

# دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران

---

حسین عبده تبریزی

میثم رادپور - علی حسن پور



اول بار ارائه در کلاس تأمین مالی و سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات  
دانشکده اقتصاد و مدیریت دانشگاه صنعتی شریف، نهم مهرماه ۹۲

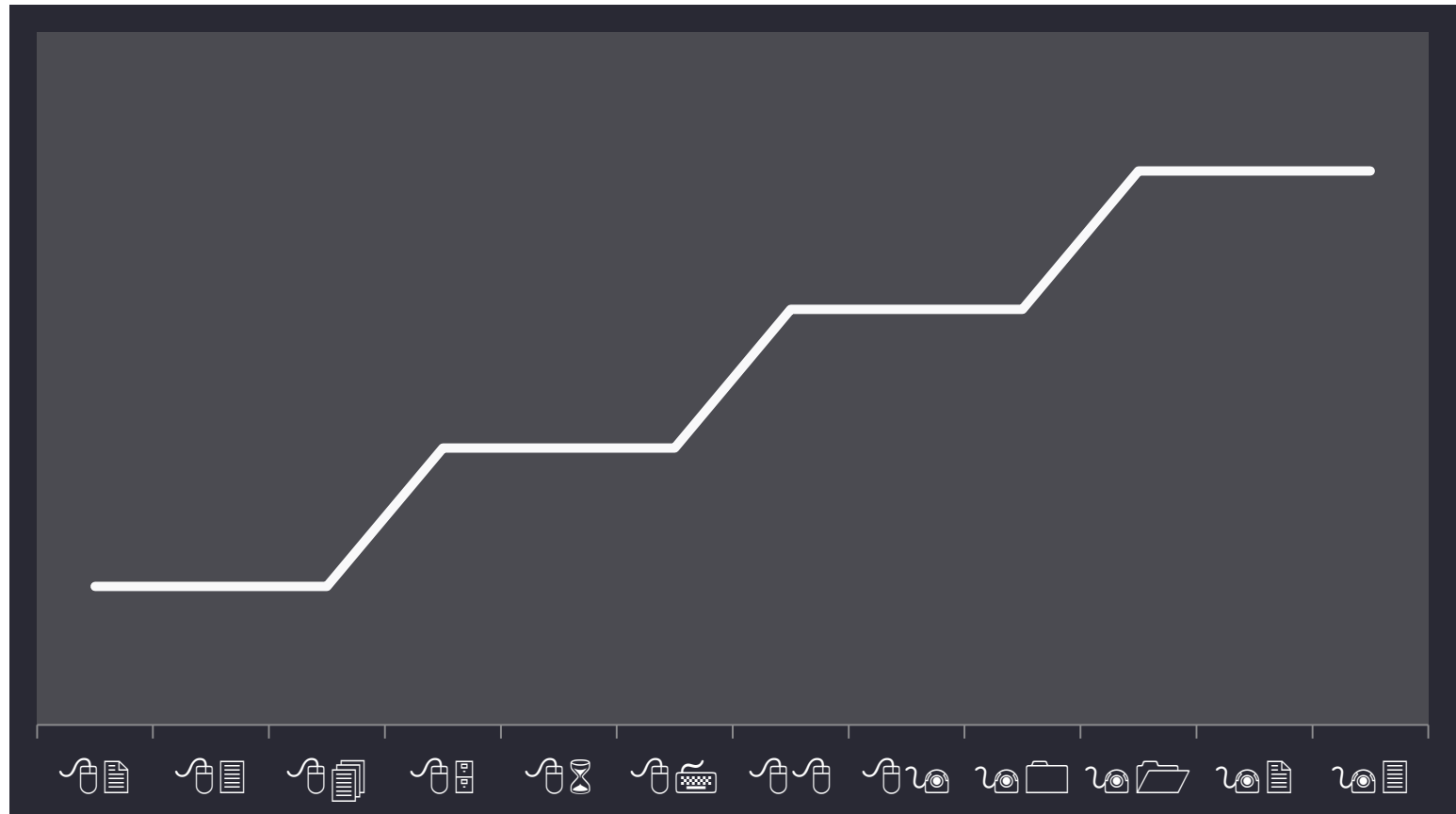
## دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران

شناسه‌های دوره‌های رونق یا رکود:

