

## بررسی تحولات بازار مسکن ایران



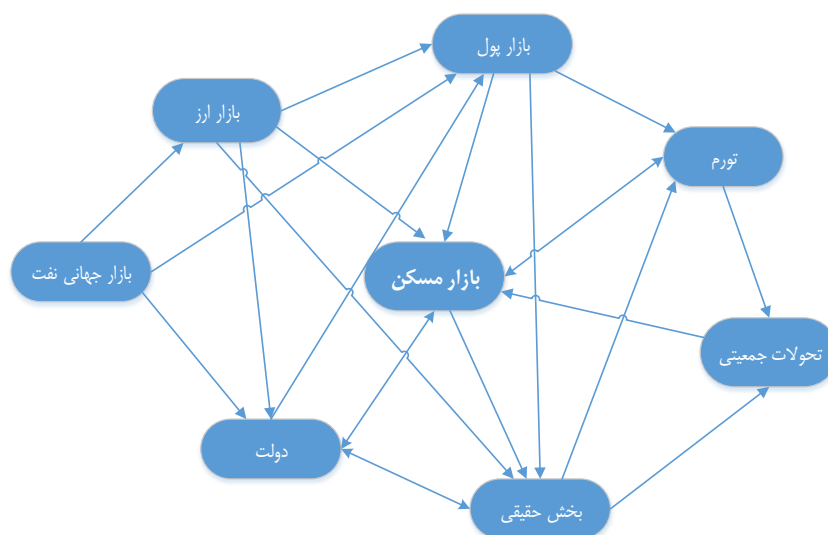
گروه تحقیقات اقتصادی بانک خاورمیانه  
فروردین ۱۳۹۴

## فهرست مطالب

|    |  |
|----|--|
| ۲  | مقدمه .....  |
| ۳  | ۱- جایگاه مسکن در اقتصاد ایران .....   |
| ۴  | ۲- عرضه و تقاضای مسکن در ایران .....   |
| ۵  | ۳- عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در ایران .....                                  |
| ۶  | ۱-۳ عوامل درون بخشی .....  |
| ۸  | ۲-۳ عوامل برون بخشی .....  |
| ۱۱ | ۴- ادوار رونق و رکود بازار مسکن در ایران .....                                     |
| ۱۲ | ۱-۴ چگونگی شکل گیری ادوار تجاری مسکن .....   |
| ۱۳ | ۲-۴ وضعیت های موجود در هریک از چرخه های تجاری مسکن و استراتژی بهینه در آن ها ..... |
| ۱۵ | ۵- روند تحولات قیمت و اجاره بهای مسکن در ایران .....                               |
| ۱۶ | ۱-۵ تشکیل حباب قیمتی در بازار مسکن .....   |
| ۱۷ | ۶- سیاست های دولت در بازار مسکن ایران .....  |
| ۱۸ | ۱-۶ مسکن مهر .....   |
| ۱۹ | ۲-۶ سیاست های مدنظر دولت یازدهم .....  |
| ۲۰ | ۷- وضعیت فعلی بازار مسکن در ایران .....  |
| ۲۱ | ۱-۷ قدرت خرید و اجاره ی مسکن .....   |
| ۲۱ | ۲-۷ صدور پروانه های ساختمانی و مجوز ساخت .....                                     |
| ۲۲ | ۸- پیش بینی وضعیت مسکن در سال ۱۳۹۴ .....   |
| ۲۴ | منابع .....  |

مطالعات بر روی اقتصاد کشورهای مختلف از وجود یک رابطه قوی بین متغیرهای کلان اقتصادی و متغیرهای بخش مسکن حکایت دارند. نزدیک به ۱۲۰ رشته فعالیت با این بخش در ارتباط بوده و نسبت به تأمین نهاده‌های تولید و پشتیبانی پس از تولید آن اقدام می‌کنند و لذا رونق یا رکود بازار مسکن تأثیر مهمی در کل اقتصاد و صنایع وابسته بر جای می‌گذارد. سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و تعداد ساختمان‌های شروع شده از جمله مهمترین شاخص‌های پیشرو برای رشد اقتصادی به حساب می‌آید؛ افزایش فعالیت‌های ساختمانی رشد اقتصادی را به همراه خواهد داشت و رکود در این بخش می‌تواند یکی از عوامل یا نشانه‌های رکود اقتصادی باشد. مسکن بخش عمده‌ای از ثروت خانوارها را به خود اختصاص می‌دهد. بخش قابل توجهی از نقدینگی کشور به این حوزه سرازیر می‌شود و بخش عمده‌ای از هزینه‌های خانوار نیز در این بخش مصرف می‌گردد و لذا تحولات بخش مسکن می‌تواند به طور معناداری دیگر بخش‌های اقتصاد را تحت تأثیر خود قرار دهد. نمودار ۱ روابط پسین و پیشین بازار مسکن با سایر بازارها و فرآیندهای اقتصادی را نمایش می‌دهد.

نمودار ۱ - روابط پسین و پیشین بازار مسکن با سایر بازارها و فرآیندهای اقتصادی



در سال‌های اخیر و بعد از بحران اقتصادی آمریکا و کشورهای اروپایی در ۲۰۰۸-۲۰۰۷، اهمیت و لزوم توجه به بخش مسکن در سیاست‌گذاری‌های اقتصاد کلان بیشتر احساس شد. برنانکی، رئیس وقت فدرال رزرو آمریکا، در کنفرانس مسکن و بازارهای رهنی در سال ۲۰۰۸ تأکید کرد "مسکن و تأمین مالی آن نقشی اساسی در وقوع بحران اقتصادی داشته‌اند"<sup>۱</sup>. یک گزارش صندوق بین‌المللی پول نیز نتیجه گرفت که سری زمانی داده‌های قیمت مسکن و هزینه‌های مصرفی خانوار در اکثر کشورها همبستگی بالایی دارند و این همبستگی حاکی از نقش نوسانات مسکن در تحولات هزینه‌های مصرفی و لذا تحولات در سایر بازارها می‌باشد.<sup>۲</sup>

از جمله کانال‌های اثرگذاری قیمت مسکن بر فعالیت‌های اقتصادی می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- ۱- تغییر قیمت مسکن موجب تغییر در ثروت افراد شده و در نتیجه الگوی مصرف-پس‌انداز آنها را تحت تأثیر قرار می‌دهد که در نتیجه سطح و ترکیب تقاضای کل تغییر می‌کند.

<sup>۱</sup> ر.ک. رحمانی، تیمور. ۱۳۹۳

<sup>۲</sup> IMF, ۲۰۱۴

- ۲- رشد بیشتر قیمت مسکن نسبت به قیمت نهاده‌های تولید آن موجب ورود بیشتر سرمایه‌گذاران و افزایش ساخت‌وساز شده که به بالاتر رفتن تقاضای کالاها و خدمات پرتعداد مرتبط با مسکن منجر می‌شود.
- ۳- تغییر در سرمایه‌گذاری روی مسکن، تولید ناخالص داخلی و اشتغال را تحت تأثیر قرار می‌دهد و به همین دلیل نقش مهمی در شکل‌دهی ادوار تجاری اقتصاد دارد.
- ۴- افزایش قیمت مسکن، ارزش مسکن به عنوان وثیقه‌ای برای دریافت تسهیلات را بالاتر برده و از این طریق بر اعطای تسهیلات و سرمایه‌گذاری‌های آتی مؤثر است.<sup>۲</sup>

تحلیل‌گران اقتصادی بر این باورند که بازار مسکن در کشورهای صادرکننده نفت با این بازار در سایر کشورها تفاوت‌هایی دارد. داده‌های آماری کشورهای صادرکننده نفت از اثرگذاری معنادار درآمدهای نفتی بر نوسانات بازار مسکن حکایت دارند در حالی که در اقتصادهای توسعه‌یافته، نوسانات مسکن بیشتر تحت تأثیر سیاست‌های پولی قرار گرفته و به عنوان یک اهرم، اثرگذاری این سیاست‌ها بر اقتصاد را تشدید می‌کند.<sup>۴</sup>

برای بررسی تحولات بازار مسکن ایران، ابتدا به تبیین جایگاه و وضعیت عرضه و تقاضای مسکن در ایران می‌پردازیم، سپس مهمترین عوامل درون‌بخشی و برون‌بخشی مؤثر بر تحولات بخش مسکن را مرور می‌کنیم و در ادامه ادوار رونق و رکود بخش مسکن و تحولات قیمت و اجاره‌بها را مورد تحلیل قرار می‌دهیم. پس از آن برخی سیاست‌های اعمال شده و یا در دست بررسی دولت را به طور مختصر توضیح می‌دهیم و در نهایت به بررسی وضعیت موجود بازار مسکن ایران و پیش‌بینی آن در سال ۱۳۹۴ می‌پردازیم.

## ۱- جایگاه مسکن در اقتصاد ایران

بخش مسکن در ایران نسبت به بسیاری از کشورها از اهمیت بالاتری برای اقتصاد کشور، مردم و دولت برخوردار است. در ایران به دلیل توسعه نیافتگی و عدم کارآمدی بازارهای مالی و سرمایه، بازار مسکن نقش اصلی را در جذب دارایی‌های افراد بر عهده داشته و لذا می‌توان آن را به عنوان نماینده‌ی بازار دارایی قلمداد کرد که روابط پسین و پیشین قابل توجهی با سایر بخش‌های اقتصادی دارد. بر اساس یک برآورد، املاک مسکونی و تجاری به طور متوسط بیش از ۸۰ درصد خالص ثروت در ایران را تشکیل می‌دهند.<sup>۵</sup> سهم مسکن در هزینه‌ی خانوار ایرانی قابل توجه و فزاینده بوده و از ۲۸ درصد در سال ۱۳۷۱، به بیش از ۳۳ درصد در سال ۱۳۹۲ رسیده است.<sup>۶</sup> این سهم در سبد هزینه‌ی خانوارهای دهک پایین بیش از خانوارهای دهک بالا و در شهرها بیش از روستاهاست. در محاسبه‌ی شاخص قیمت مصرف‌کننده (CPI) نیز مسکن نقش عمده‌ای دارد و بر اساس سال پایه ۱۳۹۰ ضریب اهمیت آن ۳۰/۱۴ درصد (شامل ۷/۵۱ درصد برای کرایه خانه‌های مسکونی اجاری، ۲۰/۹۲ درصد برای ارزش اجاری خانه شخصی و ۱/۷۱ درصد برای خدمات ساختمانی) تعیین شده است.

از نقطه نظر اشتغال، فعالیت‌های ساختمانی بخش بزرگی از جمعیت شاغل کشور را تشکیل می‌دهند. همانطور که در جدول ۱ مشاهده می‌شود، بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ حدود ۲/۵ میلیون نفر به طور مستقیم در بخش ساختمان مشغول به کار بوده‌اند که معادل ۱۲ درصد از کل شاغلین کشور بوده است. این سهم در مناطق مختلف متفاوت بوده و کمترین مقدار آن با ۸/۹ درصد در سیستان و بلوچستان و بیشترین مقدار آن با ۲۳/۵ درصد در چهارمحال و بختیاری بوده است. در سال ۱۳۹۰، تعداد افراد شاغل در خرید و فروش

<sup>۲</sup> قلی‌زاده، علی اکبر و بهناز کمیاب. ۱۳۹۰

<sup>۴</sup> Aoki, K. et al. ۲۰۰۲

<sup>۵</sup> کوزه‌چی، هادی. ۱۳۹۳

<sup>۶</sup> ر.ک. چکیده نتایج طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوارهای روستایی و شهری سال ۱۳۹۲

املاک و مستغلات نیز نزدیک به ۱۰۰ هزار نفر بوده‌اند. علاوه بر این، فعالیت‌هایی از جمله تولید مصالح ساختمانی، تولید درب و پنجره، ساخت اسباب و اثاثیه منزل، و خدمات تعمیرات و نگهداری وجود دارند که به طور غیرمستقیم با بخش مسکن در ارتباطند و لذا مجموع سهم مستقیم و غیرمستقیم این بخش از کل نیروی کار کشور بسیار قابل توجه است.

#### جدول ۱ - جمعیت شاغل در ساختمان و فعالیت‌های املاک و مستغلات (هزار نفر)، به همراه سهم آن‌ها از کل شاغلین در سال ۱۳۹۰

| منطقه              |  | ساختمان |           | فعالیت‌های املاک و مستغلات |        | کل         |      |
|--------------------|--|---------|-----------|----------------------------|--------|------------|------|
| کل کشور            |  | ۱۲/۰٪   | ۲,۴۷۲,۹۲۱ | ۰/۵٪                       | ۹۹,۶۹۷ | ۲۰,۵۴۶,۸۷۴ | ۱۰۰٪ |
| تهران              |  | ۹/۰٪    | ۳۱۵,۰۸۵   | ۰/۹٪                       | ۳۱,۵۵۶ | ۳,۵۱۱,۱۷۵  | ۱۰۰٪ |
| چهارمحال و بختیاری |  | ۲۳/۵٪   | ۵۶,۷۱۸    | ۰/۱٪                       | ۳۲۶    | ۲۴۰,۸۴۹    | ۱۰۰٪ |
| سیستان و بلوچستان  |  | ۸/۹٪    | ۳۴,۳۸۲    | ۰/۲٪                       | ۸۴۱    | ۳۸۶,۰۵۷    | ۱۰۰٪ |

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰

ارزش افزوده‌ی بخش مسکن در دو مرحله‌ی تولید و بهره‌برداری ایجاد می‌شود که در دوره تولید، جزئی از زیربخش ساختمان و در دوره بهره‌برداری، جزئی از زیربخش خدمات به حساب می‌آید. بر اساس داده‌های بانک مرکزی در سال ۱۳۹۲، ارزش افزوده‌ی ساختمان نزدیک به ۱۰ درصد از تولید ناخالص داخلی، و تشکیل سرمایه‌ی ساختمان بدون احتساب ارزش زمین حدود ۲۰ درصد از هزینه‌ی ناخالص داخلی و ۷۲ درصد از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کل را تشکیل می‌دهد. باید دقت داشت که در محاسبه‌ی مقدار تشکیل سرمایه، سرمایه‌گذاری در تمام اجزای ساختمان مثل مصالح، دستمزد و هزینه‌ی پروانه ساخت را در بر می‌گیرد و تنها ارزش زمین را شامل نمی‌شود، اما در محاسبه‌ی ارزش افزوده، هر جزء به طور مجزا محاسبه و اعلام می‌گردد. در حساب‌های ملی، "ساختمان" علاوه بر واحدهای مسکونی و تجاری، شامل سدها، نیروگاه‌ها و موارد مشابه دیگر نیز شده و تفکیک این موارد در داده‌های منتشر شده از سوی بانک مرکزی مقدور نمی‌باشد. با این حال مرکز آمار ایران، داده‌های ارزش افزوده‌ی ساختمان را به تفکیک مسکونی و غیرمسکونی منتشر می‌کند. مرکز آمار، ارزش افزوده‌ی بخش ساختمان در سال ۱۳۹۰ را تنها ۵/۲ درصد اعلام کرده که ۲/۳ واحد درصد از آن به ساختمان‌های مسکونی تعلق گرفته است. تفاوت در سهم محاسبه شده در بانک مرکزی و مرکز آمار به دلیل تفاوت در روش محاسبه‌ی اجزاء تولید ناخالص داخلی آن‌ها می‌باشد.

