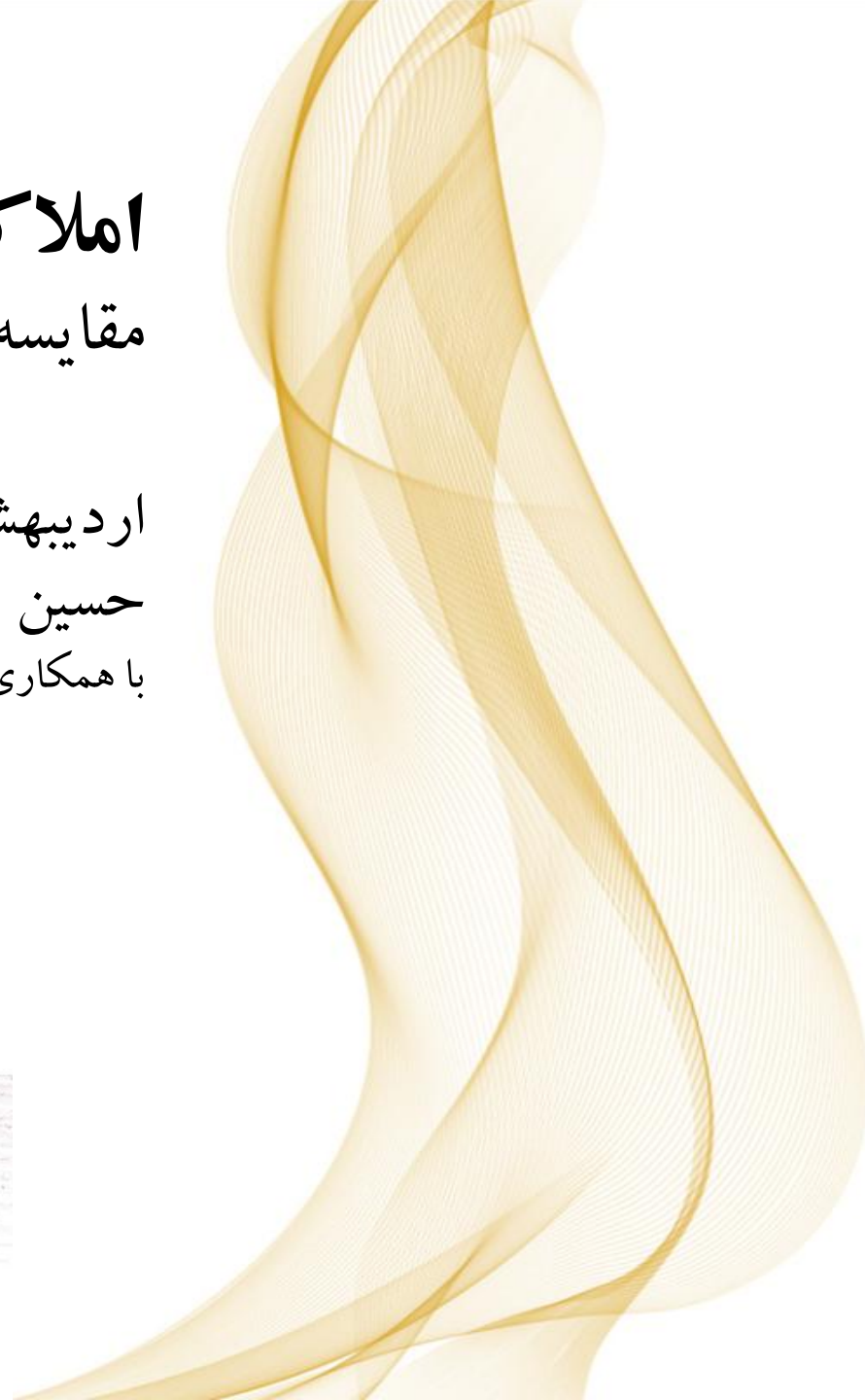


املاک و مستغلات در اقتصادهای نوظهور

مقایسه با ایران

اردیبهشت ۱۴۰۴

حسین عبده تبریزی
با همکاری آریا کلانی



۱. نقش در اقتصاد

سهم مستقیم در GDP ترکیه حدود ۸ تا ۱۰٪ است (شامل ساخت و ساز، املاک، خدمات جانبی). ترکیه یکی از فعال ترین بازارهای ساخت و ساز در منطقه است، هم در پروژه های داخلی و هم بین المللی.

۲. بازار مسکونی

ویژگی ها:

ترکیه دارای تقاضای بالا برای مسکن جدید در شهرهای بزرگ مثل استانبول، آنکارا و ازمیر است. جمعیت جوان، مهاجرت داخلی و حضور پناهجویان، تقاضا برای خانه را بالا نگاه داشته است. ساخت و ساز جدید عمدتاً به صورت آپارتمان های چند طبقه است.

مالکیت مسکن:

نرخ مالکیت در ترکیه حدود ۵۵.۸٪ است (طبق داده های رسمی). درصد بالایی از مردم در آپارتمان زندگی می کنند؛ خانه های مستقل در شهرهای کوچک یا حاشیه ای بیشتر دیده می شود.

۳. ساخت و ساز و پروژه های بزرگ

در سال ۲۰۲۴، بیش از ۷۵۸,۰۰۰ واحد مسکونی در حال ساخت یا برنامه ریزی برای ساخت بود. پروژه های عظیمی مانند شهرهای جدید، بازسازی شهری، و برج سازی در استانبول انجام می شود. دولت برنامه هایی برای نوسازی بافت های فرسوده شهری دارد، به ویژه پس از زلزله های اخیر.





۴. بازار اجاره و فروش

قیمت مسکن و اجاره در سال‌های اخیر به شدت افزایش یافته است، مخصوصاً پس از تورم بالا در ۲۰۲۱-۲۰۲۳.

در شهرهایی مثل استانبول، اجاره‌ها در ۲۰۲۳ بیش از ۱۰۰٪ افزایش نسبت به سال قبل داشت. نرخ بهره‌ی بالا باعث کاهش قدرت خرید مسکن شده و بسیاری را به اجاره سوق داده است.

۵. هزینه‌ی مسکن از درآمد

طبق داده‌های OECD، خانوارهای ترکیه‌ای به‌طور متوسط حدود ۱۹٪ از درآمد قابل‌تصرف خود را صرف مسکن می‌کنند (تقریباً برابر با میانگین اتحادیه‌ی اروپا).

۶. سیاست‌ها و دخالت دولت

ارائه‌ی وام‌های مسکن یارانه‌ای برای خرید به‌خانه‌اولی‌ها. مشوق‌هایی برای سرمایه‌گذاری خارجی در بازار مسکن (به‌ویژه خرید ملک در ازای گرفتن شهروندی). نظارت بر قیمت‌ها و اجاره‌ها پس از اعتراض‌های عمومی در سال‌های اخیر.

۷. روندهای اخیر و آینده

افزایش سرمایه‌گذاری خارجی در ملک، خصوصاً از سوی اتباع روسیه، ایران، عراق و کشورهای خلیج فارس.

استفاده بیشتر از فناوری در ساخت‌وساز (BIM، پیش‌ساخته‌ها، انرژی پاک). نگرانی از حباب قیمتی در برخی مناطق شهری.

سرمایه‌گذاری‌های جدید در بخش مسکن ترکیه - ۲۰۲۴

رشد صنعت ساخت‌وساز:

- رشد ۸/۷ درصدی واقعی در سال ۲۰۲۴
- تحت تأثیر سرمایه‌گذاری‌های مسکن، صنعتی و بازسازی پس از زلزله‌ی فوریه‌ی ۲۰۲۳

شاخص گردش مالی:

- افزایش میانگین شاخص گردش مالی ساخت‌وساز: ۸۸/۵٪ در ۹ ماه اول سال
- ساختمان‌سازی: ۹۶/۹٪
- مهندسی عمران: ۸۲٪
- پروژه‌های تأسیساتی: ۷۱/۵٪

سرمایه‌گذاری‌های خارجی:

- سرمایه‌گذاری ۳/۴ میلیارد لیره ۱۰۰ میلیون دلار - در آبان ۱۴۰۳
- وام ۹ میلیارد لیره ۲۷۰/۵ میلیون دلار - برای توسعه‌ی زیرساخت در مناطق زلزله‌زده در تیر ۱۴۰۳



روند قیمت مسکن و هزینه‌های ساخت در ترکیه، ژانویه ۲۰۲۵

افزایش قیمت مسکن:

رشد میانگین قیمت مسکن نوساز در سطح ملی: ۳۳/۹٪ نسبت به ژانویه ۲۰۲۴

تغییرات قیمت در شهرها:

- استانبول: رشد ۲۹/۶٪ در ژانویه ۲۰۲۵
- آنکارا: رشد ۳۶/۶٪ در همان دوره

تعدیل واقعی قیمت‌ها با در نظر گرفتن تورم:

- مسکن نوساز: کاهش ۵/۸٪ در قیمت واقعی
- مسکن موجود: کاهش ۷/۴٪ در قیمت واقعی



هزینه‌های ساخت و نیروی کار، فوریه‌ی ۲۰۲۴

شاخص هزینه‌ی مصالح ساختمانی: افزایش ۵۲/۱۰٪ نسبت به سال گذشته
شاخص هزینه‌ی نیروی کار: افزایش ۱۱۳/۲۷٪ نسبت به سال گذشته

تغییر ماهانه:

- مصالح ساختمانی: افزایش ۴/۳۸٪ نسبت به ماه قبل
- نیروی کار: افزایش ۱/۳۴٪ نسبت به ماه قبل



کیفیت و نوع مسکن — مناطق شهری و روستایی



مناطق شهری:

اکثراً شامل آپارتمان‌های چندطبقه
مشکلات: فاصله با انتظارات ساکنان در زمینه‌ی ایمنی، زیبایی، دسترسی و شرایط فیزیکی

مناطق روستایی:

ترکیه حدود ۳۷۰۰۰ سکونت‌گاه روستایی شامل روستاها، شهرک‌های کوچک،
محله‌های روستایی و آبادی‌ها دارد.
- مصالح رایج: چوب در منطقه‌ی دریای سیاه، خشت خام در آناتولی مرکزی

وام ساخت و ساز و تأمین مالی ۲۰۲۴-۲۰۲۵

- افزایش ۱۲۷/۳٪ در خرید مسکن با وام در دو ماه اول ۲۰۲۵ نسبت به مدت مشابه سال قبل
- کاهش ۱۰/۸٪ در معاملات وام‌دار در کل سال ۲۰۲۴
- نرخ بهره: کاهش مجموعاً ۷۵۰ واحد پایه از دسامبر ۲۰۲۴، نرخ فعلی ۴۲/۵٪



- سرمایه‌گذاری خارجی:
 - ۳/۶ میلیارد دلار در بخش املاک ۲۰۲۳
 - ۱/۹ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری از طریق ابزارهای بدهی

