

باسمه تعالی

تخمین ارزش کل املاک مسکونی در ایران

سعید تجریشی^۱

چکیده

در این گزارش، با استفاده از اطلاعات مربوط به موجودی املاک مسکونی استان‌ها از داده‌های مرکز آمار و همچنین داده‌های مربوط به معاملات واحدهای مسکونی در سراسر کشور از سال ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۸، تلاش شده است ارزش کل املاک مسکونی موجود در کشور تخمین زده شود. با توجه به نتایج این گزارش، ارزش کل املاک مسکونی در کشور (به جز املاک مسکونی خالی یا شبه خالی)، حدود ۱۲،۱۹۰ هزار میلیارد تومان تخمین زده می‌شود که ۵،۵۶۰ هزار میلیارد تومان از آن املاک مسکونی آپارتمانی و ۶،۶۳۰ میلیارد تومان از آن املاک مسکونی غیر آپارتمانی (اعم از کلنگی، زمین و ویلا) است.

موجودی املاک به تفکیک آپارتمانی و غیر آپارتمانی و به تفکیک استان‌ها در سراسر کشور

با توجه به اطلاعات سرشماری سال ۱۳۹۵، در کل کشور در مجموع ۲۲،۸۳۰،۰۰۳ منزل مسکونی در حال استفاده وجود دارد که حدود ۴۰ درصد آن‌ها (یعنی ۸،۹۷۵،۱۳۸ واحد) از نوع آپارتمانی و ۶۰ درصد مابقی (یعنی ۱۳،۸۵۴،۸۶۵ واحد) از نوع غیر آپارتمانی هستند^۲. توزیع تعداد املاک مسکونی به تفکیک نوع آن‌ها در استان‌های مختلف در جدول ۱ آورده شده است.

جدول ۱- توزیع استانی واحدهای مسکونی در حال استفاده به تفکیک آپارتمانی و غیر آپارتمانی (با استفاده از سرشماری سال ۱۳۹۵)

استان	جمع	آپارتمانی	غیر آپارتمانی
کل	۲۲۸۳۰۰۰۳	۸۹۷۵۱۳۸	۱۳۸۵۴۸۶۵
آذربایجان شرقی	۱۱۵۹۱۵۰	۳۸۶۰۹۱	۷۷۳۰۵۹
آذربایجان غربی	۸۴۰۰۱۲	۹۶۴۲۸	۷۴۳۵۸۴
اردبیل	۳۴۶۶۳۷	۹۳۴۰۹	۲۵۳۲۲۸
اصفهان	۱۵۶۰۴۳۰	۵۸۹۷۵۱	۹۷۰۶۷۹
البرز	۸۴۲۵۹۴	۵۹۴۴۹۵	۲۴۸۰۹۹
ایلام	۱۴۸۲۷۱	۲۴۷۷۷	۱۲۳۴۹۴
بوشهر	۳۰۱۵۹۲	۷۰۰۰۴	۲۳۱۵۸۸

^۱ دانشجوی دکتری اقتصاد - دانشگاه شریف

^۲ واحد مسکونی آپارتمانی: واحد مستقلی از یک آپارتمان است که شامل یک یا چند اتاق، آشپزخانه و سرویس بهداشتی می‌شود و به‌طور معمول، ورودی آن به راهرو یا راه‌پله‌ی مشترک باز می‌شود. به عبارت دیگر، منظور از آپارتمان، ساختمانی است که دارای بیش از یک واحد مستقل برای سکونت، فعالیت اقتصادی و... است. در این نوع ساختمان، حیاط، پارکینگ، راهرو، راه‌پله و... غیر اختصاصی است و به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گیرد. واحد مسکونی غیر آپارتمانی: به‌طور مرسوم، بنای یک یا دو طبقه‌ای است که برای سکونت یک خانوار ساخته شده است و ورودی آن غالباً در معبر عمومی قرار دارد و در بیشتر موارد دارای حیاط است.

