

اقتصاد بخش مسکن ایران

فخرالدین زاوه

سرمایه‌گذاری و تأمین مالی زمین و مسکن

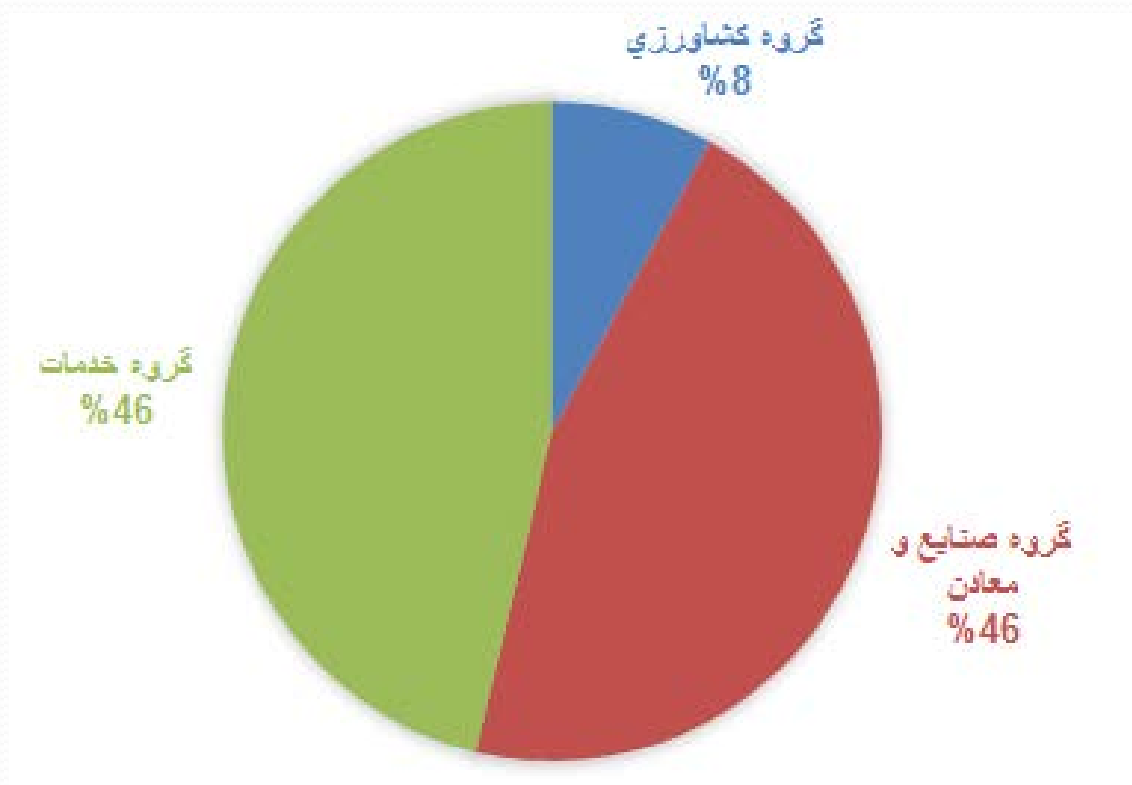
دانشگاه صنعتی شریف

نیم‌سال دوم ۱۳۹۸-۱۳۹۹

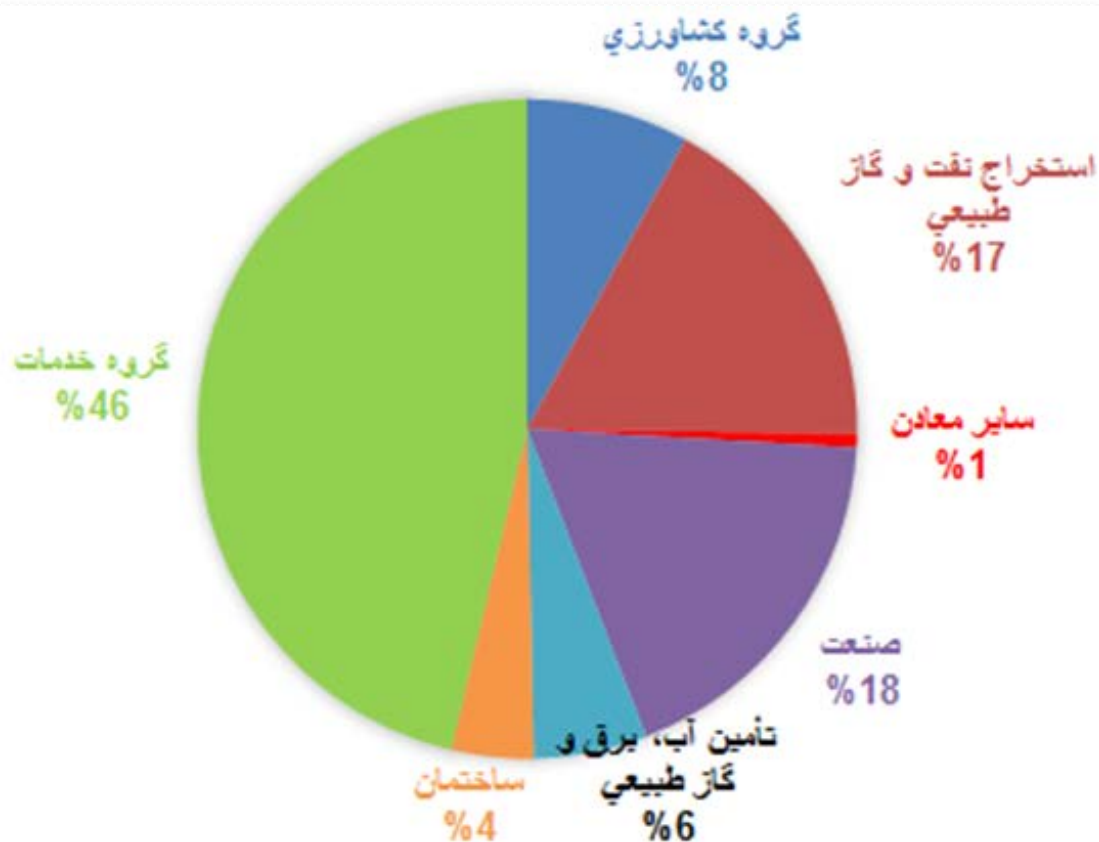
محصول ناخالص داخلی و ارزش افزوده رشته فعالیت‌های اقتصادی کشور

به قیمت‌های ثابت (میلیارد ریال) (سال پایه: ۱۳۹۰)					به قیمت‌های جاری (میلیارد ریال)				
محصول ناخالص داخلی (بدون نفت)	محصول ناخالص داخلی	ساختمان	گروه صنایع و معادن	سال / فصل	محصول ناخالص داخلی (بدون نفت)	محصول ناخالص داخلی	ساختمان	گروه صنایع و معادن	سال / فصل
5,749,175	7,141,330	204,923	3,059,052	1397	20,055,678	24,313,769	871,013	11,262,475	1397
4,304,789	5,004,134	160,459	1,939,092	نه ماهه ۱۳۹۸	20,705,847	24,372,294	1,011,508	11,379,914	نه ماهه ۱۳۹۸
1,394,493	1,641,082	53,204	654,665	1398_1	6,543,302	7,803,791	299,333	3,781,953	1398_1
1,485,229	1,708,859	60,291	638,848	1398_2	7,203,749	8,441,377	346,031	3,872,704	1398_2
1,425,068	1,654,193	46,963	645,579	1398_3	6,958,796	8,127,126	366,144	3,725,258	1398_3

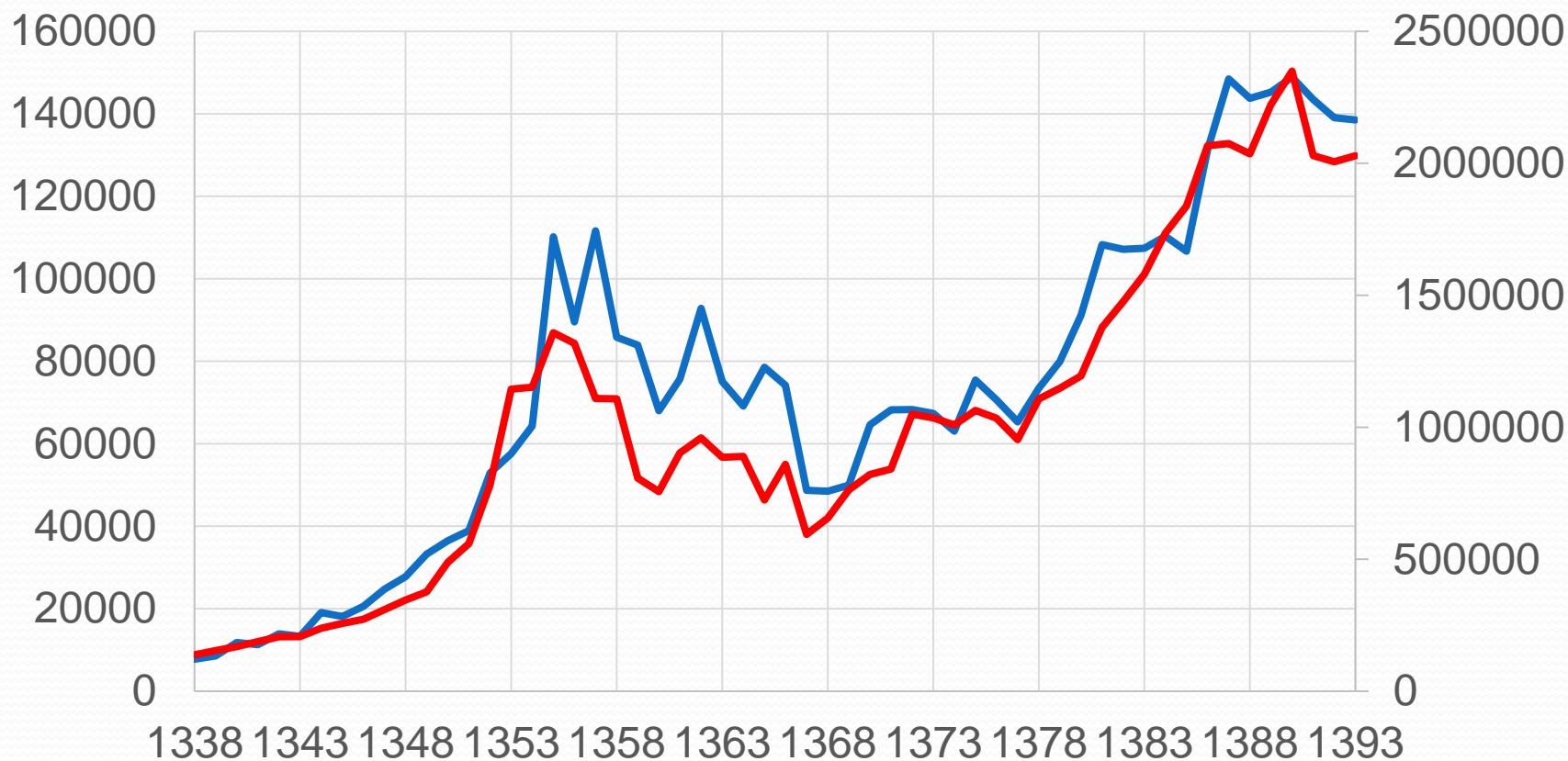
بخش‌های اقتصاد ایران (میانگین دهه ۹۰ شمسی)



بخش‌های اقتصاد ایران (میانگین دهه ۹۰ شمسی)



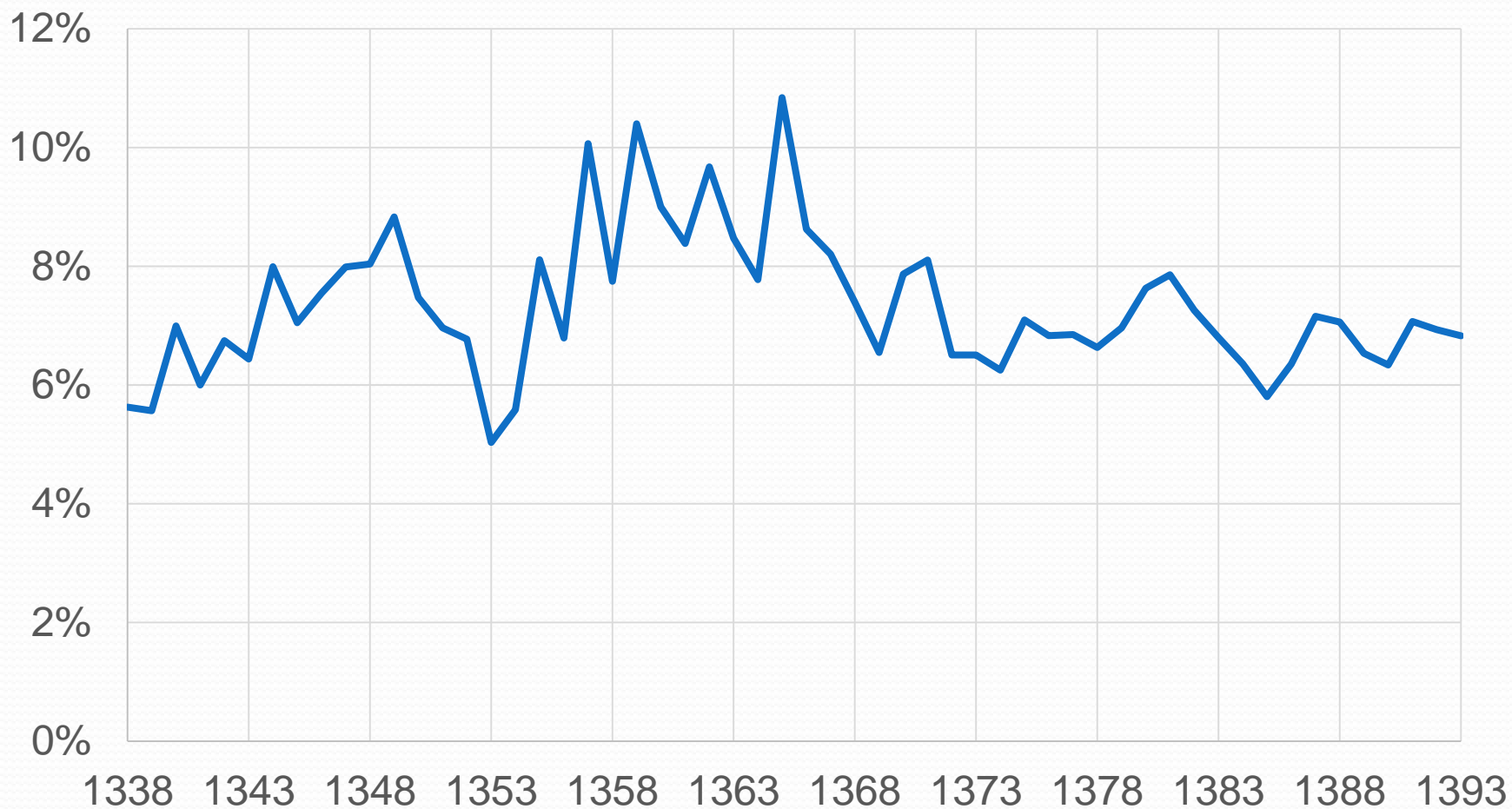
ارزش افزوده بخش ساختمان ایران (میلیار ریال)