Investment and Housing Market Trends

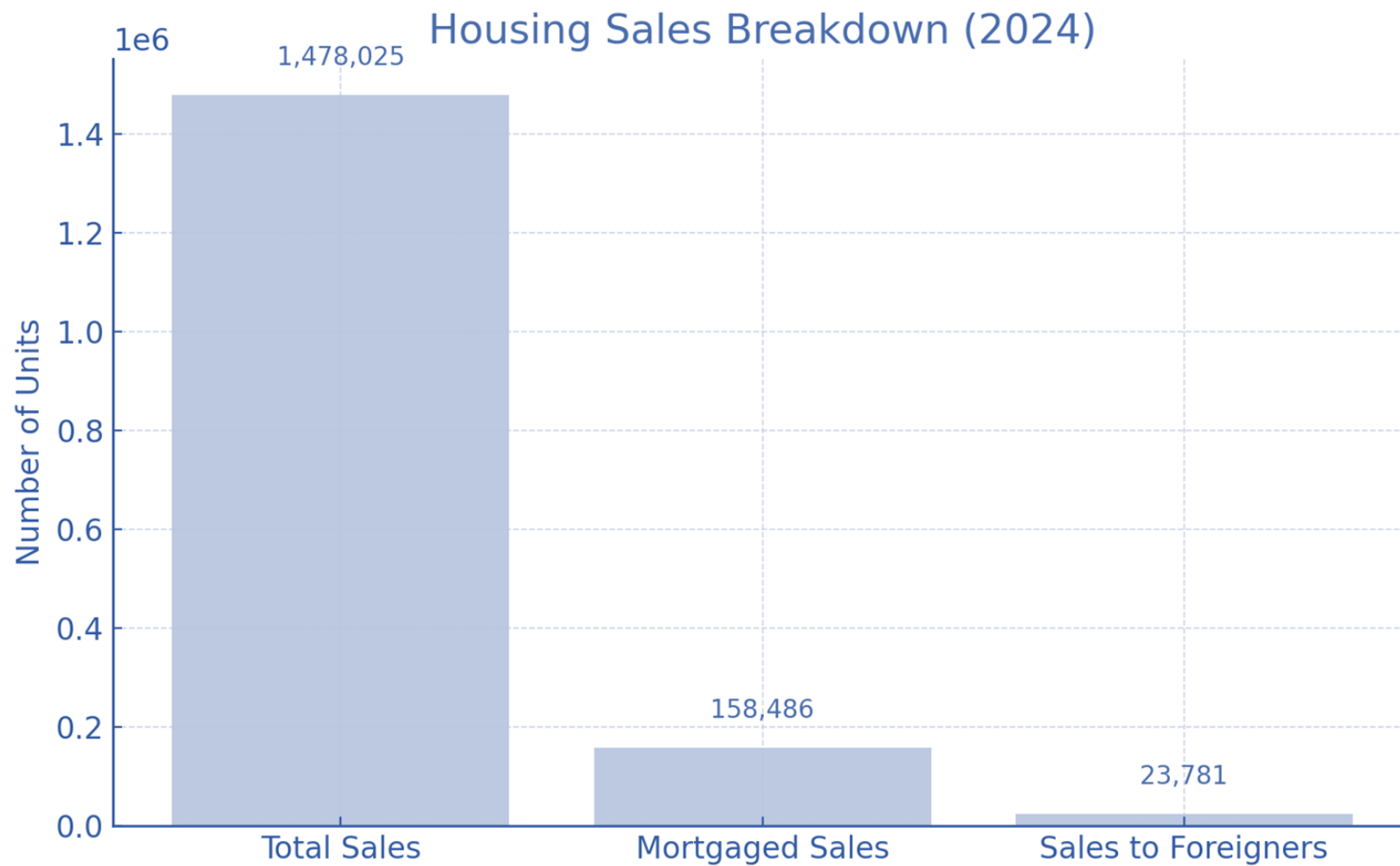
Indicator	Value	Year
Total Housing Sales	1,478,025 units	2024
Annual Growth in Housing Sales	+20.6%	2024
House Price Growth (YoY)	+29.4%	Dec 2024
Housing Price Index	174 points	Mar 2025
Mortgaged House Sales	158,486 units	2024
Share of Mortgaged Sales	10.7%	2024
Foreign Direct Investment (FDI)	\$15 billion	2024
Housing Sales to Foreigners	23,781 units	2024
Change in Sales to Foreigners	-32.1%	2024

Housing Vacancies and Surplus Stock in Turkey

Indicator	Value	Year
Estimated Unsold Housing Units	~2 million	2018
Residential Vacancy Trend	High vacancy rates due to surplus housing stock	2020s



فروش خانه در ترکیه



Current Mortgage Interest Rates in Turkey (May 2025)

Bank	Monthly Interest Rate	Annualized Rate	Loan Term	Monthly Payment	Total Repayment
Halkbank	2.59%	~35.4%	10 years	27,162.91 TL	3,286,124 TL
Ziraat Bankası	3.09%	~44.3%	10 years	31,722.98 TL	3,806,757 TL
İş Bankası	3.10%	~44.5%	10 years	31,815.84 TL	3,818,000 TL
ING Bank	3.39%	~48.7%	10 years	34,532.12 TL	4,143,854 TL
Şekerbank	5.89%	~78.9%	10 years	58,961.37 TL	7,075,364 TL

Note: These figures are based on a 1,000,000 TL loan over 120 months.
Actual rates and terms may vary based on individual circumstances and bank policies.

Average Mortgage Interest Rates Over Recent Years

Year	Q1	Q2	Q3	Q4
2024	41.62%	44.63%	43.59%	41.04%
2023	20.09%	19.48%	36.24%	41.92%

Note: These are average annualized mortgage interest rates per quarter.



سیاست بانک مرکزی و چشم انداز اقتصادی - ترکیه (۲۰۲۵)



- نرخ بهره‌ی معیار (آوریل ۲۰۲۵): ۴۶٪
- نرخ بهره‌ی یک‌شبه: ۴۹٪

روندهای تورمی:

ژانویه ۲۰۲۵: ۴۲/۱۲٪
فوریه ۲۰۲۵: کاهش به ۳۹/۱٪ (روند نزولی)

پیش‌بینی‌های آتی:

تحلیل‌گران انتظار کاهش بیشتر نرخ بهره را دارند
احتمال دارد نرخ سیاستی تا پایان سال ۲۰۲۵ به حدود ۲۸/۵٪ کاهش یابد

Housing Vacancies and Surplus Stock in Turkey

Indicator	Value	Year
Estimated Unsold Housing Units	~2 million	2018
Residential Vacancy Trend	High vacancy rates due to surplus housing stock	2020s



شرایط و ضوابط وام رهنی - ترکیه

- نسبت وام به ارزش ملک (LTV): معمولاً تا ۸۰٪ از ارزش کارشناسی شده‌ی ملک

- شرایط بازپرداخت وام: معمولاً تا ۱۰ سال

برخی بانک‌ها دوره‌های بازپرداخت تا ۲۰ سال نیز ارائه می‌دهند

- گزینه‌های ارزی:

عمدتاً به لیر ترکیه (TRY)

دلار آمریکا یا یورو برای اتباع خارجی قابل ارائه است

- شرایط دریافت وام برای اتباع خارجی:

اتباع خارجی می‌توانند برای دریافت وام رهنی اقدام کنند مشروط به ارائه‌ی مدارک اضافی و رعایت مقررات ویژه



روسیه — جمعیت، تعداد خانوارها و واحدهای مسکونی (۲۰۲۴)

- جمعیت کل: ۱۴۶/۱ میلیون نفر (۲۰۲۴)
- جمعیت شهری: ۷۵٪
- جمعیت روستایی: ۲۵٪
- نرخ مالکیت مسکن: ۹۲/۶٪ (۲۰۲۳)
- نرخ مالکیت واحد مسکونی: ۹۲/۶٪ (۲۰۲۳)
- موجودی واحدهای مسکونی: داده مشخص نیست



توضیح: داده‌های دقیق درباره‌ی تعداد خانوارها و واحدهای مسکونی به‌راحتی در دسترس نیست.

روسیه — روندهای سرمایه‌گذاری و بازار مسکن

- آپارتمان‌های فروخته‌شده در سراسر کشور: ۵۶۹,۰۰۰ واحد (سال ۲۰۲۴)
- تغییر حجم فروش: ۲۶٪ کاهش نسبت به سال قبل
- شاخص تولید ساخت‌وساز: ۱۱۵/۵ (فوریه ۲۰۲۵)
- شروع پروژه‌های ساختمانی: ۱۰/۴۴ میلیون مترمربع (فوریه ۲۰۲۵)
- فروش مسکن لوکس (مسکو): ۱/۸ میلیارد دلار (سال ۲۰۲۴)



روسیه – خانه‌های خالی و موجودی مازاد مسکن

• نرخ خانه‌های خالی در سطح ملی: به صورت رسمی گزارش نشده است

• شاخص‌های بازار:

– کاهش در فروش واحدهای مسکونی

– کاهش سرعت فعالیت‌های ساختمانی

→ این عوامل احتمال افزایش نرخ خانه‌های خالی را نشان می‌دهند



روسیه — سرمایه‌گذاری‌های جدید و هزینه‌های ساخت‌وساز

• شاخص میزان ساخت‌وساز: ۱۱۵/۵ (فوریه‌ی ۲۰۲۵)

– نشان‌دهنده‌ی رشد فعالیت‌های ساختمانی

• قیمت مصالح ساختمانی:

– مواد غیرفلزی: افزایش ۳۷/۴ درصدی
در سال ۲۰۲۴

– بیانگر افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز

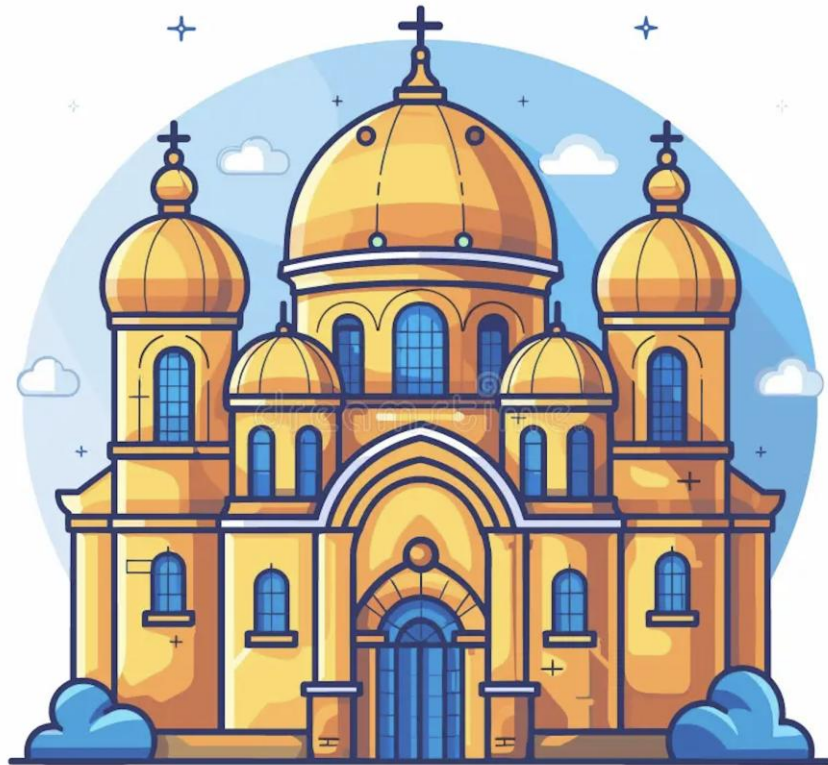


قیمت مسکن و هزینه‌های ساخت‌وساز در روسیه — ۲۰۲۴

- شاخص قیمت مسکن در سه‌ماهه‌ی چهارم ۲۰۲۴ به ۱۹۲/۰۱ رسید.
- قیمت مسکن نوساز تا پایان سه‌ماهه‌ی سوم ۵۷/۳٪ بالاتر از بازار دست دوم بود.
- قیمت مصالح ساختمانی غیرفلزی در سال ۲۰۲۴، ۳۷/۴٪ افزایش یافت.



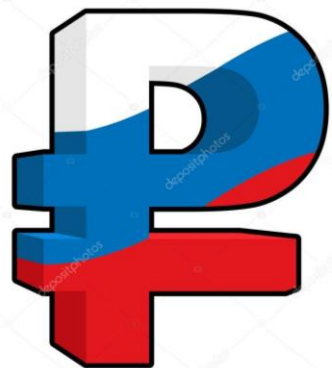
کیفیت و انواع مسکن – شهری و روستایی در روسیه



- مسکن شهری: آپارتمان‌های چند طبقه شامل خروشو چوفکا و استالینکا.

- مسکن روستایی: خانه‌های چوبی سنتی (ایزبا) اغلب فاقد امکانات مدرن.