۴۹۷۴۹۰	۸۵۶۶۴۵	۱۳۵۴۱۳۵	تهران (جز شهر تهران)
۳۶۰۸۱۳	۲۵۰۹۸۴۰	۲۸۷۰۶۵۳	شهر تهران
۱۹۸۶۸۶	۵۰۳۶۷	۲۴۹۰۵۳	چهارمحال و بختیاری
۱۷۶۴۸۲	۳۷۸۴۸	۲۱۴۳۳۰	خراسان جنوبی
۱۱۷۷۳۶۳	۶۸۶۴۰۰	۱۸۶۳۷۶۳	خراسان رضوی
۱۸۱۴۴۹	۵۵۴۷۰	۲۳۶۹۱۹	خراسان شمالی
۸۳۱۱۵۲	۲۹۷۷۱۲	۱۱۲۸۸۶۴	خوزستان
۲۱۷۴۶۲	۸۶۱۳۸	۳۰۳۶۰۰	زنجان
۱۲۹۲۸۶	۷۹۹۲۴	۲۰۹۲۱۰	سمنان
۴۵۷۳۷۰	۶۳۶۰۷	۵۲۰۹۷۷	سیستان و بلوچستان
۱۰۲۲۹۲۵	۳۲۸۷۷۱	۱۳۵۱۶۹۶	فارس
۲۰۴۷۴۶	۱۷۷۰۰۸	۳۸۱۷۵۴	قزوین
۲۰۸۹۹۶	۱۶۷۹۳۷	۳۷۶۹۳۳	قم
۳۲۳۲۶۹	۱۲۸۶۹۴	۴۵۱۹۶۳	کردستان
۷۰۷۲۰۲	۱۰۹۹۱۶	۸۱۷۱۱۸	کرمان
۳۹۴۶۵۷	۱۴۴۹۲۳	۵۳۹۵۸۰	کرمانشاه
۱۴۰۸۷۲	۳۱۳۷۸	۱۷۲۲۵۰	کهگیلویه و بویراحمد
۴۰۲۷۷۲	۱۱۴۲۶۵	۵۱۷۰۳۷	گلستان
۵۴۰۳۸۷	۲۸۴۰۳۶	۸۲۴۴۲۳	گیلان
۳۶۹۱۳۳	۱۰۴۰۸۶	۴۷۳۲۱۹	لرستان
۷۴۲۴۴۹	۳۱۳۱۱۵	۱۰۵۵۵۶۴	مازندران
۲۷۳۸۷۵	۱۷۰۲۶۴	۴۴۴۱۳۹	مرکزی
۳۳۲۰۹۸	۱۱۳۲۰۱	۴۴۵۲۹۹	هرمزگان
۳۳۸۰۹۷	۱۵۷۸۳۰	۴۹۵۹۲۷	همدان
۲۸۲۱۰۳	۵۰۸۰۸	۳۳۲۹۱۱	یزد

علاوه بر املاک مسکونی در حال استفاده، دو نوع واحد مسکونی دیگر توسط مرکز آمار گزارش می‌شود که عبارتند از املاک مسکونی خالی و شبه خالی که مورد دوم، عبارت است از اقامتگاه‌های دوم خانوارها. در جدول ۲ تعداد املاک خالی و شبه خالی نیز مشاهده می‌شود که با افزودن آن‌ها به املاک در حال استفاده، تعداد کل موجودی املاک در کشور در سال ۱۳۹۵ به عدد ۲۷،۵۲۸،۲۸۲ واحد می‌رسد که از این تعداد حدود ۲۱ میلیون (یعنی ۷۶ درصد) در شهرها قرار دارند و مابقی در روستاها واقع شده‌اند.

جدول ۲- تعداد موجودی املاک مسکونی به تفکیک در حال استفاده، خالی و شبه خالی (اقامتگاه دوم)

تعداد کل موجودی املاک	۲۷۵۲۸۲۸۲
تعداد املاک در حال استفاده	۲۲۸۳۰۰۰۳
تعداد املاک خالی	۲۵۸۷۶۰۷
املاک شبه خالی (اقامتگاه دوم)	۲۱۱۰۶۷۲

داده‌های آماری مربوط به معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی در سراسر کشور

اطلاعات مربوط به معاملات واحدهای مسکونی آپارتمانی در سراسر کشور از فروردین سال ۱۳۸۹ تا انتهای آذر سال ۱۳۹۸، از وبگاه وزارت راه و شهرسازی به دست آمده است.^۳ با استفاده از این اطلاعات، قیمت هر متر مربع، متراژ واحدهای مسکونی، تاریخ انجام معامله و شهری که معامله در آن انجام شده است استخراج شده است تا به وسیله آن ارزش املاک مسکونی هر استان تخمین زده شود. در مجموع این ۱۰ سال، ۴,۰۲۱,۴۵۱ در این سامانه ثبت شده است. پس از حذف معاملاتی که احتمالاً غلط ثبت شده و یا مشکلی در آنها وجود داشته است^۴، تعداد ۳,۰۸۲,۵۴۵ معامله باقی می‌ماند که البته حدود نیمی از آنها مربوط به استان تهران است. توزیع استانی این معاملات در جدول ۳ قابل مشاهده است.