— ساختمان (چپ)

— تولید (درآمد) ناخالص ملی به قیمت بازار (راست)

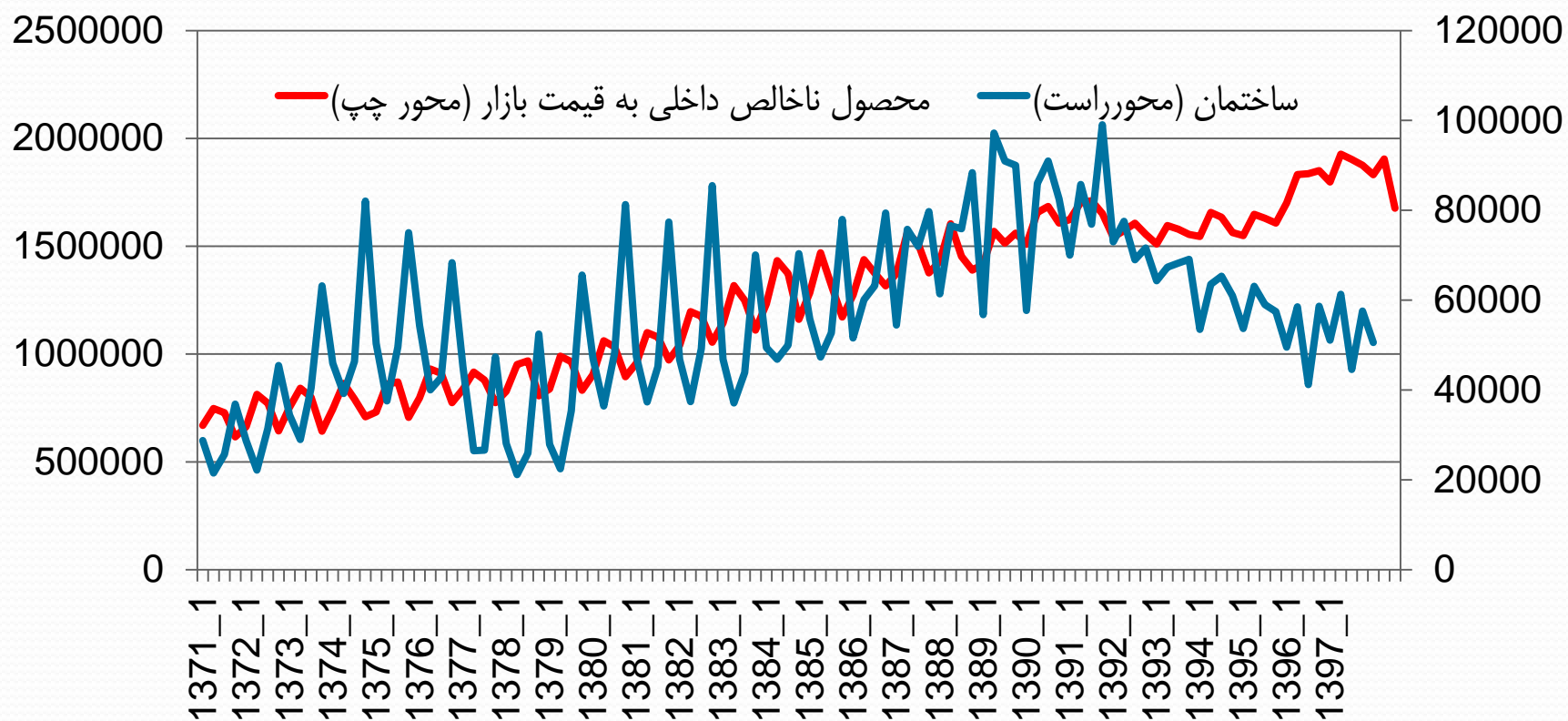
سهم ارزش افزوده بخش ساختمان ایران در تولید ناخالص داخلی



رشد محصول ناخالص داخلی و ارزش افزوده رشته فعالیت‌های اقتصادی کشور به قیمت‌های ثابت (سال پایه: ۱۳۹۰)

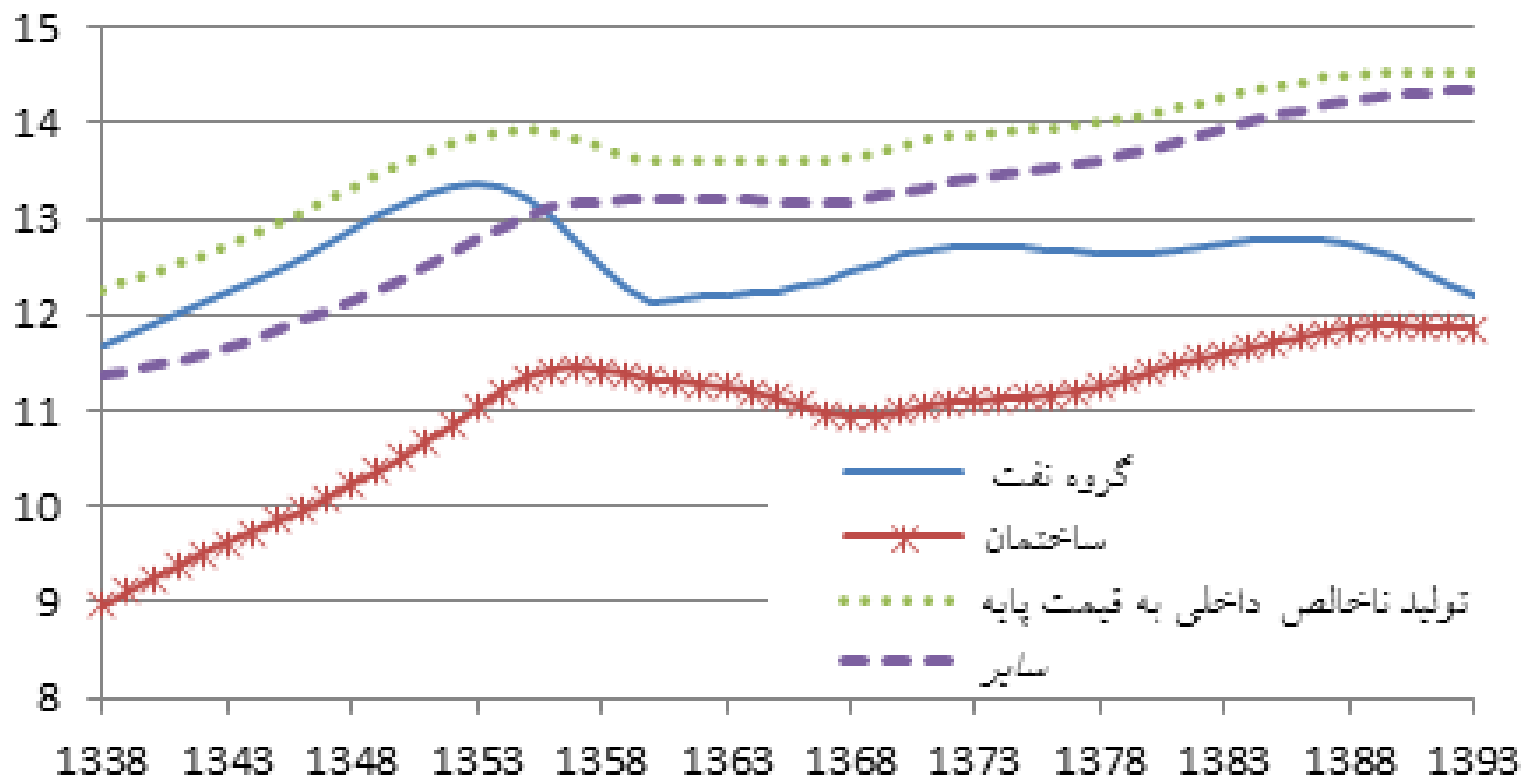
محصول ناخالص داخلی (بدون نفت)	محصول ناخالص داخلی	گروه خدمات	ساختمان	گروه صنایع و معادن	گروه کشاورزی	سال / فصل
1.1	-6.2	1.6	-12.2	-14.3	-0.7	1391
0.0	-0.6	2.6	-7.6	-3.7	3.3	1392
3.2	2.6	0.7	-9.5	4.8	5.9	1393
0.8	0.5	1.6	-4.1	-2.1	3.2	1394
6.9	12.1	5.2	-11.6	20.9	3.3	1395
4.6	3.9	6.8	3.7	2.0	1.0	1396
-2.1	-4.7	0.2	-4.2	-9.5	-1.5	1397
0.0	-7.6	-0.2	9.6	-16.6	3.2	نه ماهه ۱۳۹۸
-1.0	-10.1	-0.1	7.1	-21.2	4.8	1398_1
0.0	-10.4	0.1	9.5	-23.7	6.7	1398_2
0.9	-1.7	-0.7	12.6	-1.9	-1.4	1398_3

ارزش افزوده فصلی بخش ساختمان



(ارقام به میلیارد ریال - به قیمت ثابت ۱۳۹۰)

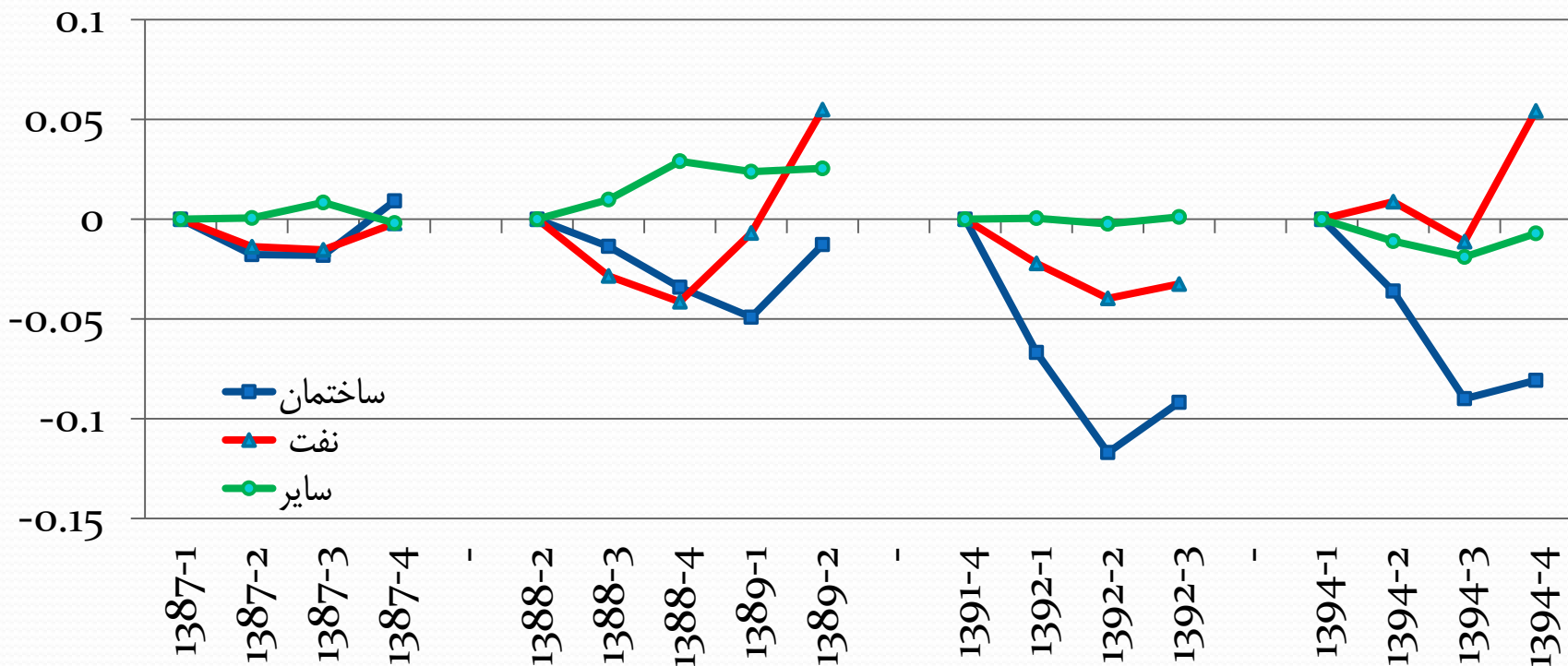
جزء روند ارزش افزوده‌ی بخش‌های اقتصاد ایران



جزء روند با استفاده از فیلتر هدریک-پرسکات در مقیاس لگاریتمی جداسازی شده است.

منبع: زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و آرایه‌ی راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی.

