

«موقعیت‌یابی» در بازار مسکن و ساختمان

ارایه توسط: فرید قدیری، دبیر بخش مسکن روزنامه «دنیای اقتصاد»

به مناسبت: همایش چشم‌انداز صنعت ساختمان

۲۱ آبان ۱۴۰۳

- ◀ عصر «رکوردهای تاریخی» در بازار مسکن و ساختمان
- ◀ تصاویر شاخص‌های «مسالهدار» از وضع موجود بخش ساختمان و بازار ساخت‌وساز
- ◀ چرا نبض ساختمان‌سازی به کما رفت؟
- ◀ زلزله تورمی به «ساختمان تهران» خسارت بیشتری زد یا «ساختمان کشور»؟
- ◀ موتورهای جهش قیمت مسکن؛ این جهش بود یا ابرجهش؟
- ◀ ما اهالی صنعت ساختمان «الان کجا هستیم؟»
- ◀ بخش مسکن و ساختمان به کجا می‌رود؟
- ◀ چهار سناریوی «مسکن با ترامپ ۲»
- ◀ فرصت‌سازی از تهدید

«عصر رکوردهای تاریخی» در بازار مسکن و ساختمان

این دوره از سال ۹۷ شروع شد و تقریباً همه متغیرهای اصلی و فرعی (۱۲ شاخص) در بازارهای معاملات مسکن و ساختمان سازی (دستخوش تغییر تاریخی) شد (داده‌های ما از ابتدای دهه ۷۰ را در برمی‌گیرد و برخی هم از ابتدای دهه ۸۰)

-بیشترین «رشد قیمت مسکن» در ۶ سال اخیر؛ **۳ برابر روند تاریخی**

-طولانی‌ترین «دوره جهش قیمت»؛ **۳ برابر**

-کوتاه‌ترین رونق معاملات خرید خانه؛ **۶ ماه به جای ۲ سال**

-سنگین‌ترین رکود معاملات مسکن؛ **فروش به میزان یک سوم شرایط طبیعی بازار**

-طولانی‌ترین رکود معاملاتی؛ **۶ سال به جای حداکثر ۳ سال**

-رشد قیمت توام با رکود خرید؛ **رونق‌های معاملات مسکن توام با رشد قیمت بود**

-طولانی‌ترین رکود ساختمانی؛ **۱۰ سال**

-سنگین‌ترین رکود تولید مسکن؛ **در کشور یک دوم «نرم بازار» در تهران «یک سوم»**

-بیشترین تورم تولید؛ **۲ برابر**

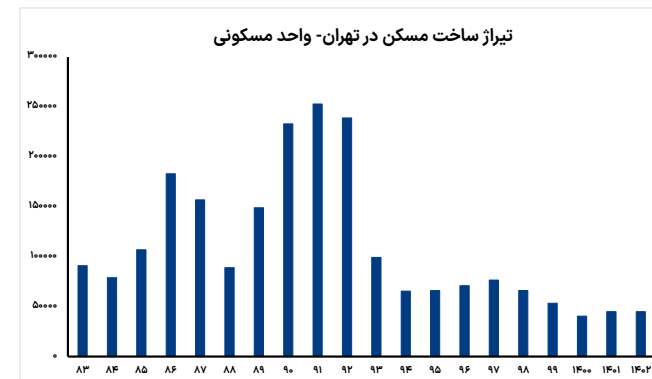
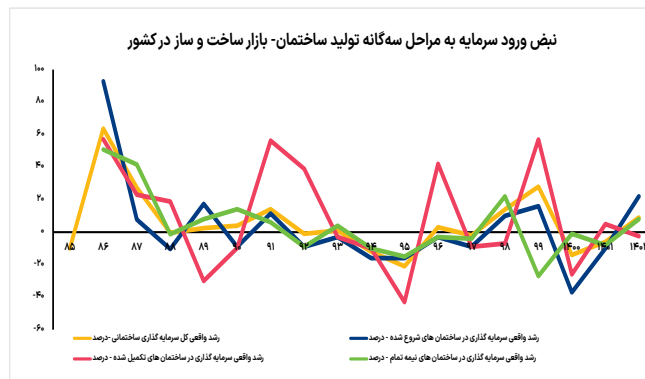
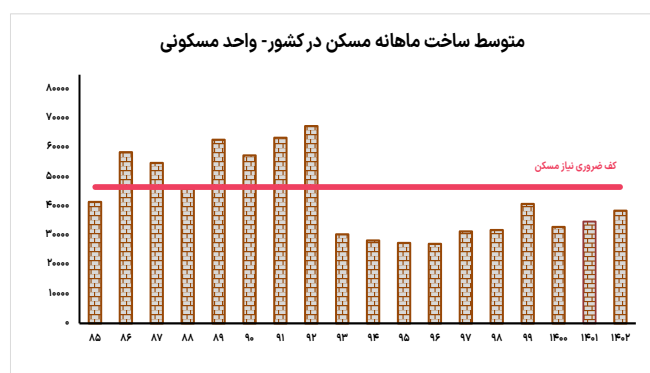
-بیشترین تورم اجاره؛ **۲/۵ برابر**

-کمترین فروش نوساز؛ **۲۷ درصد به جای ۵۷ درصد**

-بالاترین نسبت قیمت «زمین» به «مسکن» در تهران؛ **۲ برابر**

تصاویر شاخص‌های «مساله‌دار» از وضع موجود بخش ساختمان و بازار ساخت‌وساز

سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی در کشور و البته در تهران طی دهه ۹۰ و به صورت ویژه در همین «عصر جهش قیمت‌ها» یعنی از سال ۹۷ تاکنون، «سقوط آزاد» داشته است. سه تصویر این «سقوط» را تایید می‌کند



◀ تصویر سرمایه‌گذاری: این بازار مولد و به نوعی «پیشران» (از بابت به حرکت درآوردن صنایع تولید مصالح و تجهیزات صنعت ساختمان) با «۲ رکود» مواجه است:

- رکود «شروع ساخت»:

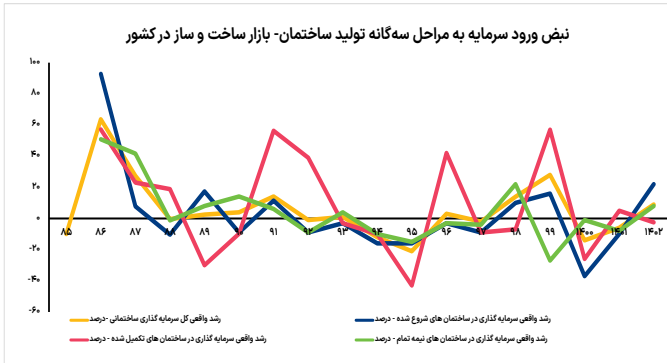
سرمایه‌گذاری واقعی در مرحله «شروع» در دهه ۸۰ به میزان ۲۷ درصد رشد سرمایه‌گذاری واقعی در مرحله «شروع» در دهه ۹۰ به میزان ۳- درصد رشد

سرمایه‌گذاری واقعی در مرحله «شروع» در ۱۴۰۲ به میزان ۲۲ درصد رشد (بخاطر مسکن‌سازی دولتی است نه بخاطر عادی شدن شرایط بازار)

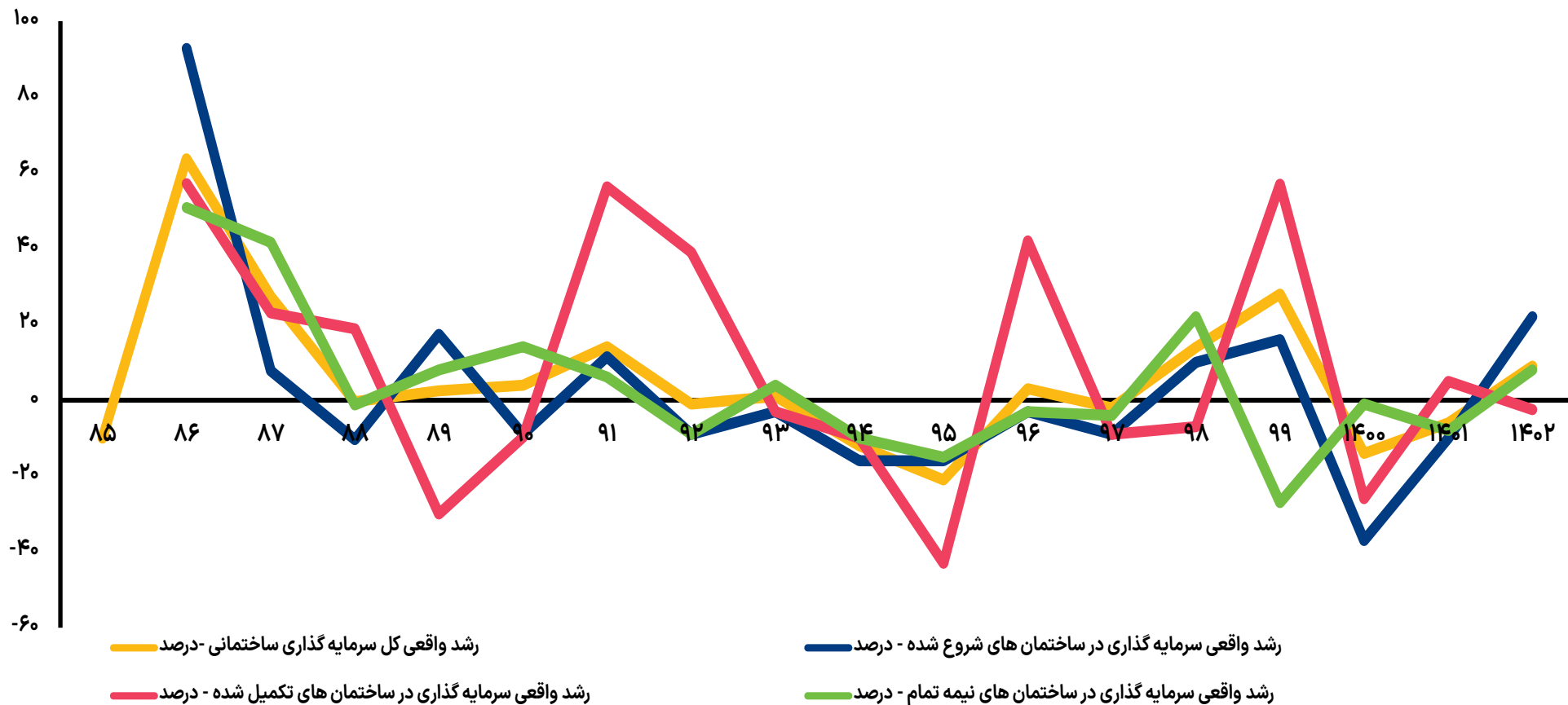
- رکود «تکمیل ساختمان‌ها»:

نسبت سرمایه‌گذاری در نیمه‌تمام‌ها به کل سرمایه‌گذاری از ۵۱ درصد در اواخر دهه ۸۰ به ۶۱ درصد رسیده؛ «یخچال سرمایه‌ها در ساختمان‌های تمام‌نشده»

سرمایه‌گذاری واقعی برای «تکمیل» در ۱۴۰۲ به میزان ۲- درصد؛ در سال‌هایی از دهه ۸۰ و دهه ۹۰ بالای ۵۰ درصد رشد داشت

