



بانک اقتصاد نوین
نخستین بانک خصوصی جمهوری اسلامی ایران

به نام
خدا

تحلیل و شناسایی حضور در بازار مسکن در سال ۹۷

مسین عبده تبریزی

دوشنبه ۱۷ اردیبهشت ماه ۱۳۹۷

مسکن از دیدگاه بانک اقتصادنویین

❖ مسکن از دیدگاه اقتصاد کلان

❖ روندهای محتمل در سال ۱۳۹۷

❖ موجودی مسکن بانک و راههای کاهش آن

❖ سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

❖ سیاست اعتباری بانک در بخش مسکن

از توسعه اقتصادی تا توسعه پایدار

- **اقتصاد توسعه پس از دهه ۴۰ میلادی**

- تمرکز بر رشد اقتصادی مناطق کمتر توسعه یافته

- **در دهه ۷۰**

- با تجربه رویکردهای مختلف (تمرکز بر کشاورزی، صنعت، ...)، در اواخر دهه ۷۰ آموزش، بهداشت، سلامت، تغذیه و اشتغال محور قرار گرفتند. (منعکس کننده این نکته که اقشار کم درآمد لزوماً از مزایای توسعه اقتصادی بهره‌مند نمی‌شوند)

- **در دهه ۸۰**

- تمرکز بر اصلاحات ساختاری: آزدسازی بازارها و تجارت، نرخ ارز و بوروکراسی. (جایگزینی برای اقدامات دولت-محور پیشین)

- در تضاد با معضل نیازهای اولیه: اصلاحات بازار ممکن است نابرابری بیشتری ایجاد کند

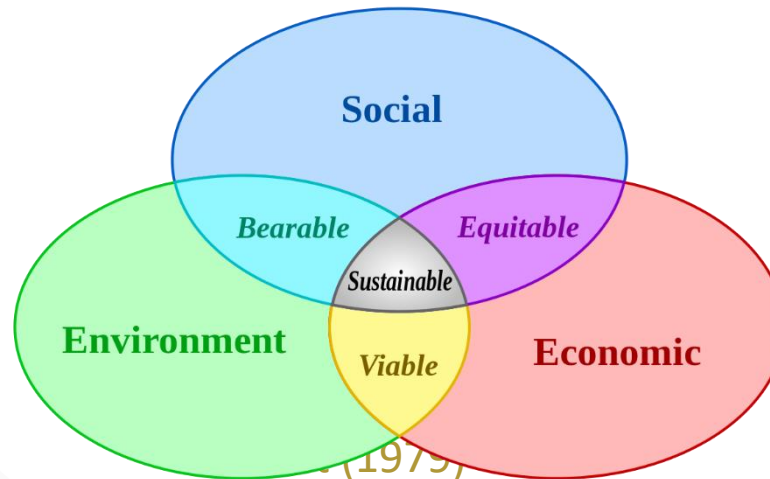
- **نقدهای وارد بر رویکرد توسعه اقتصادی**

- مزایای توسعه به صورت نابرابر توزیع می‌شود: نابرابری درآمدی گاه ثابت می‌ماند و گاه افزایش می‌یابد.
- آثار منفی بر آب، خاک، و هوا. به‌ویژه در مناطق شهری.
- گسترش و مقبولیت مفهوم جدیدی به نام توسعه پایدار

تعریف توسعه پایدار

• توسعه پایدار:

- بیش از ۱۰۰ تعریف (Ciegis, Ramanauskiene, & Martinkus, 2015).
- ۳۸۶ تعریف (Jacobs, 1995)
- برآورده ساختن نیازهای امروز بدون به خطر انداختن امکان نسل‌های آینده در برآورده‌سازی نیازهای شان (Brundtland, 1987)

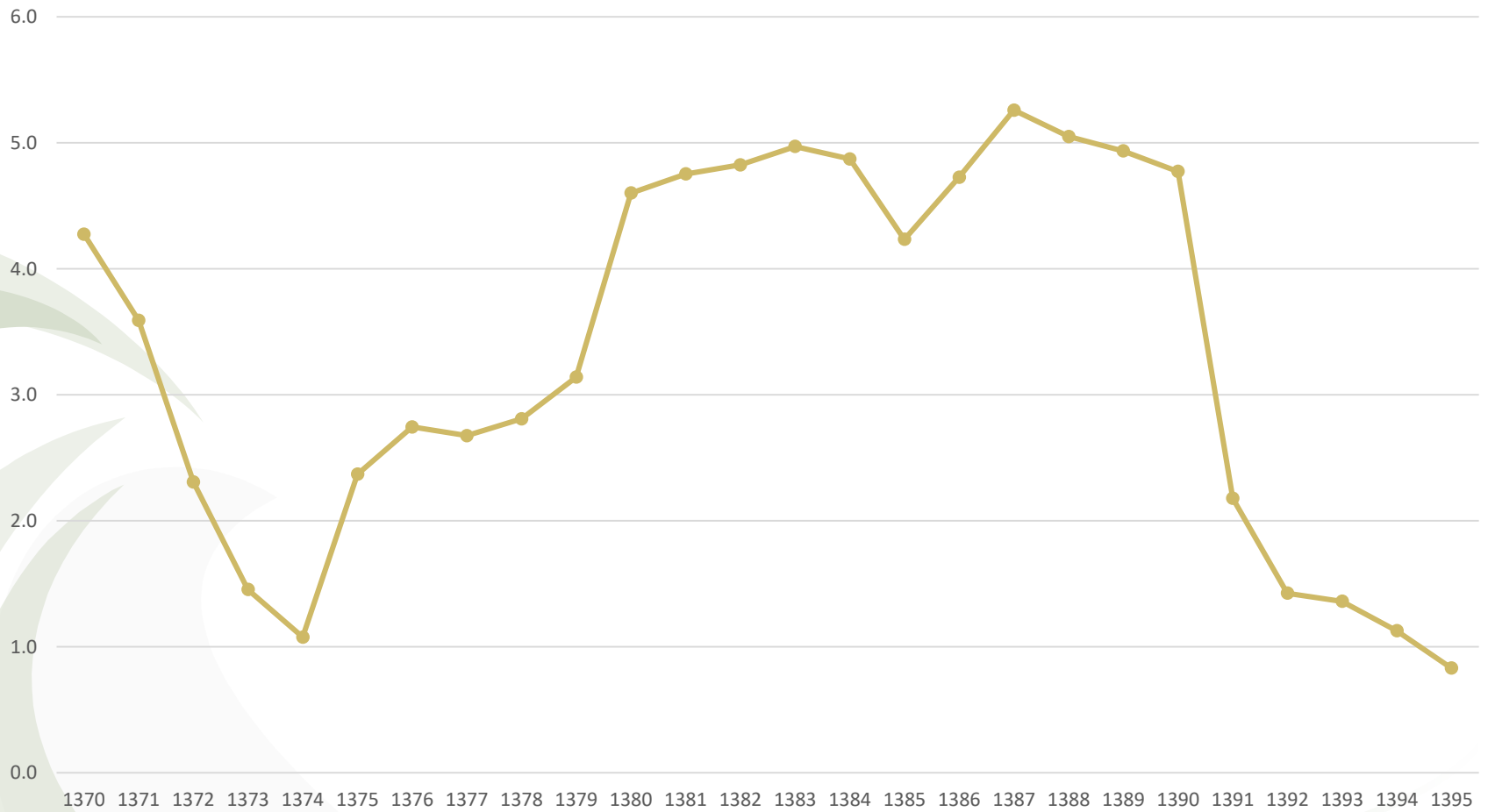


سه محور توسعه پایدار

- **اقتصادی:** سیستم پایدار به لحاظ اقتصادی، باید بتواند کالا و خدمات را به طور پیوسته تولید کند، به گونه‌ای که بدهی دولتی و خارجی قابل مدیریت بوده، و از عدم توازن شدید بخش‌ها که به تولید صنعتی یا کشاورزی آسیب می‌رساند، جلوگیری نماید.
- **زیست محیطی:** سیستم پایدار به لحاظ محیطی، باید منابع خود را به گونه‌ای پایدار حفظ کند، و از بهره‌برداری بیش از حد منابع تجدیدشونده یا فعالیت‌های فرورونده محیط، یا به‌تمام‌رساننده منابع تجدیدناپذیر جلوگیری کند و آن را محدود به میزان سرمایه‌گذاری در جایگزین‌های مناسب نماید. شامل: تنوع زیستی، پایداری جوی، ...
- **اجتماعی:** سیستم پایدار به لحاظ اجتماعی، باید به انصاف توزیعی و فراهم کردن خدمات اجتماعی به حد کفایت برسد. این موارد شامل سلامت، آموزش، عدالت جنسیتی، پاسخ‌گویی سیاسی و مشارکت است.

(Harris, 2000)

نرخ رشد موجودی سرمایه



The Trump Effect!

“My IQ is one of the highest — and you all know it!
Please don’t feel so stupid or insecure; it’s not your
fault.”

Donald Trump

تهران		رشد قیمت مسکن از سال ۸۰ تا سال ۹۲
۲۶/۷ برابر		
۱۱/۵	اصفهان	
۹/۰	تبریز	
۸/۸	کرج	

قیمت زمین در تهران طی ۷۰-۹۳	
برابر	
۱۹۴	منطقه ۱
۱۶۲	منطقه ۲
۱۸۲	منطقه ۳
۱۲۰	منطقه ۱۱
۸۱	منطقه ۲۰

قیمت آپارتمان در تهران طی ۷۰-۹۳	
برابر	
۱۲۹	منطقه ۱
۱۱۱	منطقه ۲
۶۵	منطقه ۱۱
۶۷	منطقه ۲۰

رفتار شهرداری‌ها

تغییر در ساختار و رفتار شهرداری‌ها بدان معناست که شاهد سوداگری کمتری در سطح مدیریت شهرها خواهیم بود و حرکت هیجانی کمتری در نحوه‌ی قیمت‌گذاری خدمات شهرداری‌ها خواهیم یافت. بنابراین سرمایه‌گذاران نباید ریسک‌های تخلف در ساخت‌وساز زیادی را بپذیرند و ریسک‌های طراحی بالا را قبول کنند.

