

# بازار مسکن ایران در آستانه بازنگری تاریخی

کاهش بعد خانوار و کاهش ازدواج‌ها، فشار بر بازار مسکن را در دهه‌های آینده تغییر خواهد داد و بازتعریفی از تقاضا و نوع واحدهای مورد نیاز ارائه می‌دهد

فروش ماهانه مسکن در تهران بین ۳ تا ۴ هزار واحد بود. از سال ۸۵ به بعد، خط روند شیبقتی به سمت بالا داشت که ناشی از ورود متولدين دهه ۶۰ به سن ازدواج بود.

در پایان دهه ۹۰، تعداد ازدواج‌ها تقریباً نصف شد؛ تا سال ۱۳۸۵ سالانه ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار ازدواج ثبت می‌شد، اما از سال ۱۳۸۶ به ۶۰۰ تا ۹۰۰ هزار افزایش یافت؛ زیرا جمعیت متولد اوایل انقلاب به سن ازدواج رسید. این روند نشان می‌دهد که هر خانوار نیازمند یک واحد مسکونی ملکی یا اجاره‌ای بود و متناسب با

انباشت تقاضا، قیمت‌ها افزایشی شد. در این شرایط، با جذاب شدن بازار مسکن، تولید نیز شتاب گرفت و ساخت مسکن از ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار واحد به ۸۰۰ تا ۹۰۰ هزار واحد رسید. بر این اساس، در نیمه دوم دهه ۸۰ و نیمه اول دهه ۹۰، قیمت مسکن به طور مستمر افزایش یافت، چرا که هر سال حجم تقاضای انباشته بالاتر می‌رفت. متعاقباً تعداد بنگاه‌ها، معاملات و سازندگان نیز رشد چشمگیری یافت.

پس از نیمه دوم سال ۹۰، که دهه شصتی‌ها ازدواج کردند، متولدين دهه‌های ۷۰ و ۸۰ به سن ازدواج رسیدند، اما تعداد آنان کمتر از دهه شصتی‌ها بود. در دهه ۷۰، تعداد فرزندان به یک یا دو نفر کاهش یافت و ازدواج‌ها نیز کم شد؛ تعداد ازدواج‌ها از ۸۰۰ تا ۹۰۰ هزار مورد در نیمه دوم دهه ۸۰ به حدود ۴۵۰ هزار مورد از سال ۱۳۹۹ به بعد رسید.

این نصف شدن آمار ازدواج‌ها، نشان‌دهنده آغاز شیفت به پایین خط روند است. محمود اولاد- کارشناس بازار مسکن- با اشاره به رکود کنونی بازار مسکن می‌گوید: «این افت دیگر معنای رکود سنتی را ندارد که انتظار داشته باشیم دوباره به همان خط روند بازگردد. از این رو، چنین رکودی در ۵۰ سال گذشته بی‌سابقه است؛ چرا که این یک رکود معمولی نیست، بلکه نتیجه شیفت خط روند ناشی از تغییرات هرم سنی است.»

## سریع‌ترین نرخ کاهش جمعیت دنیا

رضا سعیدی- رئیس اداره جوانی جمعیت وزارت بهداشت- می‌گوید: «ایران سریع‌ترین روند کنترل و کاهش جمعیت را در جهان تجربه کرده و از ۶.۵ فرزند برای هر خانواده به ۱.۵ فرزند کاهش یافته‌ایم. ادامه این مسیر، کشور را به سوی سقوط در سیاه‌چاله جمعیتی سوق خواهد داد. برخی پیش‌بینی‌ها حاکی است که ایران طی ۶۰ تا ۷۰ سال آینده جمعیتی در حدود ۴۰ میلیون نفر خواهد داشت.»

