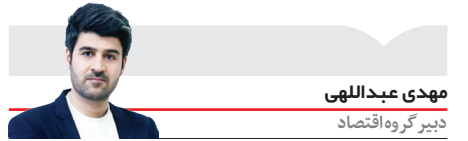




تهران در شاخص نسبت قیمت مسکن به درآمد جزء گران ترین شهرهای دنیاست، عرضه زیاد مسکن راه اصلی بهبود این شرایط است

# تهران پنجمین شهر گران دنیا در مسکن



مهدی عبداللهی  
دبیر گروه اقتصاد

بازار مسکن از سویی به عنوان سرپناه و نیاز اولیه خانوار محسوب شده که نوسان های قیمتی و به ویژه افزایش سریع قیمت در این بازار می تواند تضمین دسترسی آحاد مردم به مسکن را که از جمله آرمان های توافق شده در قانون اساسی کشورمان (اصول ۳۱، ۳ و ۴۳) است، مورد چالش اساسی قرار دهد و حتی ممکن است به عنوان تهدید برای امنیت نیز مطرح شود. از سوی دیگر مسکن یک دارایی است که تصمیمات اصلی عوامل اقتصادی به ویژه خانوارها آن را تحت تاثیر قرار می دهد؛ به طوری که با تغییرات و نوسان های شدیدی که در قیمت مسکن طی کوتاه مدت به ویژه در کشورمان ایجاد می شود، انتخاب مسکن به عنوان دارایی به منظور حداکثرسازی مطلوبیت دارایی ها، ثروت برخی خانوارها و افراد را در مقایسه با دیگران به طور چشمگیری افزایش می دهد که همین موضوع می تواند موجب افزایش فاصله و شکاف طبقاتی شود. در گزارش پیش رو با استفاده از داده های آماری پایگاه داده های آنلاین نامیبو (numbeo) که بر مبنای داده های صندوق بین المللی پول تهیه شده و وضعیت قدرت خرید مسکن توسط خانوارها را در ۱۰۶ کشور و ۴۵۸ شهر بزرگ جهان مورد بررسی قرار داده، تحلیل کرده ایم. نتایج قابل تامل است، ایران در بین ۱۰۶ کشور جهان از لحاظ دسترسی خانوار به مسکن یا نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار شرایط نامطلوبی داشته و در رتبه هفتم جهان است که قیمت مسکن معادل ۳۰ سال درآمد خانوار است. همچنین شهر تهران نیز در بین ۴۵۸ شهر، رتبه پنجم جهان را دارد که خانوار با درآمد فعلی برای صاحب خانه شدن باید ۴۰ سال صبر کند. این ۳۰ سال و ۴۰ سال برای خانه دار شدن در حالی است که در برخی کشورها و شهرهای مورد اشاره در این گزارش، زمان خانه دار شدن خانوارها بین دو تا چهار سال است.

## قدرت خریدی که آب رفت

یکی از شاخص هایی که وضعیت بازار مسکن و قدرت خرید را به خوبی نشان می دهد، شاخص توان پذیری (دسترسی) مسکن خانوار است. این شاخص از نسبت ارزش خرید یک واحد مسکونی ۷۵ مترمربعی به کل درآمد متوسط خانوارهای شهری محاسبه می شود و مفهوم عدد به دست آمده، قدرت مالی خانوارها در برابر قیمت مسکن برای صاحب خانه شدن را نشان می دهد. در واقع اگر متوسط درآمد سالانه خانوار در مناطق شهری را بر متوسط قیمت یک واحد مسکونی ۷۵ متری تقسیم کنیم، عددی به دست می آید که به آن شاخص دسترسی به مسکن گفته می شود. هر چقدر قیمت مسکن تحت تاثیر جهش های دوره ای افزایش پیدا کند و قدرت خرید خانوارها متناسب با آن افزایش پیدا نکند، شاخص دسترسی به مسکن افزایش پیدا کرده و در نتیجه، دسترسی خانوار به مسکن سخت تر می شود. بررسی ها نشان می دهد میزان پس انداز خانوار برای صاحب خانه شدن در اغلب کشورها معادل ۳۰ درصد کل درآمد خانوارهاست؛ بنابراین، به منظور محاسبه طول طبیعی دوره انتظار برای خرید مسکن باید شاخص دسترسی به مسکن سه برابر شود. به عبارتی دیگر طول دوره انتظار مدتی است که بدون تغییر قیمت مسکن، فرد بتواند با پس انداز ۳۰ درصد از درآمد خود صاحب خانه شود.

