



# گزارش تحولات مهم بازار مسکن در سال ۱۳۹۸

سید محمد مهدی حسینی گهر

زمستان ۱۴۰۰

این صفحه عمدتاً خالی گذاشته شده است.

## صفحه

## فهرست مطالب

۱.....	مقدمه
۱.....	راکد اما زنده
۳.....	انجماد مسکن در گرم‌ترین فصل سال!
۴.....	بررسی استانی
۶.....	مسابقه قیمت‌ها
۹.....	پایتخت‌نشین‌ها
۱۱.....	پیرنشینی!
۱۲.....	انتقال تقاضا و فرصت‌های سرمایه‌گذاری

- نمودار ۱-۱ تعداد معاملات ثبت شده در کشور (به جز تهران) در بازه بهار ۹۵ الی زمستان ۹۸..... ۱
- نمودار ۱-۲ تعداد معاملات ثبت شده در تهران در بازه بهار ۹۵ الی زمستان ۹۸..... ۱
- نمودار ۱-۳ تعداد معاملات ثبت شده در سال ۹۸ به تفکیک روز و ماه..... ۲
- نمودار ۱-۴ تعداد معاملات ثبت شده در سال‌های ۹۵ الی ۹۸ به تفکیک روز و ماه..... ۳
- نمودار ۱-۲ مقایسه تعداد معاملات ثبت شده در فصول مختلف سال‌های ۹۷ و ۹۸..... ۳
- نمودار ۱-۳ مقایسه تعداد معاملات ثبت شده بین استان‌های کشور (به جز تهران و البرز) در سال‌های ۹۷ و ۹۸..... ۴
- نمودار ۲-۳ مقایسه تعداد معاملات ثبت شده بین استان‌های تهران و البرز در سال‌های ۹۷ و ۹۸..... ۵
- نمودار ۳-۳ مقایسه تعداد معاملات ثبت شده بین استان‌های تهران و البرز در سال‌های ۹۷ و ۹۸..... ۵
- نمودار ۱-۴ میانگین قیمت مسکن در کشور (به جز تهران) طی سال‌های ۹۵ الی ۹۸..... ۶
- نمودار ۲-۴ میانگین قیمت مسکن در شهرهای منتخب (به جز تهران) طی سال‌های ۹۵ الی ۹۸..... ۷
- نمودار ۳-۴ میانگین قیمت مسکن در شهرهای منتخب طی دو سال ۹۷ و ۹۸..... ۷
- نمودار ۴-۴ رشد میانگین قیمت مسکن در شهرهای منتخب طی دو سال ۹۷ و ۹۸..... ۸
- نمودار ۵-۴ تورم فصلی میانگین قیمت مسکن در کشور (به جز تهران) در بازه تابستان ۹۵ الی زمستان ۹۸..... ۸
- نمودار ۱-۵ میانگین قیمت مسکن در تهران طی سال‌های ۹۵ الی ۹۸..... ۹
- نمودار ۲-۵ میانگین قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران طی سال‌های ۹۷ و ۹۸..... ۱۰
- نمودار ۳-۵ رشد میانگین قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران طی سال‌های ۹۷ و ۹۸..... ۱۰
- نمودار ۴-۵ تورم فصلی میانگین قیمت مسکن در تهران در بازه تابستان ۹۵ الی زمستان ۹۸..... ۱۱
- نمودار ۱-۷ میانگین قیمت مسکن در تهران طی سال‌های ۹۵ الی ۹۸..... ۱۲

## صفحه

## فهرست جداول

- جدول ۱ - وضعیت سنی آپارتمان‌های معامله شده در کشور (به جز شهر تهران) ..... ۱۱
- جدول ۲ - وضعیت سنی آپارتمان‌های معامله شده در شهر تهران ..... ۱۲

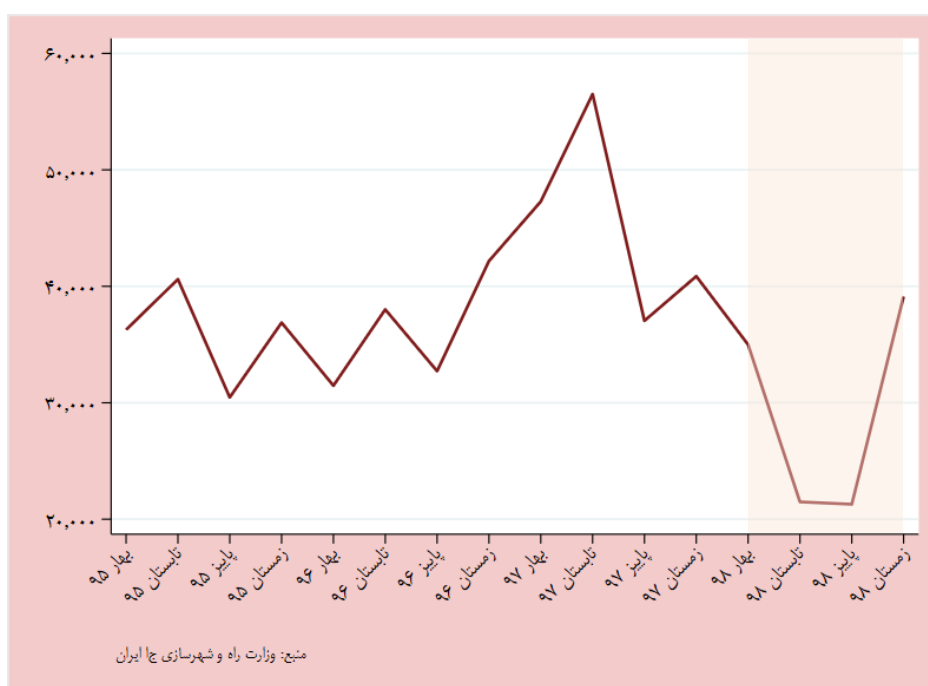
## مقدمه

مسکن به دلایل متعددی همواره مورد توجه مردم کشور ما بوده است. طبق برآوردهای انجام شده در ایران بر اساس داده‌های بودجه خانوار، چیزی حدود ۲۵ درصد از کل هزینه‌های خانوار در تمامی دهک‌ها مربوط به مسکن می‌شود. از سوی دیگر نگاه به بازار مسکن به عنوان یکی از ابزارهای سرمایه‌گذاری در ایران اهمیت مطالعه و بررسی این بازار را بیش از پیش کرده است. در این گزارش سعی شده است تا با استفاده از داده‌های معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی در سراسر کشور که توسط وزارت راه و شهرسازی منتشر شده است، با بیانی ساده نگاهی به مهم‌ترین تحولات بازار مسکن در کشور<sup>۱</sup> در سال ۱۳۹۸ بی‌اندازیم. این گزارش بیشتر با رویکرد بیان واقعیت‌های بازار تنظیم شده است و برای ریشه‌یابی دلایل رخ دادن این واقعیت‌ها بررسی بیشتری مورد نیاز است.

