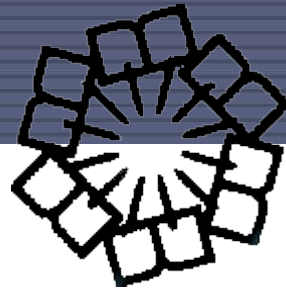


بررسی تحولات بخش ساختمان در سال ۱۳۹۳



معاونت پژوهشی

دفتر آمار و پایش اقتصادی

بررسی تحولات بخش ساختمان در سال ۱۳۹۳

تاریخ گزارش: شهریور ۱۳۹۴



خلاصه مدیریتی

بخش ساختمان با سهم قابل توجه در تولید ناخالص داخلی، ارتباط قوی با تعداد زیادی از رشته فعالیت‌های اقتصادی و قرار گرفتن در انتهای زنجیره تولید، دارای ظرفیت قابل توجهی برای تاثیرگذاری بر صنایع وابسته و در نتیجه شکل‌دهی ادوار تجاری است. علاوه بر این، ماهیت تولید در بخش ساختمان به گونه‌ای است که به تعداد زیادی نیروی کار با مهارت‌های مختلف نیاز دارد، که به معنای ظرفیت مناسب این بخش برای اشتغال‌زایی است.

با توجه به روند ارزش افزوده بخش ساختمان، می‌توان گفت که این بخش از سال ۱۳۹۱ وارد رکود شده و تا سال ۱۳۹۳ این رکود تداوم داشته است. روند تشکیل سرمایه ساختمان و ارزش تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی نیز به عنوان شاخص‌های مکمل، رکود بخش ساختمان را در این دوره تایید می‌کنند. مشاهدات آماری بیانگر این واقعیت است که ورود بخش ساختمان به رکود در سال ۱۳۹۱ متأثر از کاهش ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی بوده که خود از کاهش قابل توجه اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (عمرانی) در این سال ناشی شده است. در سال ۱۳۹۲ دلیل اصلی رکود بخش ساختمان را می‌توان به کاهش ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی نسبت داد. به نظر می‌رسد که در سال ۱۳۹۳ ساختمان بخش خصوصی نقشی پررنگ‌تر در تداوم رکود بخش ساختمان داشته است.

ساختمان بخش خصوصی، هم از دیدگاه عرضه و هم از دیدگاه تقاضا در سال ۱۳۹۳ در رکود بوده است. نشانه‌های رکود طرف عرضه ساختمان بخش خصوصی را می‌توان رشد منفی تعداد ساختمان‌های شروع شده و پروانه‌های ساختمانی صادر شده و علت اصلی آن را می‌توان کاهش حاشیه سود ساخت و ساز در این سال عنوان کرد. طرف تقاضای ساختمان بخش خصوصی نیز به دلیل کاهش تقاضای مصرفی و کاهش تقاضای سوداگری در رکود بوده است. کاهش تقاضای مصرفی، به دلیل کاهش توان مالی خانوارها برای خرید مسکن و کاهش تقاضای سوداگری به دلیل کاهش بازدهی مسکن در مقایسه با دارایی‌های رقیب، خصوصا نرخ سود بانکی، اتفاق افتاده است.

بررسی عوامل موثر بر بخش ساختمان بیانگر آن است که سال ۱۳۹۴ نیز این بخش وضعیتی بهتر از سال ۱۳۹۳ نخواهد داشت. بر اساس لایحه بودجه سال ۱۳۹۴، اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (عمرانی) نسبت به سال قبل حدود ۲۰ درصد افزایش یافته است. بنابراین، حتی اگر اعتبارات مذکور به‌طور کامل تخصیص یابد، رشد حقیقی آن نسبت به سال ۱۳۹۳ قابل توجه نخواهد بود. روند تعداد پروانه‌های صادر شده در مناطق شهری و همچنین حاشیه سود ساخت و ساز، بیانگر آن است که سرمایه‌گذاران خصوصی چشم‌انداز مناسبی از سودآوری بخش ساختمان در کوتاه‌مدت ندارند. بنابراین، با فرض شرایط موجود، می‌توان انتظار داشت که در سال ۱۳۹۴ رکود ساختمان بخش خصوصی و در مجموع کل بخش ساختمان، تداوم یابد.



فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
خلاصه مدیریتی	۲
مقدمه	۱
۱. رونق و رکود بخش ساختمان	۲
ارزش افزوده بخش ساختمان	۳
تشکیل سرمایه ساختمان	۵
شاخص تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی	۶
۲. ساختمان بخش دولتی	۷
۳. ساختمان بخش خصوصی	۹
۳,۱. طرف عرضه	۹
حاشیه سود	۱۳
۳,۲. طرف تقاضا	۱۵
چشم انداز سال ۱۳۹۴	۱۹
نتیجه گیری	۲۰



فهرست نمودارها

عنوان	شماره صفحه
نمودار ۱: ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳.....	۴
نمودار ۲: رشد ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳.....	۵
نمودار ۳: تشکیل سرمایه ساختمان به قیمت ثابت سال ۱۳۸۳.....	۵
نمودار ۴: رشد ارزش تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی.....	۶
نمودار ۵: رشد اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به قیمت ثابت سال ۱۳۸۳.....	۸
نمودار ۶: رشد تعداد ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده در مناطق شهری.....	۱۰
نمودار ۷: رشد ارزش تولید واحدهای مسکونی تکمیل شده به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳.....	۱۰
نمودار ۸: تعداد و میانگین متحرک پروانه‌های ساختمانی صادر شده.....	۱۱
نمودار ۹: رشد متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی و رشد یک متر مربع زمین.....	۱۲
نمودار ۱۰: رشد شاخص هزینه‌های ساخت و رشد متوسط قیمت یک متر زیربنای واحد مسکونی.....	۱۳
نمودار ۱۱: متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی و ارزش انتظاری هزینه ساخت.....	۱۴
نمودار ۱۲: نسبت قیمت یک متر زیربنای مسکونی به ارزش انتظاری هزینه ساخت.....	۱۴
نمودار ۱۳: نسبت کیو-توبین در بخش ساختمان و سرمایه‌گذاری حقیقی در ساختمان‌های شروع شده.....	۱۵
نمودار ۱۴: شاخص توانپذیری مسکن.....	۱۶
نمودار ۱۵: توزیع خانوارهای شهری بر حسب نحوه تصرف مسکن.....	۱۶
نمودار ۱۶: رشد مانده تسهیلات بخش مسکن و رشد قیمت مسکن.....	۱۷
نمودار ۱۷: بازدهی بازار پول و دارایی‌ها.....	۱۸

فهرست جداول

عنوان	شماره صفحه
جدول ۱: رشد ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳ (درصد).....	۴
جدول ۲: ارزش و رشد اعتبارات تملک دارایی سرمایه‌ای (میلیارد ریال و درصد).....	۸



مقدمه

بخش ساختمان با سهم قابل توجه در تولید ناخالص داخلی^۱، ارتباط قوی آن با تعداد زیادی از رشته فعالیت‌های اقتصادی و قرار گرفتن در انتهای زنجیره تولید، دارای ظرفیت قابل توجهی برای تأثیرگذاری بر صنایع وابسته و در نتیجه کل اقتصاد است. ضریب پیوندهای پسین^۲ بخش ساختمان بسیار قوی است و شاخص قدرت انتشار^۳ این بخش، در مقایسه با سایر بخش‌های اقتصادی قابل توجه است^۴. از این‌رو، تحولات بخش ساختمان می‌تواند نقشی مؤثر در شکل‌دهی ادوار تجاری داشته باشد. به خصوص، در چرخه‌های رونق و رکودی که از تکانه‌های طرف تقاضا شروع می‌شوند، بخش ساختمان می‌تواند عاملی مهم برای انتشار آنها به سایر بخش‌های اقتصادی باشد.

ماهیت تولید در بخش ساختمان به گونه‌ای است که به تعداد زیادی نیروی کار با مهارت‌های مختلف نیاز دارد. این امر باعث شده است که بخش ساختمان سهم مهمی از شاغلین کشور را به خود اختصاص دهد^۵. علاوه بر این، به دلیل توسعه نیافتگی بازارهای مالی در کشور، بازار مسکن - به عنوان زیرمجموعه‌ای از بخش ساختمان - نقش مهمی در جذب دارایی‌های خانوارها برعهده داشته و املاک مسکونی و تجاری بیش‌ترین سهم را از ثروت خانوارها تشکیل می‌دهند. همچنین، سهم عمده‌ای از هزینه‌های خانوار به این بخش اختصاص می‌یابد، لذا تحولات بخش مسکن به‌طور معنادار بر رفاه خانوارها اثرگذار است.

این گزارش در ابتدا تصویری از رونق و رکود بخش ساختمان - با تمرکز بر سال ۱۳۹۳ - ارائه می‌دهد و پس از آن به طور اجمالی، به بررسی ساختمان بخش دولتی و ساختمان بخش خصوصی می‌پردازد. در انتها، چشم انداز بخش ساختمان در سال ۱۳۹۴ و نتیجه‌گیری کلی مباحث ارائه خواهد شد.^۶

^۱ حدود ۹ درصد، بر اساس حساب‌های ملی بانک مرکزی ج.ا.ا.

^۲ Backward Linkage Multiplier

^۳ شاخص قدرت انتشار (Index of Power of Dispersion) نشان می‌دهد که چگونه آثار افزایش تقاضای نهایی برای ستانده یک فعالیت بر روی کل سیستم اقتصادی انتشار می‌یابد.

^۴ بر اساس جدول داده-ستانده سال ۱۳۸۰ مرکز آمار ایران و جدول داده-ستانده سال ۱۳۹۰ مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

^۵ حدود ۱۲ درصد، بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران.

^۶ این گزارش از این پس به صورت فصلی منتشر خواهد شد.



۱. رونق و رکود بخش ساختمان

بخش ساختمان که شامل فعالیت احداث و توسعه ساختمان‌ها است، بر اساس یک قاعده رایج، به دو جزء ساختمان‌های مسکونی و ساختمان‌های غیرمسکونی (شامل ساختمان‌های تجاری و زیربنایی از قبیل راه‌ها، پل‌ها و بنادر) تفکیک می‌شود. علاوه بر این، از دیدگاه تولید کنندگان بخش ساختمان نیز می‌توان این بخش را به بخش ساختمان خصوصی و بخش ساختمان دولتی تفکیک کرد. متناسب با اینکه کدام یک از اجزاء بخش ساختمان مورد نظر است، می‌توان معیارهایی متفاوت برای شناسایی رونق و رکود بخش ساختمان به کار برد.

