

مسکن در اروپا

مقایسه با ایران

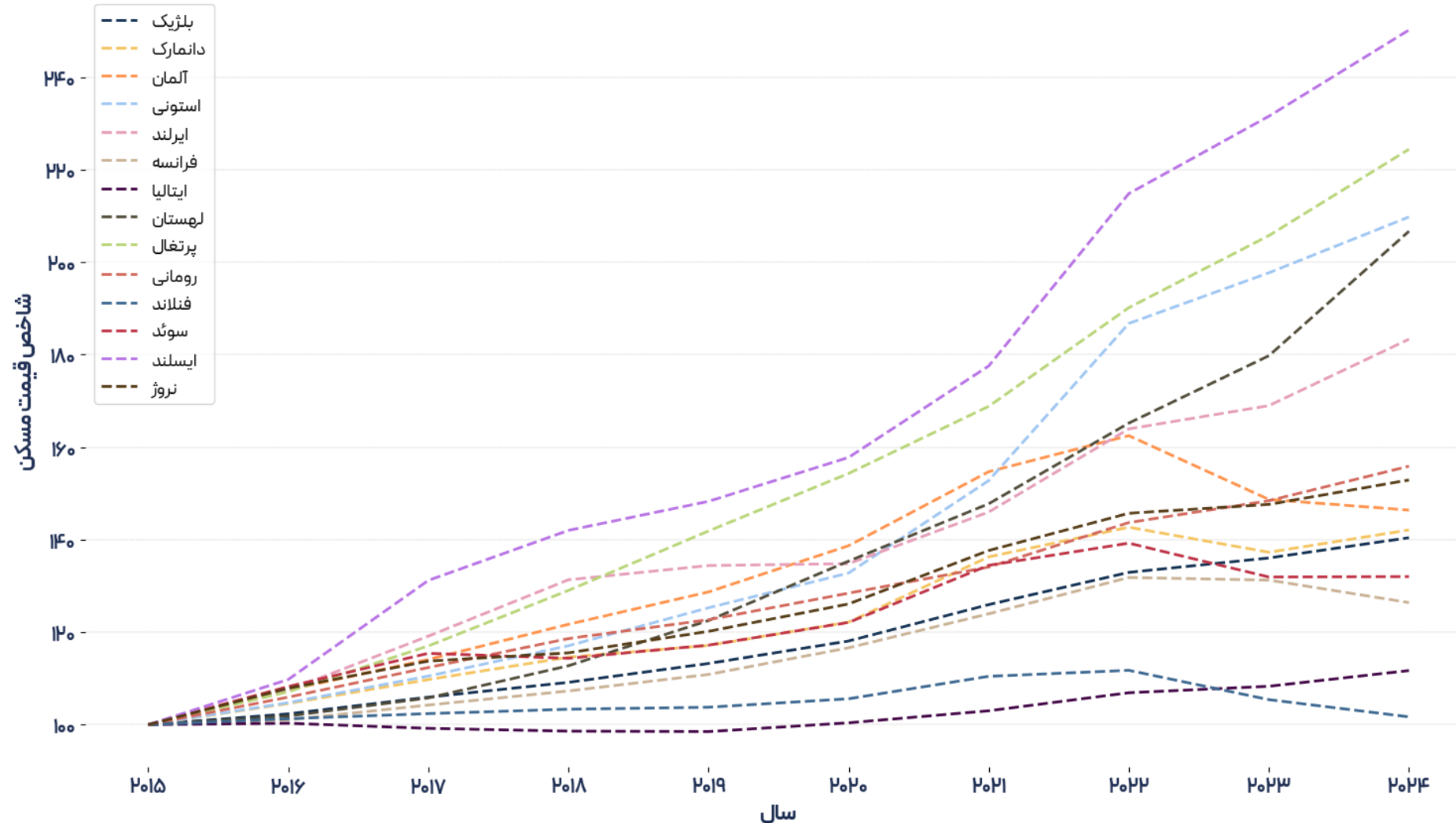
اردیبهشت ۱۴۰۴

حسین عبده تبریزی

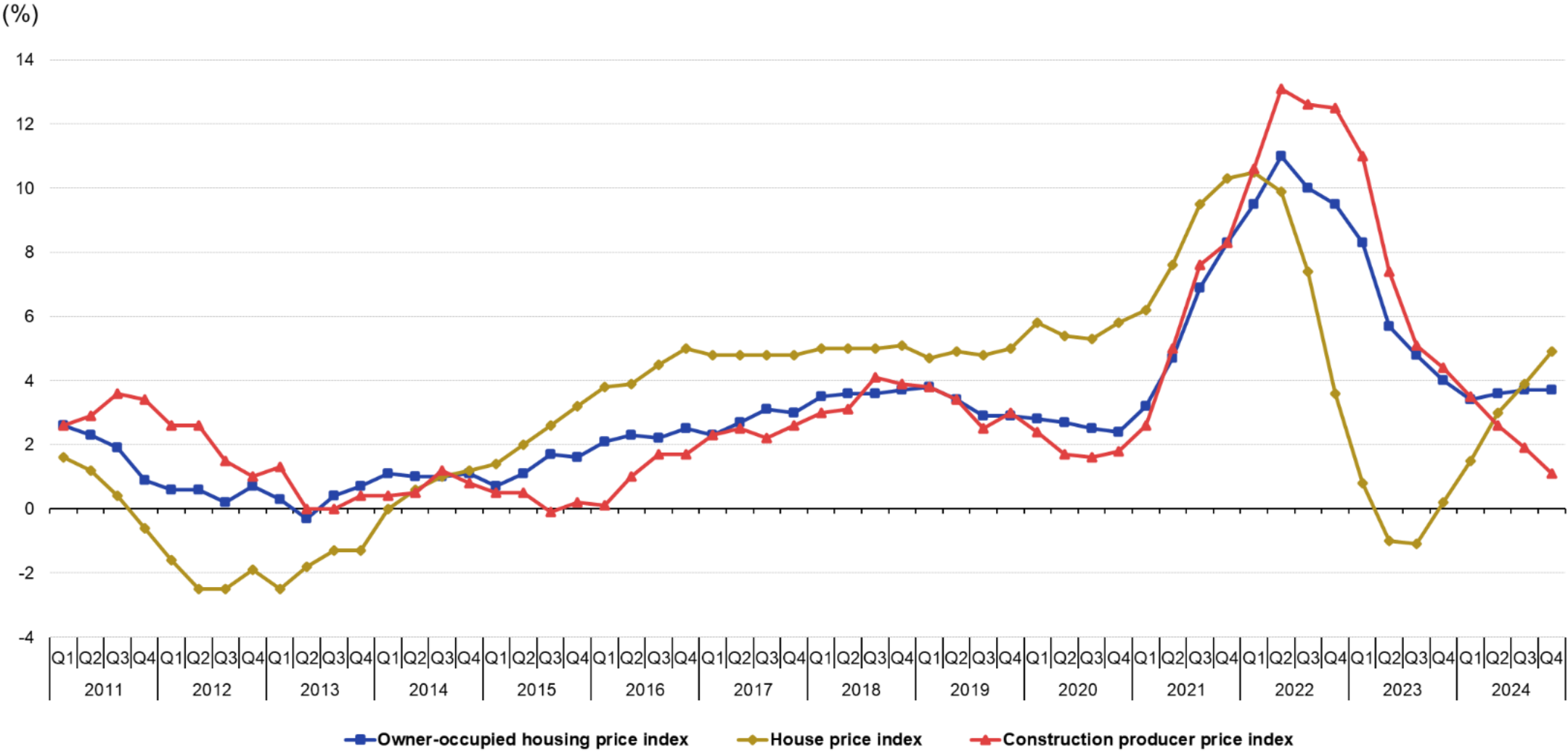
با همکاری فاطمه روشن و آریا کلانی

شاخص قیمت مسکن

روند شاخص قیمت مسکن در کشورهای مختلف



**Owner-occupied housing price index, house price index and construction producer price index, EU,
annual rates of change, Q1 2011 - Q4 2024**



Source: Eurostat (online data codes: prc_hpi_ooq, prc_hpi_q, sts_copi_q)

عنوان نمودار

شاخص قیمت مسکن تحت تملک مالکان، شاخص قیمت مسکن و شاخص قیمت تولیدکننده‌ی ساخت‌وساز، اتحادیه اروپا، نرخ‌های تغییر سالانه، سه‌ماهه اول ۲۰۱۱ تا سه‌ماهه چهارم ۲۰۲۴

- آنچه در نمودار نمایش داده شده:

- **خط آبی:** شاخص قیمت مسکن تحت تملک مالکان (Owner-occupied housing price index - OOHPI) – میزان تغییر سالانه‌ی قیمت خرید مسکن برای سکونت‌گاه‌های شخصی.
- **خط قرمز:** شاخص قیمت مسکن (House price index - HPI) – تغییرات عمومی قیمت مسکن.
- **خط زرد:** شاخص قیمت تولید مسکن (Construction producer price index - CPPI) – تغییرات هزینه‌های ساخت‌وساز.



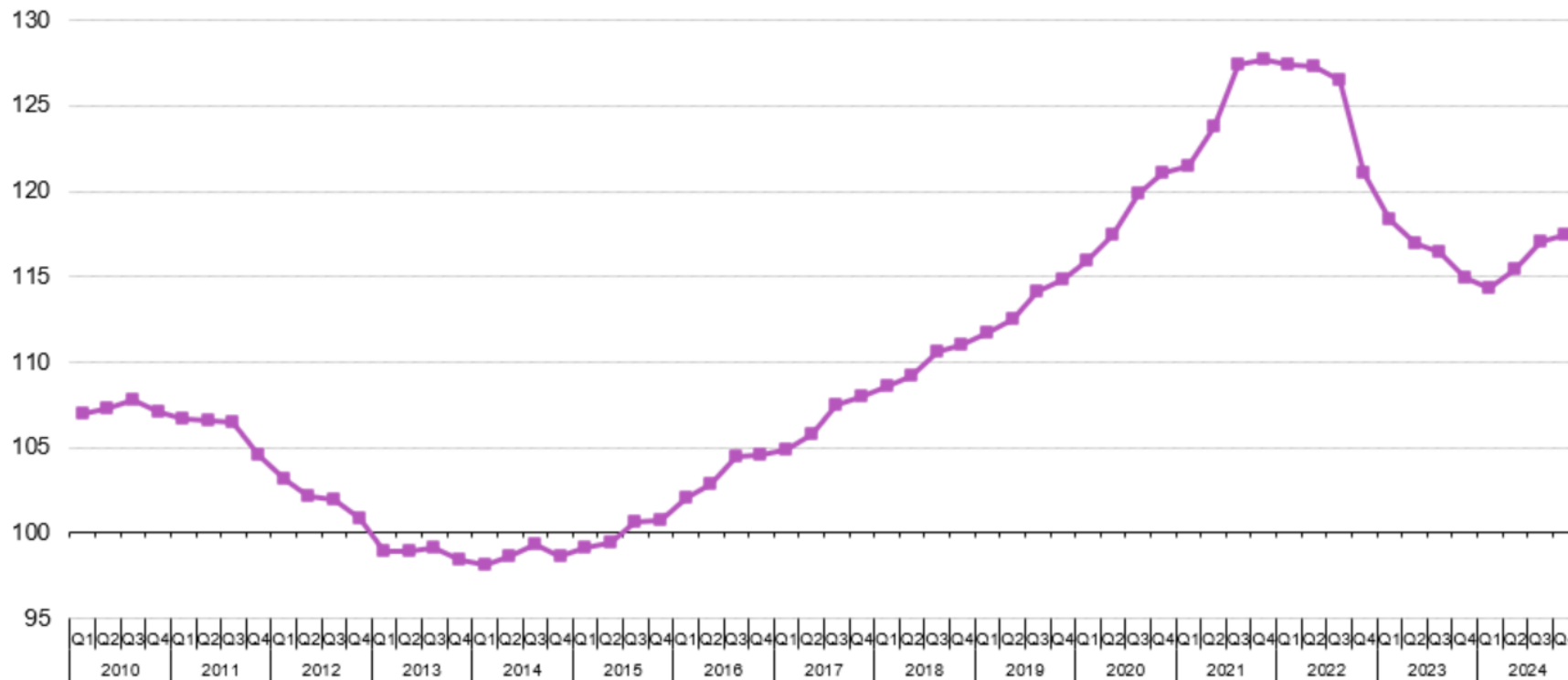
- هزینه‌های ساخت‌وساز در اروپا در دوران کرونا و پس از آن بسیار نوسان داشته است (ابتدا جهش و سپس سقوط شدید).
- قیمت مسکن نیز افزایش یافت اما با شدت کمتر و روندی هموارتر.
- قیمت مسکن تحت تملک مالکان نسبت به این دو شاخص دیگر **ثبات و پایداری بیشتری** از خود نشان داده و کمتر تحت تأثیر شوک‌های بازار قرار گرفته است.
- **در وضعیت کنونی (۲۰۲۴):** هزینه‌های ساخت‌وساز در حال بهبود است، رشد قیمت مسکن کاهش یافته، و قیمت مسکن تحت تملک مالکان با روندی ملایم در حال افزایش است. هزینه‌های ساخت‌وساز واکنش‌های بسیار شدیدی به بحران نشان دادند (افزایش و سپس کاهش شدید).

قیمت مسکن نیز رشد چشمگیری داشت اما اکنون در حال آرام شدن است. قیمت مسکن تحت تملک مالکان، نسبتاً آرام، ملایم و پایدار حرکت کرده و کمتر تحت تأثیر نوسانات قرار گرفته است.



Deflated House Prices – Euro area – Index levels, Q1 2010-Q2 2024
(2015=100)

قیمت‌های مسکن با در نظر گرفتن تورم تعدیل شده‌اند

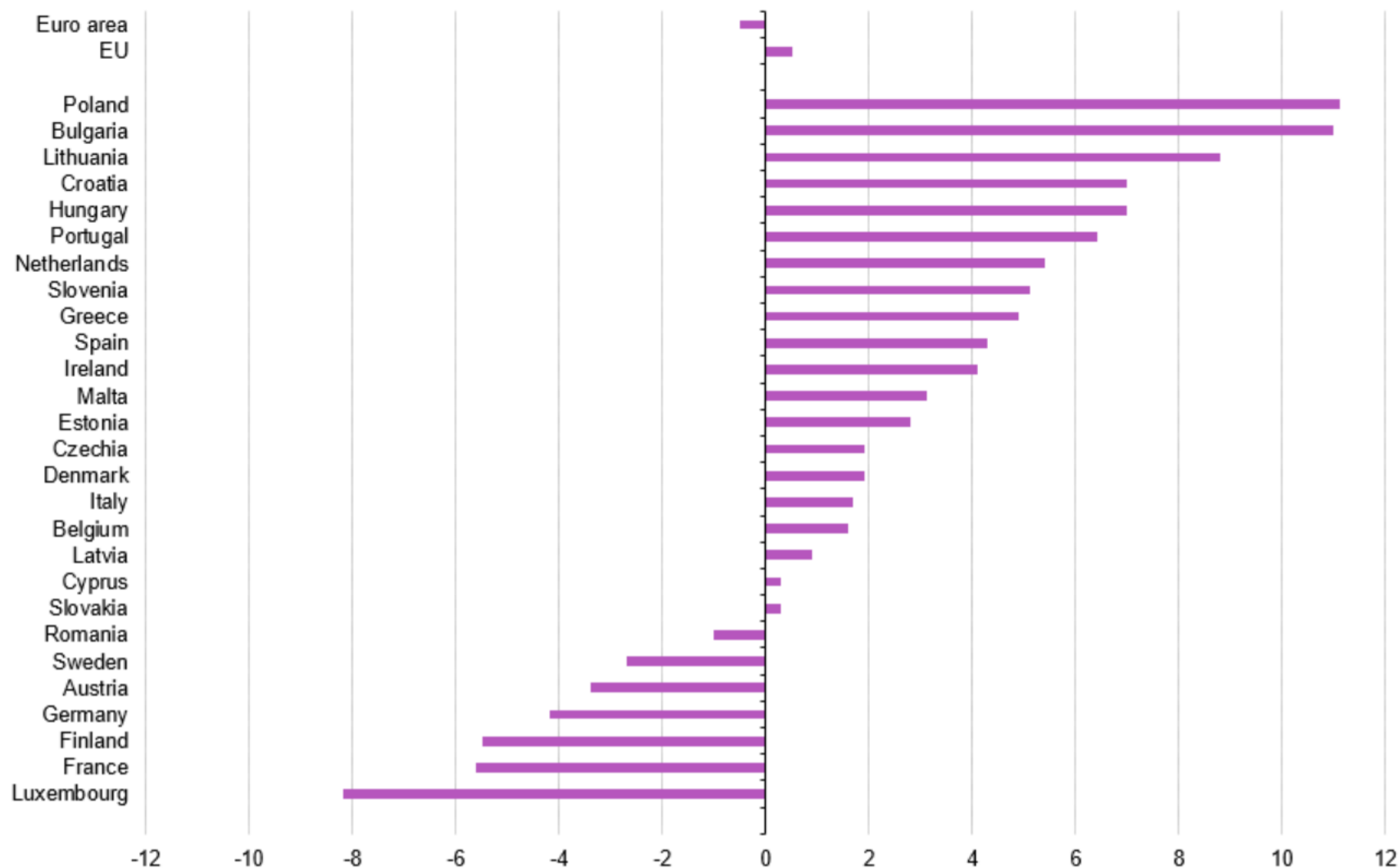


Source: Eurostat (online data code: tipsho30)

eurostat 

- پس از تعدیل برای تورم، قیمت‌های مسکن در منطقه یورو از ۲۰۱۰ کاهش یافت،
- از ۲۰۱۵ به بعد بهبود یافت،
- و تا ۲۰۲۲ رشد چشمگیری داشت.
- پس از آن، قیمت‌ها کاهش یافتند و اکنون در سال ۲۰۲۴ نشانه‌هایی از **ثبات و بهبود خفیف** دیده می‌شود.

Annual deflated House Prices – Member States – Rates of change, 2024 (%)



قیمت‌های واقعی مسکن - کشورهای
عضو اتحادیه اروپا - نرخ‌های تغییر،
سال ۲۰۲۴ (بر حسب درصد)

در سال ۲۰۲۴، برخی کشورهای
اروپای شرقی مانند لهستان، بلغارستان و
لیتوانی شاهد رشد قابل توجه قیمت واقعی
مسکن بودند، در حالی که کشورهای
ثروتمندتر اروپای غربی مثل آلمان،
فرانسه و به ویژه لوکزامبورگ، کاهش
شدیدی را تجربه کردند.



۱. وضعیت کلی اتحادیه اروپا و منطقه یورو:

• تغییرات تقریباً صفر است (ثبات قیمت‌های واقعی در سال ۲۰۲۴).

۲. بیشترین افزایش قیمت واقعی:

• لهستان (حدود +۱۰٪)

• بلغارستان (تقریباً +۱۰٪)

• لیتوانی، کرواسی، مجارستان و پرتغال هم رشد قابل توجهی بین +۴٪ تا +۷٪ دارند.

۳. افزایش‌های متوسط:

• هلند، اسلوونی، یونان، اسپانیا و ایرلند بین +۲٪ تا +۴٪ افزایش داشته‌اند.

۴. افزایش‌های خفیف:

• مالت، استونی، چک، دانمارک، ایتالیا، بلژیک و لتونی رشد نزدیک به +۱٪ دارند.

۵. تغییرات بسیار کم یا بدون تغییر:

• قبرس و اسلواکی تقریباً تغییر محسوسی نداشته‌اند.

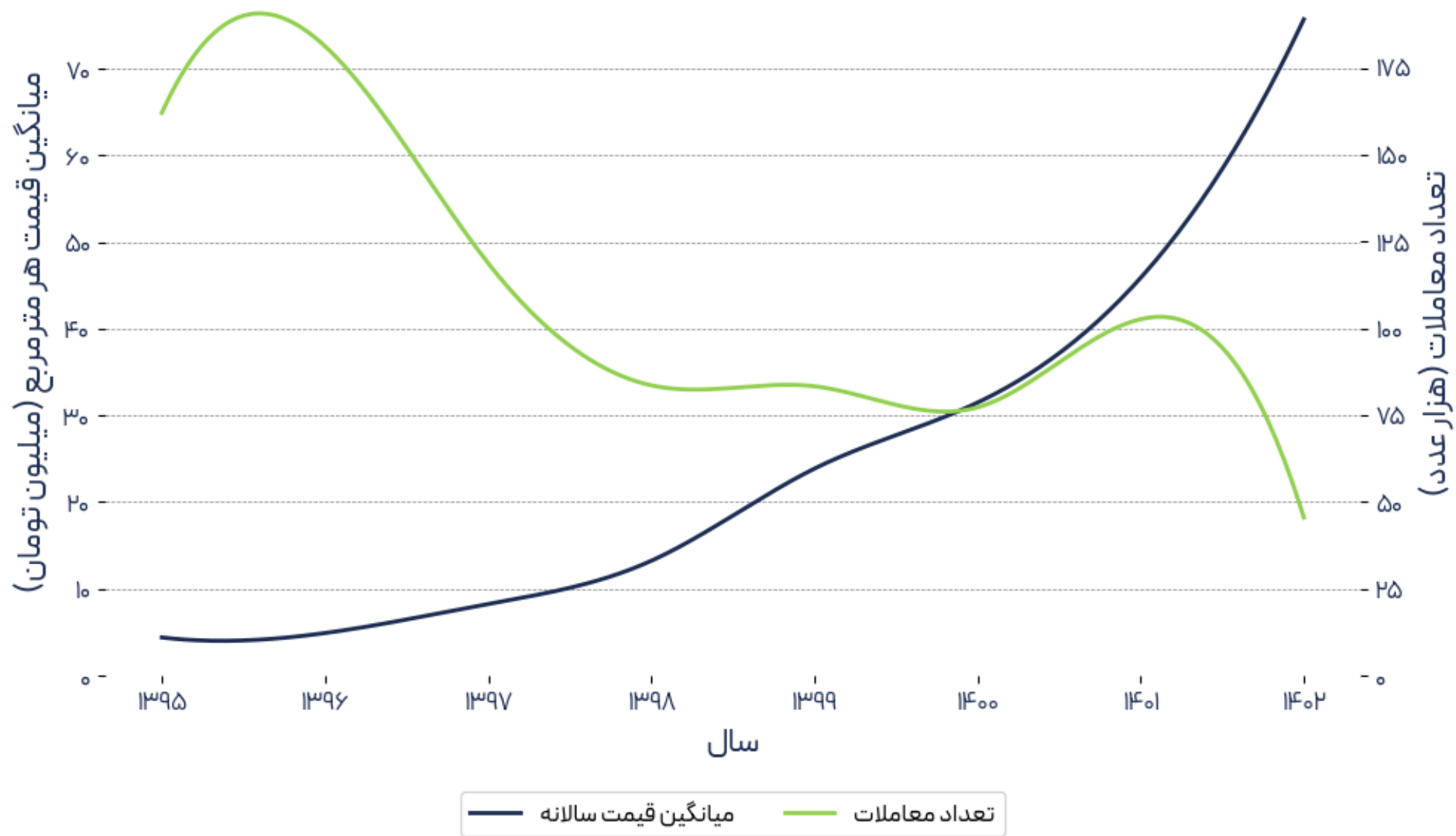
۶. کاهش قیمت‌های واقعی:

• کشورهایمانند رومانی، سوئد، اتریش، آلمان، فنلاند و فرانسه شاهد کاهش قیمت واقعی مسکن بوده‌اند (حدود -۲٪ تا -۶٪).