<sup>۱</sup> با توجه به تفاوت‌های بازار مسکن در تهران و سایر شهرستان‌ها، در موارد لازم سعی شده است این دو بازار از یکدیگر تفکیک شوند.

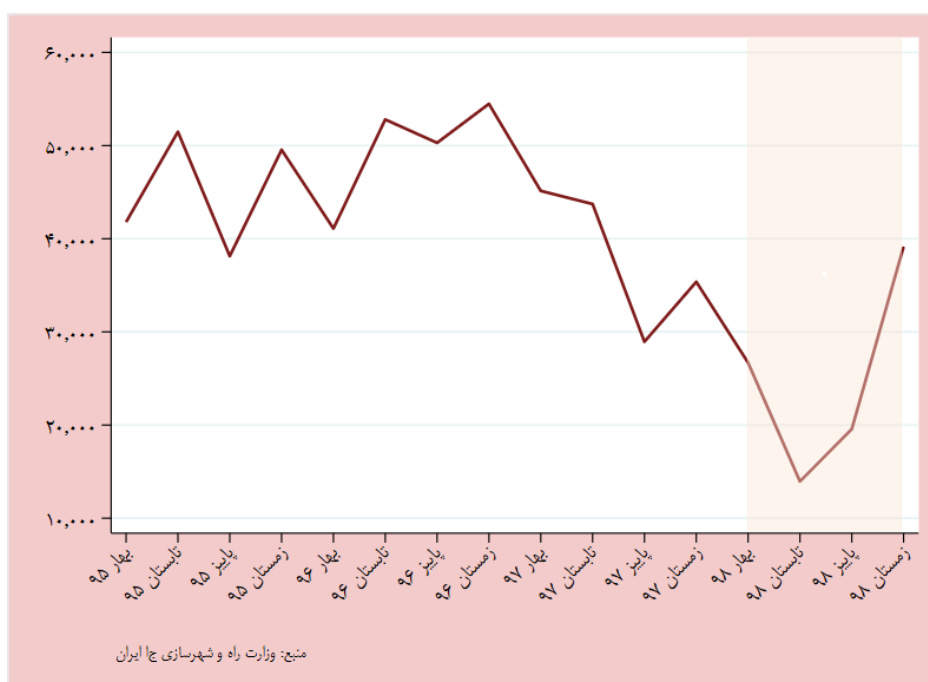
## راکد اما زنده

اولین گام برای شناسایی تحولات بازار مسکن در سال ۹۸ توجه به تعداد مبادلات ثبت شده در این بازار است. همان‌طور که در نمودار ۱-۱ مشخص است، تا پاییز ۹۸ تعداد مبادلات ثبت شده مسکن در کشور (به جز تهران) دائماً در حال کاهش بوده است. به طوری که در پاییز ۹۸ به عددی بی سابقه در این بازه، یعنی ۲۱۰۰۰ معامله رسیده است. این روند نزولی تعداد معاملات، در پی وضعیت رکودی به وجود آمده از بهار ۹۷ رخ داده است.



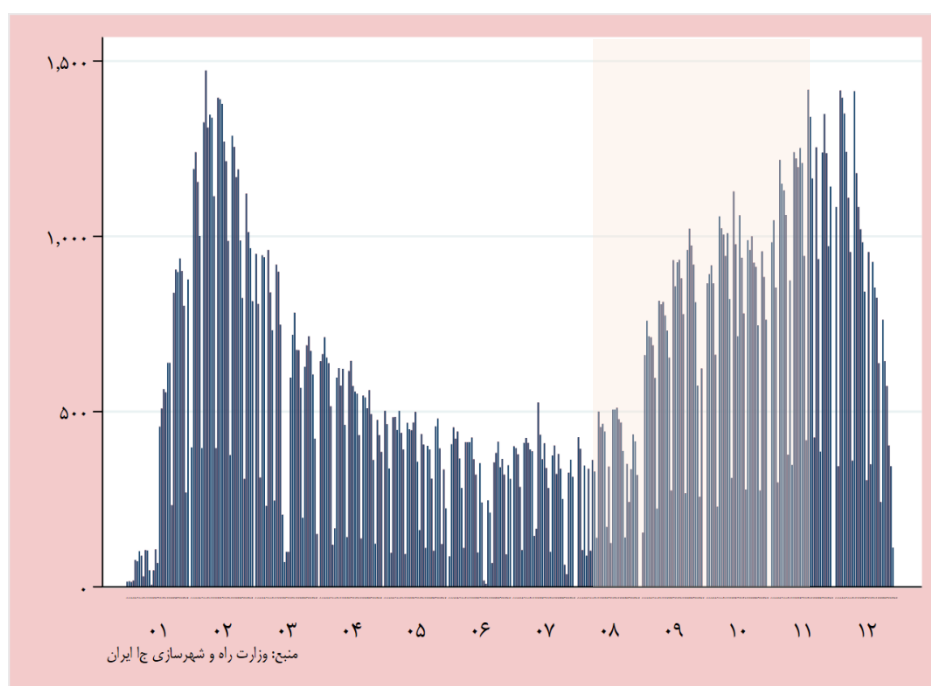
نمودار ۱-۱ تعداد معاملات ثبت شده در کشور (به جز تهران) در بازه بهار ۹۵ الی زمستان ۹۸

وضعیت در تهران نیز آن گونه که از نمودار ۱-۲ پیداست تا حد خوبی به همین ترتیب بوده است.



نمودار ۱-۲ تعداد معاملات ثبت شده در تهران در بازه بهار ۹۵ الی زمستان ۹۸

نکته قابل توجه افزایش نسبتاً شدید تعداد معاملات در زمستان ۹۸ است به طوری که بین پاییز و زمستان ۹۸ شاهد یک جهش ۸۳ درصدی در تعداد معاملات انجام شده در کشور (به جز تهران) هستیم. هرچند اکنون می‌دانیم بعد از این تاریخ مجدداً وضعیت بازار مسکن در رکود فرو رفته است، اما بررسی این جهش می‌تواند یافته‌های مهمی را به ما نشان دهد. لازم به ذکر است که تعیین علت اصلی این جهش در تعداد معاملات نیازمند یک بررسی دقیق و علمی است و اینجا صرفاً یک شهود اولیه ارائه شده است.