اغلب مطالعات انجام شده در خصوص چرخه‌های رونق و رکود بخش ساختمان، به دلیل اهمیت بخش مسکن، تمرکز خود را بر ساختمان‌های مسکونی قرار داده‌اند.^۱ در این دسته از مطالعات، قیمت مسکن، ارزش یا تعداد معاملات در بازار مسکن و یا رشد ارزش افزوده^۲ بخش مسکن از معیارهایی است که برای شناسایی رونق و رکود این بخش مورد استفاده قرار گرفته‌اند. هرچند دوره‌های رونق و رکود به طور ساختاری جزیی از ماهیت بخش مسکن به شمار می‌رود^۳، اما شناسایی این دوره‌ها می‌تواند وابسته به معیاری باشد که مورد استفاده قرار گرفته است. با توجه به تمرکز مبانی نظری ادوار تجاری بر نوسان‌های تولید ناخالص داخلی حقیقی، می‌توان ادعا کرد که استفاده از ارزش افزوده سازگاری بیشتری با این مبانی دارد. از این دیدگاه، قیمت مسکن اگر چه عاملی مؤثر در رونق و رکود بخش مسکن است، اما در عین حال نوسانات آن می‌تواند از تقاضای سوداگری بخش مسکن و یا انتظارات نیز ناشی شده باشد که لزوماً در کوتاه‌مدت با تغییرات تولید و ارزش افزوده هماهنگ نیست^۴. علاوه بر این، ارزش یا تعداد معاملات، به دلیل آن که ترکیبی از واحدهای نوساز و قدیمی را در برمی‌گیرد، لزوماً نمی‌تواند به معنای رشد بخش مسکن تلقی شود. به خصوص اینکه، اگر افزایش معاملات ناشی از تقاضای سوداگری بوده و با ساخت‌وساز بیشتر همراه نباشد، به تشکیل حباب قیمتی مسکن منجر خواهد شد^۵ که می‌تواند مستقل از روند تولید در بخش مسکن باشد.

در ادامه این سرفصل، با تمرکز بر سال ۱۳۹۳، در ابتدا روند ارزش افزوده بخش ساختمان، به منظور شناسایی رونق و رکود این بخش، تحلیل می‌شود و سپس به عنوان دو معیار مکمل، تشکیل سرمایه ناخالص بخش ساختمان و شاخص نهاده‌های تولید و فروش ساختمان مورد بررسی قرار می‌گیرند.

^۱ بخش خدمات مستغلات که گاهی در چارچوب بخش ساختمان تحلیل می‌شود، ارتباط چندانی با بخش ساختمان ندارد. ارزش افزوده بخش مستغلات، که سهم غالب آن را خدمات واحدهای مسکونی شخصی و خدمات واحدهای مسکونی اجاری تشکیل می‌دهد، به طور کلی معادل اجاره واقعی یا احتسابی این واحدها در هر دوره مورد نظر است. از این رو، ارزش افزوده بخش مستغلات بیشتر متأثر از موجودی ساختمان‌های مسکونی است تا جریان تولید بخش ساختمان.

^۲ در تمام این گزارش منظور از "ارزش افزوده"، ارزش افزوده به قیمت ثابت یا ارزش افزوده حقیقی است.

^۳ این ویژگی مختص بخش مسکن ایران نیست و در اغلب کشورها قابل مشاهده است. به طور مثال، مطالعه‌ی لوسیانی (Monetary policy and the housing market, Luciani, M. ۲۰۱۲) نشان می‌دهد که سیاست‌های پولی فدرال رزرو تنها توانسته شیب و عمق رکود بازار مسکن ایالات متحده را ملایم‌تر کند، ولی قادر به ممانعت از وقوع رکود، به عنوان یک پدیده ذاتی، نبوده است.

^۴ ذکر این نکته مهم است که در ادبیات اقتصاد مسکن از آنجا که به بازار مسکن اغلب به عنوان دارای نگاه می‌شود، "قیمت مسکن" نیز به عنوان یکی از معیارهای مهم شناسایی رونق و رکود این بخش مورد استفاده قرار می‌گیرد.

^۵ قلی‌زاده، علی اکبر. ۱۳۹۳.



ارزش افزوده بخش ساختمان

ارزش افزوده بخش ساختمان، بنا به تعریف، معادل ارزش تولید ساختمان منهای ارزش نهاده‌های واسطه استفاده شده در فرآیند تولید است. بخش ساختمان همانگونه که گفته شد متشکل از بخش‌های خصوصی و دولتی است که از ویژگی‌هایی یکسان برخوردار نیستند و عوامل مؤثر بر آنها متفاوت است. بنابر این بهتر است در مطالعات مرتبط با این بخش، ساختمان بخش خصوصی و ساختمان بخش دولتی تفکیک شده و به طور مستقل مورد بررسی قرار گیرند.^۱ ارزش افزوده بخش ساختمان‌های دولتی عمدتاً به بودجه عمرانی دولت وابسته است و با توجه به وابستگی بودجه عمومی به درآمدهای نفتی، به عنوان یک عامل برونزا، به‌طور نسبی از نوسان بالایی برخوردار است. ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی که مستقیماً به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی ارتباط پیدا می‌کند، به قدرت خرید خانوار و نرخ بازدهی مسکن وابسته است.

روند تغییرات ارزش افزوده بخش ساختمان حاکی از آن است که در سال ۱۳۹۱، به دلیل کاهش ۶۴ درصدی اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (عمرانی)، ارزش افزوده ساختمان دولتی با رشد منفی ۳۲ درصد مواجه شده و کل بخش ساختمان را وارد رکود کرده است. این در حالی است که ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی در این سال رشد ۴ درصدی داشته که فراتر از متوسط رشد بلند مدت خود بوده است. با این وجود در سال ۱۳۹۲ به دو دلیل می‌توان گفت که رکود بخش مسکن ناشی از کاهش ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی بوده است. اول اینکه در سال ۱۳۹۲، رشد منفی اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای متوقف شده و رشد ۱۱ درصدی را تجربه کرده است و دوم اینکه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان با رشد منفی ۸٫۷ درصدی در این سال مواجه بوده است. تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده نیز، به عنوان شاخصی برای تقاضای بخش خصوصی، با کاهش ۵٫۵ درصدی خود در این سال مؤید رکود ساختمان در بخش خصوصی است.

بر اساس جدول‌های ۱ و ۲ و همچنین آمار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق شهری، می‌توان تحولات بخش ساختمان در سال ۱۳۹۳ را به شرح زیر تحلیل کرد:

فصل اول سال ۱۳۹۳: در این فصل رشد ارزش افزوده منفی ۰٫۷ درصد و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی (به قیمت ثابت سال ۱۳۸۳) منفی ۱۱ درصد بوده است.^۲ از طرفی با توجه به اینکه رشد اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به قیمت ثابت در این فصل منفی ۹۸ درصد بوده می‌توان نتیجه گرفت که رشد منفی ارزش افزوده فصل اول سال ۱۳۹۳ نتیجه کاهش ارزش افزوده هم در بخش خصوصی و هم در بخش دولتی است.

فصل دوم سال ۱۳۹۳: در این فصل رشد ارزش افزوده در حدود ۱۰٫۹ درصد و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی منفی ۱۶ درصد بوده است. با توجه به رشد ۳۳۶ درصدی اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به قیمت ثابت

^۱ بخش ساختمان را می‌توان از دیدگاه نوع کاربرد نیز، به ساختمان مسکونی و ساختمان غیرمسکونی تفکیک کرد، اما با توجه به اینکه در حساب‌های ملی سالانه بانک مرکزی ج.ا. ارزش افزوده بخش ساختمان تنها به تفکیک ساختمان دولتی و ساختمان خصوصی ارائه می‌شود، ارائه تحلیل به تفکیک مسکونی و غیر مسکونی ممکن نیست.

^۲ بر اساس نتایج طرح آمارگیری از فعالیت‌های بخش خصوصی در مناطق شهری (بانک مرکزی ج.ا.) و محاسبات محقق.



می‌توان نتیجه گرفت که رشد مثبت ارزش افزوده در این فصل نتیجه افزایش ارزش افزوده در ساختمان بخش دولتی بوده است.

فصل سوم سال ۱۳۹۳: در این فصل نیز رشد ارزش افزوده ۱۰,۹ درصد اعلام شده و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی ۹ درصد کاهش داشته است. همانند فصل دوم، در این فصل نیز اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به قیمت ثابت با رشد ۱۱۸ درصدی منشا اصلی رشد ارزش افزوده کل بخش ساختمان بوده است.

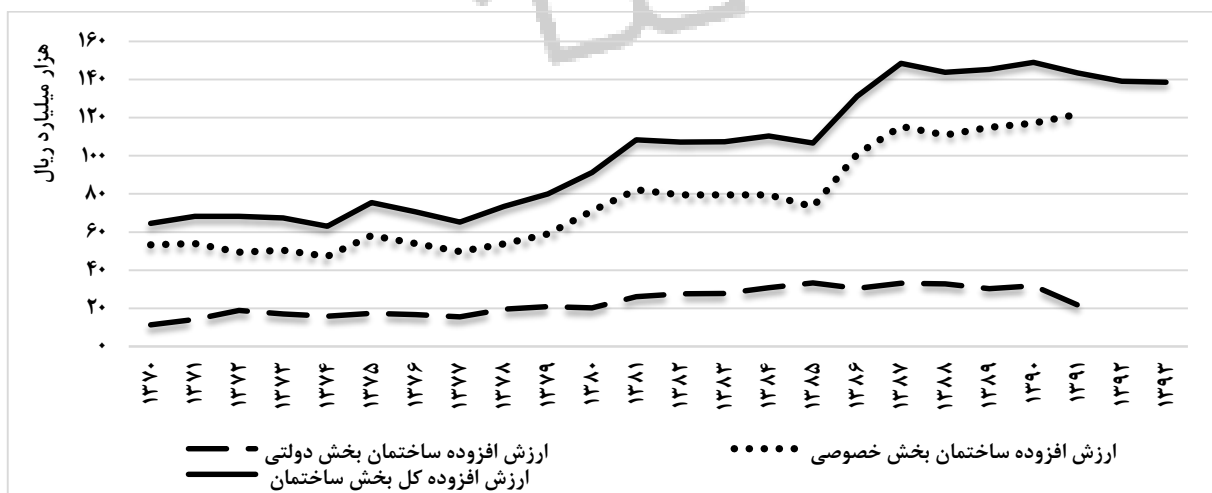
فصل چهارم سال ۱۳۹۳: در سه ماهه چهارم سال ۱۳۹۳ ارزش افزوده بخش ساختمان به میزان ۱۸,۵ درصد کاهش یافته است. به نظر می‌رسد مهم‌ترین دلیل کاهش نرخ رشد ارزش افزوده در این فصل را می‌توان به کاهش ۵۷ درصدی اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای نسبت داد. از طرفی کاهش ۲۷,۳ درصدی تشکیل سرمایه ثابت بخش ساختمان نیز نشانه عدم افزایش قابل توجه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حد جبران کاهش اعتبارات مذکور بوده است.

