



تورم مسکن در یک سال به نزدیک ۱۰۰ درصد رسید

افزایش ۷ برابری نرخ مسکن در ۳ سال



قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران ۷ برابر شده اما دستمزد اندکی بیش از ۲ برابر رشد کرده است. به این ترتیب، در ۳ سال گذشته برای دومین بار تورم بخش مسکن تهران به حدود ۱۰۰ درصد رسید و به اصطلاح سهرقمی شد. این در حالی است که رکود هم بر این بازار حاکم است و انتظار می‌رفت با توجه به شیوع کرونا و کاهش معاملات و تعطیلی بسیاری از کسب‌وکارها حداقل کنترل قیمتی اعمال شود اما از آنجا که دولت برای جبران کسری بودجه خود اقدام به استقراض از بانک‌ها و افزایش پایه پولی کرده بود، شرایط تورمی در کشور هم به شکل فزاینده‌ای رشد کرد و افزایش یافت.

امیرعباس آذرمنند: بررسی آخرین آمارهای بانک مرکزی نشان می‌دهد نرخ میانگین هر مترمربع واحد مسکونی در تهران در بهمن امسال به ۲۸ میلیون و ۴۳۰ هزار تومان افزون می‌شود که این رقم نسبت به بهمن ۹۸ تورم نقطه‌ای ۹۷ درصدی را از سر گذرانده است. در این میان بررسی‌ها نشان می‌دهد افزایش نرخ چشمگیر مسکن در یک سال گذشته سبب شده تا معاملات مسکن به شدت افت کند به نحوی که در بهمن امسال نسبت به بهمن سال گذشته میزان معاملات ۷۰ درصد کاهش یافته است. مطالعه ارقام رسمی منتشر شده دیگر نشان می‌دهد از فروردین ۹۶ تا بهمن ۹۸

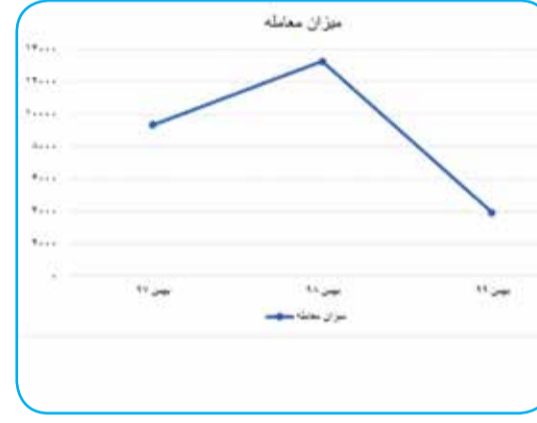
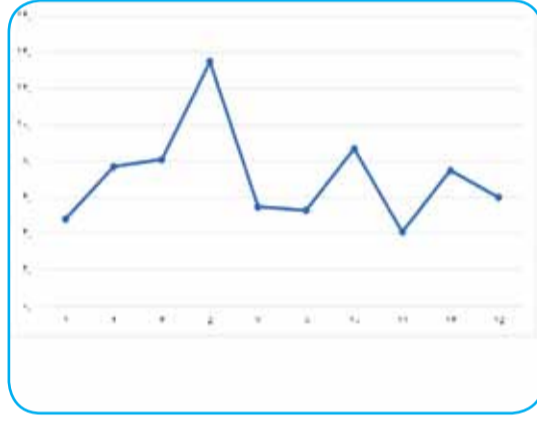
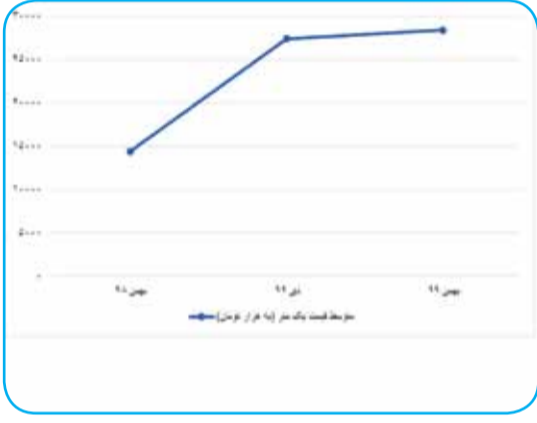
کاهش ۷۰ درصدی معاملات

از فروردین ۹۷ تاکنون، بازار مسکن در کنار بازارهایی چون ارز، طلا و خودرو نوسانات فراوانی را تجربه کرد و نرخ این کالاها به شکلی فزاینده در کشور افزایش یافت. البته گرچه افزایش نرخ دلار در کشور تا ۱۰ برابر هم رسید اما نرخ مسکن در شهر تهران ۷ برابر رشد کرده است. این مهم قبل از هر چیز نشان می‌دهد اقتصاد ایران از زیر فشار تورم خارج نشان نشده و هر سیاست‌گذاری خارج از قاعده‌ای می‌تواند دوباره افزایش‌های چشمگیری را رقم بزند.