## ۲- عرضه و تقاضای مسکن در ایران

بازار مسکن همانند دیگر بازارها دارای دو سمت عرضه و تقاضاست و شناخت تحولات آن مستلزم بررسی نیروهای وارد شده به هر دو سمت است. تقاضای مسکن با یکی از دو هدف مصرفی یا غیرمصرفی صورت می‌گیرد. متقاضیان مصرفی افرادی هستند که با هدف تأمین سرپناه اقدام به خرید مسکن می‌نمایند و معمولاً رفتاری ملایم و یکنواخت دارند. این نوع متقاضیان بیشتر به مطلوبیت سکونت در آن واحد مسکونی و محدودیت بودجه‌ی خود اهمیت می‌دهند و کمتر به شرایط بازار توجه دارند. متقاضیان غیرمصرفی را می‌توان به دو گروه مجزا تقسیم کرد. گروه اول سرمایه‌گذارانی هستند که با هدف کسب بازدهی از محل افزایش قیمت مسکن، حفظ قدرت خرید در برابر تورم و دریافت اجاره‌بها وارد این بازار می‌شوند و دیدی بلندمدت دارند. عملکرد این گروه اغلب موجب نقدشوندگی بیشتر و رونق خرید و فروش در بازار مسکن می‌شود. گروه دوم افرادی هستند که به قصد سفته‌بازی وارد می‌شوند. این افراد با ورود یکباره در زمان رونق، باعث جهش قیمت‌ها شده و به محض مشاهده‌ی علائم رکود با خارج کردن منابع خود از این بازار، رکود را تشدید می‌نمایند و به این ترتیب نوسانات قیمتی را تشدید می‌کنند.

در سمت عرضه، ساخت و ساز مسکن همواره خصوصی‌ترین بخش اقتصادی کشور بوده است. قبل از شروع پروژه‌ی مسکن مهر در سال ۱۳۸۶، حدود ۹۸ درصد از سرمایه‌گذاری ساخت مسکن توسط بخش خصوصی انجام گرفته و حضور دولت عمدتاً در حیطه سیاست‌گذاری، جهت‌دهی تسهیلات و گهگاه تخصیص زمین برای ساخت بوده است.<sup>۷</sup> بخش خصوصی بعضاً به منظور استفاده‌ی شخصی و عمدتاً به منظور سرمایه‌گذاری به ساخت و ساز مسکن مبادرت می‌ورزد.

جدول ۲ سهم خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی ملکی، اجاره‌ای و سایر (در برابر خدمت، رایگان، اظهار نشده و غیره) را نشان می‌دهد. همانطور که مشاهده می‌شود سهم خانوارهای اجاره نشین از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ در حال افزایش بوده و از ۱۲ درصد به ۲۷ درصد رسیده است. این سهم در شهرها تفاوت زیادی با روستاها دارد، به نحوی که بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰، سهم اجاره‌نشینان در شهرها ۳۵ درصد و در روستاها تنها ۱۰ درصد بوده است.

جدول ۲ - ترکیب مالکیت واحدهای مسکونی در ایران (درصد)

| سال  | ملکی | اجاره‌ای | سایر |
|------|------|----------|------|
| ۱۳۳۵ | ۶۱   | ۱۹       | ۲۱   |
| ۱۳۴۵ | ۷۲   | ۱۶       | ۱۲   |
| ۱۳۵۵ | ۷۹   | ۱۵       | ۶    |
| ۱۳۶۵ | ۷۸   | ۱۲       | ۱۰   |
| ۱۳۷۵ | ۷۳   | ۱۵       | ۱۲   |
| ۱۳۸۵ | ۶۸   | ۲۳       | ۹    |
| ۱۳۹۰ | ۶۳   | ۲۷       | ۱۱   |

مأخذ: چکیده سرشماری‌های نفوس و مسکن، ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰، مرکز آمار ایران

### ۳ - عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در ایران

عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را می‌توان در دو دسته‌ی درون‌بخشی و برون‌بخشی قرار داد. عوامل درون‌بخشی عمدتاً بر هزینه‌ی تمام شده‌ی ساخت واحد مسکونی اثر می‌گذارند و شامل مواردی مثل قیمت زمین، دستمزد نیروی کار و عوارض و مالیات‌های اعمال شده بر بخش مسکن می‌شوند. اما عوامل برون‌بخشی که عمدتاً جذابیت بازار و قدرت خرید متقاضیان را متأثر می‌سازند، ابعاد وسیع‌تری دارند و شامل متغیرهای اقتصاد کلان از جمله درآمدهای نفتی، نرخ سود سپرده‌های بانکی و عوامل جمعیت‌شناختی می‌شوند. تغییرات این عوامل همواره عوامل درون‌بخشی را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد و لذا به صورت غیرمستقیم هم بر بازار مسکن اثر می‌گذارد. در نمودار ۲ برخی از عوامل درون‌بخشی و برون‌بخشی مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن نمایش داده شده است.

<sup>۷</sup> کوزه‌چی، هادی. ۱۳۹۳

## نمودار ۲ - عوامل درون بخشی و برون بخشی مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن

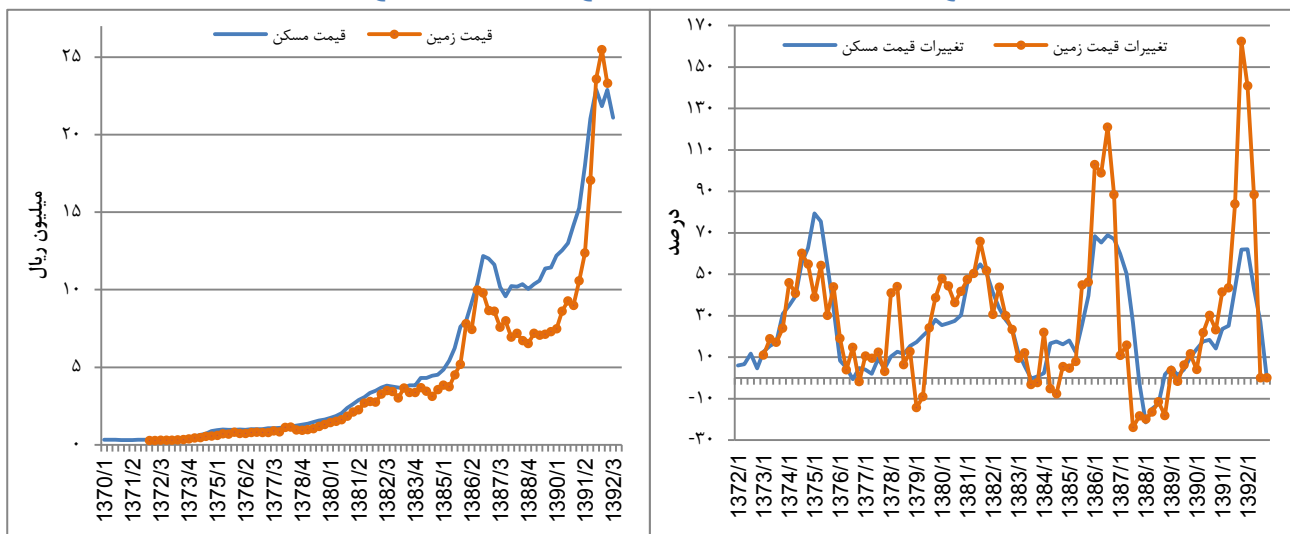


در ادامه به بررسی تعدادی از مهمترین این عوامل در ایران خواهیم پرداخت.

### ۱-۳ عوامل درون بخشی

قیمت زمین قابل سکونت اصلی‌ترین فاکتور درونی در تعیین قیمت مسکن به شمار می‌رود. در شهرهای بزرگ کمبود زمین مناسب یکی از محدودیت‌های مهم ساخت و عرضه واحدهای مسکونی جدید است. نمودار ۳ روند نوسانات و نرخ رشد قیمت را برای واحد مسکونی و زمین کلنگی نشان می‌دهد.

### نمودار ۳ - سطح و تغییرات قیمت اسمی یک متر مربع زمین و یک متر مربع واحد مسکونی

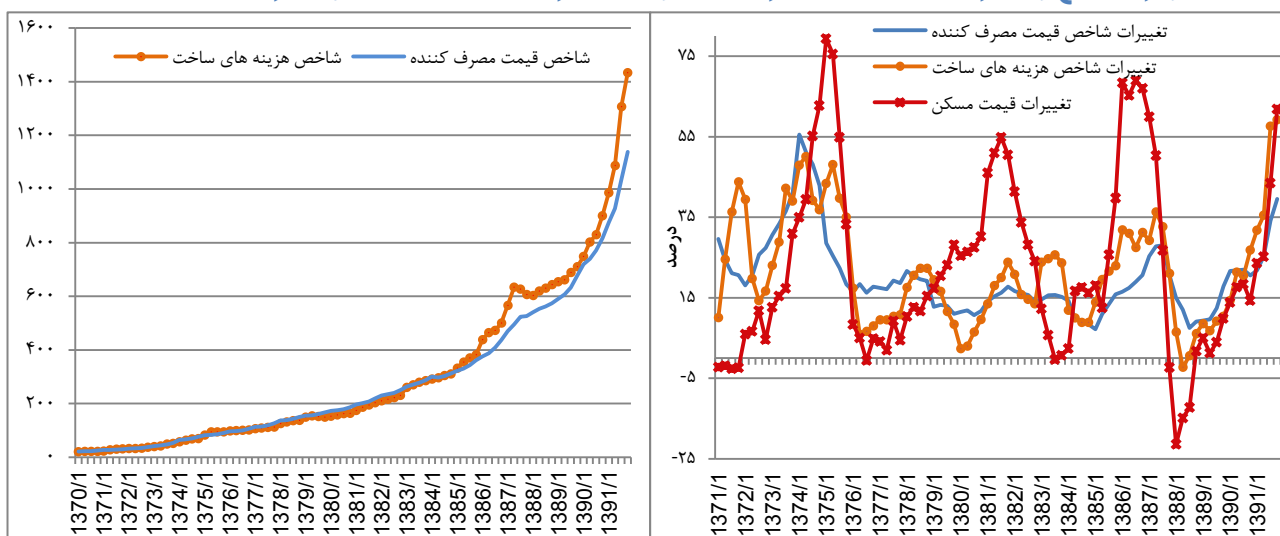


مأخذ: استخراج شده از داده‌های مرکز آمار ایران

همانطور که مشاهده می‌شود نوسانات این دو متغیر همسو و در یک راستا هستند اما قیمت زمین پرنوسان‌تر است. در دوران رکود چون تمایل زیادی به ساخت و ساز جدید نیست، سرمایه‌گذاران به سمت خرید زمین نمی‌روند و لذا تقاضای سرمایه‌ای برای زمین به شدت کاهش می‌یابد. از طرفی در شرایط عادی نیز تقاضای مصرفی بالایی برای زمین وجود ندارد و اکثر متقاضیان مصرفی ترجیح می‌دهند با خرید واحد مسکونی ساخته شده، در مدت زمان کمتری به مسکن دسترسی پیدا کنند، حال آنکه همین مقدار تقاضای مصرفی نیز در دوران رکود وجود نخواهد داشت. به این ترتیب در دوران رکود قیمت زمین با شدت بیشتری نسبت به قیمت واحد مسکونی افت می‌کند. برعکس، در دوران رونق زمین‌های قابل سکونت به شدت مورد استقبال قرار می‌گیرند و به دلیل محدودیت این زمین‌ها و لذا انتظار افزایش بیشتر قیمت آن‌ها در آینده، باعث جهش بیشتر قیمت زمین می‌شود.<sup>۸</sup>

پس از زمین، مصالح ساختمانی و دستمزد نیروی کار، مهمترین عوامل درون‌بخشی تولید مسکن به شمار می‌روند و بخش عمده‌ای از هزینه‌های ساخت را تشکیل می‌دهند. قیمت مصالح ساختمانی یکی از کانال‌های اثرگذاری نرخ ارز و قیمت حامل‌های انرژی روی بازار مسکن به حساب می‌آید. افزایش نرخ ارز و افزایش قیمت حامل‌های انرژی، هزینه‌ی تولید و حمل و نقل مصالح ساختمانی را افزایش می‌دهد و باعث افزایش هزینه‌های ساخت و ساز در بخش مسکن می‌گردد. نمودار ۴ شاخص قیمت مصرف‌کننده در مقابل شاخص هزینه‌های ساخت (میانگین موزون قیمت مصالح و دستمزد نیروی کار) و همچنین تغییرات این دو شاخص را در مقایسه با تغییر قیمت واحد مسکونی نشان می‌دهد.