نیاز مالی شهرداری‌ها

کماکان شهرداری‌ها پول لازم دارند و اوراق بهادار بیشتری منتشر خواهند کرد. البته لازم است شهرداری‌ها ابتدا نسبت به تسویه‌ی اوراق بهادار قبلی اقدام کرده و به تقویت موقعیت خود در بانک‌ها پردازند. در مراحل بعدی، برای توسعه‌ی کار با شهرداری‌ها، لازم است آن‌ها راه‌حل‌های تأمین مالی سالم‌تری پیدا کنند. به علاوه، در کاسبی و کسب‌وکار با شهرداری‌ها، شاهد شرایط سالم‌تری در انجام معاملات خواهیم بود.

مسکن به مثابه‌ی کالای مصرفی

روند اصلی در حوزه‌ی مسکن آن است که با سوداگری کمتری در این عرصه مواجه‌ایم: سطح معاملات پایین‌تر است و محافظه‌کاری در انجام معاملات بیشتر خواهد بود. در حوزه مسکن، امروزه بیشتر با بازاری مصرفی مواجه‌ایم و نه بازار خرید و فروش دائمی مسکن؛ در دوره منتهی به پایان سال ۱۴۰۰، مسکن بیشتر کالایی مصرفی است تا کالای موضوع سرمایه‌گذاری.

فرود نرم

فرض آن است که در حوزه‌ی اقتصاد مسکن با فرود آرام (**soft landing**) و نه فرود سخت و (**hard landing**) مواجه‌ایم

دوران ابر عرضه گذشته است

دوران ابر عرضه‌ها (hyper supply phase) گذشته است.

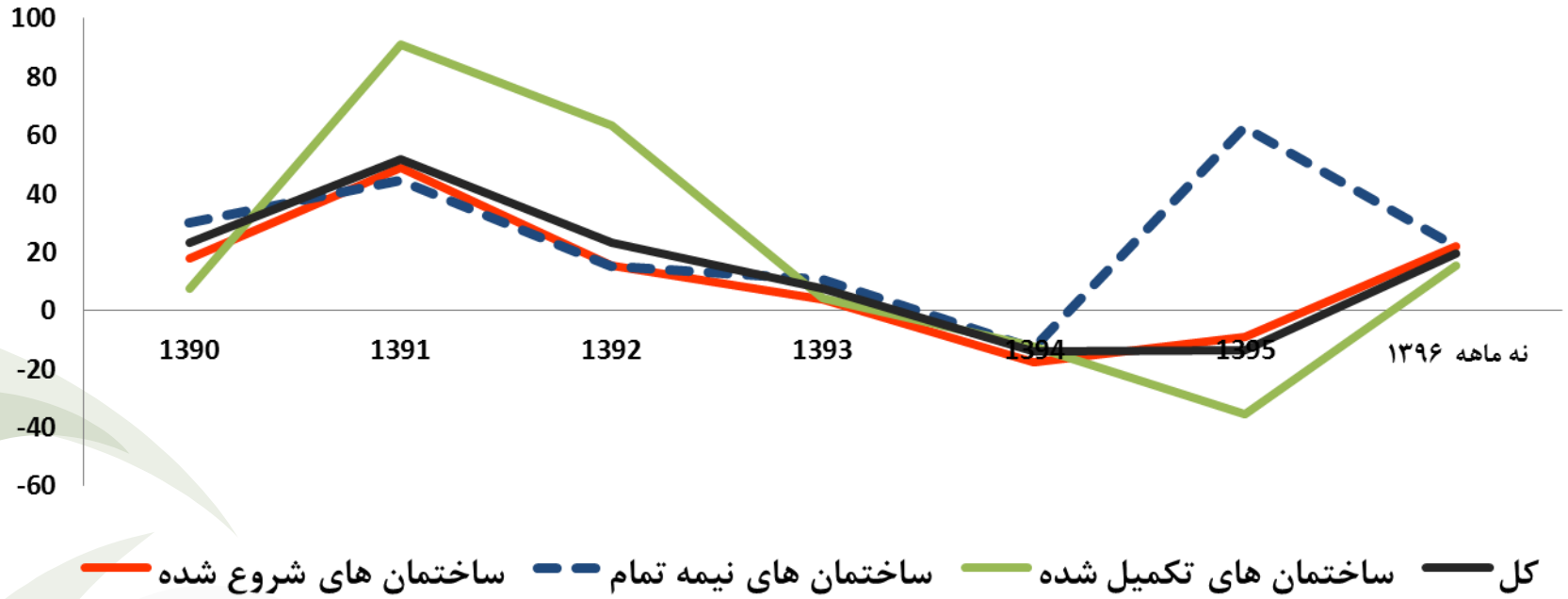
بنابراین، قرار نیست و پیش‌بینی نمی‌شود بر «واحدهای

مازاد موجود» باز هم اضافه شود. تا سال ۱۴۰۰ و حتی

سال‌های دورتر، شاهد حجم ساخت‌وسازی نخواهیم بود که

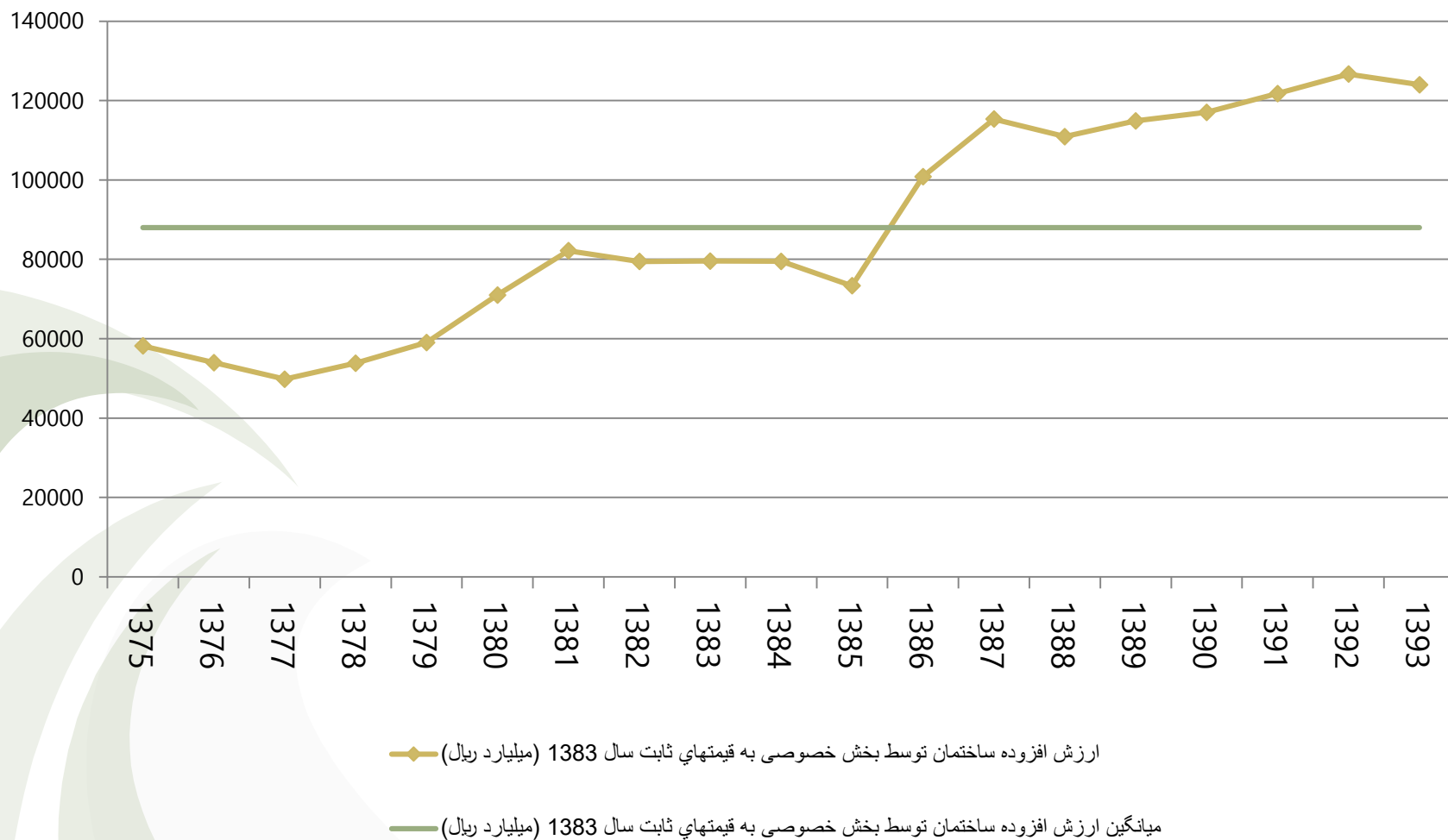
مثلاً در سال ۱۳۹۰ اتفاق افتاد.

رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان ها (بر حسب مراحل ساخت)

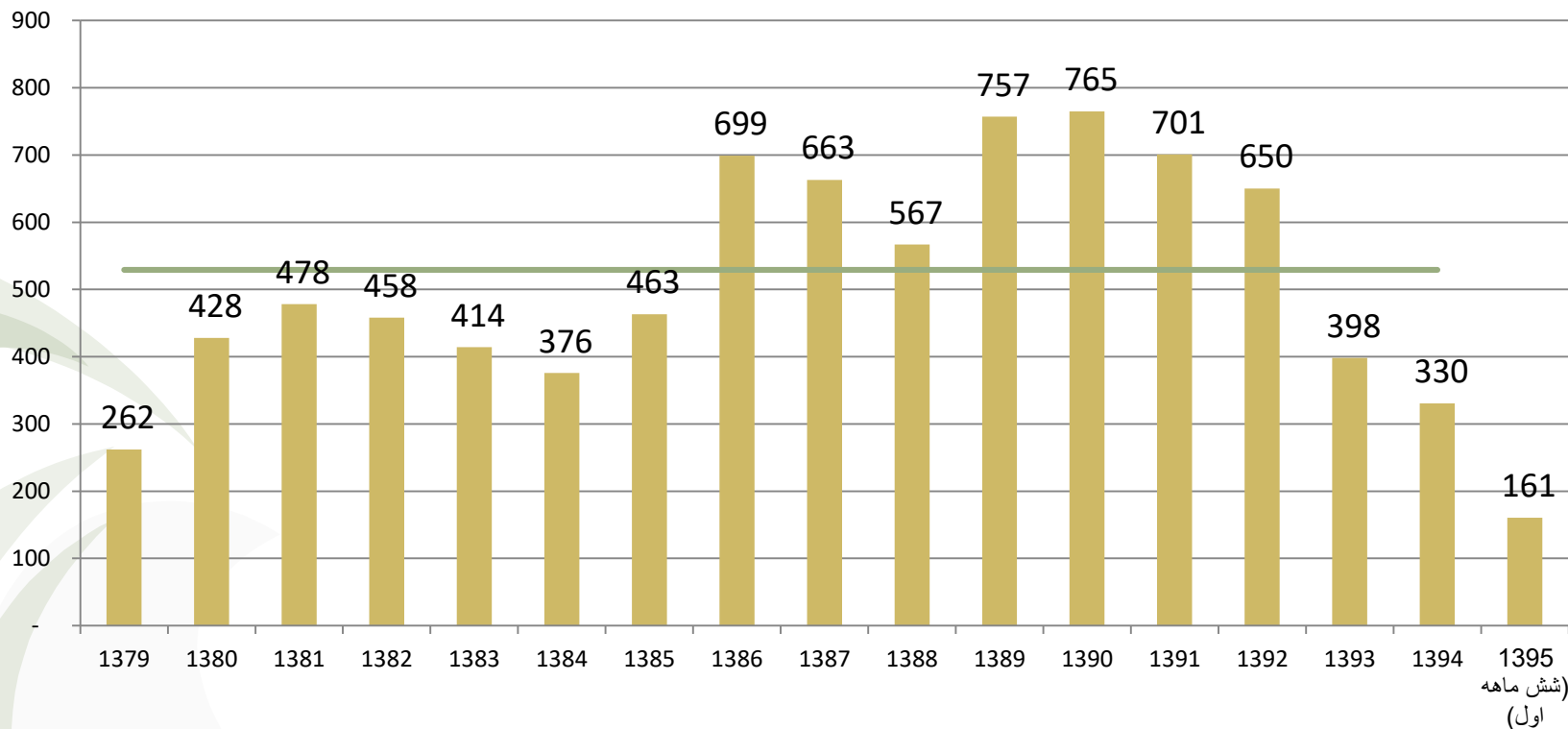


روند سرمایه گذاری شروع شده و سرمایه گذاری کل، کاملاً مشابه بوده است.

روند ارزش افزوده بخش مسکن

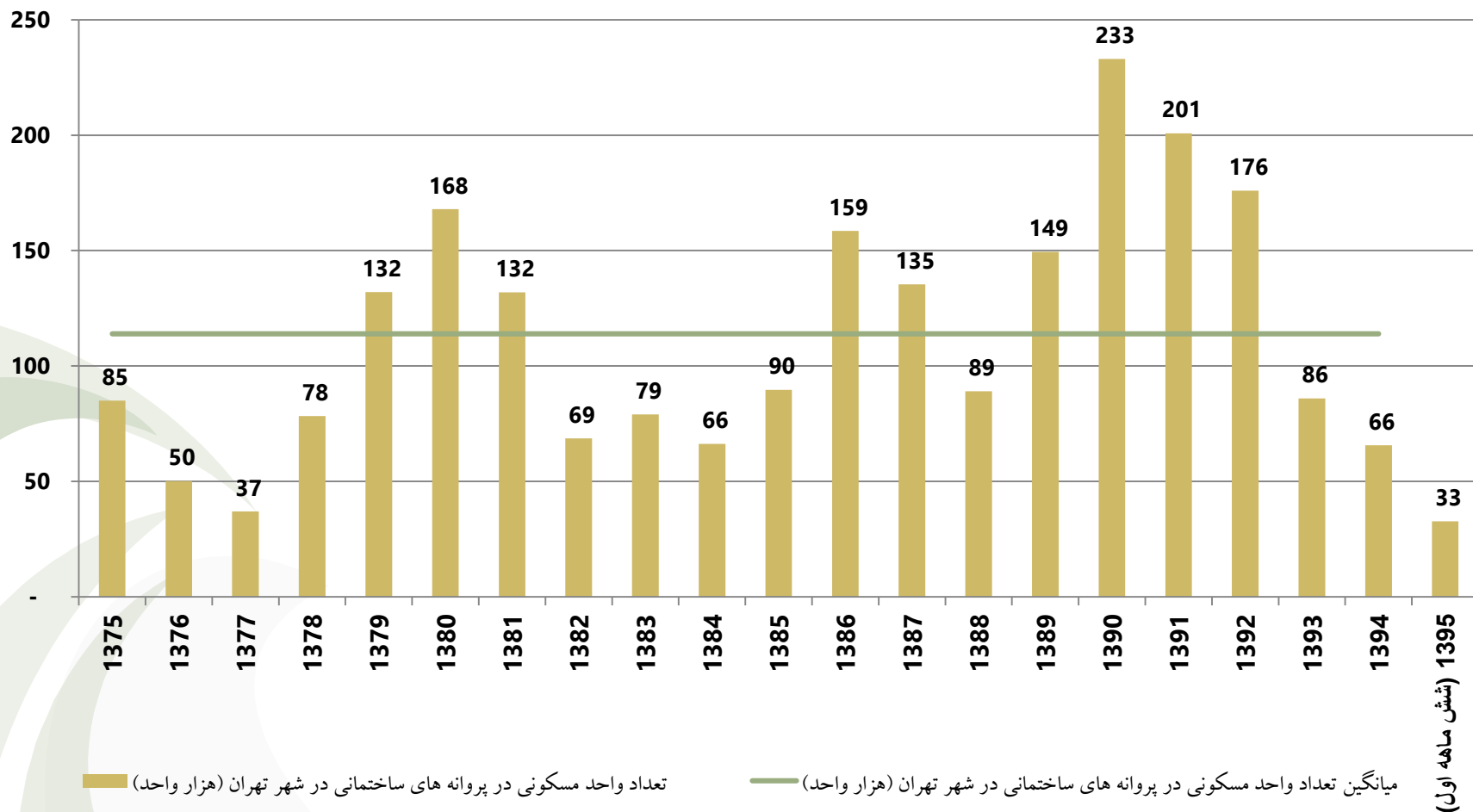


روند واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کشور



تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در کل کشور (هزار واحد) میانگین تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در کل کشور (هزار واحد)

