



گروه مالی مهرگان

سری گزارش‌های مطالعات اقتصادی بررسی بازار املاک و مستغلات در جهان و ایران

شماره گزارش: ۱۴۰۳/ت-۱۰۰۷۷ تاریخ گزارش: مردادماه ۱۴۰۳



mehreganfinancialgroup



mehreganfinancialgroup



بررسی بازار املاک و مستغلات در جهان و ایران

شماره گزارش: ۱۰۰۷۷-ت/۱۴۰۳
تاریخ گزارش: مردادماه ۱۴۰۳

معاون سرمایه‌گذاری و تامین مالی: دکتر شایان غائبی مهماندوست
مدیر واحد تحلیل بازار و مطالعات اقتصادی: دکتر احسان محمدیان امیری
کارشناس گزارش: علیرضا هاشمی

تهران، خیابان ستارخان، خیابان حبیب‌اله،
بلوار متولیان، پلاک ۷، طبقه هفتم

۰۲۱-۵۴۷۰۸۰۰۰

in mehreganfinancialgroup



گروه مالی معرگان



مقدمه

رهبر معظم انقلاب اسلامی در انتخاب و تبیین شعار سال ۱۴۰۳ «جهش تولید یا مشارکت مردم» این گونه بیان فرمودند که «یک کلید اساسی برای حل مشکلات اقتصادی کشور عبارت است از مسئله تولید؛ تولید داخلی، تولید ملی، برای همین هم هست که در این چند سال گذشته بر روی تولید ما تکیه کردیم. اگر رشد تولید و حرکت رو به جلو در تولید ملی به نحو مطلوب انجام بگیرد، بسیاری از مشکلات مهم اقتصادی مثل مسئله تورم، مسئله اشتغال و مسئله ارزش پول ملی، این مسائل اساسی اقتصاد به نحو خوبی به سمت حل پیش خواهد رفت. مسئله تولید بنابراین مسئله مهمی است و به همین جهت امسال هم روی مسئله تولید تکیه می‌کنم و توقع دارم، انتظار دارم که ان‌شاءالله یک جهشی در کار تولید اتفاق بیفتد امسال، و بجد اعتقاد دارم که این جهش بدون مشارکت مردم و بدون حضور مردم اتفاق نخواهد افتاد. اگر ما بخواهیم جهش تولید داشته باشیم، بایستی اقتصاد را مردمی کنیم، باید پای مردم را به عرصه تولید به نحو محسوسی باز کنیم، موانع حضور مردم را برطرف کنیم. در بخش مردمی ظرفیتهای بزرگی وجود دارد که من ان‌شاءالله توضیح خواهم داد در این باره و این ظرفیتهای بایستی فعال بشود، باید از آنها به نفع کشور و به نفع مردم استفاده بشود.»

گروه مالی مهرگان نیز در سال ۱۴۰۳، در جهت تکمیل زنجیره ارزش و تحقق چشم‌اندازهای ترسیمی خود گام خواهد برداشت. بدین منظور، توسعه همه جانبه در بخش‌های اثرگذار، من جمله بخش «مطالعات اقتصادی» را در دستور کار خود قرار داده و با تهیه و انتشار گزارشات مدون تحلیلی در حوزه‌های مالی، اقتصادی، انرژی، کامودیتی و سایر حوزه‌های مرتبط سعی بر تحقق مسیر رو به رشد خود خواهد شد.

حسین کرمی
مدیرعامل

فهرست

www.mehregantamin.ir

-
- چکیده مدیریتی..... ۴
 - بخش اول: بازار املاک و مستغلات در جهان..... ۵
 - بخش دوم: بازار املاک و مستغلات در ایران..... ۱۴
 - بخش سوم: بررسی بازدهی و پیش‌بینی بازار املاک در جهان و ایران..... ۲۵
-

چکیده مدیریتی

بخش املاک و مستغلات سنگ بنای اقتصاد جهانی است که تأثیرگذار بر توزیع ثروت و نشان از سلامت اقتصادی دارد. در طول چند دهه گذشته، بازار املاک و مستغلات به سبب پیشرفت های تکنولوژیکی، تغییرات جمعیتی و چرخه های اقتصادی دستخوش دگرگونی های قابل توجهی شده است. بر اساس گزارش استاتیسنا، ارزش املاک مسکونی جهان در سال ۲۰۲۳ حدود ۴۸۹ تریلیون دلار است که دو کشور چین و آمریکا با ارزش هایی به ترتیب ۱۲۷.۴ و ۱۲۵.۳ تریلیون دلار از بزرگترین بازار املاک و مستغلات جهان به شمار می روند. این در حالی است که بازار املاک و مستغلات کشور ایران با ارزشی بالغ بر ۳.۳ تریلیون دلار، در رتبه ۲۷ جهان میان ۱۴۹ کشور مورد بررسی می باشد.

از طرفی دیگر، املاک مسکونی با وزنی حدود ۴۰ درصدی بیشترین سهم از بازار جهانی املاک و مستغلات را به خود اختصاص داده اند. بر اساس آخرین آمارهای در دسترس، بالغ بر ۲.۱۸ میلیارد املاک مسکونی در جهان وجود دارد و قاره آسیا ۵۷ درصد از آن را به خود اختصاص داده است، بطوریکه کشور چین با ۵۳۷.۴ میلیون عدد املاک مسکونی، بزرگترین کشور از منظر حجم املاک و مستغلات در بخش مسکونی محسوب می شود. همچنین، سه کشور سنگاپور، سوئیس و کانادا به طور میانگین، گرانترین آپارتمان ها را در سطح جهان با میانگین قیمتی بالای ۱۵،۰۰۰ دلار به ازای هر متر مربع را دارند.

در این گزارش، شاخص جهانی حباب املاک و مستغلات UBS مورد بررسی قرار گرفت. در این شاخص، بازار املاک و مستغلات ۲۵ شهر بزرگ در سراسر جهان مورد تجزیه و تحلیل قرار می گیرد و به آنها امتیازی بین ۰.۵- تا ۲.۰ واحد برای انتقال ریسک حباب اختصاص می دهد. هرچه این امتیاز بالاتر باشد، بازار نامتعادل تر است، به طوری که بازارهای بالای شاخص ۱.۵ واحد در قلمرو "خطر حباب (ریسک بالا)" قرار دارند. در صدر یافته های UBS، زوریخ و توکیو با امتیاز بالای ۱.۵ واحد قرار دارند که شهرهای مذکور را در منطقه خطر حباب مسکن قرار می دهد.

در کشور ایران نیز، روند معاملاتی مسکن شامل دوره های رکود، رونق و چرخش بازار از رونق به رکود می باشد که در سال های ۱۳۹۶ الی ۱۳۹۹ در دوره رونق و در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ وارد دوره رکود اندک و در حال حاضر در سال ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ بازار در دوره رکود شدید است. میانگین تعداد معاملات در سال های ۱۳۹۵ و ۹۶ به ترتیب ۱۳،۵۰۳ و ۱۵،۱۰۳ واحد بود که در سال ۱۴۰۲ به ۳،۷۹۳ واحد کاهش یافته است. از منظر قیمتی نیز، قیمت میانگین سالانه از سال ۱۳۹۵ با ۴.۴ میلیون تومان با افزایش ۱،۶۴۰ درصدی به ۷۷ میلیون تومان در هر متر مربع در سال ۱۴۰۲ رسیده و این در حالی است که میانگین تعداد معاملات در طی مذکور، ۷۲ درصد کاهش داشته است.

همچنین، نسبت قیمت به درآمد اجاره مسکن که نشان دهنده تعداد سال سرمایه گذاری مجدد درآمد حاصل از اجاره مسکن جهت تحصیل مجدد همان مسکن است (با فرض ثابت ماندن قیمت مسکن)، در طی سال ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۶ در بازه میانگین حدود ۱۷ واحد بوده و با شدت گرفتن تورم مسکن نسبت به اجاره روند افزایشی به خود گرفته است. بطوریکه، در طی سال های ۱۳۹۷ الی ۱۳۹۹ به طور میانگین سالانه از ۲۴ واحد به ۴۲ واحد افزایش پیدا نموده و مجدد در طی سال های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ به علت افزایش تورم اجاره بها و شروع بازه رکود مسکن به زیر ۴۰ واحد کاهش پیدا کرده است.

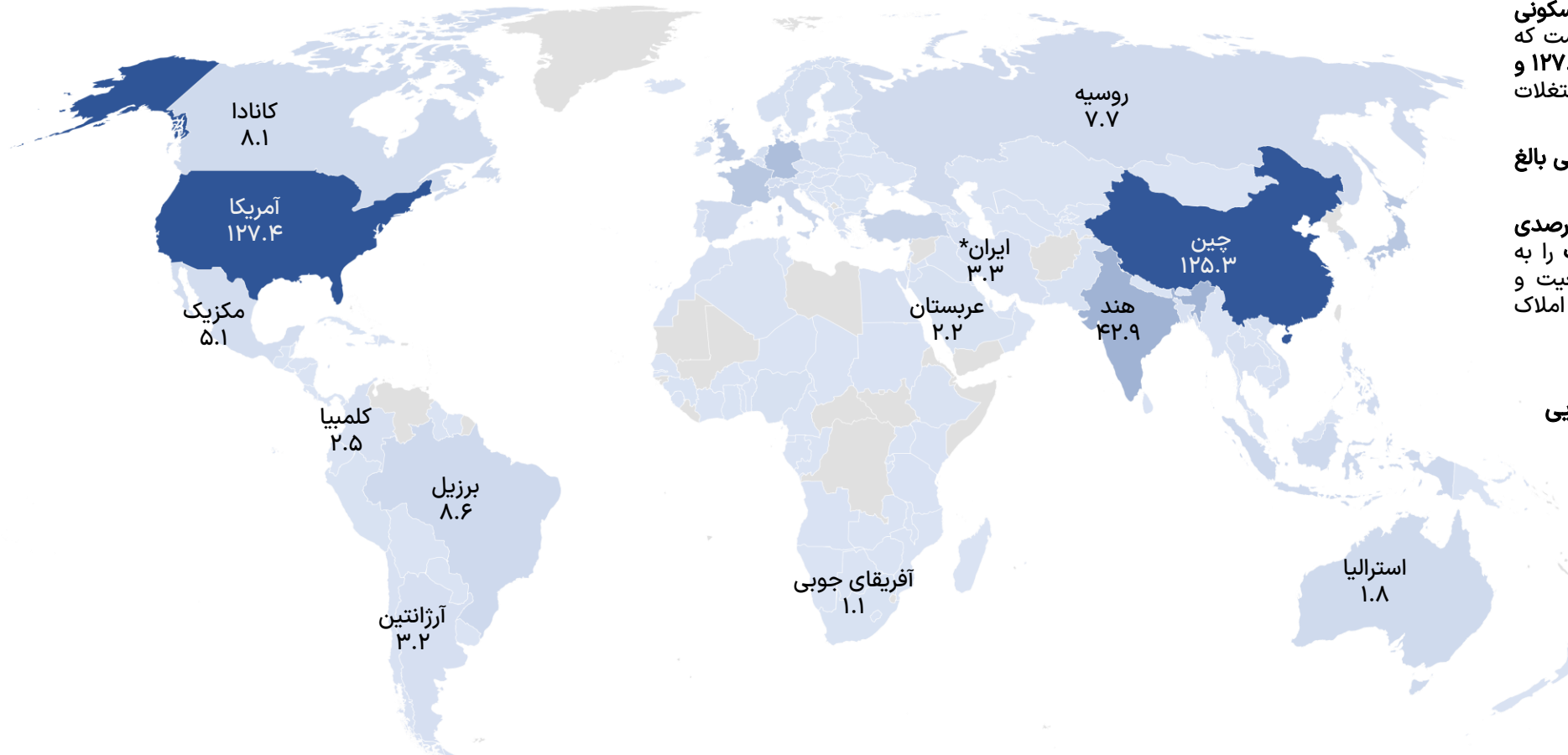
در این گزارش همچنین، دوره انتظار خرید مسکن در ایران (تهران) برای واحد ۷۰ متری با میانگین سالانه اعلام شده مسکن و حداقل حقوق اعلامی در سال با فرض عدم هزینه کرد و اختصاص ۱۰۰ درصد حقوق به مسکن محاسبه شده است. نتایج نشان می دهد این نسبت در سال ۱۳۹۲ حدود ۴۷ سال بود که با انجام توافق های بین المللی با ایران پیرامون مذاکرات برجام و بهبود شرایط تورمی تا سال ۱۳۹۶ این نسبت به ۲۶ سال کاهش و با افزایش تحریم ها در سال های اخیر به همراه افزایش تورم و کاهش عرضه مسکن این نسبت به ۶۱ سال در سال ۱۴۰۲ افزایش پیدا کرده است.

بخش اول: بازار املاک و مستغلات در جهان

www.mehregantamin.ir

-
- سهم و ارزش املاک و مستغلات جهان در سال ۲۰۲۳..... ۶
 - حجم املاک مسکونی در جهان به میلیون عدد در سال ۲۰۲۲..... ۷
 - نسبت قیمت به درآمد اجاره در جهان..... ۸
 - شاخص جهانی حباب املاک و مستغلات..... ۹
 - بازده اجاره مسکن بر اساس کشور..... ۱۰
 - در دسترس بودن وام مسکن و بازه زمانی جهت خرید خانه..... ۱۱
 - درصد مالکیت خانه مسکونی در جهان..... ۱۲
 - نقش صنعت املاک و مستغلات چین در رشد اقتصادی آن..... ۱۳
-

مقایسه ارزش املاک و مستغلات به تریلیون دلار در سال ۲۰۲۳

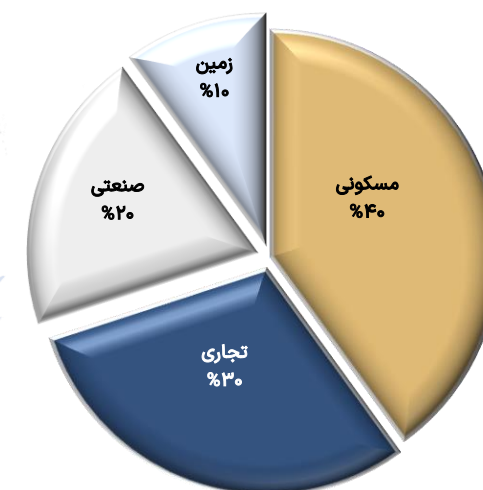


* کشور ایران در بین ۱۴۹ کشور منتخب در رتبه ۲۷ جهان از نظر ارزش بازار مسکونی املاک و مستغلات می‌باشد.

سهم و ارزش املاک و مستغلات جهان در سال ۲۰۲۳

- بر اساس گزارش استاتیتستا، ارزش املاک مسکونی جهان در سال ۲۰۲۳ حدود ۴۸۹ تریلیون دلار است که دو کشور چین و آمریکا با ارزش‌هایی به ترتیب ۱۲۷.۴ و ۱۲۵.۳ تریلیون دلار از بزرگترین بازار املاک و مستغلات جهان به شمار می‌روند.
- بازار املاک و مستغلات کشور ایران نیز دارای ارزشی بالغ بر ۳.۳ تریلیون دلار در سال ۲۰۲۳ می‌باشد.
- همچنین، املاک مسکونی با وزنی حدود ۴۰ درصدی بیشترین سهم از بازار جهانی املاک و مستغلات را به خود اختصاص داده‌اند. افزایش روزافزون جمعیت و نیاز ذاتی به سرپناه، از دلایل اصلی پیشی گرفتن املاک مسکونی است.