نمودار ۴ - سطح و تغییرات شاخص قیمت مصرف‌کننده و شاخص هزینه‌های ساخت مسکن و تغییرات قیمت مسکن



مأخذ: استخراج شده از داده‌های مرکز آمار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

همانطور که مشاهده می‌شود شاخص هزینه‌های ساخت، همسو با تورم حرکت کرده اما نوسانات آن نسبت به تورم بسیار بیشتر بوده است. همچنین، هرگاه شاخص هزینه‌های ساخت رشد بالایی داشته، رشد قیمت مسکن بیش از آن بوده و لذا بالا رفتن هزینه‌های ساخت اغلب به سود عرضه‌کنندگان و به ضرر خریداران تمام شده است.

<sup>۸</sup> کوثری، محمد. ۱۳۹۲

• درآمدهای نفتی

اگرچه در کشورهای توسعه یافته معمولاً سیاست‌های پولی به عنوان عامل اصلی نوسانات قیمت مسکن شناخته می‌شود، در کشورهای صادرکننده نفت، شوک‌های نفتی - بویژه از کانال نرخ ارز - نقش مهم‌تری در شکل‌گیری نوسانات قیمت مسکن دارند. هرچه وابستگی بودجه‌ی دولت به درآمدهای نفتی بیشتر باشد، شوک‌های نفتی به طور محسوس‌تری می‌توانند بر نوسانات قیمت مسکن اثرگذار باشند که میزان آن به بزرگی تغییرات در نرخ واقعی ارز و الگوهای مصرفی خانوار بستگی دارد. برخی مطالعات برآورد کرده‌اند که با افزایش قیمت نفت در بازارهای جهانی، قیمت مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳۶۷ تا ۱۳۸۷ با تأخیری حدود ۶ الی ۱۲ ماهه، بالا رفته است.<sup>۹</sup>

ادبیات پدیده "بیماری هلندی"<sup>۱۰</sup> و سندروم نفتی<sup>۱۱</sup> تأثیرگذاری شوک‌های نفتی روی قیمت مسکن را بررسی کرده است. در مورد بیماری هلندی باید گفت که کانال اصلی اثرگذاری آن تقویت ارزش پول کشورهای است که عمدتاً از طریق فروش منابع طبیعی درآمد قابل توجهی کسب می‌کنند. زمانی که درآمد یک کشور از طریق منابع ناپایداری مثل واگذاری دارایی‌های طبیعی افزایش یابد و این درآمدها مستقیماً وارد بازارهای اقتصادی آن کشور شود، درآمدی خلق می‌شود که منشاء آن افزایش مقدار تولید یا بهبود بهره‌وری نیست. به این ترتیب درآمد مذکور در حالی تقاضا را افزایش می‌دهد که عرضه کالا و خدمات داخلی افزایش نیافته و لذا در صورتی که واردات رشد نکند، موجب جهش قیمت‌ها می‌شود. در این شرایط لازمی ایجاد تعادل دوباره بین عرضه و تقاضا، افزایش تولید است. از سوی دیگر افزایش درآمدهای ارزی حاصل از فروش منابع طبیعی، نرخ واقعی ارز را نیز کاهش داده و لذا کالاهای خارجی به نسبت قبل ارزان‌تر شده و واردات آن‌ها به صرفه‌تر می‌شود. به این ترتیب در یک اقتصاد باز کالاهای خارجی قدرت رقابت بیشتری پیدا می‌کنند و از تقاضای کالاهای مشابه داخلی کاسته می‌شود. این امر باعث می‌شود تولیدات داخلی تضعیف شوند و به مرور قسمتی از عوامل تولید (نیروی کار و سرمایه) از بخش‌های کشاورزی و صنعتی خارج شده و غالباً سرمایه به سمت استخراج و تجارت منابع طبیعی و نیروی کار به سمت بخش‌های خدماتی سرازیر شوند.

به این ترتیب اقتصاد کشور بیش از پیش به درآمدهای ناشی از منابع طبیعی وابسته شده، نقش تولید کم‌رنگ‌تر می‌شود و رشد اقتصادی به عوامل ناپایدار وابسته می‌گردد. در این شرایط سرمایه‌های جدید بیش از بخش‌های صنعتی، به سمت کالاهای غیرقابل مبادله‌ای مثل مسکن و زمین هدایت شده و موجب افزایش قیمت نسبی آن‌ها می‌شود. به این ترتیب تحولات بازار نفت می‌تواند در توضیح رفتار و نوسانات قیمت مسکن کشورهای صادرکننده نفت نقش کلیدی ایفا نماید.

مکانیزم بیماری هلندی تنها کانال انتقال شوک‌های نفتی به متغیرهای حقیقی اقتصاد نیست. برای مثال با افزایش درآمد نفت، اگر دولت درآمدهای اضافه شده را به محلی مثل صندوق توسعه ملی منتقل نکرده و با افزایش هزینه‌های خود، درآمد افراد و در نتیجه تقاضای آن‌ها برای پول را زیاد کند، در شرایط ثابت بودن نرخ بهره، حجم نقدینگی افزایش خواهد یافت. آثار ناشی از افزایش حجم نقدینگی به عنوان یک معضل برون‌زا برای بازار مسکن، از یک سو تقاضای مسکن را بالا برده و از سوی دیگر موجب تورم و افزایش هزینه‌های ساخت می‌شود و لذا قیمت مسکن را تحریک می‌کند. از آنجا که معمولاً قیمت مسکن رشد بیشتری نسبت به هزینه‌های تولید دارد، این امر موجب جذابیت بیشتر بازار مسکن برای سرمایه‌گذاران و ورود بیشتر سرمایه به این بازار می‌شود.

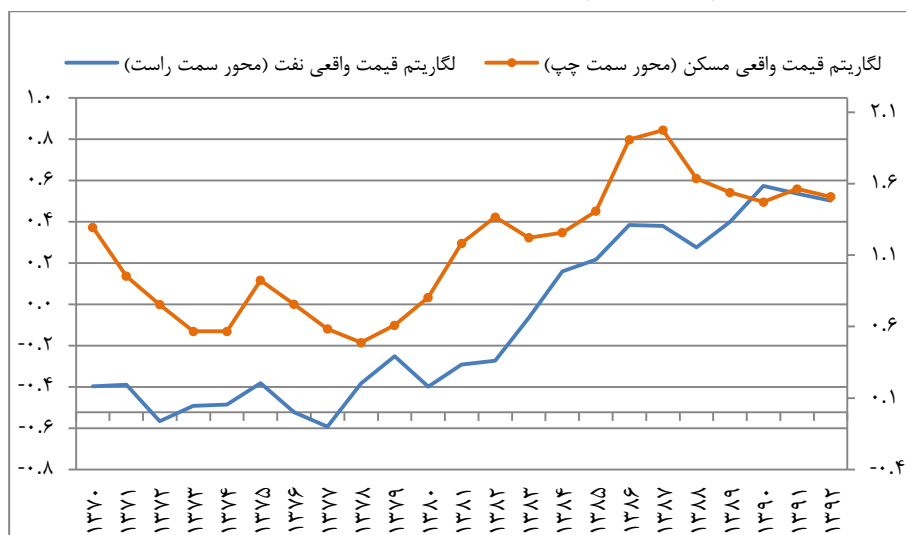
<sup>۹</sup> Khiabani, N. ۲۰۱۰.

<sup>۱۰</sup> Dutch Disease

<sup>۱۱</sup> Oil Syndrome

بین ادوار تجاری قیمت واقعی مسکن در ایران و ادوار تجاری قیمت واقعی نفت یک هم‌حرکتی با وقفه دیده می‌شود.<sup>۱۲</sup> چنانکه در نمودار ۵ مشاهده می‌شود، از سال ۱۳۷۱ با کاهش قیمت واقعی نفت، قیمت واقعی مسکن هم در سرازیری قرار گرفت. سال ۱۳۷۳ افزایش خفیف قیمت نفت، قیمت مسکن ابتدا تثبیت شد و سپس شروع به افزایش کرد و در ۱۳۷۵ به اوج خود در آن سال‌ها رسید. سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۷ دوران کاهش قیمت نفت بود که می‌تواند یکی از دلایل کاهش قیمت مسکن تا سال ۱۳۷۸ باشد. اما در حالی که قیمت نفت در سال ۱۳۷۸ با یک جهش روبه‌رو شده بود و نرخ رشد بالایی را تجربه کرد، بازار مسکن با یک سال تأخیر در سال ۱۳۷۹ افزایش قابل توجه قیمت‌ها را به ثبت رساند. این رشد قیمت واقعی در بازار مسکن تا سال ۱۳۸۲ ادامه داشت اما سقوط قیمت واقعی نفت در سال ۱۳۷۹ به همراه دیگر عوامل مؤثر بر بازار مسکن باعث شد که شیب افزایش قیمت مسکن کاهنده شود. افزایش مستمر قیمت نفت در سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۶ در کنار سایر عوامل مؤثر باز هم زمینه‌ساز جهش قیمتی قابل توجه در بازار مسکن بین سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ شد. پس از آن و در پی کاهش قیمت نفت و مهم‌تر از آن کاهش شدید درآمدهای نفتی در سال‌های ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸، قیمت مسکن در سراسری سقوط کم سابقه‌ای قرار گرفت. با این وجود به نظر می‌رسد از حدود سال ۱۳۸۸ به بعد توضیح‌دهندگی قیمت نفت برای بازار مسکن ایران کاهش یافته و نقش دیگر عوامل پررنگ‌تر شده است.

نمودار ۵ - مقایسه روند تحولات قیمت‌های واقعی نفت و مسکن<sup>۱۳</sup>



مأخذ: محاسبات محقق

#### • سیاست‌های پولی

سیاست‌های پولی یکی دیگر از عوامل مهم تأثیرگذار بر بازار مسکن است و نوسانات رشد قیمت مسکن معمولاً نوسانات رشد نقدینگی را دنبال می‌کند.<sup>۱۴</sup> هرگاه شکاف زیادی بین نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد قیمت مسکن پدید آید، افزایش قیمت مسکن در فصل‌های آتی محتمل است، اما اثر آن دائمی نیست. در کوتاه مدت افزایش نقدینگی باعث افزایش تقاضای مسکن و در نتیجه بالا رفتن قیمت نسبی آن می‌شود اما از طرف دیگر با ۴ تا ۸ فصل وقفه، افزایش سرمایه‌گذاری و لذا افزایش عرضه را نیز به دنبال دارد که موجب تعدیل

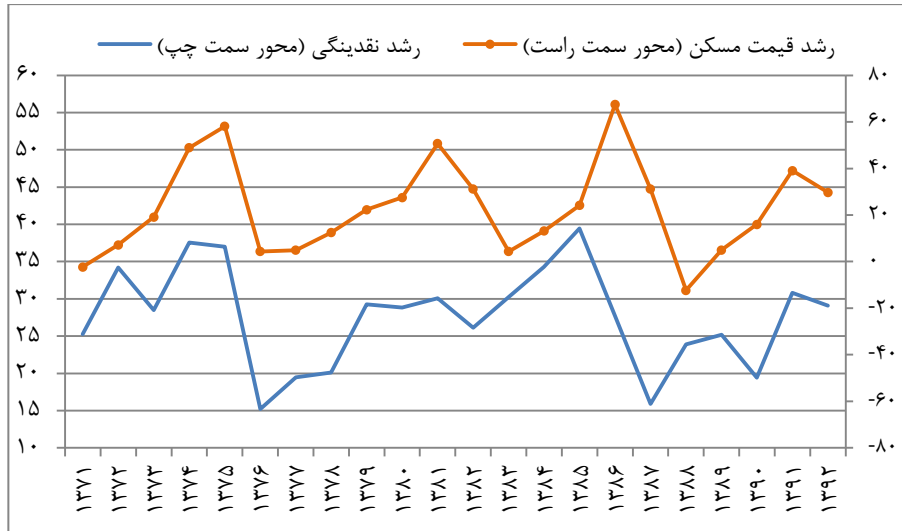
<sup>۱۲</sup> Khiabani, N. ۲۰۱۰.

<sup>۱۳</sup> هر دو متغیر ابتدا به سال پایه ۱۳۷۶ شاخص شده و سپس با تقسیم کردن به شاخص قیمت مصرف‌کننده‌ی متناسب با آن، واقعی شده‌اند.

<sup>۱۴</sup> کوثری، محمد. ۱۳۹۲

قیمت‌های نسبی می‌شود. با این حال میزان تأثیرپذیری قیمت مسکن از سیاست‌های پولی در ایران در مقایسه با اثر شوک‌های نفتی به طور معناداری کمتر است.<sup>۱۵</sup> نمودار ۶ نوسانات نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد متوسط قیمت مسکن را نشان می‌دهد.

نمودار ۶ - مقایسه نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد قیمت مسکن (درصد)



مأخذ: محاسبات محقق

#### • عوامل جمعیتی

عوامل جمعیتی نقش مهمی در تعیین تقاضای مسکن در بلندمدت دارند. تغییرات این عوامل تنها بر تقاضای مصرفی مسکن تأثیر دارند و تقاضای سرمایه‌ای را به طور معناداری متأثر نمی‌سازند و به همین دلیل است که نوسانات کوتاه‌مدت را توضیح نمی‌دهد. برای بررسی عوامل جمعیتی، باید علاوه بر رشد جمعیت، به هرم سنی، آمار ازدواج و طلاق و همچنین بُعد خانوار توجه نمود. اگر هرم سنی نشان دهنده ساختار جمعیتی جوان باشد، می‌تواند به بالا رفتن آمار ازدواج و طلاق و شکل‌گیری خانوارهای بیشتر و لذا افزایش تقاضا برای مسکن منجر شود. بُعد خانوار نیز از آن جهت اهمیت دارد که حتی با روند کاهنده‌ی رشد جمعیت، ممکن است متوسط تعداد افراد موجود در هر خانوار کاهش یافته و به این ترتیب تعداد خانوارها و به همراه آن تقاضای مسکن افزایش یابد.