نرخ‌های وام مسکن و وام ساخت‌وساز در روسیه — ۲۰۲۴



- نرخ بهره‌ی وام‌های مسکن: تا پایان سال ۲۰۲۴، نرخ بهره‌ی وام‌های مسکن در روسیه به حدود ۳۰٪ رسید که تأثیر زیادی بر توان مالی خریداران داشت.
- نرخ کلیدی بانک مرکزی: در اکتبر ۲۰۲۴، بانک مرکزی روسیه نرخ کلیدی خود را به ۲۱٪ افزایش داد تا با تورم مقابله کند؛ این بالاترین نرخ از اوایل دهه‌ی ۲۰۰۰ است.
- کاهش وام‌دهی: در سال ۲۰۲۴، حجم وام‌های مسکن ۴۰٪ کاهش یافت و انتظار می‌رود در سال آینده ۲۰٪ دیگر کاهش یابد.

۱. اهمیت اقتصادی

سهم در GDP: حدود ۷-۸٪ از تولید ناخالص داخلی هند را تشکیل می‌دهد (در حال رشد به سمت ۱۳٪ تا سال ۲۰۲۵).
دومین بازار بزرگ اشتغال در کشور پس از کشاورزی.

۲. بازار مسکونی

ویژگی‌ها:

بیشترین بخش بازار را تشکیل می‌دهد.

تقاضای بالا در شهرهای بزرگ مانند دهلی، بمبئی، بنگلور، حیدرآباد، چنای و پونه.

تمرکز اخیر بر مسکن مقرون به صرفه (Affordable Housing) برای طبقات پایین و متوسط.

قیمت‌ها:

به طور متوسط، قیمت مسکن در شهرهای بزرگ طی دهه‌ی اخیر رشد کرده، ولی در برخی نقاط با رکود نیز مواجه بوده است.

طبق گزارش Knight Frank، قیمت‌ها در ۲۰۲۳ در دهلی ۳-۵٪ و در بمبئی ۲-۴٪ رشد داشتند.

ساخت و ساز:

سالانه حدود ۳ تا ۵ میلیون واحد مسکونی ساخته می‌شود.

دولت هند برنامه‌ی «مسکن برای همه تا ۲۰۲۲» Pradhan Mantri Awas Yojana را اجرا کرد، با هدف ساخت ده‌ها میلیون خانه برای اقشار کم‌درآمد.

۳. بازار تجاری

رشد سریع در شهرهای فناوری محور مانند بنگلور و حیدرآباد.

سرمایه‌گذاری خارجی در املاک اداری و مراکز خرید رو به افزایش است.

نرخ جذب فضای اداری در ۲۰۲۳ به حدود ۵۰ میلیون فوت مربع رسید.



۴. مالکیت مسکن در هند

نرخ مالکیت بالا: حدود ۸۶/۶٪ از خانوارها صاحب خانه هستند (طبق سرشماری ۲۰۱۱). اما مالکیت در شهرهای بزرگ به دلیل قیمت بالا پایین تر است.

۵. قانون گذاری و سیاست ها

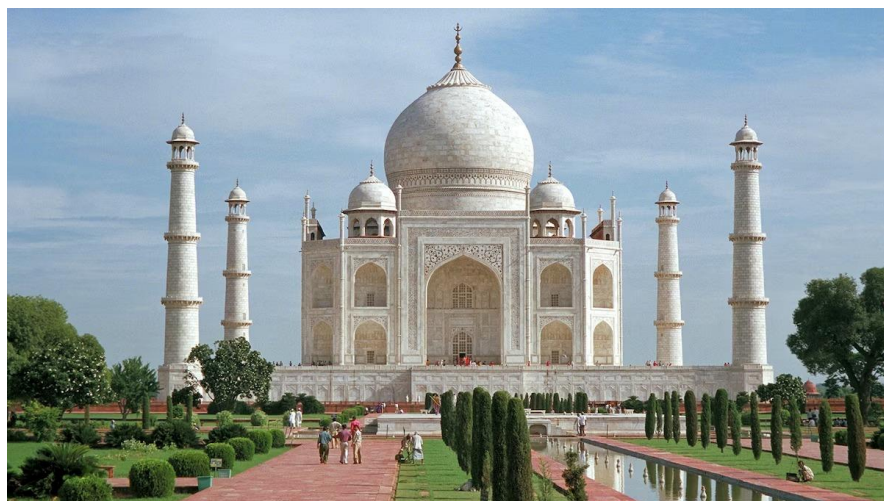
RERA (قانون تنظیم املاک و مستغلات): برای افزایش شفافیت و حمایت از خریداران.
FDI (سرمایه گذاری مستقیم خارجی) در املاک مجاز شده، و سرمایه گذاران خارجی را جذب کرده است.
معافیت های مالیاتی و تسهیلات برای توسعه دهندگان و خریداران در بخش خانه های در استطاعت.

۶. چالش های اصلی

پروژه های نیمه تمام: بسیاری از پروژه ها در اثر کمبود نقدینگی یا مشکلات قانونی متوقف شده اند.
مشکل اسناد مالکیت و ثبت رسمی در مناطق روستایی.
رشد ناموزون بازار بین شهرهای بزرگ و مناطق کم توسعه.

۷. روندهای نوظهور

رشد PropTech (فناوری های ملکی).
استفاده ی گسترده از پلتفرم های دیجیتال برای خرید، اجاره و ارزیابی ملک.
توسعه ی شهرهای هوشمند (Smart Cities) در قالب طرح های دولتی.



هند - جمعیت، تعداد خانوارها و واحدهای مسکونی (۲۰۲۴-۲۰۲۵)

- جمعیت کل: حدود ۱/۴۳ میلیارد نفر (در سال ۲۰۲۴)
- تعداد خانوارها: ۳۱۶/۳ میلیون خانوار (در سالهای ۲۰۲۲-۲۰۲۳)
- میانگین اندازه‌ی خانوار: ۴/۳ نفر
- نرخ مالکیت مسکن: حدود ۸۶٪
- تعداد کل واحدهای مسکونی: داده‌ای در دست نیست



روندهای سرمایه‌گذاری و بازار مسکن هند

Indicator	Value	Year
Institutional Real Estate Investment	\$8.9 billion	2024
Residential Property Sales (Top 7 Cities)	~303,000 units	2024
New Residential Launches	372,936 units	2024
Housing Price Increase (Q4 YoY)	10%	2024
Construction Cost Index Increase	13.74% (since 2020)	2024

خانه‌های خالی و موجودی مازاد مسکن

کمبود مسکن: هند با کمبود قابل توجهی در حوزه‌ی مسکن مواجه است و برآوردها حاکی از آن است که در سال ۲۰۲۴ حدود ۲۰ میلیون واحد مسکونی کسری وجود دارد.

منبع: aurumproptech.in



سرمایه‌گذاری‌های جدید و هزینه‌های ساخت‌وساز

- **شاخص هزینه‌ی ساخت‌وساز: شاخص هزینه‌ی ساخت‌وساز برای پروژه‌های مسکونی در سال ۲۰۲۴ نسبت به سال ۲۰۲۰، ۱۳/۷۴٪ افزایش یافته است.**
منبع: LinkedIn
- **قیمت مصالح ساختمانی: قیمت مصالح ساختمانی افزایش چشمگیری داشته که به افزایش کلی هزینه‌های ساخت‌وساز منجر شده است.**



قیمت مسکن و هزینه‌ی مصالح ساختمانی

میانگین افزایش قیمت مسکن: قیمت متوسط مسکن در هند در سه‌ماهه‌ی چهارم سال ۲۰۲۴ حدود ۱۰٪ افزایش یافته است.

داده‌های شهر خاص:

شهرستان دهلی: قیمت مسکن در این منطقه در سه‌ماهه‌ی چهارم ۲۰۲۴ نسبت به مدت مشابه سال قبل ۳۱٪ افزایش داشته است که بیشترین رشد در میان شهرهای بزرگ هند به شمار می‌رود.



کیفیت و نوع مسکن در مناطق شهری و روستایی

- **مسکن شهری:** عمدتاً شامل ساختمان‌های چندطبقه‌ی آپارتمانی است، و تقاضا برای بخش‌های لوکس و فوق‌لوکس در حال افزایش است.
- **مسکن روستایی:** بیشتر دارای ساختارهای سنتی است که اغلب فاقد امکانات مدرن است. طرح‌هایی مانند طرح مسکن روستایی رئیس دولت (پرادان منتری) با هدف ارتقای کیفیت مسکن روستایی اجرا می‌شود.





نرخ‌های وام‌های رهنی و وام‌های ساخت‌وساز

توجه: نرخ‌های بهره ممکن است تغییر کنند و بسته به مشخصات متقاضی و مبلغ وام، متفاوت باشند.

Bank	Starting Interest Rate (p.a.)	Processing Fee
Central Bank of India	8.10%	0.50% up to ₹20,000 plus GST
Union Bank of India	8.35%	0.50% of the loan amount
Bank of Baroda	8.40%	No processing fee; discounted upfront fee
Kotak Mahindra Bank	8.65%	Salaried: 0.5% plus taxes; Self-Employed: 1.0% plus taxes
Axis Bank	8.75%	Up to 1% or min. ₹10,000 plus GST
ICICI Bank	8.75%	Subject to bureau score
HDFC Bank	8.50%	Varies based on loan amount and applicant profile

نرخ بهره‌ی وام‌های رهنی و وام‌های ساخت‌وساز

• نرخ وام رهنی: حدود ۸٪ تا ۹٪
(در سال ۲۰۲۴)

• رشد وام‌های مسکن: ۳۶/۵٪
افزایش سالانه در سال مالی ۲۰۲۳-۲۰۲۴



۱. نقش در اقتصاد چین

سهم مستقیم و غیرمستقیم در GDP: تا قبل از بحران، تخمین زده می شد تا ۲۵-۳۰٪ از تولید ناخالص داخلی چین به نحوی با املاک مرتبط باشد (شامل ساخت و ساز، خدمات وابسته، مصالح، بانکداری و بیمه). بازار املاک یکی از محرک های اصلی رشد اقتصادی چین در دو دهه ی گذشته بوده است.

۲. بازار مسکونی

ویژگی ها:

مالکیت خانه بسیار بالاست: حدود ۹۰-۹۶٪ از مردم صاحب خانه هستند. خانوارهای چینی اغلب سرمایه گذاری اصلی خود را در ملک انجام می دهند، نه در بورس. فرهنگ «داشتن خانه برای ازدواج» به فشار تقاضا اضافه کرده است.

بحران اخیر:

پس از رشد بیش از حد، بازار با رکود جدی از ۲۰۲۱ به بعد روبرو شد. شرکت های بزرگ مانند Evergrande و Country Garden به دلیل بدهی های سنگین دچار بحران شدند. واحدهای ناتمام فراوانند؛ میلیون ها خانه در وضعیت نیمه ساخته رها شده است. قیمت ها در بسیاری از شهرها کاهش یافته یا رشدشان متوقف شده است.

۳. بازار تجاری

ساخت برج های اداری و مراکز خرید با رشد سریع شهرنشینی رونق گرفت. پس از کرونا و رکود اقتصادی، نرخ خالی بودن دفاتر اداری به شدت افزایش یافته است (در برخی شهرها تا ۲۵-۳۰٪). بسیاری از مالکان تجاری با کاهش درآمد و اجاره ها مواجه اند.



۴. ساخت و ساز و مازاد عرضه

در بسیاری از شهرهای کوچک و متوسط، ساخت و ساز فراتر از تقاضا بوده. تخمین‌ها نشان می‌دهد تا ۹۰ میلیون واحد مسکونی خالی وجود دارد – معادل تعداد خانه برای جمعیت آلمان! نرخ موجودی فروخته‌نشده بالاست، به‌ویژه در مناطق حاشیه‌ای و توسعه‌نیافته.