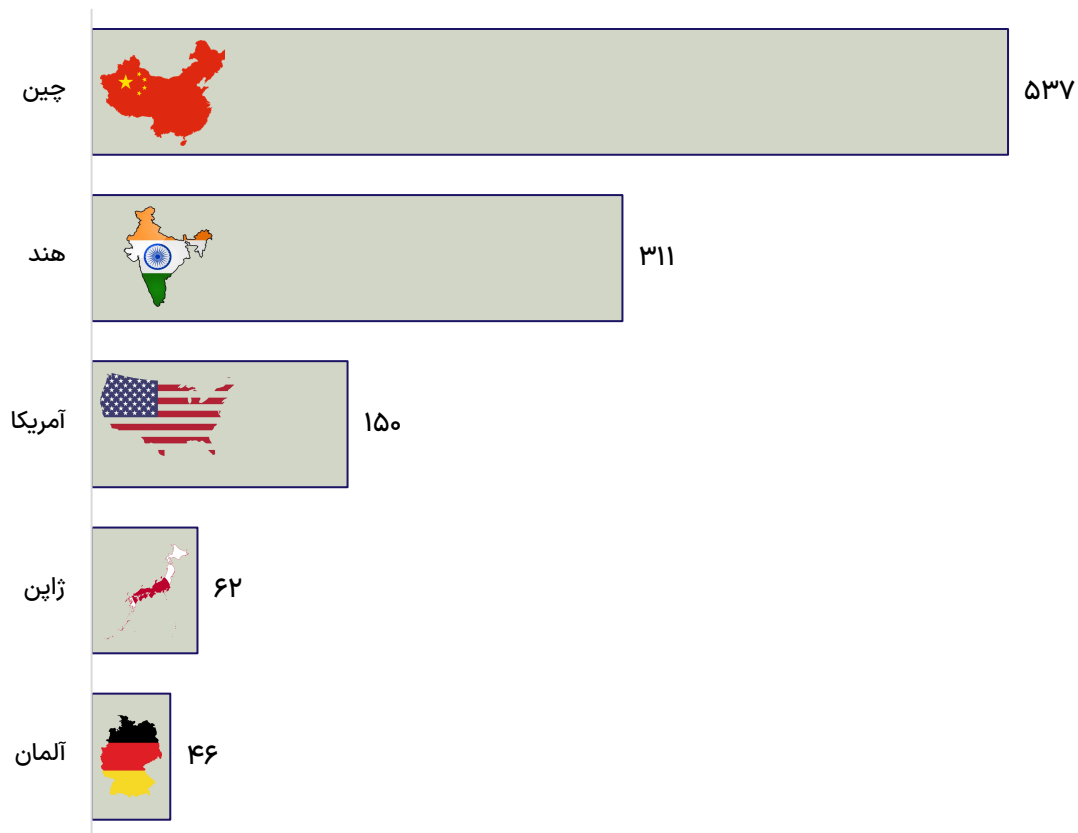
سهم بازار جهانی املاک و مستغلات، بر اساس دارایی



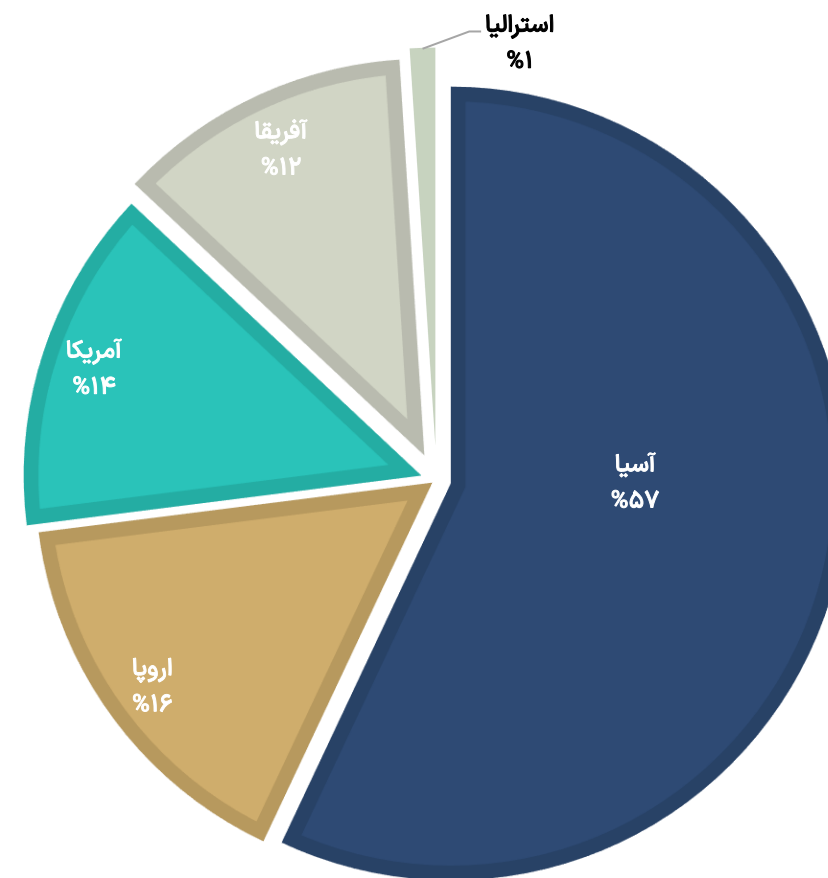
حجم املاک مسکونی در جهان در سال ۲۰۲۳

- بر اساس آخرین آمارهای در دسترس، بالغ بر ۲.۱۸ میلیارد املاک مسکونی در جهان وجود دارد و قاره آسیا به تنهایی ۵۷ درصد از املاک مسکونی در جهان را به خود اختصاص داده است، بطوریکه کشور چین با ۵۳۷.۴ میلیون عدد املاک مسکونی، بزرگترین کشور از منظر حجم املاک و مستغلات در بخش مسکونی محسوب می‌شود. پس از آن، دو کشور هند و آمریکا با ۳۱۱ و ۱۵۰ میلیون عدد در جایگاه‌های بعدی جای گرفتند.

حجم املاک مسکونی در کشورهای جهان (میلیون عدد)

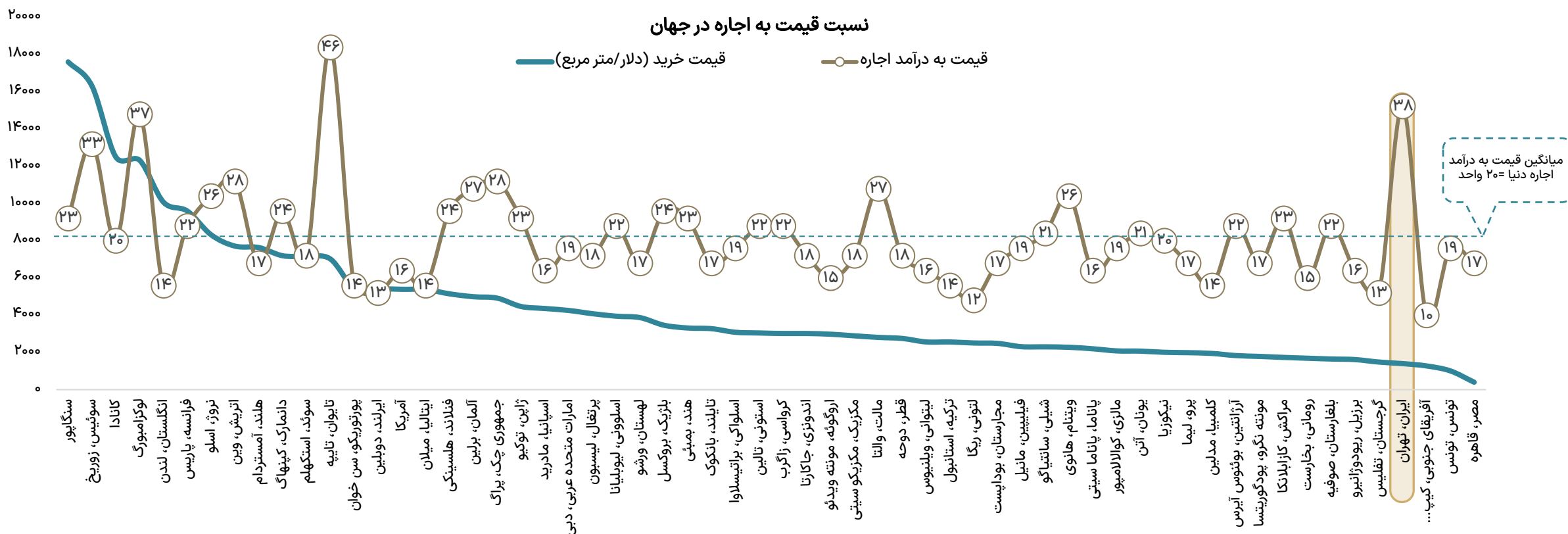


سهم حجم املاک مسکونی جهان به تفکیک قاره (درصد)



نسبت قیمت به درآمد اجاره در جهان

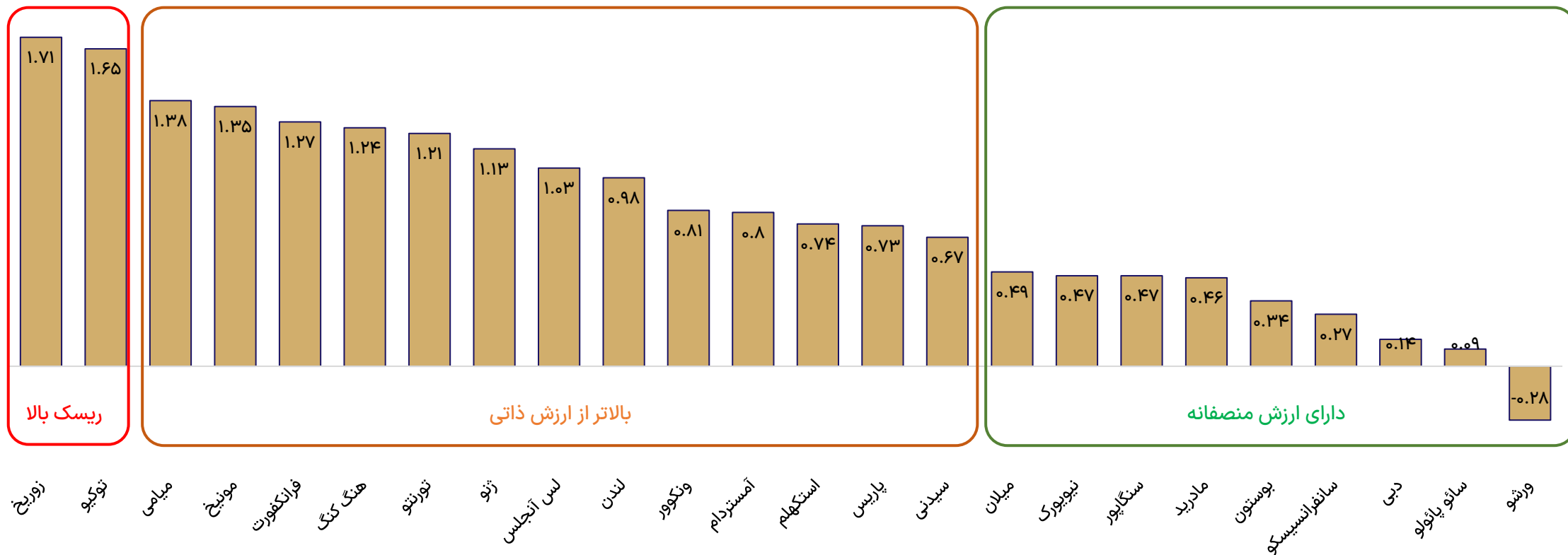
- نسبت قیمت به اجاره با تقسیم متوسط قیمت مسکن بر متوسط اجاره سالانه برای هر واحد مسکونی (به دلار آمریکا) محاسبه می‌شود و برای یک آپارتمان ۱ خوابه در گران‌ترین منطقه شهر (پایتخت) کشور مورد بررسی در نظر گرفته می‌شود. نسبت مذکور، نشان دهنده تعداد سال‌های مورد نیاز برای جبران سرمایه‌گذاری در بازار فعلی (با فرض ثابت ماندن قیمت مسکن) است.
- سه کشور سنگاپور، سوئیس و کانادا به طور میانگین، گران‌ترین آپارتمان‌ها را در سطح جهان با میانگین قیمتی بالای ۱۵,۰۰۰ دلار به ازای هر متر مربع را دارند.
- همچنین، کشور ایران نیز یکی از بالاترین نسبت‌های قیمت مسکن بر متوسط اجاره (۳۸ واحد) را در جهان داراست، این در حالی است که متوسط نسبت قیمت به اجاره در جهان حدوداً ۲۰ واحد است.



شاخص جهانی حساب املاک و مستغلات UBS

- شاخص جهانی حساب املاک و مستغلات UBS بازار املاک و مستغلات ۲۵ شهر بزرگ در سراسر جهان را تجزیه و تحلیل می کند و به آنها امتیازی بین ۰.۵- تا ۲.۰ واحد برای انتقال ریسک حساب اختصاص می دهد. هرچه این امتیاز بالاتر باشد، بازار نامتعادل تر است، به طوری که بازارهای بالای شاخص ۱.۵ واحد در قلمرو "خطر حساب (ریسک بالا)" قرار دارند.
- در صدر یافته‌های UBS، زوریخ (پایتخت فرهنگی کشور سوئیس) و توکیو با امتیاز بالای ۱.۵ واحد قرار دارند که این شهرها را در منطقه خطر حساب مسکن قرار می‌دهد. این شهرها با درآمدهای بالا و نرخ‌های بهره پایین کشور، به طور پیوسته در رتبه‌بندی خطر حساب املاک و مستغلات قرار دارند.

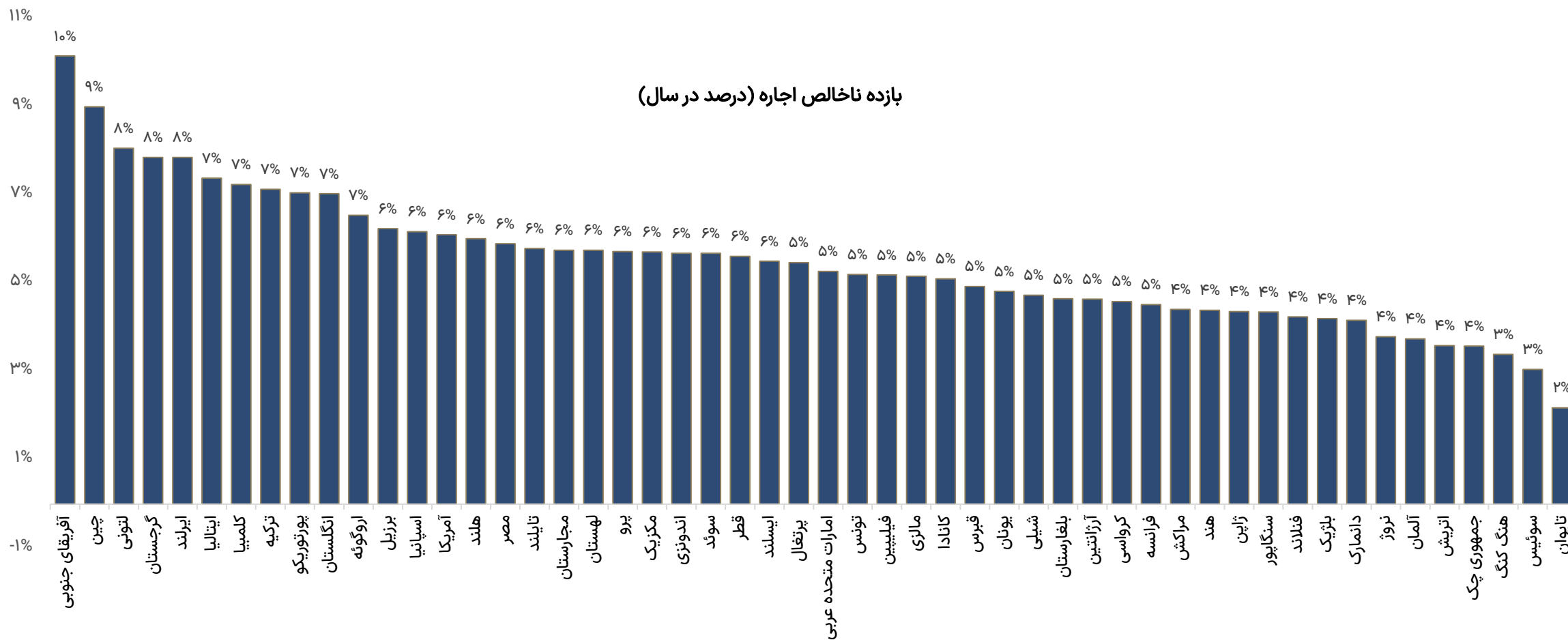
شاخص حساب مسکن



بازده اجاره مسکن در جهان به تفکیک کشور (آخرین به روز رسانی مارس، ۲۰۲۴)

- برای محاسبه میانگین بازدهی اجاره از املاک، متوسط بازده ناخالص ۳ الی ۸ شهر را در هر کشور مورد بررسی قرار گرفته است.
- سه کشور آفریقای جنوبی، لتونی و گرجستان بالاترین بازده اجاره را نسبت به سایر کشورهای جهان در سال ۲۰۲۴ دارا هستند.