- قیمت مسکن
- تعداد معاملات

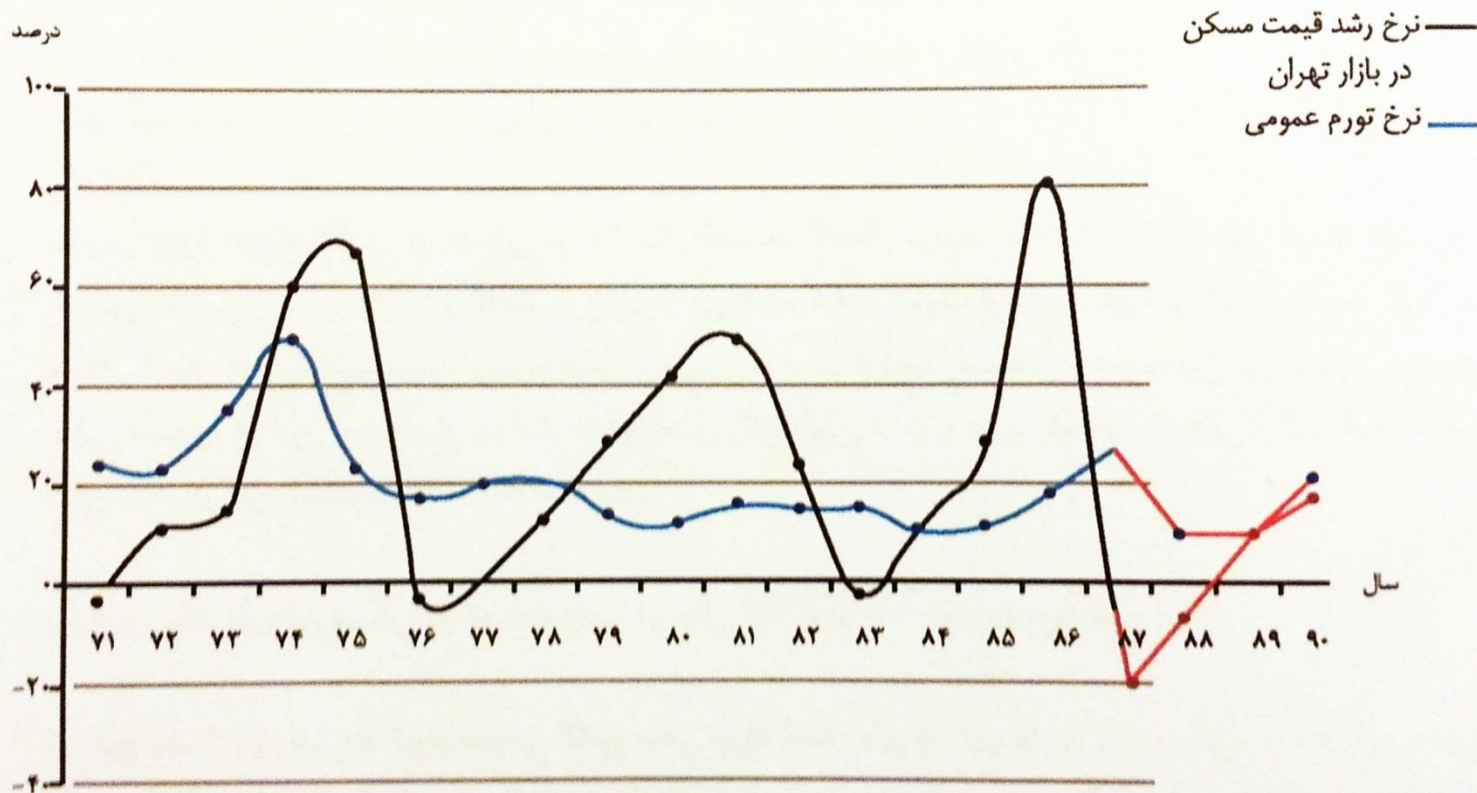
در دوره‌های رونق هر دو شناسه افزایش و در دوره‌های رکود هر دو شناسه کاهش می‌یابند.