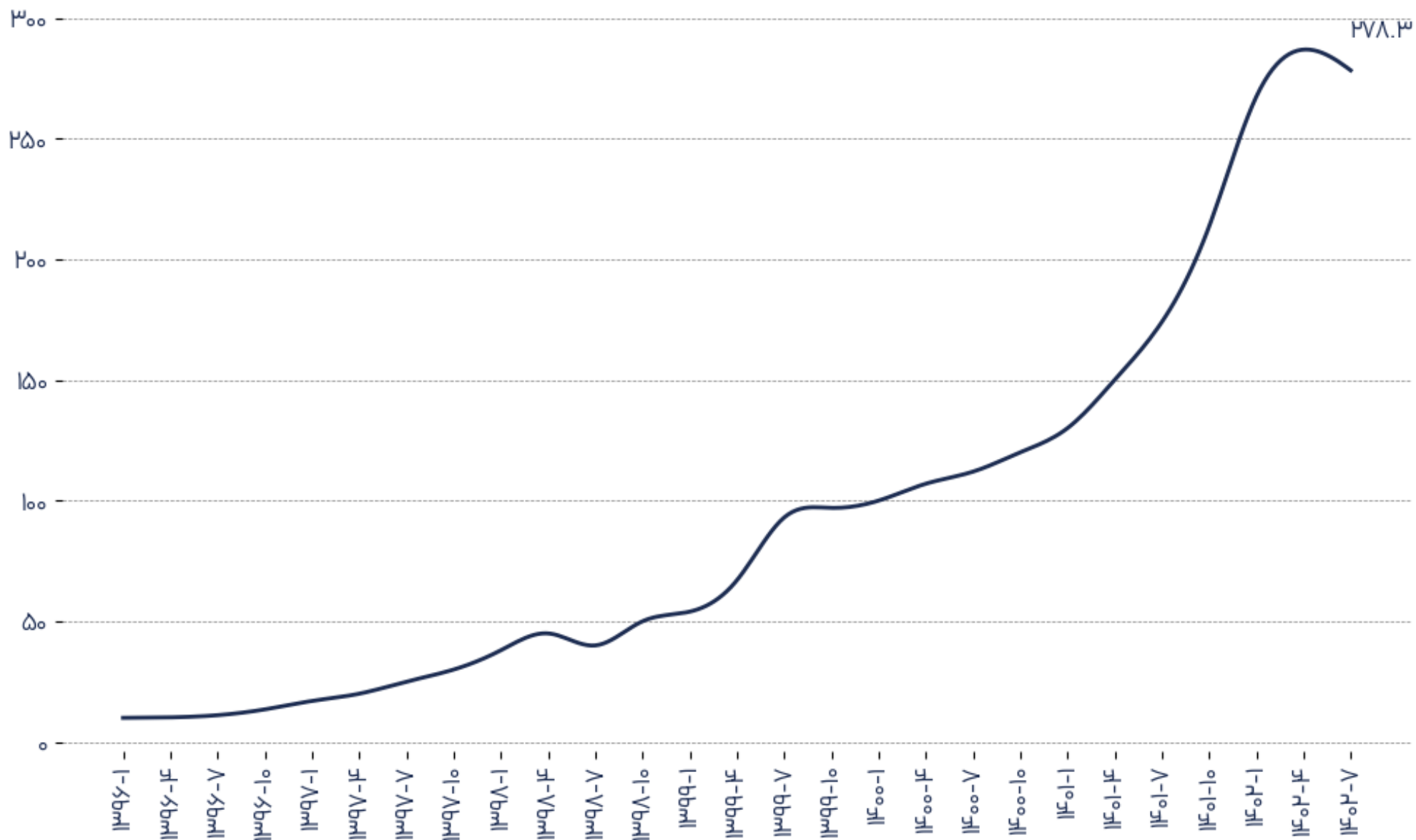
۷. بزرگ‌ترین کاهش:

• لوکزامبورگ با نزدیک به -۱۰٪ بیشترین افت قیمت واقعی مسکن را در میان کشورهای اتحادیه اروپا داشته است.

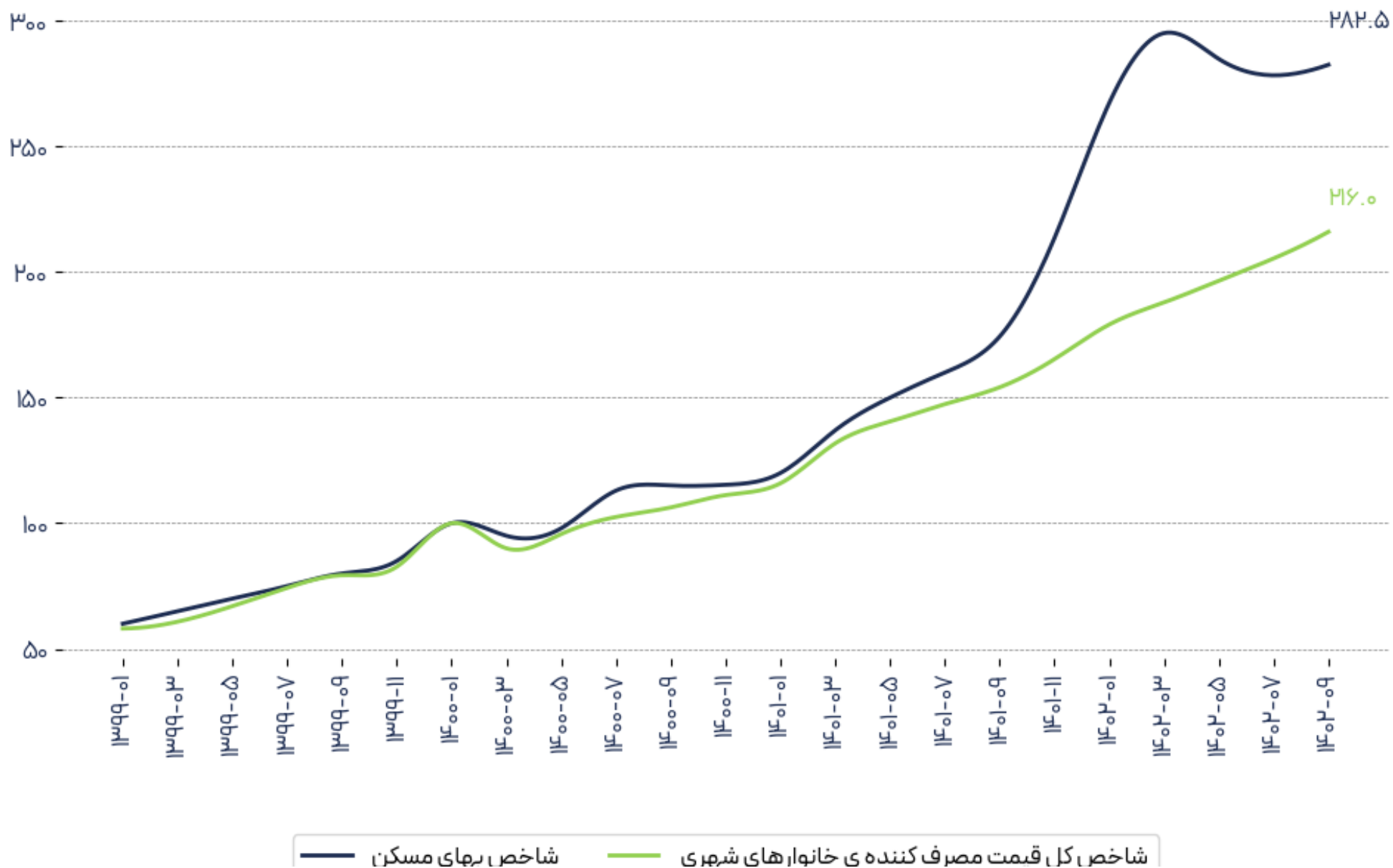
قیمت هر مترمربع و تعداد معاملات مسکن در شهر تهران



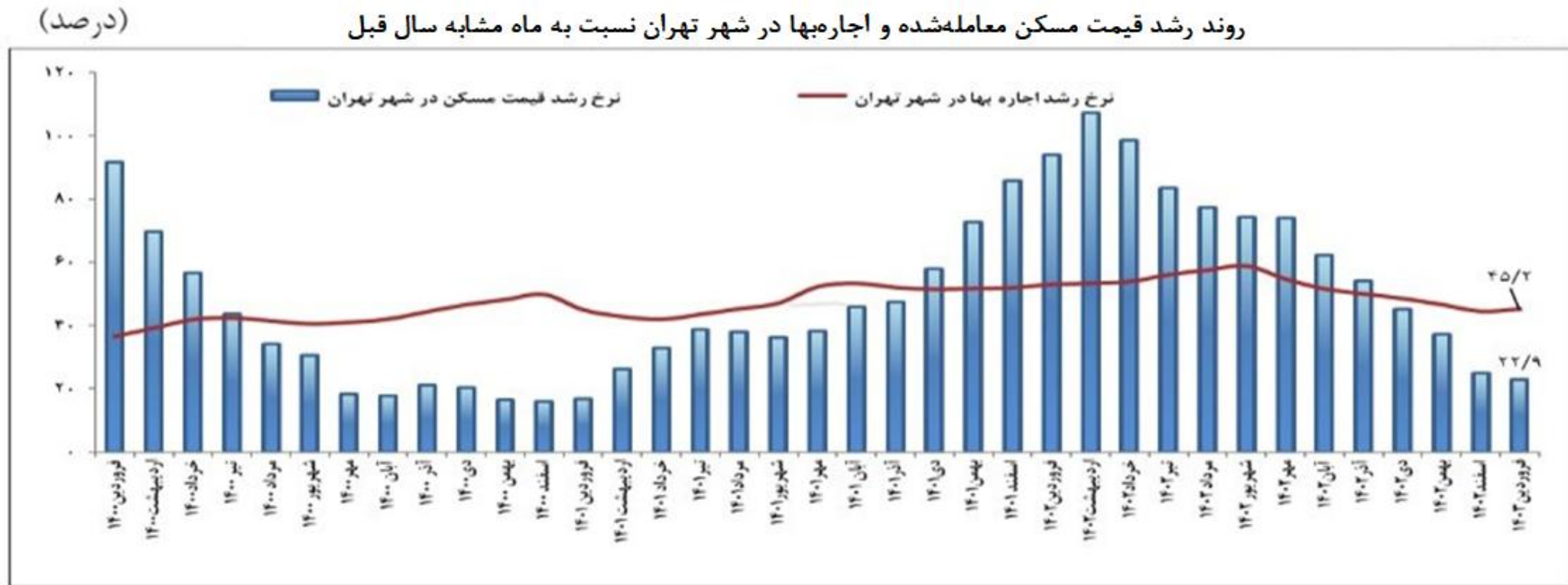
شاخص قیمت مسکن شهر تهران (روش هدانیک) (فروردین ۱۴۰۰=۱۰۰)



مقایسه‌ی شاخص بهای مسکن با شاخص قیمت مصرف کننده



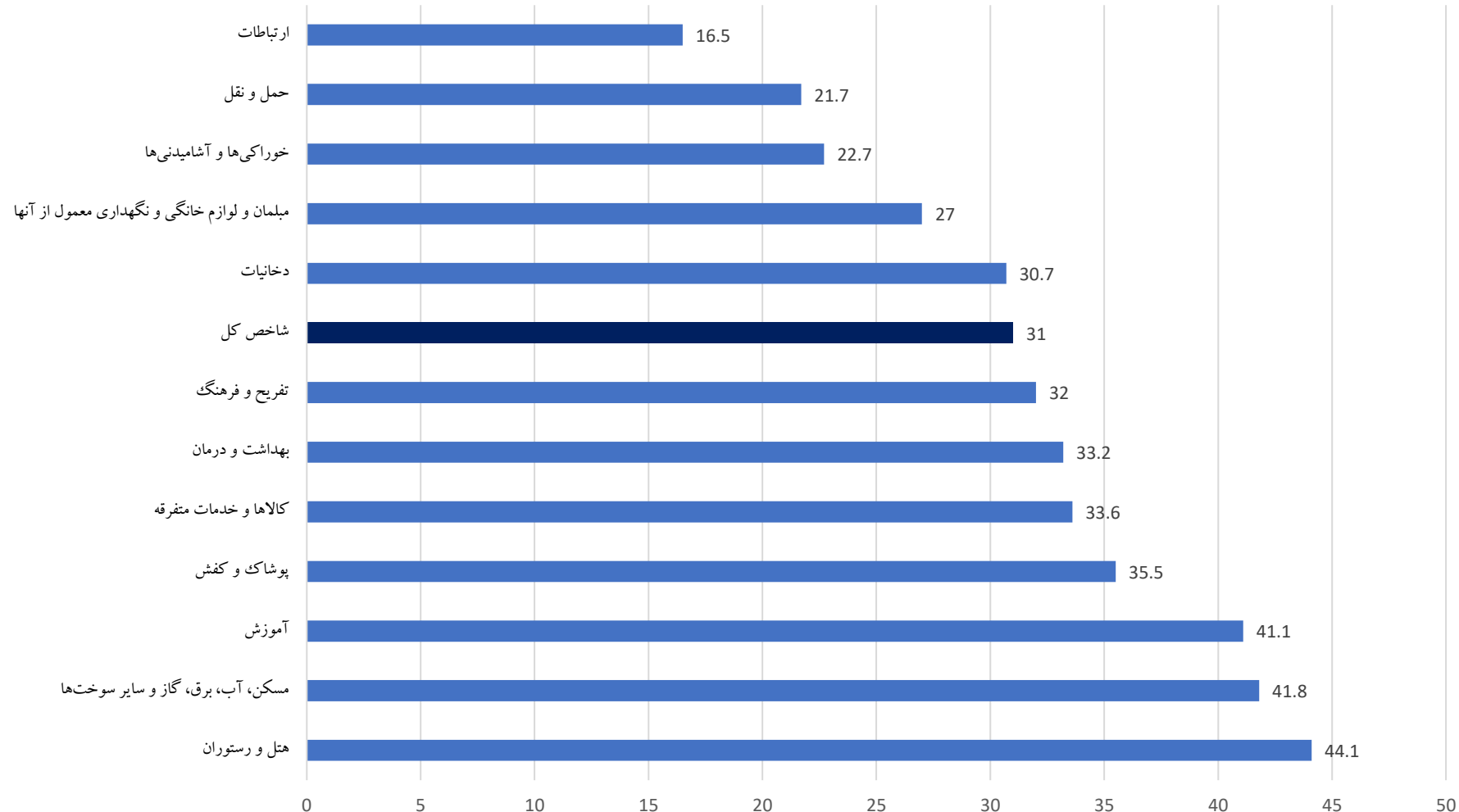
سهم مناطق تهران از تعداد معاملات انجام شده



مأخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه‌ی ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

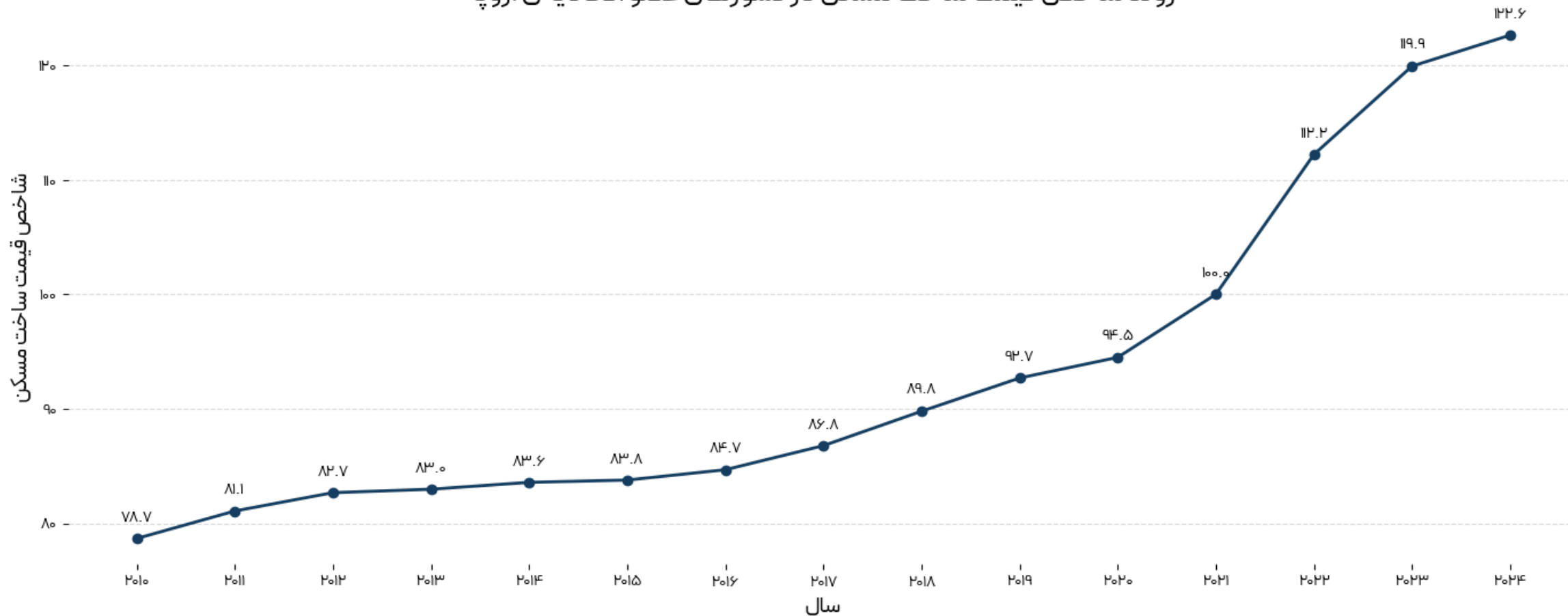
مقایسه‌ی تورم بخش مسکن با سایر اقلام سبد مصرفی

تورم نقطه‌به‌نقطه کالاهای و خدمات مصرفی خانوارهای کشور - اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۳ (درصد)

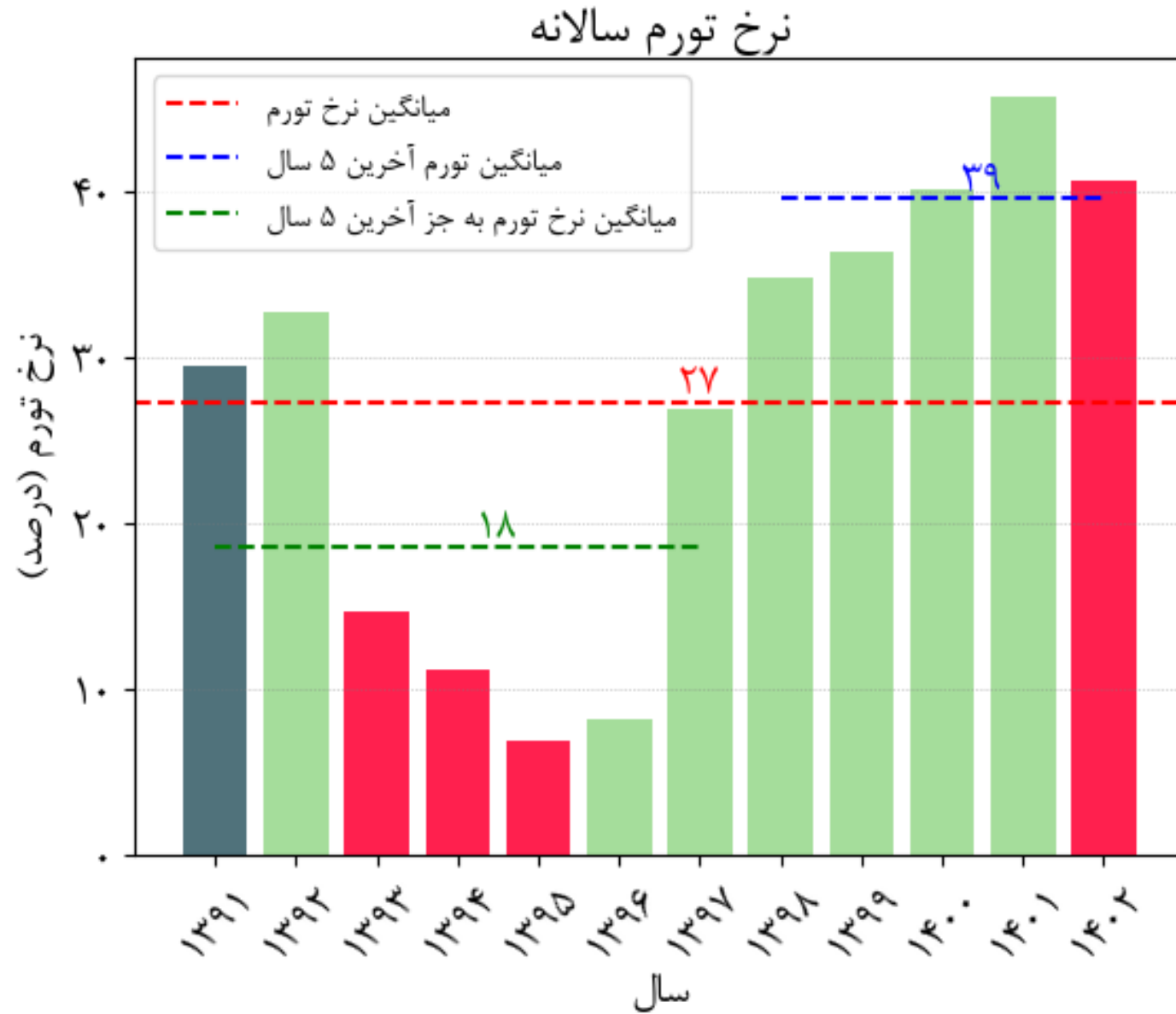


رشد شاخص قیمت ساخت مسکن

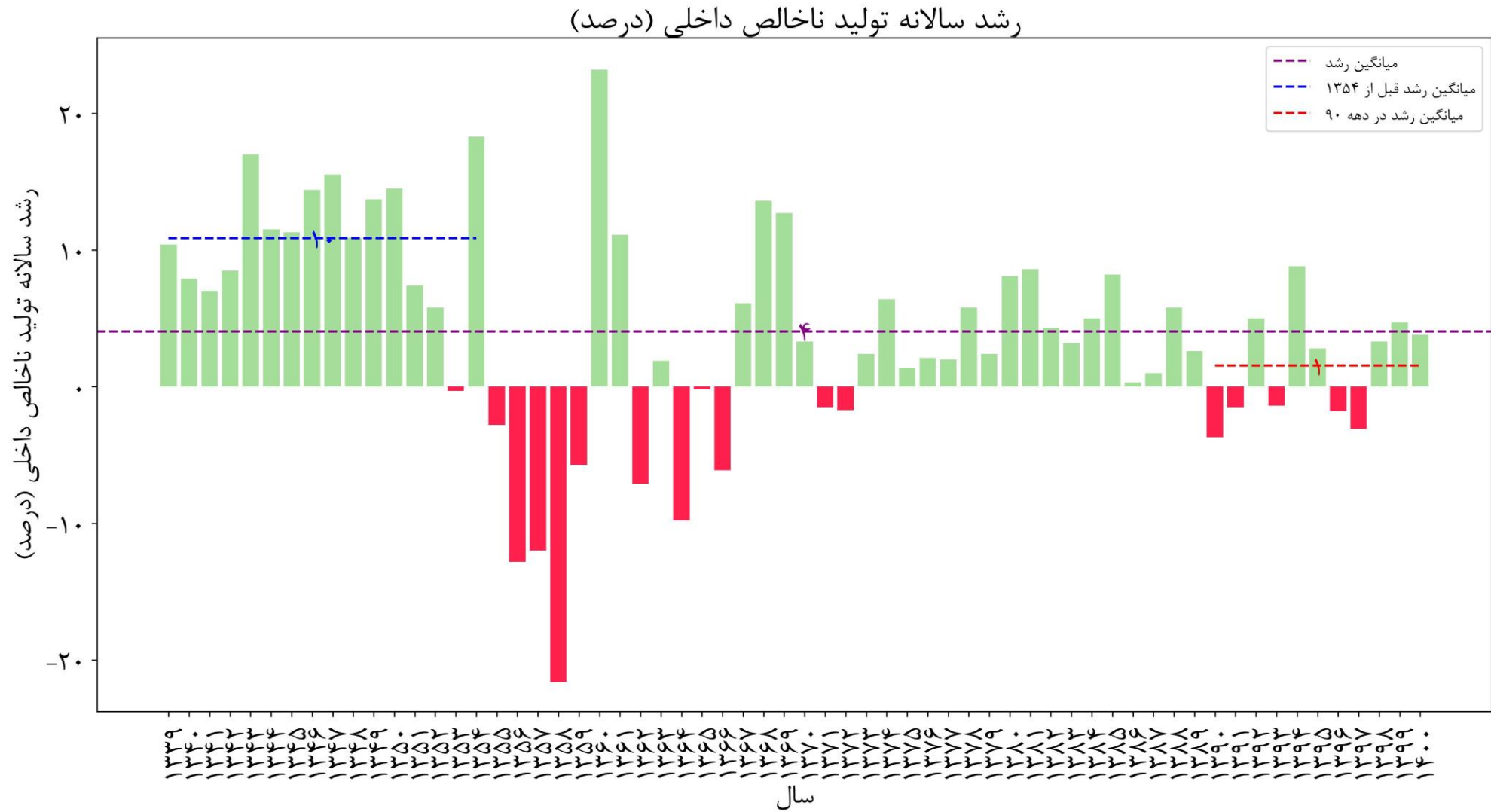
رشد شاخص قیمت ساخت مسکن در کشورهای عضو اتحادیه ی اروپا