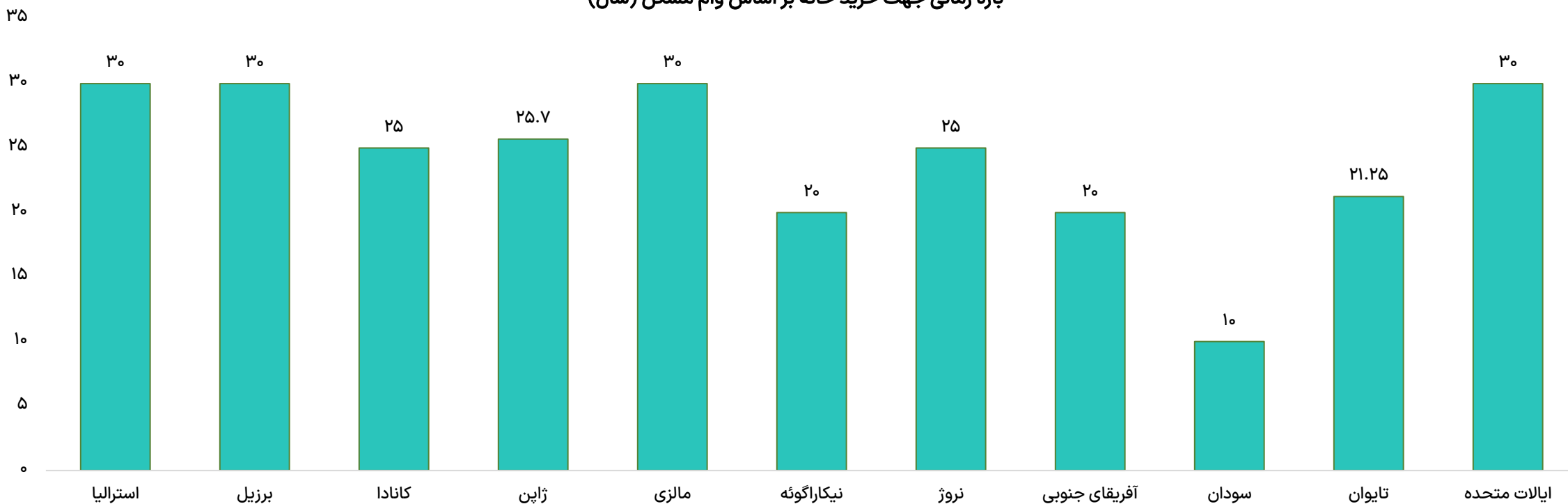
بازده ناخالص اجاره (درصد در سال)



در دسترس بودن وام مسکن و بازه زمانی جهت خرید خانه

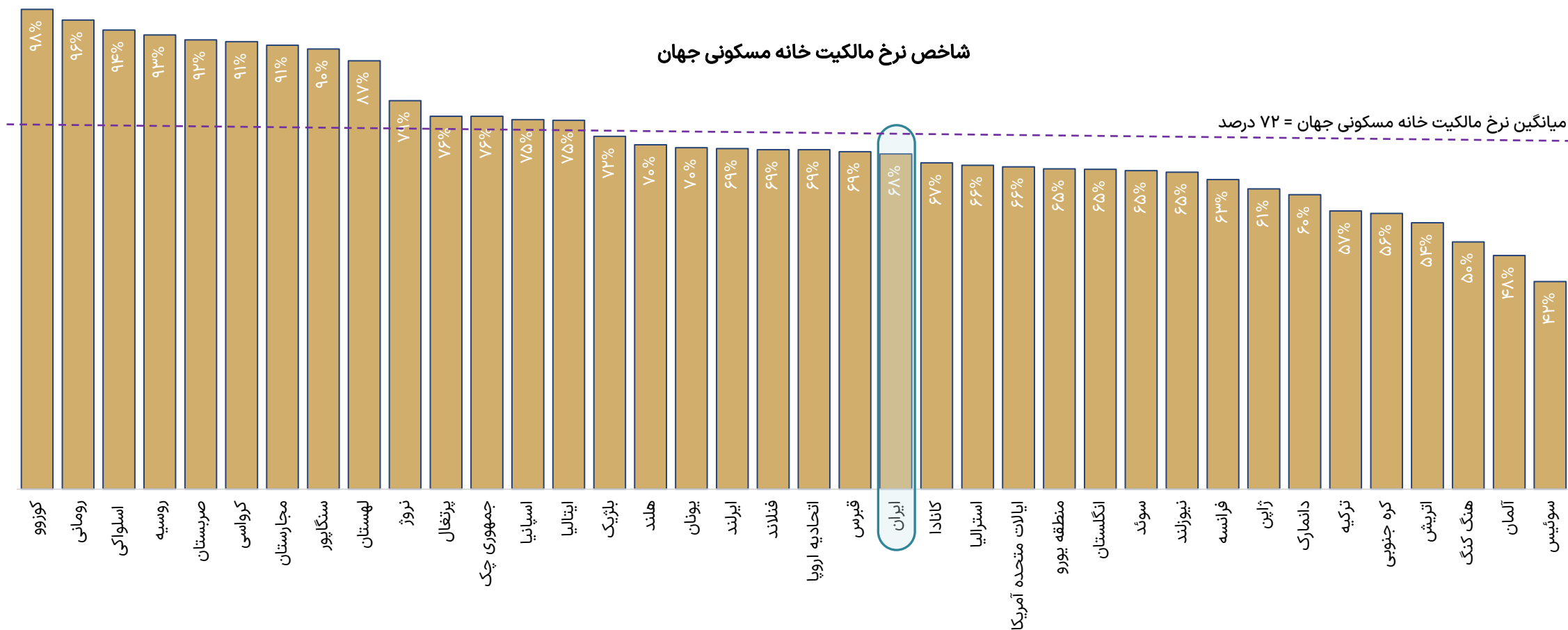
- در سراسر جهان، نرخ مالکیت خانه بسیار متفاوت است. یکی از بزرگترین چالش‌های مردم در دستیابی به مالکیت خانه، دسترسی به منابع مالی مسکن است. برخی از کشورها دارای مؤسسات بانکی خصوصی تثبیت شده‌ای هستند که تأمین مالی بلندمدت ارائه می‌دهند، در حالی که سایر کشورها گزینه‌های مالی خصوصی بسیار محدودی برای کمک به خریداران مسکن برای خرید خانه دارند. برخی از کشورها چارچوب زمانی کوتاهی برای بازپرداخت وام‌ها دارند، در حالی که برخی دیگر وام‌های طولانی مدت مانند ۳۰ سال را مجاز می‌دانند و به خانواده‌ها زمان لازم برای پس انداز و در نهایت مالکیت خانه خود را می‌دهند.
- در ایران نیز وام مسکن برای زوجین در سال ۱۴۰۳ مبلغ ۸۰۰ میلیون تومان و بازپرداخت ۱۲ ساله می‌باشد، در صورت عدم کسر هزینه‌های اوراق وام مسکن و با فرض ثابت بودن شرایط تورمی می‌توان ۹ متر مسکن با میانگین نرخ در خردادماه ۱۴۰۳ تهیه کرد.

بازه زمانی جهت خرید خانه بر اساس وام مسکن (سال)



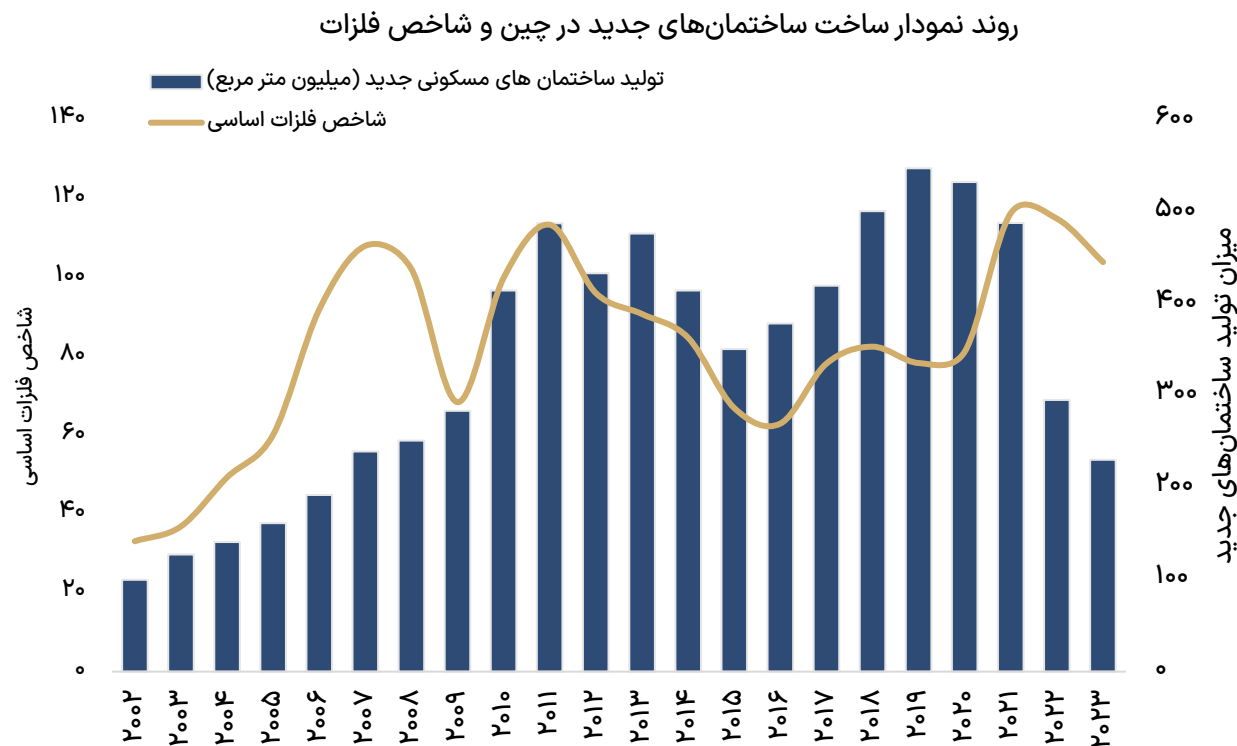
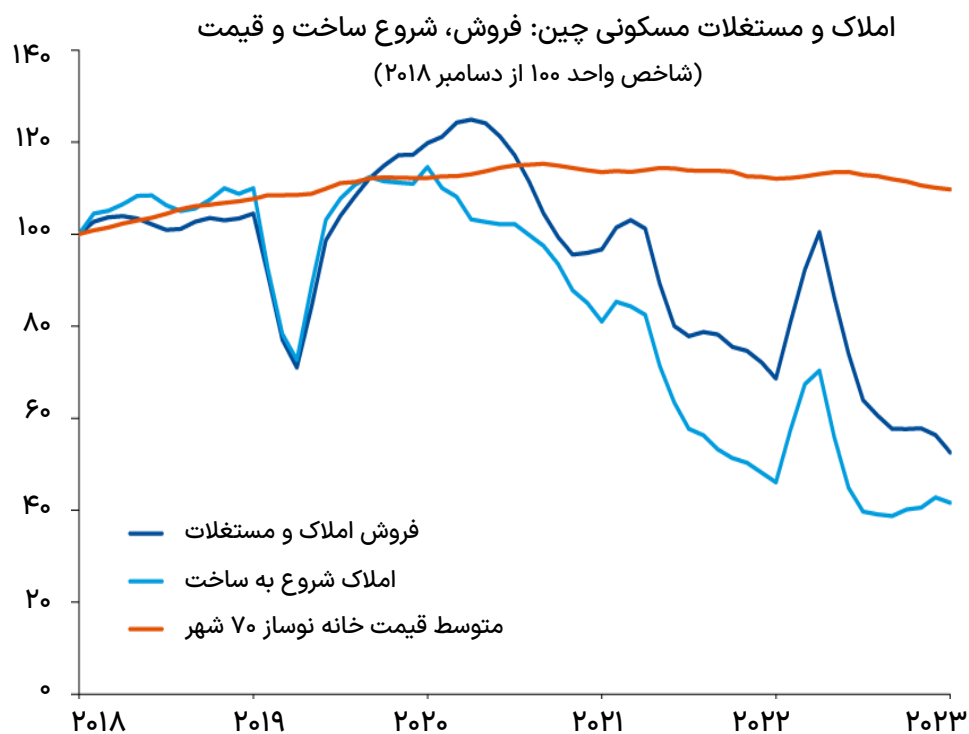
شاخص نرخ مالکیت خانه مسکونی جهان در سال ۲۰۲۳

- در سطح جهانی، کشور کوزوو (کشوری در مرکز شبه‌جزیره بالکان در اروپای جنوب شرقی) با ۹۸ درصد و سوئیس با ۴۲ درصد به ترتیب به عنوان بیشترین و کمترین نرخ درصد مالکیت در جهان شناخته می‌شوند.
- بر اساس آخرین گزارش مرکز آمار نیز، کشور ایران دارای نرخ مالکیت خانه ۶۸ درصدی است که نسبت به ۷۲ درصدی جهان پایین‌تر می‌باشد.



نقش صنعت املاک و مستغلات چین در رشد اقتصادی آن

- صنعت املاک و مستغلات برای اقتصاد چین مهم بوده و حدود ۲۰ درصد از فعالیت‌های اقتصادی را به خود اختصاص داده است. با این حال، این اتکا با افزایش خطرات قابل توجهی همراه بوده است.
- اخیراً، مقامات کشور چین به طور مناسب بر مهار خطرات و کمک به انتقال بخش به اندازه مناسب تر و پایدارتر تمرکز کرده اند. آنها اقدام قاطعانه ای برای مهار استقراض بیش از حد توسعه دهندگان و سایر خطرات بخش املاک پس از شروع همه گیری انجام دادند. فعالیت املاک و مستغلات از آن زمان به شدت کاهش یافته است و اخیراً مقامات هدف خود را تقویت مسکن اجاره ای، گسترش مسکن ارزان قیمت و ارتقاء محله های شهری توسعه نیافته کرده اند.
- ساخت مسکن در چین بیش از ۶۰ درصد نسبت به سطوح قبل از همه‌گیری کاهش یافته است، افت تاریخی که تنها در بزرگترین رکود مسکن در تجربه بین‌المللی در سه دهه اخیر دیده شده است. در میان نگرانی خریداران خانه مبنی بر کمبود بودجه کافی برای تکمیل پروژه ها و کاهش قیمت ها در آینده، فروش املاک نیز کاهش یافته است.



بخش دوم: بازار املاک و مستغلات در ایران

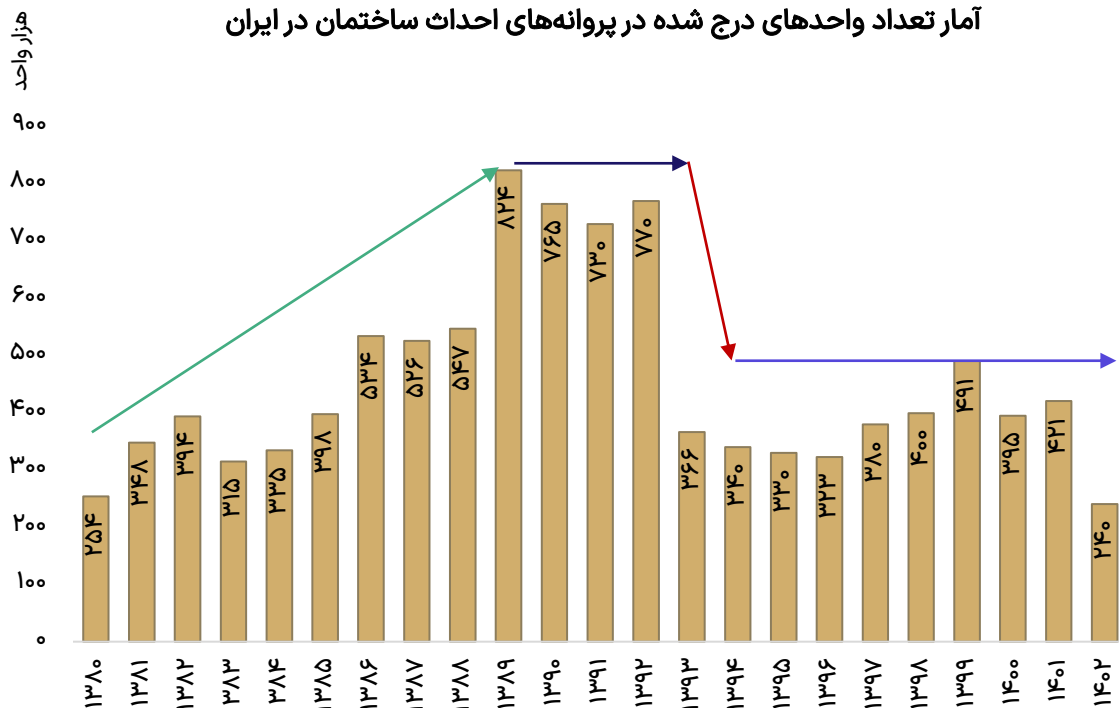
www.mehregantamin.ir

- ۱۵ محرک عرضه و تقاضای مسکن در ایران
- ۱۶ بهای تمام شده ساخت مسکن در ایران
- ۱۷..... مقدار مصرف نهاده‌های ساخت مسکن در هر متر مربع
- ۱۸.. برنامه‌ها و سیاست‌های حوزه مسکن در ایران از سال ۱۳۵۸ تا کنون
- ۱۹..... روند معاملات مسکن تهران از سال ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۳
- ۲۰ سن بنای معاملات مسکن تهران از سال ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۳
- ۲۱..... قیمت هر متر مربع به درآمد مسکن در تهران
- ۲۲..... تورم مسکن، اجاره بها، مصرف کننده و روند دلاری نرخ مسکن
- ۲۳..... دوره انتظار خرید مسکن در ایران
- ۲۴..... شامخ مسکن