#### • بازارهای موازی

حفظ ارزش دارایی از طریق سرمایه‌گذاری در بازارهای مختلف و کسب بالاترین عایدی از طریق انتخاب بهترین سبد دارایی اصلی‌ترین هدف سرمایه‌گذار است. در ایران معمولاً دیدگاه اکثر مردم اینگونه بوده که مسکن یکی از بهترین گزینه‌های سرمایه‌گذاری است و در مقایسه با سایر گزینه‌ها ریسک کمتری دارد. از این رو در ایران مردم اغلب مسکن شخصی را ترجیح می‌دهند و نیز خرید مسکن را نوعی سرمایه‌گذاری مطمئن می‌دانند.

این در حالی است که در کشورهای توسعه یافته، تنوع و کارآیی بازارهای سرمایه و مشتقات آن باعث می‌شود که سرمایه‌های موجود در جهت تولید و رشد اقتصادی جذب شوند و به جای دلالی و خرید و فروش مسکن، به اهدافی از جمله تأمین مالی بنگاه‌های صنعتی و غیرصنعتی بپردازند. هرچه تنوع ابزارهای مالکیتی، استقراری یا مشتقات ابزارهای بدهی بیشتر باشد، بر تعداد معامله‌گران در بازار سرمایه افزوده شده و در نتیجه نقدینگی بیشتری در این بازار متمرکز می‌شود و بازار سرمایه را عمق می‌بخشد.<sup>۱۶</sup>

<sup>۱۵</sup> Khiabani, N. ۲۰۱۰

<sup>۱۶</sup> عقیلی کرمانی، پرویز. ۱۳۹۳

فقدان بازار سرمایه متنوع و توسعه یافته در ایران باعث سرازیر شدن بیشتر سرمایه‌ی کشور به بازار مسکن شده و عملاً بازار دیگری در ابعاد مسکن وجود ندارد که شوک‌های وارده بر اقتصاد را جذب و از اثرات آن به دیگر بخش‌های اقتصادی بکاهد. به طور تاریخی در ایران مهمترین بازار رقیب برای مسکن، سپرده‌های بانکی بوده و رکود در مسکن بیش از اینکه سبب حرکت نقدینگی به سمت بازارهایی مثل بورس یا طلا شود، سبب افزایش حجم سپرده‌های بانکی می‌شود، به طوری که از یک طرف پایین بودن سود بانکی نسبت به تورم در دوران رونق بازار مسکن (مثل سال‌های ۱۳۷۴، ۱۳۸۶ و ۱۳۹۱)، به سرازیر شدن نقدینگی به سمت مسکن می‌انجامد، و از طرف دیگر بالا بودن سود سپرده‌ها در دوران رکود مسکن نیز این رکود را تشدید می‌کند (مانند سال‌های ۱۳۸۷، ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳). بازارهای ارز، طلا، تولیدات صنعتی و تولیدات کشاورزی نیز در تئوری می‌توانند رقیب و جایگزین بازار مسکن به حساب آیند، اما از آن‌جا که در ایران ابعاد و حجم آن‌ها در قیاس با بازار مسکن قابل توجه نیست، در عمل تأثیری بر آن ندارند.

#### ۴- ادوار رونق و رکود بازار مسکن در ایران

ادوار رونق و رکود به طور ساختاری در ماهیت بازار مسکن وجود دارند و می‌توان گفت که عوامل درون‌زا و برون‌زا تنها بر شدت و طول دوره‌ی آن تأثیرگذارند. برای مثال افزایش درآمدهای نفتی اگر در دوره‌ی رونق بازار مسکن اتفاق بیافتد، موجب شدت گرفتن و افزایش مدت آن می‌شود، و بر عکس اگر در زمان رکود بازار مسکن باشد می‌تواند به خروج سریع‌تر آن کمک کند. این رفتار مختص بازار مسکن ایران نیست؛ مطالعه‌ی لوسیانی<sup>۱۷</sup> نشان می‌دهد که سیاست‌های پولی فدرال رزرو تنها توانسته شیب و عمق رکود بازار مسکن ایالات متحده را ملایم‌تر کند، ولی قادر به ممانعت از وقوع رکود نبوده است.

یکی از مسائل مهم در سیاست‌گذاری بخش مسکن شناسایی ادوار رونق و رکود است که با رویکردهای مختلف و با استفاده از معیارهای متفاوتی صورت می‌گیرد. قیمت، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت واحدهای مسکونی، پروانه‌های ساختمانی صادرشده و تعداد و یا ارزش معاملات از جمله این معیارها هستند که بکارگیری هر یک از آن‌ها بعضاً خالی از اشکال نیست. برای مثال اگرچه سرمایه‌گذاران و فعالان بازار مبنای شناسایی ادوار را قیمت می‌دانند، سیاست‌گذاران مسکن نباید افزایش قیمت را به عنوان نشانه‌ی مثبتی از رونق بازار تلقی کنند. معیارهای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و همچنین پروانه‌های ساختمانی صادرشده نیز از آن جهت با اشکال همراهند که اولاً صدور پروانه‌های ساختمانی و به دنبال آن سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن، در مواجهه با تحولات بازار با تأخیر صورت می‌گیرد و ثانیاً ورود مستقیم و غیرمستقیم دولت به بازار، تأثیر زیادی بر عملکرد بخش خصوصی دارد و از این رو ممکن است عملکرد بخش خصوصی واکنشی به حضور دولت و نه بر مبنای شرایط رونق یا رکود بازار باشد. علاوه بر این تعداد معاملات به دلیل آن‌که ترکیبی از واحدهای نوساز و قدیمی را در برمی‌گیرد، لزوماً به معنای رشد اقتصادی بخش مسکن نخواهد بود. اگر افزایش معاملات با ساخت‌وساز بیشتر همراه نباشد، نه تنها نقش مثبتی در تحقق اهداف کلان اقتصادی نخواهد داشت، بلکه اگر جنبه‌ی سفته‌بازی معاملات پررنگ باشد، نشان‌دهنده‌ی عمق کم و کارایی پایین بازارهای مالی بوده و به تشکیل حباب قیمتی مسکن و ضربه زدن به اقتصاد منجر خواهد شد. با این حال مناسب‌ترین معیار برای شناسایی دوره‌های رونق و رکود مسکن که با تئوری‌های اقتصاد کلان نیز سازگاری دارد، "رشد ارزش افزوده‌ی واقعی" این بخش است. رشد مثبت ارزش افزوده‌ی مسکن نشانگر شرایط رونق و رشد منفی آن نشانگر شرایط رکودی در این بخش است.<sup>۱۸</sup>

در ادامه چگونگی شکل‌گیری و همچنین اجزای تشکیل‌دهنده‌ی ادوار مسکن مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

<sup>۱۷</sup> Luciani, M. ۲۰۱۲

<sup>۱۸</sup> قلی‌زاده، علی اکبر. ۱۳۹۳

## ۱-۴ چگونگی شکل‌گیری ادوار تجاری مسکن

در بازار مسکن، معمولاً پس از گذشت یک دوره رکود و کاهش نسبی قیمت، با پررنگ شدن عوامل تحریک‌کننده تقاضا، دوران رونق به آرامی شروع شده و ابتدا در شهرهای بزرگ و به دنبال آن در سایر مناطق تقاضای مصرفی تشدید می‌گردد. افزایش تقاضا با کمی تأخیر به رشد قیمت‌ها منجر شده و لذا باعث ترغیب سرمایه‌گذاران برای ورود به بازار مسکن می‌شود. در این دوره حضور سرمایه‌گذاران به قصد سفته‌بازی، تقاضای غیرمصرفی مسکن را به یکباره افزایش داده و موجب جهش قیمت‌ها می‌شود. افزایش شدید قیمت‌ها قدرت خرید متقاضیان را کاهش داده و بخش عمده‌ای از متقاضیان مصرفی دیگر قادر به خرید مسکن مورد نظرشان نخواهند بود. در این مرحله از یک طرف تقاضای مصرفی کاهش پیدا کرده و از طرف دیگر به مرور با آماده‌شدن واحدهای مسکونی نوسازی که در دوران جهش قیمت‌ها شروع به ساخت شده بودند، عرضه افزایش پیدا می‌کند. با نمایان شدن این علایم، سرمایه‌گذاران نیز ترجیح می‌دهند هر چه سریع‌تر از بازار خارج شوند و لذا تقاضای سرمایه‌ای هم رو به کاهش می‌رود. به این ترتیب عرضه از تقاضا سبقت گرفته و با کاهش تعداد معاملات می‌توان شروع دوره‌ی رکود را انتظار داشت. کاهش تعداد معاملات، کاهش شتاب در رشد قیمت‌های اسمی و در نتیجه کاهش قیمت واقعی مسکن را موجب می‌شود و اگر جهش قیمتی در دوره‌ی قبل شدید باشد، حتی می‌تواند به کاهش قیمت اسمی نیز منجر شود. پس از این مجدداً با کاهش قیمت مسکن نسبت به سایر کالاها، تقاضای مصرفی تحریک شده و دوران رونق جدیدی را پایه‌گذاری می‌کند.

در مجموع می‌توان گفت تقاضای مصرفی شروع‌کننده‌ی دوران رکود و رونق مسکن است و تقاضای غیرمصرفی (سفته‌بازی) به آن عمق می‌دهد. در نتیجه رونق و رکود در این بازار از سمت تقاضا شروع می‌شود و رونق سمت عرضه بدون رونق تقاضا با دوام نبوده و تنها در اثر وجود یک عامل خارجی مثل مشوق‌های دولتی یا انتظارات خوش‌بینانه از آینده صورت می‌گیرد. به طور تاریخی، متوسط طول یک دوره رونق در بازار مسکن ایران حدود ۱۲ فصل و متوسط طول یک دوره رکود نیز تقریباً ۱۰ فصل تخمین زده شده است.<sup>۱۹</sup> نمودار ۷ مراحل شکل‌گیری یک چرخه‌ی تجاری در بازار مسکن را نمایش می‌دهد.

نمودار ۷ - مراحل شکل‌گیری یک چرخه‌ی تجاری در بازار مسکن



<sup>۱۹</sup> گزارش مرکز تحقیقات معاصر، پیش‌بینی بازار مسکن در سال ۹۲

- به اعتقاد یکی از صاحب نظران بازار مسکن، نکات زیر در رابطه با چرخه‌های رونق و رکود این بازار قابل توجه است:<sup>۲۰</sup>
- ✓ جهش قیمت و افزایش شدید ساخت‌وساز، نشانه‌ی زودگذر بودن شرایط و وقوع رکود در آینده‌ی نزدیک است. هرچه جهش قیمتی بزرگتر باشد، طول دوره‌ی رونق کوتاه‌تر خواهد بود.
  - ✓ معمولاً سازندگان شروع دوره‌ی رکود را دیر متوجه می‌شوند و با تکمیل پروژه‌های خود و عرضه‌ی واحدهای جدید، به عمق رکود می‌افزایند.
  - ✓ تعدیل رو به پایین قیمت در بازار مسکن به دلیل مقاومت عرضه‌کنندگان معمولاً با تأخیر و به سختی اتفاق می‌افتد.
  - ✓ کاهش قیمت مسکن اگرچه از دید مصرف‌کننده خوشایند است، در صورت استمرار موجب عدم جذابیت مسکن برای سرمایه‌گذاران، کاهش ساخت‌وساز و در نهایت گسترش رکود می‌شود که سایر بخش‌های اقتصادی را نیز متأثر می‌سازد.
  - ✓ افزایش تعداد پروانه‌های ساخت الزاماً به معنای افزایش عرضه واحد مسکونی به بازار نیست و می‌تواند به این معنی باشد که فعالان بازار مسکن انتظار دارند در میان مدت خرید و فروش مسکن رونق پیدا کند.

#### ۲-۴ وضعیت‌های موجود در هریک از چرخه‌های تجاری مسکن و استراتژی بهینه در آن‌ها

هر دور از چرخه‌های تجاری بازار مسکن شامل شش وضعیت متفاوت است. اگر چه این وضعیت‌ها به طور کامل قابل تفکیک نیستند، با توجه به پارامترهایی از قبیل تعداد معاملات مسکن، تعداد درخواست برای پروانه‌ی ساخت، نرخ رشد ماهانه و سالانه‌ی قیمت، تعداد خانه‌های نوساز خالی، میزان تمایل به پیش خرید و موارد مشابه، می‌توان به طور تقریبی تشخیص داد که بازار مسکن در کدامیک از آن‌ها قرار دارد. نمودار ۸ ترتیب قرار گرفتن این شش وضعیت را در چرخه‌های تجاری مسکن نشان می‌دهد.

