



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

ارزش واحدهای مسکونی کشور

دفتر اقتصاد مسکن - شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

HIC-R-OE/04

بهمن ۱۴۰۰



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی عام)

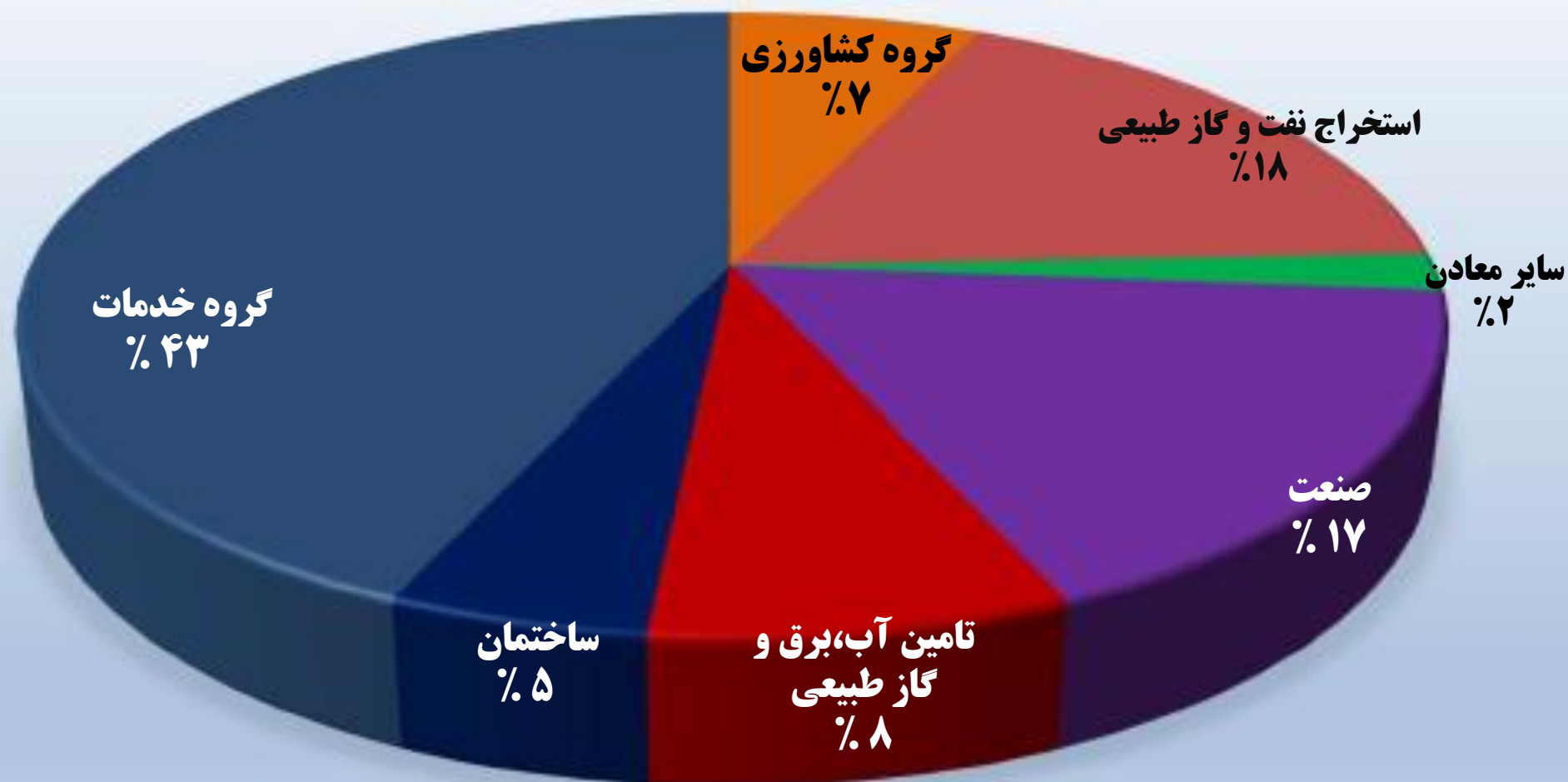
فهرست

- اهمیت مسکن در اقتصاد کلان
- تولید ناخالص داخلی
- روند محاسبات
- ارزش واحدهای مسکونی



