سازمان بورس و اوراق بهادار
SECURITIES & EXCHANGE ORGANIZATION

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

قابل معامله (ETF)

فهرست

۱- مقدمه ۵
۲- بررسی متغیرهای کلان اقتصادی ۷
۲-۱- تحولات جمعیتی ۷
۲-۲- نقش درآمدهای نفتی در شکل‌دهی به رفتار بازار املاک و مستغلات در اقتصاد ایران ۹
۲-۳- چشم‌انداز درآمدهای نفتی ۱۰
۲-۴- رشد اقتصادی بلندمدت ۱۰
۲-۵- نرخ تورم ۱۱
۲-۶- مسکن و نرخ بهره ۱۲
۳- تحلیل بازار ۱۳
۳-۱- تحولات اجاره‌نشینی ۱۳
۳-۲- بها و اجاره ۱۴
۳-۳- وضعیت سمت تقاضا ۱۶
۳-۴- اندازه‌ی بالقوه‌ی بازار صندوق‌های املاک و مستغلات ایران براساس تجربه‌ی جهان ۲۰
۴- روند تاریخی صنعت زمین و ساختمان ۲۳
۴-۱- بررسی وضعیت موجودی سرمایه خالص (به قیمت ثابت) ۲۱
۴-۱-۱- سرمایه‌گذاری ۲۳
۴-۱-۲- ساختمان‌های شروع شده ۲۵
۴-۱-۳- ساختمان‌های تکمیل شده ۲۷
۴-۱-۴- ساختمان‌های مسکونی تکمیل شده ۲۸
۴-۲- پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌ها ۲۹
۴-۲-۱- نقاط شهری کل کشور ۳۰
۴-۲-۲- استان تهران ۳۲
۵- تحولات بازار مسکن ۳۵
۵-۱- مقایسه بازارها ۴۰
۵-۲- آمار معاملات مسکن در شهر تهران ۴۱
۵-۳- نسبت قیمت به اجاره در مناطق مختلف شهر تهران ۴۴
۶- روش‌شناسی تحلیل بازار املاک و مستغلات ۴۶
۷- معرفی فرصت‌ها و ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری در صنعت املاک و مستغلات ۴۷
۷-۱- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در صندوق املاک و مستغلات برای سرمایه‌گذاران ۵۰
۸- تشریح چارچوب سرمایه‌گذاری و موضوع فعالیت صندوق ۵۰
۸-۱- ترکیب داراییهای صندوق ۵۰

۲-۸- ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق ۵۱
۹- سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق ۵۱
۹-۱- دارایی‌های مورد سرمایه‌گذاری ۵۱
۹-۲- سیاست‌های سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری ۵۵
۹-۳- چارچوب سرمایه‌گذاری‌های صندوق ۵۲
۱۰- تعیین زمان‌بندی فعالیت صندوق ۵۲
۱۱- ساز و کار تصفیه صندوق در صورت عدم امکان فروش دارایی ۵۲
۱۲- ساز و کار تصفیه زودتر از موعد صندوق ۵۲
۱۳- ساز و کار عدم امکان تبدیل دارایی‌ها به وجه نقد ۵۲
۱۴- هزینه‌های سرمایه‌گذاری در صندوق ۵۲
۱۴-۱- هزینه های قابل پرداخت از محل داراییهای صندوق ۵۲
۱۵- نحوه پرداخت کارمزد ارکان ۵۴
۱۵-۱- پرداخت کارمزد ارکان ۵۴
۱۶- تشریح قواعد و محدودیت‌های سرمایه‌گذاری و پذیره‌نویسی ۵۵
۱۷- سیاستهای ابطال واحدهای سرمایهگذاری ۶۱
۱۸- ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق ۵۷
۱۸-۱- مواعد پرداختهای دورهای به سرمایهگذاران ۵۷
۱۹- سیاست‌های وثیقه‌گذاری ۵۷
۱۹-۱- امکان وثیقهگذاری واحدهای سرمایه‌گذاری نزد شبکه بانکی ۵۷
۱۹-۲- امکان وثیقهگذاری واحدهای سرمایه‌گذاری برای اخذ اعتبار خرید اوراق بهادار ۶۳
۲۰- محل اقامت صندوق ۵۷
۲۱- اطلاع‌رسانی صندوق ۵۸
۲۲ - اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و موسسین ۵۸

۱- مقدمه

- این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسین متقاضی تاسیس، تهیه و تایید شده است که با آگاهی و پذیرش کلیه قوانین، مقررات و ضمانت اجراهای حقوقی و کیفری مربوطه علی‌الخصوص فصول پنجم و ششم قانون بازار اوراق بهادار، منفرداً و مجتمعاً مسئولیت درستی اطلاعات مندرج در آن را بر عهده می‌گیرند؛
- مدیر صندوق و مؤسسین تایید می‌نمایند که امیدنامه حاضر افشای درست و کاملی از کلیه واقعیات مربوط به عرضه عمومی و سایر اطلاعات مربوط به صندوق، وفق اساسنامه و امیدنامه و سایر مدارک و مستندات ذیربط را به دست می‌دهد؛
- سازمان مجوز تاسیس این صندوق را بر مبنای اسناد، مدارک و اطلاعاتی که توسط مؤسسین و مدیر صندوق ارایه شده، صادر نموده است و این مجوز به منزله تایید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی در خصوص مشارکت سرمایه‌گذاران بالقوه در عرضه عمومی نیست؛
- سرمایه‌گذاران باید قبل از تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار، بررسی جامعی از اطلاعات منتشره و مزیت‌ها و ریسک‌های مربوطه انجام دهند. سازمان مسئولیتی در قبال صحت و کفایت اطلاعات افشا شده توسط مدیر صندوق، مؤسسین، سایر ارکان و محتوای امیدنامه نداشته و در خصوص کلیه ضررهای احتمالی ناشی از اتکا به تمام یا بخشی از مندرجات این امیدنامه، مسئولیتی ندارد؛
- در اختیار داشتن اوراق گواهی سرمایه‌گذاری در صندوق به منزله آگاهی و پذیرش کلیه قوانین و مقررات، اساسنامه و امیدنامه صندوق می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری **"املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن"** به عنوان صندوق سرمایه‌گذاری موضوع قانون بازار اوراق بهادار و قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. فعالیت این صندوق تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار می‌باشد. نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار بر صندوق به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان بورس و اوراق بهادار (**سازمان**) و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزلهٔ تایید مزایا، تضمین سودآوری، کامل و صحیح بودن اطلاعات مندرج در امیدنامه یا توصیه و سفارش سازمان بورس و اوراق بهادار به سرمایه‌گذاری در صندوق نمی‌باشد.

این امیدنامه بخش جدایی‌ناپذیر اساسنامهٔ صندوق محسوب می‌شود. کلیهٔ واژه‌ها و اصطلاحاتی که در ماده (۱) اساسنامهٔ صندوق تعریف شده است، در این امیدنامه نیز به همان معانی به کار می‌رود. **سرمایه‌گذار برای تصمیم‌گیری در مورد سرمایه‌گذاری در این صندوق باید علاوه بر مفاد امیدنامه، اساسنامهٔ صندوق و گزارش‌های دوره‌ای آن را نیز مطالعه نماید. بعضی از مطالب مهم اساسنامه در امیدنامه تکرار شده است و در صورت برداشت‌های متفاوت از آن دو، همواره مفاد اساسنامه حاکم خواهد بود.**

موضوع فعالیت اصلی صندوق همان‌گونه که در مفاد ماده (۳) اساسنامه قید شده است: خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول با کاربری مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، خدماتی، درمانی، آموزشی، ورزشی و ... با هدف اجاره و یا فروش املاک خریداری شده و کسب درآمد از محل اجاره و یا اختلاف قیمت خرید و فروش است و موضوع فرعی آن سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار دارای شرایط زیر است:

- اوراق مشارکت، اوراق صکوک و اوراق بهادار رهنی و سایر اوراق بهاداری که تمامی شرایط زیر را داشته باشد:

الف- مجوز انتشار آن‌ها از سوی دولت، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران یا سازمان بورس و اوراق بهادار صادر شده باشد؛

ب- سود حداقلی برای آن‌ها تضمین و مشخص شده باشد؛

ج- در یکی از بورس‌ها قابل معامله باشد.

- گواهی‌های سپردهٔ منتشره توسط بانک‌ها یا مؤسسات مالی اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- هر نوع سپرده‌گذاری نزد بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته شده در بورس یا بازار خارج از بورس.
- سهام شرکت‌های ساختمانی پذیرفته شده در بورس و بازار اول و دوم فرابورس ایران.

علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در این صندوق باید واحدهای سرمایه‌گذاری آن را خریداری نمایند. اولین عرضهٔ عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، بدون در نظر گرفتن حق تقدم برای سرمایه‌گذاران قبلی صندوق خواهد بود و لذا در دورهٔ پذیره‌نویسی اولیه، کلیهٔ علاقه‌مندان می‌توانند، نسبت به خرید واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده اقدام کنند. علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در صندوق، همچنین می‌توانند در هر مرحلهٔ از افزایش سرمایهٔ صندوق پس از دورهٔ پذیره‌نویسی اولیه، حق تقدم سایر سرمایه‌گذاران را خریداری کرده و با پرداخت قیمت اسمی در مهلت مقرر، حق تقدم خریداری شده را به واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق تبدیل کنند. همچنین علاقه‌مندان می‌توانند، واحدهای سرمایه‌گذاری آن دسته از سرمایه‌گذاران صندوق که علاقه‌مند به فروش واحدهای سرمایه‌گذاری خود هستند را خریداری کنند. خرید یا فروش واحدهای سرمایه‌گذاری این صندوق، از طریق هر یک از کارگزاران فعال در بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه، امکان‌پذیر خواهد بود.

سرمایه‌گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته، تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه‌گذاری در این صندوق سودآور باشد؛ ولی ممکن است در اثر کاهش خالص ارزش دارایی‌های صندوق یا شرایط خاص عرضه و تقاضای واحدهای سرمایه‌گذاری در بازار، سرمایه‌گذار در موقع فروش واحدهای سرمایه‌گذاری خود، یا در هنگام تصفیه صندوق، مبلغی کمتر از میزان سرمایه‌گذاری خود دریافت کند. ریسک‌های مهمی که سرمایه‌گذار این صندوق با آن‌ها مواجه است، در بخش ۵ این امیدنامه توضیح داده شده‌اند.

واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دو نوع عادی و ممتاز تقسیم می‌شود که تفاوت آنها در اساسنامه و خلاصه‌ای از آن در بخش ۵ این امیدنامه ذکر شده است. علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در این صندوق، واحدهای سرمایه‌گذاری عادی صندوق را خریداری می‌نمایند. خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری پس از دورهٔ پذیره‌نویسی اولیه، در بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه و به واسطهٔ کارگزاران دارای مجوز انجام می‌شود. بازارگردان صندوق، بر اساس قرارداد بازارگردانی و مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه، به نقدشوندگی واحدهای سرمایه‌گذاری کمک می‌کند.

۲- بررسی متغیرهای کلان اقتصادی

۲-۱- تحولات جمعیتی

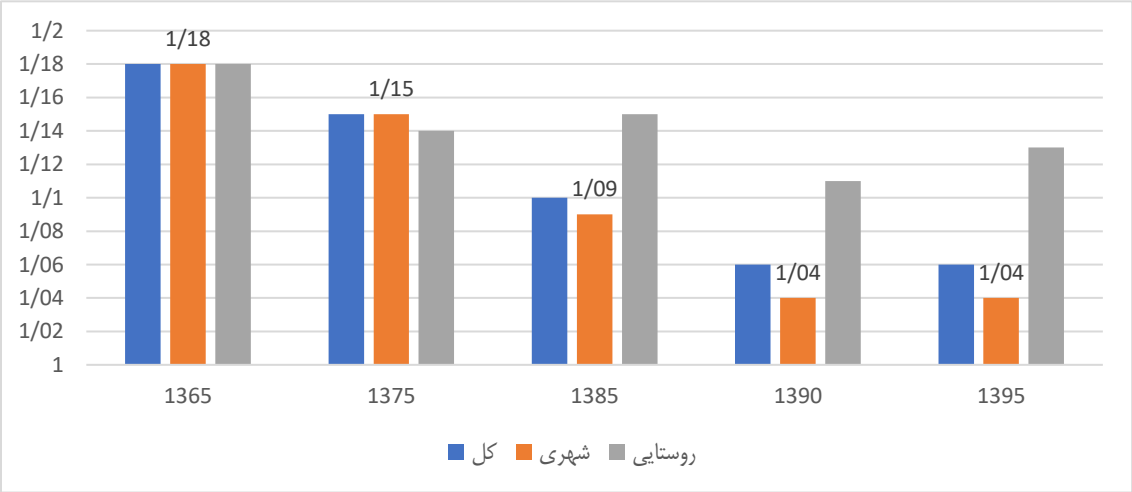
جدول زیر تحولات جمعیتی کشور را براساس سرشماری‌ها نشان می‌دهد. براساس اطلاعات جدول، در حالی که جمعیت از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ تقریبا ۳۳ درصد افزایش یافته است، تعداد خانوارها تقریبا دو برابر شده است. عامل اصلی توضیح‌دهنده‌ی این واقعیت، کاهش شدید بعد خانوار از ۴/۸ به ۳/۳ است.

جدول ۱: تحولات جمعیتی کشور براساس سرشماری

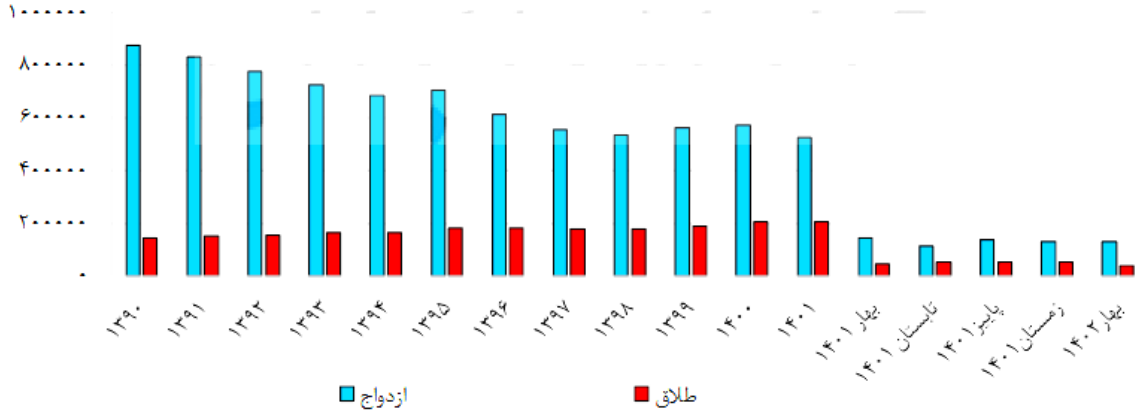
شرح	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
تعداد جمعیت (هزار نفر)	۶۰,۰۵۵	۷۰,۴۹۵	۷۵,۱۴۹	۷۹,۹۲۶
نرخ رشد سالانه جمعیت	-	۱.۶	۱.۳	۱.۲
تعداد خانوار (هزار)	۱۲,۲۸۰	۱۷,۵۸۵	۲۱,۱۱۰	۲۴,۱۹۶
نرخ رشد سالانه خانوار	-	۳.۵	۳.۹	۲.۷
بعد خانوار	۴.۸	۴	۳.۶	۳.۳

نمودارهای زیر نیز روند تراکم خانوار در واحد مسکونی، روند ازدواج و طلاق در کشور و هم‌چنین روند توزیع نسبی خانوارها را برحسب تعداد افراد خانوار نشان می‌دهد. بهبود شاخص تراکم خانوارهای شهری در واحد مسکونی چشم‌گیر است و نشان‌دهنده‌ی حرکت جامعه به سمت فرهنگ سکونت یک خانوار در هر واحد مسکونی است. براساس چسبندگی مصرف و اثر چرخ‌دنده‌ای می‌توان انتظار داشت بازگشت به سطوح پیشین مصرف (تراکم بالای خانوارها در واحد مسکونی) بسیار دشوار باشد و تقاضا برای سکونت خانوارها در واحدهای مسکونی مستقل حفظ شود. کاهش آمار ازدواج‌ها احتمالا بیش از هرچیز محصول شرایط دشوار اقتصادی و دشواری اشتغال مناسب برای جوانان باشد. لازم به ذکر است براساس بررسی‌ها به‌ازای هر ۴ طلاق تقریبا یک واحد مسکونی به تقاضای بازار افزوده می‌شود.

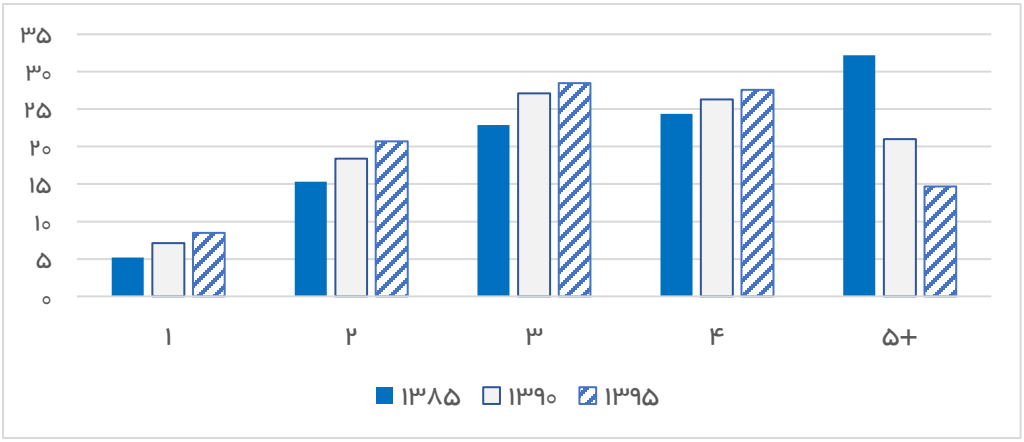
نمودار ۱: روند تراکم خانوار در واحد مسکونی دارای سکنه



نمودار ۲: روند ازدواج و طلاق در کشور



نمودار ۳: روند توزیع نسبی خانوارها برحسب تعداد افراد خانوار



روند توزیع نسبی خانوارها هم‌گام با کاهش بعد خانوارها ارزیابی می‌شود و نشان‌دهنده‌ی جابه‌جایی منحنی توزیع تعداد افراد خانوارها به سمت چپ و افزایش سهم و اهمیت خانوارهای کوچک (یک و دو نفره) است.

بر اساس تحولات جمعیتی و برخی فروض اقتصادی، مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن (۱۳۹۶) سالانه به ساخت و ساز مسکن را در حدود ۷۸۰ هزار واحد (به علاوه حدود ۱۵۰ هزار واحد به‌سازی و ارتقاء تدریجی) برآورد می‌کند.

جدول ۲: هدف‌گذاری طرح جامع مسکن

شرح	تامین نیاز خانوارهای تازه تشکیل شده	کمبود مسکن نسبت به خانوار	نیاز به نوسازی	کل ساخت‌وساز مورد نیاز	بهسازی و ارتقاء تدریجی
کل	۳۶۴۹	۳۹۷	۳۸۲۸	۷۸۷۴	۱۵۰۰
شهری	۳۵۷۰	-	۲۱۹۳	۵۷۶۳	-
روستایی	۷۹	۳۹۷	۱۶۳۵	۲۱۱۱	-

منبع: مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن (۱۳۹۶).

۲-۲- نقش درآمدهای نفتی در شکل‌دهی به رفتار بازار املاک و مستغلات در اقتصاد ایران

وابستگی اقتصاد ایران به درآمدهای نفتی که پس از اولین شوک نفتی در میانه‌ی دهه‌ی هفتاد میلادی، برای چندین دهه ادامه یافته، منشاء آثار نامیمونی برای اقتصاد ایران به‌شمار می‌رود. در این دوران ایران مصداق بارزی از بروز شومی منابع طبیعی به‌شمار می‌رود و علایم بیماری هلندی را از خود بروز می‌دهد. شناخت بیماری هلندی در تبیین رفتار چند دهه‌های اخیر بخش املاک و مستغلات کشور ضروری است. در بیماری هلندی درآمدهای بادآورده‌ی نفتی به دولت امکان می‌دهد با تزریق این درآمدها به جامعه (به‌بهای افزایش نقدینگی در جامعه) نرخ ارز را تثبیت و واردات را تسهیل کند. قدرت خرید ناشی از ارزهای بادآورده‌ی نفتی به‌جای رونق تولید، منجر به تقاضایی در جامعه می‌شود که در بازار کالاهای تجارت‌پذیر[۱] با واردات (از طریق نرخ‌های ارز سرکوب‌شده) جبران می‌شود. هم‌زمان سرکوب نرخ ارز قدرت رقابت تولید داخلی را در برابر رقبای خارجی می‌کاهد و به‌رغم افزایش تقاضا، تولید صنعتی در اغلب حوزه‌ها قادر به رقابت با کالاهای وارداتی نبوده و سرکوب می‌شود. اما از آن‌جا که در بازار کالاهای تجارت‌ناپذیر[۲] هم‌چون املاک و مستغلات امکان واردات وجود ندارد، تقاضای ایجاد شده منجر به افزایش شدید بهای ملک شده و چرخه‌ی رونق و رکود املاک و مستغلات که به‌علت مختصات خاص این بخش، و به‌ویژه زمان‌بر بودن واکنش عرضه به تغییرات تقاضا، در همه‌ی اقتصادها وجود دارد، تشدید می‌شود. دوره‌های شدید رکود و رونق بخش ساختمان در ایران در چند دهه‌ی گذشته را می‌توان به همین سیاست (و سیاست‌های تالی آن هم‌چون نرخ‌های بهره‌ی حقیقیِ منفی برای تسهیلات بانکی) نسبت داد.

کاهش دسترسی به درآمدهای نفتی و محدودیت‌های تجاری برای اقتصاد وابسته به نفت ایران، به معنای کاهش تولید و درآمد است. نمودار زیر روند متوسط درآمد واقعی یک خانوار شهری را نشان می‌دهد. با شدت گرفتن تحریم‌های ناجوانمردانه

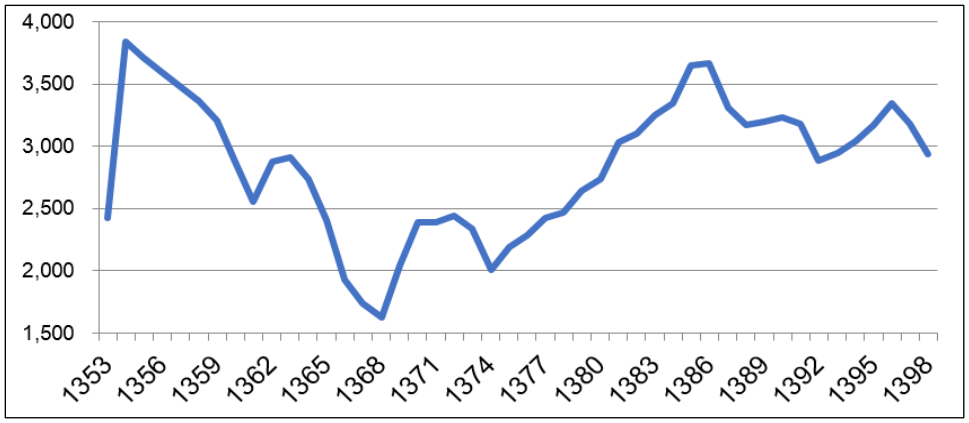
---

[۱] Tradable

[۲] Non-tradbale

درآمد واقعی خانوارها از سال ۱۳۸۶ در مجموع روندی کاهشی نشان می‌دهد. به‌رغم برخی امیدواری‌ها و موفقیت‌ها در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ در مجموع قدرت خرید خانوارها هنوز به سطح سال ۱۳۸۶ نرسیده است.

نمودار ۴: متوسط درآمد واقعی یک خانوار شهری (هزار ریال-به قیمت ثابت ۱۳۹۵)



منبع: زاوه، ف. (۱۳۹۹). اقتصاد بخش مسکن ایران. دانشگاه صنعتی شریف.

این کاهش قدرت خرید در کنار ضعف بازار مالی مسکن که در ادامه مورد اشاره قرار می‌گیرد، بسیاری از متقاضیان مصرفی را از بازار خرید خارج کرده است. اما با توجه به ناگزیر بودن پاسخ به نیاز مسکن، بخش مهمی از متقاضیان روانه‌ی بازار اجاره شده‌اند.

۳-۲- چشم‌انداز درآمدهای نفتی

لازم به ذکر است در بدترین سناریوی اقتصادی، چنان‌چه دسترسی به درآمدهای نفتی بهبود نیابد، شرایط نامناسب اقتصادی هرچند توان خانوارها را در پرداخت اجاره تحت‌تأثیر قرار می‌دهد، اما مهم‌تر از آن بر بازار دارایی (خرید و فروش) مسکن تأثیرگذار است. با توجه به اساسی بودن نیاز به مسکن، خانوارها ناگزیر باید نیاز مسکن خود را به نوعی پاسخ دهند، بنابراین در شرایط ضعف تقاضای خرید، تقاضای مسکن بخشی خانوارها ناگزیر به سمت بازار اجاره هدایت می‌شود. در صورت افزایش درآمد و قدرت خرید جامعه نیز هرچند افزایش درآمد منجر به خروج بخشی از اجاره‌نشینان از بازار می‌شود (در اثر خرید) اما در مجموع افزایش قدرت خرید تقاضا در بازار اجاره (بازار مصرف یا بازار فضا) را افزایش می‌دهد. زیرا هم مستاجران قبلی توان مالی بیش‌تری برای پراخت اجاره‌بها دارند و هم اشخاصی که در شرایط نامناسب اقتصادی پیشین بالاجبار به روش‌هایی هم‌چون سکونت مشترک، یا سکونت نزد والدین، نیاز مسکن خود را پاسخ می‌دادند قادر به بهبود شرایط اجاره‌نشینی خود هستند. افزایش شدید اجاره‌نشینی و هم‌چنین ثبات بیش‌تر روند اجاره در برابر روند پرنوسان بهای مسکن که در ادامه مورد اشاره قرار می‌گیرد شواهدی بر حضور این دو نیروی متعادل‌کننده در بازار مسکن است.

۲-٤- رشد اقتصادی بلندمدت

بر اساس گزارش به روز شده اکتبر بانک جهانی از منطقه خاورمیانه و شمال آفریقا، پیش‌بینی شده که رشد تولید ناخالص داخلی واقعی ایران در سال ۲۰۲۴ معادل ۳.۵ درصد پیش‌بینی کرده است. این نهاد بین‌المللی همچنین پیش‌بینی کرده که ایران تا پایان سال ۲۰۲۴، بتواند سرانه رشد اقتصادی خود را به ۲.۷ درصد برساند.

بر اساس جدیدترین بروزرسانی گزارش چشم انداز اقتصادی بانک جهانی، نرخ تورم در اقتصاد کشور در سال ۲۰۲۳ حدود ۴۲.۶ درصد برآورد شده و پیش‌بینی می‌شود این نرخ با ۶.۸ واحد درصد کاهش در سال ۲۰۲۴ به ۳۵.۸ درصد برسد. این در حالی است که تورم منطقه خاورمیانه و شمال آفریقا برای سال ۲۰۲۳ حدود ۳.۳ درصد برآورد شده است.

بر اساس این گزارش همچنین تراز حساب جاری اقتصاد ایران که در سال ۲۰۲۲ معادل ۳.۵ درصد GDP بود در سال ۲۰۲۳ به ۴.۸ درصد GDP افزایش می‌یابد، اما در سال آینده مجددا به ۳.۵ درصد کاهش خواهد یافت.

