درصد از هزینه‌های خانوارهای شهری و ۱۷ درصد از هزینه‌های خانوارهای روستایی و به طور میانگین ۳۲ درصد از هزینه‌های هر خانوار ایرانی را در سال ۱۴۰۰ تشکیل می‌دهد. این در حالی است که در بین کشورهای توسعه‌یافته، این سهم به طور میانگین حدود ۲۰ درصد است.

شکل ۱ تغییرات سهم هزینه‌های مرتبط با مسکن هر خانوار شهری را از کل هزینه‌های خانوار برای دهک اول و دهم نشان می‌دهد. همان‌گونه که مشخص است، از میانه دهه ۸۰، سهم هزینه مسکن به طور میانگین برای همه خانوارها افزایش یافته است، اما این افزایش در دهک دهم بیشتر از دهک اول است. به جهت احتساب اجاره مسکن بالا و با کیفیت بهتر، این نسبت برای دهک‌های با درآمد بالاتر افزایش بیشتری یافته است. براساس آمارهای رسمی، قدرت خرید خانوارها از سال ۱۳۸۶ روندی کاهشی را طی کرده است. سهم هزینه‌های مسکن در دهک‌های درآمدی پایین در سال‌های اخیر هرچند افزایشی است، اما متناظر با میزان افزایش در هزینه سکونت (با فرض حفظ کیفیت سکونت) نیست.

این امر نشان‌دهنده اولویت دادن خانوارها به هزینه‌های ضروری خوراک در شرایط محدودیت بیش از پیش بودجه خانوار است، به گونه‌ای که سهم هزینه خوراک‌ها برای دهک اول از کم‌تر از ۴۰ درصد در سال‌های انتهایی دهه ۸۰ به حدود ۴۵ درصد در سال‌های اخیر افزایش یافته است. به بیان دیگر خانوارهای کم‌درآمد در بده‌بستان برای پیشینه‌کردن مطلوبیت خود در شرایط کاهش درآمد حقیقی، ناگزیر کیفیت سکونت خود را کاهش داده‌اند. در حالی که دهک‌های برخوردارتر در مواجهه با افزایش هزینه سکونت، آزادی عمل مناسب‌تری برای حفظ یا ارتقای سکونت در سبد هزینه‌های خود نشان داده‌اند. چنین روندی بیانگر شکاف طبقاتی بیشتر و تفاوت‌های درآمدی عمیق‌تر در دهه ۹۰ در ایران است.

شکل ۱. سهم هزینه مسکن از بودجه خانوار شهری



۳. استطاعت خرید مسکن

شاخص توان‌پذیری مسکن را می‌توان از تقسیم متوسط قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار برآورد کرد. این شاخص که شاخص دسترسی به مسکن نیز نامیده می‌شود، نشان می‌دهد چه مدت نیاز است تا یک خانوار با اختصاص کل درآمد سالانه خود، یک واحد مسکونی شهری به مساحت ۸۰ مترمربع را خریداری کند. با توجه به گزارش اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور (زمستان ۱۴۰۰) و چکیده نتایج طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوارهای شهری مرکز آمار در سال ۱۴۰۰، این شاخص در سال ۱۴۰۰ برای شهر تهران برابر ۱۸/۵ محاسبه می‌شود، در حالی‌که در سال ۱۳۹۱ برابر ۹/۱ بوده است.

زمان انتظار برای خانه‌دار شدن را معمولاً براساس پس‌انداز یک‌سوم درآمد خانوار محاسبه می‌کنند، بر این اساس، برای هر خانوار تهرانی به طور متوسط ۵۵ سال طول می‌کشد تا امکان خرید یک واحد مسکونی متوسط را در شهر تهران پیدا کند؛ مشخص است که این دوره زمانی به‌مراتب فراتر از طول دوره فعالیت شغلی رایج در کشور است. حتی در شهرهای گران‌قیمتی چون نیویورک، سان‌فرانسیسکو، لندن، پاریس و مسکو، با توجه به سطح بالای درآمد، این شاخص وضعیت بهتری از نسبت تهران دارد. به بیان دیگر، هرچند مسکن در شهرهای مورد اشاره بسیار گران است، اما با در نظر گرفتن میزان بالای درآمد، برای شهروندان این شهرها، مسکن در دسترس‌تر از ساکنان تهران است.^۲

برای دیگر شهرهای کشور نیز این شاخص کمتر از تهران، اما همچنان بسیار بالا است و از مقدار مطلوب فاصله دارد. توجه شود که با توجه به کاهش شدید درآمد واقعی خانوارها در سال‌های اخیر، در عمل پس‌انداز یک‌سوم درآمد برای بسیاری از خانوارها به‌سادگی میسر نیست. در مجموع، مقایسه متوسط درآمد خانوارها با متوسط بهای مسکن نشان‌دهنده آن است که خرید مسکن از استطاعت خانوار متوسط ایرانی خارج شده است. به‌ویژه در کلان‌شهرهای کشور، اغلب متقاضیان مصرفی از بازار خرید مسکن بیرون رانده شده‌اند، و در سال‌های پیش‌رو اجاره‌نشین خواهند ماند.

۲ بازار رهن توسعه‌یافته‌تر و دسترسی مناسب‌تر شهروندان کشورهای توسعه‌یافته به تسهیلات رهنی، دسترسی به مسکن را برای آنان بازهم بیشتر تسهیل می‌کند.

۴. ضعف بازار مالی مسکن

بازار رهن اولیه^۳ که در آن تسهیلات خرید مسکن در اختیار متقاضیان قرار داده می‌شود، اصلی‌ترین معیار برای ارزیابی میزان توسعه‌یافتگی بازار مالی مسکن کشورها به‌شمار می‌رود. البته نهادهای متعدد دیگری هم‌چون بازار رهن ثانویه و صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیز نقش مهمی در توسعه این بازار دارند^۴، اما با توجه به نقش اساسی بازار رهن اولیه، در این گزارش تمرکز اصلی بر این نهاد قرار داده می‌شود.

مجموع تسهیلات خرید و جعاله که بانک مسکن در اختیار زوجین قرار می‌دهد، ۴۸۰ میلیون تومان است. با استفاده از اطلاعات بانک مرکزی درباره بهای متوسط مسکن تهران در دی‌ماه ۱۴۰۱ (هر مترمربع ۴۸ میلیون تومان)، نسبت تسهیلات به بهای ملک (LTV)^۵ برای یک واحد مسکونی ۸۰ مترمربعی کمتر از ۱۵ درصد محاسبه می‌شود. در مقام مقایسه، متقاضیان واجد شرایط در کشورهای توسعه‌یافته می‌توانند بین ۶۰ تا ۱۰۰ درصد از بهای ملک را در قالب تسهیلات خرید دریافت کنند.

چنانچه هزینه خرید اوراق حق تقدم را که برای دریافت این میزان تسهیلات لازم است در نظر بگیریم، نسبت LTV به حدود ۱۱ درصد کاهش می‌یابد. این بدان معناست که متقاضی، در شرایط کاهش درآمد حقیقی خانوار متوسط در طی بیش از ۱۵ سال گذشته، تقریباً باید ۸۵ تا ۹۰ درصد بهای ملک را به‌صورت آورده شخصی تأمین کند. در چنین شرایطی بازار رهن به‌وضوح ناکارآمد است.

عمق رهن (نسبت تسهیلات رهنی به تولید ناخالص داخلی) که برای ایران به‌مراتب کمتر از کشورهای توسعه‌یافته و حتی بسیاری از اقتصادهای نوظهور و در حال توسعه است، نشانه دیگری از ضعف بازار مالی مسکن در ارائه تسهیلات مناسب به خریداران به‌دست می‌دهد. در اقتصادهای توسعه‌یافته، مانده تسهیلات رهنی، قابل مقایسه و گاه فراتر از اندازه تولید ملی است. برآوردها نشان می‌دهد در ایران این نسبت پایین است.