جدول ۳- توزیع استانی معاملات صحیح و یکتای ثبت شده در سامانه معاملات املاک و مستغلات از سال ۱۳۸۹ تا آذر ۱۳۹۸

استان	تعداد معامله
کل	3,082,417
آذربایجان شرقی	135,073
آذربایجان غربی	25,622
اردبیل	40,877
اصفهان	92,523
البرز	388,800

^۳ <https://www.mrud.ir/%D9%85%D8%B3%DA%A9%D9%86/%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF-%D9%85%D8%B3%D9%83%D9%86-%D9%88-%D8%A8%D8%B1%D9%86%D8%A7%D9%85%D9%87-%D8%B1%D9%8A%D8%B2%D9%8A/%D8%A2%D9%85%D8%A7%D8%B1-%D9%88-%D8%A7%D8%B7%D9%84%D8%A7%D8%B9%D8%A7%D8%AA#196661381----->

^۴ معاملاتی که حذف شدند عبارتند از:

(۱) قیمت کل ملک بالاتر از ۵۰ میلیارد تومان؛ (۲) قیمت هر متر مربع از ملک کمتر از هزار تومان و یا بیشتر از ۱۰۰ میلیون تومان؛ (۳) سن بنای بیش از ۹۰ سال؛ (۴) مساحت کمتر از ۲ متر مربع و یا بیشتر از ۲۰ هزار متر مربع؛ (۵) معامله شدن بخشی از خانه به جای کل خانه؛ (۶) عدم وجود کد پستی در خانه معامله شده و یا عدم تطابق کد پستی با شهر و استان معامله شده؛ (۷) املاک با کاربری غیر مسکونی؛ (۸) معاملات مکرر کد پستی‌ای که بیش از یک بار معامله شده باشد (صرفاً اولین معامله نگه داشته شده است)

6,322	ایلام
19,195	بوشهر
308,922	تهران (جز شهر تهران)
1,112,537	شهر تهران
6,151	چهارمحال و بختیاری
4,698	خراسان جنوبی
24,988	خراسان رضوی
9,819	خراسان شمالی
121,943	خوزستان
18,129	زنجان
29,346	سمنان
5,728	سیستان و بلوچستان
138,149	فارس
63,970	قزوین
30,813	قم
19,604	کردستان
12,180	کرمان
22,732	کرمانشاه
2,275	کهگیلویه و بویراحمد
47,312	گلستان
148,111	گیلان
11,247	لرستان
121,210	مازندران
41,025	مرکزی
13,176	هرمزگان
55,859	همدان
4,081	یزد

روش تخمین ارزش املاک مسکونی در ایران

در ادامه به منظور تخمین ارزش املاک مسکونی در سال ۱۳۹۸، لازم است قیمت معاملاتی که در سال غیر از سال ۱۳۹۸ انجام شده است را به قیمت آن‌ها در این سال تبدیل کنیم. بدین منظور در هر استان، میانگین قیمت املاک در سال ۱۳۹۸ را یک در نظر گرفته و نسبت آن به میانگین قیمت املاک در همان استان در هر یک از سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۷ را به دست می‌آوریم و معاملات

