



سرمایه‌گذاری هوشمندانه در بازار املاک و مستغلات

گزارش تحلیلی ده ساله بازار مسکن

بهمن ۱۳۹۱ تا بهمن ۱۴۰۱

شرکت مدیریت سرمایه دایموند

تهیه شده در واحد کارگزاری املاک و مستغلات دایموند

فهرست

شماره صفحه	عنوان
۲	اهمیت بازار املاک و مستغلات در ایران و جهان
۳	آیا بازار مسکن همواره بهترین بازار سرمایه گذاری بوده؟
۴	قیمت دلاری مسکن: ثبات با زبان دلار!
۵	زمین و بنای کلنگی در تهران رو به اتمام است؟
۶	آیا قیمت مسکن حباب دارد؟
۷	آیا رنگ ماه‌های سال در بازار مسکن متفاوت است؟
۸	کمترین رشد قیمت مسکن در شهر تهران!
۹	قیمت مسکن تهران در مقایسه با شهرهای بزرگ ایرانی‌نشین خارجی
۱۰	۵۵ سال انتظار برای خرید آپارتمان ۷۵ متری!
۱۱	آیا قیمت مسکن در مناطق مختلف تهران به یک اندازه رشد کرده؟
۱۲	جواز ساخت عامل تعیین کننده در قیمت مسکن
۱۳	قیمت مسکن ارزان خواهد شد یا نه؟
۱۴	تحلیل پایانی
۱۵	مزیت دایموند در حوزه املاک و مستغلات
۱۶	لیست خدمات شش‌گانه دایموند

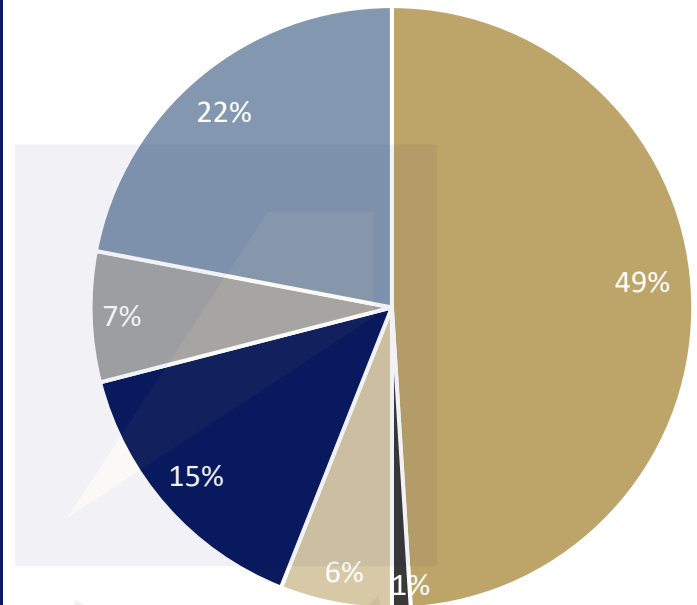
اهمیت بازار املاک و مستغلات در ایران و جهان

ارزش املاک و مستغلات مسکونی در سطح دنیا حدود ۵۰ درصد ارزش سرمایه موجود تخمین زده می‌شود که با افزودن املاک اداری و تجاری، این درصد به نزدیک ۶۰ درصد می‌رسد.

ارزش املاک مسکونی در ایران حداقل ۵ برابر حجم کل نقدینگی کشور معادل ۳۰ هزار همت برآورد می‌شود. مقایسه این عدد با ارزش سایر بازارها نشان می‌دهد که سهم املاک از کل داراییها در ایران بیشتر از میزان جهانی است و به طور تخمینی بالاتر از ۷۰ درصد است.

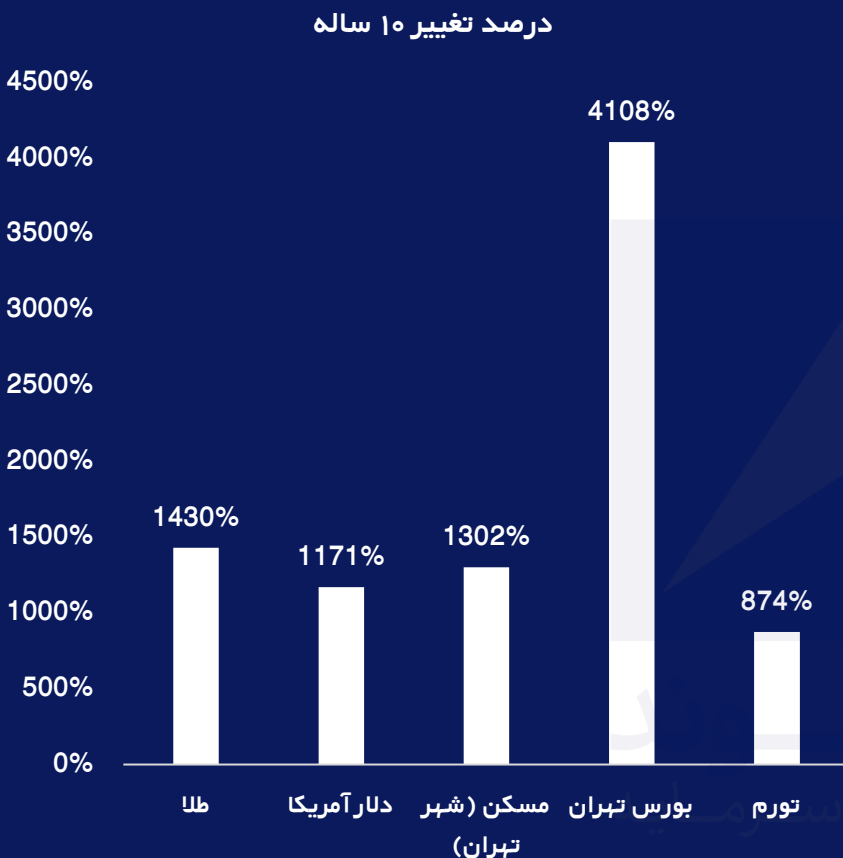
به گزارش فوربس (Forbes) مردم ایران در لیست میلیونرهای دنیا در رده چهاردهم قرار دارند. طبق آنالیز انجام شده ۲۵۰ هزار نفر میلیونر در ایران وجود دارد. (افراد با دارایی بالاتر از یک میلیون دلار) رده چهاردهم میلیونرها برای ایران که از نظر GDP در بین ۳۰ کشور اول دنیا هم نیست عجیب به نظر می‌رسد. جواب این است: سهم املاک در داراییهای ایرانیان بیشتر از میانگین جهانی بوده و از این رو اهمیت املاک و مستغلات در ایران بالاتر از میانگین جهانی است.