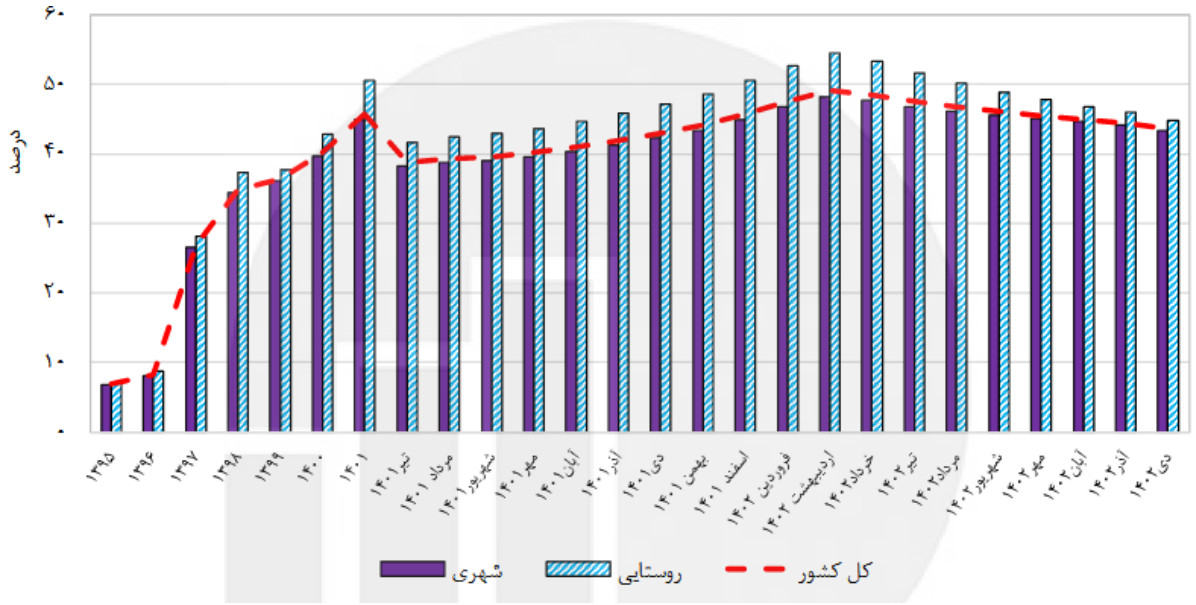
جدول ۳: رشد محصول ناخالص داخلی (به قیمت بازار)

سال/ فصل	رشد محصول ناخالص داخلی (به قیمت بازار)
۱۳۹۵	۱۴.۲
۱۳۹۶	۴.۸
۱۳۹۷	-۴.۷
۱۳۹۸	-۴.۶
۱۳۹۹	۳.۳
۱۴۰۰	۵.۶
۱۴۰۱	۵
۱۴۰۲_۱	۷.۹
۱۴۰۲_۲	۷.۱
۱۴۰۲_۳	۵.۱

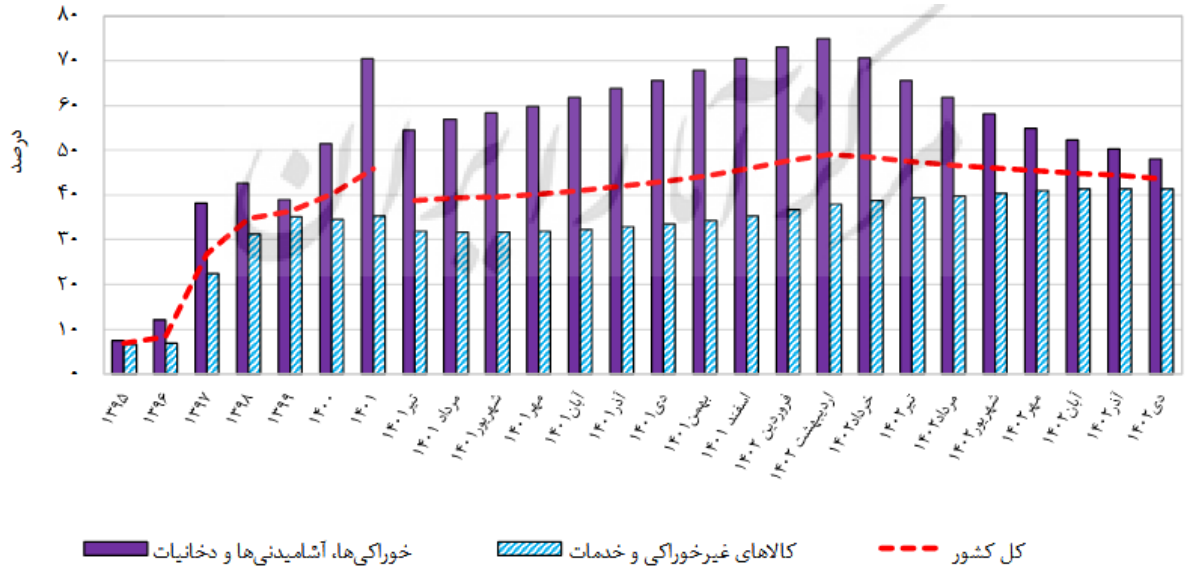
۲-۵- نرخ تورم

نرخ تورم متوسط سالانه ایران طی سال‌های ۱۳۱۶ الی ۱۴۰۲ به شرح نمودار زیر بوده است.

نمودار ۵: درصد تغییرات شاخص قیمت کالاها و خدمات مصرفی به تفکیک مناطق جغرافیایی (نرخ تورم سالانه)



نمودار ۶: شاخص قیمت کالاها و خدمات مصرفی خانوارهای کشوری به تفکیک گروه‌های اصلی (نرخ تورم سالانه)



۶-۲- مسکن و نرخ بهره

همچون سایر دارایی‌ها بازار مسکن نیز به تحولات نرخ بهره حساس است. گرین و وچتر[۳] (۲۰۰۷) و کیم و وچتر[۴] (۲۰۰۵) نشان می‌دهند که ارتباط معناداری میان نرخ بهره‌ی حقیقی و بهای مسکن وجود ندارد، حال آن‌که شواهدی مبنی بر ارتباط

[۳] Green & Wachter
[۴] Kim & Wachter

منفی بهای اسمی مسکن با نرخ بهره‌ی اسمی وجود دارد. در ایران نیز به‌طور مثال زاوه (۱۳۹۸) نشان می‌دهد نرخ‌های بهره‌ی بانکی کوتاه و بلندمدت و معکوس آن‌ها با بهای مسکن ارتباط دارد.

هرچند نرخ‌های بهره‌ی منفی مدت طولانی نیست که مورد توجه سیاست‌گذاران پولی جهان برای مواجهه با رکود (بحران مالی ۲۰۰۸ و رکودهای اقتصادی ناشی از دنیاگیری کووید-۱۹) قرار گرفته، در ایران سیاست نرخ بهره‌ی واقعی منفی دهه‌ها است که تقریبا مستقل از شرایط اقتصادی اعمال می‌شده است. البته در دهه‌ی نود بازی پانزی بانک‌ها و موسسات مالی برای جذب سپرده‌های بیش‌تر نرخ‌های سود غیرمتعارف بالا و ناسازگار با عملکرد بخش حقیقی به‌وجود آورد که عمده‌ترین استثناء به شمار می‌رود.

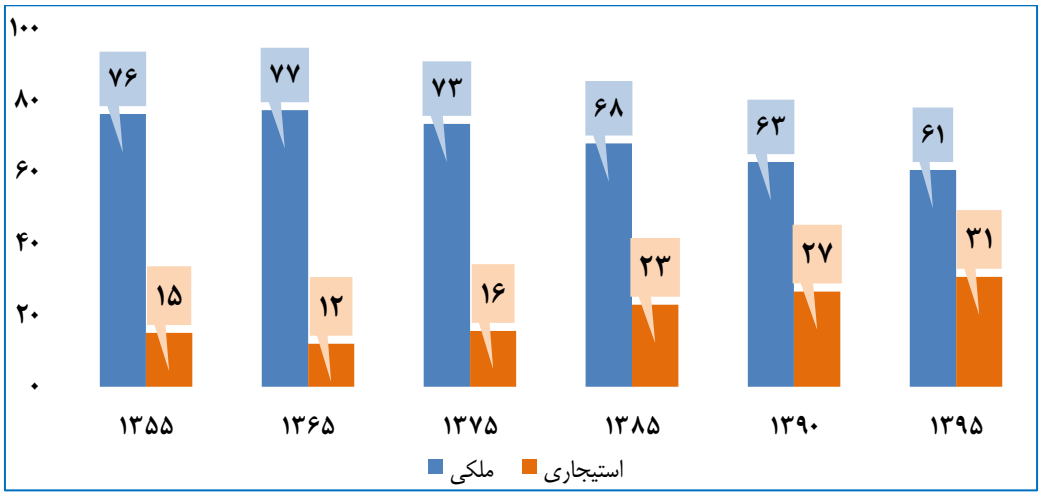
بر اساس سیاست‌های جدید بانک مرکزی و نرخ تورم انتظاری، به نظر می‌رسد در سال‌های پیش رو نرخ بهره حوالی ۳۰ درصد در نوسان باشد. البته تغییرات نرخ تورم و بازگشت به کانال کمتر از ۴۰ درصد، سیاستگذار را وادار به کاهش نرخ بهره بدون ریسک خواهد کرد.

۳- تحلیل بازار

۳-۱- تحولات اجاره‌نشینی

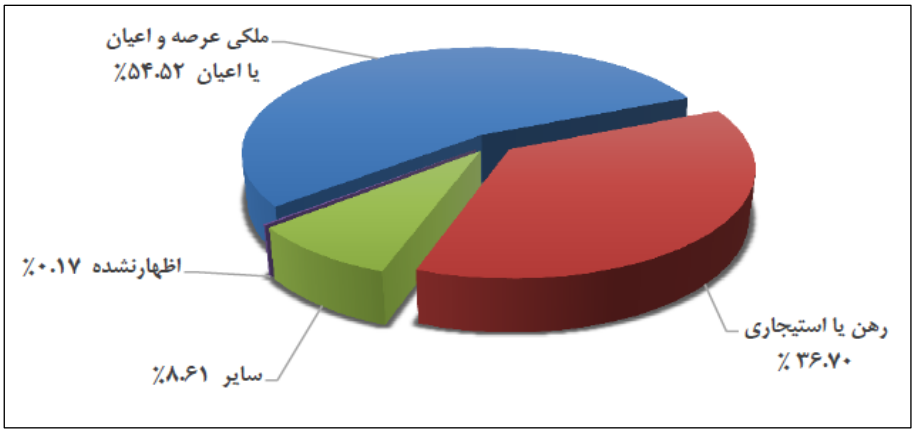
بازار هدف صندوق‌های املاک و مستغلات، املاک درآمدزا است. بنابراین تحولات بازار اجاره اهمیتی اساسی برای این صندوق‌ها دارد. شکل زیر روند اجاره‌نشینی و تملک را برای سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵ در کل کشور نشان می‌دهد. مشاهده می‌شود در مجموع اجاره‌نشینی روندی رو به افزایش نشان می‌دهد. از نظر مطلق هرچند تعداد خانوارهای دارای مسکن ملکی رشد کرده است، اما رشد اجاره‌نشینان به مراتب بیشتر بوده است. بین سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ رشد تعداد خانوارهای دارای مسکن ملکی بیش از ۸ درصد رشد کرده است، در حالی‌که این رقم برای خانوارهای مستاجر ۲۹ درصد براورد می‌شود. با توجه به وسعت و تداوم روند گسترش اجاره‌نشینی به نظر می‌رسد مسایل فرهنگی، تغییر سبک‌های زندگی و اشتغال تأثیر مهمی در مشاهده‌ی این روند داشته باشد و مسأله تنها ناشی از توانمندی مالی و درآمدی متقاضیان نیست.

نمودار ۷: سهم استیجار و تملک در خانوارهای ایرانی در کل کشور



سهم ۳۱ درصدی اجاره‌نشینی در کل کشور است، در مناطق شهری کشور این سهم بیشتر و در مناطق روستایی کم‌تر است. شکل زیر توزیع خانوارهای شهری کشور را بر حسب نحوه‌ی تصرف مسکن در سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد.

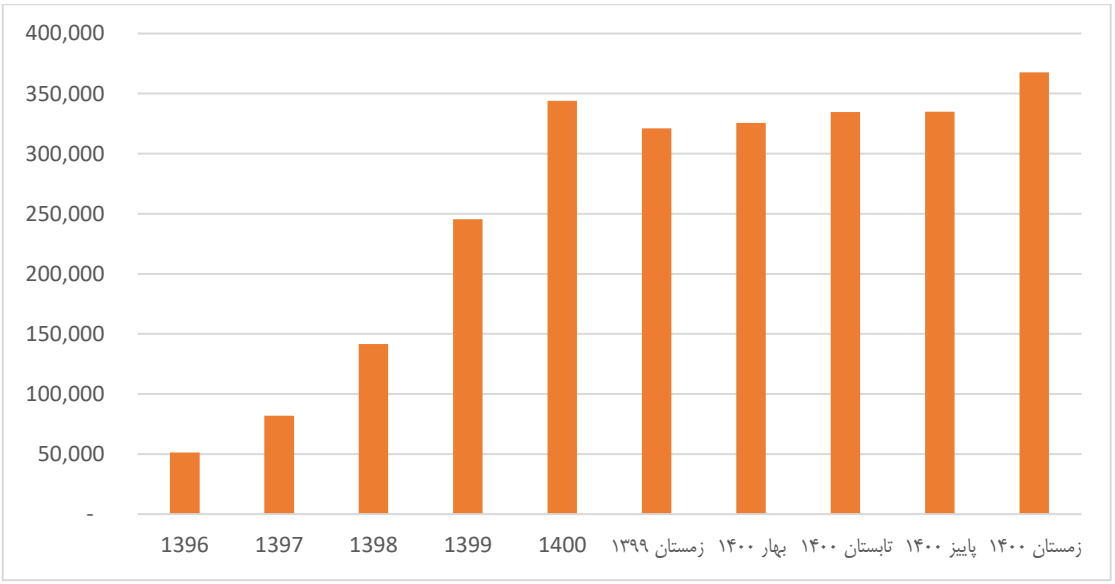
نمودار ۸: توزیع خانوارهای شهری کشور بر حسب نحوه‌ی تصرف مسکن در سال ۱۳۹۵



۲-۳- بها و اجاره

شکل زیر میانگین بهای معاملاتی یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران را برای سال‌های مختلف، به همراه قیمت در اسفند ۱۴۰۰ نشان می‌دهد. بر اساس نمودار دوره‌ی پیشین جهش قیمت‌های اسمی در بازار مسکن در سال ۱۳۹۲ به اتمام رسید و پس از آن تا ۱۳۹۶ بازار شاهد ثبات نسبی قیمت‌های اسمی بود. پس از آن آخرین دوره‌ی جهش‌ها آغاز شد که به‌طور بی‌سابقه‌ای طولانی بود. در این مدت متوسط بهای معاملاتی مسکن از حدود ۵ میلیون تومان در متر مربع به بیش از ۳۶ میلیون تومان در زمستان ۱۴۰۰ رسیده است.

نمودار ۹: میانگین بهای معاملاتی مسکن شهر تهران (میلیون ریال).

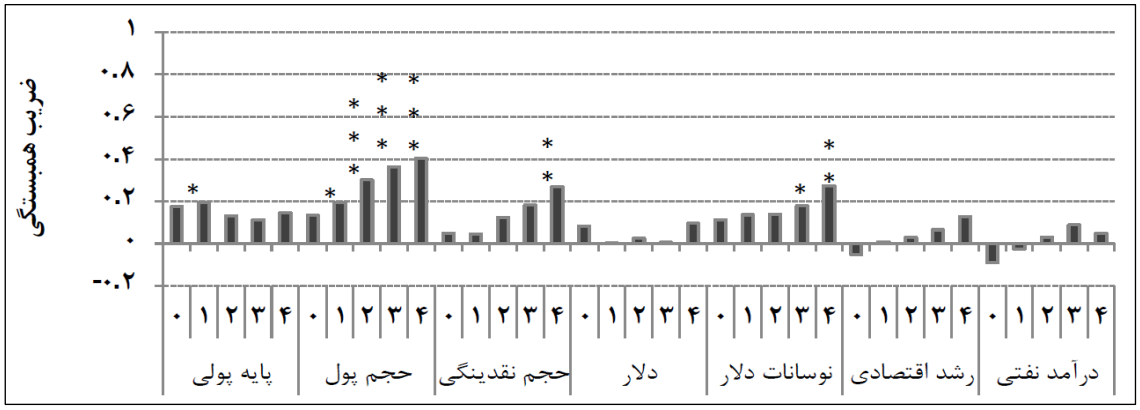


بررسی میانگین قیمت‌های معاملاتی زمین و مسکن در بلندمدت نشان می‌دهد در بازار مسکن شاهد رفتاری شبه‌پلکانی هستیم. دوره‌های طولانی‌تر ثبات قیمت اسمی، در پی دوره‌های کوتاه‌مدت جهش قیمت مسکن رخ می‌دهد. به علاوه مشاهده می‌شود بازار زمین (به عنوان یکی از نهاده‌های اصلی ساخت) عموما پرنوسان‌تر از بازار ملک است و قیمت‌ها در آن بیشتر از

واحد مسکونی افزایش می‌یابند. این امر می‌توان ریشه در غیرقابل‌تجارت بودن زمین و محدودیت آن داشته باشد. به طور کلی زمین شهری دارای خدمات روبنایی و زیربنایی کالایی است که برای تهیه‌ی آن هزینه‌های بسیاری انجام شده است، و هر زمین شهری کالایی منحصر به‌فرد است که به مالک خود درجاتی از قدرت انحصاری اعطا می‌کند.

مقایسه‌ی میانگین قیمت‌های معاملاتی مسکن و زمین در تهران با شاخص بهای کالا و خدمات هم‌چنین به‌خوبی نشان می‌دهد در بلندمدت بازار مسکن نیز هم‌چون سایر کالاها از حجم پول و نقدینگی تأثیر می‌پذیرد. شکل زیر تأییدکننده‌ی اهمیت حجم پول در پیشرانی و توضیح‌دهندگی افزایش بهای گروه مسکن است.

نمودار ۱۰: ضریب همبستگی تورم گروه مسکن با متغیرهای اقتصادی اثرگذار و وقفه‌های آن‌ها

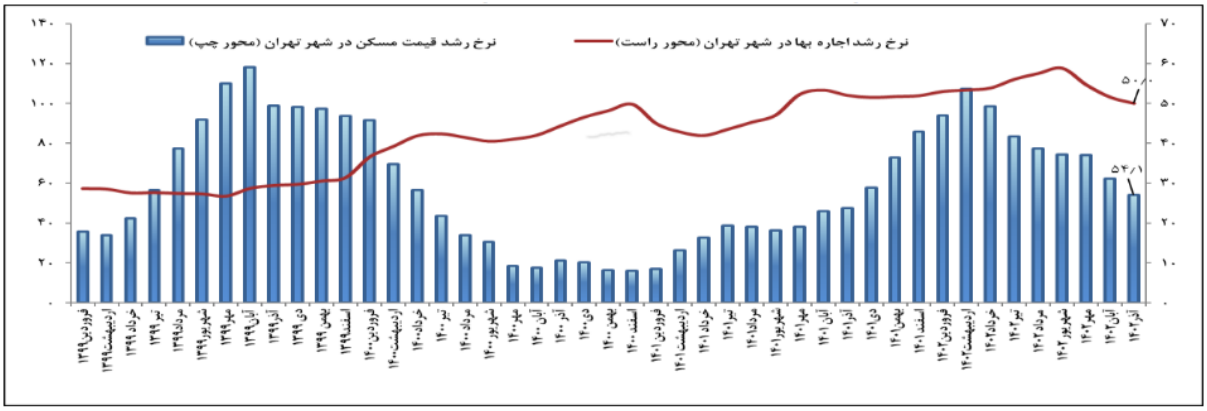


منبع: مدنی زاده، س.ع. و کرمی، ه.، و بیات، س. (۱۳۹۳). تحلیل پویایی‌های تورم و رشد اقتصادی ایران. پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی ج.ا.ا.

روند اجاره‌بها با شاخص بهای کالاو خدمات در شکل زیر مقایسه شده است. همچون بهای مسکن، تورم عمومی تا حد خوبی روند بلندمدت را توضیح می‌دهد.

نمودار زیر روند رشد اجاره‌بها را با روند بهای معاملاتی را در شهر تهران براساس گزارش‌های تحولات بازار مسکن بانک مرکزی مقایسه می‌کند. بر اساس نمودار بیشینه‌ی مقدار مطلق تغییرات بها در بازار مسکن بیش از بیشینه‌ی تغییرات بازار اجاره است و برخلاف بها که روندی پرنوسان دارد، اجاره‌بها روند افزایشی به‌مراتب باثبات‌تری از خود نشان می‌دهد. هم‌چنین مشاهده می‌شود افزایش‌های اجاره‌بها با تأخیر نسبت به جهش‌های بهای مسکن در بازار رخ می‌دهد. در مجموع می‌توان چنین جمع‌بندی کرد که رشد اجاره بها هم کم‌نوسان‌تر از رشد بهای مسکن است و هم پایدارتر است. به‌گونه‌ای که در بسیاری از دوره‌هایی که قیمت اسمی مسکن ثباتی نسبی را تجربه می‌کند، اجاره بها به روند افزایشی خود ادامه می‌دهد.

نمودار ۱۱: روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره بها در تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



بازار املاک کشوری در سال گذشته با چهار رویداد موثر بر بازیگران حوزه‌های ساخت، خرید و اجاره‌خانه روبه‌رو شد. طبق داده‌های جدید مرکز آمار در زمستان۱۴۰۰ سرعت رشد نقطه‌ای قیمت مسکن در کشور فصل به فصل کاهش پیدا کرد که

این موضوع کاملا متاثر از کاهش «انتظارات تورمی» و البته «تحولات بازار مسکن تهران» بود. تورم کشوری مسکن در سال گذشته به زیر ۵۰ درصد رسید؛ مقایسه این نرخ با تورم مسکن سال ۹۹ به معنای آن است که پارسال سرعت رشد قیمت خانه و آپارتمان در کل شهرهای ایران به نصف سال قبل از آن کاهش پیدا کرد. اما با این حال، بررسی رابطه قیمت و اجاره‌خانه در آمار کشوری، «اضافه‌پرش» قیمت را مشابه آنچه در پایتخت رخ داده است، نشان می‌دهد. تابلوی ارقام اجاره مسکن هم خبر از «شکست سقف دولتی» می‌دهد. پارسال قرار بود در کل کشور، اجاره‌بها ۲۰ درصد رشد کند؛ اما در واقعیت، تا سه برابر افزایش یافت.

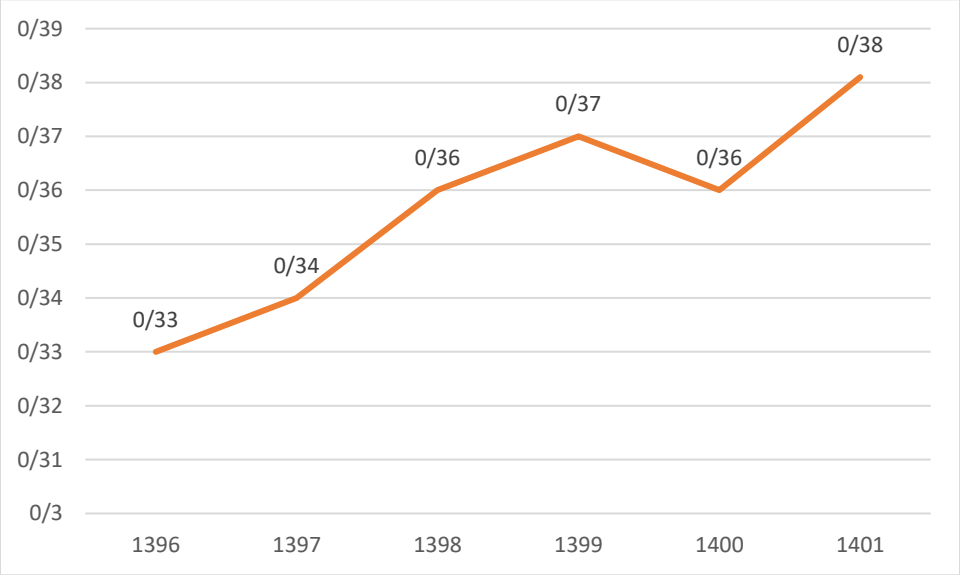
بر اساس آمار منتشر شده بانک مرکزی طی اسفند ماه سال ۱۴۰۰ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و قیمت مسکن در مقایسه با ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۴۵.۸ و ۱۶ درصد افزایش یافته است.

۳-۳- وضعیت سمت تقاضا

مسکن یکی از نیازهای اساسی به شمار می‌رود که افراد، هم‌چون خوراک و پوشاک، ناگزیر به برآورده کردن است. این نیاز به هر حال باید به نحوی پاسخ داده شود و از این منظر غیر قابل جایگزینی به شمار می‌رود. به علاوه، مسکن عمده‌ترین سرمایه‌گذاری و یکی از مهم‌ترین هزینه‌های بسیاری از خانوارها به شمار می‌رود.

نمودارهای زیر سهم هزینه‌ی مسکن را سبد هزینه‌ی خانوار نشان می‌دهد. طبق آمارها و داده‌های منتشر شده از سوی مرکز آمار ایران، نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوارهای شهری در سال ۱۴۰۱ برابر با ۳۸ درصد به ثبت رسیده است. بررسی این متغیر با سال های گذشته نشان می‌دهد این بالاترین رکورد این رقم حداقل از سال ۹۶ تا کنون بوده است.

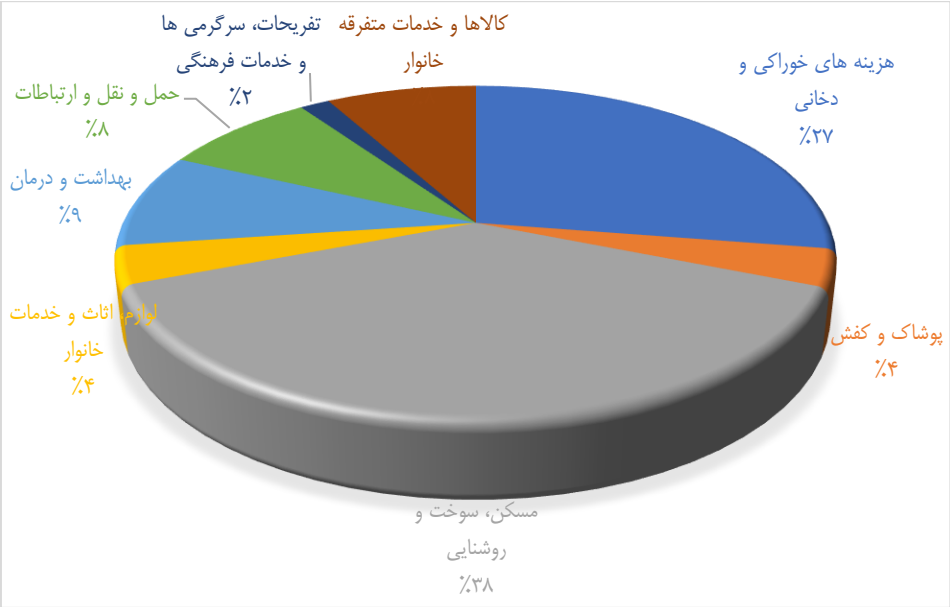
نمودار ۱۲: روند نسبت هزینه مسکن به کل هزینه‌های خانوار در سال‌های اخیر (درصد)



رکوردشکنی‌های بازار مسکن ایران تنها به بعد جغرافیایی محدود نمی‌شود، بلکه این کالا در مقایسه با سایر کالاهای مصرفی ایرانیان نیز سهم به‌سزایی را در اختیار گرفته است. چنان‌که در ترکیب هزینه‌های سالانه یک خانوار شهری در بخش

غیرخوراکی، سهم مسکن به تنهایی با سهم پنج گروه کالایی «لوازم، اثاث و خدمات»، «بهداشت و درمان»، «حمل و نقل و ارتباطات»، «تفریحات، سرگرمی‌ها و خدمات فرهنگی» و «کالاها و خدمات متفرقه خانوار» برابری می‌کند. مجموع هزینه ۹ گروه خوراکی و دخانی نیز در این سبد به حدود ۲۷۶ درصد می‌رسد که ۱۱ درصد از سهم مسکن کمتر است.