جدول ۱: رشد ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳ (درصد)

شرح	متوسط دهه		رشد سالانه				رشد فصلی							
	۱۳۷۰	۱۳۸۰	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۲				۱۳۹۳			
							فصل اول	فصل دوم	فصل سوم	فصل چهارم	فصل اول	فصل دوم	فصل سوم	فصل چهارم
کل بخش ساختمان	۲,۴	۵,۳	۲,۵	-۳,۶	-۳,۱	-۰,۴	-۷,۸	-۹,۲	۱,۸	۱,۸	-۰,۷	۱۰,۹	۱۰,۹	-۱۸,۵
ساختمان خصوصی	۱,۱	۵,۵	۱,۹	۴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ساختمان دولتی	۷	۴,۷	۴,۹	-۳۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / حساب‌های ملی

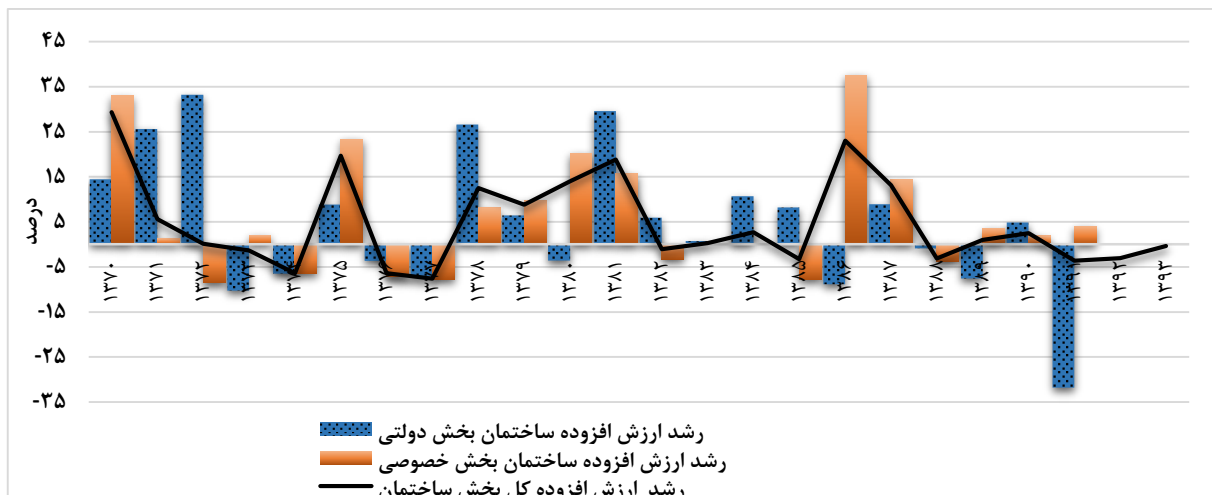
نمودار ۱: ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / حساب‌های ملی



نمودار ۲: رشد ارزش افزوده بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳

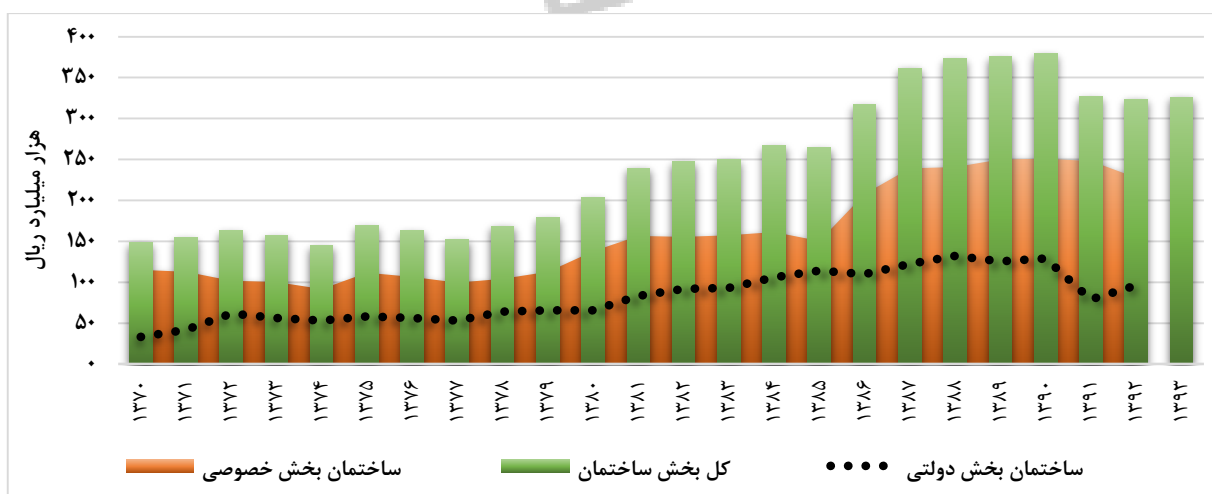


منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / حساب‌های ملی

تشکیل سرمایه ساختمان

تشکیل سرمایه ساختمان به‌طور کلی به هزینه ایجاد ساختمان‌های جدید، هزینه تعمیرات اساسی و تغییرات و اضافات ساختمان توسط بخش خصوصی و دولتی در طول یک دوره حسابداری اطلاق می‌شود. روند تشکیل سرمایه ساختمان با توجه به همبستگی بالای آن با ارزش افزوده بخش ساختمان می‌تواند به عنوان یک شاخص مکمل، برای شناسایی رونق و رکود این بخش مورد استفاده قرار گیرد. همان‌طور که در نمودار ۳ مشاهده می‌شود تشکیل سرمایه ساختمان از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ روند نزولی داشته و سپس در سال ۱۳۹۳، تحت تأثیر افزایش اعتبارات عمرانی، اندکی افزایش یافته است.

نمودار ۳: تشکیل سرمایه ساختمان به قیمت ثابت سال ۱۳۸۳



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / بانک اطلاعات سری زمانی و نماگرها.

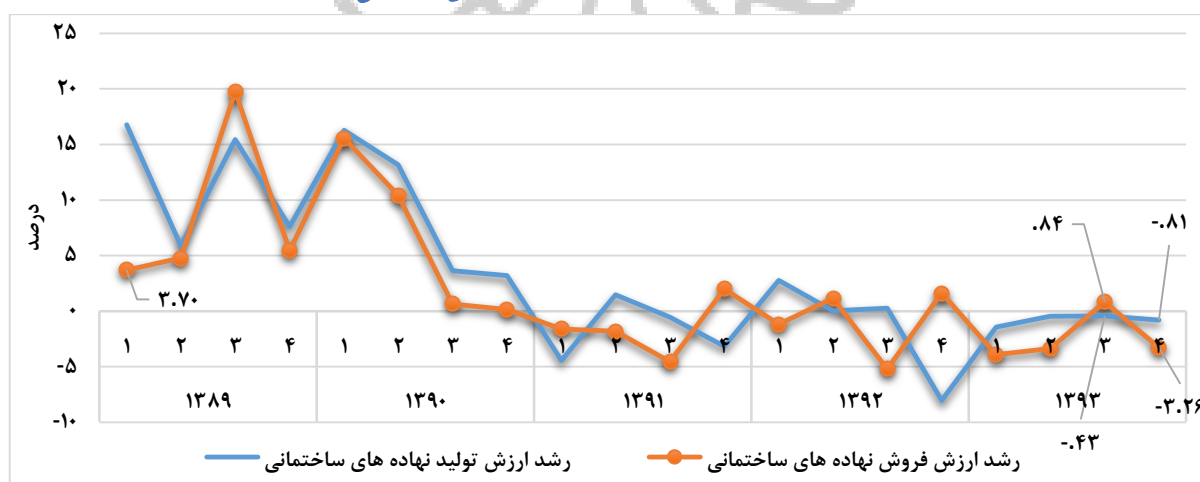


شاخص تولید و فروش نهاده‌های ساختمان

ارزش تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی می‌توانند، به عنوان شاخص‌هایی پیش‌نگر، به شناسایی رونق و رکود بخش ساختمان کمک کنند. با توجه به پیوند قوی بخش ساختمان با صنایع تولیدکننده نهاده‌های ساختمانی، کاهش/افزایش ارزش تولید و فروش این صنایع می‌تواند به عنوان نشانه‌ای از رکود/رونق بخش ساختمان تلقی شود. ارزش تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی (به قیمت ثابت) در این گزارش، از میانگین وزنی^۱ ارزش تولید و فروش چهار صنعت بورسی شامل سیمان، کاشی و سرامیک، فلزات اساسی و کانی غیرفلزی^۲ به دست آمده‌اند.^۳ از آنجا که محصولات صنعت کاشی و سرامیک و صنعت سیمان به طور کامل نهاده ساختمانی محسوب می‌شوند، محصولات تولیدی تمام شرکت‌های بورسی زیر مجموعه این صنایع در محاسبه ارزش تولید و فروش لحاظ شده‌اند. از همین دیدگاه، برخی از محصولات شرکت‌های زیرمجموعه صنایع فلزات اساسی و کانی غیرفلزی که جزو نهاده‌های ساختمانی به شمار نمی‌روند، از محاسبات حذف شده‌اند. همچنین برای افزایش دقت ارزش فروش نهاده‌های ساختمانی، خالص واردات این نهاده‌ها نیز در محاسبات آن در نظر گرفته شده است.^۴

چنانکه در نمودار ۴ قابل مشاهده است، از نیمه دوم سال ۱۳۹۰، رشد ارزش تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی به طور معنادار کاهش یافته است. به طور کلی، در سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۳، ارزش تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی با رشد منفی مواجه شده‌اند. در سال ۱۳۹۳، رشد ارزش فروش نهاده‌های ساختمانی به طور متوسط کمتر از رشد ارزش تولید این نهاده‌ها است که می‌تواند نشانه‌ای برای تداوم وضعیت رکودی بخش ساختمان باشد.

نمودار ۴: رشد ارزش تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی



منبع: سایت کدال، اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای صنایع فعال در بورس / گمرک جمهوری اسلامی ایران، آمار ماهانه واردات و صادرات کالا.

^۱ وزن صنایع منتخب با استفاده از جدول داده-ستانده سال ۱۳۹۰ مرکز پژوهش‌های مجلس، محاسبه شده است.

^۲ شامل تولید شیشه و محصولات شیشه‌ای، تولید آجر، آهک و گچ و تولید سنگ‌های ساختمانی.

^۳ محاسبه شاخص‌های تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی در دفتر آمار و پایش اقتصادی موسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی صورت گرفته است.

^۴ لازم به ذکر است که در نظر گرفتن یا در نظر نگرفتن خالص واردات نهاده‌های ساختمانی تفاوتی معنادار در روند شاخص فروش این نهاده‌ها ایجاد نمی‌کند.



در مجموع، با توجه به روند ارزش افزوده بخش ساختمان، می‌توان گفت که این بخش از سال ۱۳۹۱ وارد رکود شده و تا سال ۱۳۹۳ این رکود تداوم داشته است. روند تشکیل سرمایه ساختمان و ارزش تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی نیز به عنوان شاخص‌های مکمل، رکود بخش ساختمان را در این دوره تأیید می‌کنند. مشاهدات آماری بیانگر این واقعیت است که ورود بخش ساختمان به رکود در سال ۱۳۹۱ متأثر از کاهش ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی بوده که خود از کاهش قابل توجه اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (عمرانی) در این سال ناشی شده است. در سال ۱۳۹۲ دلیل اصلی رکود بخش ساختمان را می‌توان به کاهش ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی نسبت داد. به نظر می‌رسد که در سال ۱۳۹۳ ساختمان بخش خصوصی نقشی پررنگ‌تر در تداوم رکود بخش ساختمان داشته است.

۲. ساختمان بخش دولتی

ساختمان بخش دولتی در اقتصاد ایران سهم قابل ملاحظه‌ای از ارزش افزوده کل بخش ساختمان را به خود اختصاص داده است.^۱ بنابراین، تغییرات ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی می‌تواند کل بخش ساختمان را تحت تأثیر قرار دهد. مهم‌ترین عامل مؤثر بر ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی، میزان تخصیص اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (عمرانی) - به طور خاص فصل اول این اعتبارات - است.^۲ این ویژگی در کنار این واقعیت‌ها که بودجه عمومی کشور به درآمدهای نفتی وابسته است و سهم اعتبارات عمرانی از کل بودجه عمومی در زمان کاهش درآمدهای نفتی به نفع اعتبارات هزینه‌ای تغییر می‌کند، سبب اثرگذاری تکانه‌های نفتی بر ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی شده است.