نمودار ۸ - وضعیت‌های موجود در هریک از چرخه‌های تجاری بازار مسکن



- ویژگی‌ها و نشانه‌های کلی وقوع هر وضعیت به همراه استراتژی بهینه‌ی قابل اتخاذ توسط متقاضیان و عرضه‌کنندگان به شرح زیر است:
- ۱- **رونق اندک:** زمانی است که تقاضای مصرفی تحریک شده و تعداد معاملات رو به افزایش است؛ نرخ رشد قیمت‌های اسمی مسکن به نرخ تورم عمومی قیمت‌ها نزدیک می‌شود و انتظار برای افزایش بیشتر قیمت‌ها نیز وجود دارد. این وضعیت زمان مناسبی برای ورود متقاضیان است و پیش خرید و خرید ساختمان کلنگی استراتژی مناسبی خواهد بود. از طرف دیگر عرضه‌کنندگان بهتر است در این دوره به سرعت برای اخذ پروانه ساخت اقدام و شروع به ساخت مسکن نمایند. طبیعتاً در این وضعیت پیش فروش استراتژی مناسبی برای عرضه‌کننده نخواهد بود.
  - ۲- **رونق شدید:** این وضعیت زمانی اتفاق می‌افتد که اکثر فعالان بازار متوجه سودآوری مسکن شده‌اند و قصد ورود به آن را دارند. در این دوره تقاضا برای خرید و پیش خرید به صورت فزاینده‌ای رشد کرده و تعداد معاملات رو به افزایش است. قیمت مسکن و به خصوص قیمت زمین رشد شدیدی را در این وضعیت تجربه می‌کنند و سازندگان قدرت سرمایه‌گذاری جدید را دارند. این وضعیت

<sup>۲۰</sup> کوزه‌چی، هادی، ۱۳۹۳

زمان مناسبی برای خرید متقاضیان مصرفی به شمار نمی‌رود اما متقاضیانی که به قصد سفته‌بازی وارد بازار مسکن می‌شوند می‌توانند در این وضعیت هم به سود مورد انتظار خود برسند. عرضه‌کنندگان در این زمان بهتر است پروژه‌ی جدیدی را شروع نکنند بلکه به مرور واحدهای ساخته شده را به فروش برسانند.

۳- **چرخش بازار:** این وضعیت در واقع اواخر دوران رونق است که بسیار کوتاه‌مدت بوده و رشد قیمت‌ها به یکباره کاهش می‌یابد و قیمت‌های اسمی مسکن به اوج خود می‌رسند. بسیاری از پروژه‌های در دست انجام در این دوره تکمیل شده و آماده‌ی عرضه می‌شوند. این دوره بدترین زمان برای خرید واحد مسکونی و آخرین فرصت برای فروش مناسب آن است. شروع پروژه‌ی ساخت و ساز جدید در این وضعیت بسیار غیراقتصادی محسوب شده و لذا خرید ساختمان کلنگی به منظور غیرمصرفی استراتژی درستی نخواهد بود.

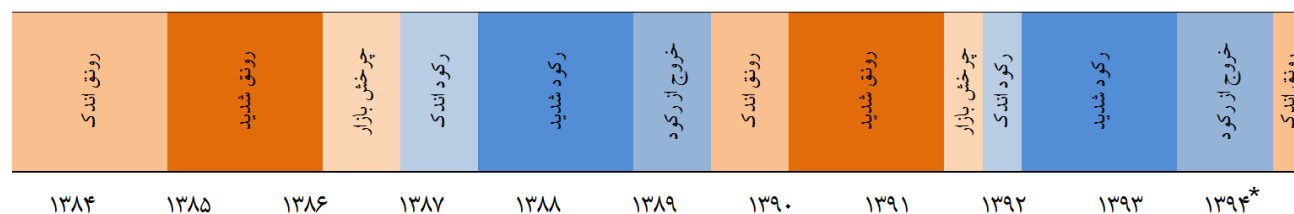
۴- **رکود اندک:** زمانی است که تقاضای غیرمصرفی به تدریج از بازار مسکن خارج می‌شود و نقدینگی موجود در این بازار رو به کاهش است. در این وضعیت متقاضیان به امید کاهش بیشتر قیمت‌ها و عرضه‌کنندگان به امید بازگشت دوباره‌ی قیمت‌ها به سطح قبلی هستند و لذا تعداد معاملات کاهش شدیدی را تجربه می‌کند. در این وضعیت متقاضی مصرفی مسکن بهتر است خرید خود را به تأخیر بیندازد و عرضه‌کننده بهتر است واحدهای تکمیل شده‌ی خود را هر چه سریع‌تر و حتی با کاهش قیمت بفروشد و وارد پروژه‌ی جدید نشود.

۵- **رکود شدید:** زمانی است که اکثر فعالین بازار متوجه عدم سودآوری مسکن شده‌اند و انتظارات مثبتی از ورود به این بازار در کوتاه‌مدت ندارند. قیمت‌های واقعی به پایین‌ترین حد خود رسیده و اگر رکود شدید باشد حتی احتمال کاهش قیمت‌های اسمی نیز وجود دارد. خریداران مسکن در این دوره بسیار محدودند و درخواست برای صدور پروانه‌ی ساخت نیز به ندرت انجام می‌شود. متقاضیان مصرفی در این دوره، با قدرت چانه‌زنی بالا می‌توانند بهترین گزینه‌های خود را انتخاب کنند و نسبت به خرید تصمیم بگیرند اما متقاضیان غیرمصرفی بهتر است هنوز وارد بازار نشوند. برای عرضه‌کنندگان نیز ورود به پروژه جدید توجیه اقتصادی نخواهد داشت.

۶- **خروج از رکود:** حالتی است که تعداد معاملات به مرور رو به افزایش است. فعالین بازار انتظار کمی برای کاهش و یا ثبات قیمت دارند و لذا تقاضا برای خرید مسکن رو به افزایش است. قیمت واقعی مسکن به طور کلی در این دوره افزایش نخواهد داشت، با این حال رشد قیمت انواع مختلف واحدهای مسکونی متفاوت خواهد بود. برای مثال این احتمال وجود دارد که واحدهای مسکونی لوکس و گران‌قیمت با ثبات قیمت اسمی روبه‌رو شوند، در حالیکه واحدهای مسکونی با مترای متوسط افزایش قیمت اسمی را تجربه کنند. استراتژی مناسب متقاضیان مصرفی در این دوره پیش خرید و استراتژی مناسب سرمایه‌گذاران درخواست مجوز یا همان پروانه‌ی ساخت است.

نمودار ۹ وضعیت‌های موجود در چرخه‌های تجاری بازار مسکن را از سال ۱۳۸۴ تا کنون نمایش می‌دهد. وضعیت بازار مسکن در سال ۱۳۹۴ نیز منطبق با دوره‌ی خروج از رکود پیش‌بینی شده که در ادامه به توضیح بیشتر آن پرداخته خواهد شد.

نمودار ۹ - نمایش تقریبی وضعیت‌های موجود در ۲ چرخه‌ی تجاری اخیر بازار مسکن در ایران

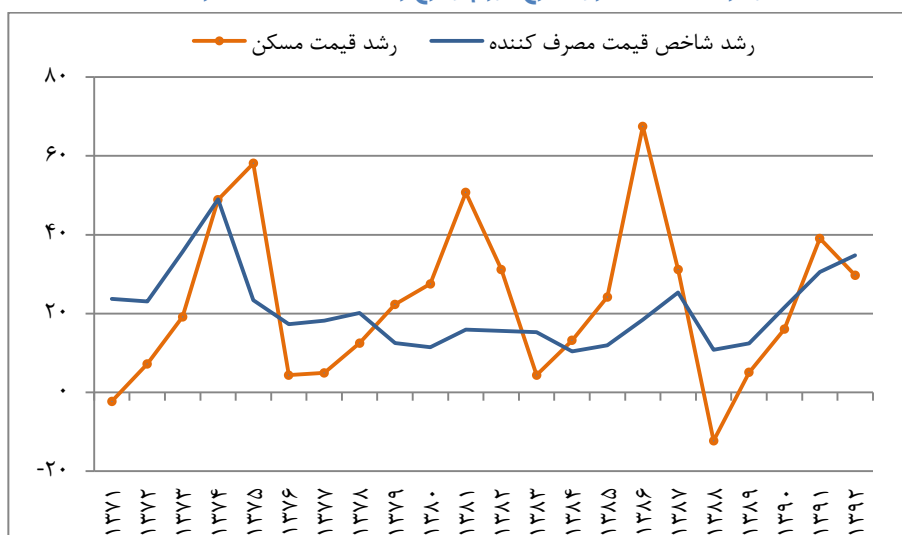


\* وضعیت سال ۱۳۹۴ پیش‌بینی می‌باشد.

## ۵- روند تحولات قیمت و اجاره‌بهای مسکن در ایران

بررسی رفتار تاریخی بازار مسکن در ایران حاکی از نوسانات متوالی قیمت در آن است. تغییرات قیمت مسکن همبستگی چندانی با تغییرات شاخص بهای مصرف‌کننده ندارد و همانطور که در نمودار ۱۰ ملاحظه می‌شود، دامنه‌ی نوسانات آن بیشتر از نوسانات تورم عمومی قیمت‌هاست.<sup>۲۱</sup> وجود تقاضای سفته‌بازی مسکن یکی از اصلی‌ترین دلایل بالا بودن این دامنه‌ی نوسان است. علاوه بر این، مشاهده می‌شود که در برخی از سال‌ها نرخ تورم بالاتر از نرخ رشد قیمت مسکن است که نشان می‌دهد مالکیت مسکن در این سال‌ها به معنای عقب ماندن از تورم بوده است. بنابراین بر خلاف تصور اکثر مردم، در شمار قابل توجهی از سال‌ها سرمایه‌گذاری در مسکن توجیه اقتصادی نداشته و قدرت خرید سرمایه را کاهش داده است. البته جهش قیمت در دوره‌های رونق باعث شده که به طور متوسط در میان‌مدت و بلندمدت خرید مسکن از لحاظ اقتصادی به صرفه باشد.

نمودار ۱۰ - مقایسه روند نرخ تورم و نرخ رشد قیمت مسکن (درصد)

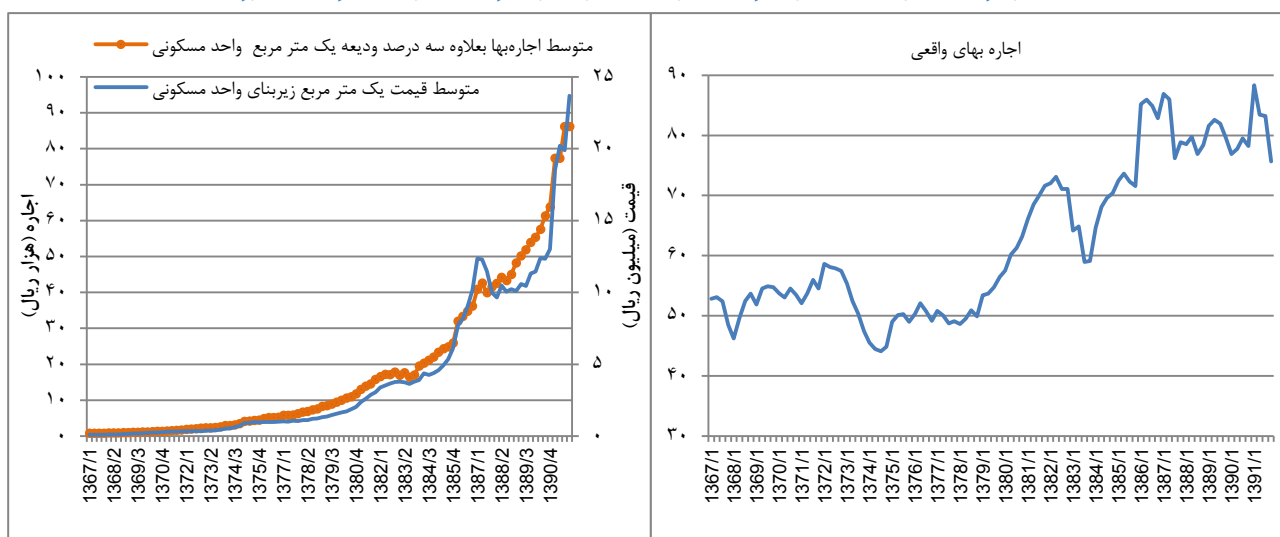


مأخذ: محاسبات محقق

اجاره‌بهای مسکن نیز یکی دیگر از متغیرهای پر اهمیت در تحلیل بازار مسکن است که به دلیل ماهیت قراردادهای اجاره و شرایط تمدید آن‌ها، علیرغم همسویی با قیمت مسکن، نوسانات کمتری را نسبت به آن تجربه می‌کند. اگر چه اجاره‌بهای اسمی تقریباً همواره روندی صعودی داشته است، همانطور که در نمودار ۱۱ مشاهده می‌شود، سری زمانی اجاره‌بهای حقیقی در طول سه دهه‌ی اخیر تنزل‌های متعددی را تجربه کرده است.

<sup>۲۱</sup> انحراف معیار نرخ تورم فصل به فصل بخش مسکن در بازه‌ی سال‌های ۱۳۶۳ تا ۱۳۹۲ معادل ۰/۷ و انحراف معیار نرخ تورم عمومی ۰/۳ بوده است.

## نمودار ۱۱ - متوسط قیمت و اجاره بهای واحد مسکونی و اجاره بهای واقعی در کل کشور



مأخذ: محاسبات محقق با استفاده از داده‌های مرکز آمار ایران

### ۱-۵ تشکیل حباب قیمتی در بازار مسکن

گاهی قیمت مسکن از رشد فزاینده‌ای برخوردار می‌شود که دلیل آن افزایش تقاضای مصرفی یا کاهش سرمایه‌گذاری و کمبود واحد مسکونی برای عرضه نبوده، بلکه انتظارات مثبت نسبت به آینده‌ی بازار مسکن است که از یک سو موجب تشدید تقاضای سفته‌بازی و از سوی دیگر موجب ترجیح عرضه‌کنندگان برای به تعویق انداختن فروش واحدهای مسکونی شده است. در چنین شرایطی جهش قیمت دلیل بنیادی یا واقعی ندارد و لذا "حباب" قیمتی شکل می‌گیرد.