سهم بخش های عمده اقتصادی از تولید ناخالص داخلی ایران (بهار ۱۴۰۰)

تولید ناخالص داخلی



✓ به صورت مستقیم ۵٪ و به صورت غیر مستقیم ۲۰٪ تولید ناخالص داخلی در گروه بخش مسکن



اهمیت مسکن در اقتصاد کلان

- سهم ارزش افزوده بخش مسکن و ساختمان از تولید ناخالص داخلی: $\frac{4}{5}$ تا $\frac{5}{5}$ %
- سهم سرمایه گذاری در بخش ساختمان و مسکن از سرمایه گذاری کل کشور: $\frac{37}{4}$ تا $\frac{44}{3}$ %
- سهم گردش مالی بخش مسکن از کل گردش مالی اقتصاد کلان: $\frac{23}{9}$ تا $\frac{36}{1}$ %
- سهم اشتغال بخش ساختمان و مسکن از کل اشتغال کشور: حدود ۱۱ %
- سهم مسکن از تسهیلات بانکی: ۲۱ تا ۲۴ %
- سهم سرمایه گذاری دولت از کل سرمایه گذاری در بخش مسکن: $\frac{2}{9}$ تا $\frac{0}{6}$ %
- بخش ساختمان و مسکن با ۷۸ بخش اقتصادی دیگر دارای رابطه پیشین و با ۵۶ بخش دارای رابطه پسین اقتصادی است .
- یک واحد افزایش در ارزش افزوده بخش ساختمان و مسکن ، تولید ناخالص داخلی را ۲.۷۲ واحد افزایش می دهد.
- یک واحد افزایش تولید ناخالص داخلی ، ارزش افزوده بخش ساختمان و مسکن را ۱.۲۳ واحد افزایش می دهد .



گام
اول

تخمین موجودی واحدهای مسکونی

گام
دوم

بر آورد معاملات انجام شده واحدهای مسکونی

گام
سوم

متوسط عمر بنای واحدهای مسکونی

گام
چهارم

ارزش املاک مسکونی



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی عام)

گام اول: موجودی
واحدهای مسکونی

تعداد واحد مسکونی کل کشور

۲۴،۴۶۰،۵۵۲

۱۰،۲۷۳،۴۳۲	آپارتمانی	روستایی	۵،۳۸۱،۳۲۱
۱۴،۱۸۷،۱۲۰	غیر آپارتمانی	شهری	۱۹،۰۷۹،۲۳۱

روند محاسبات
تعداد
واحد مسکونی

✓ بیشترین تعداد واحد مسکونی: ۱-تهران ۲-خراسان رضوی ۳-اصفهان

✓ کمترین تعداد واحد مسکونی: ۱-ایلام ۲-کهگیلویه و بویراحمد ۳-سمنان

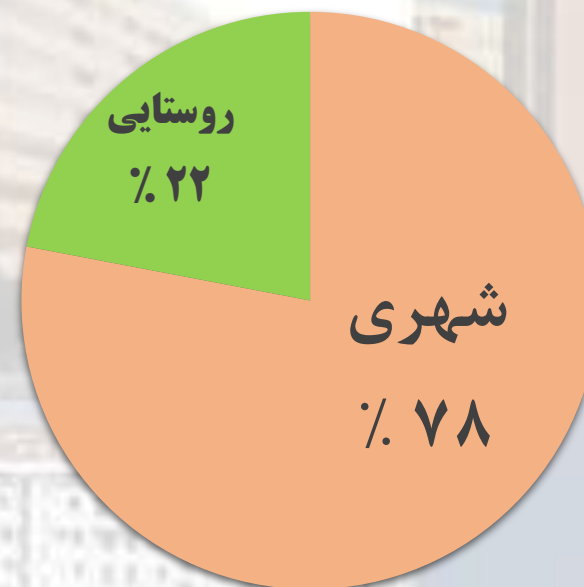
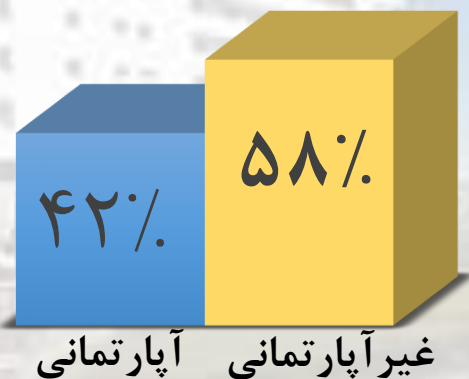
*برآورد براساس داده های سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵ و اطلاعات مرکز ملی آمار از سال ۹۵ تا ۹۹



