

همایش چشم انداز بازارها در افق ۱۴۰۲

پنجشنبه ۴ اسفند ۱۴۰۱

دانشکده‌ی اقتصاد دانشگاه تهران

متغیرهای مورد علاقه‌ی بنگاه

- تحولات در تولید و بخش صنعت

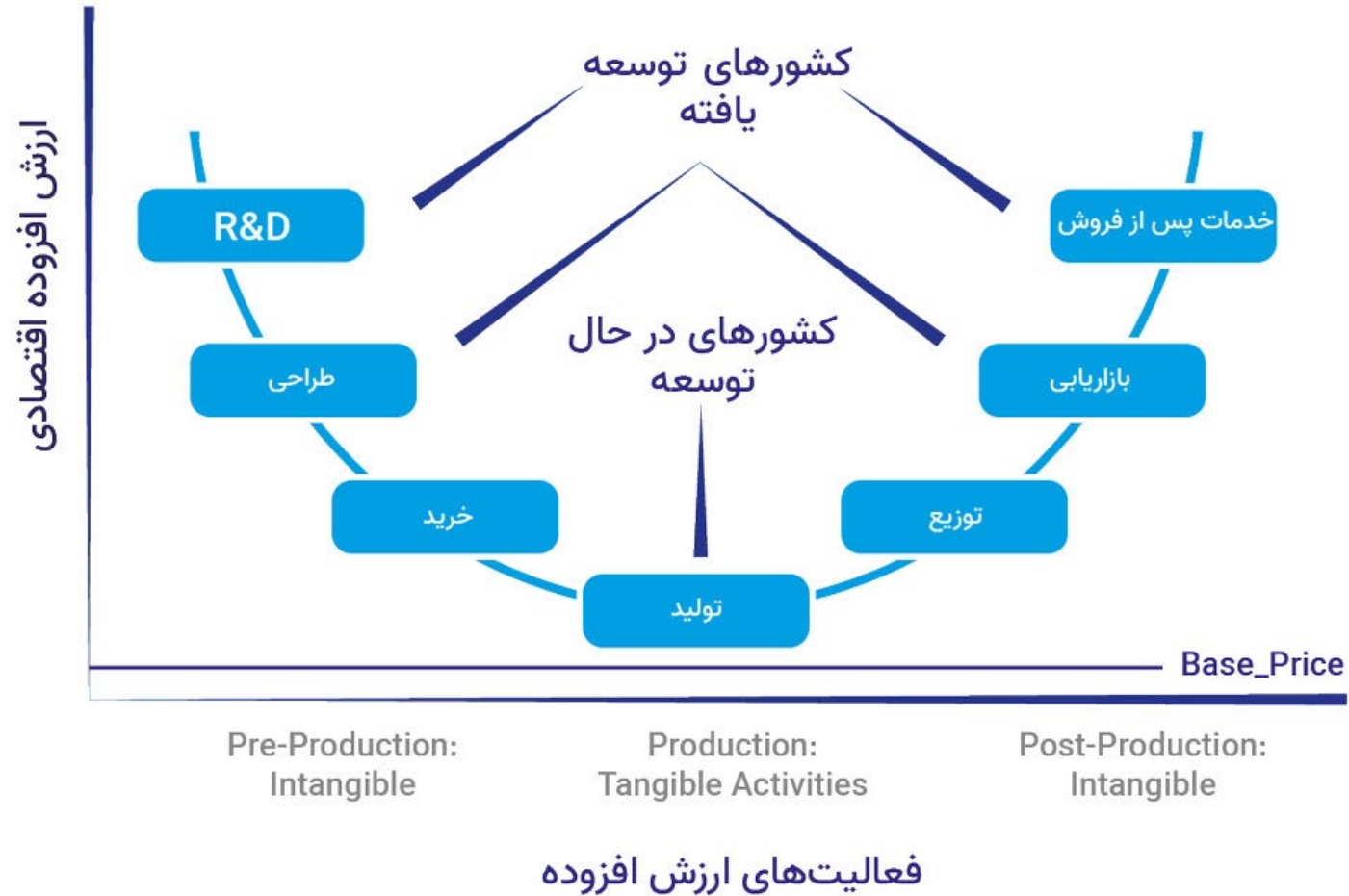
- تقاضا

- نقدینگی

- روابط خارجی

- بخش مسکن

روند بخش صنعت

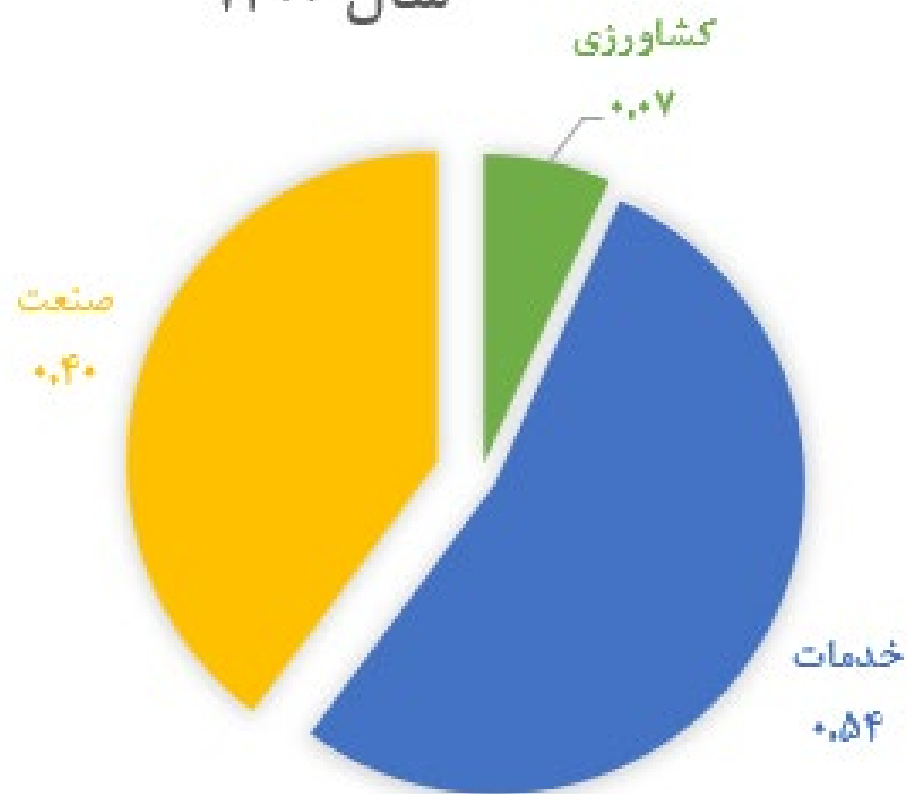


تغییرات سهم بخش‌های مختلف اقتصاد در ایران

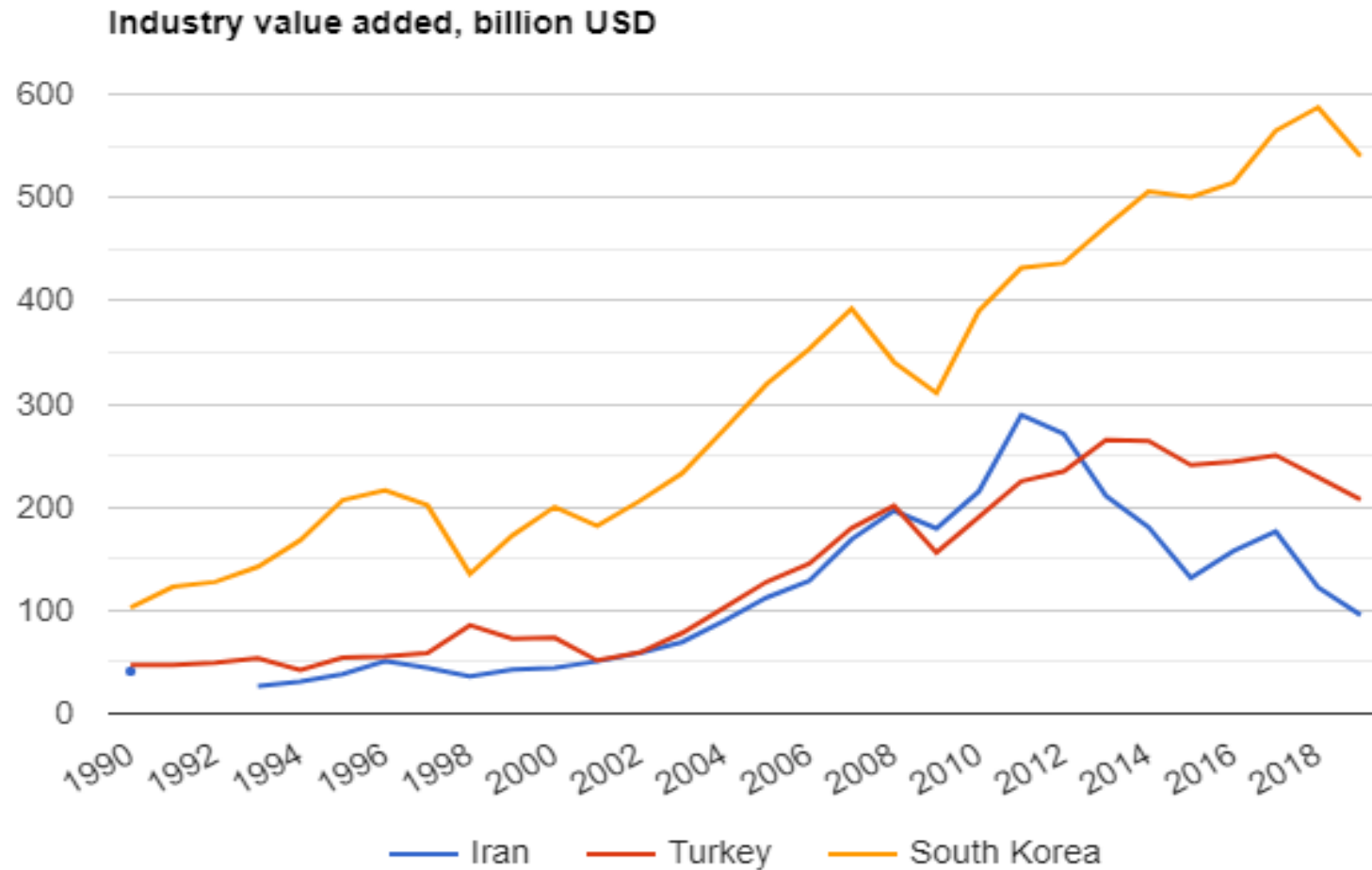
سال ۸۹



سال ۱۴۰۰



ارزش افزوده بخش صنعتی اقتصاد



شاخص‌های عمده اقتصادی (بخش واقعی)

(سه ماهه اول ۱۴۰۱)

شرح

رشد تولید ناخالص داخلی (سال پایه ۱۳۹۵)