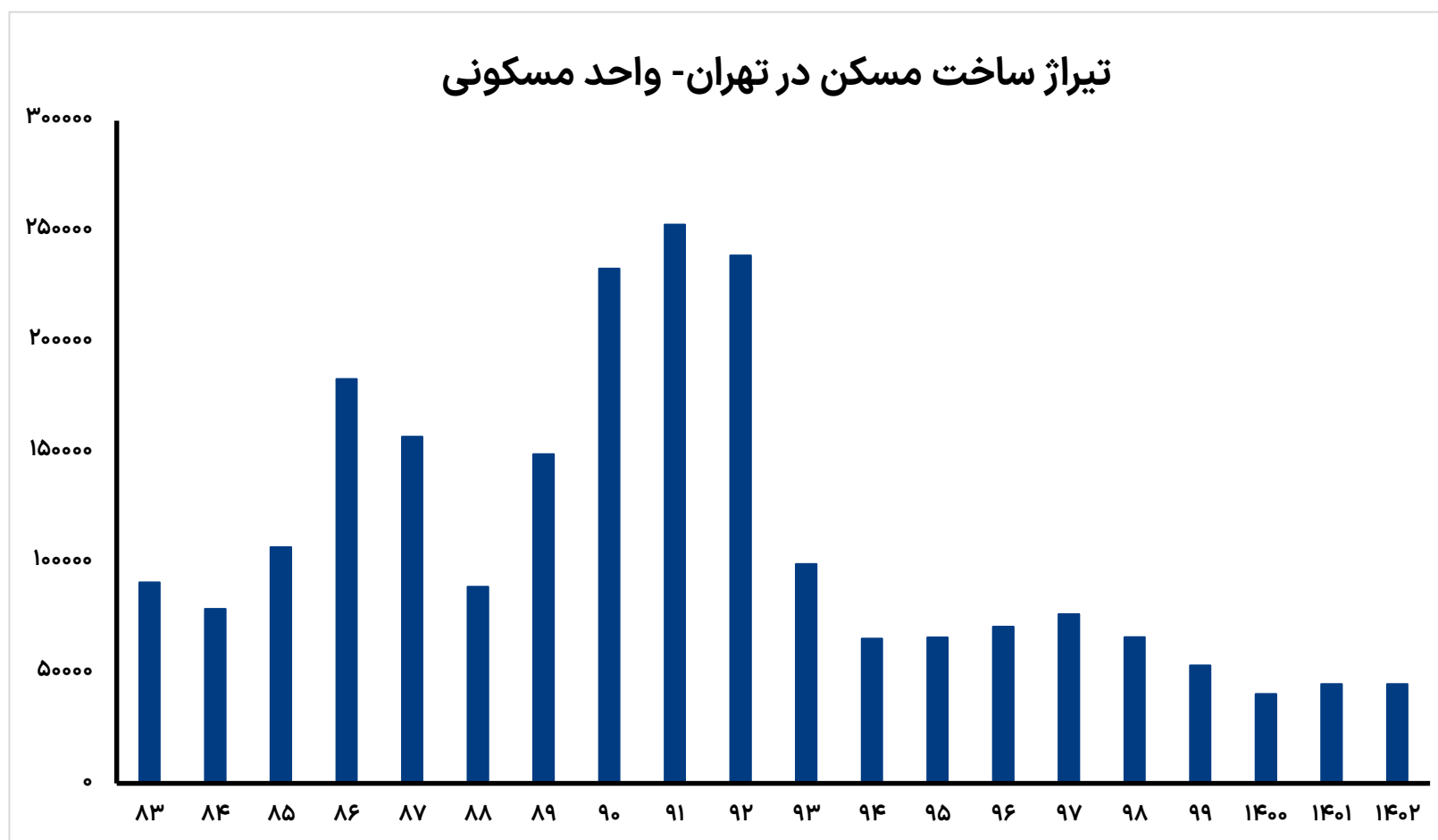


نبض ورود سرمایه به مراحل سه‌گانه تولید ساختمان- بازار ساخت و ساز در کشور

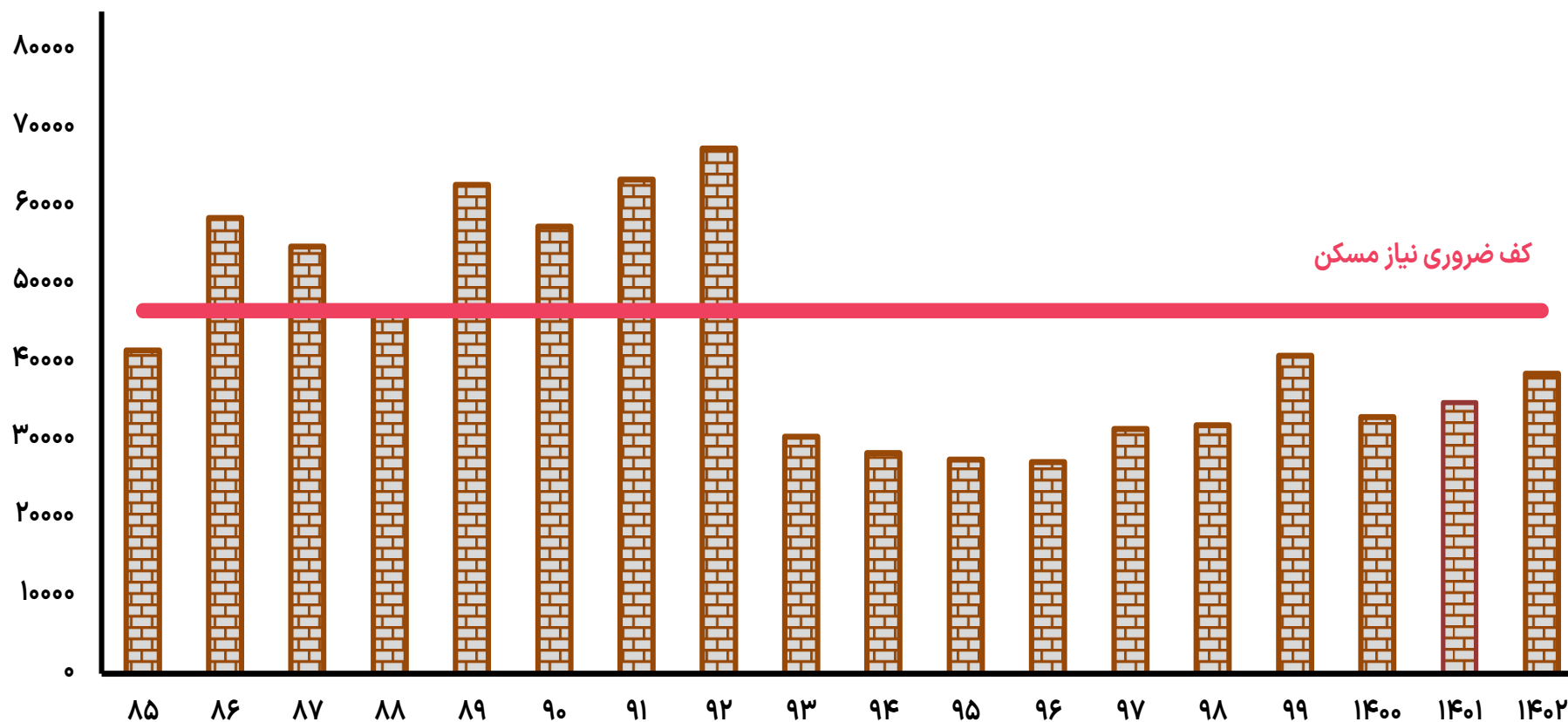


تصویر «تیراژ ساخت»: رکود ساختمان را می‌توان از «تعداد واحدهای ساخته‌شده» براساس پروانه‌های ساختمانی مشاهده کرد:

تیراژ ساخت در تهران از سال ۹۳ به اندازه «یک سوم» ابتدای دهه ۹۰ بود؛ در سه سال گذشته «کمتر هم شد»؛ ۴۰ هزار واحد تیراژ ساخت در کشور از سال ۹۳ به اندازه «یک دوم» شرایط طبیعی بازار بود؛ ۳۸۰ هزار واحد مسکونی و حتی از «کف نیاز برای تعادل عرضه (۵۶۰ هزار) هم کمتر



متوسط ساخت ماهانه مسکن در کشور - واحد مسکونی



◀ تصویر «رشد بخش»: نرخ رشد بخش ساختمان در دهه ۹۰ میانگین سالی «منفی ۵ درصد» بود در حالیکه دهه ۸۰ این رقم «مثبت ۳/۵ درصد» بود
هر چند در ۱۴۰۲ این بخش ۷ درصد رشد کرد اما عمدتاً بخاطر «مسکن سازی دولتی» بود تا «بهبود اوضاع سازنده‌ها در بازار طبیعی و واقعی»

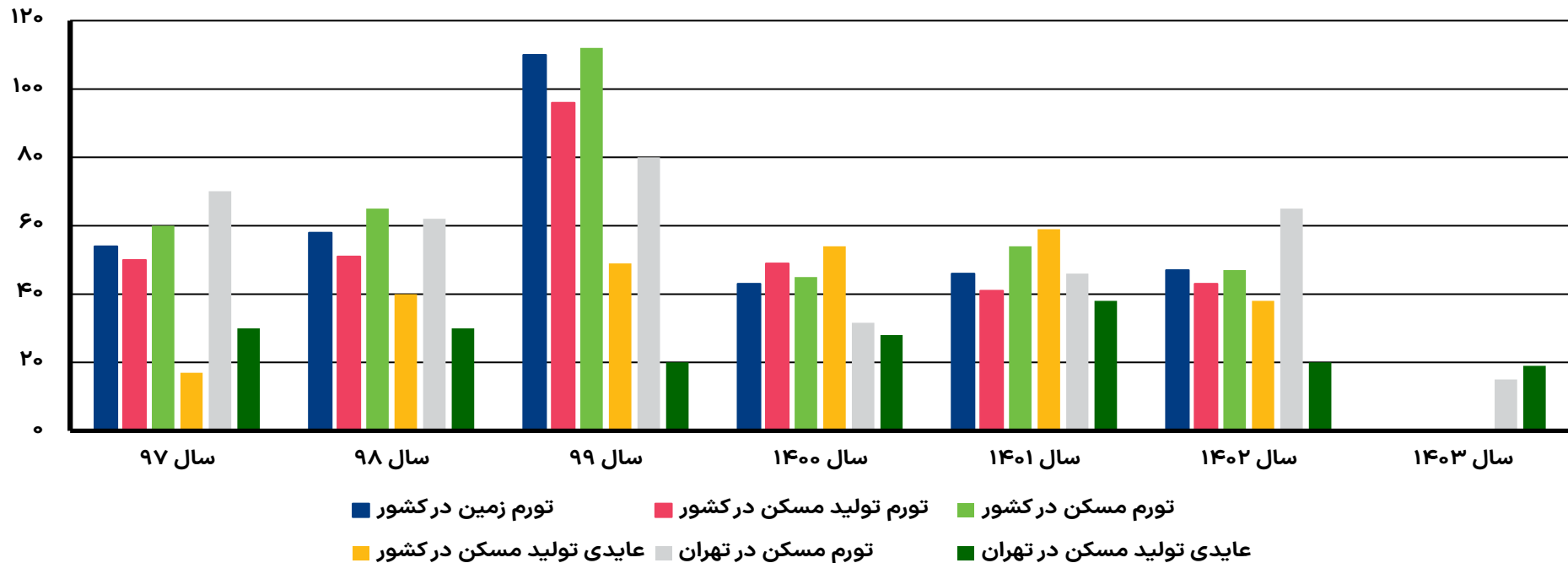
◀ تصویر چهارم برای «مهر تایید»: اگر قرار بود «سرمایه‌گذاران» از «کمای سرمایه‌گذاری خارج شده باشند»، در این صورت «شامخ کل بخش» در حال حاضر «زیر ۵۰ و مشابه سال‌های ۹۸ تا ۱۴۰۲» نبود.