۵. سیاست‌ها و مداخلات دولت

قانون سه خط قرمز (۲۰۲۰): محدودیت‌هایی بر نسبت‌های بدهی شرکت‌های ساختمانی. کاهش نرخ بهره و تسهیل وام مسکن در سال‌های اخیر برای تحریک تقاضا. دولت مرکزی و محلی اقدام به خرید یا اجاره‌ی املاک ناتمام برای تکمیل پروژه‌ها کرده‌است. مشوق‌هایی برای خریداران خانه‌اولی و خانوارهای دارای فرزند.

۶. چالش‌های ساختاری

جمعیت در حال کاهش: نرخ زادوولد به پایین‌ترین حد تاریخی رسیده؛ تقاضای بلندمدت در معرض تهدید است. افزایش نرخ بیکاری جوانان و کاهش اعتماد مصرف‌کننده. تغییر ترکیب خانوارها: کوچک‌تر شدن خانواده‌ها، افزایش افراد مجرد، و کاهش تقاضای سنتی.

۷. روندهای آینده

تمرکز بیشتر بر مسکن اجاره‌ای و در استطاعت در شهرهای بزرگ. تلاش برای کاهش وابستگی اقتصاد به بخش مسکن و هدایت سرمایه به صنایع نوآورانه. امکان تداوم رکود در شهرهای کوچک، ولی بازیابی تدریجی در شهرهای بزرگ (مانند شانگهای و پکن) محتمل است.



عنوان	ارزش	سال
کل جمعیت	۱/۴۱۶ میلیارد	۲۰۲۵
تعداد خانوار	۴۹۶/۸ میلیون	۲۰۲۳
میانگین اندازه‌ی خانوار	۲/۶ نفر (پکن)	۲۰۲۳
نرخ مالکیت مسکن	— داده موجود نیست	



روندهای سرمایه‌گذاری و تحولات بازار مسکن

منبع	سال	ارزش	عنوان
Reuters	۲۰۲۴	۱۰/۶٪ کاهش سالانه	کاهش سرمایه‌گذاری در بخش املاک
Reuters	۲۰۲۴	۱۲/۹٪ کاهش سالانه	سطح زیربنای فروخته‌شده
SCMP	۲۰۲۴	۱۷/۶٪ کاهش سالانه	کاهش فروش خانه‌های نوساز
Trading Economics	فصل اول سال ۲۰۲۵	۴/۴٪ کاهش	شاخص قیمت مسکن (تغییر سالانه)
Reuters	آوریل ۲۰۲۵	۷/۲٪ کاهش	قیمت مسکن دست‌دوم (نرخ رشد سالانه)



خانه‌های خالی و موجودی مازاد مسکن

نرخ خانه‌های خالی:

تا پایان سال ۲۰۲۴، موجودی قابل فروش واحدهای مسکونی در چین بیش از دو سال تقاضا برآورد شده است؛ این موضوع نشان‌دهنده‌ی مازاد قابل توجه عرضه در بازار مسکن است.
(منبع: گلدمن ساکس)



سرمایه‌گذاری‌های جدید و هزینه‌های ساخت‌وساز

بازده صنعت ساخت‌وساز:

انتظار می‌رود صنعت ساخت‌وساز چین در سال ۲۰۲۴ با رشد ۷/۴ درصدی به ۹۰۱۳۷ میلیارد یوان برسد.

قیمت مصالح ساختمانی:

شاخص قیمت خرید مصالح ساختمانی در چین در سال ۲۰۲۴ برابر با ۹۴/۳ گزارش شده است که نشان‌دهنده‌ی افزایش اندک نسبت به سال قبل است.



قیمت مسکن و هزینه‌ی مصالح ساختمانی

- کاهش میانگین قیمت مسکن:

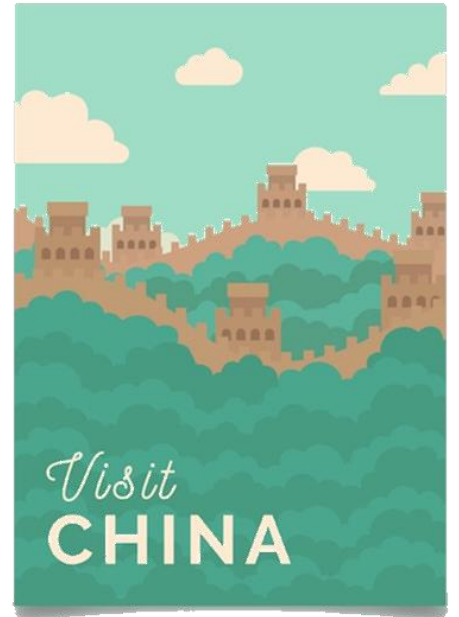
پیش‌بینی می‌شود قیمت خانه‌ها در سال ۲۰۲۴ حدود ۵/۸٪ کاهش یابد، در حالی که پیش‌تر افتی معادل ۵/۰٪ پیش‌بینی شده بود.

منبع: *Global Property Guide*

- قیمت مصالح ساختمانی:

در ژوئن ۲۰۲۴، قیمت مصالح ساختمانی و مواد غیرفلزی نسبت به مدت مشابه سال قبل ۹/۶٪ کاهش یافته است.

(منبع: اداره‌ی ملی آمار چین)



کیفیت و نوع مسکن در مناطق شهری و روستایی

- **مناطق شهری:**

مسکن شهری در چین عمدتاً شامل ساختمان‌های بلندمرتبه و مجتمع‌های مسکونی مدرن است.

- **مناطق روستایی:**

مسکن در مناطق روستایی اغلب شامل خانه‌های سنتی است، هرچند در برخی مناطق تلاش‌هایی برای نوسازی صورت گرفته است.

- **کیفیت مسکن:**

کیفیت مسکن میان مناطق شهری و روستایی تفاوت چشمگیری دارد؛ به‌طور کلی، واحدهای مسکونی شهری از امکانات و زیرساخت‌های بهتری برخوردارند.



وام‌های بخش مسکن در چین

شرایط احراز	نرخ بهره (سالانه)	مدت وام	نسبت وام به ارزش LTV	بانک
اتباع چینی	کاهش نرخ بهره‌ی پایه‌ی وام‌دهی ۰/۳۰٪	تا ۳۰ سال	حداکثر ۸۰٪	بانک‌های بزرگ تجاری



۱. نقش در اقتصاد

سهم در GDP: حدود ۱۰/۵٪ از تولید ناخالص داخلی برزیل از طریق بخش املاک و ساخت و ساز تأمین می شود. این بخش یکی از محرک های اصلی اشتغال در کشور است و هم در مناطق شهری و هم روستایی فعال است.

۲. بازار مسکونی

ویژگی ها:

تقاضای بالا برای مسکن اجتماعی و در استطاعت در شهرهای بزرگ.

واحدهای مسکونی در برزیل عمدتاً به شکل خانه های مستقل است (حدود ۸۵٪ از کل)، با درصد کمتری از آپارتمان ها (حدود ۱۲/۵٪).

میانگین متراژ خانه ها معمولاً بین ۳۶ تا ۷۰ مترمربع است، بسته به نوع منطقه و سطح درآمد.

مالکیت:

۶۴/۶٪ از خانوارها مالک خانه هستند (بر اساس آمار مؤسسه ی جغرافیا و آمار برزیل IBGE) نرخ مالکیت در مناطق شهری کمتر از روستاست.

۳. بازار تجاری و اجاره ای

توسعه ی بازار املاک تجاری (مراکز خرید، دفاتر، هتل ها) در شهرهایی مانند سائوپائولو، ریو و برازیلیا. افزایش تعداد اجاره نشین ها به دلیل گرانی خانه در شهرهای بزرگ، به ویژه در میان نسل جوان و مهاجران داخلی.



۴. ساخت‌وساز و اهداف دولت

میزان ساخت‌وساز:

طبق گزارش‌ها، دولت هدف ساخت ۵۰۰,۰۰۰ واحد مسکونی در سال ۲۰۲۴ را اعلام کرده بود.

تا پایان سال، حدود ۳۸۳,۴۸۳ واحد ساخته شد (~۷۷٪ تحقق هدف).

سیاست‌های حمایتی:

برنامه‌ی Minha Casa Minha Vida (خانه‌ی من، زندگی من) یکی از بزرگ‌ترین برنامه‌های مسکن اجتماعی در آمریکای لاتین است.

هدف آن ارائه‌ی وام با بهره‌ی پایین به خانوارهای کم‌درآمد برای خرید خانه است.



۵. قیمت مسکن و روند بازار

قیمت مسکن در برزیل در سال‌های اخیر رشد ملایمی داشته، ولی تورم عمومی بر قدرت خرید تأثیر گذاشته است.

در برخی مناطق شهری، قیمت اجاره بین ۲۰–۳۵٪ از درآمد خانوار را مصرف می‌کند.

نرخ بهره‌ی بالا و شرایط سخت گیرانه بانک‌ها از موانع خرید ملک هستند.

۶. چالش‌ها

فقدان اسناد رسمی مالکیت برای بخشی از خانه‌ها (حدود ۱۳/۵٪).

نابرابری منطقه‌ای شدید؛ مناطق شمال و شمال‌شرق توسعه‌یافتگی کمتری نسبت به جنوب و جنوب‌شرق دارند.

وجود فوالاها (favelas) یا سکونت‌گاه‌های غیررسمی که میلیون‌ها نفر در آن‌ها زندگی می‌کنند.

۷. روندهای آینده

رشد PropTech و پلتفرم‌های دیجیتال برای اجاره و خرید ملک.

افزایش استفاده از سیستم‌های ساختمانی صنعتی و کم‌هزینه.

تمرکز بر بازسازی بافت‌های فرسوده شهری و ارتقای مسکن‌های غیررسمی.

بررسی وضعیت مسکن در برزیل (۲۰۲۴-۲۰۲۵) جمعیت، خانوارها و واحدهای مسکونی

عنوان	ارزش	سال
کل جمعیت	۲۱۲/۳ میلیون	۲۰۲۴
تعداد خانوارها	۹۰/۷ میلیون	۲۰۲۲
میانگین اندازه‌ی خانوار	۲/۸ نفر	۲۰۲۲
نرخ مالکیت مسکن	۷۴/۴٪	۲۰۲۰



سال	ارزش	عنوان
۲۰۲۴	۳۸۳,۴۸۳ واحد	عرضه‌ی پروژه‌های مسکونی جدید
۲۰۲۴	۴۰۰,۵۴۷ واحد	فروش املاک
۲۰۲۴	۲۰/۹٪ رشد سالانه	افزایش فروش
۲۰۲۵	۵/۱٪ در سال	چشم‌انداز رشد صنعت ساختمان



خانه‌های خالی و موجودی مازاد مسکن

نرخ خانه‌های خالی:

در شهر ریو دو ژانیرو، بازار مسکن مسکونی در حال رونق گرفتن است و پیش‌بینی می‌شود که نرخ خانه‌های خالی تا سال ۲۰۲۴ به حدود ۵٪ کاهش یابد.



