

سرمقاله

قیمت مسکن در سال جاری تا حدودی با افزایش مواجه شده است. سوال مطرح این است که آیا این افزایش قیمت به لحاظ اقتصادی منطقی است یا نه. بررسی قیمت در بازار مسکن حاکی از این است که از خرداد ماه سال ۱۳۹۲ تا پایان سال ۱۳۹۵ قیمت مسکن از ثبات نسبی برخوردار بوده است. این در حالیست که در همین دوره نرخ تورم عمومی (با وجود کاهش)، همواره بالاتر از ۸ درصد بوده و نرخ سود اسمی سپرده های بانکی (به عنوان بازدهی بدون ریسک) نیز ارقام قابل توجهی بوده است. از طرف دیگر مقایسه شاخص قیمت مسکن با شاخص بازارهای عمده موازی و تورم عمومی از ابتدای سال ۱۳۹۰ تا پائیز سال ۱۳۹۶ نشان می دهد که شاخص قیمت مسکن در پائیز سال ۱۳۹۶ پائین تر از شاخص قیمت سایر بازارها قرار گرفته و به عبارت دیگر نرخ رشد قیمت مسکن طی دوره فوق الذکر کمتر از سایر بازارها بوده است.

لذا طبیعی است قیمت مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی، به منظور جبران عقب افتادگی از سایر شاخص های قیمتی، با افزایش نسبی مواجه گردد. در غیر اینصورت سود آوری و به تبع آن انگیزه سرمایه گذاری در بخش ساخت و ساز کاهش می یابد و بازار مسکن در بلندمدت با کاهش قابل توجه عرضه و افزایش شدید قیمت از ناحیه عدم تعادل بین عرضه و تقاضا مواجه خواهد گردید.

بر همین اساس قیمت مسکن پس از طی یک دوره ثبات، از ابتدای سال جاری تا پایان آذر ماه، به صورت نقطه به نقطه حدود ۱۳/۶ درصد و به طور میانگین (میانگین ۹ ماه ابتدای سال جاری به ۹ ماه مشابه سال گذشته)، حدود ۷/۴ درصد افزایش یافته است. ولی نکته قابل توجه این است که به دلیل ثبات نسبی در اقتصاد ملی، کنترل تورم عمومی و عدم افزایش قابل توجه در سایر شاخص های قیمتی و همچنین تعداد زیاد خانه های خالی، بازار مسکن در سال های آینده با افزایش شدید قیمت مواجه نخواهد گردید.

خبرنامه فصلی شماره ۱۴ برنامه ریزی و اقتصاد مسکن (بام)

وزارت راه و شهرسازی

معاونت مسکن و ساختمان

دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

مدیر مسئول و سردبیر: علی چگنی

ناظر علمی: نادر مهرگان

همکاران این شماره: علی قانلی، محمود نصرالهی، زکیه

اکبرنژاد، علی ابراهیمی، سودابه بصره

آدرس سایت:

www.mrud.ir

www.inbr.ir

در این شماره می خوانید:

✓ سرمقاله

✓ گزارش تحولات فصلی بازار مسکن (پاییز ۱۳۹۶)

✓ بررسی مهاجرت در کل کشور و استان ها

✓ بررسی نوع نیاز به مسکن (ملکی - اجاره ای) به توجه به هرم

سنی جمعیت

گزارش تحولات فصلی بازار مسکن در پاییز ۱۳۹۶

خلاصه گزارش

- متوسط بهای یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران در سه ماهه سوم سال ۱۳۹۶ به عدد ۴۸/۴ میلیون ریال رسید که نسبت به سه ماهه قبل معادل ۴/۷ درصد و نسبت به سه ماهه مشابه سال قبل ۱۰ درصد افزایش یافته است (نمودار شماره ۱).
- نرخ رشد قیمت مسکن و نرخ تورم در فصل پاییز سال ۱۳۹۶ نسبت به مدت فصل مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱۰ و ۹/۲ درصد بوده است. (نمودار شماره ۲)
- در فصل پاییز سال ۱۳۹۶ بیشترین نرخ رشد افزایش قیمت مسکن در شهر تهران نسبت به مدت مشابه سال قبل به ترتیب متعلق به مناطق ۵ و ۲۱ با ۱۶/۹ و ۱۳/۳ درصد بوده است و منطقه ۱ و ۷ به ترتیب با نرخ رشد ۳/۵ و ۷ درصدی با کمترین افزایش قیمت مسکن مواجه شده‌اند. (نمودار شماره ۳).
- شاخص بهای اجاره مسکن در شهر تهران در سه ماهه سوم سال ۱۳۹۶ به عدد ۱۰۹/۶ رسیده است. (نمودار شماره ۴)
- بررسی روند فصلی تعداد معاملات ثبت شده واحدهای مسکونی شهر تهران حاکی از این است که در فصل پاییز سال ۱۳۹۶ در شهر تهران تعداد معاملات نسبت به فصل قبل و نسبت به فصل مشابه سال قبل به ترتیب با ۳/۵- و ۳۵ درصد تغییر همراه بوده و به عدد ۴۷/۲ هزار واحد رسیده است. (نمودار شماره ۵)
- در سه ماهه سوم سال ۱۳۹۶ بیش از ۶۳/۲ درصد معاملات در واحدهای مسکونی با عمر کمتر از ۱۰ سال صورت پذیرفته است (نمودار شماره ۷).
- بیش از ۶۹ درصد از کل معاملات ثبت شده شهر تهران در سه ماهه سوم ۱۳۹۶، واحدهای مسکونی را شامل می‌شود که قیمت آنها در بازه قیمتی ۲۰ تا ۵۰ میلیون ریال به ازای هر متر مربع واقع شده است (نمودار شماره ۹).
- در حدود ۶۳ درصد کل معاملات ثبت شده شهر تهران در سه ماهه سوم ۱۳۹۶، متعلق به آپارتمان‌هایی با متراژ زیر ۹۰ می‌باشد. (نمودار شماره ۱۱).
- در سه ماهه سوم ۱۳۹۶، بیش از ۵۶ درصد از کل معاملات شهر تهران متعلق به آپارتمان‌های با ارزش کمتر از ۴۰۰ میلیون تومان می‌باشد (نمودار شماره ۱۳).
- بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده، تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی شهر تهران، در فصل پاییز ۱۳۹۶ تعداد ۱۶/۳ هزار واحد مسکونی پروانه ساختمانی صادر شده که نسبت به مدت مشابه سال قبل حدود ۱۰/۵ درصد افزایش را نشان می‌دهد. (نمودار شماره ۱۴)
- آخرین اطلاعات منتشر شده در خصوص صدور پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کل کشور نیز نشان می‌دهد که در فصل تابستان ۱۳۹۶ تعداد ۸۲/۱ هزار واحد مسکونی پروانه ساختمانی صادر شده که نسبت به مدت مشابه سال قبل حدود ۲/۱ درصد افزایش را نشان می‌دهد. (نمودار شماره ۱۵)
- بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده از سوی بانک مرکزی، میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل بخش مسکن به قیمت جاری در مناطق شهری کشور در فصل تابستان ۱۳۹۶، نسبت به سه ماهه قبل و نسبت به مدت مشابه سال قبل با رشد معادل ۱۴/۷ و ۱۷/۸ درصد مواجه بوده است؛ لازم به ذکر است در شش ماه ابتدایی سال ۱۳۹۶، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل ساختمان‌ها و ساختمان‌ها شروع شده نسبت به مدت مشابه سال گذشته به ترتیب با رشد ۱۷/۱ و ۶/۵ درصدی به اعداد ۳۸۱/۲ و ۹۵/۶ هزار میلیارد ریال رسیده است. (نمودار شماره ۱۶).