چرا نبض ساختمان سازی به کما رفت؟

برای این پرسش، ۳ پاسخ وجود دارد:

پاسخ اول: جاماندن «عایدی ساخت» از «تورم ساخت»؛ ۱۰۰ واحد هزینه، ۱۲۷ واحد فروش، نیاز به ۱۶۰ واحد هزینه مجدد در ۶ سال گذشته عایدی تولید مسکن در کشور و تهران به ترتیب ۴۲ درصد و ۲۷ درصد در حالی که تورم ساخت ۵۰ درصد و تورم زمین به ترتیب ۵۹ درصد و ۶۷ درصد

جاماندگی عایدی تولید مسکن از تورم ملک - تهران و کشور



◀ **پاسخ دوم:** بازدهی سرمایه‌گذاری ساختمانی از «همه بازارهای سرمایه‌گذاری» کمتر شد

در ۶ سال گذشته بازدهی خرید مسکن و سهام و طلا «متوسط بالای ۶۰ درصد»

بازدهی دلار در این دوره ۵۰ درصد

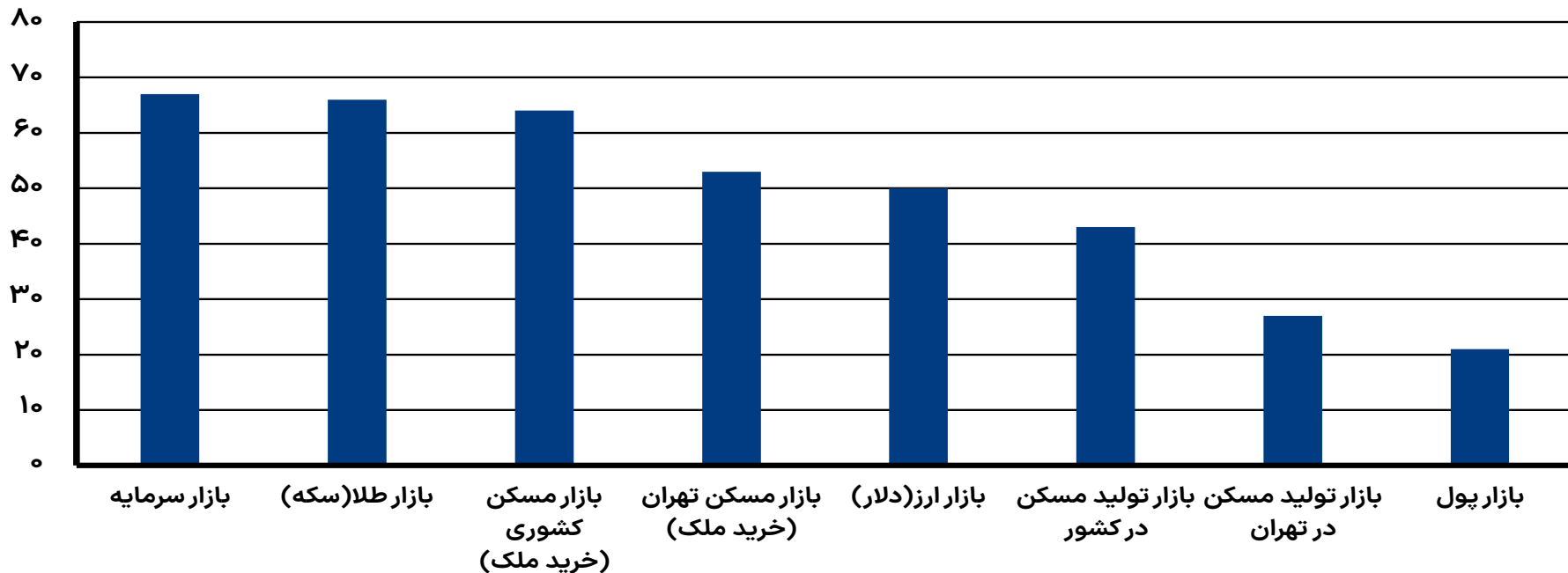
بازدهی زمین بالای ۶۰ درصد

حتی سود سپرده بانکی «فاصله خیلی پایینی از عایدی ساخت» نداشت

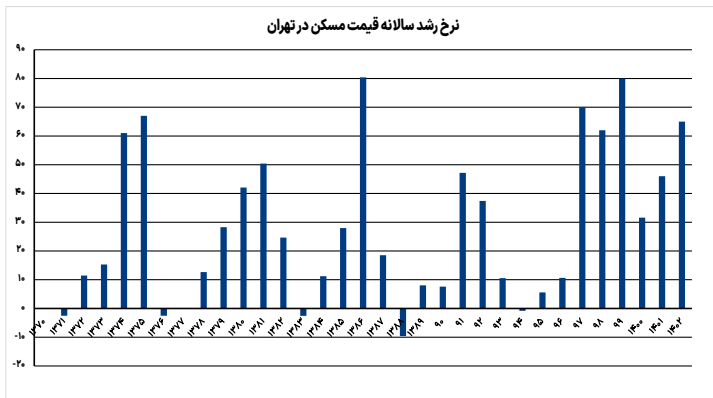
-خیلی از سازنده‌ها در مواجهه با «دردسر ۲ ساله مملو از ریسک» از یک سو و «ماشین سودسازی در بازارهای موازی»، تصمیم گرفتند

«پارکینگ» را انتخاب کنند و از این بازار خارج شدند

متوسط بازدهی سالانه بازارها-نرخ بازدهی (درصد)

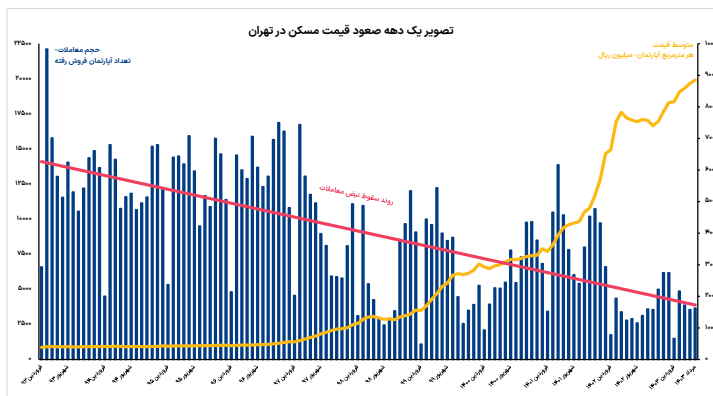


پاسخ سوم: «ریزش شدید» قدرت خرید مسکن

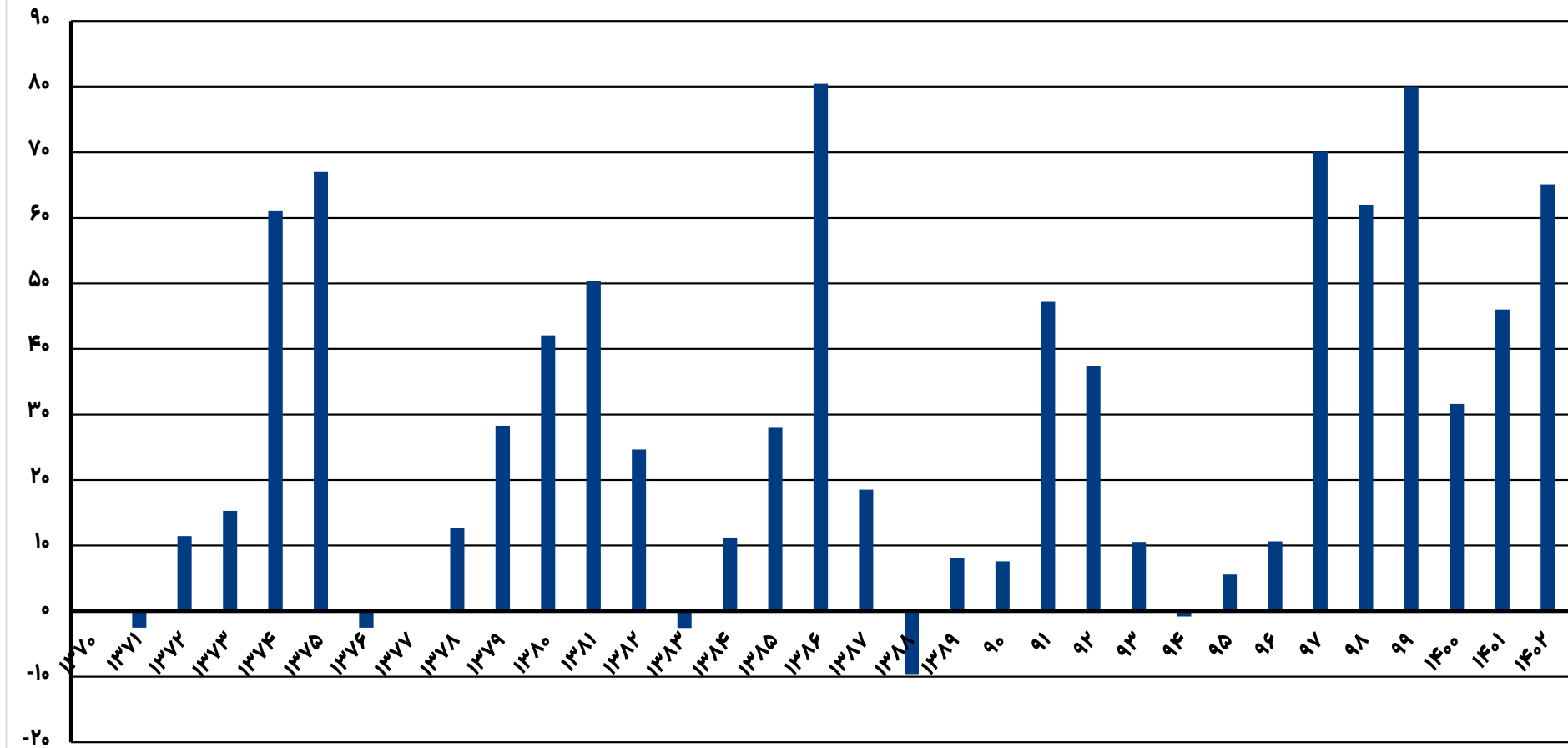


- جهش‌های مکرر و تاریخی قیمت مسکن از ۹۷ تاکنون باعث شد «حلقه آخر» زنجیره سرمایه‌گذاری ساختمانی یعنی «فروش» از این فرآیند «جدا» و «قطع» شود.
 - سازنده‌ها نه «عایدی» دارند، نه «فروش»
 - از سال ۹۷ تا کنون، ۶ سال ممتد، قیمت مسکن متوسط سالی ۶۰ درصد جهش کرد
 - تا قبل از این، جهش حداکثر به مدت ۲ سال بود
 - تورم تاریخی مسکن تا پیش از این، متوسط ۲۱ درصد بود

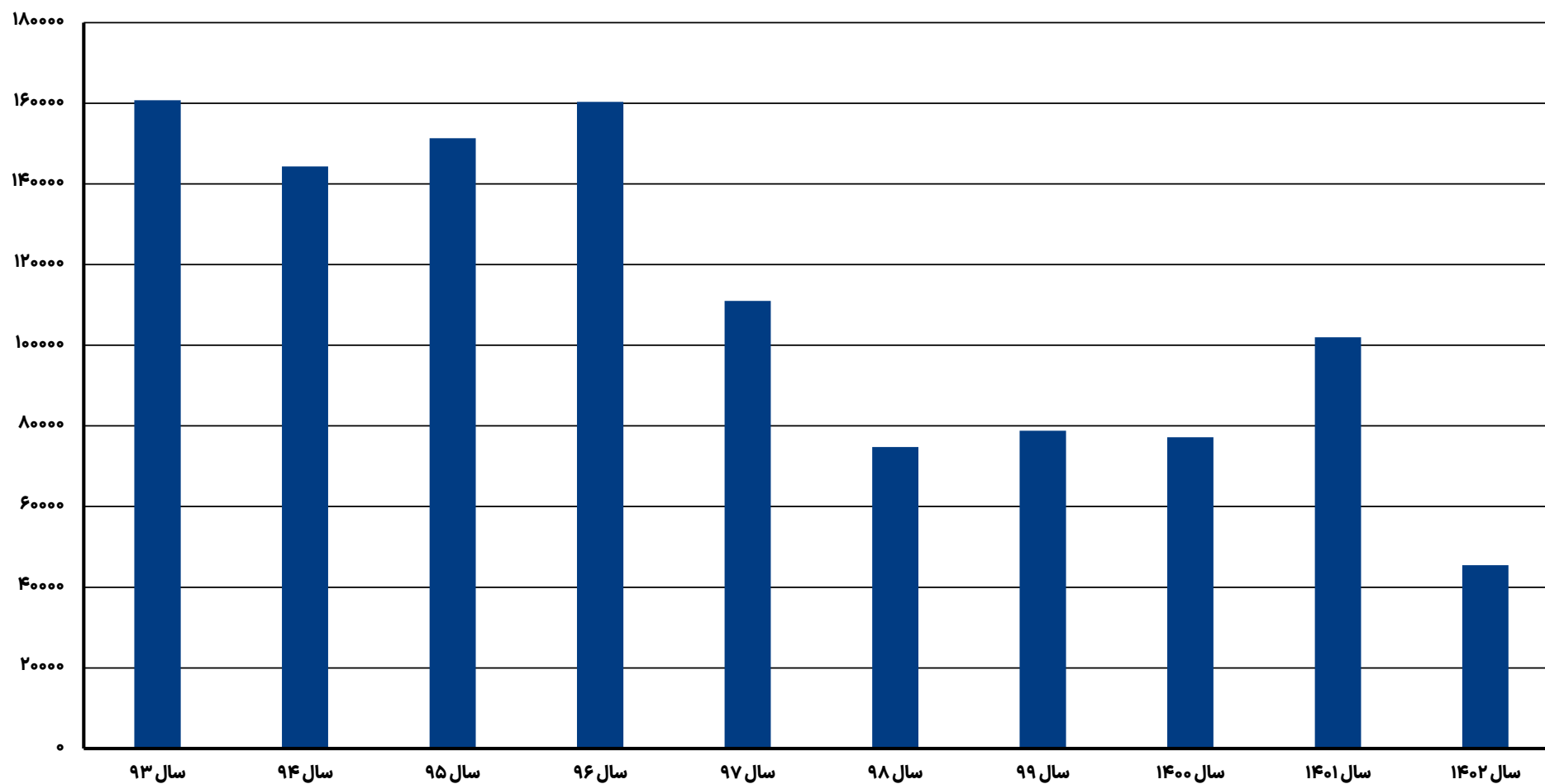
- جهش قیمت باعث «پرتاب پر قدرت خریداران مصرفی» به بیرون از صحنه معاملات شد
 - فروش ۱۵۰۰۰۰ واحدی اواسط دهه ۹۰ شد فروش ۸۵۰۰۰ واحدی در این ۶ سال
 - فروش در ۱۴۰۲ «یک سوم» زمان رونق شد؛ ۴۰ هزار