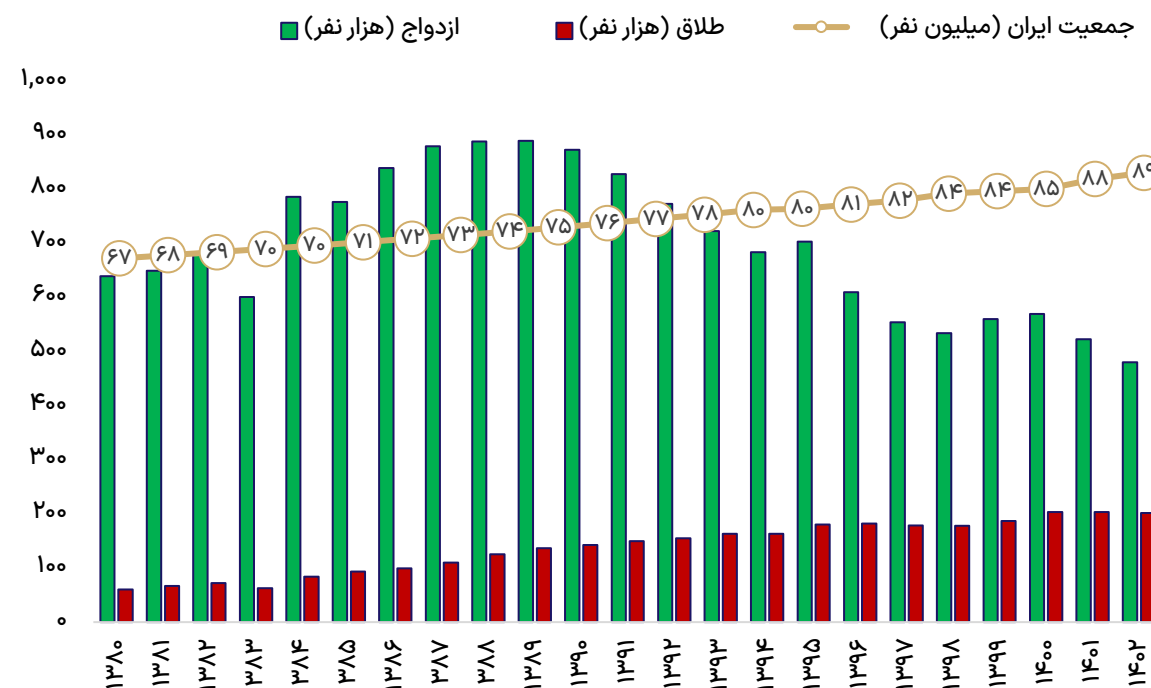
محرک عرضه و تقاضای مسکن در ایران

- محرک های مسکن در سمت تقاضا را میتوان به افزایش جمعیت در جامعه مخصوصا جمعیت خانه اولی ها که شامل مواردی مانند **افزایش ازدواج و شاغلین مستقل** می شود و **افزایش طلاق** که منجر به تقاضای مجدد مسکن می شود.
- در طی سال های گذشته جمعیت ایران از ۶۷ میلیون نفر به ۸۵ میلیون نفر در سال ۱۴۰۱ شده است که یک **رشد ۲۸ درصدی** را شامل میشود و روند ازدواج تا سال ۱۳۸۸ با **۴۰ درصد رشد** و سال ۱۴۰۱ نسبت به ۱۳۸۸ با **کاهش ۴۰ درصدی** همراه بوده است، اما روند طلاق از ۱۴۰۱ نسبت با ۱۳۸۸ یک **رشد ۲۳۷ درصدی** را شاهد بوده که از ۶۰.۵ هزار نفر به ۲۰۴.۳ هزار نفر در سال رسیده که نشان از افزایش متقاضیان به مسکن دارد.
- از دیگر تقاضای بخش مسکن نیز میتوان به سرمایه گذاران حقیقی بخش مسکن با هدف کسب درآمد از اجاره، سرمایه گذاران حقوقی به جهت سرمایه گذاری بلند و سفته بازان حقیقی می باشد.
- در سمت عرضه نیز پروانه های احداث ساختمان که در سال های ۱۳۸۰ الی ۱۳۸۹ از ۲۵۴ هزار واحد به ۸۲۴ هزار واحد با **افزایش ۲۲۴ درصد افزایش** همراه بوده که در دوره ۴ ساله ۱۳۸۹ الی ۱۳۹۲ با رونق گرفتن ساخت مسکن مهر پروانه های ساخت بیش از ۷۰۰ هزار واحد در سال بوده است و از سال ۱۳۹۹ الی ۱۴۰۲ با **کاهش ۶۸ درصدی** همراه بوده است.

آمار تعداد واحدهای درج شده در پروانه های احداث ساختمان در ایران



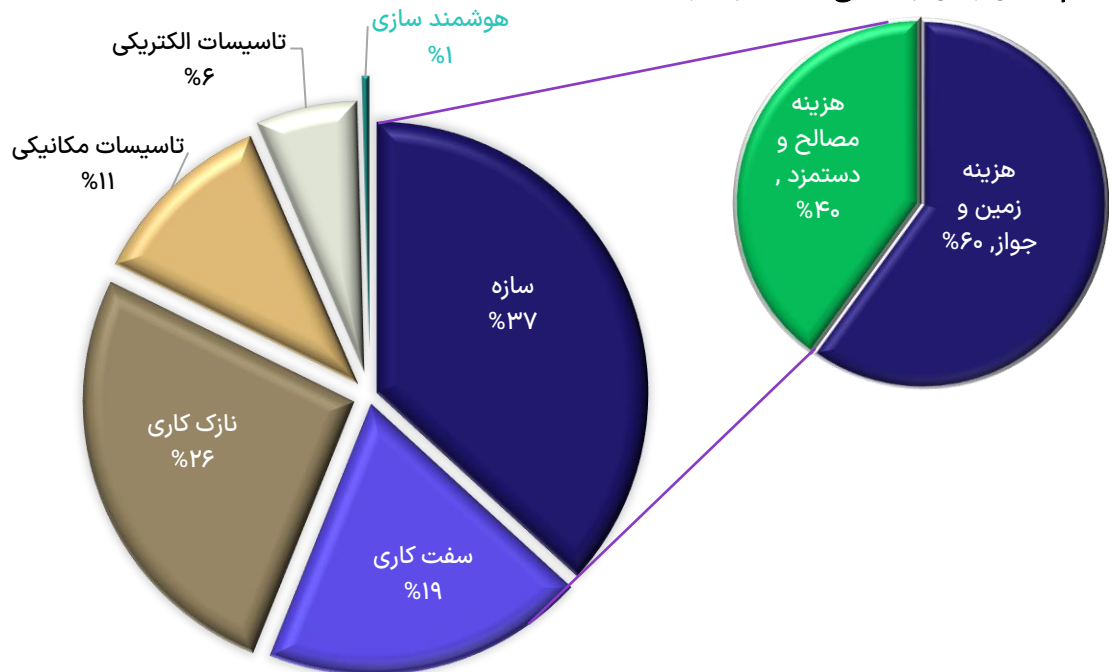
ازدواج و طلاق ثبت شده در کشور



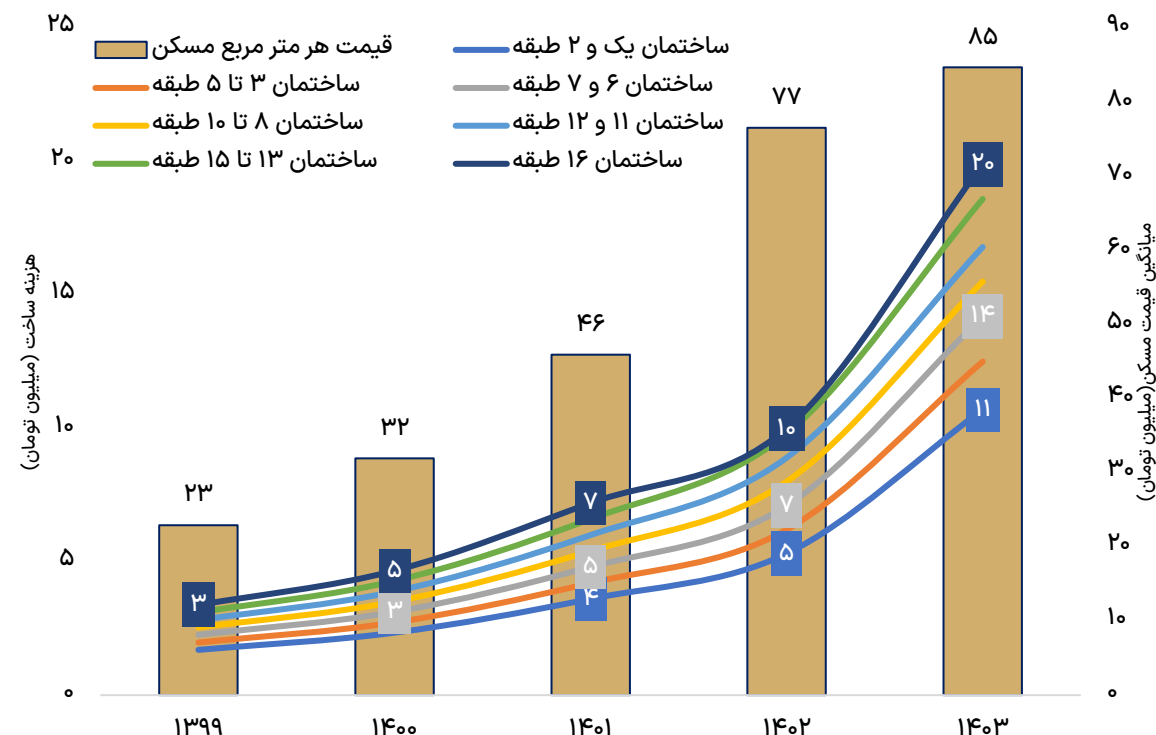
بهای تمام شده ساخت مسکن در ایران

- در بخش بهای تمام شده ساخت مسکن نزدیک به ۶۰ درصد سهم هزینه تولید را قیمت زمین و مجوز ساخت را به خود اختصاص می‌دهد و از ۴۰ درصد سهم هزینه مصالح و دستمزد، بیشترین سهم را هزینه سازه، نازک کاری، سفت کاری را به ترتیب با ۳۷، ۱۹، و ۲۶ درصد نسبت به هزینه مصالح را به خود اختصاص می‌دهد.
- روند هزینه ساخت هر متر مربع از ساختمان بر اساس نرخ های اعلامی نظام مهندسی بخش ساختمان در سال ۱۴۰۳ برای ساختمان های ۶ و ۷ طبقه، ۱۴.۵ میلیون تومان می‌باشد که نسبت به سال ۱۳۹۹، معادل ۵۱۲ درصد افزایش داشته و در عین حال میانگین قیمت هر متر مربع مسکن در شهر تهران نزدیک به ۲۷۰ درصد افزایش قیمت را تجربه کرده است.

نسبت بهای تمام شده مصالح



روند هزینه ساخت مسکن طبق جداول نظام مهندسی ساختمان



مقدار مصرف نهاده‌های ساخت مسکن در هر متر مربع

اسکلت فلزی		اسکلت بتنی		مصلح مورد مصرف واحد
طاق ضربی		تیرچه و بلوک بتنی		
آجر	آجر سفالی	آجر	آجر سفالی	
۱ و ۲ طبقه	۳ و ۴ طبقه	۱ تا ۴ طبقه	۵ طبقه به بالا	
۱/۲۵۰	۱/۳۱۸	۱/۲۵۰	۱/۲۵۰	چارچوب دراز ورق کیلوگرم
۰/۵۵۹	۰/۴۵۳	۰/۵۱۲	۰/۵۵۹	کاشی دیوار مترمربع
۰/۱۴۰	۰/۲۱۶	۰/۱۳۰	۰/۱۴۰	سرامیک کف مترمربع
۰/۹۵۱	۱/۱۸۰	۰/۷۹۲	۰/۹۵۱	موزاییک سیمانی مترمربع
۰/۱۳۶	۰/۱۵۸	۰/۱۳۲	۰/۱۳۶	شیشه مترمربع
۴/۷۰۰	۹/۹۵۰	۳/۴۹۳	۴/۷۰۰	قیر کیلوگرم
۱/۹۸۰	۲/۳۱۰	۱/۴۸۰	۲/۳۱۰	عایق مترمربع
۰/۱۵۸	۰/۱۴۱	۰/۱۵۸	۰/۱۵۸	در چوبی مترمربع
۰/۴۶۰	۰/۳۷۶	۰/۴۲۵	۰/۴۶۰	رنگ روغنی کیلوگرم
۰/۲۱۳	۰/۲۹۱	۰/۱۸۹	۰/۲۱۳	رنگ پلاستیک کیلوگرم
۰/۳۲۳	۰/۳۵۳	۰/۲۴۲	۰/۲۷۳	ضدزنگ کیلوگرم
۰/۰۹۴	۰/۰۹۴	۰/۰۹۷	۰/۰۹۴	رابیتس مترمربع
۰/۲۶۸	۰/۲۴۴	۰/۲۶۸	۰/۲۶۸	لولای آهنی عدد
۰/۰۷۲	۰/۰۶۸	۰/۰۷۲	۰/۰۷۲	دستگیره و قفل در عدد
۰/۰۴۹	۰/۰۴۹	۰/۰۴۹	۰/۰۴۹	دستگیره پنجره عدد
۱/۴۸۹	۱/۶۳۰	۱/۲۴۹	۱/۲۴۹	الکتروود کیلوگرم

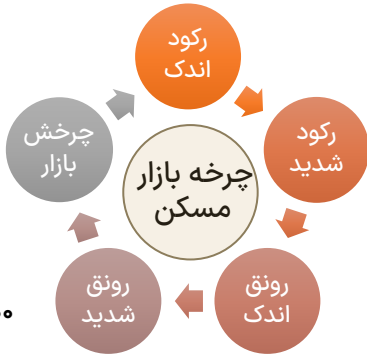
اسکلت فلزی		اسکلت بتنی		مصلح مورد مصرف واحد
طاق ضربی		تیرچه و بلوک بتنی		
آجر	آجر سفالی	آجر	آجر سفالی	
۱ تا ۳ طبقه	۳ و ۴ طبقه	۱ تا ۴ طبقه	۵ طبقه به بالا	
۱۱۷/۷۱۰	۱۳۶/۶۰۰	۱۱۴/۶۵۰	۱۳۱/۵۵۰	سیمان کیلوگرم
۳۱۹/۲۸۰	۳۱۹/۲۸۰	۴۲/۱۰۰	۲۶۷/۵۰۰	آجر قالب
-	-	۴۶/۶۵۰	-	آجر سفالی مجوف قالب
-	-	۷/۸۶۰	۷/۸۶۰	بلوک سفالی سقفی قالب
۰/۱۴۶	۰/۱۸۴	۰/۴۰۶	۰/۲۴۷	شن مترمکعب
۰/۳۲۷	۰/۴۰۲	۰/۳۲۶	۰/۳۹۱	ماسه مترمکعب
۷۷/۳۹۰	۷۷/۳۹۰	۴۷/۴۴۰	۴۵/۷۳۰	گچ کیلوگرم
۸/۸۳۰	۸/۶۹۷	۹/۳۱۰	۱۷/۶۵۰	میلگرد کیلوگرم
۴۵/۴۲۰	۴۸/۴۹۰	۳۴/۹۵۰	۳۶/۵۰۰	نیبر آهن کیلوگرم
۶/۹۸۱	۸/۷۹۰	۱۲/۰۴۰	۹/۲۷۰	ورق آهنی کیلوگرم
۶/۰۱۱	۷/۵۷۰	۵/۰۳۰	۶/۱۴۰	نبشی آهنی کیلوگرم
۳/۴۹۰	۳/۴۹۰	۳/۶۹۰	۳/۴۹۰	پروفیل در و پنجره کیلوگرم