خبرنامه فصلی شماره ۱۴ - پاییز ۱۳۹۶

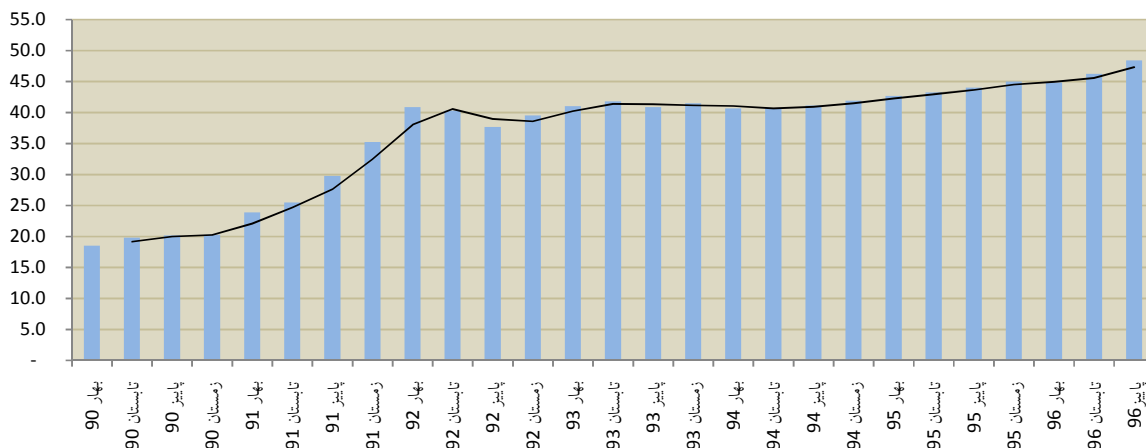
- بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده از سوی بانک مرکزی، ارزش افزوده بخش ساختمان (شامل فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی و دولتی) در سال‌های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵، به ترتیب حدود ۱۷ و ۱۳.۱ درصد کاهش یافته ولی در شش ماهه اول سال ۱۳۹۶ ارزش افزوده بخش ساختمان معادل ۳/۱ درصد افزایش یافته است. (جدول شماره ۱)
 - بررسی بازارهای رقیب بخش مسکن در کنار نرخ تورم عمومی نشان می‌دهد، در فصل پاییز ۱۳۹۶ نسبت به فصل مشابه سال گذشته، در حالی که میانگین نرخ تورم عمومی حدود ۹/۲ درصد بوده؛ نرخ رشد شاخص کل بورس، سکه، ارز و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب برابر با ۱۹/۲، ۱۹/۱، ۱۰/۱ و ۱۰ درصد بوده است. (نمودار شماره ۱۷)
- در ادامه به طور تفصیلی موارد فوق الذکر مورد بررسی قرار گرفته است.



قیمت مسکن در شهر تهران

نگاهی به روند فصلی قیمت مسکن از ابتدای سال ۱۳۹۰ تا پایان سال ۱۳۹۵ در شهر تهران (نمودار شماره ۱) حاکی از وجود ثبات برای قیمت مسکن از بهار سال ۱۳۹۲ در حدود ۴۰ میلیون ریال به ازای هر متر مربع بوده است. لیکن قیمت یک متر مربع واحد مسکونی از فصل بهار سال ۱۳۹۵ از روند افزایشی ملایمی برخوردار گردیده و این روند همچنان در سال ۱۳۹۶ ادامه یافته و در پاییز ۱۳۹۶، قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران نسبت به فصل مشابه سال قبل حدود ۱۰ درصد افزایش یافته و نسبت به فصل قبل، به میزان ۴/۷ درصد افزایش یافته و به حدود ۴۸/۴ میلیون ریال رسیده است.

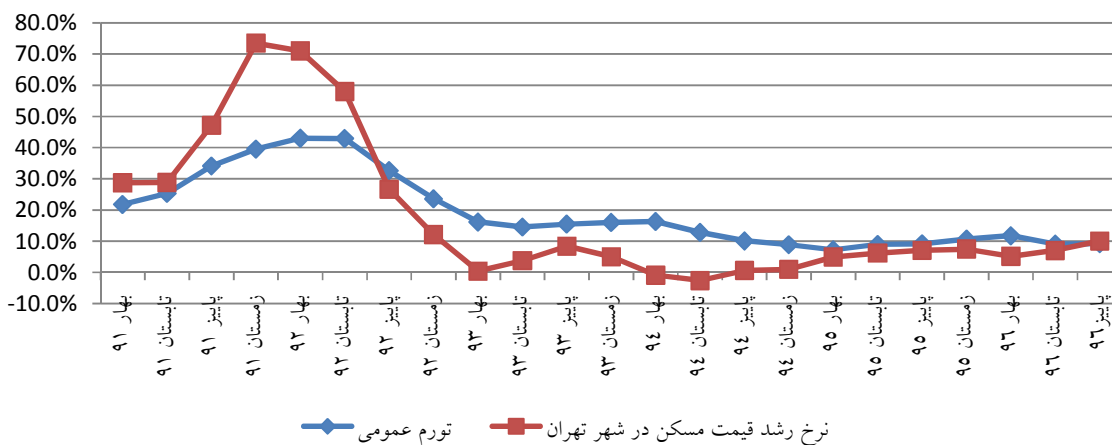
نمودار شماره ۱: متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران (میلیون ریال)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

مقایسه نرخ رشد قیمت مسکن با تورم عمومی (نمودار شماره ۲) نیز نشان می‌دهد که نرخ رشد قیمت مسکن از پاییز سال ۱۳۹۲ همواره پایین‌تر از سطح تورم عمومی بوده ولی در سال ۱۳۹۵ نرخ رشد قیمت مسکن به نرخ تورم عمومی نزدیک شده ولی همچنان کمتر از نرخ تورم عمومی بوده است. لیکن در فصل پاییز ۱۳۹۶ نرخ رشد قیمت مسکن و تورم عمومی به یکدیگر نزدیک و به ترتیب نسبت به مدت مشابه سال گذشته معادل ۱۰ و ۹/۲ درصد بوده‌اند.

نمودار شماره ۲: نرخ رشد قیمت مسکن در شهر تهران و تورم عمومی نسبت به فصل مشابه سال قبل (درصد)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

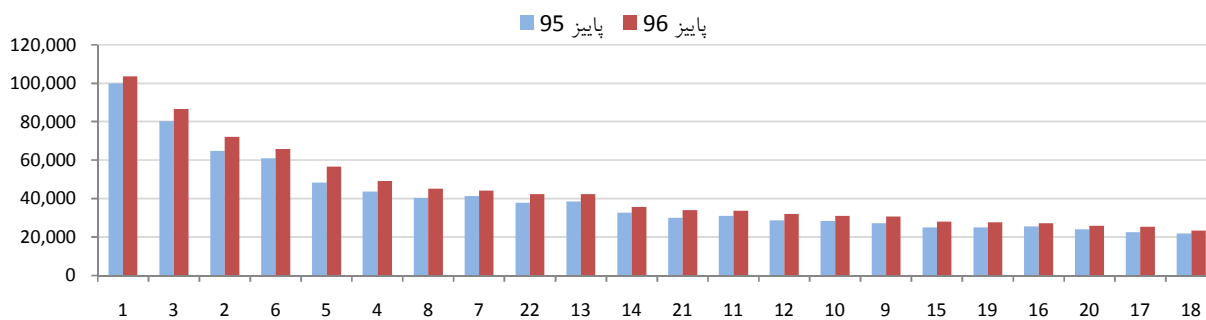


قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

در نمودار شماره ۳، متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان مسکونی معامله شده در مناطق مختلف شهری تهران را می‌توان در مقایسه با فصل مشابه سال قبل مشاهده نمود. بر اساس نمودار مذکور بیشترین قیمت به ترتیب متعلق به مناطق ۱، ۳، ۲ و ۶ (به ترتیب با قیمت معادل ۱۰۳/۶، ۸۶/۷، ۷۲ و ۶۵/۸ میلیون ریال به ازاء هر متر مربع) و کمترین قیمت متعلق به مناطق ۱۸، ۱۷، ۲۰ و ۱۶ (به ترتیب با قیمت معادل ۲۳/۵، ۲۵/۳، ۲۶ و ۲۷/۲ میلیون ریال به ازاء هر متر مربع) است.

