



- مدیرمسئول:**
- محمد امین ایمانچانی
- قائم مقام مدیرمسئول:**
- مسعود فروغی
- سردبیر:**
- محمد زعیب زاده
- تلفن و فکس:**
- ۰۲۱) ۶۲۹۹۹۹۵
- کدپستی:**
- ۱۱۳۵۳۳۱۱۶
- چاپ:**
- چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی
- نشانی:**
- خیابان حافظ، پایین تر از جمهوری
  - روبه روی ساختمان بورس
  - ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم

خواب عمیق بازار مسکن دو ساله شد، تعداد معاملات در تهران به حدود ۳۵۰۰ رسید

# بازار مسکن در کما



بر اساس آخرین گزارش بانک مرکزی ایران، طی یک سال اخیر تعداد ماهانه معاملات مسکن در شهر تهران به طور میانگین به ۳۵۰۰ فقره رسیده است؛ عددی که در اوج خود یعنی در سال های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۷ بین ۱۲ تا ۱۹ هزار فقره نیز بوده است. تعداد معاملات مسکن گرچه سقوط آزاد شدیدی را تجربه کرده، اما رشد قیمت به تبع شرایط اقتصاد کلان و همچنین هزینه های ساخت و ساز همچنان ادامه دارد. بر اساس آمارهای بانک مرکزی از معاملات مسکن، در شهر تهران رشد قیمت یکساله مسکن در مردادماه ۱۶٫۸ درصد، نرخ رشد اجاره بهای مسکن پایتخت ۴۵٫۵ و این مقدار در مناطق شهری کشور ۴۹ درصد بوده است. در مجموع بازار مسکن در مردادماه و به طور کلی طی یک سال اخیر وضعیت عجیب و غریبی را تجربه کرده است. رشد آرام قیمت در شرایط رکود تورمی و رشد ادامه دار اجاره بهای مسکن شرایط خاصی را در این بازار حاکم کرده است. به نظر می رسد اگر در ماه های آینده اقتصاد ایران با شوک خارجی به اندازه خروج آمریکا از برجام در سال ۱۳۹۷ مواجه نشود، شرایط رکودی همچنان بر بازار مسکن حاکم خواهد بود. مساله حائز اهمیت دیگر، دست فرمان دولت چهاردهم در حوزه مسکن است. گرچه شخص رئیس جمهور در مناظره های انتخاباتی به موضوعات بسیار کلی در خصوص جهت گیری این دولت در حوزه مسکن اشاراتی داشته، اما هنوز خبری از جهت گیری وزیر راه و شهرسازی و برنامه های عملیاتی این وزارتخانه در خصوص نقش و اثرگذاری دولت در بازار مسکن نیست. آنچه واضح است، گرچه دولت چهاردهم تکالیف قبلی دولت سیزدهم را تکمیل خواهد کرد، اما قطعاً بازنگری های جدی در موضوع نهضت ملی مسکن خواهد داشت. به هر حال ضروری است بازنگری های دولت چهاردهم منجر به عقب گرد در ساخت مسکن نشود و اگر راهکاری در دسترس است، باید لوازم تسهیل ساخت و ساز از سوی مردم و انبوه سازان را فراهم کند. تسهیل دسترسی مردم به زمین و تسهیل فرآیند اعطای مجوز ساخت و ساز (کاهش فرآیند بروکراسی ساخت و ساز) از جمله این موضوعات می تواند باشد.