٪۲.۳

با نفت

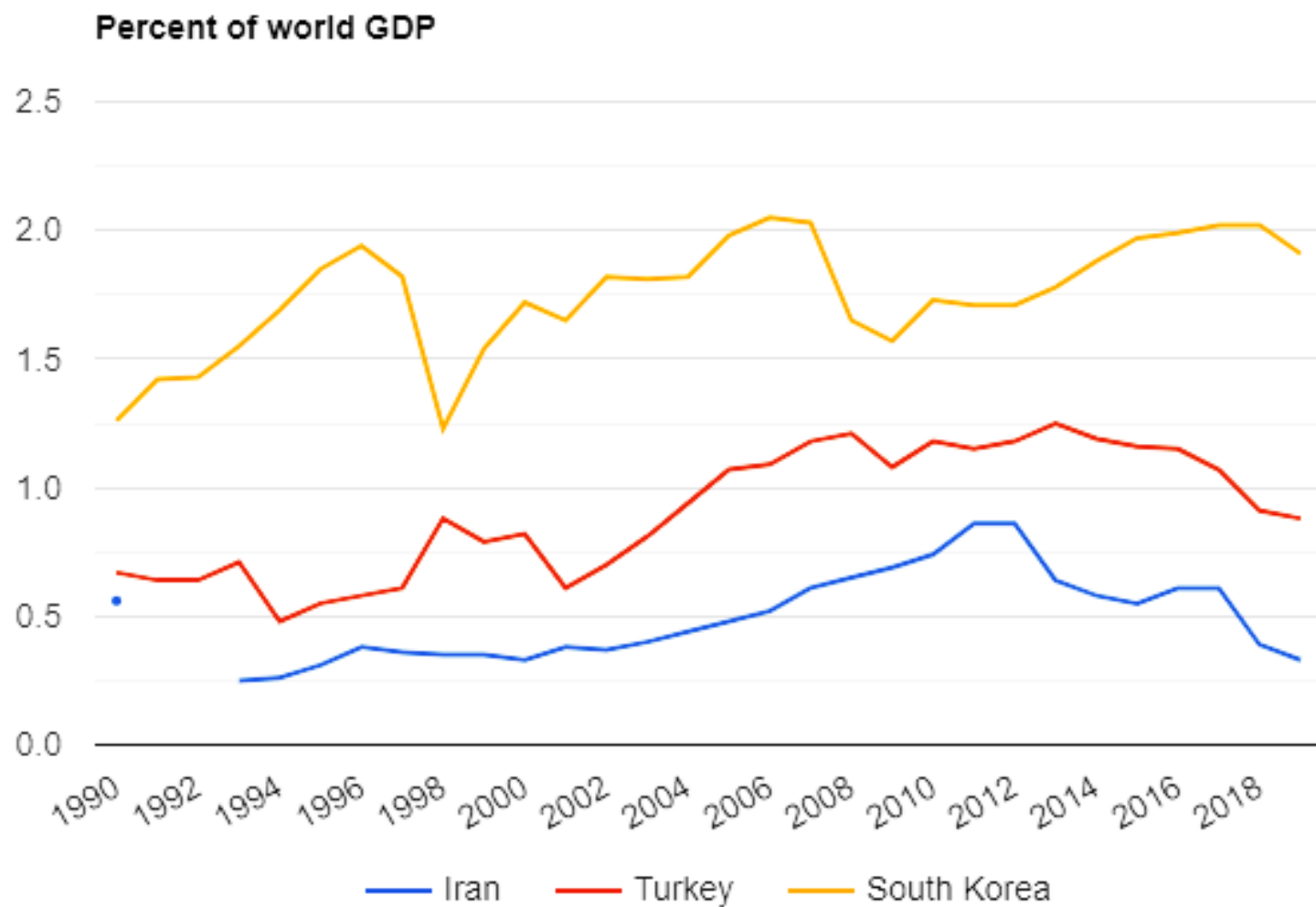
٪۲.۲

بدون نفت

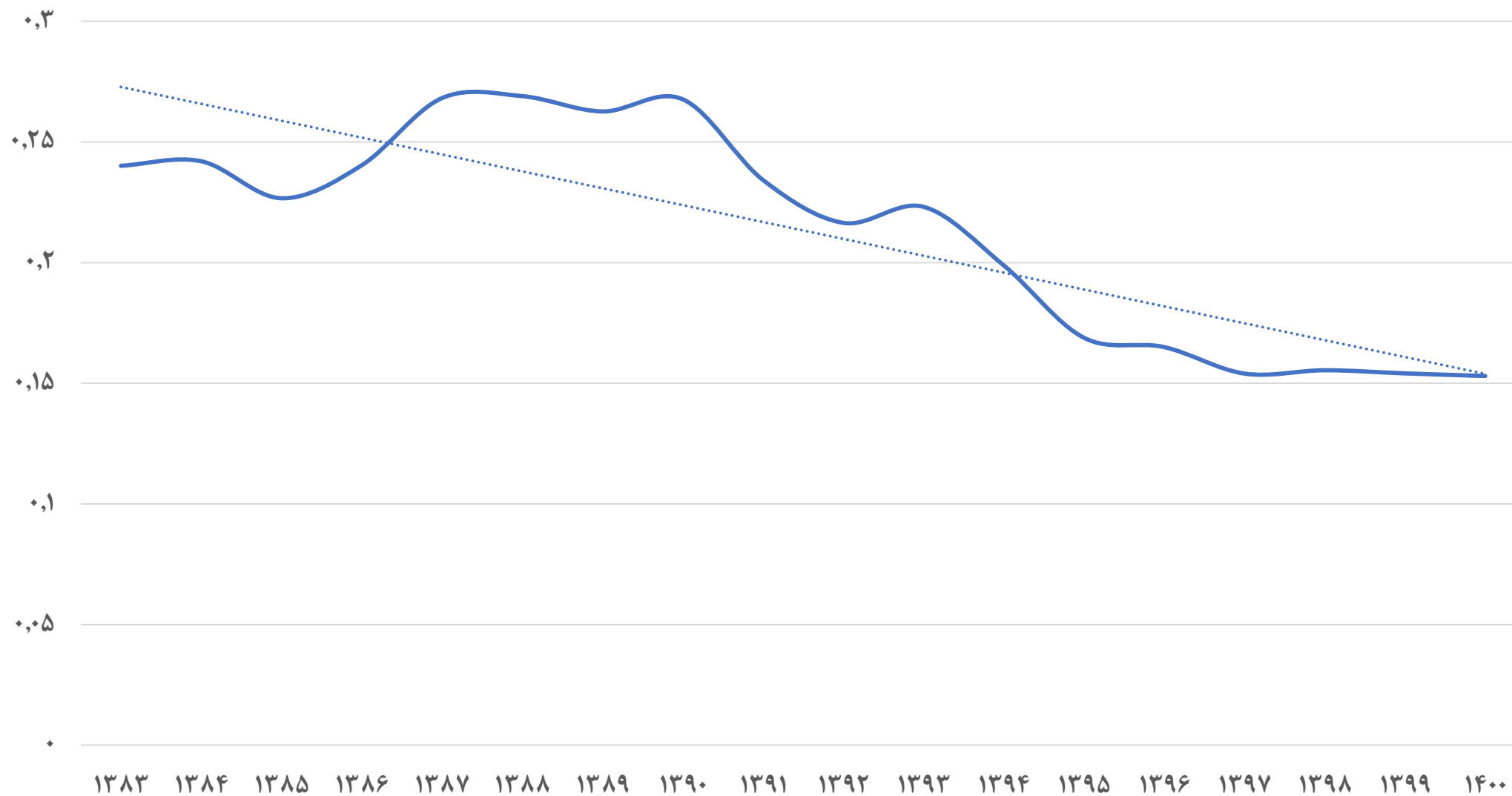
٪۰.۸

رشد جمعیت

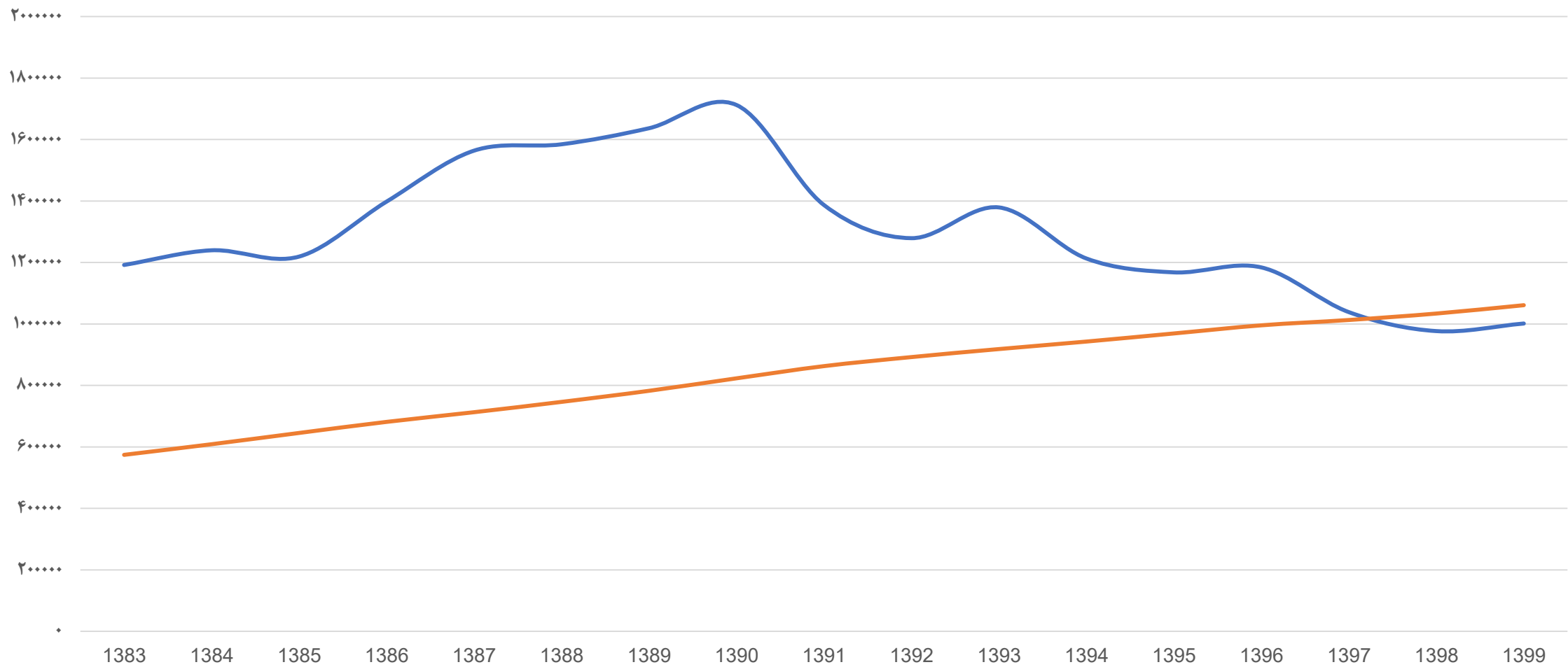
سهم از تولید ناخالص جهانی (قیمت‌های جاری)



نسبت سرمایه‌گذاری به تولید ناخالص داخلی



پیشی گرفتن استهلاک از تشکیل سرمایه ثابت (به قیمت ثابت ۱۳۹۰)

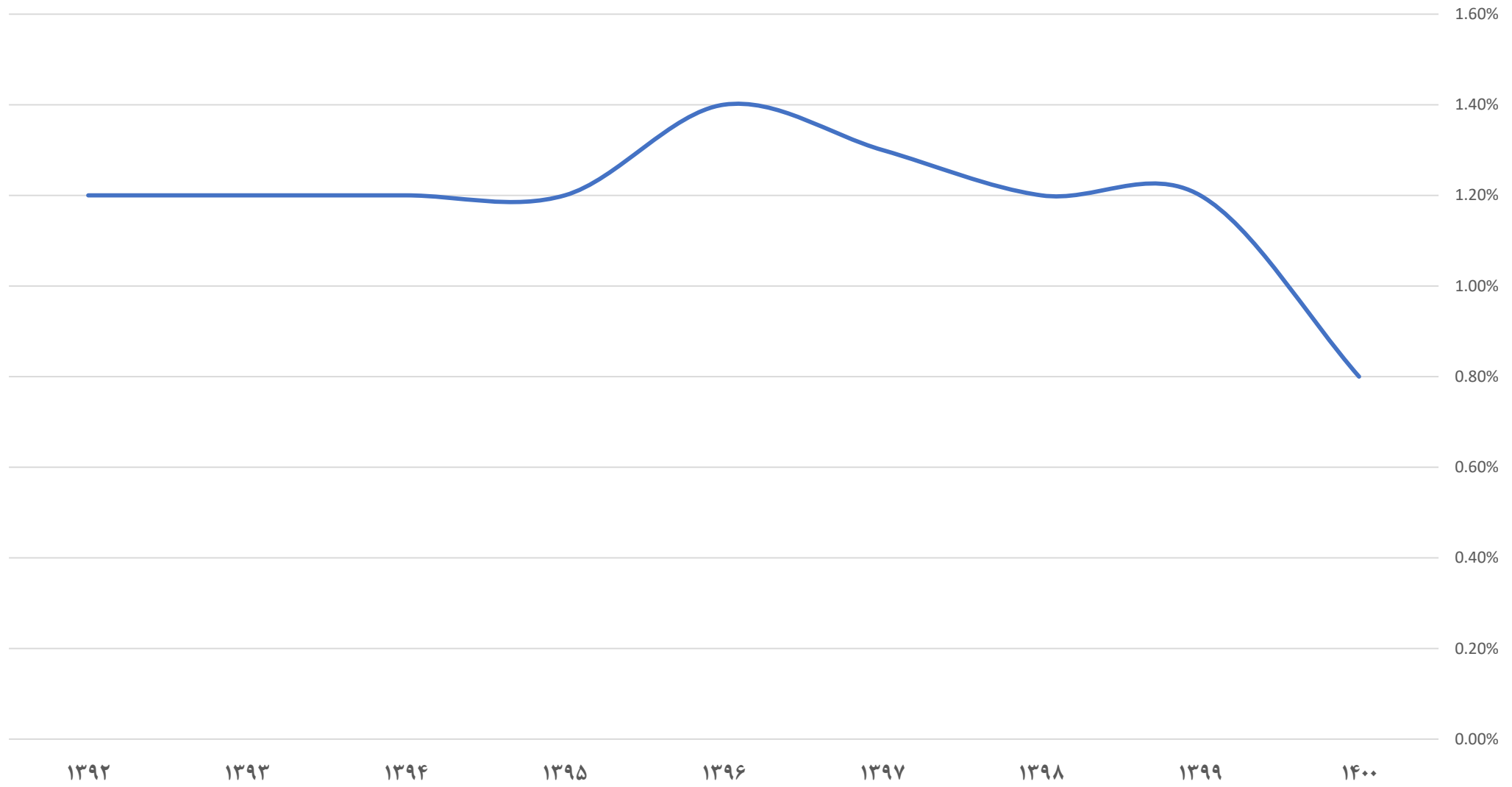


تقاضا برای کالاها و خدمات شما

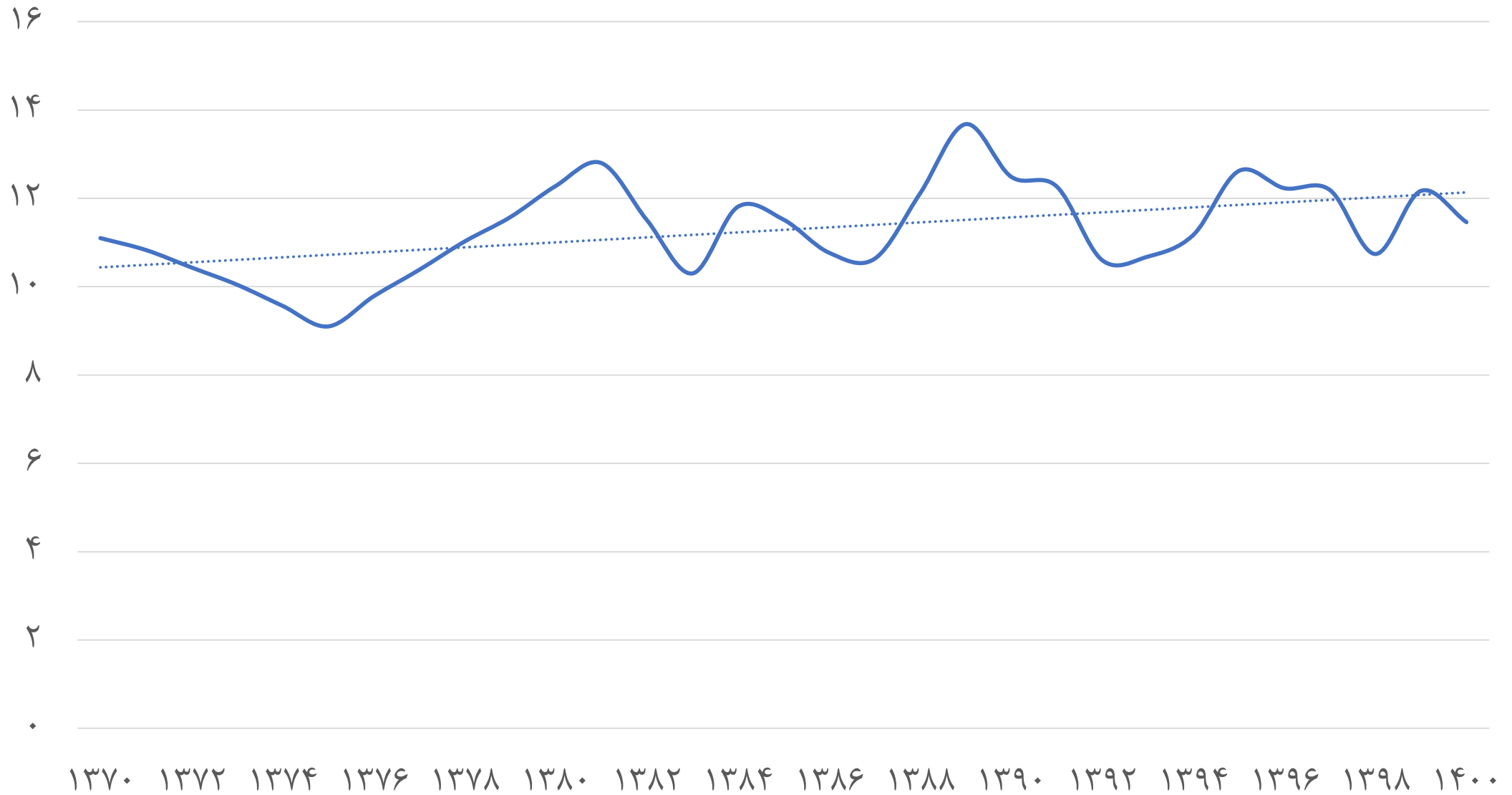
جمعیت و نیروی انسانی

جمعیت (سال ۱۴۰۱)	۸۴.۷ میلیون نفر
شهری	۶۴.۷ میلیون نفر
روستایی	۲۰ میلیون نفر
رشد جمعیت	۰.۸٪
تراکم جمعیت	۵۱.۴ نفر در هر کیلومتر مربع
جمعیت فعال (سه ماهه اول ۱۴۰۱)	۲۶ میلیون نفر
نرخ مشارکت اقتصادی جمعیت ۱۵ ساله و بیشتر	۴۱٪