روند تعداد واحد مسکونی در پروانه های ساختمانی شهر تهران

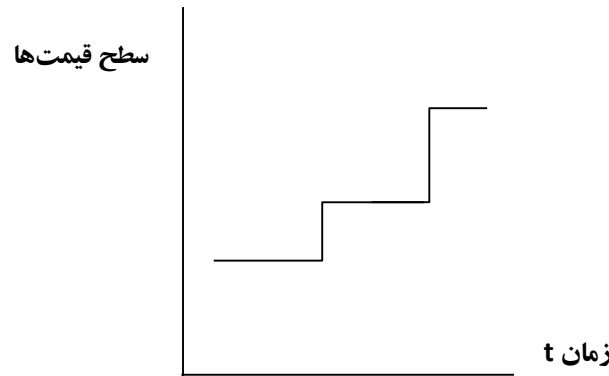


توزیع واحدهای خالی مسکونی
۱۳۹۵ - ۱۳۹۰

۱۳۹۵		۱۳۹۰		استان
۱۰۰	۲,۵۸۷,۶۰۷	۱۰۰	۱,۶۶۳,۴۱۲	کل کشور
۱۸,۹	۴۸۹,۹۸۶	۱۹,۷	۳۲۷,۱۶۳	تهران
۹,۴	۲۴۲,۰۹۰	۸,۵	۱۴۰,۹۴۲	اصفهان
۷,۵	۱۹۴,۴۸۰	۶,۶	۱۱۰,۱۳۵	خراسان رضوی
۶,۲	۱۶۰,۹۵۵	۵,۵	۹۱,۰۱۰	فارس
۵,۶	۱۴۳,۶۲۷	۶,۰	۱۰۰,۴۷۷	آذربایجان شرقی
۵,۱	۱۳۲,۴۰۹	۴,۲	۶۹,۸۶۳	البرز
۵,۱	۱۳۱,۴۷۰	۵,۱	۸۴,۹۴۴	خوزستان
۳,۹	۱۰۲,۱۷۳	۴,۲	۷۰,۰۲۳	مازندران
۳,۴	۸۸,۶۱۱	۳,۲	۵۳,۷۷۶	گیلان
۲,۹	۷۵,۷۲۷	۳,۵	۵۸,۷۶۷	کرمان
۲,۷	۷۰,۴۳۲	۲,۵	۴۱,۸۳۹	هرمزگان
۲,۶	۶۷,۲۹۱	۳,۰	۴۹,۱۷۵	آذربایجان غربی
۱,۹	۵۰,۳۸۵	۲,۷	۴۴,۳۶۷	سیستان و بلوچستان
۱,۹	۵۰,۳۵۱	۱,۶	۲۷,۴۱۹	کردستان
۱,۹	۴۹,۳۱۶	۲,۴	۳۹,۴۶۹	یزد
۱,۹	۴۸,۲۳۹	۱,۷	۲۷,۸۹۱	کرمانشاه
۱,۸	۴۶,۵۸۳	۲,۲	۳۷,۳۶۵	همدان
۱,۸	۴۵,۶۶۵	۱,۶	۲۶,۶۹۰	قم
۱,۷	۴۵,۰۱۴	۲,۴	۳۹,۵۷۳	مرکزی
۱,۷	۴۳,۶۰۹	۱,۳	۲۲,۲۰۵	قزوین
۱,۶	۴۱,۸۲۳	۱,۴	۲۴,۱۰۷	اردبیل
۱,۵	۳۹,۲۶۷	۱,۵	۲۵,۱۷۱	گلستان
۱,۴	۳۵,۸۱۰	۱,۴	۲۲,۷۷۱	لرستان
۱,۳	۳۱,۴۵۰	۱,۱	۱۸,۰۶۱	خراسان جنوبی
۱,۳	۳۱,۲۰۱	۱,۳	۲۱,۲۹۰	بوشهر
۱,۱	۲۹,۵۰۵	۱,۰	۱۶,۱۳۱	چهارمحال و بختیاری
۱,۰	۲۶,۷۱۳	۱,۲	۲۰,۴۴۷	سمنان
-۰,۹	۲۳,۶۳۷	۱,۲	۲۰,۰۷۰	زنجان
-۰,۹	۲۳,۰۷۸	-۰,۸	۱۲,۶۱۷	خراسان شمالی
-۰,۵	۱۳,۶۹۲	-۰,۷	۱۰,۸۵۰	کهگیلویه و بویراحمد
-۰,۵	۱۳,۲۹۹	-۰,۵	۸,۸۰۴	ایلام

سطح معمول جدید

چون بازار دیگر مصرفی است و ساختار بازار عوض شده است، باید فرا بگیریم که سطح معمول جدید (New Normal) در مسکن کدام است؟ ساختار بازار عوض شده و نمودار پله‌ای سابق دیگر کار نمی‌کند.



باید به دنبال New Normal در شرایط جدید باشیم، و به ساختار و بازار قدیم تکیه نکنیم.

تصحیح عمده‌ی قیمت

ریسک تصحیح عمده‌ی قیمت (major price correction risk) دیگر در میان نیست. در چنین شرایطی احتیاط بیش از حد لزوماً ضرورت ندارد. وقتی پیش‌بینی شرایط soft landing یا فرود نرم در بخش مسکن را داریم، و فکر نمی‌کنیم شرایط فرود در بازار مسکن سخت (hard landing) باشد، و سقوط ناگهانی یا کاهش ناگهانی ارتفاع (a sudden drop in altitude) را در افق مشاهده نمی‌کنیم، آن‌گاه در چنین شرایطی احتیاط بیش از حد می‌تواند کمی اشتباه باشد. ما قوی سیاه (black swine) در بازار مسکن نداریم، یعنی انتظار بروز شرایط حاد و استثنایی در بازار نداریم. در واقع، در این شرایط، شاید زمین تنها استثنا باشد که در مواردی هنوز بسیار گران است. ولی در سایر حوزه‌ها با چنین شرایطی مواجه نیستیم.

تحولات جمعیت و واحدهای مسکونی در کشور

۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵	شرح
۷۹,۹۲۶	۷۵,۱۴۹	۷۰,۴۹۵	۶۰,۰۵۵	تعداد جمعیت (هزار نفر)
۱.۲	۱.۳	۱.۶۲	—	نرخ رشد سالانه جمعیت
۲۴,۱۹۶	۲۱,۱۱۰	۱۷,۵۸۵	۱۲,۲۸۰	تعداد خانوار (هزار)
۲.۷	۳.۹	۳.۵	—	نرخ رشد سالانه خانوار
۳.۳	۳.۵۵	۴.۰۳	۴.۸۴	بعد خانوار
۲۲,۸۲۵	۱۹,۹۵۴	۱۵,۸۵۹	۱۰,۷۷۰	تعداد واحد مسکونی بدون احتساب خانه های خالی (هزار واحد)
۲,۵۸۷	۱,۶۶۳	۶۳۳	—	تعداد خانه های خالی (هزار واحد)
۲,۰۹۸	—	—	—	تعداد خانه های دوم (هزار واحد)
۲۵,۴۱۲	۲۱,۶۱۷	۱۶,۴۹۲	—	تعداد واحد مسکونی با احتساب خانه های خالی (هزار واحد)
۲۷,۵۱۰	۲۱,۶۱۷	۱۶,۴۹۲	—	تعداد واحد مسکونی با احتساب خانه های خالی و دوم (هزار واحد)

تحولات شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در کل کشور

۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵	شرح
۱،۰۰۶	۱،۰۰۶	۱،۰۰۹	۱،۰۱۴	تراکم خانوار در واحد مسکونی بدون احتساب خانه های خالی و خانه های دوم (کل)
۱،۰۰۴	۱،۰۰۴	۱،۰۰۸	—	تراکم خانوار در واحد مسکونی (شهری)
۱،۰۱۳	۱،۰۱۱	۱،۰۱۴		تراکم خانوار در واحد مسکونی (روستایی)
۰،۹۵	۰،۹۸	۱،۰۰۷	—	تراکم خانوار در واحد مسکونی صرفا با احتساب خانه های خالی

توجه: کمتر از یک بودن تراکم خانوار در واحد مسکونی (با احتساب خانه های خالی به معنای بیشتر بودن مطلق تعداد واحدهای مسکونی موجود از تعداد خانوارهاست (تمامی واحدهای موجود در تصرف خانوارها نیستند)

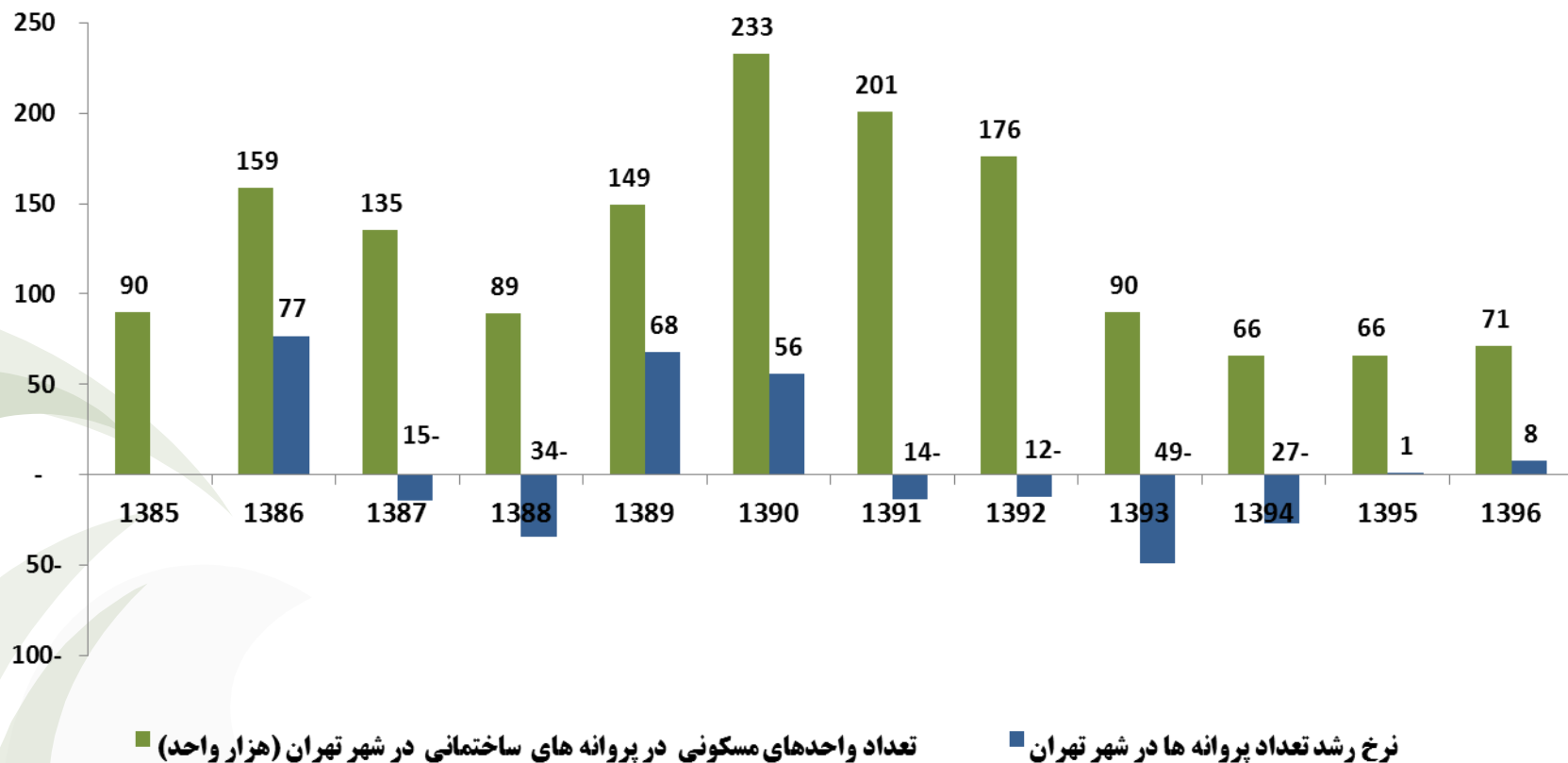
اهمیت روند بلندمدت

عادت کرده‌ایم در معاملات مسکن به دو متغیر توجه کنیم: آیا حجم معاملات بالا رفته یا پایین آمده؟ آیا قیمت بالا رفته یا پایین آمده؟ وقتی در شرایطی هستیم که رقم کف قیمت یا کف معاملات پایین است، اصلاً به نرخ‌های رشد در کوتاه‌مدت توجه نکنید. برای همین از ارقام معاملاتی و قیمت‌های چند ماه اخیر مسکن نمی‌شود در مورد رونق و رکود در این بخش صحبت کرد. باید منتظر ارقام در بازه‌ی زمانی طولانی‌تری باشیم.