میزان رقابت در بازار رهن اولیه، عنصر مهم دیگری برای توسعه بازار رهن اولیه به‌شمار می‌رود. در حال حاضر در عمل بانک مسکن تنها بانک فعال در حوزه اعطای تسهیلات رهنی در کشور به‌شمار می‌رود. سایر بانک‌ها انگیزه و منابع مناسب برای حضور فعال در این بازار ندارند. با فرض این‌که مشکلات تجمیع‌شده نظام بانکی کشور و دشواری بانک‌ها را در شرایط فعلی برای اعطای منابع به حوزه خرید مسکن در نظر نگیریم، به‌طور کلی در شرایط تورمی، بانک‌ها تمایل چندانی به اعطای تسهیلات بلندمدت خرید مسکن با نرخ‌های ثابت ندارند. با این حال، اگر سیستم بانکی کشور قادر و مایل به پرداخت تسهیلات خرید مسکن، حتی در حد ۵۰ درصد بهای ملک، باشد؛ بازپرداخت اقساط این تسهیلات از استطاعت (و در اغلب موارد از مجموع درآمد) بسیاری از خانوارهای ایرانی فراتر می‌رود.

هرچند با معرفی محصولات جدید و سازگار با شرایط ایران (هم‌چون انواع تسهیلات با نرخ متغیر یا تسهیلات «فقط پرداخت سود»)^۶ می‌توان بخشی از مسئله را بهبود داد، اما تجربه جهانی^۷ و آن‌چه در این بخش بیان شد، نشان می‌دهد کنترل تورم و افزایش قدرت خرید متقاضیان از طریق دستیابی به رشدهای اقتصادی پایدار دو عامل کلیدی برای بهبود عملکرد بازار مالی کشور به‌شمار می‌رود. به بیان دیگر تقویت بازار مالی مسکن موضوعی نیست که به‌سادگی و تنها با الگوبرداری از ابزارها و محصولات مالی موفق در سایر اقتصادها امکان‌پذیر باشد.

۳ بازار وام‌های بلندمدت خرید مسکن

۴ صندوق‌های املاک و مستغلات در ماه‌های اخیر به بازار مالی کشور معرفی شده‌اند و بازار رهن ثانویه به معنای دقیق کلمه در ایران شکل نگرفته است.

۵ Loan To Value

۶ به‌طور مثال قسط وام ۳ میلیارد تومانی (۵۰ درصد بهای متوسط یک واحد مسکونی ۸۰ مترمربعی در شهر تهران) در دوره بازپرداخت ۱۲ ساله و با نرخ بهره ۱۸

درصد (که با توجه به نرخ تورم حدود ۵۰ درصد فعلی، نرخ بسیار پایینی است)، ماهانه تقریباً ۳۲ میلیون تومان برآورد می‌شود.

۷ برای توضیحات بیشتر درباره چرایی سازگاری تسهیلات «فقط پرداخت سود» با شرایط فعلی کشور، رجوع کنید به «طرحی برای برون‌رفت از بن‌بست مسکن» (۱۳۹۹)، عبده‌تبریزی، کرمانی و زاوه در روزنامه دنیای اقتصاد

۸ به‌طور مثال رجوع کنید به Housing Finance Across Countries (۲۰۱۴), The World Bank.

۵. تولید در بخش ساختمان

مسکن مهم‌ترین جزء بخش ساختمان در حساب‌های ملی است؛ بنابراین با نگاه به تحولات بخش ساختمان می‌توان تصویری اولیه و کلی از تحولات بخش مسکن به‌دست آورد. داده‌های آماری نشان می‌دهد در دهه‌های گذشته ارزش افزوده بخش ساختمان هم‌حرکتی بسیار بالایی با تولید ناخالص داخلی دارد و به‌طور متوسط حدود ۷ درصد آن را تشکیل می‌دهد. به‌رغم هم‌حرکتی بالا، نوسان بخش ساختمان به‌طور طبیعی به‌مراتب بیش از نوسانات تولید ناخالص داخلی است.

در دهه اخیر شاهد افول سهم ساختمان در اقتصاد ملی بوده‌ایم، به‌گونه‌ای که از سال ۱۳۹۰ تا انتهای ۱۴۰۰ بخش ساختمان به‌طور متوسط حدود ۴ درصد از تولید ناخالص داخلی را تشکیل می‌دهد؛ این در شرایطی است که کیک اقتصاد در این دوران رشد بسیار اندکی را (به‌طور متوسط سالانه کمتر از یک درصد) تجربه کرده است. در آمارهای منتشرشده برای دو فصل ابتدایی سال ۱۴۰۱ نیز به‌رغم آن‌که تولید ناخالص داخلی (حتی بدون احتساب نفت) و ارزش افزوده گروه صنایع و معادن (که بخش ساختمان در آن قرار دارد) همگی نسبت به دو فصل نخست سال ۱۴۰۰ افزایش نشان می‌دهند، اما در بخش ساختمان با رشدهای منفی روبه‌رو هستیم، و هنوز نسبت به سطح فعالیت این بخش در سال ۱۳۹۰ نیز کاهش چشم‌گیری مشاهده می‌شود.

مقایسه سهم بخش ساختمان با نسبت‌های مشابه در سایر اقتصادها نشان می‌دهد که، هیچ‌یک از سهم‌های هفت و چهار درصدی بخش ساختمان از تولید، به‌طور نامتعارفی بالا یا پایین نیست، هرچند یکی را می‌توان در زمره مقادیر متعارف بالا و دیگری را در دسته نرخ‌های متعارف پایین ارزیابی کرد.

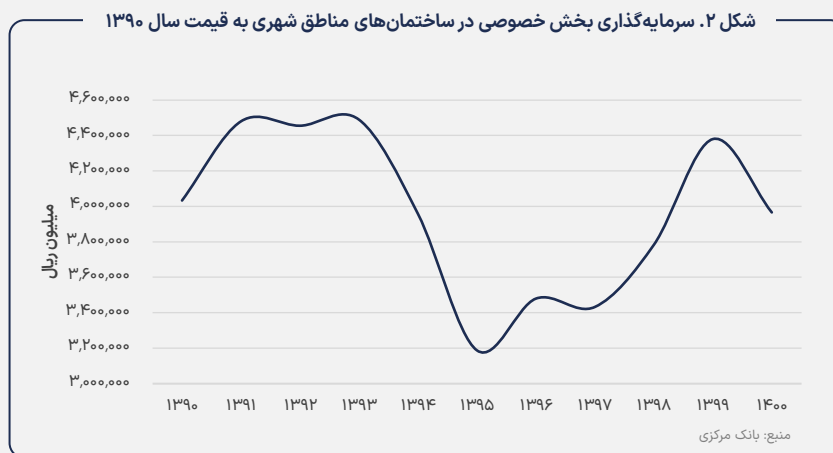
۹ هرچند بخش ساختمان در حساب‌های ملی شامل مواردی دیگری غیر از ساخت‌وسازهای مسکونی می‌شود، اما ساخت‌وسازهای مسکونی عمده‌ترین فعالیت بخش ساختمان به‌شمار می‌رود.

۶. نقش مهم مسکن به مثابه ابزار سرمایه‌گذاری

به دلیل کنترل قیمت‌ها در بازار کالا، سرکوب مالی در بازار پول و دخالت کمتر دولت در بازار مستغلات، و همچنین خلاء ابزارهای مالی مناسب برای مدیریت ثروت در بازار سرمایه کشور، مسکن به صورت عمومی همواره محل مناسبی برای سرمایه‌گذاری و پس‌انداز فعالان اقتصادی بوده است. فضای اقتصاد کلان هم نقش مهمی در تحولات بازار مسکن دارد. به طور معمول با افزایش بی‌ثباتی در سطح اقتصاد کلان، بازار مسکن دچار اختلال و بی‌ثباتی در قیمت‌ها می‌شود. به نظر مؤلفان کتاب اقتصاد ایران: چگونگی‌گذر از ابرچالش‌ها^{۱۰}، ضعف در برنامه‌ریزی، نظارت و سیاست‌گذاری کلان؛ ساختار سنتی و غیرصنعتی تولید و عرضه؛ ضعف ساختار تأمین مالی و بازار رهنی؛ تورم مزمن و بالا و بالاخره ضعف سیاست‌های اعتباری از مهم‌ترین مسائل و چالش‌های بخش مسکن است.

به دلایل متعدد از جمله عدم ثبات اقتصاد کلان، تحریم‌های اقتصادی و عدم تعامل پایدار و متوازن با جهان، عدم تأمین مالی کارآمد بخش صنعت و حکمرانی ضعیف، فعالان بخش خصوصی بیشترین سرمایه‌گذاری را در بخش مسکن انجام داده‌اند. البته به دلیل عمق کم ابزارهای مالی در ایران، سرمایه‌گذاری در بازار مسکن نیاز به حداقل سرمایه‌گذاری بالایی دارد. از این‌رو، فعالان بازار سرمایه‌گذاری مسکن قشر محدودی هستند و امکان ورود به بازار سرمایه‌گذاری مسکن برای عموم فراهم نیست.