# انتظارات از تابع قیمت مسکن



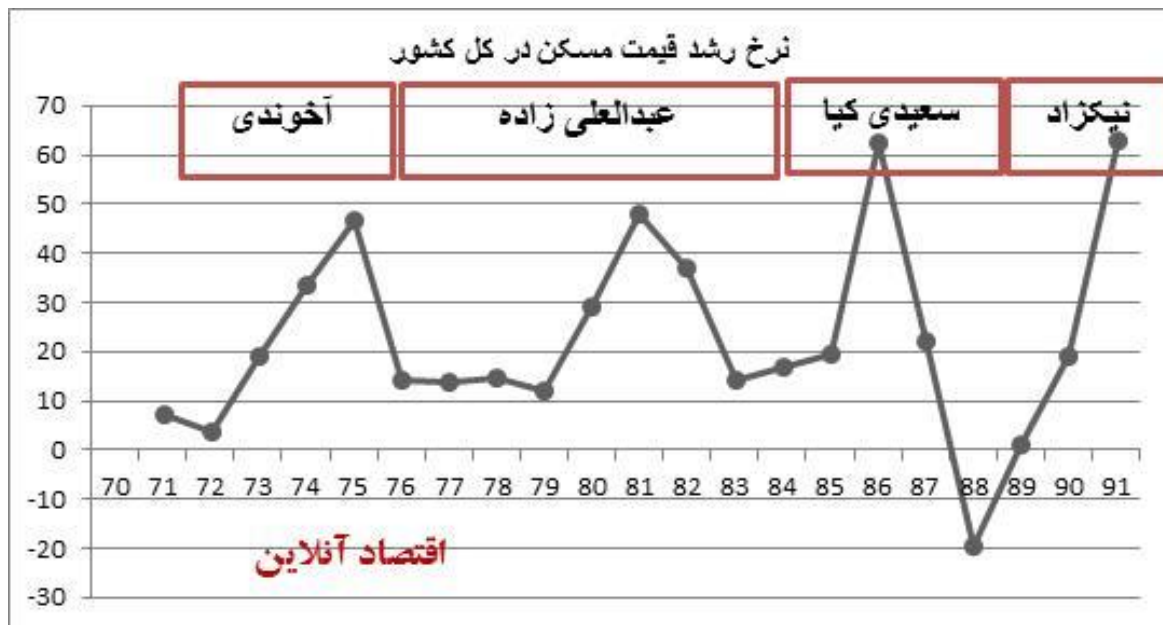
# سیکل‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران

نمودار مقایسه نرخ رشد قیمت مسکن در شهر تهران و نرخ تورم عمومی



## سیکل‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران

- دوره‌های رونق و رکود در زمان چهار وزیر مسکن اخیر:



## آغاز دوره رونق

قیمت‌ها جذاب شده‌اند و متقاضیان مصرفی مسکن برای ورود به بازار آماده می‌شوند. فروشندگان عجول و پول-لازم قبلاً با فروش واحدهای خود از بازار خارج شده‌اند و سمت عرضه فشار سابق را ندارد. قیمت‌ها به اندازه کافی کاهش پیدا کرده و سمت عرضه جذابیتی برای عرضه نمی‌بیند.

با توجه به ورود متقاضیان جدید علایم رونق مشاهده شده و تقاضای سرمایه‌گذاران و سوداگران به سمت بازار سوق پیدا می‌کند. وزن تقاضا از عرضه بیشتر شده و قیمت‌ها افزایش یافته و تعداد معاملات بیشتر می‌شود. سازندگان بازار را سودآور دیده و شدیداً مشغول ساخت و ساز می‌شوند. تقاضا به شدت افزایش می‌یابد.

## تشدید دوره رونق

## دوره رکود

معاملات به شدت کاهش می‌یابد. خریدار و فروشنده جدی در بازار بسیار کم پیدا می‌شود. معاملات اغلب از نوع جایگزینی هستند بدین معنی که خرید اغلب با فروش همراه است.

سازندگانی که با شروع دوره رونق اقدام به ساخت و ساز کرده‌اند واحدهایشان آماده عرضه می‌شود و سمت عرضه سنگین میشود. سوداگران و سرمایه‌گذاران شناسایی سود کرده و از بازار خارج می‌شوند. نقدینگی در بازار کم می‌شود.

## پایان دوره رونق

## آغاز دوره رکود

خریدار جدی در بازار به ندرت یافت می‌شود. سازندگان برای تکمیل واحدها یا تسویه تسهیلات به نقدینگی نیاز دارند و واحدهایشان را زیر قیمت می‌فروشند. قیمت‌ها شدیداً کاهش می‌یابند.