واقع شده در هر سال را با آن ضریب تعدیل کرده و قیمت سال ۱۳۹۸ آن ملک را تخمین می‌زنیم.^۵ بدین ترتیب قیمت‌های تعدیل شده حدود ۳ میلیون واحد مسکونی در سراسر کشور تخمین زده می‌شود. در این مرحله با توجه به نسبت واحدهای آپارتمانی یا غیر آپارتمانی به معاملات انجام شده در هر استان، معاملات مربوط به هر استان را تکرار می‌کنیم. ستون اول و دوم در جدول ۴ این نسبت‌ها را برای استان‌های کشور نشان می‌دهد. به طور مثال موجودی آپارتمانی در استان آذربایجان شرقی، ۲,۸۶ برابر تعداد معاملات یکتا و صحیح انجام شده در این استان در بازه ۱۳۸۹ تا آذر ۱۳۹۸ است و به همین دلیل هر معامله در این استان ۲ بار دیگر تکرار می‌شود (یعنی هر معامله ۳ بار وجود دارد) اما این نسبت در استان یزد ۱۲,۴۵ است و یعنی هر معامله ۱۲ بار دیگر می‌بایست تکرار شود و در واقع تعداد زیادی از واحدهای مسکونی یا معامله نشده‌اند و یا معامله شان ثبت نشده است و به همین دلیل به منظور تخمین توزیع ارزش املاک مسکونی در کل کشور لازم است این نسبت‌ها لحاظ شود و تعداد معاملات هر استان طبق این نسبت‌ها تعدیل شود. بدین ترتیب بدین وسیله توزیع ارزش املاک مسکونی آپارتمانی در کل کشور قابل محاسبه خواهد بود. در خصوص واحدهای غیر آپارتمانی (ویلا و زمین)، با توجه به اینکه تعداد بسیار کمی از معاملات ثبت شده در سامانه معاملات املاک و مستغلات، ویلا و زمین هستند و نسبت متراژ واحد مسکونی به زمین در این معاملات مشخص نیست، با استفاده از اطلاعات منتشر شده توسط مرکز آمار در بهار و تابستان سال ۱۳۹۸، متوسط هر متر مربع واحد مسکونی آپارتمانی و غیر آپارتمانی و همچنین متوسط متراژ آن‌ها استخراج شده و در نتیجه نسبت متوسط ارزش واحد مسکونی غیر آپارتمانی (کلنگی) به واحد مسکونی آپارتمانی به دست آمد. این نسبت به ازای هر استان در ستون ۳ از جدول ۴ قابل مشاهده است. بدین ترتیب ارزش هر معامله در هر استان در اعداد این ستون ضرب شده تا ارزش واحدهای مسکونی غیر آپارتمانی استان تخمین زده شود و سپس با اعداد ستون ۲، معاملات تکرار می‌شوند تا توزیع قیمت واحدهای غیر آپارتمانی در کل کشور نیز به دست بیاید.

جدول ۴- نسبت موجودی تعداد واحدهای آپارتمانی و غیر آپارتمانی هر استان به تعداد معاملات واقع شده در آن استان و نسبت قیمت زمین (واحد غیر آپارتمانی) به آپارتمان در هر استان

استان	(۱) نسبت موجودی آپارتمانی به میزان معامله در استان	(۲) نسبت موجودی غیر آپارتمانی به میزان معامله در استان	(۳) نسبت متوسط قیمت کل زمین به متوسط قیمت واحد آپارتمانی
آذربایجان شرقی	2.86	5.72	0.87
آذربایجان غربی	3.76	29.02	0.72
اردبیل	2.29	6.19	0.76
اصفهان	6.37	10.49	0.67
البرز	1.53	0.64	1.02
ایلام	3.92	19.53	0.82
بوشهر	3.65	12.07	0.66
تهران (جز شهر تهران)	2.77	1.61	3.42
تهران	2.26	0.32	
چهارمحال و بختیاری	8.19	32.30	0.51

^۵ در این مرحله می‌توان کار را دقیق‌تر هم کرد و به طور مثال تفاوت عمر بنا یا ... را نیز لحاظ کرد اما چون در اینجا هدف ما تخمین ارزش هر ملک به تنهایی در سال ۱۳۹۸ مطرح نیست و ارزش کل املاک هر استان را می‌خواهیم تخمین بزنیم، این کار خطای چندانی ایجاد نمی‌کند

1.09	37.57	8.06	خراسان جنوبی
0.60	47.12	27.47	خراسان رضوی
0.89	18.48	5.65	خراسان شمالی
0.93	6.82	2.44	خوزستان
0.62	12.00	4.75	زنجان
0.82	4.41	2.72	سمنان
0.52	79.85	11.10	سیستان و بلوچستان
0.88	7.40	2.38	فارس
1.09	3.20	2.77	قزوین
0.78	6.78	5.45	قم
0.50	16.49	6.56	کردستان
1.06	58.06	9.02	کرمان
0.65	17.36	6.38	کرمانشاه
0.63	61.92	13.79	کهگیلویه و بویراحمد
0.49	8.51	2.42	گلستان
0.82	3.65	1.92	گیلان
0.76	32.82	9.25	لرستان
0.62	6.13	2.58	مازندران
0.83	6.68	4.15	مرکزی
1.47	25.20	8.59	هرمزگان
0.49	6.05	2.83	همدان
0.73	69.13	12.45	یزد