شکل ۲ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی قسمت عمده سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهرهای را تشکیل می‌دهد. مشاهده می‌شود به‌طور کلی از میانه دهه نود شمسی، سطح سرمایه‌گذاری به‌طور محسوسی نسبت به سال‌های ابتدایی دهه کاهش یافته است، به‌گونه‌ای که بیشینه سرمایه‌گذاری در نیمه دوم دهه (در سال ۱۳۹۹) هم‌چنان از سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۳ کمتر است.

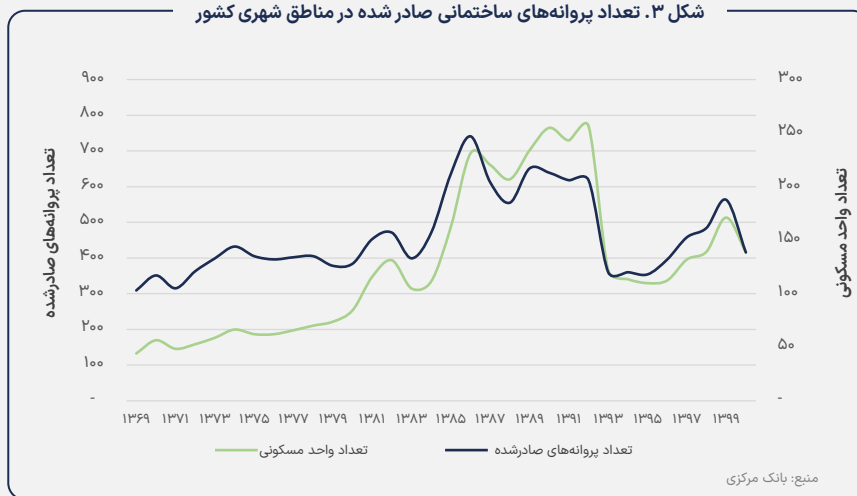


^{۱۰} مسعود نبیلی و همکاران، *اقتصاد ایران: چگونگی‌گذر از ابرچالش‌ها*، مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی، تهران، ۱۳۹۶.

۷. شرایط سمت عرضه

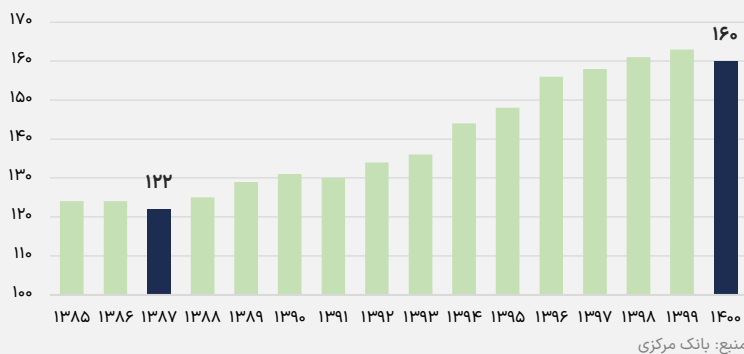
آمار پروانه‌های صادرشده توسط شهرداری‌های کشور در شکل ۳ نشان داده شده است. کاهش تعداد پروانه‌های صادره و تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی‌شده در پروانه از سال ۱۳۹۳ به بعد مشهود است. اما برای ارزیابی دقیق‌تر این کاهش توجه به رفتار غیرمعارف پروانه‌های صادره در دوره ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۲ ضروری است، چرا که می‌توان اُفت شدید پروانه‌های صادره پس از سال ۱۳۹۲ را پاسخ به مازاد عرضه صورت‌گرفته در این دوان و همچنین بازگشت به روند پیش از آن در نظر گرفت. به نظر می‌رسد بخش مهمی از مازاد عرضه در آن دوران محصول قیمت‌های بالای نفت در جهان و یادگیری فعالان حوزه ساخت‌وساز از تأثیر بیماری هلندی بر افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن و املاک و مستغلات باشد. به بیان دیگر، تلاش هم‌زمان توسعه‌گران برای بهره‌برداری از فرصت‌های مورد انتظار در آینده، منجر به تشدید اضافه‌جهش‌هایی^{۱۱} شده که به‌طور سنتی در دوره‌های رکود و رونق مسکن شاهد آن بوده‌ایم. آثار هم‌زمانی دوران رکودی که در پی این مازاد عرضه رخ داد، با کاهش توان‌مندی مالی (قدرت خرید) خانوارها در آمار دومیلیون و ششصد هزار خانه خالی احصاشده در سرشماری سال ۱۳۹۵ قابل مشاهده است. کاهش آمار پروانه‌ها در سال ۱۴۰۰ نیز نسبت به سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری در ساخت است. این کاهش تمایل می‌تواند دلایل متعددی داشته باشد، از جمله (۱) فضای عمومی نامناسب برای سرمایه‌گذاری ناشی از تداوم نااطمینانی‌ها و ریسک‌های کلان فراتر از بخش ساختمان و همچنین (۲) دشواری در فروش ناشی از کوچ اجباری عمده متقاضیان مصرفی از بازار خرید به بازار اجاره که پیش‌تر مورد اشاره قرار گرفت. رشد پروانه‌ها در سال ۱۳۹۹ را نیز می‌توان ناشی از افزایش امیدواری سرمایه‌گذاران به حل‌وفصل مذاکرات با قدرت‌های جهان دانست، هرچند کم‌رنگ شدن امیدها، منجر به تعدیل مورد اشاره در سال ۱۴۰۰ شد.

شکل ۳. تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری کشور



همزمان با تحولات مورد اشاره در آمار پروانه‌ها، اتفاق مهم دیگری که در سمت عرضه مسکن رخ داده، افزایش سطح زیربنای مسکن‌های ساخته شده است. هرچند اثبات این ادعا در آمار پروانه‌های ساختمانی نیز ممکن است، اما متوسط زیربنای واحدهای تکمیل شده (شکل ۴) به خوبی این موضوع را نشان می‌دهد. متوسط زیربنای واحدهای تکمیل شده با روندی تقریباً منظم، از کم‌تر از ۱۲۵ مترمربع در سال‌های میانه دهه هشتاد به ۱۶۰ مترمربع در سال ۱۴۰۰ رسیده است. این روند، آشکارا با کاهش قدرت خرید متقاضیان مصرفی در تعارض است، اما با تمایل به ساخت واحدهای بزرگ‌تر ناشی از وجود متقاضی در این بخش از بازار سازگار است. شاهد این مدعا را می‌توان در گزارش‌های بانک مرکزی از تحولات شهر تهران یافت که نشان می‌دهد به رغم کاهش سهم معاملات واحدهای میان‌متراژ و با قیمت‌های متوسط در این شهر، معاملات واحدهای بزرگ‌متراژ و لوکس همچنان سهم مناسبی از معاملات را به خود اختصاص می‌دهد.

شکل ۴. متوسط زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور



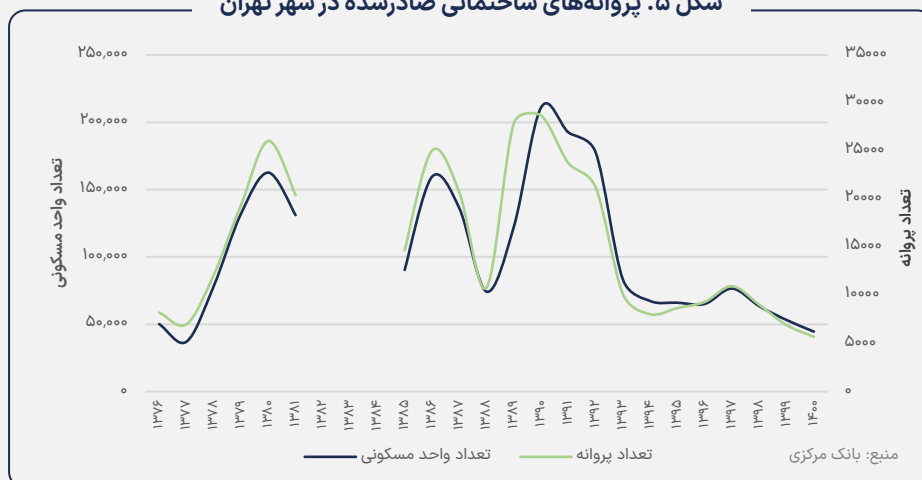
این رفتار سازندگان نه تنها در تعارض با کاهش قدرت خرید خانوارهای متوسط به شمار می‌رود، بلکه با تحولات جمعیتی نیز همخوانی ندارد. داده‌های سرشماری نشان می‌دهد بعد خانوارها به طور چشمگیری کاهش یافته است. در فاصله سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ این متغیر از بیش از ۴/۸ به ۳/۳ کاهش پیدا کرده است. در سال ۱۳۸۵ خانوارهای ۵ نفره و بیشتر، بیشترین فراوانی را در توزیع نسبی خانوارهای ایرانی براساس تعداد افراد خانوار داشتند، در حالی که طی تنها ۱۰ سال، سهم هریک از خانوارهای ۱ نفره، ۲ نفره و ۳ نفره به طور چشمگیری افزایش یافته و سهم خانوارهای ۵ نفره و بیشتر به شدت کاهش یافته است.