بر اساس محاسبات وزارت راه و شهرسازی، شاخص دسترسی به مسکن در مناطق شهری ایران طی سال های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۵ بین ۴ تا ۶ و شاخص طول دوره انتظار نیز طی این مدت بین ۱۲ تا ۱۸ سال در نوسان بوده است. با توجه به اینکه وزارت راه و شهرسازی داده های آماری مربوط به شاخص دسترسی و طول دوره انتظار را طی چهار سال اخیر منتشر نکرده، اگر مبنای محاسبات شاخص دسترسی به مسکن و شاخص طول دوره انتظار را داده های آماری مرکز آمار ایران (داده های قیمت مسکن در مناطق شهر و درآمد و هزینه خانوار، قرار دهیم، این اعداد چندانی تغییر نخواهد یافت؛ چرا که بر اساس داده های آماری مرکز آمار ایران، طی سال گذشته میانگین درآمد خانوارهای شهری کشور حدود ۵۴ میلیون و ۱۰۰ هزار تومان (ماهانه ۴/۵ میلیون تومان) و میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهرهای کشور نیز حدود ۴/۸ میلیون تومان بوده است. بر این اساس اگر خانوار شهری برای خرید مسکن ۷۵ متری در سال ۹۸ کل درآمد ۵۴ میلیون تومانی خود را پس انداز می کرد، شاخص دسترسی به مسکن حدود ۶/۷ خواهد بود. به عبارتی دیگر با در نظر گرفتن میانگین درآمد سالانه ۵۴ میلیون تومانی (یا ۴/۵ میلیون تومانی در ماه)، خانوارهای شهری ایران بدون افزایش قیمت می توانند یک واحد مسکونی ۷۵ متری را بعد از ۶ سال و حدود ۷ ماه خریداری کنند. همچنین در خصوص طول دوره انتظار، اگر خانوارهای شهری کشور ۳۰ درصد درآمد سالانه خود را پس انداز کنند، بعد از ۲۲ سال و ۴ ماه می توانند یک واحد مسکونی ۷۵ متری را خریداری کنند.

اما ارقام ۶/۷ سال و ۲۲/۴ سال برای کل دهک های درآمدی و در واقع رقم میانگین بود، اما اگر این دو شاخص را به طور جدی نگاه برای دهک های مختلف محاسبه کنیم، ارقام به شکلی دیگری خواهد بود، به طوری که در حالی میانگین شاخص دسترسی به مسکن در سال گذشته برای همه دهک ها حدود ۶/۷ سال است که این میزان برای دهک اول ۱/۸ سال، برای دهک دوم ۱۲ سال، برای دهک سوم ۱۱ سال، برای دهک چهارم ۹/۳ سال، برای دهک پنجم ۸/۴ سال، برای دهک ششم ۷/۳

سال، برای دهک هفتم ۶/۴ سال، برای دهک هشتم ۵/۶ سال، برای دهک نهم ۴/۵ و برای دهک دهم ۲/۹ سال خواهد بود. همچنین طول دوره انتظار برای خرید مسکن که زمان دقیق تر خانه دار شدن خانوارها را نشان می دهد (با پس انداز ۳۰ درصد درآمد سالانه)، در حالی برای کلیه دهک ها ۲۲/۴ سال بوده که این میزان برای دهک یک ۶/۱۴ سال، برای دهک دوم ۴۳/۲ سال، برای دهک سوم ۳۶/۶ سال، برای دهک چهارم ۳۰/۹ سال، برای دهک پنجم ۲۷/۹ سال، برای دهک ششم ۲۴/۵ سال، برای دهک هفتم ۲۱/۳ سال، برای دهک هشتم ۱۸/۷ سال، برای دهک نهم ۱۵ و برای دهک دهم هم ۹/۶ سال خواهد بود.