نمودار ۱۳: سهم گروه‌های مختلف کالا و خدمات در سبد هزینه خانوار ایرانی در سال ۱۴۰۱



بر اساس داده‌های بودجه خانوار مرکز آمار، خانوارهای شهری در سال ۱۴۰۱ به صورت میانگین حدود ۳۸ درصد هزینه‌های خود را به بخش مسکن اختصاص می‌دهند. ارقام منتشره نشان می‌دهد بخش مسکن (شامل مسکن، آب، فاضلاب، سوخت و روشنایی) به تنهایی بیش از کل بخش خوراکی برای خانوار هزینه دارد. طبعاً این ارقام میانگینی برای کل شهرهای ایران است و وضعیت آن در میان شهرهای مختلف (مخصوصاً شهرهایی که جمعیت زیادی دارند) و حتی دهک‌های مختلف درآمدی متفاوت بوده و طبیعی است که برخی شهرها و دهک‌های درآمدی وضعیت بدتری نسبت به میانگین کل کشور داشته باشند. نسبت بها به درآمد معیار شناخته شده‌ای است که برای بررسی استطاعت‌پذیری به کار برده می‌شود. منطق این معیار آن است که صرف مقایسه‌ی ارزش ملک برای پی‌بردن به گرانی نسبی و دشواری خرید در مناطق مختلف کافی نیست، چه بسا سطح درآمد مردمان ساکن در منطقه‌ای گران قیمت به‌حدی بالا باشد که در مجموع استطاعت خرید به مراتب بیش‌تری نسبت به مردمان ساکن در یک منطقه‌ی فقیرنشین با قیمت‌های کم‌تر و درآمدهای پایین‌تر داشته باشند.

بر اساس اطلاعات OECD این نسبت برای ایالات متحده در حدود ۴/۴ و برای بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته در محدوده‌ی ۵ تا ۱۰ (یا ۱۲) است. به بیان دیگر یک خانواده با درآمد میانه در این کشورها برای خرید مسکن میانه نیاز به تهیه‌ی مبلغی معادل ۵ تا ۱۲ سال درآمد خود دارد.

برای محاسبه‌ی تقریبی این نسبت برای شهروند تهرانی فروض زیر را در نظر می‌گیریم:

- واحد مسکونی ۸۰ مترمربعی در تهران: گزارش تحولات بازار مسکن اسفند ۱۴۰۰ بانک مرکزی، سطح زیربنای ۵۶.۸ درصد از واحدهای معامله‌شده در تهران کم‌تر از ۸۰ متر مربع است.
- متوسط بهای معاملاتی در اسفند ۱۴۰۰ تقریبا ۳۵۱ میلیون ریال بر متر مربع بوده است.
- درآمد متوسط خانوار شهری استان در سال ۱۴۰۰، حدود ۱۵۹۸۸۴۴ هزار ریال است.

با این فروض، مقدار تقریبی نسبت بها به درآمد، ۱۷.۶ سال محاسبه می‌شود که رقم بالایی است. برای درک بهترِ بالا بودن این رقم باید به تفاوت‌ها در بازار مالی مسکن کشورها در تأمین مبلغ مورد نیاز برای خرید (LTV) و هم‌چنین تفاوت سطح درآمد و امکان پس‌انداز خانوارها میان ساکنان تهران و ساکنان کشورهای توسعه‌یافته توجه کرد.

با توجه به افزایش شدید بهای مسکن در سال‌های اخیر و عقب ماندن رشد درآمد و دستمزد از رشد بهای مسکن، ارزیابی آن است که نسبت بها به درآمد برای ساکنان تهران به مراتب نامناسب‌تر شده است. بنابراین می‌توان انتظار داشت خرید مسکن برای خانواده‌ها به‌طور متوسط دشوارتر شده است.

وضعیت این نسبت (به ویژه در کنار عواملی هم‌چون ضعف بازار مالی مسکن) می‌تواند توضیح دهد که چرا در شرایط کنونی، فروش در بازار املاک و مستغلات به‌سختی صورت می‌پذیرد. به‌طور مثال گزارش‌های بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن تهران نشان می‌دهد در حالی‌که در حدود ۱۷ تا ۱۸ هزار فقره معامله‌ی مسکن در مرداد ماه سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ ثبت شده است. این رقم با کاهش به حدود ۱۲ هزار فقره در سال ۱۳۹۷، به زیر ۱۰ هزار واحد در سال‌های ۱۳۹۸، ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ رسید.

با کاهش قدرت خرید خانوارها چه در خرید و چه در اجاره (در اثر ضعف درامد) تقاضای سرمایه‌گذاری نیز در این بازار کاهش یافته است. بنابراین شاهد کاهش شدید افت معاملات در بازار مسکن کشور هستیم که به‌خوبی خود را در میزان معاملات در سطح استان تهران نشان می‌دهد (شکل زیر). در شرایطی که سطح معاملات ماهانه تا سال ۱۳۹۶ (به‌استثنای سال ۱۳۹۲) به‌طور معمول در حد ۱۰ تا ۲۰ هزار فقره گزارش شده است، در سال‌های اخیر سطوح بسیار پایینی از معاملات ثبت شده است. لازم به ذکر است کاهش شدید سرمایه‌گذاری در مسکن، و نیاز مسکن (ناشی از تحولات جمعیتی) که به‌دلیل ضعف درآمد فرصت تبدیل شدن به تقاضای مؤثر را در بازار مسکن نیافته و تجمیع شده‌است، نیروی انباشته‌ای فراهم آورده که در آینده به‌محض یافتن شرایط مناسب و توان‌مندی مالی وارد بازار شده و می‌تواند افزایش قابل‌توجهی در قیمت‌ها ایجاد کند.

وضعیت این نسبت (به‌ویژه در کنار عواملی هم‌چون ضعف بازار مالی مسکن) می‌تواند توضیح دهد که چرا در شرایط کنونی، فروش در بازار املاک و مستغلات به‌سختی صورت می‌پذیرد. به طور مثال گزارش‌های بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن تهران نشان می‌دهد در حالی‌که در حدود ۱۷ تا ۱۸ هزار فقره معامله‌ی مسکن در مرداد ماه سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ ثبت شده است. این رقم با کاهش به حدود ۱۲ هزار فقره در سال ۱۳۹۷، به زیر ۱۰ هزار واحد در سال‌های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ رسید (و حتی در مرداد ۱۳۹۸ رکورد حدود ۳۰۰۰ معامله را ثبت کرد). به نظر می‌رسد بخش مهمی از حجم معاملات در مرداد ۱۳۹۹ نیز (و به‌طور کلی از ابتدای سال ۱۳۹۹ تا زمان انتخابات ریاست جمهوری ایالات متحده) ناشی از مراجعه‌ی سرمایه‌گذاران به

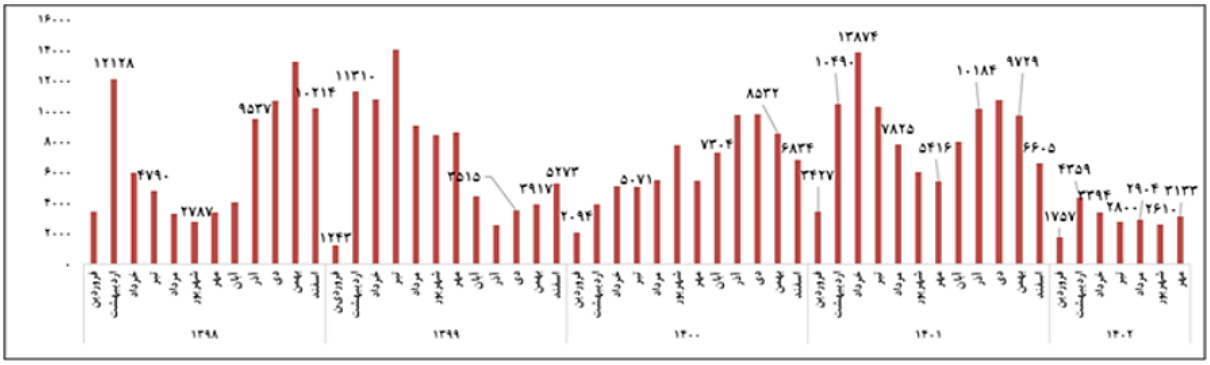
بازار مسکن با هدف حفظ ارزش پول (ناشی از نگرانی از تورم‌های شدید در اثر افزایش نااطمینانی‌ها) و یا بازآرایی سبد سرمایه‌گذاری بوده است. شاهد این مدعا آن‌که آمار معاملات در آبان ماه نسبت به مهر ۱۳۹۹ تقریبا نصف شده و به حدود چهارهزار فقره معامله رسیده است که عمدتاً ناشی از به‌روز کردن انتظارات و حذف یا کاهش احتمال سناریوهای بسیار بدبینانه‌ی سیاسی ناشی از انتخاب دوباره‌ی آقای ترامپ ارزیابی می‌شود.

با کاهش قدرت خرید خانوارها چه در خرید و چه در اجاره (در اثر ضعف درآمد) تقاضای سرمایه‌گذاری نیز در این بازار کاهش یافته است. بنابراین شاهد کاهش شدید افت معاملات در بازار مسکن کشور هستیم که به‌خوبی خود را در میزان معاملات در سطح استان تهران نشان می‌دهد (شکل زیر). در شرایطی که سطح معاملات ماهانه تا سال ۱۳۹۶ (به استثنای سال ۱۳۹۲) به طور معمول در حد ۱۰ تا ۲۰ هزار فقره گزارش شده است، در سال‌های ۱۳۹۷ و به ویژه ۱۳۹۸ سطوح بسیار پایینی از معاملات ثبت شده است. آمار معاملات بانک مرکزی نشان از کاهش چشم‌گیر سطح معاملات در طی سال ۱۳۹۹ دارد، روندی که تا زمستان سال ۱۴۰۰ معکوس شده و رشد رو به بالایی را تجربه کرده است که عمدتاً ناشی از انتظارات تورمی بوده است. اما مجدداً از زمستان ۱۴۰۰ تا فروردین ماه ۱۴۰۱ تعداد معاملات مسکن در شهر تهران به شدت افت کرده است.

لازم به ذکر است کاهش شدید سرمایه‌گذاری در مسکن و نیاز مسکن (ناشی از تحولات جمعیتی) که به دلیل ضعف درآمد فرصت تبدیل شدن به تقاضای مؤثر را در بازار مسکن نیافته و تجمیع شده است، نیروی انباشته‌ای فراهم آورده که در آینده به محض یافتن شرایط مناسب و توان‌مندی مالی وارد بازار شده و می‌تواند افزایش قابل‌توجهی در قیمت‌ها ایجاد کند.

تحولات قیمت در بازار معاملات مسکن شهر تهران حاکی از روند حرکتی متفاوت طی فصول اول و دوم سال ۱۴۰۲ بوده است. در همین ارتباط در سه ماهه اول این سال متاثر از تحولات قیمتی بازار سایر دارایی‌ها به ویژه نرخ ارز در بازار غیررسمی، سکه طلای طرح جدید و خودرو، متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی معامله شده شهر تهران با رشد مثبت ماهانه مواجه گردید .در مجموع در خصوص تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در فصل بهار سال ۱۴۰۲ می‌توان عنوان نمود تداوم رشد متوسط قیمت یک مترمربع بنای واحد مسکونی معامله شده و در عین حال کاهش قابل توجه حجم معاملات از ویژگی‌های بازار معاملات مسکن شهر تهران در این فصل بوده است.

نمودار ۱۴: روند تعداد معاملات مسکن در استان تهران (فقره)



منبع: اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی

با توجه به اطلاعات به دست آمده از گزارش بانک مرکزی از بازار مسکن تهران در مهر ماه ۱۴۰۲ می‌توان این‌گونه نتیجه‌گیری کرد که:

- متوسط قیمت مسکن در شهر تهران در گزارش بانک مرکزی ۷۶ میلیون تومان برآورد شده است.
- بیشترین حجم معاملات مسکن برای آپارتمان های با متراژ ۵۰ تا ۶۰ متر مربع است.
- بیشترین حجم معاملات مربوط به واحدهای مسکونی با قیمت ۲ تا ۳ میلیارد تومان است.
- آپارتمان‌های مسکونی با عمر بنای کمتر از ۵ سال بیشترین سهم از معاملات بازار مسکن را به خود اختصاص داده‌اند.
- بیشترین تعداد خرید فروش خانه مسکونی از بین ۲۲ منطقه تهران در منطقه ۵ انجام شده است.

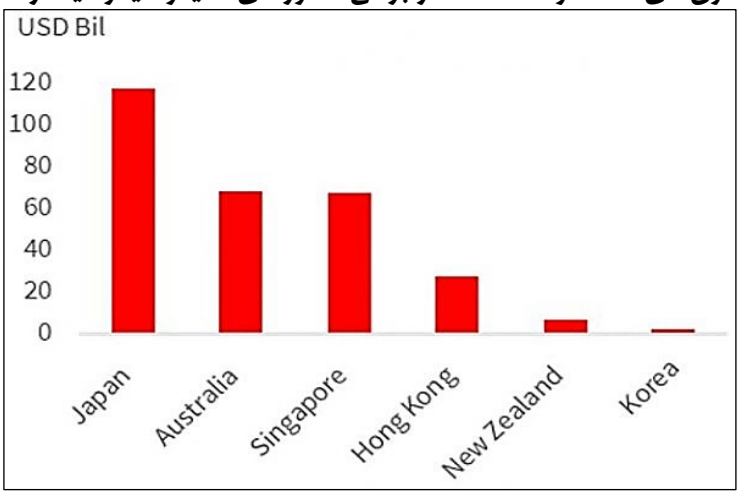
٤-۳- اندازه‌ی بالقوه‌ی بازار صندوق‌های املاک و مستغلات ایران براساس تجربه‌ی جهان

هزینه‌ی بالای سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی بدان معنا است که سرمایه‌گذاری مستقیم در این بازار (از طریق خرید ملک) برای بسیاری از خانوارها به‌سادگی مقدور نبوده است. صندوق‌های املاک و مستغلات دریچه‌ای برای سرمایه‌گذاری سیستماتیک و نظام‌مند خانوارها و هم‌چنین سرمایه‌گذاران نهادی و موسسات مالی در بازار مسکن، به واسطه‌ی نهادی تخصصی (صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات) است.

این صندوق‌ها برای نخستین بار در دهه‌ی شصت میلادی، در ایالات متحده مورد بهره‌برداری قرار گرفتند. برآوردهای انجمن ملی صندوق‌های املاک و مستغلات ایالات متحده (Nareit) نشان می‌دهد ارزش بازار (Market Capitalization) ۲۱۹ صندوق املاک و مستغلات این کشور در سال ۲۰۱۹ بالغ بر ۱۳۰۰ میلیارد دلار می‌شود (حدود ۷ درصد تولید ناخالص داخلی)، که از این میان حدود ۹۴ درصد ارزش و ۸۲ درصد تعداد صندوق‌ها را به طور اختصاصی صندوق‌های املاک و مستغلات فعال در بازار املاک و مستغلات (در برابر صندوق‌های فعال در بازار تسهیلات رهنی و صندوق‌های هیبریدی) تشکیل می‌دهند.

در آسیا و اقیانوسیه نیز ارزش بازار این صندوق‌ها در کشورهایی هم‌چون ژاپن، استرالیا و سنگاپور که از این نظر بازارهای توسعه یافته‌ای دارند در سال ۲۰۲۰ در حدود ۳ تا ۷ درصد تولید ناخالص داخلی برآورد شده است. چنان‌چه این ارقام را مبنا قرار دهیم، می‌توان انتظار داشت در صورت بلوغ بازار صندوق‌های املاک و مستغلات در کشور ارزش بازار این صندوق‌ها بین ۱۰ تا ۳۰ میلیارد دلار برسد. با توجه به آن‌که براساس برآوردها ارزش موجودی املاک و مستغلات (نسبت به تولید ناخالص داخلی) در ایران چندین برابر ایالات متحده است، دست‌یابی به این ارقام امکان‌پذیرتر می‌نماید.

نمودار ۱۵: ارزش بازار صندوق‌های املاک و مستغلات در برخی کشورهای آسیا و اقیانوسیه در ماه می سال ۲۰۲۰ میلادی.



منبع: Capital IQ, Asia Pacific Research - JLL

در خصوص ارزش واحدهای صندوق لازم به ذکر است با توجه به خصوصیات بازار مسکن ایران کاملا محتمل است که هم‌چون تجربه‌ی کره‌ی جنوبی ارزش صندوق‌های املاک و مستغلات بیش از آن‌که به درآمد اجاره‌ی املاک متکی باشد، براساس درآمدهای ناشی از عایدی سرمایه تعیین شود.

٤- روند تاریخی صنعت زمین و ساختمان

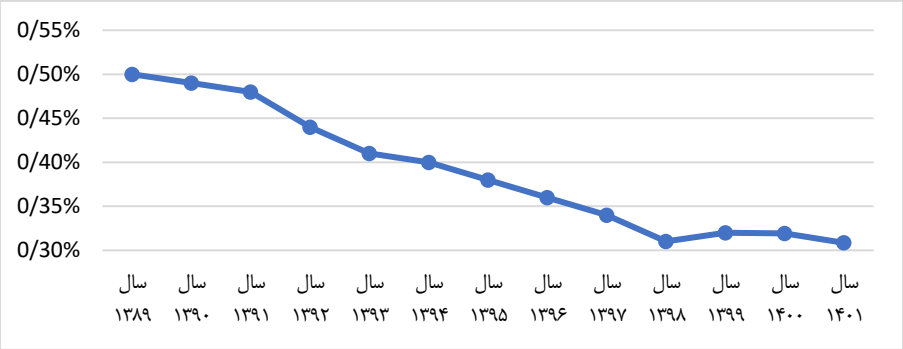
مطالعات بر روی اقتصاد کشورهای مختلف از وجود یک رابطه قوی بین متغیرهای کلان اقتصادی و متغیرهای بخش ساخت و ساز حکایت دارند. نزدیک به ۱۲۰ رشته فعالیت با این بخش در ارتباط بوده و نسبت به تأمین نهاده‌های تولید و پشتیبانی پس از تولید آن اقدام می‌کنند. لذا رونق یا رکود بازار ساخت و ساز تأثیر مهمی در کل اقتصاد و صنایع وابسته بر جای می‌گذارد. سرمایه‌گذاری در این بخش از جمله مهم‌ترین شاخص‌های پیشرو برای رشد اقتصادی به حساب می‌آید، افزایش فعالیت‌های ساختمانی رشد اقتصادی را به همراه خواهد داشت و رکود در این بخش می‌تواند یکی از عوامل یا نشانه‌های رکود اقتصادی باشد.

٤-١- بررسی وضعیت موجودی سرمایه خالص (به قیمت ثابت)

ارزش تشکیل سرمایه ثابت ناخالص عبارت است از مجموع ارزش کل خرید، تحصیل یا افزایش دارایی‌های ثابت کارگاه منهای خالص فروش آنها در سال مورد نظر. مصرف سرمایه ثابت، عبارت است از کاهش ارزش جاری موجودی دارایی‌های ثابت است که در اثر از بین رفتن فیزیکی، از مد افتادگی عادی و حوادث معمولی، در دارایی‌های تحت مالکیت و مورد استفاده یک تولیدکننده در یک دوره حسابداری، پدید می‌آید.

بر اساس اطلاعات به دست آمده[۵]، سهم موجودی سرمایه خالص بخش ساختمان طی یک دهه گذشته روندی نزولی داشته و از حدود ۰.۵ درصد در سال ۱۳۸۹ به حدود ۰.۳ درصد در سال ۱۴۰۱ رسیده است. از طرفی اما به صورت کلی سهم بخش مستغلات روندی صعودی و مثبت بوده به گونه‌ای که سهم بخش مستغلات از ۳۹ درصد به ۴۱ درصد رسیده است.

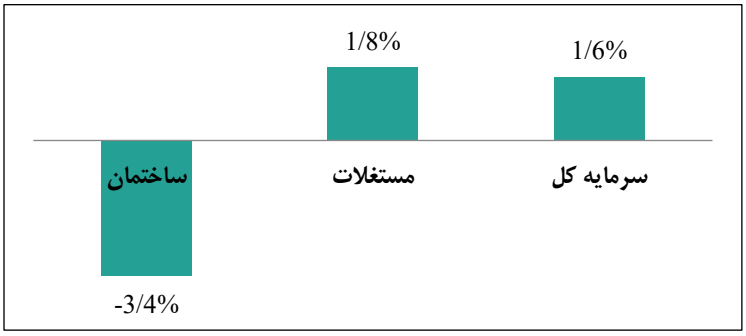
نمودار ۱۶: روند سهم بخش‌های ساختمان از کل موجودی سرمایه خالص به قیمت ثابت کشور



در دوره زمانی بررسی شده، متوسط نرخ رشد سالانه کل موجودی سرمایه خالص به قیمت ثابت (۱.۶ درصد) نسبت به موجودی سرمایه خالص بخش‌های مستغلات (۱.۸ درصد) کمتر و نسبت به ساختمان (منفی ۳.۴ درصد) بیشتر بوده است. از طرفی اما میانگین متوسط نرخ رشد تشکیل سرمایه ثابت ناخالص طی چهار سال گذشته در حدود منفی ۰.۵ درصد بوده و این در حالیست که میانگین نرخ تشکیل سرمایه در بخش ساختمان در حدود ۳.۹ درصد گزارش شده است. همچنین این نرخ رشد در بخش مستغلات نسبت به بخش ساختمان سهم بزرگتری را به خود اختصاص داده است.

[۵] "نرخ رشد اقتصادی نه ماهه سال ۱۴۰۱" مرکز آمار ایران

نمودار ۱۷: متوسط نرخ رشد سالانه موجودی سرمایه خالص کل و بخش‌های ساختمان و مستغلات کشور طی ۱۳۹۸-۱۴۰۱



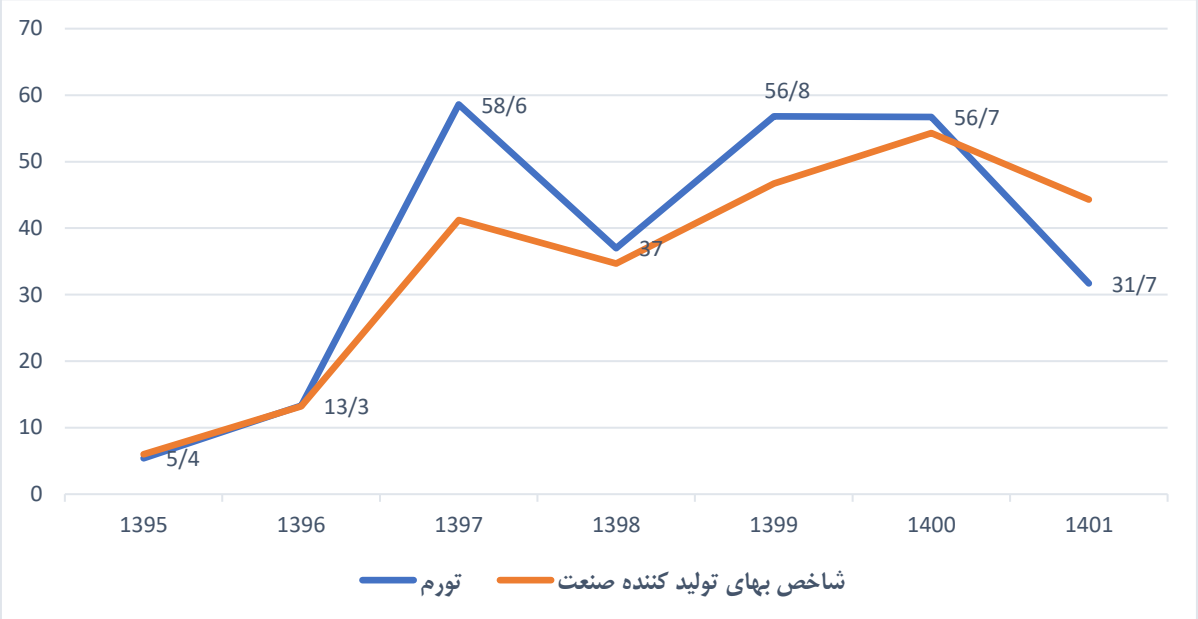
جدول ۴: نرخ رشد تشکیل سرمایه ثابت ناخالص طی سال‌های ۱۳۹۸ الی ۱۴۰۱

شرح	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۹	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	میانگین
تشکیل سرمایه ثابت ناخالص	-۷.۷٪	۰.۶٪	۴.۱٪	۱.۲٪	-۰.۵٪
تشکیل سرمایه در ساختمان	۵.۶٪	۳.۸٪	۳.۹٪	۲.۲٪	۳.۹٪

بازار مسکن و ساختمان طی سال‌های گذشته و به ویژه از سال ۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که در نیمه دوم سال ۹۶ و نیمه اول سال ۹۷ با تغییر پارامترهای اقتصاد کلان کشور، رونق یافت. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد که روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۹۲ تا سال ۹۵ روند کاهشی داشته، ولیکن در سال ۹۶ رشد قابل توجهی داشته است. رشد شاخص مقدار تولید بخش صنعت در سال ۱۳۹۸ منفی ۱.۸ درصد بوده که در مقایسه با رقم مشابه در سال ۱۳۹۷، بهبود یافته است.

در سال ۱۳۹۹، در میان گروه‌های صنعتی، رشد سالیانه بهای تولیدکننده برای ۹ گروه بالاتر از رشد شاخص کل در سال مذکور بوده که بیشترین افزایش در گروه ساخت سایر تجهیزات حمل و نقل با افزایش حدود ۱۳۹ درصد بوده است. در مقابل بیشترین کاهش در شاخص بهای تولیدکننده در سال ۱۳۹۹ نسبت به سال ۱۳۹۸، مربوط به کاهش ۱۹ درصدی ساخت فرآورده‌های توتون و تنباکو بوده است.

نمودار ۱۸: روند رشد سالیانه شاخص بهای تولیدکننده بخش صنعت و تورم طی سال‌های ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۱ به درصد



در ادامه این گزارش، نتایج بررسی فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف ایران در نه ماهه اول سال ۱۴۰۰، در چهار زمینه سرمایه‌گذاری، ساختمان‌های شروع شده، ساختمان‌های تکمیل شده و واحدهای مسکونی تکمیل شده، به شرح ذیل ارایه می‌گردد.