بعد خانوار کوچک‌تر به معنای نیاز به مسکن کوچک‌تر (با فرض ثابت ماندن سایر شرایط) است؛ اگر به این واقعیت، کاهش قدرت خرید خانوار متوسط را نیز اضافه کنیم، رفتار سازندگان بر تمرکز بر واحدهای بزرگ‌متراژ بیش از پیش نامنتطبق با تحولات سمت تقاضا ارزیابی می‌شود.

این رفتار معماگونه را می‌توان با استفاده از شرایط خاص قدرت خرید خانوارها و همچنین مقررات ساخت‌وساز در بخش‌های مختلف بازار توضیح داد. در سمت عرضه بازار مسکن‌های لوکس و بزرگ‌مترای، چون متقاضیان با قدرت خرید مناسب وجود دارند، سرمایه‌گذاران همچنان برای حضور در این بخش از بازار انگیزه دارند، هرچند که در این بخش از بازار رقابت هم بالاست. برخلاف بازار بزرگ‌مترایها و به‌رغم نیاز شدید بازار به ساخت و عرضه مسکن‌های کوچک و ریزمترای، در شرایط فعلی نه‌تنها متقاضی مصرفی با استطاعت برای خرید زیاد نیست و امید به فروش و تحقق سود دشوار شده، سرمایه‌گذاری در این بخش هم (به‌ویژه در حوزه ریزمترایها) در پیچ‌وخم مقررات سخت‌گیرانه ساخت‌وساز گرفتار مانده است. توسعه‌گران در بخش واحدهای با مترای متوسط نیز با ضعف شدید تقاضا مواجه هستند و انگیزه چندانی برای سرمایه‌گذاری ندارند.

شکل ۵ آمار پروانه‌های صادرشده برای شهر تهران را نشان می‌دهد. همان‌گونه که در شکل مشخص است، تعداد پروانه‌های صادرشده در سال ۱۳۹۳ افت شدیدی داشته است. در بررسی آمار پروانه‌های کل کشور هم اشاره کردیم که با توجه به آمار بالای پروانه‌ها (مازاد عرضه) در سال‌های انتهایی دهه هشتاد و ابتدای دهه نود، بخشی از این کاهش در آمار پروانه‌ها طبیعی به‌نظر می‌رسد. اما تداوم روند کاهشی، به‌ویژه در سال‌های اخیر نگران‌کننده شده است. آمار پروانه‌ها در سال ۱۴۰۱ نیز نشان‌دهنده تداوم این روند نامطلوب است. در ۱۰ ماهه نخست سال ۱۴۰۱، به‌رغم تمهیدات و مشوق‌های جدید شهرداری تهران، تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره ۳۲,۹۸۳ واحد پیش‌بینی می‌شود که نسبت به مدت مشابه در سال ۱۴۰۰ حدود ۶ درصد کاهش نشان می‌دهد.

شکل ۵. پروانه‌های ساختمانی صادرشده در شهر تهران



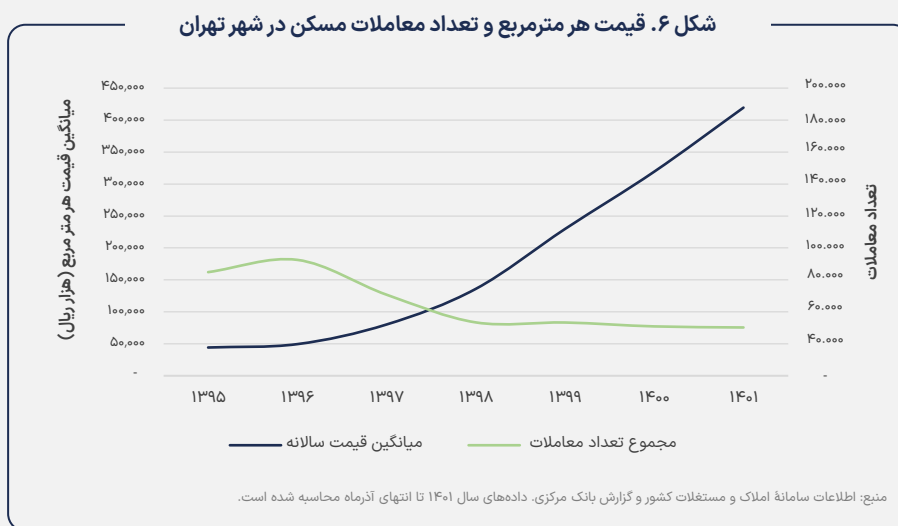
مقایسهٔ آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های شهر تهران در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ با آمار دههٔ ۷۰ نشانه‌ای از عرضه و سرمایه‌گذاری ناکافی در بازار مسکن شهر تهران به‌شمار می‌رود، و در آینده پاسخ به افزایش تقاضای احتمالی دشوارتر و بازار ملتهب‌تر خواهد شد.

این میزان از کاهش فعالیت حقیقی در بازار مسکن شهر تهران، بیش از هر چیز ناشی از کاهش قدرت خرید متقاضیان ارزیابی می‌شود؛ کاهش قدرتی که فروش را برای عرضه‌کنندگان دشوار کرده است. همان‌گونه که در بخش‌های آتی این گزارش توضیح داده می‌شود، برخلاف چرخه‌های پیشین رکود و رونق بازار که افزایش معاملات و تقاضا، نقش مهمی در افزایش قیمت‌ها داشت، در دوره‌ی اخیر افزایش قیمت در بازار مسکن، با خروج زود هنگام تقاضای مصرفی از بازار، آمار معاملات بسیار افت کرده و فروش دشوار شده است. بنابراین به‌رغم قیمت‌های بالا، توسعه‌گران در مجموع انگیزهٔ چندانی برای سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن ندارند. بدیهی است چنان‌چه توسعه‌گر انتظار سودهای قابل‌قبولی از ساخت‌وساز در بازار مسکن داشته باشد، به‌طور طبیعی و بدون نیاز به دخالت جدی دولت، هم‌چون دوران گذشته، شاهد افزایش سرمایه‌گذاری و عرضه در بخش‌های مختلف بازار مسکن خواهیم بود.



۸. تحولات بازار مسکن تهران

بازار مسکن تهران مهم‌ترین بازار مسکن کشور است. شکل ۶ تعداد خرید و فروش واحدهای مسکونی و میانگین قیمت معاملاتی هر مترمربع مسکن را در شهر تهران نشان می‌دهد. این شکل بیانگر آن است که در آخرین دوره جهش قیمت مسکن که از سال ۱۳۹۶ آغاز شد، به‌رغم افزایش میانگین قیمت سالانه، تعداد معاملات کاهش یافته است؛ به‌ویژه در سال‌های اخیر، این کاهش را می‌توان به فقدان تقاضای مصرفی در شهر تهران ربط داد. همان‌گونه که در بخش‌های پیشین این گزارش نشان داده شد، افزایش قیمت مسکن به‌مراتب فراتر از افزایش قدرت خرید شهروندان حرکت کرده است و در شرایط فعلی، مسکن بسیار دور از دسترس قشر متوسط جامعه قرار دارد.