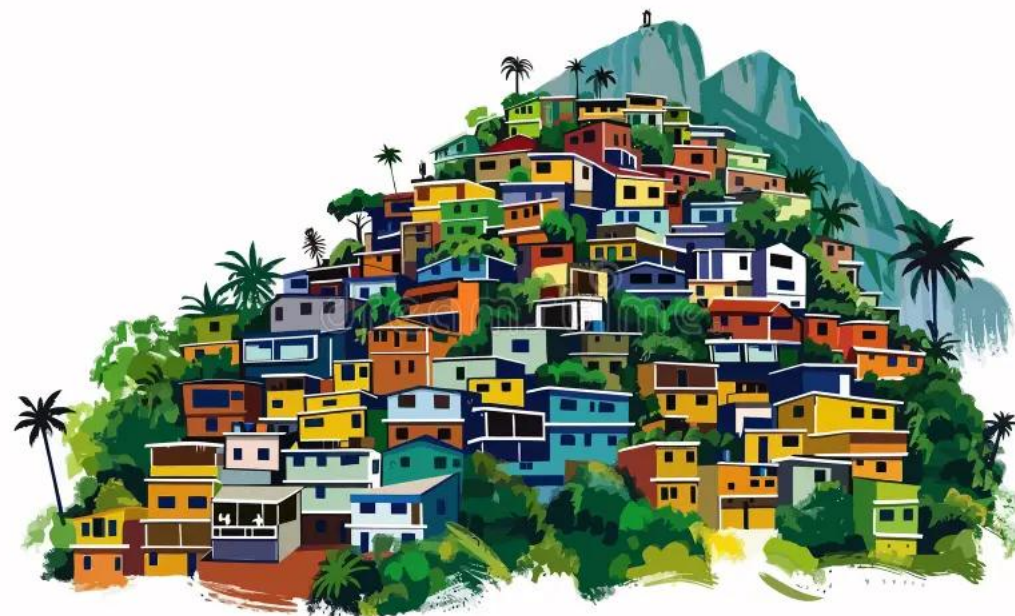
سرمایه‌گذاری‌های جدید و هزینه‌های ساخت‌وساز

حجم فعالیت ساخت‌وساز:

پیش‌بینی می‌شود که خروجی صنعت ساخت‌وساز از سال ۲۰۲۵ تا ۲۰۲۸ با میانگین رشد سالانه‌ی ۳/۶٪ افزایش یابد، با وجود این که سرمایه‌گذاری دولت در این بخش کاهشی است.

قیمت مصالح ساختمانی:

احتمالاً حاشیه‌ی سود شرکت‌ها در سال ۲۰۲۵ تحت فشار باقی خواهد ماند؛ دلیل آن افزایش قیمت کالاهای اساسی، دستمزد نیروی کار و هزینه‌های حمل‌ونقل است.



قیمت مسکن و هزینه‌ی مصالح ساختمانی

شاخص قیمت مسکن:

در سه ماهه‌ی نخست سال ۲۰۲۴، شاخص قیمت مسکن FIPEZAP در برزیل نسبت به مدت مشابه سال قبل ۵/۵۴٪ افزایش داشته است.

رشد واقعی قیمت:

با در نظر گرفتن نرخ تورم، قیمت واقعی مسکن در سطح ملی تنها ۰/۹۹٪ رشد داشته است.



کیفیت و نوع مسکن در مناطق شهری و روستایی

مناطق شهری:

اغلب شامل آپارتمان‌های بلندمرتبه و پروژه‌های رسمی مسکن است.

مناطق روستایی:

از خانه‌های سنتی و سکونتگاه‌های غیررسمی تشکیل شده‌است.

مسکن غیررسمی:

حدود ۲۰٪ از جمعیت برزیل در فاولاها یا سکونتگاه‌های غیررسمی با درآمد پایین زندگی می‌کنند.



نرخ‌های وام‌های رهنی و وام‌های ساخت‌وساز

توجه: نرخ‌های بهره تغییر می‌کنند و بسته به ویژگی‌های متقاضی و مبلغ وام متفاوت‌اند.

نام بانک	نسبت وام به ارزش	مدت وام	نرخ بهره‌ی سالیانه	حائز شرایط
Caixa Econômica Federal	تا ۸۰٪	تا ۳۵ سال	۸/۹۹ تا ۹/۹۹٪	شهروندان برزیل
Itaú Unibanco	تا ۸۰٪	تا ۳۰ سال	۹/۰ تا ۱۰/۵٪	شهروندان برزیل
Bradesco	تا ۸۰٪	تا ۳۰ سال	۹/۵ تا ۱۰/۷٪	شهروندان برزیل



۱. نقش در اقتصاد

سهم بخش مسکن، ساخت و ساز و املاک در GDP اندونزی حدود ۱۴/۶٪ است (شامل ساختمان سازی، توسعه‌ی املاک، زیرساخت و خدمات وابسته). این بخش یکی از محرک‌های مهم رشد شهری، اشتغال، و توسعه‌ی اجتماعی در کشور محسوب می‌شود.

۲. بازار مسکونی

ویژگی‌ها:

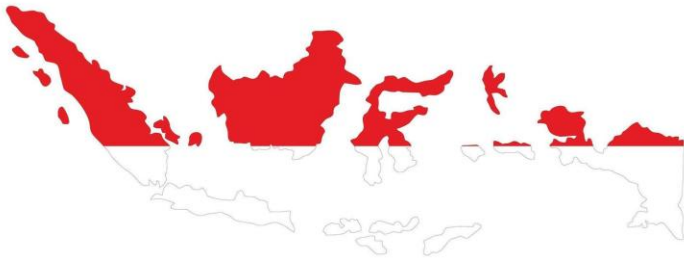
اکثریت خانوارها در خانه‌های مستقل زندگی می‌کنند (۸۰٪). رشد شهرنشینی و مهاجرت داخلی باعث افزایش تقاضای مسکن در شهرهایی مثل جاکارتا، سورابایا، باندونگ شده. کمبود مسکن در استطاعت یکی از چالش‌های اصلی است، به‌ویژه برای جوانان و خانوارهای کم‌درآمد.

مالکیت:

نرخ مالکیت در اندونزی بالاست، حدود ۸۰٪ از خانوارها صاحب خانه هستند. این نرخ در مناطق روستایی بالاتر از مناطق شهری است.

۳. برنامه‌ی «یک میلیون خانه» (One Million Houses Program)

برنامه‌ای دولتی برای ساخت حداقل یک میلیون واحد مسکونی در سال برای اقشار کم‌درآمد. در سال ۲۰۲۴ تا ژوئیه، ۶۱۷,۶۲۲ واحد ساخته شده بود (معادل ۶۲٪ از هدف سالانه). برنامه شامل مشارکت بخش خصوصی و نهادهای دولتی است.



۴. قیمت مسکن و اجاره

میانگین متراژ واحدهای مسکونی بین ۳۲ تا ۳۸ مترمربع برای خانه‌های دوخوابه. افزایش قیمت زمین و مصالح در سال‌های اخیر، قیمت خانه را برای بسیاری از خانوارها دور از دسترس کرده است. در جا کارتا، قیمت هر مترمربع آپارتمان می‌تواند بین ۸۰۰ تا ۱۵۰۰ دلار باشد (بسته به محل).

۵. ساخت‌وساز و مناطق توسعه یافته

ساخت‌وساز در مناطقی مثل بالی، باندونگ، یوگیا کارتا نیز افزایش یافته، به‌ویژه با هدف گردشگری و اقامت خارجی‌ها. سرمایه‌گذاری خارجی در برخی مناطق مثل بالی و پروژه‌های تجاری افزایش یافته، ولی در مالکیت مستقیم خارجی محدودیت وجود دارد.

۶. چالش‌های ساختاری

عدم دسترسی به وام مسکن در استطاعت برای بسیاری از مردم. کمبود زیرساخت شهری در برخی مناطق تازه توسعه یافته. رشد نامتوازن قیمت‌ها بین شهرهای بزرگ و مناطق کم‌برخوردار. نگرانی از انباشت پروژه‌های ناتمام یا غیرقانونی.

۷. روندهای آینده

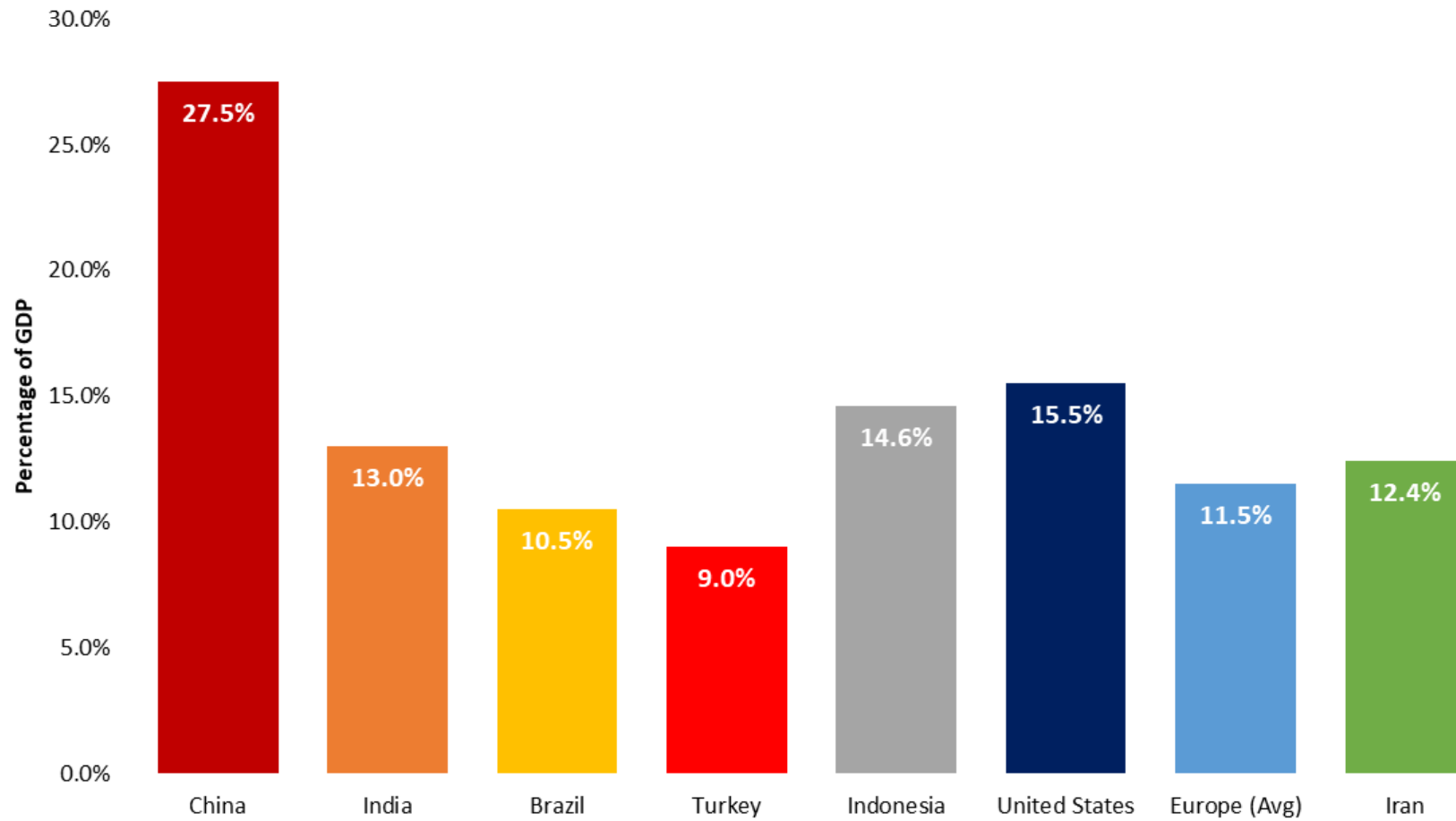
رشد بازار مسکن اجاره‌ای و پلتفرم‌های دیجیتال ملکی. تمرکز بر ساخت واحدهای کوچک و جمع‌وجور برای نسل جوان. افزایش استفاده از ساخت‌وساز سبز و کم‌مصرف.