با شروع تحریم‌های نفتی^۳ و کاهش درآمدهای ارزی دولت، اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به قیمت ثابت^۴، با کاهشی شدید، از ۸۸۰۲۸ میلیارد ریال در سال ۱۳۹۰ به ۳۱۸۶۰ میلیارد ریال در سال ۱۳۹۱ رسید. این وضعیت در کنار اجرای برنامه هدفمندسازی یارانه‌ها و تعهد دولت نسبت به پرداخت یارانه‌های نقدی سبب شد که در سال ۱۳۹۱ میزان اعتبارات تخصیصی نسبت به اعتبارات مصوب، به خصوص در مورد اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به شدت کاهش یابد. کاهش این اعتبارات سبب شد که ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی با رشد منفی ۳۲ درصدی در سال ۱۳۹۱ مواجه شود. در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳، هم به دلیل کاهش سطح این اعتبارات در سال ۱۳۹۱ و هم به دلیل گشایش‌های ارزی ناشی از مذاکرات هسته‌ای، کاهش اعتبارات مذکور متوقف شد و به ترتیب ۱۰٫۸ و ۲۴٫۵ رشد یافت. با این وجود، رشد اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای در فصول مختلف سال ۱۳۹۳ یکنواخت نبوده و رشد ۲۴٫۵ درصدی این اعتبارات در این سال برآیندی از رشدهای مثبت ۳۳۶ و ۱۱۸ درصدی فصول دوم و سوم و رشدهای منفی ۹۸ و ۵۷ درصدی فصول اول و چهارم است.

^۱ این سهم بر اساس حساب‌های ملی بانک مرکزی ج.ا.ا. به‌طور متوسط حدود ۳۰ درصد است.

^۲ در حساب‌های فصلی بانک مرکزی ج.ا.ا.، میزان تخصیص اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای در هر فصل، به عنوان متغیر توضیح دهنده ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی در آن فصل در نظر گرفته می‌شود.

^۳ این تحریم‌ها از زمستان سال ۱۳۹۰ شروع شد.

^۴ اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به قیمت جاری با شاخص ضمنی ارزش افزوده بخش ساختمان، به قیمت ثابت تبدیل شده است.

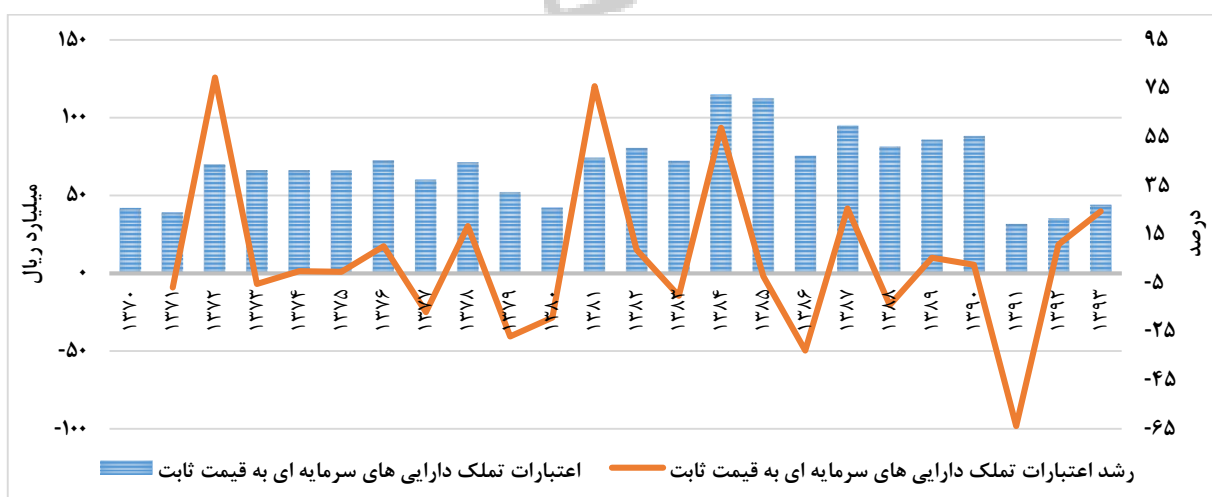


جدول ۲: ارزش و رشد اعتبارات تملک دارایی سرمایه‌ای (میلیارد ریال و درصد)

اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به قیمت جاری (میلیارد ریال)	اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به قیمت ثابت (میلیارد ریال)	رشد اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به قیمت ثابت (درصد)	سال / فصل
۱۴۰۶۴	۵۸۹۳	۲۶,۴	۱ ۱۳۸۹
۶۰۳۵۵	۲۵۲۵۳	-۵,۳	۲
۶۸۷۶۷	۲۷۵۷۴	۲۰,۵	۳
۶۹۶۵۸	۲۶۳۱۱	-۱,۵	۴
۶۹۶۵۸	۲۴۰۸۴	۳۰,۸۶	۱ ۱۳۹۰
۲۴۵۵۳	۷۶۰۲	-۶۹,۸	۲
۶۳۸۵۷	۱۸۷۹۹	-۳۱,۸	۳
۱۳۱۵۵۱	۳۶۱۲۴	۳۷,۲	۴
۲۸۳۶	۶۹۶	-۹۷,۱	۱ ۱۳۹۱
۲۸۶۶۱	۶۵۴۸	-۱۳,۸	۲
۳۵۳۸۶	۶۸۱۳	-۶۳,۷	۳
۸۵۳۹۳	۱۵۵۸۶	-۵۶,۸	۴
۱۲۲۵۳	۱۹۳۰	۱۷۷	۱ ۱۳۹۲
۲۳۶۹۱	۳۷۲۷	-۴۳	۲
۵۳۸۲۶	۸۵۰۰	۲۴,۷	۳
۱۳۰۳۸۶	۲۲۰۷۵	۴۱,۶	۴
۳۲۰	۴۵	-۹۷,۶	۱ ۱۳۹۳
۱۱۱۲۲۲	۱۶۲۵۷	۳۳۶,۱	۲
۱۲۳۸۷۷	۱۸۵۰۵	۱۱۷,۶	۳
۶۴۰۸۰	۹۶۰۵	-۵۶,۵	۴

منبع: بانک مرکزی ج.ا. / بانک اطلاعات سری زمانی و نماگرها.

نمودار ۵: رشد اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به قیمت ثابت سال ۱۳۸۳



منبع: بانک مرکزی ج.ا. / بانک اطلاعات سری زمانی و نماگرها.



۳. ساختمان بخش خصوصی

ساختمان بخش خصوصی در اقتصاد ایران سهمی حدود ۷۰ درصد از ارزش افزوده کل بخش ساختمان را به خود اختصاص داده است. این ارزش افزوده ناشی از فعالیت بخش خصوصی در دو حوزه ساختمان مسکونی و ساختمان غیرمسکونی است که در این میان سهم ساختمان مسکونی قابل توجه‌تر است. روند ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی بیانگر آن است که هرچند دوره‌های رونق و رکود جزئی از ماهیت آن است، اما ارزش افزوده آن به طور نسبی از نوسان کمتری در مقایسه با ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی برخوردار است^۱. در این قسمت تلاش می‌شود با بررسی عرضه و تقاضای ساختمان بخش خصوصی، تصویری از وضعیت موجود آن ارائه شود. لازم به ذکر است، با توجه به تمرکز این گزارش بر تحلیل کوتاه‌مدت، عوامل بلندمدت مؤثر بر طرف عرضه و تقاضای ساختمان بخش خصوصی بررسی نشده‌اند. دیگر اینکه، با توجه به امکانات آماری موجود، تنها به بررسی عرضه و تقاضای ساختمان‌های مسکونی پرداخته شده است و نه کل ساختمان بخش خصوصی.

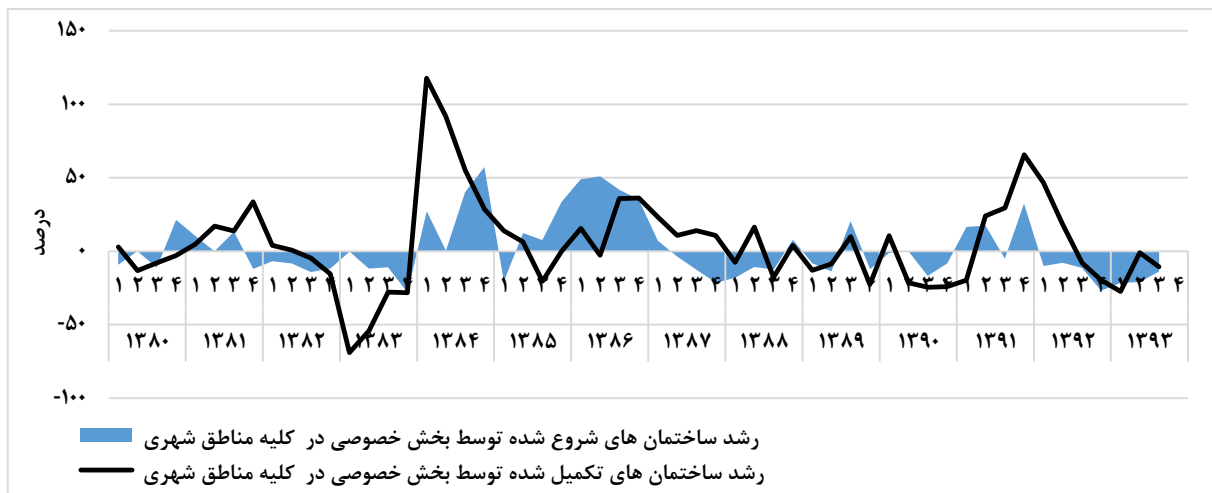
۳.۱. طرف عرضه

از دیدگاه طرف عرضه وضعیت ساختمان بخش خصوصی را می‌توان با دو معیار تعداد ساختمان‌های مسکونی جدید و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده مورد بررسی قرار داد. در نمودار ۶ روند رشد تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و ساختمان‌های شروع شده نشان داده شده است. بررسی این روندها بیانگر آن است که از سال ۱۳۹۲، تقریباً به‌طور مستمر، میزان رشد تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و شروع شده کاهش یافته و از ابتدای سال ۱۳۹۳ وارد دامنه منفی شده است. نکته قابل توجه در این خصوص آن است که از فصل دوم سال ۱۳۹۲ (به استثنای فصل اول سال ۱۳۹۳) رشد تعداد ساختمان‌های شروع شده همواره کمتر از رشد تعداد ساختمان‌های تکمیل شده است. این امر به نوبه خود می‌تواند مؤید کاهش تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در ساختمان باشد. روند ارزش تولید واحدهای مسکونی به قیمت ثابت نیز، که از حاصل ضرب مترای کل واحدهای تکمیل شده‌ی هر دوره در متوسط قیمت سال ۱۳۸۳ بدست آمده است، کاهش عرضه واحدهای مسکونی جدید یا دست اول را در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ تأیید می‌کند.