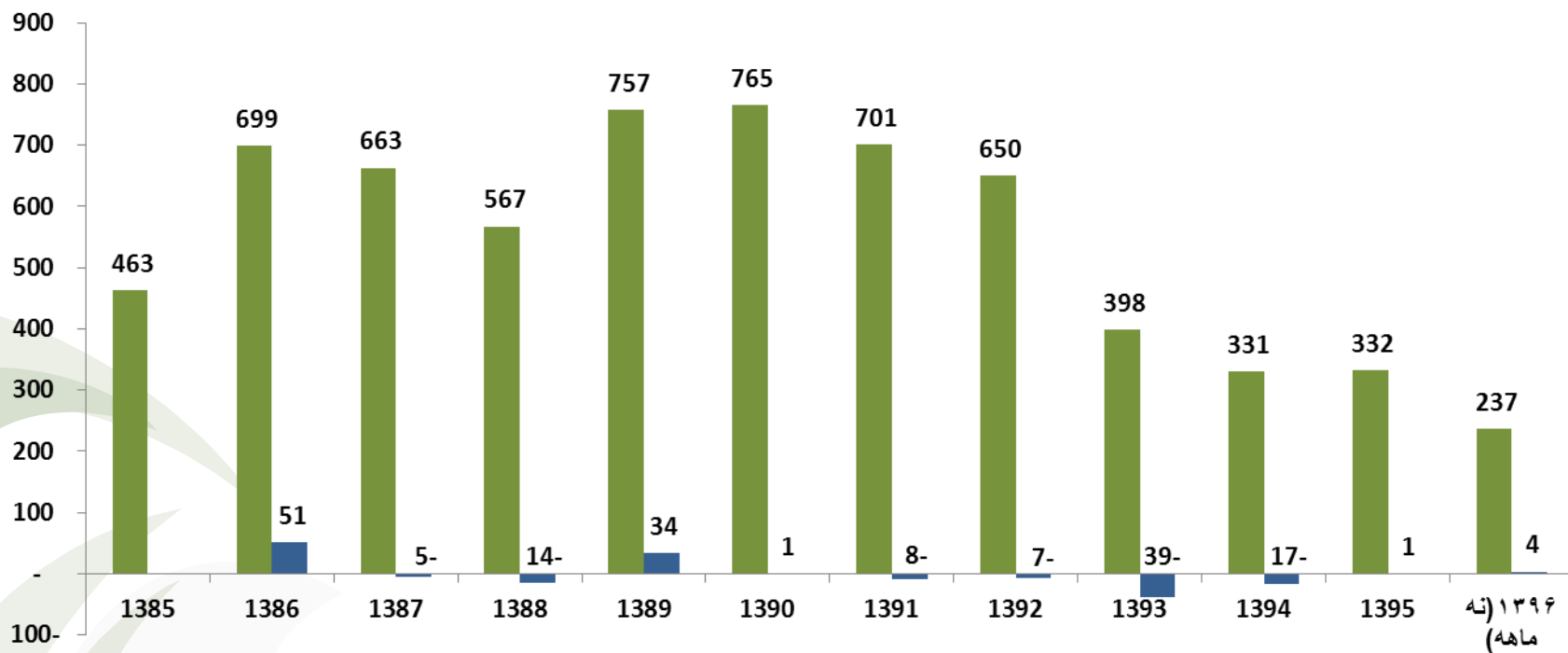
شاخص‌های پیش‌نگر نشان‌دهنده‌ی بهبود بخش مسکن

- افزایش تعداد معاملات در بازار مسکن
- افزایش ارزش ریالی مبیعه‌نامه‌ها
- کاهش نرخ رشد منفی پروانه‌های ساختمانی
- افزایش استقبال از صندوق پس‌انداز یکم

تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در شهر تهران

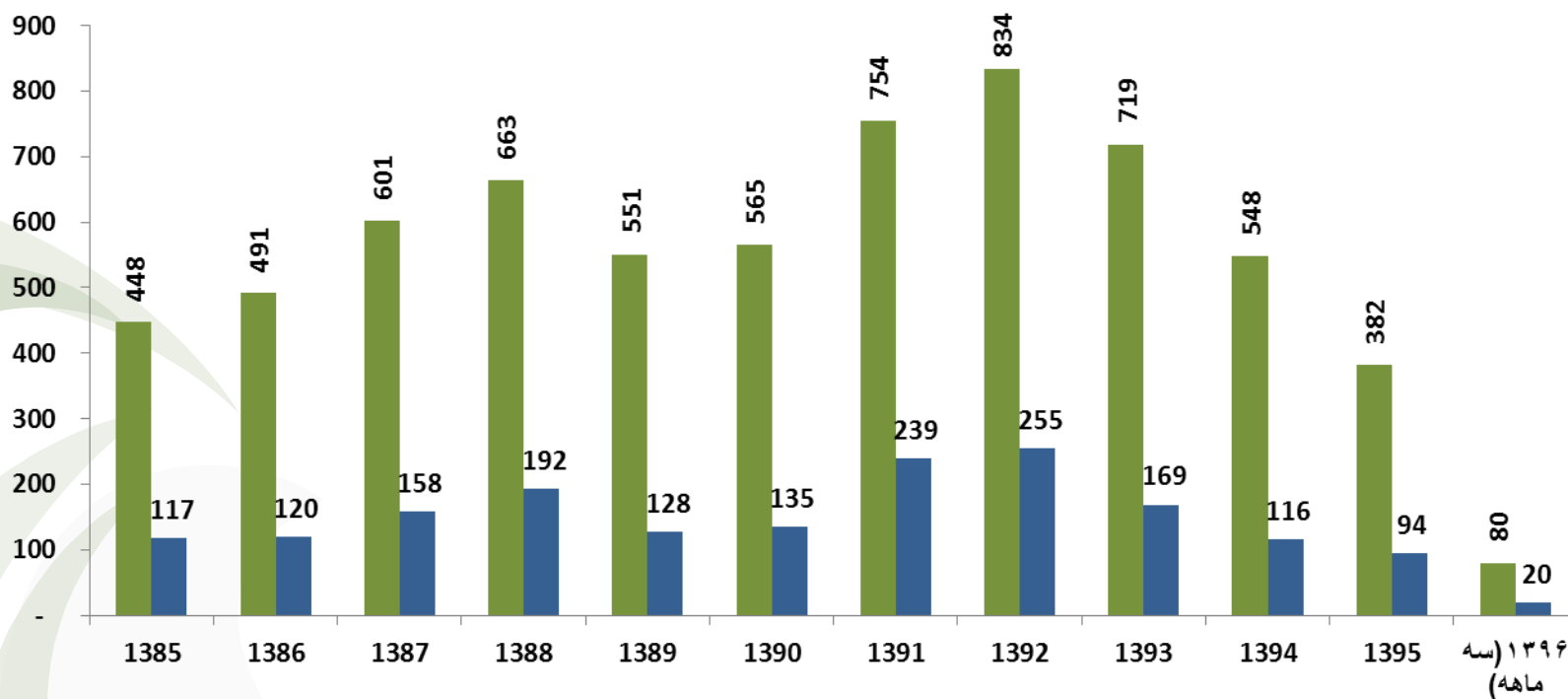


تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در مناطق شهری کشور



■ تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی در مناطق شهری کشور (هزار واحد) ■ نرخ رشد تعداد پروانه‌ها در مناطق شهری کشور

تعداد واحد مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری



■ تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور (هزار واحد) ■ تعداد واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری استان تهران (هزار واحد)

تهران ملاک نیست

ارقام تهران ملاک قضاوت برای سایر شهرها نیست. از شهری صحبت می‌کنیم که ۲۵٪ کل اقتصاد کشور است؛ جمعیت عظیمی دارد، و ... در بخش مسکن، بحث بازار ملی نداریم؛ مسکن بازاری محلی دارد. به هیچ‌وجه تهران برای تصمیم‌گیری در مورد هیچ شهری ملاک نیست. هر جا کار می‌کنید، باید آمار محلی بدست آورید. از شوراهای شهر و شهرداران آمار شهر را بخواهید. چقدر پروانه ساخت صادر شده؟ حجم معاملات در شهر چقدر بوده است؟ قیمت‌ها در شهر چه حرکتی کرده؟ ...

قیمت یک متر مربع آپارتمان در شهر تهران (میلیون ریال)

رشد نقطه به نقطه فروردین ماه	فروردین ۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	سال
۲۹.۱	۵۶	۴۸.۵	۴۴	۴۱	۴۱	۴۰	۳۰	میانگین قیمت
	*-۰.۹	۱۰	۶.۵	-۰.۶	۴.۶	۳۳	۴۵	نرخ رشد نسبت به دوره مشابه سال قبل (درصد)

*رشد نسبت به ماه قبل است

معاملات انجام شده در شهر تهران

رشد نقطه به نقطه فروردین ماه	فروردین ۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	سال
	۴۷۹۶	۱۸۴۴۴۰	۱۶۴۶۳۰	۱۵۰۳۴۷	۱۷۲۵۰۶	۱۲۱۴۷۰	۱۸۰۰۰۰	تعداد معاملات
-۳	-۶۲*	۱۲	۹	-۱۳	۴۲	-۳۳	-	نرخ رشد نسبت به دوره مشابه سال قبل (درصد)

*رشد نسبت به ماه قبل است

فقط بانک مسکن

پیش‌بینی نمی‌شود بانک‌ها در این بازار فعال شوند. امروزه وضع بازار مسکن به‌گونه‌ای نیست که در آن، بانک‌ها بتوانند با نرخ‌های جاری تسهیلات، وام داده و سازندگان با آن تسهیلات کار کنند. فشار اعطای تسهیلات روی بانک مسکن خواهد بود و این بانک به اتکای منابعی که از مسکن مهر برمی‌گردد، می‌تواند وام‌های ۱۸ درصدی پرداخت کند. این‌که بانک مسکن چقدر بتواند هوشمندانه در تأمین مالی نقش داشته باشد، به رونق ساخت‌وساز مربوط است. بانک مسکن با هدف تبدیل شدن به بانک توسعه‌ای اکنون می‌کوشد بخش قابل‌ملاحظه‌ای از منابع لازم برای تسهیلات رهنی (mortgage) را تأمین کند.