۱-۱-٤- سرمایه‌گذاری

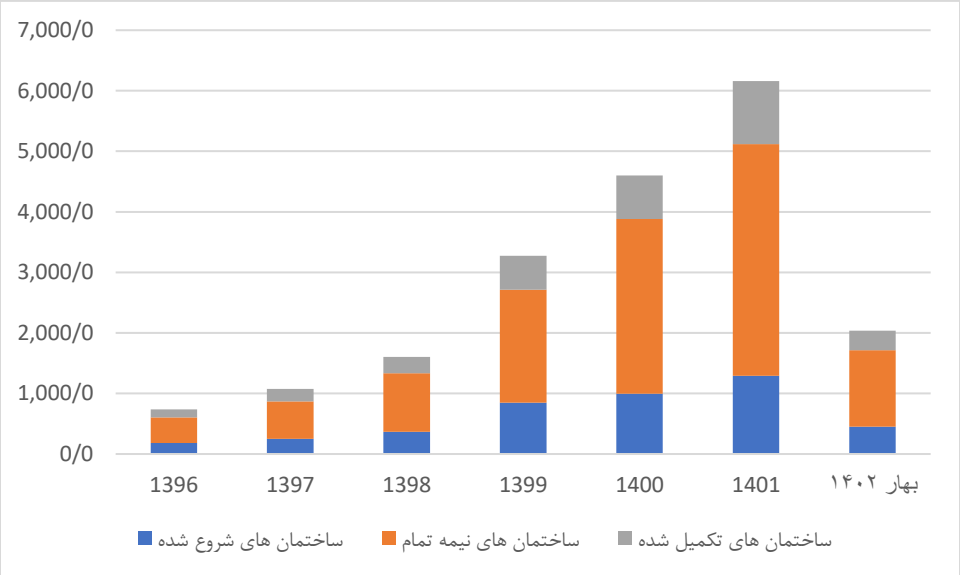
بر اساس آخرین آمار منتشره در بهار ۱۴۰۲ مرکز آمار ایران، روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری به صورت زیر است:

جدول ۵: روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید تا بهار ۱۴۰۲ (هزار میلیارد ریال)

سال/فصل	کل	ساختمان های شروع شده	ساختمان های نیمه تمام	ساختمان های تکمیل شده
۱۳۹۶	۷۳۸.۱	۱۸۱.۱	۴۲۵.۷	۱۳۱.۴
۱۳۹۷	۱,۰۷۵.۹	۲۵۲.۱	۶۱۴.۸	۲۰۸.۹
۱۳۹۸	۱,۶۰۱.۹	۳۶۷.۲	۹۶۸.۴	۲۶۶.۳
۱۳۹۹	۳,۲۷۱.۵	۸۴۶.۸	۱,۸۶۴.۸	۵۶۰.۰
۱۴۰۰	۴,۶۰۰.۵	۹۹۷.۸	۲,۸۸۲.۳	۷۲۰.۴
۱۴۰۱	۶,۱۶۲.۵	۱,۲۹۱.۷	۳,۸۲۵.۶	۱,۰۴۵.۲
بهار ۱۴۰۲	۲,۰۳۶.۴	۴۵۲.۲	۱,۲۶۰.۸	۳۲۳.۴

بر اساس آمار منتشره شده در جدول فوق حجم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بدون در نظر گرفتن تاثیرات تورمی همواره با افزایش روبرو بوده است به گونه ای که به طورمتوسط این سرمایه گذاری در سال ۱۴۰۱ نسبت به سال ۱۳۹۶، سالانه ۵۳ درصد رشد داشته است.

نمودار ۱۹: روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید تا سال ۱۴۰۲



از سوی دیگر، بر اساس اطلاعات منتشره بانک مرکزی، مجموع سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری ایران در سال ۱۴۰۰، به قیمت جاری در حدود ۴،۶۰۰،۵۴۹ میلیارد ریال بوده است که ۴۰.۶ درصد نسبت به سال ۱۳۹۹ افزایش نشان می‌دهد. از کل مبلغ سرمایه‌گذاری مذکور، ساختمان‌های "مسکونی" با ۷۴.۸ درصد بیشترین سهم را داشته است.

۳۵.۶ درصد از سرمایه‌گذاری فوق در سه استان تهران، اصفهان و خراسان رضوی انجام پذیرفته است که به ترتیب با ۱۹.۳ درصد، ۸.۳ درصد و ۸ درصد بیشترین سهم را در مقایسه با سایر استان‌ها دارا بوده‌اند. در مقایسه با سال ۱۳۹۹، سرمایه‌گذاری مزبور در استان تهران ۰.۵ درصد کاهش داشته در حالی که در استان‌های اصفهان و خراسان رضوی به ترتیب ۴۷.۴ درصد و ۷۷.۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۶: سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری ایران سال ۱۴۰۰

شرح	مبلغ (میلیون ریال)	درصد تغییر نسبت به سال قبل
ساختمان‌های شروع‌شده	۹۹۷۷۸۳۷۲۸	۱۷/۸
ساختمان‌های نیمه‌تمام	۲۸۸۲۳۳۴۵۰۹	۵۴/۶
ساختمان‌های تکمیل‌شده	۷۲۰۴۳۰۵۸۳	۲۸/۷
کل سرمایه‌گذاری	۴۶۰۰۵۴۸۸۲۰	۴۰/۶

۲-۱-٤- ساختمان‌های شروع شده

در سال ۱۴۰۰، احداث ۱۴۱،۲۴۱ دستگاه ساختمان توسط بخش خصوصی در مناطق شهری ایران شروع شده که در مقایسه با دوره مشابه سال قبل ۱۷.۲ درصد کاهش داشته است. برای این ساختمان‌ها حدود ۴،۸۲۷،۷۴۶ میلیارد ریال هزینه و بالغ بر ۸۳.۷ میلیون مترمربع سطح کل زیر بنای طبقات پیش‌بینی شده است.

در گزارش سالانه ۱۴۰۰، متوسط هزینه بنای ساختمان‌های شروع شده حدود ۳۴،۱۸۱ میلیون ریال، میانگین سطح کل زیربنای آنها ۵۹۳ مترمربع و هزینه یک مترمربع بنای این ساختمان‌ها حدود ۵۷.۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به سال قبل، متوسط هزینه و هزینه یک مترمربع بنای ساختمان‌ها به ترتیب ۵۳ درصد و ۵۶.۳ درصد افزایش و متوسط سطح کل زیر بنای ساختمان‌ها ./۲ درصد کاهش داشته است.

جدول ۷: آمار کلی ساختمان‌های شروع شده در مناطق شهری کشور- سال ۱۴۰۰

شـــرح	تـعـداد (دستگاه)	درصد تغییر تعداد نسبت به سـال قبـل	هزینه یک متر مربع بنا (ریـال)	درصد تغییر هزینه یک متر مربع بنا نسبت بـه سال قبـل
مسکونی	۱۱۴۹۱۱	۱۹/۶	۵۶۶۷۹۷۵۷	۵۶/۰
مسکونی‌وغیرمسکونی‌توام	۱۰۹۷۴	۲۴/۸	۶۱۹۰۰۰۳۹	۵۴/۵
غیرمسکونی	۱۵۳۵۶	۱۷/۴	۵۹۱۶۶۷۹۸	۶۰/۶
کل ساختمان‌ها	۱۴۱۲۴۱	۱۷/۲	۵۷۶۷۸۴۷۲	۵۶/۳

در سال ۱۴۰۰، تعداد ۱۱۴،۹۱۱ دستگاه از کل ساختمان‌های شروع شده در مناطق شهری ایران به ساختمان‌های "مسکونی" اختصاص داشته که ۱۹.۶ درصد کمتر از دوره مشابه سال قبل بوده است. برای این ساختمان‌ها حدود ۳،۵۲۸،۱۶۵ میلیارد ریال هزینه و حدود ۶۲.۲ میلیون مترمربع سطح کل زیربنای طبقات در نظر گرفته شده است.

جدول ۸: متوسط‌های مربوط به بنا و زمین و ساختمان‌های شروع شده در مناطق شهری کشور- سال ۱۴۰۰

شرح	بنا			زمین		
	هزینه بنای ساختمان ها (هزار ریال)	سطح کل زیربنای ساختمان ها (مترمربع)	هزینه یک مترمربع بنای ساختمان ها (ریال)	ارزش زمین ساختمان ها (هزار ریال)	مساحت زمین ساختمان ها (مترمربع)	ارزش یک مترمربع زمین ساختمان ها (ریال)
کل مناطق شهری	۳۴۱۸۰۹۵۹	۵۹۳	۵۷۶۷۸۴۷۲	۳۰۸۴۵۴۸۱	۳۰۳	۱۰۱۶۴۵۲۴۳
مسکونی	۳۰۷۰۳۵۳۵	۵۴۲	۵۶۶۷۹۷۵۷	۲۶۱۷۵۱۸۹	۲۲۰	۱۱۸۸۶۲۳۱۸
مسکونی و غیر مسکونی توام	۶۲۴۰۲۹۱۲	۱۰۰۸	۶۱۹۰۰۰۳۹	۵۴۴۴۴۸۳۹	۲۴۰	۲۲۶۸۳۸۷۰۸
غیر مسکونی	۴۰۰۳۴۸۴۷	۶۷۷	۵۹۱۶۶۷۹۸	۴۸۹۲۸۸۰۹	۹۷۲	۵۰۳۵۱۸۸۶

در سال مورد گزارش، برای هر دستگاه ساختمان "مسکونی" شروع شده در مناطق شهری ایران به طور متوسط بیش از ۳۰،۷۰۴ میلیون ریال هزینه بنا، ۵۴۲ مترمربع سطح کل زیربنا و بیش از ۵۷.۶ میلیون ریال هزینه یک مترمربع بنا پیش‌بینی شده است که نسبت به سال گذشته متوسط هزینه و هزینه یک مترمربع بنای این ساختمان‌ها به ترتیب ۵۱.۰ درصد و ۵۶.۰ درصد افزایش و متوسط کل زیر بنای ساختمان‌ها ۳.۰ درصد کاهش داشته است.

جدول ۹: مشخصات ساختمان‌های شروع شده در مناطق شهری کشور به تفکیک مورد استفاده- سال ۱۴۰۰

سطح: هزار متر مربع- مبلغ: میلیون ریال

شرح	تعداد ساختمان ها		سطح زیربنای طبقه همکف	سطح کل زیربنای طبقات	مساحت زمین ساختمان ها	هزینه ساختمان ها	ارزش زمین ساختمان ها
	(دستگاه)	درصد تغییر[1]					
کل مناطق شهری	۱۴۱۲۴۱	-۱۷/۲	۲۴۴۹۱	۸۳۷۰۱	۴۲۸۶۱	۴۸۲۷۷۴۵۹۷۰	۴۳۵۶۶۴۰۴۱۰
مسکونی	۱۱۴۹۱۱	-۱۹/۶	۱۶۳۵۷	۶۲۲۴۷	۲۵۳۰۵	۳۵۲۸۱۶۵۲۶۶	۳۰۰۷۸۰۹۸۱۲
مسکونی و غیر مسکونی توام	۱۰۹۷۴	-۲۴/۸	۲۱۰۱	۱۱۰۶۳	۲۶۳۴	۶۸۴۷۸۹۵۸۴	۵۹۷۴۶۰۲۳۶
غیر مسکونی	۱۵۳۵۶	۱۷/۴	۶۰۳۳	۱۰۳۹۱	۱۴۹۲۲	۶۱۴۷۹۱۱۲۰	۷۵۱۳۷۰۳۶۲

در استان تهران، تعداد ۷،۲۱۸ دستگاه ساختمان با حدود ۷۷۸،۹۱۷ میلیارد ریال هزینه پیش‌بینی شده و بیش از ۱۰.۷ میلیون مترمربع سطح کل زیربنای طبقات، شروع به احداث گردید که تعداد آنها نسبت به دوره مشابه سال قبل ۵۳.۳ درصد کاهش داشته است.

تعداد ساختمان‌های "مسکونی" شروع شده در استان تهران ۶،۳۶۲ دستگاه بوده که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۵۶.۴ درصد کاهش داشته است. برای این ساختمان‌ها حدود ۵۵۵،۴۰۰ میلیارد ریال هزینه و بالغ بر ۸.۰ میلیون متر مربع سطح کل زیربنای طبقات، پیش‌بینی گردیده است.

جدول ۱۰: مشخصات ساختمان‌های شروع شده در مناطق شهری استان تهران به تفکیک مورد استفاده- سال ۱۴۰۰

سطح: هزار متر مربع- مبلغ: میلیون ریال

شرح	تعداد ساختمان ها		سطح زیربنای طبقه همکف	سطح کل زیربنای طبقات	مساحت زمین ساختمان ها	هزینه ساختمان ها	ارزش زمین ساختمان ها
	(دستگاه)	درصد تغییر[1]					
استان تهران	۷۲۱۸	-۵۳/۳	۱۴۴۴	۱۰۶۸۰	۲۳۲۵	۷۷۸۹۱۶۶۴۵	۱۴۲۵۴۱۴۸۹۰
مسکونی	۶۳۶۲	-۵۶/۴	۱۱۲۶	۷۹۸۲	۱۷۵۱	۵۵۵۳۹۹۸۱۶	۹۵۰۸۱۶۹۳۱
مسکونی و غیر مسکونی توام	۴۴۳	-۴۱/۸	۱۱۲	۱۱۳۳	۱۷۴	۸۶۰۸۴۸۸۴	۱۴۱۳۹۶۰۶۳
غیر مسکونی	۴۱۳	۳۴۸/۸	۲۰۶	۱۵۶۵	۴۰۰	۱۳۷۴۳۱۹۴۵	۳۳۳۲۰۱۸۹۶

در این استان متوسط هزینه بنای ساختمان‌های "مسکونی" شروع شده بالغ بر ۸۷،۲۹۸ میلیون ریال، میانگین سطح کل زیربنای آنها ۱،۲۵۵ متر مربع و هزینه یک مترمربع بنای این ساختمان‌ها حدود ۶۹،۶ میلیون ریال پیش‌بینی شده است که در مقایسه با سال گذشته متوسط هزینه، متوسط سطح کل زیربنا و هزینه یک مترمربع بنای این ساختمان‌ها به ترتیب ۹۳.۰ درصد، ۲۰.۱ درصد و ۶۰.۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

۳-۱-٤- ساختمان‌های تکمیل شده

در سال ۱۴۰۰، تعداد ۱۳۳،۵۷۰ دستگاه ساختمان در مناطق شهری ایران توسط بخش خصوصی تکمیل شده که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۴.۰ درصد کاهش داشته است. برای احداث این ساختمان‌ها که سطح کل زیربنای طبقات آنها حدود ۷۳.۰ میلیون مترمربع بوده بیش از ۲،۴۲۱،۶۳۸ میلیارد ریال هزینه شده است.

در سال مورد گزارش، متوسط هزینه بنای ساختمان‌های فوق بالغ بر ۱۸،۱۳۰ میلیون ریال، میانگین سطح کل زیربنای آنها ۵۴۶ مترمربع و هزینه یک مترمربع بنای آنها حدود ۳۳.۲ میلیون ریال بوده که در مقایسه با دوره مشابه سال قبل متوسط هزینه بنا و هزینه یک مترمربع بنای ساختمان‌ها به ترتیب ۴۷.۷ درصد و ۵۳.۴ درصد افزایش و متوسط سطح کل زیربنای آنها ۳.۷ درصد کاهش نشان می‌دهد.

جدول ۱۱: آمار کلی ساختمان‌های تکمیل شده در مناطق شهری کشور- سال ۱۴۰۰

شرح	تعداد (دستگاه)	درصد تغییر تعداد نسبت به سال قبل	هزینه یک متر مربع بنا (ریال)	درصد تغییر هزینه یک متر مربع بنا نسبت به سال قبل
مسکونی	۱۰۹۹۹۱	۷/۰	۳۳۸۰۹۸۸۵	۵۲/۷
مسکونی‌وغیرمسکونی‌توام	۱۱۷۸۰	۱/۰	۳۱۰۷۲۸۵۲	۶۴/۳
غیر مسکونی	۱۱۷۹۹	۲۸/۱	۳۱۳۰۵۶۲۵	۵۳/۴
کل ساختمان‌ها	۱۳۳۵۷۰	۴/۰	۳۳۱۷۹۴۹۲	۵۳/۴

٤-۱-٤- ساختمان‌های مسکونی تکمیل شده

در سال ۱۴۰۰، از کل تعداد ساختمان‌های تکمیل شده در مناطق شهری ایران ۱۰۹،۹۹۱ دستگاه "مسکونی" بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۷.۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. هزینه بنای ساختمان‌های فوق بیش از ۱،۸۷۵،۷۲۳ میلیارد ریال و سطح کل زیربنای طبقات آنها حدود ۵۵.۵ میلیون مترمربع می‌باشد.

جدول ۱۲: آمار کلی واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور- سال ۱۴۰۰

شرح	تعداد (دستگاه)	درصد تغییر تعداد نسبت به سال قبل	متوسط سطح زیربنا (متر مربع)	درصد تغییر متوسط سطح زیربنا نسبت به سال قبل
کل مناطق شهری	۳۹۵۷۲۰	۱۰/۱	۱۶۰	۱/۸

در سال مورد گزارش، میانگین هزینه بنای ساختمان‌های "مسکونی" تکمیل شده در مناطق شهری ایران بیش از ۱۷،۰۵۳ میلیون ریال، متوسط سطح کل زیربنای ساختمان‌های فوق ۵۰۴ مترمربع و هزینه یک مترمربع بنای آنها حدود ۳۳.۸ میلیون ریال بوده است که در مقایسه با سال گذشته متوسط هزینه و هزینه یک مترمربع بنای ساختمان‌ها به ترتیب ۴۳.۳ درصد و ۵۲.۷ درصد افزایش داشته در حالی که متوسط سطح کل زیربنای آنها ۶.۳ درصد کاهش را نشان می‌دهد.

در استان تهران، تعداد ۱۲،۸۱۳ دستگاه ساختمان "مسکونی" در سال ۱۴۰۰ ، توسط بخش خصوصی تکمیل گردیده که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱.۱ درصد افزایش داشته است. هزینه ساخت این ساختمان‌ها بیش از ۵۱۲،۵۹۰ میلیارد ریال و سطح کل زیربنای طبقات آنها بیش از ۱۲.۱ میلیون مترمربع بوده است.

جدول ۱۳: مشخصات ساختمان‌های تکمیل شده در مناطق شهری تهران به تفکیک مورد استفاده- سال ۱۴۰۰

سطح: هزار متر مربع- مبلغ: میلیون ریال

شرح	تعداد ساختمان ها		سطح زیربنای طبقه همکف	سطح کل زیربنای طبقات	مساحت زمین ساختمان ها	هزینه ساختمان ها	ارزش زمین ساختمان ها
	(دستگاه)	درصد تغییر[1]					
استان تهران	۷۲۱۸	-۵۳/۳	۱۴۴۴	۱۰۶۸۰	۲۳۲۵	۷۷۸۹۱۶۶۴۵	۱۴۲۵۴۱۴۸۹۰
مسکونی	۶۳۶۲	-۵۶/۴	۱۱۲۶	۷۹۸۲	۱۷۵۱	۵۵۵۳۹۹۸۱۶	۹۵۰۸۱۶۹۳۱
مسکونی و غیر مسکونی توام	۴۴۳	-۴۱/۸	۱۱۲	۱۱۳۳	۱۷۴	۸۶۰۸۴۸۸۴	۱۴۱۳۹۶۰۶۳
غیر مسکونی	۴۱۳	۳۴۸/۸	۲۰۶	۱۵۶۵	۴۰۰	۱۳۷۴۳۱۹۴۵	۳۳۳۲۰۱۸۹۶

متوسط هزینه بنای ساختمان‌های فوق بیش از ۴۰۰۰۵ میلیون ریال، میانگین سطح کل زیربنای آنها ۹۴۲ مترمربع و هزینه یک مترمربع بنای آنها حدود ۴۲.۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل متوسط هزینه و هزینه بنا یک متر مربع بنای آنها به ترتیب ۱۱.۸ درصد و ۳۶.۵ درصد افزایش و متوسط سطح کل زیربنای ساختمان‌ها ۱۸.۲ درصد کاهش نشان می‌دهد.

جدول ۱۴: متوسط‌های مربوط به بنا و زمین ساختمان‌های تکمیل شده در مناطق شهری تهران به تفکیک مورد استفاده- سال ۱۴۰۰

شرح	بنا			زمین		
	هزینه بنای ساختمان ها (هزار ریال)	سطح کل زیربنای ساختمان ها (مترمربع)	هزینه یک مترمربع بنای ساختمان ها (ریال)	ارزش زمین ساختمان ها (هزار ریال)	مساحت زمین ساختمان ها (مترمربع)	ارزش یک مترمربع زمین ساختمان ها (ریال)
استان تهران	۱۰۷۹۱۸۱۶۸	۱۴۸۰	۷۲۹۳۰۷۰۱	۱۹۷۴۸۹۸۹۱	۳۲۲	۶۱۳۱۲۴۶۰۲
مسکونی	۸۷۲۹۸۰۵۳	۱۲۵۵	۶۹۵۸۴۱۲۰	۱۴۹۴۴۹۹۳۶	۲۷۵	۵۴۲۸۷۷۵۸۵
مسکونی و غیر مسکونی توام	۱۹۴۵۲۰۱۳۲	۲۵۶۱	۷۵۹۶۲۳۲۰	۳۱۹۵۰۳۰۲۲	۳۹۲	۸۱۴۴۷۳۶۴۹
غیر مسکونی	۳۳۲۷۶۴۹۹۹	۳۷۹۰	۸۷۸۰۰۸۶۸	۸۰۶۷۸۴۲۵۳	۹۶۸	۸۳۳۴۳۳۸۱۳

۲-٤- پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌ها

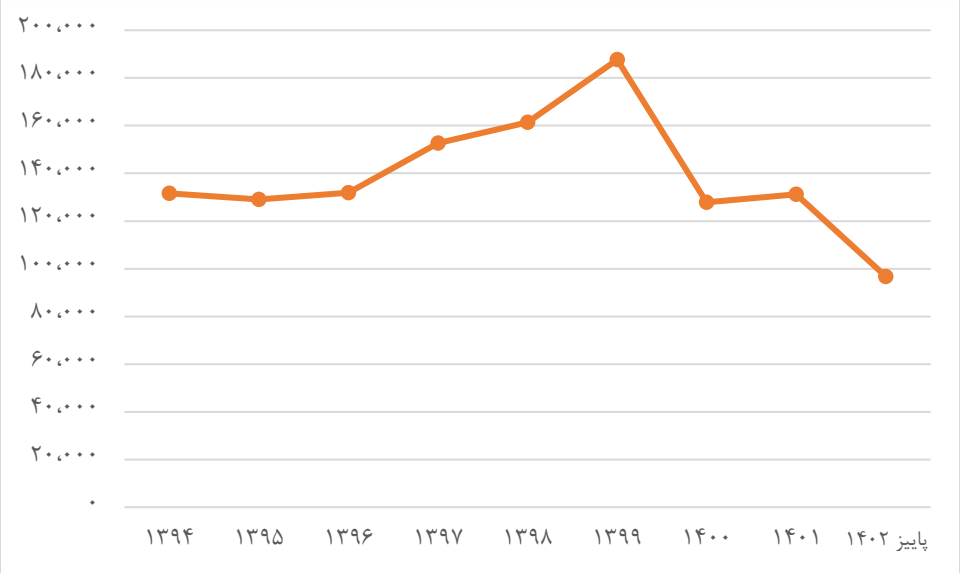
آمار دیگری که می‌تواند نمایی از بازار را در اختیار بگذارد، آمار تعداد پروانه‌های صادره توسط شهرداری‌های کل کشور است.

جدول ۱۵: تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده

سال / فصل	تعداد پروانه ساختمانی صادر شده	درصد تغییرات نسبت به دوره قبل
۱۳۹۴	۱۳۱,۶۵۱	-۲.۵٪
۱۳۹۵	۱۲۹,۰۸۶	-۱.۹٪
۱۳۹۶	۱۳۱,۹۱۰	۲.۲٪
۱۳۹۷	۱۵۲,۶۵۴	۱۵.۷٪
۱۳۹۸	۱۶۱,۴۵۷	۵.۸٪
۱۳۹۹	۱۸۷,۶۶۶	۱۶.۲٪
۱۴۰۰	۱۲۷,۷۹۱	-۳۱.۹٪
۱۴۰۱	۱۳۱,۱۷۵	۲.۶٪
نه ماهه ۱۴۰۲	۹۶,۷۷۱	۹.۷٪

بر اساس آخرین گزارش‌های مرکز آمار ایران، همانطور که مشاهده می‌شود تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در آخرین دوره یعنی نه ماهه ۱۴۰۲، با رشد ۹.۷ درصدی نسبت به دوره مشابه سال قبل روبرو بوده است. هر چند تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده از سال ۱۳۹۹ با یک روند کاهشی همراه است.

نمودار ۲۰: روند تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده



۱-۲-٤- نقاط شهری کل کشور

در تابستان سال ۱۴۰۲، تعداد ۲۳۹۱۸ پروانه‌ی احداث ساختمان توسط شهرداری‌های کشور در تابستان ۱۴۰۲ صادرشده است که نسبت به فصل گذشته ۱۹.۱ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۲۱.۲ درصد کاهش داشته است.

مجموع مساحت زیربنا در پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان در تابستان ۱۴۰۲ حدود ۱۶۴۹۷ هزار مترمربع بوده است که نسبت به فصل گذشته ۱۰.۰ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۹.۵ درصد کاهش داشته است.

جدول ۱۶: تعداد پروانه‌های ساختمانی بر حسب نوع پروانه و بخش متقاضی به تفکیک استان-تابستان ۱۴۰۲

استان و شهر	کل	پروانه احداث ساختمان				پروانه افزایش بنا			
		جمع	خصوصی	تعاونی	دولتی	جمع	خصوصی	تعاونی	دولتی
کل کشور	**۲۴۵۶۸**	**۲۳۹۱۸**	**۲۲۸۳۲**	**۲۶۵**	**۸۲۱**	**۶۵۰**	**۶۳۱**	**۱**	**۱۸**
کل کشور (بجز شهر تهران)	۲۲۶۵۹	۲۲۰۱۵	۲۰۹۵۳	۲۶۵	۷۹۷	۶۴۴	۶۲۵	۱	۱۸
تهران	۳۸۳۱	۳۷۸۳	۳۷۲۱	۳	۵۹	۴۸	۴۷	۱	۰

با مروری بر فراوانی نسبی پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان در هر یک از استان‌های کشور مشاهده می‌شود از تعداد ۲۴۵۶۸ پروانه صادر شده در نقاط شهری، ۳۸۳۱ پروانه در شهر تهران و مابقی در سایر نقاط شهری صادر شده است. بخش عمده این تعداد پروانه یعنی شامل ۲۳۹۱۸ پروانه در کل کشور شامل پروانه احداث ساختمان و مابقی پروانه‌های صادر شده شامل ۶۵۰ عدد پروانه افزایش بنا است.

از تعداد پروانه‌های صادر شده در بخش احداث ساختمان، ۹۵ درصد سهم پروانه بخش خصوصی است. در بخش پروانه افزایش بنا نیز این نسبت به بیش از ۹۷ درصد می رسد.

در بین استان‌ها نیز استان تهران با ۳۸۳۱ پروانه بیشترین سهم را در بین پروانه‌های صادر شده دارا است. پس از استان تهران، استان‌های کرمان و اصفهان به ترتیب با ۲۰۷۳ و ۲۰۲۵ پروانه در رتبه‌های دوم و سوم قرار دارند.