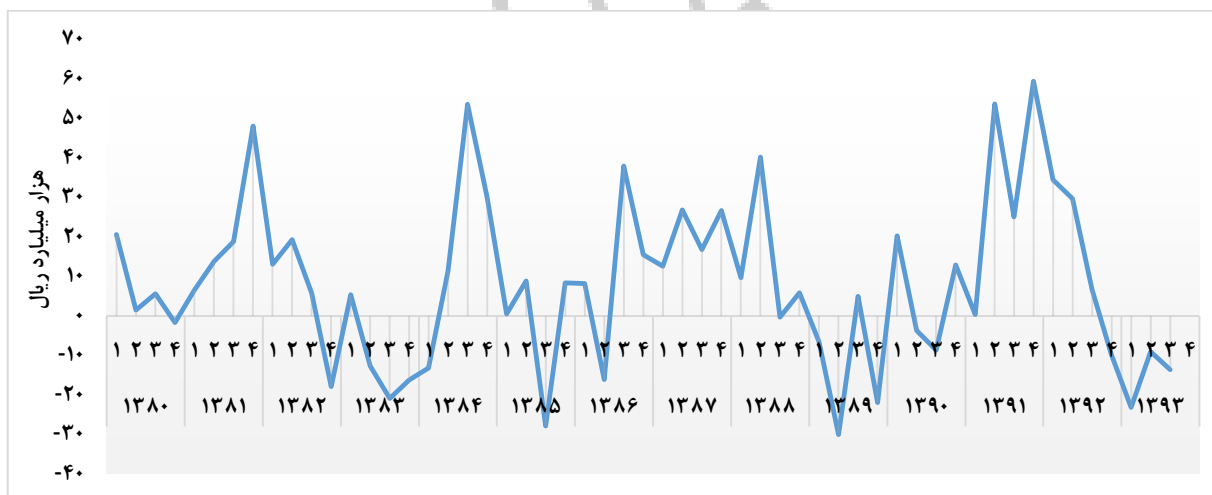
^۱ برای دوره ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۱، انحراف معیار رشد ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی دو برابر انحراف معیار رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی است.



نمودار ۶: رشد تعداد ساختمان‌های شروع شده و تکمیل شده در مناطق شهری



نمودار ۷: رشد ارزش تولید واحدهای مسکونی تکمیل شده به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳



تعداد پروانه‌های صادر شده در مناطق شهری، معیار مهم دیگری برای بررسی وضعیت طرف عرضه ساختمان بخش خصوصی است. با این حال، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در یک دوره هر چند می‌تواند به عنوان یک شاخص پیش‌نگر، توضیح دهنده‌ی مناسبی برای انتظارات سرمایه‌گذاران بخش خصوصی باشد، اما معیار مناسبی برای تحلیل طرف عرضه نیست. بدین منظور، با توجه به متوسط دوره ساخت بهتر است یک میانگین متحرک از تعداد پروانه‌های ساختمانی محاسبه شده و به عنوان معیاری برای عرضه ساختمان‌های مسکونی جدید مورد استفاده قرار گیرد.^۱ نکته قابل توجه آن است که روند میانگین متحرک تعداد پروانه‌های ساختمانی، به دلیل عدم پوشش

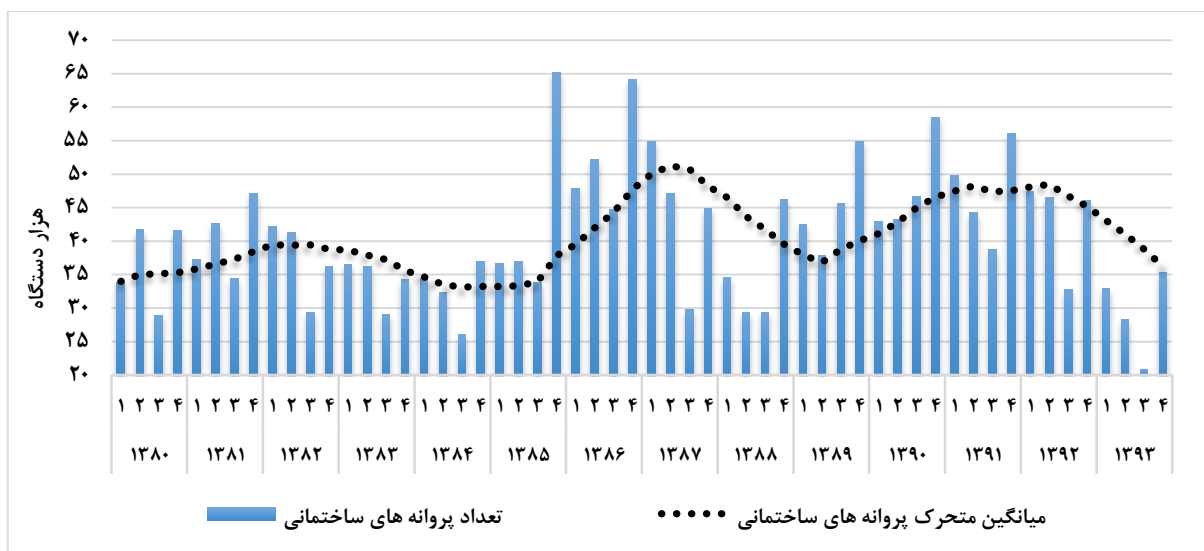
^۱ در این گزارش، متوسط دوره ساخت ساختمان هشت فصل در نظر گرفته شده است. بر این اساس، ابتدا میانگین متحرک تعداد پروانه‌های ساختمانی برای هر فصل محاسبه شده است و سپس با جمع چهار فصل، رقم سال به دست آمده است.



مناطق خارج از محدوده شهرها در آمار این پروانه‌ها، می‌تواند تا حدودی متفاوت از روند واقعی عرضه ساختمان توسط بخش خصوصی باشد.

همان‌طور که از نمودار ۸ قابل مشاهده است، روند افزایش تعداد و میانگین متحرک پروانه‌های ساختمانی در سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ در سال ۱۳۹۱ متوقف شده و این روند سیری به شدت نزولی را، به خصوص در سال ۱۳۹۳ دنبال کرده، به گونه‌ای که نرخ رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی در این سال به منفی ۲۵,۶ درصد رسیده است. این امر مؤید کاهش تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان است. این نمودار همچنین بیانگر آن است که میانگین متحرک پروانه‌های ساختمانی از فصل دوم سال ۱۳۹۲ با روندی کاهنده مواجه شده است. بر این اساس می‌توان رکود طرف عرضه ساختمان بخش خصوصی را در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ مورد تأیید قرار داد.

نمودار ۸: تعداد و میانگین متحرک پروانه‌های ساختمانی صادر شده



منبع: بانک مرکزی ج.ا. / بانک اطلاعات سری زمانی و نماگرها، محاسبه قیمت توسط محقق با استفاده از داده‌های سری زمانی مرکز آمار.

روند ساختمان‌های مسکونی جدید و میانگین متحرک پروانه‌های ساختمانی صادر شده به خوبی وضعیت رکود طرف عرضه ساختمان بخش خصوصی را تأیید می‌کنند. حال سؤال این است که از دیدگاه تحلیل هزینه و فایده، که قاعده تصمیم‌گیری بخش خصوصی است، چه عواملی سبب بروز چنین رکودی شده‌اند. در ادامه، در چارچوب همین دیدگاه، ابتدا هزینه ساخت و سپس حاشیه سود سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

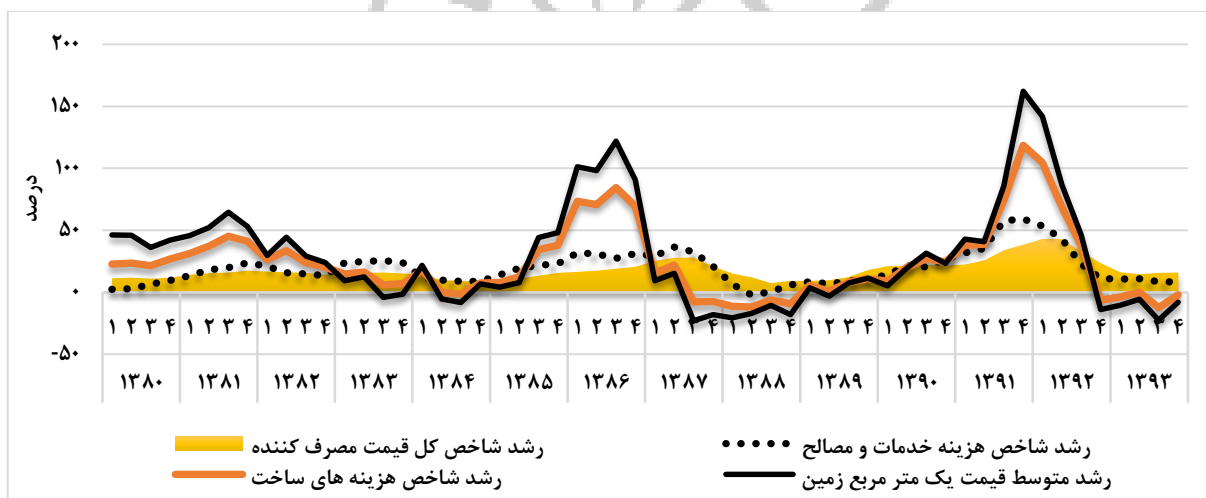
هزینه ساخت

هزینه ساخت ساختمان‌های مسکونی به‌طور کلی تحت تأثیر دو عامل قیمت زمین و هزینه مصالح و خدمات ساختمانی است. در این میان، قیمت زمین به خصوص در شهرهای بزرگ، نقشی پررنگ‌تر در تعیین هزینه‌های ساخت دارد. به گزارش وزارت راه و شهرسازی، در سطح کل کشور، سهم زمین در هزینه‌های تمام شده مسکن در



سال ۱۳۸۴ حدود ۴۷ درصد بوده که در سال ۱۳۹۲ به ۵۶ درصد افزایش یافته است^۱، این روند افزایشی می‌تواند با توجه به محدودیت زمین در سال‌های آینده نیز تداوم یابد. نمودار ۹، علاوه بر این که اثرپذیری قابل توجه هزینه ساخت را از قیمت زمین تأیید می‌کند^۲، بیانگر آن است که قیمت زمین به خصوص در فصول مختلف سال ۱۳۹۳ با کاهش مواجه شده است. این نمودار همچنین نشان می‌دهد که هزینه مصالح و خدمات ساختمانی نیز، که بخش دیگری از هزینه‌های ساخت را تشکیل می‌دهد، از رشدی بسیار محدود در سال ۱۳۹۳ برخوردار شده است. روند کاهشی قیمت زمین و هزینه مصالح و خدمات ساختمانی در مجموع سبب رشد منفی هزینه ساخت در سال ۱۳۹۳ شده است. هرچند این روند کاهنده به نوبه خود تأثیری مثبت بر طرف عرضه ساختمان بخش خصوصی دارد، اما اگر با کاهش قیمت ساختمان‌های مسکونی همراه شود، نمی‌توان در مورد این تأثیر قضاوت کرد. همان‌گونه که در نمودار ۱۰ ملاحظه می‌شود، شاخص هزینه ساخت و شاخص قیمت یک متر زیربنای مسکونی از همبستگی بالایی برخوردار هستند. به‌طور نمونه، در سال ۱۳۹۳ همزمان با کاهش هزینه ساخت، قیمت یک متر زیربنای مسکونی نیز کاهش یافته است. بنابر این بهتر است با بررسی همزمان هزینه ساخت و قیمت ساختمان مسکونی در چارچوب یک تحلیل هزینه و فایده، حاشیه سود سرمایه‌گذاری (ساخت و ساز) در ساختمان مسکونی محاسبه شود و مبنای تحلیل طرف عرضه قرار گیرد.