نمودار شماره ۳: متوسط قیمت یک مترمربع آپارتمان مسکونی معامله شده در مناطق شهری تهران

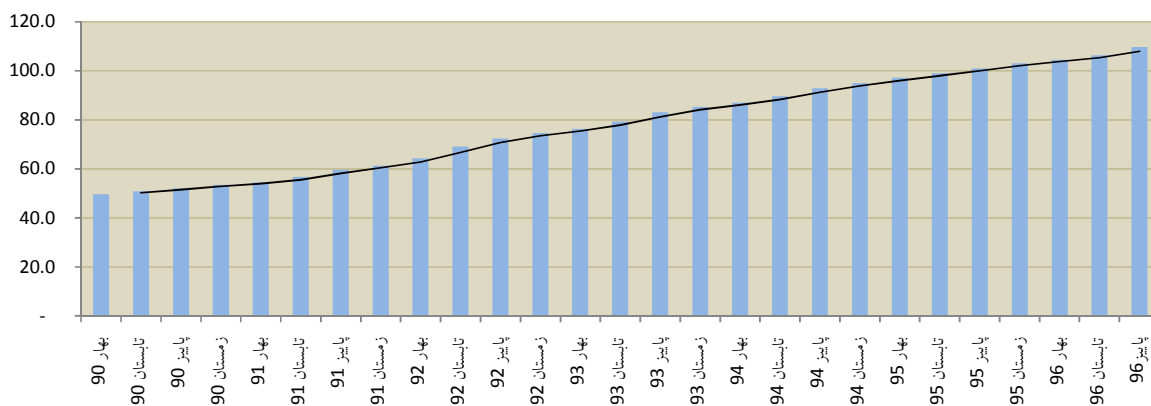
در پاییز ۹۶ و پاییز ۹۵ (میلیون ریال)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

اجاره‌بها در شهر تهران

بررسی شاخص بهای اجاره مسکن در مناطق شهری ایران به قیمت ثابت سال ۱۳۹۵ (نمودار شماره ۴) نشان می‌دهد اجاره‌بهای مسکن صرف‌نظر از برخی تغییرات فصلی، همواره دارای روند صعودی بوده است. لازم به ذکر است در پاییز ۱۳۹۶، عدد این شاخص به ۱۰۹/۶ رسیده است که نسبت به فصل قبل و نسبت به فصل مشابه سال قبل به ترتیب رشد ۳/۱ و ۸/۵ درصد داشته است. نمودار شماره ۴: متوسط اجاره‌بهای یک مترمربع آپارتمان در شهر تهران (هزار ریال)



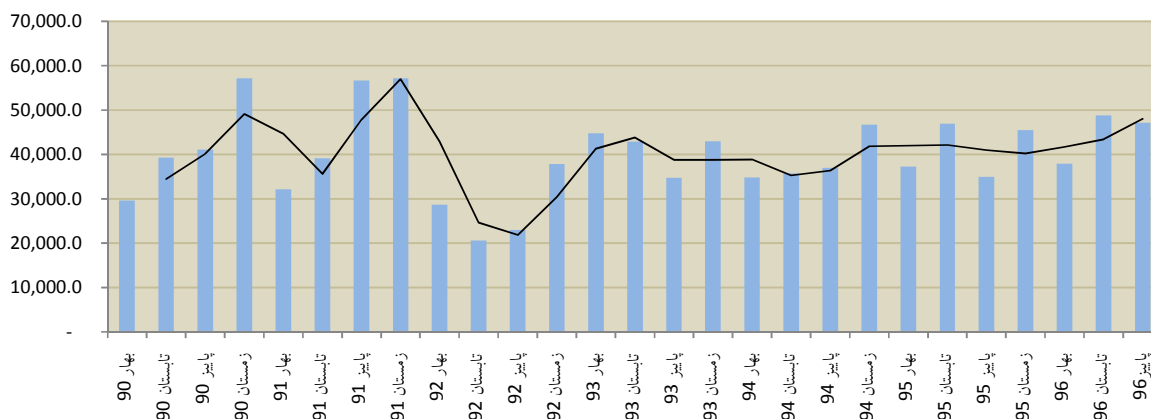
ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران



تعداد معاملات ثبت شده در شهر تهران

بررسی روند فصلی تعداد معاملات ثبت شده واحدهای مسکونی شهر تهران (نمودار شماره ۵) حاکی از این است که پس از سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ (با میانگین حدود ۴۴ هزار معامله در هر فصل در این دو سال)، متوسط تعداد معاملات در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴، به طور میانگین به حدود ۳۵/۸ هزار واحد در هر فصل کاهش یافته است. لیکن آمار معاملات ثبت شده نشان می‌دهد که میانگین فصلی تعداد معاملات در سال ۱۳۹۵ و ۹ ماهه اول ۱۳۹۶ به ترتیب حدود ۴۱ و ۴۴ هزار واحد افزایش یافته است. در فصل پاییز سال ۱۳۹۶ نیز تعداد معاملات در شهر تهران نسبت به فصل قبل و فصل مشابه سال قبل به ترتیب با ۳/۵- و ۳۵/۱ درصد تغییر همراه بوده و به عدد ۴۷/۲ هزار واحد رسیده است.

نمودار شماره ۵: تعداد مبیاعه نامه در شهر تهران (هزار واحد)



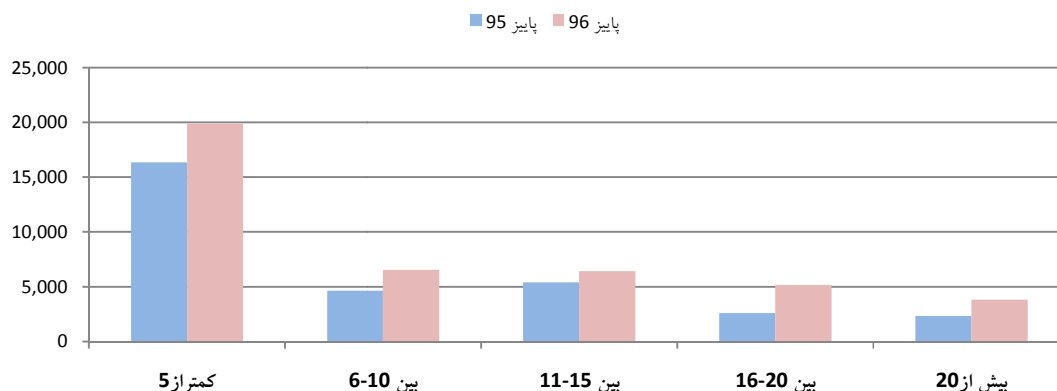
ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع معاملات ثبت شده بر حسب سن بنا

توزیع واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران بر حسب سن بنا در فصل پاییز ۹۶ (نمودار شماره ۶ و ۷) نشان می‌دهد که واحدهای با سن کمتر از ۵ سال بیشترین سهم (۴۷/۵ درصد) از تعداد معاملات و واحدهای با عمر بیش از ۲۰ سال کمترین سهم (۹/۲ درصد) از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده اند. همچنین این توزیع نشان می‌دهد که بیش از ۶۳ درصد از معاملات در واحدهایی با عمر کمتر از ده سال صورت پذیرفته است. از طرف دیگر مقایسه رشد تعداد معاملات صورت پذیرفته در فصل پاییز ۹۶ نسبت به فصل مشابه سال قبل حاکی از این است که بیشترین رشد تعداد معاملات مربوط به بناهای با عمر بین ۱۶ تا ۲۰ سال (۹۸/۴ درصد) و کمترین رشد مختص بناهای با عمر بین ۱۱ تا ۱۵ سال (۱۸/۶ درصد) می‌باشد.