# عوامل موثر بر ایجاد سیکل‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران

ساختار جمعیتی ایران

نقش بازیگران عمده سمت تقاضا و عرضه

درآمد نفتی دولت

حجم نقدینگی

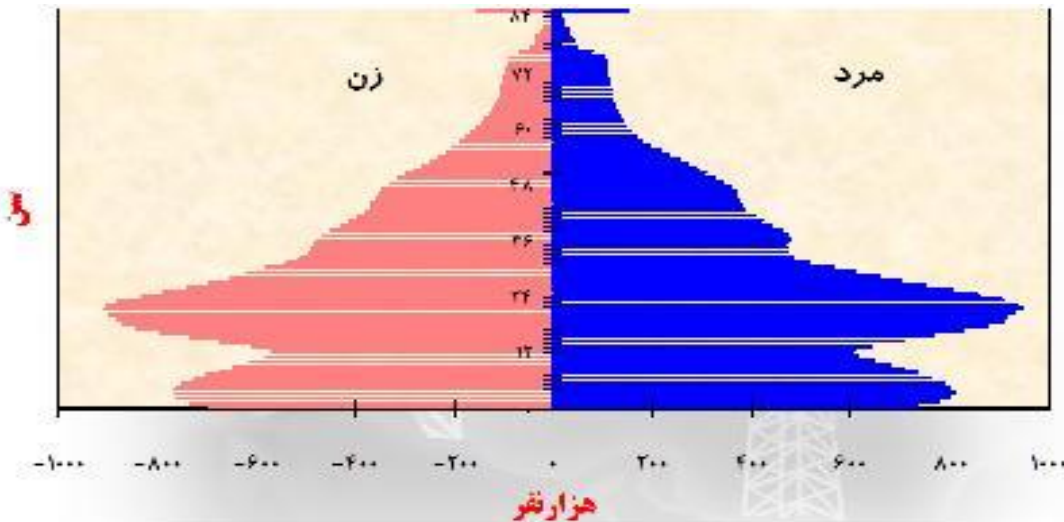
بازارهای موازی

سیاست‌های دولت و قوانین و مقررات

طرح‌های ملی و منطقه‌ای

## ساختار جمعیتی ایران

به طور میانگین و وابسته به وضعیت رونق یا رکود بازار مسکن تقاضایی معادل ۱ الی ۱.۶ میلیون واحد مسکونی در سال وجود دارد که به طور میانگین در سال حدود ۱ میلیون واحد جدید ساخته می‌شود که عملاً باعث انباشت تقاضایی به میزان ۲ الی ۳ میلیون واحد در بازار مسکن گردیده است. قسمتی از این انباشت تقاضا به علت پیک‌های جمعیتی در هرم سنی ایران ایجاد شده است.





## نقش بازیگران عمده سمت تقاضا و عرضه در بازار مسکن

سیکل های رونق و رکود مسکن در ایران عمدتاً تحت تاثیر سمت تقاضا هستند. زیرا عرضه عمدتاً توسط بازیگران ثابت بخش مسکن ایجاد می گردد، ولی بخش عمده ای از تقاضا توسط گروه سرمایه گذاران و یا سوداگران شکل می گیرد، چراکه با تزریق یا تخلیه نقدینگی و با قدرت مانور بالاتر نسبت به عرضه کنندگان در بازار حضور می یابند.

بازیگران عمده در سمت تقاضا به ۳ دسته اصلی تقسیم می گردند:

- ✓ سرمایه گذاران: با هدف بلندمدت و عمدتاً به قصد اجاره دادن واحدهای خریداری شده.
- ✓ سوداگران: با هدف سرمایه گذاری کوتاه مدت و به قصد فروش پس از رشد قیمت مسکن.
- ✓ مصرف کننده واقعی: با هدف سکونت و استفاده شخصی.

## درآمد نفتی دولت

با افزایش قیمت نفت و یا به طور کلی افزایش درآمدهای نفتی دولت، بودجه دولت افزایش می‌یابد، و منابع مالی بیشتری نسبت به قبل وارد اقتصاد شده و به تبع آن تقاضای مسکن افزایش می‌یابد.



بیماری هلندی

# نقدینگی

رشد نقدینگی



جذب نقدینگی اضافی از طرف تقاضا یا طرف عرضه



تقویت نسبی طرف تقاضا یا طرف عرضه



رشد یا نزول قیمت مسکن

## بازارهای موازی

بازارهای موازی هزینه فرصت سرمایه گذاری در ملک را تغییر می دهند. این بازارها عبارتند از:

- بازار پول
- بازار سرمایه
- بازار ارز و طلا
- بازار سرمایه گذاری های جایگزین

## سیاست‌های دولت و قوانین و مقررات

سیاست‌های دولت ممکن است بازار را به نفع طرف عرضه یا تقاضا جابه‌جا کند:

- تسهیلات بانکی
- پروانه‌های ساخت
- مالیات بر املاک و مستغلات
- مالیات بر نقل و انتقال
- کد رهگیری و...

طرح‌های ملی و منطقه‌ای

---

طرح مسکن مهر

---

طرح جامع شهر تهران

با تشکر