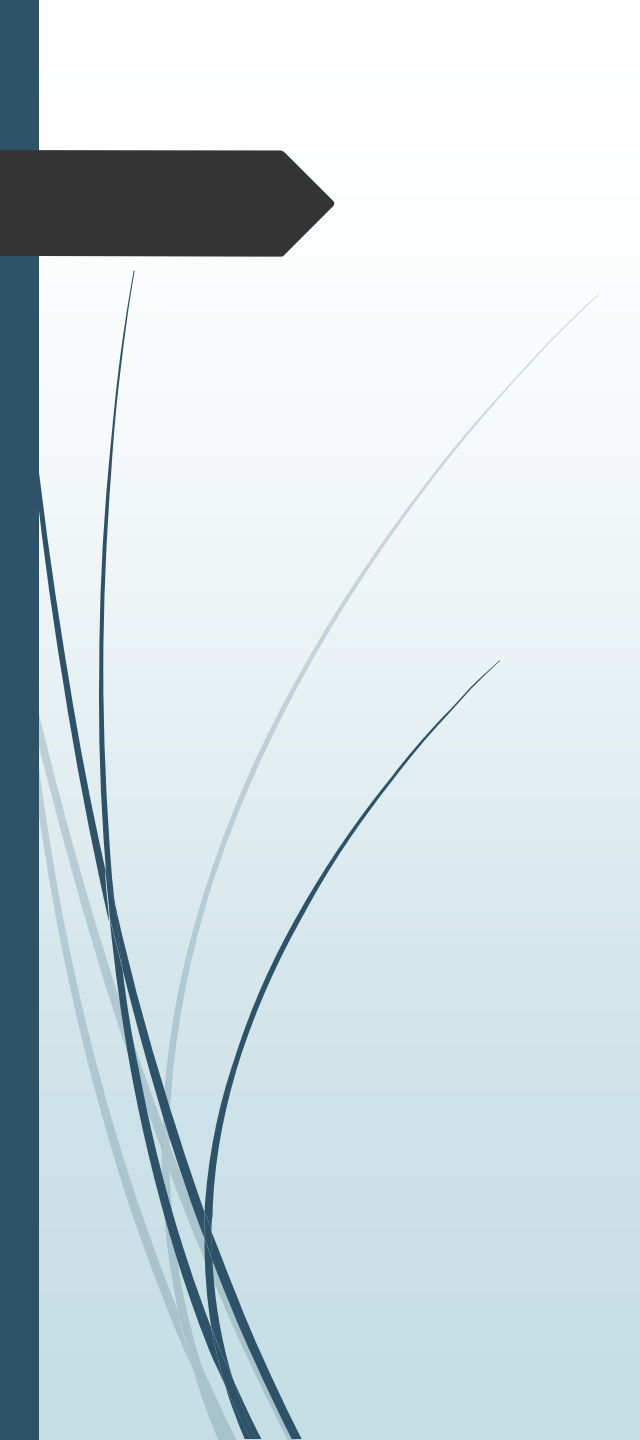




شاخص های عرضه و تقاضای مسکن

گردآورنده: / استاد:

مقدمه

بازار مسکن از دو سمت عرضه و تقاضا تشکیل شده و تلاقی عرضه و تقاضا، نشانگر قیمت و مقدار تعادلی در این بازار است. بر این اساس، تحلیل بازار مسکن، نیازمند شناخت ساختار عرضه و تقاضای مسکن خواهد بود.

در الگوی عرضه و تقاضای بازار رقابتی، هیچ یک از خریداران و فروشندگان نمی توانند اثر زیادی بر روی قیمت بگذارند. مقدار عرضه و تقاضا، وابسته به قیمت محصول در بازار است.

عرضه و تقاضا در بازار مسکن دارای شاخص های زیادی می باشد که ما ۵ مورد از آنها را بررسی می کنیم.

نقدینگی و تورم

نظریه های اقتصادی در تحلیل تورم بر دو عنصر اصلی تکیه میکنند. اقتصاددانان کلاسیک و پول گرا معتقدند حجم نقدینگی علت اصلی بروز تورم در اقتصاد است و اقتصاددانان کینزی افزایش تقاضای کل را علت بروز تورم میدانند. تورم ناشی از فشار هزینه با افزایش هزینه های تولید و کاهش عرضه منجر به بروز تورم می شوند.

نرخ تورم یکی از شاخص های مهم در عرضه و تقاضا مسکن میباشد که با افزایش تورم تقاضا کاهش میابد

نرخ ارز

بالا رفتن نرخ واقعی ارز به تولید داخلی کالاهای قابل مبادله (وارداتی یا صادراتی، مثل کالاهای صنعتی و کشاورزی) کمک میکند تا راحت تر با کالاهای خارجی رقابت کند، در حالی که پایین آمدن آن این بخش از تولید را با مشکل روبرو میکند و انگیزه ها را به نفع کالاها و خدماتی که قابل مبادله با کشورهای دیگر نیستند تغییر میدهد (مثلا خدمات نیروی کار، زمین، ساختمان و کالاهایی که هزینه صادرات و واردات بیش از حدی دارند).