با این حال، شهبلا کاظمی‌پور- جمعیت‌شناس- سناریوهای مربوط به کندی رشد جمعیت را چندان محتمل نمی‌داند و معتقد است جمعیت ایران تا سال ۱۴۲۰ به ۱۱۰ میلیون نفر خواهد رسید؛ نرخی که نتیجه موج متولدين دهه شصت است. با این وجود، برآورد این جمعیت‌شناس نیز با پیش‌بینی‌های ایران ۱۲۰ میلیونی که توسط رئیس دولت‌های نهم و دهم ارائه شده بود، فاصله چشمگیری دارد. بر اساس اعلام مرکز آمار در سال ۱۴۰۴، جمعیت ایران ۸۶.۵ میلیون نفر است و رسیدن به جمعیت ۱۱۰ میلیونی در ۲۶ سال آینده، بیش از آن‌که نشانه تحول جمعیتی باشد، نمایانگر کندی رشد جمعیت کشور است.

## کاهش بعد خانوار از ۵.۱ به ۳.۱ نفر

کاهش بعد خانوار از ۵.۱ نفر به ۳.۱ نفر طی چهار دهه اخیر، تحولي قابل توجه در بازار مسکن را نوید می‌دهد. یکی از برجسته‌ترین پیامدهای کاهش نرخ تولد، افت تقاضا برای خانه‌های بزرگ با چندین اتاق خواب است. در گذشته، خانواده‌های پرجمعیت به فضاهای وسیع نیاز داشتند، اما امروز خانواده‌های یک یا دو فرزندى، تمایل بیشتری به واحدهای کوچک‌تر با دو یا سه اتاق نشان می‌دهند. این تغییر به‌ویژه در کلانشهرها که هزینه مسکن بالاست، ملموس‌تر است؛ خانواده‌های جوان ترجیح می‌دهند به جای خرید خانه‌های بزرگ و پرهزینه، در آپارتمان‌های جمع‌وجور زندگی کرده و منابع مالی خود را به سایر نیازها اختصاص دهند.

سازندگان نیز پس از مقاومت اولیه، ناگزیر به پذیرش این واقعیت خواهند بود و به سمت ساخت واحدهای کوچک‌تر اما کارآمدتر حرکت خواهند کرد. این پویایی، ضرورت همراهی مستمر بازار مسکن با تغییرات نیازهای جامعه را نشان می‌دهد و بر سازندگان و سیاست‌گذاران واجب می‌سازد تا تحولات جمعیتی را رصد کرده و برنامه‌های ساخت‌وساز را متناسب با نیاز واقعی جامعه تنظیم کنند.



نخست باید موقعیت آماری فعلی را روشن کنیم. آیا در نسبت به تعداد خانوارهای کشور، مسکن کم داریم؟ پاسخ منفی است؛ به ازای هر خانوار ایرانی ۱.۱ واحد مسکونی موجود است. با این حال، مسأله اصلی ناکارآمدی نظام توزیع مسکن است. اکنون برای ۲۰ میلیون خانوار ایرانی به طور متوسط ۱.۵ مسکن وجود دارد. در حالی که ۷ میلیون خانوار مستاجر فاقد سرپناه هستند و رشد اقتصادی آنان تقریباً نصف نرخ تورم عمومی است. در نتیجه، هیچ چشم‌اندازی برای انتقال مالکیت مسکن اضافی به مستاجران دیده نمی‌شود.»

افزود: «سیاست‌گذاری در تولید مسکن باید معطوف به بازار مصرف باشد. چنانچه مسکن را همانند گذشته صرفاً برای بازار سرمایه‌ای تولید کنیم، تنها بر بحران فعلی دامن خواهیم زد.» باقرپور همچنین با اشاره به ارتباط نزدیک تأمین مسکن با ازدواج و فرزندآوری، تصریح کرد: «یکی از دلایل اصلی بحران جمعیتی، مسأله مسکن است. بسیاری از جوانان علاقه‌مند به تشکیل خانواده، با مشکل اسکان مواجه‌اند و عوامل اقتصادی دیگر نیز در عدم تمایل به ازدواج نقش دارند. وقتی این مشکلات ریشه دواند، فرهنگ را تغییر داده و ممکن است توصیه‌های سنتی و اسلامی درباره ازدواج تحت‌الشعاع قرار گیرد. به همین دلیل، تولید واحدهای مسکونی متناسب با توان خرید زوجین خانه‌اولی و تقویت مسکن اقتصادی امری ضروری است.»