## رتبه ۷ ایران در گرانی مسکن

در مطلب پیشین در خصوص شاخص دسترسی به مسکن و طول دوره انتظار خانه دار شدن در کشور بر اساس داده های آماری سال ۱۳۹۸ بحث کردیم. اما اخیرا پایگاه داده های آنلاین نامیبو (numbeo) که از مراجع معتبر در زمینه انتظار آمارهای بین المللی است، بر اساس محاسبات خود از داده های صندوق بین المللی پول، مقایسه ای بین قدرت خرید مسکن شهروندان ۱۰۶ کشور جهان انجام داده که نتایج آن بسیار قابل تامل است. بر اساس محاسبات این پایگاه آماری، در پایان نیمه اول سال جاری میلادی، شاخص دسترسی به مسکن یا نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار در کشورهای عربستان سعودی حدود ۲/۷، در پورتوریکو حدود ۳/۷، در ایالات متحده حدود ۳/۷، در آفریقای جنوبی ۴/۶، در فلسطین ۴/۶، در امارات ۵/۱، در قطر ۶، در عمان ۶/۱، در ایسلند ۶/۶ و بلژیک ۶/۹ بوده است. به عبارتی دیگر در کشورهای مذکور با ۳ تا ۷ سال پس انداز درآمد خانوار می تواند صاحب مسکن شود. با این حال برعکس این کشورها که صاحب خانه شدن در آنها نسبتا آسان است، اما طبق این گزارش کشورهایی هم هستند که شهروندان آنها مجبورند برای صاحب خانه شدن ۳۰ تا ۶۰ سال همه درآمد خود را پس انداز کنند. در این خصوص نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار در سوریه ۶۳/۴، در هنگ کنگ ۴۳/۵، در کامبوج ۳۹/۹، در کنیا ۲۶/۳، در سریلانکا ۳۵ و در فیلیپین نیز ۲۹/۹ است. اما در رتبه هفتمی این رده بندی و در میان کشورهای که خانه دار شدن شهروندان در آنها بسیار سخت است، کشورمان ایران قرار دارد که نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار در نیمه اول سال ۲۰۲۰ حدود ۲۹/۸ بوده است. پس از ایران، چین با ۲۸/۴ در رتبه هشتم و تایوان و نپال هر کدام با ۲۴/۲ در رتبه های نهم و دهم جهان در بین ۱۰۶ کشور ارزیابی شده اند. بر اساس آمارهای جدول، در کنار سوریه، ایران، آرژانتین و کنیا، اغلب کشورهای رتبه یک تا ۲۰ که شاخص دسترسی به مسکن یا نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار در آنها وضعیت نامناسب داشته و دسترسی به مسکن در آنها دشوار است، عمدتا کشورهای شرق و جنوب آسیا هستند. برعکس این کشورها، در اغلب کشورهای عضو اتحادیه اروپا، آمریکا و برخی کشورهای عربی شاخص دسترسی به مسکن ملکی وضعیت نسبتا مطلوبی دارد. همچنین در بین همسایگان غیرعرب کشورمان، شاخص مذکور در کشور ترکیه ۸/۵، در روسیه و هند ۱۱/۳، در افغانستان ۱۲/۳، در پاکستان ۱۲/۵ و در آذربایجان نیز ۱۶/۵ است.

## تهران رتبه ۵ جهان در میان ۴۵۸ شهر

اما پایگاه داده های آنلاین نامیبو (numbeo) در کنار رده بندی کشورها، یک رده بندی نیز از بزرگ ترین شهرهای کشورهای مختلف در زمینه نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار یا شاخص دسترسی به مسکن انجام داده است. بر اساس رده بندی این پایگاه داده ها، در نیمه اول سال جاری میلادی، از میان ۴۵۸ شهر ارزیابی شده، نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار در شهرهای آمریکا عمدتا با ۲ تا ۳ سال، بهترین شرایط را داشته و پس از شهرهای این کشور، شهرهایی از استرالیا، امارات، کانادا، مکزیک، نیوزلند و دانمارک قرار دارند که در آنها خانوار می تواند با پس انداز درآمد ۶ تا ۱۲ سال صاحب خانه شود.