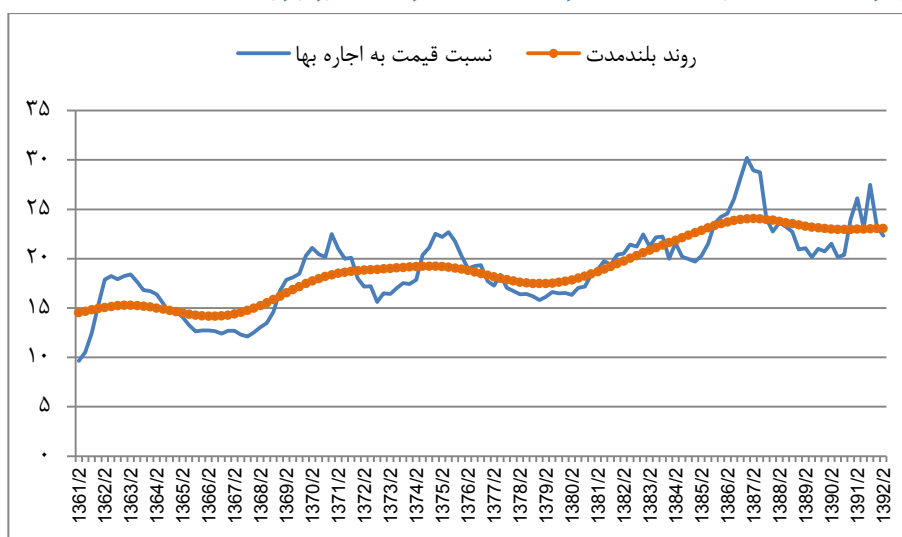
بر اساس مطالعه کیس و شیلر<sup>۲۲</sup>، به علت فقدان اطلاعات کامل از بازدهی واحدهای مسکونی، این بازار تا حد زیادی مستعد تشکیل حباب است. قیمت‌های کاذب و حبابی در بازار مسکن به سایر بازارها نیز آسیب می‌رساند، به این ترتیب که سرمایه‌گذاران با مشاهده‌ی رشد فزاینده‌ی قیمت مسکن، به این بازار سرازیر شده و سایر بخش‌های اقتصادی از سرمایه‌گذاری جدید محروم می‌شوند و لذا تخصیص منابع از حالت بهینه فاصله‌ی بیشتری می‌گیرد. علاوه بر این، ترکیدن حباب قیمتی دارایی‌ها از جمله مسکن، بخش واقعی اقتصاد را با معضل مواجه می‌کند. این معضل زمانی جدی‌تر می‌شود که بانک‌ها و مؤسسات اعتباری نیز بخش عمده‌ای از سرمایه‌ی خود را به این دارایی‌ها اختصاص داده باشند. در این شرایط ارزش سرمایه‌ی تعداد زیادی از خانوارها و بنگاه‌ها به یکباره افت می‌کند و زمینه‌ساز وقوع بحران اقتصادی می‌شود.

یکی از راه‌های تشخیص حباب در بازار دارایی‌ها نسبت P/E است. این شاخص در بازار سهام نسبت قیمت به عایدی سهم و در بازار مسکن نسبت قیمت به اجاره‌بها تعریف می‌شود. اگر نسبت مذکور از روند بلندمدت خود فاصله‌ی معناداری بگیرد، می‌توان نتیجه گرفت که یک حباب قیمتی ایجاد شده است.

با تعریف مطرح شده در بالا، نمودار ۱۲ حاکی از آن است که بازار مسکن در سه دهه‌ی اخیر ۶ مرتبه با حباب قیمتی مواجه شده است: سال‌های ۱۳۶۲ تا ۱۳۶۴، سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۱، سال‌های ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۶، سال ۱۳۸۳، سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۸۸ و نهایتاً سال ۱۳۹۱.

<sup>۲۲</sup> Case, K. and Robert Shiller. ۲۰۰۴

## نمودار ۱۲ - نسبت متوسط قیمت به اجاره‌بهای مسکن در کل کشور و روند بلند مدت این نسبت<sup>۲۳</sup>



مأخذ: محاسبات محقق

## ۶- سیاست‌های دولت در بازار مسکن ایران

قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دارا بودن مسکن مناسب برای اقشار مختلف مردم را یک "حق" دانسته و دولت را به عنوان متولی و مسئول تأمین مسکن آحاد جامعه معرفی کرده است. بر این اساس دولت‌ها همواره کوشیده‌اند تا با اتخاذ سیاست‌های پولی و مالی مختلف مشکل مسکن کشور را حل کنند اما اغلب به موفقیت چندانی دست نیافته‌اند. از سوی دیگر به دلیل ویژگی‌های منحصر به فرد بازار مسکن از جمله عدم تقارن اطلاعاتی بالا بین عرضه‌کننده و متقاضی، ناهمگنی بازار، کم‌کشش بودن عرضه و غیره، معمولاً ساز و کار بازار قادر به رفع عدم تعادل‌های پیش آمده نبوده و بروز "شکست بازار"<sup>۲۴</sup> محتمل است. برای مثال در حالی که همواره خانوارهای زیادی قادر به خرید مسکن شخصی نیستند، در سال ۱۳۸۵ بیش از ۶۰۰ هزار و در سال ۱۳۹۰ بیش از ۱/۶ میلیون واحد مسکونی خالی در کل کشور وجود داشته است.<sup>۲۵</sup> از این رو حضور دولت به عنوان هدایت‌کننده و تنظیم‌کننده بازار مسکن قابل توجیه است. اعطای تسهیلات بانکی، اعمال مالیات بر خانه‌های خالی، راه‌اندازی مؤسسات پس‌انداز-تسهیلات مسکن، تشکیل بازار رهن ثانویه و اجرای پروژه‌هایی مثل مسکن مهر و مسکن اجتماعی، از جمله راهکارهای اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم دولت در بازار مسکن به شمار می‌روند.

بررسی سیاست‌های اتخاذ شده توسط دولت‌های پس از انقلاب نشان می‌دهد که هدف‌گذاری‌ها تفاوت چندانی با هم ندارند و دستیابی به مسکن ارزان و تسهیل خانه‌دار شدن مردم همواره هدف اصلی آن‌ها اعلام شده است. طی سال‌های ۶۷-۱۳۶۰ دولت با هدف تأمین مسکن کم‌درآمدها، زمین، مصالح ساختمانی و تسهیلات ارزان قیمت در اختیار مصرف‌کنندگان قرار داد. در سال‌های ۸۳-۱۳۶۸ دولت سیاست متفاوتی را در خصوص زمین اعمال کرد و با عدم دخالت، اجازه داد قیمت زمین در بازار آزاد تعیین شود. همچنین اراضی شهری را که قبلاً با قانون "زمین شهری" تملک کرده بود، به قیمت روز بازار فروخت و درآمد حاصله را صرف ساخت مسکن استیجاری دولتی (مسکن اجتماعی) کرد. سیاست‌های دولت در برنامه‌های اول (۷۲-۱۳۶۸)، دوم (۷۸-۱۳۷۴) و سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹) بر حل مشکل مسکن کم‌درآمدها و آزادسازی بازار مسکن و حمایت از انبوه‌سازی متمرکز بودند. در برنامه توسعه سوم شرایط اعطای وام

<sup>۲۳</sup> برای استخراج روند بلندمدت متغیر نسبت قیمت به اجاره‌بها از فیلتر هدریک پرسکات استفاده شده است.

<sup>۲۴</sup> Market failure

<sup>۲۵</sup> سرشماری نفوس و مسکن در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

مسکن نیز تسهیل شد. در برنامه چهارم توسعه (۸۸-۱۳۸۴) سیاست تأمین مسکن با هدف توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم‌درآمد در چارچوب طرح جامع مسکن مطرح شد. طبق قانون برنامه چهارم، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف شد طرح جامع مسکن را حداکثر تا پایان سال اول برنامه تهیه و به تصویب هیات‌وزیران برساند. دولت دهم تنها قسمتی از طرح جامع مسکن را در دستور کار خود قرار داد که به "مسکن مهر" مشهور شد و ویژگی اصلی آن تأمین و واگذاری زمین ارزان در راستای ساخت مسکن انبوه برای اقشار کم‌درآمد و فاقد مسکن بود که در عمل به شیوه‌ی نامناسبی به اجرا درآمد. این سیاست در برنامه پنجم توسعه (۹۴-۱۳۹۰) نیز دنبال شد. با شروع به کار دولت یازدهم، طرح جامع مسکن پس از گذشت ۱۰ سال از تدوین آن، دوباره به طور گسترده‌تری در دستور کار قرار گرفته است. این طرح سندی تلفیقی مبتنی بر اسناد فرادستی و سیاست‌های کلی نظام جمهوری اسلامی و با پشتوانه طرح‌های مطالعاتی است که رویکردهایی در راستای توانمندسازی خانوارها برای دستیابی به مسکن مناسب، ارتقاء ارزش افزوده‌ی صنعت ساختمان، بهبود شیوه‌های ساخت، ارتقاء کارایی سرمایه و کاهش مصرف سرانه انرژی در بخش ساختمان را شامل می‌شود.<sup>۲۶</sup>

علاوه بر اهداف ذکر شده، در انتخاب راهکارها و تدوین سیاست‌های بخش مسکن باید در نظر داشت که مسکن یا هر دارایی فیزیکی دیگر به وسیله‌ای برای پس‌انداز و سفته‌بازی تبدیل نشود و سرمایه‌گذاری‌ها بیشتر در بخش‌های مولد انجام گیرد که به سود منافع ملی است. این هدف زمانی تحقق پیدا خواهد کرد که بازارهای سرمایه، بیمه‌های عمر، صندوق‌های بازنشستگی و دیگر ابزارهای بازار مالی توسعه پیدا کنند، به صورتی که اگر شخصی به سرمایه‌گذاری در حوزه‌ی مسکن علاقه دارد، به جای ساخت و ساز یا خرید واحد مسکونی بتواند اوراق بدهی مسکن یا سهام شرکت‌های ساختمانی را خریداری کند. در ادامه به تشریح طرح مسکن مهر به عنوان بزرگترین پروژه‌ی دولتی در حوزه مسکن و همچنین برخی سیاست‌های مدنظر دولت یازدهم در این بخش می‌پردازیم.

## ۱-۶ مسکن مهر

در دولت‌های نهم (۸۸-۱۳۸۴) و دهم (۹۲-۱۳۸۸) با اجرای پروژه‌ی "مسکن مهر" سعی بر این بود که به صورت مستقیم و با عرضه‌ی واحدهای ارزان قیمت بازار کنترل شود. این رویکرد اگرچه توانست سمت عرضه‌ی مسکن را تقویت کرده و شاخص تراکم خانوار را بهبود بخشد، به دلایل متعددی نتوانست از جهش قیمت مسکن جلوگیری کند و حتی موجب بدتر شدن برخی شاخص‌های بازار مسکن شد.<sup>۲۷</sup> علاوه بر این، نحوه‌ی تأمین مالی پروژه‌ی عظیم مسکن مهر آثار مخرب قابل توجهی بر روی کل اقتصاد کشور برجای گذاشت. ایده‌ی اولیه‌ی مسکن مهر به سال ۱۳۸۴ برمی‌گردد، زمانی که "طرح جامع مسکن" با در نظر داشتن واقعیت‌های اقتصادی-اجتماعی کشور تهیه و تصویب شد. طرح "حق بهره‌برداری از زمین" که بعدها به "مسکن مهر" تغییر نام پیدا کرد، یکی از برنامه‌های اجرایی ۵۲گانه این طرح بود که می‌باید در کنار سایر برنامه‌ها به صورت یک مجموعه برنامه به اجرا در می‌آمد، اما با نظر رئیس دولت تنها این برنامه لازم‌الاجرا شده و برنامه‌های دیگر به دست فراموشی سپرده شدند. اما اجرای همین طرح هم با تغییرات کمی و کیفی بسیاری نسبت به نظر کارشناسان صورت گرفت و به همین دلیل طبق برنامه و انتظار پیش نرفت.

دولت نهم اولین بار در سال ۱۳۸۶ با مطرح کردن پروژه‌ی مسکن مهر در برنامه بودجه، استدلال کرد که با حذف قیمت زمین از هزینه‌های ساخت و ساز، حدود ۴۵ درصد از قیمت نهایی مسکن را کاهش خواهد داد. استفاده از صرفه‌های مقیاس ناشی از تولید انبوه و تخصیص وام و تسهیلات برای دوره ساخت، از جمله دیگر استدلال‌ها برای کاهش قابل توجه قیمت مسکن بودند. این موضوع که بر اساس اقتصاد مسکن در نگاه اول صحیح به نظر می‌رسد، در آن زمان در کمیته‌های تخصصی بررسی و برای ساخت سالانه ۵۰ هزار واحد

<sup>۲۶</sup> قاراخانی، معصومه. ۱۳۹۳

<sup>۲۷</sup> شاخص تراکم خانوار عبارت است از نسبت تعداد واحدهای مسکونی در یک منطقه به تعداد خانوارهای آن منطقه.