## کاهش محسوس رشد جمعیت

از سوی دیگر، نرخ رشد جمعیت در ایران از ۳.۵ تا ۴ درصد در دهه ۵۰ خورشیدی به ۰.۹ درصد در پایان دهه ۹۰ کاهش یافته است؛ موضوعی که از منظر جامعه‌شناسی و پی‌ری جمعیت‌هشدارى جدی محسوب می‌شود، اما برای متقاضیان آینده بازار مسکن می‌تواند خبر خوشایندی باشد. در دهه‌های ۵۰ تا ۸۰ خورشیدی، نرخ رشد جمعیت به ترتیب حدود ۲.۴ و ۱.۵ درصد بوده است، اما تحول معنادار در دهه ۹۰ رخ داد؛ زمانی که نرخ رشد جمعیت ایران از ۱.۲۹ درصد در سال ۱۳۹۰ به حدود ۰.۹ درصد در سال ۱۳۹۹ رسید.

تا سال ۱۳۸۵، به طور متوسط سالانه ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در ایران تولید می‌شد و خرید و

از ۶.۷ میلیون خانوار به ۲۴.۲ میلیون خانوار افزایش یافته (رشد ۳.۶ برابری) و تعداد واحدهای مسکونی از ۵.۳ میلیون واحد به ۲۲.۸۳ میلیون واحد، یعنی رشد ۴.۳ برابری، رسیده است که از افزایش ۰.۷ برابری تولید مسکن در مقایسه با تعداد خانوارها حکایت دارد. در سال ۱۴۰۴ تعداد خانوارهای ایرانی به ۲۷.۹ میلیون خانوار رسیده و تخمین زده می‌شود حدود ۳۰ میلیون واحد مسکونی در کشور وجود داشته باشد. از سال ۱۴۰۰ به بعد، کاهش زاد و ولد، برآوردها از میزان تقاضا برای مسکن جدید را دگرگون کرده است.

## از مسکن بی‌نیاز نیستیم

فرشید پورحاجت- دبیر کانون انبوه‌سازان- با رد فرضیه کاهش نیاز به مسکن در آینده به‌آینه‌نو گفت: «به طور سنتی در خانواده‌های ایرانی از قرن‌ها قبل چندین نفر باهم در یک خانه زندگی می‌کردند، اما اکنون هر کسی دلش می‌خواهد خانه جدا داشته باشد؛ حتی تمایل به زندگی مجردی در بین افرادی که ازدواج نکرده‌اند دیده می‌شود؛ لذا اینکه بگوییم مسکن نیاز نداریم، انحراف است. ما اتفاقاً نیاز داریم که تولید مسکن در کشور انجام شود. مسأله این است که در حال حاضر اقتصاد ما از یک حالت مولد به بورس‌بازی و دارایی‌های کاذب سوق یافته است.»

او افزود: «فعلاً همه مشغول خرید و فروش دلار و طلا هستند و شرایط این بازارها را رصد می‌کنند. علتش هم به نقدشوندگی و سهولت الوصول بودن این دارایی‌ها بازمی‌گردد؛ لذا اگر می‌بینیم که مسکن در رکود قرار گرفته، از تجمع سرمایه‌ها در بازارهای غیرمولد نشأت می‌گیرد. اما شرایط را به همین نخوانیم. بین ما در کشور با فروپاشی کلی در تولید مسکن مواجه می‌شویم یا افزایش شدید قیمت مسکن را در آینده نزدیک خواهیم داشت. اغلب بررسی‌های کارشناسی از نیاز کشور به ۵ تا ۷ میلیون واحد مسکونی خبر می‌دهند.»