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

تعداد واحد مسکونی کل کشور ۲۴،۴۶۰،۵۵۲

روند محاسبات
تعداد
واحد مسکونی

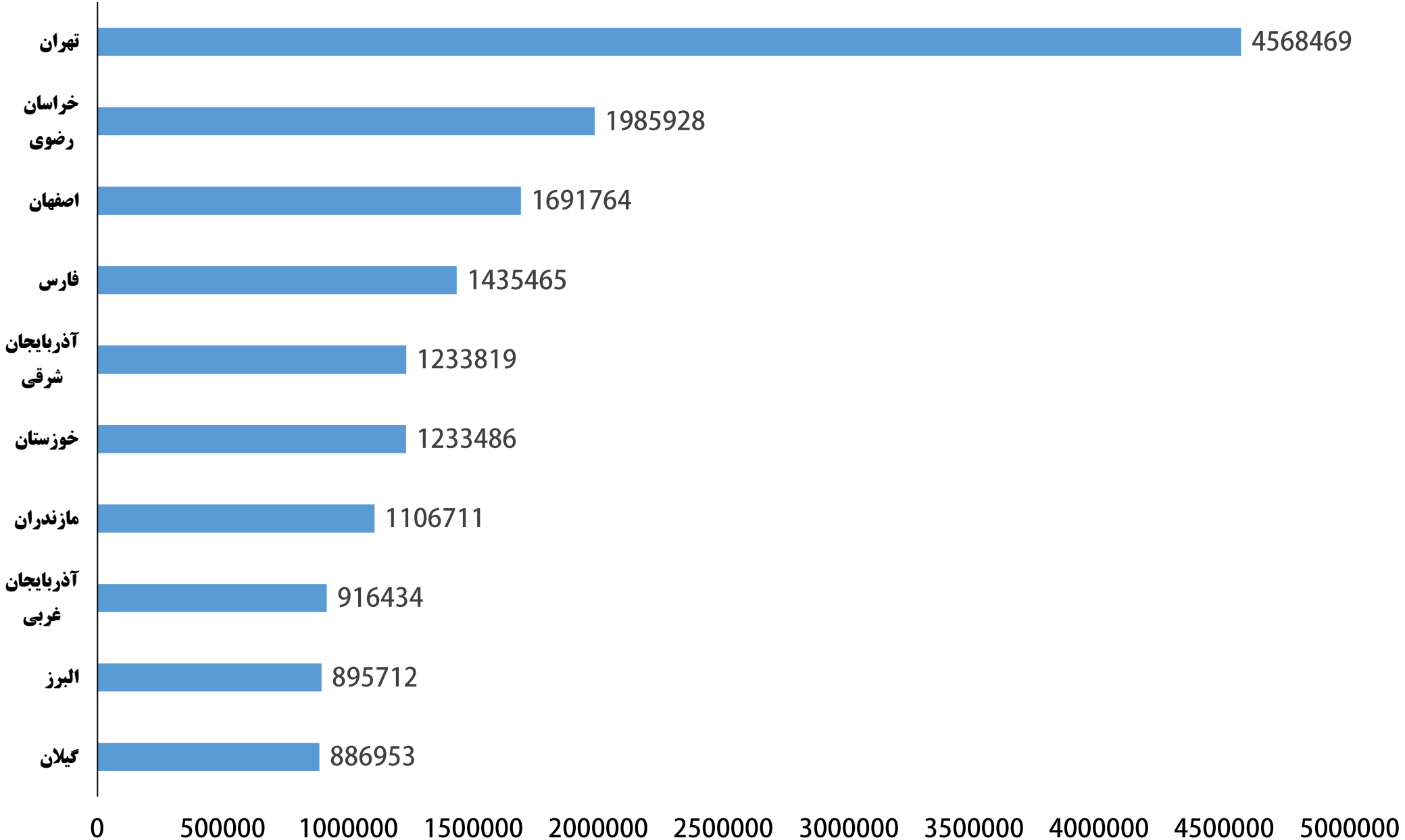


ده استان بترتیب با بیشترین تعداد واحدهای مسکونی در سال ۱۳۹۹



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

روند محاسبات
تعداد
واحد مسکونی





_ ساختمان:

ساختمان در حالت عام، فضایی است محصور، مسقف، ثابت و از پی تا سقف دارای استقلال کامل که به وسیله دیواراز فضاهای پیرامون خود مجزا و تفکیک شده و یک یا چند در ورودی به معابر عمومی داشته باشد

_ ساختمان مسکونی:

به ساختمانی اطلاق میشود که فقط برای سکونت مورد استفاده قرار گیرد

_ ساختمان مسکونی و غیر مسکونی توام:

ساختمانی است که در آن علاوه بر قسمت مسکونی یک یا چند واحد کسب یا قسمت غیر مسکونی نیز وجود داشته باشد

_ ساختمان غیر مسکونی:

ساختمانی است که برای سکونت در نظر گرفته نشده و مورد استفاده بازرگانی، صنعتی، آموزشی، بهداشتی، مذهبی مراکز تفریحی و ورزشی، هتل مسافرخانه و ... داشته باشد



روند محاسبات تعداد واحد مسکونی تعاریف

واحد مسکونی:

عبارت است از تمام یا قسمتی از ساختمان "مسکونی" یا "مسکونی و غیرمسکونی توأم" که دارای یک یا چند اتاق برای سکونت یک یا چند خانوار، در مستقل به خیابان، کوچه، راه پله یا راهروی عمومی و نیز دارای سرویس مستقل باشد.

واحد مسکونی آپارتمانی:

ساختمانی دارای بیش از یک واحد مستقل برای سکونت، که در این ساختمان حیاط، پارکینگ، راه پله، راهرو و... مشترک است.

واحد مسکونی غیر آپارتمانی:

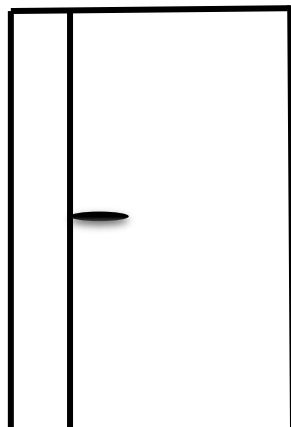
بنای یک یا دو طبقه ای است که برای سکونت یک خانوار ساخته شده است و ورودی آن غالباً در معبر عمومی قرارداد و در بیشتر موارد دارای حیاط است.

مسکن شبه خالی:

اقامتگاه دوم که حداکثر ۶ ماه نامتوالی از سال مورد استفاده خانوارها قرار می‌گیرد.

مسکن خالی:

به واحدهای مسکونی که در طول سال به طور کامل بدون سکونت خانوار می‌باشد.





تعداد معاملات ثبت شده در سامانه معاملات املاک و مستغلات از سال (۱۳۸۹ تا ۱۳۹۹)