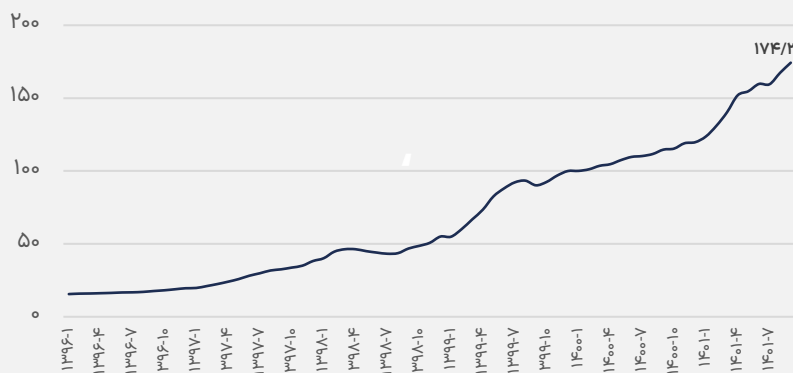


بررسی‌ها نشان می‌دهد همانند سایر کالاها و دارایی‌ها، مهم‌ترین توضیح‌دهنده رفتار قیمت مسکن در بلندمدت، متغیرهای پولی (هم‌چون نقدینگی) است. اما در فرکانس‌های بالاتر، می‌توان رفتاری شبه‌پلکانی را برای قیمت مسکن در اقتصاد ایران شناسایی کرد، بدین معنا که معمولاً پس از دوره‌های چندساله ثابت قیمت اسمی، با دوره‌های کوتاه‌تر جهش قیمت روبه‌رو هستیم. به‌طور معمول نیز بازار شهر تهران بازار پیشرو در کشور شناخته می‌شود، بدین معنا که اولین نشانه‌های تحول در بازار مسکن کشور را معمولاً در این شهر می‌توان مشاهده کرد.

تحولات سال‌های اخیر بازار مسکن تهران نشان می‌دهد منطبق بر تحلیل‌های پیشین این گزارش، هم‌اکنون وجهه دارایی بودن مسکن عامل اصلی جهت‌دهنده به سمت‌وسوی بازار است. از سال ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ بهای اسمی مسکن در تهران ثباتی نسبی را تجربه می‌کرد. مطابق شکل ۷، آخرین جهش قیمت مسکن در تهران از نیمه دوم سال ۱۳۹۶ آغاز شد و تا تابستان ۱۳۹۸ شاخص قیمت تقریباً سه برابر افزایش یافت. هرچند کاهش شاخص قیمت و حجم پایین معاملات در تابستان ۱۳۹۸ نشانه‌هایی از فرارسیدن دوران ثبات اسمی به‌شمار می‌رفت، اما انتظارات برای آغاز دوران ثبات قیمت اسمی به سرعت رنگ باخت. تحت تأثیر افزایش شدید ریسک‌های اقتصادی کلان، بازار کلیه دارایی‌ها متلاطم شد و متناظر با ریسک‌های سیاسی بین‌المللی، موج جدیدی از افزایش قیمت بر موج رکود و رونق سنتی بازار مسکن سوار شد. این موج به‌گونه‌ای بود که طی دوره تقریباً یک‌ساله تا زمان حذف سناریوهای بسیار بدبینانه ناشی از روشن شدن نتایج انتخابات ریاست جمهوری آمریکا در آبان ۱۳۹۹، بهای اسمی مسکن تقریباً ۲ برابر دیگر افزایش یافت.

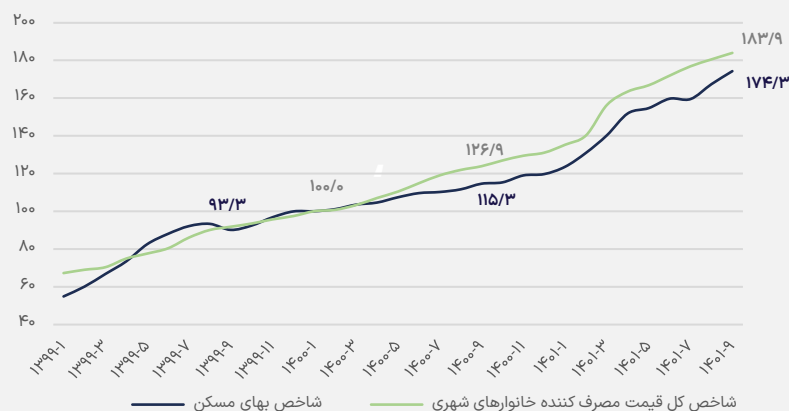
آنچه در این دوران قابل تأکید است، هم‌حرکتی بالای بهای مسکن با نرخ ارز است، به‌گونه‌ای که از فرورین تا آبان ۱۳۹۹ این دو متغیر رشدهای بسیار مشابهی را ثبت کردند. با توجه به لختی ذاتی بازار مسکن در پاسخ به ریسک‌ها و تحولات اقتصاد کلان، تحول اخیر بسیار قابل‌توجه و نشان‌دهنده تغییر رفتار بازیگران و افزایش آگاهی معامله‌گران نسبت به تأثیرات تحولات اقتصاد کلان است. این موضوع در بخش‌های بعدی مورد تحلیل بیشتر قرار می‌گیرد.

شکل ۷. شاخص قیمت مسکن شهر تهران (روش هدانیک) (فروردین ۱۴۰۰ = ۱۰۰)

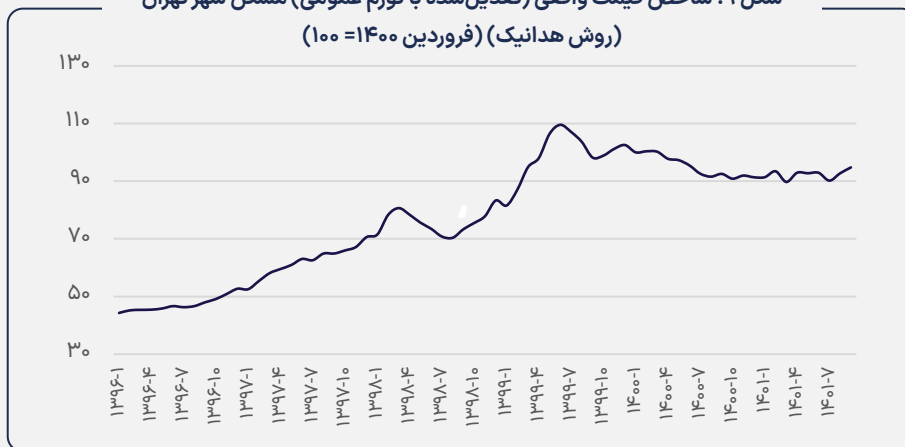


از آذر ۱۳۹۹ تا زمان نگارش این گزارش، هم‌چنان ریسک‌های کلان اقتصاد عامل تعیین‌کننده تحولات بازار مسکن به‌شمار می‌رود، هرچند این دوران خود به دو دوره قابل تفکیک است: در حدود یک‌سال نخست از زمان روی کار آمدن بایدن در امریکا، هم‌چنان امیدها برای تعیین تکلیف مناسب برجام و تعامل با قدرت‌های جهانی وجود داشت. بنابراین با جا ماندن رشد بهای مسکن از تورم عمومی، بهای واقعی مسکن اندکی کاهش یافت (شکل‌های ۸ و ۹). اما در ماه‌های اخیر به‌تدریج با رنگ باختن امیدها از دستیابی به توافقی سودمند در کوتاه‌مدت، فشار عوامل بیرونی برای افزایش بهای دارایی‌ها مؤثر واقع شده است.