## مسکن کم نداریم

خشایار باقرپور- مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی شهر تهران- نیز در این زمینه با پورحاجت هم‌عقیده است. او با تأکید بر رابطه مستقیم میان مسکن و رشد جمعیت، در گفت‌وگو با آتی‌نو تأکید کرد: «برای تحلیل سیر افزایش جمعیت و تولید مسکن،

آیا ممکن است فرزندان ما روزی دغدغه‌ی تأمین مسکن نداشته باشند و آیا تولید مسکن در ایران به مرز اشباع با تعداد خانوار نزدیک شده است؟ برای پاسخ به این پرسش، باید تحولات اجتماعی و اقتصادی کشور طی دست کم شش دهه مورد بررسی قرار گیرد. بازار مسکن در پنج دهه گذشته، به دلیل ماهیت سرمایه‌ای خود، همواره صعودی بوده؛ به طوری که میانگین قیمت هر متر خانه در تهران از ۱۵ هزار تومان در سال ۱۳۵۷، طبق آخرین برآوردها، به ۱۰۸ میلیون تومان در آذرماه ۱۴۰۴ رسیده که رشدی ۷۲۰۰ برابری را نشان می‌دهد. افزایش جمعیت و مهاجرت به کلان‌شهرها مهم‌ترین عوامل این رشد بوده‌اند، اما تورم عمومی و فقدان سیاست‌های مؤثر کنترلی دولت‌ها نیز نقش پررنگی داشته است. اکنون، کاهش محسوس رشد جمعیت ممکن است حاکمیت را به بازنگری در سیاست‌های تولید سالانه مسکن وادارد.

## سنجش واقعیت تقاضای مسکن

مهرماه امسال استان پررئز- هماهنگ‌کننده مقیم سازمان ملل متحد در ایران- اظهار کرد: «در ایران بین ۸ تا ۱۵ میلیون واحد مسکونی برای تأمین تقاضای مسکن، کاهش مسکن نااهم و ناکافی و تقویت بافت شهری آسیب‌پذیر مورد نیاز است.» برآوردهای آماری، اما گویای آن است که به دلیل تحولات جمعیتی شامل کاهش نرخ رشد جمعیت و کاهش بعد خانوار، شیب تقاضای جدید برای مسکن در ایران از نیمه دوم دهه ۹۰ به بعد کاهش یافته است؛ هرچند ممکن است سازندگان مسکن در این زمینه با جامعه‌شناسان هم‌نظر نباشند و نتیجه‌گیری برای سیاست کاهش تولید مسکن بر اساس کند شدن سرعت جمعیت را فاقد اعتبار بدانند.

با این وجود، برخی کارشناسان، از جمله محمدرضا عبدلی- کارشناس مرکز پژوهش‌های مجلس- هدف‌گذاری ساخت سالانه یک میلیون مسکن بر اساس قانون جهش تولید مسکن را فاقد مبنای کارشناسی دانسته و معتقدند کشور سالانه به حدود ۵۰۰ هزار مسکن جدید نیاز دارد. این در حالی است که اثبات این ادعا می‌تواند تمامی برآوردها از آینده بازار مسکن را به چالش کشد.

طبق آماری که سال ۱۳۹۷ ارائه شد، در چهار دهه پس از پیروزی انقلاب اسلامی تعداد خانوارهای کشور

مجید انتظاری  
روزنامه نگار

## رابطه مستقیم ازدواج با بازار مسکن

یکی از عوامل مؤثر بر روند نزولی تقاضای مسکن در ایران می‌تواند کاهش نرخ رشد جمعیت باشد. خانوار در ایران در سال ۱۳۷۰ شمسی ۵٫۱ نفر بوده که هم‌اکنون به ۳٫۱ نفر رسیده است. خاطرم‌ان هست که در دهه ۶۰ و ۷۰ تعداد ۳ و ۴ فرزند برای یک خانواده، تعداد کمی محسوب می‌شد، اما در ادامه به دلیل کاهش موالید بعد خانوار کاهش محسوس‌ی پیدا کرد؛ به طوری که در حال حاضر دولت، خانوارهای دارای ۳ فرزند را بر اساس قانون جوانی جمعیت در زمره خوش جمعیت‌ها می‌داند و به آنها زمین رایگان می‌دهد.

با این حال، طی پنج دهه گذشته همواره بازار مسکن مسیر رو به رشدی را به لحاظ قیمتی سپری کرده است. عوامل مختلفی همچون توان طرف تقاضا، تورم عمومی، تعداد ازدواج‌ها، رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها، نرخ تمام شده ساخت مسکن و میزان ساخت‌وساز

در تحولات بازار مسکن اثرگذار است.