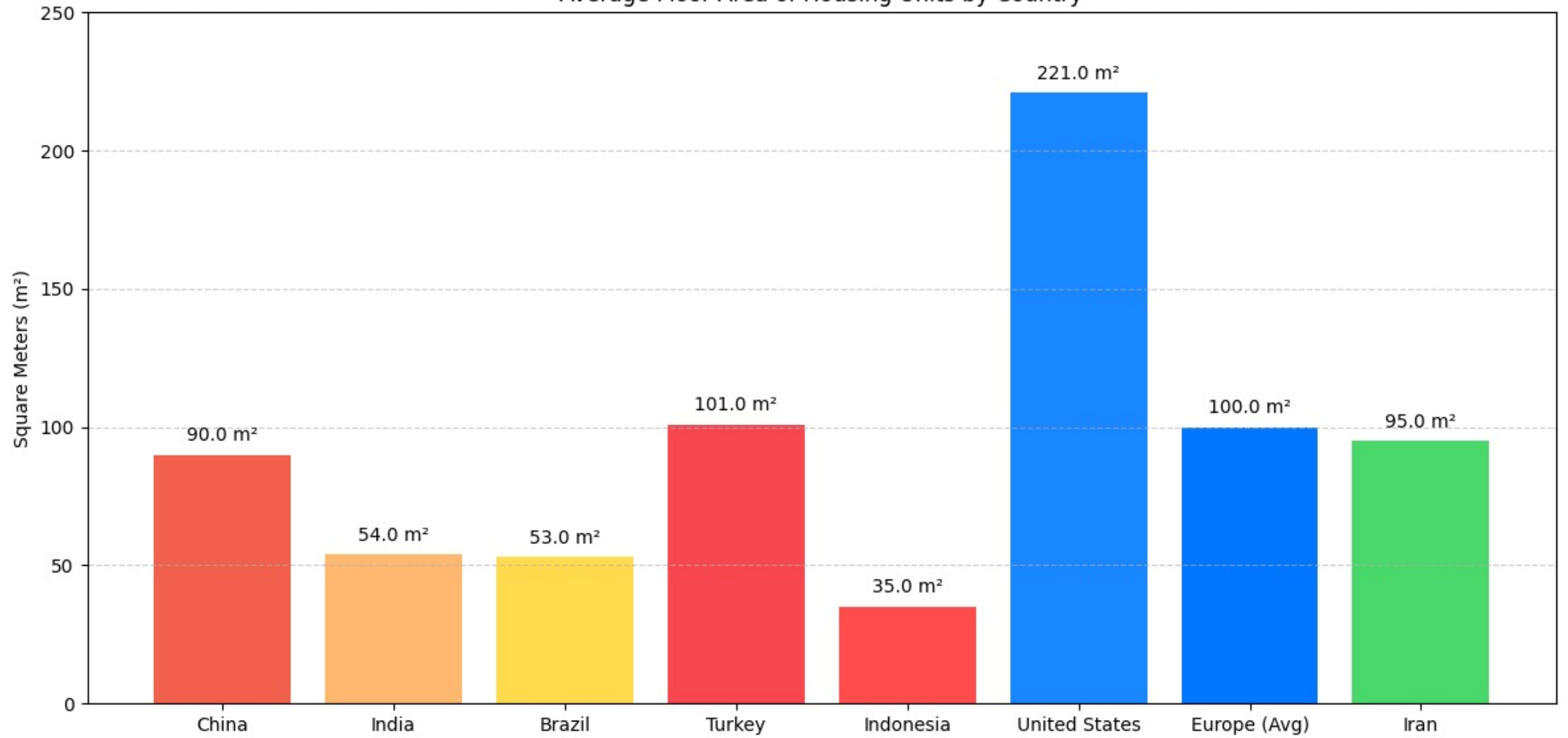
نمودارهای مقایسه‌ای کشورها

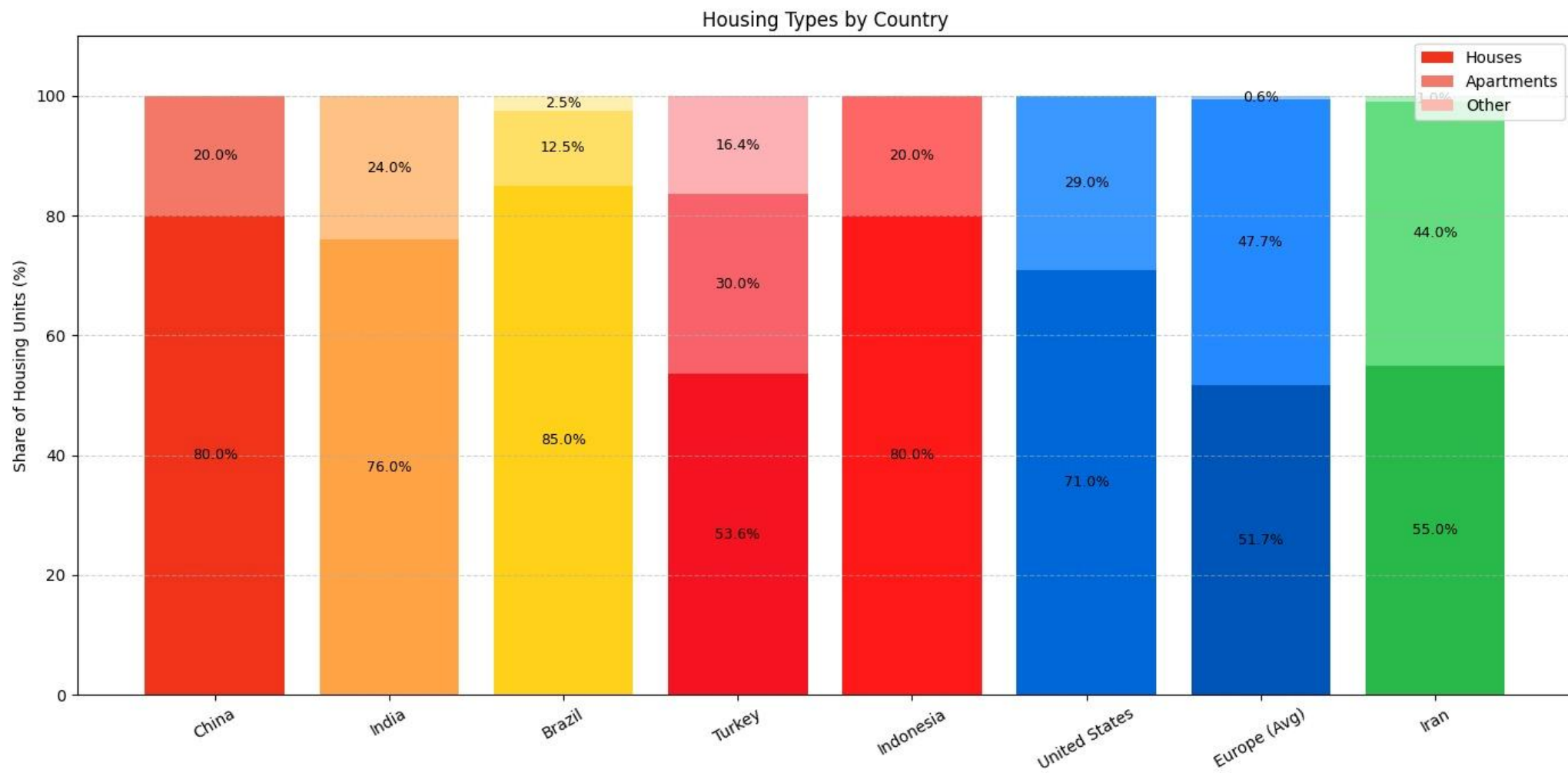


Housing Sector Contribution to GDP (Latest Estimates)