آمار تورم ایران

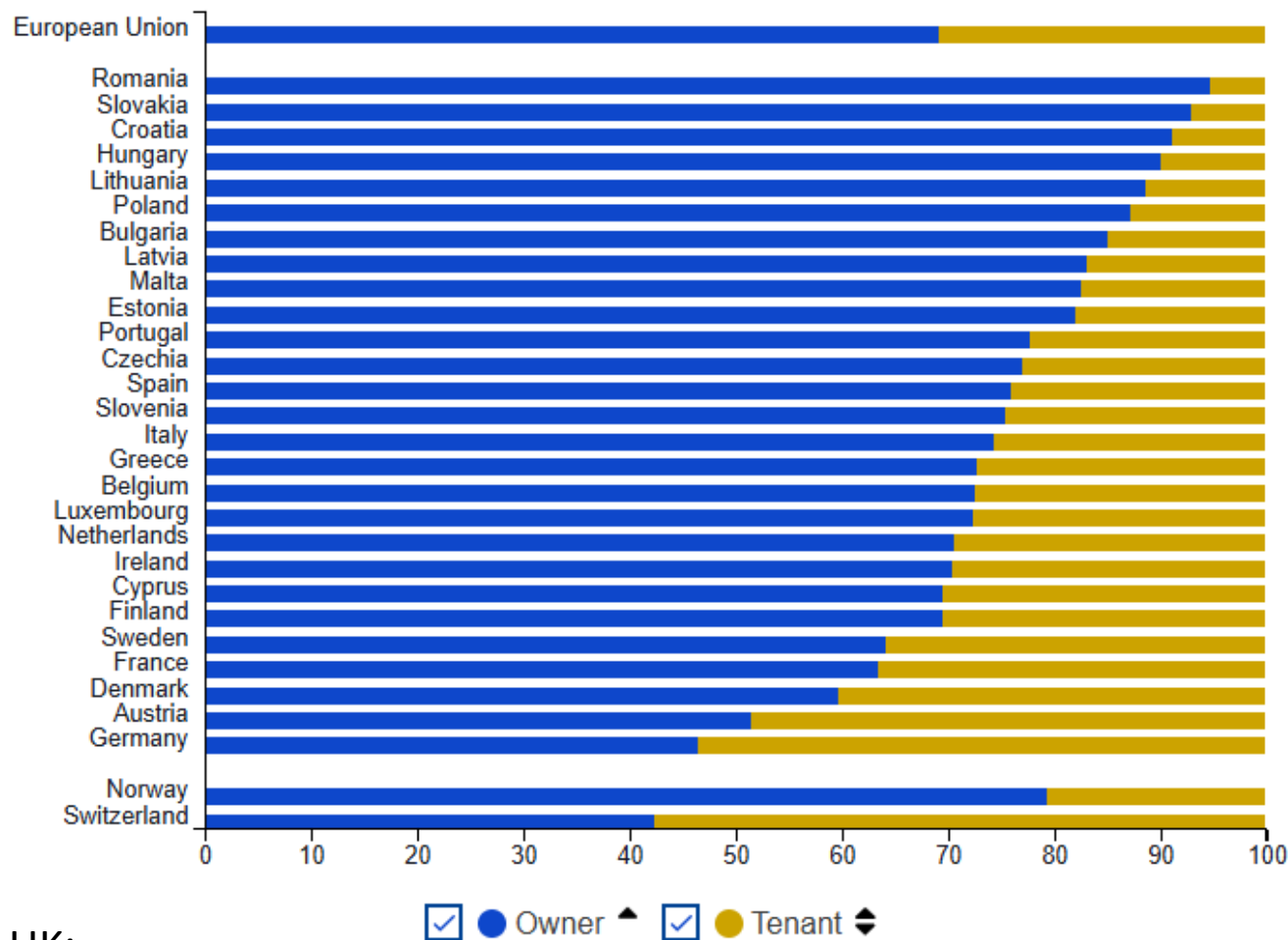


نرخ رشد ایران



Share of people living in households owning or renting their home, 2022

(in %)



UK:

Owner: 65%

Tenant: 35%

Source: Eurostat [Access to dataset](#)

نکات داده‌های یورواستات:

بالاترین نرخ مالکیت مسکن:

اول. رومانی، اسلواکی، کرواسی: بیش از ۹۰٪ مردم در خانه‌های ملکی زندگی می‌کنند.

دوم. این وضعیت معمولاً نتیجه‌ی خصوصی‌سازی گسترده‌ی مسکن‌های عمومی رژیم گذشته است.

میانگین اتحادیه‌ی اروپا:

حدود ۷۰٪ از ساکنان اتحادیه‌ی اروپا مالک خانه هستند و ۳۰٪ اجاره‌نشین‌اند.

کشورهای با نرخ بالاتر اجاره‌نشینی:

آلمان، اتریش، سوئیس:

اول. کمتر از ۵۵٪ از مردم مالک خانه‌اند.

دوم. در این کشورها بازار اجاره بسیار توسعه یافته و همراه با حمایت‌های حقوقی قوی از مستأجران است.

سوم. اجاره‌نشینی گزینه‌ای پایدار و بلندمدت برای سکونت محسوب می‌شود.

کشورهای شمال اروپا:

سوئد، دانمارک، فنلاند: نرخ مالکیت متوسط (حدود ۶۰-۷۰٪)، اما اجاره‌نشینی در شهرها رایج است.

چرا درصد بالایی از مردم نروژ خانه‌ی ملکی دارند؟



نرخ بالای مالکیت مسکن در نروژ نتیجه‌ی ترکیب هوشمندانه‌ای از سیاست‌های حمایتی دولت، مشوق‌های مالیاتی، فرهنگ اجتماعی، و ساختار مناسب بازار مالی است. این روند طی چند دهه به تدریج شکل گرفته و نهادینه شده است.



- **وام‌های یارانه‌ای برای خریداران مسکن:** دولت نروژ از دهه‌های گذشته، از طریق بانک دولتی مسکن (Husbanken)، وام‌های ارزان‌قیمت و با بهره پایین به خریداران مسکن ارائه می‌دهد.
- **برنامه‌های حمایتی برای خانواده‌های کم‌درآمد و جوانان:** سیاست‌هایی همچون کمک‌هزینه‌ی خرید مسکن برای خانواده‌ها و افراد زیر ۳۵ سال نقش مهمی در افزایش مالکیت داشته‌اند.
- **مالیات بر عایدی سرمایه‌ی حاصل از فروش خانه‌ی اول،** در صورتی که فرد بیش از یک سال در آن ساکن بوده باشد، معاف از مالیات است.
- **سیستم بانکی نروژ شفاف،** رقابتی و بسیار دیجیتال‌محور است، و باعث شده وام مسکن گرفتن آسان و سریع باشد.
- **درآمدهای نفتی** صندوق ثروت نروژ یا به‌طور دقیق‌تر صندوق بازنشستگی دولتی نروژ (Government Pension Fund Global) به‌طور مستقیم نقش مشخصی در تأمین مالکیت مسکن مردم نروژ ایفا نمی‌کند. با این حال، به‌صورت غیرمستقیم و ساختاری، در تقویت زمینه‌هایی که به مالکیت بالای مسکن انجامیده، مؤثر بوده است.
- صندوق ثروت نروژ مستقیماً در حوزه‌ی مسکن دخالت نمی‌کند، اما از طریق حفظ ثبات اقتصادی، تأمین مالی پایدار سیاست‌های اجتماعی و جلوگیری از نوسانات شدید اقتصادی، به‌طور غیرمستقیم یکی از پایه‌های رشد بالای مالکیت مسکن در نروژ به شمار می‌آید.

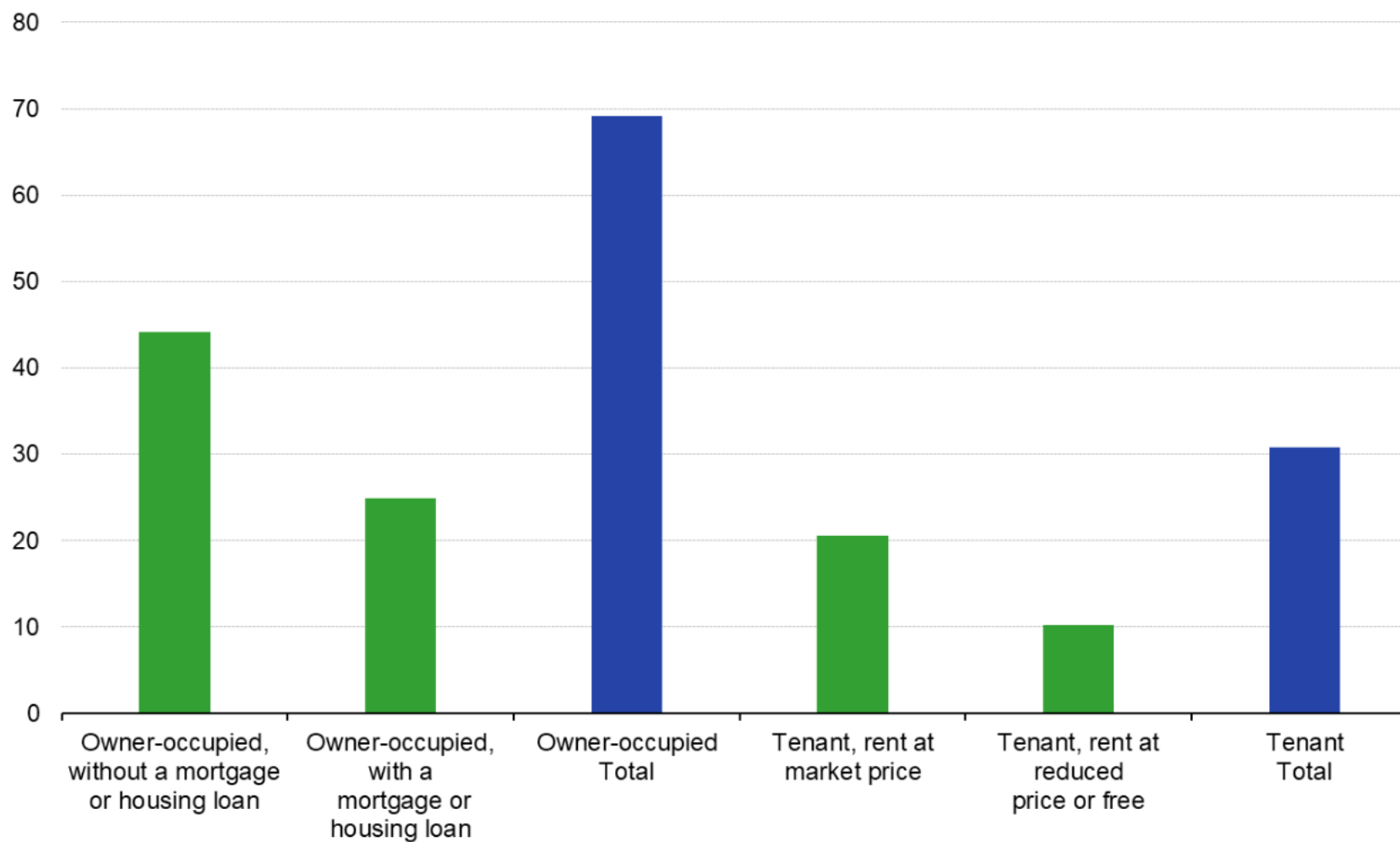
TENURE (Labels)	Owner			Tenant		
TIME	2022	2023	2024	2022	2023	2024
GEO (Labels)						
European Union - 27 countries (from 2020)	69.1	69.2	:	30.9	30.8	:
Belgium	72.5	71.9	70.2	27.5	28.1	29.8
Bulgaria	85.0	86.1	86.0	15.0	13.9	14.0
Czechia	77.1	76.0	74.7	22.9	24.0	25.3
Denmark	59.6	60.0	60.9	40.4	40.0	39.1
Germany	46.5	47.6	47.2	53.5	52.4	52.8
Estonia	82.0	80.7	79.3	18.0	19.3	20.7
Ireland	70.5	69.4	69.3	29.5	30.6	30.7
Greece	72.8	69.6	:	27.2	30.4	:
Spain	76.0	75.3	73.7	24.0	24.7	26.3
France	63.4	63.1	:	36.6	36.9	:
Croatia	91.1	91.2	91.0	8.9	8.8	9.0
Italy	74.3	75.2	75.9	25.7	24.8	24.1
Cyprus	69.6	68.8	69.4	30.4	31.2	30.6
Latvia	83.1	82.8	83.7	16.9	17.2	16.3
Lithuania	88.6	88.8	:	11.4	11.2	:
Luxembourg	72.4	67.6	63.5	27.6	32.4	36.5
Hungary	90.1	90.5	91.6	9.9	9.5	8.4
Malta	82.6	74.7	:	17.4	25.3	:
Netherlands	70.6	69.3	68.8	29.4	30.7	31.2
Austria	51.4	54.3	:	48.6	45.7	:
Poland	87.2	87.3	87.1	12.8	12.7	12.9
Portugal	77.8	76.0	73.4	22.2	24.0	26.6
Romania	94.8	95.6	94.3	5.2	4.4	5.7
Slovenia	75.4	75.2	74.8	24.6	24.8	25.2
Slovakia	93.0	93.6	:	7.0	6.4	:
Finland	69.5	69.2	68.1	30.5	30.8	31.9
Sweden	64.2	64.9	64.8	35.8	35.1	35.2
Iceland	:	:	:	:	:	:
Norway	79.4	79.2	78.8	20.6	20.8	21.2
Switzerland	42.3	42.6	:	57.7	57.4	:
United Kingdom	:	:	:	:	:	:
Montenegro	91.0	:	:	9.0	:	:
North Macedonia	:	:	:	:	:	:
Albania	:	:	:	:	:	:
Serbia	90.2	89.9	:	9.8	10.1	:
Türkiye	56.7	56.2	55.8	43.3	43.8	44.2

Source: [Eurostat](https://ec.europa.eu/eurostat)



Population distribution by tenure status at EU level, 2023

(%)



Source: Eurostat (online data code: ilc_lvho02)



درصد مستأجران در کشورهای اروپایی

آلمان	٪۴۸
فرانسه	٪۳۶
ایتالیا	٪۲۷
اسپانیا	٪۲۳
هلند	٪۳۰
سوئد	٪۳۹

- Eurostat – housing in Europe 2023
- Eurostat – Living Conditions in Europe

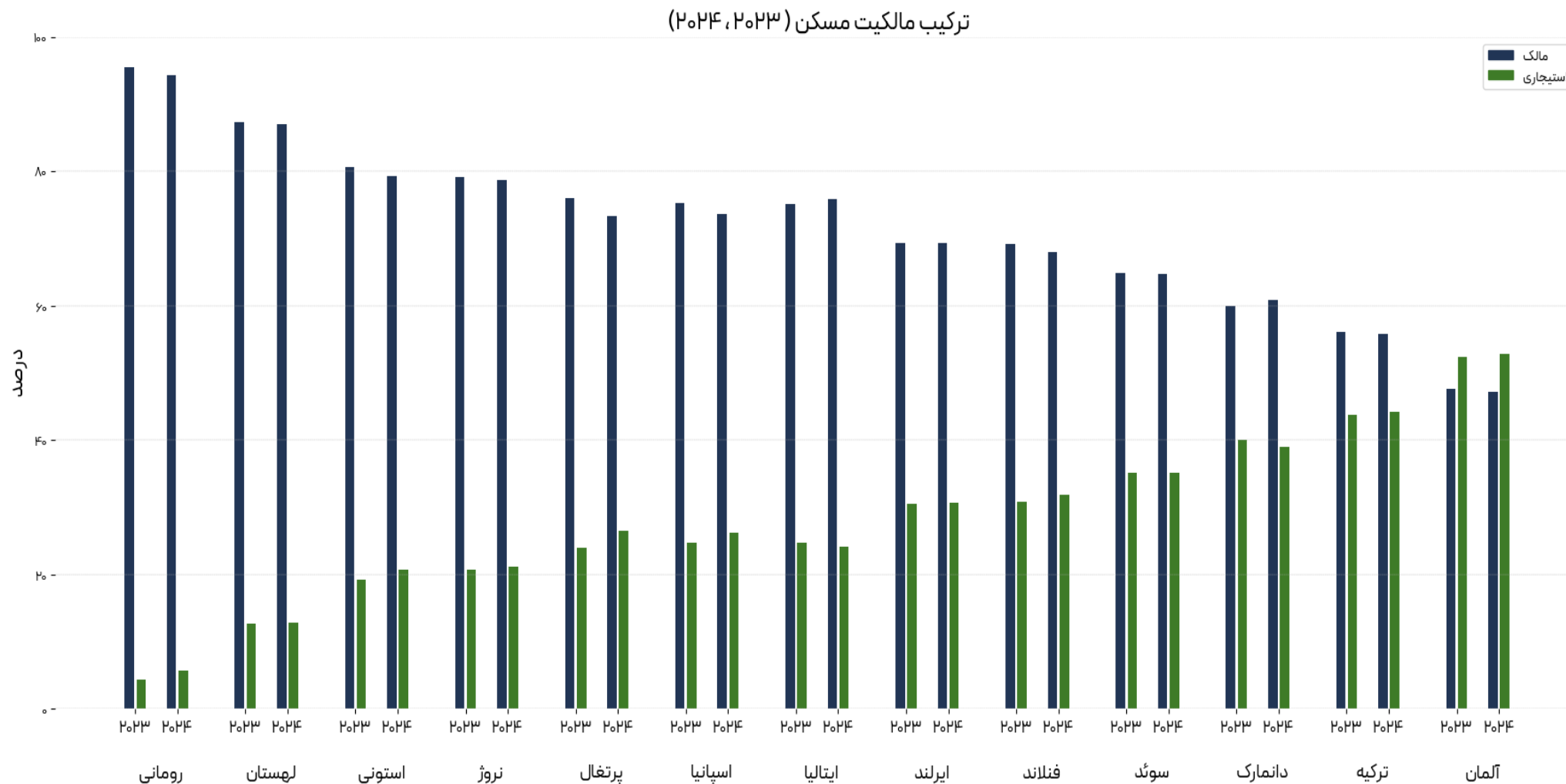


درصد مستأجران در کشورهای آسیایی

چین	۱۰/۳٪
سنگاپور	۱۲/۱٪
ویتنام	۱۰/۰٪
هند	۱۳/۴٪
اندونزی	۱۶/۰٪

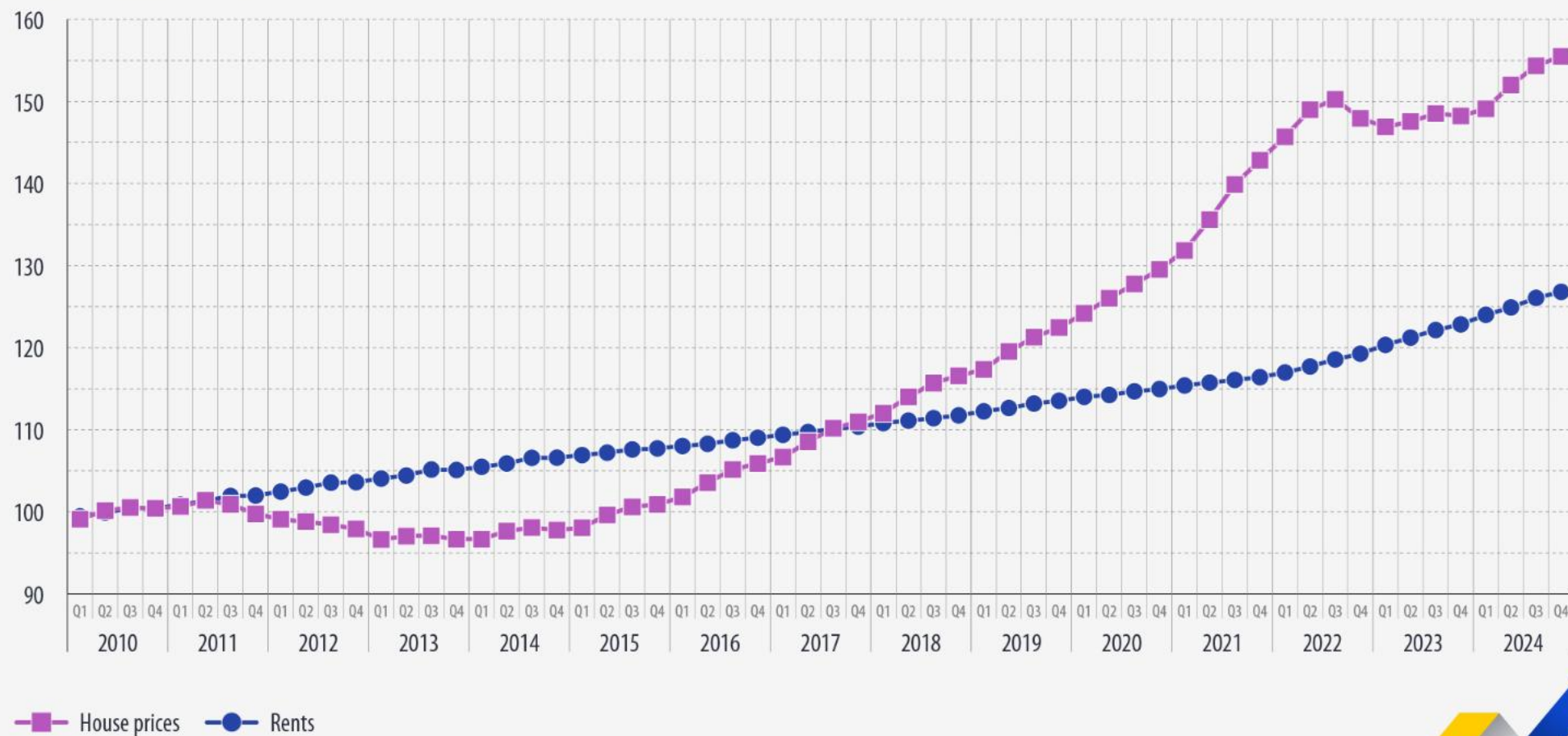


وضعیت مالکیت در بخش مسکن – ملکی یا استیجاری؟



House prices and rents in the EU, Q1 2010 - Q4 2024

(index levels 2010=100)