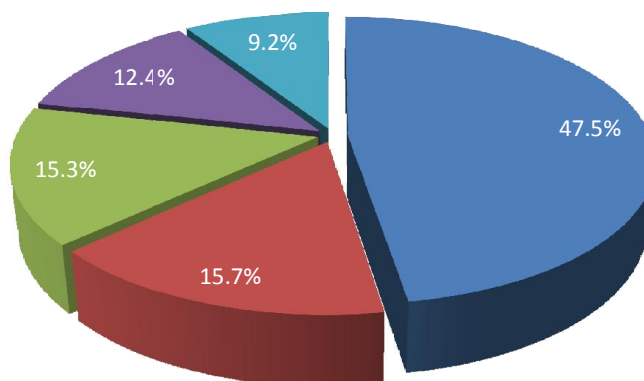


نمودار شماره ۶: تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سن بنا



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

نمودار شماره ۷: توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سن بنا در پاییز ۹۶



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع

توزیع واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب قیمت یک متر مربع در فصل پاییز ۱۳۹۶ (نمودار شماره ۸ و ۹) نشان می‌دهد که بیشترین سهم معاملات بر حسب قیمت یک متر مربع در فصل پاییز ۱۳۹۶ به ترتیب در بازه‌های ۳۰ تا ۴۰ میلیون ریال (۲۱ درصد)، ۲۰ تا ۳۰ میلیون ریال (۱۷/۳ درصد) و ۴۰ تا ۵۰ میلیون ریال (۱۷/۱ درصد) و کمترین تعداد معاملات به ترتیب در بازه‌های کمتر از ۱۰ میلیون ریال (۰/۱ درصد) و ۱۰ تا ۲۰ میلیون ریال (۲/۹ درصد) می‌باشد.

مقایسه تعداد معاملات انجام شده به تفکیک قیمت یک متر مربع در فصل پاییز ۱۳۹۶ نسبت به فصل مشابه سال قبل، حاکی از بیشترین کاهش تعداد معاملات در مجموع در بازه‌های قیمتی تا ۲۰ میلیون ریال (به میزان ۱۱۸ درصد) و بیشترین افزایش تعداد معاملات در بازه‌های قیمتی ۷۰ تا ۸۰، بیش از ۸۰ و ۶۰ تا ۷۰ میلیون ریال به ترتیب به میزان ۱۳۹/۸، ۱۰۵ و ۹۹/۹ بوده است.

خبرنامه فصلی شماره ۱۴ - پاییز ۱۳۹۶

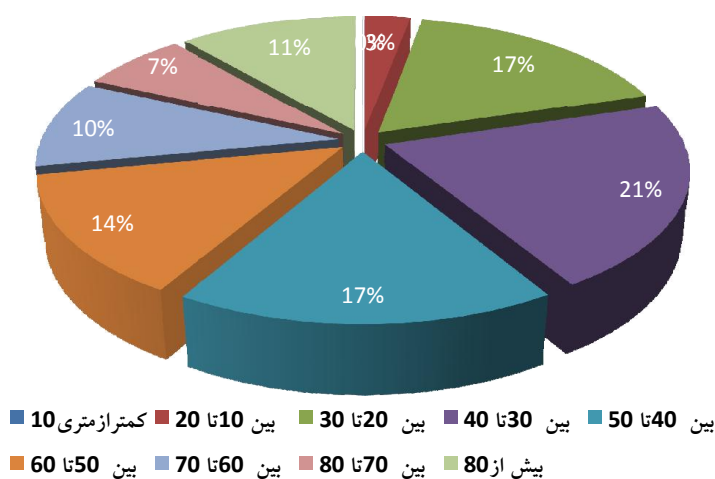
نمودار شماره ۸: تعداد آparتمان مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب قیمت یک مترمربع (میلیون ریال)

در فصل پاییز ۱۳۹۶



نمودار شماره ۹: توزیع تعداد آparتمان مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب قیمت یک مترمربع (میلیون ریال)

در فصل پاییز ۹۶



توزیع واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب مساحت زیربنا

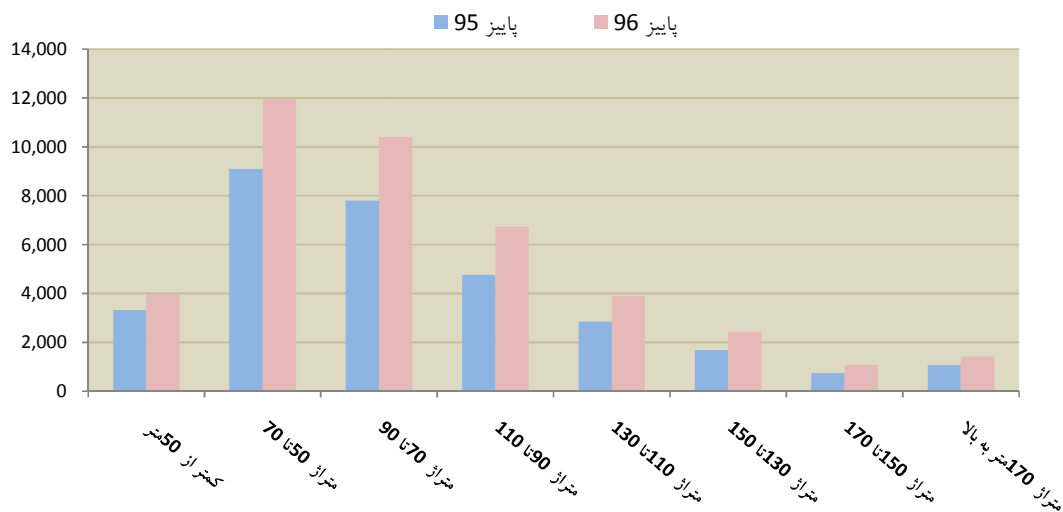
توزیع واحدهای مسکونی بر حسب مترآژ در فصل پاییز ۱۳۹۶ (نمودار شماره ۱۰ و ۱۱) نشان می‌دهد که بیشترین تعداد معاملات در واحدهای مسکونی در بازه مساحت ۵۰ تا ۷۰ مترمربع (۲۸/۶ درصد) ثبت گردیده و پس از این بازه، با افزایش مترآژ واحدها، تعداد معاملات ثبت شده کاهش یافته است.

لازم به ذکر است در مقایسه پاییز ۱۳۹۶ نسبت به فصل مشابه سال قبل، تمامی بازه‌ها با افزایش تعداد معاملات مواجه بوده‌اند، و بیشترین نرخ رشد متعلق به بازه‌های با مترآژ ۱۷۰-۱۵۰ و ۱۵۰-۱۳۰ مترمربع به ترتیب به میزان ۴۶/۵ و ۴۴/۱ بوده است و کمترین نرخ رشد متعلق به بازه‌های کمتر از ۵۰ و مترآژ بین ۷۰-۵۰ مترمربع به میزان ۱۹/۵ و ۳۱/۶ بوده است.



نمودار شماره ۱۰: تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سطح زیربنا (مترمربع)

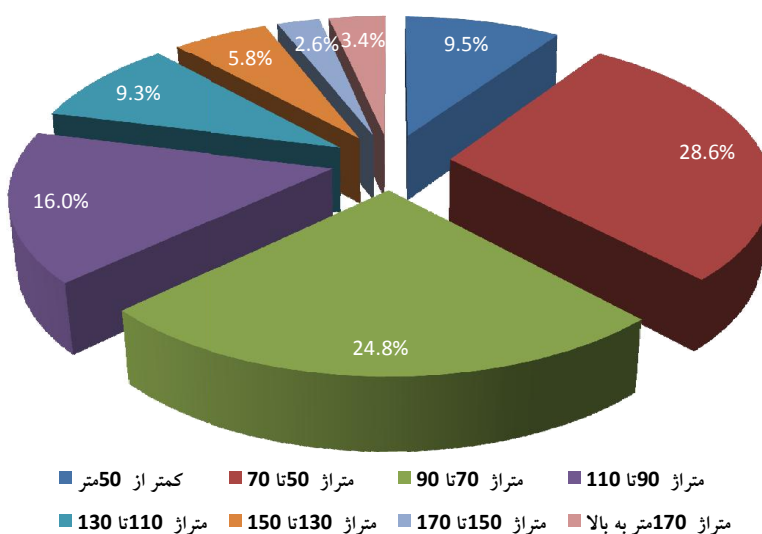
در فصل پاییز ۹۶



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

نمودار شماره ۱۱: توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سطح زیربنا (مترمربع)