- املاک و مستغلات جهانی
- زمین‌های کشاورزی و جنگل
- املاک و مستغلات تجاری و اداری
- طلا
- حقوق صاحبان سهام
- اوراق بدهی



دایموند
مدیریت سرمایه

آیا بازار مسکن همواره بهترین بازار سرمایه‌گذاری بوده؟



قیمت مسکن در ده سال گذشته بیشتر از نرخ تورم و قیمت دلار رشد کرده و از این بابت ابزار مناسبی برای حفظ ارزش پول در مقابل تورم و کاهش ارزش ریال بوده است.

از طرف دیگر بازار بورس به شکل قابل توجهی بیشتر از بازار مسکن رشد قیمتی داشته است.

رشد شاخص بورس تهران در دهه ۱۳۸۱ تا ۱۳۹۱ تقریباً به اندازه رشد مسکن بوده ولی در ده سال گذشته بیشتر از سه برابر بازار مسکن رشد داشته که احتمال تکرار این موضوع در سالهای آینده بالا نیست.

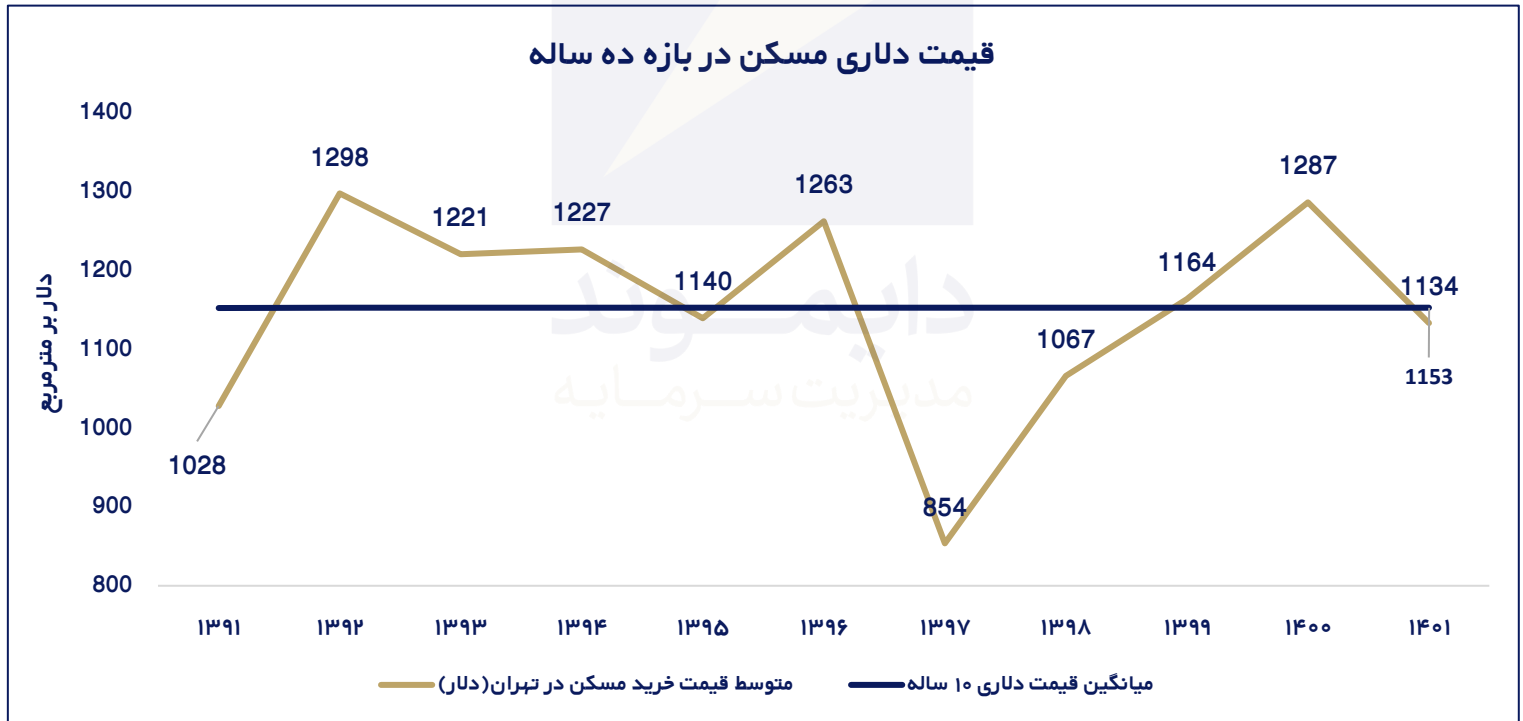
در ده سال گذشته، رشد قیمت مسکن در مناطق غیر شهری، و شهرهای خارج از تهران بیشتر از شهر تهران بوده ولی چون اطلاعات منسجمی در این خصوص وجود ندارد، قیمت شهر تهران مبنای مقایسه قرار گرفته است.