## ساخت و ساز همچنان زیر ۵۰۰ هزار واحد

بازار مسکن ایران بین سال های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ یک رکورد عمیق را تجربه کرد. آمارها نشان می دهد رکود بخش ساخت و ساز در آن سال ها به قدری عمیق بوده که تعداد صدور پروانه مناطق شهری کشور به کف سال ۱۳۸۳ برگشته است. با التهايات ارزى اواخر سال ۹۶ و اوایل سال ۹۷، گرچه قیمت ها در بازار مسکن سر به دلک کشید اما همچنان در بخش عرضه رشد قابل ملاحظه ای رخ نداد، به طوری که تعداد پروانه های ساختمانی و تعداد واحدهای درج شده در آن در حالی از ۲۰۰ هزار فقره و ۷۵۰ هزار فقره در سال های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲ به ۱۲۰ هزار و ۳۳۰ هزار فقره رسیده بود که در سال ۱۳۹۷ نیز رشد ناچیزی را تجربه کرد. این وضعیت در سال ۹۸ نیز با شیوع کووید ۱۹ بازم تعریفی نداشته تا اینکه در سال ۱۳۹۹ و همزمان با اجرای طرح اقدام ملی مسکن، صدور پروانه به ۱۷۴ هزار و تعداد واحدها به ۴۹۰ هزار فقره رسید. وضعیت سال ۱۳۹۹ در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ ادامه نیافت و روند ساخت و ساز به میانگین سال های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ بازگشت. اما در سال ۱۴۰۲ روند ساخت و ساز کمی بهتر شده و صدور پروانه های ساختمانی نسبت به سال ۱۴۰۱ رشد ۱۲ درصدی داشته، عددی که تعداد واحدهای مسکنی درج شده در پروانه ها را به حول و حوش ۴۷۰ هزار واحد می رساند. این عدد هرچند با تکلیف ساخت یک میلیون مسکن در سال (تکلیف قانون جهش تولید مسکن) و رکورد ساخت و ساز سال ۱۳۹۹ (اجرای طرح اقدام ملی مسکن) فاصله دارد اما به ادعان اغلب کارشناسان واقعیت روی زمین بوده و ضروری است دولت چهاردهم، به جای توقف آن، موانع را اصلاح و رویکرد جدید مبتنی بر تسهیل ساخت و ساز (تسهیل دسترسی به زمین و تسهیل صدور مجوز ساخت) را پیگیری کند. بر اساس این آمارها، تعداد ساخت و ساز گرچه در سال ۱۴۰۲ رشد ۱۲ درصدی داشته اما صدور ۱۴۷ هزار فقره پروانه ساختمانی (برای احداث ۴۶۹ هزار واحد مسکونی) در حالی است که این تعداد در سال ۱۳۹۹ بیش از ۱۷۴ هزار فقره پروانه (برای ساخت ۴۰۰ هزار و ۶۰۰ فقره واحد مسکونی) بوده است. به عبارتی، با وجود تکلیف ساخت یک میلیون مسکن در سال، طی سال گذشته دولت نتوانسته رکورد ساخت و ساز سال ۱۳۹۹ را بزند.

## کاهش ۵۰ تا ۷۰ درصدی معاملات مسکن

نگاهی به داده های معاملات مسکن نشان می دهد طی یک سال اخیر به طور میانگین تعداد معاملات ماهانه مسکن در شهر تهران بین ۳۵۰۰ تا ۳۸۰۰ فقره بوده است. این تعداد، کمترین مقدار معاملات ملکی شهر تهران در چند سال اخیر است. مقایسه این اعداد با تعداد معاملات ملکی سنال های ۱۳۹۵، ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷ نشان می دهد تعداد معاملات فعلی مسکن بین ۵۰ تا ۷۰ درصد کمتر از آن سال ها است، به طوری که در سال های ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷ به طور میانگین ماهانه بین ۱۴ تا ۱۷ هزار فقره معامله ملکی جوش خورده و این تعداد در سال ۱۳۹۷ حدود ۱۲۵۷ هزار فقره بوده است. به عبارتی، تعداد معاملات فعلی بین ۵۰ تا ۷۰ درصد کمتر از سه سال رونق معاملات ملکی یعنی سال های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۷ است. همچنین تعداد معاملات فعلی بین ۴۰ تا ۵۰ درصد کمتر از معاملات مقطع آذرماه ۱۳۹۸ تا مهرماه ۱۳۹۹ و آبان ۱۴۰۰ تا اسفندماه ۱۴۰۱ نیز هست. نگاهی به آمارهای معاملات ملکی تهران نشان می دهد فراز و فرود این معاملات همانند یک دماسنجی است که شرایط اقتصاد کلان و حتی تحولات غیراقتصادی را در درون خود به نمایش می گذارد. جهش تعداد معاملات در سال ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷ و همچنین مقاطعی در سال های ۱۴۰۰، ۱۴۰۱، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۱، آثار برخی تحولات اقتصاد کلان (ثبات نسبی در سال ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶)، رقابت مسکن با بازارهای موازی در سال ۱۳۹۶، انتظارات بالای تورمی در سال ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ و همچنین نیمه دوم ۱۴۰۱ که خوبی نشان می دهد فعالان بازار مسکن اعم از خریداران مصرفی و سرمایه ای تحولات اقتصاد کلان و تحولات غیراقتصادی از جمله شوک های خارجی را رصد می کنند.