نمودار ۳ - ۱ تعداد معاملات ثبت شده در سال ۹۸ به تفکیک روز و ماه

با توجه به نمودار ۳ - ۱ می‌توان مشاهده کرد که روند صعودی نشان داده‌شده‌ی پیشین در واقع از اواخر آبان ۹۸ شکل گرفته است. همچنین این روند بعد از دی‌ماه ۹۸ تا حدی شدت گرفته است. با توجه به زمان جهش‌ها یک احتمال می‌تواند این باشد که شرایط بی‌ثبات در سیاست داخلی و خارجی در بازه مذکور، منجر به هجوم تقاضا به بازار مسکن، بیشتر با هدف سرمایه‌گذاری شده است. این مسئله نشان می‌دهد در ایران هنوز مسکن به عنوان امن‌ترین محل سرمایه‌گذاری شناخته می‌شود. همان‌طور که گفته شد برای اثبات دلیل افزایش معاملات در بازه ذکر شده نیاز به یک پژوهش علمی است و مسئله یادشده می‌تواند در کنار موضوعاتی چون تغییرات نرخ ارز، تغییر در نرخ بهره میزان و قیمت فروش نفت و ... یکی از گزینه‌های محتمل برای بررسی باشد. نگاه به روند معاملات در سال‌های پیشین، آن‌گونه که در نمودار ۴ - ۱ آمده است و توجه به رکود نسبتاً طولانی و جهش یکباره میزان معاملات می‌تواند انگیزه‌ای برای دنبال کردن شهود اولیه ما باشد.

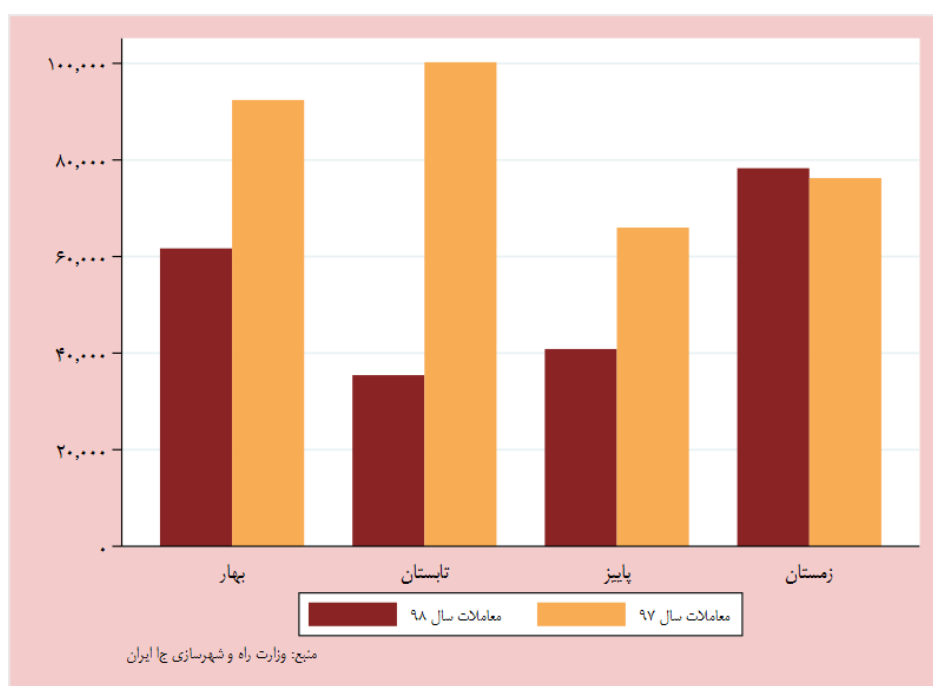




نمودار ۴ - ۱ تعداد معاملات ثبت شده در سال‌های ۹۵ الی ۹۸ به تفکیک روز و ماه

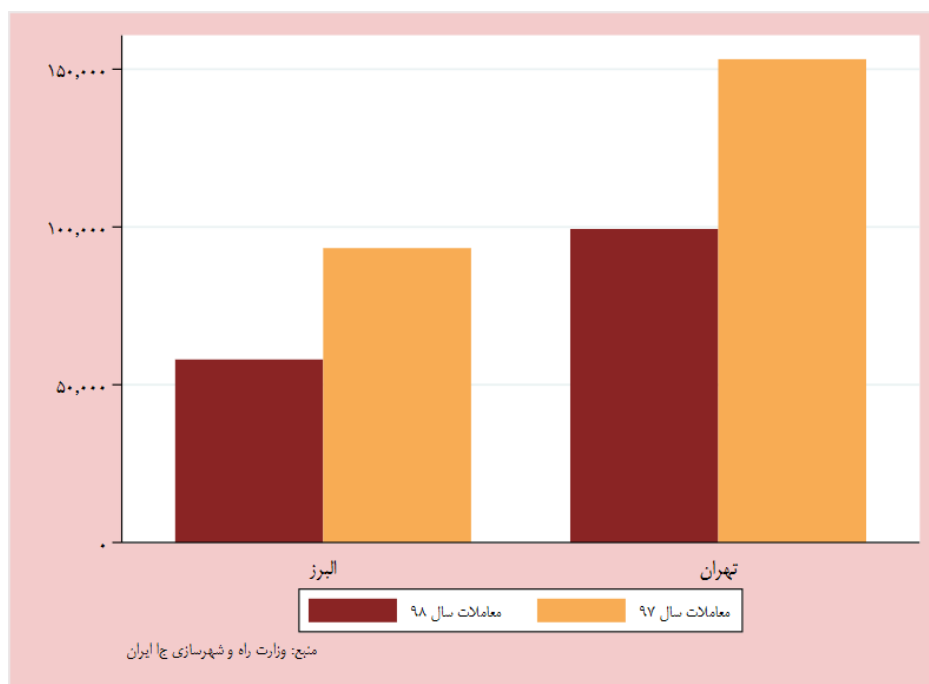
## انجماد مسکن در گرم‌ترین فصل سال!

با نگاه به داده‌های تاریخی مانند آنچه در نمودار ۱-۱ نشان داده شد متوجه می‌شویم که فصل تابستان همواره مورد توجه معامله‌گران بازار مسکن بوده است و غالباً شاهد جهش نمودار تعداد معاملات در این فصل هستیم. شاید بتوان تعداد معاملات تابستانی را نشانگر خوبی از وضعیت بازار دانست (خصوصاً برای مصرف‌کنندگان واقعی مسکن). در سال ۹۸ اما تابستان برخلاف همیشه شاهد انجماد بازار مسکن و وضعیت رکودی شدید بود.