سال	گرم طلا ۱۸ عیار (ریال)	دلار آمریکا (ریال)	متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در تهران (ریال)	شاخص کل بورس تهران	شاخص کل تورم
۱۳۹۱	۱,۳۷۰,۰۰۰	۳۵,۰۰۰	۳۵,۹۸۹,۰۰۰	۳۷,۵۰۰	۶۰
۱۴۰۱	۲۰,۹۶۵,۰۰۰	۴۴۵,۰۰۰	۵۰۴,۴۷۰,۰۰۰	۱,۵۷۸,۱۰۲	۵۸۷

قیمت دلاری مسکن: ثبات با زبان دلار!

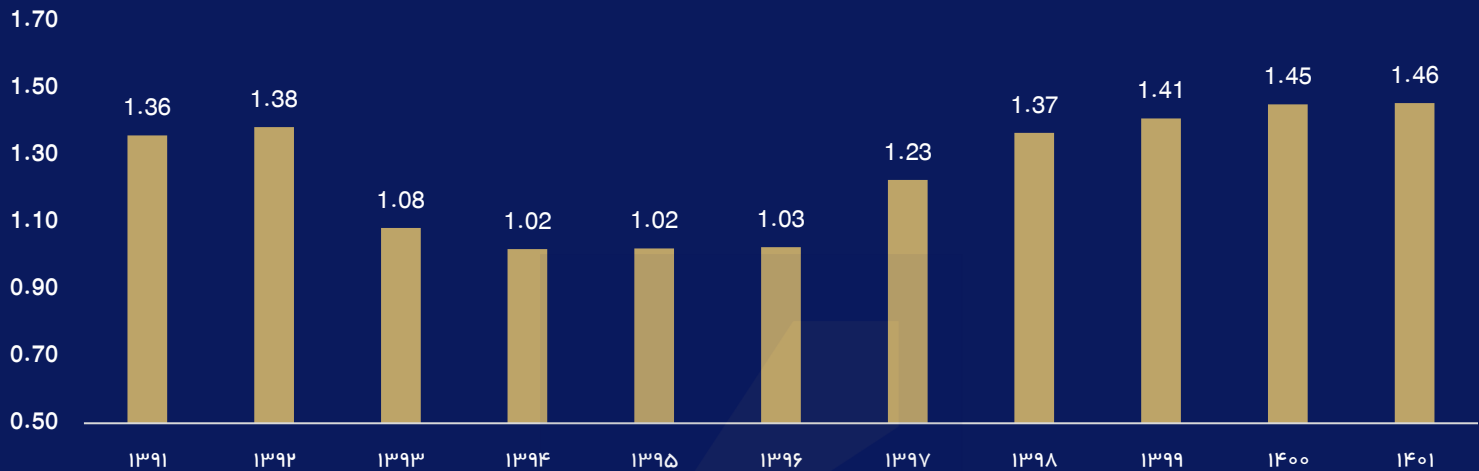
● قیمت ریالی مسکن در ده سال گذشته تقریباً ۱۳ برابر شده که بخش عمده‌ای از این افزایش به دلیل کاهش ارزش ریال بوده است.

● رشد قیمت دلاری آپارتمان در شهر تهران، در طی ده سال گذشته تنها ۱۲ درصد بوده است. میانگین قیمت دلاری هر متر مربع آپارتمان در شهر تهران در حدود ۱۲۰۰ دلار نوسان داشته از این رو مسکن بعنوان سپر خوبی در مقابل افت ارزش ریال عمل کرده است.