در میان شهرهایی که قیمت مسکن در آنها شرایط بحرانی دارد و کمترین خانواری از طبقه کم درآمد و حتی برخی خانوارهای طبقه متوسط می تواند با دو یا سه دهه پس انداز صاحب خانه شود، در رتبه های اول تا دهم شهرهای دمشق سوریه، شژن چین، هنگ کنگ، پکن چین، تهران، بمبئی هند، شانگهای چین، گوانگژو چین، تایپه تایوان و پنومپن کامبوج قرار دارند، به طوری که نسبت قیمت مسکن به درآمد در شهر دمشق ۷۰/۷، در شژن ۴۶/۳، در هنگ کنگ ۴۳/۵، در پکن ۴۱/۶، در تهران ۴۰/۴، در بمبئی ۳۸/۲، در شانگهای ۳۵/۹، در گوانگژو ۳۴/۴، در تایپه ۳۲/۵ و پنومپن نیز ۳۳/۳ است. به عبارتی در این ۱۰ شهر بین ۳۳ تا ۷۰ سال زمان نیاز است که خانوار بتواند با درآمد فعلی خود صاحب مسکن شود.

## چرا قیمت مسکن افسارگسیخته است؟

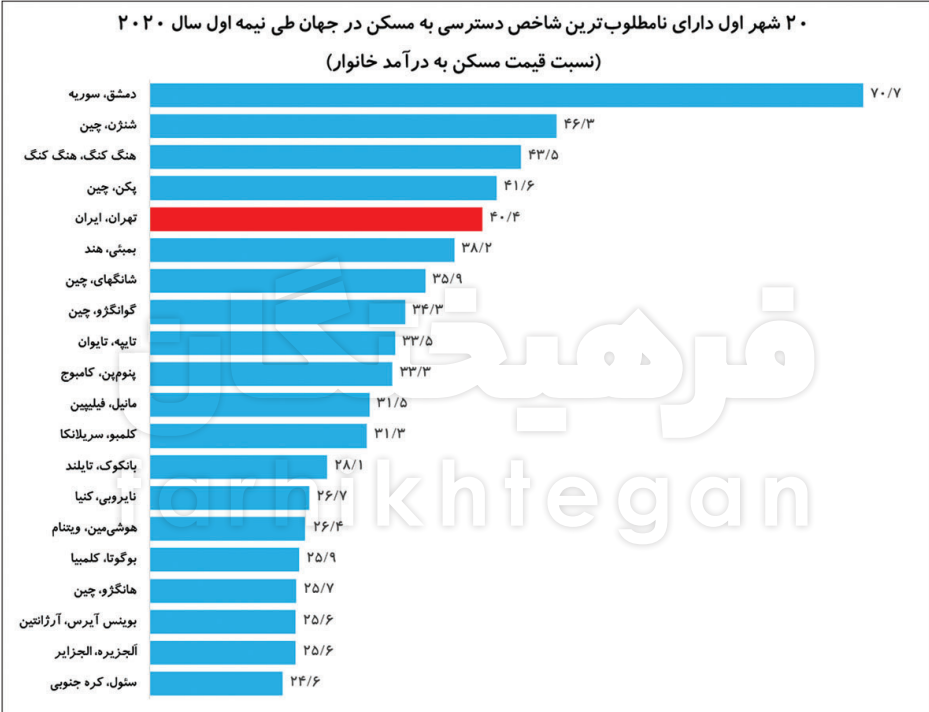
نوسانات قیمتی از مهم ترین چالش های اقتصادی بخش مسکن در ایران است. در خصوص نقش عوامل مختلف بر قیمت مسکن بر اساس آنچه در جدول شماره ۳ خلاصه آنها آمده است، در کشورهای مختلف و از جمله کشورمان، محققان اقتصادی عوامل مختلفی را در این زمینه ذکر کرده اند که می توان همه آنها را در چهار دسته عوامل اصلی شامل سیاست های مالی، پولی، عوامل جمعیتی و عوامل سمت عرضه و تقاضا بررسی کرد. آثار سیاست های مالی بر قیمت مسکن عمدتا از طریق اثرگذاری آن بر درآمد حقیقی قابل تحلیل است. در ایران عمده ترین مسیر اثرگذاری سیاست مالی از طریق نوسان های درآمد های