خروج بخش ساختمان از دوره‌های رکود فصلی



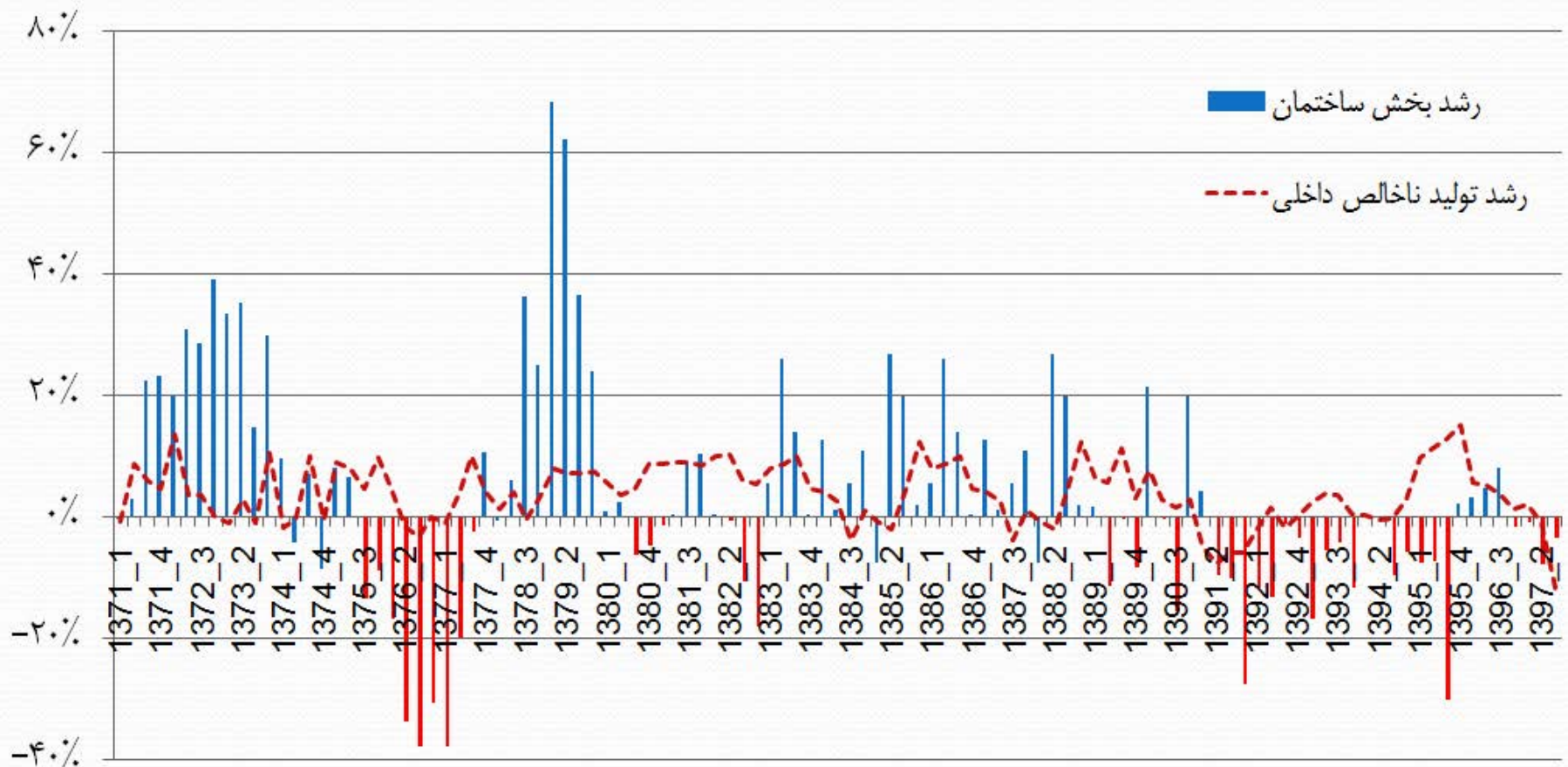
تغییرات لگاریتم ارزش افزوده‌ی بخش‌های اقتصاد ایران در دوره‌های رکود بخش ساختمان (حداقل دو دوره‌ی منفی رشد پیاپی ارزش افزوده). توضیحات: داده‌های بانک مرکزی با X-13 تعدیل فصلی شده‌اند. منبع: زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و آرایه‌ی راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. تهران.

نرخ رشد تولید ناخالص داخلی و ارزش افزوده بخش های مختلف اقتصادی – به قیمت ثابت

سه ماهه اول ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۰	شرح
۰.۳	۳.۲	۴.۲	۴.۶	۵.۴	۵.۵	۴.۷	۳.۷	ارزش افزوده گروه کشاورزی
۱.۱	۴.۴	۳.۶	-۲.۳	۱.۴	۲.۳	۱.۵	۴	ارزش افزوده گروه خدمات
۰.۱	۵.۱	۲.۲	-۶.۱	۵.۴	-۴.۲	-۲.۳	۴.۸	ارزش افزوده گروه صنایع و معادن
۰.۱	۱.۲	-۱۳.۱	-۱۷	-۰.۹	-۹.۲	-۳.۲	۵.۱	+ ارزش افزوده بخش ساختمان (جمع دولتی و خصوصی)
-۲	-	-	-۱۶.۶	-۴.۶	-۹.۲	۴.۸	۲.۱	++ ارزش افزوده ساختمان خصوصی
۱.۸	۳.۷	۱۲.۵	-۱.۶	۳.۲	-۰.۳	-۷.۷	۳.۱	تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه
۰.۷	۴.۶	۳.۳	-۳.۱	۳	۰.۵	۰.۴	۴.۴	تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه بدون نفت

تغییر رفتار بخش ساختمان

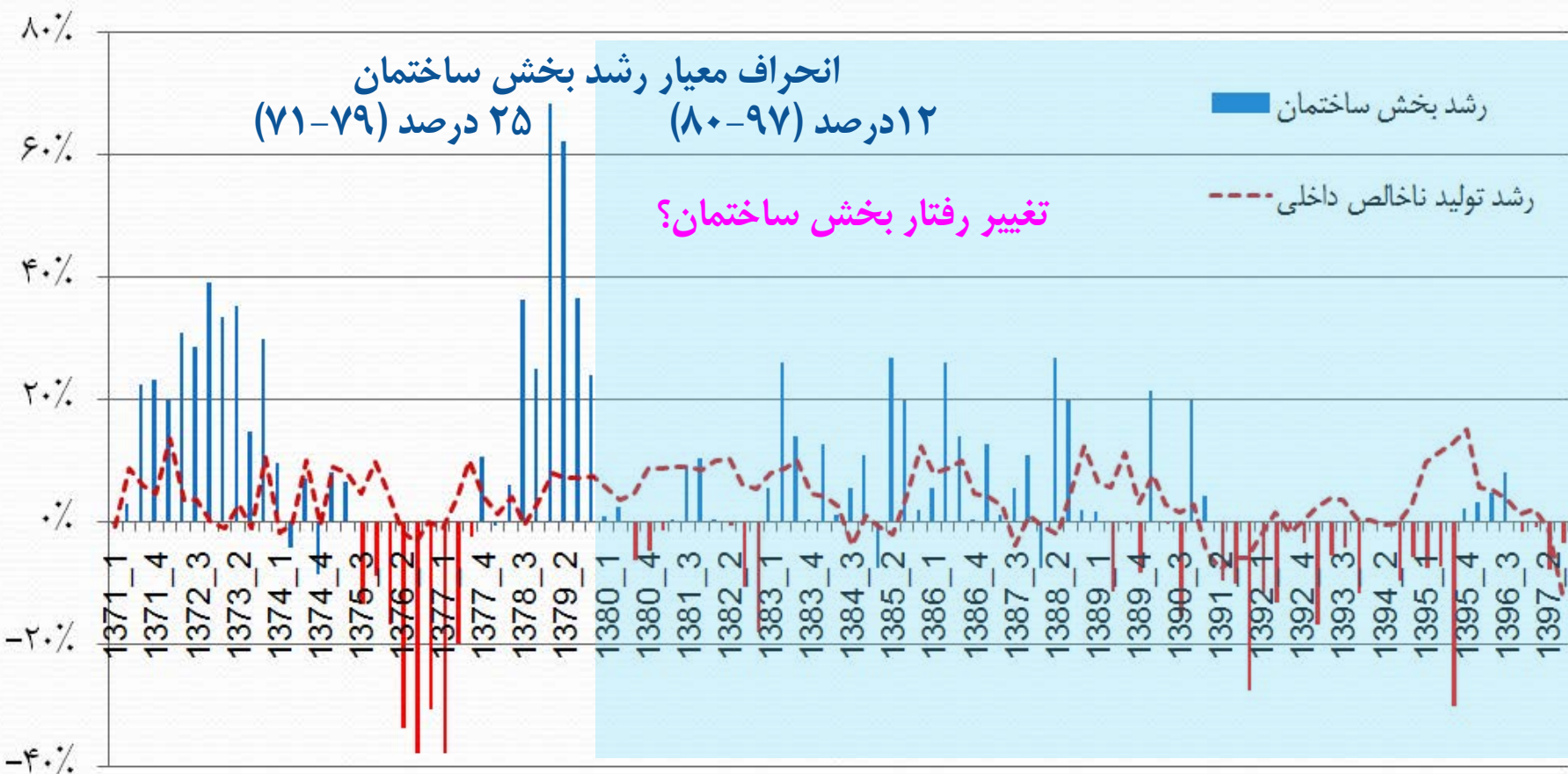
رشد فصلی بخش ساختمان و تولید ناخالص داخلی



توضیح: حداقل دو دوره‌ی پی‌پی‌ی رشد منفی بخش ساختمان با رنگ قرمز نشان داده شده است.

تغییر رفتار بخش ساختمان

رشد فصلی بخش ساختمان و تولید ناخالص داخلی



توضیح: حداقل دو دوره‌ی پیاپی رشد منفی بخش ساختمان با رنگ قرمز نشان داده شده است.

همبستگی نوسانات بخش‌های اقتصاد ایران (۱۳۳۸-۱۳۹۳)

همبستگی‌های نوسانات بخش‌های اقتصاد ایران

	نفت	تولید ناخالص داخلی	سایر بخش‌ها
تولید ناخالص داخلی	0.87 (0) 0.38 (+1) -0.28 (+2)		
سایر بخش‌ها	0.25 (0) 0.41 (+1)	0.61 (0) 0.42 (+1)	
ساختمان	0.28 (0) 0.30 (+1)	0.51 (0) 0.33 (+1)	0.32 (0) 0.37 (+1) 0.24 (+2)

توضیحات: در این جدول همبستگی‌های مهم نوسانات داده‌های سالانه‌ی سه بخش اقتصاد ایران (نفت، ساختمان و سایر) تا دو وقفه ارائه شده‌است. نوسانات با استفاده از فیلتر هدریک-پرسکات جداسازی شده‌اند. اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده‌ی وقفه‌ی متغیر ستون چپ نسبت به متغیرهای ردیف بالا است. همه‌ی همبستگی‌های گزارش شده حداقل در سطح ۱۰ درصد معنادار هستند.

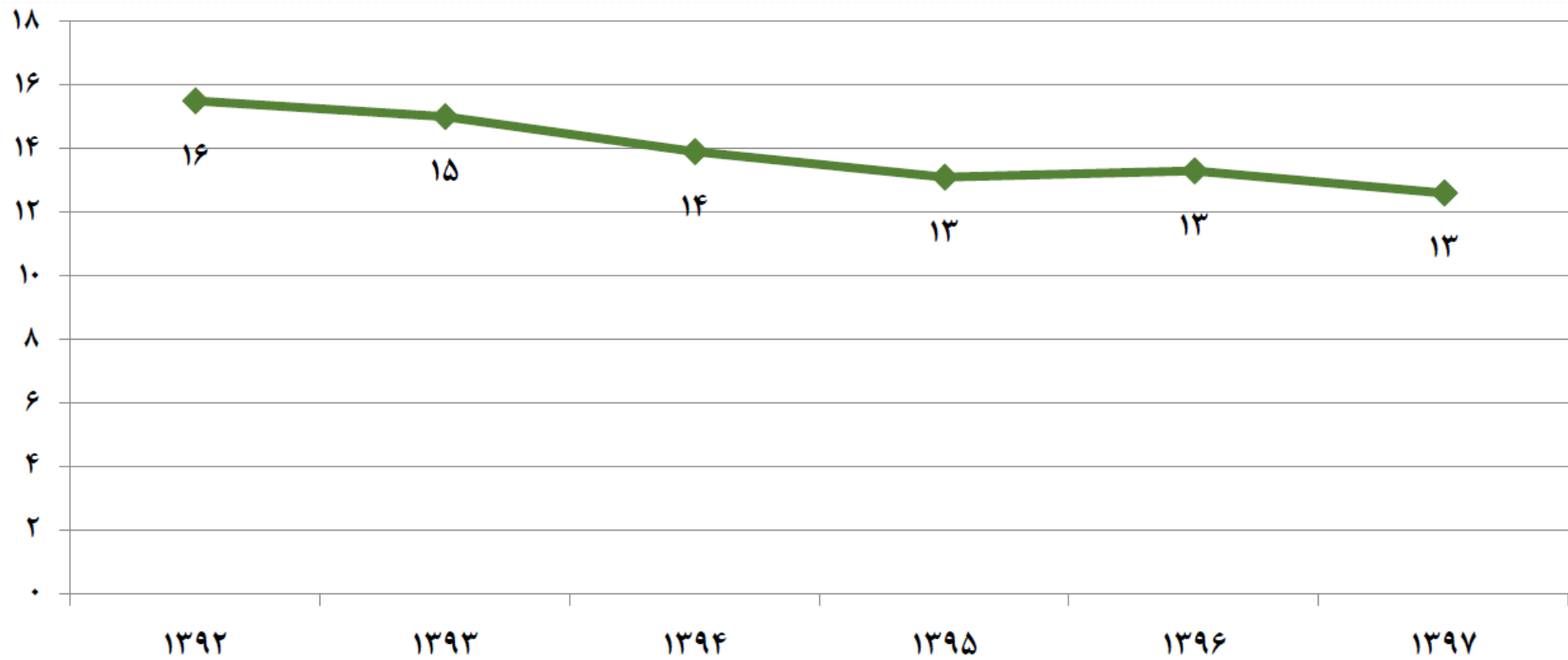
همبستگی نوسانات بخش‌های اقتصاد ایران (۱۳۳۸-۱۳۹۳)