نرخ رشد سالانه قیمت مسکن در تهران

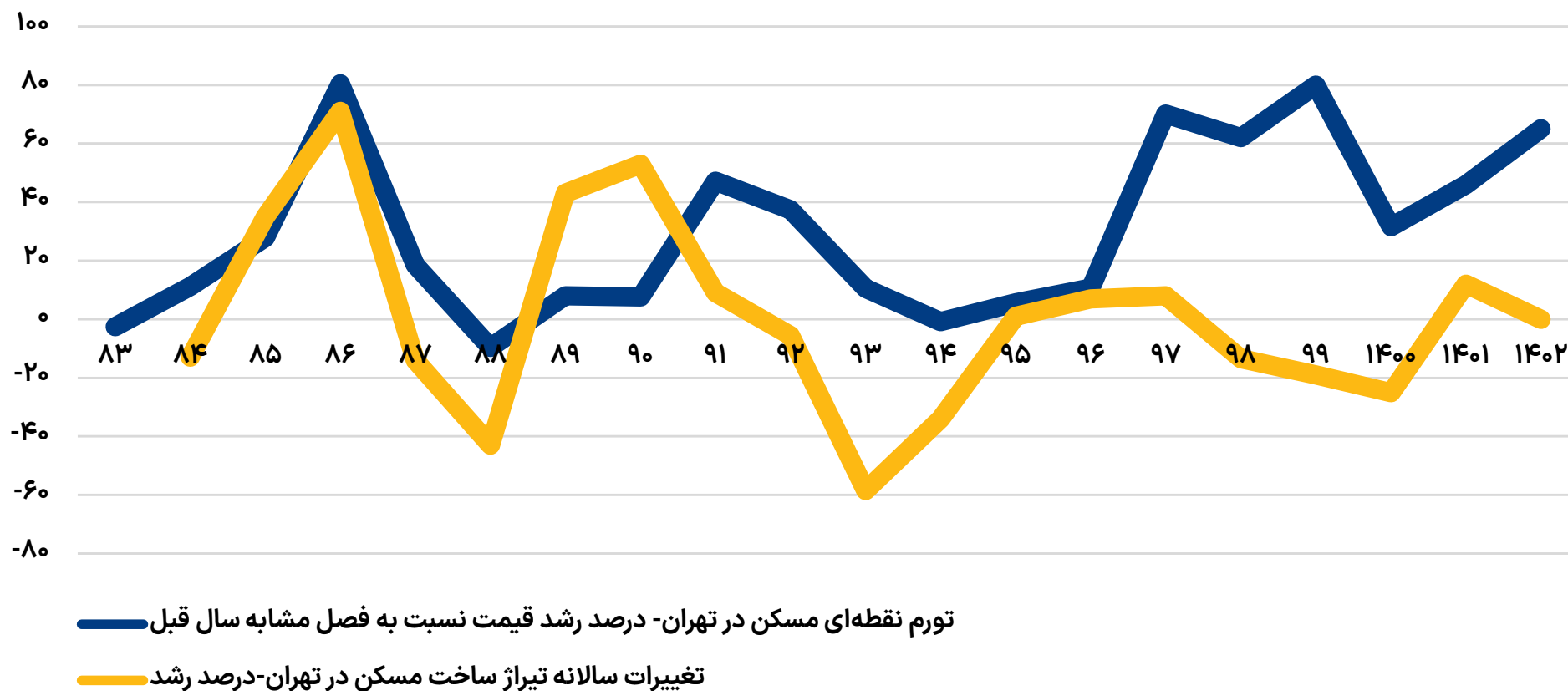


حجم فروش آپارتمان در تهران - واحد

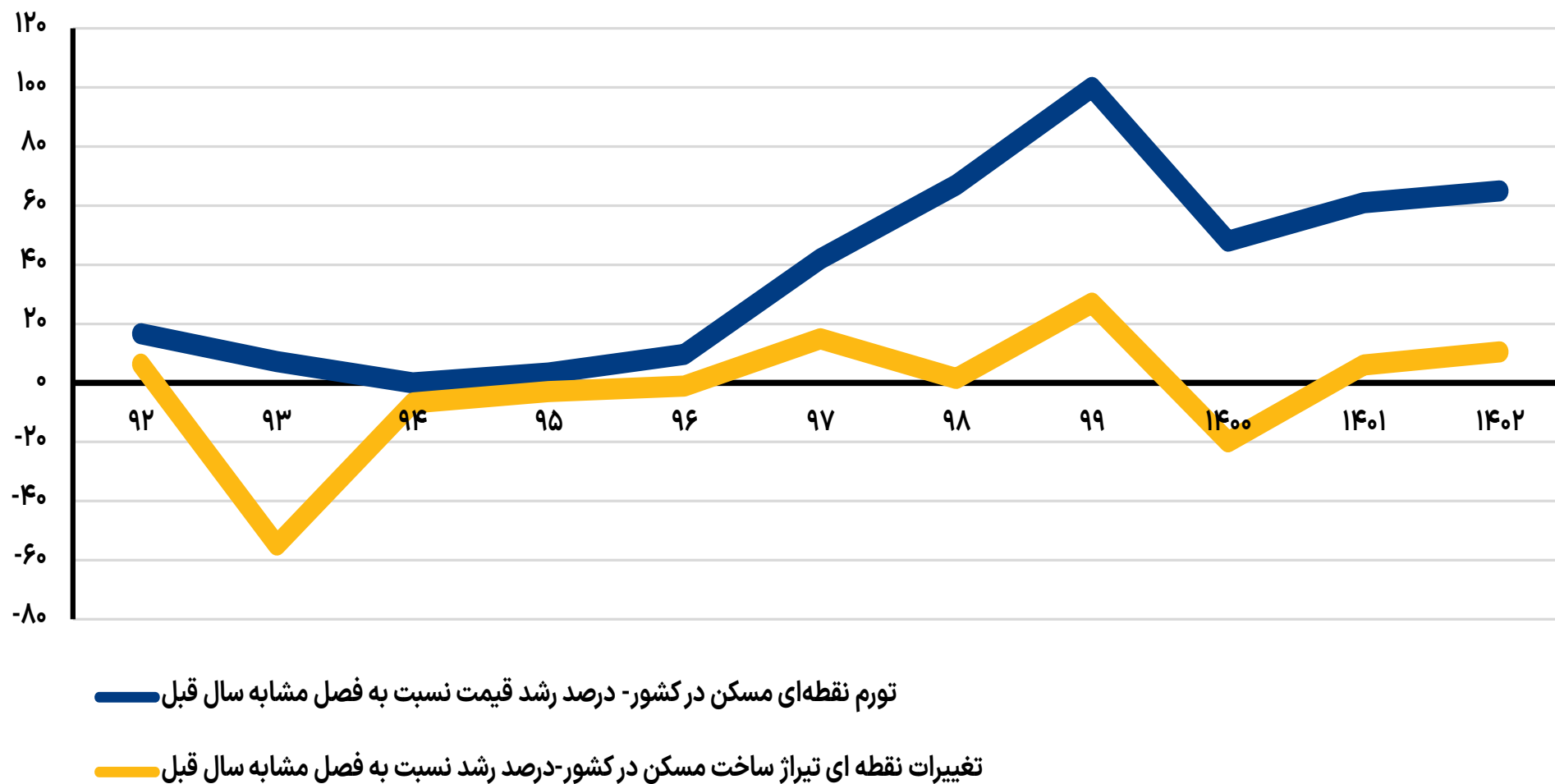


◀ اثر این تورم ملک و توقف فروش را می‌شود براحتی «روی نبض ساخت‌وساز» دید. نمودار به خوبی «به یک سوءبرداشت در بازار مسکن» جواب می‌دهد؛ جهش قیمت مطلوب فعالان ساختمانی نیست! چون اگر بود، «راهشان را جدا نمی‌کردند!»
 در ۶ سال گذشته همزمان که قیمت مسکن سالی ۶۰ درصد (متوسط) «جهش» کرد، نبض ساخت سالی ۶ درصد «ریزش» داشت

پسرفت مسکن سازی با پیشرفت تورم مسکن-تهران



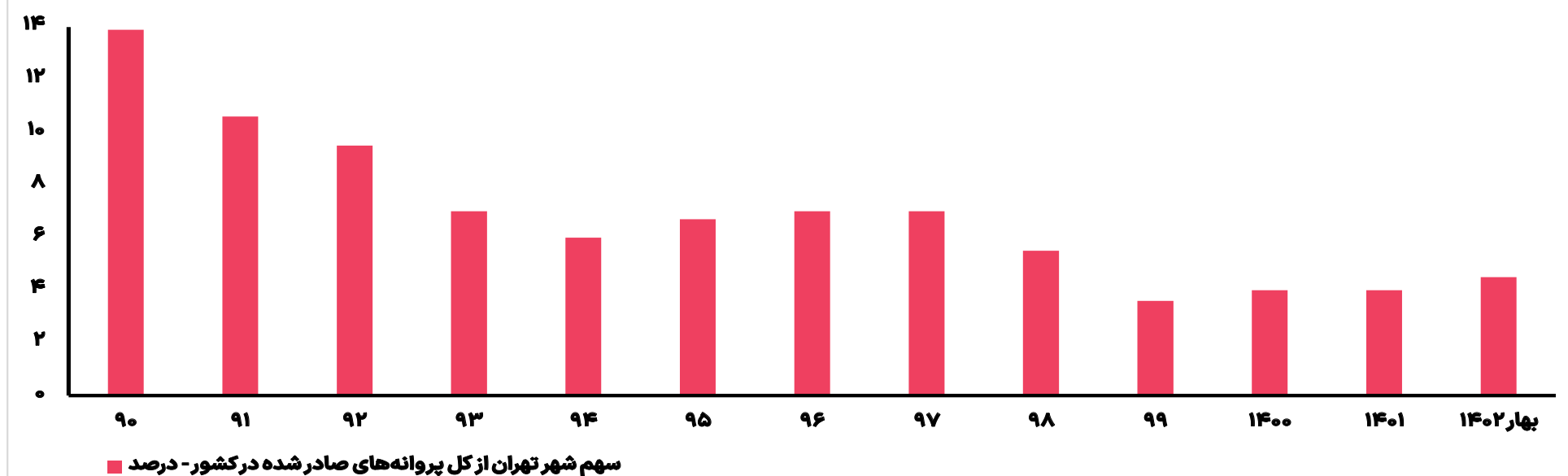
پسرفت مسکن سازی با پیشرفت تورم مسکن-کشور