نمودار ۹: رشد متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی و رشد یک متر مربع زمین

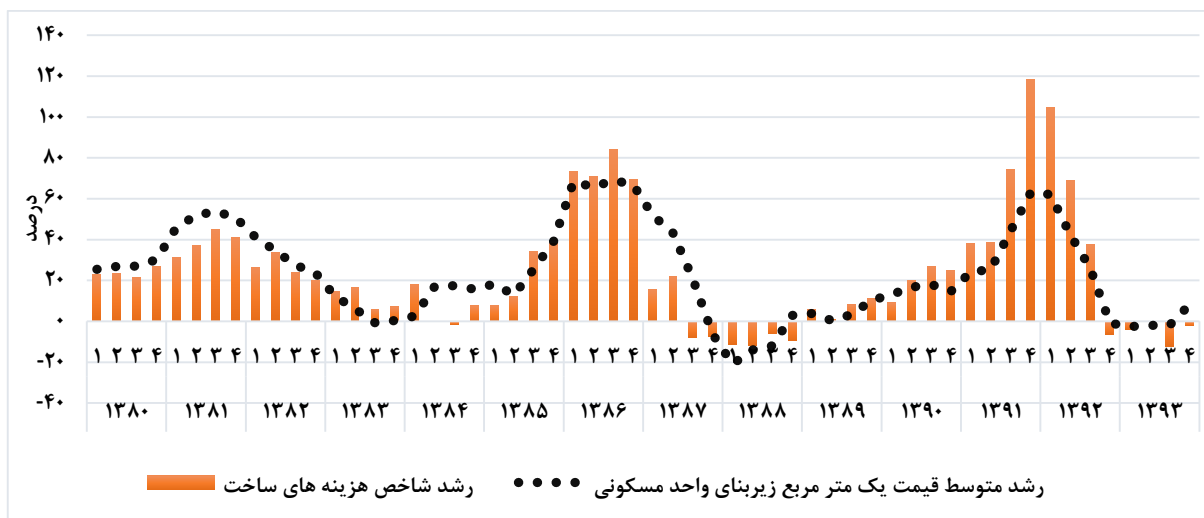


منبع: مرکز آمار ایران/ محاسبات محقق.

۱ در کنار محدودیت زمین خصوصاً در شهرهای بزرگ، تقاضای سوداگری زمین، سیاست‌های نظام برنامه‌ریزی شهری، فروش تراکمی زمین توسط شهرداری‌ها از علل افزایش قیمت زمین بوده‌اند.



نمودار ۱۰: رشد شاخص هزینه‌های ساخت و رشد متوسط قیمت یک متر زیربنای واحد مسکونی



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / مرکز آمار ایران / محاسبات محقق.

حاشیه سود

تصمیم‌گیری بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری (ساخت و ساز) در بخش ساختمان به طور طبیعی وابسته به چشم‌انداز سود ناشی از این فعالیت است. بنابر این، تفاوت ارزش یک متر مربع واحد مسکونی با ارزش انتظاری هزینه ساخت آن (شامل هزینه‌های مستقیم ساخت و هزینه فرصت)^۱، که می‌تواند به عنوان "حاشیه سود ساخت و ساز" تعریف شود، در این تصمیم‌گیری بسیار مؤثر است. روشن است که هرچه این حاشیه سود بیشتر باشد، بخش ساختمان مسکونی برای سرمایه‌گذاران جذاب‌تر خواهد شد. در نمودار ۱۱ متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی، ارزش انتظاری هزینه ساخت و شکاف بین آنها نشان داده شده است. این شکاف که در واقع همان حاشیه سود است در سال‌های ۸۷-۱۳۸۶ و ۹۲-۱۳۹۰ در حداکثر خود قرار دارد و از فصل دوم سال ۱۳۹۲ میزان آن به‌طور مداوم در حال کاهش است. در قالب معیار کیو-توبین^۲، می‌توان نسبت دو متغیر "قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی" و "ارزش انتظاری هزینه ساخت" را محاسبه و مورد بررسی قرار داد. چنانچه در نمودار ۱۲ مشاهده می‌شود نسبت فوق در طول دوره مورد بررسی همواره بیش از یک بوده است. با این وجود، این نسبت در فصل پایانی سال ۱۳۹۳ تقریباً به یک رسیده است که تأیید کننده کاهش حاشیه سود ساخت و ساز در این سال است. نمودار ۱۳ بیانگر همسویی نسبت فوق با سرمایه‌گذاری حقیقی بخش خصوصی در ساختمان‌های مسکونی شروع شده است. اگر سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های شروع شده را به عنوان مهم‌ترین معیار رونق و رکود طرف عرضه بپذیریم، این نمودار بیانگر این ادعا است که به طور

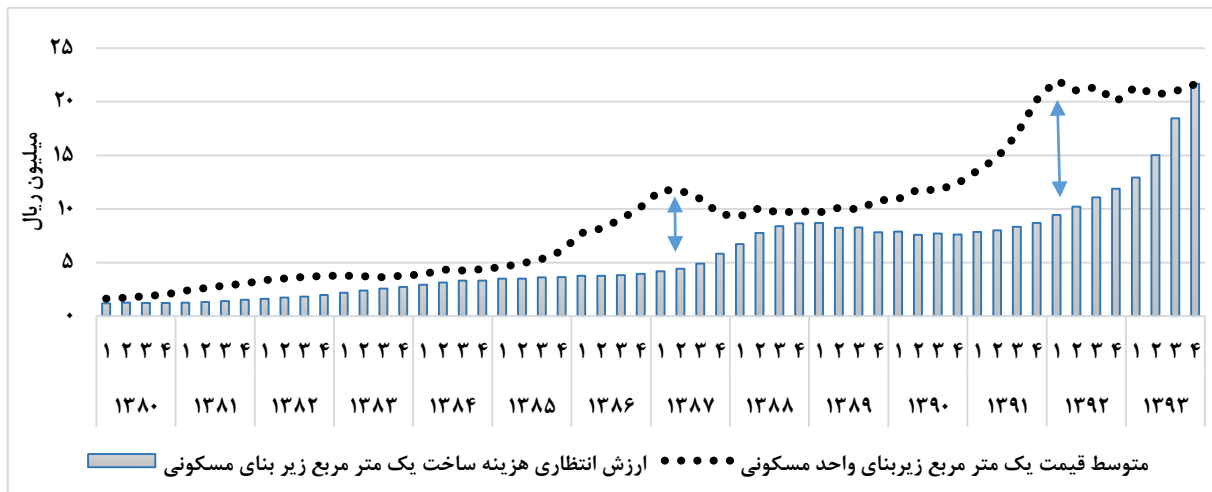
^۱ برای محاسبه ارزش انتظاری هزینه ساخت، در این گزارش علاوه بر هزینه‌های مستقیم (شامل زمین و هزینه مصالح و خدمات ساختمانی)، هزینه فرصت سرمایه‌گذاری نیز بر مبنای نرخ سود بانکی، به آن اضافه شده است.

^۲ این معیار در سال ۱۹۹۰ توسط جیمز توبین به منظور ارزیابی پروژه‌های سرمایه‌گذاری ارائه شده و از نسبت ارزش بازار به ارزش دفتری سرمایه‌گذاری به‌دست می‌آید. در صورتی که نسبت محاسبه شده از عدد ۱ بیشتر باشد به دلیل مازاد بازده سرمایه‌گذاری به نرخ هزینه سرمایه به کار گرفته شده، افراد نسبت به انجام سرمایه‌گذاری انگیزه خواهند داشت.



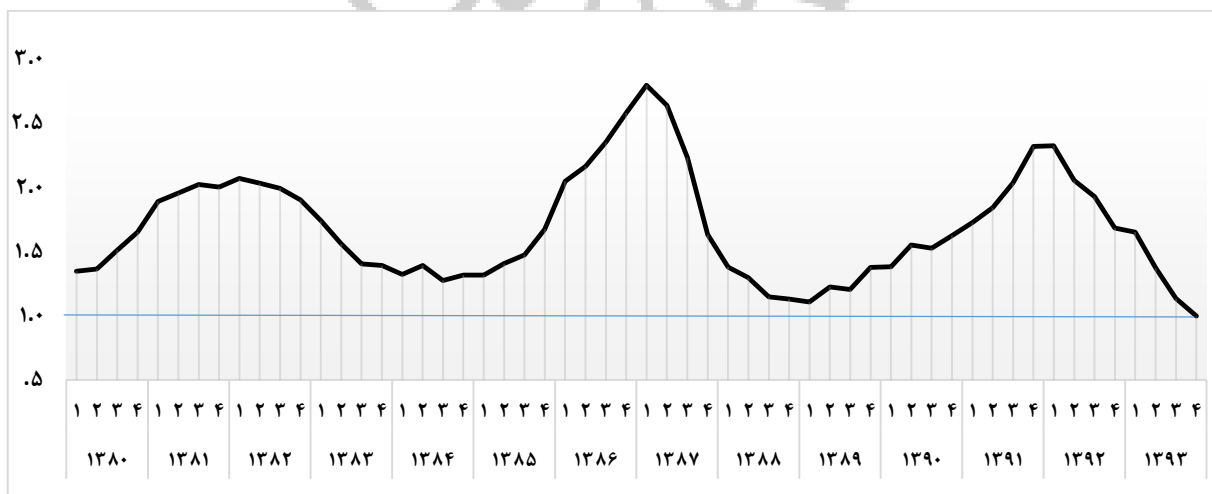
مشخص، کاهش نسبت "قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی" به "ارزش انتظاری هزینه ساخت" عامل رکود طرف عرضه ساختمان بخش خصوصی در سال ۱۳۹۳ است.

نمودار ۱۱: متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی و ارزش انتظاری هزینه ساخت



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / مرکز آمار ایران / محاسبات محقق.