در فصل پاییز ۹۶



توزیع واحدهای مسکونی بر حسب کل ارزش ریالی

همانطور که از نمودار شماره ۱۲ و ۱۳ مشخص است بیشترین تعداد معاملات واحدهای مسکونی در بازه‌های قیمتی (۲۲۰-۱۳۰) و (۳۱۰-۲۲۰) میلیون تومان به ترتیب با سهم ۲۰/۲ و ۱۶/۲ درصدی انجام شده (در میان واحدهای کمتر از ۶۷۰ میلیون تومان) و به تدریج با افزایش بازه‌های قیمتی تعداد معاملات کاهش می‌یابد. ضمناً مقایسه تعداد معاملات انجام شده در فصل پاییز ۹۶ نسبت به فصل مشابه سال قبل، حاکی از کاهش ۱۵.۵ درصدی تعداد معاملات با ارزش کمتر از ۱۳۰ میلیون تومان بوده است؛ در حالیکه در سایر بازه‌ها تعداد

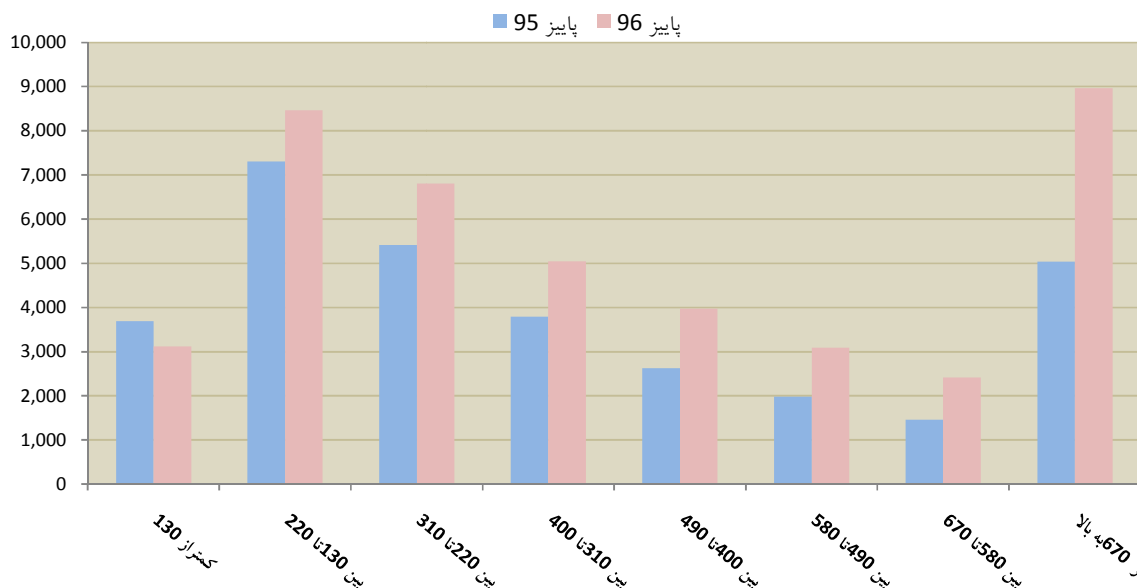


خبرنامه فصلی شماره ۱۴ - پاییز ۱۳۹۶

معاملات افزایش یافته است. در فصل پاییز ۹۶ نسبت به مدت مشابه سال گذشته، بیشترین افزایش نیز مربوط به بازه‌های قیمتی (بالای ۶۷۰) و (۵۸۰-۶۷۰) میلیون تومان به ترتیب به میزان ۷۸ و ۶۶ درصد بوده و بازه‌های قیمتی ۲۲۰-۳۱۰ و ۳۱۰-۴۰۰ به میزان ۱۶ و ۲۶ درصد کمترین رشد را در میان بازه‌ها به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار شماره ۱۲: تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران برحسب ارزش ریالی

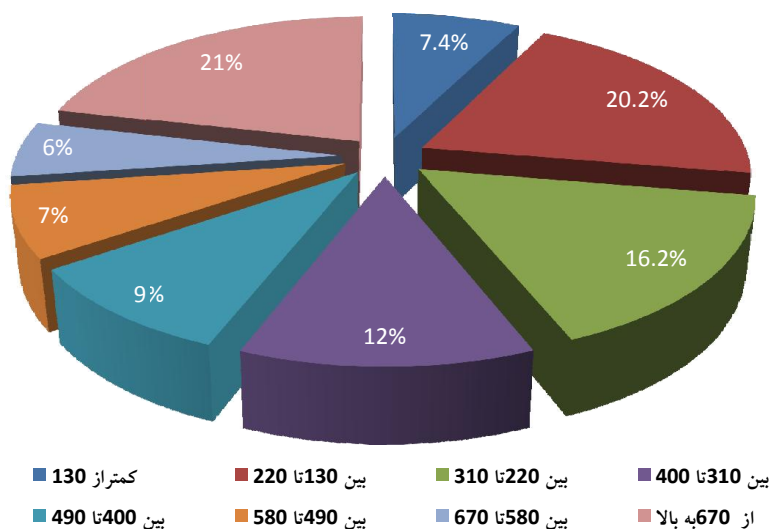
واحدهای مسکونی در فصل پاییز ۹۶ (میلیون تومان)



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

نمودار شماره ۱۳: توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران برحسب ارزش ریالی واحدهای مسکونی

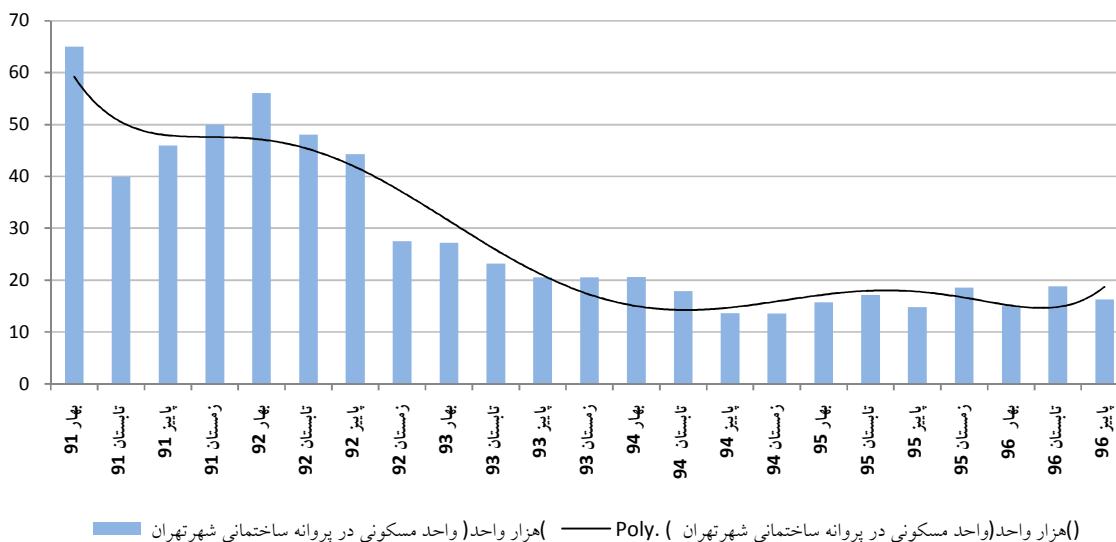
در فصل پاییز ۹۶ (میلیون تومان)



تعداد پروانه‌های ساختمانی

آخرین اطلاعات منتشر شده در خصوص تعداد پروانه‌های ساختمانی شهر تهران (نمودار شماره ۱۴) نشان می‌دهد که در فصل پاییز ۱۳۹۶ برای ۱۶/۳ هزار واحد مسکونی پروانه ساختمانی صادر شده که نسبت به مدت مشابه سال قبل حدود ۱۰/۵ درصد افزایش را نشان می‌دهد.