۳,۳۸۶,۴۷۱

بیشترین معاملات : ۱-تهران (۴۵٪) ۲-البرز ۳-فارس

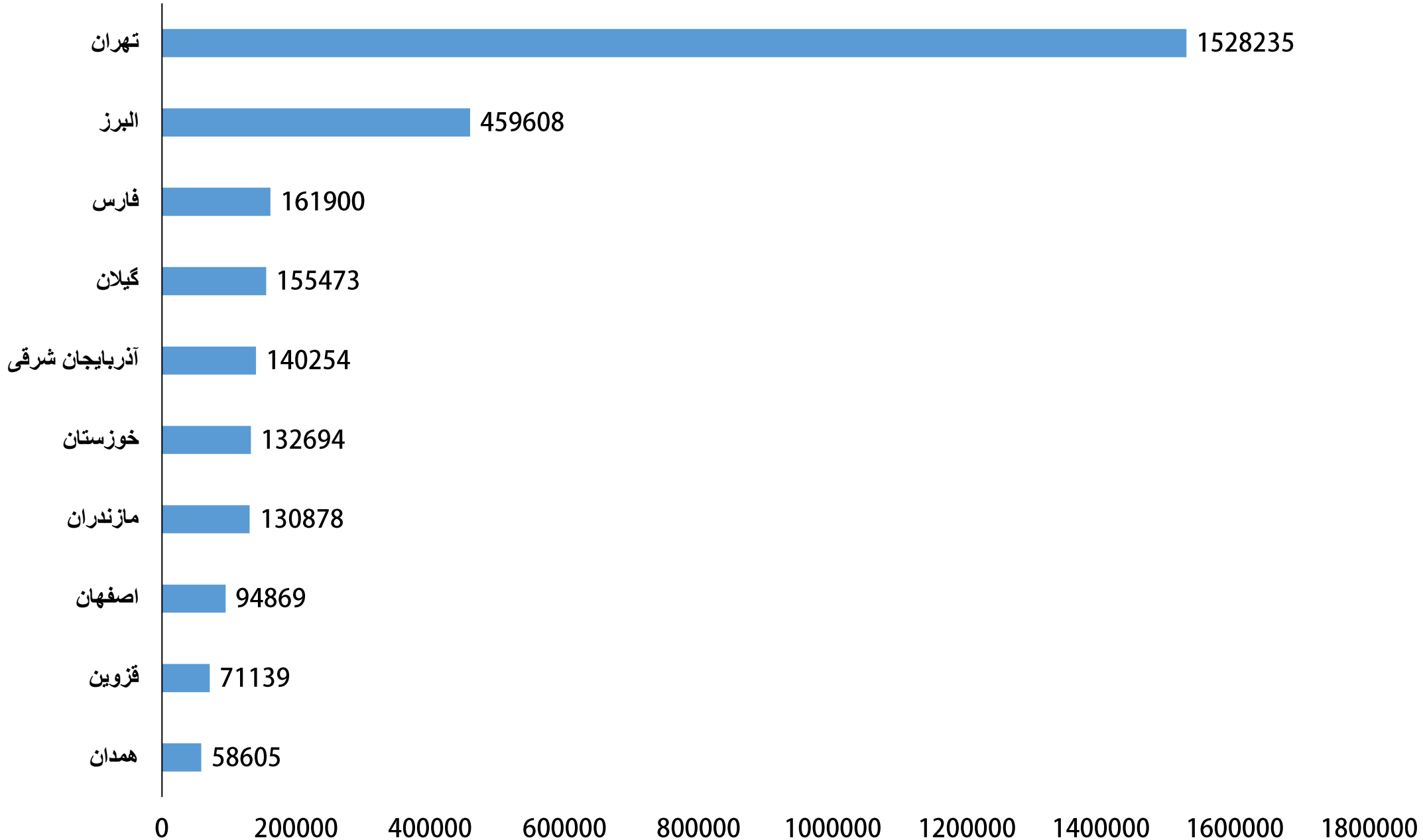
کمترین معاملات : ۱-کهگیلویه و بویراحمد ۲-یزد ۳-خراسان جنوبی

ده استان بترتيب با بيشتريين تعداد معاملات انجام شده در سال ۱۳۹۹



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(گهامی عام)

روند محاسبات
تعداد معاملات





- ✓ اطلاعات مربوط به معاملات واحدهای مسکونی در سراسر کشور از فروردین ۱۳۸۹ تا پایان سال ۱۳۹۹ از وبگاه وزارت راه و شهرسازی به دست آمده است.
- ✓ با استفاده از این اطلاعات، قیمت هر متر مربع، متراژ واحدهای مسکونی، تاریخ انجام معامله و شهری که در آن معامله انجام شده است، استخراج شده تا به وسیله آن ارزش املاک مسکونی هر استان تخمین زده شود.
- ✓ معاملاتی که احتمالاً غلط ثبت شده و یا مشکلی در آن وجود داشته از محاسبات حذف شده است.
- ✓ تعداد ۳،۳۸۶،۴۷۱ معامله باقی می ماند که حدود ۴۵٪ آن مربوط به استان تهران است.