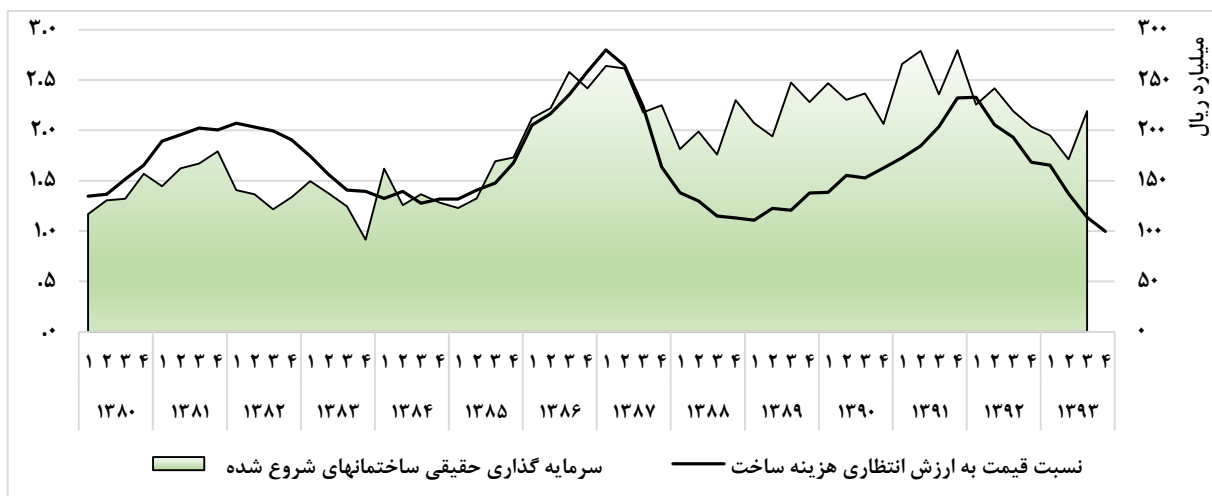
نمودار ۱۲: نسبت قیمت یک متر زیربنای مسکونی به ارزش انتظاری هزینه ساخت



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / مرکز آمار ایران / محاسبات محقق



نمودار ۱۳: نسبت کیو-توین در بخش ساختمان و سرمایه‌گذاری حقیقی در ساختمان‌های شروع شده



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا / مرکز آمار ایران / محاسبات محقق

۳.۲ طرف تقاضا

بر اساس ادبیات موجود، تقاضا برای ساختمان‌های مسکونی به تقاضای مصرفی و تقاضای سوداگری قابل تفکیک است که در ادامه به‌طور اجمالی مورد بررسی قرار گرفته‌اند. لازم به ذکر است، همانگونه که پیش از این نیز گفته شد، با توجه به تمرکز این گزارش بر تحلیل کوتاه‌مدت، عوامل بلندمدت مؤثر بر طرف تقاضا از قبیل تحولات جمعیتی مورد بحث قرار نگرفته‌اند.

تقاضای مصرفی

یکی از مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تقاضای مصرفی ساختمان‌های مسکونی، توان مالی خانوارها است. شاخص توان‌پذیری مسکن، که از تقسیم قیمت متوسط مسکن به درآمد سالانه خانوار به دست می‌آید، شاخصی تعریف شده برای اندازه‌گیری توان مالی خانوارها برای خرید مسکن است. تعبیر این شاخص به این صورت است که اگر یک خانوار نوعی تمام درآمد سالانه خود را پس‌انداز کند، طی چند سال می‌تواند یک واحد مسکونی خریداری کند. در صورتی که مقدار این شاخص زیر ۵ سال باشد خانوارها بر اساس این شاخص از قدرت خرید مناسبی برخوردارند، اگر شاخص در دامنه ۵ تا ۷ سال قرار داشته باشد خانوارها دارای وضعیت نسبتاً مناسبی هستند، اگر در دامنه ۷ تا ۱۰ سال باشد وضعیت خانوارها از این جهت نامناسب است و اگر شاخص بیشتر از ۱۰ سال باشد وضعیت خانوارها بحرانی است.^۱

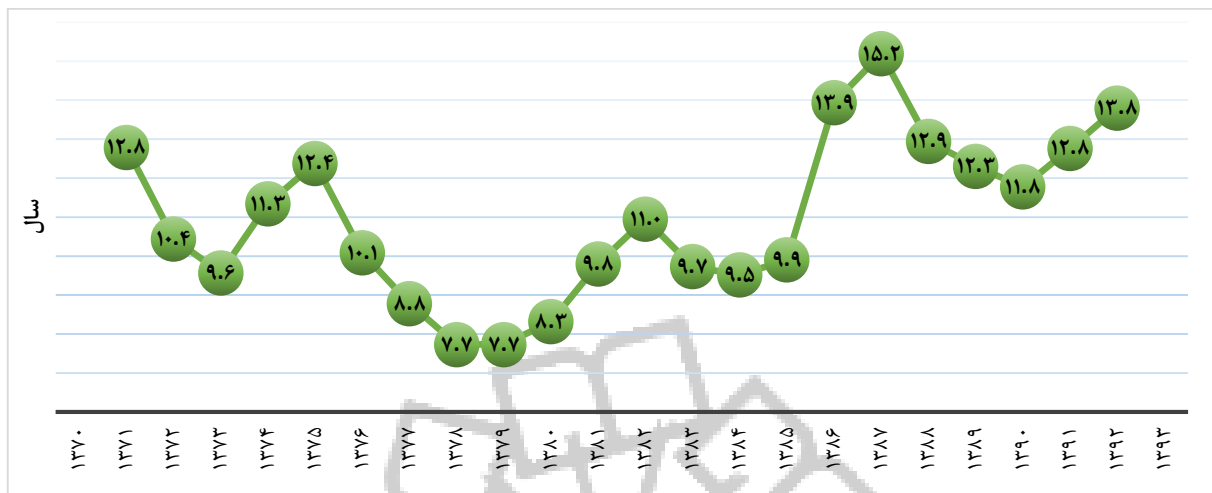
همان‌طور که در نمودار ۱۴ مشاهده می‌شود، خانوارهای کشور از نظر شاخص توان‌پذیری در اغلب سال‌های دوره مورد بررسی وضعیتی نامناسب یا بحرانی داشته‌اند. این شاخص از ۱۱٫۸ در سال ۱۳۹۰ با روندی افزایشی در سال ۱۳۹۳ به ۱۳٫۸ رسیده است. این امر بیانگر آن است که قدرت خانوارها برای خرید واحدهای مسکونی، که به عنوان تقاضای

۱ طبق قاعده تعریف شده در سند تلفیق چشم انداز ۱۴۰۵.



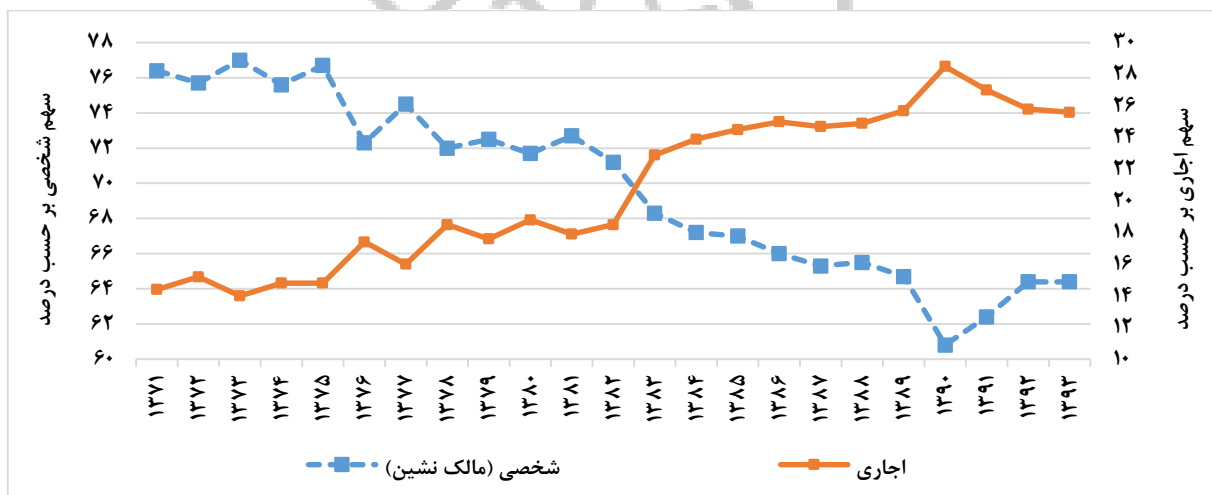
مصرفی این واحدها نیز قابل تعریف است، به‌طور محسوس کاهش یافته است. در نمودار ۱۵ نیز می‌توان این واقعیت را به گونه‌ای دیگر مشاهده کرد. بر اساس این نمودار، روند تصرف ملک شخصی از سال ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۳ کاهش و تصرف مسکن اجاره‌ای در طی این سال‌ها افزایش یافته است، که می‌تواند نشانه‌ای از کاهش قدرت خرید ملک شخصی توسط خانوارها باشد.

نمودار ۱۴: شاخص توان‌پذیری مسکن



منبع: محاسبات محقق با استفاده از داده‌های مرکز آمار ایران

نمودار ۱۵: توزیع خانوارهای شهری بر حسب نحوه تصرف مسکن



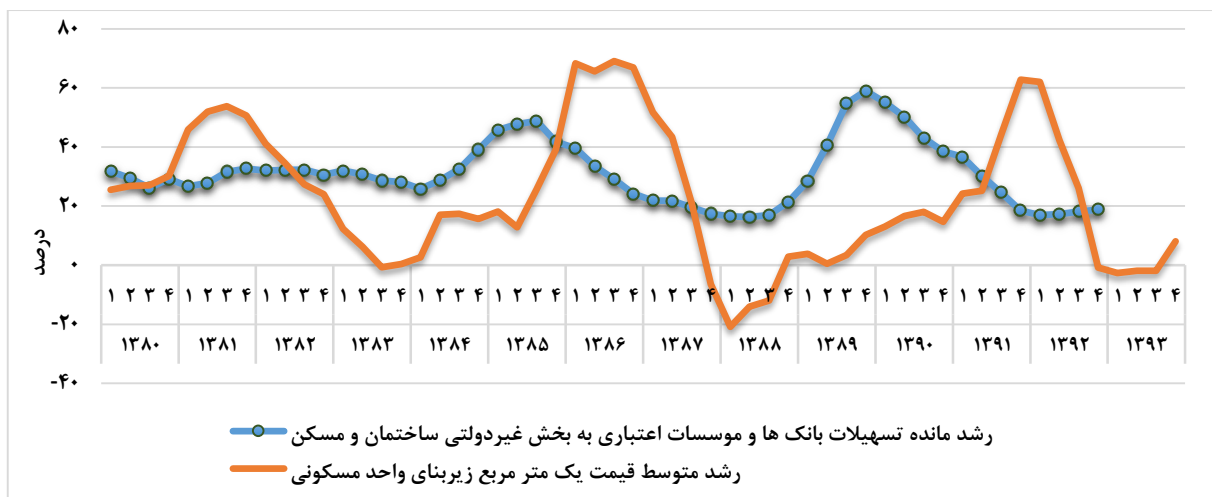
منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران طی سالهای مختلف

علاوه بر شاخص توان پذیري، ميزان تسهيلات اعطايي در بخش مسکن نیز می‌تواند قدرت خرید و تقاضای مصرفی خانوارها را برای ساختمان‌های مسکونی تحت تأثیر قرار دهد. با این وجود، بر اساس روند گذشته، به نظر می‌رسد که



افزایش این تسهیلات در پیدایش شوک‌های ادواری قیمت مسکن نقش داشته است. بنابراین، اگر چه افزایش تسهیلات می‌تواند به افزایش تقاضای مصرفی مسکن منجر شود اما شوک‌های قیمتی ناشی از آن می‌تواند این اثر را به طور جدی خنثی کند. به خصوص اگر افزایش تسهیلات بخش مسکن فراتر از ظرفیت جذب آن باشد، به ایجاد بی‌ثباتی و شکل‌گیری حباب‌های قیمتی در این بخش منجر خواهد شد. در نمودار ۱۶ می‌توان مشاهده کرد که قیمت مسکن با تأخیر، رفتاری مشابه با مانده تسهیلات اعطایی نشان می‌دهد. علاوه بر این، بیانگر آن است که از فصل دوم سال ۱۳۹۱، رشد قیمت مسکن همواره فراتر از رشد مانده تسهیلات بخش مسکن بوده که به معنای کاهش قدرت خرید و تقاضای مصرفی برای ساختمان‌های مسکونی از ناحیه تسهیلات اعطایی است.

