



خلاصه تحولات بازار مسکن در مرداد ۱۳۹۶

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

چکیده:

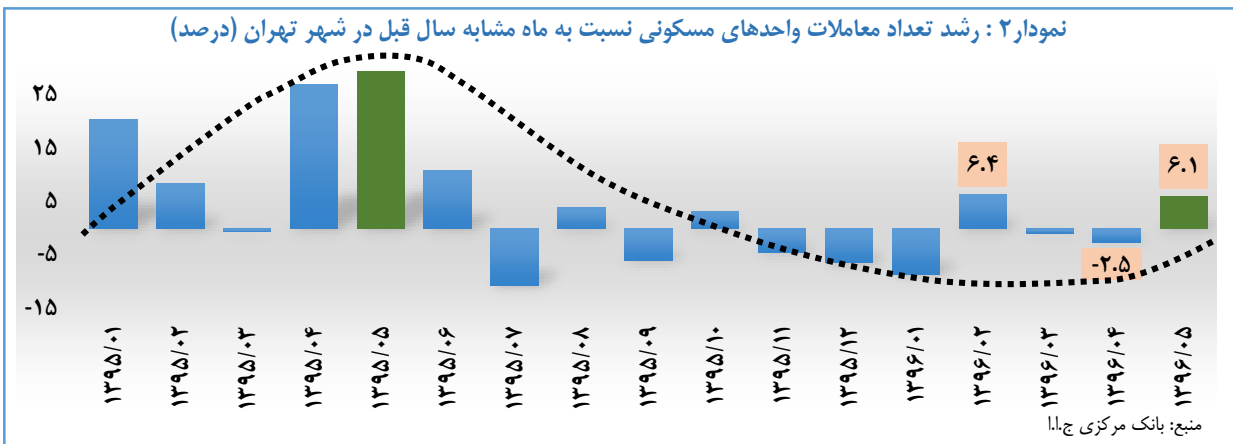
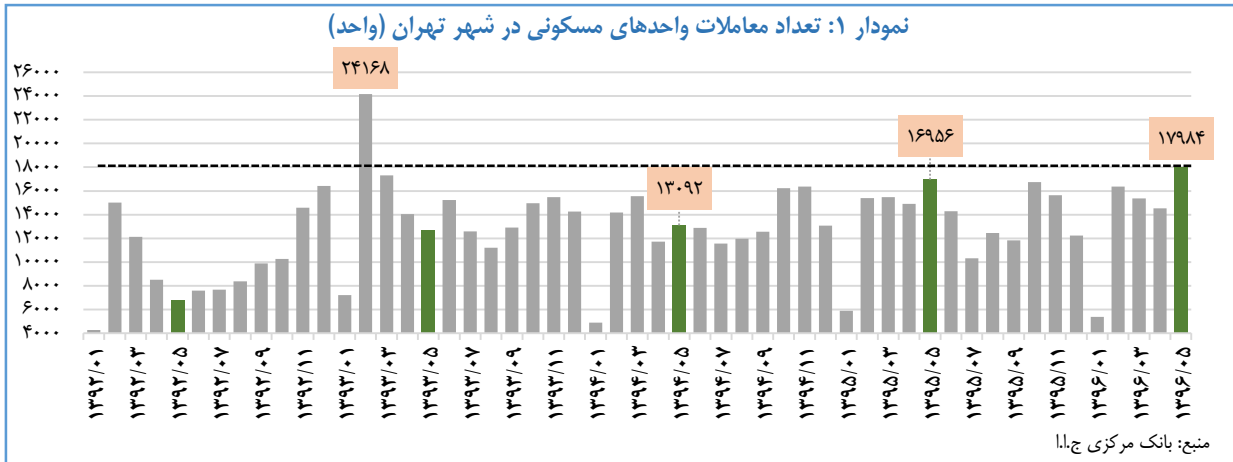
مهم‌ترین تحولات بازار مسکن در مرداد ۱۳۹۶ به شرح زیر است:

- تعداد معاملات مسکن برخلاف کاهش ۲,۵ درصدی که در ماه تیر داشته است در ماه مرداد به بالاترین حد خود در طول چهار سال گذشته (به استثنا اردیبهشت ۱۳۹۳) رسید. اما با این وجود نسبت به ماه مشابه سال قبل به میزان ۶,۱ درصد افزایش یافت که چندان قابل توجه نمی‌باشد.
- نرخ‌های سود بالا (اعم از نرخ سود اوراق و نرخ سود سپرده بانکی) نقش قابل توجهی در کاهش معاملات مسکن دارد زیرا جذابیت بازار بانکی را برای سرمایه‌گذاران افزایش می‌دهد و در صورتی که سیاست جدید بانک مرکزی موفق شود نرخ سود تعادلی در اقتصاد را بطور قابل توجهی کاهش دهد می‌توان انتظار داشت میزان معاملات مسکن در ماه‌های آینده افزایش یابد و در بازار مسکن تحرک ایجاد کند.
- قیمت مسکن شهر تهران در ماه مرداد نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶,۳ درصد افزایش یافته است. مقایسه رشد قیمت مسکن و نرخ تورم نقطه به نقطه شاخص قیمت مصرف کننده حاکی از افت ۲,۳ درصدی قیمت حقیقی مسکن در ماه تیر نسبت به ماه مشابه سال قبل است.
- نرخ بازدهی مسکن^۱ در شهر تهران در مرداد ماه سال جاری به ۱۳,۶ 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.

^۱ نرخ بازدهی مسکن بر اساس میزان افزایش ارزش ملک و متوسط اجاره‌بهای دریافتی محاسبه شده است.



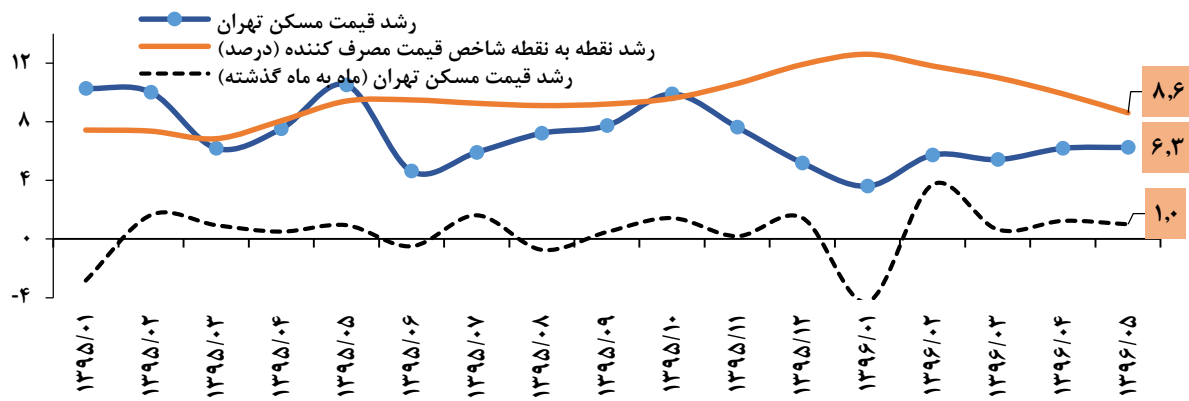
۱- تعداد معاملات و قیمت مسکن در شهر تهران:



- تعداد معاملات مسکن برخلاف کاهش ۲,۵ درصدی که در ماه تیر داشته است در ماه مرداد به بالاترین حد خود در طول چهار سال گذشته (به استثنا اردیبهشت ۱۳۹۳) رسید(نمودار ۱) اما با این وجود نسبت به ماه مشابه سال قبل به میزان ۶,۱ درصد افزایش یافت که چندان قابل توجه نمی‌باشد.
- نرخ‌های سود بالا (اعم از نرخ سود اوراق و نرخ سود سپرده بانکی) نقش قابل توجهی در کاهش معاملات مسکن دارد زیرا جذابیت بازار بانکی را برای سرمایه‌گذاران افزایش می‌دهد و در صورتی که سیاست جدید بانک مرکزی موفق شود نرخ سود تعادلی در اقتصاد را بطور قابل توجهی کاهش دهد می‌توان انتظار داشت میزان معاملات مسکن در ماه‌های آینده افزایش یابد و در بازار مسکن تحرک ایجاد کند.