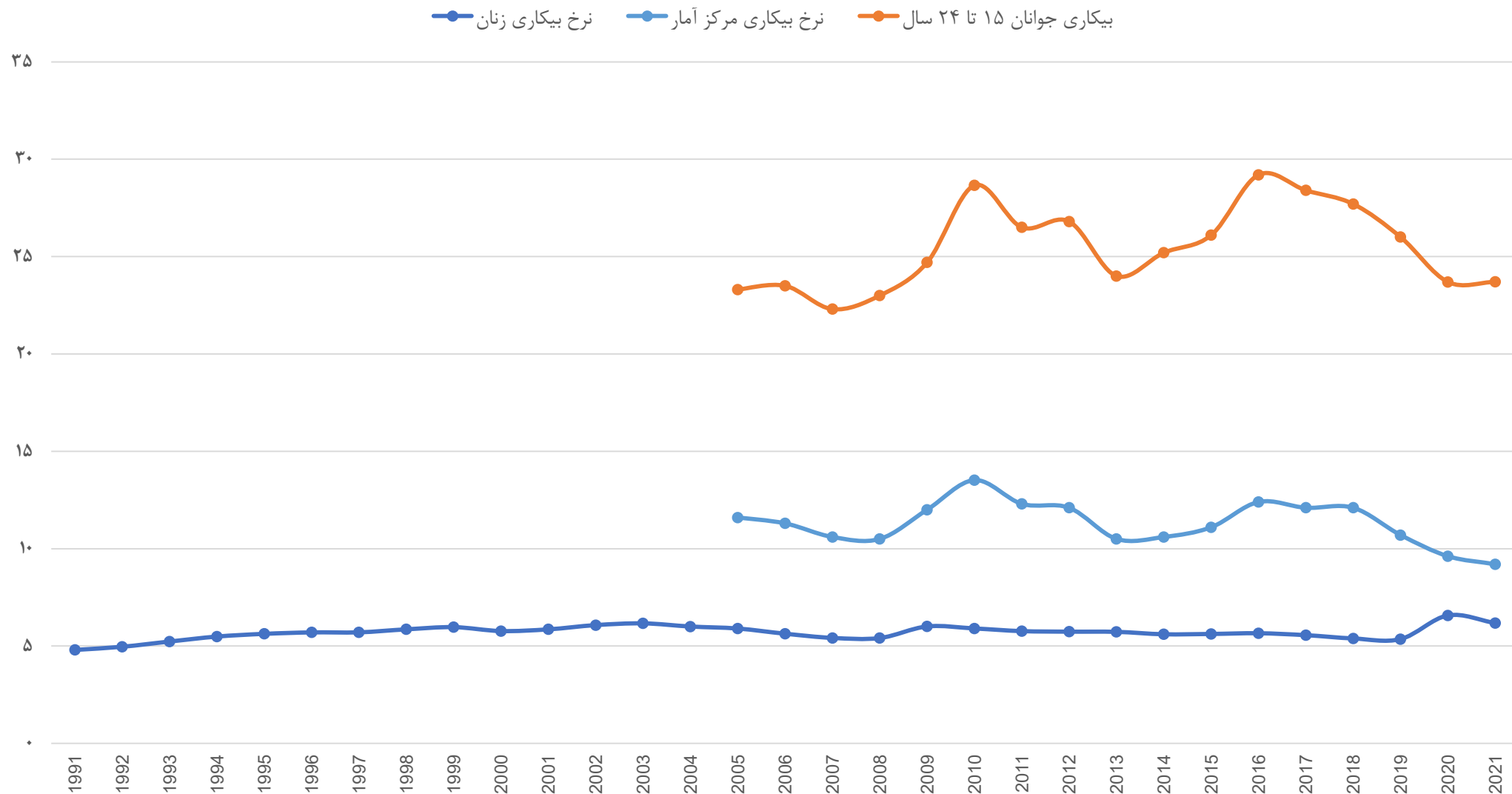
رشد جمعیت



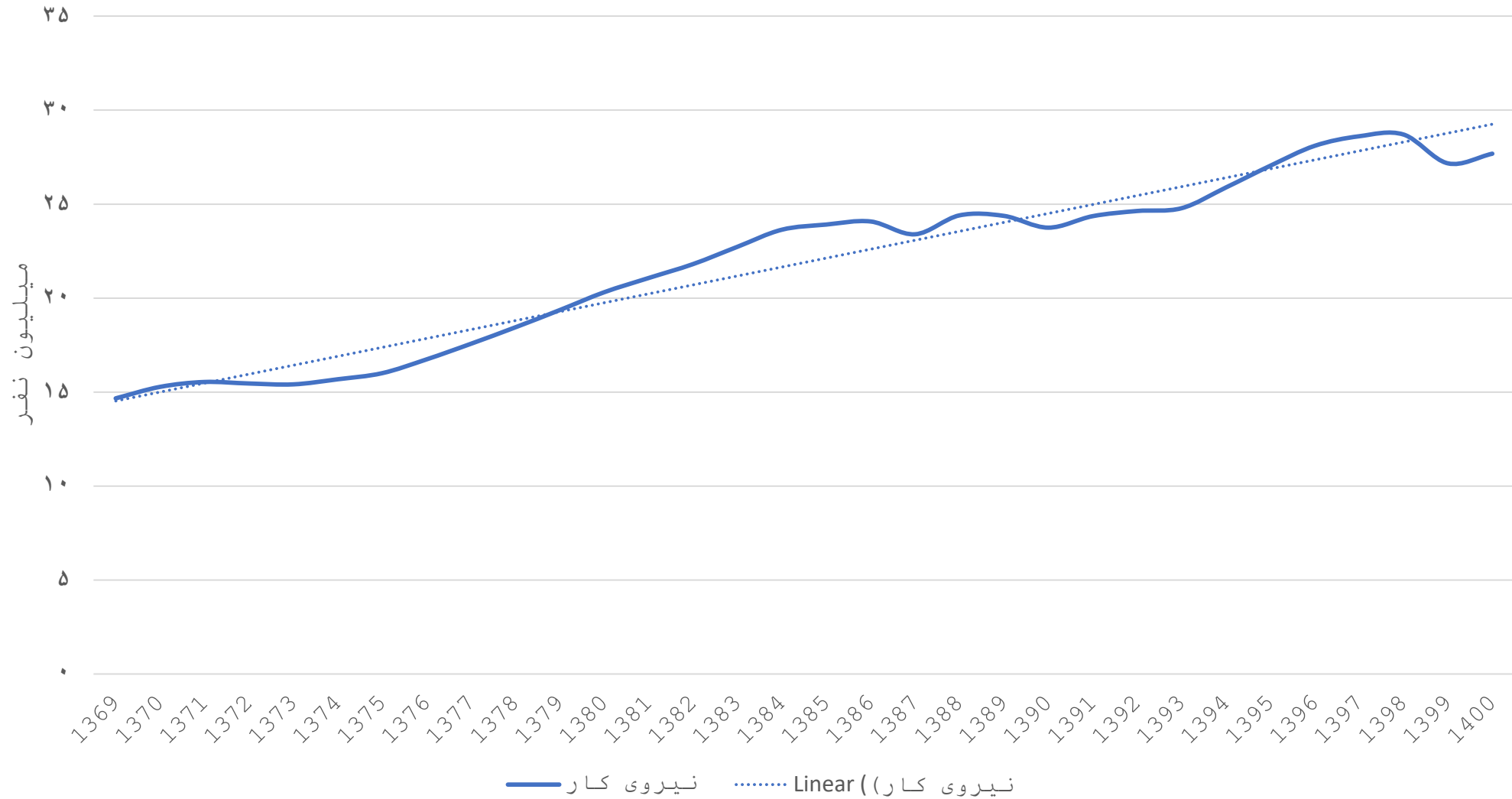
وضعیت بیکاری در ایران از سال ۱۳۷۰ تا سال ۱۴۰۰ (درصد)



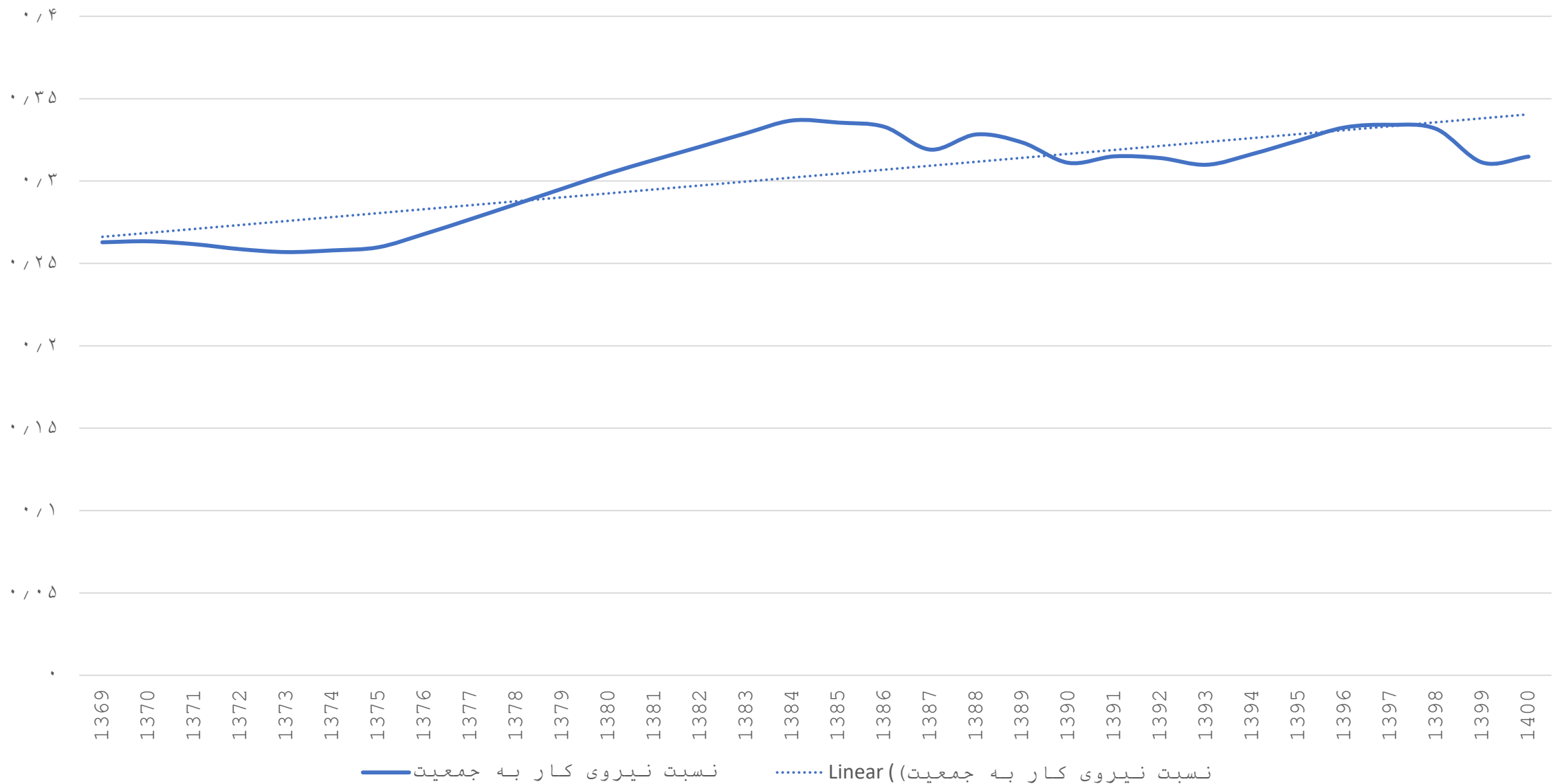
نرخ بیکاری در ایران (درصد)