نمودار ۱۶: رشد مانده تسهیلات بخش مسکن و رشد قیمت مسکن



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / مرکز آمار ایران / محاسبات محقق

تقاضای سوداگری

فعالان اقتصادی در تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری در بازارهای دارایی به عوامل مختلفی مانند میزان بازدهی مورد انتظار، میزان ریسک، قابلیت نقدشوندگی دارایی، هزینه معاملاتی و مانند آنها توجه دارند. در ایران دیدگاه غالب آن است که مسکن یکی از بهترین گزینه‌های سرمایه‌گذاری است و در مقایسه با سایر گزینه‌ها از ریسک کم‌تری برخوردار است. از این رو تقاضای سوداگری برای مسکن بخش مهمی از تقاضای کل آن را تشکیل می‌دهد.^۱ به طور تاریخی در ایران مهم‌ترین بازار رقیب برای مسکن، سپرده‌های بانکی بوده و رکود در مسکن بیش از اینکه سبب حرکت نقدینگی به سمت بازارهایی مثل بورس یا طلا شود، سبب افزایش حجم سپرده‌های بانکی می‌شود، به طوری که از یک طرف پایین بودن سود بانکی نسبت به تورم در دوران رونق بازار مسکن (مثل سال‌های ۱۳۷۴، ۱۳۸۶ و ۱۳۹۱)، به سرازیر

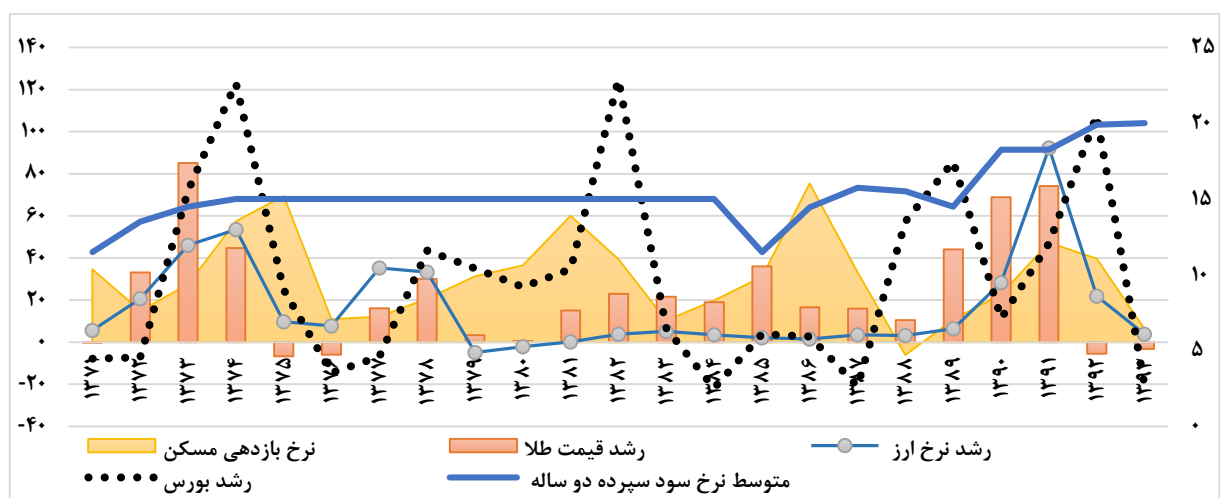
۱ این در حالی است که در کشورهای توسعه یافته، تنوع و کارایی بازارهای سرمایه و مشتقات آن باعث می‌شود که سرمایه‌های موجود برای توسعه فعالیت‌های تولیدی جذب شوند و به اهدافی از جمله تأمین مالی بنگاه‌ها کمک کنند.



شدن نقدینگی به سمت مسکن می‌انجامد، و از طرف دیگر بالا بودن سود سپرده‌ها در دوران رکود مسکن نیز این رکود را تشدید می‌کند (مانند سال‌های ۱۳۸۷، ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳).

در نمودار ۱۷ علاوه بر بازدهی مسکن، بازدهی دارایی‌های رقیب آن از جمله بورس، ارز و همین‌طور نرخ سود بانکی نشان داده شده‌اند. به نظر می‌رسد با توجه به شرایط اقتصادی کشور در سال ۱۳۹۳ بازار مسکن نسبت به دارایی‌های رقیب، به ویژه سود سپرده، از جذابیت کم‌تری برخوردار بوده است. این شرایط می‌تواند نقشی قابل توجه در کاهش تقاضای سوداگری برای ساختمان‌های مسکونی در این سال داشته باشد.

نمودار ۱۷: بازدهی بازار پول و دارایی‌ها



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا. / مرکز آمار ایران / محاسبات محقق

در مجموع می‌توان گفت که ساختمان بخش خصوصی هم از دیدگاه عرضه و هم از دیدگاه تقاضا در سال ۱۳۹۳ در رکود بوده است. نشانه‌های رکود طرف عرضه ساختمان بخش خصوصی را می‌توان رشد منفی تعداد ساختمان‌های شروع شده و پروانه‌های ساختمانی صادر شده و علت اصلی آن را می‌توان کاهش حاشیه سود ساخت و ساز در این سال عنوان کرد. طرف تقاضای ساختمان بخش خصوصی نیز به دلیل کاهش تقاضای مصرفی و کاهش تقاضای سوداگری در رکود بوده است. کاهش تقاضای مصرفی، به دلیل کاهش توان مالی خانوارها برای خرید مسکن و کاهش تقاضای سوداگری، به دلیل کاهش بازدهی مسکن در مقایسه با دارایی‌های رقیب، اتفاق افتاده است.



چشم انداز سال ۱۳۹۴

الف) ارزش افزوده بخش ساختمان دولتی:

۱- بر اساس لایحه بودجه سال ۱۳۹۴، اعتبارات تملک دارایی سرمایه‌ای (عمرانی) نسبت به سال قبل حدود ۲۰ درصد افزایش یافته است. بنابراین، حتی اگر اعتبارات مذکور به‌طور کامل تخصیص یابد، رشد حقیقی آن نسبت به سال ۱۳۹۳ قابل توجه نخواهد بود و نمی‌تواند رشد ارزش افزوده بخش ساختمان را در سال ۱۳۹۴ به‌طور معنی‌دار تحت تاثیر قرار دهد.

۲- با توجه به کاهش قیمت‌های نفت، به نظر می‌رسد که بودجه عمومی دولت در سال ۱۳۹۴ با کسری مواجه شود. در این صورت، بنا به تجربه گذشته، تخصیص اعتبارات عمرانی به نفع تامین اعتبارات هزینه‌ای کاهش خواهد یافت و افزایش ۲۰ درصدی این اعتبارات نسبت به سال ۱۳۹۳ محقق نخواهد شد. در این صورت می‌توان پیش‌بینی کرد که ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی نسبت به سال ۱۳۹۳ کاهش یابد. با این وجود، افزایش درآمدهای نفتی ناشی از افزایش صادرات نفت پس از رفع تحریم‌ها، می‌تواند از شدت این موضوع بکاهد.

ب) ارزش افزوده بخش ساختمان خصوصی:

۱- روند تعداد پروانه‌های صادر شده در مناطق شهری و همچنین حاشیه سود ساخت و ساز، بیانگر آن است که سرمایه‌گذاران خصوصی چشم‌انداز مناسبی از سودآوری بخش ساختمان در کوتاه‌مدت ندارند. بنابراین با فرض شرایط موجود، می‌توان انتظار داشت که در سال ۱۳۹۴ رکود طرف عرضه در ساختمان بخش خصوصی تداوم یابد.

۲- بازدهی انتظاری نرخ ارز و طلا با توجه به شواهد آماری موجود و خوشبینی نسبت به گشایش ارزی کاهش خواهد یافت، اما نرخ سود بانکی همچنان می‌تواند به عنوان رقیب اصلی، جاذبه سرمایه‌گذاری در ساختمان را کاهش دهد. از این دیدگاه، احتمال کاهش نرخ تورم در سال ۱۳۹۴ نرخ‌های سود حقیقی را افزایش و انگیزه سرمایه‌گذاران در بخش ساختمان مسکونی را بیش از پیش کاهش خواهد داد. علاوه بر این، توافق هسته‌ای می‌تواند با ایجاد خوشبینی در بازار سرمایه به کاهش تمایل سرمایه‌گذاران خصوصی برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن کمک کند.

۳- افزایش اخیر سقف تسهیلات مسکن به دلیل نیاز به سپرده‌گذاری یکساله، نمی‌تواند تقاضا را در سال ۱۳۹۴ به‌طور محسوس افزایش دهد. انتظار می‌رود که این تسهیلات اثر حقیقی خود را در سال ۱۳۹۵ نشان دهند.

با توجه به موارد فوق، به‌طور کلی انتظار می‌رود که در سال ۱۳۹۴، ارزش افزوده بخش ساختمان با رشد مثبت معنی‌دار مواجه نشود.



نتیجه گیری

- ۱- با توجه به روند ارزش افزوده بخش ساختمان، می‌توان گفت که این بخش از سال ۱۳۹۱ وارد رکود شده و تا سال ۱۳۹۳ این رکود تداوم داشته است. روند تشکیل سرمایه ساختمان و ارزش تولید و فروش نهاده‌های ساختمانی نیز به عنوان شاخص‌های مکمل، رکود بخش ساختمان را در این دوره تایید می‌کنند.
- ۲- مشاهدات آماری بیانگر این واقعیت است که ورود بخش ساختمان به رکود در سال ۱۳۹۱ متأثر از کاهش ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی بوده که خود از کاهش قابل توجه اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (عمرانی) در این سال ناشی شده است. در سال ۱۳۹۲ دلیل اصلی رکود بخش ساختمان را می‌توان به کاهش ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی نسبت داد. به نظر می‌رسد که در سال ۱۳۹۳ ساختمان بخش خصوصی نقشی پررنگ‌تر در تداوم رکود بخش ساختمان داشته است.
- ۳- روند تولید ساختمان‌های مسکونی جدید و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده وضعیت رکود طرف عرضه ساختمان بخش خصوصی را تایید می‌کنند. کاهش حاشیه سود فعالیت ساخت و ساز در سال ۱۳۹۳ از عوامل اصلی این رکود است.
- ۴- طرف تقاضای ساختمان بخش خصوصی نیز در سال ۱۳۹۳، به دلیل کاهش تقاضای مصرفی و کاهش تقاضای سوداگری، در رکود بوده است. کاهش تقاضای مصرفی، به دلیل کاهش توان مالی خانوارها برای خرید مسکن و کاهش تقاضای سوداگری، به دلیل کاهش بازدهی مسکن در مقایسه با دارایی‌های رقیب، اتفاق افتاده است.
- ۵- بر اساس لایحه بودجه سال ۱۳۹۴، رشد اعتبارات عمرانی نسبت به سال ۱۳۹۳ قابل توجه نیست و به تبع آن ارزش افزوده ساختمان بخش دولتی افزایش چندانی نخواهد داشت. حاشیه سود ساخت و ساز نیز بیانگر آن است که سرمایه‌گذاران خصوصی چشم‌انداز مناسبی از سودآوری بخش ساختمان در کوتاه‌مدت ندارند. بنابراین با فرض شرایط موجود، بخش ساختمان در سال ۱۳۹۴ شاهد وضعیتی بهتر از سال ۱۳۹۳ نخواهد بود.

