

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

گذشته، حال و آینده بازار مسکن از منظر سرمایه‌گذاری

با نگاه ویژه به روند بازار در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱

گذشته، حال و آینده بازار مسکن ایران از منظر سرمایه‌گذاری

با نگاه ویژه به روند بازار در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱

گروه پژوهشی صنعتی آریانا

پژوهشگر و مولف:
هادی کوزه‌چی



گروه پژوهشی صنعتی آریانا
انتشارات آریانا فايلم



گروه پژوهشی صنعتی آریانا
انتشارات آریانا قلم

گذشته، حال و آینده بازار مسکن از منظر سرمایه‌گذاری

با نگاه ویژه به روند بازار در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱

- مؤلف: هادی کوزه‌چی
- چاپ: شهرام
- شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
- شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۲۲۷-۰۶-۱
- چاپ اول: پاییز ۱۳۹۰
- ناشر: آریانا قلم، همه حقوق برای گروه پژوهشی صنعتی آریانا محفوظ است و هرگونه تقلید و استفاده از این اثر به هر شکل، بدون اجازه کتبی ممنوع است.
- نشانی: خیابان سهروردی جنوبی، خیابان ملایری پور غربی، پلاک ۳۷، واحد ۱
- فروشگاه اینترنتی: www.AryanaGhalam.com
- قیمت: ۴۸۰۰۰ تومان

سرشناسه: کوزه‌چی، هادی

عنوان و نام پدیدآور: گذشته، حال و آینده بازار مسکن از منظر سرمایه‌گذاری / مؤلف هادی کوزه‌چی

مشخصات نشر: تهران: آریانا قلم، ۱۳۹۰.

مشخصات ظاهری: ۳۴۰ س.؛ مصور، جدول (رنگی)، نمودار (رنگی).

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۲۲۷-۰۶-۱

وضعیت فهرست نویسی: فیبا

یادداشت: کتابنامه: ص. ۱۲۵ - ۱۳۰

موضوع: مسکن-- ایران موضوع: مسکن-- ایران-- آمار

رده بندی کنگره: ۲/۷۳۵۹HD/۱۳/۹-۱۳۹۰

رده بندی دیویی: ۳۶۳/۵۰۹۵۵

شماره کتابشناسی ملی: ۲۵۲۴۴۴۴

پیش‌گفتار

شناخت تغییرات فضای کسب و کار و آشنایی با روندهای اصلی تاثیرگذار بر آینده کسب و کار از جمله الزامات توفیق در هر پیشه‌ای است، یکی از مهم‌ترین ورودی‌های برنامه‌ریزی و جهت‌گیری‌های استراتژیک شناخت محیط و پیش‌بینی آینده کسب و کار است. در همین راستا و به منظور ارائه تصویری روشن‌تر از فضای کسب و کار گروه پژوهشی صنعتی آریانا اقدام به ارائه گزارش‌های دوره‌ای در صنایع مختلف نموده است.

نظر به اهمیت صنعت ساختمان و مسکن و نوسان ذاتی این بازار؛ اولین سری این مطالعات و گزارش‌های تحلیلی به صنعت ساختمان اختصاص یافته است.

این گزارش در پی آن است با شناخت مهم‌ترین روندهای صنعت ساختمان، دوره‌های رشد و رکود این صنعت، وضعیت عرضه و تقاضا در بخش خرید و اجاره مسکن، تصویر بازار مسکن در یک‌سال آینده ارائه نماید.

مطالعه این گزارش به تمام فعالان این صنعت توصیه می‌شود و امیدواریم مطالعه آن پشتیبان تصمیم‌های درست‌تر آنها باشد.

در پایان لازم می‌دانم از جناب آقای مهندس کوزه‌چی که مسئولیت راه‌اندازی این بخش را در گروه آریانا عهده‌دار بوده و اساساً این ایده و انجام آن را عهده‌دار بوده‌اند سپاسگزاری کنم.