گام سوم : متوسط عمر بنای واحدهای مسکونی

- ✓ با استفاده از داده های سرشماری متوسط عمر بنای واحد مسکونی سال ۱۳۹۵ محاسبه و سپس با احتساب متوسط عمر بنای واحدهای جدید تا سال ۱۳۹۹ تعدیل شده است.
- ✓ در محاسبه ارزش واحدهای مسکونی در واقع تغییرات عمر بنا متناسب با تغییرات قیمت در نظر گرفته شده است.
- ✓ متوسط عمر بنای واحدهای معامله شده در سال ۹۹ برابر ۱۲ سال می باشد
- ✓ بوشهر با متوسط ۸ سال و خراسان رضوی با متوسط ۱۴ سال دارای کمترین و بیشترین عمر واحدهای معامله شده در سال ۹۹ می باشند



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی عام)

گام چهارم: ارزش کل املاک مسکونی

روند محاسبات
ارزش کل
املاک مسکونی
در حال استفاده

با بروز آوری عمر بنا و ارزش متوسط بناهای موجود نوساز و غیرنوساز آپارتمانی و غیر آپارتمانی
ارزش مجموع واحدهای مسکونی:

۲۲،۰۱۲ هزار میلیارد تومان (حدود ۲۲،۰۰۰ همت)

✓ استانهای دارای بیشترین ارزش املاک بترتیب:

۱- تهران (۵۱٪) ۲- خراسان رضوی ۳- اصفهان

✓ استانهای دارای کمترین ارزش املاک مسکونی بترتیب:

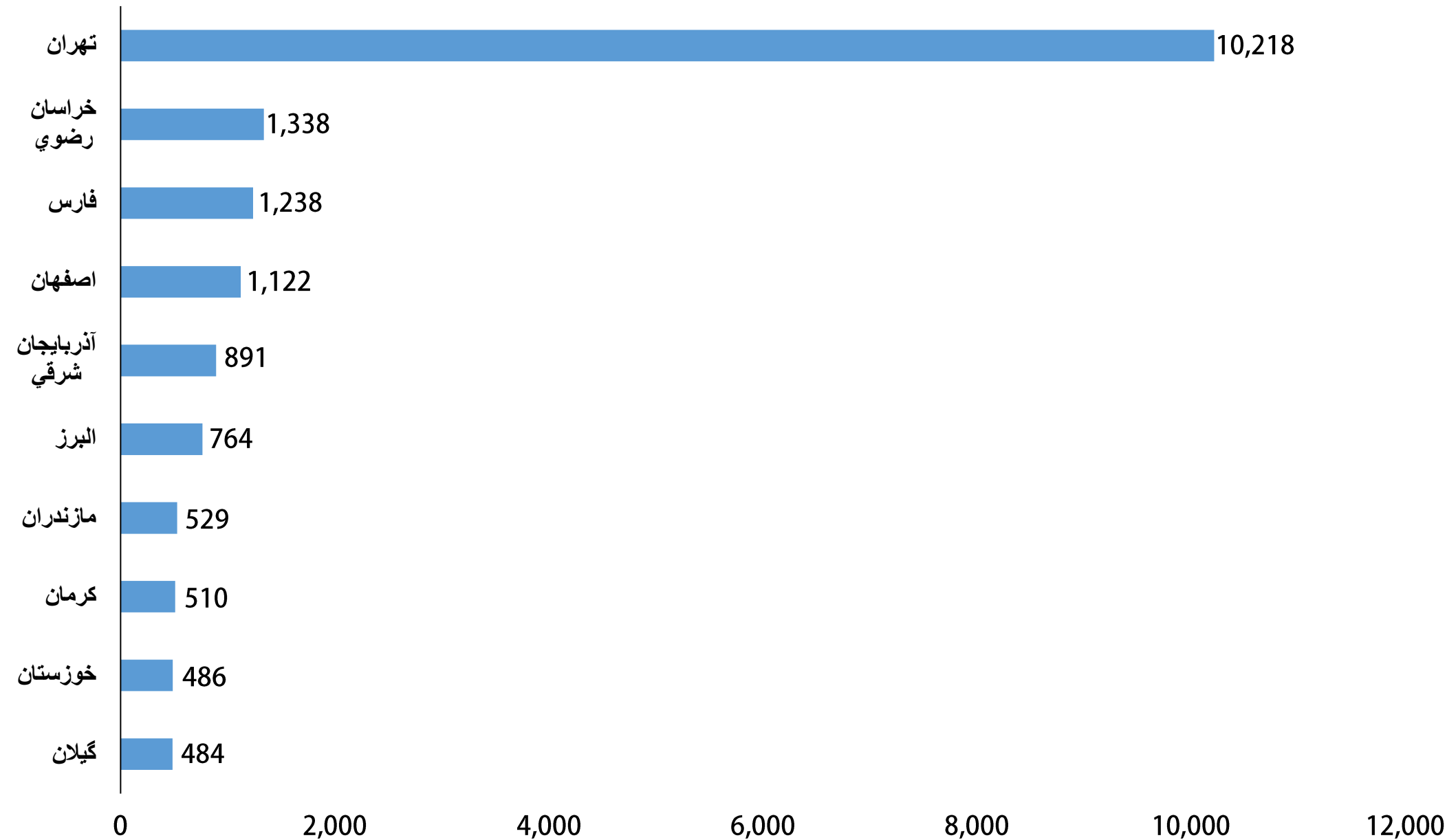
۱- کهگیلویه و بویراحمد ۲- ایلام ۳- سمنان