نرخ ارزیکی از شاخص های مهم در عرضه و تقاضا مسکن میباشد که با افزایش نرخ ارز تقاضا کاهش میابد

هزینه و درآمد خانوار

درآمد و هزینه خانوار عنصر اصلی تعیین کننده تقاضای خانوار برای مسکن و ساختمان است که قویاً تحت تأثیر تورم و رکود اقتصادی قرار میگیرد. در واقع، افزایش تورم و وقوع رکود سبب کاهش ارزش واقعی درآمد خانوار شده و باعث میشود تا قدرت خرید خانوار بر روی کالاهای مختلف کاهش یابد، در این حالت کالاهای بادوامی مثل مسکن بیشترین تأثیر را از کاهش درآمد و افزایش هزینه های خانوار می پذیرند. رشد درآمد خانوار در طول سالیان گذشته تحت تأثیر عوامل مختلفی همچون رشد اقتصادی، رشد اشتغال و نرخ تورم قرار داشته است.

درآمد خانوار یکی از شاخص های مهم در عرضه و تقاضا مسکن میباشد که با افزایش آن تقاضا نیز افزایش میابد

بررسی تحولات جمعیت

نسبت تغییرات جمعیت و خانوار و به تبع آن بعد خانوار، به الگوی تشکیل خانواده وابسته است. بسته به سن اولین ازدواج یا جدا شدن فرزندان از خانوادگی راهیابی، اختلاف فازی میان رشد جمعیت و رشد خانوار به وجود می آید.

کاهش بعد خانوار بر اثر دو عامل همزمان رخ میدهد؛ با خروج اعضای جوان از خانوارهای راهیابی و تشکیل خانوارهای فرزندزایی، این امر از سویی کاهش جمعیت در خانوارهای قدیمی و از سوی دیگر شکل گیری خانوارهای کم جمعیت جدید را به دنبال خواهد داشت

این دو رویداد در مجموع کاهش شدید بعد خانوار را در پی دارد. در برخی از تحلیلها، دلیل این کاهش را نوعی بحران اجتماعی و اقتصادی، کمبود مسکن، بالا رفتن سن ازدواج، سردی روابط دو جنس و جز آنها قلمداد کرده اند.

تغییرات جمعیت یکی از شاخص های مهم در عرضه و تقاضا مسکن میباشد که با افزایش آن عرضه مسکن افزایش میابد

هزینه مسکن خانوار

جهت بررسی توان مالی لازم است در ابتدا گروه بندی خانوارها مورد بررسی قرار گیرد. و مطالعه آمار و ارقام بیانگر نکات زیر است:

- در فاصله سالهای مورد بررسی سهم مسکن در بودجه خانوار به شدت افزایش یافته است.
- افزایش سهم یاد شده در کلیه گروههای درآمدی رخ داده است.
- محاسبه شاخص نسبت افزایش نسبی هزینه مسکن به کل افزایش هزینه، بیانگر فشار نسبی بیشتر بر گروههای متوسط درآمدی بوده است.
- ترکیب کاهش قدرت خرید خانوار با افزایش سهم مسکن در سبد بودجه ای خانوار بیانگر وخامت وضعیت اقتصاد خانوارها در این دوره بوده است.

وضعیت واحدهای مسکونی بر حسب عمر بنا

یکی دیگر از عوامل تاثیر گذار در زمینه ایجاد تقاضای مسکن را نیاز به بازسازی واحدهای مسکونی فرسوده و بی دوام تشکیل می دهند. که در این بخش بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰ موجودی مسکن بر حسب زمان ساخت بنا مورد بررسی قرار گرفته است. جدول زیر نشانگر تعداد واحدهای مسکونی موجود به منظور برآورد تعداد واحدهایی که در افق ۱۴۰۵ نیاز به نوسازی یا بازسازی دارند، می باشد.

- واحدهای مسکونی موجود در مقاطع سرشماری های عمومی سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

بر حسب عمر ساختمان

شرح	۱۳۸۵			۱۳۹۰		
	کل کشور	نقاط شهری	نقاط روستایی	کل کشور	نقاط شهری	نقاط روستایی
۱ تا ۵ سال	۲۴۸۰۳۶۸	۱۸۶۷۱۱۴	۶۱۳۲۵۴	۳۵۹۴۵۰۴	۲۴۷۴۶۹۵	۱۱۱۹۸۰۹
۵ تا ۱۰ سال	۴۳۸۳۰۶۱	۳۱۶۴۵۰۳	۱۲۱۸۵۵۸	۷۳۲۵۲۲۰	۵۶۴۶۵۳۷	۱۶۷۸۶۸۳
۱۱ تا ۲۰ سال	۴۱۶۲۲۱۹	۲۹۸۹۱۹۲	۱۱۷۳۰۲۷	۳۸۸۹۲۴۹	۲۸۵۴۲۵۱	۱۰۳۴۹۹۸
۲۱ تا ۳۰ سال	۲۸۸۴۳۲۱	۲۰۹۳۴۱۰	۷۹۰۹۱۱	۳۰۳۲۸۲۶	۲۲۶۶۰۵۶	۷۶۶۷۷۰
بیشتر از ۳۰ سال	۱۹۴۹۹۵۷	۱۳۱۷۶۶۱	۶۳۲۲۹۶	۲۱۱۲۹۰۹	۱۵۴۰۵۷۵	۵۷۲۳۳۴
کل	۱۵۸۵۹۹۲۶	۱۱۴۳۱۸۸۰	۴۴۲۸۰۴۶	۱۹۹۵۴۷۰۸	۱۴۷۸۲۱۱۴	۵۱۷۲۵۹۴

مأخذ: سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن - مرکز آمار ایران