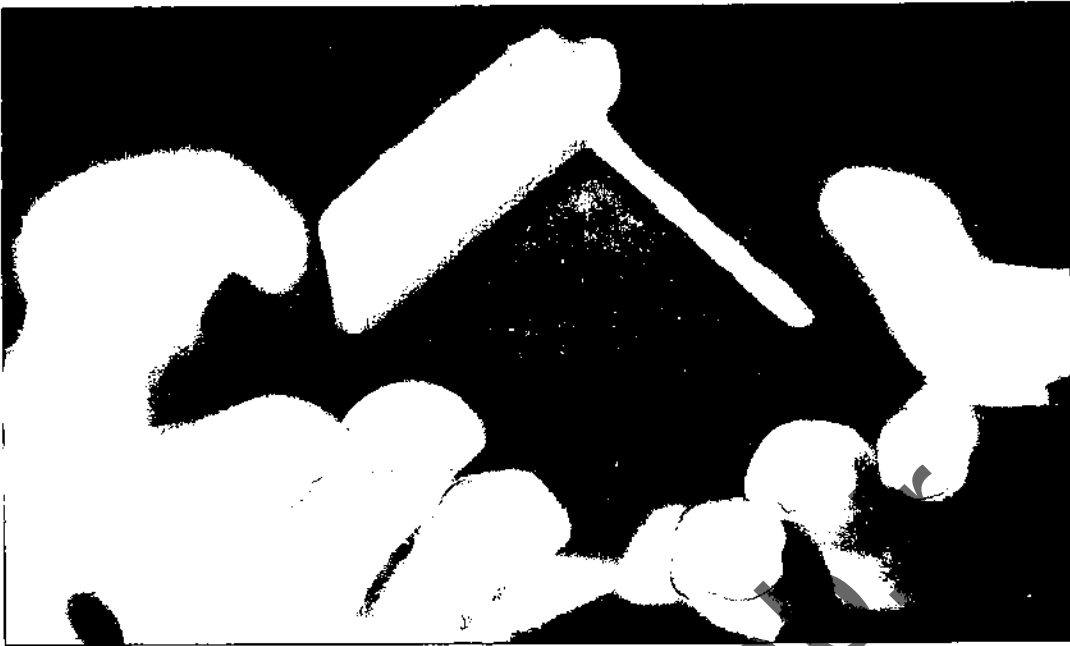
مجیدی اسدی

مدیر عامل گروه پژوهشی صنعتی آریانا

فهرست مطالب

۸	۱. پیش‌گفتار
۱۰	۲. تاریخچه سیکل‌های بازار مسکن (دوره‌های رونق و رکود) در دو دهه گذشته
۱۴	تحلیل ساختار جمعیت در سیکل سوم مسکن؛ همزمانی رکود با موجود تقاضا
۱۶	۳. دلایل بنیادین شکل‌گیری دوره‌های رونق و رکود مسکن
۱۷	دسته‌بندی خریداران مسکن به ۴ گروه و تحلیل نحوه رفتار آنها
۱۸	مکانیزم ایجاد رونق و رکود در بازار مسکن
۲۳	نکاتی آموزنده در رابطه با سیکل‌ها
۲۵	۴. بازدهی سرمایه‌گذاری در مسکن در ۲۰ سال گذشته
۲۹	۵. تحلیل میزان تأثیر سایر عوامل در شکل‌گیری دوره‌های رونق و رکود
۲۹	الف) نفت و بودجه دولت
۳۱	ب) نقدینگی
۳۱	تحلیلی متفاوت از عبارت «نقدینگی خرید مسکن وجود ندارد»
۳۶	داستانی آموزنده از اثر چرخش نقدینگی
۳۶	چه میزان نقدینگی برای ایجاد رونق بخش مسکن کافی است؟
۳۷	آیا اکنون تقاضای مصرفی توان خرید دارد؟
۳۹	نقش تسهیلات بانکی
۴۲	ج) تأثیر رونق و رکود سایر بازارهای سرمایه‌گذاری بر مسکن
۴۴	د) تغییرات قیمت نهاده‌های تولید
۴۷	۶. تحلیلی جامع از بازار مسکن و عوامل تأثیرگذار بر آن در دوره ۱۳۸۶ تاکنون
۴۷	الف) سال ۱۳۸۶
۴۹	داستان کوتاه
۵۰	ب) سال ۱۳۸۷
۵۵	ج) سال ۱۳۸۸
۵۷	د) سال ۱۳۸۹
۵۸	تحلیل رشد صدور پروانه‌های ساختمانی
۶۲	۷. آخرین وضعیت بازار مسکن
۶۳	افزایش شدید اجاره بها
۶۳	شروع رشد اندک و پیوسته قیمت