ده استان بترتيب با بيشتريں ارزش املاك مسكوني در سال ۱۳۹۹



شرکت گروه سرمايه‌گذاري مسکن
(سهامي عامه)

روند محاسبات
ارزش کل
املاك مسكوني
در حال
استفاده





مقایسه ارزش
واحد مسکونی
در حال
استفاده

✓ با توجه به ارزش املاک محاسبه شده مسکن (در حال استفاده)، سالیانه ۴۲۲ همت ارزش مصرفی ایجاد می‌کند.

✓ ارزش موجودی املاک مسکونی (در حال استفاده) تقریباً ۶ برابر تولید ناخالص داخلی در سال ۱۳۹۹ (۳۴۳۳ همت = GDP) می‌باشد.

✓ ارزش موجودی املاک مسکونی در حال استفاده تقریباً ۵ برابر نقدینگی کشور (۴۳۱۶ همت) در آبان ماه ۱۴۰۰ می‌باشد.

✓ ارزش موجودی املاک مسکونی در حال استفاده تقریباً ۶ برابر ارزش املاک خالی و شبه خالی (۳۶۲۹ همت) است.



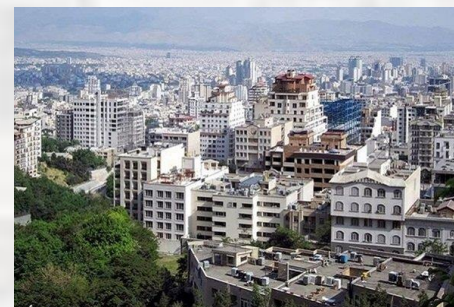
جمع بندی :

- بدین ترتیب با روش اشاره شده در قسمتهای قبل، ارزش کل املاک مسکونی در کشور (به جز املاک مسکونی خالی یا شبه خالی) حدود ۲۲،۰۱۲ هزار میلیارد تومان تخمین زده می شود.
- نکته مهم در این خصوص این است که با توجه به اینکه سامانه معاملات، واحدهای مسکونی آپارتمانی را شامل می شود، دقت تخمین در خصوص ارزش املاک آپارتمانی بالاتر از املاک غیر آپارتمانی است. همچنین با افزودن ارزش املاک مسکونی خالی و شبه خالی که به دلیل نبود داده مربوط به توزیع آنها قادر به افزودن آنها به استانها نبودیم، این عدد بالاتر خواهد رفت.
- با توجه به اینکه این دو دسته، حدود یک پنجم املاک در حال استفاده هستند، با افزودن آنها به املاک در حال استفاده و با فرض توزیع یکسان آنها در استانها و همچنین توزیع یکسان قیمتی آنها میتوان ارزش کل املاک اعم از در حال استفاده یا خالی و شبه خالی را حدود ۲۵،۶۴۱ هزار میلیارد تومان تخمین زد.

جمع بندی



تخمین ارزش املاک مسکونی
در حال استفاده کشور
۲۲،۰۱۲ همت



تخمین ارزش کل املاک مسکونی کشور
(خالی و در حال استفاده)
۲۵،۶۴۱ همت



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

با تشکر از همراهی شما

منابع :

سازمان ملی آمار کشور
بانک مرکزی ج.ا.ایران
وزارت راه شهرسازی
مقاله ارزش کل املاک مسکونی در ایران

 www.maskanco.ir
 [maskanig](https://www.instagram.com/maskanig)
 Sh.safaei@masknco.ir