بنگاه‌های معاملات ملی شهر تهران ۲۸ میلیون و ۳۹۰ هزار تومان بوده است. این مهم از افزایش ۳۰۷ درصدی قیمت‌ها در یک ماه خبر می‌دهد. همچنین نرخ مسکن در قیاس با بهمن سال گذشته افزایش بیش از ۹۷ درصدی را تجربه کرده است. همچنین بررسی تحولات نرخ مسکن به تفکیک مناطق ۲۲ گانه تهران، ۸ منطقه کاهش نرخ را نسبت به دی‌ماه تجربه کردند.

به گزارش **صنعت** به نقل از اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی، در بهمن امسال، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی تهران به ۳ هزار و ۹۰۰ واحد مسکونی رسیده است. این رقم نسبت به معاملات دی‌ماه ۱۱۴ درصد رشد کرده اما کاهش ۷۰۵ درصدی نسبت به بهمن سال گذشته مشاهده می‌شود. در بهمن ماه متوسط نرخ خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله‌شده از طریق

منطقه ۵ پیش‌تاز معاملات تهران



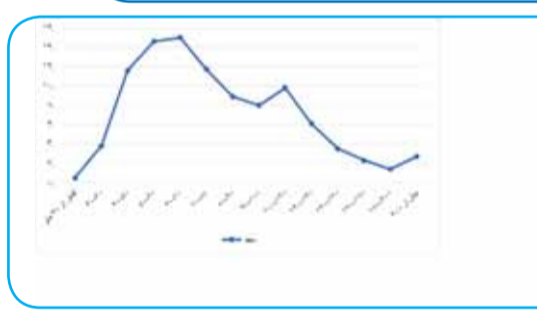
بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در بهمن ماه نشان می‌دهد که از مجموع ۳۱۹۷ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۹.۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. این سهم در مقایسه با بهمن ماه سال گذشته حدود ۳.۸ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در گروه‌های ۱۱ تا ۱۵ و بیش از ۲۰ سال افزوده شده است. همچنین بررسی آمارها نشان می‌دهد میزان معاملات در بهمن امسال نسبت به بهمن ۹۸ و بهمن ۹۷ به مراتب کاهش چشمگیری داشته است. در بهمن ۹۷ که بخش مسکن تا حدودی با رکود مواجه شده بود میزان نقل و انتقالات مربوط به واحدهای مسکونی تهران به ۹۳۴۳ مورد می‌رسید. این رقم با افزایش حدود ۴ هزار تایی در بهمن ۹۸ به ۱۳ هزار و ۳۶۴ مورد رسید. در بهمن ماه امسال این رقم تا ۴ برابر کاهش یافت و به ۳۹۱۷ مورد رسید. البته کرونا و افزایش چشمگیر قیمت‌ها در یک سال اخیر از دلایل اصلی است که خرید و فروش مسکن کاهش داشته است. مرکز آمار از تورم نقطه‌ای حدود ۹۰ درصدی خبر می‌دهد. با این همه نباید فراموش کرد که گرچه فروش در بهمن ماه امسال نسبت به بهمن‌ماه یکی دو سال گذشته کاهش داشته اما مجموع معاملات سال ۹۹ از سال ۹۸ بیشتر بوده است. همچنین در میان مناطق ۲۲ گانه تهران منطقه ۵ با سهم ۱۳.۵ درصدی از کل معاملات کشور، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را در سطح شهر تهران به خود اختصاص داده است. مناطق ۱۰ و ۴ هم به ترتیب با داشتن سهم‌های ۸.۷ و ۸.۱ درصدی در رتبه‌های

بخش مسکن را در بودجه خانوار تنها ۲۸ درصد نشان داد. علاوه بر این در حالی که مسکن تقریباً نزدیک به ۴۰ درصد بودجه خانوارهای مزدبگیر در کشور را از آن خود می‌کند اما افزایش دو برابری نرخ آن ظرف یک سال گذشته به نظر می‌رسد چندان در تعیین سبب معیشتی امسال کارگر نیفتاده و گرچه افزایش ۲ میلیون تومانی سبب معیشتی در این یکسال معنا نداشت.