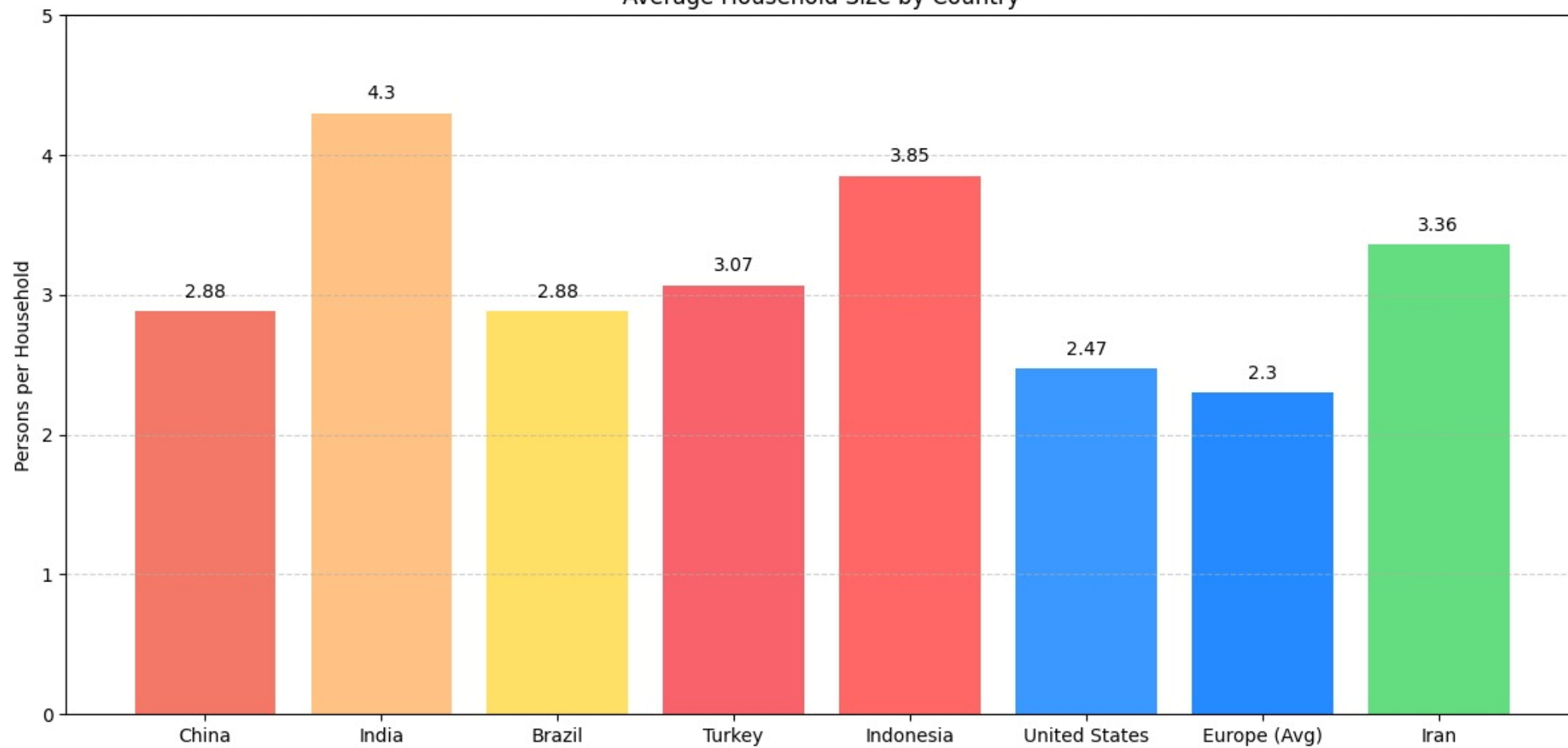


Average Floor Area of Housing Units by Country

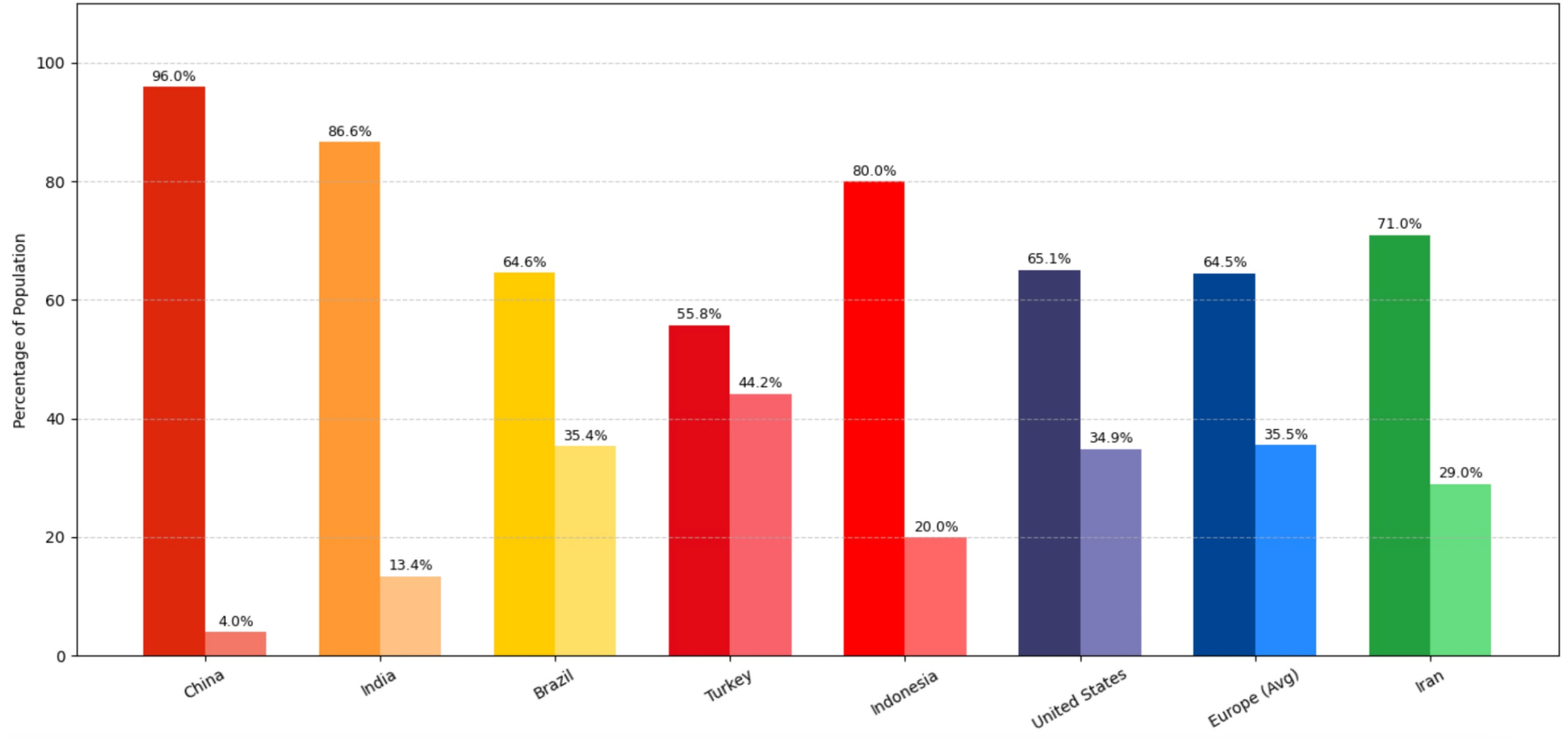




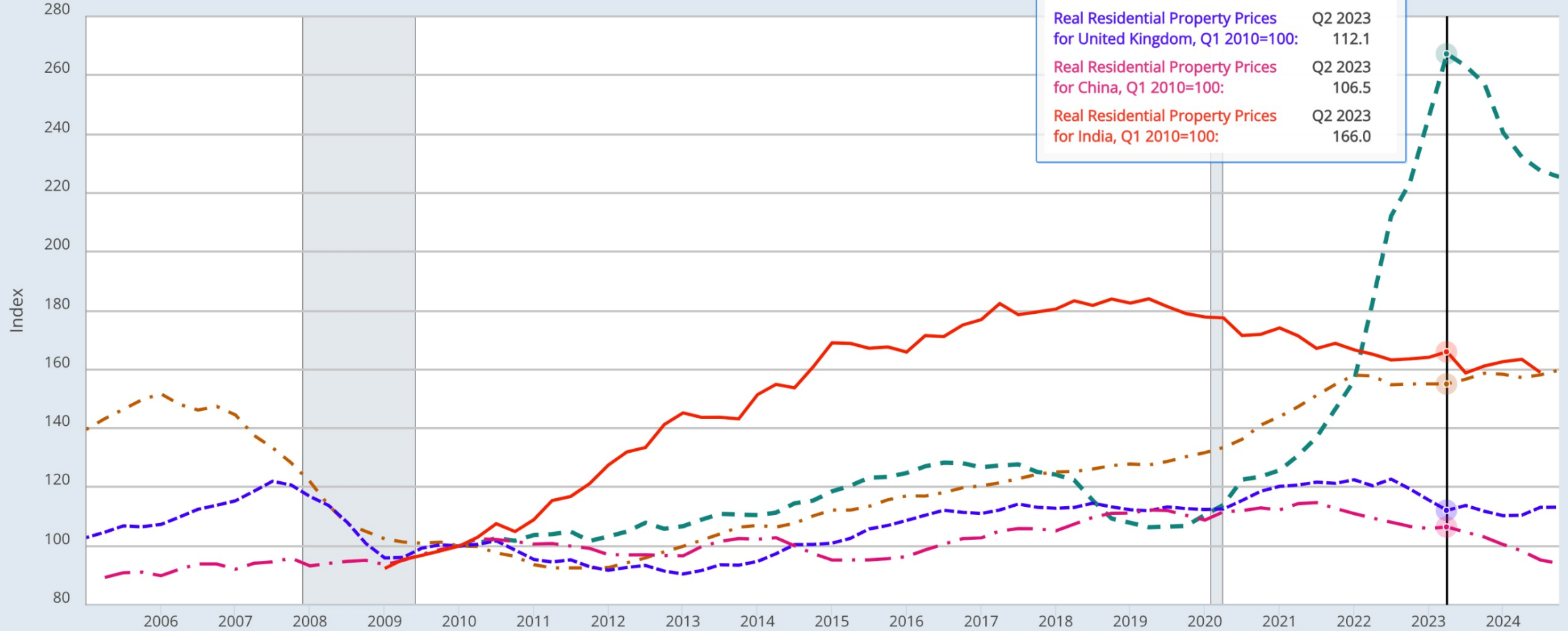
Average Household Size by Country



Homeownership vs. Renting Rates by Country



- Real Residential Property Prices for Turkey, Q1 2010=100
- Real Residential Property Prices for United States, Q1 2010=100
- Real Residential Property Prices for United Kingdom, Q1 2010=100
- Real Residential Property Prices for China, Q1 2010=100
- Real Residential Property Prices for India, Q1 2010=100



Source: Bank for International Settlements via FRED®

Shaded areas indicate U.S. recessions.

برخی ابعاد دیگر مسکن



جدول مقایسه‌ای وضعیت مسکن در کشورهای صادرکننده نفت خاورمیانه

ویژگی‌های بازار مسکن	نرخ خانه‌های خالی (%)	نسبت مالکیت مسکن (%)	تعداد واحدهای مسکونی (میلیون)	جمعیت تقریبی (میلیون)	کشور
پروژه‌های بزرگ دولتی مانند «روشن» و «نسمه»؛ تمرکز بر مسکن مقرون به صرفه	حدود ۱۰٪	حدود ۶۰٪	۶.۵	۳۵	عربستان سعودی
نرخ بهره بالا؛ کمبود وام‌های رهنی؛ تمرکز بر نوسازی بافت‌های فرسوده	حدود ۱۲.۸٪	حدود ۷۰٪	۲۳.۵	۸۶	ایران
بازار مسکن لوکس؛ حضور بالای سرمایه‌گذاران خارجی؛ نرخ بهره پایین‌تر	حدود ۱۵٪	حدود ۲۰٪	۱.۲	۱۰	امارات متحده عربی
نیاز به بازسازی پس از جنگ؛ کمبود زیرساخت‌های مسکن	حدود ۱۵٪	حدود ۷۵٪	۵.۲	۴۳	عراق
سیستم حمایت دولتی قوی؛ وام‌های کم بهره برای شهروندان	حدود ۵٪	بیش از ۸۰٪	۱.۱	۴.۳	کویت
بازار مسکن لوکس؛ پروژه‌های بزرگ مانند «لوسیل»؛ تمرکز بر سرمایه‌گذاران خارجی	حدود ۱۰٪	حدود ۴۰٪	۰.۹	۲.۸	قطر
برنامه‌های دولتی برای افزایش مالکیت؛ تمرکز بر مسکن مقرون به صرفه	حدود ۱۰٪	حدود ۶۵٪	۱.۲	۵.۵	عمان
پروژه‌های مسکن اجتماعی؛ تمرکز بر تأمین مسکن برای شهروندان	حدود ۸٪	حدود ۵۰٪	۰.۴	۱.۷	بحرین

نکات کلیدی

عربستان سعودی: با پروژه‌های بزرگ دولتی مانند «روشن» و «نسمه»، تمرکز بر افزایش مسکن مقرون به صرفه دارد.

ایران: با وجود نسبت مالکیت بالا، با چالش‌هایی مانند نرخ بهره بالا و کمبود وام‌های رهنی مواجه است.

امارات متحده عربی: بازار مسکن لوکس با حضور بالای سرمایه‌گذاران خارجی؛ نرخ بهره پایین‌تر نسبت به دیگر کشورها.

عراق: نیاز به بازسازی گسترده پس از جنگ‌ها؛ کمبود زیرساخت‌های مناسب برای مسکن.

کویت: سیستم حمایت دولتی قوی با وام‌های کم بهره برای شهروندان؛ نسبت مالکیت بالا.

قطر: تمرکز بر پروژه‌های مسکن لوکس مانند «لوسیل»؛ جذب سرمایه‌گذاران خارجی.

عمان: برنامه‌های دولتی برای افزایش مالکیت مسکن و تمرکز بر مسکن مقرون به صرفه.

بحرین: پروژه‌های مسکن اجتماعی با هدف تأمین مسکن برای شهروندان؛ نرخ خانه‌های خالی نسبتاً پایین.



مقایسه‌ی کشورهای منتخب از نظر جمعیت، تعداد واحد مسکونی و بعد خانوار

کشور	جمعیت (میلیون)	واحد مسکونی (میلیون)	بعد خانوار (نفر با تقریب)
ایران	۸۶/۰	۲۳/۵	۳/۷
روسیه	۱۴۶/۱	۵۶/۰	۲/۵
هند	۱۴۳/۰	۳۰۱/۳	۴/۳
امارات	۱۲/۲۵	۳/۶	۴/۰
برزیل	۲۱۲/۳	۹۰/۷	۲/۸
مالزی	۳۴/۲	۹/۸	۴/۰
چین	۱۴۱۶	خانوار ۴۹۶/۸	۲/۶

جدول مقایسه‌ای کشورها از نظر سهم مسکن در بافت‌های تاریخی

کشور	درصد تقریبی مسکن در بافت تاریخی	توضیح
ایتالیا	بیش از ۳۰٪	فلورانس، رم، ونیز؛ بافت‌های قرون وسطایی حفظ شده
بریتانیا	۲۵٪ تا ۳۰٪	لندن، آکسفورد، ادینبرو؛ بناهای پیش از قرن ۲۰
فرانسه	حدود ۲۵٪	پاریس، لیون، بوردو؛ محلات حفاظت شده
اسپانیا	۲۰٪ تا ۲۵٪	بارسلونا، مادرید، گرانادا؛ مراکز تاریخی
یونان	حدود ۲۰٪	آتن، تسالونیکي؛ معماری سنتی

ادامه‌ی جدول و نکات تکمیلی

کشور	درصد تقریبی مسکن در بافت تاریخی	توضیح
یونان	حدود ۲۰٪	آتن، تسالونیک؛ معماری سنتی
آلمان	۱۵٪ تا ۲۰٪	هایدلبرگ، بامبرگ؛ بازسازی پس از جنگ
پرتغال	حدود ۱۵٪	لیسبون، پورتو؛ خانه‌های سنگی با تراس
ترکیه	۱۰٪ تا ۱۵٪	استانبول، بورسا، قونیه؛ معماری عثمانی
ایران	تخمینی ۱۰٪	شیراز، یزد، اصفهان؛ تخریب و نوسازی نامناسب

نکات تکمیلی:

- کشورهای اروپایی که تحت قوانین یونسکو و حفاظت شهری هستند، معمولاً بالاترین نسبت مسکن در بافت تاریخی را دارند.
- در ایران، بسیاری از بافت‌های تاریخی یا تخریب شده‌اند یا در معرض نوسازی نامناسب قرار دارند، با وجود ظرفیت تاریخی بالا.
- بافت‌های تاریخی اغلب با چالش‌هایی مانند نوسازی نامتناسب، مالکیت نامشخص و فرسایش ساختاری روبه‌رو هستند.