زلزله تورمی به «ساختمان تهران» خسارت بیشتری زد یا «ساختمان کشور»؟

- از آنجا که «رکود تولید مسکن در تهران» به لحاظ تیراژ واحد مسکونی، شدیدتر از «کشور» بوده، «سهم بازار ساختمانی تهران» از کل ساخت و ساز در این سالها، «افت چشمگیر» داشت
- از ۱۴ درصد در سال ۹۰ به ۴ درصد در حال حاضر
- سطح بالای قیمت‌ها در تهران، «تاب‌آوری برابر جهش» را نسبت به شهرهای دیگر، «پایین آورد»
- سرمایه‌ها و سرمایه‌گذاران ساختمانی در سال‌های اخیر به «شمال»، «حومه تهران» و «حومه استان‌های مادر» مهاجرت کردند
- سهم گیلان و مازندران از «پروانه‌ها» در سال ۹۱ معادل ۵ درصد بود، سال ۹۹ شد ۱۰ درصد

روند ریزش سهم شهر تهران از مسکن‌سازی‌های کشوری

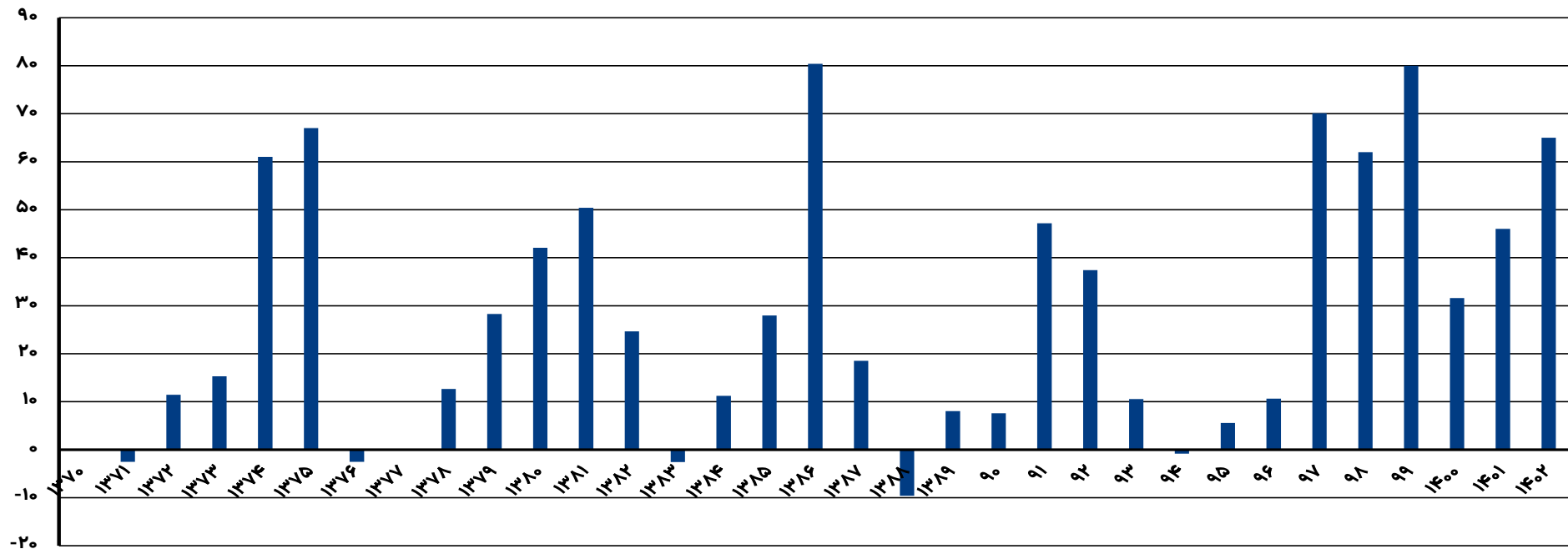


موتورهای جهش قیمت مسکن؛ جهش بود یا ابرجهش؟

جهشی که ابتدا به «خریدار خانه مصرفی» سپس به «سرمایه‌گذار ساختمانی» و در نهایت به «مستاجرها» آسیب وارد کرد، از کجا «شارژ» شده است؟

- آنچه از ۹۷ تا الان بود، جهش نبود، «ابرجهش تاریخی» بوده است، به دو دلیل:
دلیل اول: تعقیب رشد «قیمت اسمی» می‌گوید «یک قله» یا «یک فراز - یک فرود».
اما این مدت، «چند قله‌ای» داشتیم یا «چند فراز - بدون فرود».

نرخ رشد سالانه قیمت مسکن در تهران



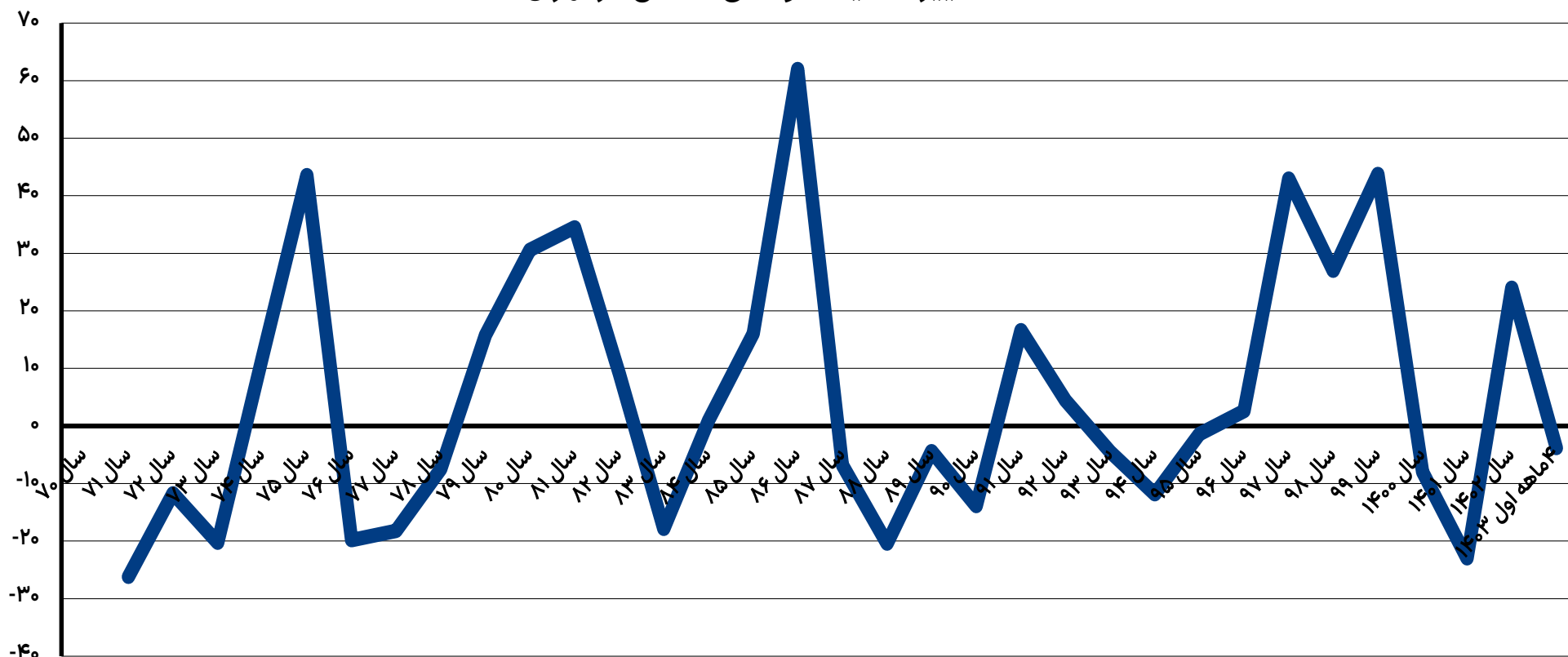
دلیل دوم: رشد قیمت واقعی (حذف اثر تورم عمومی) در سال‌های اخیر، «بی‌سابقه» بود.

دهه ۷۰ قیمت واقعی ۴۰ درصد افت کرد

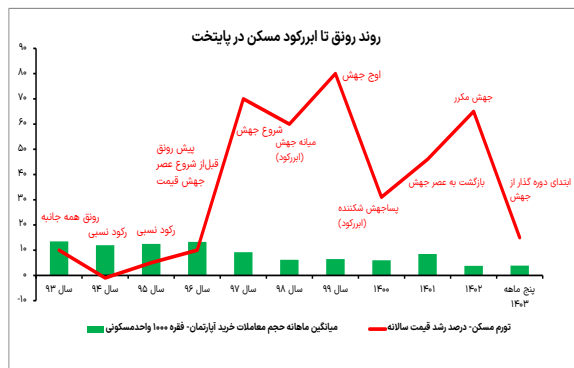
دهه ۸۰ قیمت واقعی ۵۹ درصد رشد کرد

دهه ۹۰ اما قیمت واقعی ۱۲۰ درصد جهش کرد

تغییرات قیمت واقعی مسکن در تهران



نرخ رشد واقعی قیمت مسکن (حذف اثر تورم عمومی از تورم اسمی مسکن)

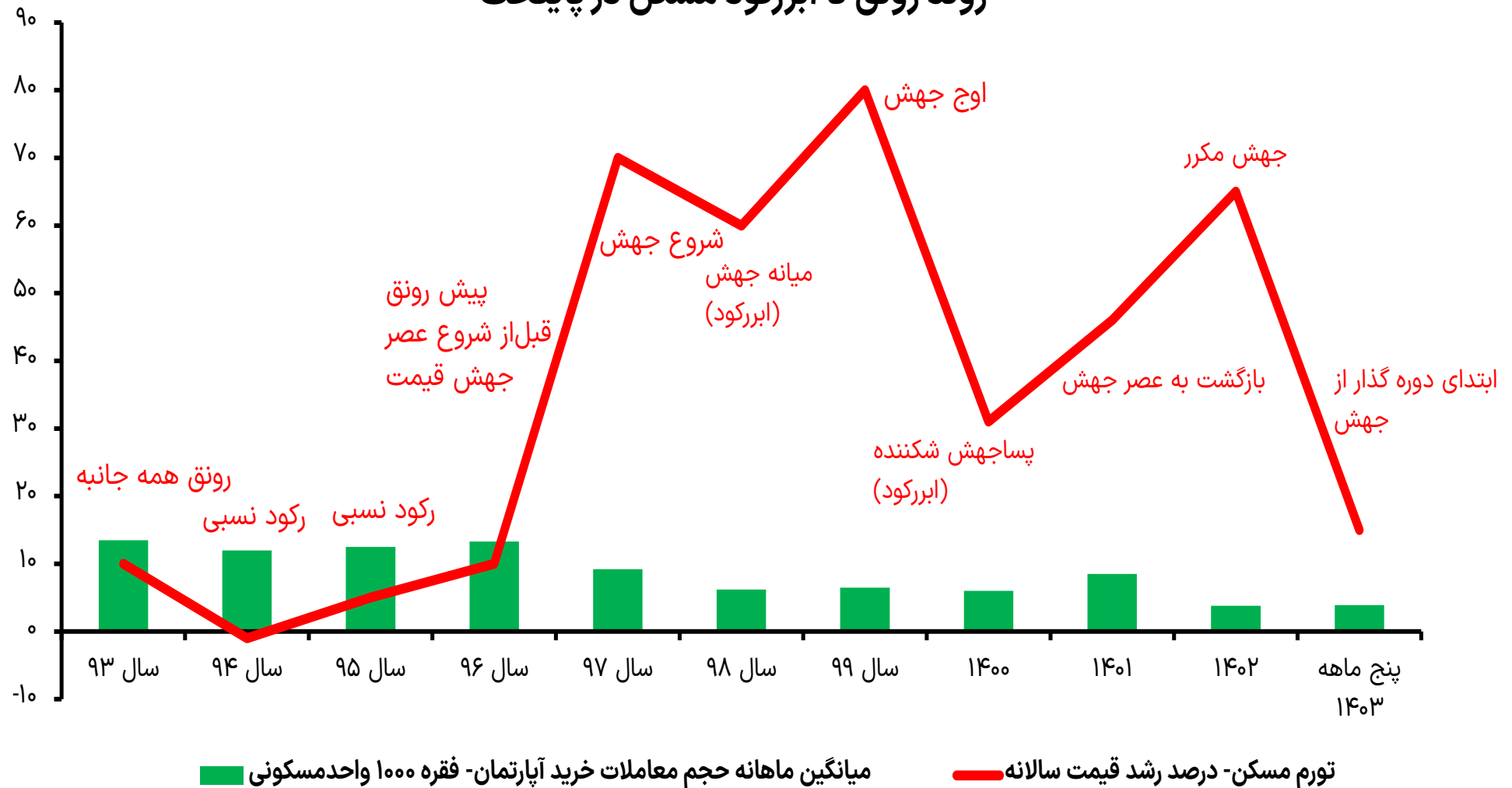


« در همه سال‌های دور و نزدیک گذشته، «نیروی بنیادین» رشد قیمت مسکن «نقدینگی» بوده و هست اما در ۶ سال اخیر این نیرو، خیلی «حرکت شدیدی در مسیر رشد» نداشته که بخواهد این جهش را درست کند؛ ۲۹ درصد متوسط در مقایسه با ۲۷ درصد تاریخی