برنامه‌ها و سیاست‌های حوزه مسکن در ایران از سال ۱۳۵۸ تا کنون

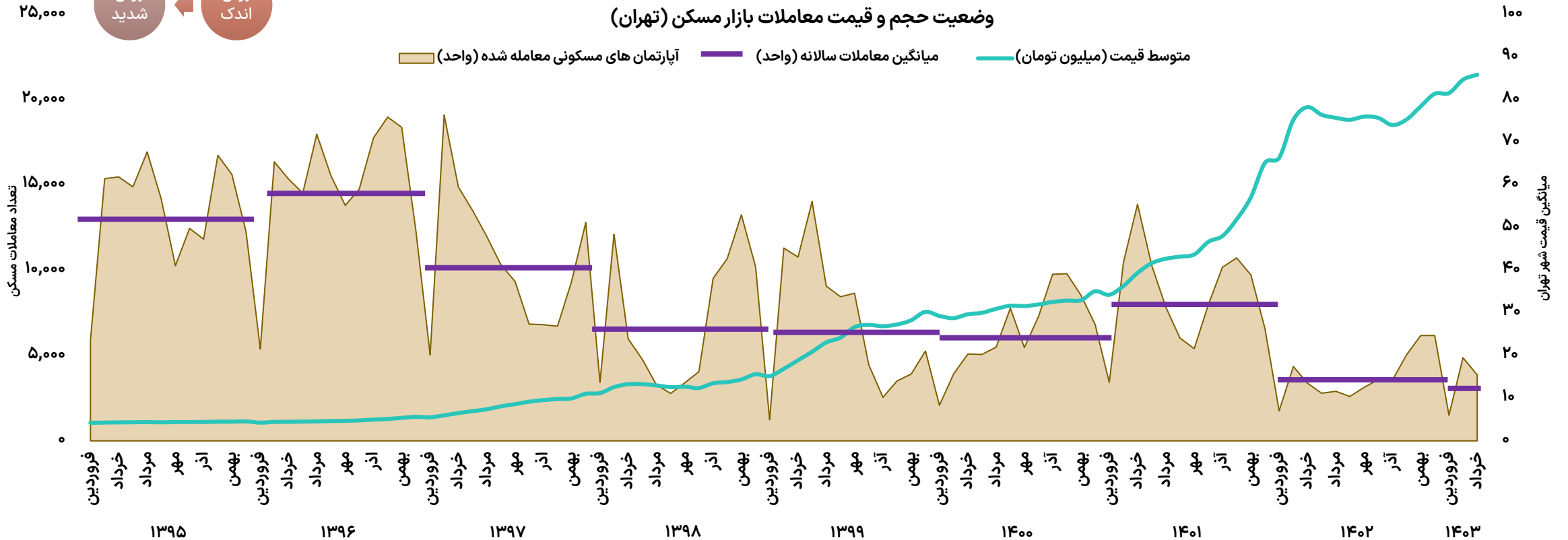
عنوان برنامه	دوران بعد از انقلاب و جنگ تحمیلی (۱۳۶۸-۱۳۵۸)	برنامه اول توسعه (۱۳۶۸-۱۳۷۲)	برنامه دوم توسعه (۱۳۷۳-۱۳۷۸)	برنامه سوم توسعه (۱۳۷۹-۱۳۸۳)	برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴-۱۳۸۹)	برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۰-۱۳۹۴)	برنامه ششم توسعه (۱۳۹۶-۱۴۰۲)	برنامه هفتم توسعه (۱۴۰۳-۱۴۰۷)
سیاست گذاری ها	آماده سازی گسترده زمین	تقویت بخش غیر دولتی ایجاد شهر های جدید	سیاست پاک تاکید بر عرضه	حمایت بر کوچک سازی انبوه سازی تاکید بر ایجاد و ساخت واحد های استیجاری	سیاست زمین صفر، ارائه طرح جامع مسکن، تنوع برنامه های مسکن برای گروه های مختلف درآمدی، تامین مسکن خانوارهای کم حجم، تامین مسکن جوانان	بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری و روستایی، ارتقای کیفیت صنعت ساختمان، افزایش تولید مسکن، تنظیم بازار مسکن از طریق ساماندهی و گسترش ابزار های مالی و پولی و ارتقای نظام اطلاعاتی در بخش مسکن	سامان بخشی مناطق حاشیه نشین و توانمندسازی ساکنان بافت های داخل محدوده های شهری، احیا، بهسازی، نوسازی، مقاوم سازی و بازآفرینی	ورود زمین های دولتی دولتی و سایر دستگاه ها و یا زراعی و غیر باغی توسط شهرسازی وارد محدوده شهر،
	تشویق مردم به ساخت و ساز جهت مصرف شخصی، توقف عملیات ساختمانی توسط بخش خصوصی، حرکت دولت به جای بخش خصوصی با پیش فروش	کاهش زیربنا و ادامه واگذاری زمین	ارائه برنامه ساخت مسکن آزاد، مسکن حمایت شده، مسکن اجتماعی	تسهیل شرایط اعطای وام، اتکای صد درصدی بازار زمین	ورود فناوری های جدید ساخت، شروع طرح مسکن مهر، عدم تامین تسهیلات لازم، کمبود منابع مالی و عدم تخصیص اعتبار	عدم تحقق سیاست مسکن استیجاری، عدم بهسازی، نوسازی، بافت های فرسوده شهری، عدم کفایت رقم وام برای خرید مسکن	مطرح شدن طرح مسکن ملی، احصای مناطق ویژه نیازمند تهیه طرح های بهسازی و نوسازی در بافت های فرسوده و دسته بندی طرح های واقع در این مناطق	احداث مسکن: یک میلیون واحد (۳۰۰ هزار واحد حمایتی، ۲۰۰ هزار واحد روستایی، ۱۰۰ هزار واحد بافت فرسوده و ۴۰۰ هزار واحد سایر)
	کاهش جمعیت و افت خدمات شهری در بافت مرکزی و تاریخی شهرها و تشدید روند فرسودگی بافت شهری	تورم شدید، افزایش قیمت مسکن، عدم کفایت تسهیلات بانکی در کنار بالا بودن نرخ سودان، پایین بودن انبوه سازی توسط بخش خصوصی	افزایش سوداگری، کاهش نقش دولت در بازار مسکن، افزایش شدیدی قیمت زمین، افزایش دامنه رکود و رونق	افزایش سوداگری، توسعه حاشیه نشینی و بافت های فرسوده، رواج تراکم فروش، شکست طرح مسکن استیجاری به علت کمبود منابع	بهبود کیفیت ساخت، خانه دار شدن بخش بزرگی از جامعه به واسطه طرح مسکن مهر، مهاجرت گسترده به شهرها	رشد تورم عمومی، افزایش دوره انتظار خانه دار شدن در سال های ابتدایی برنامه و حرکت عکس آن در سال های پایانی، کاهش تولید مسکن	افزایش شدید زمان دسترسی به مسکن، کاهش تولید مسکن، رشد شدید تورم عمومی	توجه به موضوع دسترسی و استطاعت مسکن
	انحصارگرایی دولت	کاهش انحصارگرایی دولت	افزایش آزادسازی و رها سازی مکانیسم بازار	بی تفاوتی و اقدامات بدون پشتیبان	دولت در نقش تامین کننده	کاهش نقش دولت	نقش حداقلی دولت و اقدامات نمابشی	افزایش عرضه مسکن

روند معاملات مسکن تهران از سال ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۳

- در کشور ایران، روند معاملاتی مسکن شامل دوره‌های رکود، رونق و چرخش بازار از رونق به رکود می‌باشد که در سال‌های ۱۳۹۶ الی ۱۳۹۹ در دوره رونق و در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ وارد دوره رکود اندک و در حال حاضر در سال ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ بازار در دوره رکود شدید است. میانگین تعداد معاملات در سال‌های ۱۳۹۵ و ۹۶ به ترتیب ۱۳,۵۰۳ و ۱۵,۱۰۳ واحد بود که در سال ۱۴۰۲ به ۳,۷۹۳ واحد رسیده است.
- از منظر قیمتی نیز، قیمت میانگین سالانه از سال ۱۳۹۵ با ۴.۴ میلیون تومان با افزایش ۱,۶۴۰ درصدی به ۷۷ میلیون تومان در هر متر مربع در سال ۱۴۰۲ رسیده است و این در حالی است که میانگین تعداد معاملات در طی سال‌های ۱۴۰۲ نسبت به ۱۳۹۵، ۷۲ درصد کاهش داشته است.

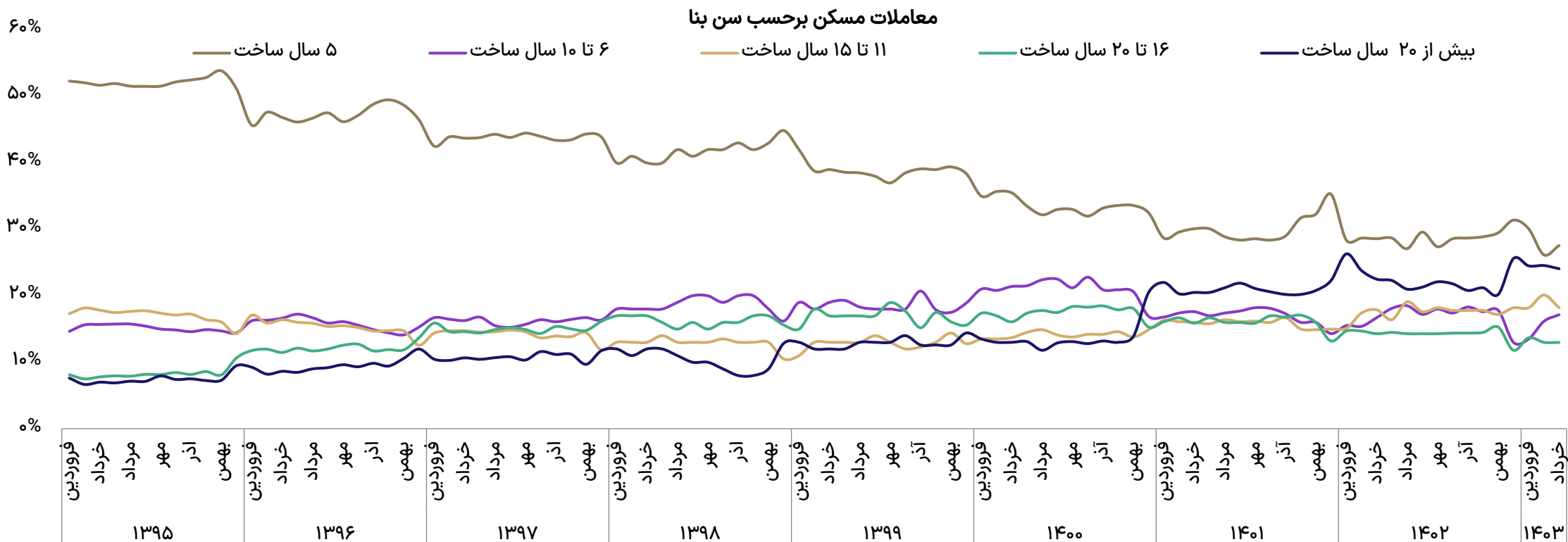


وضعیت حجم و قیمت معاملات بازار مسکن (تهران)



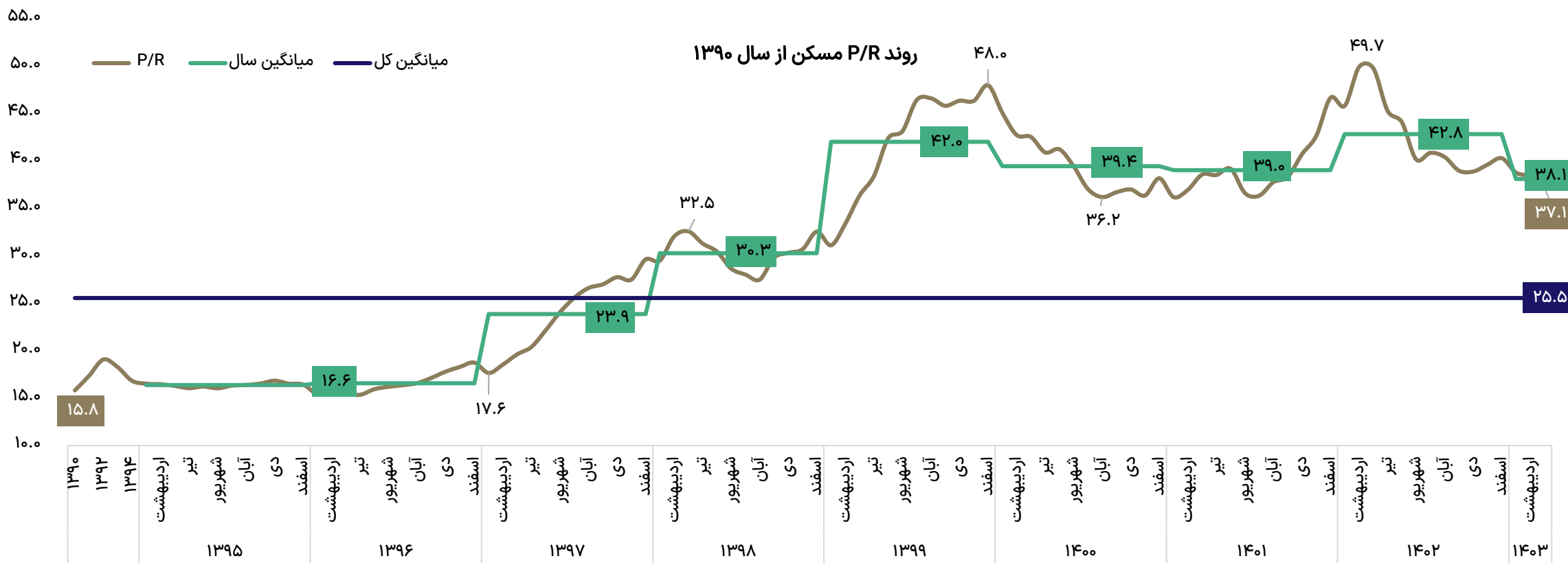
سن بنای معاملات مسکن تهران از سال ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۳

- در سال ۱۳۹۵ معاملات مسکن کمتر از سن ۵ سال ساخت، نزدیک به ۵۰ درصد از معاملات را تشکیل داده، اما در طی سال های گذشته با کاهش روند مجوز ساخت و افزایش قیمت میانگین مسکن، این نسبت در سال ۱۴۰۲ به ۲۹ درصد کاهش پیدا کرد.
- همچنین، در سال ۱۳۹۸ با توجه به شروع جهش قیمتی مسکن معاملات بنا با سن بیش از ۲۰ سال از میانگین ۹ به ۱۳ درصد افزایش پیدا کرده و در سال ۱۴۰۱ با پشت سر گذاشتن معاملات بنا با سن ۶ تا ۱۰ سال، ۱۱ تا ۱۵ سال و ۱۶ تا ۲۰ سال در سال ۱۴۰۲ نزدیک به ۲۵ درصد معاملات را به خود اختصاص می‌دهد و بنا های با سن ۱۱ تا ۱۵ سال ۱۸ درصد، ۶ تا ۱۰ سال ۱۷ درصد و ۱۶ تا ۲۰ سال ۱۴ درصد از معاملات را به خود اختصاص داده اند.