همبستگی‌های نوسانات بخش‌های اقتصاد ایران

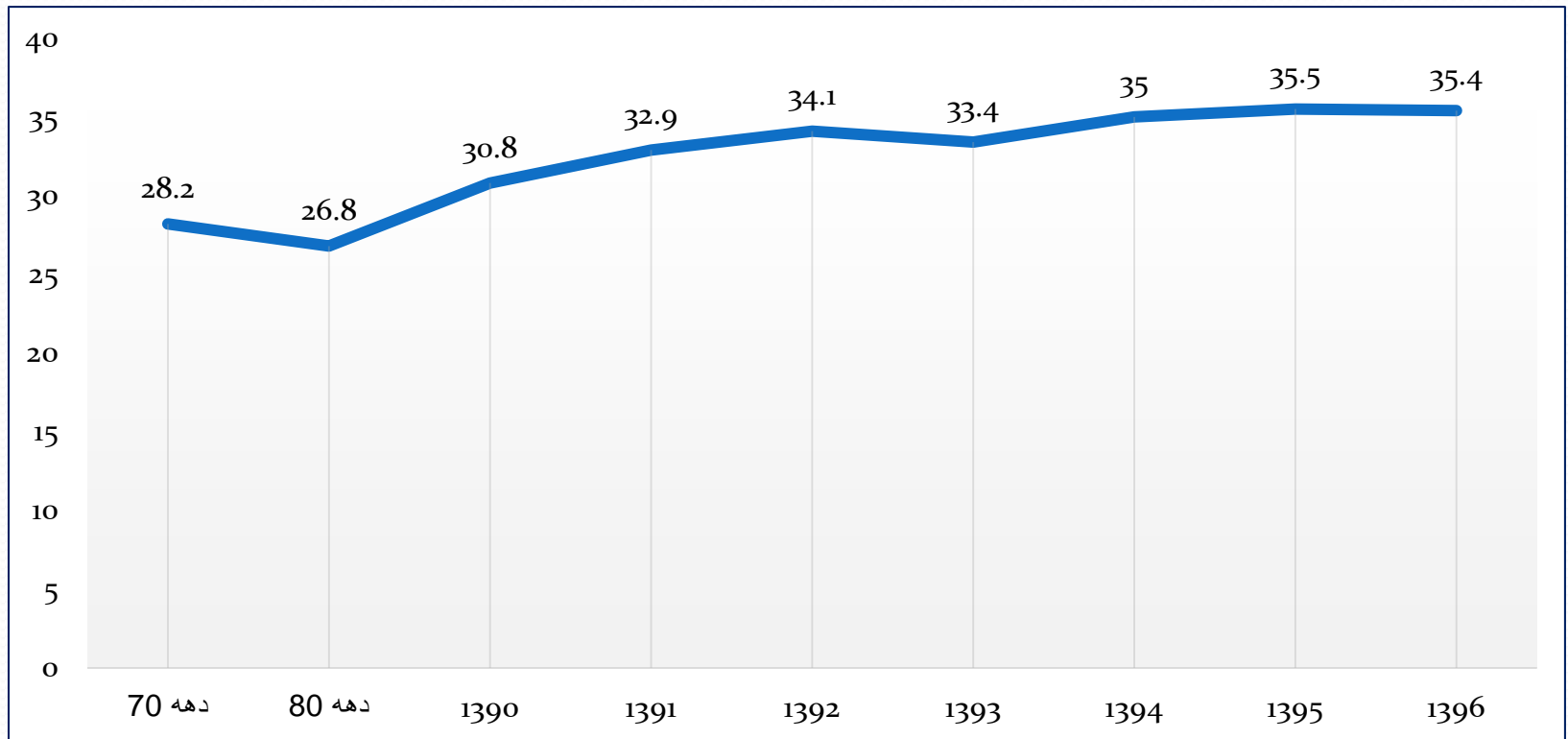
	نفت	تولید ناخالص داخلی	سایر بخش‌ها
تولید ناخالص داخلی	0.87 (0) 0.38 (+1) -0.28 (+2)		
سایر بخش‌ها	0.25 (0) 0.41 (+1)	0.61 (0) 0.42 (+1)	
ساختمان	0.28 (0) 0.30 (+1)	0.51 (0) 0.33 (+1)	0.32 (0) 0.37 (+1) 0.24 (+2)

توضیحات: در این جدول همبستگی‌های مهم نوسانات داده‌های سالانه‌ی سه بخش اقتصاد ایران (نفت، ساختمان و سایر) تا دو وقفه ارائه شده‌است. نوسانات با استفاده از فیلتر هدریک-پرسکات جداسازی شده‌اند. اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده‌ی وقفه‌ی متغیر ستون چپ نسبت به متغیرهای ردیف بالا است. همه‌ی همبستگی‌های گزارش شده حداقل در سطح ۱۰ درصد معنادار هستند.

شاغلان بخش ساختمان (درصد از کل شاغلان کشور)



سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوار (درصد)



مسکن در اقتصاد کلان (طی سه دهه گذشته)

۲۰ تا ۳۰ درصد

• سهم مسکن از تشکیل سرمایه ثابت

حدود ۱۳ درصد

• سهم مسکن از اشتغال کشور

۸ تا ۱۷ درصد

• سهم مسکن از تسهیلات بانکی

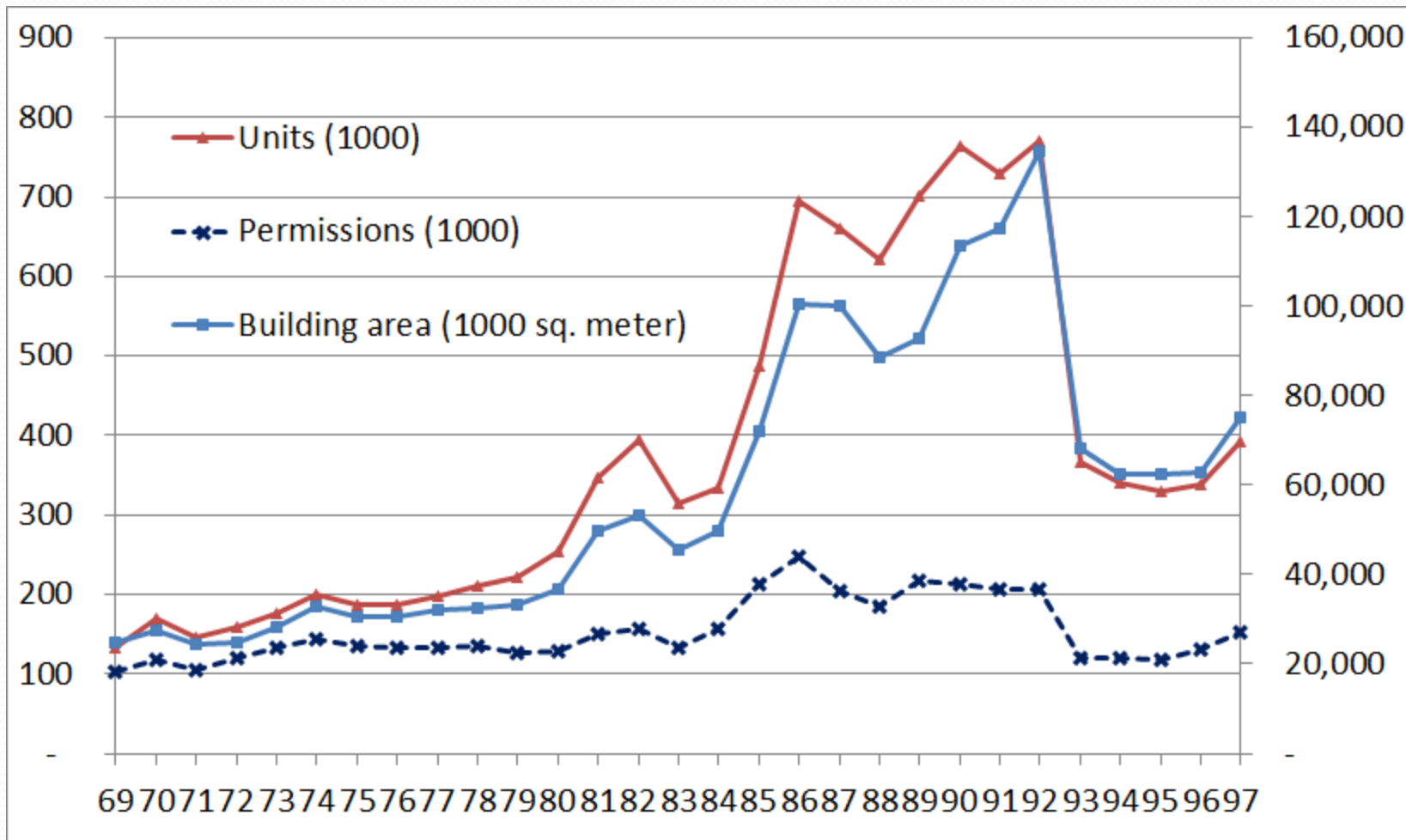
۰/۵ تا ۳ درصد

• سهم دولت از کل سرمایه‌گذاری بخش مسکن

حدود ۳۰ درصد

• سهم مسکن از بودجه خانوار

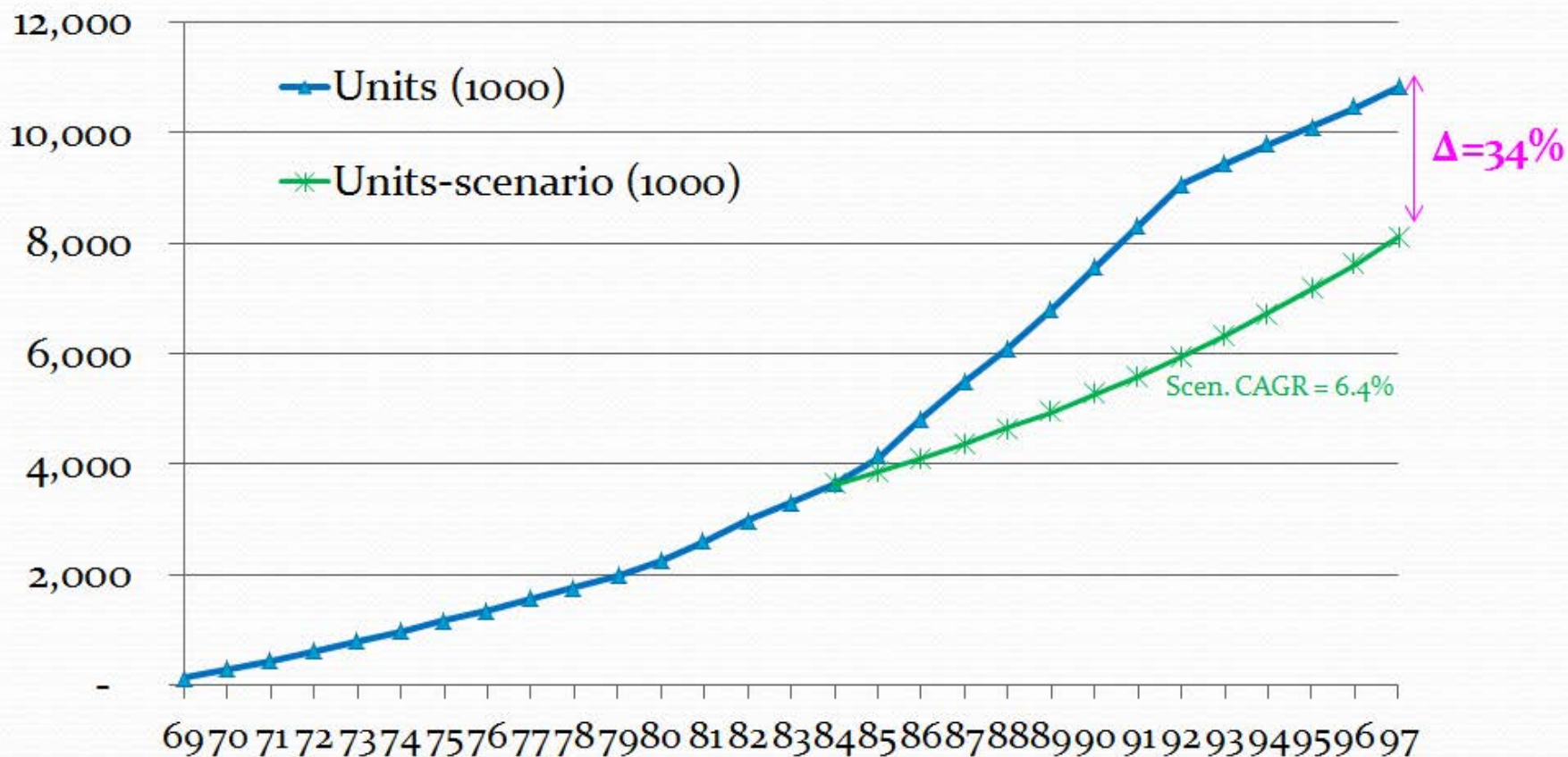
آمار پروانه‌های ساختمانی در نقاط شهری کشور



تعداد پروانه‌های احداث ساختمانی (سمت چپ)، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی‌شده در پروانه (سمت چپ)، و مساحت زیربنا در پروانه (سمت راست) در نقاط شهری کشور.