صلاح الدین منوچهری و علی اکبر قلی زاده در مقاله ای با عنوان «واکنش سفته بازی در بازار مسکن به شوک های بیرون زا در ایران» در خصوص رفتار معاملاتی خریداران سرمایه ای معتقدند: «بررسی رفتار سفته بازان در توضیح پدیده های بازار مسکن ایران، بسیار با اهمیت بوده و بسیاری از پدیده های نامطلوبی که در این بازار رخ می دهد نیز حاصل فعالیت سفته بازی در بازار مسکن است. سفته بازان در ابتدای دوره رونق، وارد بازار می شوند و از افزایش

قیمت ها، حد اکثر سود را کسب کرده و با پدیدار شدن علائم رکود، به سرعت از بازار خارج می شوند و سرمایه خود را به بازارهای موازی مسکن همچون بانک، بورس، ارز و طلا منتقل می کنند که به نوسانات قیمت مسکن منجر می گردد.» به نظر می رسد شرایط فعلی بازار مسکن که به شرایط رکود تورمی شبیه بوده، نشان می دهد خریداران سرمایه ای غایب بزرگ این بازار هستند. شاید بتوان گفت این وضعیت ناشی از دو اتفاق است. اول اینکه برآورد خریداران سرمایه ای این بوده که شرایط غیراقتصادی (اتفاقات امنیتی و سیاسی) قابل کنترل بوده و نمی تواند منجر به بحران شود. مورد دوم اینکه، به نظر می رسد بخشی از اتفاقات بازار مسکن را باید در عدم پشتیبانی کل های پولی و به طور ویژه عدم پشتیبانی پول (بخش سیلاب نقدینگی) از اتفاقات غیراقتصادی بدانیم. به عبارتی، اگر در یک سال اخیر علی رغم چندین اتفاق سیاسی و امنیتی بی سابقه در کشور و منطقه، اقتصاد ایران با جهش های شدید ارزی روبه رو نشده، این موضوع به کنترل نقدینگی از سوی بانک مرکزی نیز برمی گردد که با اجرای سیاست کنترل ترازنامه بانکی جلوی رشد نقدینگی را گرفته است.

