



## خلاصه تحولات بازار مسکن در تیر ۱۳۹۶

دستر: معاونت پژوهشی، دفتر آمار و پایش اقتصادی	تاریخ انتشار: شهریور ماه ۱۳۹۶
تهیه و تدوین: سارا پورادبی	ناظران علمی: محمد حسینی
شناسنامه گزارش:	

### چکیده:

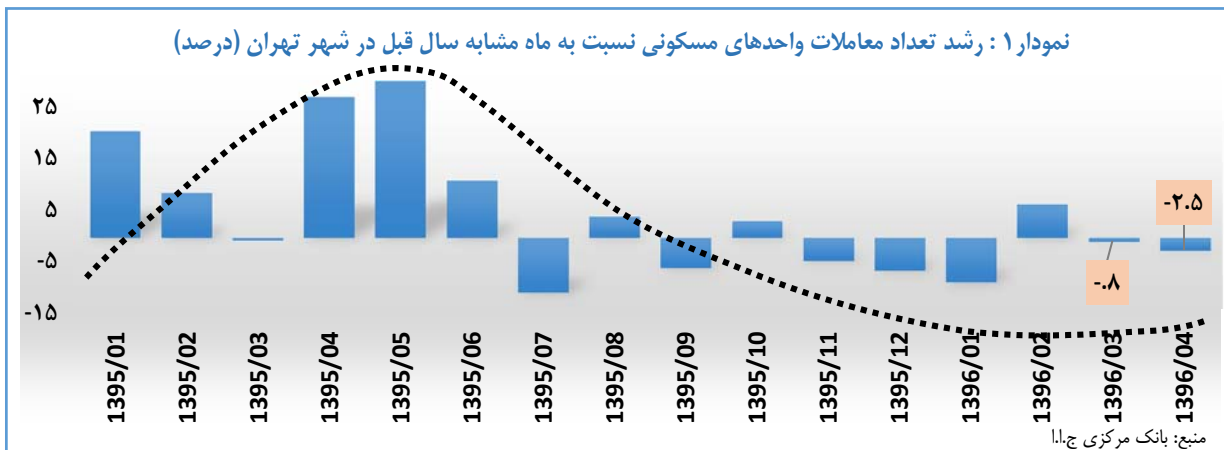
مهم‌ترین تحولات بازار مسکن در تیر ماه سال ۱۳۹۶ به شرح زیر است:

- نرخ رشد نقطه به نقطه تعداد معاملات مسکن در ماه تیر ۱۳۹۶ نسبت به ماه خرداد کاهش بیشتری پیدا کرد و به ۲,۵- درصد رسید. نرخ‌های سود بالا (اعم از نرخ سود اوراق و نرخ سود سپرده بانکی) عملاً شرایط را برای خروج این بازار از رکود دشوار کرده است.
- قیمت مسکن شهر تهران در ماه تیر ۱۳۹۶ نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶,۴ درصد افزایش یافته است. مقایسه رشد قیمت مسکن و نرخ تورم نقطه به نقطه شاخص قیمت مصرف کننده حاکی از افت ۳,۷ درصدی قیمت حقیقی مسکن در ماه تیر سال جاری نسبت به ماه مشابه سال قبل است.
- نرخ بازدهی مسکن<sup>۱</sup> در شهر تهران در خرداد ماه سال جاری به ۱۳,۸ درصد رسیده است که نه تنها از نرخ سود اوراق بلکه حتی از نرخ رسمی سود سپرده بانکی (۱۵ درصد) نیز پایین‌تر می‌باشد. این شکاف همچنان مانع از حرکت جریان سرمایه به سمت بازار مسکن می‌شود.