۶۴	افزایش نسبی معاملات
۶۵	وضعیت پول لازم‌ها
۶۵	وضعیت تقاضای سرمایه‌گذاری- سوداگری
۶۶	وضعیت واحدهای ساخته شده بدون مشتری
۶۶	تفاوت رکود انواع املاک و مناطق مختلف شهری
۶۷	رفت و آمد به مشاوران املاک
۶۷	رشد پیش فروش ها
۶۷	وضعیت کلان اقتصادی و تحریم ها
۶۷	تردیدها نسبت به آینده نرخ ارز
۶۸	وضعیت تقاضا برای وام مسکن
۶۸	جمع بندی
۷۰	۸. رابطه بین بازار رهن و اجاره و بازار خرید و فروش
۷۰	بازدهی اقتصادی اجاره مسکن
۷۱	تحولات بازار رهن و اجاره در سالهای اخیر
۷۴	بازار رهن و اجاره در سالهای آینده
۷۷	۹. تاثیرگذاری مسکن مهر بر بازار مسکن
۷۸	آماري در رابطه با مسکن مهر
۷۹	برآورد پیشرفت طرح مسکن مهر
۸۲	تاثیر مسکن مهر بر روی بانک مسکن
۸۳	جمع بندی
۸۵	۱۰. اثر طرح هدفمندسازی یارانه ها بر بازار مسکن
۸۸	۱۱. جمع‌بندی و پیش بینی آینده بازار مسکن
۹۴	۱۲. دریافت بازخور؛ مسئولیت نویسنده و معرفی گزارش آتی
۹۵	۱۳. مراجع



مقدمه

مسکن یکی از بخش‌های مهم اقتصاد ایران است که وضعیت آن برای همه مردم، مهم است. برخی از افزایش قیمت‌ها در این حوزه خوشحال می‌شوند و عده‌ای از کاهش قیمت‌ها، برخی از رونق و شاید عده‌ای از رکود. بخش عمده‌ای از سرمایه‌گذاری سالانه در تشکیل دارایی ثابت^۱ و سرمایه‌گذاری بلندمدت شخصی خانوارهای ایرانی^۲ و نیز بخش قابل توجهی از سرمایه‌گذاری در دارایی ثابت شرکت‌های ایرانی، مربوط به این بخش است. تورم، رکود و یا رونق مسکن توسط اکثریت مردم دنبال می‌شود و از جذابیت خبری خاصی برخوردار است. از سوی دیگر، مبحث اجاره بها برای کسانی که سرمایه لازم برای حضور در بخش سرمایه‌گذاری مسکن را ندارند، اهمیت دارد.

در سطح اقتصاد کلان نیز، بخش ساختمان معمولاً بیش از ۴۰٪ از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی سالانه و ۵٪ تولید ناخالص داخلی را به خود اختصاص می‌دهد. بیش از ۱۲۰ رشته صنعتی با این بخش در ارتباط است و رونق-رکود آن تأثیر مهمی در کل اقتصاد کشور برجای می‌گذارد. بخش عرضه‌ی مسکن نیاز و وابستگی اندکی به واردات دارد و از سوی دیگر، نیازمند نیروی انسانی با مهارت، آموزش و تحصیلات متوسط و حتی اندک است. فرایند تولید محصول در آن میان‌مدت و حتی کوتاه مدت است (در مقایسه با سرمایه‌گذاری صنعتی) و با سرمایه اندک نیز، امکان تولید وجود دارد. در حدود ۱۱٪ از نیروی کار فعال کشور، در این حوزه و یا صنایع وابسته مشغول به کار هستند. در حدود ۲۵٪ سبد هزینه خانوار ایرانی نیز مربوط به مسکن است.^۳

۱- بر اساس آمار منتشر شده توسط بانک مرکزی، در سال ۱۳۸۳، ۴۰٪ تشکیل سرمایه ثابت در بخش "ساختمان" (شامل ساختمان در بخش صنعت و کشاورزی) بوده است که این میزان به ۵۶٪ در سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است.

۲- چنین عنوان می‌شود که حدود ۹۰٪ سرمایه‌گذاری شخصی ایرانی‌های در حوزه مسکن است. یا برآورد تقریبی می‌توان این ادعا را تأیید کرد.

۳- این سهم هزینه‌ای در سبد هزینه خانوارهای ایرانی بالاترین هزینه بین ۱۲ گروه کالاها و خدماتی است که در سبد مصرف خانوارهای ایرانی قرار دارد. بعد از هزینه مسکن، تنها گروه کالایی که سهم قابل قیاسی در هزینه خانوارها به خود اختصاص می‌دهد، هزینه مربوط به خوراکی‌ها و نوشیدنی‌ها است که حدود ۲۵٪ از هزینه هر خانوار ایرانی را شامل می‌شود.