آخرین عملکرد صندوق پس انداز یکم تا ۱۳۹۶/۱۲/۲۹

شرح	تعداد سپرده (فقره)	مبلغ (هزارمیلیارد ریال)
منابع	۳۰۲۱۷۵	۶۲.۳
مصارف	۴۴۳۴۱	۳۳.۱

ضرورت کوچک‌سازی

تمامی شواهد حاکی از آن است که سرمایه‌گذاری باید در حوزه‌ی کوچک‌سازی متمرکز شود. اگر کوچک‌سازی در گذشته سیاستی دولتی بوده، اکنون نیاز بازار است. هر چه کوچک‌تر بسازیم، به‌ویژه در شهرهای بزرگ، ریسک فروش را کاهش داده‌ایم. بعد خانوار کوچک‌تر شده؛ منابع خانوارها نیز محدود شده؛ مبلغ وام نیز هنوز کوچک است، بنابراین خانه‌ی ۴۰ متری سهل‌تر از خانه‌ی ۵۰ متری و خانه‌ی ۵۰ متری آسان‌تر از خانه‌ی ۷۰ متری به فروش می‌رسد. بنابراین، برای کاهش ریسک سرمایه‌گذاری توصیه می‌شود وسیعاً به کوچک‌سازی روی آوریم. روند ساخت‌وساز به سمت کوچک‌سازی است، چه در سرمایه‌گذاری، چه در فروش، چه در مشارکت، چه در معاملات واسطه‌ای، چه در اعطای وام، ... همه و همه گرایش به سمت کوچک‌سازی خواهند داشت.

برآورد توزیع واحدهای مسکونی تکمیل شده به لحاظ مساحت خالص در سه ماهه اول ۱۳۹۶ (درصد)

محدوده متراژ (مترمربع)	۴۰ تا	۴۱ تا ۶۰	۶۱ تا ۷۵	۷۶ تا ۹۰	۹۱ تا ۱۰۵	۱۰۶ تا ۱۲۰	۱۲۱ تا ۱۳۵	۱۳۶ تا ۱۵۵	۱۵۵ تا ۱۷۰	۱۷۰ و بیشتر
کشور	0%	2%	5%	10%	16%	21%	20%	9%	11%	5%
تهران	0%	0%	6%	10%	22%	20%	17%	8%	7%	10%

بیشترین سهم واحدهای مسکونی تکمیل شده در کل کشور مربوط
به واحدهای بین ۱۰۶ تا ۱۲۰ و در تهران ۹۱ تا ۱۰۵ متر مربع بوده است.

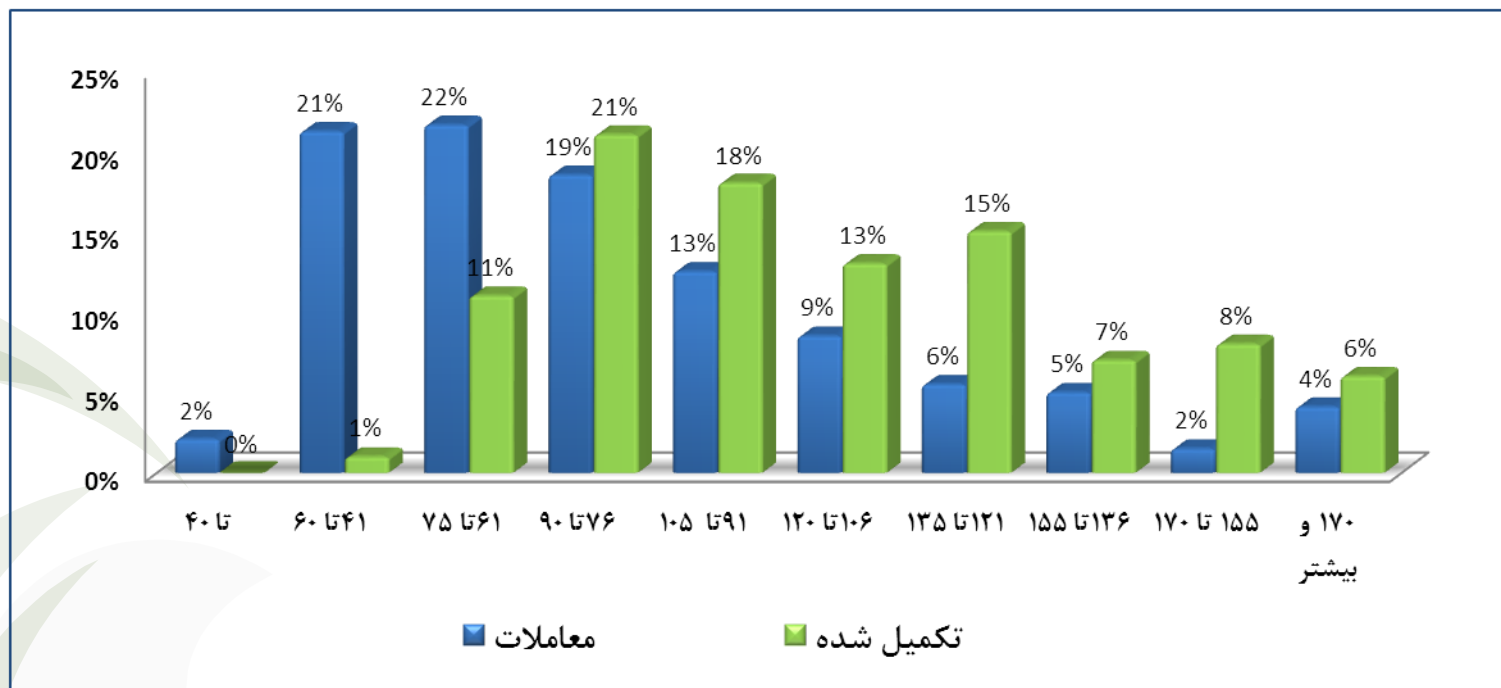
درصد حجم معاملات تهران در سال ۹۵ بر اساس متراژ

کمتر از ۸۰	۷۰ تا ۸۰ متر مربع	۶۰ تا ۷۰ متر مربع	۵۰ تا ۶۰ متر مربع	
۵۷.۵	۱۴	۱۵.۸	۱۵.۲	فروردین
۵۶.۱	۱۴.۱	۱۵.۷	۱۴.۷	اردیبهشت
۵۴.۳	۱۳.۸	۱۶	۱۴.۴	خرداد
۵۲.۷	۱۳.۷	۱۵.۷	۱۳.۲	تیر
۵۲.۹	۱۳.۱	۱۵.۲	۱۴.۴	مرداد
۵۲.۷	۱۳.۳	۱۴.۹	۱۴	شهریور
۵۱.۹	۱۳.۱	۱۵.۱	۱۳.۳	مهر
۵۳.۴	۱۳.۴	۱۵.۲	۱۴.۴	آبان
۵۱.۵	۱۳.۱	۱۵	۱۳.۲	آذر
۵۳.۷	۱۳.۵	۱۵.۴	۱۴.۱	میانگین

- ✓ در تمامی ماه‌ها بیشترین سهم معاملات مربوط به واحدهای با متراژ ۶۰ تا ۷۰ متر مربع بوده است.
- ✓ در تمامی ماه‌ها بیش از نیمی از معاملات مربوط به واحدهای کمتر از ۸۰ متر مربع بوده است.
- ✓ در تمامی ماه‌ها بیش از نیمی از معاملات مربوط به واحدهای با ارزش کمتر از ۳ میلیارد ریال بوده.

تطابق الگوی تقاضا و الگوی عرضه در شهر تهران (برای سال ۱۳۹۵)

«توزیع واحدهای تکمیل شده و توزیع معاملات بر حسب متر اژ»

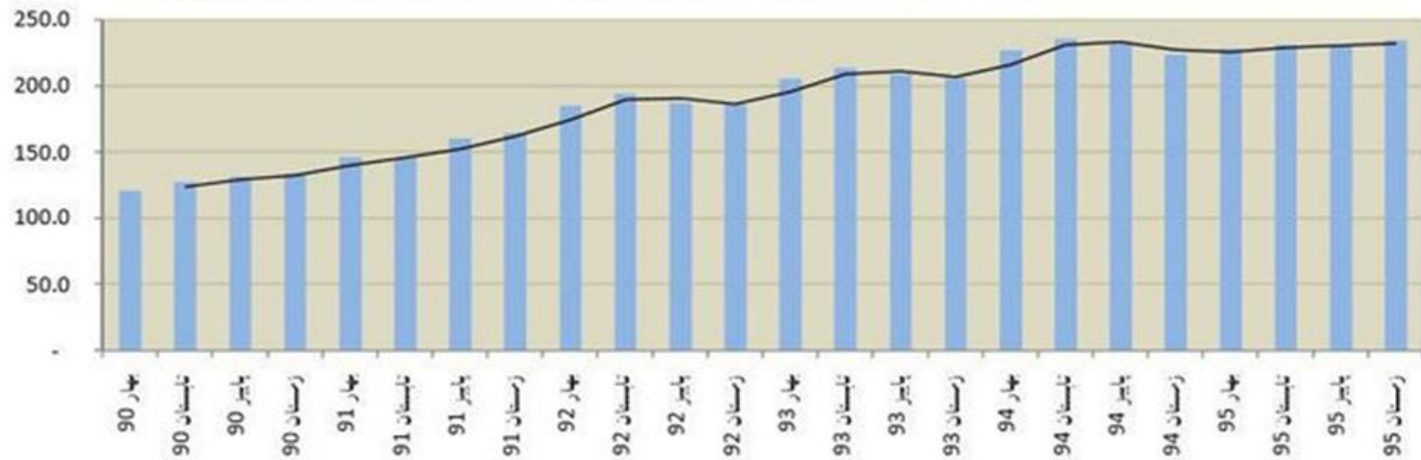


عدم تطابق در الگوی عرضه و تقاضا کاملا مشهود است.