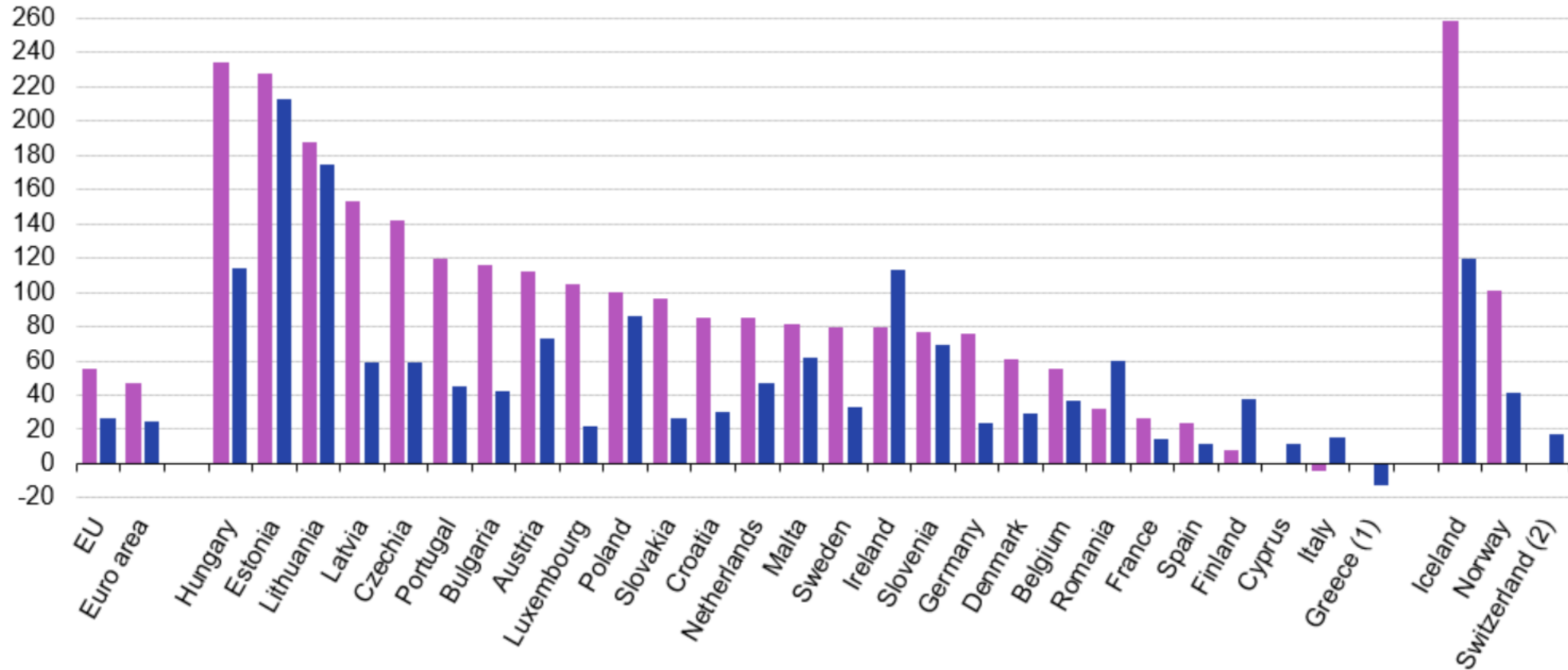


Housing Trends (2010–2024)

	 EU	 U.S.	 Iran
House Prices Trend	↑ ↑ (esp. after 2015, –60% up since 2010)	↑ ↑ ↑ (esp. 2020–20222, +65% since 2010)	↑ ↑ ↑ ↑ (prices up over 1000% since 2010)
Rent Trend	↑ ↑ (gradual, –30% up since 2010)	↑ ↑ ↑ (modest but growing faster post-2021)	↑ ↑ ↑ (rents up –700–900% depends on city)
Key Characteristics	Price-rent divergence, affordability gap	COVID boom, low supply, inflation effect	Hyperinflation, currency devaluation, speculative market

House prices and rents

(% changes between 2010 and Q4 2024)



■ House prices ■ Rents

(1) Greece: data for house prices not available. Bank of Greece data used to estimate the European aggregates.

(2) Switzerland: data for house prices available only from 2017 onwards.

UK:

House prices: 71%

Rents: 56%

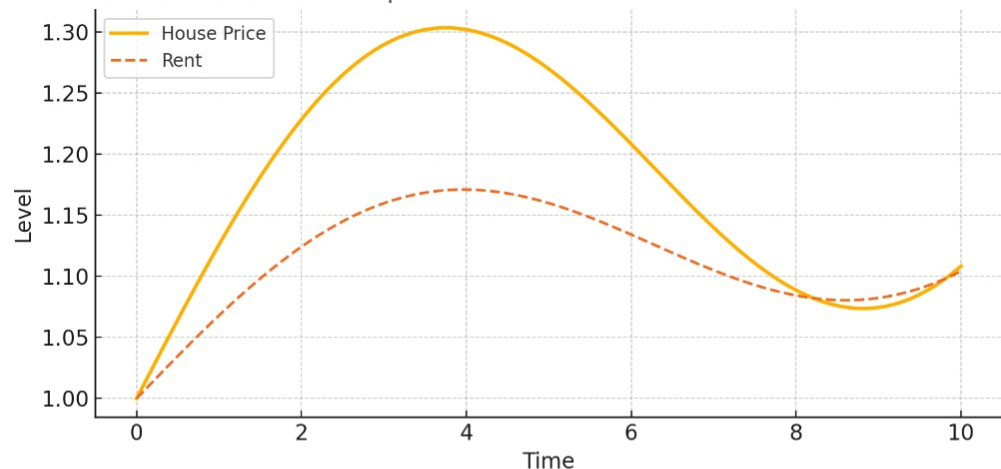
Source: Eurostat (online data codes: prc_hpi_a, prc_hpi_q, prc_hicp_a, prc_hicp_midx)

• اجاره مسکن چگونه از قیمت مسکن پیروی می کند؟

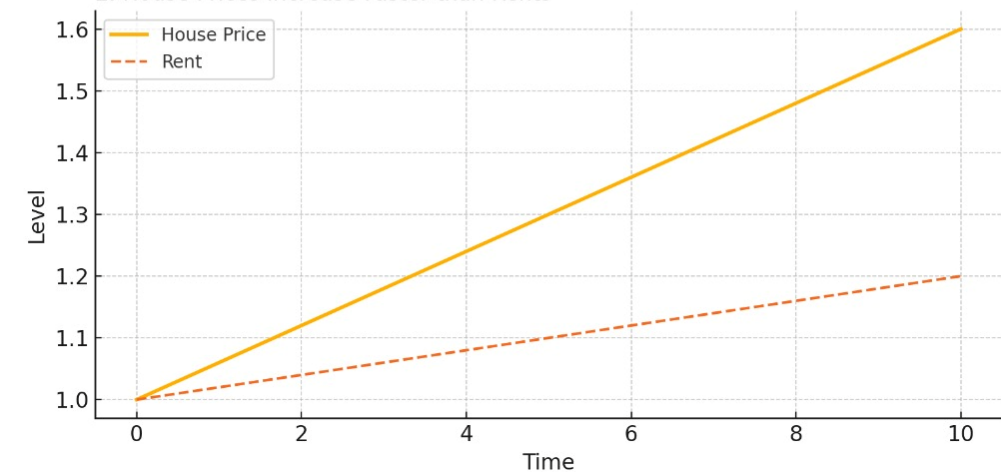
• در حالت کلی، اجاره‌ی مسکن و قیمت مسکن به هم مرتبط‌اند، اما هم‌زمان و به یک میزان تغییر نمی‌کنند.



1. Fundamental Relationship



2. House Prices Increase Faster than Rents

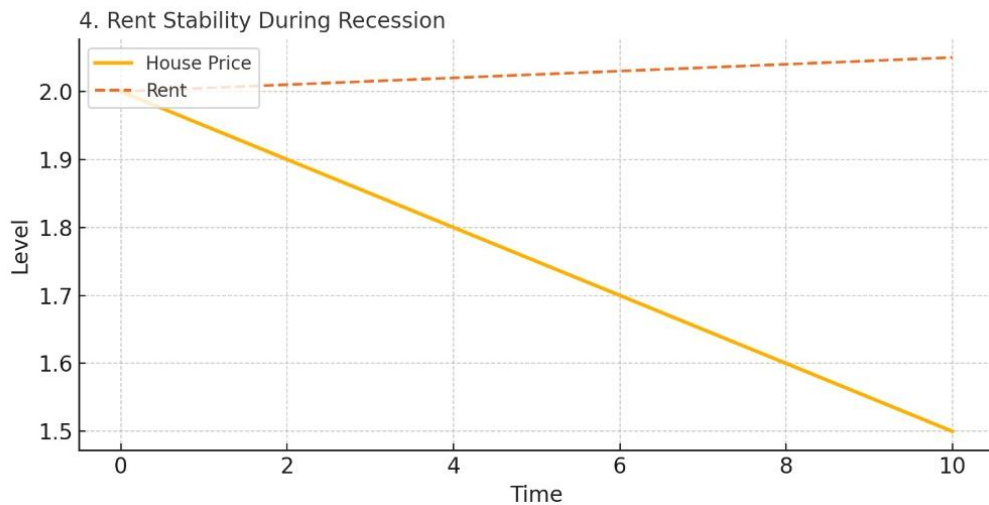
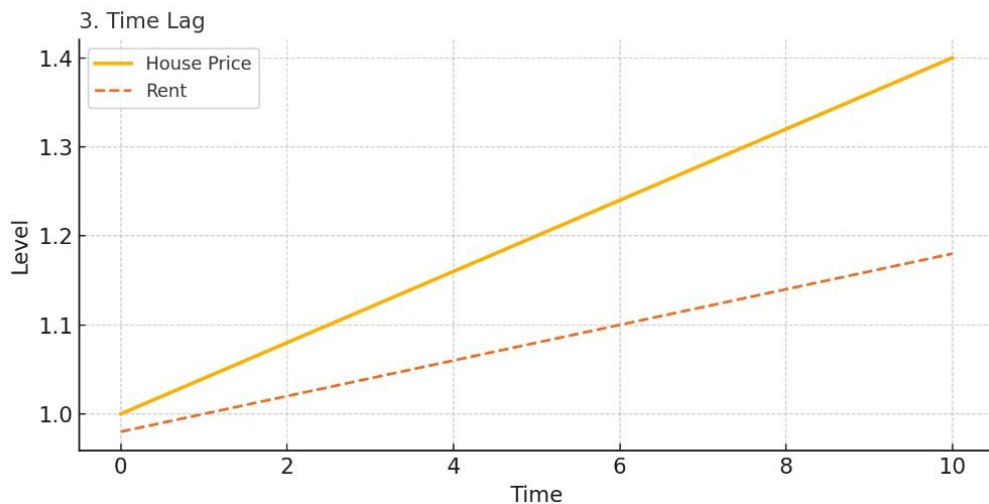


• ۱. رابطه‌ی بنیادین

- اجاره‌ها نمایانگر ارزش مصرفی هستند (آنچه مردم حاضرند برای سکونت پرداخت کنند).
- **قیمت مسکن هم ارزش مصرفی و هم ارزش سرمایه‌ای** را در بر می‌گیرد (انتظارات از افزایش ارزش در آینده، نرخ بهره، سفته‌بازی).
- به همین دلیل، **قیمت‌ها نوسان‌پذیرترند** و سریع‌تر از اجاره‌ها به تغییرات اقتصاد کلان واکنش نشان می‌دهند.

• ۲. قیمت مسکن سریع‌تر از اجاره افزایش می‌یابد

- در بسیاری از کشورها، به‌ویژه در دوران رونق بازار مسکن:
- **قیمت‌ها به سرعت بالا می‌روند**، معمولاً به‌دلیل نرخ بهره‌ی پایین، تقاضای سرمایه‌گذاری، یا رشد اعتباری.
- **اجاره‌ها به آهستگی افزایش می‌یابند**، چرا که با درآمد خانوارها و توان پرداخت مستأجران محدود می‌شوند.
- این شکاف میان قیمت و اجاره، اغلب به‌عنوان **نشانه‌ای از حباب قیمتی** در بازار مسکن تلقی می‌شود.



• ۳. تأخیر زمانی

• معمولاً اجاره‌ها با تأخیر از افزایش قیمت پیروی می‌کنند:

- صاحب‌خانه‌ها به تدریج اجاره‌ها را بالا می‌برند، به‌ویژه در بازارهای پرتقاضا.
- در بازارهای دارای مقررات کنترل اجاره (مانند بسیاری از کشورهای اروپایی)، اجاره‌ها چسبنده‌تر هستند و کمتر تغییر می‌کنند.

• ۴. پایداری اجاره‌ها در دوره‌های رکود

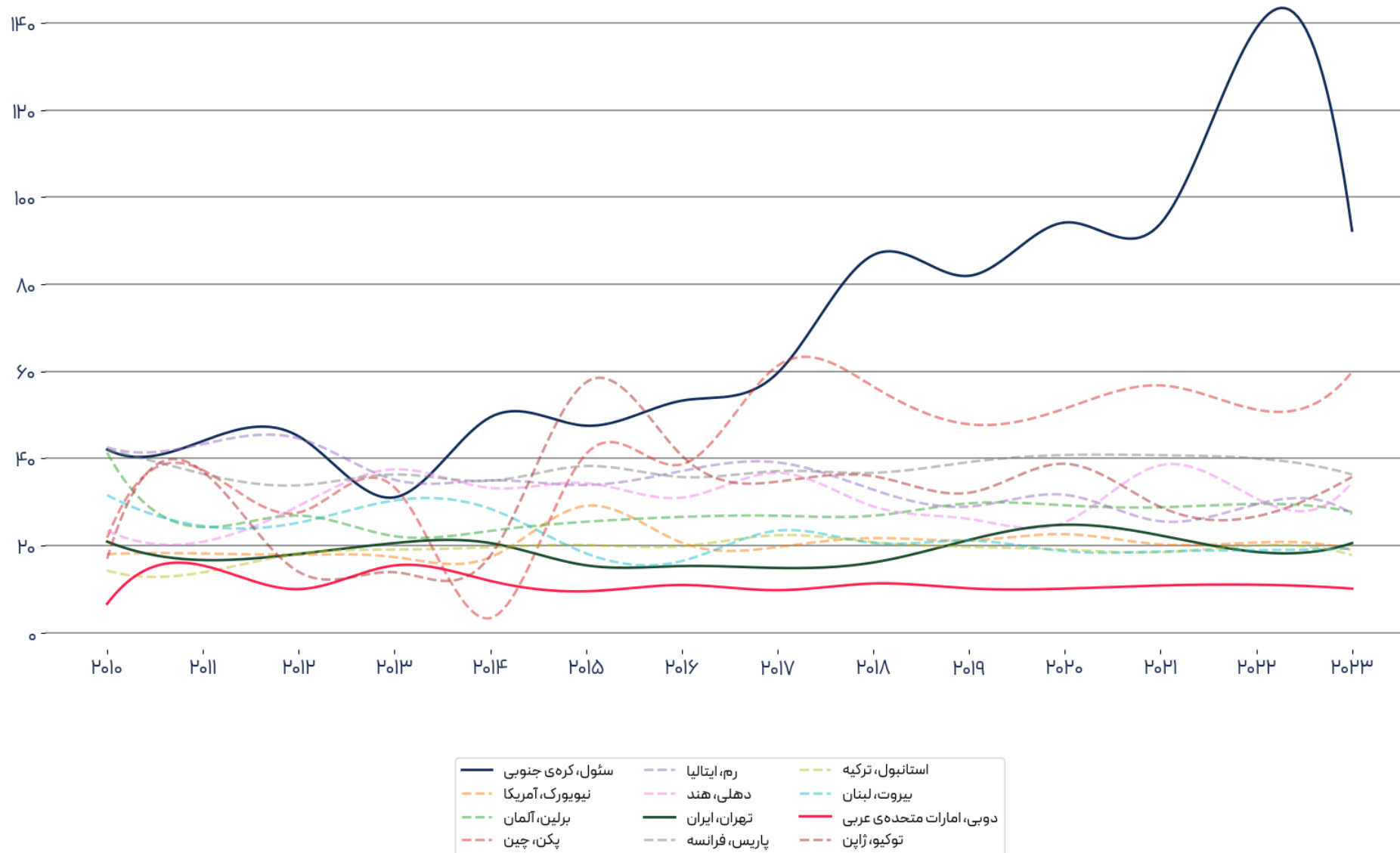
• در زمان افت قیمت مسکن:

- قیمت‌ها ممکن است به شدت کاهش یابند (مثلاً در نتیجه‌ی افزایش نرخ بهره).
- اما اجاره‌ها معمولاً به آن شدت کاهش نمی‌یابند، زیرا نیاز به مسکن همچنان وجود دارد.
- بنابراین، در بحران‌ها، بازده اجاره‌ای (Rental Yield) ممکن است افزایش یابد، چرا که قیمت کاهش یافته ولی اجاره ثابت مانده است.

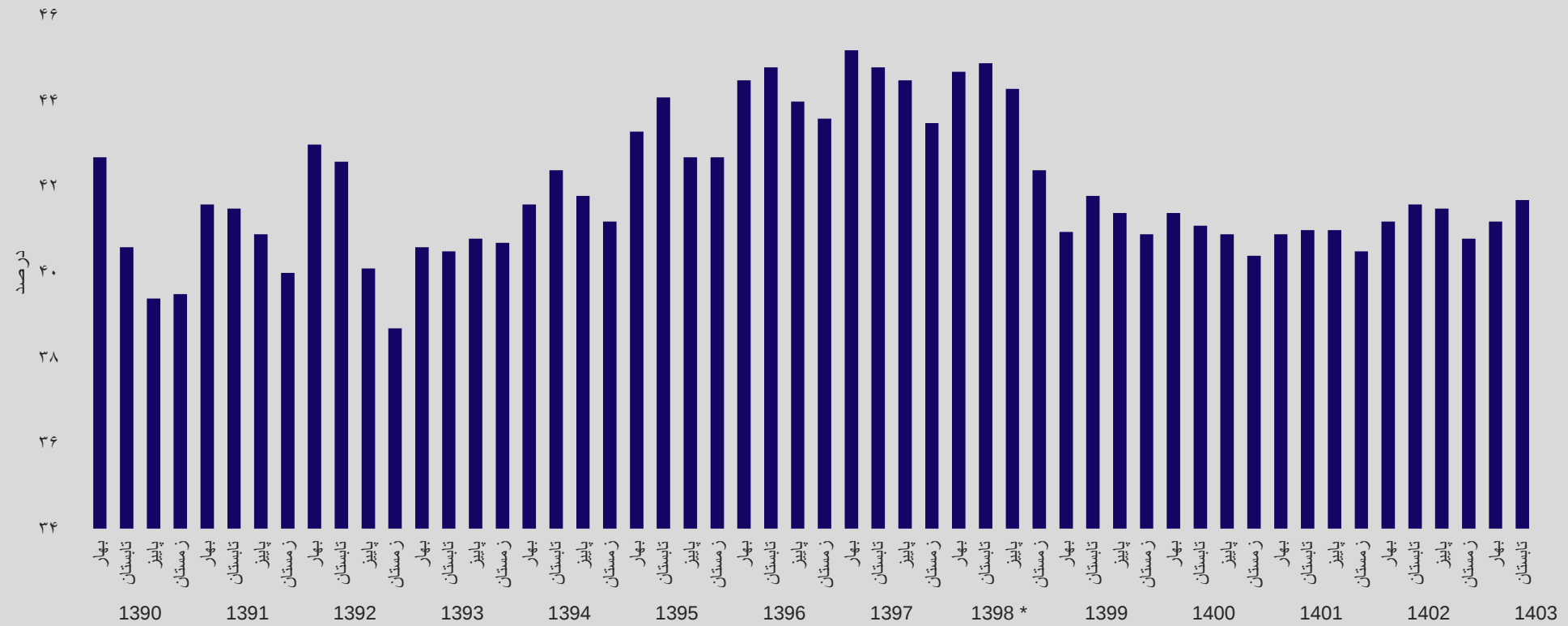


- ۵. زمانی که اجاره‌ها سریع‌تر از قیمت رشد می‌کنند
- در برخی موارد نادر (مانند دوران پس از پاندمی در آمریکا، سال‌های ۲۰۲۱-۲۰۲۲):
- اجاره‌ها ممکن است سریع‌تر از قیمت‌ها رشد کنند، به دلیل:
- تغییرات جمعیتی (افزایش تعداد مستأجران)
- کمبود عرضه
- بازگشت تقاضا به شهرها و کمبود مسکن در مراکز شهری

نسبت قیمت خرید به اجاره‌ی سالانه در شهرهای مختلف جهان



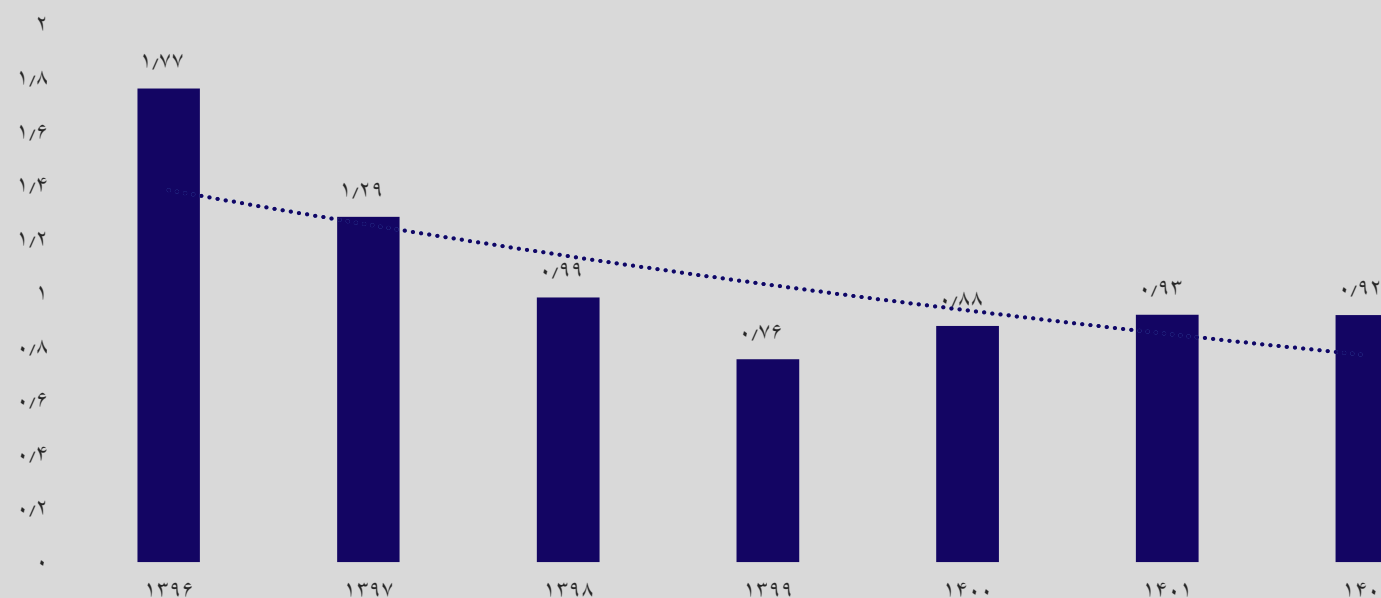
نرخ مشارکت اقتصادی



منبع: مرکز آمار ایران

قدرت خرید مسکن در دهک‌های درآمدی

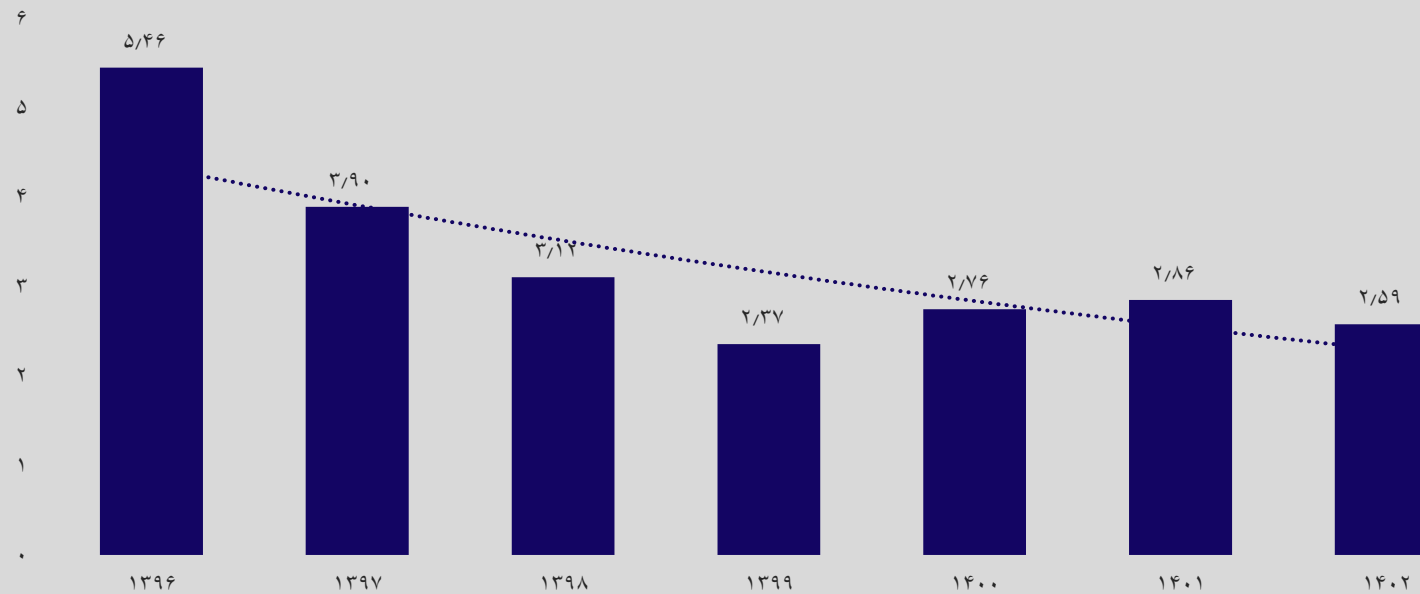
حاصل تقسیم متوسط درآمد سالانه‌ی دهک اول درآمدی بر متوسط قیمت مسکن