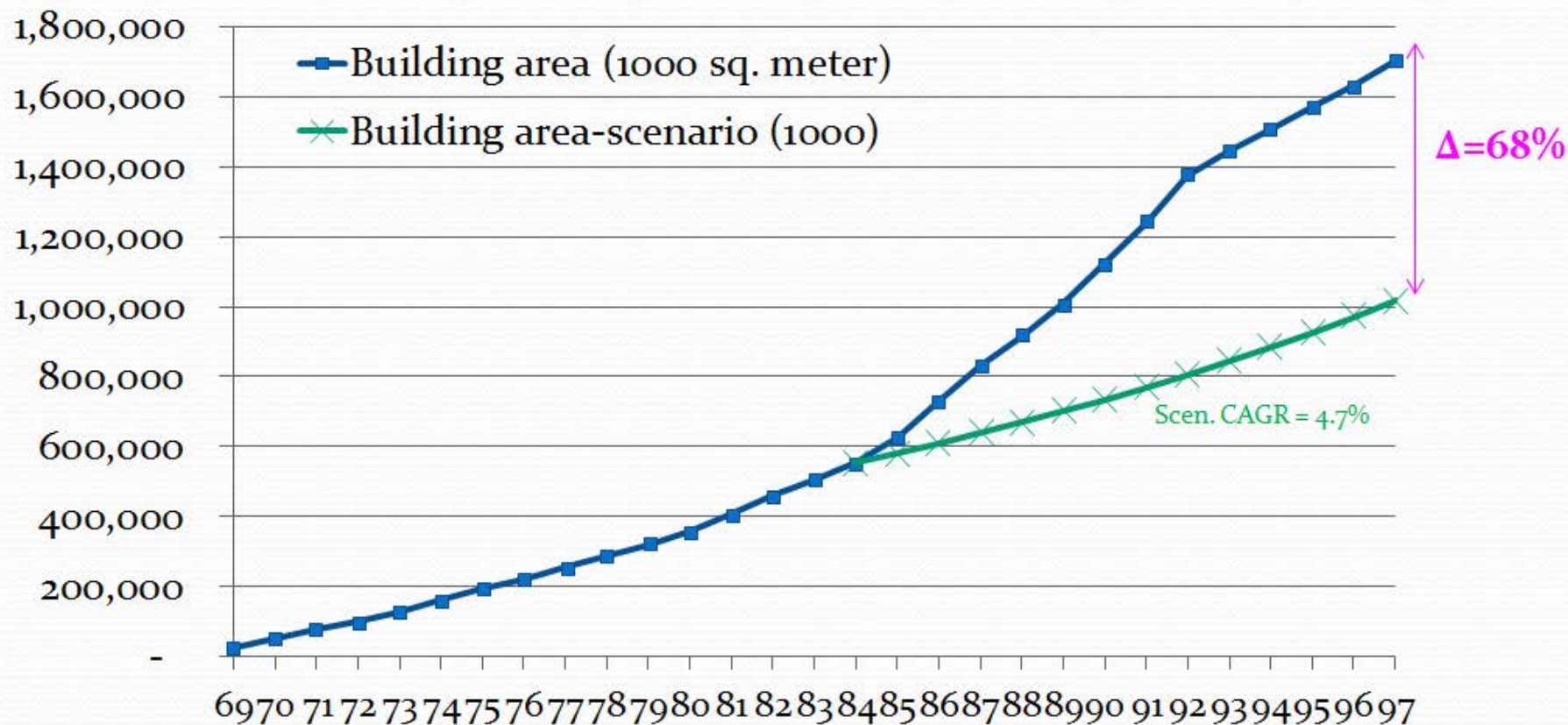
منبع: داده‌های مرکز آمار.

تعداد تجمعی واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی نقاط شهری کشور



منبع: تکمیل محاسبات زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و ارزیابی راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. (براساس داده‌های مرکز آمار)

زیربنای مسکونی (تجمعی) در پروانه‌های ساختمانی نقاط شهری کشور



منبع: تکمیل محاسبات زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۶). بررسی رکود صنعت ساختمان در ایران و ارایه‌ی راهکار سیاستی برای ایجاد رونق. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. (براساس داده‌های مرکز آمار)

عوامل مؤثر بر بازار مسکن در سطح کلان

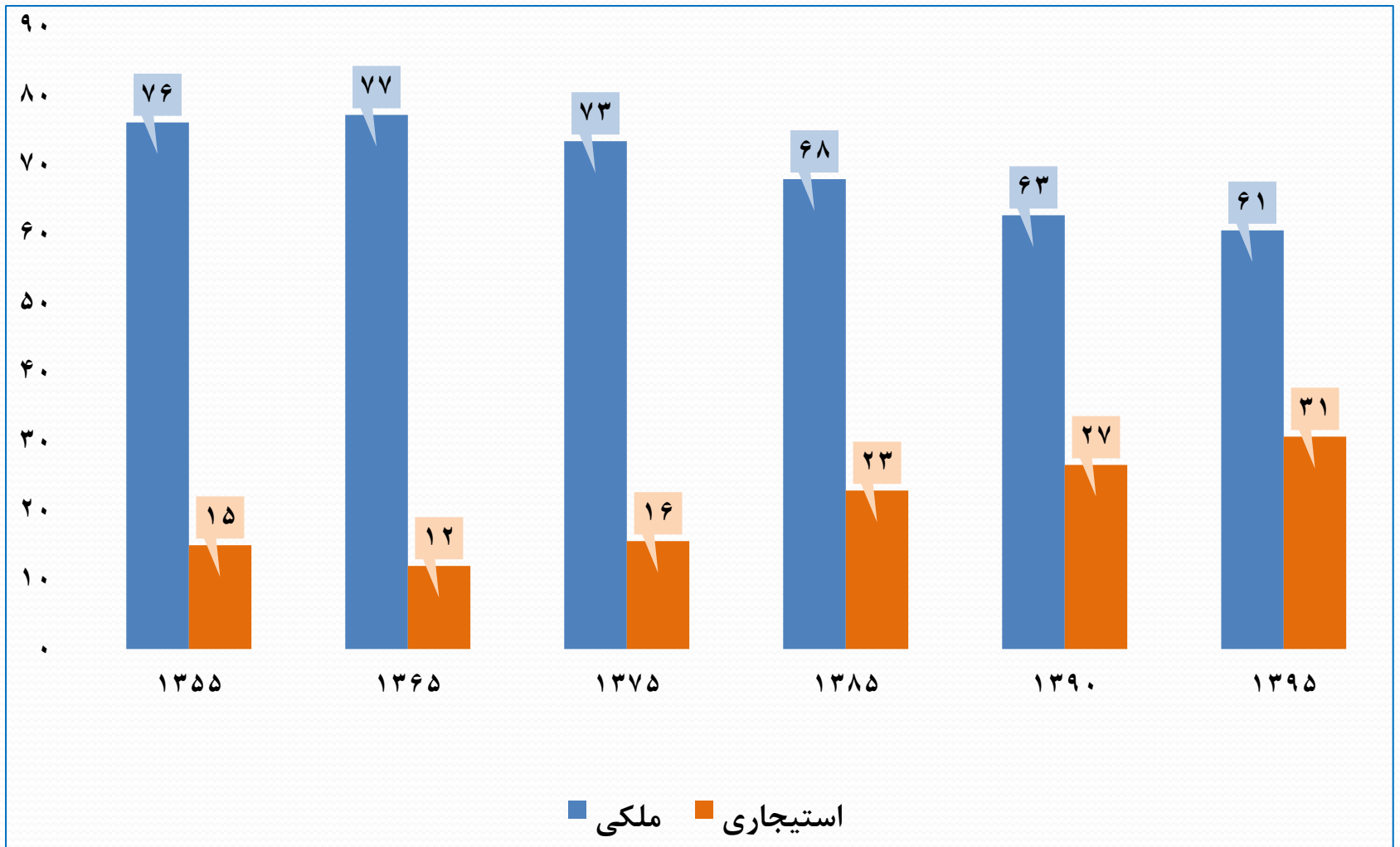
سمت عرضه (هزینه ساخت/سوددهی/موانع ورود و خروج)	سمت تقاضا (نیاز / توان خرید)
فضای کسب و کار (ساخت‌وساز و تجارت)	تحولات جمعیتی (تولد، ازدواج، طلاق، امید به زندگی)
در دسترس بودن اطلاعات	توان مالی (درآمد)
قوانین و مقررات (تجارت، ساخت‌وساز، پیش‌فروش، پس از فروش، اجاره‌داری، حل و فصل اختلافات، رقابت، حقوق مالکیت، زمین، سرمایه‌گذاری و تجارت خارجی، مالیات‌ها، یارانه‌های آشکار و ضمنی دولت...)	هزینه‌ی مسکن (خرید، اجاره) شرایط بازار کار (بهره‌وری، موقعیت، تحرک، تغییر شکل بازار کار بر اثر فناوری، ...)
فناوری (طراحی، ساخت، بازاریابی، ...)	مهاجرت (داخلی/خارجی)
موجودی مسکن (کمبود یا مازاد)	سیاست‌های حمایتی دولت
شرایط بازار پول و بازار سرمایه	تسهیلات بانکی و غیربانکی (نرخ بهره، میزان وام، واجدان شرایط، ...)
	خصوصیات فرهنگی و اجتماعی، توهم پولی، تأمین طلبی در برابر نوسانات اجاره، ارزش وثیقه، ...

فناوری (ارتباط مشتری-فروشنده)

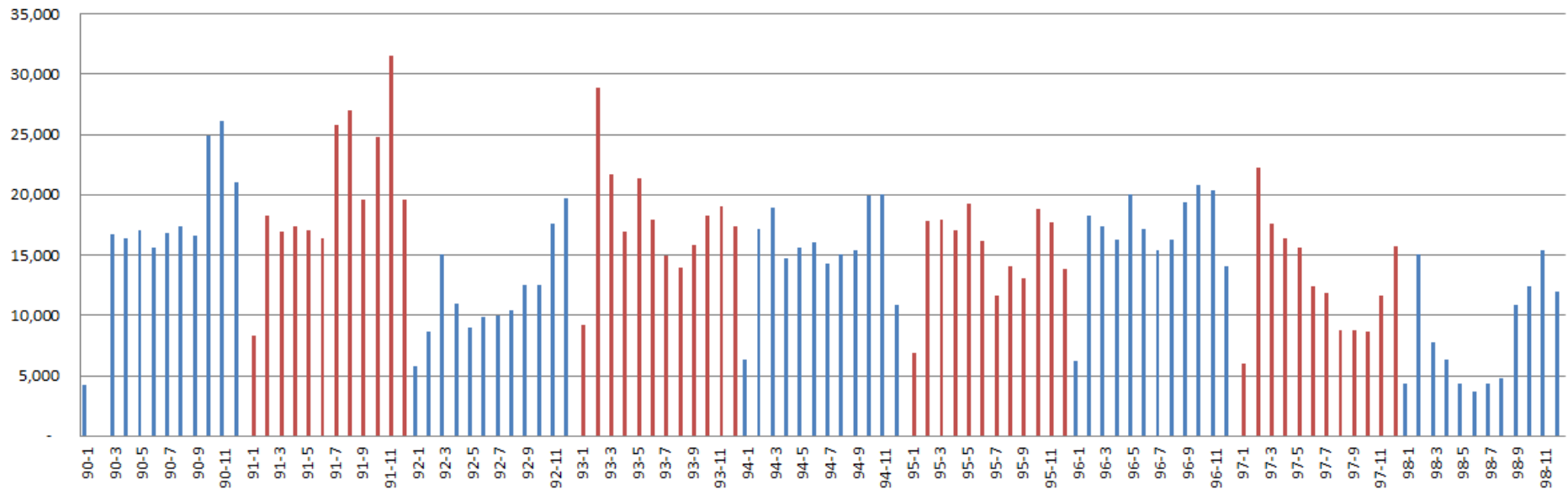
تحولات جمعیت و واحدهای مسکونی در کشور

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)

توزیع خانوارهای بر حسب نحوه‌ی تصرف مسکن کل کشور

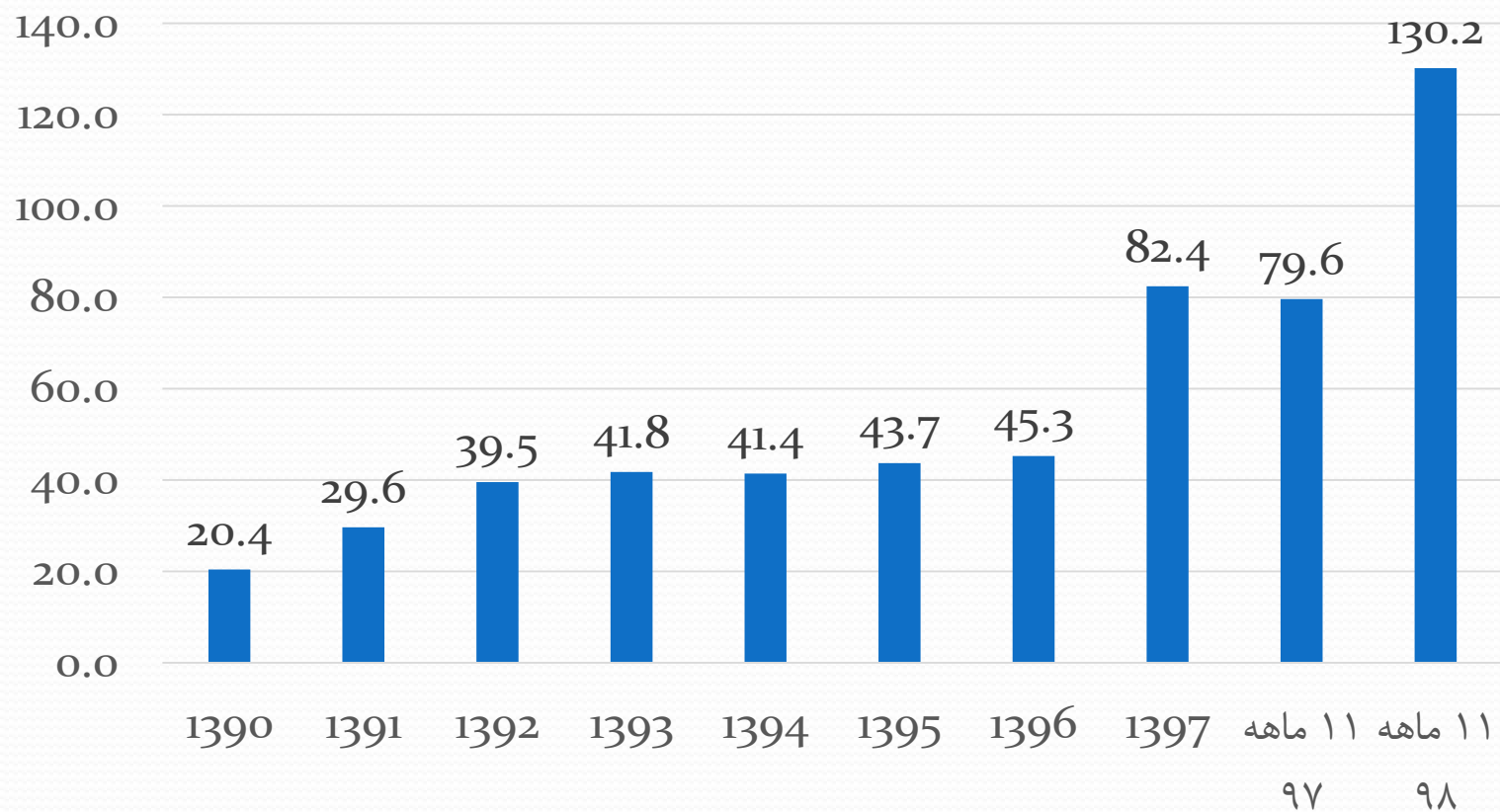


تعداد معاملات استان تهران (هزار فقره)



منبع: محاسبات نویسنده با استفاده از داده‌های سامانه‌ی ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور.