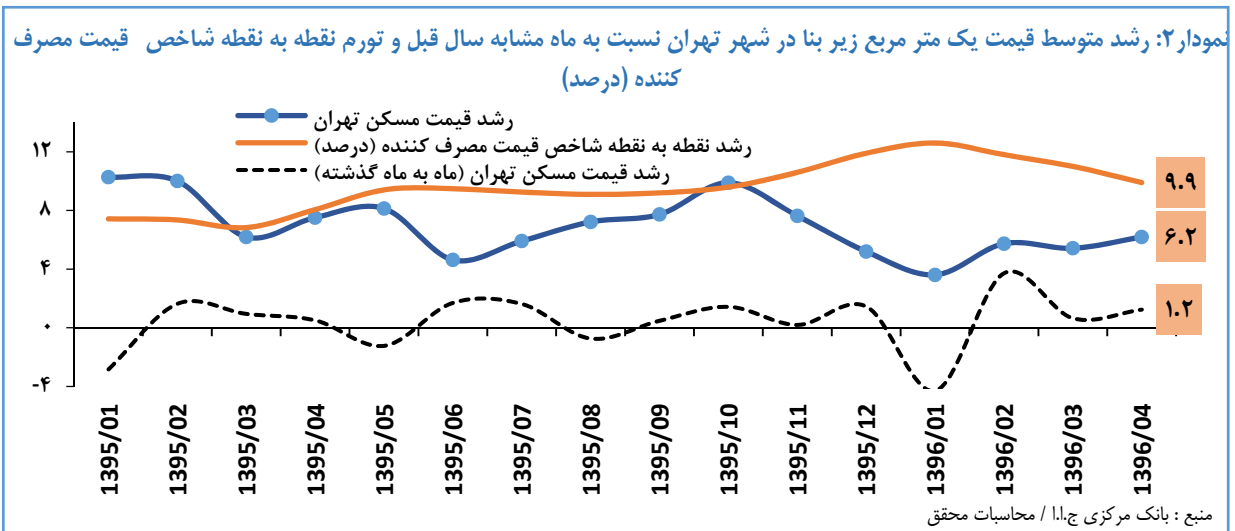
<sup>۱</sup> نرخ بازدهی مسکن بر اساس میزان افزایش ارزش ملک و متوسط اجاره‌بهای دریافتی محاسبه شده است.



### ۱- تعداد معاملات و قیمت مسکن در شهر تهران:



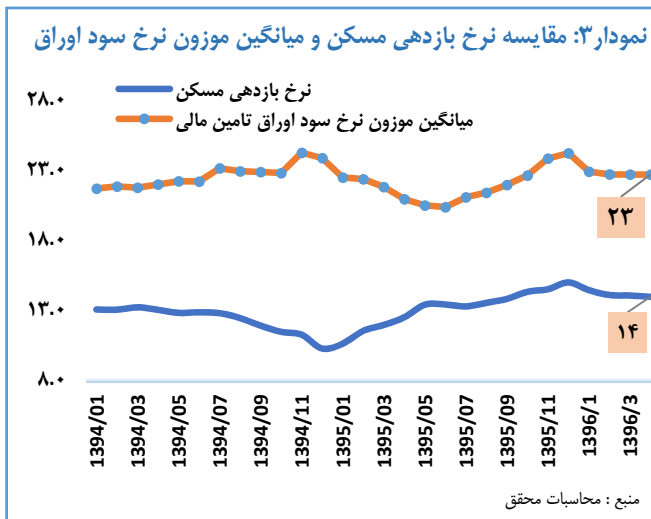
- تعداد معاملات مسکن در ماه تیر ۱۳۹۶ نسبت به ماه مشابه سال قبل به میزان ۲,۵ درصد کاهش یافت که نسبت به ماه خرداد افت بیشتری داشته است. نرخ‌های سود بالا (اعم از نرخ سود اوراق و نرخ سود سپرده بانکی) تأثیر کاهنده در معاملات مسکن دارد و عملاً شرایط را برای خروج بازار مسکن از رکود دشوار کرده است.