محاسبه شده بر مبنای داده‌های قیمت مسکن ارائه شده توسط بانک مرکزی و داده‌های بودجه‌ی خانوار مرکز آمار

قدرت خرید مسکن در دهک پنجم درآمدی

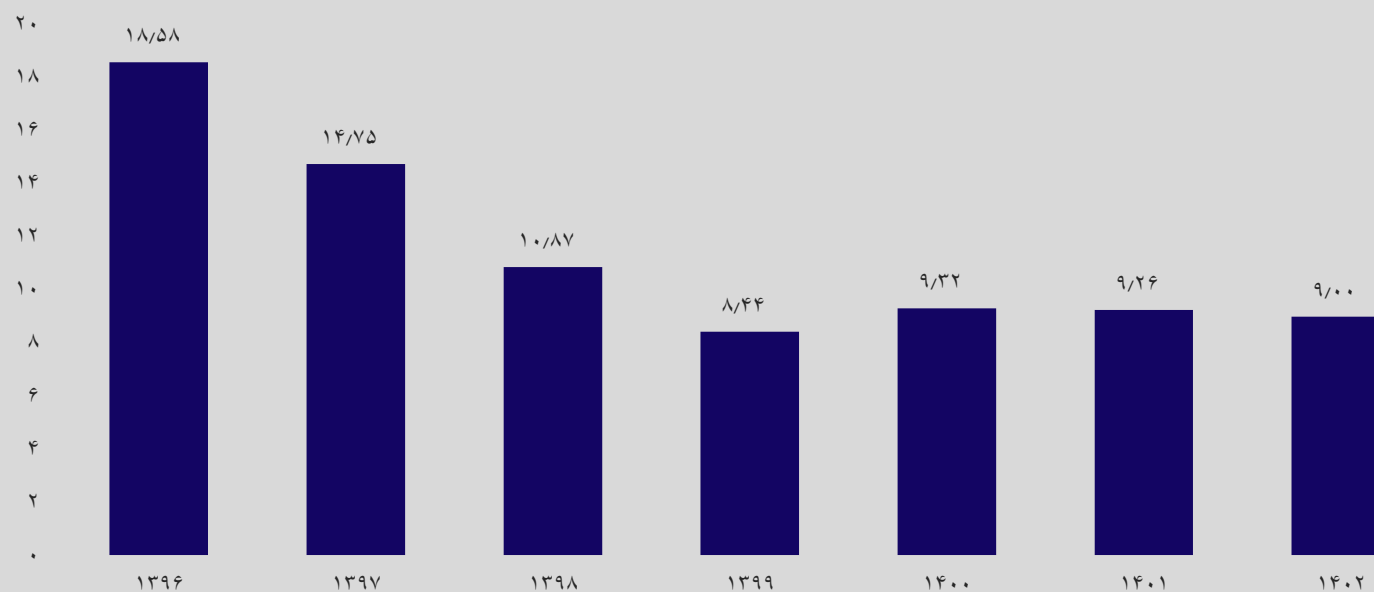
حاصل تقسیم متوسط درآمد سالانه‌ی دهک پنجم درآمدی بر متوسط قیمت مسکن



محاسبه شده بر مبنای داده‌های قیمت مسکن ارائه شده توسط بانک مرکزی و داده‌های بودجه‌ی خانوار مرکز آمار

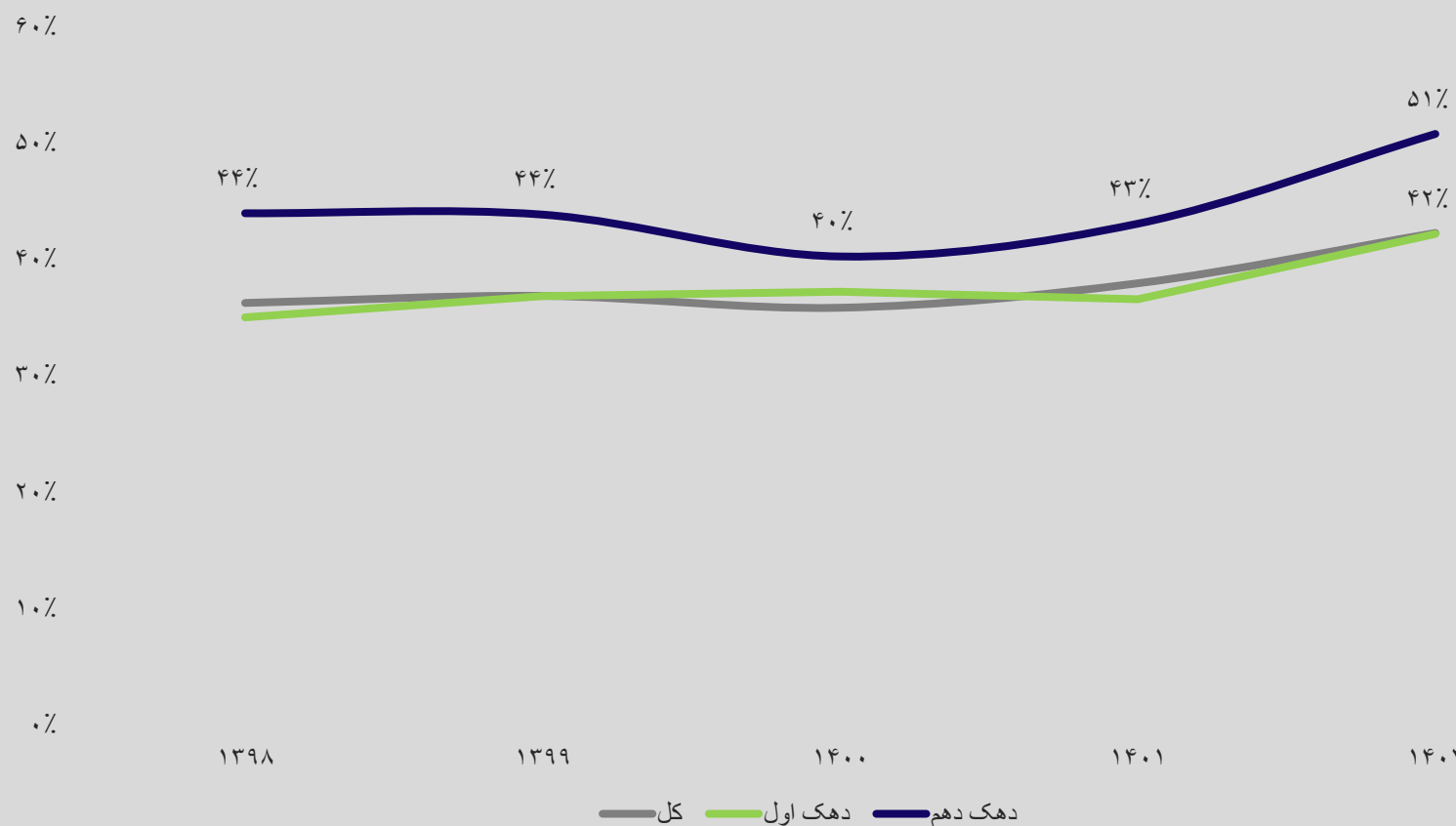
قدرت خرید مسکن در دهک دهم درآمدی

حاصل تقسیم متوسط درآمد سالانه‌ی دهک دهم درآمدی بر متوسط قیمت مسکن



محاسبه شده بر مبنای داده‌های قیمت مسکن ارائه شده توسط بانک مرکزی و داده‌های بودجه‌ی خانوار مرکز آمار

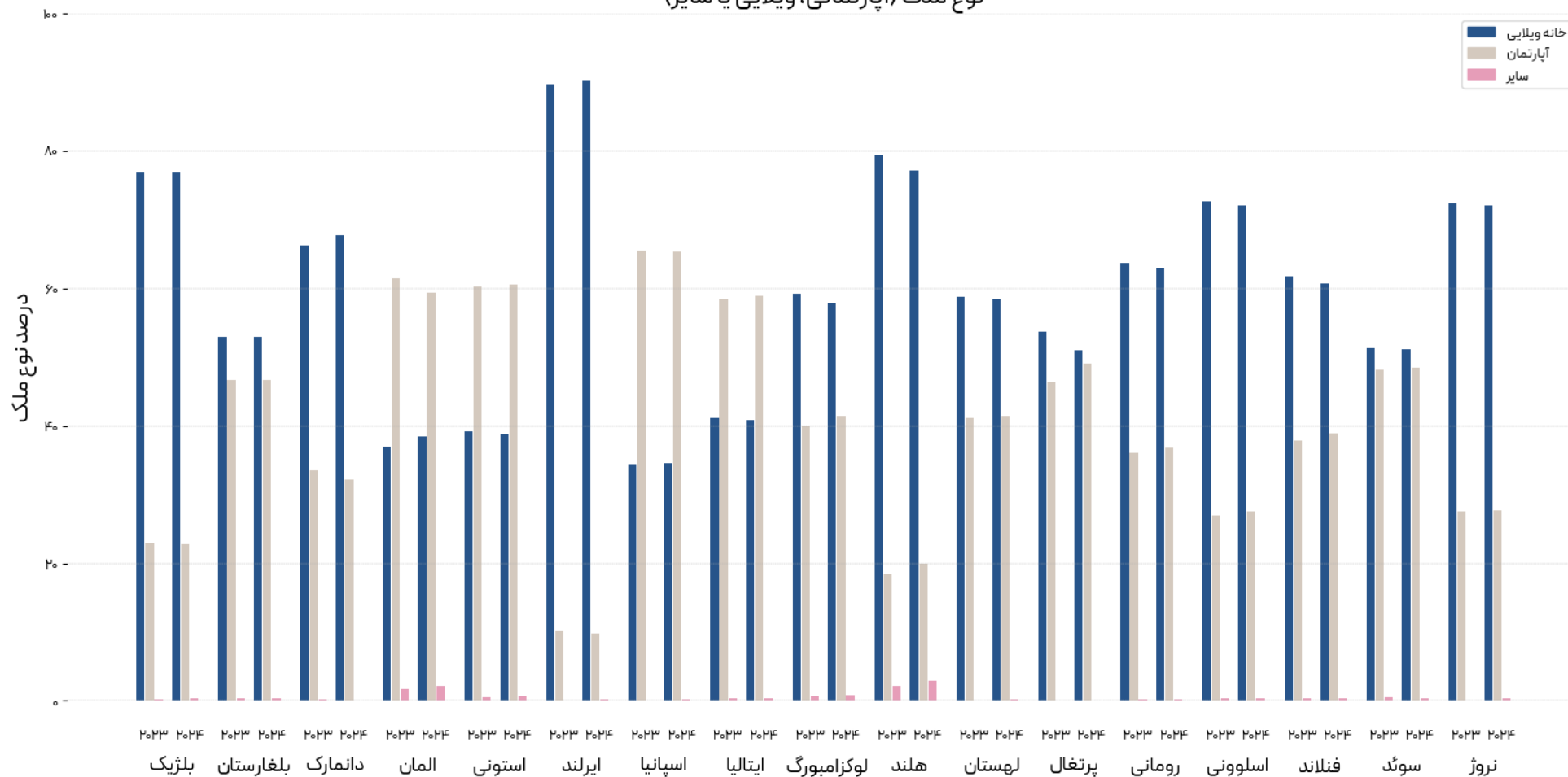
سهم هزینه‌ی مسکن از کل هزینه‌های خانوار شهری



منبع: مرکز آمار ایران

الگوی سکونت

نوع ملک (آپارتمانی، ویلایی یا سایر)



Type of housing, 2023

(as % of the total population)



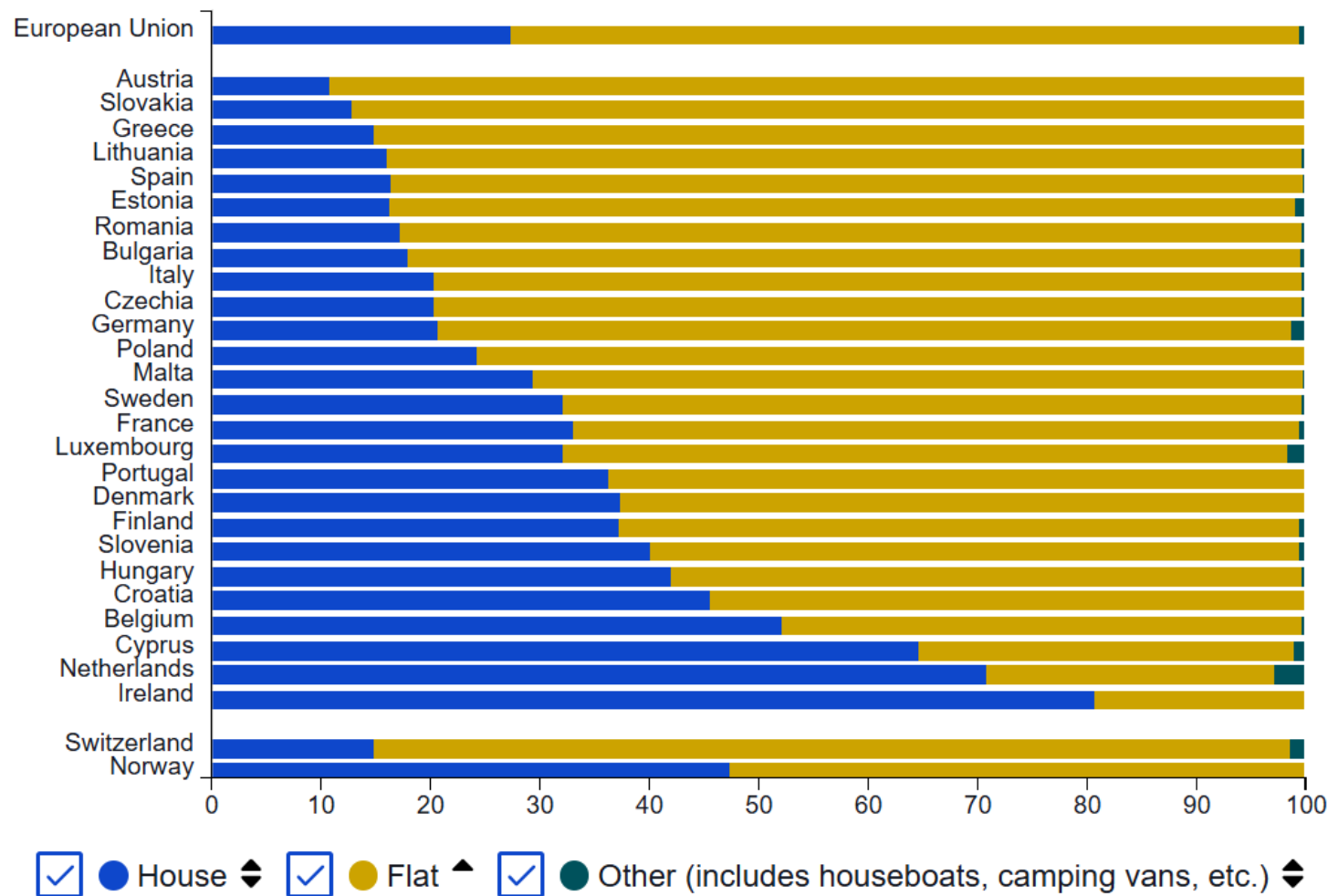
Source: Eurostat [Access to dataset](#)

به تفکیک شهرهای بزرگ، شهرهای کوچک و روستاها در اسلایدهای بعدی آمده است.

Type of housing in cities, 2023

(as % of the population in cities)

Cities

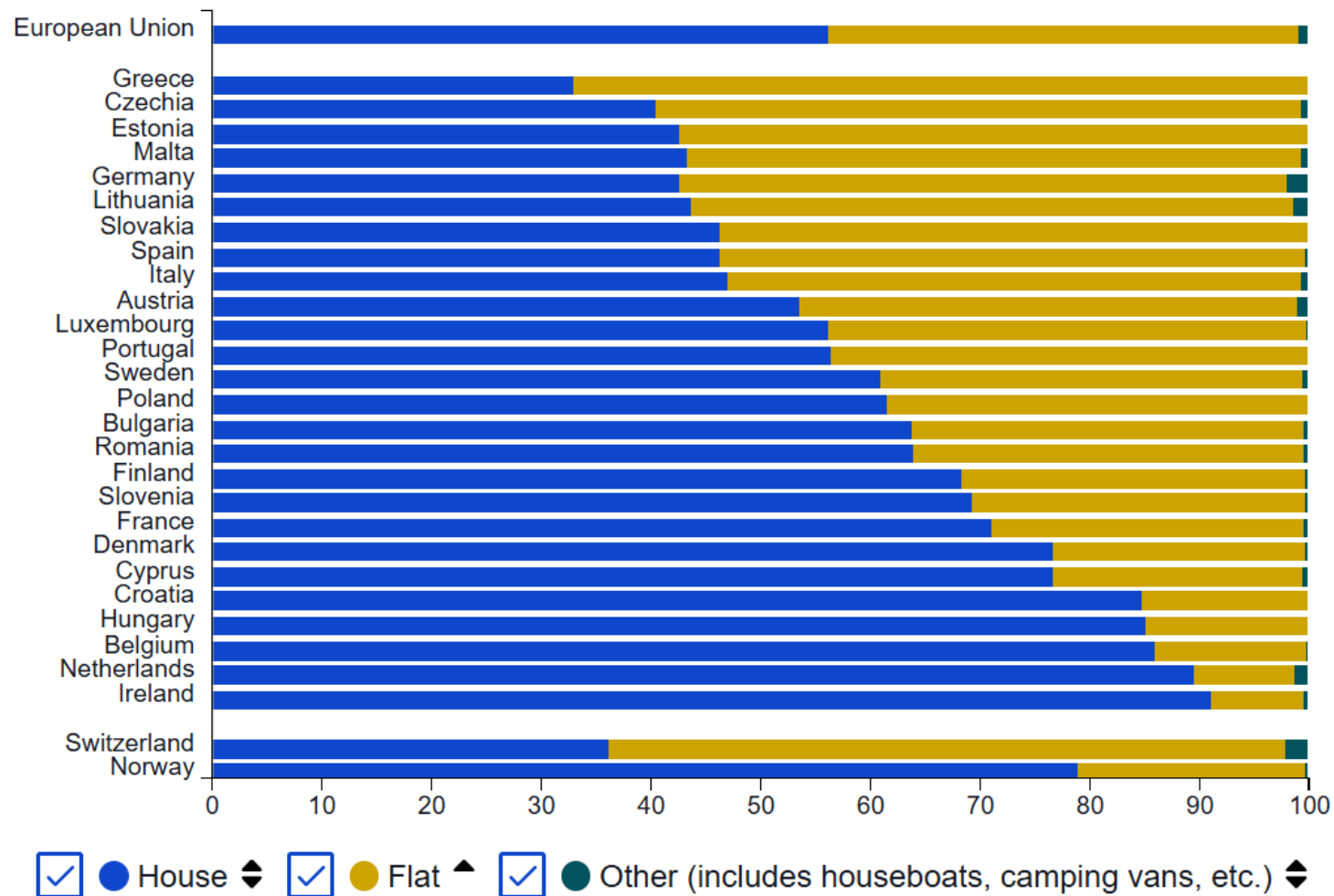


Source: Eurostat [Access to dataset](#)

Type of housing in towns and suburbs, 2023

(as % of the population in towns and suburbs)