شکل ۸. مقایسه شاخص بهای مسکن با شاخص قیمت مصرف‌کننده



شکل ۹. شاخص قیمت واقعی (تعدیل شده با تورم عمومی) مسکن شهر تهران
(روش هدانیک) (فروردین ۱۴۰۰ = ۱۰۰)



مقایسه حجم معاملات ماهانه در سال ۱۴۰۱ نسبت به ماههای مشابه در سالهای ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۰ نشان می‌دهد که به‌رغم خارج‌ماندن تقاضای مصرفی از بازار مسکن، حجم معاملات در ماههای اخیر تا حدودی افزایش پیدا کرده و از سطوح بسیار پایین در سالهای گذشته اندکی فاصله گرفته است. این افزایش نیز سازگار با غلبه وجهه دارایی مسکن ارزیابی می‌شود. مسکن و فراتر از آن همه املاک و مستغلات به‌طور سنتی و در اغلب اقتصادها به‌مراتب کم‌ریسک‌تر از سایر دارایی‌ها است. در اقتصاد ایران معمولاً شاهد کاهش قیمت اسمی مسکن نیستیم، در حالی‌که با توجه به سیر سریع تحولات اقتصاد کلان و تعدد عوامل و ریسک‌ها در داخل و خارج از کشور، کاهش قیمت سایر دارایی‌ها محتمل است. بنابراین بدیهی است در شرایط فعلی کشور و با افزایش نااطمینانی و ریسک‌های بالا در اقتصاد ایران، انتظار داشته باشیم مسکن به‌طور ویژه مورد توجه سرمایه‌گذاران باشد و حجم معاملات آن با اهداف سفته‌بازانه یا با هدف حفظ ارزش تا حدودی افزایش پیدا کند. به نظر می‌رسد همین افزایش تمایل معاملات سرمایه‌گذاری در بازار مسکن موجب ثبات بهای واقعی مسکن در ماههای اخیر شده است؛ مسکن با موفقیت از عهده نقش مورد انتظار از آن در خصوص حفظ ارزش برآمده است.

غلبه معاملات سرمایه‌گذاری منجر به تغییر ماهوی رفتار بازار مسکن نیز شده است. تا پیش از اتفاقات اخیر، بازار مسکن بازاری شناخته می‌شد که با تأخیر و به‌کندی به تحولات و شوک‌های اقتصادی واکنش نشان می‌دهد. به‌نظر می‌رسد آگاهی عمومی و حساسیت معامله‌گران نسبت به تأثیر عوامل کلان و فرابخشی بر بازار مسکن به‌طور چشم‌گیری افزایش پیدا کرده است. علاوه بر مثال هم‌حرکتی بالای بهای مسکن و ارز در ۹ ماهه نخست سال ۱۳۹۹، شواهد دیگری از این ادعا را می‌توان در جدول ۱ یافت. در این جدول، با استفاده از دو متغیر رشد ماهانه و رشد نقطه‌به‌نقطه (رشد نسبت به ماه مشابه سال قبل)، همبستگی رشد بهای مسکن در شهر تهران با رشد سطح عمومی قیمت‌ها (تورم) در دو بازه زمانی بلندمدت پنج ساله، و کوتاه‌مدت یک ساله نشان داده شده است. همان‌گونه که مشخص است در ماههای اخیر همبستگی نوسانات بهای مسکن با سطح عمومی قیمت‌ها به‌طور چشم‌گیری افزایش پیدا کرده است. همان‌گونه که اشاره شد، این میزان از هم‌حرکتی با سطح عمومی قیمت‌ها نشان‌دهنده آن است که بازار مسکن به‌خوبی وظیفه حفظ ارزش را در شرایط متلاطم جاری برای سرمایه‌گذاران انجام داده است.

جدول ۱. همبستگی رشد بهای مسکن با رشد سطح عمومی قیمت‌ها

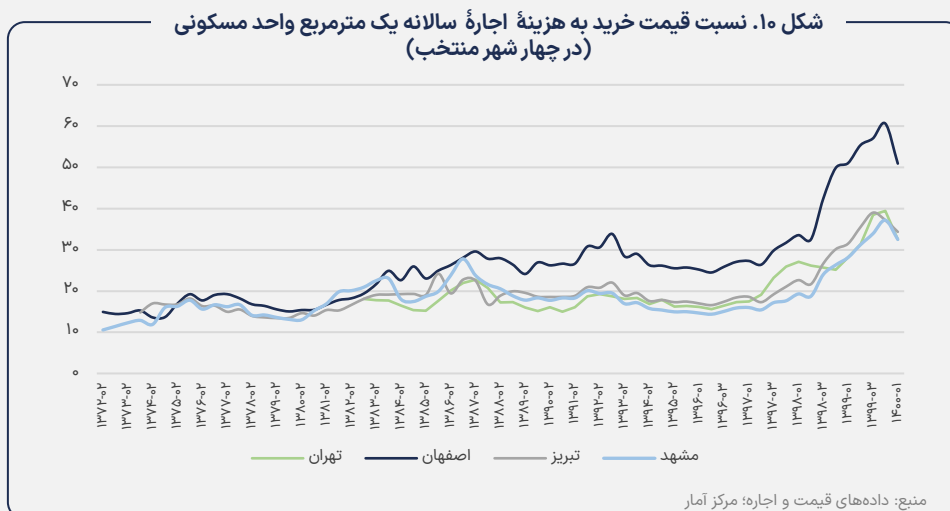
تورم نقطه‌به‌نقطه	۱۳۹۷(۰۱)-۱۴۰۱(۹)	۱۴۰۰(۹)-۱۴۰۱(۹)
رشد ماهانه	۰٫۳۶	۰٫۵۹

۹. نسبت قیمت به اجاره

نسبت قیمت خرید به هزینه اجاره سالانه یک متر مربع واحد مسکونی، شاخصی مهم برای بررسی وضعیت مسکن است. هرچه این نسبت پایین‌تر باشد، برای مصرف‌کننده مسکن، خرید واحد مسکونی به صرفه‌تر است؛ هرچه این نسبت بالاتر باشد، اجاره صرفه بیشتری خواهد داشت. روند صعودی این شاخص برای اکثر شهرهای بزرگ ایران به‌ویژه در سال‌های انتهایی دهه نود، مؤید این نکته است که مسکن در حال حاضر بیشتر یک دارایی است که با اهداف سوداگری خرید و فروش می‌شود و این معاملات، نیاز مصرفی را پاسخ نمی‌دهد. این روند صعودی در شکل ۱۰ نشان داده شده است.

بالاتر بودن این نسبت برای شهر اصفهان از شهر تهران خود نکته جالبی است، چرا که به دلیل قیمت بالاتر زمین در تهران، نسبت بالاتر به معنای عدم امکان دریافت اجاره‌های بالاتر در اصفهان است. توجه کنیم که قیمت زمین می‌تواند موضوع سفته‌بازی باشد، اما مبلغ اجاره در معرض چنین رویدادی نیست، و درآمدهای محدود مستأجران ناممکن ساخته که نرخ رشد اجاره به اندازه نرخ رشد قیمت مسکن باشد.

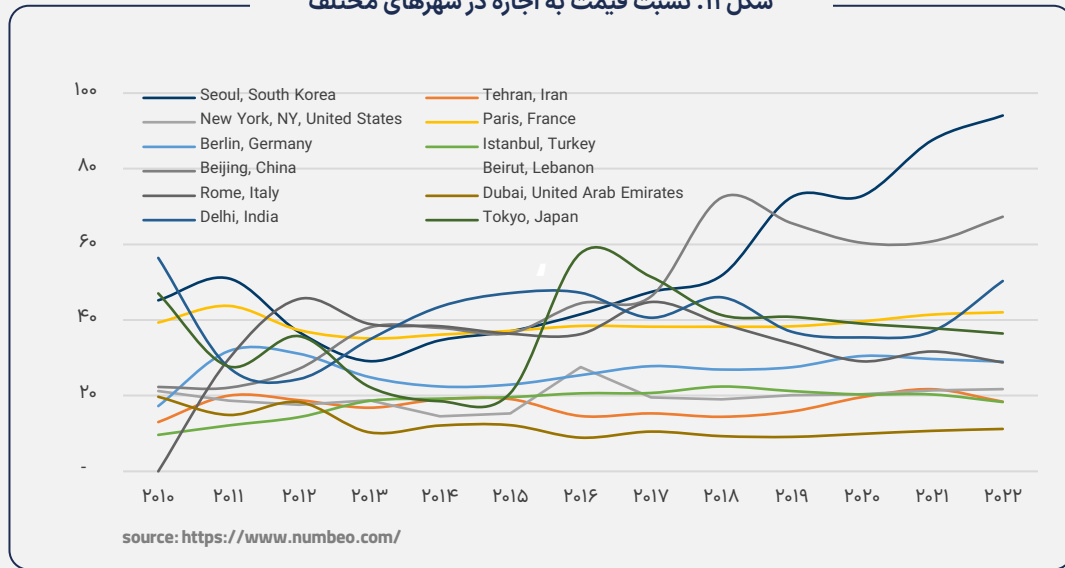
به بیان دیگر، خرید و فروش مسکن سوژه سرمایه‌گذاری بوده است، در حالی که اجاره صرفاً در رابطه با مصرف معنا دارد. به عنوان دارایی، قیمت مسکن می‌تواند جهش‌های چشم‌گیری داشته باشد، اما به دلیل محدودیت درآمد، اجاره مسکن نمی‌تواند متناسب با آن رشد کند. بررسی‌های آماری نیز نشان می‌دهد اجاره، برخلاف رفتار شبه‌پلکانی بهای مسکن، در تواترهای سالانه بسیار هم‌گام با سطح عمومی قیمت در بازار سایر کالا و خدمات، و در نتیجه کم‌نوسان‌تر از بها، حرکت می‌کند. بر این اساس، حتی در دوره‌های ثبات بهای اسمی مسکن، معمولاً با افزایش اجاره روبه‌رو هستیم.