زمین و بنای کلنگی در تهران رو به اتمام است؟

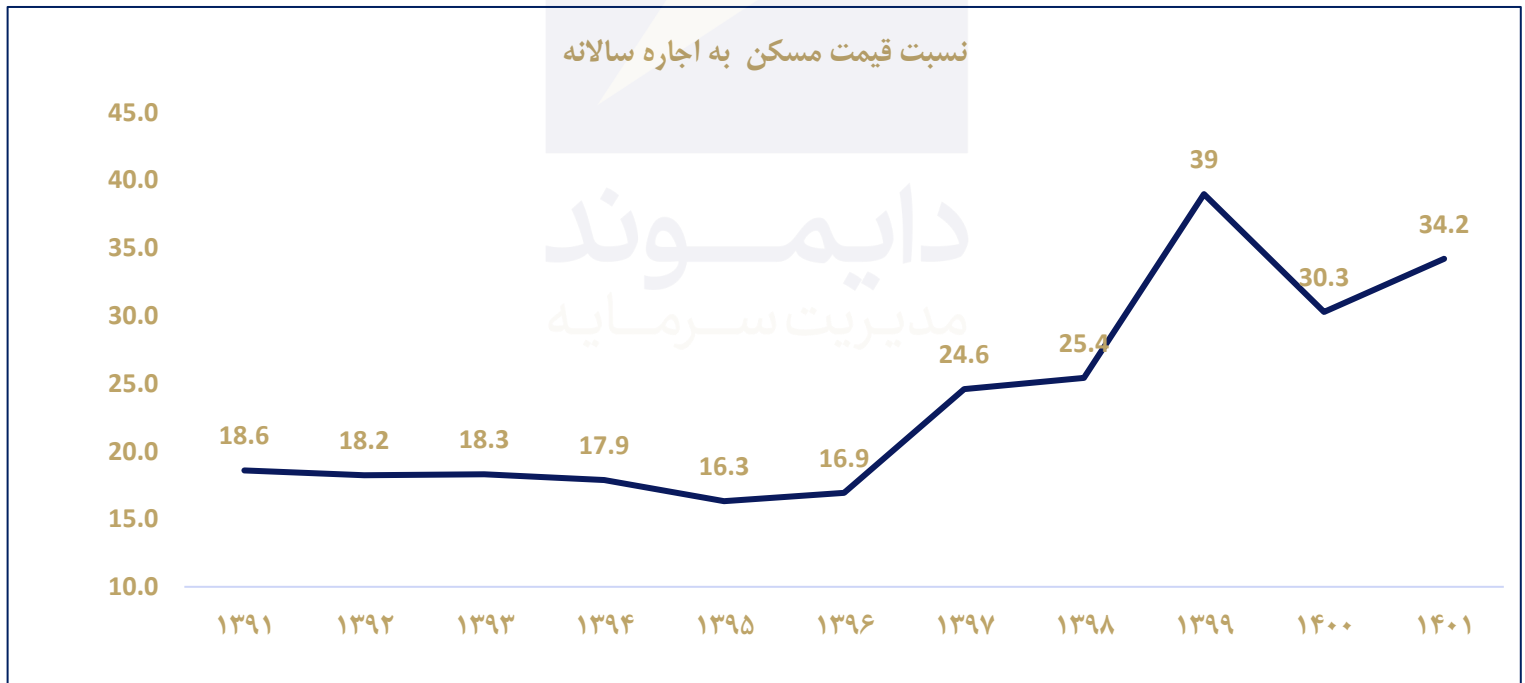
نسبت قیمت زمین به آپارتمان



- رشد قیمت زمین و بنای کلنگی طی ده سال گذشته نوسانی بوده ولی در پنج سال گذشته همواره قیمت زمین بیشتر از آپارتمان رشد کرده است.
- در زمان تهیه این گزارش، قیمت هر متر مربع زمین و بنای کلنگی در شهر تهران به نزدیک یک و نیم برابر قیمت آپارتمان مسکونی رسیده است.
- حجم بالای ساخت و ساز در دهه هشتاد و نود با توجه به عمر مفید حدود ۵۰ سال بناهای احداثی در این دوره، تعداد پلاکهای با بنای کلنگی یا فاقد بنا را کاهش داده و عامل فزونی تقاضا بر عرضه باعث رشد بیشتر قیمت زمین و بنای کلنگی در شهر تهران شده که به نظر می‌رسد تحت تاثیر همین عامل شیب نسبت زمین به آپارتمان همچنان صعودی باشد.

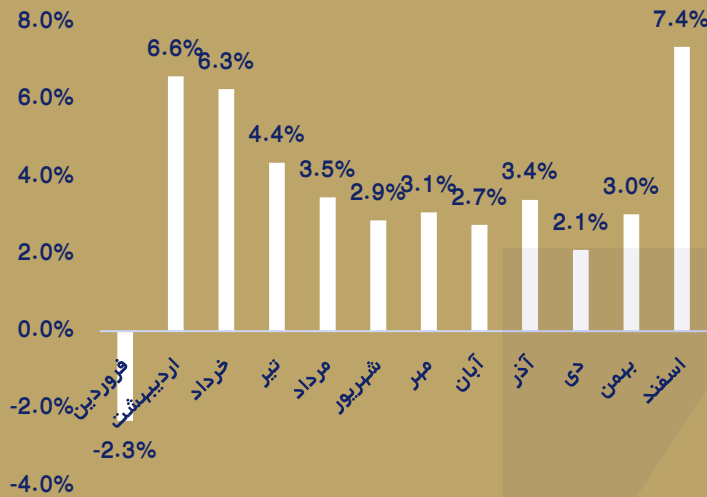
آیا قیمت مسکن حباب دارد؟

• یکی از شاخص‌هایی که بعنوان بررسی حباب قیمت مسکن استفاده می‌شود، نسبت قیمت هر متر مربع مسکن به اجاره سالانه است که معمولا در مورد املاک مسکونی محاسبه می‌شود. اگر بخواهیم صرفا به این شاخص اتکا کنیم می‌توان اینگونه استدلال کرد که با توجه به اینکه این شاخص از عدد ۱۸/۶ در سال ۱۳۹۱ به عدد ۳۴/۲ در سال ۱۴۰۱ افزایش یافته و تقریبا دوبرابر شده، پس قیمت مسکن حباب بزرگی دارد. ولی بررسی شواهد دیگری از قبیل قیمت دلاری مسکن این موضوع را تایید نمی‌کند. هر چند تحلیل قیمت مسکن و نرخ اجاره، صرفا وابسته به یک یا دو متغیر نیست، ولی در یک تحلیل کلان افزایش شاخص قیمت به اجاره را می‌توان به عدم رشد نرخ اجاره به دلیل کاهش قدرت پرداخت مستاجرین مرتبط دانست.



آیا رنگ ماه‌های سال در بازار مسکن متفاوت است؟

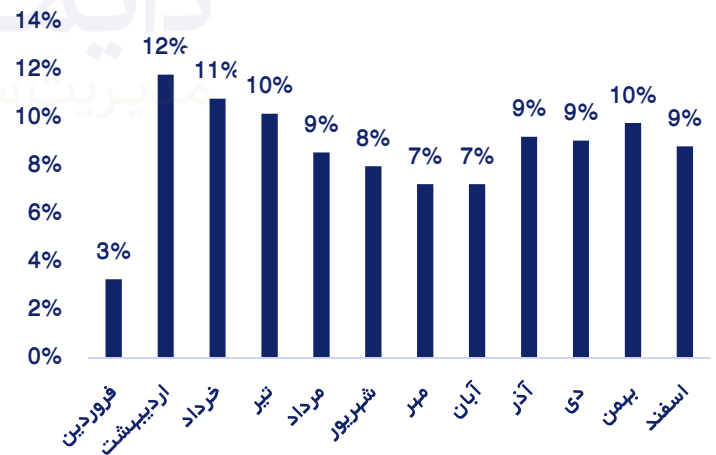
میانگین ۶ ساله تورم ماه‌ها



با بررسی نرخ تورم ماهانه مسکن در سال‌های گذشته مشخص می‌شود که به طور معمول در سه ماه **اسفند**، **اردیبهشت** و **خرداد** نرخ تورم بیشتر از ماه‌های دیگر سال بوده است. نکته جالب این است که **فروردین** تحت تاثیر نیمه تعطیل بودن این ماه همواره قیمت مسکن نسبت به اسفند سال قبل کاهش داشته است.