Towns and suburbs ▼

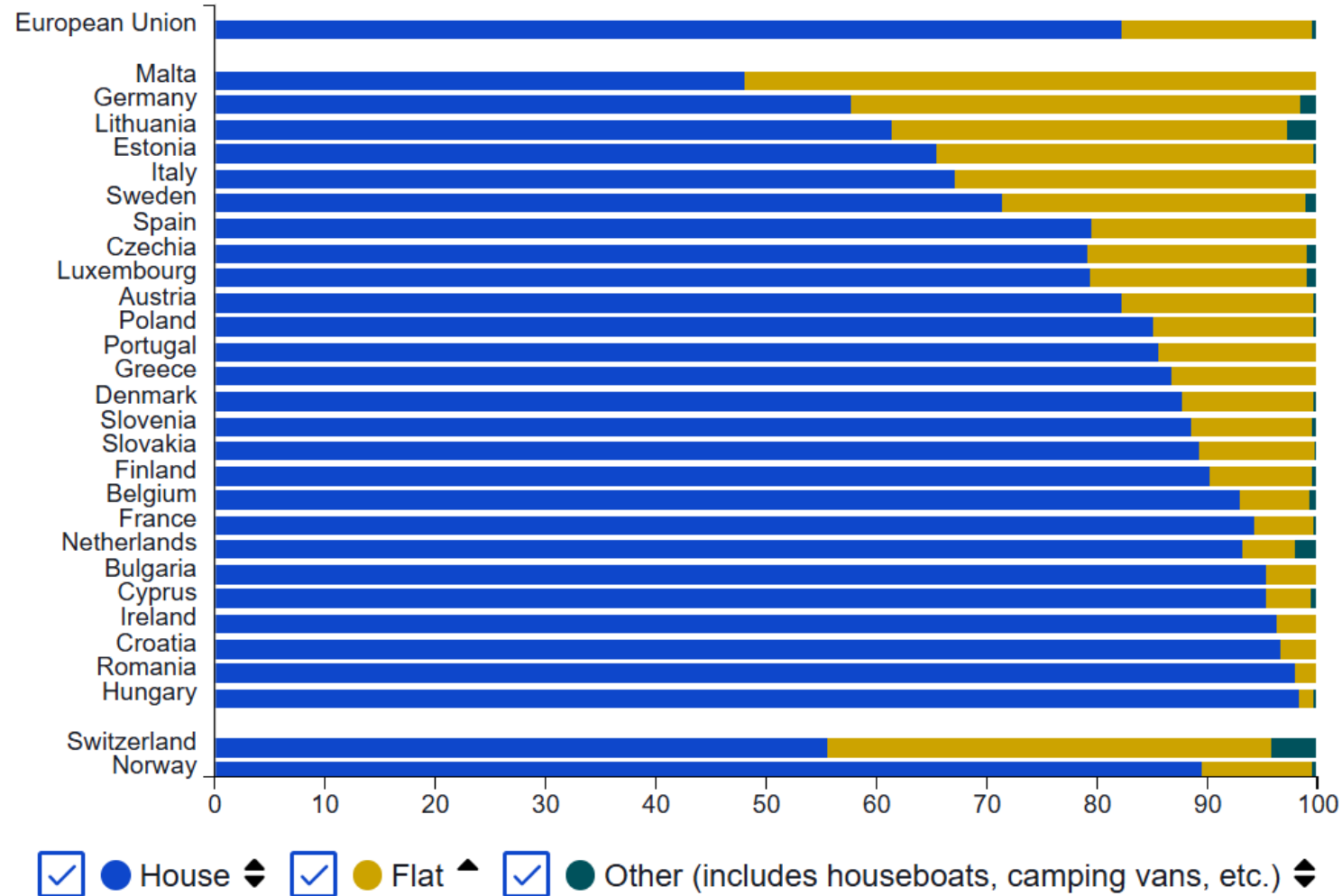


Source: Eurostat [Access to dataset](#)

Type of housing in rural areas, 2023

(as % of the population in rural areas)

Rural areas



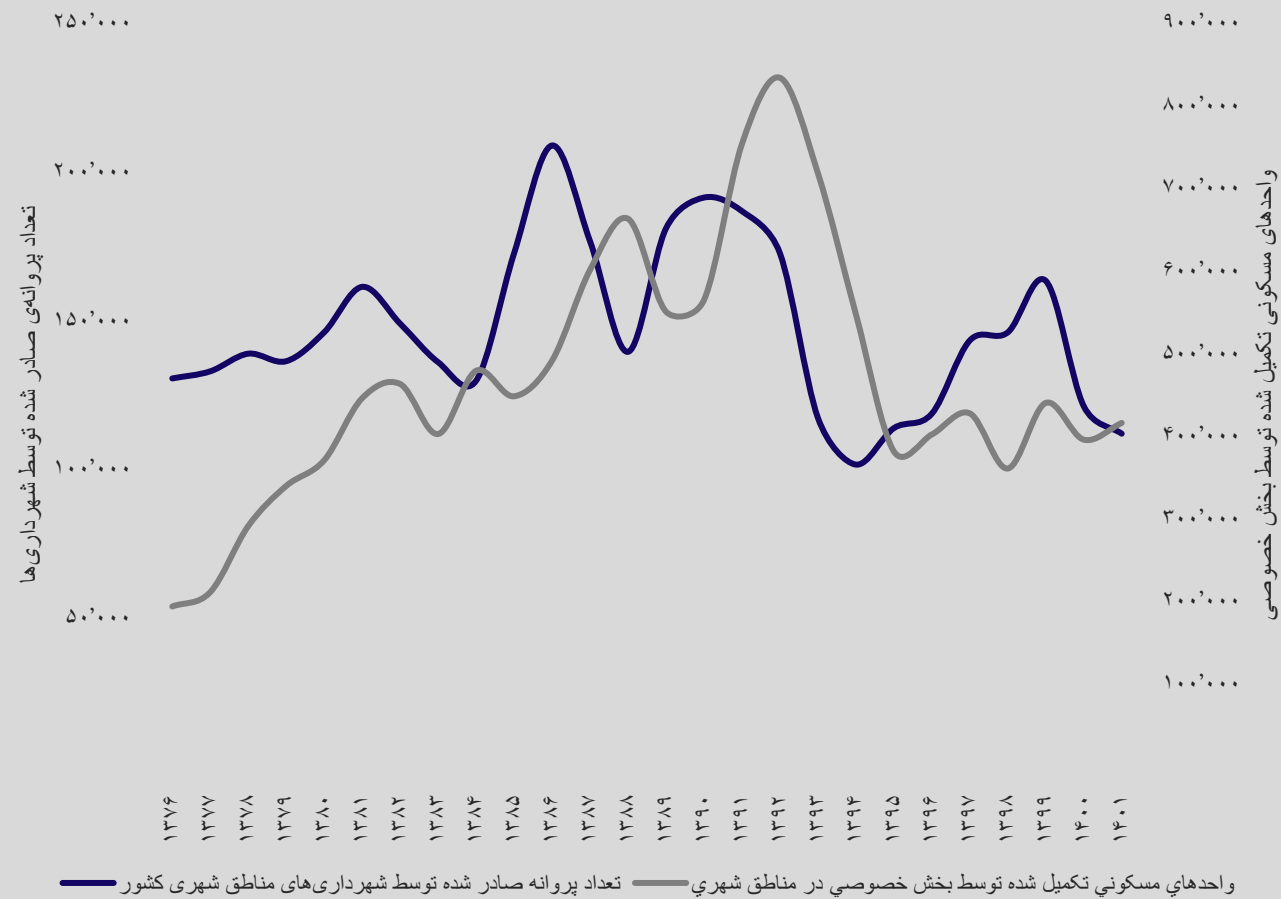
Source: Eurostat [Access to dataset](#)

New Housing Construction (2023)

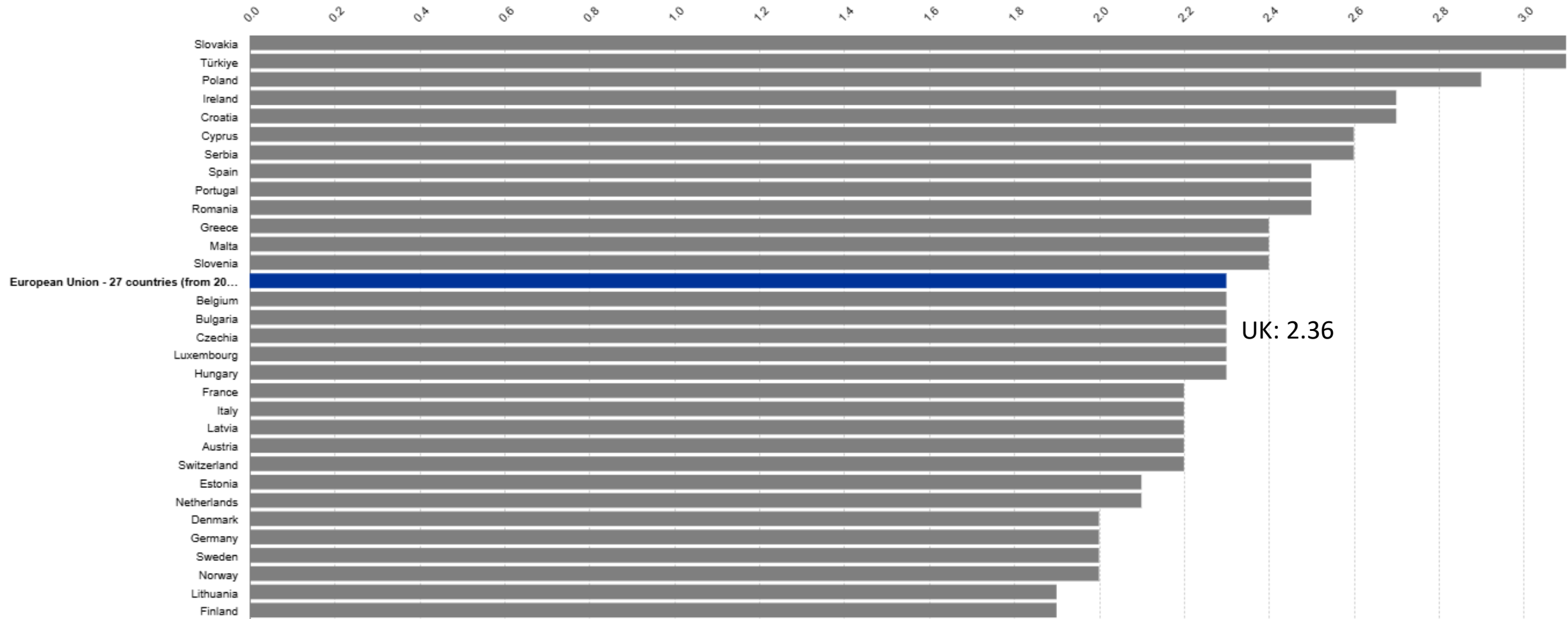
Country	Units Completed	YoY Change	Target (2025)
Germany	295,000	-12%	400,000
France	380,000	-8%	500,000
UK	210,000	-15%	300,000
Spain	120,000	+10%	150,000
Poland	220,000	+5%	250,000
Ireland	32,000	+18%	40,000
Portugal	25,000	+12%	30,000
Austria	65,000	-5%	80,000

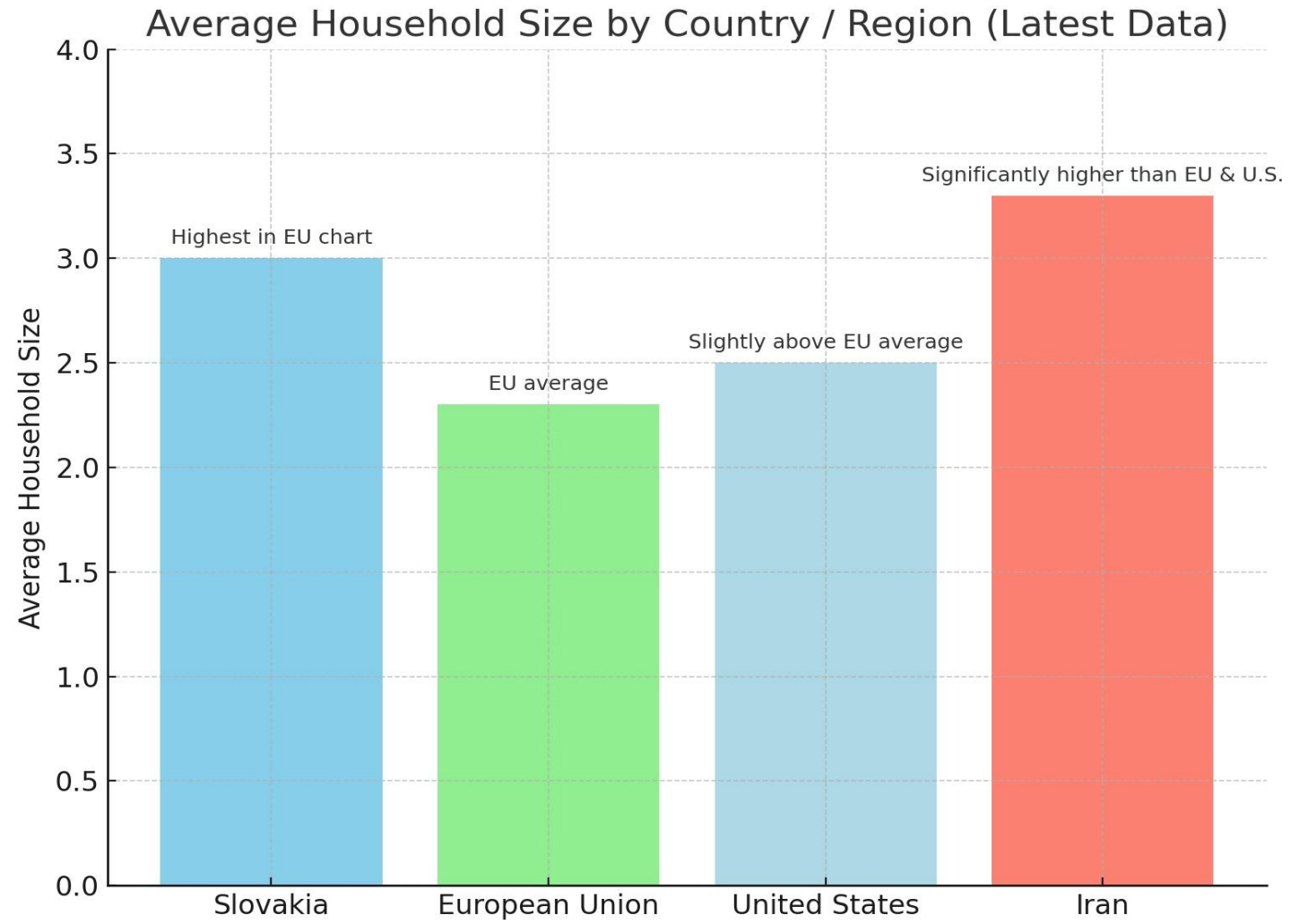


پروانه‌های صادر شده و واحدهای تکمیل شده



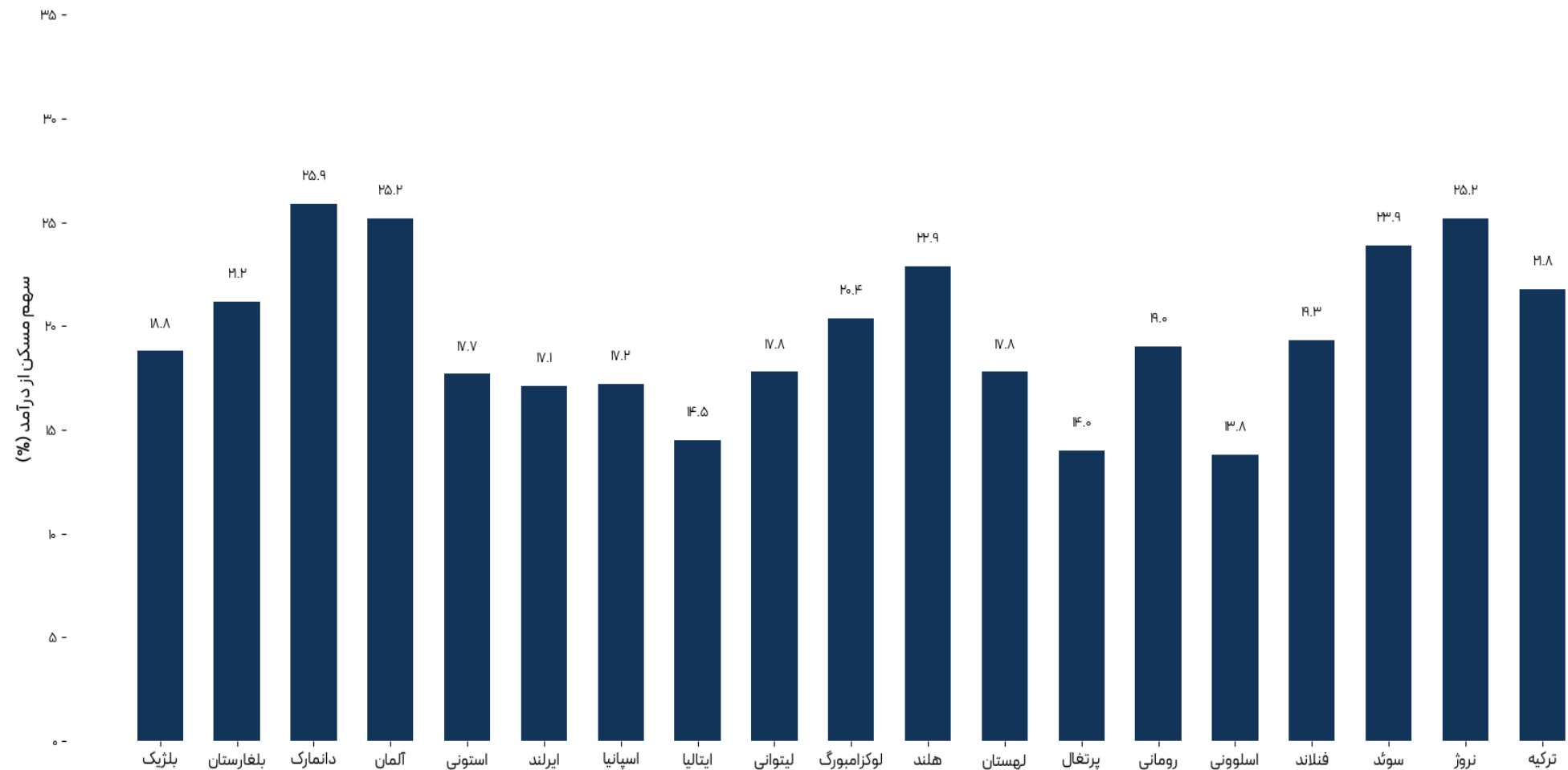
Average household size, 2023 (Average number of persons)





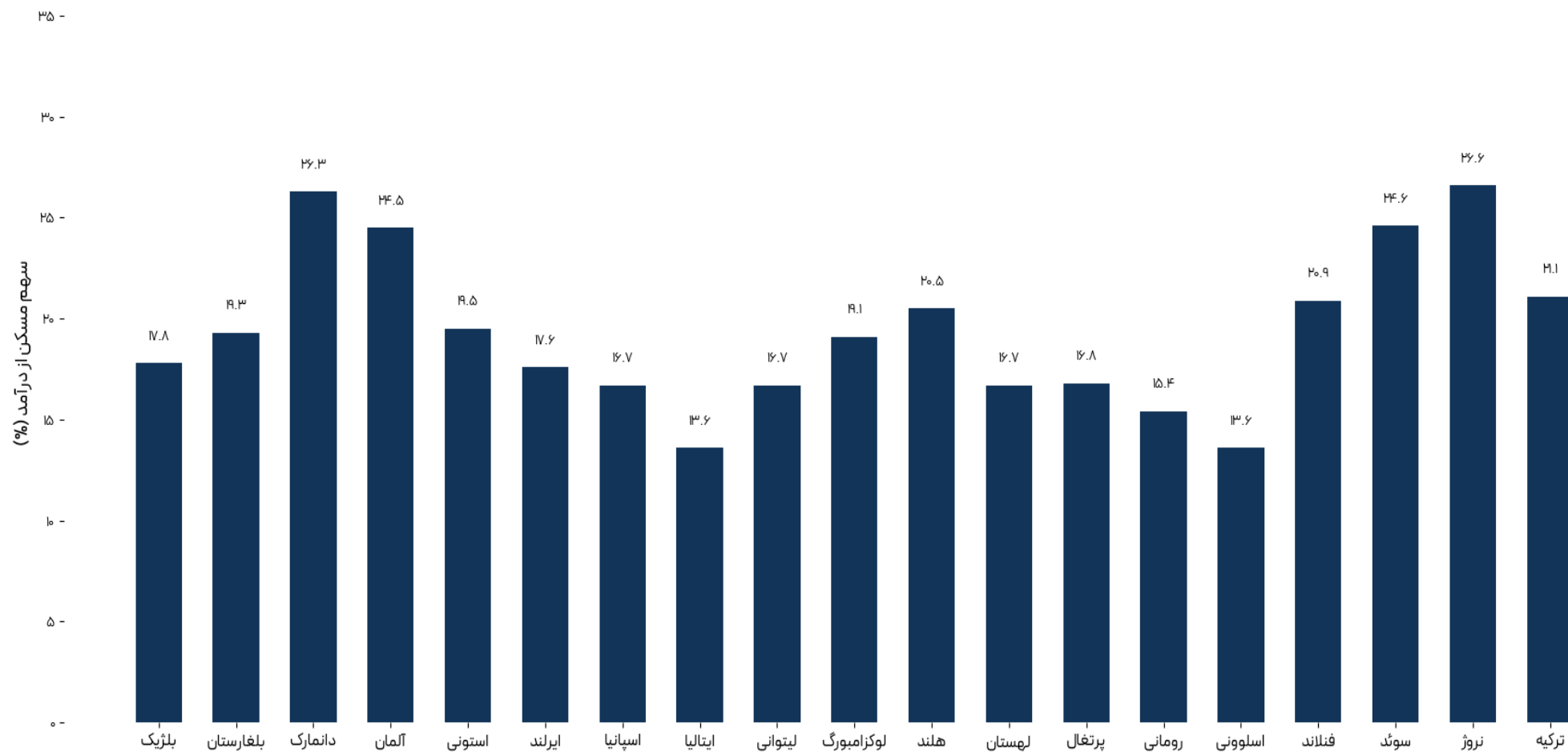
سهم هزینه‌ی مسکن از درآمد قابل تصرف (۲۰۲۳)

سهم هزینه‌ی مسکن در درآمد قابل‌تصرف خانوار - سال ۲۰۲۳

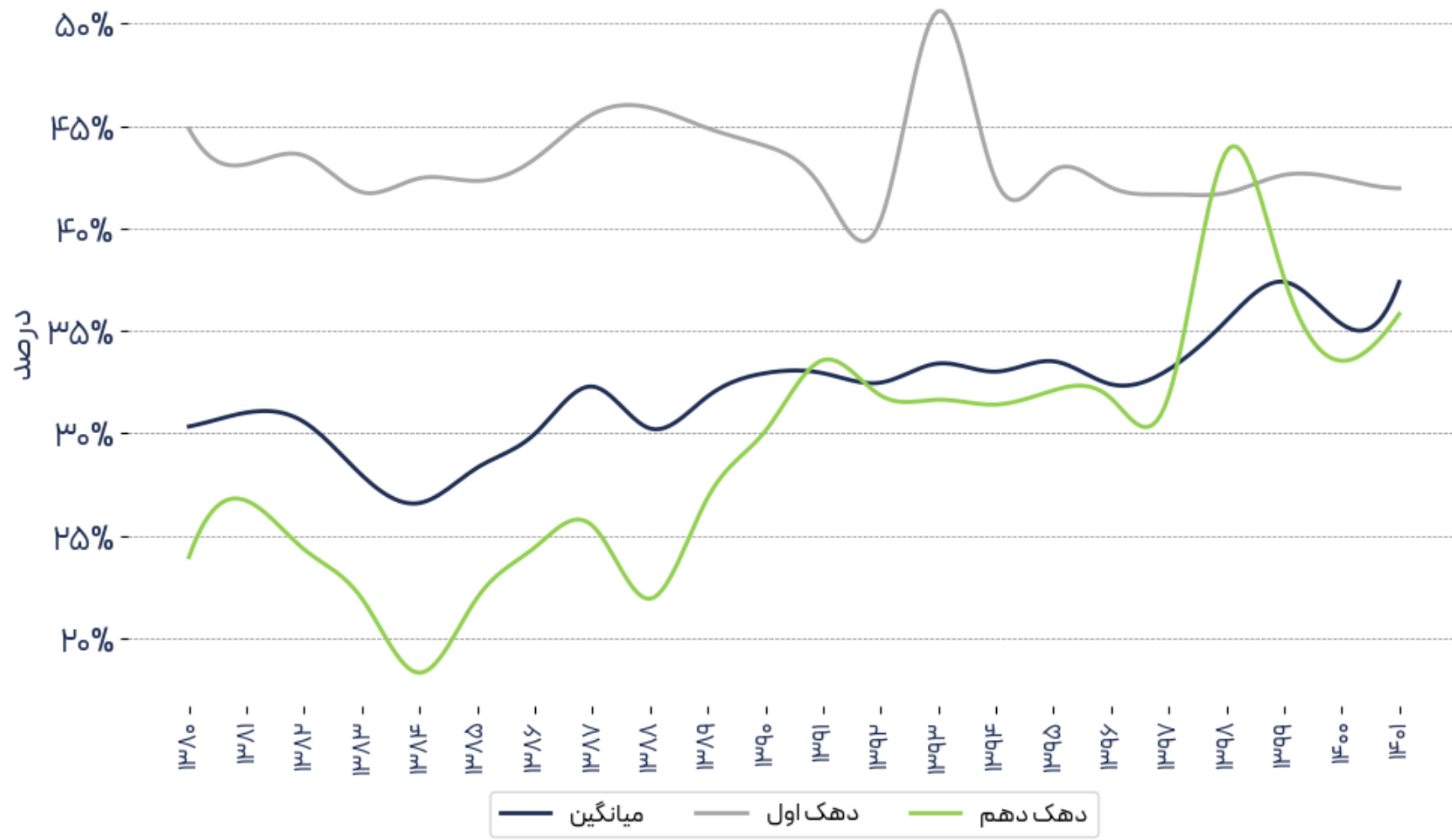


سهم هزینه‌ی مسکن از درآمد قابل تصرف (۲۰۲۴)