«رشد تاریخی قیمت واقعی بخاطر «ریسک خروج از برجام» بود که اول «در بازار دلار تخلیه شد»

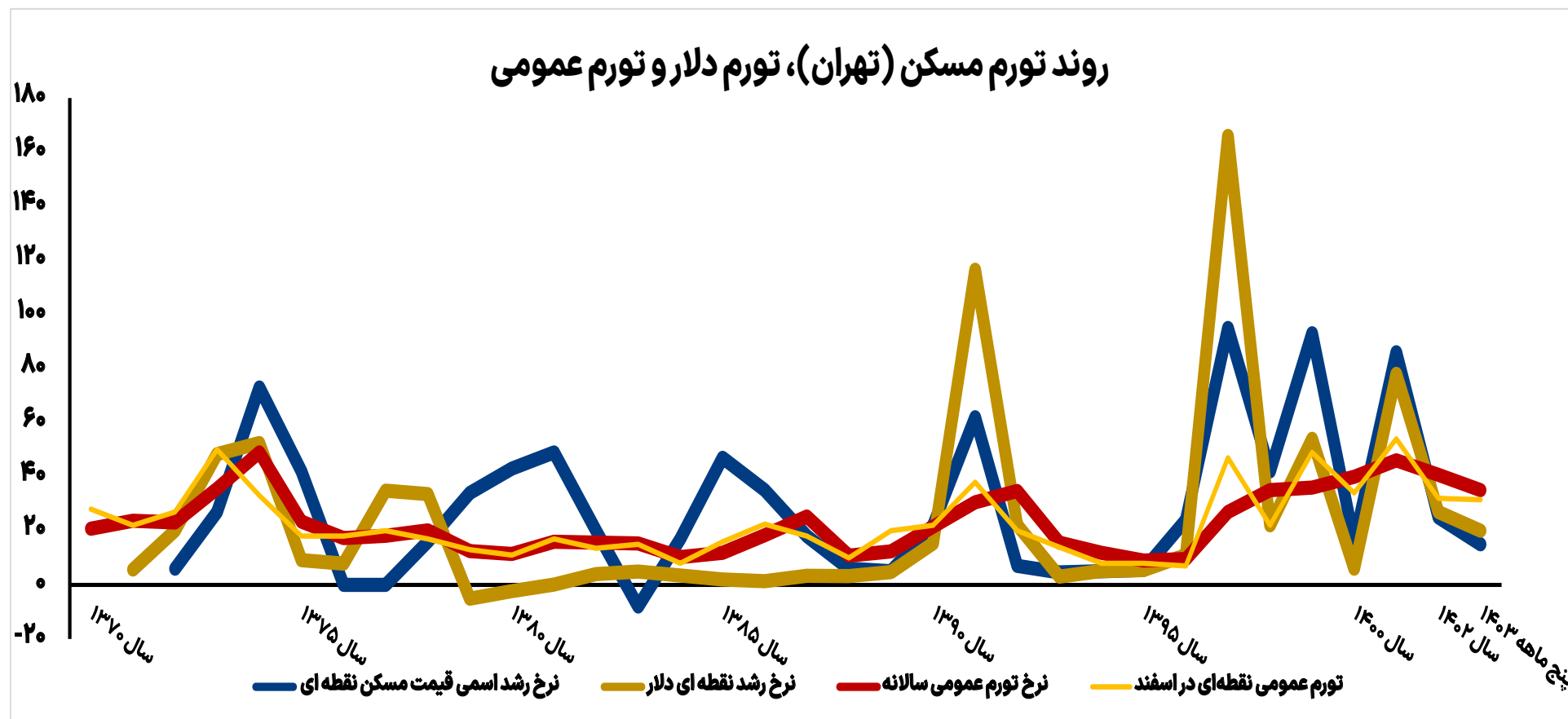
- شروع جهش قیمت مسکن مصادف شد با خروج از برجام (سال ۹۷)؛ ۷۰ درصد
- _ قیمت واقعی در سه سال به اندازه یک دهه رشد می‌کند
- سال ۹۷ قیمت مسکن می‌توانست حداکثر ۴۰ درصد رشد کند
- سال ۱۴۰۰ با «پایان ترامپ»، تورم اسمی مسکن شد ۳۰ درصد و قیمت واقعی منفی ۸ درصد
- بازار مسکن از ۹۷ به بعد، «دلار را تعقیب کرد»

روند رونق تا ابررکود مسکن در پایتخت

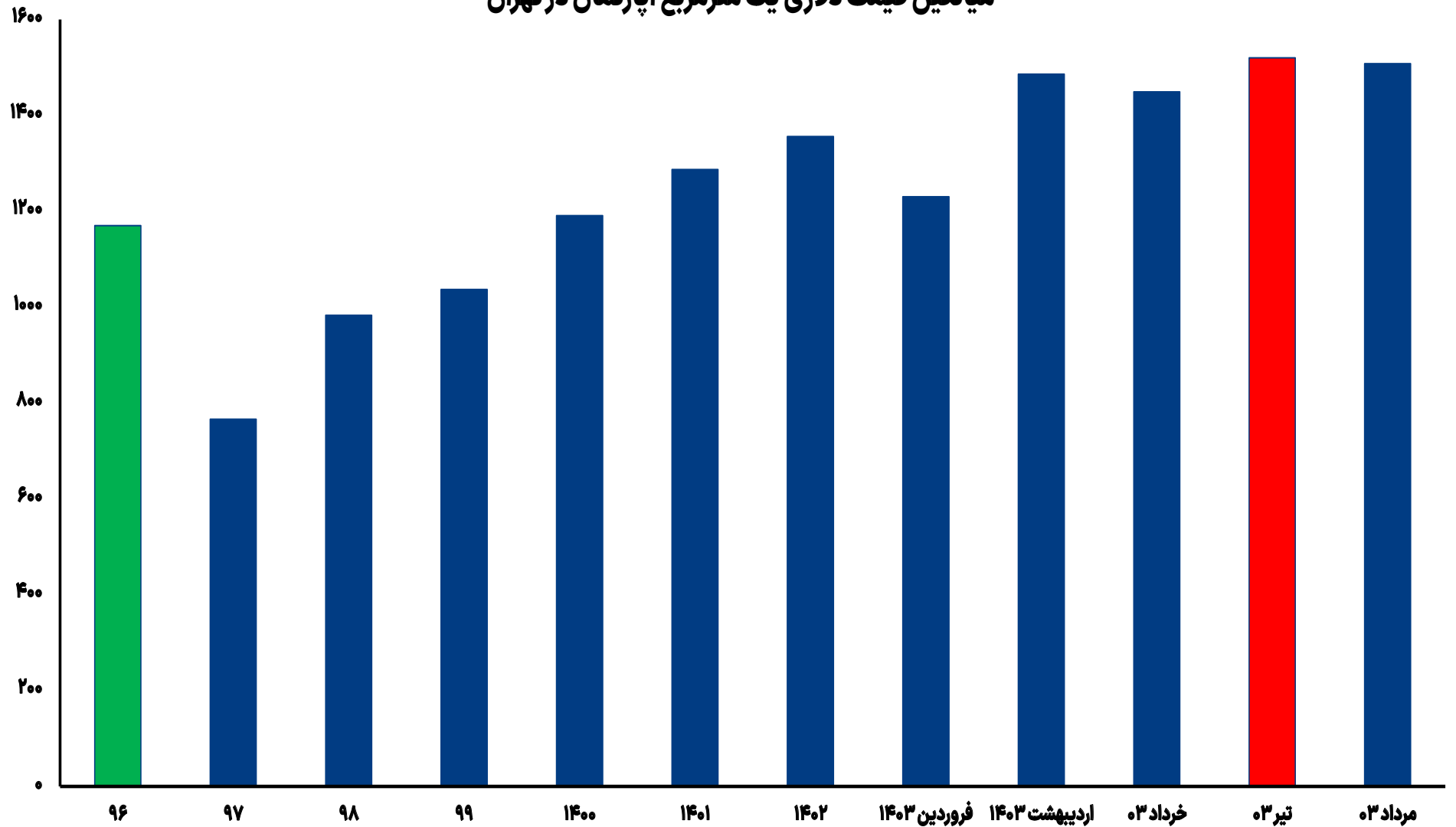


اثر مستقیم و غیرمستقیم جهش دلار روی معادلات بازار مسکن و ساختمان (نااطمینانی، ورود به امن‌ترین پناهگاه سرمایه، گران شدن مصالح و ...)

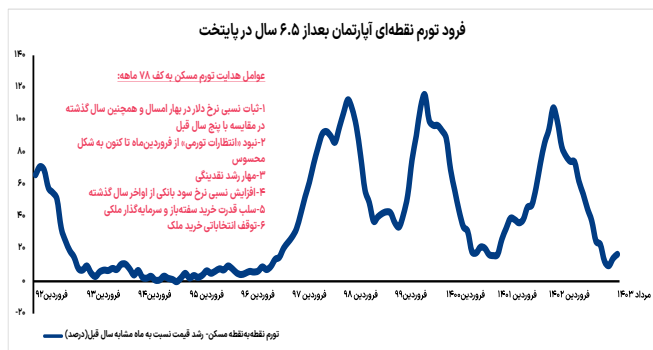
روند معنادار قیمت دلاری یک مترمربع مسکن؛ در ۹۶ بود ۱۱۷۰ دلار، در ۹۷ شد ۷۶۶ دلار، سپس بالا رفت قیمت دلاری مسکن در خرداد ۱۴۰۲ بخاطر «برزخ اوضاع» و «موانع سرمایه‌گذاری دلاری»، شد ۱۶۰۰ دلار است



میانگین قیمت دلاری یک مترمربع آپارتمان در تهران



« ما اهالی صنعت ساختمان «الان کجا هستیم؟»



-مشخص شد از ۹۷ تا کنون، موتور «ابزرکود ابرتورمی» در هر دو بازار مسکن و ساختمان، «ریسک‌های عمدتاً غیراقتصادی» بودند

الان بازار مسکن در فاز «گذار از جهش» است؛ بازگشت قیمت‌ها به سطح نامتعارف، توقف خرید سرمایه‌ای و ...