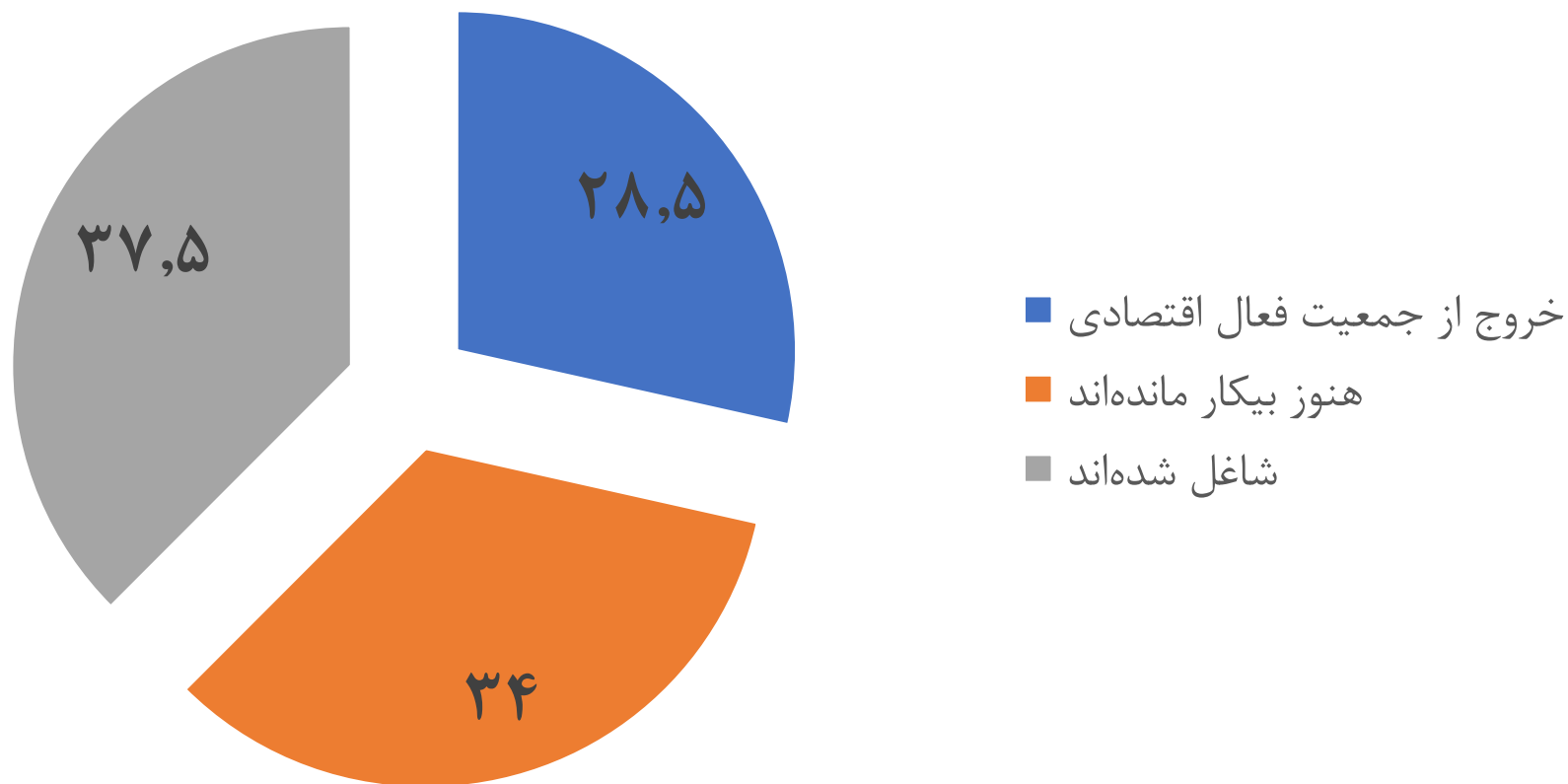
جمعیت نیروی کار در ایران



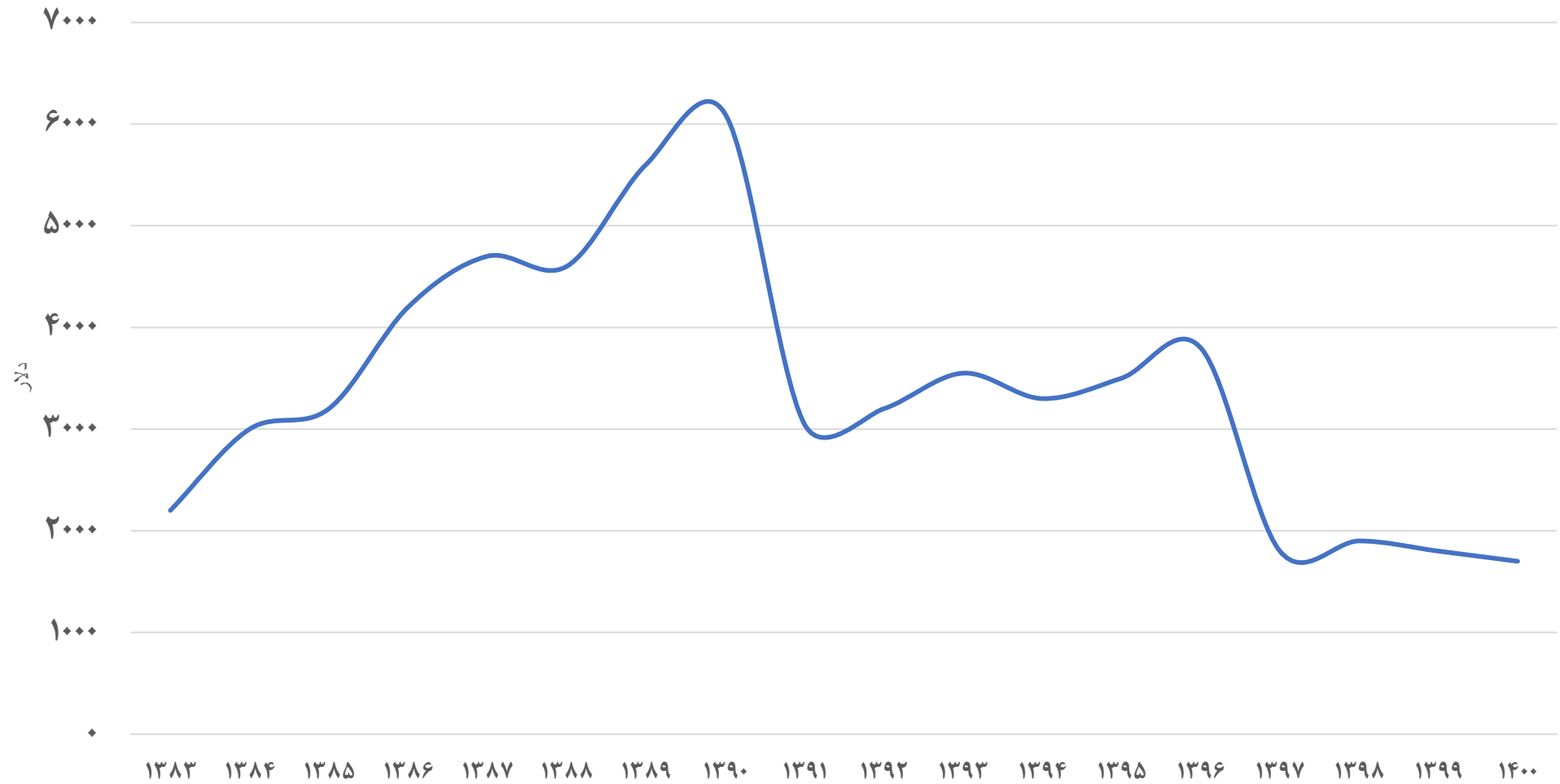
نسبت نیروی کار به جمعیت



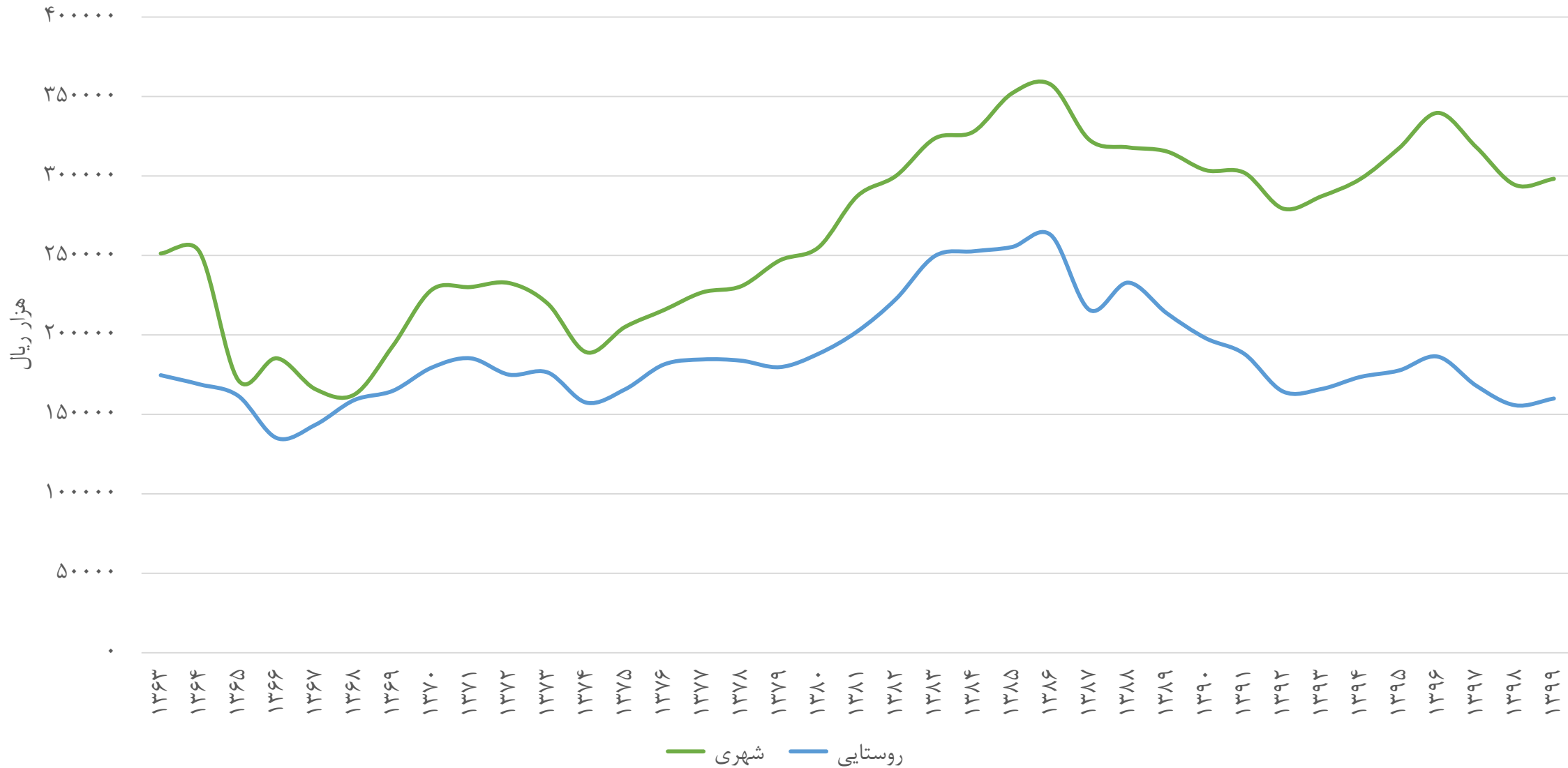
وضعیت بیکاران در تابستان ۱۴۰۱ نسبت به تابستان ۱۴۰۰ (درصد)



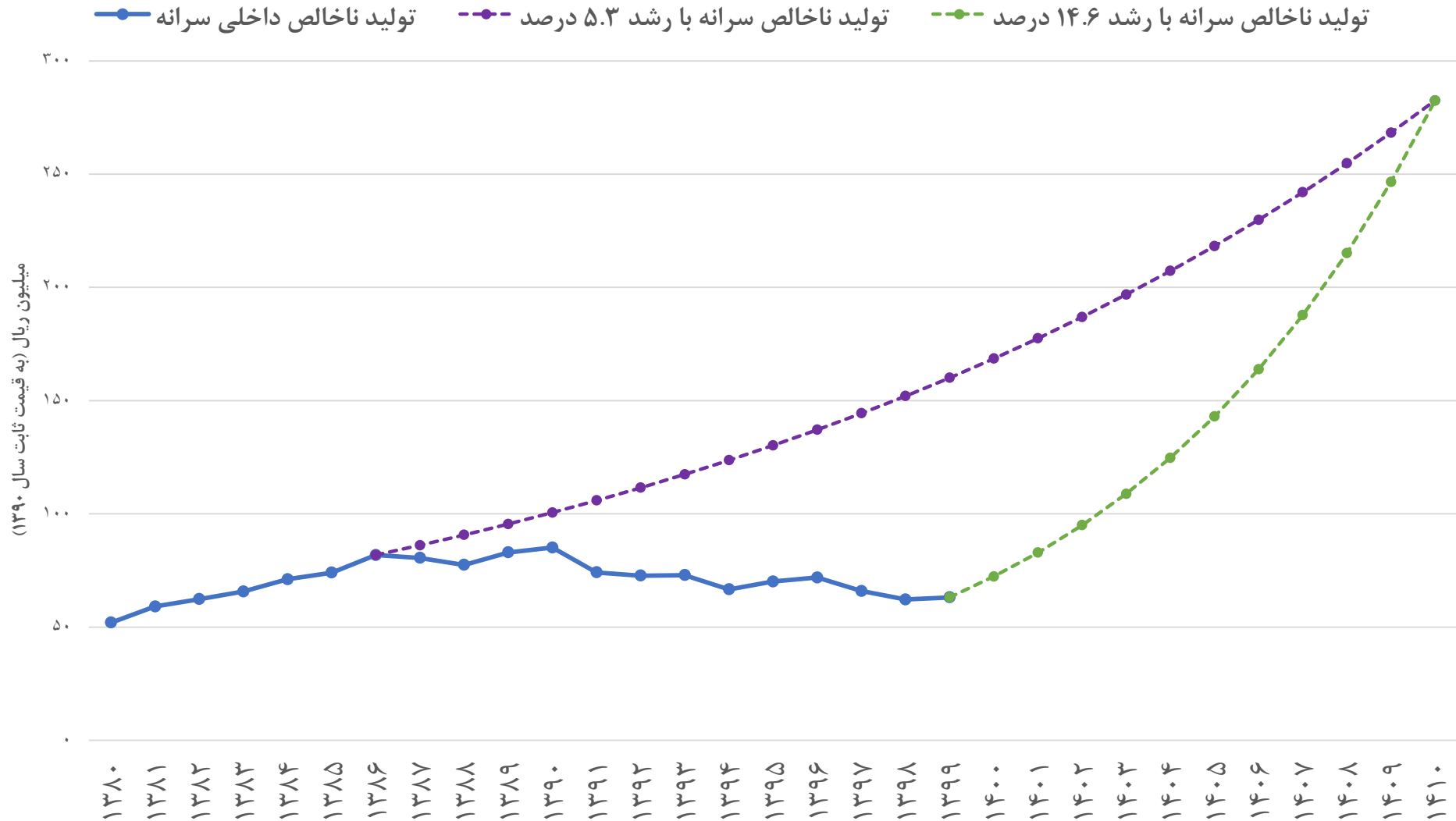
درآمد سرانه هر ایرانی (دلار)



درآمد حقیقی (به قیمت پایه سال ۱۳۹۵)



تولید ناخالص سرانه با فرض تداوم رشد در دوره ۷۸-۸۴

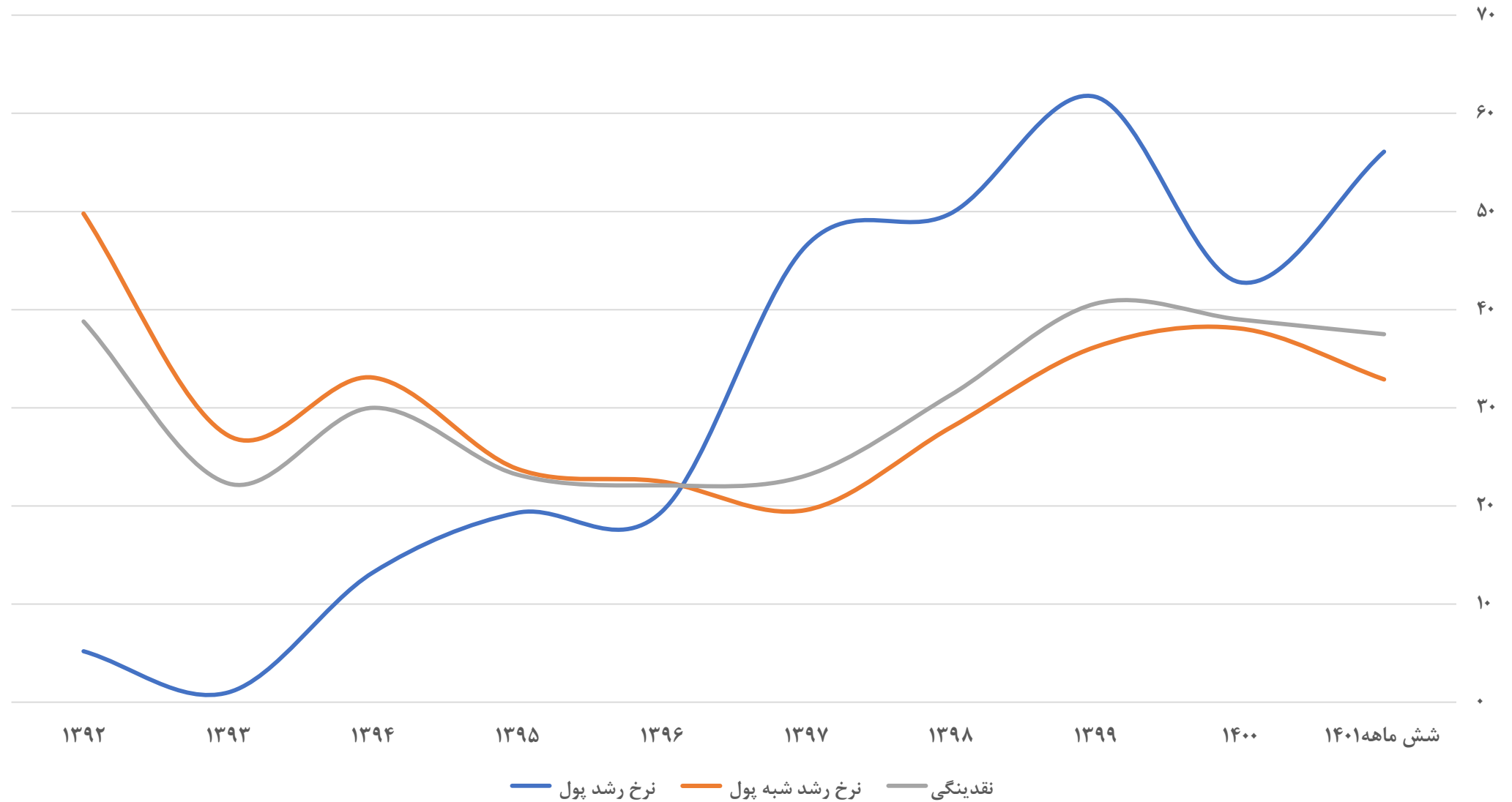


متغیرهای پولی

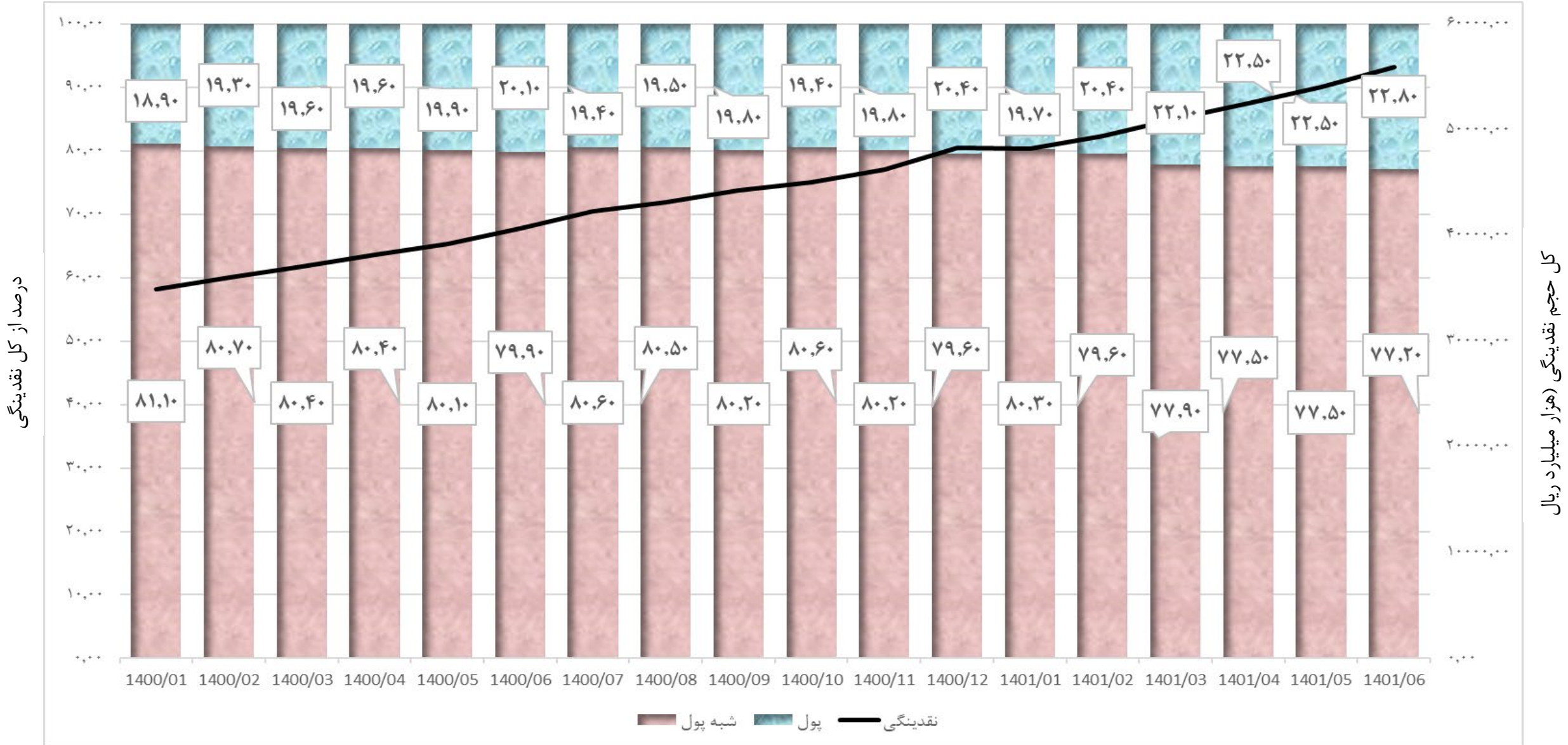
درصد تغییر متغیرهای پولی و اعتباری (نسبت به اسفند سال گذشته)