نفتی روی می دهد. به عبارت روشن تر، با ایجاد شوک نفتی و ورود این درآمدها در بودجه عمومی، تقاضای کل و درآمد حقیقی افزایش می یابد. به این ترتیب، شوک نفتی مثبت از طریق اثر درآمدی و در کنار آن فشار در جهت افزایش قیمت کالاها می تواند باعث افزایش قیمت مسکن شود. سیاست پولی و اعتباری می تواند از دو مسیر باعث تغییر قیمت مسکن شود. از یک سو، سیاست های انبساطی پولی به طور معمول با افزایش قدرت وام دهی بانک ها همراه است و این موضوع به مفهوم کاهش محدودیت های اعتباری است. بخشی از این کاهش محدودیت ها متوجه بازار مسکن می شود و زمینه افزایش قیمت را فراهم می سازد. از سوی دیگر، چنانچه سیاست پولی انبساطی با کاهش نرخ سود سپرده ها و تسهیلات بانکی همراه باشد به دلیل اینکه نرخ سپرده های بانکی بخشی از هزینه مالکیت مسکن را تشکیل می دهد، بنابراین این سیاست می تواند با کاهش هزینه مالکیت در جهت افزایش قیمت مسکن عمل کند. عوامل جمعیتی علی رعم آثار می که می تواند بر قیمت مسکن داشته باشد، اما انتظار این است تغییرات جمعیتی و آثار آن در بلندمدت ظاهر شود. در ارتباط با عوامل سمت عرضه نیز می توان به نقش هزینه ساخت و قیمت زمین اشاره کرد که تاثیر عمده ای روی قیمت نهایی مسکن می گذارند. اما در سوی دیگر، در بخش تقاضا نیز مطالعات مختلف در ایران نشان می دهد، به دلیل نبود اهرم ها و ابزارهای کنترلی همچون مالیات بر عایدی مسکن، مالیات بر خانه های خالی، مالیات بر زمین و مالیات بر واحدهای مسکونی لوکس، با افزایش تقاضای سرمایه ای و سفته بازی، بخش قابل توجهی از افزایش قیمت مسکن از این ناحیه اتفاق می افتد. در حال حاضر نیز نتایج مطالعات نشان می دهد در ایران سهم تقاضای سرمایه ای از کل تقاضای مسکن از حدود ۲۰ درصد در سال ۱۳۵۵ به حدود ۷۰ درصد و سهم تقاضای مصرفی نیز طی این مدت از ۸۰ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۳۰ درصد در چند سال اخیر رسیده است.

بر این اساس، دستاوردهای تجربی فوق که در جدول شماره ۳ نیز به طور خلاصه به آنها اشاره و دسته بندی شده اند، نشان می دهد که سیاست های کنترل نوسانات بازار مسکن باید در برگیرنده تقویت روند عرضه واحد مسکونی، کنترل سفته بازی در بازار زمین و مسکن و کنترل هزینه های ساخت باشد. همچنین در ادامه به متغیر جدیدی که در افزایش التهاب در بازار مسکن ایران نقش دارد، اشاره می شود. نقش بازار سرمایه موضوعی است که در جدول ۳ هم به آن اشاره شده، البته به نظر می رسد با توجه به عدم فراگیری بازار سرمایه در ایران و نبود داده های جامع از فعالیت های این بازار در سال های گذشته، کمتر به این موضوع پرداخته شده بود که در گزارش حاضر مستقلا به این موضوع نیز پرداخته ایم.