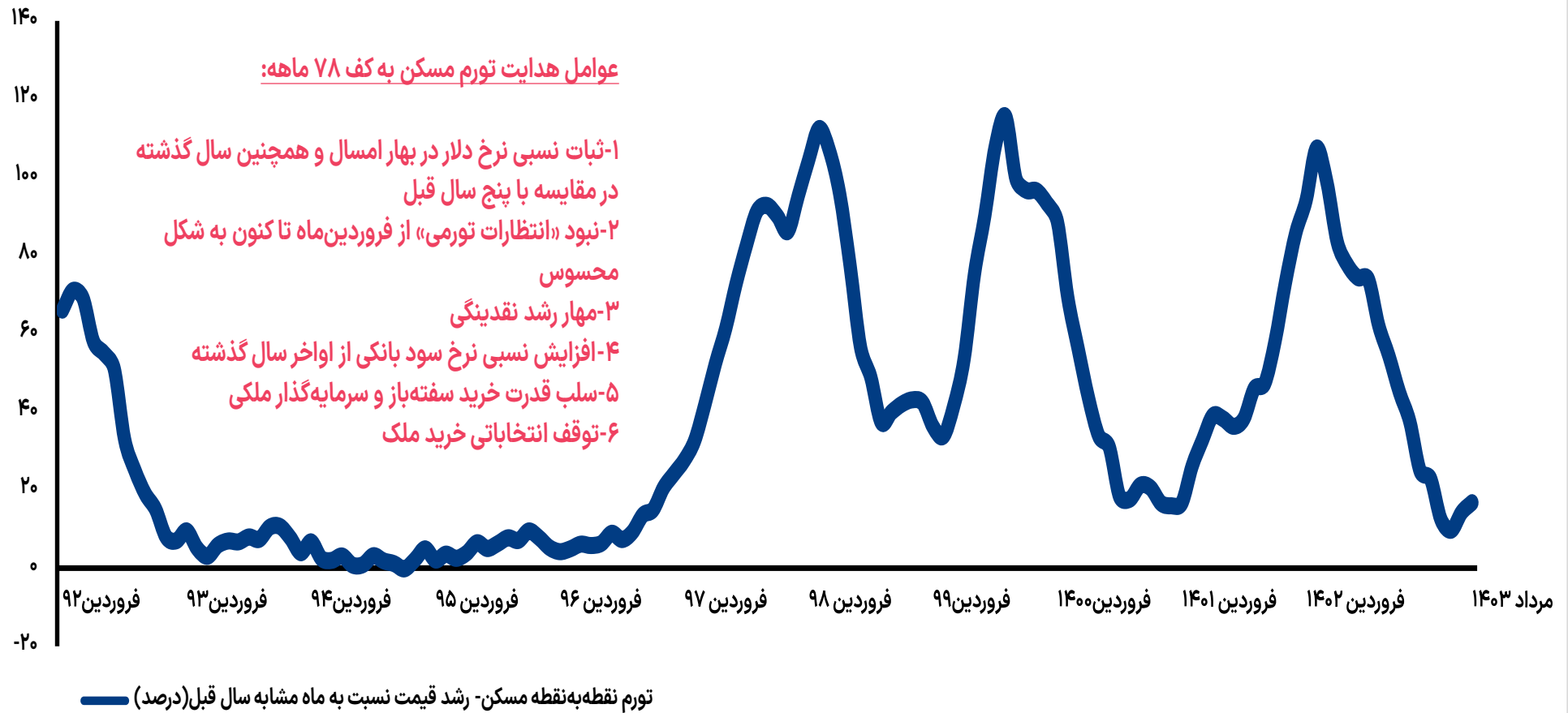
-تورم مسکن در ۱۴۰۳ شد ۱۵ درصد؛ یعنی «یک چهارم» عصر جهش

-قیمت واقعی مسکن در ۱۴۰۳ به میزان «۴ درصد افت کرده است»

-P به R از عدد ۳۲ در سال ۹۹ شده عدد ۲۰؛ باید تا ۱۵ کاهش یابد

-قیمت دلاری مسکن پایین‌تر از ۱۴۰۲ اما تا سطح متعارف، هر مترمربع ۴۰۰ دلار فاصله دارد

فرود تورم نقطه‌ای آپارتمان بعد از ۶.۵ سال در پایتخت



« بخش مسکن و ساختمان به کجا می‌رود؟

-باید ببینیم «بازیگردانان» بازار مسکن و ساختمان، چه سناریوهایی را برای ما رقم خواهند شد

« رشد نقدینگی؛ از «سقف نزدیک به ۴۰ درصد» آمده است به ۲۰ تا ۲۷ درصد در ماه‌های اخیر؛ پس «شرایط مثل قبل نیست»

« ریسک سیاسی «ترامپ ۲»؛ اگر شبیه «ترامپ ۱» باشد، اثر فزاینده روی قیمت مسکن، اثر کاهنده روی ساخت و ساز

« ریسک سیاسی «جنگ و تنش»؛ اثر کاهنده روی قیمت مسکن، اثر کاهنده روی ساخت و ساز

« سیاست‌های اقتصادی؛ کاهش تورم، کاهش دخالت دولت در بازار سرمایه و فضای تولید (قیمت دستوری) و بهبود فضای کسب و کار می‌تواند «توجهات سرمایه‌گذاران از بازار ملک را کم کند»

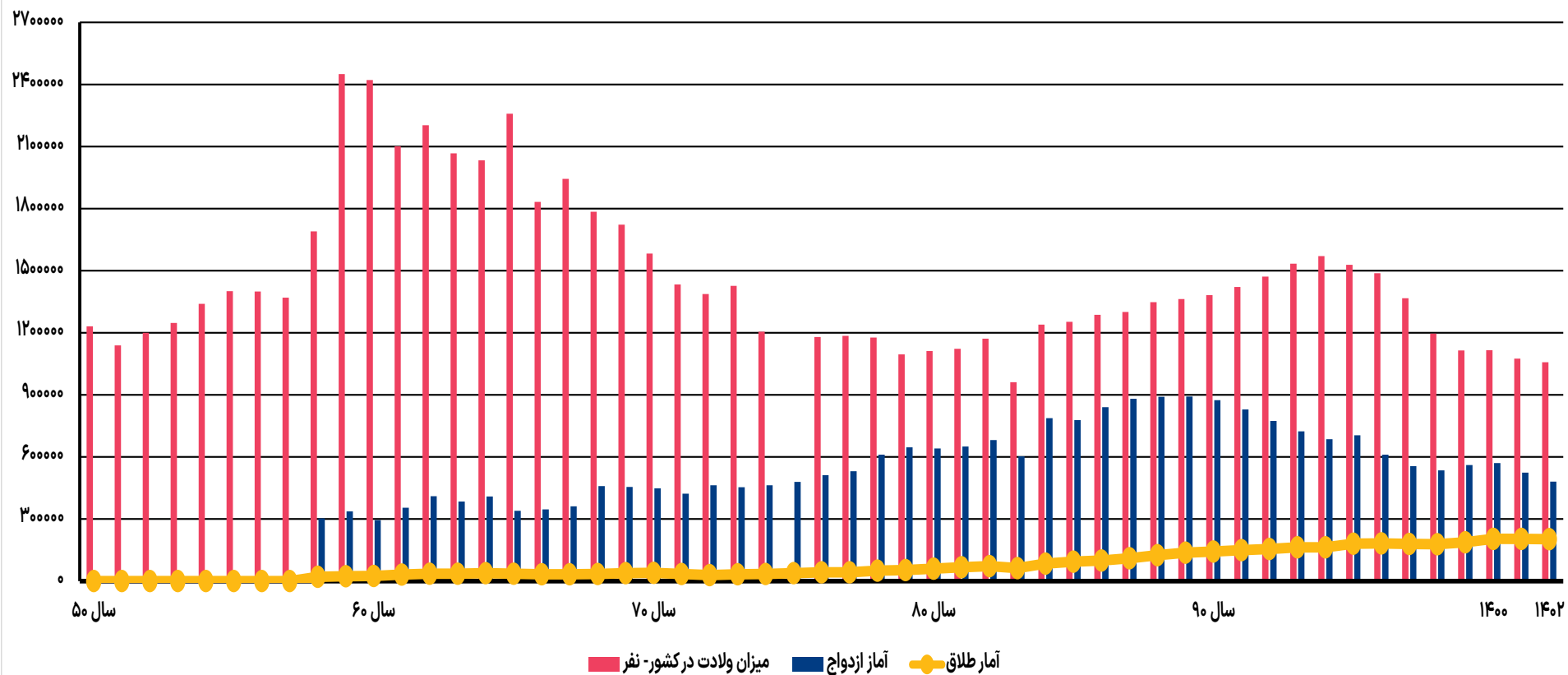
«چهار سناریوی «مسکن با ترامپ ۲»»

- سناریوی اول: شبیه ۹۷ تا ۹۹، در این صورت همه بازارهای دارایی با التهاب روبرو می‌شود
- سناریوی دوم: رفع هر دو ریسک، بازار مسکن شبیه سال ۱۴۰۰ می‌شود یعنی سقوط تورم مسکن و «عبور کامل و قطعی از رکود تورمی»
- سناریوی سوم: دوره برزخ، مذاکرات شروع شود، در این صورت «بازار ملک» مقصد اصلی سرمایه‌گذاران می‌شود چون احتمال کاهش ناگهانی قیمت دلار و ... بوجود می‌آید؛ شبیه ۱۴۰۱
- سناریوی چهارم: پررنگ‌تر شدن «ریسک تنش در منطقه و افزایش آن»، فاز مسکن از دلار جدا می‌شود، مثل فروردین امسال که دلار یک ماه ۱۰ درصد جهش کرد اما تورم مسکن «صفر» بود و قیمت دلاری مسکن شد ۱۲۳۰ دلار
- مسکن در صورت شدت ریسک ترامپی، از حرکت دلار تبعیت می‌کند
- مسکن در صورت شدت ریسک جنگ، متفاوت از دلار حرکت می‌کند

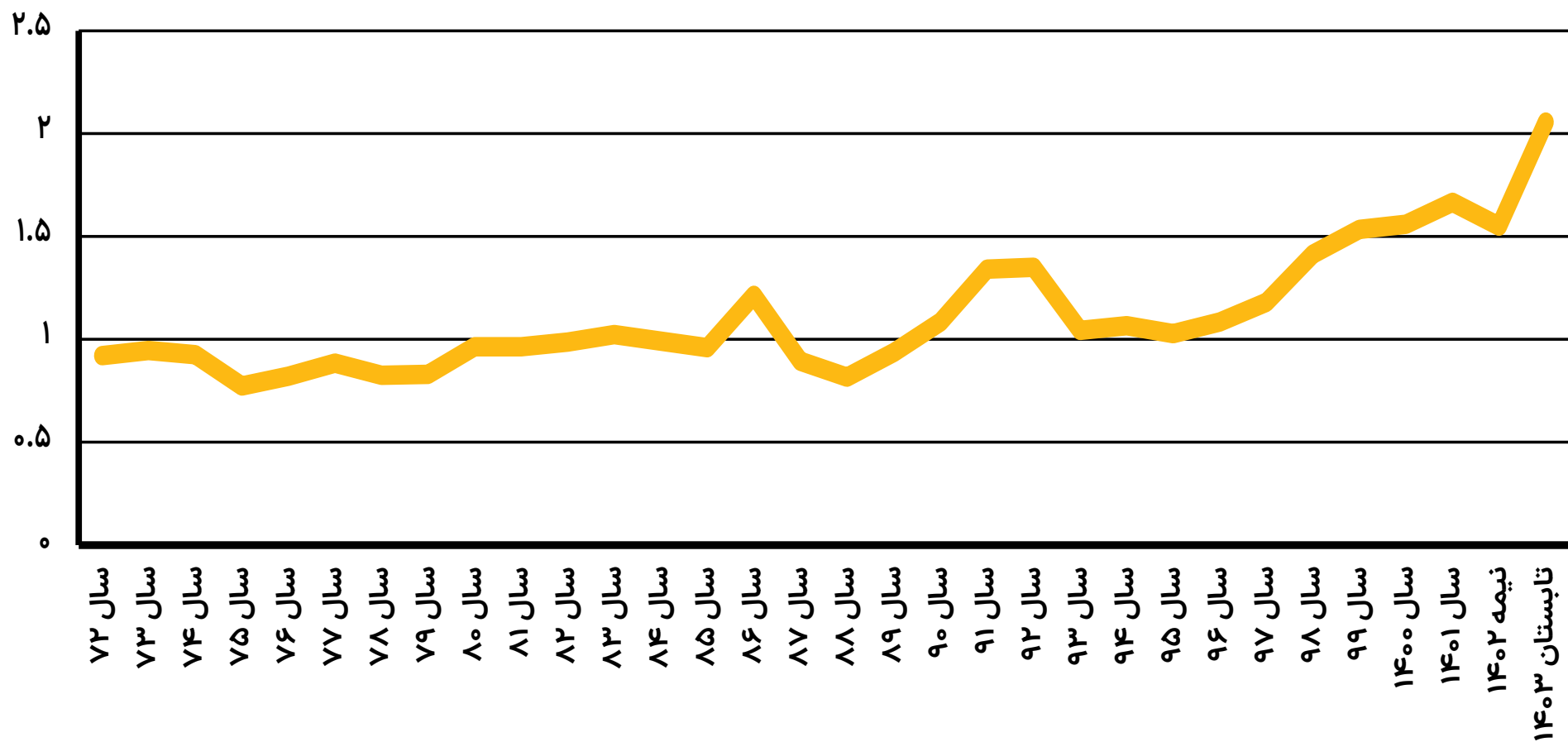
« فرصت‌سازی از تهدید

- شرکت‌های ساختمانی و توسعه‌گرها، می‌توانند «رویش» بازار ساختمان در عصر جدید باشند و سازنده‌های جزئی به لحاظ سابقه، برند، ظرفیت مالی و ... «ریزش».
- تاب‌آوری گروه اول در عصر بحرانی اخیر، بیشتر از دوم بود
- تجربه‌اندوزی گروه اول، بیشتر و دقیق‌تر بود
- گروه اول امکان خرید اعتباری دارد، امکان پیش‌فروش دارد