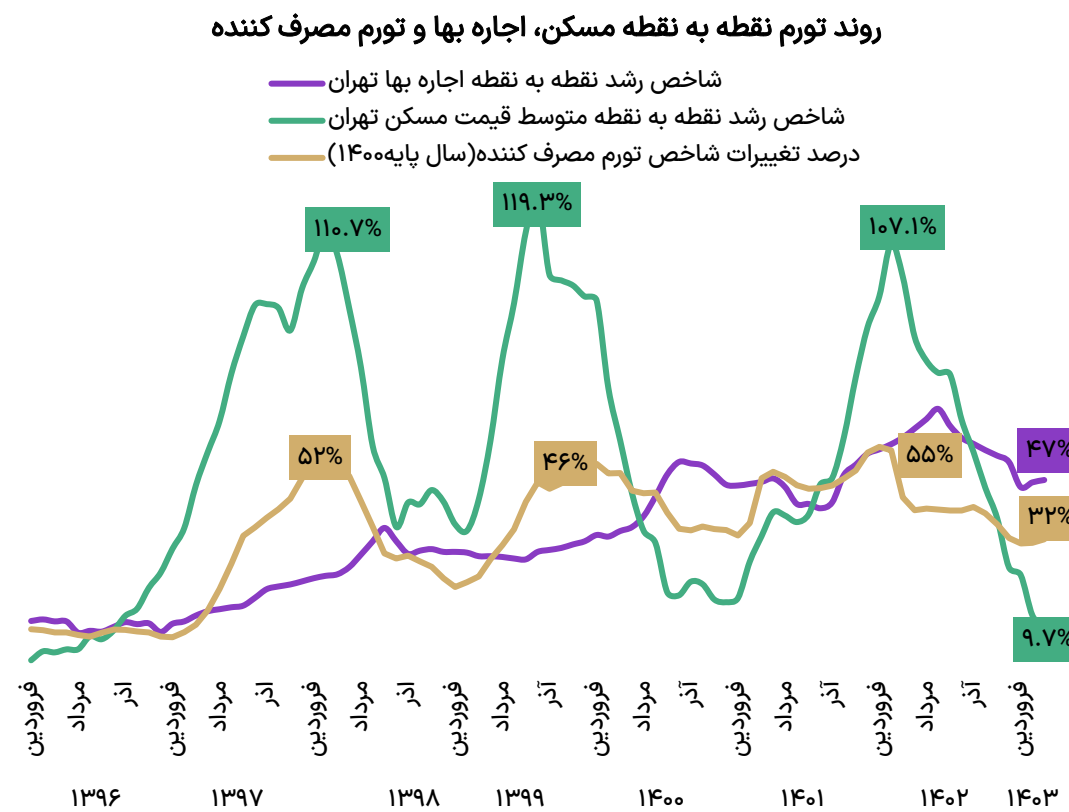
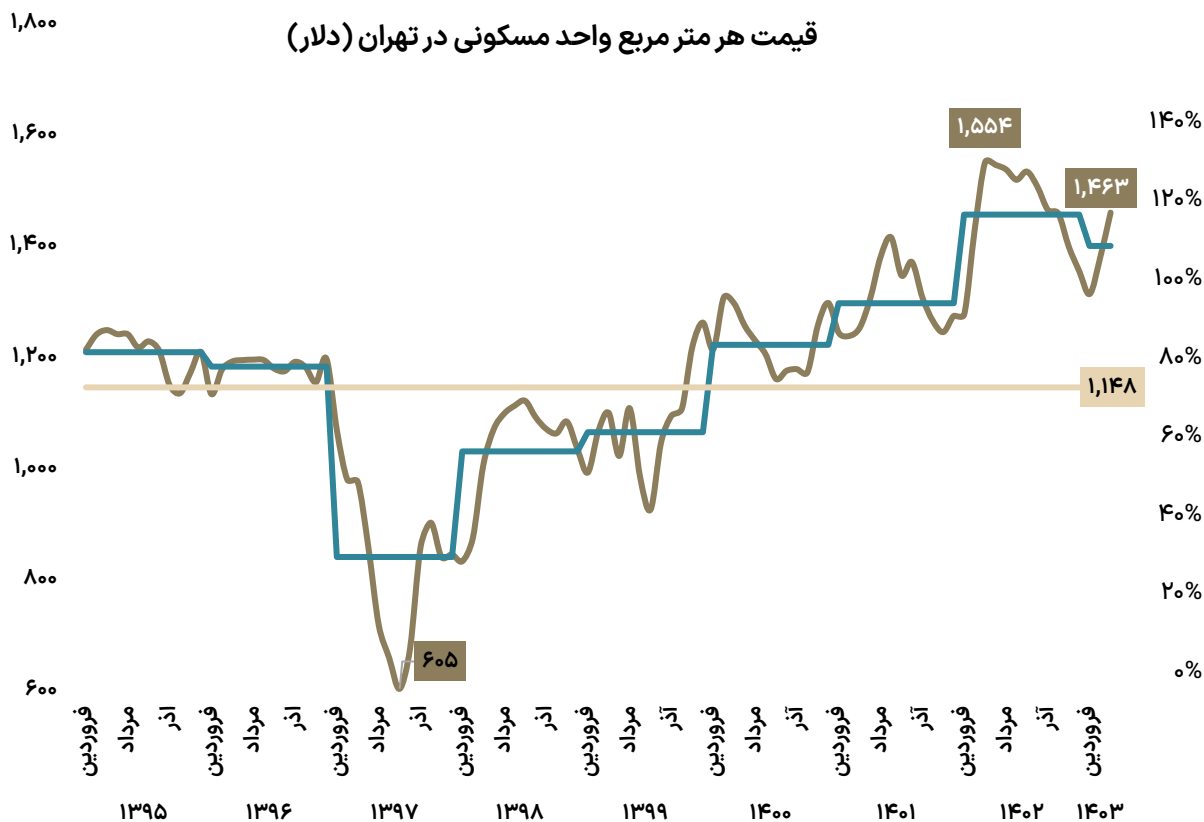
قیمت هر متر مربع به درآمد مسکن در تهران

- نسبت قیمت به درآمد اجاره مسکن که نشان دهنده تعداد سال سرمایه گذاری مجدد درآمد حاصل از اجاره مسکن جهت تحصیل مجدد همان مسکن است که در طی سال ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۶ در بازه میانگین حدود ۱۷ واحد بوده و با شدت گرفتن تورم مسکن نسبت به اجاره مسکن روند افزایشی به خود گرفته و در طی سال های ۱۳۹۷ الی ۱۳۹۹ به طور میانگین سالانه از **۲۴ واحد به ۴۲ افزایش** داشته و مجدد در طی سال های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ به علت افزایش تورم اجاره بها و شروع بازه رکود مسکن به زیر **۴۰ واحد کاهش** پیدا کرده است
- در حال حاضر در خردادماه سال ۱۴۰۳ به محدوده ۳۷ واحد رسیده که از میانگین ۱۳ سال خود (از سال ۱۳۹۰ تا کنون) که در محدوده ۲۵ واحد بوده است، بیشتر می باشد.



تورم مسکن، اجاره بها، مصرف کننده و روند دلاری نرخ مسکن

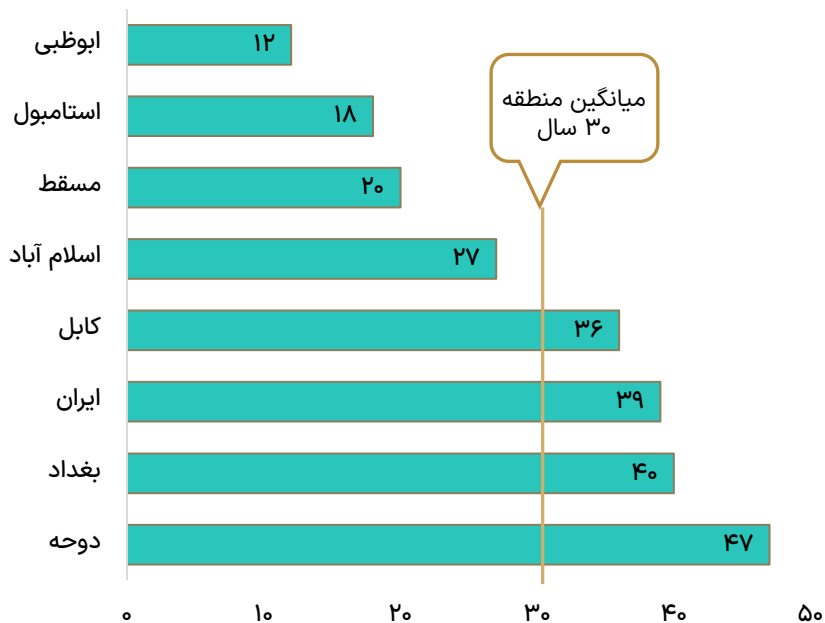
- قیمت دلاری مسکن در سطح تهران در سال های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ در محدوده میانگین ۷ ساله خود، قیمت ۱،۱۵۰ دلار در هر متر مربع بوده است و در سال های ۱۳۹۷ الی ۱۳۹۹ با افزایش نرخ دلار از سال ۱۳۹۷ قیمت هر متر مربع مسکن بصورت میانگین سالانه به زیر ۱،۰۰۰ دلار آمده و کاهش نرخ دلار و افزایش قیمت مسکن مجدد به بالای میانگین های سالانه و ۷ ساله خود برگشته است. در حال حاضر خردادماه سال ۱۴۰۳ به ۱،۴۶۳ دلار در هر متر مربع (بر مبنای دلار بازار آزاد) رسیده است.
- تورم نقطه به نقطه مسکن در طی سال های گذشته از ۱۳۹۶ الی ۱۴۰۲ سه پیک تورمی بیش از ۱۰۰ درصد را تجربه کرده که همگام با تغییرات شاخص تورم نقطه به نقطه مصرف کننده در محدوده ۵۰ درصد بوده، اما تورم اجاره بها بصورت یک روند افزایشی را داشته است.



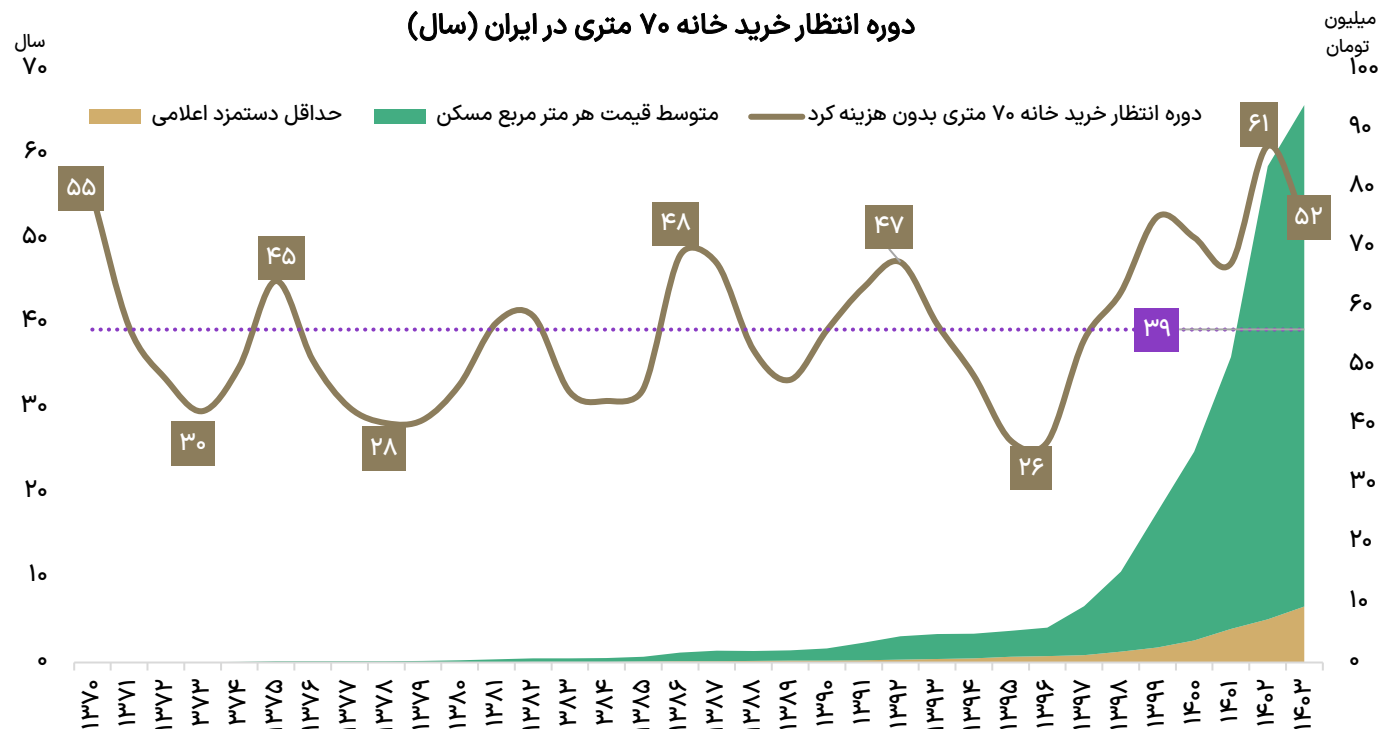
دوره انتظار خرید مسکن در ایران

- دوره انتظار خرید مسکن در ایران (تهران) برای واحد ۷۰ متری با میانگین سالانه اعلام شده مسکن و حداقل حقوق اعلامی در سال با فرض عدم هزینه کرد و اختصاص ۱۰۰ درصد حقوق به مسکن محاسبه شده است. نتایج نشان می‌دهد این نسبت در سال ۱۳۹۲ حدود ۴۷ سال بود که با انجام توافق‌های بین‌المللی با ایران پیرامون مذاکرات برجام و بهبود شرایط تورمی تا سال ۱۳۹۶ این نسبت به ۲۶ سال کاهش پیدا کرده و با افزایش تحریم‌ها در سال‌های اخیر به همراه افزایش تورم و کاهش عرضه مسکن این نسبت به ۶۱ سال در سال ۱۴۰۲ افزایش پیدا کرده است.
- در منطقه خاورمیانه میانگین دوره انتظار خرید مسکن حدود ۳۰ سال می‌باشد که کشورهای ابوظبی، استامبول و مسقط به ترتیب با ۱۲، ۱۸ و ۲۰ سال به عنوان بهترین کشورها و کشورهای دوحه، بغداد و ایران به ترتیب با ۴۷، ۴۰ و ۳۹ سال به عنوان بدترین کشورها در دوره انتظار خرید مسکن به خود اختصاص داده‌اند.

دوره انتظار خرید خانه در کشورهای منطقه (سال)



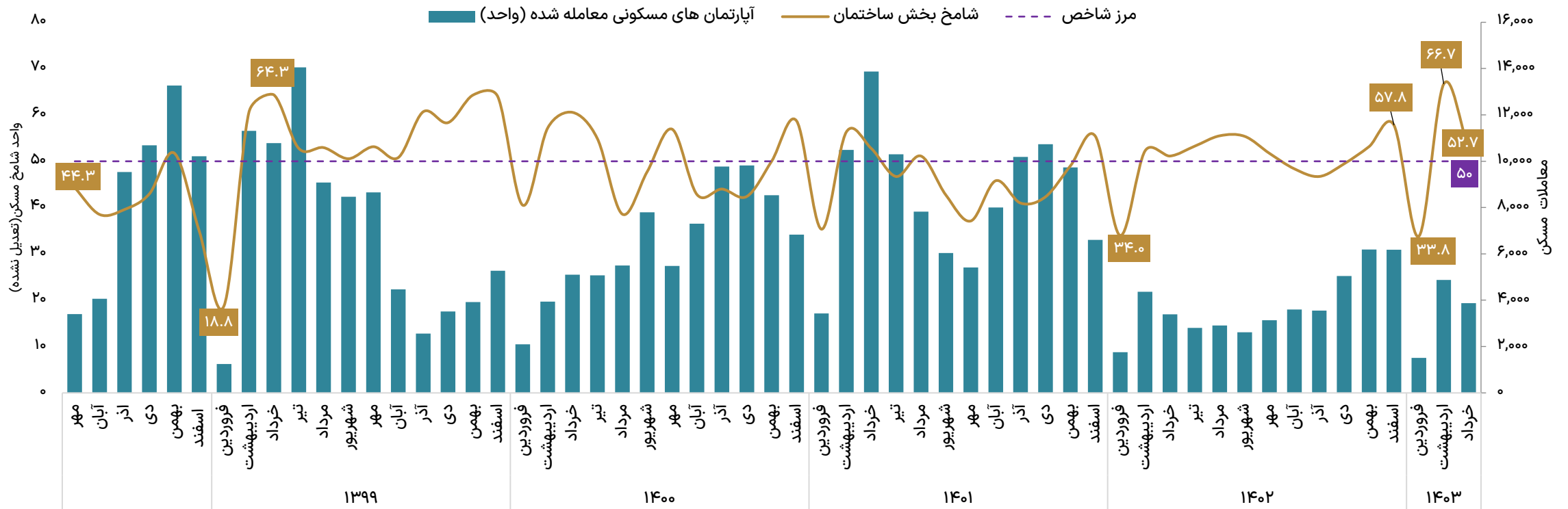
دوره انتظار خرید خانه ۷۰ متری در ایران (سال)



شامخ مسکن

- شامخ مسکن نشان دهنده سرعت فعالیت شرکت‌های ساختمانی، قیمت محصولات و خدمات ارائه شده تولیدات مسکن و سفارشات ساخت مسکن است که به نوعی بیانگر رونق و رکود بخش مسکن می‌باشد.
- روند افزایش شامخ نسبت به مرز ۵۰ واحد نشانه ای از رونق و روند نزولی نسبت مرز نشانه ای رکود را در بخش ساخت و ساز مسکن است. حال، با کاهش شامخ ماهانه نسبت به ماه گذشته خود، حاکی از ورود به فاز رکودی ساخت و ساز مسکن شده و به تبع تداوم این حالت، شاهد کاهش سفارشات ساخت، کاهش سرعت انجام و تحویل ساختمان می‌توان بود.
- در حال حاضر شامخ مسکن در خرداد ماه ۱۴۰۳ به ۵۳ واحد رسیده است، در صورتی که در اردیبهشت ماه عدد ۶۷ واحد بوده است.