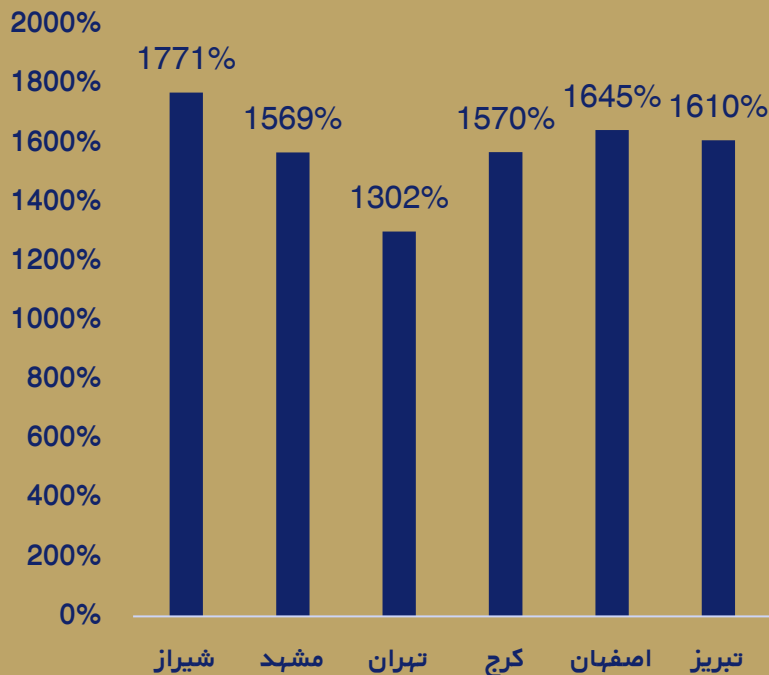
تعداد معاملات مسکن شاخص رونق و رکود بازار مسکن است. هر چند دوره‌های رونق و رکود دارای دوره‌های نسبتاً طولانی است ولی بررسی داده‌های آماری نشان می‌دهد که به طور معمول حجم معاملات در **اردیبهشت**، **خرداد**، **تیر** و **بهمن** ماه بیشتر از ماه‌های دیگر بوده است.

میانگین ماهانه معاملات شهر تهران



کمترین رشد قیمت مسکن در شهر تهران!

درصد تغییر ده ساله کلانشهرها



بررسی رشد قیمت مسکن در بخش‌های مختلف کشور نشان می‌دهد که به طور میانگین، رشد قیمت املاک و مستغلات در عموم شهرها و مناطق غیر شهری بیشتر از تهران بوده است. شیراز بیشترین رشد قیمتی مسکن در سطح کلانشهرها را داشته و اصفهان و تبریز در رتبه‌های بعدی قرار دارند. تهران در این میان کمترین رشد را داشته که یکی از علل آن را می‌توان به تاثیر بالا بودن قیمت و کاهش قدرت خرید مردم این شهر مرتبط دانست.

علاوه بر مطلب فوق، طی ده سال اخیر قیمت املاک در برخی از مناطق غیر شهری چندین برابر مناطق شهری رشد داشته است. در این بین قیمت املاک در حواشی شهرهای بزرگ و شمال کشور که عمدتاً جهت ویلاسازی استفاده می‌شود بیشترین رشد را داشته است.

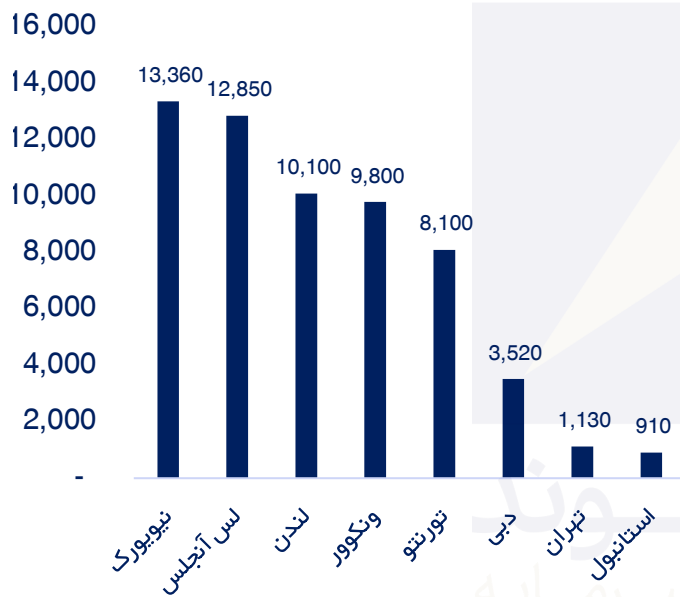
متوسط قیمت هر متر مربع مسکن در کلانشهرهای ایران (هزار ریال)

شهر	تهران	کرج	اصفهان	تبریز	مشهد	شیراز
سال/شهر	۳۵,۹۸۹	۱۱,۴۰۵	۱۳,۸۸۵	۱۰,۹۷۲	۱۰,۴۴۶	۱۰,۵۷۴
سال	۵۰۴,۴۷۰	۱۹۰,۴۹۸	۲۴۲,۳۱۲	۱۸۷,۶۲۱	۱۷۴,۳۸۶	۱۹۷,۸۸۸
درصد تغییر	۱,۳۰۲%	۱,۵۷۰%	۱,۶۴۵%	۱,۶۱۰%	۱,۵۶۹%	۱,۷۷۱%

قیمت مسکن تهران در مقایسه با شهرهای بزرگ ایرانی نشین خارجی

طبق آمارهای موجود، از حدود ۴ میلیون نفر ایرانی مقیم خارج از ایران، یک و نیم میلیون نفر مقیم آمریکا، ۵۰۰ هزار نفر مقیم کانادا، ۴۵۰ هزار نفر مقیم انگلیس، ۲۵۰ هزار نفر مقیم امارات و ۱۰۰ هزار نفر مقیم ترکیه هستند. در واقع ۷۰ درصد ایرانیان خارج از ایران مقیم این پنج کشور هستند.