نمودار ۲: رشد متوسط قیمت یک متر مربع زیر بنا در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل و تورم نقطه به نقطه شاخص قیمت مصرف کننده (درصد)

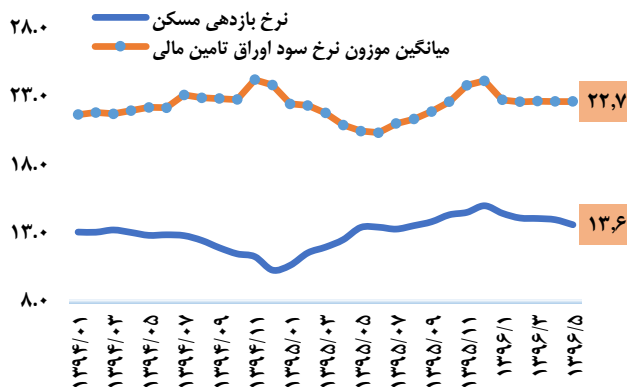


منبع: بانک مرکزی ج.ا. / محاسبات محقق

- قیمت مسکن شهر تهران در ماه مرداد نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶,۳ درصد افزایش یافته است. مقایسه رشد قیمت مسکن و نرخ تورم نقطه به نقطه شاخص قیمت مصرف کننده حاکی از افت ۲,۳ درصدی قیمت حقیقی مسکن در ماه مرداد نسبت به ماه مشابه سال قبل است. اما فاصله بین تورم شاخص قیمت مصرف کننده و رشد قیمت مسکن در حال کاهش است. رشد قیمت حقیقی مسکن در طول یک سال گذشته به جز در دی ماه ۱۳۹۵ منفی بوده است.

۲- سرمایه‌گذاری در ساختمان:

نمودار ۳: مقایسه نرخ بازدهی مسکن و میانگین موزون نرخ سود اوراق



منبع: محاسبات محقق

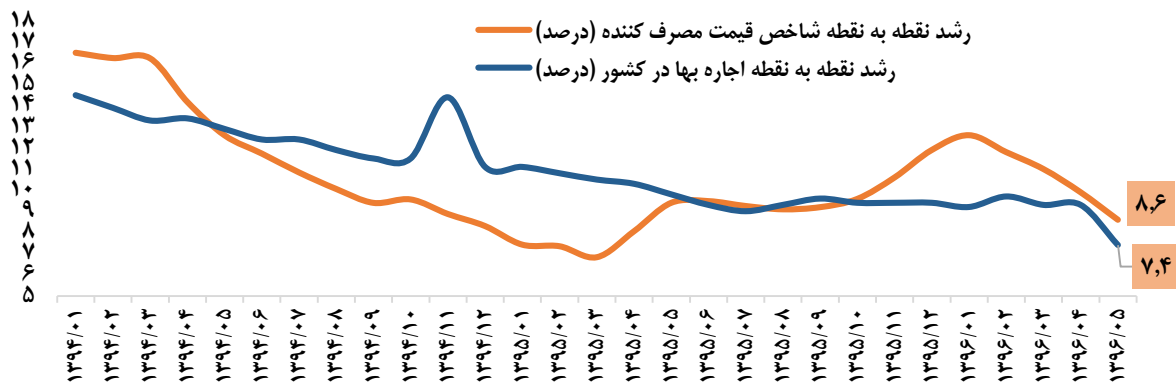
- نرخ بازدهی مسکن^۲ در شهر تهران در مرداد ماه سال جاری به ۱۳,۶ درصد رسید. چنانکه در نمودار مشاهده می‌شود، نرخ بازدهی بازار مسکن با میانگین موزون نرخ سود اوراق تأمین مالی^۳ فاصله زیادی دارد و نه تنها از نرخ سود اوراق بلکه حتی از نرخ رسمی سود سپرده بانکی (۱۵ درصد) نیز پایین‌تر می‌باشد. این شکاف همچنان مانع از حرکت جریان سرمایه به سمت بازار مسکن می‌شود.

۳- اجاره بها:

^۲ نرخ بازدهی مسکن بر اساس میزان افزایش ارزش ملک و متوسط اجاره‌بهای دریافتی محاسبه شده است.
^۳ میانگین موزون نرخ سود اوراق یک میانگین وزنی از نرخ‌های بازدهی اوراق کوتاه مدت و بلندمدت می‌باشد.