سهم هزینه‌ی مسکن در درآمد قابل تصرف خانوار - ۲۰۲۴

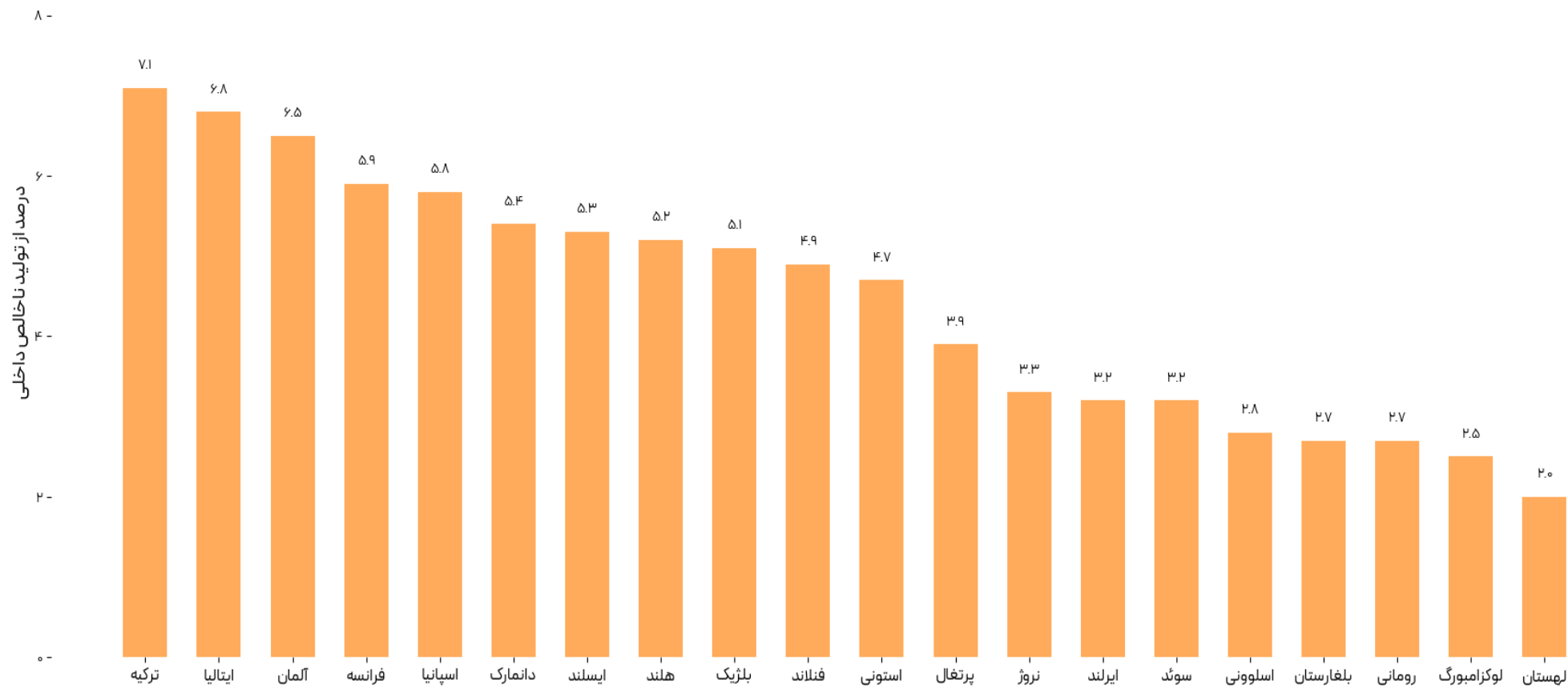


سهم هزینه‌ی مسکن از بودجه‌ی خانوار در ایران



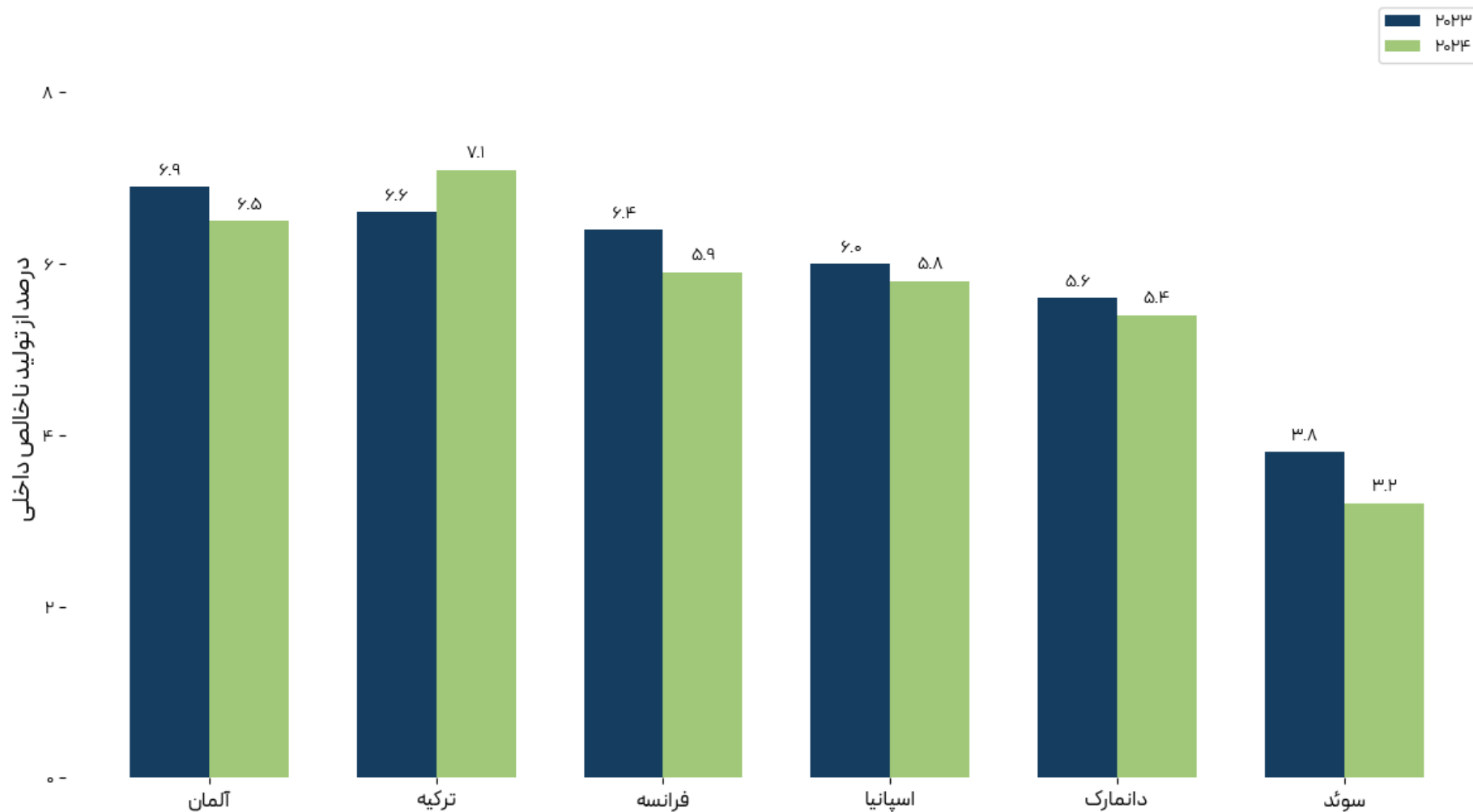
تشکیل سرمایه‌ی ثابت در حوزه‌ی مسکن – مقایسه‌ی کشوری

تشکیل سرمایه‌ی ثابت در بخش مسکن - سال ۲۰۲۴

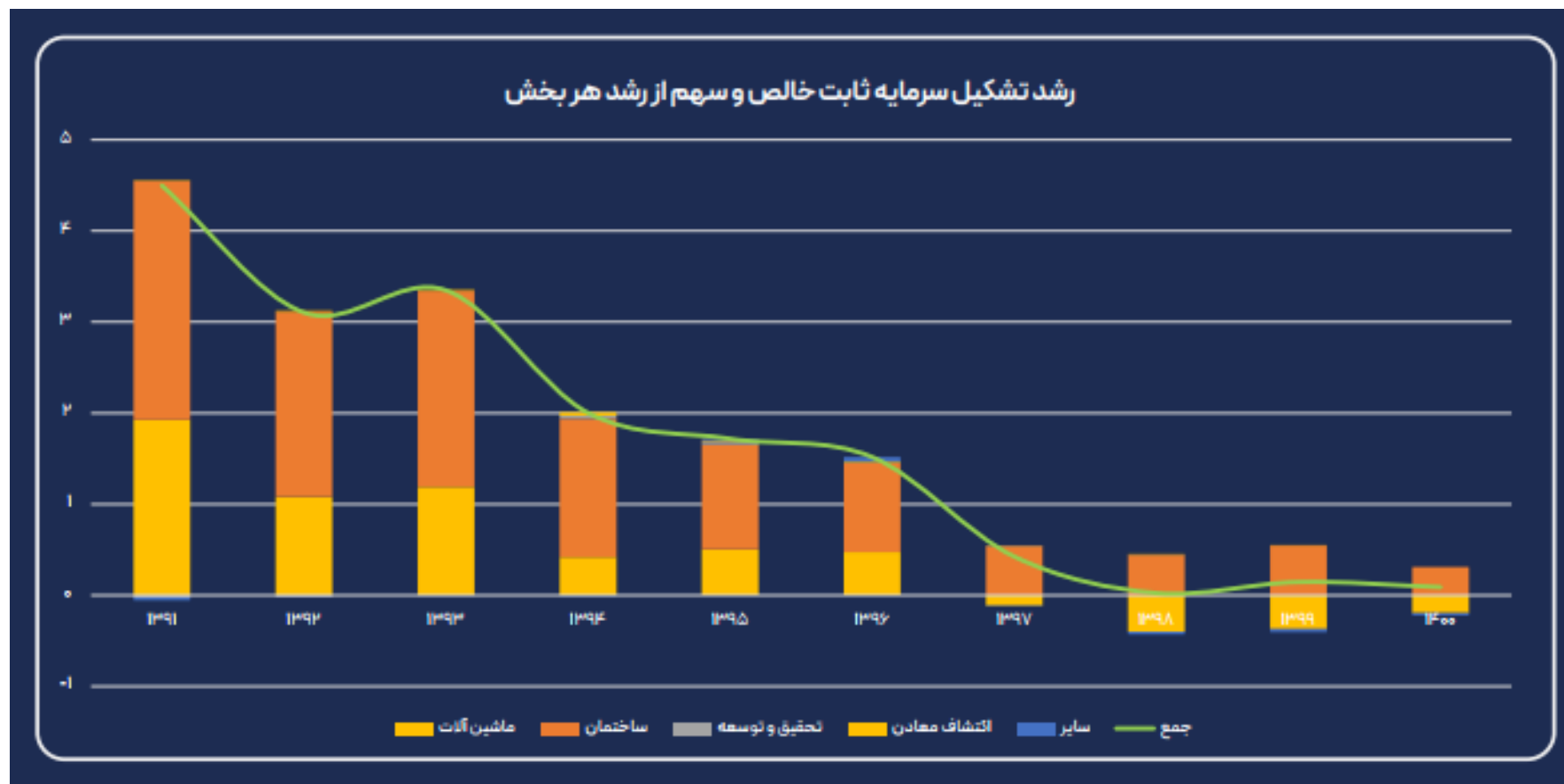


روند دوساله‌ی تشکیل سرمایه‌ی ثابت در حوزه‌ی مسکن

تشکیل سرمایه‌ی ثابت در بخش مسکن

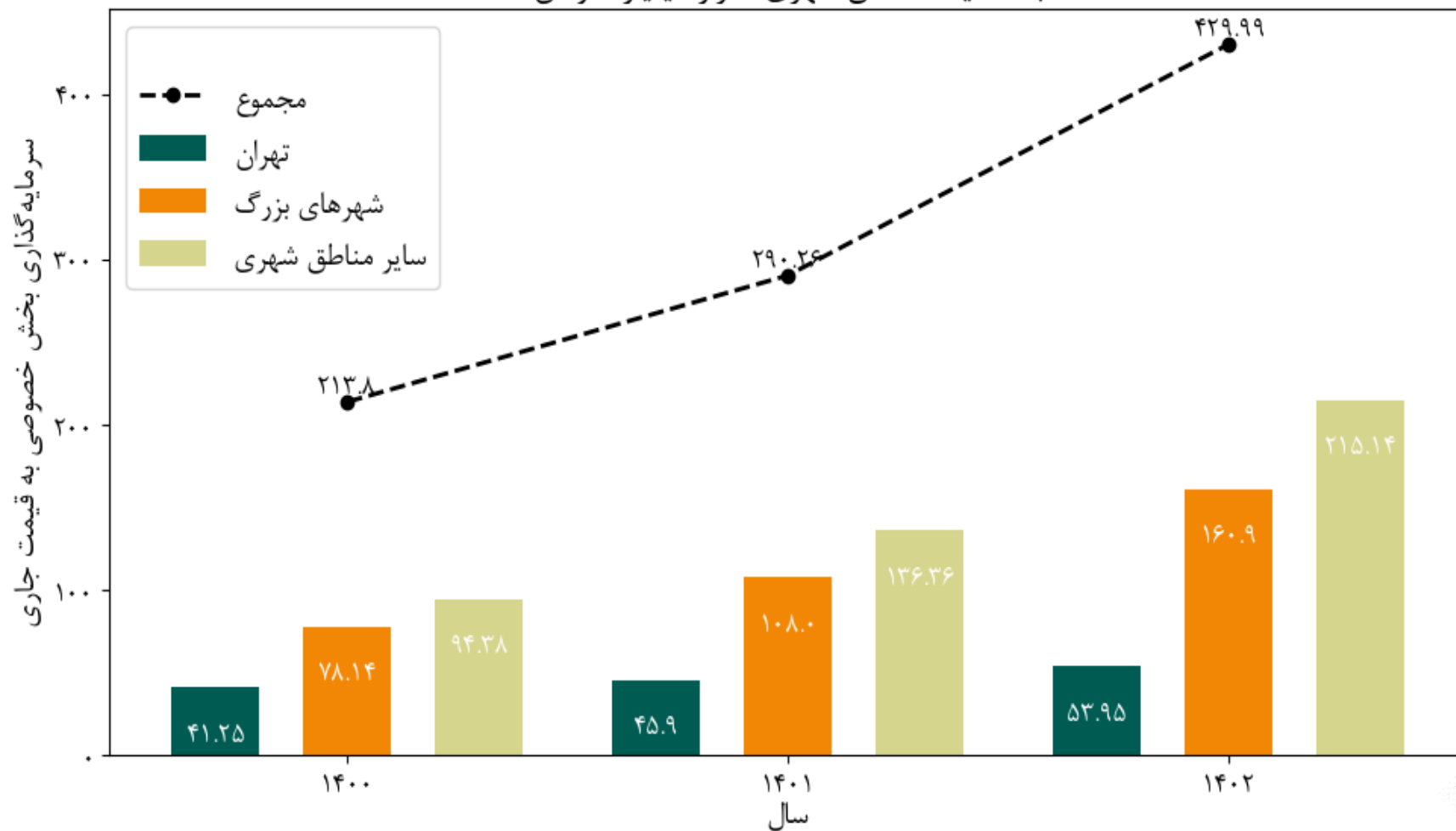


تشکیل سرمایه ثابت در ایران

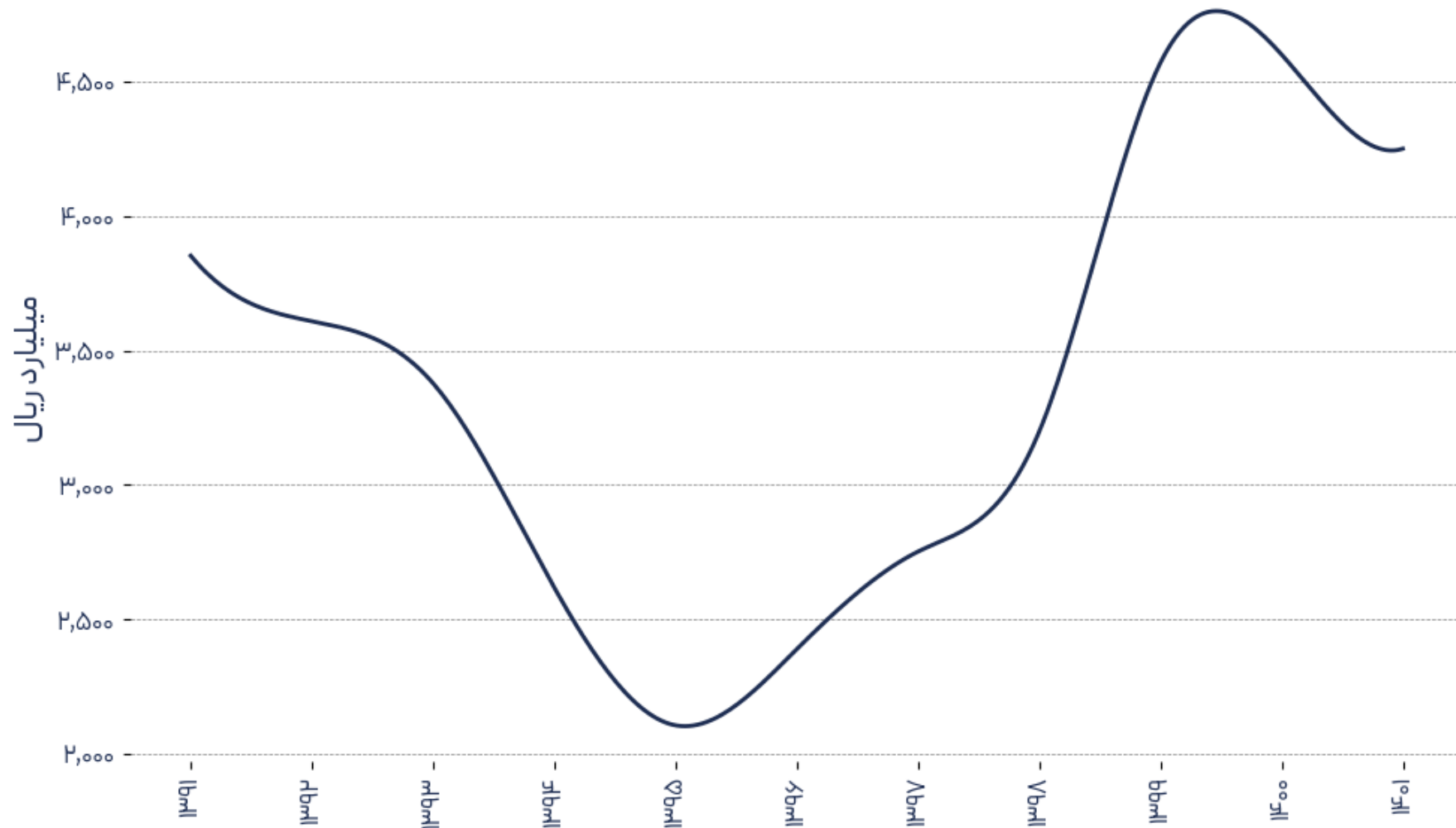


سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان در ایران

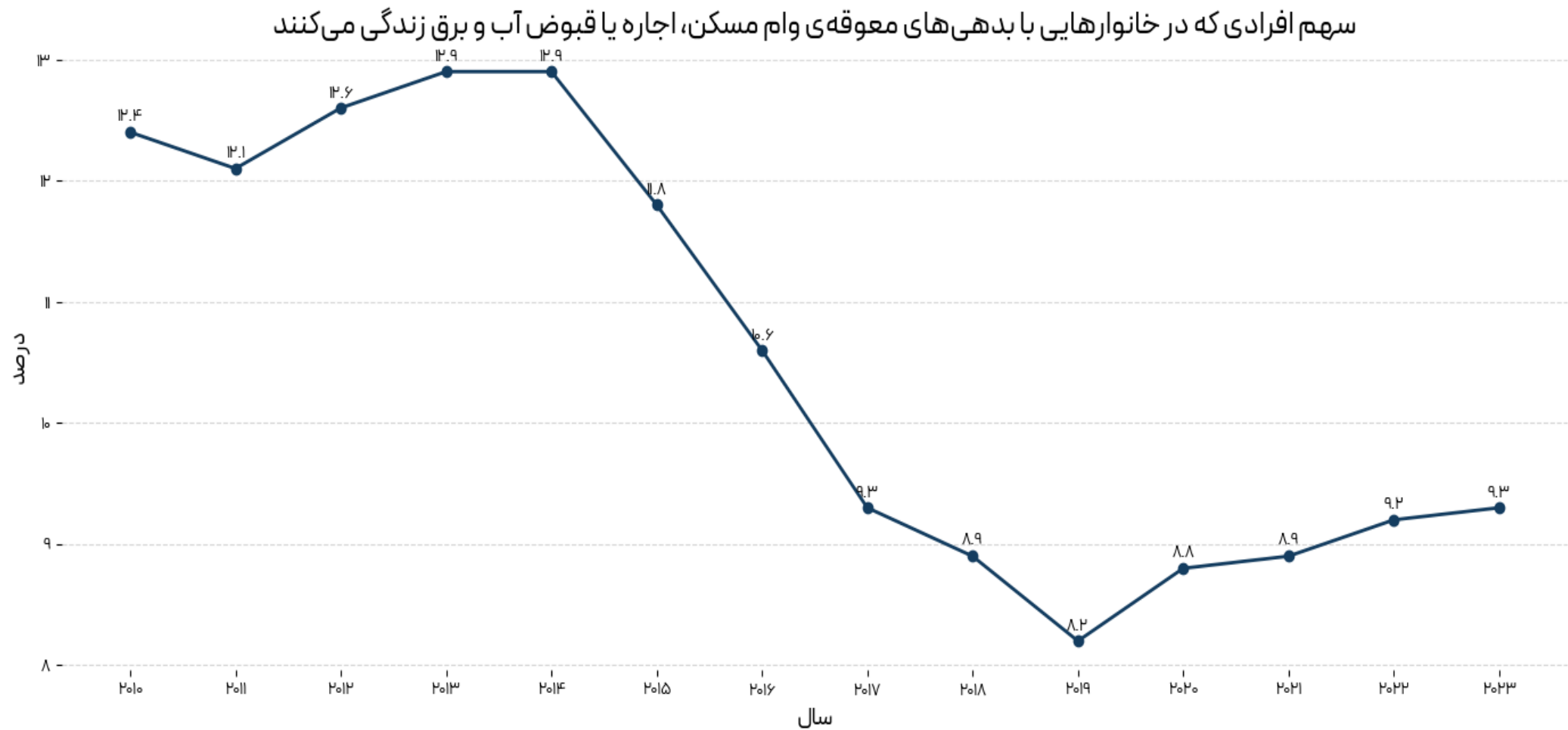
سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید
به تفکیک مناطق شهری (هزار میلیارد تومان)