مسکونی برنامه‌ریزی شد. اما نظر نهایی دولت با نظر کارشناسان سازگاری نداشت و تولید تعداد بسیار بیشتری در دستور کار قرار گرفت. دولت برای تأمین مالی این طرح با فشار به بانک مرکزی، پول بدون پشتوانه به اقتصاد تزریق کرد و پایه پولی کشور را به شدت بالا برد. علاوه بر این، دولت که اعلام کرده بود با حذف قیمت زمین در هزینه‌های ساخت مسکن صرفه‌جویی خواهد کرد، برای این کار در شهرهای بزرگ مجبور به استفاده از اراضی خارج از شهر شد، بدون توجه به این نکته که زمین‌های دور از شهر نیاز به زیرساخت‌ها و امکانات شهری جدید دارند و هزینه‌ی تهیه چنین تسهیلاتی بسیار بالاست. به سبب فقدان ظرفیت تولید لازم و کمبود شرکت‌های پیمانکاری دارای توان فنی و اجرایی مناسب، پروژه‌ها به شرکت‌های فاقد صلاحیت واگذار شد و لذا هر چند امکان کاهش هزینه‌ها به سبب تولید انبوه وجود داشت، نه تنها صرفه‌جویی اقتصادی به همراه نداشت، بلکه موجب دیرکردهای مکرر و افزایش هزینه‌ها به سبب ناکارآمدی نیز شد. در ادامه با ظهور علائم تورمی ناشی از افزایش پایه پولی و همچنین جهش تقاضای مصالح ساختمانی و تجهیزات واحدهای مسکونی در مقابل عرضه‌ی محدود آن‌ها، قیمت عوامل تولید مسکن رشد بالایی داشت و ادامه‌ی پروژه دولت را با کسری بودجه بیشتری مواجه ساخت. علاوه بر این، حضور گسترده‌ی دولت در بازار مسکن موجب خروج بخش خصوصی از این بازار شد. در حال حاضر بار مالی ناشی از پروژه‌های مسکن مهر دست دولت یازدهم برای اجرای سیاست‌های جدید را بسته و تعهدات دولت قبلی به مردم، ادامه‌ی آن را بر دولت یازدهم تحمیل کرده است.

## ۶-۲ سیاست‌های مدنظر دولت یازدهم

دولت یازدهم سعی دارد به جای ورود مستقیم در سمت عرضه‌ی مسکن و اجرای طرح‌های بزرگ، به سیاست‌گذاری در این حوزه بپردازد. به این منظور پس از گذشت حدود هشت سال از تدوین "طرح جامع مسکن"، دولت به بازنگری در نقشه‌ی راه این طرح دست زد و پنج برنامه‌ی اصلی شامل صندوق زمین و ساختمان، مسکن اجتماعی، صندوق سپرده‌گذاری مسکن، لیزینگ‌ها و همچنین بازار رهن ثانویه را در دستور کار قرار داد. در این میان از آنجا که صندوق زمین و ساختمان نیازمند منابع مالی بانک‌ها و اجازه‌ی بانک مرکزی نبوده، وزارت راه و شهرسازی توانسته است پیش از چهار طرح دیگر مجوزهای لازم برای ایجاد آن را اخذ نماید.<sup>۲۸</sup> با تشکیل صندوق‌های زمین و ساختمان، تأمین مالی پروژه‌های ساخت‌وساز واحدهای مسکونی از طریق بازار سرمایه انجام می‌گیرد، به شکلی که مالک زمین آماده ساخت، با تعریف پروژه‌ی ساختمانی و تأیید آن توسط بورس، بخشی از هزینه‌ی ساخت‌وساز را از طریق فروش سهام به سرمایه‌گذاران تأمین می‌کند و در پایان با فروش واحدهای مسکونی، سود به‌دست آمده را به نسبت شراکت سهامداران بین آنها توزیع می‌کند. خرید سهام صندوق زمین و ساختمان به نوعی مشابه پیش‌خرید مسکن است با این تفاوت که در پیش‌خرید، برای فرد پیش‌خریدار امکان نقدشوندگی سرمایه‌گذاری تا پایان مراحل ساخت و فروش آپارتمان وجود ندارد، اما در این صندوق‌ها، بلافاصله پس از پذیره‌نویسی سهامداران می‌توانند برگه‌های سهام خود را در فرابورس با نظارت ارکان صندوق مبادله کنند و به این ترتیب متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه و نوسانات قیمت مسکن و تقاضا از طرف متقاضیان جدید سرمایه‌گذاری، ارزش معاملاتی سهام صندوق تعیین خواهد شد. با این حال، سود نهایی و قطعی سهم صندوق زمین و ساختمان در پایان پروژه تقسیم می‌شود.<sup>۲۹</sup> در "صندوق‌های سپرده‌گذاری" نیز که در برخی از بانک‌ها تشکیل می‌شود، متقاضیان مبلغی را سپرده‌گذاری می‌کنند تا طی یک دوره، حداکثر تا ۵ برابر مبلغ سپرده شده را تسهیلات خرید مسکن دریافت کنند.

<sup>۲۸</sup> اولین صندوق زمین و ساختمان تحت عنوان "نسیم" برای تأمین مالی یک پروژه ساختمان مسکونی در منطقه ۲۲ شهرداری تهران از روز شنبه ۹۳/۰۶/۰۸ با حضور وزرای راه‌وشهرسازی و اقتصاد و دارایی راه‌اندازی شد.

<sup>۲۹</sup> قدیری، فرید. ۱۳۹۳

ایجاد "بازار رهن ثانویه" یکی دیگر از برنامه‌های وزارت راه و شهرسازی دولت یازدهم به‌شمار می‌آید. در بازار ثانویه، نقدینگی از طریق انتشار "اوراق بدهی با پشتوانه رهن"<sup>۳۰</sup> وارد بازار اولیه می‌گردد و در واقع وام‌های رهنی اعطا شده، از طریق "خرید دین" نقد می‌شوند؛ به این ترتیب که متقاضیان خرید واحدهای مسکونی به منظور تأمین مالی به بازار رهن (بانک یا مؤسسه اعتباری) روی می‌آورند، وام دریافت می‌کنند و در سررسیدهای مقرر اقساط خود را پرداخت می‌کنند.<sup>۳۱</sup> در مرحله بعد، بانک یا مؤسسه اعتباری مربوطه مطالبه‌های خود را به شرکتی واسط می‌فروشد و وجه آن را مطابق با قوانین و مقررات از ناشر دریافت می‌کند. شرکت واسط اوراق بهداشتی بر این مطالبه‌ها منتشر می‌نماید و از این راه ضمن تأمین مالی، سود حاصل از این فعالیت را در قالب کارمزدهای معینی دریافت می‌کند. سرمایه‌گذارانی که اوراق بدهی با پشتوانه دارایی را خریده‌اند، از محل جریان‌های نقدی حاصل از دارایی‌های مالی (وام‌ها) بازدهی کسب می‌کنند.<sup>۳۲</sup>

## ۷- وضعیت فعلی بازار مسکن در ایران

در طول یک دهه‌ی اخیر، همراه با شوک‌های متعدد و نوسانات گسترده‌ی متغیرهای کلان اقتصادی، توضیح دهندگی عوامل درون بخشی در بازار مسکن کاهش یافت و رفتار بازار مسکن بیشتر تحت تأثیر تحولات اقتصاد کلان قرار گرفت. سیاست‌های انبساطی و بی‌انضباطی‌های پولی از سال ۱۳۸۴ و همچنین اصرار دولت بر تثبیت نرخ ارز و انجام واردات گسترده، زمینه‌ی تحولات اساسی در بازار مسکن را فراهم آورد که نتیجه آن جهش شدید قیمت در سال ۱۳۸۶ و نیمه‌ی اول سال ۱۳۸۷ بود. سپس اجرای فاز اول قانون هدفمندی یارانه‌ها و اعمال تحریم‌های بین‌المللی، در کنار بی‌انضباطی‌های ادامه‌دار در سیاست‌های پولی، زمینه‌ساز جهش قیمت مسکن در سال ۱۳۹۱ شدند. افزایش کم‌سابقه قیمت تا اواسط سال ۱۳۹۲ و کاهش رشد اقتصادی کشور و شتاب‌گیری نرخ تورم از یک سو، و آماده شدن تعداد انبوه واحدهای مسکونی نوساز از سوی دیگر، موجب شکل‌گیری عدم تعادل عمیق بین تقاضای مؤثر و عرضه‌ی مسکن شد و شدیدترین رکود بخش مسکن در سه دهه‌ی اخیر را به وجود آورد. در این میان اجرای فاز دوم هدفمندی یارانه‌ها و تشدید تحریم‌های اقتصادی، هزینه‌ی تمام شده ساخت مسکن را بالا برده و موجبات وقوع رکود همراه با تورم در بخش مسکن را فراهم آورد. اجرای پروژه مسکن مهر توسط دولت قبل و همچنین فعالیت شرکت‌های ساختمانی وابسته به بانک‌ها نیز موجب افت شدید سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بازار مسکن شد و تقارن عرضه و تقاضا در بازارهای مسکن با کیفیت‌های مختلف را برهم زد. واحدهای مسکونی لوکس و واحدهای بی‌کیفیت مسکن مهر در حالی با مازاد عرضه مواجه شدند که اکثر متقاضیان مصرفی به واحدهای معمولی با متراژ متوسط نیاز دارند. به همین دلیل است که با وجود عرضه‌ی حجم بالایی از واحدهای مسکن مهر در سال‌های اخیر، نه تنها قیمت مسکن کنترل نشده، بلکه جهش‌های قیمتی شدیدی نیز اتفاق افتاده است. بنابراین اگرچه با توجه به حجم ساخت‌وسازهای سال‌های گذشته و پروژه‌های در حال ساخت، به ویژه واحدهای نیمه‌کاره‌ی مسکن مهر، کاهش نسبی تعداد ازدواج‌ها و همچنین پایین بودن قدرت خرید متقاضیان بالقوه، مازاد عرضه‌ی مسکن وجود دارد، کاهش ساخت‌وسازهای جدید کمبود عرضه‌ی واحدهای معمولی و جهش قیمتی در سال‌های آینده را به دنبال خواهد داشت. در بخش بعدی قدرت خرید و اجاره‌ی افراد و همچنین تغییرات در روند درخواست مجوز ساخت و صدور پروانه‌های ساختمانی مورد بررسی قرار می‌گیرد و با توجه به آن‌ها وضعیت بازار مسکن در سال ۱۳۹۴ پیش‌بینی می‌شود.

<sup>۳۰</sup> Mortgage-Backed Securities

<sup>۳۱</sup> بازار اولیه‌ی رهن به نظام مالی اطلاق می‌شود که در آن تسهیلات درازمدت مسکن اعطا می‌شود.

<sup>۳۲</sup> کیومرثی، مسعود. ۱۳۸۴

## ۱-۷ قدرت خرید و اجاره‌ی مسکن

چنانچه در جدول ۳ مشاهده می‌شود، طی سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۲ در حالی که متوسط درآمد سالانه‌ی یک خانوار شهری ۱۸ درصد رشد داشته، متوسط قیمت و اجاره‌بهای واحدهای مسکونی شهری به ترتیب سالانه ۲۳ و ۲۱ درصد افزایش یافته‌اند و لذا از قدرت خرید و اجاره‌ی مسکن کاسته شده است. شاخص دسترسی به مسکن که به صورت نسبت متوسط قیمت یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری به درآمد متوسط خانوار محاسبه می‌شود، در سال ۱۳۸۴ نزدیک به ۸ و در سال ۱۳۹۲ حدود ۱۱ بوده است، به این معنا که با فرض ثابت بودن نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار، اگر یک خانوار تمام درآمد خود را از سال ۱۳۹۲ به بعد پس‌انداز نماید، ۱۱ سال طول می‌کشد تا قادر به خرید یک واحد ۱۰۰ متری شود. این در حالی است که شاخص دسترسی به مسکن به طور ایده‌آل تقریباً ۵ است و بین ۵ تا ۱۰ وضعیت نامطلوب و بیش از ۱۰ وضعیت بحرانی محسوب می‌شود. این شاخص برای دهک‌های پایینی حتی تا ۳۶ هم می‌رسد که نشان‌دهنده‌ی وضعیت بسیار بحرانی دهک‌های کم درآمد از لحاظ دسترسی به واحد مسکونی است. در رابطه با اجاره واحد مسکونی، یک خانوار در سال ۱۳۸۴ به طور متوسط با ۴۶ درصد درآمدش می‌توانست یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری اجاره کند که این نسبت در سال ۱۳۹۲ به ۵۷ درصد و برای خانوارهای دهک پایین حتی به ۱۰۰ درصد رسیده است.

جدول ۳ - متوسط قیمت و اجاره‌بهای واحدهای مسکونی و درآمد خانوارها در مناطق شهری کل کشور

| متوسط رشد سالیانه | ۱۳۹۲   | ۱۳۸۴  |   |
|-------------------|--------|-------|---|
| ۲۳٪               | ۲,۲۱۹  | ۴۲۲   | متوسط قیمت یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری (میلیون ریال)                          |
| ۲۱٪               | ۹,۷۰۰  | ۲,۰۶۸ | متوسط اجاره بعلاوه سه درصد ودیعه برای یک واحد ۱۰۰ متری در ماه (هزار ریال) |
| ۱۸٪               | ۱۷,۰۴۶ | ۴,۴۷۳ | متوسط درآمد ماهانه یک خانوار شهری (هزار ریال)                             |
| -                 | ۱۱     | ۸     | شاخص دسترسی به مسکن   |
| -                 | ۵۷     | ۴۶    | نسبت اجاره بهای یک واحد ۱۰۰ متری به درآمد ماهانه خانوار (درصد)            |

مأخذ: محاسبات محقق با استفاده از داده‌های مرکز آمار ایران

## ۲-۷ صدور پروانه‌های ساختمانی و مجوز ساخت

تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده یا مجوزهای ساخت واحد مسکونی از تمایل سرمایه‌گذاران به ساخت‌وساز و خوش‌بینی یا بدبینی آن‌ها به آینده بازار مسکن حکایت دارد. در سال ۱۳۸۶ با جهش قیمت مسکن، سرمایه‌گذاران بیشتری به بخش مسکن وارد شده‌اند و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده ۲۱ درصد افزایش یافته است. اما از سه ماهه‌ی دوم سال ۱۳۸۷ با حاکم شدن شرایط رکودی در بازار مسکن، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها برای ساخت و ساز جدید نیز رو به کاهش رفته است. در سال ۱۳۹۲ نیز علیرغم جهش شدید قیمت‌ها، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده با کاهش همراه بوده که از نشانه‌های وضعیت رکود تورمی در این سال است. در ۶ ماهه ابتدای سال ۱۳۹۳، پروانه‌های ساختمانی صادر شده از نظر تعداد با کاهش ۳۴/۸ درصدی نسبت به مدت مشابه سال قبل مواجه شدند که حاکی از عدم تمایل سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن است.