متغیر	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	شش ماهه ۱۴۰۱
نرخ رشد نقدینگی	۳۸.۸	۲۲.۳	۳۰	۲۳.۲	۲۲.۱	۲۳.۱	۳۱.۳	۴۰.۶	۳۹	۳۷.۵
نرخ رشد پایه پولی	۲۱.۴	۱۰.۷	۱۶.۹	۱۷.۳	۱۹	۲۴.۲	۳۲.۸	۳۰.۱	۳۱.۶	۳۳.۱
نرخ رشد پول	۵.۲	۱	۱۳.۲	۱۹.۳	۱۹.۴	۴۶.۵	۴۹.۸	۶۱.۷	۴۲.۸	۵۶.۱
نرخ رشد شبه پول	۴۹.۸	۲۷.۲	۳۳.۱	۲۳.۸	۲۲.۵	۱۹.۶	۲۸	۳۶.۲	۳۸.۱	۳۲.۹
نرخ رشد قیمت دلار	۴۰	۳۰.۲	۵.۱۸	۵.۶۲	۱۱.۰۱	۱۵۵	۲۴.۹	۷۷.۱	۱۳.۴	۷۳

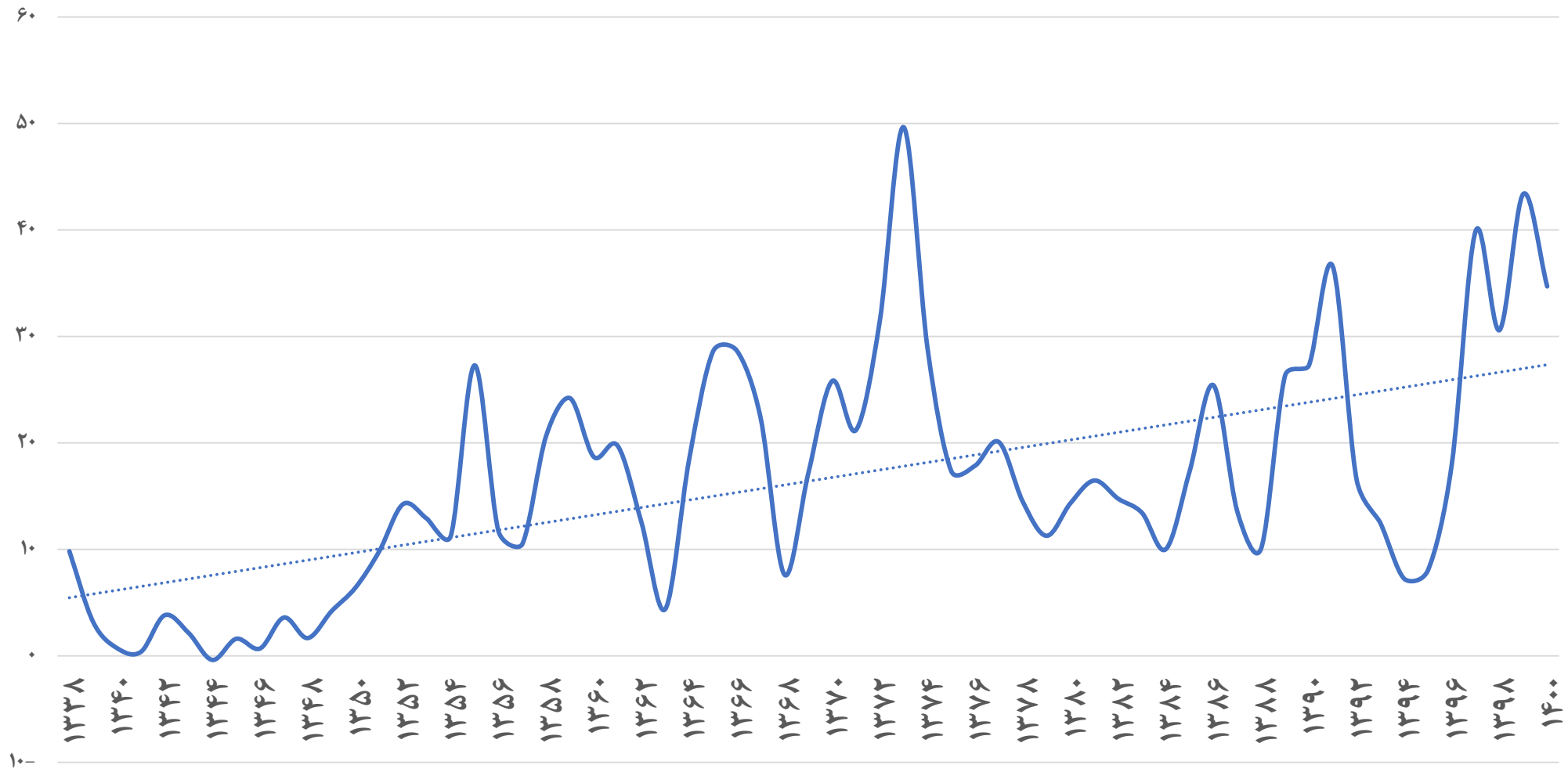
نرخ رشد متغیرهای پولی و اعتباری



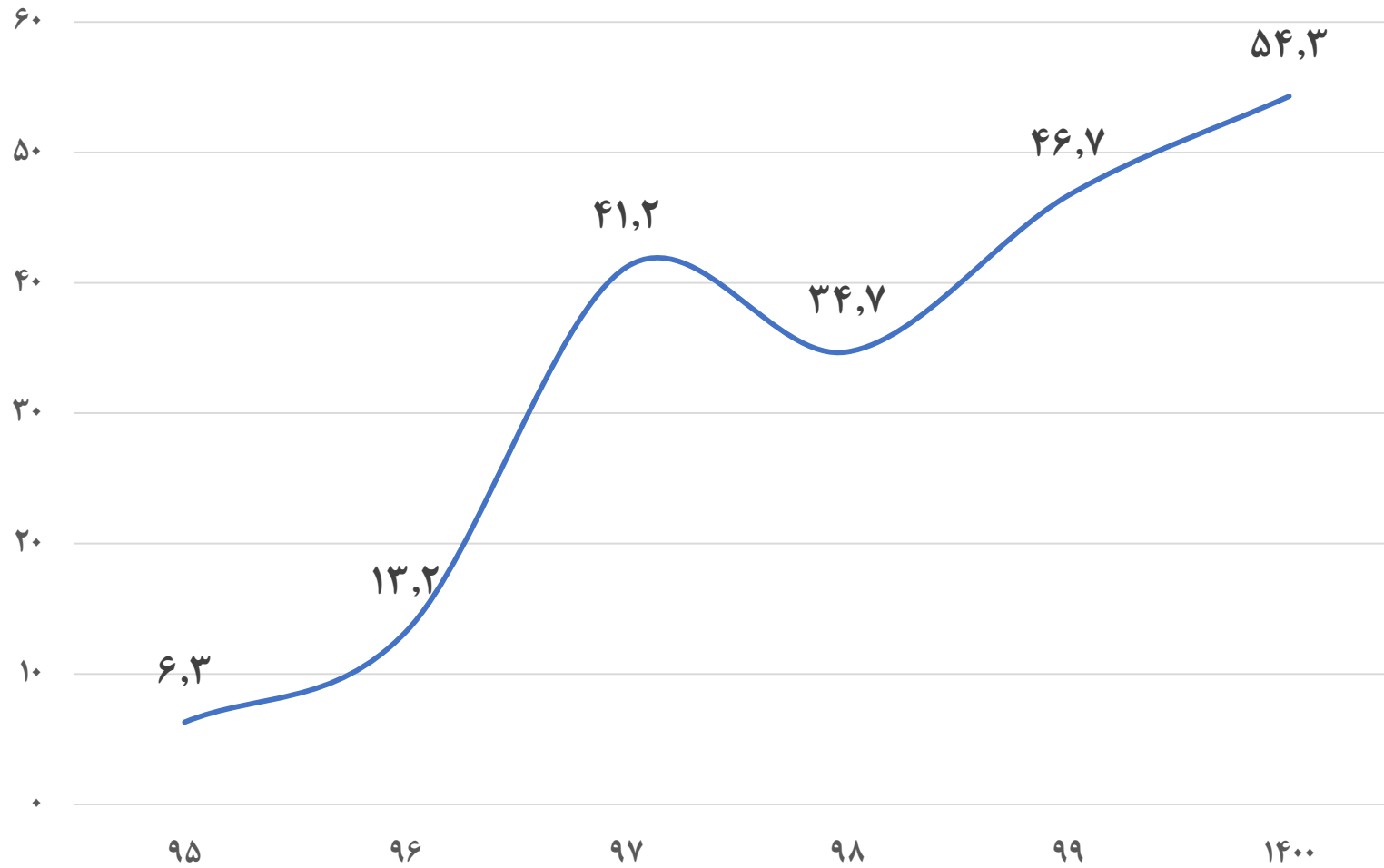
روند نقدینگی و سهم پول و شبه پول از نقدینگی از فروردین ۱۴۰۰ تا شهریور ۱۴۰۱



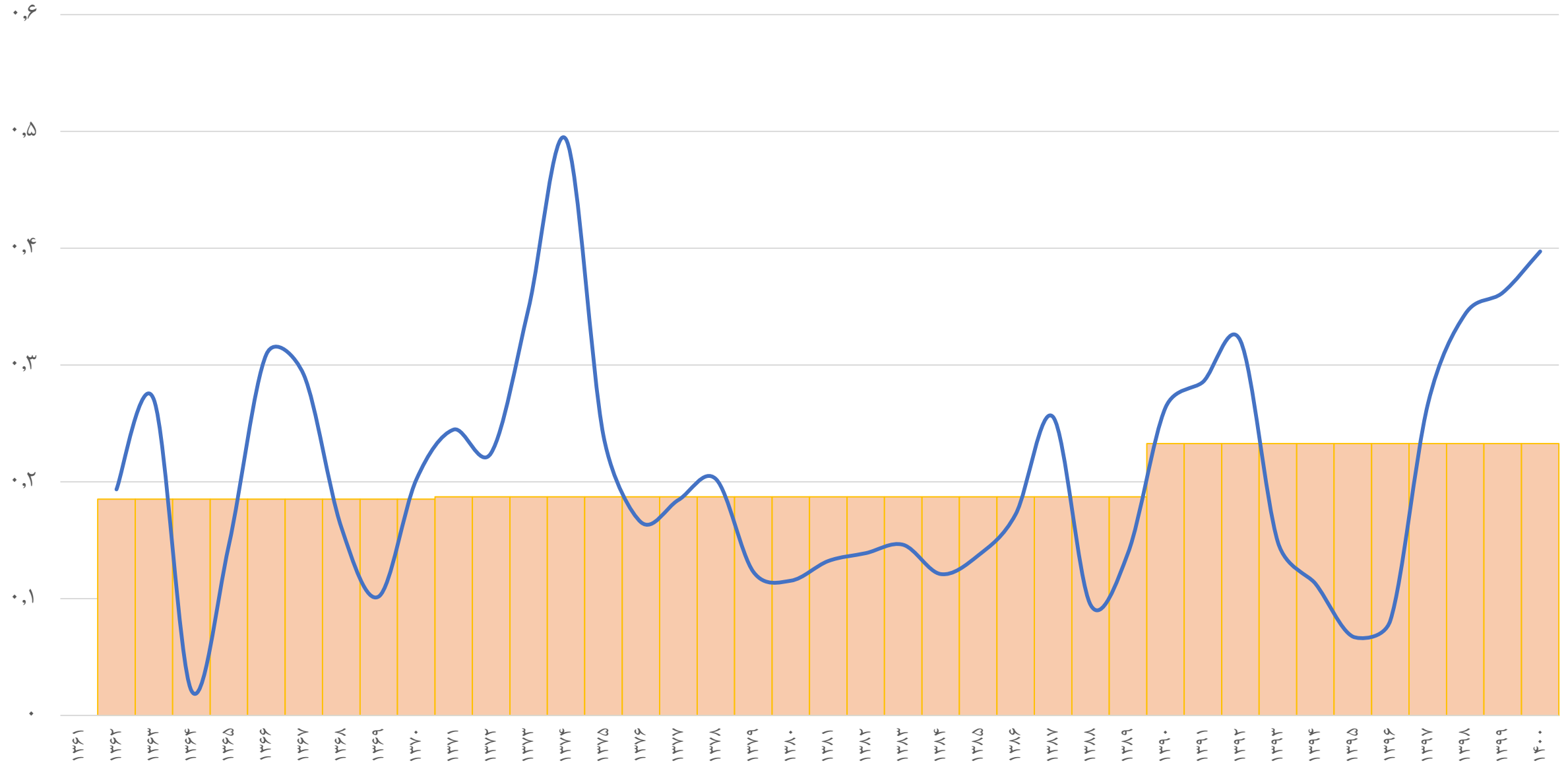
تورم مصرف‌کننده از سال ۱۳۳۸ تا سال ۱۴۰۰ (درصد)