نتایج مربوط به تخمین ارزش کل مسکن در ایران و به تفکیک استان‌ها

با استفاده از روش ذکر شده در قسمت قبل، ارزش کل املاک مسکونی در استان‌های کشور به تفکیک واحدهای آپارتمانی و غیر آپارتمانی قابل محاسبه است. در دو جدول زیر به ترتیب ارزش کل املاک مسکونی آپارتمانی و ارزش کل املاک مسکونی غیر آپارتمانی در هر استان تخمین زده شده است. همانطور که در جدول ۵ ملاحظه می‌شود، ارزش کل املاک مسکونی آپارتمانی در کشور حدود پنج هزار و پانصد و شصت هزار میلیارد تومان تخمین زده می‌شود که البته بیش از نیمی از این ارزش در تهران قرار دارد.

جدول ۵- ارزش کل املاک مسکونی آپارتمانی به تفکیک استان

ارزش کل املاک آپارتمانی به هزار میلیارد تومان	استان
۵،۵۶۰	کل کشور
۱۸۷	آذربایجان شرقی

۲۴	آذربایجان غربی
۲۲	اردبیل
۳۰۹	اصفهان
۳۰۰	البرز
۶	ایلام
۲۶	بوشهر
۳،۲۴۰	تهران
۱۴	خراسان جنوبی
۳۶۰	خراسان رضوی
۱۳	خراسان شمالی
۵۹	خوزستان
۳۷	زنجان
۲۴	سمنان
۱۹	سیستان و بلوچستان
۱۷۲	فارس
۵۳	قزوین
۸۰	قم
۲۸	کردستان
۳۶	کرمان
۵۵	کرمانشاه
۶	کهگیلویه و بویراحمد
۲۲	لرستان
۱۳۰	مازندران
۶۷	مرکزی
۴۲	هرمزگان
۶۱	همدان
۱۷	چهارمحال و بختیاری
۲۶	گلستان
۱۰۲	گیلان
۱۳	یزد

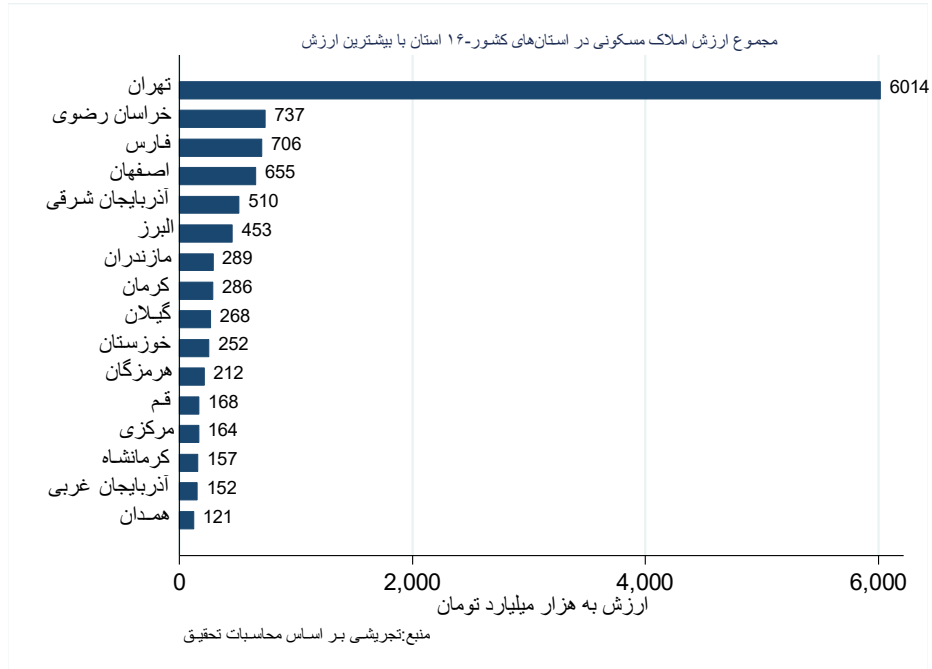
تخمین ارزش املاک مسکونی غیر آپارتمانی (شامل ویلا و زمین و ساختمان کلنگی) نیز در جدول ۶ قابل ملاحظه است. با توجه به اینکه تعداد املاک مسکونی غیر آپارتمانی بیشتر از (حدوداً ۱،۵ برابر) تعداد املاک مسکونی آپارتمانی در کشور است ارزش کل املاک غیر آپارتمانی در کشور نیز حدوداً ۱،۷ برابر ارزش کل املاک آپارتمانی در کشور است. البته نکته قابل ذکر در خصوص املاک غیر آپارتمانی این است که در خصوص استان تهران، تعداد واحدهای غیر آپارتمانی حدود ۸۰۰ هزار واحد است که نسبت به تعداد معاملات این استان (حدود ۱ میلیون و ۴۰۰ هزار)، لازم است یک تعدیل ۶۰ درصدی در ارزش املاک غیر آپارتمانی رخ دهد چرا که اهمیت این استان در محاسبه ارزش کل زیاد است. به همین دلیل پس از در نظر گرفتن این تعدیل، ارزش کل املاک غیر آپارتمانی در کشور حدود شش هزار و ششصد و سی هزار میلیارد تومان برآورد می شود.