افزایش نرخ اجاره‌نشینی

متأسفانه طی ۱۰ سال اخیر نرخ اجاره‌نشینی بالا رفته و مالکیت مسکن تضعیف شده است: یعنی از شرایط خرید و فروش (buy - sell) وارد شرایط buy - hold - sell شده‌ایم. پس از شرایط خرید و فروش، وارد شرایط خرید، نگهداری و فروش شده‌ایم. در چنین شرایطی کاسبی اجاره رونق می‌گیرد. از این رو در بازار سرمایه باید شاهد شکل‌گیری نهادهایی باشیم که به خرید، فروش و اجاره مربوط است. یکی از این نهادها REITs یا صندوق‌های مستغلات است. طی سال‌های آینده شاهد عملیات بیش‌تر لیزینگ‌ها هم در بخش مسکن خواهیم بود و اجاره‌های بلندمدت به‌ویژه در مورد واحدهای تجاری بسیار معمول خواهد شد.

متوسط اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران (هزار ریال)



متوسط اجاره بهای یک متر مربع آپارتمان در شهر تهران (هزار ریال)

اجاره بهای مسکن در تهران

برابر

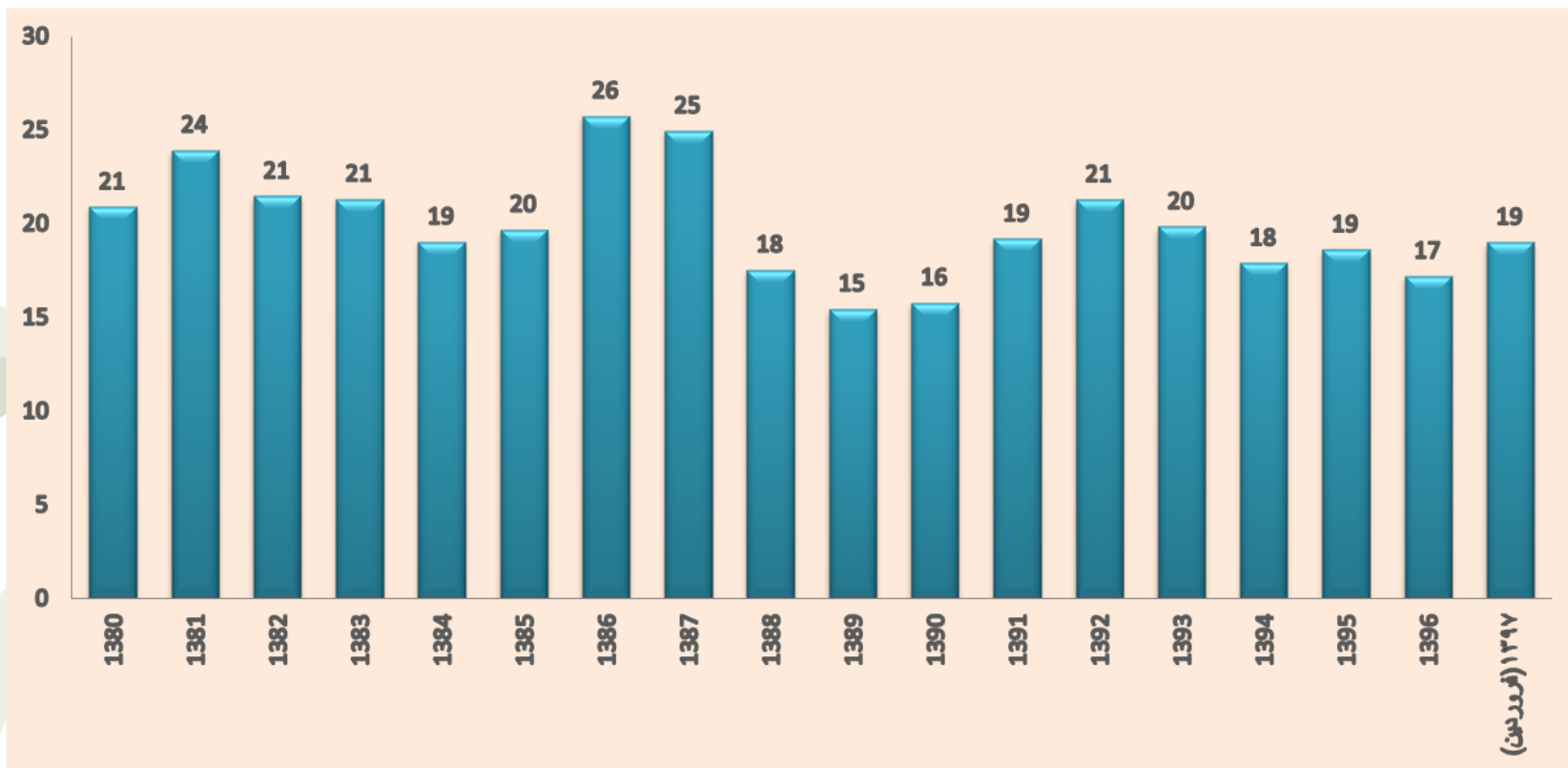
۳/۴

سال های ۸۴ تا ۹۲

۱/۵

سال های ۹۲ تا ۹۶

شاخص قیمت به اجاره مسکن (p/r) در شهر تهران



چه نوع مسکن مورد نیاز است؟

۱. مسکن خانه‌اولی‌ها

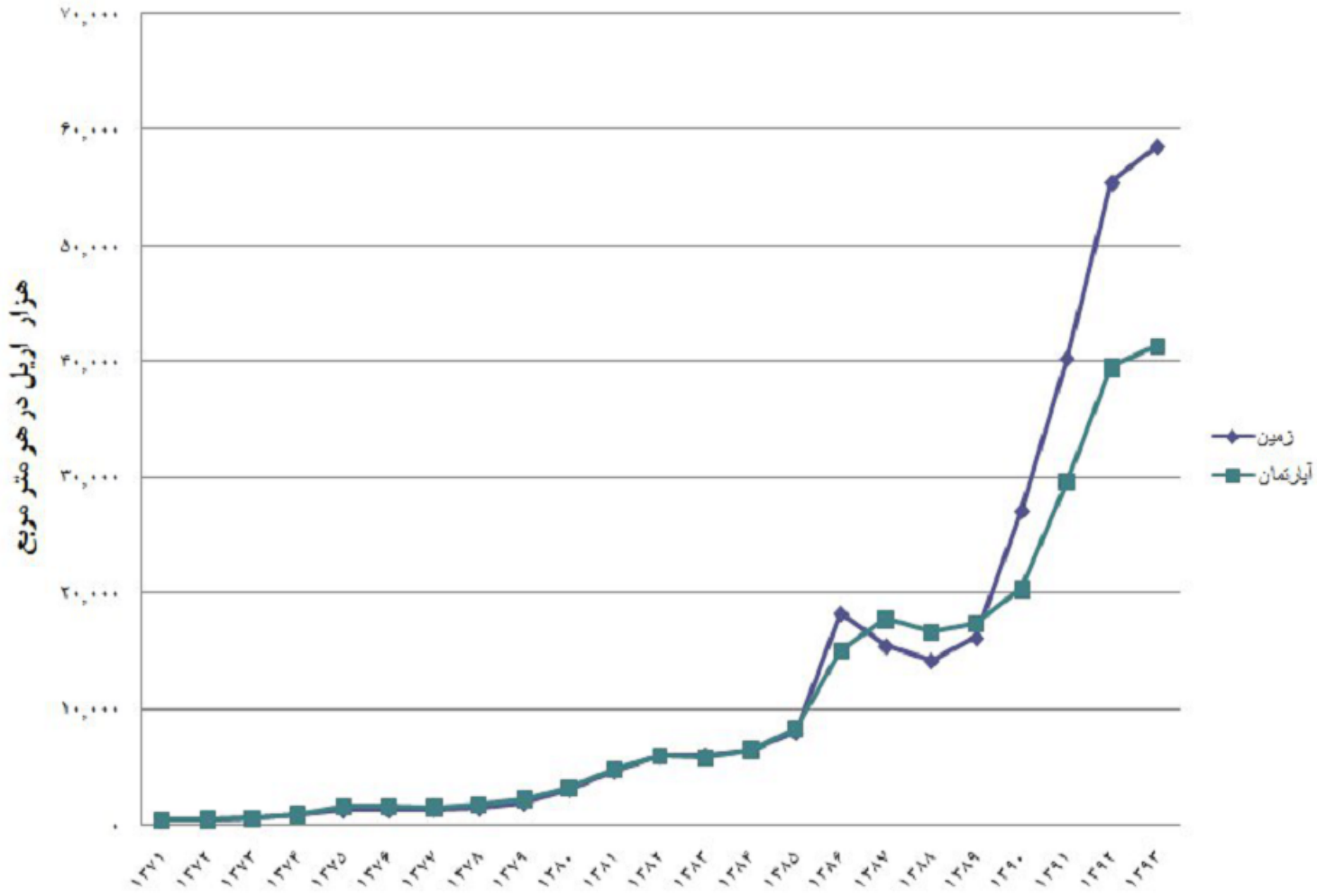
۲. بدمسکن‌ها

در بافت‌های فرسوده حاشیه‌نشینی

۳. مسکن اجتماعی

حبابی بودن قیمت زمین

قیمت زمین کماکان حباب خالی می‌کند. یعنی افزایش قیمت کمتر از نرخ تورم (افزایش قیمت > نرخ تورم) خواهد بود. بنابراین، کسانی که زمین دارند و به امید بالارفتن قیمت، زمین خود را نمی‌فروشند، به قیمت‌های ثابت زیان می‌کنند. طبعاً آب نقش عمده‌ای در قیمت زمین و به‌ویژه در توسعه‌ی مناطق جنوب خواهد داشت. در قیمت معاملات خانه‌های دوم (بیلاقی)، ذخایر آب منطقه نقش عمده خواهد داشت.