جدول۱۷: مساحت زیربنای تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی برحسب نوع پروانه و بخش متقاضی در شهرهای کشور: تابستان ۱۴۰۲ (هزارمترمربع)

استان و شهر	کل	پروانه احداث ساختمان				پروانه افزایش بنا			
		جمع	خصوصی	تعاونی	دولتی	جمع	خصوصی	تعاونی	دولتی
کل کشور	**۱۶,۷۱۷,۴۰۹**	**۱۶,۴۹۶,۷۴۴**	**۱۴,۳۰۲,۸۹۰**	**۴۶۰,۲۵۴**	**۱,۷۳۳,۶۰۰**	**۲۲۰,۶۶۵**	**۲۱۵,۶۷۶**	**۲۴۱**	**۴,۷۴۸**
کل کشور (بجز شهر تهران)	۱۴,۲۲۰,۶۳۲	۱۴,۰۰۸,۰۱۳	۱۱,۸۷۶,۰۳۰	۴۶۰,۲۵۴	۱,۶۷۱,۷۲۹	۲۱۲,۶۱۹	۲۰۷,۶۳۰	۲۴۱	۴,۷۴۸
تهران	۴,۰۹۵,۹۳۸	۴,۰۶۷,۲۴۷	۳,۸۵۸,۴۰۴	۵۴,۹۶۸	۱۵۳,۸۷۵	۲۸,۶۹۱	۲۸,۴۵۰	۲۴۱	–

واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی صادرشده در تابستان ۱۴۰۲ بالغ بر ۹۲۶۱۴ واحد بوده است. از کل این تعداد واحد مسکونی، تعداد ۹۱۴۵۳ واحد (۹۸.۷ درصد) مربوط به پروانه‌های احداث ساختمان و ۱۱۶۱ واحد (۱.۱ درصد)

مربوط به پروانه‌های افزایش بنا بوده است که تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان نسبت به فصل مشابه سال قبل ۲۱ درصد کاهش داشته است.

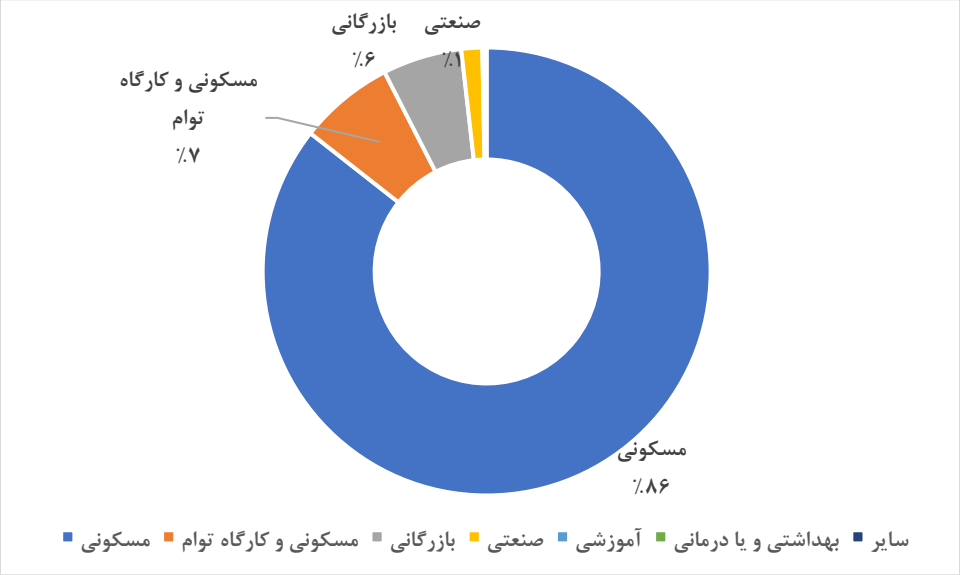
با مرور تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان در هر یک از استان‌های کشور مشاهده می‌شود که استان تهران با مقدار ۲۲۲۸۶ واحد مسکونی (۲۴ درصد) بیش‌ترین و استان ایلام با ۱۷۰ واحد مسکونی (۰/۲درصد) کمترین تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های احداث ساختمان را داشته‌اند.

جدول ۱۸: تعداد واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه‌های ساختمانی برحسب نوع پروانه و بخش متقاضی در شهرهای کشور: تابستان ۱۴۰۲

شرح	کل	پروانه‌ی احداث ساختمان				پروانه‌ِی افزایش بنا			
		جمع	خصوصی	تعاونی	دولتی	جمع	خصوصی	تعاونی	دولتی
تعداد	۹۲۶۱۴	۹۱۴۵۳	۷۶۲۶۸	۳۰۹۴	۱۲۰۹۱	۱۱۶۱	۱۱۳۰	۱۰	۲۱
درصد	٪۱۰۰	٪۹۹	٪۸۳	٪۳	٪۱۳	٪۱	٪۹۷	٪۱	٪۲

الگوی توزیع پروانه‌های احداث ساختمان برحسب تعداد طبقه‌های ساختمان نشان‌دهنده اهمیت بسیار زیاد ساختمان‌های یک طبقه، دو طبقه و پنج طبقه و بیش‌تر در نقاط شهری کشور است، به طوری‌که فراوانی نسبی پروانه‌هایی که برای احداث ساختمان‌های یک طبقه، دو طبقه و پنج طبقه و بیش‌تر صادرشده‌اند به ترتیب ۲۶ درصد، ۱۷ درصد و ۳۱ درصد است. در حالی که فراوانی نسبی ساختمان‌های سه طبقه ۱۵ درصد و چهار طبقه ۱۲ درصد است.

نمودار ۲۱: درصد پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان برحسب مورد استفاده- کل کشور: تابستان ۱۴۰۲



با مروری بر فراوانی نسبی پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان‌های یک طبقه در استان‌های کشور مشاهده می‌شود که استان تهران با ۱ درصد از جمله استان‌هایی است که کمترین فراوانی نسبی را داشته‌اند. به علاوه، بیش‌ترین فراوانی نسبی پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان‌های دو طبقه در استان خراسان رضوی، اصفهان، کرمان با ۱۰ درصد بوده است. بیش‌ترین و کمترین سهم پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان‌های پنج طبقه و بیش‌تر از کل پروانه‌های صادرشده در هر استان، نشان می‌دهد که استان تهران با ۳۳ درصد بیش‌ترین مقدار را داشته‌اند.

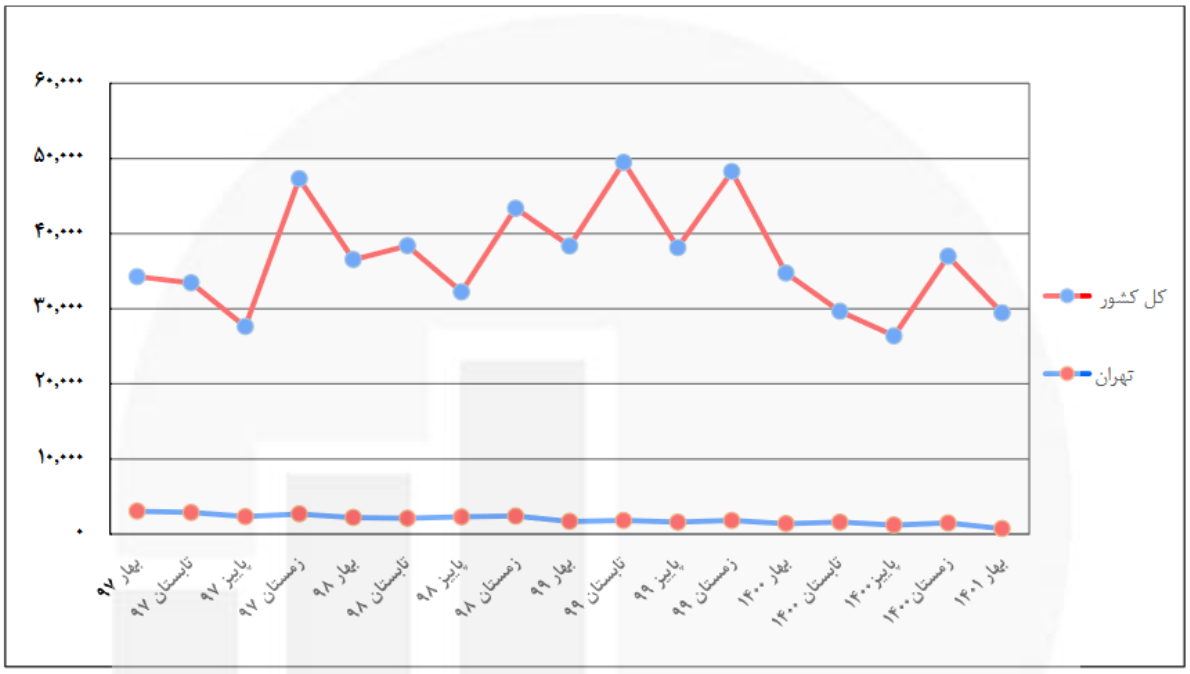
جدول ۱۹: تعداد و درصد پروانه‌های احداث ساختمان برحسب تعداد طبقات ساختمان در شهرهای کشور: تابستان ۱۴۰۲

شرح	کل	۱ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	۵ طبقه و بیش‌تر
تعداد	۲۳۹۱۸	۶۱۱۰	۴۱۱۳	۳۶۱۵	۲۷۶۴	۷۳۱۶
درصد	۱۰۰٪	۲۶٪	۱۷٪	۱۵٪	۱۲٪	۳۱٪

۲-۲-٤- استان تهران

بررسی‌های آماری نشان می‌دهند که تعداد پروانه ساختمانی توسط شهرداری تهران در تابستان ۱۴۰۲ نسبت به سال قبل ۲۶ درصد کاهش یافته است.

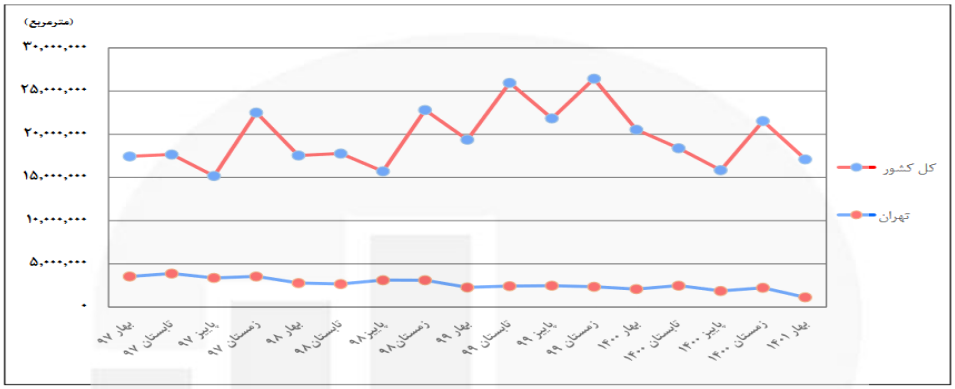
نمودار ۲۲: تعداد پروانه ساختمانی صادره (احداث و افزایش بنا)- تهران و کل کشور



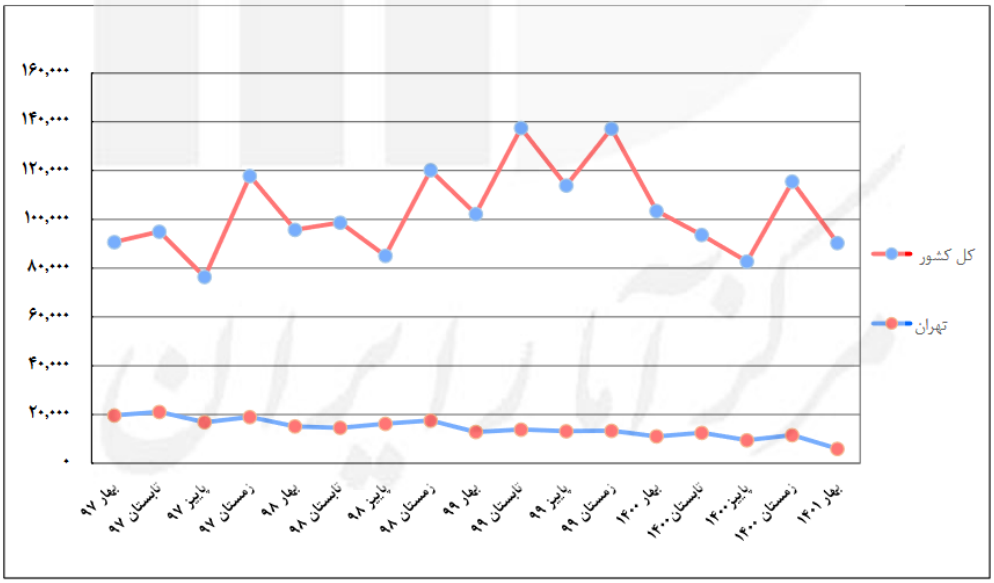
تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های استان تهران در تابستان ۱۴۰۲، ۳۸۳۱ واحد بوده است. این تعداد واحد مسکونی، ۲۴ درصد از واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه‌های احداث ساختمان صادرشده از سوی شهرداری‌های کشور را تشکیل می‌دهد و شهرداری تهران به تنهایی ۱۵ درصد از واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده کشور را صادر کرده است.

مجموع مساحت زیربنای تعیین شده در پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان استان تهران از سوی شهرداری‌های استان در تابستان سال ۱۴۰۲ در حدود ۴۰۹۶ هزار مترمربع بوده است که نسبت به سال گذشته ۱۷ درصد افزایش داشته است.

نمودار ۲۳: مساحت زیربنا در پروانه‌های صادره (هزار مترمربع)- تهران و کل کشور



نمودار ۲۴: تعداد واحد مسکونی تعیین شده



۶۵ درصد از پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان مسکونی استان برای ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر، ۱۶ درصد برای چهار طبقه، ۱۲ درصد برای سه طبقه و مابقی برای یک و دو طبقه است. در شهر تهران ۹۳ درصد از پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان مسکونی برای ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر می‌باشد.

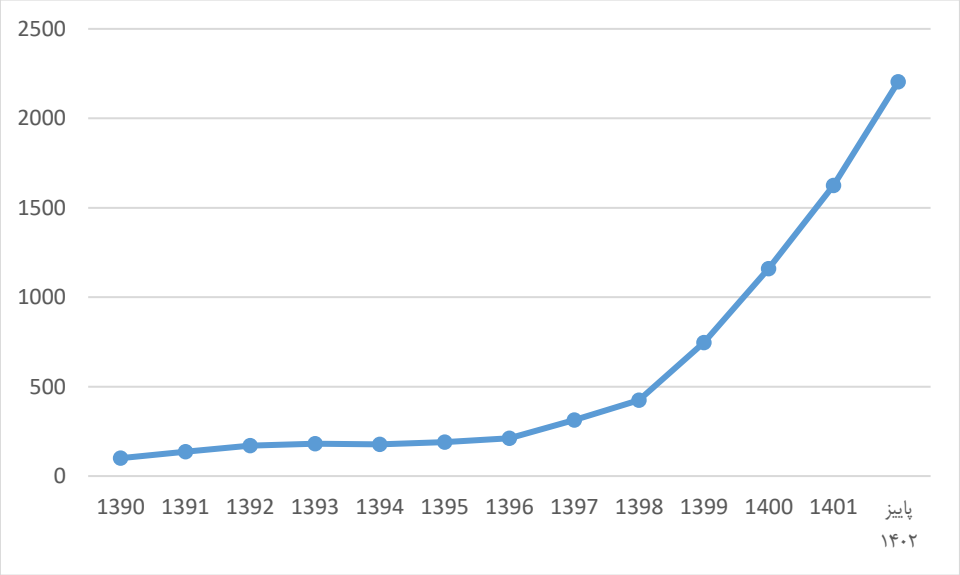
جدول ۲۰: تعداد پروانه‌های ساختمانی و مساحت بنا و تعداد واحد مسکونی تعیین شده آنها در تهران به تفکیک سال

سال	استان تهران			شهر تهران		
	تعداد پروانه ساختمانی	مساحت زیر بنا	تعداد واحد مسکونی	تعداد پروانه ساختمانی	مساحت زیر بنا	تعداد واحد مسکونی
۱۳۹۰	۳۶۱۴۰	۳۷۳۸۱۰۶۱	۲۴۴۹۵۰	۲۹۷۶۳	۳۳۲۶۵۰۷۰	۲۱۰۹۲۴
۱۳۹۱	۳۴۹۸۳	۳۸۲۷۰۷۸۳	۲۳۹۸۰۴	۲۳۸۴۰	۳۲۲۷۳۶۲۸	۱۹۲۹۱۶
۱۳۹۲	۳۶۲۱۵	۵۰۲۸۳۱۱۹	۳۰۰۳۵۷	۲۱۳۴۶	۳۴۳۹۵۰۳۷	۱۸۱۴۳۸
۱۳۹۳	۱۶۲۹۳	۱۹۲۹۷۳۰۴	۱۰۱۳۹۴	۱۰۱۸۵	۱۶۰۶۷۵۱۲	۸۴۶۶۰
۱۳۹۴	۱۳۶۴۳	۱۵۷۳۱۶۷۴	۸۳۱۶۶	۸۰۶۷	۱۲۶۵۹۲۹۴	۶۹۱۰۱
۱۳۹۵	۱۴۵۷۳	۱۶۷۸۲۲۶۲	۸۴۱۸۴	۸۷۱۷	۱۳۵۴۳۰۳۸	۶۶۴۲۷
۱۳۹۶	۱۵۷۱۷	۱۵۶۷۶۱۳۱	۸۳۲۹۸	۹۳۴۶	۱۱۹۲۲۵۳۴	۶۵۱۶۵
۱۳۹۷	۲۰۰۳۵	۱۹۸۹۹۲۱۸	۱۰۲۹۱۳	۱۰۹۷۵	۱۴۴۵۶۸۲۷	۷۶۵۴۴
۱۳۹۸	۱۷۱۹۸	۱۷۰۴۰۳۰۴	۹۰۱۹۷	۹۰۴۰	۱۱۹۷۹۳۲۷	۶۴۹۲۰
۱۳۹۹	۱۶۵۴۷	۱۵۷۱۲۹۳۶	۸۴۵۸۵	۶۹۲۱	۹۵۶۲۱۱۱	۵۳۲۱۹
۱۴۰۰	**۱۱۲۸۳**	**۱۳۴۹۸۵۱۳**	**۶۷۷۷۱**	**۵۷۰۱**	**۸۷۰۶۹۶۸**	**۴۴۶۰۳**

۵- تحولات بازار مسکن

از آذر ماه ۹۷، همچنان روند رو به رشد نرخ ارز برقرار بود؛ به نحوی که بهای هر دلار آمریکا از ۱۰۳,۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۹۷ به بیش از ۱۲۸,۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۹۸ رسیده که نشان از رشد بیش از ۲۴ درصدی نرخ ارز دارد. از سوی دیگر روند افزایشی نرخ ارز تاکنون ادامه داشته و به بیش از ۵۰۰.۰۰۰ ریال رسیده است. این تغییر باعث رشد بیش از پیش بهای نهاده‌های ساختمانی در کشور است؛ به نحوی که روند شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی به شکل نمودار زیر بوده است.

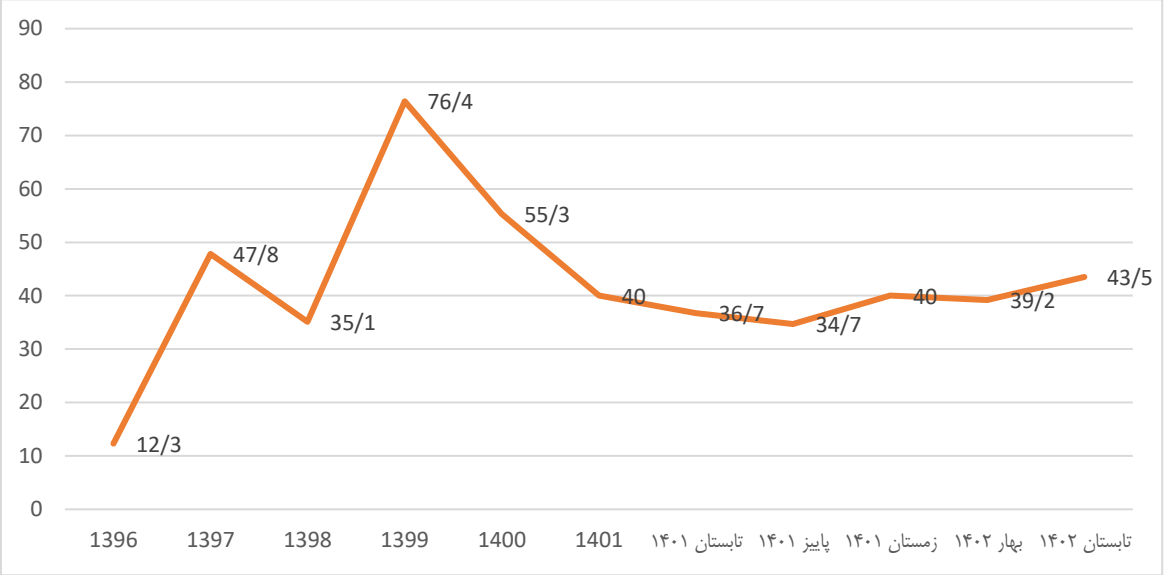
نمودار ۲۵: شاخص کل قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران بر مبنای سال پایه ۹۰



در فصل بهار ۱۴۰۲ شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران ۲۱۵۶,۷ می‌باشد که نسبت به فصل قبل ۱۳.۶ درصد، نسبت به فصل مشابه سال قبل ۳۹.۷ درصد و در چهار فصل منتهی به فصل جاری نسبت به دوره‌ی مشابه سال قبل ۳۹.۲ درصد افزایش داشته است.

در فصل بهار ۱۴۰۲ درصد تغییرات شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران در چهار فصل منتهی به فصل جاری نسبت به دوره مشابه سال قبل (تورم سالانه) ۳۹,۲ درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در فصل قبل (۴۰.۰ درصد) ۰.۸ واحد درصد کاهش داشته است. در این فصل در بین گروه‌های اجرایی بیشترین تورم سالانه با ۷۱,۰ درصد مربوط به گروه اجرایی «شیشه» و کمترین تورم با ۲۷.۹ درصد مربوط به گروه «سیمان، بتن، شن و ماسه» بوده است.

نمودار ۲۶: نرخ تورم سالانه نهاده‌های ساختمان مسکونی شهر تهران برحسب گروه‌های اصلی بر مبنای سال پایه ۹۰



همان‌گونه که مشاهده می‌گردد، آخرین بار در نیمه اول سال ۹۸ شاخص نهاده‌های ساخمانی روند کاهشی را تجربه نموده است؛ این در حالیست که پس از آن زمان، این شاخص‌ها از تابستان همان سال تا به امروز رشد قابل توجهی داشته‌اند. همچنین به صورت سنتی، با افزایش نرخ ارز، بازارهای سرمایه‌ای به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار تورم می‌شوند. این موضوع در کنار افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی، از دلایل بروز تورم در سال مالی ۹۸ و به تبع آن تغییرات در بازارهای سرمایه‌ای در سال ۹۹ شده است.

بر اساس آخرین آمار منتشره توسط مرکز آمار ایران، در زمستان ۱۴۰۰، متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کل کشور ۱۲۷,۹۷۵ هزار ریال با میانگین مساحت ۱۰۷ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۳ سال بوده است که نسبت به فصل قبل ۸.۸ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۲۴.۸ درصد افزایش داشته است. همچنین تعداد معاملات فروش زیربنای مسکونی انجام شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در کل کشور نسبت به فصل قبل ۸.۱ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۱۱۳.۷ درصد افزایش داشته است.

در میان استان‌های کشور، بیشترین متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده ۲۸۶,۹۶۹ هزار ریال با میانگین مساحت ۸۶ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۳ سال در استان تهران و کمترین آن ۱۵,۴۰۲ هزار ریال با میانگین مساحت ۲۳۱ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۰ سال در استان کهکیلویه و بویر احمد بوده است. از سوی دیگر کمترین قیمت خرید و فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی در معاملات انجام شده در این فصل مربوط به استان لرستان با ۱۲۹۴ هزر ریال و بیشترین میزان آن متعلق به استان تهران با ۲۷۶۷۹۹۲ هزار ریال بوده است. همچنین در زمستان ۱۴۰۰، از کل معاملات انجام شده برای فروش زیربنای مسکونی در کشور، استان تهران با ۳۵ درصد دارای بیشترین سهم و استان کهکیلویه و بویر احمد با مقدار ۰.۰۳ درصد، دارای کمترین سهم می‌باشد.

جدول ۲۱: اطلاعات آماری مرتبط با خرید و فروش زیربنای مسکونی- زمستان ۱۴۰۰

شرح	قیمت فروش یک مترمربع زیربنای مسکونی (هزار ریال)			درصد تغییر نسبت به پاییز ۱۴۰۰		درصد تغییر نسبت به زمستان ۱۳۹۹		متوسط مساحت زیربنا (مترمربع)	متوسط عمر بنا (سال)
	حداقل	حداکثر	متوسط	متوسط قیمت	تعداد معاملات	متوسط قیمت	تعداد معاملات		
کل کشور	۱,۲۹۴	۲,۷۶۷,۹۹۲	۱۲۷,۹۷۵	۸.۸	۸.۱	۲۴.۸	۱۱۳.۷	۱۰۷	۱۳
تهران	۱,۹۸۹	۲,۷۶۷,۹۹۲	۲۸۶,۹۶۹	۹.۵	۱۰.۳	۱۵.۳	۱۴۳.۷	۸۶	۱۳

در زمستان ۱۴۰۰ متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه ۳ درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کشور ۳۶۸,۶۹۴ ریال با میانگین مساحت ۱۰۳ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۵ سال بوده است که نسبت به فصل قبل ۱۶.۳ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۶۰.۹ درصد افزایش داشته است. همچنین تعداد معاملات اجاره زیربنای مسکونی انجام شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در کل کشور نسبت به فصل قبل ۶۷.۶ درصد کاهش و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۸۸.۱ درصد افزایش داشته است.

در میان استان‌های کشور بیشترین متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه ۳ درصد ودیعه پرداختی برای اجاره هر مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده ۸۴۹,۷۳۹ ریال با میانگین مساحت ۸۱ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۵ سال در استان تهران و کمترین آن ۱۰۴,۰۸۵ ریال با میانگین مساحت ۱۳۲ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۴ سال در استان خراسان جنوبی بوده است.

از سوی دیگر کمترین مبلغ اجاره ماهانه به علاوه ۳ درصد ودیعه پرداختی برای اجاره هر مترمربع زیربنای مسکونی در معاملات انجام شده در این فصل مربوط به استان سیستان و بلوچستان با ۶,۰۰۰ و بیشترین آن مربوط به استان تهران با ۸,۷۷۶,۷۹۲ ریال بوده است. همچنین از کل معاملات انجام شده اجاره زیربنای مسکونی در کشور در زمستان ۱۴۰۰، استان تهران با ۲۸.۱ درصد دارای بیشترین سهم و استان خراسان جنوبی با ۰.۴ درصد دارای کمترین سهم است.