جدول ۶- ارزش کل املاک مسکونی غیرآپارتمانی به تفکیک استان

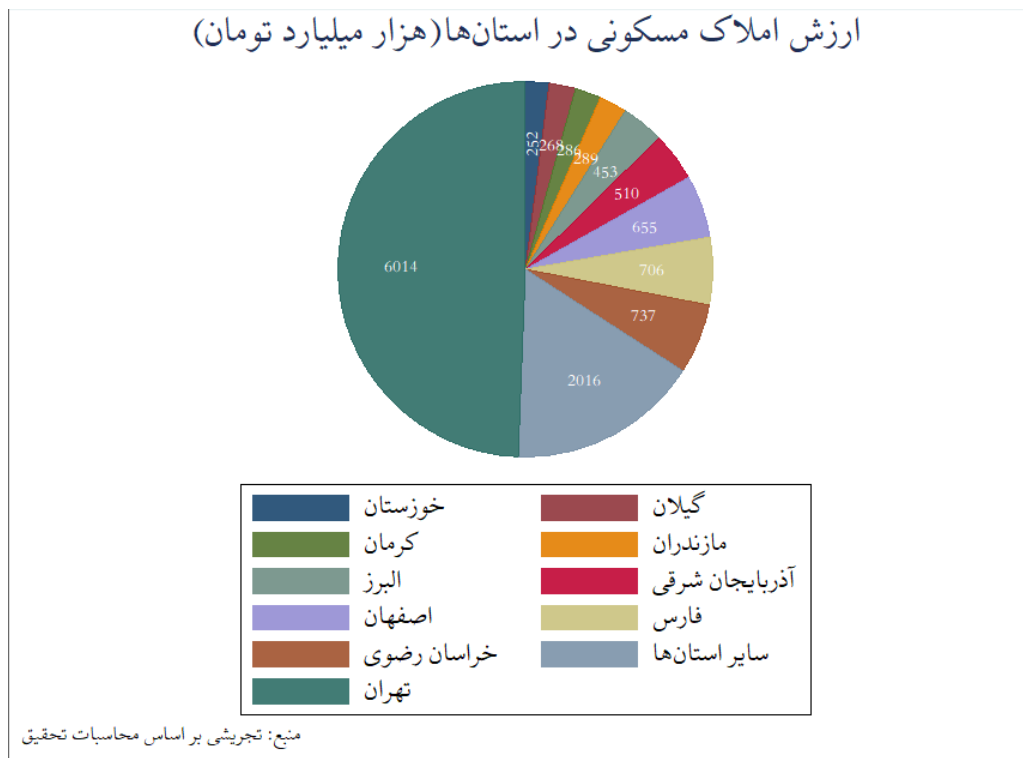
استان	ارزش کل املاک غیرآپارتمانی به هزار میلیارد تومان
کل کشور	۹۴۰۱ (۶۶۳۰*)
آذربایجان شرقی	۳۲۴
آذربایجان غربی	۱۲۸
اردبیل	۵۲
اصفهان	۳۴۶
البرز	۱۵۳
ایلام	۲۶
بوشهر	۵۳
تهران	۵۵۴۱ (۲۷۷۰*)
خراسان جنوبی	۷۴
خراسان رضوی	۳۷۷
خراسان شمالی	۳۵
خوزستان	۱۹۳
زنجان	۵۵
سمنان	۲۶
سیستان و بلوچستان	۷۳
فارس	۵۳۴
قزوین	۵۷
قم	۸۸
کردستان	۳۲
کرمان	۲۵۰
کرمانشاه	۱۰۲
کهگیلویه و بویراحمد	۱۶
لرستان	۶۳
مازندران	۱۶۰
مرکزی	۹۸
هرمزگان	۱۷۱
همدان	۶۰
چهارمحال و بختیاری	۳۵
گلستان	۵۹
گیلان	۱۶۷
یزد	۵۴