میانگین بهای معاملاتی یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران (میلیون ریال)

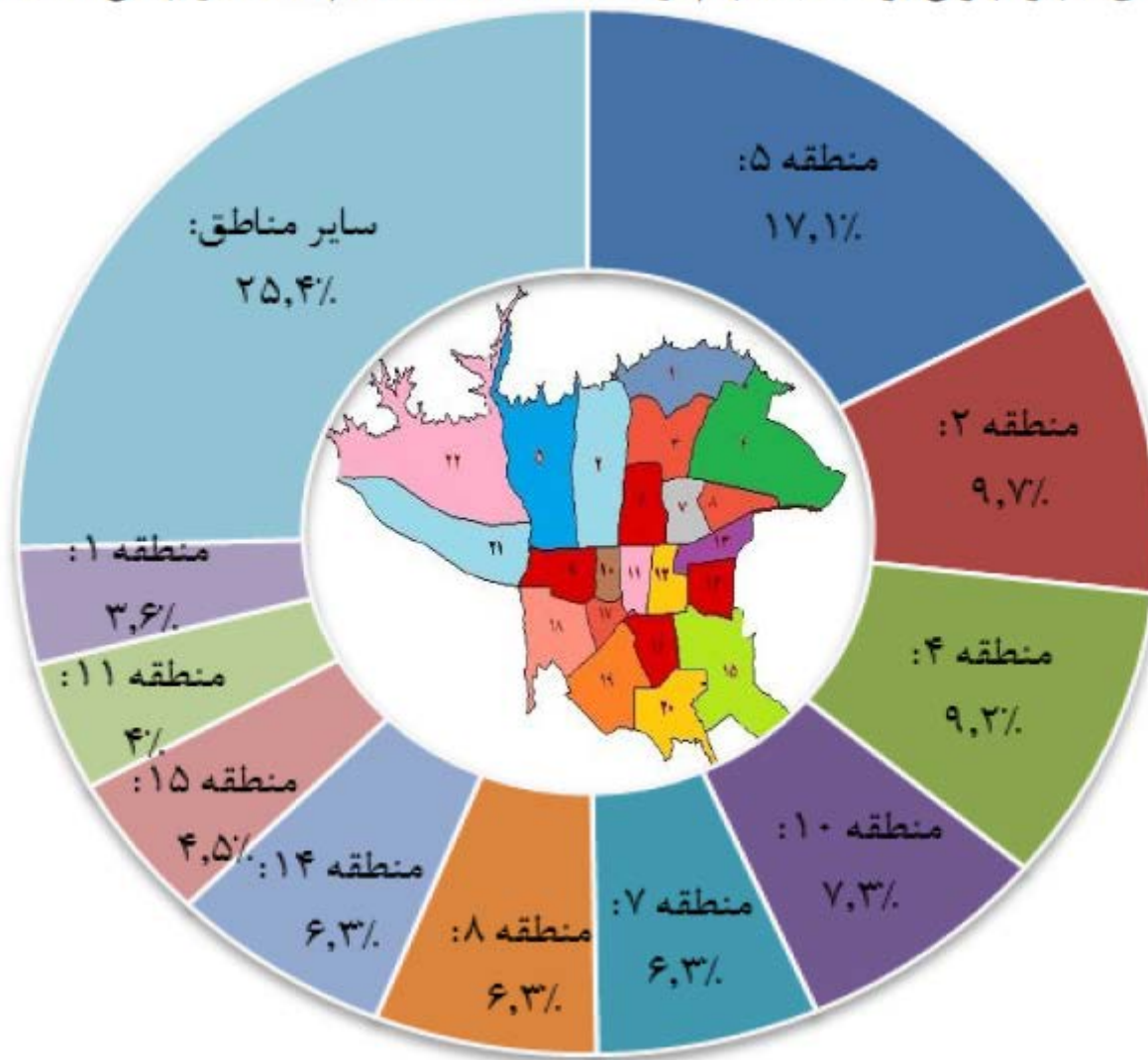


عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	بهمن ۱۳۹۸	دی ۱۳۹۸	بهمن ۱۳۹۷	
۴۲,۰	۲۴,۱	۱۳۲۶۴	۱۰۶۸۷	۹۳۴۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴۴,۴	۴,۳	۱۴۳۹۷۱	۱۳۸۰۹۱	۹۹۶۷۲	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

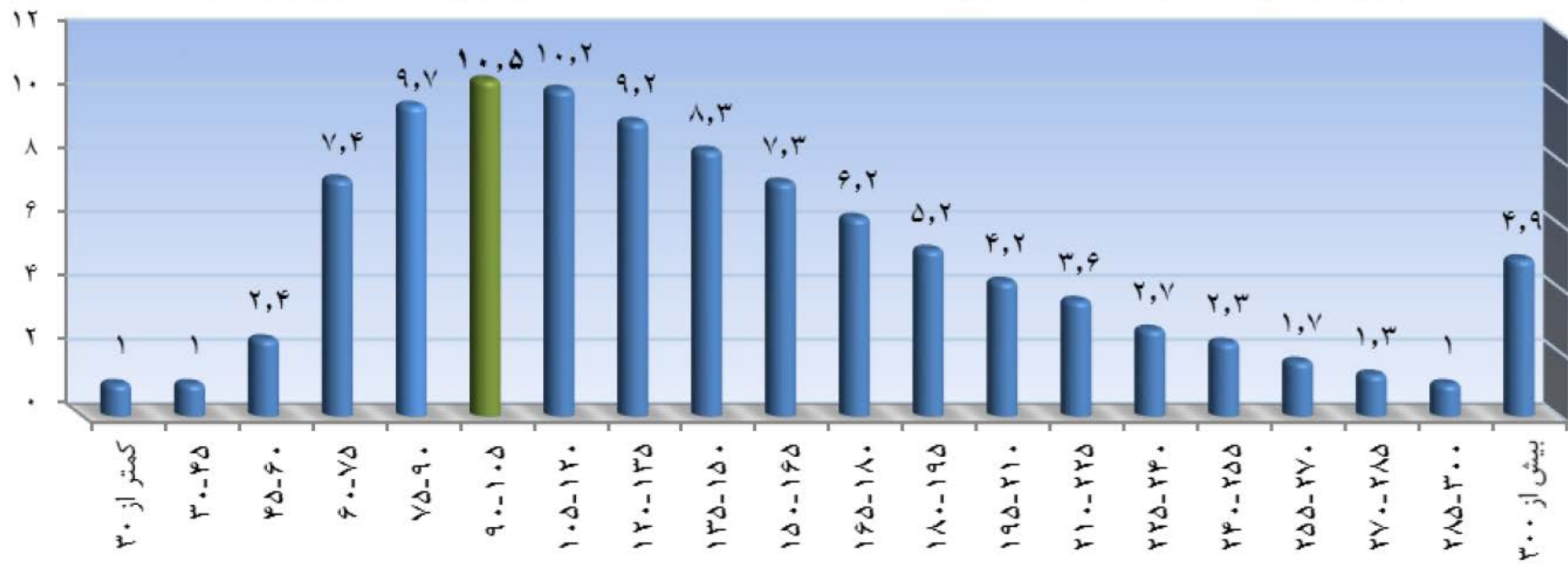
منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۸. بانک مرکزی ج.ا.ا.

توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در بهمن ماه سال ۱۳۹۸



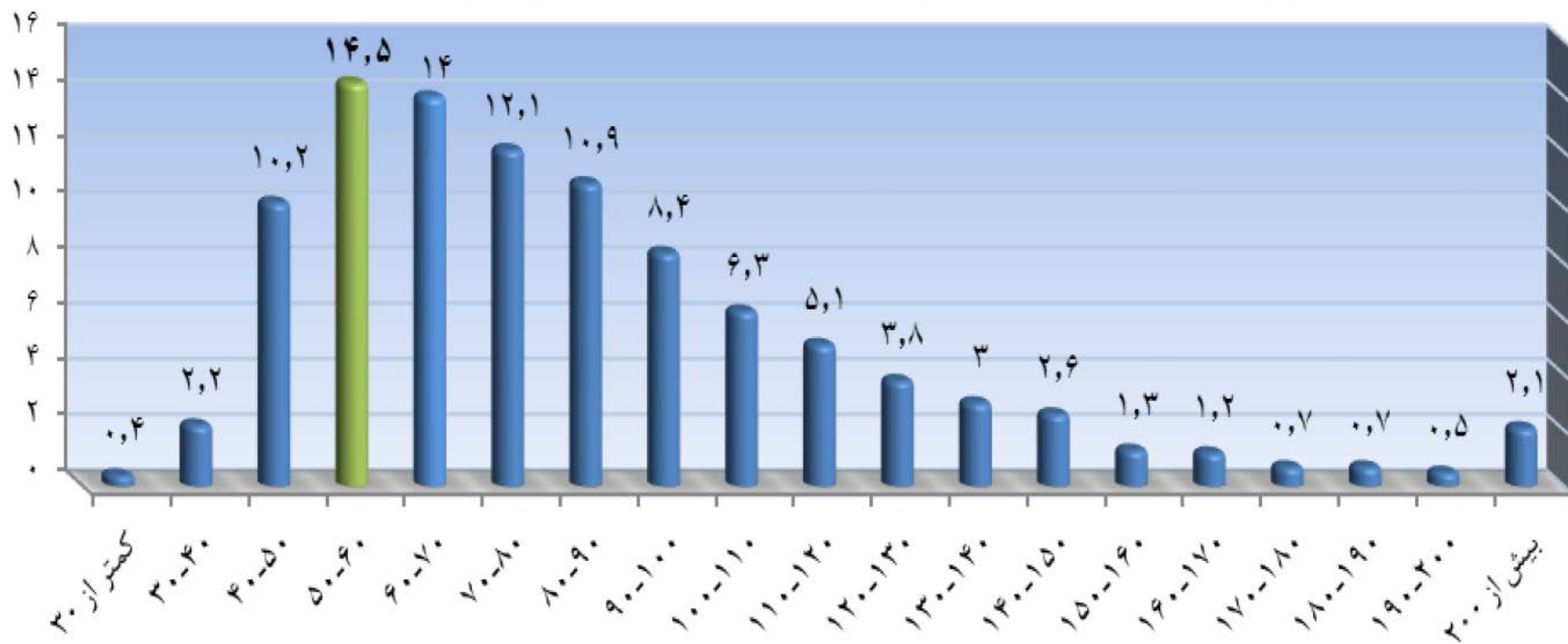
منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۸. بانک مرکزی ج.ا.ا.

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا (میلیون ریال / درصد)



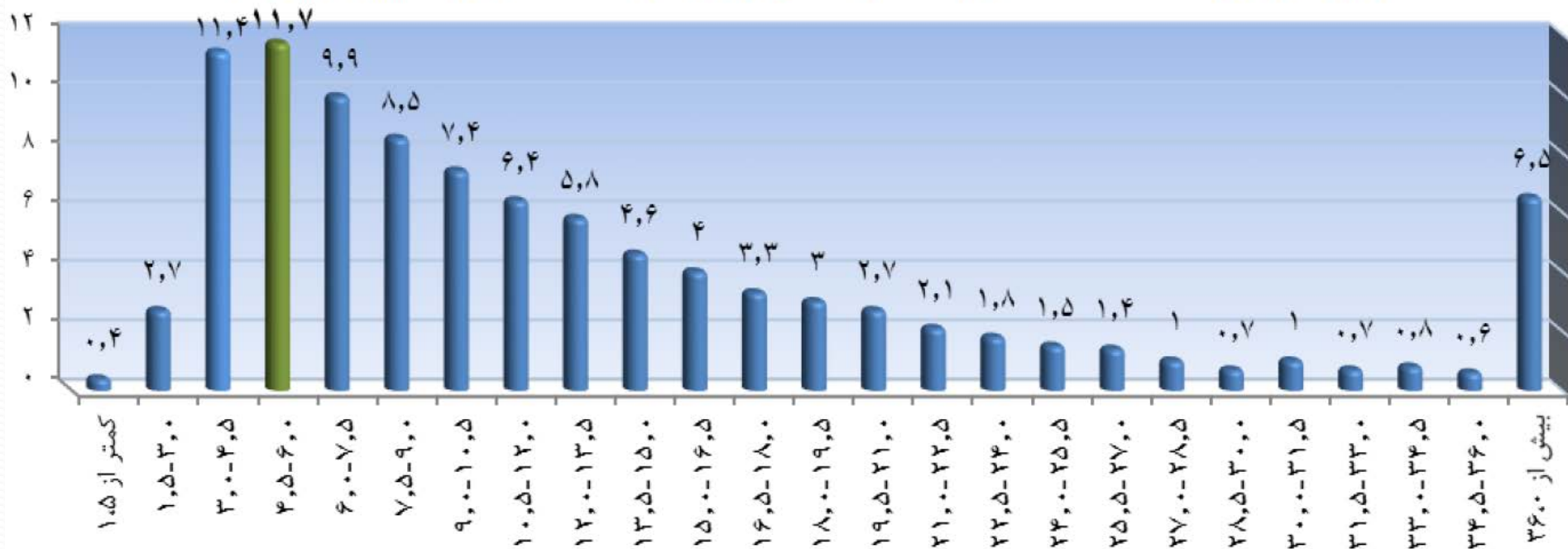
منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۸. بانک مرکزی ج.ا.

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا (متر مربع / درصد)



منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۸. بانک مرکزی ج.ا.