جدول ۲۲: اطلاعات آماری مرتبط با اجاره زیربنای مسکونی- زمستان ۱۴۰۰

شرح	اجاره ماهانه به علاوه ۳ درصد ودیعه پرداختی یک مترمربع زیربنای مسکونی (هزار ریال)			درصد تغییر نسبت به پاییز ۱۴۰۰		درصد تغییر نسبت به زمستان ۱۳۹۹		متوسط مساحت زیربنا (مترمربع)	متوسط عمر بنا (سال)
	حداقل	حداکثر	متوسط	متوسط قیمت	تعداد معاملات	متوسط قیمت	تعداد معاملات		
کل کشور	۶۰۰۰	۸۷۷۶۷۹۲	۳۶۸۶۹۴	۱۶.۳	-۶۷.۶	۶۰.۹	۸۸.۱	۱۰۳	۱۵
تهران	۱۱۱۱۱	۸۷۷۶۷۹۲	۸۴۹۷۳۹	۲۰.۲	-۶۴.۱	۶۳.۳	۶۹.۲	۸۱	۱۵

در جدول زیر میزان تغییرات قیمت یک متر مسکونی در بین مراکز استان‌ها برای دوره مالی یک ساله از زمستان ۱۳۹۹ تا پایان زمستان ۱۴۰۰ و نسبت به فصل قبل آورده شده است.

جدول ۲۳: رشد قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی در مراکز استان‌ها- زمستان ۱۴۰۰

ردیف	نام شهر	درصد تغییر نسبت به پاییز ۱۴۰۰	درصد تغییر نسبت به زمستان ۱۳۹۹
۱	تبریز	۷.۲	۲۷.۲
۲	ارومیه	۱۰	۵۵
۳	اردبیل	۵.۳	۵۰.۳
۴	اصفهان	۱۴	۴۰.۷
۵	کرج	۲.۲	۲۷.۹
۶	ایلام	۱۳.۲	۴۷.۷
۷	بوشهر	۱۲.۱	۳۵.۳
۸	تهران[۶]	۹.۸	۱۴.۵
۹	شهرکرد	۱۰.۷	۶۴.۸
۱۰	بیرجند	۱۳.۵	۴۱
۱۱	مشهد	۷.۸	۳۲.۱
۱۲	بجنورد	۱۱	۵۰
۱۳	اهواز	۷.۶	۴۶.۳
۱۴	زنجان	۱۵.۸	۴۳.۸
۱۵	سمنان	۷.۷	۳۷.۲
۱۶	زاهدان	۱۲.۶	۳۷.۵
۱۷	شیراز	۱.۸	۳۲.۲
۱۸	قزوین	۱۰.۴	۴۷.۵
۱۹	قم	۱۵	۳۵.۴
۲۰	سنندج	۱۰.۱	۴۷.۴
۲۱	کرمان	۵.۳	۳۸.۵
۲۲	کرمانشاه	۹.۵	۳۷.۶
۲۳	یاسوج	۲.۱	۲۷.۵
۲۴	گرگان	۱۰	۴۳.۱
۲۵	رشت	۴.۹	۴۷.۴
۲۶	خرم آباد	۷	۴۶
۲۷	ساری	۴.۶	۵۲.۶
۲۸	اراک	۵.۸	۲۳.۳
۲۹	بندرعباس	۱۱.۲	۳۸.۱
۳۰	همدان	۱۰	۵۵.۶
۳۱	یزد	۹.۱	۲۱.۳

[۶] متوسط وزنی

جدول ۲۴: نرخ رشد قیمت فروش و اجاره مسکونی در شهر تهران و کشور

سال/ فصل	نرخ رشد قیمت فروش زیربنای مسکونی		نرخ رشد اجاره مسکونی	
	تهران	کل کشور	تهران	کل کشور
۱۳۹۷	۳۷٪	۳۳٪	۲۱٪	۱۹٪
۱۳۹۸	۴۲٪	۴۲٪	۲۵٪	۲۳٪
۱۳۹۹	۴۲٪	۴۷٪	۳۱٪	۳۲٪
۱۴۰۰	۲۹٪	۳۵٪	۲۹٪	۳۶٪
زمستان ۱۳۹۹	-۷٪	-۱۵٪	-۳۱٪	-۳۸٪
بهار ۱۴۰۰	۱٪	۴٪	۱۹٪	۱۹٪
تابستان ۱۴۰۰	۳٪	۶٪	۴٪	۹٪
پاییز ۱۴۰۰	۰٪	۳٪	۰٪	۳٪
زمستان ۱۴۰۰	۹٪	۸٪	۱۸٪	۱۴٪

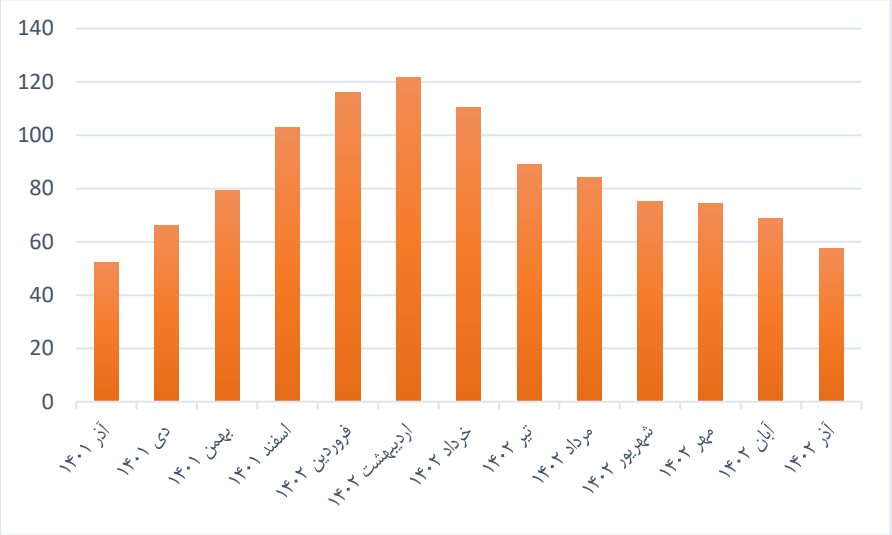
جدول ۲۵: درصد تغییرات شاخص قیمت آپارتمان مسکونی در شهر تهران

ماه	عدد شاخص	تورم ماهانه	تورم نقطه به نقطه	تورم ۱۲ ماهه
آذر۱۴۰۱	۱۷۴٫۳	۴٫۱	۵۲٫۱	۳۷٫۱
دی ۱۴۰۱	۱۹۱٫۴	۹٫۸	۶۶٫۰	۴۰٫۶
بهمن۱۴۰۱	۲۱۳٫۵	۱۱٫۶	۷۹٫۳	۴۵٫۵
اسفند۱۴۰۱	۲۴۲٫۹	۱۳٫۸	۱۰۲٫۹	۵۲٫۷
فروردین۱۴۰۲	۲۶۷٫۳	۱۰٫۱	۱۱۶٫۲	۶۰٫۷
اردیبهشت۱۴۰۲	۲۹۰٫۵	۸٫۷	۱۲۱٫۸	۶۸٫۸
خرداد۱۴۰۲	۲۹۵٫۱	۱٫۶	۱۱۰٫۳	۷۵٫۴
تیر۱۴۰۲	۲۸۶٫۹	-۲٫۸	۸۸٫۹	۷۹٫۰
مرداد۱۴۰۲	۲۸۴٫۸	-۰٫۷	۸۴٫۱	۸۲٫۰
شهریور۱۴۰۲	۲۷۹٫۹	-۱٫۷	۷۵٫۲	۸۳٫۹
مهر۱۴۰۲	۲۷۸٫۳	-۰٫۶	۷۴٫۵	۸۵٫۶
آبان۱۴۰۲	۲۸۲٫۵	۱٫۵	۶۸٫۷	۸۶٫۳
آذر۱۴۰۲	***۲۷۴٫۴***	***-۲٫۹***	***۵۷٫۵***	***۸۵٫۷***

ماخذ: مرکز آمار ایران، دفتر شاخص قیمت‌ها.

لذا با توجه جداول فوق، مشاهده می‌گردد که شهر تهران با توجه به اینکه بیشترین نرخ رشد قیمت فروش و مبلغ اجاره ماهانه را داشته است، مناسب‌ترین شهر به جهت خرید ملک و اجاره به جهت کسب درآمد و سرمایه‌گذاری ارزیابی می‌گردد.

نمودار ۲۷: تورم نقطه‌ای قیمت مسکن در شهر تهران- درصد



۱-۵- مقایسه بازارها

در بررسی بازارهای موازی ایران در طول سال‌های ۱۳۷۰_۱۴۰۲ سهام (شاخص کل بورس اوراق بهادار تهران بر اساس داده‌های سازمان بورس) ۴,۶۰۵ برابر و طلا (سکه طرح قدیم بنا بر داده‌های وزارت اقتصاد) ۲,۴۰۰ برابر و ارز (قیمت دلار بازار آزاد بنا بر داده‌های وزارت اقتصاد) ۳۴۸ برابر و خودرو (قیمت پراید ۱۴۰۲-۱۳۷۲) ۱۷۰ برابر و مسکن (یک متر مربع واحد مسکونی در تهران بنا بر داده‌های بانک مرکزی تا پایان آذرماه ۱۴۰۱) ۱,۲۷۵ برابر و سپرده بانکی (سود سپرده یک ساله بانک های دولتی بنا بر داده‌های بانک مرکزی) ۸۷ برابر شده است. شاخص قیمت مصرف‌کننده که بیانگر تورم در طول این سال‌ها می‌باشد نیز ۵۷۷ برابر شده است.

نمودار ۲۸: مقایسه بازارهای موازی از سال ۱۳۷۰ تا بهار ۱۴۰۲



۲-۵- آمار معاملات مسکن در شهر تهران

در شهر تهران در آذر ماه سال ۱۴۰۲ تعداد ۳,۵۹۳ فقره معامله خرید ملک صورت گرفته است که نسبت به مدت مشابه در سال ۱۴۰۱ به میزان ۶۵.۱ درصد کاهش داشته است. همچنین متوسط قیمت هر متر مربع مسکونی در شهر تهران در آذر ماه سال ۱۴۰۲ مبلغ ۷۴۰,۹۰۰ هزار ریال بوده است که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۴.۱ درصد رشد داشته است.

جدول ۲۶: تعداد معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت در ۴ سال اخیر در تهران

شرح	سال- دوره					
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	آذر ۱۴۰۱	آذر ۱۴۰۲
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۱۲۶,۷۹۵	۸۳,۵۷۳	۸۳,۳۰۳	۱۱۹،۱۲۴	۱۰,۱۸۴	۳,۵۹۳
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۸۱,۸۶۲	۱۴۱,۵۵۸	۲۴۵,۵۳۹	۳۴۴,۰۲۸	۷۵۷,۷۰۰	۷۴۰,۹۰۰

در جدول زیر اطلاعات قیمت و تعداد معاملات به تفکیک هر منطقه در شهر تهران آمده است:

جدول ۲۷: متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده و تعداد معاملات مسکونی در شهر تهران به تفکیک منطقه

شرح	آذر ماه سال ۱۴۰۲		
	متوسط قیمت (میلیون ریال)	تعداد معاملات (فقره)	درصد
منطقه ۱	۱۳۲۹.۸	۱۹۵	۵٪
منطقه ۲	۱۱۶۴.۳	۲۶۴	۷٪
منطقه ۳	۱۳۳۴.۷	۱۷۶	۵٪
منطقه ۴	۷۹۹.۵	۲۷۱	۸٪
منطقه ۵	۹۱۰.۸	۵۰۰	۱۴٪
منطقه ۶	۱۰۰۶.۹	۱۴۳	۴٪
منطقه ۷	۷۱۰.۶	۲۰۱	۶٪
منطقه ۸	۷۱۹.۳	۲۰۹	۶٪
منطقه ۹	۶۱۲.۲	۸۱	۲٪
منطقه ۱۰	۵۶۳	۳۴۳	۱۰٪
منطقه ۱۱	۵۴۸	۱۵۰	۴٪
منطقه ۱۲	۵۱۲.۱	۹۸	۳٪
منطقه ۱۳	۶۹۸.۸	۷۷	۲٪
منطقه ۱۴	۵۷۹.۴	۱۹۰	۵٪
منطقه ۱۵	۴۳۸.۳	۲۰۷	۶٪
منطقه ۱۶	۴۵۵.۵	۵۹	۲٪
منطقه ۱۷	۴۲۷.۵	۸۳	۲٪

شرح	آذر ماه سال ۱۴۰۲		
	متوسط قیمت (میلیون ریال)	تعداد معاملات (فقره)	درصد
منطقه ۱۸	۳۵۵.۸	۹۲	۳٪
منطقه ۱۹	۴۱۷.۲	۳۷	۱٪
منطقه ۲۰	۳۵۹.۷	۵۵	۲٪
منطقه ۲۱	۵۷۰.۵	۵۸	۲٪
منطقه ۲۲	۵۴۶.۵	۶۱	۲٪
متوسط شهر/سرجمع	۷۴۰.۹	۳,۵۵۰	۱۰۰٪

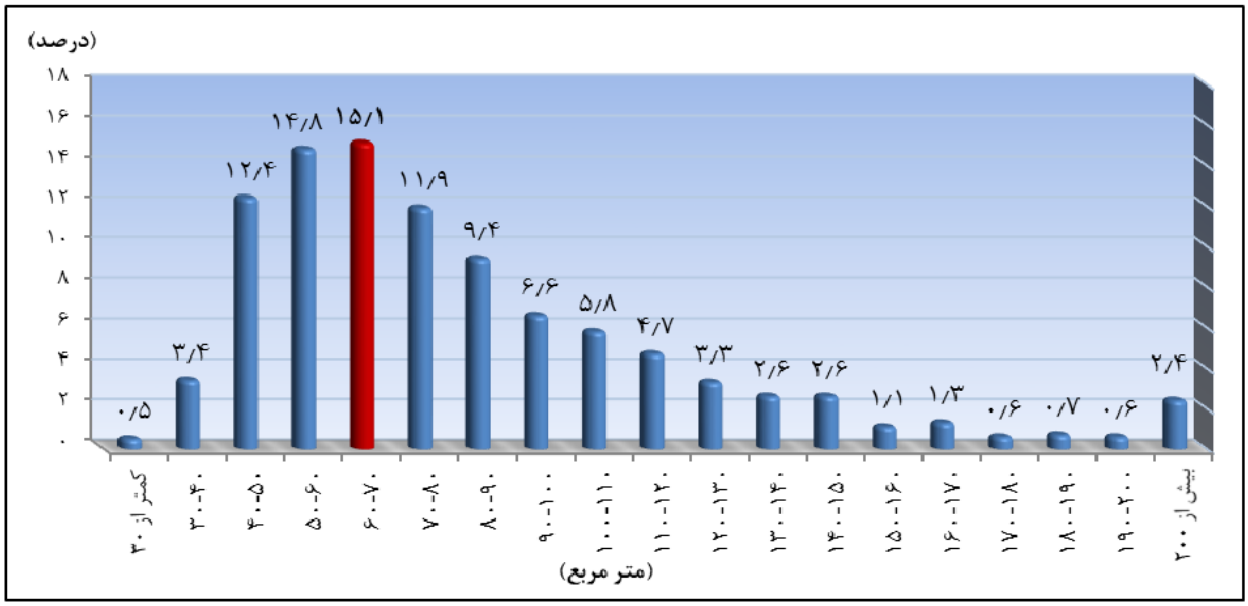
در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۳۳۴.۷ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۳۵۵.۸ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در آذر ماه سال ۱۴۰۲ به ۳.۶ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۲ و ۶۵.۱ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۴۰.۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲.۲ درصد کاهش و ۵۴.۱ درصد افزایش داشته است.

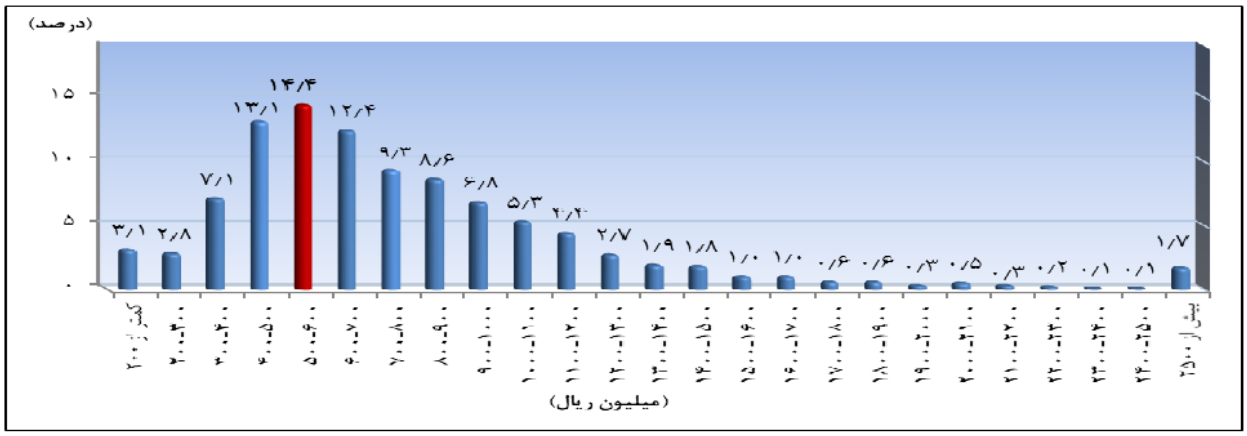
بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در آذرماه ۱۴۰۲در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸.۷ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در ماه مورد بررسی رشد شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه قبل به ترتیب معادل ۱.۴ و ۴ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در آذر ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۰ و ۵۶.۲ درصد می‌باشد.

همچنین توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در آذرماه ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ مترمربع، سهمی معادل ۵۸.۱ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۶.۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در این ماه (۷۴۰.۹ میلیون ریال) معامله شده و ۶۰.۸ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

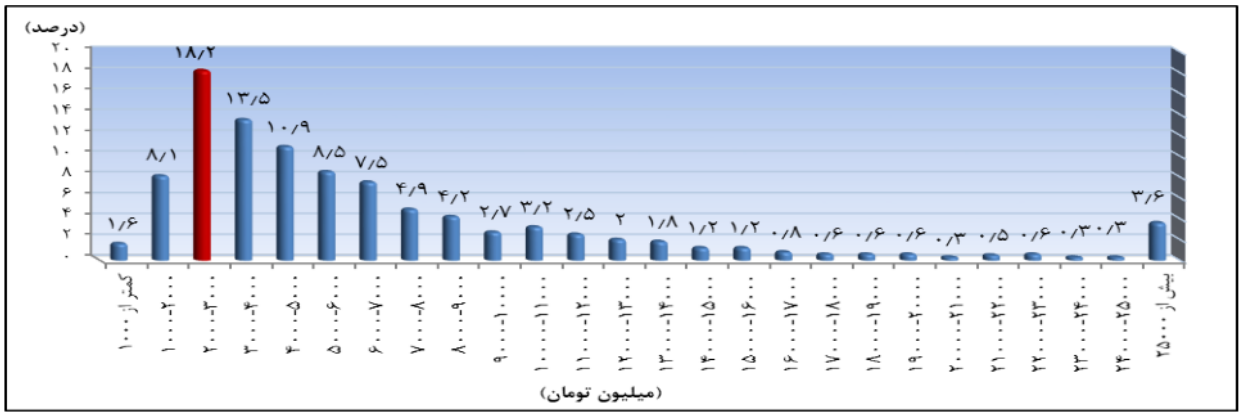
نمودار ۲۹: توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در آذرماه ۱۴۰۲



نمودار ۳۰: توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در آذرماه ۱۴۰۲

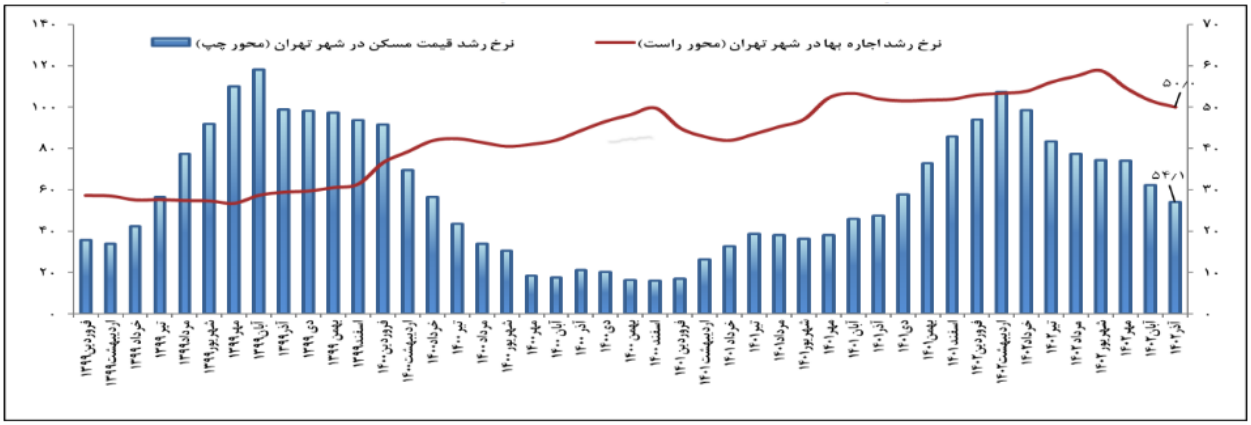


نمودار ۳۱: توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در آذرماه ۱۴۰۲



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

نمودار ۳۲: روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل- درصد



۳-۵- نسبت قیمت به اجاره در مناطق مختلف شهر تهران

با توجه به افزایش قیمت ملک مسکونی در سال‌های اخیر (۱۳۹۸ الی ۱۴۰۰) که موثر از رشد قیمت ارز و تورم موجود در سطح جامعه بوده است، نسبت قیمت هر متر مربع مسکونی (که از این پس بصورت اختصار P نامگذاری می‌گردد) به اجاره یک سال آن (که از این پس از حرف اختصاری R برای آن استفاده می‌شود) در نواحی مختلف شهر تهران روند افزایشی به خود گرفته است. اجاره بهای هر متر مربع مسکونی به میزان رشد قیمتی هر متر مربع مسکونی رشد نداشته است و با افزایش قیمت ملک، اجاره در طول زمان افزایش یافته اما نه به میزان رشد قیمت ملک. با توجه به اینکه آمارهای ارائه شده از مرکز آمار ایران بصورت فصلی بیان گردیده است، لذا، نسبت P/R از فصل بهار ۱۳۹۸ تا پایان زمستان سال ۱۴۰۰ در جدول زیر آورده شده است. شایان ذکر است، با توجه به تعداد بالای داده‌ها، صرفا فصل بهار ۱۳۹۸، ۱۳۹۹، ۱۴۰۰ و زمستان ۱۴۰۰ ذکر شده است.