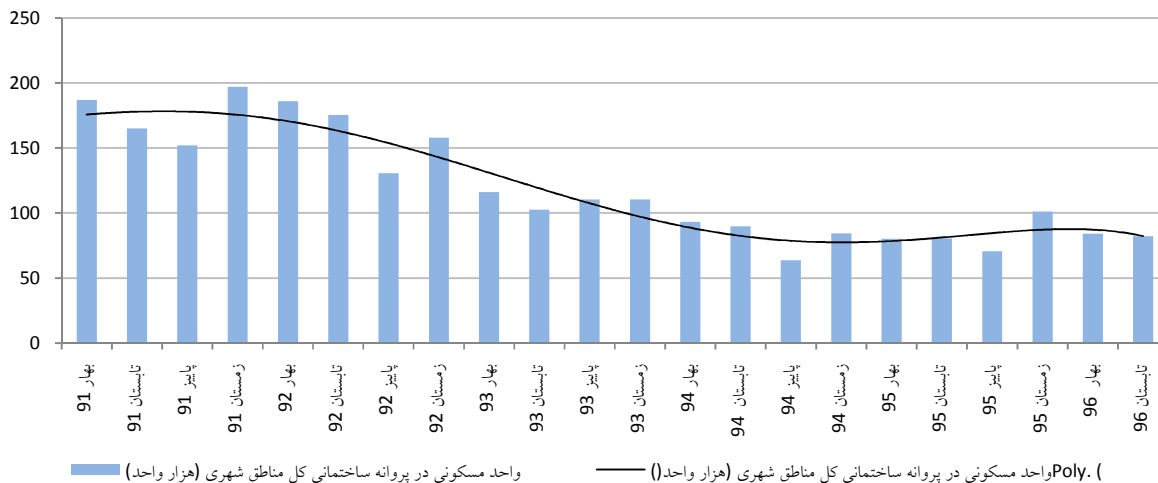
نمودار شماره ۱۴: واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی شهر تهران (هزار واحد)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

همچنین آخرین اطلاعات منتشر شده در خصوص صدور پروانه‌های ساختمانی مناطق شهری کل کشور (نمودار شماره ۱۵) نیز نشان می‌دهد که در فصل تابستان ۱۳۹۶ تعداد ۸۲/۱ هزار واحد مسکونی پروانه ساختمانی صادر شده که نسبت به مدت مشابه سال قبل حدود ۲/۱ درصد افزایش را نشان می‌دهد.

نمودار شماره ۱۵: واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی کل مناطق شهری کشور (هزار واحد)



ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

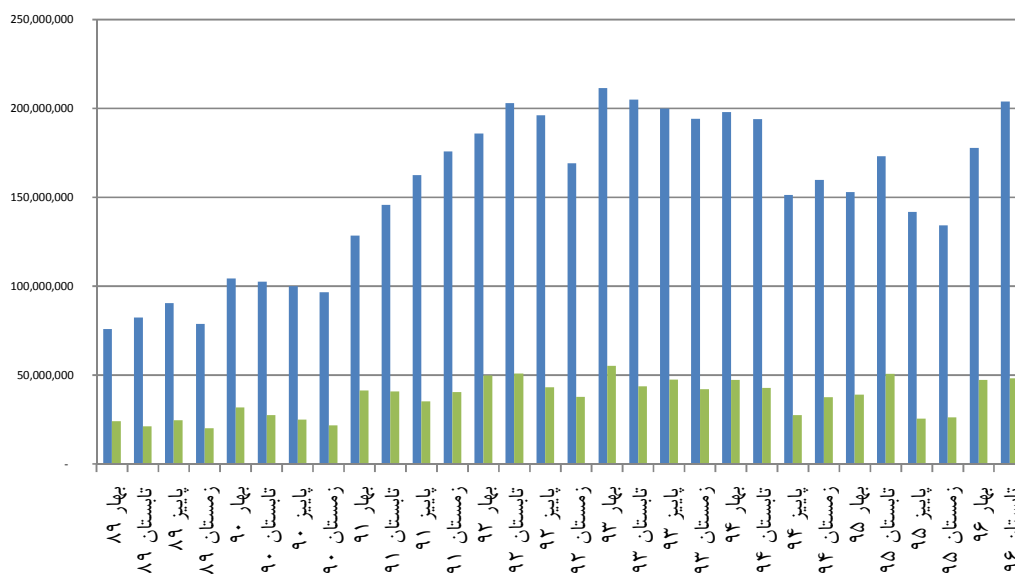


سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

بررسی روند کل سرمایه‌گذاری صورت گرفته در بخش مسکن توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور به قیمت جاری بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (نمودار شماره ۱۶) نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری از بهار سال ۱۳۹۳ تا فصل زمستان سال ۱۳۹۵ روند نزولی به خود گرفته است؛ لیکن از فصل بهار سال ۱۳۹۶ مجدداً روند صعودی داشته است به طوری که در فصل بهار ۱۳۹۶ نسبت به فصل قبل و فصل مشابه سال قبل، سرمایه‌گذاری کل در بخش مسکن توسط بخش خصوصی به ترتیب حدود ۳۲/۵ و ۱۶/۲ درصد و در فصل تابستان این سال به ترتیب حدود ۱۴/۷ و ۱۷/۸ درصد افزایش یافته است. این در شرایطی است که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری در ساختمان‌های شروع شده در فصل بهار ۱۳۹۶ نسبت به فصل قبل و فصل مشابه سال قبل، به ترتیب حدود ۷۹/۸ و ۲۱/۱ درصد و در فصل تابستان این سال به ترتیب ۲/۱ و ۴/۷ درصد تغییر را نشان می‌دهد. لازم به ذکر است در شش ماه ابتدایی سال ۱۳۹۶، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل ساختمان‌ها و ساختمان‌ها شروع شده نسبت به مدت مشابه سال گذشته به ترتیب با رشد ۱۷/۱ و ۶/۵ درصدی به اعداد ۳۸۱/۲ و ۹۵/۶ هزار میلیارد ریال رسیده است.

نمودار شماره ۱۶: روند سرمایه‌گذاری کل در بخش ساختمان توسط بخش خصوصی

در مناطق شهری کشور به قیمت جاری (میلیون ریال)



■ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری ساختمان‌های شروع شده ■ کل سرمایه‌گذاری فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

ارزش افزوده بخش مسکن

جهت سنجش ارزش افزوده بخش مسکن، از متغیر ارزش افزوده ساختمان‌های اجرا شده توسط بخش خصوصی استفاده می‌شود. با توجه به آمارهای موجود، بررسی میزان رشد اجزاء جدول حساب‌های ملی (جدول شماره ۱) نشان می‌دهد که با وجود بهبود نرخ رشد اقتصادی از ۶/۸- درصد در سال ۱۳۹۱ به ۱/۹- درصد در سال ۱۳۹۲ و در نهایت ۱۲/۵ درصد در سال ۱۳۹۵، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان توسط بخش خصوصی در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ به ترتیب ۷/۵- و ۲/۱- درصد بوده است. در سال ۱۳۹۴ و سال ۱۳۹۵ نیز رشد ارزش افزوده بخش ساختمان (توسط بخش خصوصی و دولت) به ترتیب ۱۷- و ۱۳/۱- درصد بوده است. بر اساس آخرین اطلاعات منتشر شده در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۶، تولید ناخالص داخلی و ارزش افزوده کل بخش



خبرنامه فصلی شماره ۱۴ - پاییز ۱۳۹۶

ساختمان به ترتیب به ۴/۴ و ۳/۱ درصد رسیده است.