*: اعداد داخل پرانتز بعد از تعدیل تعداد املاک غیر آپارتمانی تهران به عدد درست هستند

ارزش املاک مسکونی در ۱۶ استانی که بیشترین ارزش را دارند و توزیع ارزش املاک بین استان‌های مختلف در دو شکل زیر قابل مشاهده است:

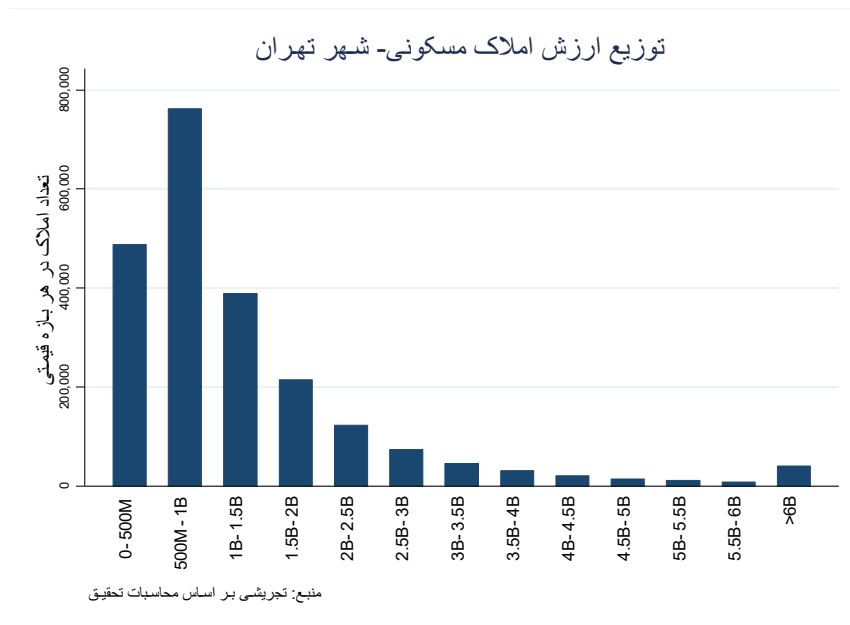


شکل ۱- ارزش املاک مسکونی در ۱۶ استان با بیشترین ارزش



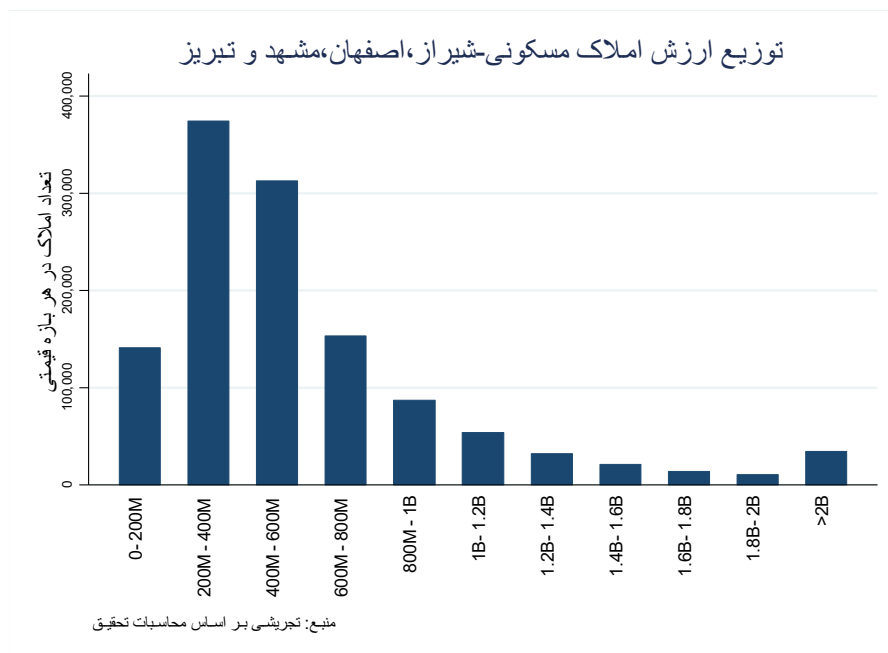
شکل ۲- توزیع ارزش املاک مسکونی در استان‌ها