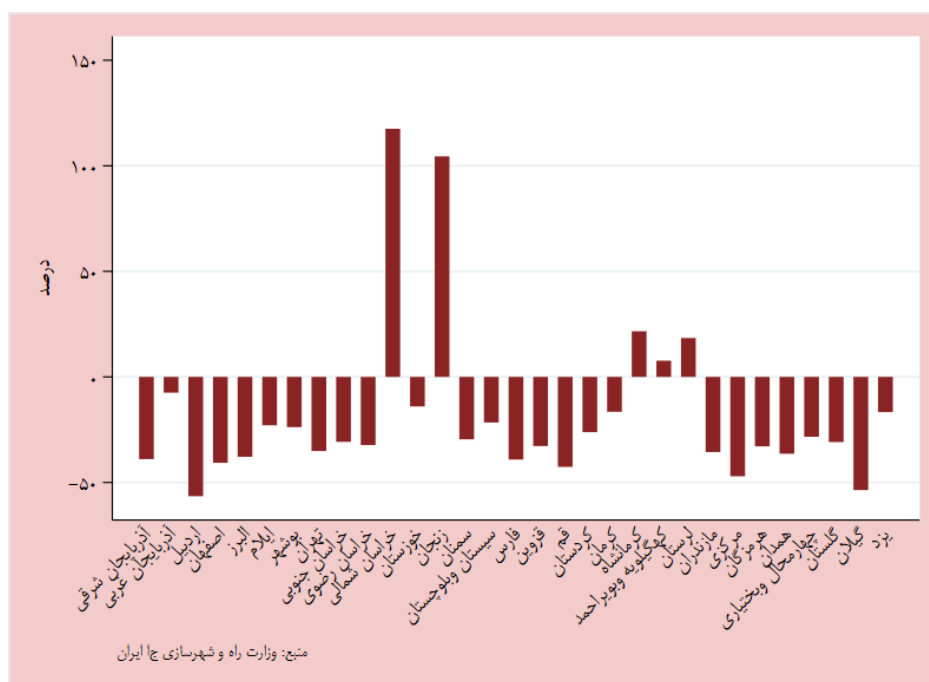
نمودار ۲ - ۱ مقایسه تعداد معاملات ثبت شده در فصول مختلف سال‌های ۹۷ و ۹۸





نمودار ۲-۳ مقایسه تعداد معاملات ثبت شده بین استان‌های تهران و البرز در سال‌های ۹۷ و ۹۸

نمودار ۳-۳ تفاوت در درصد تغییرات مبادلات بین استان‌ها را به‌خوبی نشان می‌دهد. در بین استان‌های کشور، استان‌های خراسان شمالی، زنجان، کرمانشاه، کهگیلویه و بویراحمد و لرستان شاهد افزایش تعداد مبادلات بوده‌اند. البته لازم به ذکر است که اصولاً مقدار معاملات صورت‌گرفته در این استان‌ها چندان قابل‌توجه نمی‌باشد. در بین استان‌هایی که شاهد رکود بوده‌اند، استان اردبیل با ۵۶ درصد کاهش در تعداد معاملات رکورددار رکود بازار مسکن در سال ۹۸ است.

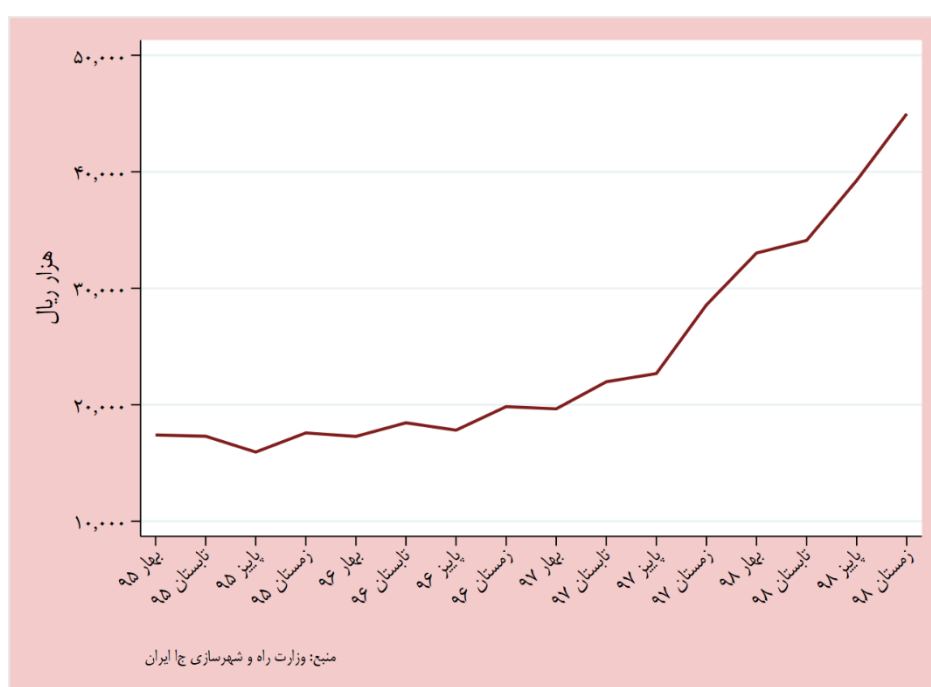


نمودار ۳-۳ مقایسه تعداد معاملات ثبت شده بین استان‌های تهران و البرز در سال‌های ۹۷ و ۹۸

## مسابقه قیمت‌ها

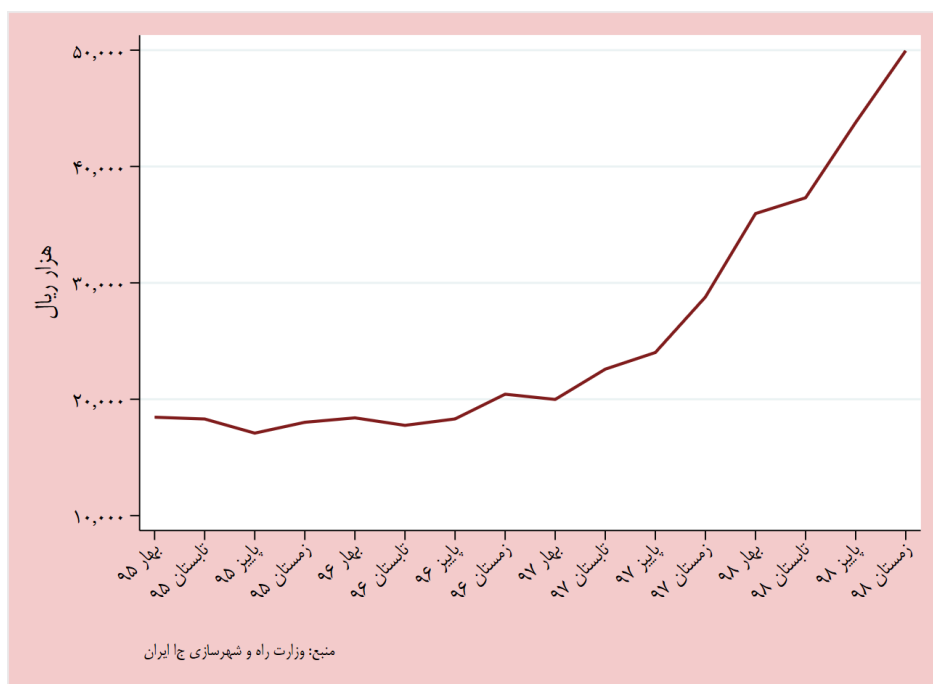
شاید بتوان ادعا کرد که در خرید هر کالایی، قیمت مهم‌ترین عامل تصمیم‌گیری است. تا اینجا دریافتیم که مسکن در سال ۹۸ عمدتاً در حالت رکود بوده است، حال باید با بررسی قیمت‌ها وضعیت تورم در این بازار را بررسی کنیم. کنار هم قراردادن میزان معاملات و قیمت‌ها در کنار هم می‌تواند شاهد اقتصادی خوبی از وضعیت بازار مسکن ارائه کند.