معاملات مسکن و شامخ مسکن



بخش سوم: بررسی بازدهی و پیش‌بینی ارزش بازار املاک مسکونی جهان و ایران

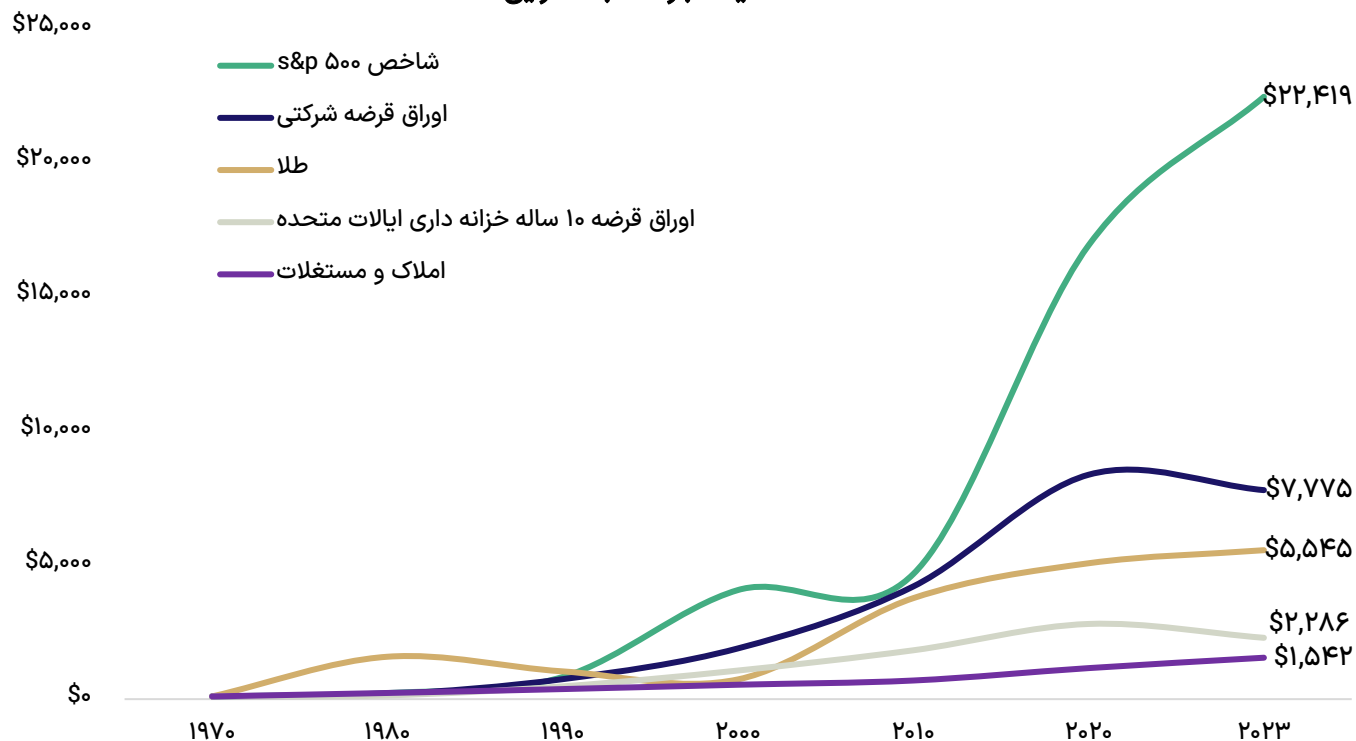
www.mehregantamin.ir

- بازدهی املاک نسبت به سایر بازدهی بازارهای موازی در آمریکا ۲۶
- بازدهی مسکن نسبت به سایر بازدهی بازارهای موازی در ایران ۲۷
- پیش‌بینی ارزش بازار املاک مسکونی جهان تا افق ۲۰۲۸ ۲۸
- پیش‌بینی ارزش بازار املاک مسکونی جهان بر حسب قاره ۲۹
- پیش‌بینی ارزش بازار املاک مسکونی جهان بر حسب کشور ۳۰
- پیش‌بینی روند سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات چین ۳۱

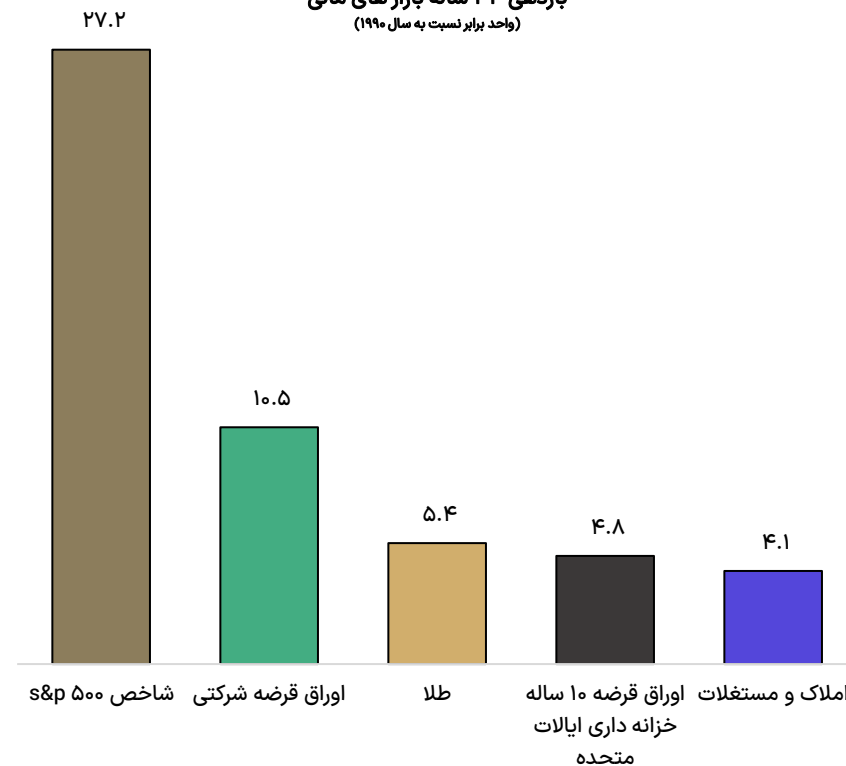
بازدهی املاک و مستغلات نسبت به سایر بازدهی بازارهای موازی در آمریکا (۱۹۹۰-۲۰۲۳)

- برای در نظر گرفتن بازده سرمایه گذاری، این نمودار رشد ۱۰۰ دلاری طبقه دارایی را در بلندمدت بر اساس داده های آسو داموداران در NYU Stern (مدرسه بازرگانی دانشگاه نیویورک) می باشد، که بازده یک سرمایه گذاری ۱۰۰ دلاری را در بین طبقات دارایی اصلی - از سهام ایالات متحده گرفته تا طلا - بین سال های ۱۹۷۰ و ۲۰۲۳ را نشان می دهد.
- همانطور که می بینیم، یک سرمایه گذاری ۱۰۰ دلاری در شاخص S&P۵۰۰ (شامل سود سهام مجدد سرمایه گذاری شده) در سال ۱۹۷۰ ارزش چشمگیر ۲۲,۴۱۹ دلار در سال ۲۰۲۳ خواهد داشت. سهام های ایالات متحده نه تنها بالاترین عملکرد دارایی های اصلی را داشتند، بلکه با اختلاف زیادی از سایر سرمایه گذاری ها پیشی گرفتند.
- در ۳۳ سال گذشته، املاک مستغلات آمریکا تنها ۴ برابر شده است و این در حالیست که شاخص S&P ۵۰۰ طی بازه مذکور ۲۷ برابر شده است.

مقایسه بازده طبقه دارایی



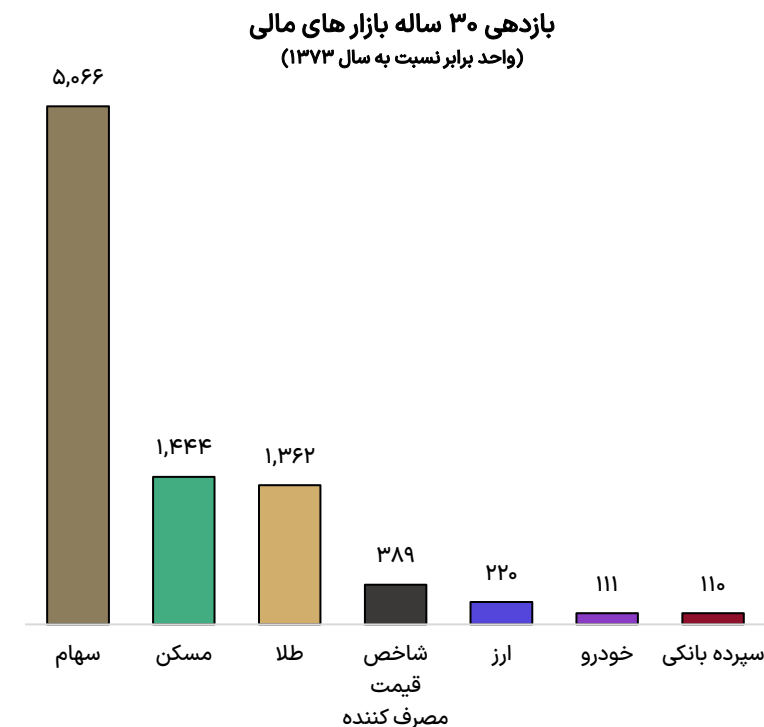
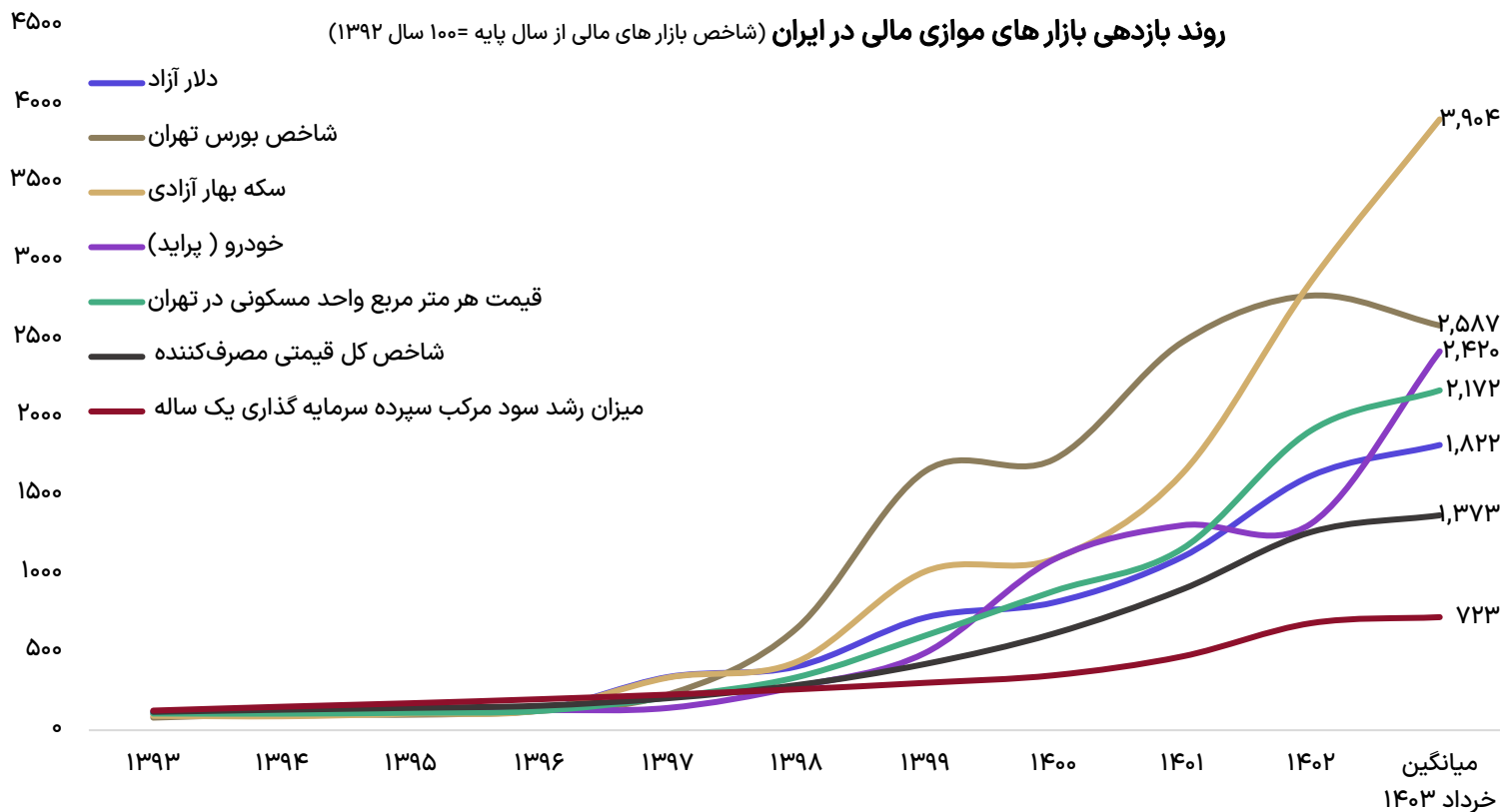
بازدهی ۳۳ ساله بازار های مالی
(واحد برابر نسبت به سال ۱۹۹۰)



بازدهی مسکن نسبت به سایر بازدهی بازارهای موازی در ایران (۱۳۹۳-۱۴۰۳)

در این بخش، بازدهی بخش مسکن نسبت به بازارهای مالی در دو دوره متفاوت ۱۰ و ۳۰ سال اخیر مورد بررسی قرار گرفته است. در روند ۱۰ ساله از سال ۱۳۹۲ شاخص های دلار آزاد، بورس تهران، سکه بهار آزادی، خودرو با محوریت پراید، قیمت هر متر مربع مسکن، شاخص قیمتی مصرف کننده و سپرده بانکی یک ساله بصورت مرکب میتوان مشاهده کرد که سکه بهار آزادی با ۳،۸۰۴ درصد بازده بیشترین و سپرده بانکی با ۶۲۳ درصد کمترین بازده را داشته اند و بازار مسکن نیز با ۲،۱۷۲ درصد بعد از بازار طلا، سهام و خودرو بیشترین بازده را به خود اختصاص داده است.

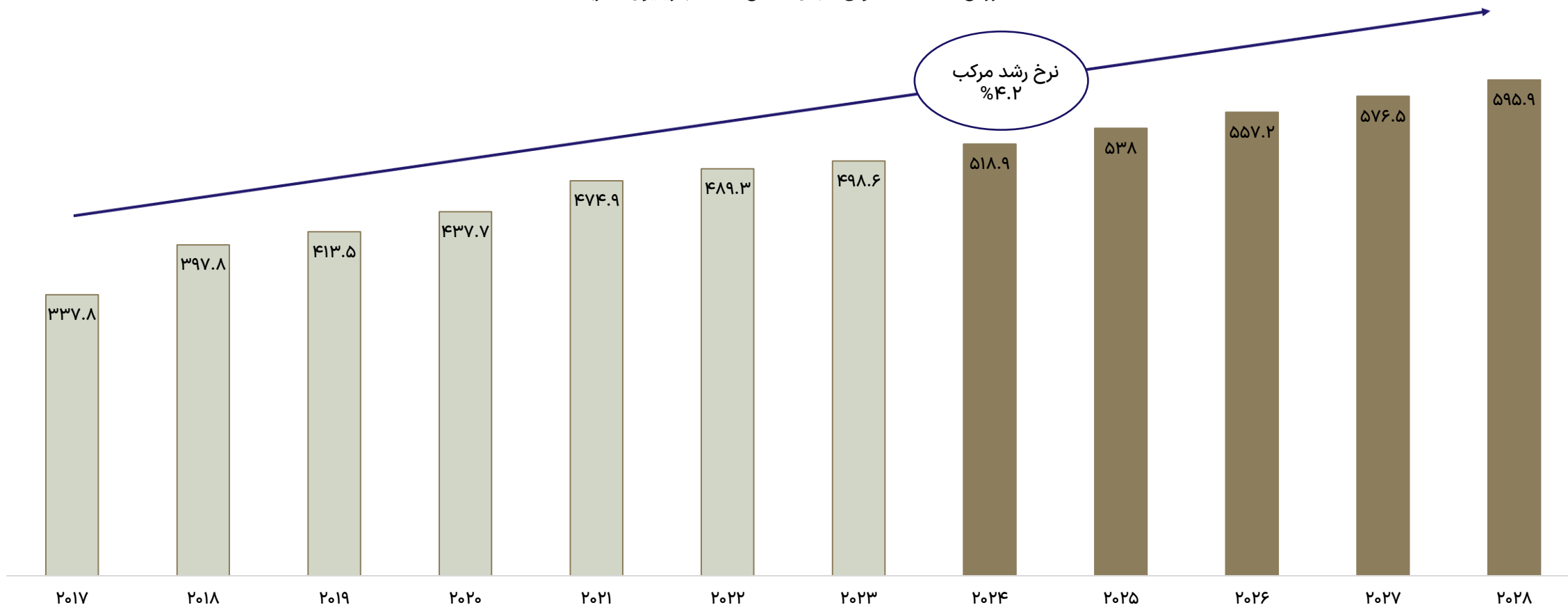
در بازه ۳۰ ساله نیز بازار مسکن ایران (رشد ۱،۴۴۴ برابری) پس از بازار سهام (رشد ۵،۰۶۶ برابری) به عنوان پربازدهترین بازار به شمار می رود.