جدول ۲۸: نسبت P/R در شهر تهران به تفکیک مناطق

منطقه شهرداری	زمستان ۱۴۰۰				بهار ۱۴۰۰				بهار ۱۳۹۹				بهار ۱۳۹۸			
	قیمت هر متر (هزار ریال)	اجاره ماهانه هر متر (ریال)	اجاره سالانه هر متر (ریال)	نسبت P/R	قیمت هر متر (هزار ریال)	اجاره ماهانه هر متر (ریال)	اجاره سالانه هر متر (ریال)	نسبت P/R	قیمت هر متر (هزار ریال)	اجاره ماهانه هر متر (ریال)	اجاره سالانه هر متر (ریال)	نسبت P/R	قیمت هر متر (هزار ریال)	اجاره ماهانه هر متر (ریال)	اجاره سالانه هر متر (ریال)	نسبت P/R
شهر تهران	۳۶۷,۷۱۷	۱,۰۶۲,۷۱۴	۱۲,۷۵۲,۵۶۸	۲۸.۸	۳۲۵,۶۲۹	۸۳۴,۶۳۳	۱۰,۰۱۵,۵۹۶	۳۲.۵	۱۸۸,۲۳۵	۵۵۷,۳۰۵	۶,۶۸۷,۶۵۹	۲۸.۱	۱۳۰,۹۲۰	۴۰۲,۶۷۳	۴,۸۳۲,۰۷۲	۲۷.۱
منطقه ۱	۸۳۵,۴۳۲	۱,۸۵۳,۲۶۴	۲۲,۲۳۹,۱۶۸	۳۷.۶	۷۶۶,۰۱۸	۱,۴۸۳,۴۰۹	۱۷,۸۰۰,۹۰۸	۴۳.۰	۳۹۲,۵۱۱	۹۷۸,۲۵۴	۱۱,۷۳۹,۰۴۵	۳۳.۴	۲۷۸,۱۵۶	۶۹۵,۲۱۸	۸,۳۴۲,۶۲۱	۳۳.۳
منطقه ۲	۵۹۷,۸۵۷	۱,۵۹۰,۰۳۵	۱۹,۰۸۰,۴۲۰	۳۱.۳	۵۶۲,۴۵۵	۱,۱۹۷,۹۴۸	۱۴,۳۷۵,۳۷۶	۳۹.۱	۳۰۵,۴۳۲	۸۲۷,۵۱۰	۹,۹۳۰,۱۲۴	۳۰.۸	۲۱۲,۶۷۵	۵۹۷,۹۸۵	۷,۱۷۵,۸۱۶	۲۹.۶
منطقه ۳	۶۸۲,۶۰۱	۱,۶۹۲,۴۶۴	۲۰,۳۰۹,۵۶۸	۳۳.۶	۶۳۰,۸۸۲	۱,۲۸۵,۹۳۹	۱۵,۴۳۱,۲۶۸	۴۰.۹	۳۳۹,۷۷۹	۹۲۰,۵۷۲	۱۱,۰۴۶,۸۶۶	۳۰.۸	۲۳۸,۴۹۰	۶۶۵,۸۷۰	۷,۹۹۰,۴۳۷	۲۹.۸
منطقه ۴	۳۹۵,۶۹۱	۱,۰۷۶,۱۴۵	۱۲,۹۱۳,۷۴۰	۳۰.۶	۳۵۷,۱۲۹	۹۱۵,۱۴۷	۱۰,۹۸۱,۷۶۴	۳۲.۵	۲۱۳,۶۴۳	۶۲۳,۹۹۴	۷,۴۸۷,۹۲۸	۲۸.۵	۱۴۴,۸۳۵	۴۴۵,۱۹۰	۵,۳۴۲,۲۸۴	۲۷.۱
منطقه ۵	۴۳۳,۶۷۰	۱,۲۸۱,۰۷۱	۱۵,۳۷۲,۸۵۲	۲۸.۲	۳۷۸,۲۲۸	۱,۰۳۰,۳۵۵	۱۲,۳۶۴,۲۶۰	۳۰.۶	۲۲۷,۲۵۳	۶۷۶,۲۲۹	۸,۱۱۴,۷۴۳	۲۸	۱۵۹,۵۰۰	۴۹۶,۶۳۹	۵,۹۵۹,۶۶۶	۲۶.۸
منطقه ۶	۵۱۴,۲۰۵	۱,۲۷۳,۲۹۴	۱۵,۲۷۹,۵۲۸	۳۳.۷	۴۵۱,۹۸۲	۱,۰۶۲,۸۸۳	۱۲,۷۵۴,۵۹۶	۳۵.۴	۲۶۲,۸۷۳	۷۱۱,۲۸۳	۸,۵۳۵,۳۹۹	۳۰.۸	۱۷۸,۲۰۵	۵۱۷,۷۰۵	۶,۲۱۲,۴۶۳	۲۸.۷
منطقه ۷	۳۴۲,۰۷۶	۱,۱۴۶,۰۳۲	۱۳,۷۵۲,۳۸۴	۲۴.۹	۳۰۹,۵۱۶	۸۸۰,۷۲۴	۱۰,۵۶۸,۶۸۸	۲۹.۳	۱۸۰,۱۶۲	۶۲۴,۹۶۹	۷,۴۹۹,۶۲۵	۲۴	۱۲۷,۷۶۳	۴۴۴,۴۳۵	۵,۳۳۳,۲۱۹	۲۴
منطقه ۸	۳۲۲,۰۶۱	۱,۰۶۶,۶۲۳	۱۲,۷۹۹,۴۷۶	۲۵.۲	۲۸۲,۲۳۹	۸۱۱,۳۹۲	۹,۷۳۶,۷۰۴	۲۹.۰	۱۷۵,۸۸۱	۵۷۴,۰۰۷	۶,۸۸۸,۰۸۱	۲۵.۵	۱۲۵,۳۶۳	۴۱۷,۳۵۳	۵,۰۰۸,۲۳۶	۲۵
منطقه ۹	۲۴۷,۵۵۶	۸۴۲,۰۲۸	۱۰,۱۰۴,۳۳۶	۲۴.۵	۲۱۸,۰۳۸	۶۷۳,۳۸۷	۸,۰۸۰,۶۴۴	۲۷.۰	۱۳۱,۵۵۶	۴۴۲,۶۶۱	۵,۳۱۱,۹۳۱	۲۴.۸	۹۲,۸۶۷	۳۱۵,۰۵۶	۳,۷۸۰,۶۷۰	۲۴.۶
منطقه ۱۰	۲۲۹,۰۱۰	۹۰۷,۹۲۸	۱۰,۸۹۵,۱۳۶	۲۱.۰	۲۰۲,۹۶۹	۷۰۶,۴۹۱	۸,۴۷۷,۸۹۲	۲۳.۹	۱۲۴,۰۹۷	۴۶۹,۰۴۷	۵,۶۲۸,۵۶۹	۲۲	۸۹,۸۱۰	۳۴۰,۰۱۲	۴,۰۸۰,۱۳۹	۲۲
منطقه ۱۱	۲۴۳,۹۰۱	۹۱۱,۵۵۰	۱۰,۹۳۸,۶۰۰	۲۲.۳	۲۱۳,۴۵۹	۶۷۹,۴۵۲	۸,۱۵۳,۴۲۴	۲۶.۲	۱۲۹,۰۳۲	۴۳۴,۴۷۰	۵,۲۱۳,۶۴۳	۲۴.۷	۸۸,۲۶۰	۳۱۹,۵۳۹	۳,۸۳۴,۴۶۷	۲۳
منطقه ۱۲	۲۳۳,۳۸۳	۷۷۹,۹۰۴	۹,۳۵۸,۸۴۸	۲۴.۹	۱۸۲,۰۲۲	۶۱۱,۵۵۹	۷,۳۳۸,۷۰۸	۲۴.۸	۱۰۶,۰۳۰	۳۸۸,۱۱۳	۴,۶۵۷,۳۶۰	۲۲.۸	۷۱,۹۲۶	۲۸۶,۴۴۸	۳,۴۳۷,۳۷۳	۲۰.۹
منطقه ۱۳	۳۱۹,۴۰۶	۱,۰۲۰,۴۵۲	۱۲,۲۴۵,۴۲۴	۲۶.۱	۲۷۸,۶۰۸	۷۹۱,۶۷۱	۹,۵۰۰,۰۵۲	۲۹.۳	۱۶۷,۳۶۹	۵۲۸,۸۵۹	۶,۳۴۶,۳۰۷	۲۶.۴	۱۲۰,۵۰۷	۳۸۲,۰۳۵	۴,۵۸۴,۴۲۱	۲۶.۳
منطقه ۱۴	۲۶۳,۴۳۴	۹۱۹,۴۲۲	۱۱,۰۳۳,۰۶۴	۲۳.۹	۲۲۵,۰۷۴	۷۱۲,۳۲۹	۸,۵۴۷,۹۴۸	۲۶.۳	۱۴۲,۴۰۸	۴۶۷,۳۱۰	۵,۶۰۷,۷۱۴	۲۵.۴	۹۹,۵۰۹	۳۳۹,۰۹۴	۴,۰۶۹,۱۲۷	۲۴.۵
منطقه ۱۵	۱۹۸,۹۶۳	۶۶۸,۱۷۰	۸,۰۱۸,۰۴۰	۲۴.۸	۱۱۶,۳۱۵	۵۴۵,۴۸۸	۶,۵۴۵,۸۵۶	۱۷.۸	۱۰۴,۱۱۴	۳۴۵,۱۱۴	۴,۱۴۱,۳۶۹	۲۵.۱	۷۱,۸۴۸	۲۴۹,۵۳۴	۲,۹۹۴,۴۱۲	۲۴
منطقه ۱۶	۲۰۶,۰۵۶	۶۱۸,۳۳۶	۷,۴۲۰,۰۳۲	۲۷.۸	۱۶۴,۶۵۴	۴۹۲,۶۱۰	۵,۹۱۱,۳۲۰	۲۷.۹	۹۸,۷۷۹	۳۰۸,۰۵۷	۳,۶۹۶,۶۸۹	۲۶.۷	۶۶,۲۱۵	۲۲۹,۸۳۳	۲,۷۵۷,۹۹۹	۲۴
منطقه ۱۷	۱۸۹,۱۲۱	۶۴۸,۶۰۵	۷,۷۸۳,۲۶۰	۲۴.۳	۱۵۶,۶۷۳	۴۸۸,۷۴۱	۵,۸۶۴,۸۹۲	۲۶.۷	۹۴,۹۸۴	۳۰۶,۰۱۹	۳,۶۷۲,۲۳۱	۲۵.۹	۶۳,۶۱۲	۲۱۹,۳۸۴	۲,۶۳۲,۶۰۵	۲۴.۲
منطقه ۱۸	۱۷۴,۳۸۳	۵۸۳,۱۲۳	۶,۹۹۷,۴۷۶	۲۴.۹	۱۳۴,۵۸۲	۴۲۶,۳۹۶	۵,۱۱۶,۷۵۲	۲۶.۳	۸۶,۴۰۷	۲۶۸,۰۲۸	۳,۲۱۶,۳۳۹	۲۶.۹	۵۷,۹۹۲	۱۹۴,۰۱۰	۲,۳۲۸,۱۱۶	۲۴.۹
منطقه ۱۹	۱۹۰,۴۶۷	۵۵۷,۱۴۹	۶,۶۸۵,۷۸۸	۲۸.۵	۱۶۰,۲۴۴	۴۰۹,۸۰۲	۴,۹۱۷,۶۲۴	۳۲.۶	۹۵,۵۳۷	۲۵۷,۳۱۲	۳,۰۸۷,۷۴۲	۳۰.۹	۶۲,۱۷۸	۱۸۶,۸۹۶	۲,۲۴۲,۷۵۴	۲۷.۷
منطقه ۲۰	۱۸۷,۹۶۰	۵۳۵,۹۹۶	۶,۴۳۱,۹۵۲	۲۹.۲	۱۴۲,۰۷۰	۴۱۸,۳۶۸	۵,۰۲۰,۴۱۶	۲۸.۳	۸۹,۱۵۶	۲۶۱,۹۹۱	۳,۱۴۳,۸۹۰	۲۸.۴	۵۸,۶۹۸	۱۸۶,۰۹۶	۲,۲۳۳,۱۵۸	۲۶.۳
منطقه ۲۱	۲۵۸,۸۱۱	۸۷۶,۱۴۶	۱۰,۵۱۳,۷۵۲	۲۴.۶	۲۱۷,۲۵۱	۶۷۵,۶۵۳	۸,۱۰۷,۸۳۶	۲۶.۸	۱۳۱,۳۰۱	۴۳۱,۷۹۰	۵,۱۸۱,۴۷۸	۲۵.۳	۸۷,۶۵۹	۳۱۵,۲۴۷	۳,۷۸۲,۹۶۸	۲۳.۲
منطقه ۲۲	۳۵۲,۱۲۹	۱,۰۴۶,۲۹۶	۱۲,۵۵۵,۵۵۲	۲۸.۰	۳۰۲,۸۶۳	۷۵۰,۶۷۴	۹,۰۰۸,۰۸۸	۳۳.۶	۱۷۲,۷۴۳	۴۶۹,۵۳۰	۵,۶۳۴,۳۶۴	۳۰.۷	۱۲۶,۵۷۳	۳۳۳,۴۰۳	۴,۰۰۰,۸۴۱	۳۱.۶

زمستان ۱۴۰۰			بهار ۱۴۰۰			بهار ۱۳۹۹			بهار ۱۳۹۸		
بیشترین P/R	منطقه ۱	۳۷.۶	بیشترین P/R	منطقه ۱	۴۳.۰	بیشترین P/R	منطقه ۱	۳۳.۴	بیشترین P/R	منطقه ۱	۳۳.۳
کمترین P/R	منطقه ۱۰	۲۱.۰	کمترین P/R	منطقه ۱۵	۱۷.۸	کمترین P/R	منطقه ۱۰	۲۲	کمترین P/R	منطقه ۱۲	۲۰.۹

لذا با توجه به جدول فوق مشاهده می‌شود که متوسط نسبت قیمت ملک به اجاره آن (P/R) در شهر تهران که در بهار ۱۳۹۸ عدد ۲۷.۱ بوده است، در زمستان سال ۱۴۰۰ به عدد ۲۸.۸ رسیده است که این نسبت منطقی به نظر نمی‌رسد. کمترین میزان اجاره دریافتی در تهران در منطقه ۱۰ صورت گرفته است و همواره نسبت P/R برای منطقه ۱ بیشترین در بین سایر نواحی تهران بوده است.

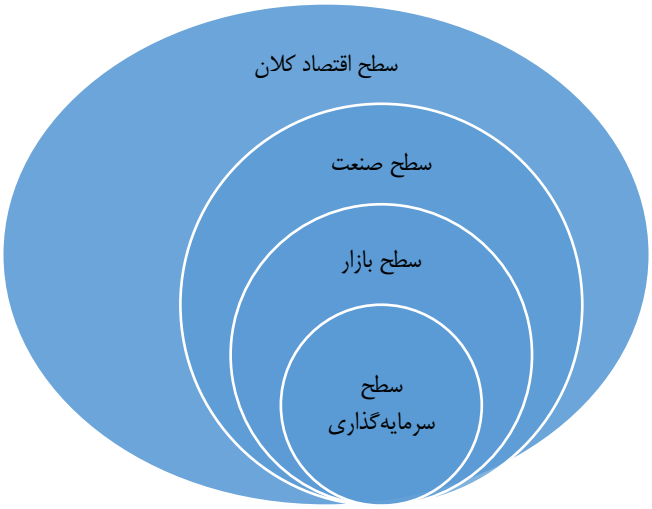
٦- روش‌شناسی تحلیل بازار املاک و مستغلات

املاک و مستغلات بازاری به‌شدت بخش‌بندی شده است. با توجه به آن‌که املاک و مستغلات به‌شدت از مختصات و شرایط محلی که در آن قرار دارند تأثیر می‌پذیرند، این بازار را می‌توان جداگانه برای هر منطقه‌ی جغرافیایی (کشور، شهر، محله، ...) بخش‌بندی کرد. به‌علاوه، در یک طبقه‌بندی کلی، در هر منطقه‌ی جغرافیایی، براساس نوع کاربری نیز انواع املاک و مستغلات را می‌توان به دسته‌های زیر تقسیم کرد:

١. مسکونی: ویلایی، آپارتمانی و ...
٢. تجاری: دفتر اداری، مغازه، سالن تأتر، هتل و ...
٣. صنعتی: کارگاه، کارخانه، سوله و ...
٤. کشاورزی: باغ، مرتع، زمین زراعی و ...
٥. سایر: اوقات فراغت، کلیسا، پارک و ...

از زاویه‌ای دیگر، هر یک از این بخش‌ها (و زیربخش‌های اشاره‌شده در فهرست هم‌چون املاک آپارتمانی) خود به زیربخش‌های مختلفی براساس مشخصات قابل تقسیم‌بندی است. این گونه‌گونگی هرچند نشان‌دهنده‌ی تفاوت‌های عمده‌ای است اما همه‌ی این بازارها از روندهای کلانی نیز تأثیر می‌پذیرند. عبده‌تبریزی و رادپور (۱۳۹۹) تحلیل اساسی املاک و مستغلات را شامل سطوح مختلفی ارزیابی می‌کنند.

نمودار ۳۳: سطوح مختلف تحلیل اساسی املاک و مستغلات



به‌علاوه، عوامل متعددی بر بازار املاک و مستغلات تأثیرگذار هستند. فهرستی از مهم‌ترین عوامل سطح کلان تأثیرگذار بر بازار مسکن، یکی از بخش‌های بازار املاک و مستغلات، در جدول زیر ارایه شده است. به این فهرست تأثیرهای ناشی از پاندمی کووید-۱۹ را می‌توان اضافه کرد که افزایش نیاز به مسکن‌های متناسب با شرایط دورکاری و کاهش نیاز به فضاهای اداری و تجاری به‌ویژه در مناطق مرکزی شهر را در پی داشته است.

جدول ۲۹: مهم‌ترین عوامل مؤثر بر بازار مسکن در سطح کلان

سمت تقاضا **(نیاز / توان خرید)**	**سمت عرضه** **(هزینه ساخت/سوددهی/موانع ورود و خروج)**
تحولات جمعیتی (تولد، ازدواج، طلاق، امید به زندگی)	فضای کسب و کار (ساخت‌وساز و تجارت)
توان مالی (درآمد)	در دسترس بودن اطلاعات
هزینه‌ی مسکن (خرید، اجاره)	قوانین و مقررات (تجارت، ساخت‌وساز، (پیش)فروش، پس از فروش، اجاره‌داری، حل‌وفصل احتلافات، رقابت، حقوق مالکیت، زمین، سرمایه‌گذاری و تجارت خارجیان، مالیات‌ها، یارانه‌های آشکار و ضمنی دولت...)
شرایط بازار کار (بهره‌وری، موقعیت، تحرک، تغییر شکل بازار کار براثر فناوری، ...)	
مهاجرت (داخلی/خارجی)	
سیاست‌های حمایتی دولت	فناوری (طراحی، ساخت، بازاریابی، ...)
تسهیلات بانکی و غیربانکی (نرخ بهره، میزان وام، واجدان شرایط، ...)	موجودی مسکن (کمبود یا مازاد)
خصوصیات فرهنگی و اجتماعی، توهم پولی، تأمین طلبی در برابر نوسانات اجاره، ارزش وثیقه، ...	شرایط بازار پول و بازار سرمایه
فناوری (ارتباط مشتری-فروشنده)	

منبع: زاوه، ف. (۱۳۹۹). اقتصاد بخش مسکن ایران. دانشگاه صنعتی شریف.

۷- معرفی فرصت‌ها و ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری در صنعت املاک و مستغلات

املاک و مستغلات در طی تاریخ و در اقتصادهای مختلف همواره بازار جذابی برای سرمایه‌گذاری خانوارها و بنگاه‌ها بوده است. املاک و مستغلات یکی از طبقات دارایی[۷] دسته‌بندی می‌شود و مسکن بزرگ‌ترین دارایی اغلب خانوارها و خرید مسکن مهم‌ترین تصمیم مالی بسیاری از خانوارها به شمار می‌رود.

نگاهی به ارتباط گستردهٔ بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصاد، گویای این مهم است که هر حرکتی در بخش مسکن می‌تواند سایر بخش‌های اقتصادی کشور را تحت تأثیر قرار دهد؛ ضمن اینکه تحولات سایر بخش‌های اقتصادی بر بخش مسکن، تأثیر می‌گذارند. طی دهه‌های اخیر، اقتصاد مسکن، توجه سیاست‌گذاران اقتصادی – اجتماعی را بیش از پیش به خود جلب کرده است. دلایل متعددی برای این امر، قابل ذکر است:

- مسکن، مهم‌ترین نیاز بشر، پس از غذا و پوشاک است.
- بخش مسکن، ارتباط گسترده پیشین با سایر بخش‌های اقتصاد دارد.
- مسکن، مهم‌ترین جزء شاخص قیمت مصرف‌کننده است و به طوری طبیعی بیشترین نقش را در روند حرکتی آن دارد.
- هزینه مسکن، مهم‌ترین بخش هزینه های خانوار را تشکیل می‌دهد.
- آثار ادوار بازار مسکن بر سایر دارایی‌های مالی، تعیین کننده است.
- مسکن، کالایی با نقدشوندگی پایین است.
- عرضه مسکن در کوتاه مدت، کم کشش است.
- مسکن، بزرگ‌ترین بخش از ثروت اکثر خانوارهای ایرانی است.
- مسکن، کالایی بادوام، ناهمگن، سرمایه بر، تابع مکان، زمان بَر و غیرقابل واردات است.
- نسبت ذخیره به روانه (نسبت واحدهای مسکونی موجود به نوساز) بالا است.

یکی از نکات مهم در امر سرمایه‌گذاری بخش مسکن، توجه به این نکته است که تصمیم‌گیری‌ها در این بازار، تحت یک فرآیند چند متغیره قرار دارند. عوامل متنوعی چون ساختار جمعیتی، سیاست‌های اقتصادی دولت، قیمت نهاده‌های بخش مسکن، ادوار تجاری حاکم بر بخش مسکن، قوانین مالیاتی مسکن، قوانین مربوط به زمین و تملک آن، طرح‌های شهرسازی، فضای سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی و ... در تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری بخش مسکن مؤثرند.

ماهیت پُر نوسانِ بخش مسکن در هر دو سمت عرضه و تقاضا و متعدد بودن عوامل درون‌زا و برون‌زای تأثیرگذار بر آن، بستری سودآور برای فعالان اقتصادی فراهم آورده است. در چنین شرایطی، بنگاه‌های اقتصادی که به صورت تخصصی و متمرکز در این بازار، سرمایه‌گذاری می‌کنند، باید با شناخت پیشینه بازار و همچنین با توجه به وضعیت جاری شاخص‌ها و

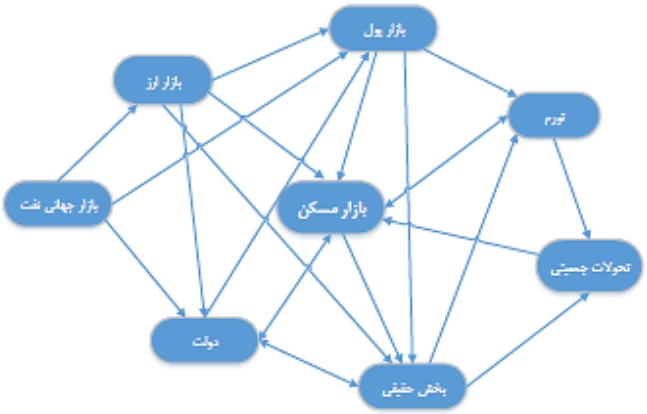
---

[۷] Asset classes

همچنین عوامل تأثیرگذار بر بازار، فعالیت‌های سرمایه‌گذاری آتی خود را برنامه‌ریزی کنند تا از فرصت‌های این بازار، نهایت منفعت را ببرند و تهدیدهای بازار را با کمترین هزینه، پشت سر بگذارند.

مسکن بخش عمده‌ای از ثروت خانوارها را به خود اختصاص می‌دهد. بخش قابل توجهی از نقدینگی کشور به این حوزه سرازیر می‌شود و بخش عمده‌ای از هزینه‌های خانوار نیز در این بخش مصرف می‌گردد و لذا تحولات بخش مسکن می‌تواند به طور معناداری دیگر بخش‌های اقتصاد را تحت تأثیر خود قرار دهد. نمودار بعد روابط پسین و پیشین بازار مسکن با سایر بازارها و فرآیندهای اقتصادی را نمایش می‌دهد.

نمودار ۳۴: روابط پسین و پیشین بازار مسکن با سایر بازارها و فرآیندهای اقتصادی



نگاهی به پیشینه بازار مسکن ایران حاکی از آن است که نوسانات در این بازار، از الگوی خاصی پیروی می‌کند. این الگو در دهه‌های پیشین، روند نسبتاً معینی را به تحولات قیمت، تولید و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، حاکم کرده است. مطابق این الگو، قیمت مسکن در دوره رکود، کاهش قیمت واقعی (عمدتاً در قالب ثبات قیمت اسمی) را تجربه می‌کند و رخوتی بر بازار معاملات و سرمایه‌گذاری حاکم می‌شود. بعد از طی این دوره، ابتدا در شهر تهران (به عنوان شهر پیشتاز) و به دنبال آن در سایر شهرهای بزرگ، تقاضای وارد شده به بازار، افزایش می‌یابد؛ از آنجا که عرضه مسکن در کوتاه‌مدت نمی‌تواند پاسخگوی این تقاضا باشد، قیمت مسکن بالا می‌رود تا به حد اشباع برسد. طبق این مبنا، قیمت مسکن بر خلاف تورم عمومی از یک روند خطی برخوردار نیست؛ بلکه منحنی آن، یک روند پلکانی دارد و رشد قیمت مسکن، حول تورم عمومی، نوسان می‌کند.

اقتصاد مسکن یکی از شاخه‌های جوان علم اقتصاد است که به ویژه در ۵۰ سال اخیر از اقتصاد شهری و منطقه‌ای منفک شده است. اقتصاد مسکن علمی است که در قلمرو تحلیل مبانی خرد و کلان متغیرهای اساسی بخش مسکن و روابط علت و معلولی بین آنها، تحولات و عوامل مؤثر را مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد و چارچوبی علمی و کاربردی برای ارزیابی بازار بخش مسکن معرفی کرده و رفتار قیمت و ذخیره مسکن و حرکت آنها در مسیر روند رشد باثبات بلندمدت، الزامات و سیاست‌های مناسب در این زمینه را بررسی می‌کند. از این رو به لحاظ روش‌شناسی، اقتصاد مسکن در دو حوزه اقتصاد خرد و اقتصاد کلان مباحث بخش مسکن را مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد. عموماً مباحث مربوط به رفتار مصرف‌کننده و یا

خانوار، رفتار تولید کننده یا بنگاه‌ها در اقتصاد مسکن از مبانی اقتصاد خرد بهره می‌گیرند. از این رو اقتصاد مسکن در دو حوزه خرد و کلان پرسش‌های مهمی را مطرح می‌کند.

در حوزه تحلیل‌های خرد، اقتصاد مسکن به دنبال پاسخگویی به پرسش‌هایی مانند بهینه‌یابی مقدار مصرف مسکن، کشش‌پذیری تقاضای مسکن و واکنش آن به تغییرات قیمت در کوتاه‌مدت و بلندمدت، تعیین ویژگی خانوارها در انتخاب نوع مسکن، تأثیر عوامل تولید از جمله زمین، هزینه‌های ساخت و مانند آن بر قیمت است.

در حوزه‌های کلان اقتصاد نیز اقتصاد مسکن به موضوعات و سوالاتی مانند سهم بخش مسکن از تولید ناخالص داخلی، جایگاه بخش مسکن در اقتصاد کلان کشور، اجزا تشکیل‌دهنده سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، نوسانات ادواری سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و عوامل تأثیرگذار برآن، روابط بین بازار سرمایه و بازار مسکن، تعیین، شناسایی و تحلیل متغیرهای درون‌زا و برون‌زای تأثیرگذار بر قیمت و نوسانات سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، پاسخ می‌دهد.

باتوجه به اهمیت بالای سرمایه‌گذاری در بازار املاک و مستغلات، بسیاری از نهادها و موسسات مالی تمایل دارند بخشی از پورتفوی ثروت خود را در این بازار سرمایه‌گذاری کنند. نکته آن است که سرمایه‌گذاری مستقیم بسیاری از این نهادها در بازار املاک و مستغلات قابل توصیه نیست؛ فعالیت در بازار املاک و مستغلات اغلب بخشی از فعالیت تخصصی اصلی این نهادها به‌شمار نمی‌رود و هم‌چنین در موارد متعددی انواع تضاد منافع فردی و نهادی مرتبط با اشخاص تصمیم‌گیر در این سرمایه‌گذاری‌ها قابل شناسایی است.

صندوق‌های املاک و مستغلات به عنوان نهاد تخصصی سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری از املاک درآمدزا می‌تواند جای خالی این نهاد مالی واسط را در بسیاری حوزه‌ها پر کند و علاوه بر فراهم کردن امکان سرمایه‌گذاری در بازار املاک و مستغلات برای خانوارهای با سرمایه‌های خرد، خدمات سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری حرفه‌ای به موسسات مالی و سرمایه‌گذاران نهادی ارایه داده و به بهبود ترکیب سبد دارایی‌های این نهادها کمک کند. در ادامه روندها و متغیرهای اساسی تأثیرگذار بر بازار املاک و مستغلات در سه سطح کلان، صنعت و بازار مورد اشاره و بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۷- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در صندوق املاک و مستغلات برای سرمایه‌گذاران

الف) با سرمایه‌گذاری در این صندوق، سرمایه‌گذار از منافع و عایدات دارایی‌های صندوق بهره‌مند می‌شود. بنابراین قدرت خرید سرمایه‌گذار در برابر افزایش قیمت زمین و ساختمان و نیز افزایش مبلغ اجاره در منطقه‌ای که ملک صندوق در آن قراردارد تا حد زیادی حفظ می‌شود.

ب) فعالیت‌های صندوق توسط حسابرس و متولی صندوق همواره نظارت می‌شود، لذا احتمال سوءاستفاده از سرمایه صندوق، کاهش می‌یابد.

ج) سرمایه‌گذار می‌تواند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را در هر زمان از طریق فروش به بازارگردان یا اشخاص دیگر به نقد تبدیل کند. سرمایه‌گذاری مستقیم در املاک و مستغلات، این مزیت را ندارد و فروش یک ملک و یا اجاره آن به مراتب از

فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق مشکل‌تر است. بازارگردان بر اساس قرارداد بازارگردانی و مقررات مربوطه، هر روز قیمت‌های خود را برای خریدوفروش واحدهای سرمایه‌گذاری، اعلام می‌نماید.

د) سرمایه‌گذار می‌تواند همواره اطلاعات مربوط به صندوق و واحد یا واحدهای با کاربری مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، خدماتی، درمانی، آموزشی، ورزشی و ... صندوق را از طریق تارنمای صندوق که نشانی آن در بند ۱۹ آمده است، دریافت کند. در این تارنما، صورت‌های مالی و گزارش عملکرد صندوق هر سه ماه یک‌بار منتشر می‌شوند.

۸- تشریح چارچوب سرمایه‌گذاری و موضوع فعالیت صندوق

موضوع فعالیت اصلی صندوق همان‌گونه که در مفاد ماده (۳) اساسنامه قید شده است؛ خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول با کاربری مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، خدماتی، درمانی، آموزشی، ورزشی و ... با هدف اجاره و یا فروش املاک خریداری شده و کسب درآمد از محل اجاره و یا اختلاف قیمت خرید و فروش است و موضوع فرعی آن سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار دارای شرایط زیر است و همچنین هزینه‌هایی که در اساسنامه و امیدنامه پیش‌بینی شده است، از محل وجوه و دارایی‌های صندوق پرداخت می‌شود. مدیر صندوق می‌تواند برای حفظ ارزش وجوه نقد صندوق و نیز با هدف حداکثر کردن بازده دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری، بخشی از وجوه صندوق را طبق مفاد اساسنامه و بند ۵-۲ این امیدنامه سرمایه‌گذاری نماید.