لازم به توضیح است که میانگین‌گیری‌های انجام شده بر روی قیمت‌ها به صورت وزنی است. این وزن‌ها در استان‌ها به جز تهران بر اساس درصد ساکنین خانه‌هایی با مساحت یکسان اندازه‌گیری شده است. در صورت لزوم میانگین‌گیری بین استانی، مقدار متوسط بر اساس وزن‌هایی مبنی بر جمعیت استان تخمین زده شده است. همچنین در شهر تهران میانگین قیمت‌ها بر اساس تراکم جمعیت در مناطق ۲۲ گانه این شهر وزن‌دهی و محاسبه شده است.



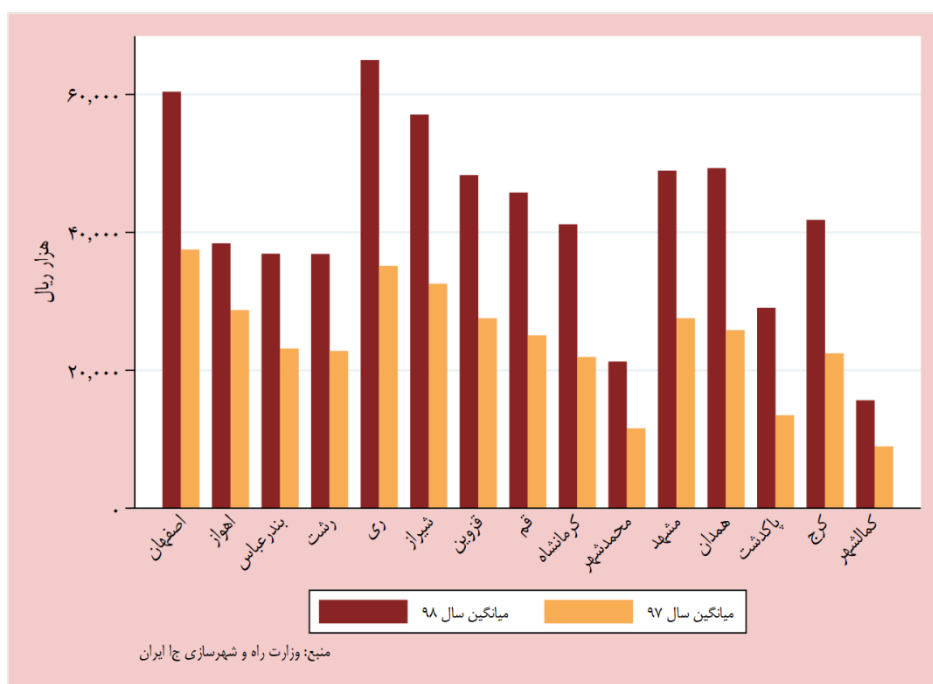
نمودار ۱ - ۴ میانگین قیمت مسکن در کشور (به جز تهران) طی سال‌های ۹۵ الی ۹۸

برای اینکه دید بهتری از وضعیت قیمت مسکن به دست بیاوریم ۱۵ شهری که بیشترین میزان معاملات را داشتند انتخاب می‌کنیم. بیش از ۶۵ درصد از معاملات ثبت شده مسکن مربوط به این شهرها است. همان‌طور که از مقایسه نمودارهای ۱ - ۴ و ۲ - ۴ مشخص است، روند تغییرات قیمت در شهرهای منتخب (به جز تهران) و کشور (به جز تهران) تا حد بسیار زیادی مشابه یکدیگر هستند. در بازه زمانی مورد بررسی میانگین قیمت در شهرهای منتخب از ۱۸ میلیون ریال در بهار ۹۵ با افزایش ۱۷۷ درصدی به ۵۰ میلیون ریال در زمستان ۹۸ افزایش پیدا کرده است.

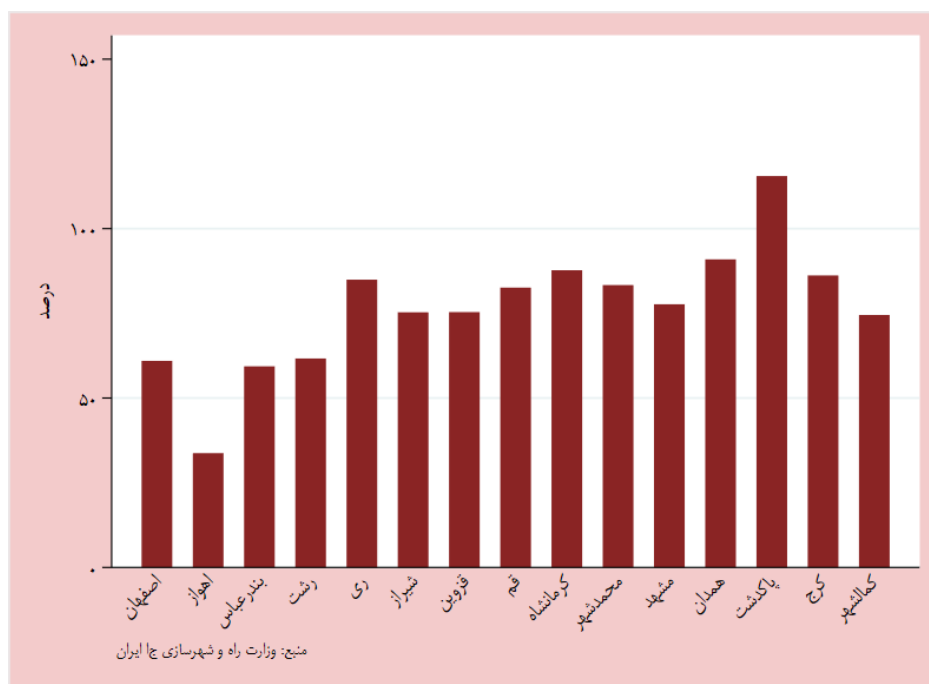


نمودار ۲-۴ میانگین قیمت مسکن در شهرهای منتخب (به جز تهران) طی سال‌های ۹۵ الی ۹۸

در بین شهرستان‌های منتخب ری با میانگین قیمت ۶۴ میلیون ریال به‌ازای هر مترمربع گران‌ترین شهرستان است. رشد قیمت میانگین در این شهرستان‌ها شاید از مقدار مطلق آن بیشتر حائز اهمیت باشد.