تورم سالانه تولیدکننده

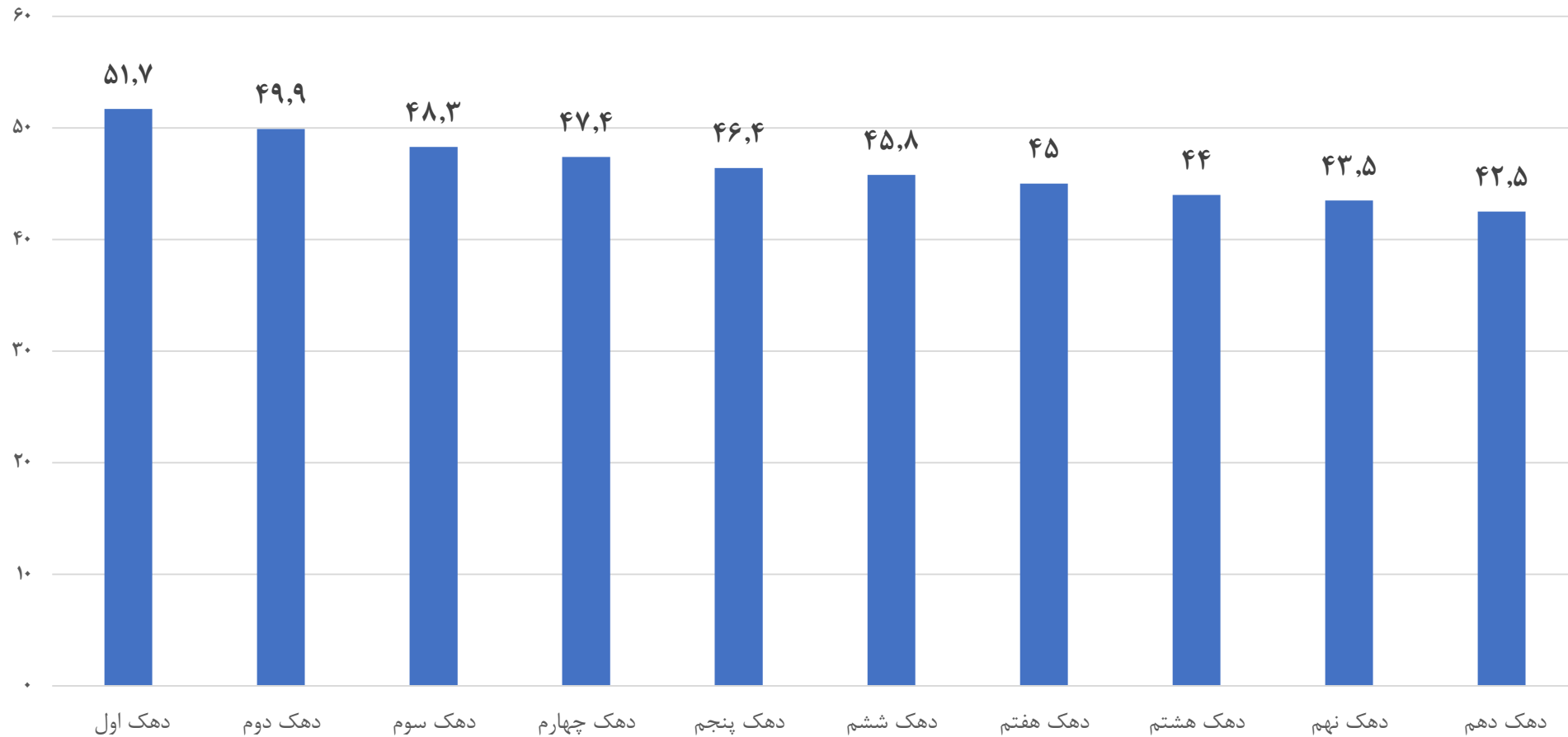


تغییر کانال تورم در طی ۴۰ سال اخیر



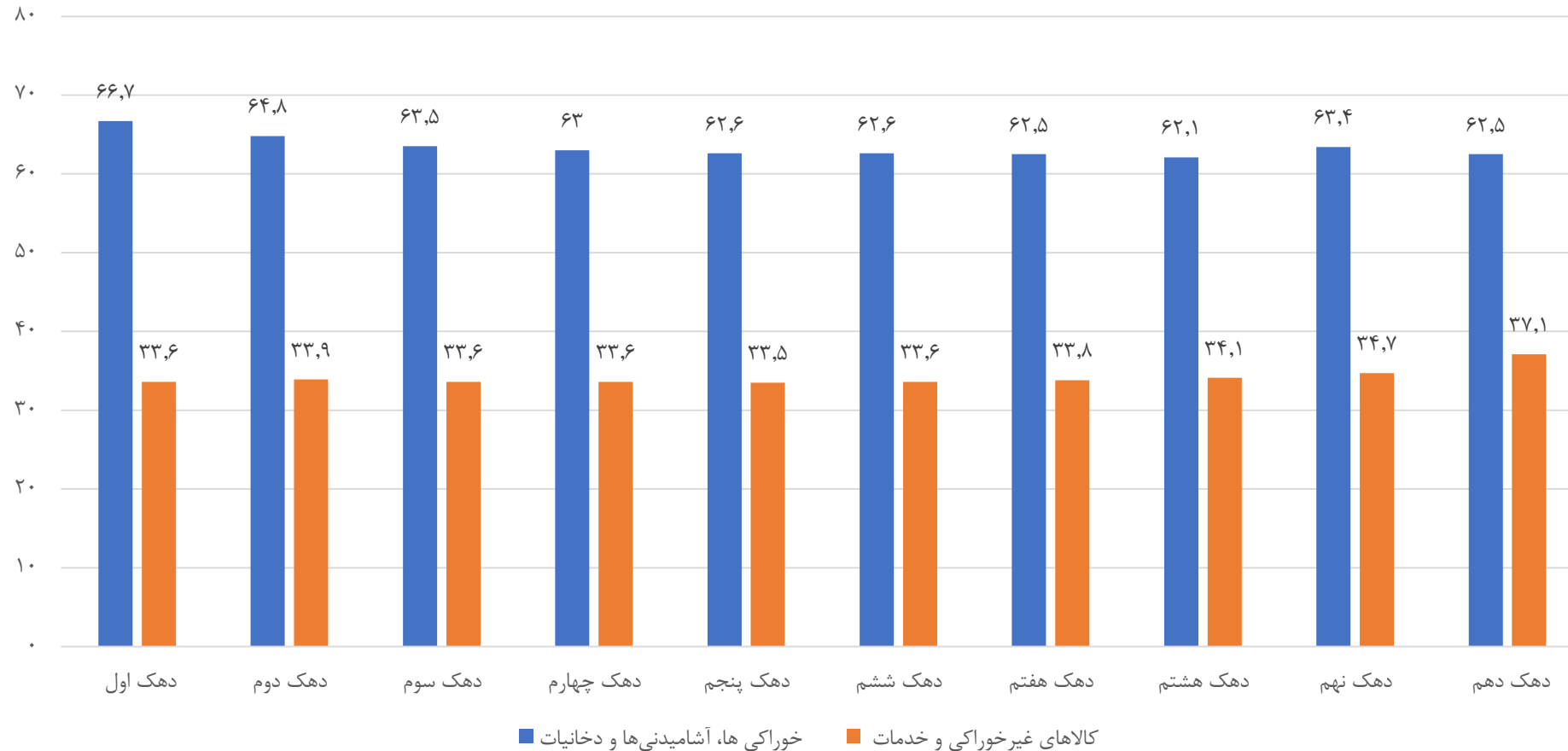
نرخ تورم کل کشور بر اساس دهک‌های هزینه‌ای آذر ۱۴۰۰

نرخ تورم کل (درصد)

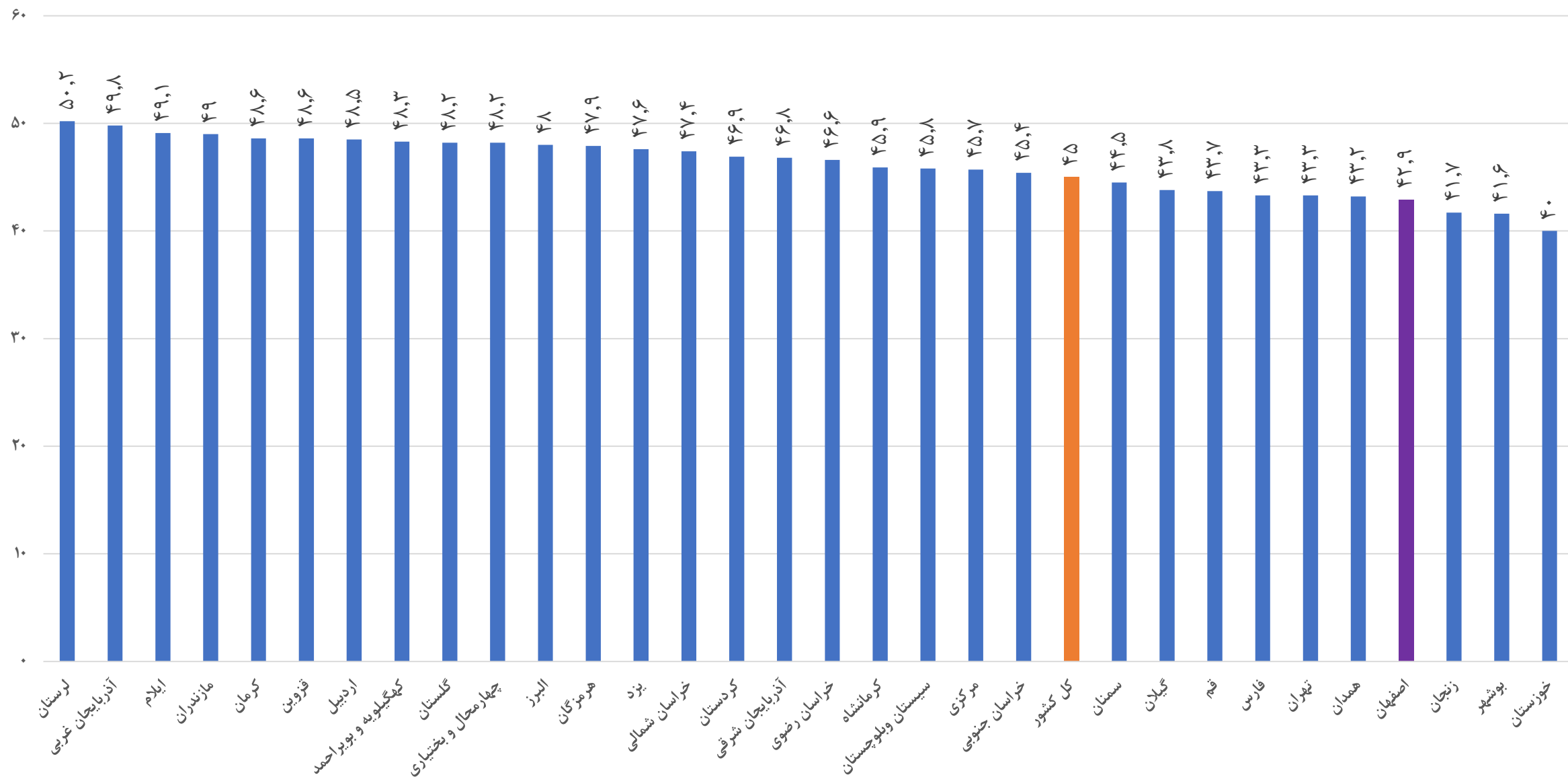


تورم کل کشور بر اساس دهک‌های هزینه‌ای نسبت به آذر ۱۴۰۰

نرخ تورم گروه‌های عمده (درصد)

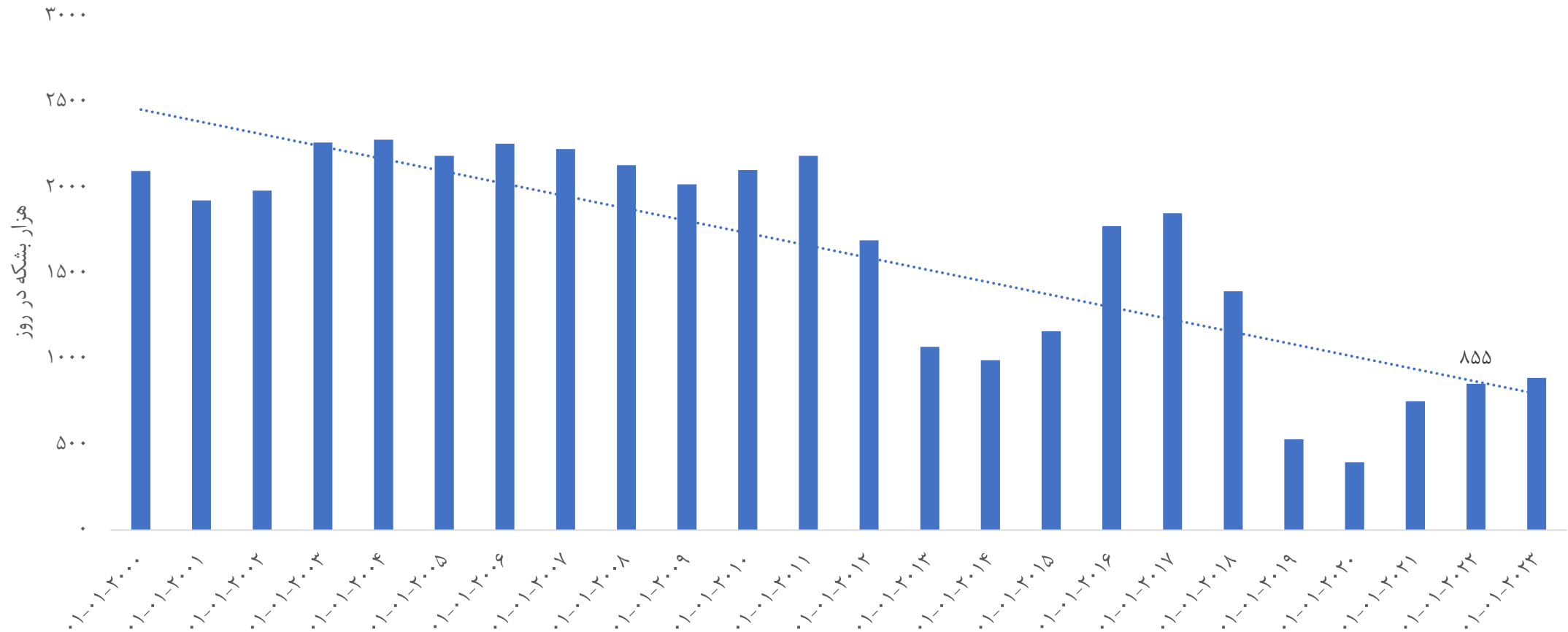


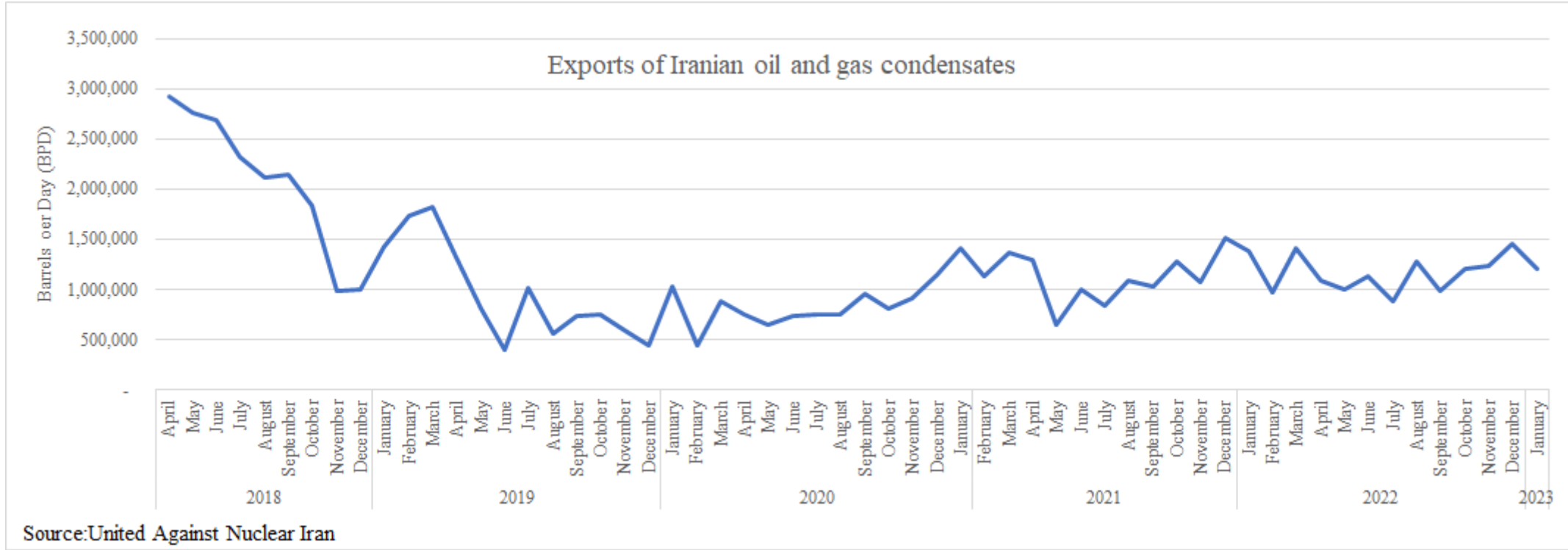
شاخص قیمت مصرف‌کننده به تفکیک استان در سال ۱۴۰۰

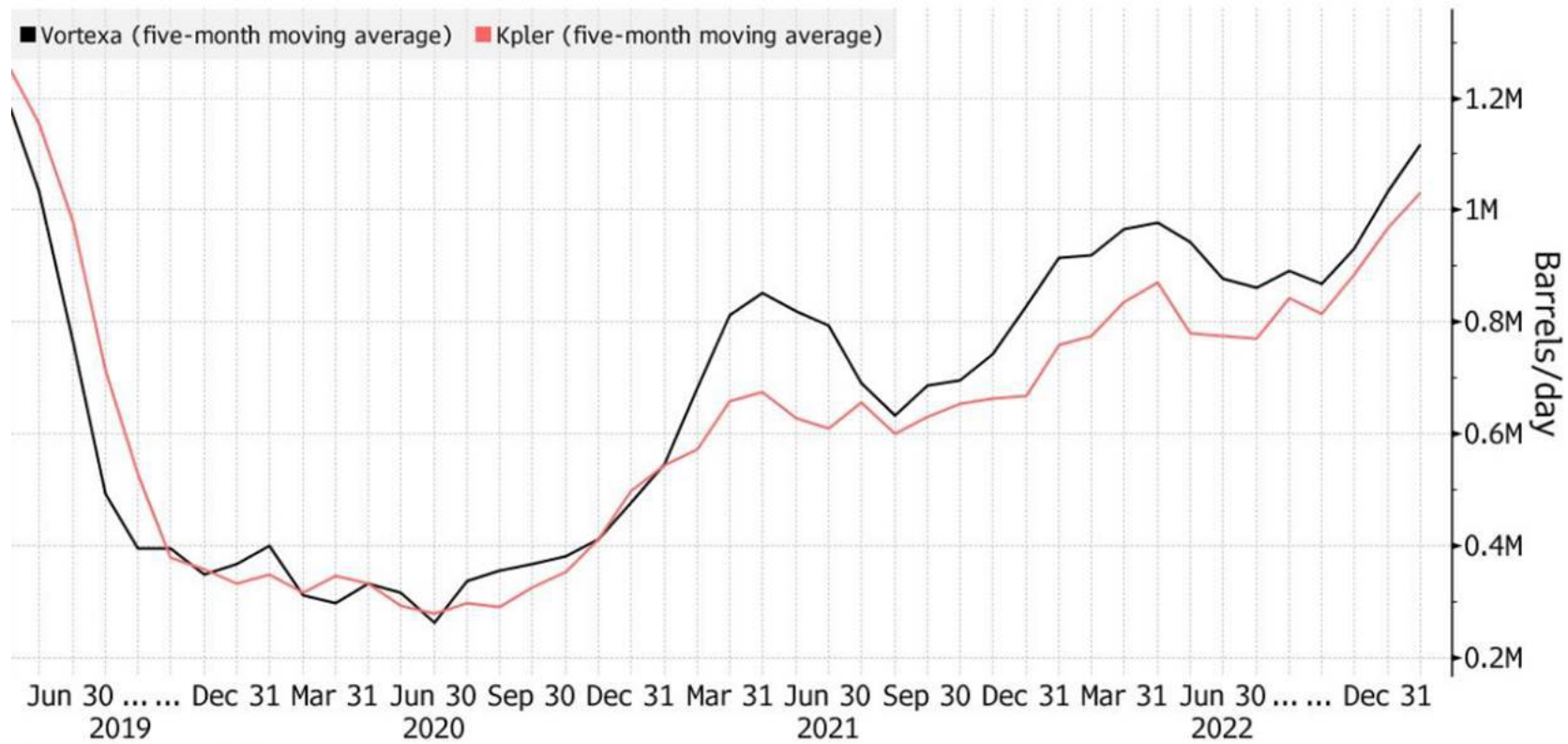


روابط خارجی

صادرات نفت خام







Source: Kpler, Vortexa

شاخص‌های عمده اقتصادی (بدهی‌های خارجی)