## رشد آرام قیمت مسکن

انتظور که در ادامه تشریح می شود، بازار مسکن در شرایط فعلی درگیر باتلاق رکود تورمی است. از سویی ساخت و ساز همچنان پایین بوده و حتی نتوانسته رکورد سال ۱۳۹۹ را بکشد. از سوی دیگر معاملات به طور بی سابقه ای سقوط کرده و اما همزمان با این وضعیت، قیمت مسکن همچنان به رشد آرام خود ادامه می دهد، به طوری که بر اساس آخرین گزارش بانک مرکزی ایران از وضعیت معاملات مسکن در شهر تهران، در مردادماه امسال میانگین قیمت هر مترمربع مسکن به ۸۸٫۵ میلیون تومان رسیده که حکایت از رشد ۱۶٫۸ درصدی نسبت به مردادماه سال ۱۴۰۲ دارد. آمار قابل تامل این است که طبق نمودار، قیمت مسکن از سال ۱۳۷۰ تا مردادماه ۱۴۰۳ در هیچ دوره چند ساله همچون سال های ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۳ رشد عجیب و غریب بالای ۵۰ درصدی نداشته است. بر اساس این آمارها، رشد قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲ حدود ۶۳ درصد، در سال ۱۴۰۱ بیش از ۳۶ درصد، در سال ۱۴۰۰ حدود ۴۱ درصد، در سال ۱۳۹۹ حدود ۸۲ درصد، در سال ۱۳۹۸ حدود ۶۲ درصد و در سال ۱۳۹۷ حدود ۷۱ درصد بوده است. این آمارها نشان می دهد از سال ۱۳۹۶ تا مردادماه امسال قیمت مسکن با رشد ۱۸ برابری از حدود ۵ میلیون تومان به ۸۸٫۵ میلیون تومان رسیده است.

## باتلاق رکود تورمی

رکود تورمی مسکن بیان کننده این است که در بازار به طور همزمان رکود و تورم را شاهدیم. به عبارتی کاهش تعداد معاملات از طرفی و افزایش آرام قیمت املاک از طرف دیگر در حال وقوع است. در شرایط عادی، در دوره رکود، ثبات یا افزایش اندک قیمت ها را شاهدیم، درحالی که در رکود تورمی افزایش قیمت ها در مقایسه با شرایط مشابه بالاتر است. معمولاً این رشد قیمت ها در دوره رکود ناشی از افزایش هزینه های ساخت مسکن، شرایط اقتصادی کشور از جمله کاهش اقبال به بازار سرمایه و بازار ارز و حدی از انتظارات تورمی در دوره بعد است. در دوره رکود تورمی چون قیمت ها در دوره پیشین و رونق بازار افزایش بالایی داشته، بخش تقاضا قدرت کافی برای حضور در بازار را نداشته، لذا رکود بازار مسکن تا زمان تغییرات قابل توجه در شرایط اقتصاد کلان یا شوک خارجی ادامه خواهد داشت. در دوره رکود به طور معمول تعداد معاملات در بازار مسکن با افت شدیدی مواجه می شود و سرمایه گذاران کمتر اقدام به خرید و فروش می کنند و به طور معمول حضور خریداران واقعی و مصرفی را شاهدیم. برخلاف باور عموم مردم که تصور می کنند در دوره رکود کاهش قیمت مسکن را داریم، نرخ املاک با افزایش هرچند اندک همراه است. به عبارتی در دوره رکود با وجود کاهش معاملات ملکی، افزایش قیمت را شاهدیم اما میزان تغییرات قیمت متفاوت و معمولاً کمتر از نرخ تورم است. به طوری که در دوره رکود بازار مسکن اتفاقات اینچنینی را شاهدیم؛ افت سنگین تعداد معاملات ملکی، افت اندک قیمت ها یا رشد آرام قیمت ها، عدم امکان فروش ملک با شرایط مناسب، کم شدن تعداد جواز به سازندگان و عرضه کنندگان مسکن، افزایش حضور خریداران مصرفی و عقب نشینی خریداران سرمایه ای. در این شرایط به سبب افزایش قیمت ها در دوره قبل و رونق بازار، توان خریدار بسیار کاهش می یابد و میزان معاملات با افت شدیدی همراه می شود. در مجموع رکود تورمی را می توان عمیق ترین حالت رکود در بازار مسکن دانست؛ چراکه با گذر زمان به سبب تورم و افزایش قیمت ها توان مردم برای خرید شدیداً کاهش یافته و این خود عاملی است که بر رکود بازار دامن می زند.