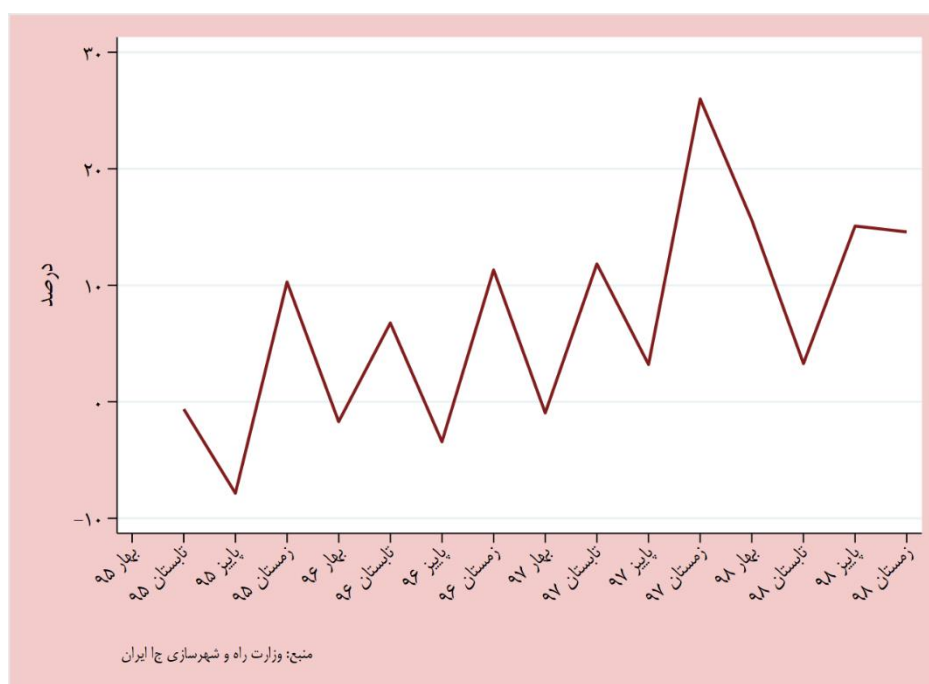


نمودار ۳-۴ میانگین قیمت مسکن در شهرهای منتخب طی دو سال ۹۷ و ۹۸



#### نمودار ۴-۴ رشد میانگین قیمت مسکن در شهرهای منتخب طی دو سال ۹۷ و ۹۸

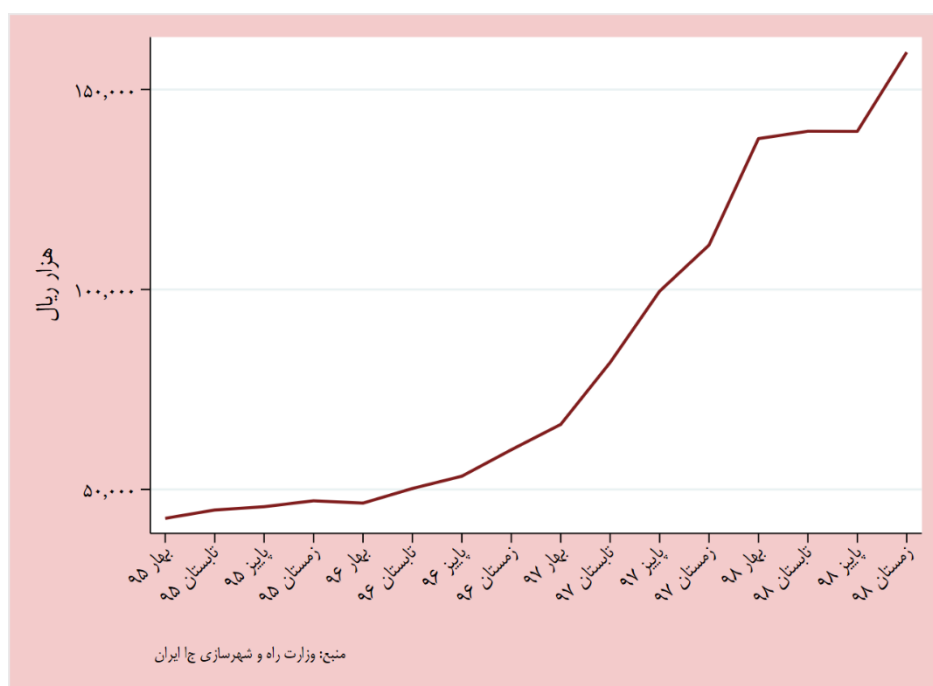
همان طور که در نمودار ۲-۴ مشخص است بیشترین رشد قیمت بین دو سال ۹۷ و ۹۸ مربوط به شهرستان پاکدشت با رشدی معادل ۱۱۵ درصد بوده است. حضور شهرستان‌های کمال شهر، کرج، محمد شهر و ری در میان بیشترین رشدها، ذهن را به این سمت متمایل می‌کند که در شرایط رکود تورمی حاکم بر بازار مسکن و وجود تنگناهای اقتصادی، شهرهای حاشیه‌ی پایتخت شاهد بیشترین افزایش قیمت به دلیل افزایش تقاضای ناشی از سرریز جمعیت متقاضی مسکن هستند.



#### نمودار ۴-۵ تورم فصلی میانگین قیمت مسکن در کشور (به جز تهران) در بازه تابستان ۹۵ الی زمستان ۹۸

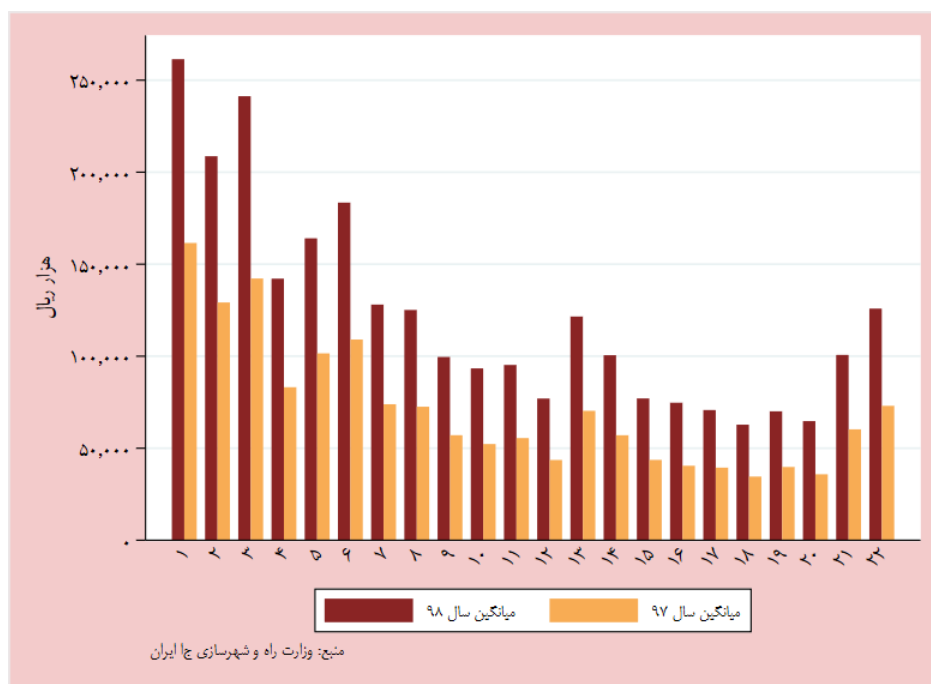
## پایتخت‌نشین‌ها

جمعیت زیاد و اختلاف قیمت میان مناطق مختلف شهر تهران لزوم بررسی جداگانه پایتخت را توجیه می‌کند. از مقایسه نمودار ۱-۵ با نمودارهای ۱-۴ و ۲-۴ متوجه می‌شویم که رفتار قیمتی بازار مسکن در تهران با سایر شهرستان‌ها تفاوت‌هایی دارد. این تفاوت نه تنها در سطح قیمت‌ها (که قابل انتظار است) که در رشد قیمت‌ها در زمان‌های مختلف نیز خود را بروز می‌دهد.