کل (میلیون دلار)	بلندمدت (میلیون دلار)	کوتاهمدت (میلیون دلار)	سال
۱۰,۶۲۳	۸,۳۱۹	۲,۳۰۴	۱۳۹۷
۹,۲۱۳	۷,۶۷۴	۱,۵۳۹	۱۳۹۸
۹,۱۴۲	۷,۱۷۶	۱,۹۶۶	۱۳۹۹
۸,۶۷۵	۶,۱۷۴	۲,۵۰۱	۱۴۰۰
۶,۹۹۴	۴,۹۰۵	۱,۹۰۸	شش ماهه اول ۱۴۰۱

شاخص‌های عمده اقتصادی

(بخش خارجی - شش ماهه اول ۱۴۰۱)

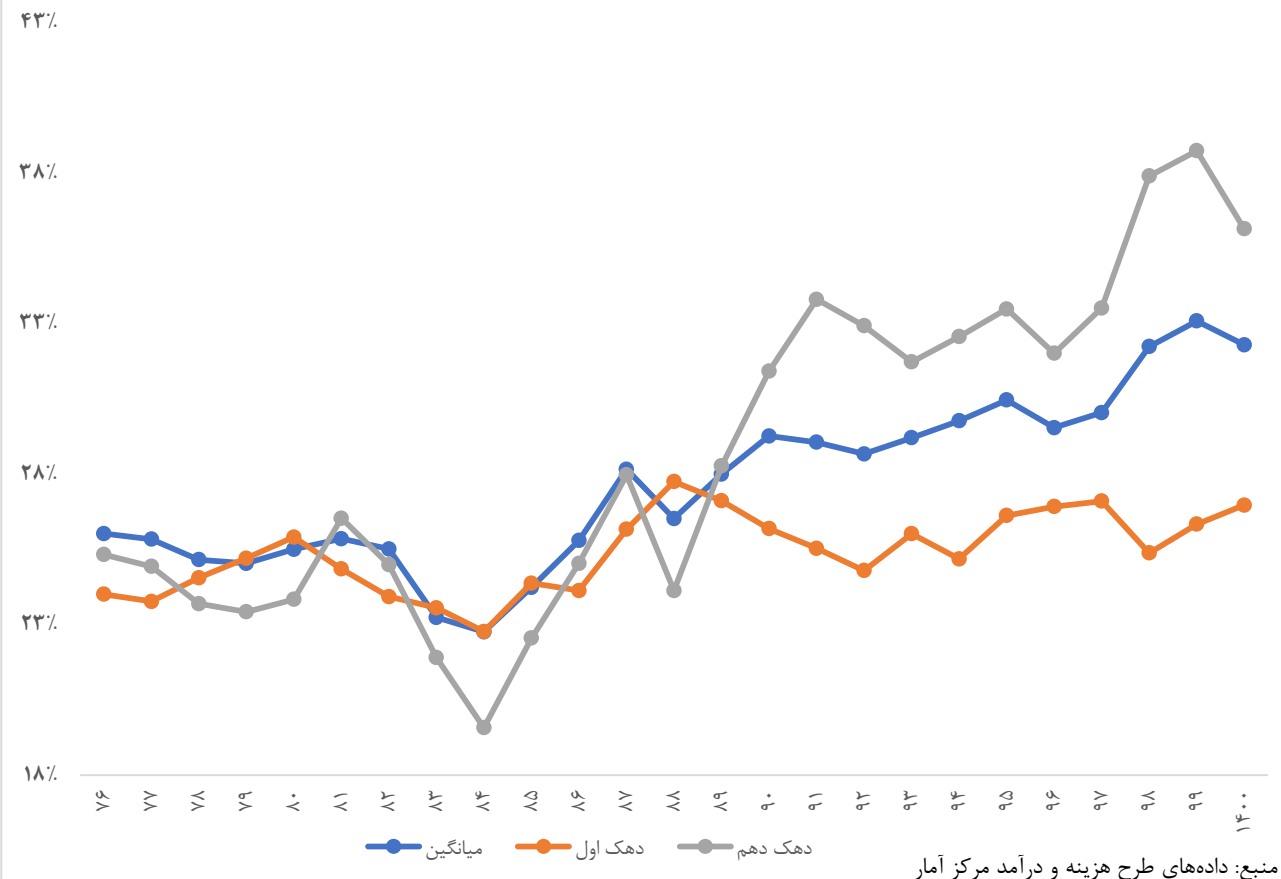
شرح	میلیون دلار
تراز حساب جاری	۱۳,۳۶۶
تراز بازرگانی (حساب کالا)	۱۶,۶۵۳
صادرات کالا (FOB)	۲۹,۳۹۴
	۲۱,۲۶۴
	۵۰,۶۵۹
واردات کالا (FOB)	۳۴,۰۰۵

بخش مسکن

هزینه مسکن

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای هر خانوار است. این کالای ضروری فاقد جانشین است و تقاضای مسکن روند باثباتی دارد، به گونه‌ای که به طور میانگین ۳۵ درصد از هزینه‌های خانوارهای شهری و ۱۷ درصد از هزینه‌های خانوارهای روستایی و به طور میانگین ۳۲ درصد از هزینه‌های هر خانوار ایرانی را در سال ۱۴۰۰ تشکیل می‌دهد. این در حالی است که در بین کشورهای توسعه‌یافته، این سهم به طور میانگین حدود ۲۰ درصد است.

هزینه مسکن از بودجه خانوار



استطاعت خرید مسکن

شاخص توان‌پذیری مسکن از تقسیم متوسط قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار محاسبه می‌شود. این شاخص که شاخص دسترسی به مسکن نیز نامیده می‌شود، نشان می‌دهد چه مدت نیاز است تا یک خانوار با اختصاص کل درآمد سالانه خود، یک واحد مسکونی شهری به مساحت ۸۰ مترمربع را خریداری کند.

با توجه به گزارش اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور (بهار ۱۴۰۰) و چکیده نتایج طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوارهای شهری سال ۱۴۰۰ مرکز آمار، این شاخص در سال ۱۴۰۰ برای شهر تهران برابر ۱۶/۴ است، در حالی که این شاخص در سال ۱۳۹۱ برای شهر تهران برابر ۹/۱ بوده است.

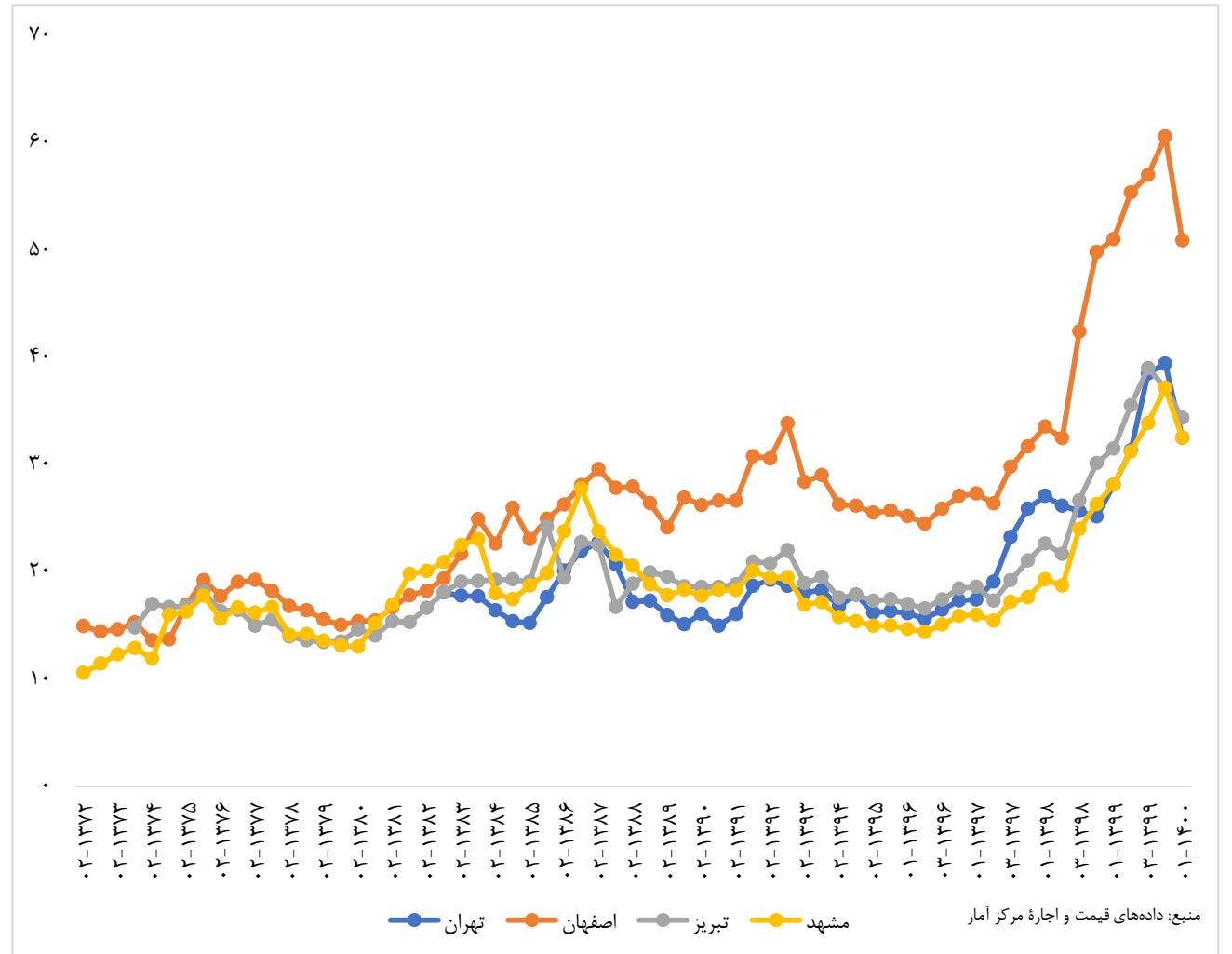
چنانچه زمان انتظار برای خانه‌دار شدن را براساس پس‌انداز یک‌سوم درآمد محاسبه کنیم، می‌توان این شاخص را این‌گونه تفسیر کرد که در سال ۱۴۰۰، هر خانوار ایرانی اگر به طور متوسط یک‌سوم از درآمدهای خود را برای خرید مسکن، پس‌انداز کند و بتواند قدرت خرید این پس‌انداز را در طول زمان حفظ کند، به طور متوسط ۵۰ سال طول می‌کشد تا امکان خرید یک واحد مسکونی متوسط را در شهر تهران پیدا کند.

مقایسه متوسط درآمد خانوارها با متوسط بهای مسکن نشان‌دهنده آن است که خرید مسکن از استطاعت خانوار متوسط ایرانی خارج شده است.

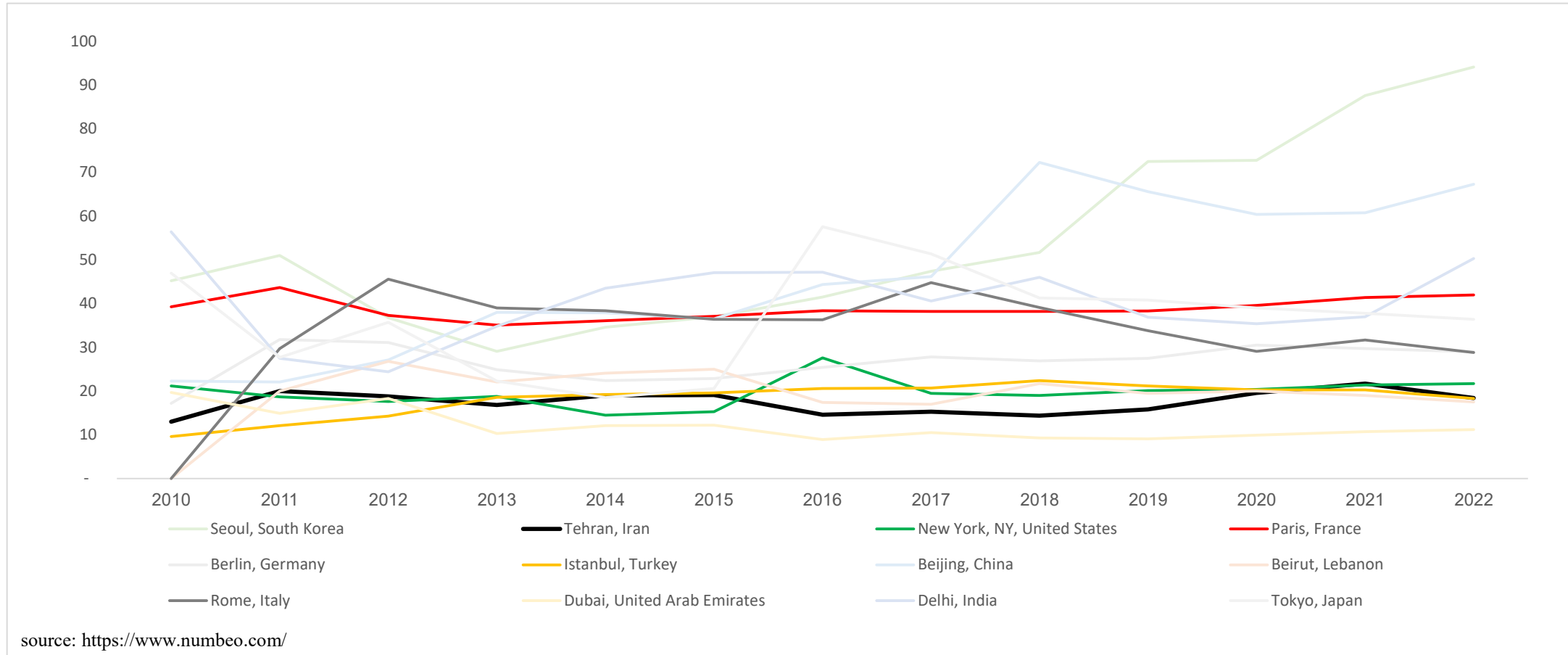
نسبت قیمت به اجاره

نسبت قیمت خرید به هزینه اجاره سالانه یک متر مربع واحد مسکونی، شاخصی مهم برای بررسی وضعیت مسکن است. هرچه این نسبت پایین‌تر باشد، برای مصرف‌کننده مسکن، خرید واحد مسکونی به صرفه‌تر است؛ هرچه این نسبت بالاتر باشد، اجاره صرفه بیشتری خواهد داشت.

توجه کنیم که قیمت زمین می‌تواند موضوع سفته‌بازی باشد، اما مبلغ اجاره در معرض چنین رویدادی نیست، و درآمدهای محدود مستأجران ناممکن ساخته که نرخ رشد اجاره به اندازه نرخ رشد قیمت مسکن باشد.