چالش‌های حفظ ونیز؛ میراثی در خطر

ایتالیا - شهر ونیز

ثبت جهانی: ونیز در سال ۱۹۸۷ در فهرست میراث جهانی یونسکو ثبت شد.

اهمیت تاریخی: شهری با معماری بی‌نظیر قرون وسطایی و رنسانس؛
ساخته‌شده بر جزایر و کانال‌ها.

مشکلات کلیدی در حفظ ونیز

بالا آمدن سطح آب (آکوآ آلتا): افزایش آب دریا ناشی از تغییر اقلیم، هر سال ده‌ها بار میدان سن مارکو را زیر آب می‌برد. فرسایش زیرساخت‌ها: پایه‌های چوبی قرن‌هاست زیر فشار آب شور در حال پوسیدگی‌اند. تورسم بیش از ظرفیت: سالانه بیش از ۲۰ میلیون گردشگر؛ فشار مضاعف بر سیستم فاضلاب، حمل و نقل، و سکونت. کشتی‌های بزرگ: عبور کشتی‌های کروز از کانال اصلی، باعث موج‌های مخرب و تهدید مستقیم به پایه‌های تاریخی شده است. خروج ساکنان محلی: جمعیت دائمی از ۱۷۵ هزار نفر در دهه ۱۹۵۰ به کمتر از ۵۰ هزار نفر کاهش یافته است.

اقدامات حفاظتی

پروژه MOSE: سیستم سدهای متحرک برای جلوگیری از ورود آب دریا (با تأخیر و هزینه‌ی بالا). محدودسازی کشتی‌های کروز: ممنوعیت تردد از برخی کانال‌ها در سال‌های اخیر. تشویق ساکنان برای ماندن: کمک هزینه‌ی مسکن و مالیات کمتر برای بومی‌ها.



تصاویری از بافت‌های فلورانس و پاریس



تصاویری از بافت‌های تاریخی - لندن و بارسلونا



جدول مقایسه‌ای تعداد و نسبت خانه‌های خالی در کشورها

کشور	تعداد کل واحدهای مسکونی	تعداد خانه‌های خالی	نرخ خانه‌های خالی (%)	توضیح تکمیلی یا منبع
ایران	۲۳/۵ میلیون	۳ میلیون	حدود ۱۲/۸٪	آمار رسمی ایران در سرشماری ۱۳۹۵ و بعد از آن
روسیه	داده نامشخص	داده نامشخص	نامشخص	نبود آمار رسمی؛ ولی نرخ خالی رو به افزایش
هند	حدود ۳۱۶ میلیون خانوار	حدود ۱۱ میلیون	حدود ۳/۵٪	سرشماری ۲۰۱۱ هند
امارات	داده نامشخص	داده نامشخص	تخمینی کمتر از ۱۰٪	CBRE بر اساس گزارش از نرخ اشتغال
برزیل	۹۰/۷ میلیون	حدود ۶ میلیون	حدود ۶/۶٪	IPEA گزارش مؤسسه‌ی
مالزی	داده نامشخص	حدود ۵۰۰ هزار	حدود ۱۹/۴٪	آمار سال ۲۰۲۰ از DOSM
چین	حدود ۵۰۰ میلیون خانوار	حدود ۶۵ میلیون	حدود ۱۳٪	تخمین بانک Goldman Sachs

جدول مقایسه‌ای وام‌های رهنی و معاملات مسکن در کشورهای منتخب (۲۰۲۴-۲۰۲۵)

کشور	تعداد وام‌های رهنی اعطایی (سالانه)	نرخ بهره وام رهنی (%)	تعداد معاملات مسکن (سالانه)	نسبت وام به مبلغ معامله (%)	توضیح
ایران	۵۰۰,۰۰۰ واحد	حدود ۳۰	حدود ۵۰۰,۰۰۰ معامله	۱۰	نرخ بهره‌ی بالا، رکود شدید تقاضا
ترکیه	۱۵۸,۴۸۶ واحد	۴۰ تا ۵۰	۱,۴۷۸,۰۲۵ معامله	حدود ۱۰/۷	وام‌گیری دشوار؛ نرخ بهره‌ی بالا
روسیه	حدود ۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۵ تا ۲۵	حدود ۴,۰۰۰,۰۰۰ معامله	۲۵	کاهش تدریجی به دلیل بحران
هند	بیش از ۵,۰۰۰,۰۰۰	۸ تا ۹	بیش از ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ معامله	۵۰	حمایت دولتی و نرخ منطقی
امارات	صدها هزار	۴ تا ۶/۵	حدود ۵۰۰,۰۰۰ معامله	۶۰	حضور بالای وام‌گیرندگان خارجی
برزیل	حدود ۱,۲۰۰,۰۰۰	۹ تا ۱۰/۵	حدود ۲,۰۰۰,۰۰۰ معامله	۶۰	حمایت دولت و دوره‌های بلندمدت
مالزی	بیش از ۳۰۰,۰۰۰	۳ تا ۵	حدود ۵۰۰,۰۰۰ معامله	۶۰	بهره‌ی کم و برنامه‌های تشویقی
چین	حدود ۸ تا ۱۰ میلیون	۴ تا ۵	حدود ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ معامله	حدود ۶۰	کاهش نرخ‌ها برای تحریک بازار

شاخص‌های بین‌المللی کیفیت مسکن

1. شاخص مسکن مقرون به صرفه (OECD Affordable Housing Database)

1. این پایگاه داده اطلاعاتی درباره کیفیت و مقرون به صرفه بودن مسکن در کشورهای عضو OECD ارائه می‌دهد، از جمله:

1. تعداد اتاق به ازای هر نفر
2. دسترسی به امکانات بهداشتی مانند توالت و حمام داخلی
3. درصد خانوارهای ساکن در مسکن‌های شلوغ
4. درصد درآمد صرف شده برای هزینه‌های مسکن

2. شاخص مسکن مناسب بانک جهانی (Adequate Housing Index – AHI)

1. این شاخص توسط بانک جهانی توسعه یافته و کیفیت مسکن را در ۶۴ کشور در حال توسعه بر اساس ۷ بُعد ارزیابی می‌کند، از جمله:

1. دسترسی به آب آشامیدنی
2. دسترسی به بهداشت مناسب
3. استحکام سازه‌ای
4. فضای کافی
5. امنیت مالکیت

3. شاخص مسکن در شاخص زندگی بهتر (OECD Better Life Index)

1. این شاخص شامل معیارهایی مانند:

1. تعداد اتاق به ازای هر نفر (میانگین ۱/۷ اتاق)
2. درصد خانوارهایی که به توالت داخلی دسترسی دارند (میانگین ۹۷٪)

نمونه مقایسه‌ای کیفیت مسکن در کشورهای منتخب

کشور	اتاق به ازای هر نفر	دسترسی به توالت داخلی %	درصد مسکن‌های شلوغ %	میانگین سن ساختمان‌ها	توضیح
آلمان	۱/۸ اتاق	۹۹	۵	نسبتاً جدید	کیفیت بالا و فضای مناسب
بریتانیا	۱/۶ اتاق	۹۸	۸	قدیمی (۳۸ % قبل از ۱۹۴۶)	خانه‌های کوچک و قدیمی با عایق‌بندی ضعیف
ترکیه	۱/۵ اتاق	۹۵	۱۵	متنوع	تفاوت کیفیت بین مناطق شهری و روستایی
چین	۱/۴ اتاق	۹۲	۲۰	در حال نوسازی	تفاوت زیاد بین مناطق شهری و روستایی
ایران	داده محدود	داده محدود	داده محدود	داده محدود	نیاز به داده‌های دقیق‌تر برای ارزیابی

کشور	درصد واحدهای ساخته شده قبل از ۱۹۴۶ (%)	منبع و توضیح
بریتانیا	۳۸	بالاترین در اروپا؛ منجر به چالش‌های عایق‌بندی و مصرف انرژی بالا می‌شود.
فرانسه	۲۹	درصد قابل توجهی از مسکن‌های قدیمی؛ نیاز به نوسازی برای بهبود بهره‌وری انرژی دارد.
آلمان	۲۴	بخش قابل توجهی از مسکن‌ها قدیمی است؛ برنامه‌های نوسازی در حال اجراست.
ایتالیا	۲۱	مسکن‌های قدیمی به بهبود زیرساخت‌ها و بهره‌وری انرژی نیاز دارند.
اسپانیا	۱۱	نسبت پایین‌تر مسکن‌های قدیمی؛ تمرکز بر ساخت‌وسازهای جدید است.
ایالات متحده	۳۵ (قبل از ۱۹۷۰)	بخش بزرگی از مسکن‌ها قدیمی است؛ نیاز به نوسازی و بهبود بهره‌وری انرژی دارند.

- این داده‌ها نشان می‌دهند که کشورهای اروپایی مانند بریتانیا، فرانسه و آلمان دارای درصد بالایی از مسکن‌های قدیمی هستند که نیاز به نوسازی و بهبود بهره‌وری انرژی دارند. در مقابل، کشورهایی مانند اسپانیا دارای نسبت پایین‌تری از مسکن‌های قدیمی هستند و تمرکز بیشتری بر ساخت‌وسازهای جدید دارند.

جدول مقایسه‌ای: پروژه‌ی «روشن» عربستان در برابر «نهضت ملی مسکن» ایران

معیار

پروژه روشن (Roshn) – عربستان

نهضت ملی مسکن / مسکن مهر – ایران

هدف‌گذاری کلان

ساخت ۳۰۰,۰۰۰ واحد مسکونی مقرون‌به‌صرفه تا ۲۰۳۰

ساخت بیش از ۴ میلیون واحد؛ ابتدا مسکن مهر، سپس نهضت ملی

نرخ مالکیت هدف

افزایش از ۵۰ به ۷۰٪ تا ۲۰۳۰

تثبیت یا افزایش نرخ مالکیت (بیش از ۶۵٪ در حال حاضر)

موقعیت پروژه‌ها

مراکز شهری بزرگ و حومه‌ها (ریاض، جده، مکه، مدینه...)

حومه‌های شهرها، اغلب در زمین‌های ارزان و دور از مرکز

تأمین مالی

سرمایه‌گذاری مستقیم از سوی صندوق سرمایه‌گذاری عمومی PIF

بودجه عمومی دولت + تسهیلات بانکی (با مشکل نقدینگی)

ساختار مدیریت پروژه

توسعه توسط شرکت‌های حرفه‌ای خصوصی با مدیریت متمرکز و کنترل کیفیت

وزارت راه و شهرسازی با پیمانکاران مختلف و پراکنده

کیفیت ساخت

بالا تر (مطابق استانداردهای بین‌المللی و طراحی مدرن)

بسیار متغیر؛ در مسکن مهر کیفیت پایین، در نهضت ملی بهتر شده

زیرساخت‌ها و خدمات شهری

یکپارچه‌سازی کامل با فضای سبز، مدارس، درمانگاه، حمل‌ونقل

در بسیاری از موارد ناقص یا غیرفعال در فاز بهره‌برداری

رویکرد به طراحی شهری

توسعه محله‌محور با تأکید بر سبک زندگی پایدار

نگاه صرفاً کمی در فاز اول؛ رویکرد اصلاح‌شده در نهضت ملی

مشکلات اجرا

کندی در شروع به کار (پروژه‌های بزرگ زمان‌بر هستند)

تأخیر گسترده، زمین‌های نامناسب، کیفیت پایین ساخت در مواردی

اثر اجتماعی – اقتصادی

بهبود نرخ مالکیت، ارتقاء رضایت شهروندی و افزایش ارزش برند دولت

افزایش تعداد واحدها اما نارضایتی بالا در کیفیت

نهضت ملی (ایران)



روشن (عربستان)



شاخص

تأمین مالی

کیفیت ساخت

زیرساخت شهری

مدیریت پروژه

تأثیر اجتماعی

پوشش رسانه‌ای

با تشكر