هرچند معیار نسبت بها به اجاره به عوامل مختلفی بستگی دارد، اما مقایسه این نسبت در تهران با برخی شهرهای دیگر دنیا خالی از لطف نیست. شکل ۱۱ این نسبت را برای چند شهر نمونه نشان می‌دهد. ملاحظه می‌شود رقم متوسط قیمت خرید مسکن به اجاره سالانه برای واحدهای مسکونی تهران، چندان با دیگر شهرهای دنیا فاصله ندارد.^{۱۳} به نظر می‌رسد بر اساس داده‌های جدید، نسبت قیمت به اجاره برای تهران در دهه شهرهای پاریس، استانبول و توکیو باشد.

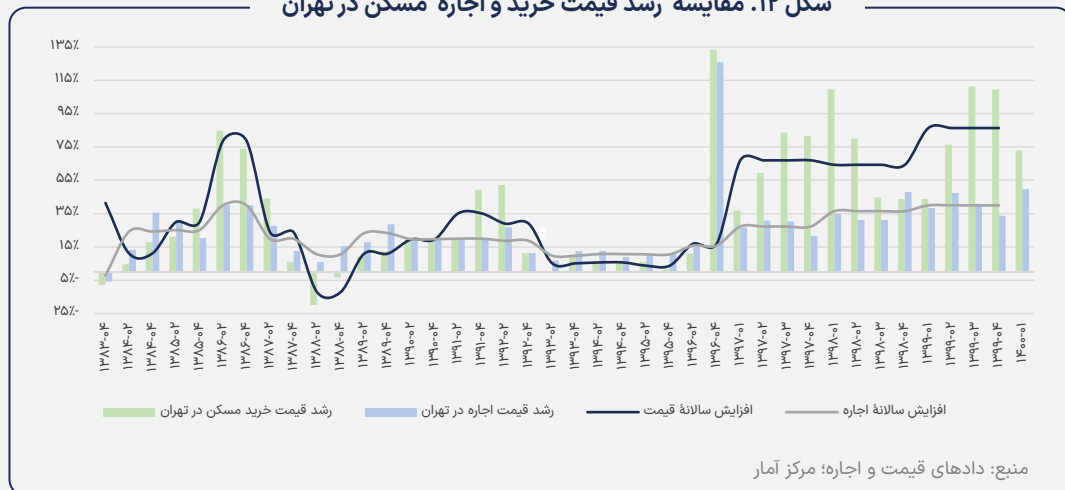
^{۱۳} نسبت قیمت به اجاره اعلام‌شده برای شهر تهران با نسبت محاسبه شده توسط داده‌های مرکز آمار، متفاوت است. برای ایجاد امکان مقایسه، همه نسبت‌ها از یک منبع استخراج شده است.

شکل ۱۱. نسبت قیمت به اجاره در شهرهای مختلف



برای بررسی بیشتر دلایل افزایش نسبت قیمت به اجاره، در شکل ۱۲ به تفکیک، رشد قیمت و اجاره در شهر تهران با یکدیگر مقایسه شده است. این شکل درصد افزایش قیمت خرید و اجاره مسکن نسبت به دوره مشابه سال قبل را نشان می‌دهد. عقب ماندن نرخ رشد اجاره از نرخ رشد قیمت خرید مسکن در سال‌های پایانی دهه نود بسیار مشهود است. در نتیجه می‌توان دلیل عمده صعودی بودن نسبت قیمت به اجاره را عدم رشد قیمت اجاره متناسب با رشد قیمت واحد مسکونی دانست.

شکل ۱۲. مقایسه رشد قیمت خرید و اجاره مسکن در تهران



از زاویه‌ای دیگر، بهای مسکن را می‌توان نتیجه ارزش‌گذاری جریان اجاره ادعایی مسکن برای امروز و دوره‌های آتی در نظر گرفت. در این صورت، نسبت بها به اجاره از شرایط و فضای عمومی سرمایه‌گذاری بسیار تأثیر می‌پذیرد. بسته به ارزیابی نرخ عمومی بازدهی سرمایه‌گذاری در بازارهای مختلف، سرمایه‌گذاران حاضرند، امروز بهای بیشتر یا کم‌تری برای جریان اجاره مورد انتظار بپردازند. از این منظر، نسبت بالای بها به اجاره در بازار مسکن با فضای امروز سرمایه‌گذاری کشور سازگار است و نشانه ریسک‌های بالا و فضای نامناسب کشور برای سرمایه‌گذاری است.

با توجه به فضای تورمی کشور و نااطمینانی سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت، سرمایه‌گذاران حاضر هستند امروز بهای بیش‌تری برای سرمایه‌گذاری در بازار ملک و دریافت جریان کم‌ریسک اجاره بپردازند. در صورت تلطیف و عادی‌سازی شرایط در بلندمدت، انتظار عمومی آن است که فضای عمومی و نرخ‌های بازدهی سرمایه‌گذاری نیز بهبود یابد.

در چنین شرایطی، اجاره هم‌چنان پایه‌پای تورم عمومی رشد می‌کند، اما رشد بهای مسکن به احتمال زیاد از تورم عمومی عقب مانده و نسبت بها به اجاره بیش از پیش از سقف‌های تاریخی فاصله می‌گیرد. آنچه می‌تواند این معادله را برهم زند، ناتوانی در رفع موانع عرضه مسکن و یا سامان‌دهی رفتارهای سفته‌بازانه است که بازار مسکن را شاید برای چندین سال به سمت تعادل‌های نامطلوب هدایت کند.

۱۰. جمع‌بندی

آمار و تحلیل‌های ارائه‌شده در این گزارش بیان‌گر وضعیت نامطلوب و تعمیق بحران مسکن در ایران است. در شرایط فعلی، ضعف تقاضای مصرفی اصلی‌ترین مشکل بازار مسکن به‌شمار می‌رود. عمده متقاضیان مصرفی به دلیل نبود اعتبار و ضعف درآمد، به‌ناچار از بازار خرید مسکن خارج شده‌اند. بنابراین، سرمایه‌گذاری برای مصرف انجام نمی‌شود، بلکه عمده معاملات در شهرهای بزرگ با هدف حفظ قدرت خرید پول صورت می‌گیرد. افزایش نسبت قیمت خرید به هزینه اجاره سالانه در شهرهای بزرگ حاکی از همین تغییرات است. ادامه ساخت واحدهای مسکونی بزرگ و افزایش سهم هزینه مسکن دهک‌های بالای درآمدی به معنای تشدید شکاف درآمد و ثروت در ایران است که خود آثار اجتماعی عمیقی خواهد داشت.

در سنوات گذشته در زمان‌هایی که درآمدهای نفتی افزایش یافته است، ساختمان به عنوان بازاری که مداخلات دولت در آن محدود بوده و بازار مورد توجه سرمایه‌گذاران بوده، با جهش‌های زیادی در قیمت مسکن همراه بوده است، اما تحولات سال‌های پایانی دهه نود متفاوت است. در این سال‌ها به دلیل تحریم‌های بین‌المللی، درآمدهای نفتی تحریک‌کننده قیمت مسکن نیست و اثری از بیماری هلندی در بازار مسکن دیده نمی‌شود.