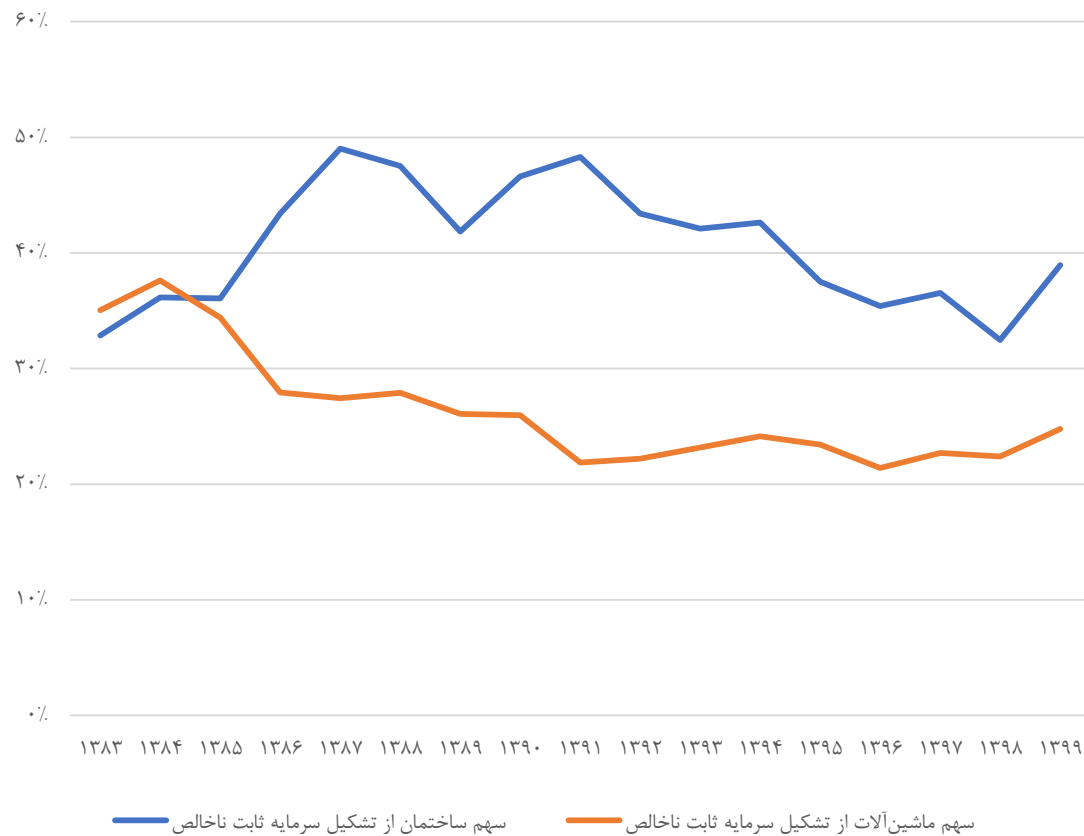


نسبت قیمت به اجاره در دنیا

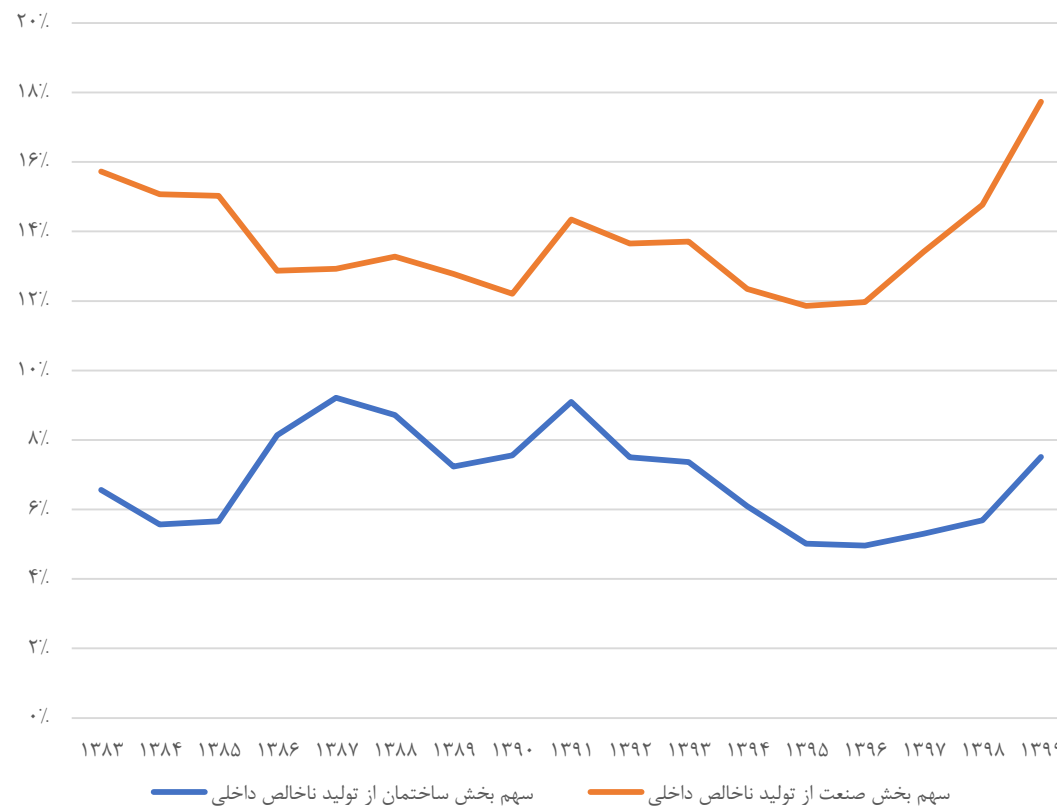


source: <https://www.numbeo.com/>

سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان



منبع: بانک مرکزی

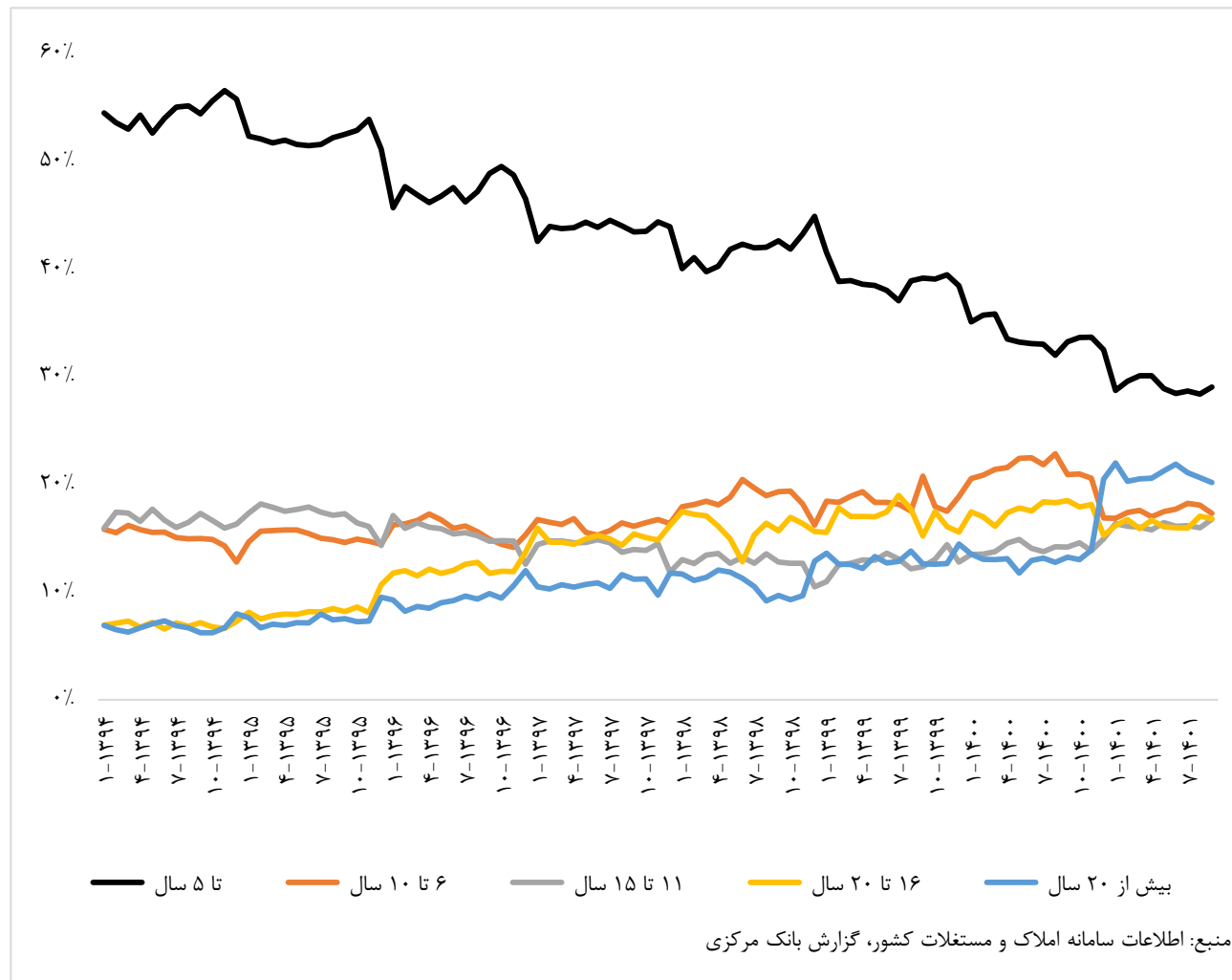


منبع: بانک مرکزی

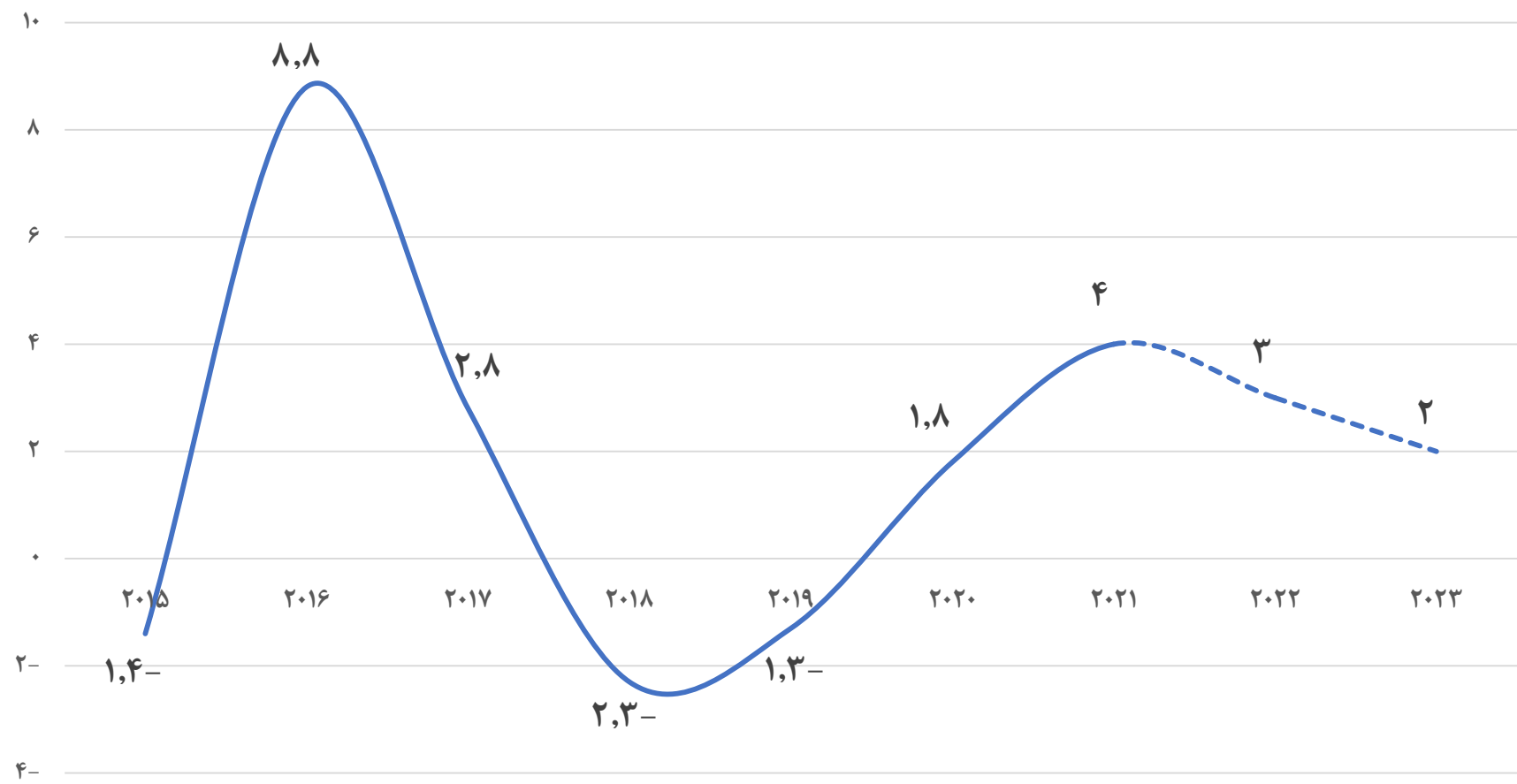
بی‌اثر شدن سیاست‌های حمایتی

کاهش معنادار معاملات ساختمان نوساز (با سن زیر پنج سال) از حدود ۵۰ درصد در سال‌های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ به حدود ۳۰ درصد در سال ۱۴۰۱ رسید. این کاهش نسبتاً زیاد که به‌صورت متوازن بین سایر ساختمان‌ها تقسیم‌شده است (در سال ۱۴۰۱ بخش عمده‌ای از این کاهش مربوط به افزایش معامله ساختمان‌هایی با سن بیشتر از ۲۰ سال است)، دلایل متعددی دارد.

یکی از دلایل آن بی‌اثر شدن سیاست‌های حمایتی دولت جهت خرید مسکن است. کاهش عرضه مسکن، افزایش فزاینده قیمت و افزایش تقاضای سوداگری به دلیل تورم بالا، از دیگر دلایل کاهش معامله ساختمان‌های نوساز است.



پیش بینی رشد اقتصادی ایران (IMF)



روند بخش صنعت

ورود منابع به بنگاه‌های تولیدی محدودتر شده است

در پایان مهرماه سال ۱۴۰۱، حجم پایه پولی کشور به رقم ۷،۱۲۹ هزار میلیارد ریال و حجم نقدینگی کشور به رقم ۵۶،۷۶۹ هزار میلیارد ریال رسیده است. گزارش بانک مرکزی از توزیع پراکندگی پول و شبه پول، نشان از کاهش شبه پول و افزایش پول دارد؛ به عبارت دیگر بخشی از شبه پول (سپرده‌های بلندمدت) به طبقه سپرده‌های کوتاه‌مدت و طبقه پول منتقل شده است نشان‌دهنده تورم انتظاری صاحبان منابع است؛ بر این اساس می‌توان انتظار داشت که ظرفیت تسهیلات نظام بانکی، برای پاسخ به تقاضای بنگاه‌های تولیدی کافی نباشد. تورم انتظاری صاحبان سرمایه باعث شده است که منابع در دسترس صاحبان منابع، وارد بازارهای سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی شود؛ زیرا این بازارها دارای نقدشوندگی بوده و مکان تشکیل سبدي از سرمایه‌گذاری‌ها وجود دارد.

املاک و مستغلات

- سرمایه‌گذاری است. تصمیم‌گیری در مورد مسکن به میزان درآمد جاری و آتی هر خانوار وابسته است؛ بدین ترتیب، نوعی جانشینی بین دوره‌ای در نحوه مصرف خانوار رخ می‌دهد، و از آنجا که مسکن سهم بالایی در هزینه‌های خانوار دارد، سبد کالایی خانوار را برای دوره‌ای طولانی دچار دگرگونی می‌کند.
- در دهه گذشته، بعد سرمایه‌گذاری مسکن وجه پرننگ‌تری یافته است. این بعد سوداگرانه به همراه نوسانات قیمتی شدید به خصوص در بخش زمین، شرایط ویژه‌ای را بر این بازار حاکم کرده است. نگهداری مسکن به عنوان دارایی برای بهره‌مندی از درآمد اجاره و عمدتاً برای عایدی سرمایه‌ای سبب شده تا تقاضای مسکن سهم زیادی از تقاضای دارایی‌های سرمایه‌ای در کنار طلا، ارز و محصولات بازار سرمایه داشته باشد.
- توسعه‌نیافتگی بازار مالی کشور برای آرایه محصولات مناسب مدیریت ثروت و حفظ ارزش دارایی اشخاص عامل دیگری است که سرمایه‌گذاران را ناگزیر به سمت بازارهایی هم‌چون بازار مسکن سوق می‌دهد.
- تجربه جهانی حاکی از آن است که تلاش زیادی برای شکل‌دهی بازارهای تأمین مالی بخش مسکن و گسترش ابزارهای ارائه‌شده در بازارهای رهن اولیه و ثانویه انجام شده است تا خانوارها با توجه به سطح درآمد جاری و همچنین سطح درآمد آتی خود وارد بازار مسکن شده و مالک خانه شوند.

خرید مسکن از محل درآمدهای گذشته و آینده اعضای خانوار تأمین مالی می‌شود.