قیمت دلاری شهرهای بزرگ



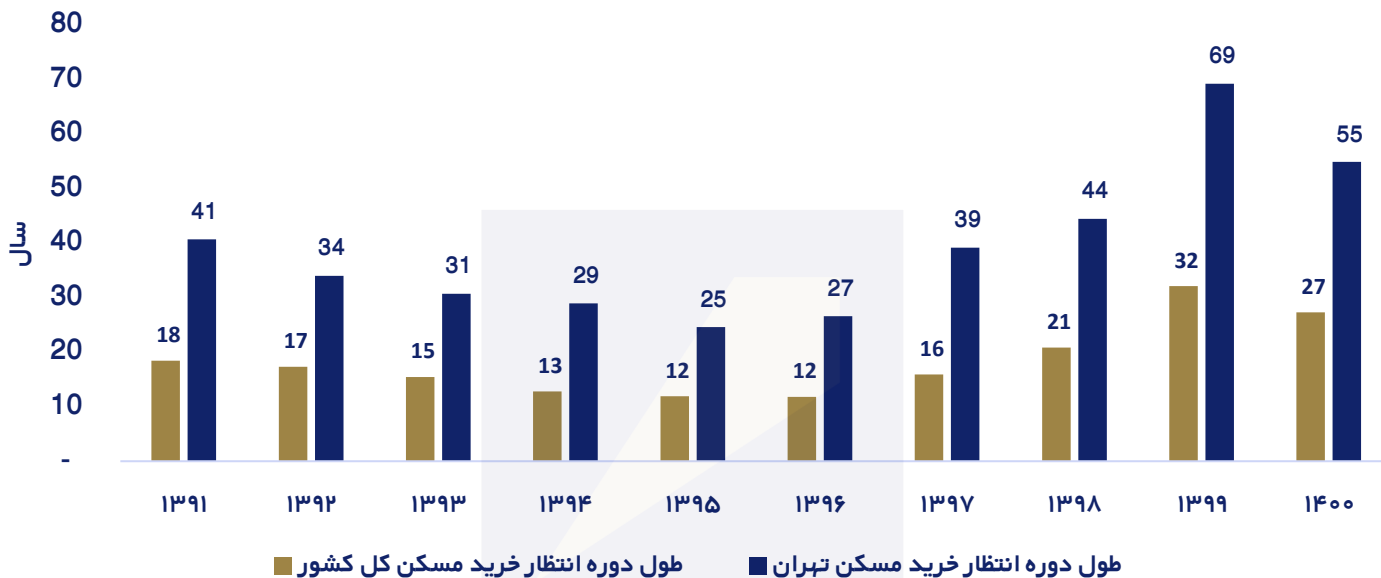
هر چند در برخی از مناطق تهران آپارتمان تا متری ۷۰۰۰ دلار هم عرضه می‌شود ولی بررسی متوسط قیمت آپارتمان مسکونی در تهران و شهرهای خارجی ایرانی‌نشین مذکور نشان می‌دهد که متوسط قیمت مسکن در تهران نسبتاً ارزان‌تر از شهرهای دیگر است، اما دو تفاوت عمده وجود دارد:

- قدرت خرید ساکنین تهران بسیار پایین‌تر از ساکنین این شهرهاست، به طور مثال هر چند قیمت مسکن در ونکوور به طور میانگین تقریباً ۹ برابر تهران است ولی میانگین درآمد شهروندان ونکوور حدود ۳۰ برابر تهرانی‌هاست.
- در شهرهای دیگر عمدتاً اختلاف قیمتی مناطق مختلف شهر بالا نیست در حالیکه این اختلاف در تهران بسیار بالاست.

نیویورک	لس آنجلس	لندن	ونکوور	تورنتو	دبی	تهران	استانبول	متوسط قیمت هر متر مربع (دلار)
۱۳,۳۶۰	۱۲,۸۵۰	۱۰,۱۰۰	۹,۸۰۰	۸,۱۰۰	۳,۵۲۰	۱,۱۳۰	۹۱۰	

۵۵ سال انتظار برای خرید آپارتمان ۷۵ متری!

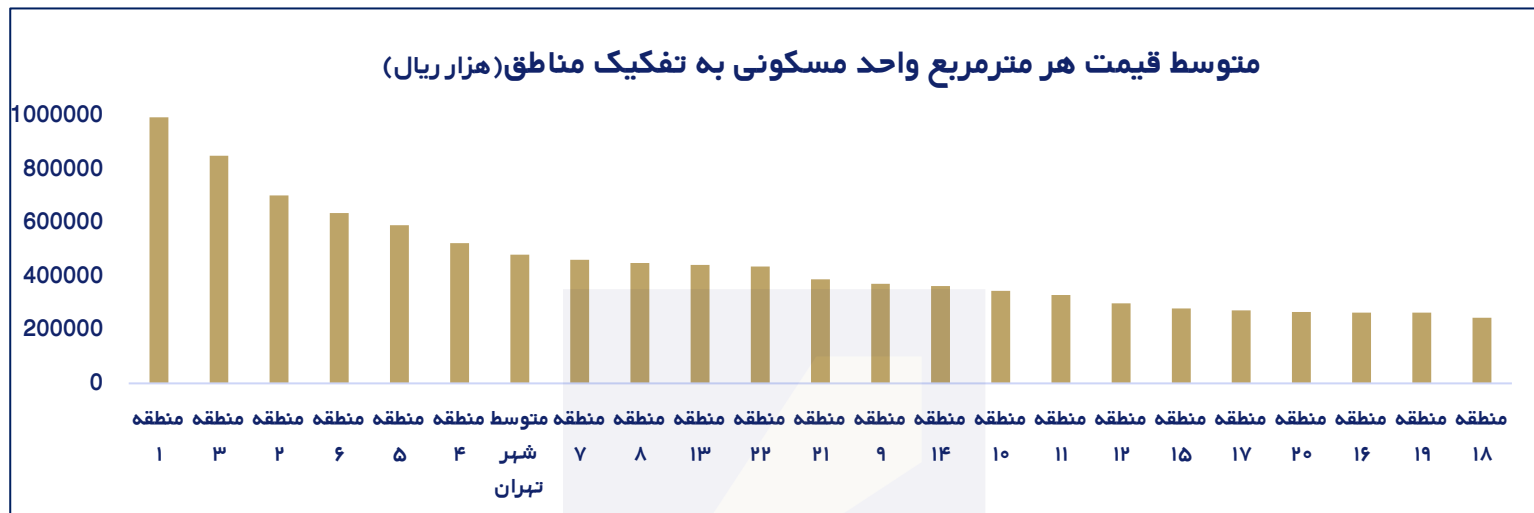
طول دوره‌ی انتظار خرید مسکن در تهران و کل کشور