جدول شماره ۱- رشد تولید ناخالص داخلی، ارزش افزوده بخش ساختمان و خدمات مستغلات به قیمت ثابت ۱۳۹۰ (درصد)

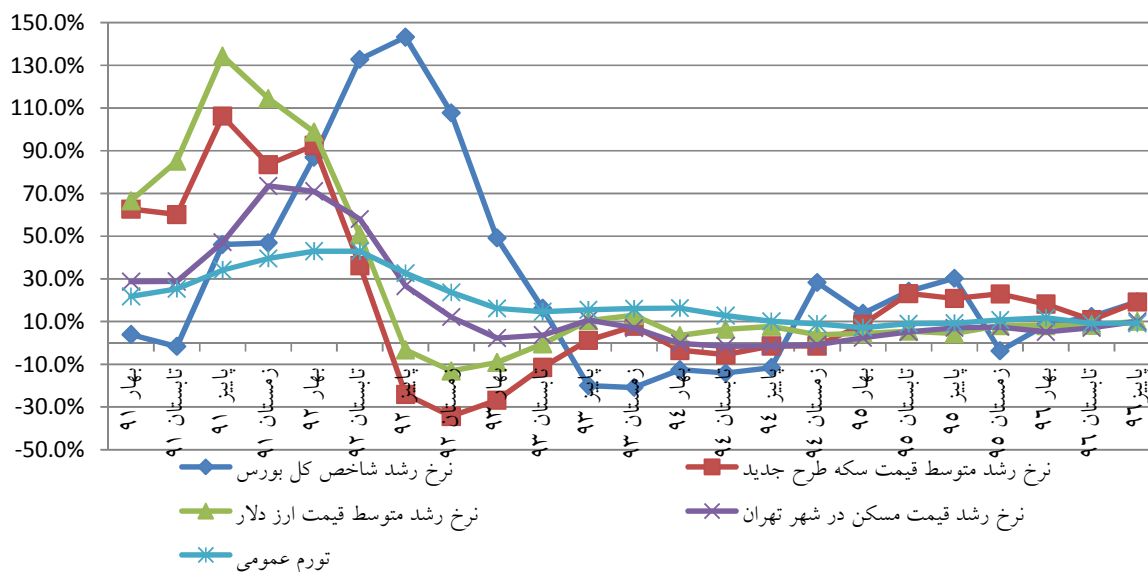
شرح	دهه ۷۰	دهه ۸۰	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۵	شش ماهه ۱۳۹۶
گروه کشاورزی	۳/۳	۲/۳	-۰/۱	۳/۷	۴/۷	۳/۸	۴/۶	۴/۲	۴/۳
گروه خدمات	۴	۶/۵	۵/۸	۱/۱	-۱/۵	۲/۴	-۲/۳	۳/۶	۳/۹
گروه صنایع و معادن	۶	۷/۶	۵	-۶/۴	-۲/۹	۵	-۶/۱	۲/۲	۴/۸
+بخش ساختمان (جمع دولتی و خصوصی)	۴/۸	۶/۲	۲/۵	-۳/۶	-۳/۱	-۰/۴	-۱۷	-۱۳/۱	۳/۱
++بخش ساختمان خصوصی	۴	۶/۹	۱/۹	۴	-۷/۵	-۲/۱	-	-	-
تولید ناخالص داخلی	۳/۴	۵/۱	۴/۳	-۶/۸	-۱/۹	۳	-۱/۶	۱۲/۵	۴/۴
تولید ناخالص داخلی بدون نفت	۴/۳	۶/۳	۵/۴	-۰/۹	-۱/۱	۲/۸	-۳/۱	۳/۳	۴/۶

ماخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

بازارهای رقیب بخش مسکن

بررسی بازارهای رقیب بخش مسکن در کنار نرخ تورم عمومی (نمودار شماره ۱۷) نشان می‌دهد در فصل پاییز ۱۳۹۶ نسبت به فصل مشابه سال گذشته، در حالی که نرخ تورم حدود ۹/۲ درصد بوده؛ نرخ رشد شاخص کل بورس، سکه، ارز و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب برابر با ۱۹/۲، ۱۹/۱، ۱۰/۱ و ۱۰ درصد بوده است.

نمودار شماره ۱۷: تورم عمومی و نرخ رشد قیمت مسکن، سکه، ارز و شاخص کل بورس نسبت به فصل مشابه سال قبل (درصد)



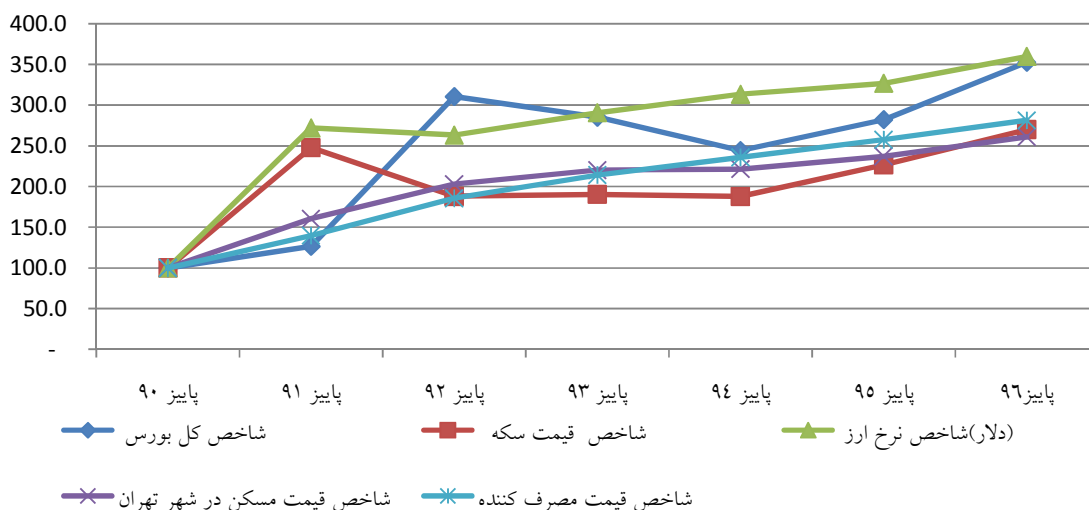
ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سامانه بورس اوراق بهادار تهران، اتحادیه طلا، جواهر و سکه تهران

همچنین بررسی روند شاخص‌های بازار مسکن در فصل پاییز سال ۱۳۹۶ در کنار بازاری‌های رقیب و شاخص قیمت کالاها و خدمات عمومی (بر مبنای سال ۱۳۹۰=۱۰۰) نشان می‌دهد (نمودار شماره ۱۸)؛ شاخص بورس و نرخ ارز بالاتر از شاخص تورم عمومی قرار گرفته‌اند، ولی شاخص قیمت سکه و شاخص قیمت مسکن پائین‌تر از نرخ تورم عمومی قرار گرفته است.



خبرنامه فصلی شماره ۱۴ - پاییز ۱۳۹۶

نمودار شماره ۱۸: شاخص‌های قیمت مسکن، سکه، ارز و بورس و مصرف کننده به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰



ماخذ: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سامانه بورس اوراق بهادار تهران، اتحادیه طلا، جواهر و سکه تهران

بررسی مهاجرت در کل کشور و استان ها

بررسی تعداد کل مهاجران در کل کشور (جدول شمار ۱) حاکی از این است که تا سال ۱۳۸۵ روند مهاجرت افزایشی بوده است به طوری که تعداد کل مهاجران کشور از حدود ۵.۸ میلیون نفر در دوره سرشماری ۱۳۶۵-۱۳۵۵ به حدود ۱۲.۱ میلیون نفر در دوره سرشماری ۱۳۸۵-۱۳۷۵ افزایش یافته است این در حالیست که این روند در دوره های سرشماری ۱۳۸۵-۱۳۹۰ و ۱۳۹۵-۱۳۹۵ کاهش یافته (با لحاظ دو برابر کردن تعداد مهاجران در دوره های ۵ ساله اخیر برای قابل مقایسه شدن با دوره های ده ساله قبل از سال ۱۳۸۵) و تعداد مهاجران در دوره ۱۳۹۵-۱۳۹۰ معادل ۸۰ درصد تعداد مهاجران در دوره ۱۳۹۰-۱۳۸۵ است.