تفوق معامله‌گران سرمایه‌گذار و سفته‌بازی در بازار مسکن، رفتار این بازار را در سال‌های اخیر تغییر داده است و این رفتار بازار در آینده نزدیک تداوم خواهد یافت، در اثر افزایش آگاهی و حساسیت معامله‌گران حرفه‌ای، بازار مسکن از بازاری با واکنش‌های بطنی به تحولات و ریسک‌های فرابخشی فاصله گرفته و هم‌اکنون مدتی است که پایه‌پای بازار سایر دارایی‌های نقدشونده‌تر حرکت می‌کند و نسبت به متغیرهای کلان واکنش نشان می‌دهد. غلبه وجه دارایی مسکن در تعیین رفتار این بازار، همچنین به معنای آن است که این بازار در آینده نزدیک همچنان هم‌سو با سایر دارایی‌ها (به‌ویژه ارز) به تحولات اقتصاد کلان و تغییر سطح و ماهیت نااطمینانی‌ها واکنش نشان خواهد داد. هم‌زمان ویژگی‌های متمایز مسکن احتمال بازدهی‌های منفی و بسیار منفی را برای این بازار خاص، به‌مراتب کمتر از سایر دارایی‌های سرمایه‌ای دیگر رقم می‌زند.

این همه در شرایطی است که دولت برای انجام اصلاحات اقتصادی مورد نیاز کشور برنامه و سرمایه اجتماعی مناسب ندارد. بنابراین دور از انتظار است که در آینده نزدیک شاهد اقدام برای بهبود در مناسبات اساسی اقتصاد کشور باشیم. از این منظر، ماندگاری شرایط موجود (هرچند نامطلوب و ناکارآمد) محتمل‌ترین سناریو، ارزیابی می‌شود. با فرض برقراری سطوح فعلی نااطمینانی و حفظ کژکارکردهای اقتصادی، به نظر می‌رسد محتمل‌ترین گزینه برای بازار مسکن حفظ روند فعلی است و برگ برنده مسکن در چنین شرایطی ریسک کمتر نسبت به سایر دارایی‌ها است. در این شرایط، انتظار آن است که تمایل به سرمایه‌گذاری در بازار مسکن با هدف حفظ ارزش، رشد قیمت‌ها را در محدوده تورم عمومی و حجم معاملات را در سطوح فعلی حفظ کند.

با توجه به سطوح بالای ریسک در سال‌های اخیر، به نظر می‌رسد تنها افزایش قابل توجه احتمال وقوع سناریوهای بسیار بدبینانه، قادر است سطح قیمت‌های مسکن را به‌طور جدی فراتر از تورم عمومی رشد دهد. در مقابل، با فرض تحقق سناریویی که در آن با کاهش ریسک‌ها، از فشارهای موجود برای بالا نگه داشتن بهای دارایی‌ها کاسته شود، امکان تعدیل قیمت مسکن به‌گونه‌ای که رشد بهای مسکن از تورم عمومی عقب بماند، وجود خواهد داشت.

در هر صورت و هم‌چون گذشته، تورم عمومی عاملی تعیین‌کننده برای بهای اسمی مسکن خواهد بود. به‌نظر می‌رسد سطوح بالای تورم فعلی که ناشی از انتظار عمومی برای قیمت‌های بالاتر در شرایط ماندگاری ریسک‌ها و ناکارآمدی‌هاست، هم‌چنان پایدار بماند. در صورت فروکاستن قابل توجه از ریسک‌ها، می‌توان انتظار داشت تورم عمومی نیز در مقادیر پایین (نه در مقیاس جهانی بلکه در مقایسه با داده‌های دهه‌های اخیر کشور) بروز یابد.

تقریباً در هیچ‌یک از سناریوهایی که می‌توان برای بازار مسکن متصور بود، امیدی به بازگشت تقاضای مصرفی به بازار در آینده نزدیک وجود ندارد. از آنجا که دولت برنامه جامع و منابعی برای تأمین مسکن اجتماعی ندارد، با افزایش نرخ اجاره، بی‌مسکنی و بدمسکنی تشدید خواهد شد. به دلیل نبود طرح آمایش سرزمین و پخشایش نامناسب ظرفیت‌های تولیدی و درآمدی در فلات ایران، فرصت‌های سفته‌بازانه پدید آمده در اطراف چند شهر بزرگ در میان مدت ادامه می‌یابد.

کمبود عرضه مسکن نیز در سال‌های پیش‌رو بیشتر احساس خواهد شد، چون واحدهای کمتری ساخته می‌شود. هنگامی که تقاضای مصرفی با افزایش درآمد و تعدیل قیمت‌ها به‌تدریج به بازار بازگردد، این کمبود عرضه می‌تواند فشار مضاعفی برای بالا ماندن قیمت‌ها ایجاد کند؛ این به‌ویژه در واحدهای با متراژ متوسط و کوچک که بیشتر مورد توجه قشر متوسط است، صادق خواهد بود.

درباره ما

گروه مالی دانایان (سهامی عام) توسط جمعی از فعالان اقتصادی بخش خصوصی شکل گرفته و به مثابه هر هلدینگ مالی، اکنون دیگر تحت نظارت کامل سازمان بورس و اوراق بهادار کار می‌کند. طی ۱۶ سال عمر خود، دانایان با ارائه گسترده طیف کاملی از خدمات بازارهای مالی، با تعداد بسیاری از کسب‌وکارهای کشورمان همکاری می‌کند. گروه تلاش می‌کند دقت تحلیل را با تخصص در فرایندهای اجرایی تلفیق کند و به شرکت‌ها و مالکان پروژه‌ها کمک کند تا کارایی عملیاتی خود را بهبود بخشند.

غیر از ارائه خدمات تأمین مالی، مشاوره سرمایه‌گذاری، مدیریت دارایی، خدمات کارگزاری، خدمات بیمه زندگی، خدمات ارزی، ...، گروه مالی دانایان سرمایه‌گذاری‌های متعددی در بخش واقعی اقتصاد دارد. گروه در شرکت‌ها و پروژه‌های ساختمانی و صنعتی در قالب شرکت سرمایه‌گذاری دانایان سرمایه‌گذاری کرده است.

مُدلهای کسب‌وکار ما انعطاف‌پذیر است و با نیاز طرف‌های تجاری‌مان هماهنگ می‌شود، به گونه‌ای که خدمات ما متناسب با نیاز آنها سفارشی تلقی می‌شود. این به ما امکان می‌دهد که با توجه به خدمات خود و محیط بازار، سطح توقعات مشتریان را به مقیاسی درآوریم که بتوانند از طرف‌های قرارداد خود در بازارهای رقابت جلوتر باشند.

شرکت مشاور سرمایه‌گذاری دانایان (سهامی خاص) یکی از زیرمجموعه‌های گروه مالی دانایان است که به‌ویژه در حوزه مشاوره مالی در طول عمر کوتاه خود خدمات گسترده‌ای به مشتریان ارائه کرده است. این شرکت شریک قابل‌اعتماد برای کسب‌وکارهای طرف قرارداد خود است. تعهد شرکت مشاور سرمایه‌گذاری دانایان همسویی با اهداف استراتژیک مشتریان است و حوزه تجربه مشاوره را در طول سال‌ها کار مدیران خود با شرکت‌های پیشرو به دست آورده است، و توان آن را دارد که روابط بلندمدت با کسب‌وکارهای طرف قرارداد خود ایجاد کند.

آکادمی دانایان در راستای مسئولیت اجتماعی گروه مالی دانایان توسط شرکت مشاور سرمایه‌گذاری دانایان شکل گرفته است. هدف اصلی آکادمی ارائه محتوای غنی آموزشی و تحلیل در حوزه مدیریت سرمایه‌گذاری، مالی شرکت‌ها و بازار دارایی‌هاست. آکادمی در تلاش است با بهره‌گیری از بهترین کارشناسان و معتبرترین مراجع در جهت ارتقای سطح دانش و آگاهی عمومی در حوزه‌های مالی، سرمایه‌گذاری و اقتصاد، گامی مؤثر بردارد تا مدیران و سرمایه‌گذاران بتوانند در آن حوزه‌ها تصمیمات آگاهانه‌تری اتخاذ کنند.

گرافیسیت: دانیال ابراهیمی



کارگزاری دانایان



سرمایه‌گذاری دانایان



دانایان
مشاور سرمایه‌گذاری



صرافی دانایان



بیمه باران



شرکت صنایع
پتروشیمی زنجان



نیک‌رای
شرکت مدیریت سرمایه‌وساخت



فرامین گستر

وبسایت

www.danayan.com
www.danayan.academy

تلفن

۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰

آدرس

تهران، ونک، خیابان ملاصدرا،
خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