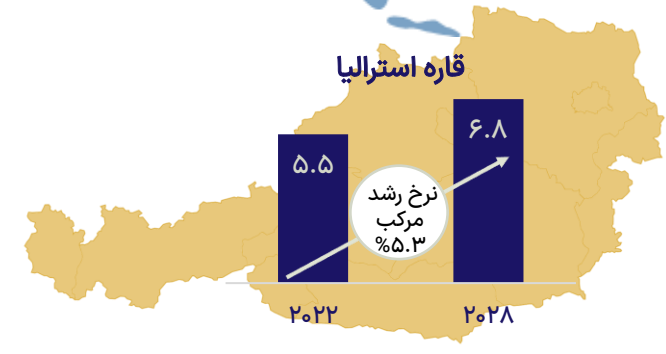
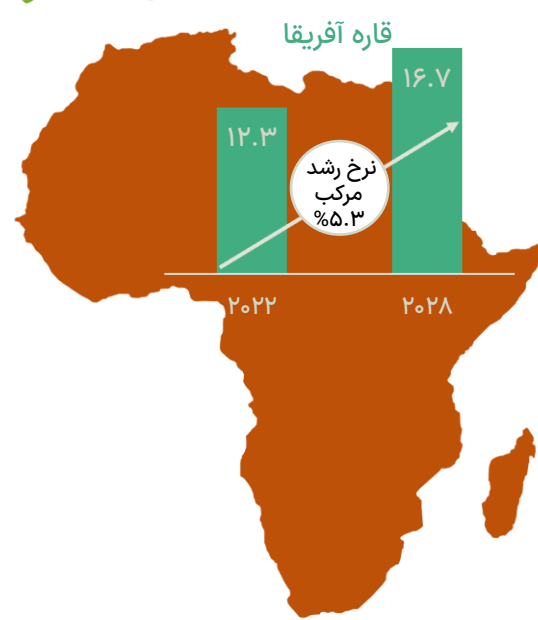
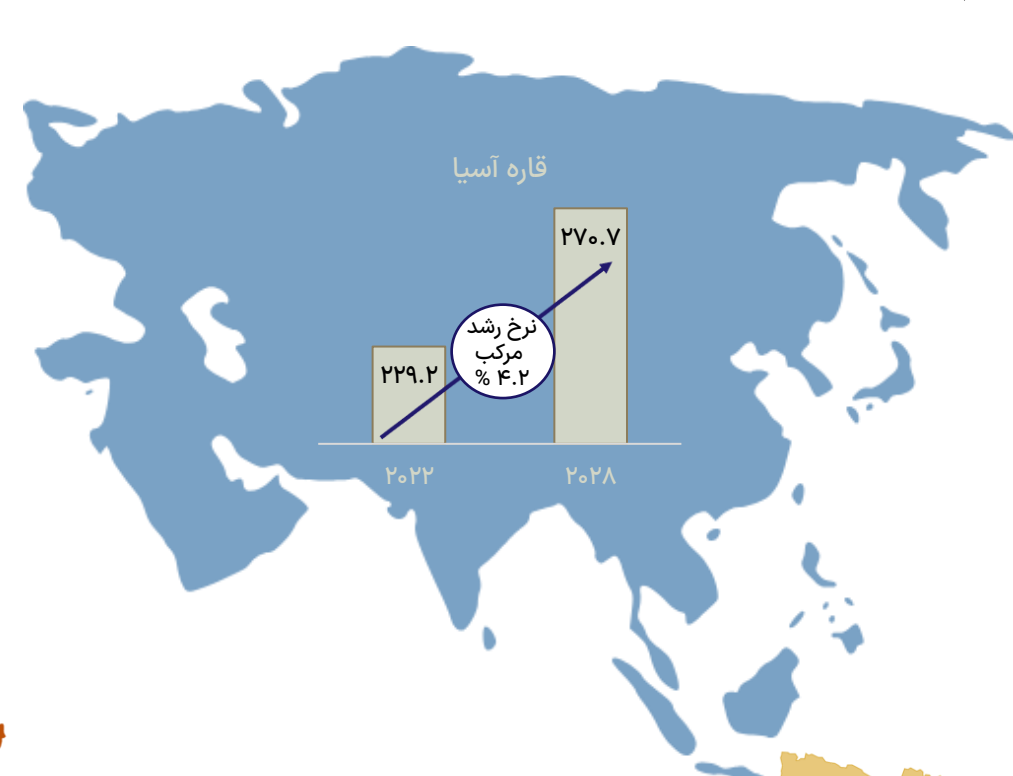
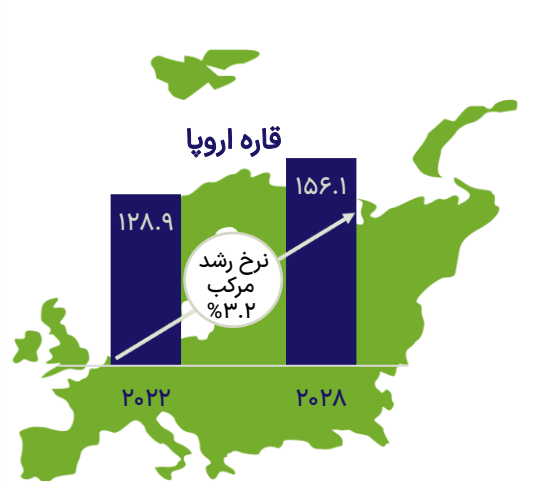
پیش‌بینی ارزش بازار املاک مسکونی جهان تا افق ۲۰۲۸

انتظار می‌رود، ارزش املاک مسکونی جهان از ۴۸۹ تریلیون دلار در سال ۲۰۲۳ با نرخ ثابتی به رشد خود ادامه دهد و در سال ۲۰۲۸ به ۵۹۵.۹ تریلیون دلار خواهد رسید.

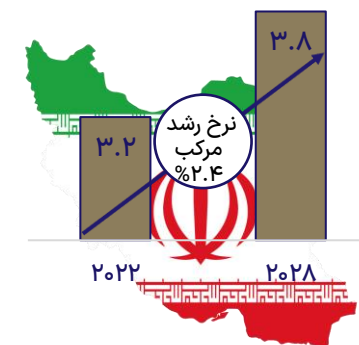
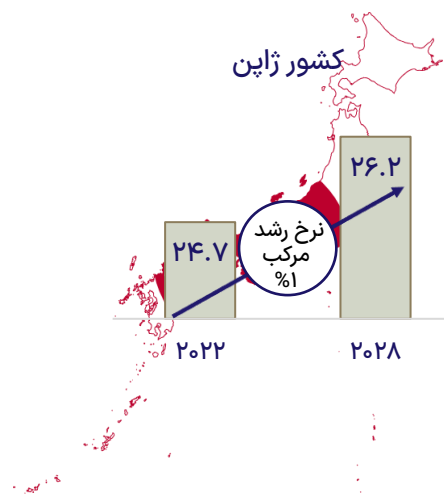
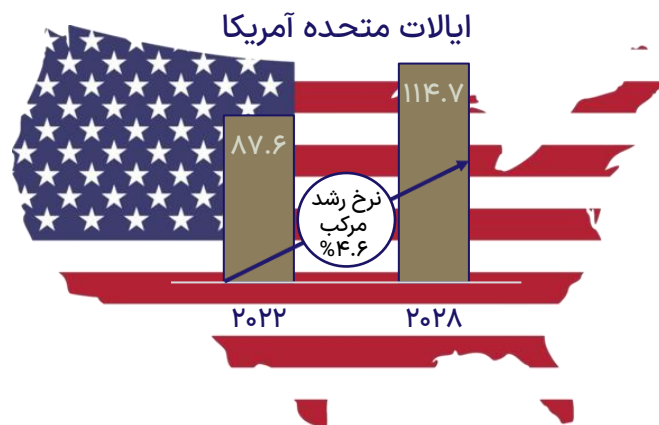
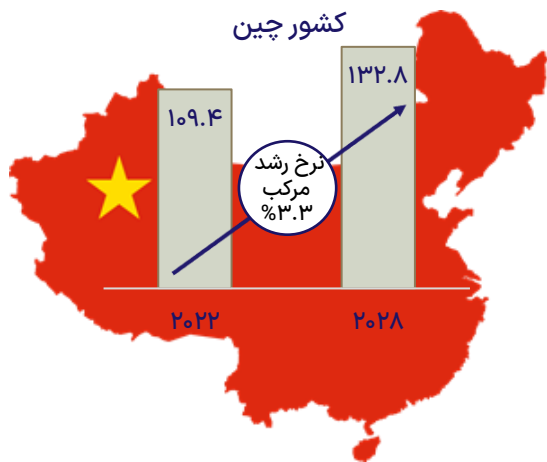
ارزش املاک مسکونی جهان تا افق ۲۰۲۸ (تریلیون دلار)



پیش‌بینی ارزش بازار مسکونی جهان بر حسب قاره تا توافق ۲۰۲۸

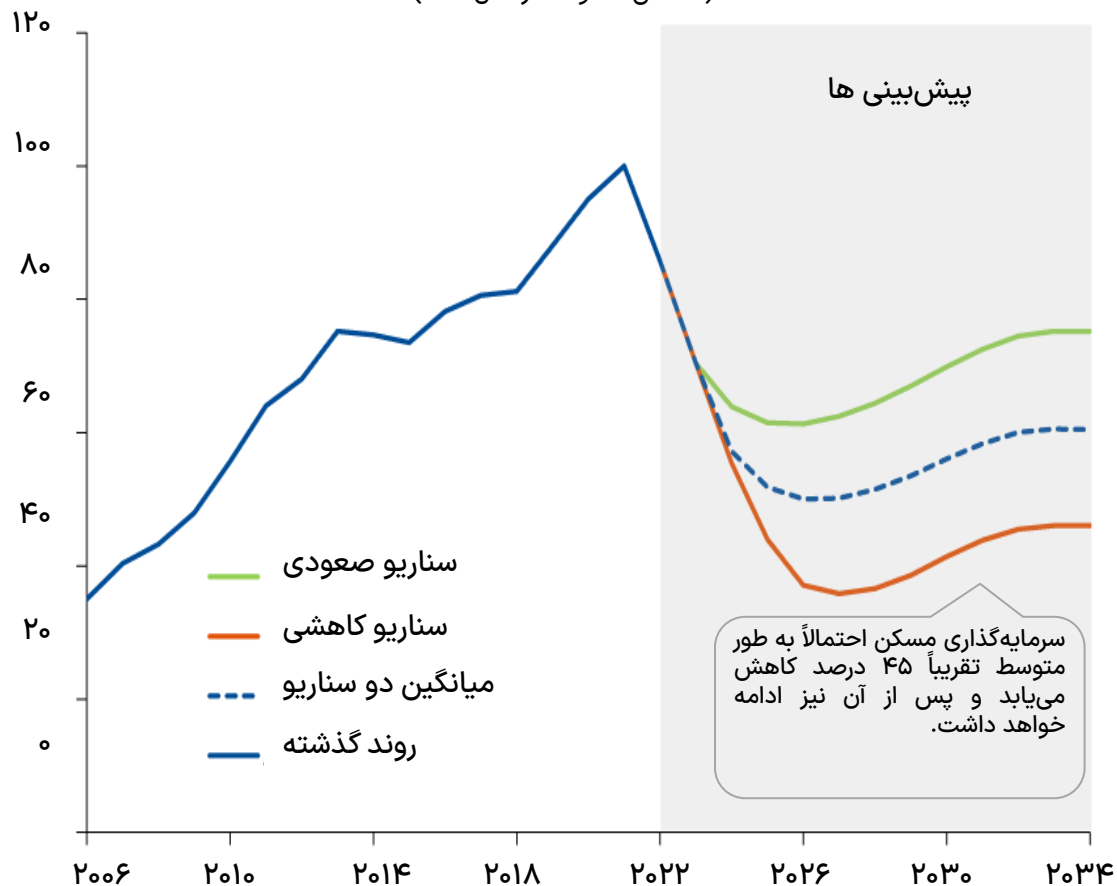


پیش بینی ارزش بازار مسکونی جهان بر حسب کشور تا افق ۲۰۲۸



* کشور ایران در بین ۱۴۹ کشور منتخب در رتبه ۲۷ دنیا از نظر ارزش بازار مسکونی املاک و مستغلات می باشد.

پیش‌بینی روند سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات چین
(شاخص ۱۰۰ واحد از سال ۲۰۲۱)



پیش‌بینی روند سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات چین تا افق ۲۰۳۴

بازار مسکن چین در سال‌های آینده با فشارهای بیشتری از سوی عوامل ساختاری، به ویژه تغییرات جمعیتی مواجه خواهد شد. با کاهش جمعیت و کند شدن شهرنشینی، نیاز به مسکن جدید اضافی در سال‌های آینده کاهش خواهد یافت. یارانه‌های عمومی بزرگ در دهه گذشته به میلیون‌ها نفر کمک کرد تا از ساختمان‌های قدیمی‌تر و فاقد امکانات مدرن به مسکن جدیدتر بروند. چنین تقاضایی احتمالاً محدودتر خواهد بود زیرا درآمدهای فروش زمین کاهش یافته محدودیت‌های مالی دولت محلی را تشدید کرده و ساکنان کمتری در مسکن‌های قدیمی زندگی می‌کنند. در مواجهه با این فشارهای تعدیل چرخه‌ای و ساختاری، سرمایه‌گذاری مسکن بیشتر کاهش می‌یابد. ما اخیراً بر اساس چندین سناریو برای تحول تقاضای اساسی و همچنین تأثیر مازاد موجودی‌ها و سایر فشارهای طرف عرضه، سرمایه‌گذاری جدید املاک و مستغلات را در میان مدت پیش‌بینی کردیم. تحلیل‌های صندوق بین‌المللی پول نشان می‌دهد که در این سناریوها، سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات احتمالاً بین ۳۰ تا ۶۰ درصد پایین‌تر از سطح سال ۲۰۲۲ خود قرار می‌گیرد.

✓ مواردی که باید در مورد رکود و بحران املاک چین بدانیم:

- فروش املاک بر اساس ارزش در چین به طور ثابت از کمتر از ۱ تریلیون یوان یوان در سال ۲۰۰۳ به بیش از ۱۵ تریلیون یوان در سال ۲۰۲۱ افزایش یافت، اما پس از آن، به زیر ۱۲ تریلیون یوان در سال ۲۰۲۳ کاهش یافت.
- فروش خانه‌های نوساز در سال ۲۰۲۳ معادل ۶ درصد کاهش یافت و قیمت خانه‌های دست دوم در شهرهای بزرگ چین کاهش یافت.
- در سمت توسعه، توسعه‌های مسکونی جدید ۵۸ درصد از ۱۵۱۵ میلیون متر مربع در سال ۲۰۱۹ به ۶۳۷ میلیون متر مربع در سال ۲۰۲۳ کاهش یافته است.
- شرکت‌های املاک و مستغلات چین بین سال‌های ۲۰۲۰ تا ۲۰۲۳ با ۱۲۵ میلیارد دلار نکول اوراق قرضه مواجه شدند.
- رکود بخش املاک، سرعت رشد اقتصادی چین را به کاهش داده است.
- سرمایه‌گذاری مسکن در کشور چین احتمالاً به طور متوسط تقریباً ۴۵ درصد تا سال ۲۰۲۶ کاهش می‌یابد و پس از آن نیز ادامه‌دار خواهد بود.



شرکت سرمایه گذاری
امین توان آفرین ساز

وب سایت: www.etavanafarin.ir
امور سهام: ۰۲۱ - ۶۶۵۲۷۰۱۳ - ۶۶۵۲۷۰۱۴
تلفن: ۰۲۱ - ۵۴۷۰۸۰۹۰



شرکت کارگزاری آرمون بورس (سهامی خاص)

وب سایت: www.armoonbourse.com
افتتاح حساب آنلاین: www.armoonregister.com
تلفن: ۰۲۱ - ۵۴۷۰۸۸۸۸



مهرگان
صندوق سرمایه گذاری
اختصاصی بازارگردانی

وب سایت: www.mehreganfund.com
دورنگار: ۰۲۱ - ۶۶۵۳۱۵۵۴
تلفن: ۰۲۱ - ۵۴۷۰۸۰۰۰



سبدگردان مهرگان

وب سایت: www.mehregan-portfolio.ir
دورنگار: ۰۲۱ - ۶۶۵۳۳۲۸۹
تلفن: ۰۲۱ - ۶۶۵۳۳۲۹۸



گروه مالی مهرگان

چشم انداز ما؛
کسب جایگاه یکی از سه
گروه مالی برتر کشور



تهران، خیابان ستارخان، خیابان حبیب الهی، بلوار متولیان، پلاک ۷



۰۲۱ - ۵۴۷۰۸۰۰۰



۰۲۱ - ۶۶۵۳۱۵۵۴

بیانیه سلب مسئولیت

گروه مالی مهرگان مسئولیتی در قبال صحت و کفایت اطلاعات افشا شده توسط نهادها و سازمان های ناشرداده ها و اطلاعات ندارد و در خصوص ضرر ناشی از اتکاء به تمام یا بخشی از مندرجات این گزارش، از خود سلب مسئولیت می نماید.