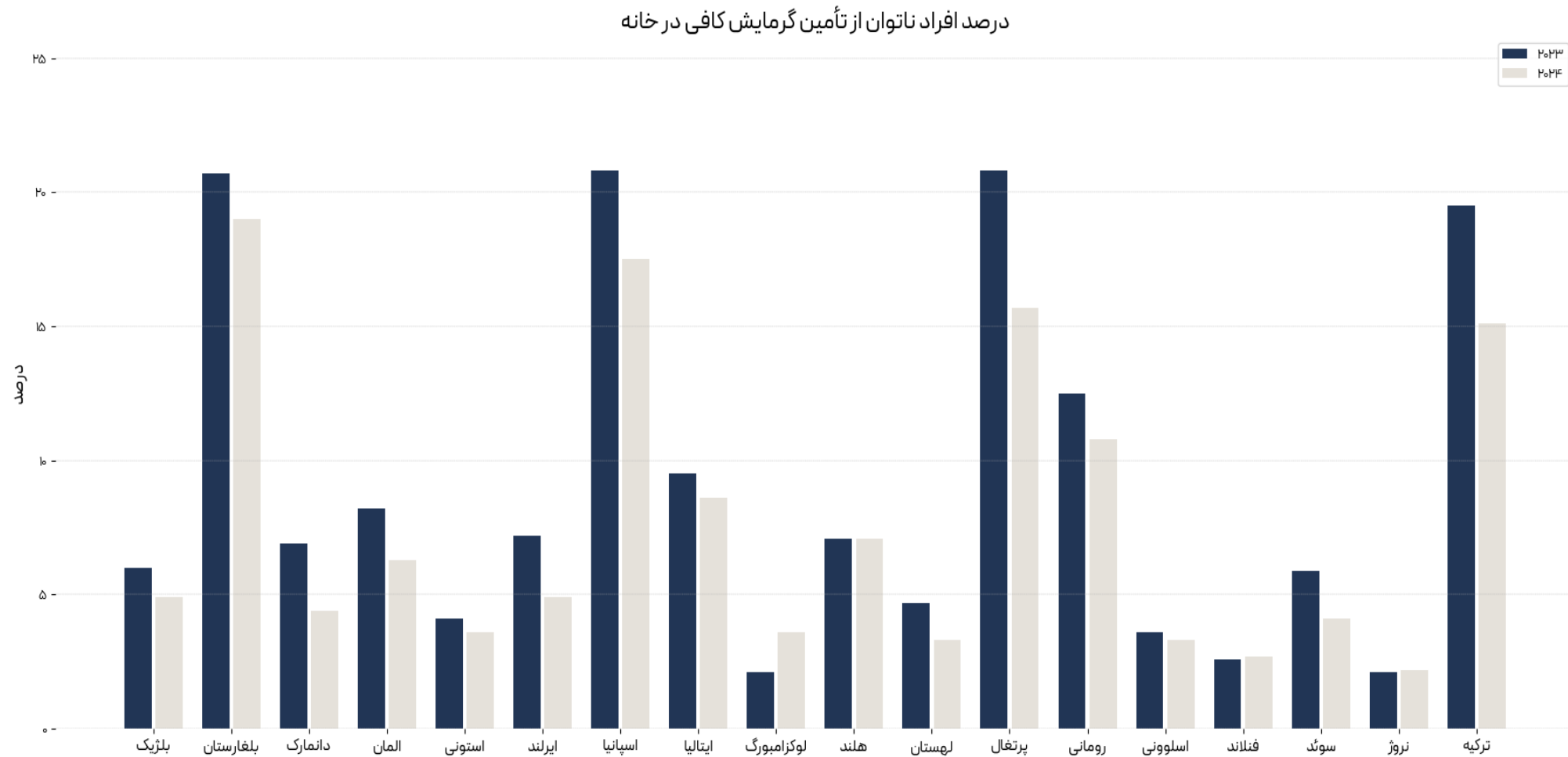
سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت سال ۱۴۰۰



درصد خانوارها با بدهی معوق در حوزه‌ی مسکن

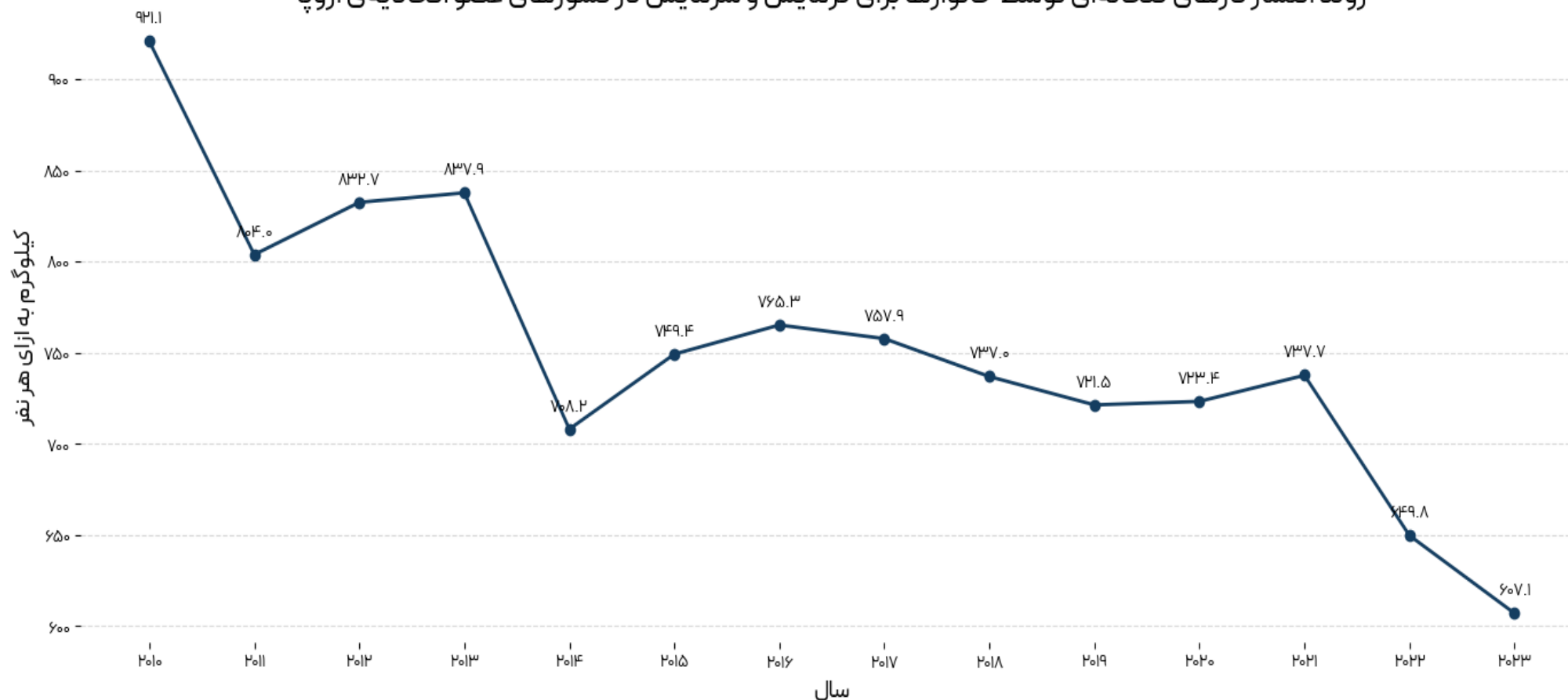


درصد جمعیت ناتوان از تأمین گرمایش کافی در محل سکونت



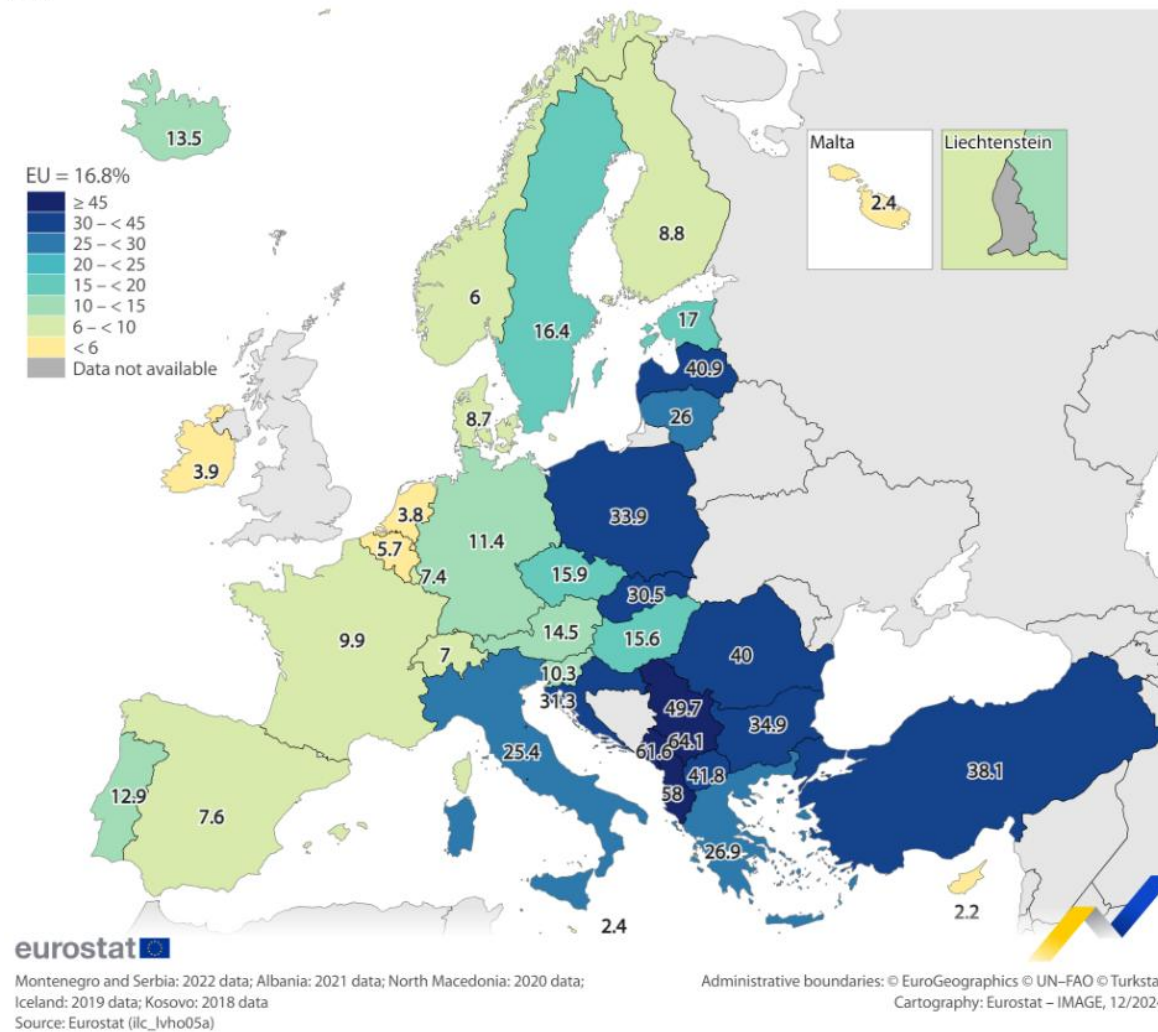
روند انتشار گازهای گلخانه‌ای توسط خانوارها در بخش مسکن

روند انتشار گازهای گلخانه‌ای توسط خانوارها برای گرمایش و سرمایش در کشورهای عضو اتحادیه‌ی اروپا



توضیح: انتشار گازهای گلخانه‌ای بر حسب کیلوگرم معادل دی‌اکسید کربن به ازای هر نفر اندازه‌گیری شده است. این مقدار شامل انتشار مستقیم ناشی از مصرف انرژی در خانوارها برای گرمایش و سرمایش است؛ مانند گاز طبیعی، نفت گرمایشی یا برق (بسته به ترکیب منابع انرژی هر کشور)

People living in an overcrowded household, 2023 (%)



In 2023, 16% of people in the EU lived in overcrowded households. The highest rates were in Latvia (40.9%), Romania (40.0%), and Bulgaria (34.9%), while the lowest were in Cyprus (2.2%), Malta (2.4%), and the Netherlands (3.8%).

Share of people living in overcrowded homes (as % of the total population)

European Union

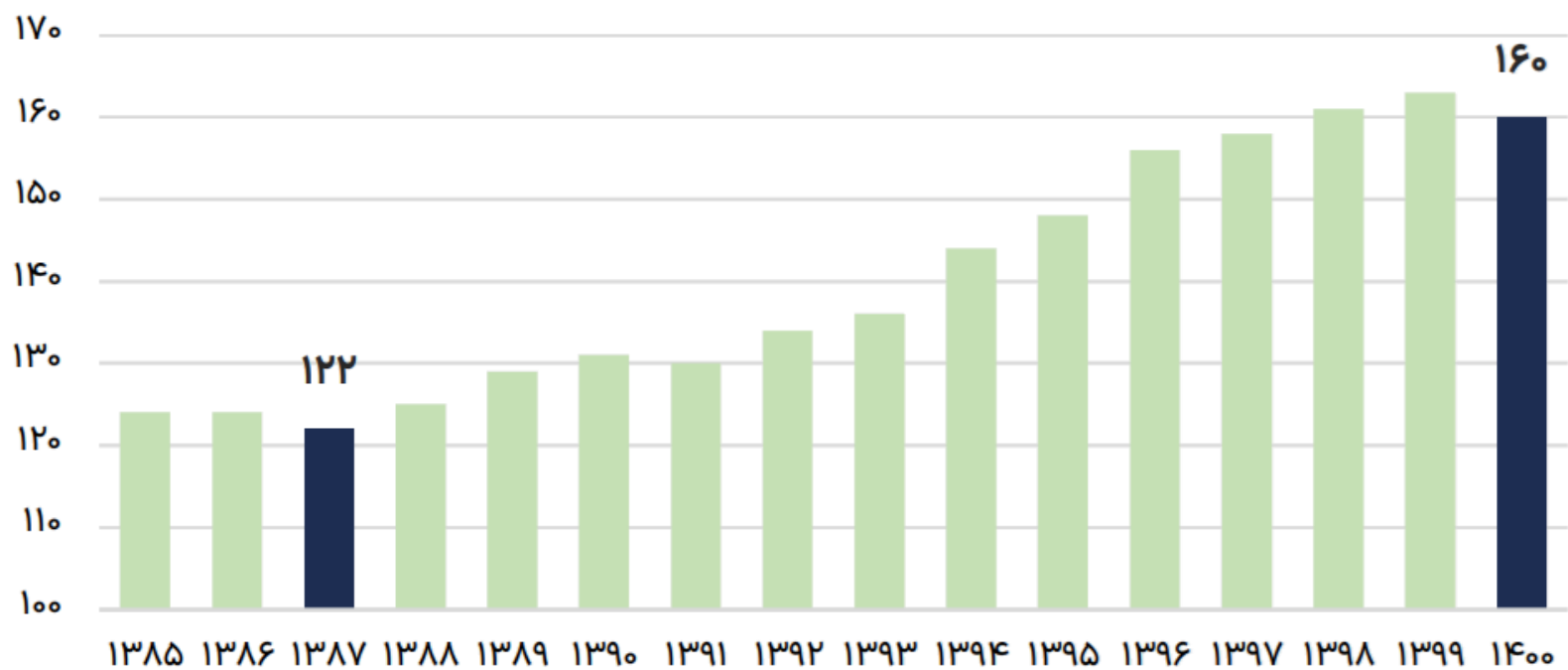


EU

[Source Link](#)

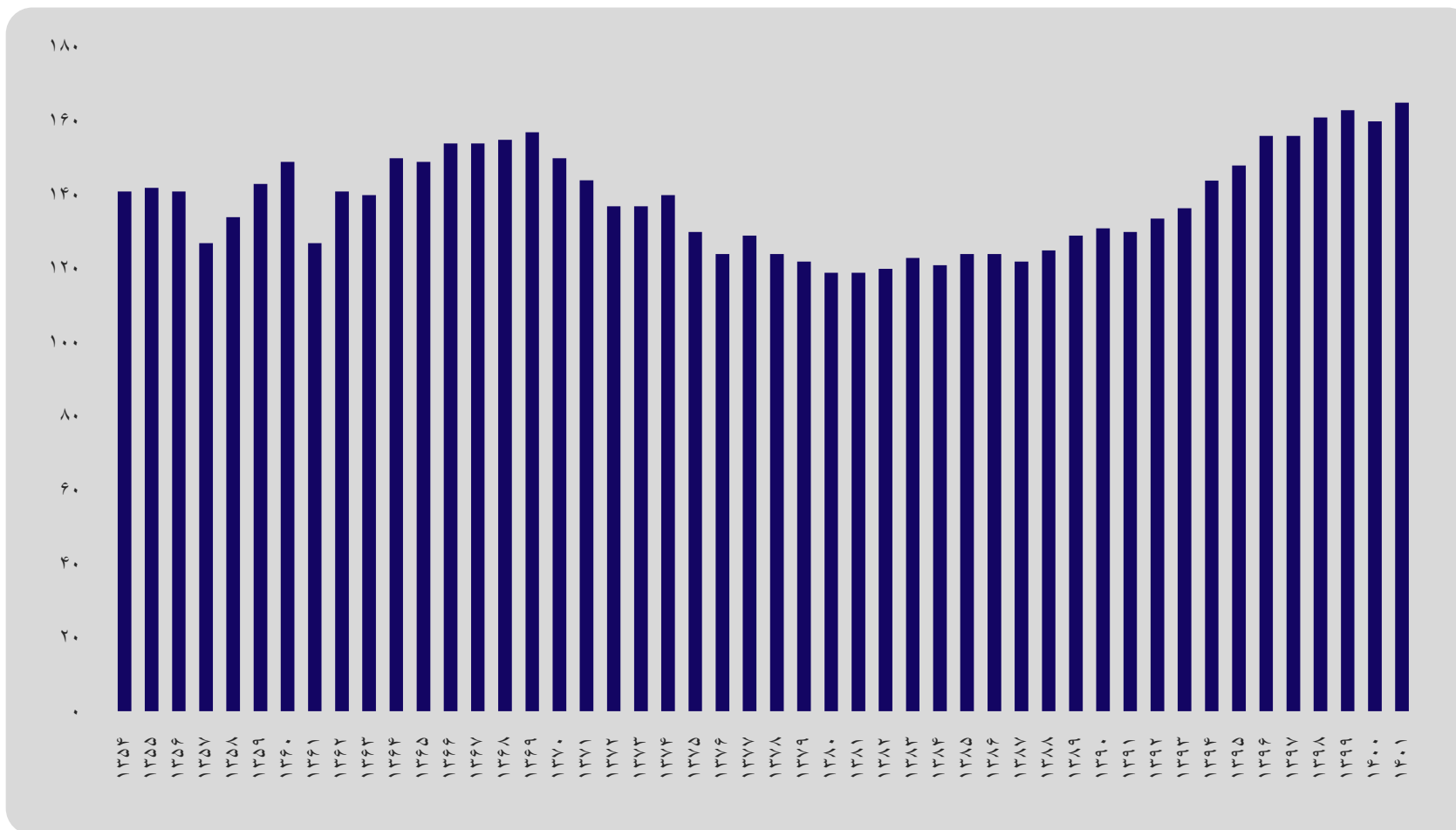


متوسط زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور

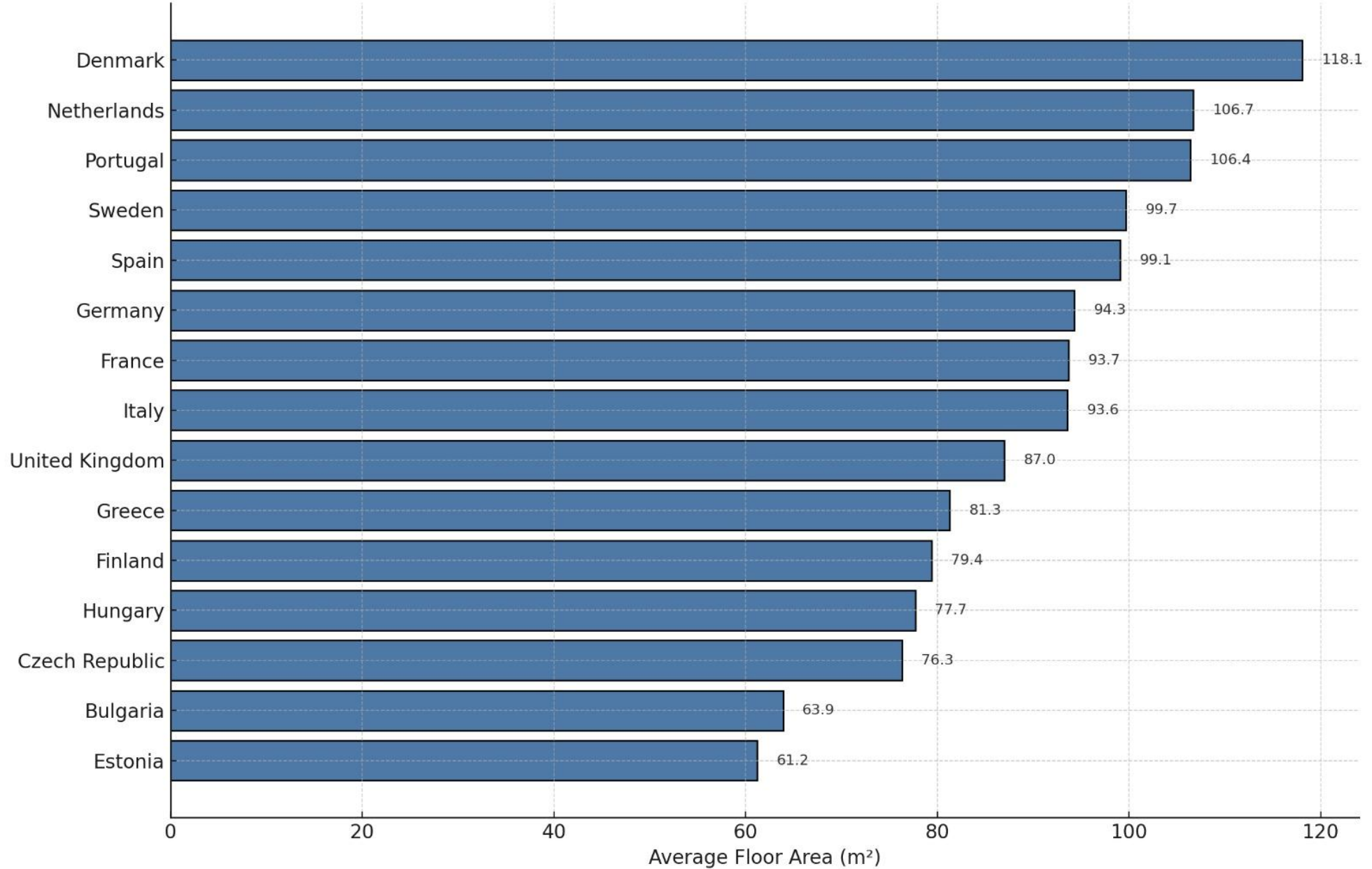


منبع: بانک مرکزی

متوسط سطح زیربنا در مناطق شهری



Average Floor Area of Housing Units in Europe (Sorted)



با تشكر