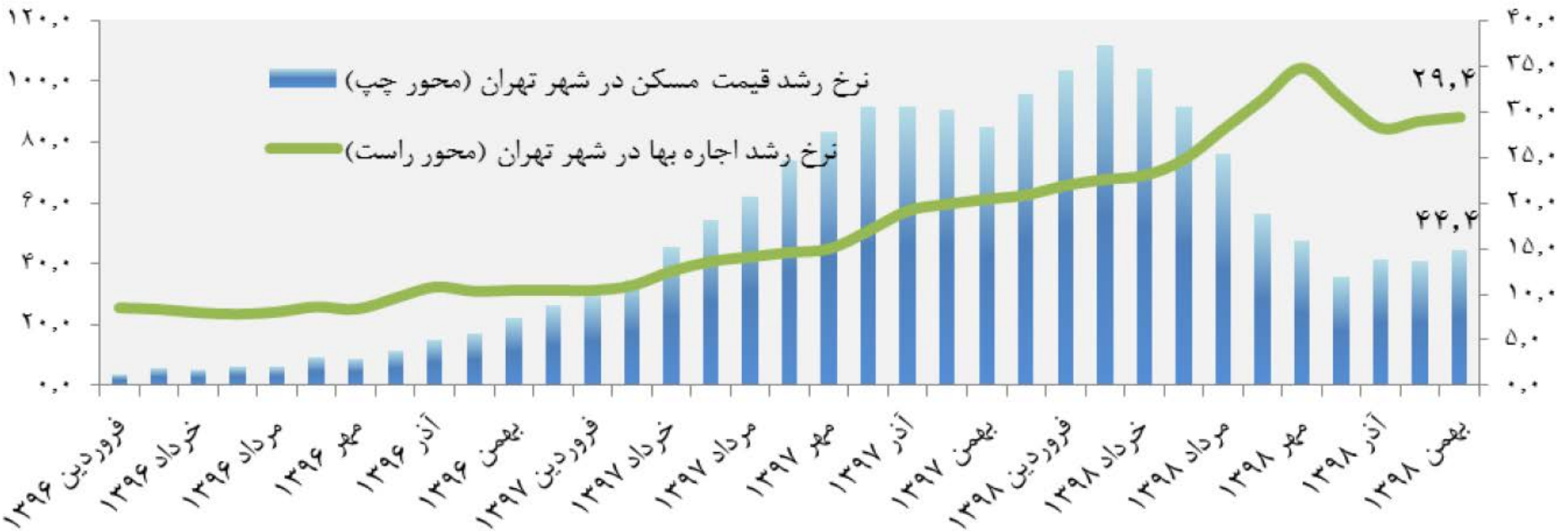
توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیارد ریال / درصد)



منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۸. بانک مرکزی ج.ا.ا.

(درصد)

روند رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل



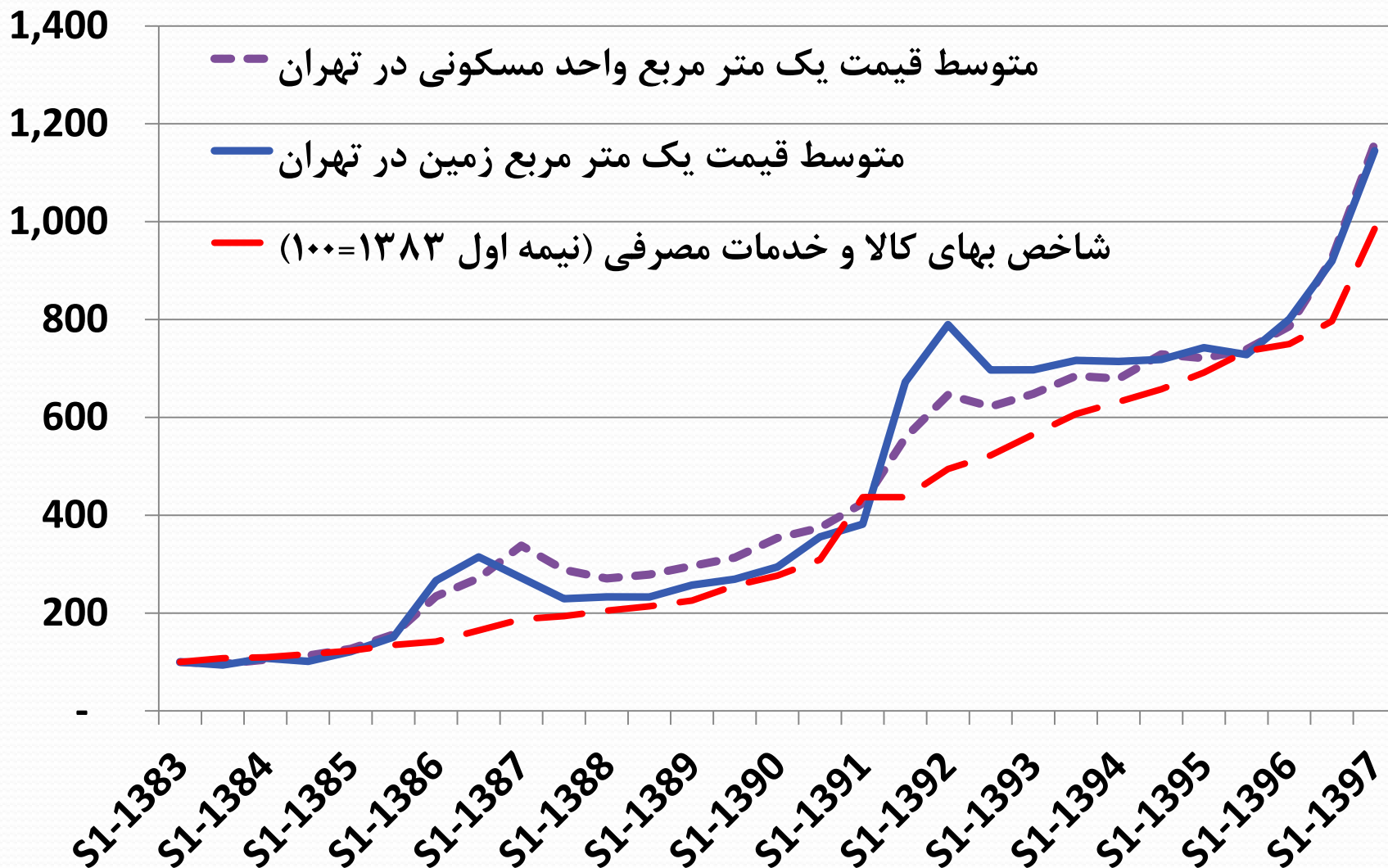
منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۸. بانک مرکزی ج.ا.

توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

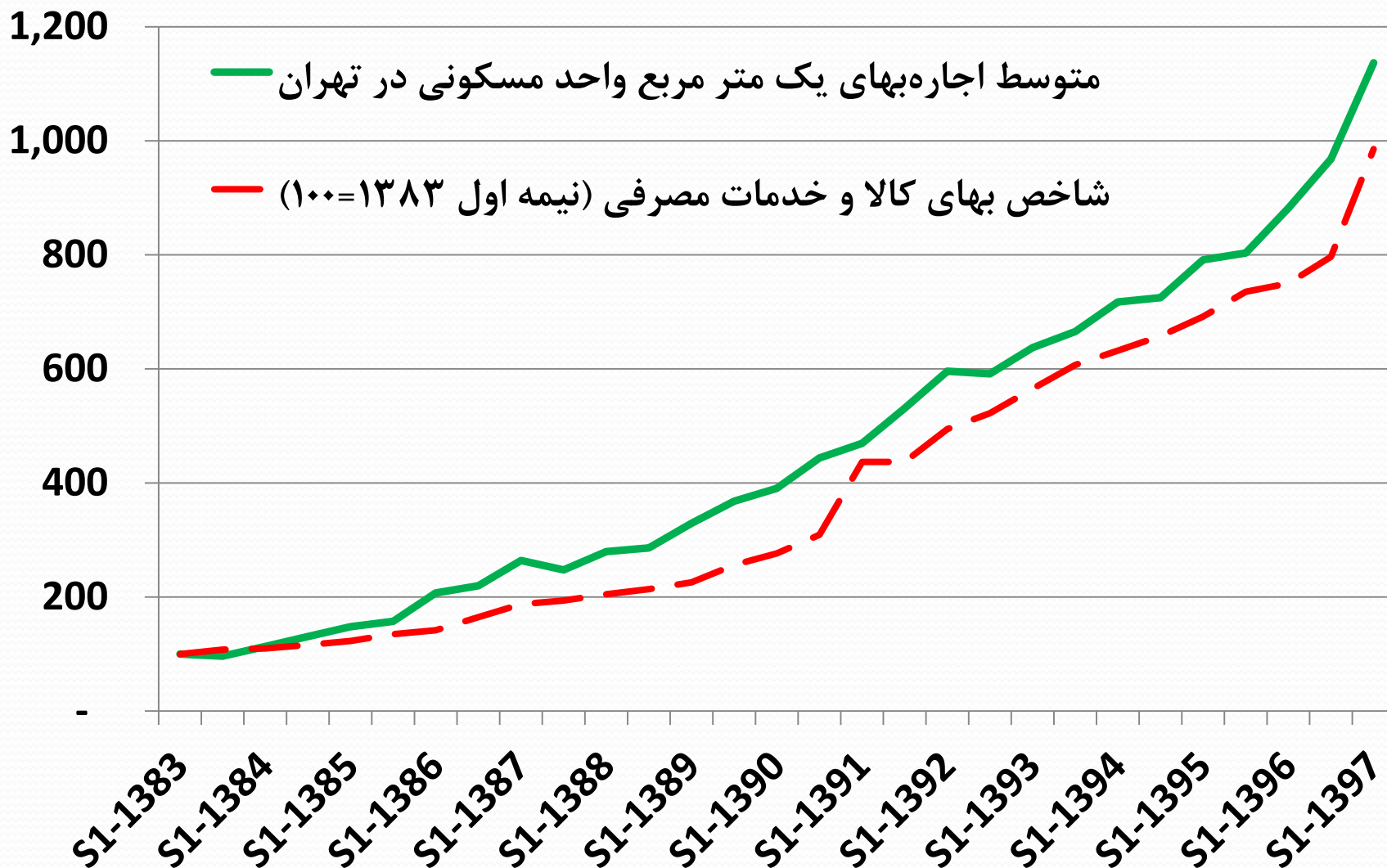
سهم درصد		درصد تغییر		بهمن ماه			عمر بنا (سال)
۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	
۴۳,۲	۴۴,۳	۳۸,۳	-۵۳,۷	۵۷۳۱	۴۱۴۳	۸۹۵۵	تا ۵ سال
۱۸,۲	۱۶,۷	۵۴,۴	-۳۹,۹	۲۴۱۰	۱۵۶۱	۲۵۹۸	۶-۱۰
۱۲,۶	۱۴,۵	۲۴,۱	-۵۰,۱	۱۶۷۷	۱۳۵۱	۲۷۰۸	۱۱-۱۵
۱۶,۳	۱۴,۸	۵۶,۸	-۳۶,۷	۲۱۶۸	۱۳۸۳	۲۱۸۴	۱۶-۲۰
۹,۶	۹,۷	۴۱,۲	-۵۳,۵	۱۲۷۸	۹۰۵	۱۹۴۷	بیش از ۲۰
۱۰۰,۰	۱۰۰,۰	۴۲,۰	-۴۹,۲	۱۳۲۶۴	۹۳۴۳	۱۸۳۹۲	جمع کل

منبع: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۸. بانک مرکزی ج.ا.ا.

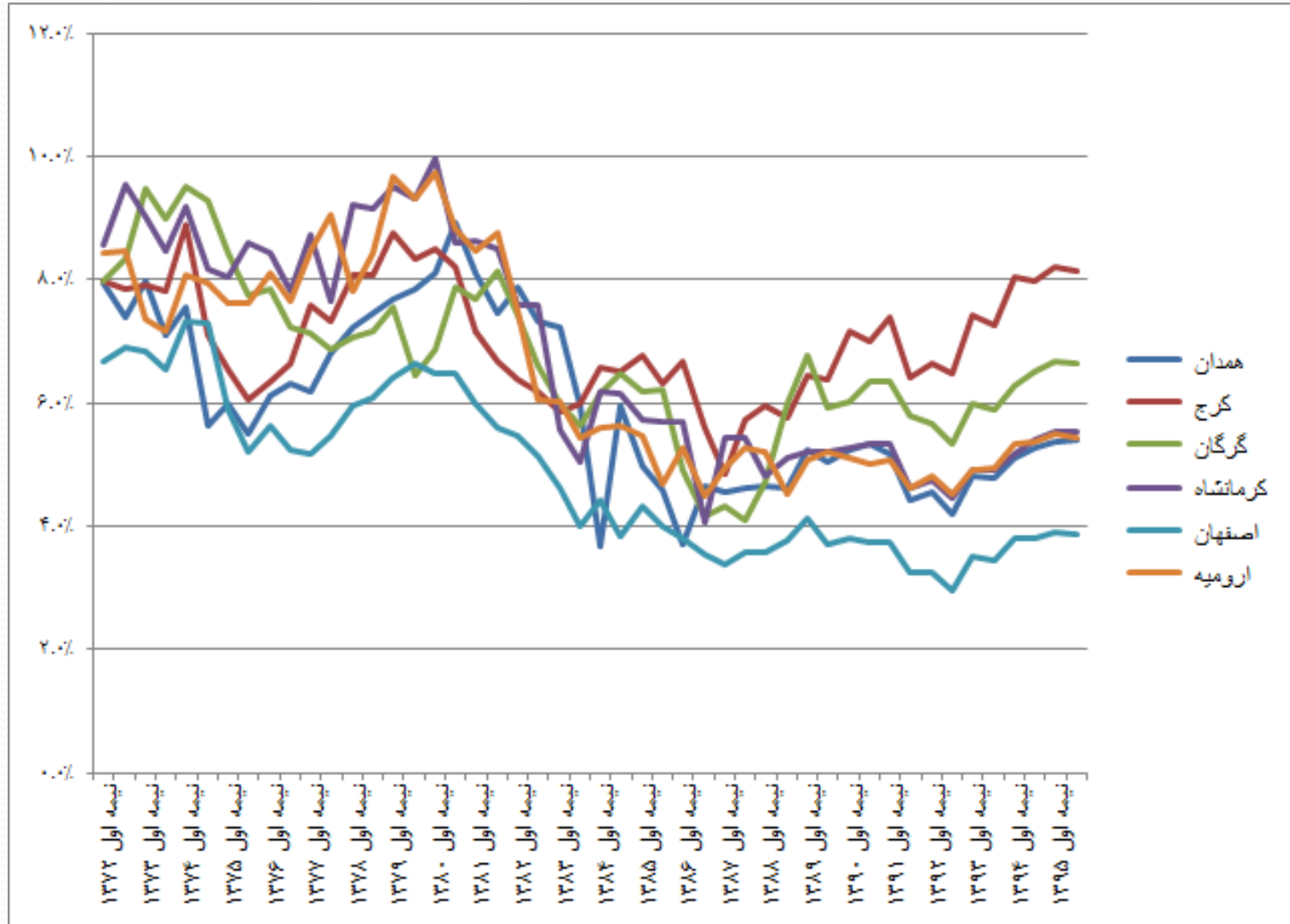
میانگین قیمت‌های معاملاتی مسکن و زمین در تهران در مقایسه با شاخص بهای کالا و خدمات



متوسط اجاره‌بها در تهران در مقایسه با شاخص بهای کالا و خدمات



روند نسبت اجاره‌بها به بهای مسکن در شهرهای منتخب



منبع: محاسبات نگارنده براساس زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۸). توهم پولی در بازار مسکن ایران. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. تهران.