به دلیل تحولات اقتصادی که از اواخر سال ۱۳۹۶ تحت تأثیر اخبار خروج آمریکا از برجام در کشور ایجاد شد و به نوسانات افزایشی نرخ ارز منجر شد، بازارهای رقیب مسکن به سرعت دچار التهاب شدند که این مسأله اثر تورمی بر بازار ملک ایجاد کرد؛ به طوری که متوسط قیمت مسکن در تهران از حدود ۴٫۸ میلیون تومان در اواسط سال ۱۳۹۶ به ۸۸٫۵ میلیون تومان در سال ۱۴۰۳ رسید و آبان ۱۴۰۴ تقریباً به ۱۰۸ میلیون تومان افزایش پیدا کرد که رشد ۲۱۵۰ درصد را طی حدود هشت سال نشان می‌دهد. به همین دلیل معاملات از میانگین ۱۰ تا ۱۵ هزار فقره در ماه‌های رونق به ۲ تا ۳ هزار فقره در ماه کاهش نشان می‌دهد. اما شاید نبود تقاضای مصرفی ناشی از کاهش ازدواج‌ها و کند شدن روند رشد جمعیت نیز در افت فشار بازار اثرگذار باشد.

اگر منحسی ازدواج را در نظر داشته باشیم، می‌بینیم که از نیمه دوم دهه ۹۰ با کاهش ازدواج‌ها مواجه شده‌ایم. بنابراین شرایط بازار را الان را دیگر نمی‌توان با اواخر دهه ۸۰ مقایسه کرد. شرایط بازار مسکن الان باید با قبل از سال ۸۵ یا با شناسایی خط روند متناسب با خودش مقایسه شود.

نیاز مسکن در ایران مستلزم بررسی دقیق جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی است. روند پی‌ری جمعیت، سبک زندگی سالمندان را تغییر داده و بسیاری به خانه‌های کوچک‌تر با دسترسی آسان به خدمات پزشکی تمایل دارند. تحلیل وزارت راه و شهرسازی از سیاست‌های مسکن ۱۳۴۰ تا ۱۳۹۴ نشان می‌دهد با وجود فراز و نشیب‌ها، وضعیت عمومی مسکن بهبود یافته است. شاخص‌هایی مانند تراکم خانوار در واحدهای مسکونی این روند را تأیید می‌کنند. برنامه‌های توسعه مسکن، هرچند ناپیوسته، زمینه ارتقای کیفیت زندگی و تطابق با نیازهای جمعیت سالمند و خانوارهای مدرن را فراهم کرده‌اند.

یادداشت  
O P I N I O N



سعید لطفی

عضو هیأت مدیره اتحادیه مشاوران املاک

## رابطه مستقیم ازدواج با بازار مسکن

یکی از عوامل مؤثر بر روند نزولی تقاضای مسکن در ایران می‌تواند کاهش نرخ رشد جمعیت باشد. خانوار در ایران در سال ۱۳۷۰ شمسی ۵٫۱ نفر بوده که هم‌اکنون به ۳٫۱ نفر رسیده است. خاطرم‌ان هست که در دهه ۶۰ و ۷۰ تعداد ۳ و ۴ فرزند برای یک خانواده، تعداد کمی محسوب می‌شد، اما در ادامه به دلیل کاهش موالید بعد خانوار کاهش محسوس‌ی پیدا کرد؛ به طوری که در حال حاضر دولت، خانوارهای دارای ۳ فرزند را بر اساس قانون جوانی جمعیت در زمره خوش جمعیت‌ها می‌داند و به آنها زمین رایگان می‌دهد.

با این حال، طی پنج دهه گذشته همواره بازار مسکن مسیر رو به رشدی را به لحاظ قیمتی سپری کرده است. عوامل مختلفی همچون توان طرف تقاضا، تورم عمومی، تعداد ازدواج‌ها، رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها، نرخ تمام شده ساخت مسکن و میزان ساخت‌وساز

در تحولات بازار مسکن اثرگذار است.