قیمت زمین و آپارتمان به طور متوسط در تهران

از مرکز به پیرامون

روند خروج از شهرها به سمت حومه (از مرکز به پیرامون) در ایران هنوز شتاب نگرفته است. اما با حساسیت بیشتر مردم نسبت به محیط‌زیست و تعقیب محیط اجتماعی آرام‌تر (low-stress social environment)، این حرکت سرعت خواهد گرفت. حرکت‌های اولیه در ترویج مردم به سمت خروج از شهرهای بزرگ (به‌ویژه بعد از وقوع زنجیره‌ای زلزله در مناطق مختلف) به چشم می‌خورد. روند معکوسی که در غرب و ژاپن شاهد آن هستیم، برگشت سالخوردگان به درون شهرها (با افزایش طول عمر) و تجربه‌ی عشق به زندگی در فضاهای شهری (urban living lover) است. در ایران به چشم نمی‌خورد. بین این دو روند، روند اول محتمل‌تر است. بنابراین انبوه‌سازان و توسعه‌گران شهری می‌توانند در ساخت مجموعه‌های مناسب برای سالخوردگان در پیرامون شهرهای اصلی فرصت‌های جدیدی را جستجو کنند. این موضوع در مورد جوانان و افراد در سن کار کم‌تر صادق است، چرا که اشتغال در مناطق پیرامونی به دشواری یافت می‌شود.

نقش فن آوری

تکنولوژی نقش قابل ملاحظه‌ای در آینده‌ی این صنعت خواهد داشت. شیوع استارت‌آپ‌ها در این حوزه در واگذاری، در واسطه‌گی، در مهندسی و در مصالح ساختمانی و نهایتاً ساخت بسیار گسترده خواهد بود. استفاده از نرم‌افزار BEAM در کنار روندهای جدید تکنولوژیک در روش‌های ساخت به معنای قیمت‌های ساخت کم‌تر و پایین‌تر است. بنابراین کیفیت (quality)، چابکی (agility) و انعطاف (flexibility) بیشتری در ساخت‌وسازها مشاهده خواهد شد، بدون این‌که قیمت‌ها بالا رود. روند بلندمدت تورم قیمتی افسارگسیخته و رفتن به سمت قیمت‌های بسیار بالاتر ساخت نیست.

فرصت‌های جدید

توسعه‌ی سبد متنوعی از فضاها‌ی جدید اقامتی برای سالخوردگان - فضاها‌ی سلامتی که نیاز اصلی آنان است - بی‌شک بازار عمده‌ای را برای سازندگان شکل می‌دهد؛ مجموعه‌ای با امکاناتی چون درمانگاه کوچک و پزشک مستقر، تجهیزات داخل اتاق، فضای عمومی ملاقات، غذاخوری مشترک، فضای ورزشی. با استفاده از عقد صلح عمرای ملک می‌توان این واحدها را به قیمت پایین به سالخوردگان واگذار کرد. بدین ترتیب، آنان تا پایان عمر مالک ملک خواهند بود و بعد از آن، ملک به شرکت فروشنده برگشته و در تملک آن قرار می‌گیرد.

تسهیلات جدید

به‌ویژه در شهرهای بزرگ، ساخت از زمین خام و یا تخریب و نوسازی کامل جای خود را به بازسازی (renovation) خواهد داد. این روند بسیار مهمی است که سرمایه‌گذاران، سازندگان و بانک‌ها می‌باید برای آن آماده شوند. بناهای شش طبقه و بالاتر تهران دیگر به سرعت بناهای کوتاه‌تر قبلی تخریب نخواهند شد. بخشی از تدبیر و ابتکار بانک مسکن تعریف تسهیلات جدیدی است که به جای تسهیلات خرید، ساخت و تعمیر پرداخت شود و هدف آن بازسازی بناهای با تراکم بالا باشد. سازندگان نیز می‌باید ابتکارات جدید را در ارتقای کیفیت این بناها به کار بسته و بتوانند به قیمت‌های پایین، امر بازسازی را انجام دهند.

خدمات جدید

به دلیل محدودیت منابع بانکی، «پیش‌فروش» کماکان یکی از مهم‌ترین ابزار تأمین مالی در بخش مسکن است. ابتکار بانک مسکن و سایر بانک‌ها برای افتتاح حساب امانی (escrew account) به تقویت «پیش‌فروش» کمک می‌کنند. سازندگان که از این ابزار استفاده می‌کنند توجه کنند که چون درصدی از پول را دریافت می‌کنند، و تعهد می‌کنند که ۱۰۰٪ هزینه را انجام دهند، در معرض ریسک تورم هستند. این ریسک در گذشته آن‌قدر بزرگ بوده است که انبوه‌سازان و توسعه‌گران چندی را به ورشکستگی بکشاند. از این‌رو، باید این ریسک را کاهش داد. «پیش‌فروش» بسیار خوب است، اگر ریسک تورمی کنترل شود. اگر مبلغ پیش‌دریافت بسیار کوچک باشد، ریسک بالاتر می‌رود. در حال حاضر بلبشویی در حوزه‌ی پیش‌فروش در جریان است، و قانون نوشته‌شده‌ی قبلی در دست اصلاح است. با فرض اصلاح قانون پیش‌فروش، و با توجه به ریسک مورد اشاره، هنوز استفاده از این روش تأمین مالی قابل توصیه است. برای کاهش ریسک باید هر آنچه به ارز وابسته است و با ارز بالا و پایین می‌شود (مثل فولاد) در اولویت‌های خرید سازنده قرار گیرد. پیش‌فروش‌کننده از محل وجوه دریافتی اول اقلامی را بخرند که در معرض ریسک نوسان بیشتری هستند.

بافت فرسوده

بافت فرسوده اکنون در اولویت دولت و شهرداری‌ها قرار گرفته است. اقتصادی‌شدن طرح‌های بافت فرسوده به‌سادگی گذشته ممکن نیست. مسئله‌ی آزادسازی ریسک‌های خود را دارد. ضمن تشویق سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در این بافت‌ها، باید به این ریسک‌ها بی‌توجه نباشند.

تأمین مالی شهرداری‌ها

هر چند که تلاش مجلس و دولت آن است که حوزهی تشخیص (discretion) مأموران دستگاه‌های عمومی کمتر شود، و قیمت خدمات موضوع چانه‌زنی نباشد تا سلامت اداری تقویت شود، اما هنوز امکان چانه‌زنی در شهرداری‌ها بالاست. از این‌رو، سازندگان می‌باید قادر باشند که توافقات مناسبی با شهرداری‌ها انجام دهند تا هزینه‌های ساخت کاهش یابد. این توافقات لزوماً محدود به پرداخت وجوه نیست، بلکه در حوزه طراحی و تعریف کاربری و مختصات پروژه نیز باید شهرداری‌ها را قانع کرد تا توافقاتی انجام دهند که ضمن رعایت موازین شهرسازی، به بودجه‌ی ساخت پروژه کمک کند.

تعریف رقابت‌پذیری در شهرها

توان شهر برای ارتقای دائمی محیط کسب و کار خود، مهارت‌های پایه‌ای خود، و ارتقای ساختارهای فیزیکی، اجتماعی، و فرهنگی شهر به گونه‌ای که

- ❖ نرخ رشد اقتصادی بالایی را کسب کند و حفظ کند.
- ❖ شرکت‌های سودآور و نوآوری داشته باشد.
- ❖ نیروی کار باسواد، خلاق، و کارآفرینی تربیت کند.
- ❖ نرخ بهره‌وری بالایی داشته باشد.
- ❖ نرخ اشتغال بالایی داشته باشد.
- ❖ درآمد سرانه‌ی بالایی داشته باشد و دستمزدها مناسب باشد.
- ❖ نرخ نازل ناعدالتی درآمدی و محرومیت اجتماعی داشته باشد.

ضرورت ابتکارات جدید

سرمایه‌گذاری در بخش مسکن دشوارتر شده است. باید شاهد ابتکاراتی جدید نه فقط در معماری بلکه در همه وجوه ساخت‌وساز باشیم. شاهد پوست‌اندازی در جامعه مهندسی کشور به‌ویژه در استفاده از تکنولوژی خواهیم بود. اگر **AutoCAD** نماد جامعه‌ی مهندسان مشاور گذشته بوده، حالا **BEAM** نماد مهندسان جوان جدیدی است که در این عرصه فعالیت می‌کنند. سازندگان و مهندسان باید ابتکارات جدیدی به خرج دهند، چرا که بازار بسیار رقابتی‌تر شده است. مثلاً در ساخت‌وساز جنوب و شمال کشور به‌طور گسترده‌ای شاهد بازی با آب و ساخت‌وساز مقابل کانال‌ها و آبراه‌ها و نیز مناطق ساحلی خواهیم بود.

باتشكر