سیاست‌های مسکن در ایران (۱)

عملکرد	اقدامات	سیاست	دوره
واگذاری ۱۱۸۷ هزار واحد مسکونی (۵۷۴ هزار انفرادی و ۶۱۳ هزار واحد غیر انفرادی)	تملك زمین توسط دولت، آماده‌سازی و واگذاری به متقاضیان، دخالت مستقیم دولت در بازار زمین، عمومی نمودن مالکیت زمین‌های موات، افزایش عرضه و اصلاح الگوی مصرف زمین و مسکن.	سیاست زمین حمایتی	از ابتدای انقلاب اسلامی تا پایان برنامه اول توسعه (۷۳-۱۳۵۸)
واگذاری زمین برای ۵۴۳ هزار واحد (۲۷۰ هزار واحد انفرادی، ۷۰ هزار واحد حمایتی و اجتماعی، ۱۲۱ هزار واحد استیجاری و ۸۲ هزار واحد انبوه‌سازی)	حمایت از تولید مسکن (حمایتی، اجتماعی و اجاره‌ای)، انبوه‌سازی مسکن مشارکتی، فروش متری مسکن، استفاده بهینه از اراضی شهری با پس‌انداز، کوچک‌سازی و انبوه‌سازی (سیاست پاک)، سیاست تشویق بخش خصوصی و ساخت‌وساز مستقیم دولت	سیاست مسکن حمایتی	سال‌های برنامه دوم و سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۴)

سیاست‌های مسکن در ایران (۲)

عملکرد	اقدامات	سیاست	دوره
<p>برنامه‌ریزی، عقد قرارداد و عملیات اجرایی برای احداث ۲.۱۳۵ میلیون واحد مسکن مهر</p>	<p>انجام مطالعات پشتیبان و تهیه اسناد تحلیلی و تلفیقی طرح جامع مسکن- تصویب قانون ساماندهی و آیین‌نامه‌های مرتبط- اجرای برنامه مسکن مهر - انجام مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن</p>	<p>بازنگری و اصلاح سیاست‌های پیشین (زمین حمایتی و مسکن حمایتی) از طریق واگذاری زمین به صورت اجاره بلندمدت (۹۹ ساله) برای اقشار کم‌درآمد</p>	<p>از ابتدای سال ۸۴ تا ۱۳۹۲</p>

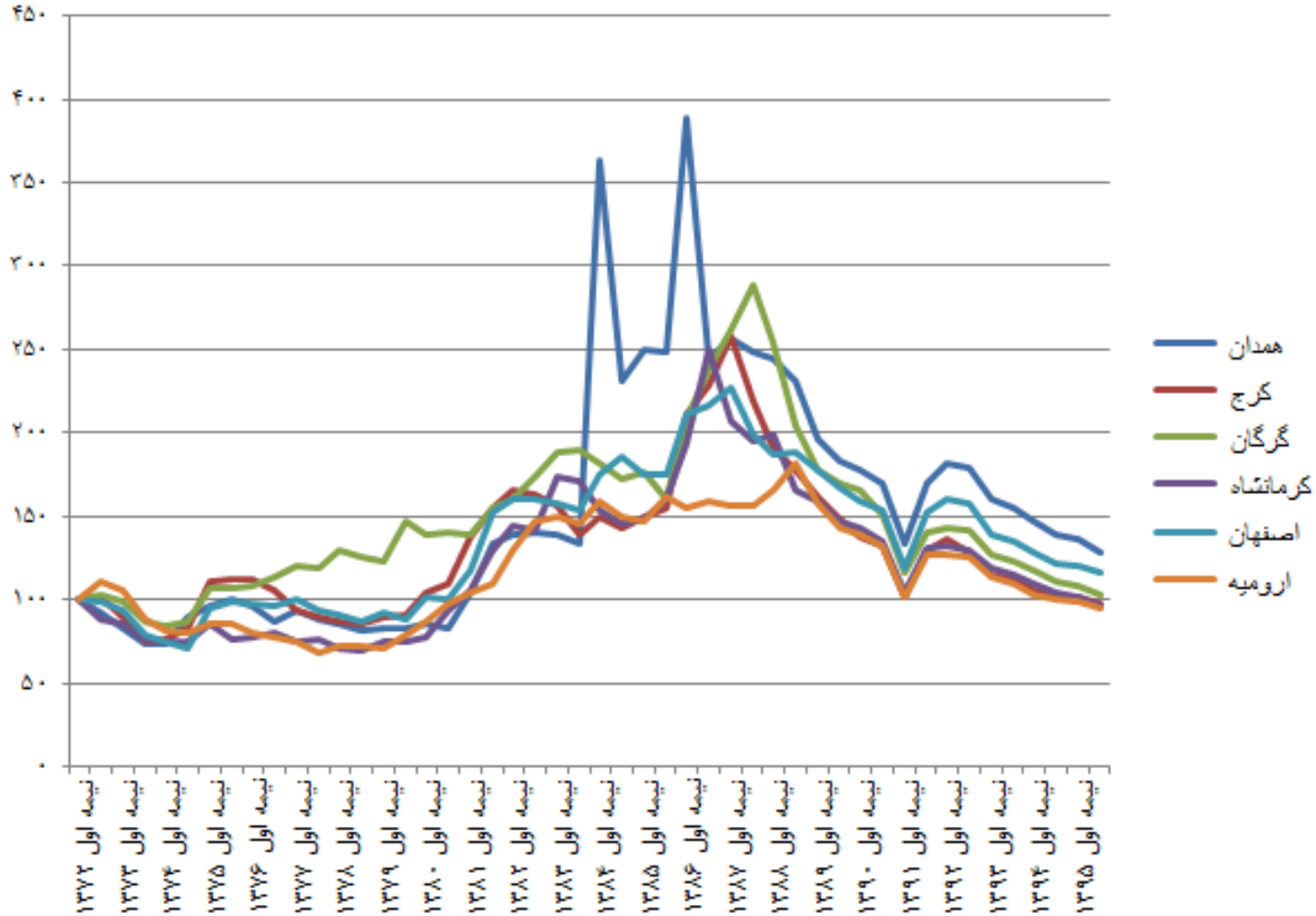
سیاست‌های مسکن در ایران (۳)

عملکرد	اقدامات	سیاست	دوره
<p>راه‌اندازی صندوق پس‌انداز یکم و صندوق‌های وام و پس‌انداز، ابلاغ اخلاق مهندسی و نعارض منافع، تهیه پیش‌نویس قانون پیش‌فروش</p>	<p>تکمیل برنامه های بخش مسکن مهر - نهادسازی و توسعه نظام تامین مالی مسکن - تصویب برنامه مسکن اجتماعی و حمایتی</p>	<p>رویکرد عدم مداخله‌ی مستقیم دولت - نهادسازی و ساختارسازی در بخش مسکن</p>	<p>از سال ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۷</p>
<p>آغاز فعالیت طرح اقدام ملی، تفاهم‌نامه با نیروهای مسلح، وزارت رفاه، هنرمندان و ... برای تأمین مسکن</p>	<p>- تکمیل برنامه های بخش مسکن مهر - تولید و عرضه ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در سراسر کشور (اقدام ملی مسکن)</p>	<p>- افزایش تولید در بخش مسکن - کمک به تامین مسکن اقشار نیازمند از طریق ارائه زمین و تسهیلات بانکی</p>	<p>از سال ۱۳۹۷ تا کنون</p>

هدف‌گذاری طرح جامع مسکن با فرض افزایش تعداد خانوار کشور با نرخ رشد سالیانه
۲ درصد (۱۳۹۶-۱۴۰۵)

شرح	تامین نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده	کمبود مسکن نسبت به خانوار	عرضه مسکن خالی به بازار*	نیاز به مسکن (بدون نوسازی)	نیاز به نوسازی	کل ساخت‌وساز مورد نیاز	بهسازی و ارتقاء تدریجی
کل	۵۲۹۹	۱۳۷۱	۱۳۲۷	۵۳۴۳	۳۸۲۸	۹۱۷۱	۱۵۰۰
شهری	۵۲۱۳	۶۷۳	۹۹۴	۴۸۹۲	۲۱۹۳	۷۰۸۵	-
روستایی	۱۰۰	۶۹۸	۳۳۳	۴۶۵	۱۶۳۵	۲۱۰۰	-

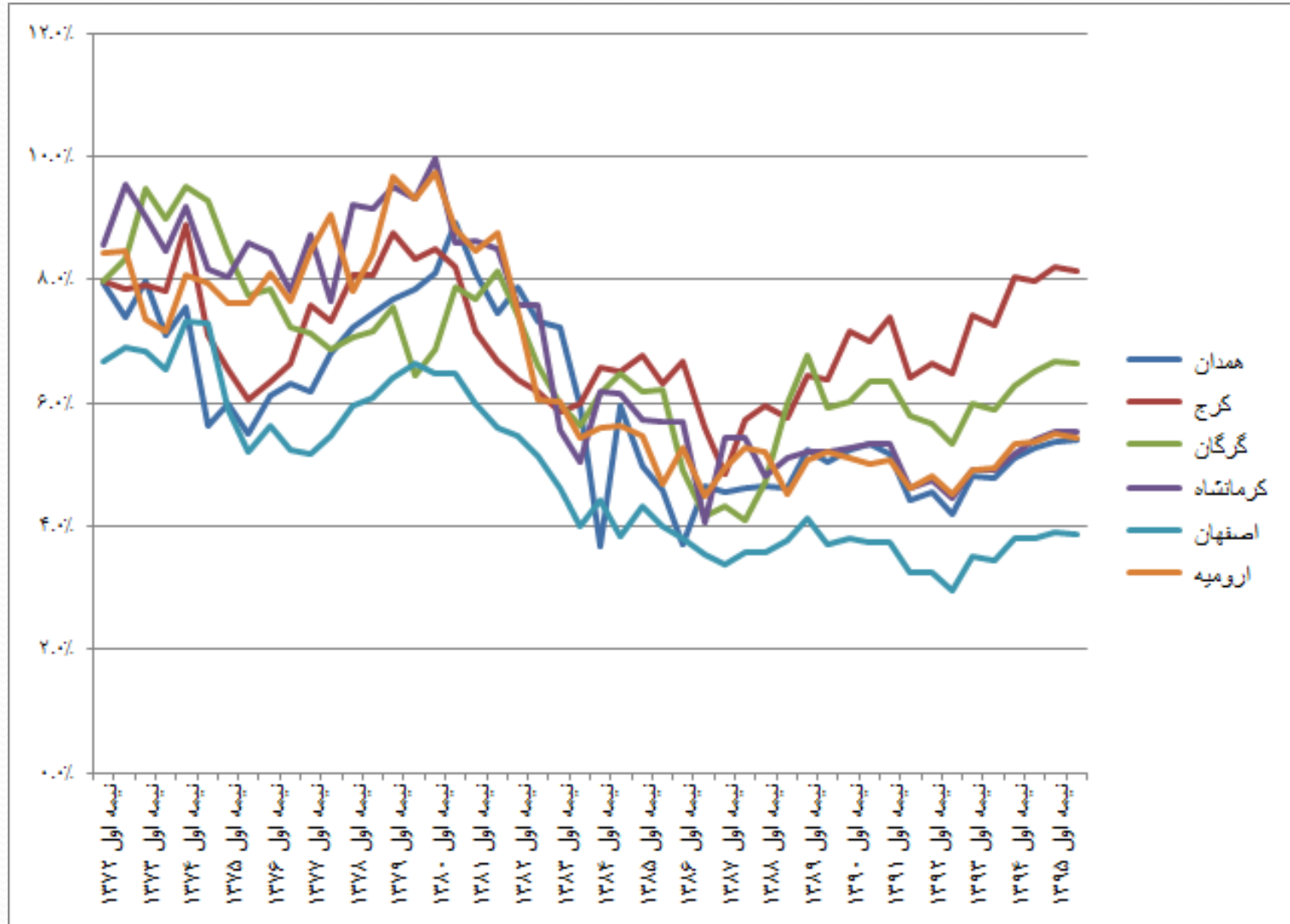
روند بهای واقعی مسکن در شهرهای منتخب



روند شاخص قیمت واقعی مسکن (۱۰۰ در نیمه اول ۱۳۷۲) در شهرهای منتخب

منبع: محاسبات نگارنده براساس زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۸). توهم پولی در بازار مسکن ایران. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. تهران.

روند نسبت اجاره‌ها به بهای مسکن در شهرهای منتخب



منبع: محاسبات نگارنده براساس زاوه، فخرالدین. (۱۳۹۸). توهم پولی در بازار مسکن ایران. مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی. تهران.

کلیه‌ی جدول‌ها و نمودارهایی که منبع آن ذکر نشده، با استفاده از داده‌ها و اطلاعات مرکز آمار و بانک مرکزی ج.ا.ا. تهیه شده است.

متشكرم