به دلیل تحولات اقتصادی که از اواخر سال ۱۳۹۶ تحت تأثیر اخبار خروج آمریکا از برجام در کشور ایجاد شد و به نوسانات افزایشی نرخ ارز منجر شد، بازارهای رقیب مسکن به سرعت دچار التهاب شدند که این مسأله اثر تورمی بر بازار ملک ایجاد کرد؛ به طوری که متوسط قیمت مسکن در تهران از حدود ۴٫۸ میلیون تومان در اواسط سال ۱۳۹۶ به ۸۸٫۵ میلیون تومان در سال ۱۴۰۳ رسید و آبان ۱۴۰۴ تقریباً به ۱۰۸ میلیون تومان افزایش پیدا کرد که رشد ۲۱۵۰ درصد را طی حدود هشت سال نشان می‌دهد. به همین دلیل معاملات از میانگین ۱۰ تا ۱۵ هزار فقره در ماه‌های رونق به ۲ تا ۳ هزار فقره در ماه کاهش نشان می‌دهد. اما شاید نبود تقاضای مصرفی ناشی از کاهش ازدواج‌ها و کند شدن روند رشد جمعیت نیز در افت فشار بازار اثرگذار باشد.

اگر منحسی ازدواج را در نظر داشته باشیم، می‌بینیم که از نیمه دوم دهه ۹۰ با کاهش ازدواج‌ها مواجه شده‌ایم. بنابراین شرایط بازار را الان را دیگر نمی‌توان با اواخر دهه ۸۰ مقایسه کرد. شرایط بازار مسکن الان باید با قبل از سال ۸۵ یا با شناسایی خط روند متناسب با خودش مقایسه شود.

نیاز مسکن در ایران مستلزم بررسی دقیق جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی است. روند پی‌ری جمعیت، سبک زندگی سالمندان را تغییر داده و بسیاری به خانه‌های کوچک‌تر با دسترسی آسان به خدمات پزشکی تمایل دارند. تحلیل وزارت راه و شهرسازی از سیاست‌های مسکن ۱۳۴۰ تا ۱۳۹۴ نشان می‌دهد با وجود فراز و نشیب‌ها، وضعیت عمومی مسکن بهبود یافته است. شاخص‌هایی مانند تراکم خانوار در واحدهای مسکونی این روند را تأیید می‌کنند. برنامه‌های توسعه مسکن، هرچند ناپیوسته، زمینه ارتقای کیفیت زندگی و تطابق با نیازهای جمعیت سالمند و خانوارهای مدرن را فراهم کرده‌اند.



## افزایش محبوبیت واحدهای کوچک

مسکن به تدریج به سمت واحدهای کوچک و جمع‌وجور حرکت می‌کند. تغییرات جمعیتی، کاهش بعد خانوار و مهاجرت به شهرهای بزرگ، مهم‌ترین عوامل شکل‌دهنده این روند هستند، اما فشار تقاضا در سال‌های پیش رو احتمالاً کاهش خواهد یافت.

نسل جدید، اغلب تک‌فرزند یا بدون فرزند، ترجیحات متفاوتی از والدین خود دارند و همین امر بر شکل تقاضای مسکن اثر گذاشته است. نوسانات افزایشی بازار مسکن طی دهه‌های اخیر، باعث شده قدرت خرید و قیمت واحدها به توازن نرسد و تمایل به خرید واحدهای کوچک، روندی رو به رشد پیدا کند. سهم واحدهای ۲۰ تا ۴۰ متر در معاملات تهران از ۱.۴ درصد در مرداد ۱۳۹۶ به ۳.۴ درصد در مرداد ۱۴۰۳ افزایش یافته است. سهم واحدهای ۴۰ تا ۵۰ متر نیز در همین بازه از ۷.۱ درصد به ۱۱.۷ درصد رسیده است، در حالی که معاملات واحدهای بزرگ ۹۰ تا ۱۰۰ متر کاهش یافته است. این آمار نشان می‌دهد بازار