در پایان سال ۱۴۰۰ یک شهروند تهرانی به طور متوسط باید ۵۵ سال پس‌انداز کند تا صاحب یک آپارتمان ۷۵ متری شود. میانگین این دوره در کل کشور ۲۷ سال است. در مدل محاسبه این دوره فرض شده که هر نفر ۳۰ درصد از حقوق خود را برای مسکن پس‌انداز می‌کند که خود این فرض نسبتاً خوش‌بینانه است و خرید خانه برای بخشی از طبقات جامعه تبدیل به رویا خواهد شد.

این موضوع علی‌رغم ایجاد مسائل اجتماعی خاص خود، بر بازار مسکن نیز اثرات مهمی خواهد گذاشت و به تدریج حجم سهم سرمایه‌های مبادلات مسکن نسبت به حجم مصرفی را افزایش خواهد داد از این رو علی‌رغم کاهش قدرت خرید بخش عمده‌ای از جامعه، وجه سرمایه‌های مسکن غالب خواهد شد.

آیا قیمت مسکن در مناطق مختلف تهران به یک اندازه رشد کرده؟



● منطقه یک و سه بالاترین قیمت و منطقه ۱۸ و ۱۹ پایین‌ترین قیمت مسکن را در بین مناطق تهران دارند.

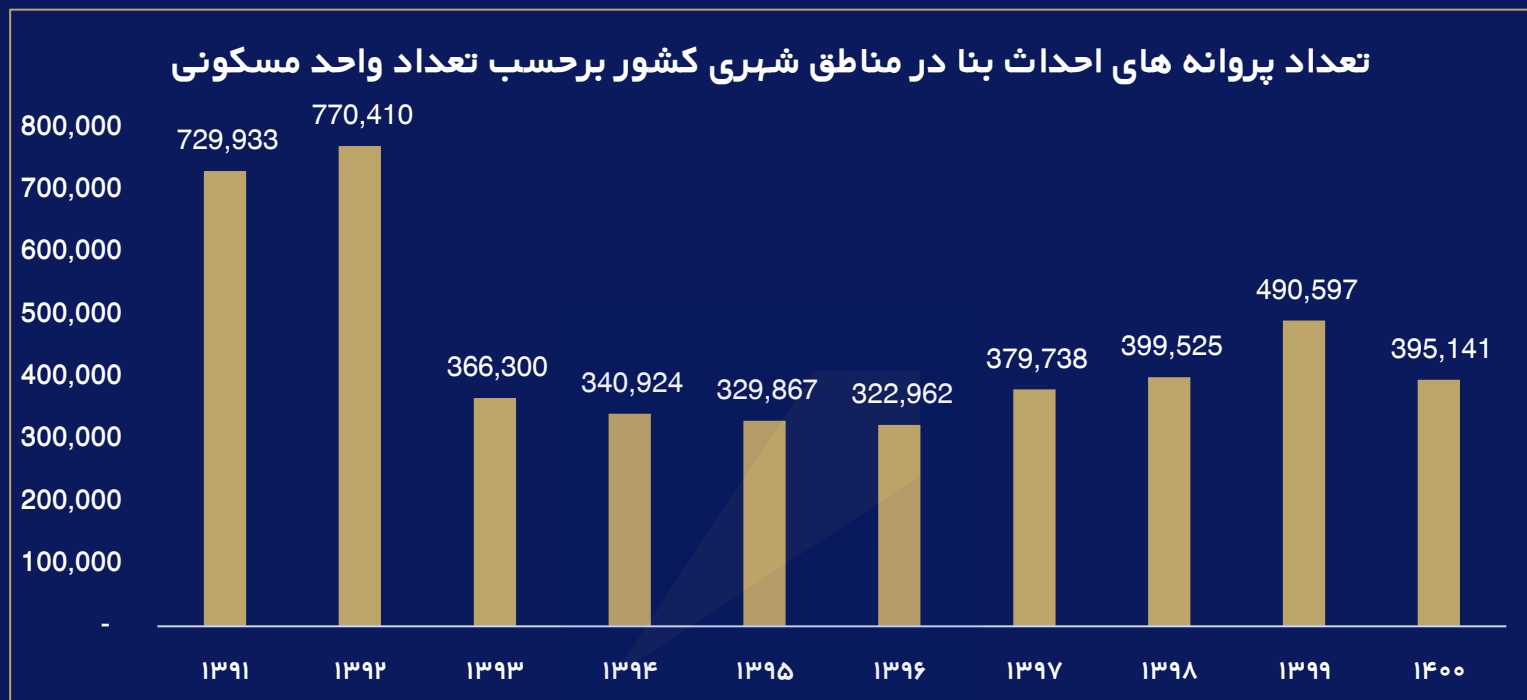
● رشد قیمتی در مناطق مختلف تهران در سالهای اخیر متفاوت بوده است. مناطق ۹، ۱۰، ۲۱ و ۵ بیشترین رشد را داشته‌اند. در مورد مناطق ۹ و ۱۰ بخشی از رشد مازاد را می‌توان به توسعه اتوبان یادگار امام نسبت داد.