نمودار ۵: رشد نقطه به نقطه متوسط اجاره‌بهای کشور و نرخ تورم شاخص قیمت مصرف کننده (درصد)

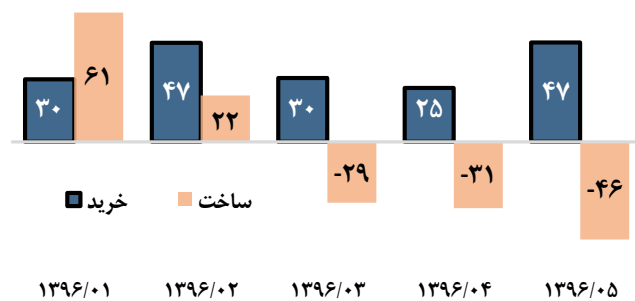


منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا.

- تغییرات اجاره‌بها تحت تأثیر نرخ تورم شاخص قیمت مصرف کننده و همین‌طور نوسانات قیمت مسکن است. رشد پایین‌تر قیمت مسکن نسبت به تورم مصرف کننده سبب شده تا در طول ماه‌های گذشته، عمدتاً رشد اجاره‌بها کمتر از نرخ تورم مصرف کننده باشد. با کاهش تورم نقطه به نقطه شاخص قیمت مصرف کننده در ماه مرداد، رشد نقطه به نقطه اجاره‌بها به پایین‌ترین حد خود در چند سال اخیر رسیده است.

۴- تسهیلات ساخت و خرید

نمودار ۶: رشد ارزش حقیقی تسهیلات اعطایی به تفکیک خرید و ساخت در کشور نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)

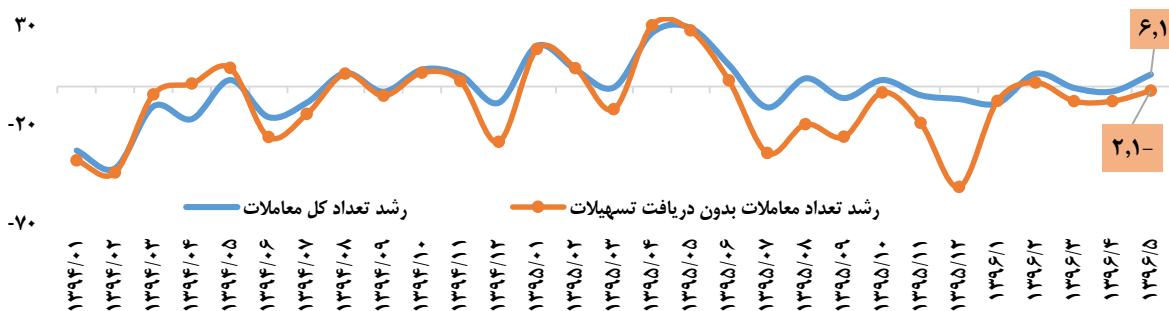


منبع: بانک مسکن/محاسبات محقق

- ارزش حقیقی و تعداد تسهیلات اعطایی خرید بانک مسکن در کشور در مرداد ماه ۱۳۹۶ نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب با ۴۷ و ۳۱٫۲ درصد رشد همراه بوده است.
- در حالیکه ارزش حقیقی و تعداد تسهیلات اعطایی ساخت بانک مسکن نسبت به ماه مشابه سال قبل در کشور به ترتیب با ۴۶ و ۲۸٫۹ درصد کاهش همراه بوده است.

۵- تأثیر تسهیلات بر معاملات در شهر تهران:

نمودار ۷: مقایسه رشد تعداد کل معاملات مسکن تهران و رشد تعداد معاملات بدون دریافت تسهیلات نسبت به ماه مشابه سال قبل



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / بانک مسکن/ محاسبات محقق



تعداد تسهیلات اعطایی خرید در شهر تهران در ماه تیر ۲۳ درصد رشد داشته است. از سوی دیگر، تعداد معاملات بدون دریافت تسهیلات در تیرماه ۲,۱ درصد کاهش یافته که نشانگر شرایط رکودی بازار مسکن است. در واقع رشد ۶,۱ درصدی تعداد کل معاملات با کمک تسهیلات دریافتی در این ماه صورت گرفته است. احتمالاً بدون ابزار حمایتی تسهیلات، نرخ رشد معاملات در ماه مرداد نسبت به ماه مشابه سال قبل، منفی می‌شد.