۸-۱- ترکیب دارایی‌های صندوق

ترکیب دارایی‌های صندوق به استثنای ۶ ماه اول شروع فعالیت صندوق و ۶ ماه مانده به اتمام فعالیت صندوق، به شرح جدول زیر خواهد بود:

جدول ۳۰: ترکیب دارایی‌های صندوق

دارایی‌های موضوع فعالیت اصلی صندوق مفاد ماده (۳)	حداقل ۷۰ درصد دارایی‌های صندوق
سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مرتبط با دارایی‌های مذکور (مانند اوراق مشارکت، استصناع، رهنی و اجاره و واحدهای صندوق‌های زمین و ساختمان در پروژه‌های ساختمانی)	حداکثر۲۵ درصد دارایی‌های صندوق
سهام شرکت‌های ساختمانی	حداکثر ۵ درصد خالص دارایی‌های صندوق
سپردهٔ بانکی و گواهی سپردهٔ بانکی یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق با درآمد ثابت	حداکثر ۳۰ درصد خالص دارایی‌های صندوق

در طول عمر صندوق حدنصاب‌های صندوق بر اساس آخرین نصاب اعلام شده توسط سازمان متناسب با نوع صندوق باید رعایت شود. آخرین نصاب مجاز در تارنمای صندوق به روزآوری می‌شود.

- خرید یا فروش دارایی‌های غیرمنقولی که ارزش آن‌ها بیش از ۵۰ درصد کل دارایی‌های صندوق است، منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق است.

- مجموع تعهدات پرداخت آتی صندوق از محل خرید اعتباری املاک نباید بیشتر از ۶۰ درصد از ارزش کل دارایی‌های صندوق باشد.

۲-۸- ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق

هیات کارشناسی متشکل از حداقل سه عضو از کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه است که اعضای آن با درخواست مدیر و انتخاب کانون یا مرکز مربوطه انجام می‌شود. علاوه بر ارزش‌گذاری هیات کارشناسی، مواردی مانند:

- نسبت قیمت به اجاره: هر چه این نسبت کمتر باشد، خرید ملک در راستای اخذ اجاره ماهانه به‌صرفه‌تر است،
- موقعیت ملک از نظر جغرافیایی: دسترسی مناسب به محل ملک و پیشرفت منطقه‌ای

مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۹- سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق

۱-۹- دارایی‌های مورد سرمایه‌گذاری

«صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن» به صورت نقدی تاسیس شده و لذا هیچ گونه دارایی از پیش تعیین شده‌ای جهت سرمایه‌گذاری وجود ندارد. صندوق، سرمایه‌گذاری‌های خود را صرفاً در قالب حدود تعیین شده در اساسنامه صندوق و مطابق با تشریفات مندرج در امیدنامه انجام خواهد دارد. با توجه به اهداف صندوق، تمرکز سرمایه‌گذاری‌های آن در حوزه املاک و مستغلات خواهد بود و سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مالی مثل اوراق بدهی مرتبط با املاک و مستغلات صرفاً در صورت برخورداری از صرفه اقتصادی و با هدف مدیریت منابع به منظور حفظ نقدینگی جهت بهره‌مندی از فرصت‌ها و پیشامدهای احتمالی انجام خواهد گرفت. در صورت شناسایی فرصت سرمایه‌گذاری مناسب در املاک و مستغلات، منابع صندوق از دارایی‌های مالی منتقل خواهد شد.

۲-۹- سیاست‌های سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری

«صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن» با بهره‌گیری از توانایی مدیریت حرفه‌ای دارایی‌های حوزه املاک و مستغلات، به دنبال کسب بازده مناسب و کنترل ریسک‌های عمومی و خاص این حوزه می‌باشد. سیاست صندوق در خصوص مدیریت دارایی‌ها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری تا پیش از فروش، بر انتخاب مناسب مستأجران با در نظر گرفتن صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران صندوق (اجاره‌بها، نگهداری درست ملک و ...) همچنین تخصیص بخشی از منابع و درآمدهای صندوق به حوزه بهسازی و نوسازی املاک جهت افزایش بهره‌وری و افزایش منافع سرمایه‌گذاران است.

۳-۹- چارچوب سرمایه‌گذاری‌های صندوق

اولویت صندوق در خرید مستغلات، خرید واحدهای ساختمانی (در صورت برخورداری از قوانین و مقررات) واقع در استان تهران با کاربری مسکونی و اداری و تجاری است. پیش‌بینی می‌شود که اوایل دوره فعالیت، سرمایه‌گذاری محدود به استان تهران و کاربری‌های مسکونی و اداری و تجاری باشد و پس از آن با تصویب مجمع تصمیمات مقتضی در این زمینه صورت گیرد. موضوع اصلی فعالیت این صندوق، سرمایه‌گذاری و گردش دارایی‌های غیرمنقول است و سایر دارایی‌ها مثل سهام شرکت‌های ساختمانی در رتبه‌های بعدی است. سرمایه‌گذاری در اوراق قرضه و رهنی و سپرده بانکی با هدف مدیریت ریسک نقدینگی، رسوب پول و تامین سرمایه در گردش صندوق انجام می شود.

۱۰- تعیین زمان‌بندی فعالیت صندوق

عمر صندوق پنج ساله است و وضعیت درآمدی و هزینه‌های انجام شده طی پنج سال در طرح توجیهی ذکر شده است. لازم به ذکر است تمدید مدت زمان فعالیت صندوق پس از اخذ مجوزهای لازم از سازمان بورس و اوراق بهادار امکان‌پذیر است.

۱۱- ساز و کار تصفیه صندوق در صورت عدم امکان فروش دارایی

در زمان تصفیه صندوق، در صورتی که خروج از سرمایه‌گذاری‌ها (به خصوص املاک و مستغلات) تا انتهای دوره تصفیه میسر نباشد، مدیر صندوق می‌تواند با تصویب مجمع صندوق و تایید متولی، در قبال پرداخت کارمزد به کارگزاران فروش، نسبت به تسهیل در فروش دارایی اقدام نماید. در هر حال در صورتی که امکان خروج از دارایی به هیچ طریقی میسر نبود، مدت تصفیه صندوق تمدید می‌گردد.

۱۲- ساز و کار تصفیه زودتر از موعد صندوق

در شرایطی که فعالیت صندوق پیش از پایان دوره فعالیت صندوق پایان پذیرد، مدیر، فرایند تصفیه و انحلال صندوق را مطابق با ترتیبات مقرر در اساسنامه صندوق و نیز در این امیدنامه انجام خواهد داد. در هر صورت مجمع صندوق می‌تواند مدیر تصفیه جدیدی غیر از مدیر صندوق برای دوره تصفیه تعیین نماید.

۱۳- ساز و کار عدم امکان تبدیل دارایی‌ها به وجه نقد

با توجه به اینکه دارایی‌های موجود در پرتفوی صندوق دارای ریسک نقدشوندگی می‌باشد، بنابراین بهره‌گیری از سایر روش‌ها مانند فروش به صورت قسطی، اجاره به شرط تملیک و غیره با رعایت مفاد اساسنامه، صرفه و صلاح دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری و قوانین و مقررات انجام خواهد شد.

۱۴- هزینه‌های سرمایه‌گذاری در صندوق

۱-۱۴- هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق

فهرست هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق، در اساسنامه قید شده است. برخی از این هزینه‌ها، نظیر هزینه‌های طرح دعاوی به نفع صندوق یا علیه ارکان صندوق، به طور کلی غیرقابل‌پیش‌بینی بوده و به موضوع دعاوی و مراحل و سرعت پیشرفت آن‌ها بستگی دارد. برخی از هزینه‌ها نظیر کارمزد معاملات اوراق بهادار، هزینهٔ سود تسهیلات بانکی، هزینهٔ نگهداری اوراق بهادار بی‌نام صندوق یا هزینهٔ نقل‌وانتقال وجوه صندوق، از طریق مذاکرهٔ مدیر صندوق با ارایه دهندگان این خدمات یا تسهیلات و در چارچوب مقررات مربوطه تعیین می‌شود. برخی دیگر از هزینه‌ها نظیر هزینه‌های خرید و نگهداری و تعمیرات ملک با کاربری مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، خدماتی، درمانی، آموزشی، ورزشی و ...، هزینه تبلیغات فروش املاک صندوق، هزینه استعلامات و کارمزد ارکان که از محل دارائی‌های صندوق پرداخت می‌شوند از پیش تعیین شده‌اند. آن بخش از هزینه‌هایی که مبلغ از پیش تعیین شده‌ای دارند در این امیدنامه قید شده‌اند.

آن قسمت از هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق که از قبل قابل پیش‌بینی است، به شرح جدول زیر است:

جدول ۳۱: هزینه‌های صندوق

عنوان هزینه	شرح نحوهٔ محاسبهٔ هزینه
هزینه‌های تاسیس (شامل تبلیغ پذیره‌نویسی)	حداکثر تا مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال با ارائهٔ مدارک مثبته با تصویب مجمع صندوق
هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک‌سال مالی با ارایه مدارک مثبته با تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر	۰.۵ درصد از ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متعهد پذیره نویس	۱ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیره‌نویسی آن را بر عهده بگیرد.
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰.۵ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد مدیر بهره برداری	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانهٔ ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانهٔ ارزش خالص دارایی‌های صندوق، که حداقل ۳.۴۹۰ و حداکثر ۴.۶۵۰ میلیون ریال خواهد بود.
حق‌الزحمهٔ حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۲.۶۵۰ میلیون ریال
حق‌الزحمه و کارمزد تصفیهٔ مدیر صندوق	معادل ۰/۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق می‌باشد.
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط براین‌که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد.

هزینه دسترسی به نرم‌افزار، نصب و راه‌اندازی تارنما و هزینه های پشتیبانی	براساس آخرین فاکتور یا قرارداد منعقده با شرکت نرم افزاری مبلغ ۶.۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به عنوان مبلغ ثابت، ضریب سالانه خالص ارزش دارایی به شرح زیر می‌باشد: ۱: مبلغ خالص ارزش دارایی تا ۳۰ هزار میلیارد ریال – ضریب در سال ۰.۰۰۰۴ ۲: مبلغ خالص ارزش دارایی از ۳۰تا ۵۰ هزار میلیارد ریال – ضریب در سال ۰.۰۰۰۲۴ ۳: مبلغ خالص ارزش دارایی بیش از ۵۰ هزار میلیارد ریال – ضریب در سال۰.۰۰۰۰۵
حق‌الزحمه هیات کارشناسی برای ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه های مربوط به بیمه املاک و مستغلات با تایید مجمع صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه‌های مربوط به تملک املاک و مستغلات صندوق طی دوره فعالیت صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه‌های مالیات و عوارض شهرداری مربوط به فروش املاک و مستغلات صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه‌های بهسازی، نوسازی و تعمیرات املاک صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه سپرده‌گذاری واحدهای سرمایه‌گذاری	مطابق باقوانین و مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه.

برخی نکات مهم در رابطه با هزینه‌های فوق (که بعضاً در اساسنامه نیز قید شده‌اند)، عبارت‌اند از:

الف) هزینه‌های تأسیس بلافاصله پس از تصویب مجمع صندوق، قابل پرداخت خواهد بود.

ب) عبارت هزینه در جدول فوق و همچنین در اساسنامه و امیدنامه صندوق بر مفهوم هزینه به لحاظ حسابداری دقیقاً منطبق نیست. بسیاری از مواردی که در جدول فوق، به عنوان هزینه یاد شده‌اند، بر اساس اصول حسابداری ابتدا به عنوان دارایی صندوق شناسایی شده و پس از فروش واحدهای ساختمانی پروژه، متناسباً به حساب هزینه (قیمت تمام شدهٔ واحدهای ساختمانی فروش رفته)، منظور می‌شوند.

ج) هزینه‌های خرید، استعلامات، اجاره واحدهای مسکونی و هزینه‌های فروش بر اساس عرف بازار املاک و مستغلات صورت گرفته و متولی بر نحوه پرداخت آن مطابق با اساسنامه نظارت خواهد داشت. در هر حال سقف پرداخت صندوق بابت موارد یاد شده مطابق با جدول فوق خواهد بود.

د) مدیر صندوق موظف است، در هر دورهٔ سه ماهه، هزینه‌های تحقق یافتهٔ همان دوره را در حساب‌های صندوق منظور نماید. در هر دوره خصوصاً باید برای هزینهٔ تبلیغات، هزینه متعهد پذیره‌نویس، هزینه بازارگردان و کارمزد تصفیه در حساب‌های

صندوق ذخیرهٔ کافی منظور شود. هرگاه ذخیرهٔ منظور شده بابت هزینهٔ تبلیغات و کارمزد تصفیه به سقف‌های مذکور در جدول فوق برسد، منظور کردن این ذخیره‌ها متوقف خواهد شد. منظور کردن این ذخایر در شرایط زیر نیز متوقف می‌شود:

۱- ذخیرهٔ هزینهٔ تبلیغات، پس از فروش تمام املاک صندوق؛

۲- ذخیرهٔ هزینه متعهد پذیره‌نویس، پس از اتمام دوره پذیره‌نویسی اولیه و یا اتمام دوره افزایش سرمایه و ثبت آن در هر مرحله از افزودن سرمایه؛

۳- ذخیرهٔ کارمزد تصفیه، پس از اتمام مراحل فروش املاک و انتقال مالکیت به خریدار.

هـ) نحوه پرداخت ارکان و تصفیه در بند ۱۵ امیدنامه ذکر شده است. نحوه پرداخت سایر هزینه‌ها مطابق با قوانین و مقررات مربوطه صورت می‌پذیرد.

ز) در صورتی‌که تمام یا بخشی از هزینه‌ها، کارمزدها و حق‌الزحمه‌های تعلق گرفته به ارکان صندوق به موقع پرداخت نشود، جریمه تأخیر ماهانه ۰.۵ درصد نسبت به مبلغ پرداخت نشده و مدت آن به ذینفع تعلق خواهد گرفت. در صورتی‌که عدم پرداخت به دلیل تقصیر یک یا چند رکن از ارکان صندوق به غیر از مجمع صندوق باشد، جریمه تأخیر به عهدهٔ رکن یا ارکان مقصر است؛ در غیر این صورت، جریمه تأخیر به عهدهٔ صندوق خواهد بود.

ح) کارمزد متعهد پذیره‌نویس پس از ایفای تعهدات به‌طور کامل پرداخت شده و طی عمر صندوق مستهلک می‌شود. همچنین ۹۰ درصد کارمزد بازارگردانی هر سه ماه یکبار پرداخت خواهد شد و مابه‌التفاوت آن در پایان سال مالی در صورت ایفاد کامل تعهدات تصفیه می‌گردد.

۱۵- نحوه پرداخت کارمزد ارکان

۱-۱۵- پرداخت کارمزد ارکان

کارمزدهای ارکان صندوق بر اساس آنچه در این امیدنامه پیش‌بینی شده است و پس از کسر کسورات قانونی و جریمه‌های احتمالی در مواعد زیر پرداخت می‌شوند:

الف) کارمزد مدیر صندوق در هر دورهٔ سه ماهه پس از تهیهٔ صورت‌های مالی و گزارش‌های عملکرد سه ماهه و گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری در مواعد مقرر به میزان ۹۰ درصد، به شرط آنکه در صورت لزوم به اظهارنظر حسابرس، حسابرس راجع به آنها نظر مقبول ارایه داده باشد یا در صورت اظهارنظر مشروط، بندهای شرط از نظر متولی کم‌اهمیت باشد؛

ب) حق‌الزحمهٔ حسابرس در خصوص اظهارنظر راجع به صورت‌های مالی، گزارش عملکرد، گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری، پس از ارائهٔ اظهارنظر راجع به هر یک از موارد؛

ج) کارمزد متولی هر سه ماه یکبار به میزان ۹۰٪ و مابه‌التفاوت آن در پایان سال مالی در صورت ایفاد کامل تعهدات؛

د) کارمزد تصفیه، پس از اتمام مراحل تصفیهٔ صندوق؛

۱۶- تشریح قواعد و محدودیت‌های سرمایه‌گذاری و پذیره‌نویسی

برای پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری، متقاضیان باید مراحل پذیره‌نویسی را مطابق «رویهٔ پذیره‌نویسی، صدور، ابطال و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری» که نزد سازمان ثبت شده و مدیر از طریق تارنمای صندوق منتشر نموده است، به انجام رساند. در صورتی‌که سازمان، اصلاحاتی را در رویهٔ مذکور لازم بداند، مدیر موظف به اصلاح رویهٔ مذکور مطابق نظر سازمان است. تغییر و اصلاح رویهٔ ثبت شده نزد سازمان، به پیشنهاد مدیر و موافقت سازمان نیز، امکان‌پذیراست.

پس از آن‌که حداکثر تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق اعلامیه پذیره‌نویسی، پذیره‌نویسی گردید، عملیات پذیره‌نویسی متوقف می‌شود؛ مگر آن‌که موافقت سازمان برای افزایش سقف واحدهای سرمایه‌گذاری اخذ گردد.

حداکثر ده (۱۰) روزکاری پس از پایان دوره پذیره‌نویسی اولیه، مدیر باید نتایج پذیره‌نویسی را بررسی کند و به متولی اطلاع دهد. سپس مدیر باید بلافاصله نتیجه بررسی را به همراه تأییدیه بانک تأییدیه شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه را به منظور دریافت مجوز فعالیت صندوق، برای سازمان ارسال کرده و رونوشت آن را به مؤسسان ارائه دهد.

تصمیم‌گیری راجع به افزایش سرمایهٔ صندوق صرفاً با رعایت حق تقدم سرمایه‌گذاران برای پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید صورت می‌گیرد و با رعایت تشریفات مندرج در اساسنامه و مقررات قابل انجام است.

در خرید واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، سرمایه‌گذاران صندوق به نسبت واحدهای سرمایه‌گذاری تحت تملک خود در روز مجمع تصویب افزایش سرمایه، حق تقدم دارند. این حق تقدم قابل‌انتقال به غیر است و سرمایه‌گذاران تا دو روز کاری قبل از پایان دورهٔ پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید می‌توانند حق تقدم خود را به دیگران واگذار کنند. دارندهٔ حق تقدم در دورهٔ پذیره‌نویسی پس از واریز مبلغ اسمی مورد نیاز، می‌تواند درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری عادی را ارائه کرده و مراحل لازم را مطابق رویهٔ پذیره‌نویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری انجام دهد. تشریفات نقل‌وانتقال حق تقدم‌ها، تابع مقررات بورس است.

عرضه‌های عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق مشمول رعایت مقررات مربوط به عرضه عمومی اوراق بهادار است.

سرمایه‌گذاران در صورت مشارکت در افزایش سرمایه، با دارا بودن حق تقدم مربوطه باید به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری ۱۰۰ درصد قیمت اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری را واریز نمایند.

پس از دریافت موافقت سازمان با درخواست افزایش سرمایه ارائه شده، گزارش توجیهی افزایش سرمایه و اظهارنظر حسابرس در مجمع صندوق مطرح می‌شود و اگر مجمع صندوق، افزایش سرمایه درخواستی را موجه و در راستای امیدنامه صندوق و مقررات تشخیص دهد، افزایش سرمایه و مبلغ آن را به تصویب می‌رساند. پس از ثبت صورت‌جلسه مربوطه نزد سازمان، مدیر صندوق باید تاریخ شروع و خاتمه پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید را تعیین کرده و در اعلامیه پذیره‌نویسی درج و به اطلاع سازمان و عموم برساند.

متولی، حسابرس و اشخاص وابسته به آن‌ها در زمان تصدی خود به این سمت‌ها نمی‌توانند مالک واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق باشند.

۱۷- سیاست‌های ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری

ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق پس از گذشت یک سال از فعالیت صندوق، به درخواست مدیر و تائید مجمع صندوق امکان‌پذیر است. تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده برای ابطال نباید کمتر از حداقل تعداد اعلامی مدیر صندوق توسط هر سرمایه‌گذار و بیش از حداکثر تعداد اعلامی توسط مدیر صندوق باشد. حداکثر واحدهای قابل ابطال به پیشنهاد مدیر و پس از تصویب مجمع در سه سال اول فعالیت صندوق حداکثر یک سوم واحدهای عادی صندوق در هر سال و از سال چهارم به بعد محدودیتی در این خصوص وجود ندارد. درصورتی که تعداد واحدهای درخواست شده برای ابطال بیشتر از حداکثر واحدهای قابل ابطال باشد، ابطال واحدها به‌صورت مساوی بین درخواست‌کنندگان صورت می‌پذیرد.

مدیر موظف است طی پیشنهاد خود به مجمع نسبت بخش نقدی و تهاتری ابطال واحدهای عادی صندوق را تعیین نموده و به تصویب مجمع برساند. قسمت نقدی ابطال واحدها به‌صورت مساوی بین درخواست‌کنندگان ابطال نقدی صورت می‌پذیرد. در قسمت تهاتری ابطال واحدها؛ درخواست‌کنندگان برای شرکت در فرآیند تهاترِ هر یک از دارایی‌های مشخص شده باید حداقل معادل A درصد (که در اختیار مجمع صندوق می‌باشد) بیش‌تر از حداقل قیمت کارشناسی اعلام شده، واحد سرمایه‌گذاری صندوق را در اختیار داشته باشند. مدیر موظف است برای هر یک از دارایی‌های مشخص شده، فرآیند مزایده را پیگیری نماید. در صورت فراهم بودن شرایط، فرآیند مزایده می‌تواند از طریق تابلوی فرعی بورس کالا یا سایر روش‌های بازار سرمایه نیز صورت پذیرد.

اولویت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن برای تأمین منابع لازم برای ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری، تسویهٔ نقدی است. به این منظور، مدیر صندوق دارایی‌های غیرنقد مصوب مجمع را جهت فروش به مدیر بهره‌برداری معرفی خواهد کرد. مدیر بهره‌برداری وظیفه بازاریابی برای دارایی‌ها را خواهد داشت. حداقل قیمت قابل واگذاری به مشتریان معرفی شده توسط مدیر بهره‌برداری، برابر ۹۵ درصد رقم مندرج در گزارش کارشناسی ارزش‌گذاری خواهد بود. چنانچه ظرف ۲۰ روز کاری مدیر بهره‌برداری موفق به شناسایی مشتری نباشد، مدیر صندوق اقدام به تهاتر دارایی غیرمنقول با واحدهای ابطالی خواهد کرد. ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری در قبال تهاتر یا تسویه نقدی، صرفا به ارزش روز اعلامی مشروط به آنکه از تاریخ ارزش‌گذاری بیش از ۹۰ روز نگذشته باشد، امکان‌پذیر خواهد بود.

ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق بیش از یک سوم واحدهای سرمایه‌گذاری در یک سال امکان‌پذیر نیست. در ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری و تهاتر آن با املاک و مستغلات معین موضوع سرمایه‌گذاری صندوق، چنانچه حداقل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری معادل با دارایی یاد شده از طرف بیش از یک سرمایه‌گذار ارائه شده باشد، املاک و مستغلات معین فوق به سرمایه‌گذاری که بیشترین تعداد واحد سرمایه‌گذاری را جهت ابطال در قبال تهاتر پیشنهاد نموده است، منتقل می‌شود.

مدیر صندوق موظف است پس از ابطال واحدهای صندوق، واحدهای مذکور را از کل واحدهای صندوق کسر و اقدامات لازم برای خارج نمودن واحدهای یاد شده از سامانه معاملات را انجام دهد.

مشخصات سرمایه‌گذاران، تعداد و نوع واحدهای سرمایه‌گذاری در مالکیت ایشان و همچنین تمامی نقل و انتقالات واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و عادی نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی به ثبت می‌رسد. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و عادی و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک آن‌ها در هر مقطع زمانی، مطابق پایگاه داده‌های شرکت سپرده‌گذاری مرکزی خواهد بود. مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری، به نسبت تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری خود از کل واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران، در خالص دارایی‌های صندوق سهیم‌اند، ولی حق تصمیم‌گیری در مورد دارایی‌های صندوق در چارچوب این اساسنامه منحصراً از اختیارات مدیر صندوق است. مسئولیت مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری در قبال تعهدات صندوق صرفاً محدود به مبلغ سرمایه‌گذاری آن‌ها در صندوق است.

۱۸- ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق

۱-۱۸- مواعد پرداخت‌های دوره‌ای به سرمایه‌گذاران

در مواعد مورد تایید مجمع که نمی‌تواند از یک سال بیشتر باشد، مدیر صندوق موظف است نسبت به پرداخت حداقل ۹۰ درصد از درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره دارایی‌های غیرمنقول و نیز سود دریافتی سپرده‌ها و سود دریافتی ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تحت تملک صندوق پس از کسر هزینه‌های صندوق اقدام نماید. پرداخت سودهای ناشی از فروش املاک و مستغلات با پیشنهاد مدیر و تصویب مجمع مرتبط با بررسی صورت‌های مالی امکان‌پذیر است. لازم به ذکر است مدیر می‌تواند مطابق با مفاد اساسنامه نسبت به سرمایه‌گذاری مجدد، منابع حاصل از فروش اقدام نماید.

مدیر صندوق باید به‌گونه‌ای برنامه‌ریزی کند تا پرداخت دوره‌ای مزبور، ظرف حداکثر هفت روز کاری پرداخت شود؛ در غیر این‌صورت، مدیر صندوق باید به ازای هر روز تأخیر در پرداخت نقدی، معادل چهار در ده‌هزار از مبلغ قابل پرداخت را به سرمایه‌گذار ذینفع بپردازد.

مدیر بهره‌برداری مسئول دریافت اجاره بهاء مطابق با مفاد قراردادها خواهد بود. در صورت عدم وصول اجاره بهاء، پس از گذشت ۳ روز از موعد پرداخت اجاره، مدیر بهره‌برداری موظف است مراتب را به مدیر صندوق اعلام نماید و پیگیری‌های لازم جهت دریافت معوقات براساس مفاد قرارداد فیمابین با مستأجران را انجام دهد. در صورتی که تعهدات مستاجران در ۲ دوره متوالی ایفا نگردد، مدیر صندوق موظف است طبق مفاد اساسنامه از طریق مراجع قانونی و قضایی تا وصول نتیجه اقدام نماید.

۱۹- سیاست‌های وثیقه‌گذاری

۱-۱۹- امکان وثیقه‌گذاری واحدهای سرمایه‌گذاری نزد شبکه بانکی

دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق می‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را برای اخذ تسهیلات از شبکه بانکی کشور، وثیقه نزد بانک‌ها نمایند در این خصوص مقررات بانک‌ها نافذ است و بانک‌ها می‌توانند واحدهای صندوق را برای وثیقه پذیرفته یا رد کنند.

۱۹-۲- امکان وثیقه‌گذاری واحدهای سرمایه‌گذاری برای اخذ اعتبار خرید اوراق بهادار

همچنین دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری می‌توانند به جهت دریافت اعتبار خرید اوراق بهادار از شرکت‌های کارگزاری دارای مجوز از بورس و فرابورس، واحدهای خود را وثیقه نمایند. در این خصوص مقررات سازمان، بورس و فرابورس نافذ است و نهادهای ناظر می‌توانند واحدهای صندوق را جهت وثیقه دریافت اعتبار نپذیرند.

۲۰- محل اقامت صندوق

محل اقامت صندوق توسط مدیر صندوق در اساسنامه تعیین شده است و در تارنمای صندوق اطلاع‌رسانی می‌شود. محل اقامت صندوق توسط مدیر صندوق استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، سعادت آباد، کوچه عرفان، خیابان معارف، پلاک ۱۳، طبقه ۵، واحد جنوبی، کدپستی ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۶ تعیین شده است.

۲۱- اطلاع‌رسانی صندوق

روزنامهٔ منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه‌های آن، روزنامه اطلاعات و نشانی تارنمای صندوق نیز maskanamfund.ir است. اطلاعاتی که باید بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق در اختیار سرمایه‌گذاران قرار گیرد، از طریق روزنامهٔ منتخب یا تارنمای صندوق منتشر خواهد شد.