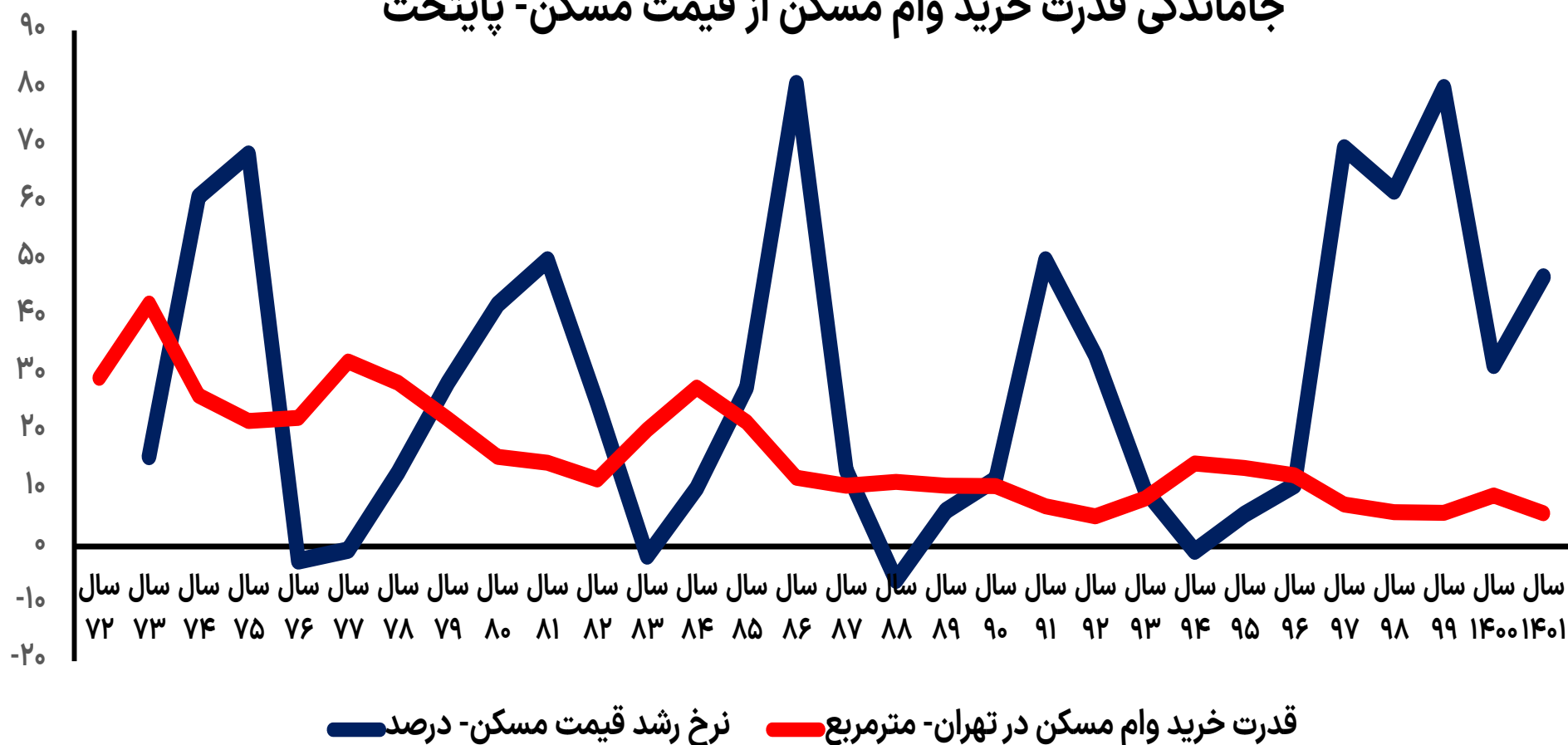
رشد ورود «تقاضای جدید» به بازار با فاکتورهای ازدوجها و طلاقها



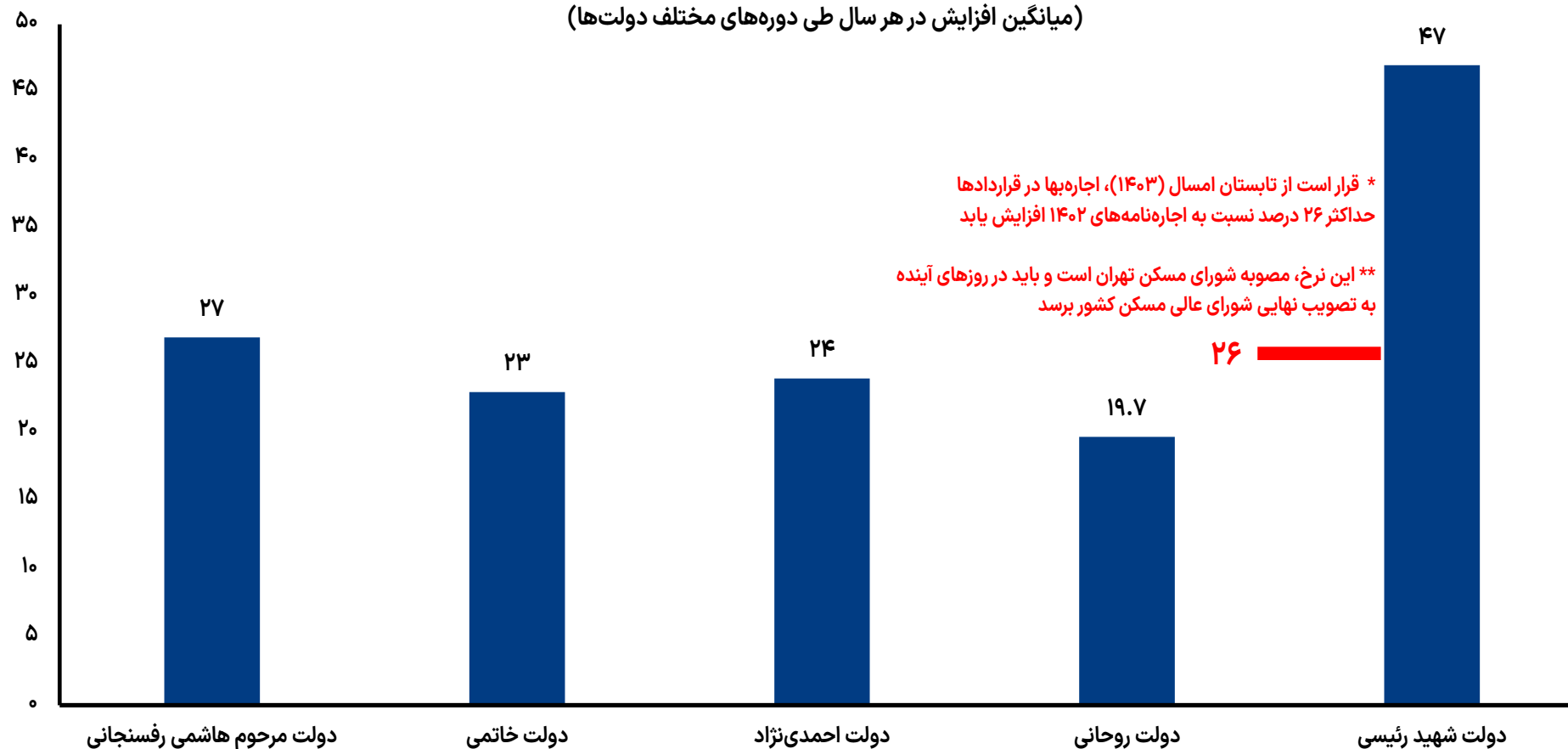
نسبت قیمت زمین به مسکن در تهران



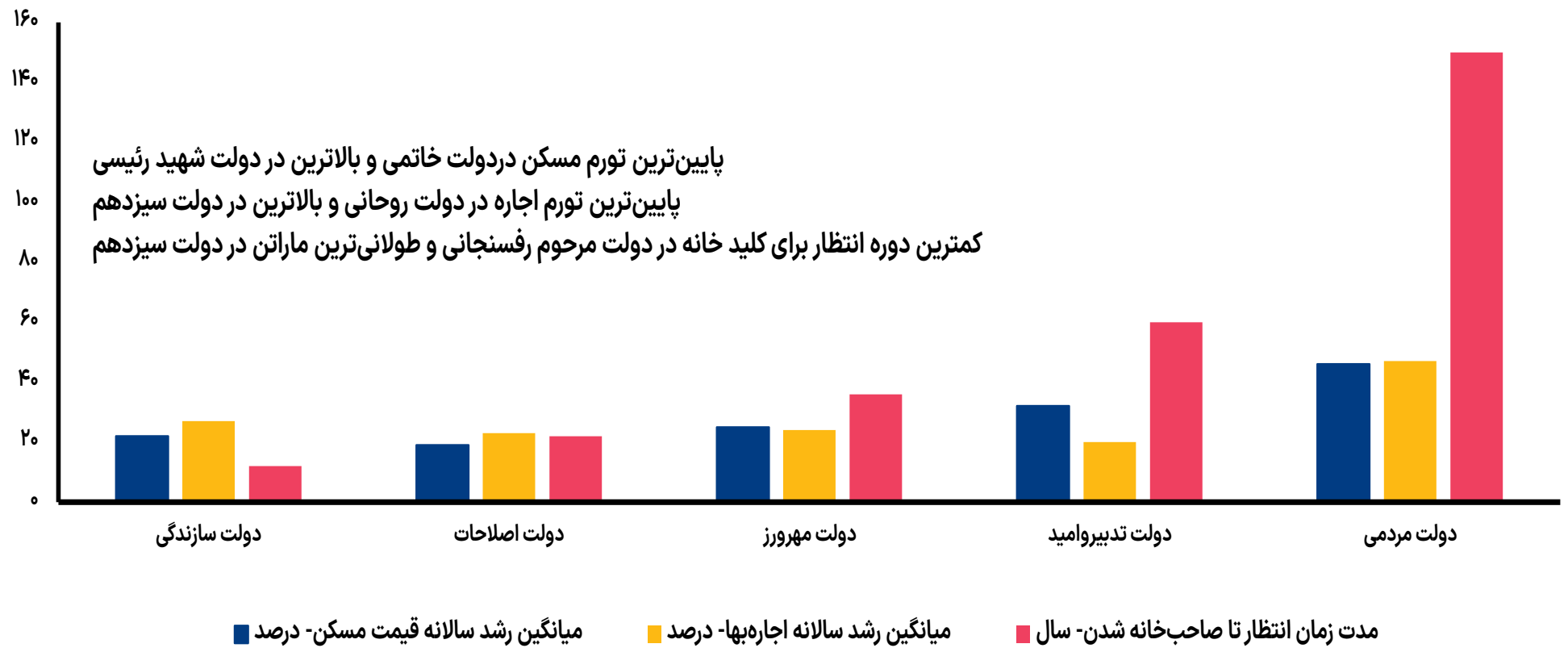
جاماندگی قدرت خرید وام مسکن از قیمت مسکن - پایتخت



رشد رشد سالانه اجاره‌بها طی ۳۳ سال در تهران (میانگین افزایش در هر سال طی دوره‌های مختلف دولت‌ها)



احوال خانه‌اولی‌ها و مستاجرها در دولت‌های مختلف



پایان