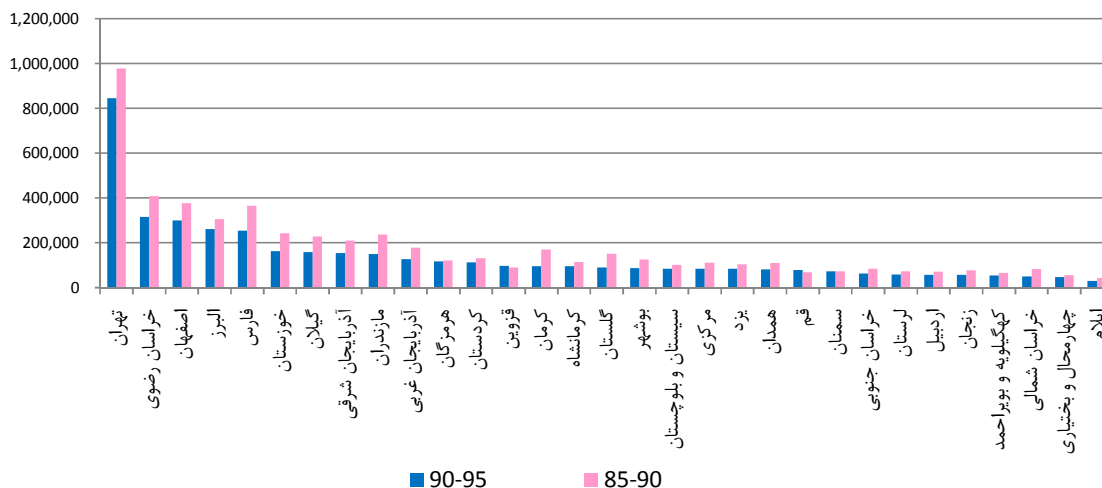
جدول شماره ۱: کل مهاجران طی دوره های مختلف سرشماری در کشور

عنوان	۶۵-۵۵	۷۵-۶۵	۸۵-۷۵	۹۰-۸۵	۹۵-۹۰
کل مهاجران	۵,۸۲۰,۶۲۵	۸,۷۱۸,۷۷۰	۱۲,۱۴۸,۱۴۸	۵,۵۳۴,۶۶۶	۴,۳۰۰,۹۸۸

ماخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری های عمومی نفوس و مسکن

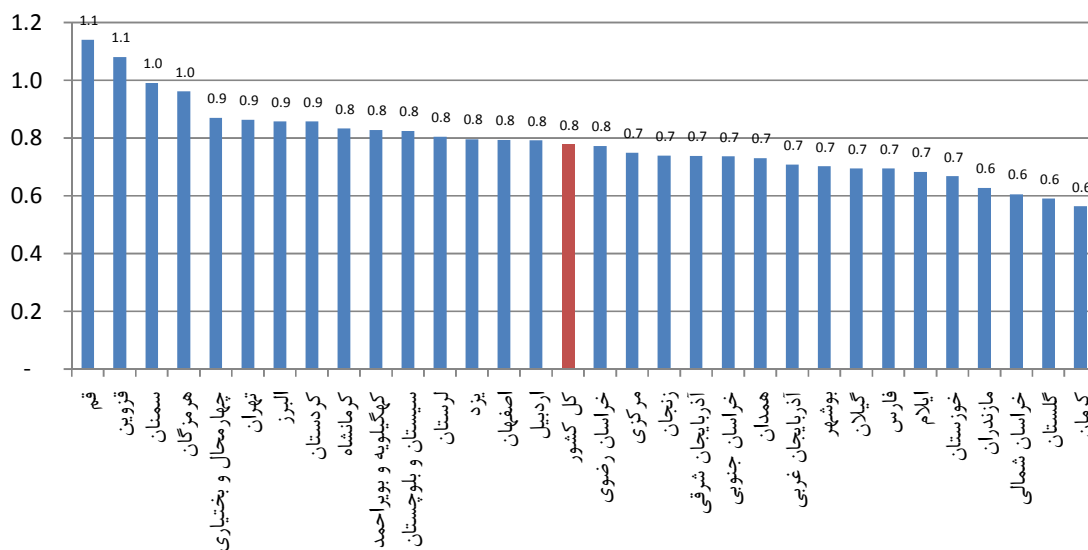
بررسی استانی تعداد مهاجران در دوه دوره سرشماری اخیر (نمودار شماره ۱ و ۲) نیز نشان می دهد که در اکثر استان های کشور تعداد مهاجران وارد شده در دوره سرشماری ۱۳۹۵-۱۳۹۰ نسبت به دوره سرشماری ۱۳۹۰-۱۳۸۵ کاهش یافته است و صرفا در استان های قم، قزوین، سمنان و هرمزگان به دلیل شرایط خاص جغرفیایی، اقتصادی و اجتماعی این استان ها، تعداد مهاجران وارد شده کاهش نیافته است. لازم به ذکر است بیشترین کاهش تعداد مهاجران وارد شده نیز به ترتیب مربوط به استان های کرمان، گلستان، خراسان جنوبی، مازندران و خوزستان است.

نمودار شماره ۱: مهاجران وارد شده به استان ها طی دو دوره ۵ ساله سرشماری اخیر



ماخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری های عمومی نفوس و مسکن

نمودار شماره ۲: نسبت تعداد مهاجران وارد شده در دوره ۱۳۹۵-۱۳۹۰ به ۱۳۹۰ به ۱۳۸۵



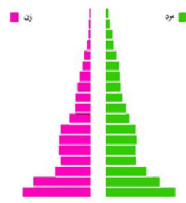
ماخذ: مرکز آمار ایران- سرشماری های عمومی نفوس و مسکن

بررسی نوع نیاز به مسکن (ملکی- اجاره ای) به توجه به هرم سنی جمعیت

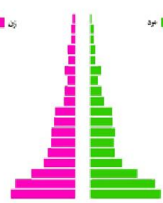
در بین پارامتر و منغیرهای تاثیرگذار بر نوع نیاز به مسکن (ملکی یا اجاره ای) یکی از پارامترهای مهم در این خصوص به خصوص در جوامع توسعه یافته تر، ترکیب سنی جمعیت است به طوریکه عموماً هرچه قدر که سهم جمعیت جوان یک کشور افزایش یابد، با توجه به شرایط اقتصادی خاص خانوارهای جوان و با فرض ثبات در سایر شرایط اقتصادی و اجتماعی حاکم بر جامعه، ضمن اینکه نیاز به مسکن افزایش می یابد، سهم نیاز به مسکن اجاره ای نیز افزایش می یابد. زیرا که با افزایش سهم افراد جوان از کل جمعیت، از طرفی میزان تشکیل خانوار جدید و همچنین تمایل به استقلال از خانواده، افزایش می یابد که این افزایش منجر به افزایش میزان نیاز به مسکن می گردد. از طرف دیگر بنا به دلایلی همچون درآمد و پس انداز کمتر، ناپایداری شغلی و ... در بین اقشار جوان، این اقشار قادر به تامین مسکن ملکی نیستند و ضرورتاً می بایست مسکن مورد نیاز خود را از طریق بازار اجاره تامین نمایند.

بررسی هرم سنی جمعیت که متولیدین دهه ۶۰، پس از عبور از دوران کودکی، مدرسه، سربازی، دانشگاه و اشتغال، در دوره زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵، وارد دوره ازدواج و تامین به مسکن شده اند. بنابراین در شرایط فعلی نیاز به مسکن در اوج خود قرار دارد که عمده این نیازهای جدید می بایست از طریق بازار اجاره تامین گردد ولی نکته قابل توجه این است که هرم سنی جمعیت به گونه ای است که در سال های آتی، نیاز جدید به مسکن در سال های آتی در مقایسه با شرایط فعلی (سال ۱۳۹۵)، افزایش نمی یابد.

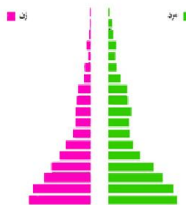




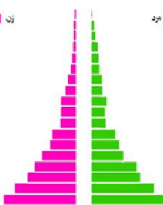
سال ۱۳۳۵



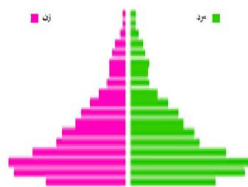
سال ۱۳۴۵



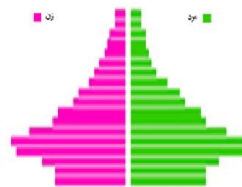
سال ۱۳۵۵



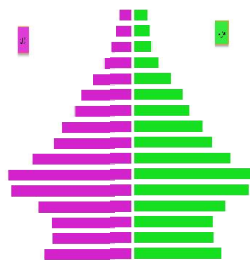
سال ۱۳۶۵



سال ۱۳۷۵



سال ۱۳۸۵



سال ۱۳۹۵



سال ۱۴۰۵