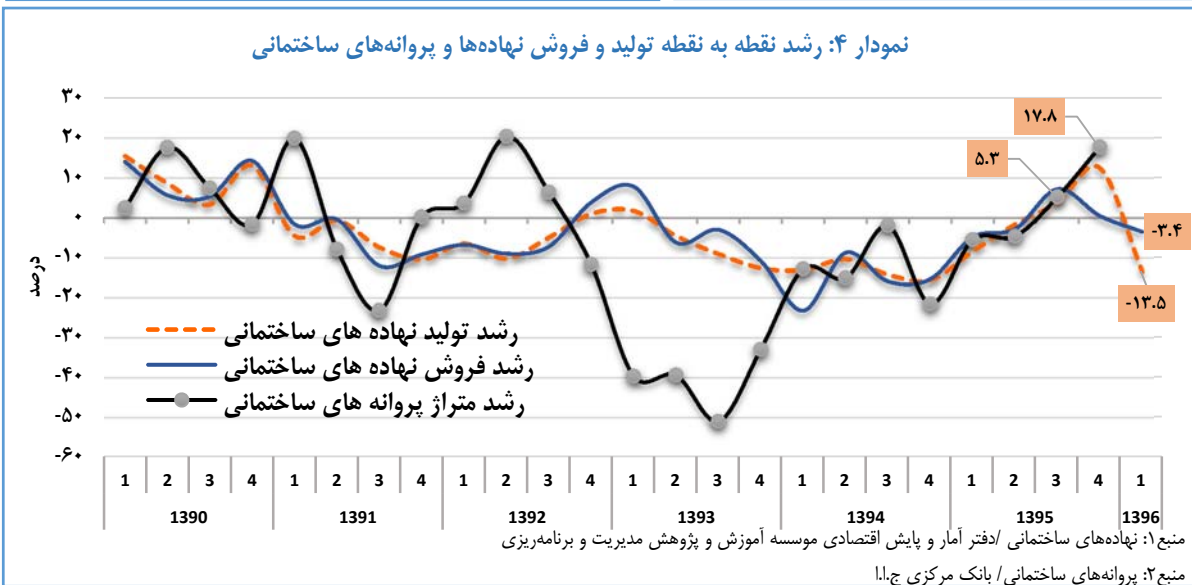
- قیمت مسکن شهر تهران در ماه تیر ۱۳۹۶ نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶,۲ درصد افزایش یافته است. مقایسه رشد قیمت مسکن و نرخ تورم نقطه به نقطه شاخص قیمت مصرف کننده حاکی از افت ۳,۷ درصدی حقیقی مسکن در ماه تیر سال جاری نسبت به ماه مشابه سال قبل است. رشد قیمت حقیقی مسکن در طول یک سال گذشته (تیر ۱۳۹۵ تا تیر ۱۳۹۶) به جز دی‌ماه ۱۳۹۵، منفی بوده است.



## ۲- سرمایه‌گذاری در ساختمان:



- نرخ بازدهی مسکن<sup>۲</sup> در شهر تهران در تیر ماه سال جاری به ۱۳٫۸ درصد رسیده است. چنانکه در نمودار مشاهده می‌شود، نرخ بازدهی بازار مسکن با میانگین موزون نرخ سود اوراق تأمین مالی<sup>۳</sup> فاصله زیادی دارد و نه تنها از نرخ سود اوراق بلکه از نرخ رسمی سود سپرده بانکی (۱۵ درصد) نیز پایین‌تر است. این شکاف همچنان مانع از حرکت جریان سرمایه به سمت بازار مسکن می‌شود.



- رشد نقطه به نقطه تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی از ابتدای سال ۱۳۹۱ تا فصل دوم سال ۱۳۹۵ مستمراً منفی بوده است (بجز در فصول زمستان ۱۳۹۲ و بهار ۱۳۹۳).
- در نیمه دوم سال ۱۳۹۵ با افزایش تولید و فروش فولاد ساختمانی، تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی نسبت به فصل مشابه سال قبل افزایش یافت. اما بعد از دو فصل رشد مثبت، در فصل بهار ۱۳۹۶ بار دیگر رشد تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی منفی شد.
- از زمستان سال ۱۳۹۲ تا فصل دوم سال ۱۳۹۵ رشد مترائز پروانه‌های ساختمانی صادر شده مستمراً منفی بوده است.
- رشد مترائز پروانه‌های ساختمانی نیز در فصول پاییز و زمستان ۱۳۹۵ برای اولین بار مثبت شده است. اما با توجه به اینکه رشد نقطه به نقطه سرمایه‌گذاری حقیقی بخش خصوصی در تمام فصول ۱۳۹۵ منفی بوده و همچنین رشد منفی تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی در فصل بهار ۱۳۹۶، به نظر می‌رسد هنوز تحرک قابل توجهی در بخش مسکن ایجاد نشده است.<sup>۴</sup>