جدول ۴ - درصد تغییر در صدور پروانه‌های ساختمانی کلیه مناطق شهری نسبت به مدت مشابه سال قبل

| شش ماهه اول      | ۱۳۹۲  | ۱۳۹۱ | ۱۳۹۰ | ۱۳۸۹ | ۱۳۸۸ | ۱۳۸۷  | ۱۳۸۶  |      |               |
|------------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|------|---------------|
| شش ماهه اول ۱۳۹۳ | -۳۴/۸ | -۷/۶ | -۲/۴ | ۵/۷  | ۲۹/۸ | -۲۱/۱ | -۱۵/۴ | ۲۱/۰ | تعداد         |
|                  | -۴۴/۱ | ۳/۴  | -۳/۴ | ۵/۷  | ۳۶/۶ | -۱۵/۸ | -۵/۶  | ۵۰/۱ | سطح کل زیربنا |

مأخذ: گزارش خلاصه تحولات اقتصادی سال ۱۳۹۱، و گزارش ناگرهای اقتصادی شماره ۷۷، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

در تابستان ۱۳۹۳ نزدیک به ۳۰ هزار فقره پروانه‌ی ساختمانی توسط شهرداری‌های کشور صادر شده است که نسبت به فصل قبل ۱۲/۵ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۵۲/۴ درصد کاهش داشته است. چنان‌که در جدول ۵ مشاهده می‌شود، بیش از ۲۶ هزار فقره (معادل ۸۸ درصد) از پروانه‌های ساختمانی صادر شده در تابستان ۱۳۹۳ مربوط به احداث و مابقی مربوط به افزایش زیربنای ساختمان بوده‌اند. این تعداد پروانه‌ی ساختمانی مربوط به بیش از ۸۵ هزار دستگاه ساختمان می‌شود که اکثر آن‌ها به درخواست بخش خصوصی صادر شده و نسبت به فصل پیش از آن حدود ۱۴/۶ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل از آن ۶۵/۴ درصد کاهش داشته است. از این ۲۶ هزار پروانه‌ی صادر شده، ۲۲ هزار فقره مربوط به ساخت ساختمان‌های مسکونی بوده که ۷۴ هزار واحد مسکونی را شامل می‌شده است. با توجه به تعداد پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان، متوسط تعداد واحد مسکونی در هر پروانه‌ی احداث ساختمان ۳/۴ واحد بوده است.

**جدول ۵ - تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری و واحدهای مسکونی تعیین شده در آن‌ها در تابستان ۱۳۹۳**

| پروانه ساختمانی                              | تعداد  | سهم | نوع مالکیت | تعداد  | سهم |
|--|--------|-----|------------|--------|-----|
| احداث  | ۲۶,۴۲۹ | ۸۸٪ | خصوصی      | ۲۶,۰۵۷ | ۹۹٪ |
|  |        |     | غیرخصوصی   | ۳۷۲    | ۱٪  |
| افزایش زیر بنا                               | ۳,۵۲۰  | ۱۲٪ | خصوصی      | ۳,۴۸۶  | ۹۹٪ |
|  |        |     | غیرخصوصی   | ۳۴     | ۱٪  |
| <b>واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌ها</b> |        |     |            |        |     |
| احداث  | ۸۵,۵۴۳ | ۹۰٪ | خصوصی      | ۸۰,۱۶۱ | ۹۴٪ |
|  |        |     | غیرخصوصی   | ۵,۳۸۲  | ۶٪  |
| افزایش زیر بنا                               | ۹,۱۹۴  | ۱۰٪ | خصوصی      | ۸,۸۵۶  | ۹۶٪ |
|  |        |     | غیرخصوصی   | ۳۳۸    | ۴٪  |

مأخذ: اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌ها در تابستان ۱۳۹۳، مرکز آمار ایران

## ۸- پیش‌بینی وضعیت مسکن در سال ۱۳۹۴

بازار مسکن در اواخر سال ۱۳۹۳ از چند نظر شرایط ویژه‌ای پیدا کرده است. اول اینکه به دلیل کاهش جذابیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، تقاضای سفته‌بازی از این بازار خارج شده و کمتر کسی برای کسب سود به خرید و فروش مسکن می‌پردازد. سازندگان حتی با دادن امتیازاتی مایل به فروش واحدهای خود هستند و نگهداری مسکن به منظور غیرمصرفی از جذابیت چندانی برخوردار نیست. علاوه بر این، آمارهای غیررسمی از افت شتاب کاهش قیمت مسکن و افزایش نسبی تعداد معاملات در برخی مناطق شهر تهران حکایت دارند. به نظر می‌رسد با تخلیه حباب قیمت و کاهش نوسانات، متقاضیان مصرفی به آرامی در حال ورود به بازار هستند. از طرف دیگر همان‌طور که پیش از این بیان شد، کاهش نرخ بازگشت سرمایه در بازار مسکن از حجم سرمایه‌گذاری جدید در این بخش به شدت کاسته که همان مقدار کم نیز اغلب در واحدهای مسکونی گران‌قیمت با متراژ بالا انجام شده است.

عوامل کلان تأثیرگذار بر بازار مسکن نیز شرایط ویژه‌ای دارند. بهای نفت به عنوان یکی از مهمترین پارامترهای مؤثر بر تشدید چرخه‌های تجاری مسکن به شدت افت کرده و از بشکه‌ای بیش از ۱۰۰ دلار در نیمه‌ی اول سال ۱۳۹۳ به حدود ۵۰ دلار در پایان سال رسیده است. سیاست‌های پولی بانک مرکزی به عنوان یکی دیگر از عوامل تأثیرگذار بر تقاضای مسکن، بر خلاف گذشته، در دولت یازدهم انضباطی و کنترل شده بوده و رشد نقدینگی و به خصوص پایه پولی کاهش قابل توجهی داشته و لذا موجب تحریک قیمت مسکن نشده است. همچنین با توجه به مخالفت بانک مرکزی برای افزایش چشمگیر وام خرید مسکن، قدرت خرید مصرف‌کننده همچنان پایین است. علاوه بر این پس از مدت‌ها نرخ سود سپرده‌های بانکی بیش از نرخ تورم عمومی بوده و اختلاف حدود ۶ درصدی

پیدا کرده است. این امر در کنار عدم جذابیت اکثر بازارهای دیگر، سهم بالایی از سرمایه‌ها را به سمت سپرده‌گذاری در بازار پول برده و این بازار جایگزین مهمی برای بازار مسکن شده است. بازار ارز نیز به عنوان یکی از بازارهای تأثیرگذار بر بازار مسکن، در طول سال ۱۳۹۳ از ثبات خوبی برخوردار بوده و نوسانات بسیار کمی را تجربه کرده است. ثبات نرخ اسمی ارز تأثیر معناداری بر ثبات بازارهای دیگر از جمله مسکن داشته است.

از سوی دیگر چرخه‌های تجاری بازار مسکن نیز به طور طبیعی وضعیت‌های تقریباً مشخصی دارند. بعد از یک رکود شدید که تا اواخر سال ۱۳۹۳ در بخش مسکن اتفاق افتاده، علی‌الاصول بازار وارد وضعیت خروج از رکود می‌شود که می‌تواند ۲ تا ۳ فصل به طول انجامد. سابقه‌ی چرخه‌های تجاری مسکن نشان می‌دهد که پس از خروج از رکود نیز به یکباره بازار رونق شدیدی نخواهد داشت و ورود به رونق به آرامی اتفاق می‌افتد.

در این میان بروز دو عامل تحریک‌کننده‌ی قیمت مسکن محتمل است. عامل اول سود سپرده‌های بانکی است که اگر به طور معناداری کاهش یابد، خروج بخشی از سپرده‌های درازمدت از بانک‌ها به مقصد بازار مسکن محتمل است. عامل دوم حجم تسهیلات خرید مسکن است که وزارت راه و شهرسازی قصد متقاعد کردن بانک مرکزی برای افزایش آن را دارد. اگر حجم تسهیلات مسکن افزایش قابل توجهی داشته باشد می‌تواند تقاضا را تحریک کند. لازم به ذکر است که حصول توافق هسته‌ای اگرچه تأثیر زیادی بر شرایط کلی اقتصاد کشور خواهد داشت، بازار مسکن را به طور مستقیم متأثر نخواهد ساخت و با تأخیر و از طریق بهبود شاخص‌های کلان اقتصادی به خروج آن از رکود کمک خواهد کرد.

به طور خلاصه، در حال حاضر برآیند نیروهای درون‌بخشی و برون‌بخشی مؤثر بر بازار مسکن به گونه‌ای نیست که بتوان انتظار افزایش معنادار قیمت در سال ۱۳۹۴ را داشت. روند چرخه‌های تجاری بازار مسکن نیز به صورتی است که احتمال بروز رونق شدید تا پایان سال ۱۳۹۴ بسیار کم است. بنابراین اگر تصمیم متفاوتی از سوی دولت یا بانک مرکزی اتخاذ نشود و روند کلی سیاست‌های پولی و مالی در سال ۱۳۹۴ مشابه سال قبل باشد، بازار مسکن علی‌الاصول از رکود خارج شده و در اواخر سال ۱۳۹۴ به رونق اندک می‌رسد. در چنین شرایطی واحدهای لوکس که با مازاد عرضه مواجه‌اند کماکان پتانسیل کاهش قیمت اسمی را دارند، اما با توجه به کاهش شدید ساخت و ساز واحدهای با مترافز متوسط و وجود عمده تقاضای مصرفی در این بخش از مسکن، واحدهای با مترافز متوسط می‌توانند با رونق اندک و افزایش قیمت نسبتاً بیشتری همراه باشند. با این حال تحلیل‌های گفته شده دلالت بر این دارند که متوسط افزایش قیمت واحدهای مسکونی کمتر از افزایش سطح عمومی قیمت‌ها باشد.

### الف: فارسی

مرکز تحقیقات معاصر، پیش‌بینی بازار مسکن در سال ۹۲، اسفند ۱۳۹۱

مرکز آمار ایران، چکیده نتایج طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوارهای روستایی و شهری سال ۱۳۹۲، بهار ۱۳۹۳

رحمانی، تیمور. ۱۳۹۳، حقایق پنهان بازار مسکن، سایت اقتصاد آنلاین، ۹۳/۰۹/۲۷، قابل دسترسی در:

<http://www.eghtesadonline.com/fa/content/۶۹۹۹۶>

مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

عقیلی کرمانی، پرویز. ۱۳۹۳، زمان توسعه بازار اوراق استقرایی، روزنامه دنیای اقتصاد، شماره ۳۲۶۱، ۹۳/۰۵/۱۳، قابل دسترسی در:

<http://www.donya-e-eghtesad.com/news//۸۱۸۵۴۷>

قاراخانی، معصومه. ۱۳۹۳، جعبه سیاه طرح جامع مسکن، ویژه‌نامه اقتصادی روزنامه شرق، آذر ۱۳۹۳، قابل دسترسی در:

<http://sharghdaily.ir/Vijeh//۳۹۶۹>

قدیری، فرید. ۱۳۹۳، سهام مسکن در راه بورس، روزنامه دنیای اقتصاد، شماره ۳۲۸۱، ۹۳/۶/۵، قابل دسترسی در:

<http://www.donya-e-eghtesad.com/news//۸۲۳۷۹۶>

قلی زاده، علی اکبر و بهناز کمیاب. ۱۳۹۰، بررسی عوامل مؤثر بر تعیین سهم حباب قیمت در بازار مسکن، مطالعه موردی ایران، پژوهش‌نامه بازرگانی، شماره ۵۸

قلی زاده، علی اکبر. ۱۳۹۳، الگوی تعیین ادوار رونق و رکود، روزنامه دنیای اقتصاد، شماره ۳۴۱۵، ۹۳/۱۱/۱۹، قابل دسترسی در:

<http://www.donya-e-eghtesad.com/news/۸۵۹۲۳۶>

کوثری، محمد. ۱۳۹۲، تبیین یک الگوی ساختاری بلندمدت برای بازار مسکن ایران. پایان‌نامه کارشناسی ارشد سیستم‌های اقتصادی اجتماعی، مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی

کوزه‌چی، هادی. ۱۳۹۳، استراتژی سرمایه‌گذاری در بازار مسکن ایران، انتشارات دنیای اقتصاد

کیومرثی، مسعود. ۱۳۸۴، بازار رهن، مجله روند بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شماره ۴۶، پاییز ۱۳۸۴، قابل دسترسی در:

<http://www.cbi.ir/page/۲۷۸۴.aspx>

### ب: انگلیسی

Aoki, Kosuke. et al. ۲۰۰۲, **House Prices, Consumption, and Monetary Policy: a Financial Accelerator**, Bank of England's working paper series

Case, Karl E. and Robert J. Shiller. ۲۰۰۴, **Is There A Bubble in The Housing Market?** Cowles Foundation Paper No. ۱۰۸۹

IMF, **Global Housing Watch**. October ۲۰۱۴

Khiabani, N. ۲۰۱۰, **How Important are Oil and Money Shocks in Explaining Housing Market Fluctuations in an Oil-exporting Country? Evidence from Iran**, MPRA Paper ۳۴۰۴۱, University Library of Munich

Luciani, Matteo, ۲۰۱۲, **Monetary Policy and Housing Market: a Factor Analyses Model**, ECARES, (working paper) No.۲۰۱۲-۰۳۵