## رکود شدید تر در نوسازها

در سال های اخیر اتفاق قابل تاملی در بازار مسکن ایران رخ داده است. این اتفاق رشد شدید سهم املاک کلنگی از معاملات مسکن و به دنبال آن کاهش شدید سهم نوسازها از معاملات ملکی بوده است. بر اساس این آمارها در سال ۱۳۹۴ که بازار مسکن کشور وارد بحران جدید رشد شدید قیمت ها و رکود ساخت و ساز نشده بود، سهم املاک کلنگی (بالای ۲۰ سال ساخت) از کل معاملات مسکن حدود ۸ درصد و این مقدار برای نوسازها حدود ۵۶ درصد بوده است. در آن سال ها هرچند چندین نوع تسهیلات برای خرید مسکن و تحریک بخش تقاضا در حال اجرا بود، اما سهم املاک کلنگی از معاملات ملکی ناچیز بود. اتفاقی که در سه سال اخیر رخ داده، این است که سهم املاک کلنگی از کل معاملات با رشد عجیبی حالا به بیش از ۲۵ درصد در سال های ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ رسیده و برعکس آن، سهم املاک نوساز که زمانی به ۶۰ درصد نیز نزدیک شده بود، حالا به ۲۷ درصد در مردادماه ۱۴۰۳ رسیده است. افزایش سهم کلنگی ها در نگاه اول شاید نشان از اتفاق خوبی باشد؛ چراکه تصور این است که خریداران املاک کلنگی، سازندگان املاک و بساز و بفروش ها هستند که برای تامین زمین پروژه های ساخت و ساز خود و تجمع املاک در بافت های فرسوده اقدام به خرید این املاک کرده اند. اما همزمانی رکود ساخت و ساز و خروج تقاضاهای مصرفی از بازار مسکن با این اتفاق، حکایت از این دارد که این املاک عمدتاً به قصد سرمایه گذاری خریداری می شوند. اما مشکل به همین جا ختم نمی شود؛ بر اساس عرف قدیمی، قیمت مسکن در شهرها اغلب بر اساس شاخص املاک نوساز تعیین می شد و مالکان سایر گروه های سنی مسکن، قیمت فروش واحدهای خود را بر اساس درصدی پایین تر (معمولاً بین ۲۰ تا ۲۵ درصد پایین تر) از قیمت آپارتمان های نوساز در همان محله تعیین می کردند، اما حالا با افزایش سهم املاک کلنگی، سهم این املاک در تعیین قیمت بازار مسکن افزایش یافته است. توجه داشته باشیم املاک کلنگی عمدتاً به نرخ زمین قیمت گذاری می شوند که قیمت آن (زمین) بالاتر از زیربنای مسکونی است. این موضوع در افزایش قیمت های بازار مسکن نیز اثرگذار

است. موضوع دیگری که در اینجا باید به آن اشاره کرد این است که افزایش سهم املاک کلنگی در معاملات یک هشدار دیگری نیز به بازار دارد، اینکه وقتی املاک کلنگی وارد فرآیند ساخت و ساز نمی شوند، معنی اش این است که سرمایه گذاران مسکن از خواب سرمایه و بازگشت سرمایه ناراضی هستند و ترجیح می دهند کلنگی ها را به نیت خرید سرمایه ای زمین نگه دارند. طولانی بودن فرآیند صدور پروانه و بروکراسی پیچیده و هزینه زای آن و تورم بالای زمین و مصالح ساختمانی از جمله دلایل طولانی شدن مدت زمان خواب سرمایه و تاخیر در بازگشت سرمایه است. اما در خصوص دلیل غیبت سنگین نوسازها باید به این موضوع نیز اشاره کرد که یکی از دلایل سهم پایین این واحدها از معاملات، نبود فایلی نوساز بوده که عمدتاً ناشی از رکود ساخت و ساز در پنج سال اخیر است.