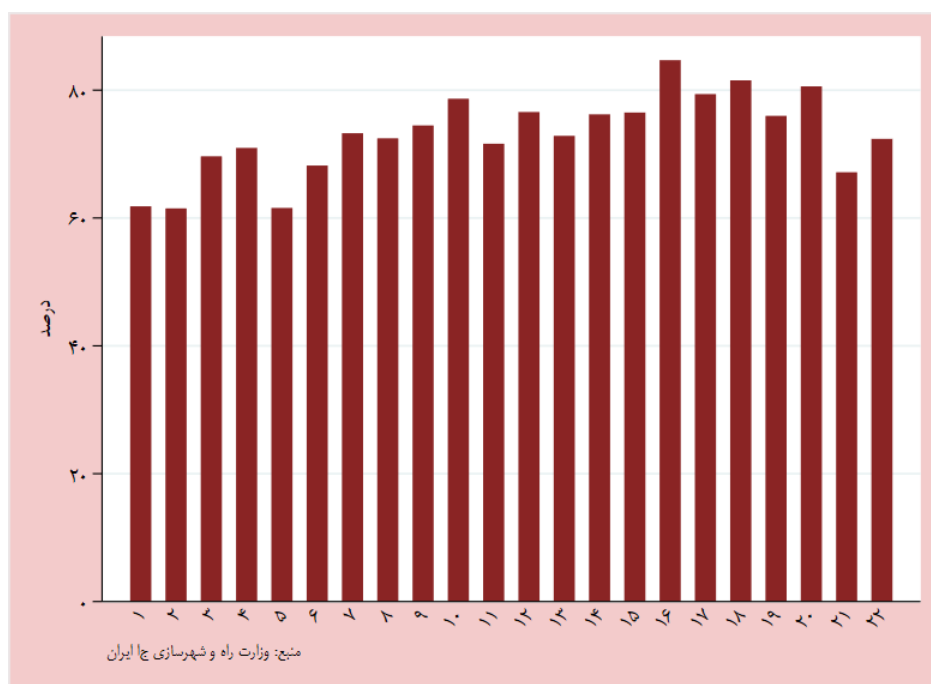
نمودار ۱-۵ میانگین قیمت مسکن در تهران طی سال‌های ۹۵ الی ۹۸

گران‌ترین منطقه در تهران منطقه ۱ با میانگین ۲۶۱ میلیون ریال در سال ۹۸ است. ارزان‌ترین منطقه در تهران نیز منطقه ۱۸ با میانگین قیمت ۶۲ میلیون ریال به‌ازای هر مترمربع می‌باشد. همان‌طور که ملاحظه کردید یک تفاوت بیش از ۴ برابری میان گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق شهر تهران موجود است. به همین دلیل است که برای میانگین‌گیری از وزن‌هایی متناسب با جمعیت استفاده کرده‌ایم تا حساسیت میانگین به تعداد معاملات را تا حد امکان بکاهیم.



نمودار ۲-۵ میانگین قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران طی سال‌های ۹۷ و ۹۸

قیمت‌های سال ۹۸ نسبت به سال ۹۷ در مناطق مختلف رشد یکسانی نداشتند. بیشترین رشد مربوط به منطقه ۱۶ با ۸۴ درصد و کمترین رشد مربوط به منطقه ۲ با ۶۱ درصد افزایش می‌باشد.

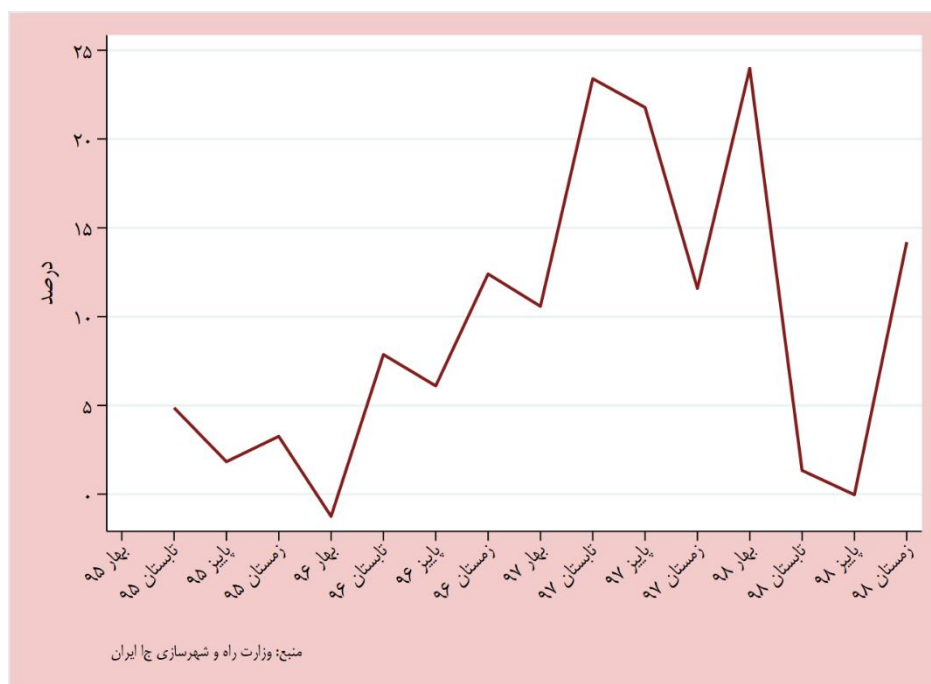


نمودار ۳-۵ رشد میانگین قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران طی سال‌های ۹۷ و ۹۸

تا اینجا متوجه شدیم که رکود و تورم دو بازیگر اصلی بازار مسکن در سال ۹۸ بوده‌اند. کمبود تقاضا از یک سو و عدم تمایل مالکین برای فروش از سوی دیگر به ایجاد شرایط رکود تورمی دامن زده است. البته تورم مسکن در سال‌های اخیر



موضوع جدیدی نیست. همان‌طور که در نمودار ۴ - ۵ مشخص است تورم فصلی مسکن در تهران به صورت مزمن بالا بوده و تنها در چند استثناء دارای ثبات بوده است.