همانطور که مشخص است، حدود ۵۰ درصد از ارزش املاک مسکونی در کل کشور در استان تهران قرار دارد که البته عمده آنها نیز در شهر تهران قرار دارند. توزیع مربوط به ارزش املاک مسکونی در شهر تهران در شکل زیر قابل مشاهده است:



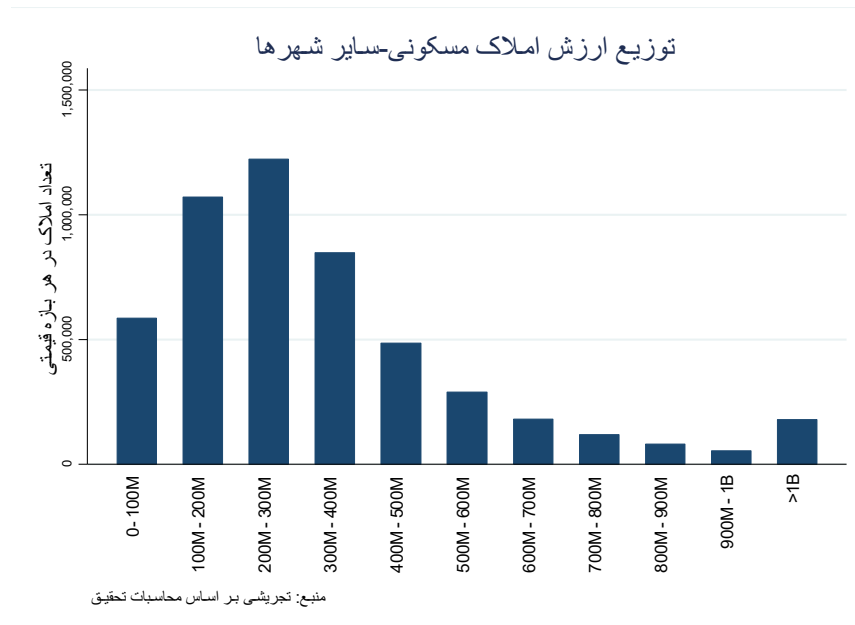
شکل ۳- توزیع ارزش املاک مسکونی در شهر تهران

برای شهرهای مشهد، شیراز، اصفهان و تبریز نیز این توزیع به صورت زیر به دست می آید:



شکل ۴-توزیع ارزش املاک مسکونی در ۴ کلان شهر جز تهران

در خصوص سایر شهرستان‌های کشور نیز توزیع زیر حاصل می‌شود:



شکل ۵- توزیع ارزش املاک مسکونی در سایر شهرستان‌های کشور

جمع‌بندی

بدین ترتیب با روش اشاره شده در قسمت‌های قبل، ارزش کل املاک مسکونی در کشور (به جز املاک مسکونی خالی یا شبه خالی)، حدود ۱۲،۱۹۰ هزار میلیارد تومان تخمین زده می‌شود که ۵،۵۶۰ هزار میلیارد تومان از آن املاک مسکونی آپارتمانی و ۶،۶۳۰ میلیارد تومان از آن املاک مسکونی غیر آپارتمانی (اعم از کلنگی، زمین و ویلا) را در بر می‌گیرد. نکته مهم در این خصوص این است که با توجه به اینکه سامانه معاملات، واحدهای مسکونی آپارتمانی را شامل می‌شود، دقت تخمین در خصوص ارزش املاک آپارتمانی بالاتر از املاک غیر آپارتمانی است. همچنین با افزودن ارزش املاک مسکونی خالی و شبه خالی که به دلیل نبود داده مربوط به توزیع آن‌ها قادر به افزودن آن‌ها به استان‌ها نبودیم، این عدد بالاتر خواهد رفت. با توجه به اینکه این دو دسته، حدود یک پنجم املاک در حال استفاده هستند، با افزودن آن‌ها به املاک در حال استفاده و با فرض توزیع یکسان آن‌ها در استان‌ها و همچنین توزیع یکسان قیمتی آن‌ها می‌توان ارزش کل املاک اعم از در حال استفاده یا خالی و شبه خالی را حدود ۱۴،۲۰۰ هزار میلیارد تومان (۱،۲ برابر ۱۲،۱۹۰) تخمین زد.