## معمای بورس و افزایش قیمت مسکن

سوالی که این روزها بیش از پیش تکرار می شود، این است که آیا بورس عامل تورم است یا تورم عامل جهش بورس است یا اینکه هر دو به نحوی بر یکدیگر مؤثرند؟ چه چیزی در این گزارش تورم عمومی نیست، بلکه افزایش قیمت ها در بازار مسکن بوده که مدنظر است. اما به هر روی بخش مسکن از بخش های پیشروان در تورم های عمومی محسوب شده که می توان به محض مشاهده روند صعودی در بازارها انتظار افزایش قیمت در آن را نیز داشت. در مطالعاتی که تا قبل از بحران اخیر انجام شده بود با توجه به همبستگی معکوس داده های بازار مسکن و شاخص بازار سهام این نتیجه برداشت می شد که بالا رفتن بازار سهام به عنوان بازاری موازی با بازار مسکن می تواند عاملی کاهش دهنده برای قیمت مسکن محسوب شود و ضربه گیر تورم برای آن باشد. اما بحران اخیر از آن روی که داده های جدیدی را برای اولین بار در اقتصاد کشور ثبت کرد، پیش فرض هایی مبنی بر تاثیر پذیری (ایجاد روند صعودی) بازار مسکن از بازار سهام را نه به شکلی که در گذشته وجود داشته، بلکه کاملا برعکس آن را تصدیق می کند. این تاثیر پذیری از کانال ایجاد تورم می تواند به این شکل باشد که اولاً کالاها تولید شده توسط شرکت های بورسی همگی ماهه ازای خارجی دارند و زمانی که انتظار افزایش قیمت سهام مثلا فولاد وجود دارد، به تبع آن انتظار بالا رفتن قیمت تولیدات این کارخانه نیز وجود دارد. در ادامه وقتی صنعت فولاد ۲۰ تا ۳۰ درصد از صنعت سخت ساز را تشکیل می دهد، بنابراین بالا رفتن قیمت فولاد به معنی بالا رفتن قیمت مسکن نیز است. این مساله یک جنبه از اصل آرینتراز است و از منظری دیگر اصل آرینتراز تأیید می کند که در بلندمدت بازده دارایی ها به هم نزدیک شده و در یک نقطه قرار می گیرند. دوم آنکه بازار بورس در ایران طی یک سال اخیر و به ویژه در سال جاری با سودهای نجومی که خلق کرده، خود به خود به افزایش انتظارات تورمی در دیگر بازارهای موازی مثل مسکن دامن زده و خواهد زد. سومین مورد نیز آنکه سازیری نقدینگی ها به بازار سهام در کوتاه مدت موجب کاهش تقاضا در بازارهای موازی شده و در میان مدت عرضه نیز به دلیل نبود تقاضا کاهش پیدا کرده، اما در بلندمدت تقاضاهای سرمایه و مصرفی مجددا به بازار مسکن بازگشته و زمانی که با کمبود عرضه در این بازار مواجه شوند به طور قطع بالا رفتن قیمت در آن را می پذیرند. بازهم لازم به ذکر است که همچنان فرضیه تاثیر تورم سهام بر دیگر بازارها مانند مسکن نیازمند مطالعات بیشتر و پیاده سازی داده ها بوده، اما علی الحساب و بر اساس آنچه در حال اتفاق افتادن است و برحسب اینکه برخی اقتصاددانان کشور نیز در خصوص آن به نقطه نظر مشترک رسیده اند، موارد بالا به عنوان یک فرض محتمل در کنار عوامل دیگری که در خصوص آنها بحث شد، در افزایش قیمت مسکن مؤثر هستند.



شرح	میانگین درآمد سالانه خانوار شهری (تومان)	میانگین قیمت یک واحد ۷۵ متری در شهرهای کشور (تومان)	شاخص دسترسی (سال)	طول دوره انتظار (سال)
کل	۵۴,۱۰۰,۷۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۶٫۷	۲۲٫۴
دهک اول	۱۹,۷۲۱,۹۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۱۸٫۴	۶۱٫۴
دهک دوم	۲۸,۰۱۵,۲۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۱۳	۴۳٫۲
دهک سوم	۳۳,۱۰۴,۴۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۱۱	۳۶٫۶
دهک چهارم	۳۹,۱۹۷,۴۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۹٫۳	۳۵٫۹
دهک پنجم	۴۳,۴۶۹,۴۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۸٫۴	۲۷٫۹
دهک ششم	۴۹,۵۱۵,۳۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۷٫۳	۲۴٫۵
دهک هفتم	۵۶,۷۷۶,۹۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۶٫۴	۲۱٫۳
دهک هشتم	۶۴,۷۴۳,۱۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۵٫۶	۱۸٫۷
دهک نهم	۸۰,۵۹۲,۱۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۴٫۵	۱۵
دهک دهم	۱۱۵,۹۰۹,۶۰۰	۳,۶۳,۳۸۲,۵۰۰	۲٫۹	۹٫۶

توضیح: میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در مناطق شهری کشور در سال ۹۸ حدود چهار میلیون و ۴۸۵ هزار تومان بوده است