● مناطق ۱، ۱۲ و ۱۹ کمترین رشد را در میان مناطق ۲۲ گانه تهران داشته‌اند.

● تفاوت رشد قیمتی در مناطق مختلف تهران تا حدی تحلیل‌پذیر است.

● میانگین قیمت آپارتمان در منطقه یک، ۱۰۵ میلیون تومان و میانگین قیمت در منطقه ۱۸ معادل ۲۴ میلیون تومان است از این رو فاصله میانگین قیمتی گرانتترین منطقه و ارزان‌ترین منطقه بیش از ۴ برابر است. البته فاصله ارزان‌ترین آپارتمان و گرانتترین آپارتمان در تهران بسیار بالاتر است و فاصله ۴ برابری مربوط به میانگین قیمت‌های مناطق است.

جواز ساخت عامل تعیین کننده در قیمت مسکن



در سال ۹۱ و ۹۲ سالانه برای بیش از ۷۰۰ هزار واحد مسکونی پروانه ساخت صادر شده ولی در ادامه این تعداد کاهش یافته و هر سال حدود ۴۰۰ هزار واحد مسکونی جواز ساخت دریافت کرده‌اند. این کاهش معنادار مستقل از اثر مسکن مهر، تحت تاثیر رکود سنگین حاکم بر بازار مسکن رخ داد که این رکود از سال ۹۳ تا سال ۹۶ طول کشید ولی بعد از آن به دلیل کاهش حاشیه سود نجومی ساخت املاک و افزایش هزینه‌های ساخت، حجم پروانه دریافتی دیگر به اعداد سابق برنگشت. این موضوع از آن نظر اهمیت دارد که کاهش حجم ساخت، کاهش عرضه را در پی دارد و این موضوع با در نظر گرفتن تقاضای موجود در بازار همواره یکی از عوامل رشد قیمت مسکن خواهد بود.

قیمت مسکن ارزان خواهد شد یا نه؟

• قیمت مسکن به خصوص در چند سال گذشته افزایش زیادی داشته و دوره انتظار خرید مسکن در شهر تهران به بیش از ۵۰ سال رسیده است. اما آیا این به معنی کاهش تقاضا و کاهش قیمت املاک و مستغلات خواهد بود؟

تحلیل‌های چند عاملی نشان می‌دهد که نباید به کاهش قیمت مسکن امید داشت. هر چند قدرت خرید و درآمد سرانه مردم در تهران و شهرهای خارجی ایرانی‌نشین از قبیل لوس‌آنجلس، لندن، دبی و ونکوور قابل مقایسه نیست ولی در هر حال بخشی از قیمت مسکن را مصالحی تشکیل می‌دهد که قیمت داخلی و خارجی آن تفاوت چندانی ندارد، از این رو مقایسه قیمت مسکن در تهران با این شهرها نشان می‌دهد که قیمت مسکن در تهران و ایران گران نیست بلکه ارزش ریال و قدرت خرید مردم کاهش یافته است. از این رو می‌توان این جمله را تاکید کرد که مسکن گران شده، ممکن است راکد هم باشد ولی ارزان نخواهد شد.

تحلیل پایانی

- بررسی روند تغییرات بازار املاک و مستغلات در ایران در کنار مطالعه سایر بازارها نشان می‌دهد که بازار مسکن همواره ارزش سرمایه‌گذاری را در مقابل تورم و کاهش ارزش ریال حفظ کرده است. از طرفی نوسانات بازار املاک همواره این بازار را بعنوان یک بازار کم ریسک معرفی کرده است. در بازار املاک و مستغلات هم رکود وجود دارد و هم سختی‌های انجام معامله، اما یک چیز وجود ندارد: کاهش ارزش ریالی ملک، موردی که در بازارهای دیگر مانند بورس همواره انتظار آن وجود دارد.
- با توجه به این دو عامل پیشنهاد می‌کنیم حتما بخشی از سبد سرمایه‌گذاری خود را به املاک و مستغلات اختصاص دهید.
- آیا سرمایه‌گذاری در حوزه املاک و مستغلات همواره سودآور است؟ خیر. بسیار سرمایه‌گذارانی وجود داشته‌اند که بدون توجه به پنج مولفه سرمایه‌گذاری هوشمندانه زیر دست به خرید زده‌اند و زیان دیده‌اند.

نوع ملک و جریان درآمدی آن

مکان ملک و پتانسیل رشد

سلامت ملک (ابعاد حقوقی)

شرایط پرداخت (ابعاد مالی)

زمان خرید ملک

مزیت دایموند در مدیریت املاک و مستغلات

- استفاده از دانش تحلیلی و آنالیزهای علمی بازار املاک و مستغلات در کنار انجام امور اجرایی و اداری در این حوزه
- انجام یکپارچه و متمرکز کلیه فعالیتهای مرتبط با مدیریت املاک از قبیل امور اداری، حقوقی، بررسی میدانی، کارشناسی، مالیاتی و خرید و فروش تحت مدیریت واحد

لیست خدمات شش گانه ما

در حوزه املاک و مستغلات (تحت مدیریت واحد)

تحلیل و آنالیز اقتصادی و مالی املاک و مستغلات جهت تصمیم سازی برای مالکین و سرمایه گذاران	
فعالیت‌های بازاریابی، خرید و فروش انواع زمین و ملک	
انجام امور اداری، حقوقی و مالیاتی املاک	
بررسی های تخصصی حوزه املاک از قبیل تعیین نوع کاربری و الگوهای موفق روز	
انتخاب پیمانکار، طراح و ناظر برای ساخت و انعقاد قرارداد حرفه ای با آنها	
فعالیت‌های مولدسازی، بهره برداری و حفاظت املاک	



تهران، زعفرانیه، خیابان پسیان، نبش جامی شرقی، ساختمان پیدایش



www.DiamondCMG.com Customer@DiamondCMG.com



۰۹۱۰۹۱۰۰۱۵۶



۲۶۳۷۶۷۴۰ • ۲۶۳۷۶۷۳۰