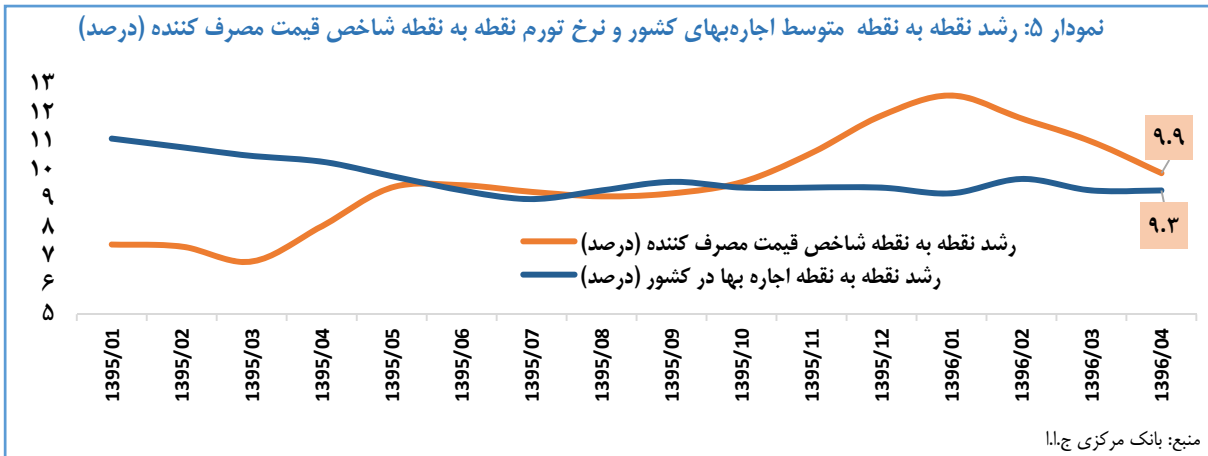
<sup>۲</sup> نرخ بازدهی مسکن بر اساس میزان افزایش ارزش ملک و متوسط اجاره‌بهای دریافتی محاسبه شده است.

<sup>۳</sup> میانگین موزون نرخ سود اوراق یک میانگین وزنی از نرخ‌های بازدهی اوراق کوتاه مدت و بلندمدت می‌باشد.

<sup>۴</sup> رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی در تمام فصول سال ۱۳۹۵ مثبت بوده است اما به منظور بررسی وضعیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان در این گزارش از متغیر رشد مترائز پروانه‌های ساختمانی استفاده شده است زیرا این متغیر، روند تغییرات سرمایه‌گذاری در مسکن را بهتر نشان می‌دهد.