نمودار ۴ - ۵ تورم فصلی میانگین قیمت مسکن در تهران در بازه تابستان ۹۵ الی زمستان ۹۸

## پیرنشین!

سن بنای ساختمان یکی از معیارهای اصلی‌ای است که افراد هنگام خرید مسکن (حتی به قصد سرمایه‌گذاری) به آن توجه می‌کنند. همان‌طور که انتظار می‌رود با سخت‌تر شدن شرایط اقتصادی از یک سو و تورم شدید در بازار مسکن، افراد تقاضای خود برای خانه‌های جدیدتر را کاهش داده و به سمت خانه‌هایی با قدمت بیشتر متمایل می‌شوند. به طور میانگین در کشور (به جز تهران) خرید خانه‌هایی با کمتر از ۵ سال سن حدوداً ۵ درصد کاهش یافته است. این کاهش عمدتاً به افزایش خرید خانه‌هایی با قدمت ۶ تا ۱۰ سال یا ۱۵ تا ۲۰ سال تبدیل شده است.

جدول ۱ - وضعیت سنی آپارتمان‌های معامله شده در کشور (به جز شهر تهران)

سن بنا	تعداد معاملات		درصد از کل معاملات		درصد تغییرات در سال ۹۸
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	
< ۵	۱۰۴۳۰۲	۶۰۱۲۲	۴۸.۷۴٪	۴۳.۸۳٪	-۴.۹۱٪
۶ - ۱۰	۵۳۳۶۱	۳۷۴۶۸	۲۴.۹۴٪	۲۷.۳۲٪	۲.۳۸٪
۱۱ - ۱۵	۳۶۰۶۴	۲۳۱۹۲	۱۶.۸۵٪	۱۶.۹۱٪	۰.۰۵٪
۱۵ - ۲۰	۱۴۴۳۰	۱۲۲۵۴	۶.۷۴٪	۸.۹۳٪	۲.۱۹٪
> ۲۰	۵۸۲۱	۴۱۲۳	۲.۷۲٪	۳.۰۱٪	۰.۲۹٪

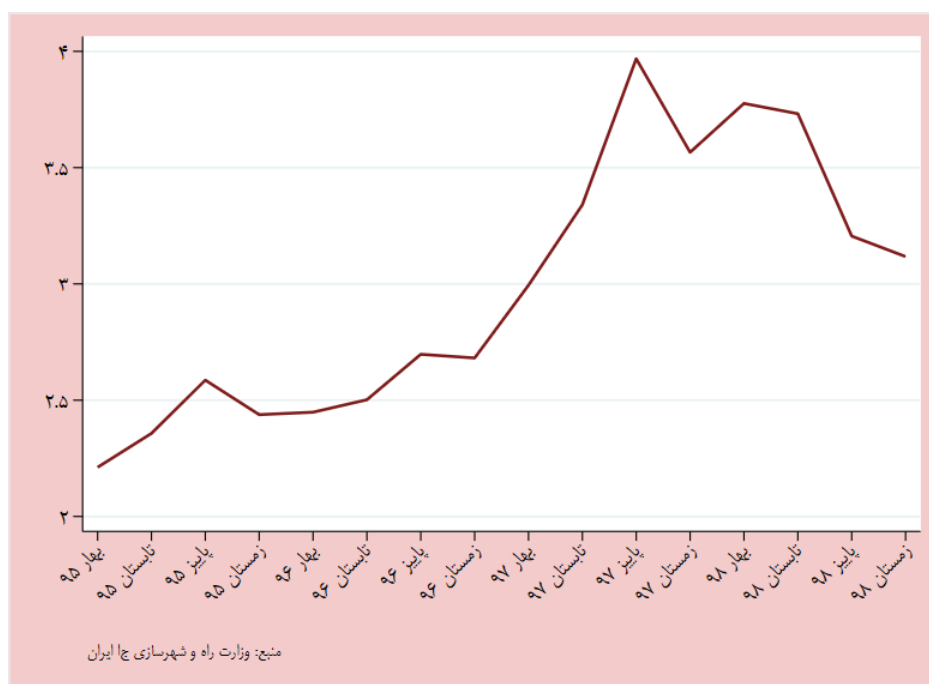
در تهران نیز شاهد وضعیت مشابهی هستیم. در شهر تهران در سال ۹۸ نسبت به سال ۹۷ شاهد کاهش حدوداً ۲ درصدی خرید خانه‌هایی با عمر کمتر از پنج سال هستیم. همچنین خانه‌هایی با قدمت ۱۱ تا ۱۵ سال نیز با کاهش حدوداً دو درصدی مواجه شده‌اند.

جدول ۲ - وضعیت سنی آپارتمان‌های معامله شده در شهر تهران

سن بنا	تعداد معاملات		درصد از کل معاملات		درصد تغییرات در سال ۹۸
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	
< ۵	۵۲۷۰۳	۳۳۱۷۹	۴۳.۵۹٪	۴۱.۹۴٪	-۱.۶۵٪
۶ - ۱۰	۱۹۶۶۶	۱۴۴۶۱	۱۶.۳۷٪	۱۸.۲۸٪	۲.۰۱٪
۱۱ - ۱۵	۱۷۱۵۰	۹۹۱۴	۱۴.۱۹٪	۱۲.۵۳٪	-۱.۶۵٪
۱۵ - ۲۰	۱۸۳۲۱	۱۳۰۸۰	۱۵.۱۵٪	۱۶.۵۴٪	۱.۳۸٪
> ۲۰	۱۳۰۵۷	۸۴۷۰	۱۰.۸۰٪	۱۰.۷۱٪	-۰.۰۹٪

## انتقال تقاضا و فرصت‌های سرمایه‌گذاری

یکی از مواردی که می‌توان از داده‌های تاریخی برداشت کرد، روند نسبت میانگین قیمت مسکن در تهران نسبت به میانگین قیمت سایر شهرستان‌های کشور (به جز تهران) است. با ترسیم این روند به نظر می‌رسد که بعد از پائیز ۹۷ تا مدتی ظرفیت جهش قیمت در تهران پر شده است و این باعث حرکت تقاضای سرمایه به سایر شهرها و در نتیجه باعث کمتر شدن نسبت مذکور شده است.



نمودار ۱ - ۷ میانگین قیمت مسکن در تهران طی سال‌های ۹۵ الی ۹۸

این مسئله می‌تواند بیانگر فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بازار مسکن باشد. با شناسایی درست روند حرکت تقاضای سرمایه، خصوصاً میان تهران و سایر شهرها می‌توان به بازدهی‌های مناسبی دست‌یافت.

به عنوان آخرین نکته باید گفت که بررسی‌ها<sup>۲</sup> نشان می‌دهد که بازدهی سرمایه در بازار مسکن در یک ساله ۹۸، با تمام شرایط رکودی و تورمی ای که به آن‌ها اشاره شد، کماکان دومین بازدهی را در میان چهار بازار پر طرفدار یعنی بازار بورس، بازار ارز و بازار پول دارد؛ لذا هنوز می‌توان بازار مسکن را به عنوان امن‌ترین بازار برای سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاران صبورتر پیشنهاد داد.



in