منبع: داده های مرکز آمار ایران

رتبه	کشور	نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار	رتبه	کشور	نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار
۱	سوریه	۶۳٫۴	۷۴	اسپانیا	۹٫۶
۲	هنگ کنگ	۴۳٫۵	۷۶	آلمان	۹٫۴
۳	کامبوج	۳۹٫۹	۷۸	سوئد	۹
۴	کنیا	۳۶٫۳	۷۹	عراق	۹
۵	سریلانکا	۳۵	۸۳	فنلاند	۸٫۷
۶	فیلیپین	۲۹٫۹	۸۴	نروژ	۸٫۷
۷	ایران	۲۹٫۸	۸۶	سوئیس	۸٫۵
۸	چین	۲۸٫۴	۸۷	ترکیه	۸٫۵
۹	تایوان	۲۶٫۲	۸۸	بحرین	۸٫۳
۱۰	نپال	۲۴٫۲	۸۹	کانادا	۸٫۲
۱۶	کره جنوبی	۱۹٫۴	۹۷	بلژیک	۶٫۹
۲۴	آذربایجان	۱۶٫۵	۹۸	ایسلند	۶٫۶
۳۴	فرانسه	۱۴٫۱	۹۹	عمان	۶٫۱
۴۲	ژاپن	۱۳٫۳	۱۰۰	قطر	۶
۴۶	پاکستان	۱۲٫۵	۱۰۱	امارات متحده عربی	۵٫۱
۴۹	افغانستان	۱۲٫۳	۱۰۲	فلسطین	۴٫۶
۵۹	هند	۱۱٫۳	۱۰۳	آفریقای جنوبی	۴٫۲
۶۰	روسیه	۱۱٫۳	۱۰۴	ایالات متحده	۳٫۷
۷۲	ایتالیا	۹٫۸	۱۰۵	پورتوریکو	۳٫۷
۷۳	انگلیس	۹٫۶	۱۰۶	عربستان سعودی	۲٫۷

منبع: محاسبات پایگاه داده های آنلاین نامیبو (numbeo) از داده های صندوق بین المللی پول

محققان	محدوده زمانی و مکانی	متغیرهای معنادار
جود و وینکلر (۲۰۰۲)	آمریکا ۱۹۹۸-۱۹۸۴	رشد جمعیت (+)، تغییرات درآمد خانوار (+)، هزینه ساخت (+)، نرخ بهره (-)
شن و همکاران (۲۰۰۳)	پکن و شانگهای ۲۰۰۳-۱۹۹۷	پکن: درآمد خانوار (+)، موجودی مسکن خالی (-)؛ شانگهای: قیمت سهام (+)، GDP (-)
عسکری، چگنی (۱۳۸۵)	ایران ۱۳۸۵-۱۳۷۱	شاخص بورس (-)، قیمت زمین (+)، نرخ بهره (+)، قیمت طلا (+)، مخارج خانوار (+)، تورم دوره قبل به نمایندگی از انتظارات تورمی (+)
هادی زاده، جعفری (۱۳۸۶)	ایران ۱۳۸۴-۱۳۷۳	درآمد (+)، نقدینگی (+)، هزینه ساخت (+)، تورم (+)، قیمت سهام (-)، ساختمان تکمیل شده (-)
صباغ کرمانی، احمدزاده و موسوی نیک (۱۳۸۹)	تهران ۱۳۸۵-۱۳۷۳	قیمت زمین (+)، درآمد (+)، هزینه ساخت (+)، قیمت دوره قبل (+)، نرخ سود بانکی (-)
سوری، حیدری و افضلی (۱۳۹۰)	ایران ۱۳۸۶-۱۳۷۰	درآمد سرانه (+)، رشد نقدینگی (+)، مجوزهای صادره (+)، نقدینگی (مثبت با وقف)، نرخ سود بانکی (-)
موسوی و درودیان (۱۳۹۴)	ایران ۱۳۸۸-۱۳۷۰	نرخ بهره حقیقی (-)، بازدهی دارایی های جایگزین (طلا، ارز سهام) (-)، بالا بودن سرانه ساختمان های مسکونی تکمیل شده (-)، نقدینگی (مثبت با وقف)، هزینه ساخت (+) قیمت زمین (+)
اسدپور (۱۳۹۸)	ایران ۱۳۹۲-۱۳۷۰	نااطمینانی تورم (+)، نرخ بهره بانکی (+)، نقدینگی (+)، تولید ناخالص داخلی و درآمد ملی (+) قیمت سهام (-) و تسهیلات بانکی بخش مسکن (-) کشتش قیمت مسکن نسبت به درآمد سرانه خانوار حجم پول، شاخص قیمت سهام در بلندمدت بیشتر از کوتاه مدت است.

منبع: موسوی و درودیان (تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تهران، ۱۳۹۴) و مطالعات گزارش حاضر