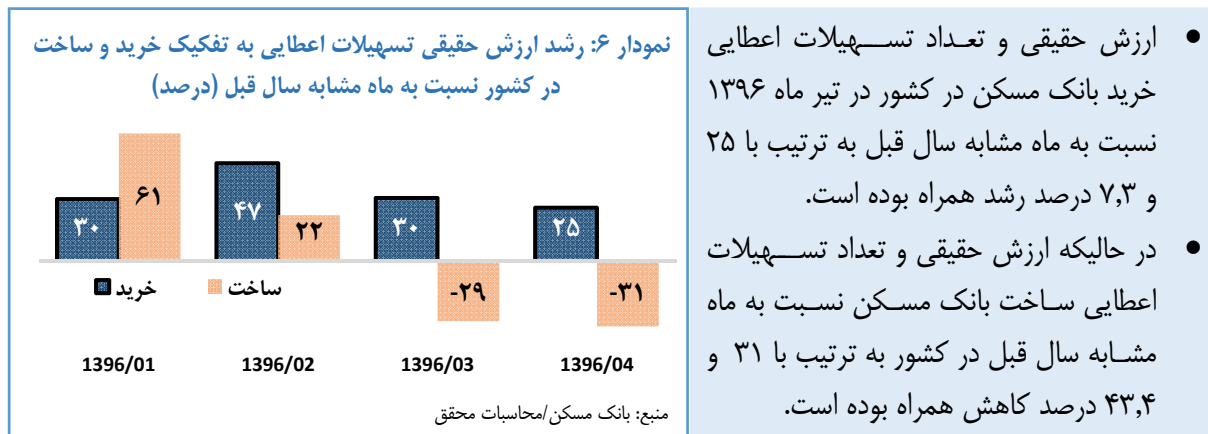


### ۳- اجاره بها:

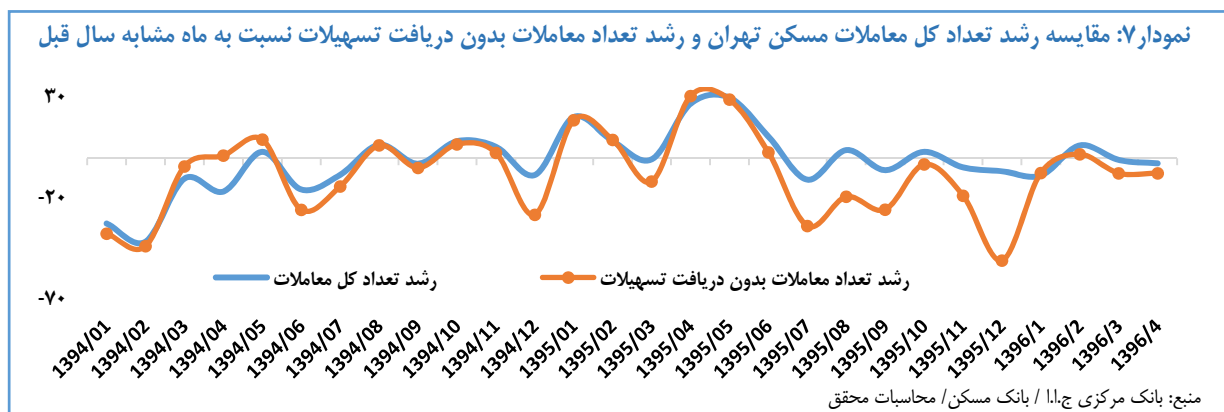


- تغییرات اجاره‌بها تحت تأثیر نرخ تورم شاخص قیمت مصرف‌کننده و همین‌طور نوسانات قیمت مسکن است. رشد پایین‌تر قیمت مسکن نسبت به تورم مصرف‌کننده سبب شده تا در طول ماه‌های گذشته، عمدتاً رشد اجاره‌بها کمتر از نرخ تورم مصرف‌کننده باشد. با کاهش تورم نقطه به نقطه شاخص قیمت مصرف‌کننده در ماه تیر، رشد نقطه به نقطه اجاره‌بها تقریباً در سطحی مشابه شاخص قیمت مصرف‌کننده قرار گرفته است.

### ۴- تسهیلات ساخت و خرید



### ۵- تأثیر تسهیلات بر معاملات در شهر تهران:



تعداد تسهیلات اعطایی خرید در شهر تهران در ماه تیر ۱۳۹۶ حدود ۷ درصد رشد داشته است. از سوی دیگر، تعداد معاملات بدون دریافت تسهیلات در تیرماه ۷,۴ درصد کاهش یافته که نشانه‌ای از شرایط رکودی بازار مسکن است. در واقع رشد تعداد تسهیلات اعطایی خرید سبب شده که رشد معاملات مسکن در ماه تیر افت زیادی نداشته باشد.