## رکود بازار در غیاب تقاضاهای سفته بازی

بخش مسکن نقش مهمی در اقتصاد ایران دارد. بیش از چند دهه است قیمت مسکن و اجاره بها در ایران با سرعت عجیبی رو به افزایش است و این موضوع باعث شده مردم و سیاستمداران ایران همواره از بحران مسکن صحبت کنند. بر اساس گزارش وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۷۰ متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران حدود ۴۷ هزار و ۵۰۰ تومان بوده که این مقدار حالاً در مرداد ۱۴۰۳ ۸۸٫۵ میلیون تومان یا به عبارتی ۱۸۶۳ برابر شده است. گرچه در این مدت نرخ ارز نیز ۴۲۲ برابر و حداقل دستمزد نیز ۱۴۴۰ برابر شده، اما سوال این است که ریشه این تورم مداوم قیمت مسکن در ایران و همچنین اضافه پرش آن چه بوده است؟ محمد رضا منجدب و همکارانش در مقاله ای با عنوان «اندازه گیری درجه سفته بازی در بازار مسکن (مسکونی) مناطق شهری استان های منتخب ایران: رهیافت اقتصادسنجی فضایی» بیان می دارند در اقتصاد نئوکلاسیک عرضه و تقاضا قیمت مسکن را تعیین می کنند. در سمت عرضه، وام های بانکی،

نرخ بهره (سود) تسهیلات، افزایش قیمت زمین، در دسترس بودن خانه های نوساز و میزان خالی بودن موجودی خانه های موجود بر قیمت مسکن تأثیرگذارند و در سمت تقاضا به عوامل تأثیرگذار دیگری از جمله رشد جمعیت، میزان تزییق دلراهای نفتی به اقتصاد، نیازهای سرمایه گذاری و سطح بالای تورم می توان اشاره کرد. با وجود توضیح دهنده این مدل های سنتی اما آنها بر پیش فرض نادرست تسویه آبی بازار استوارند، به این معنی که قیمت ها تقریباً بلافاصله تنظیم می شوند تا تقاضا و عرضه مسکن در هر مقطع زمانی متعادل شود در مقابل مطالعات اخیر نشان داده که بازار مسکن اغلب ناکارآمد بوده و سفته بازی یکی از مهم ترین عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن است. از دیدگاه این پژوهشگران، بازار املاک و مستغلات به عنوان یکی از مهم ترین فرصت های سرمایه گذاری در ایران همواره با نوسانات سفته بازانه مواجه است. شتاب رشد شاخص قیمت مسکن در ایران به خصوص در برخی دوره های زمانی به صورتی بوده که به نظر نمی رسد تنها ناشی از افزایش تقاضای مصرفی برای مسکن باشد؛ کمتر تحلیلی را می توان یافت که به وجود تقاضای سفته بازی در بازار مسکن ایران اشاره نداشته باشد.

منوچهری و قلی زاده در سال ۱۴۰۱ در پژوهشی با عنوان «واکنش سفته بازی در بازار مسکن به شوک های بیرون زا در ایران» نشان می دهند در سه دهه گذشته به طور متوسط ۲۰ درصد از افزایش قیمت مسکن مربوط به سفته بازی بوده است. عدم اطمینان به بازار سرمایه، کالای امن بودن مسکن، اعتقاد به عدم کاهش قیمت مسکن میان سرمایه گذاران، افزایش تحریم ها و رکود صنعت و عدم سرمایه گذاری در آن و از سویی ورود بخشی از تسهیلات اعطایی در قالب طرح های زود بازده به بخش مسکن موجبات رونق سفته بازی و تبدیل شدن مسکن به کالایی سرمایه ای را فراهم کرده که از عوامل اصلی افزایش قیمت مسکن در ایران به شمار می رود. افزون بر این مسکن در ایران به عنوان تأمین کننده درآمد و رفاه دوران سالمندی نیز عمل می کند، بنابراین تقاضای مصرفی به نوعی جنبه سرمایه ای دارد.