تهران ۲۸ میلیون و ۳۹۰ هزار تومان بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳۰۷ و ۹۷.۲ درصد افزایش نرخ را تجربه کرده است. به این ترتیب، نرخ تورم نقطه‌ای که از سوی بانک مرکزی اعلام شده بسیار نزدیک به آماری است که مرکز آمار برای دی‌ماه اعلام کرد. در این میان نکته تعجب‌برانگیز این است که در تورم بهمن امسال مرکز آمار با وجود انتشار گزارشات مختلف تورم

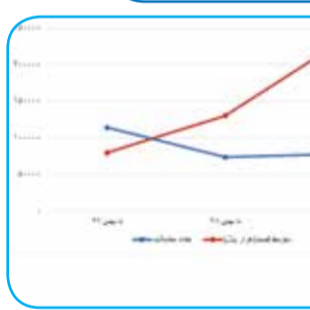
بعدی گزارش گرفته‌اند. در مجموع ۷۰.۹ درصد از کل معاملات انجام شده در شهر تهران و در بهمن امسال مربوط به ۱۰ منطقه شهری ۵، ۱۰، ۴، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۷، ۸، ۱۱ و ۱۲ بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده روی هم تنها ۲۹.۱ درصد از معاملات شهری را از آن خود کردند. در بهمن امسال در حالی متوسط نرخ یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله‌شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر

۶۱ درصد معاملات ارزان تر از میانگین قیمتی



در بهمن امسال توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده که ۶۱.۳ درصد واحدهای مسکونی کشور با قیمتی ارزان‌تر از متوسط نرخ هر مترمربع واحد مسکونی شهر تهران که ۲۸ میلیون و ۳۹۰ هزار تومان بوده، معامله شده‌اند. این در حالی است که ۵.۲ درصد معاملات ملکی در تهران هم به واحدهایی تعلق داشته نرخ آن از ۶۴ میلیون تومان به بالا است. در واقع بیش از ۶۰ درصد خریداران کشور به سراغ واحدهایی می‌روند که ارزان‌تر از نرخ میانگین در کشور هستند اما ۵ درصد خریداران هم به سراغ واحدهایی لوکس رفته‌اند. این در حالی است که نزدیک به ۶.۸ درصد خریداران واحدهای مسکونی در تهران برای یافتن سرنهایی برای خود مجبور شدند سراغ واحدهایی بروند که قیمت آنها کمتر از ۱۰ میلیون تومان بود. این واحدهای مسکونی که ارزان‌تر از میانگین قیمتی تک‌تک مناطق شهری هستند، در بافت‌های فرسوده و بدون امکانات کافی قرار دارند. مناطقی چون دروازه غار، پامنار و...

منطقه ۱۸ ارزان ترین منطقه پایتخت



در میان مناطق ۲۲ گانه شهری تهران هم بیشترین متوسط نرخ یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۵۸ میلیون و ۹۹۰ هزار تومان در منطقه یک و کمترین آن با ارزش ۱۱ میلیون و ۹۹۰ هزار تومان به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام یادشده نسبت به مدت مشابه در سال گذشته به ترتیب ۱۱۰.۱ و ۶۷.۵ درصد افزایش داشته‌اند. به این ترتیب صاحبان خانه در منطقه یک شهر تهران از صاحبخانه بودن در این مناطق نزدیک به ۲ برابر صاحب‌خانه‌های فقیر جنوب شهر با افزایش سرمایه مواجه شدند. به این ترتیب هر یک متر خانه در منطقه یک تهران به طور میانگین معادل ۴ متر در منطقه ۱۸ است. این البته نرخ میانگین مناطق است و طبیعتاً خانه‌هایی که با مصالح خارجی و درجه یک ساخته می‌شوند و از امکانات بیشتری هم برخوردارند به مراتب قیمتی بیش از ۶۰ میلیون تومان به ازای هر مترمربع دارند. پس در واقع نرخ یک مترمربع برای خانه‌هایی است که امکاناتی تقریباً یکسان با سال ساخت مشابه را دارند اما معیار خوبی نیستند برای اینکه فاصله نرخ میان ارزان‌ترین و گران‌ترین خانه‌ها را با آن سنجید. تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در ۱۱ ماه سال ۹۹ به حدود ۷۸ هزار واحد مسکونی رسیده که در مقایسه با مدت مشابه در سال گذشته از افزایش ۶.۴ درصدی خبر می‌دهد. در این مدت زمانی، متوسط نرخ یک مترمربع برای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملی سطح شهر تهران ۲۳ میلیون و ۲۸۰ هزار تومان بوده که این رقم نسبت به دوره مشابه در سال گذشته از افزایش ۷۸.۹ درصدی خبر می‌دهد. توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب نرخ یک مترمربع بنا در بهمن امسال حاکی از

درصدی از کل معاملات این دوره را به خود اختصاص داده که بیشترین میزان فروش در میان تمام کانال‌های قیمتی دیگر محسوب می‌شود. واحدهایی که قیمتی میان ۸۵۰ میلیون تا یک میلیارد و ۱۰۰ میلیون تومان داشتند هم سهمی ۱۰.۱ درصدی از کل فروش بهمن را داشتند. واحدهای یک میلیارد و ۱۰۰ میلیون تا یک میلیارد و ۳۵۰ میلیون نیز سهم ۸.۳ درصدی را از آن خود کردند. در این دوره زمانی فروش واحدهای ارزان‌تر از یک میلیارد و ۸۵۰ میلیون سهمی ۵۳.۲ درصدی از کل معاملات کشور را داشتند. در این میان ۲۲.۲ درصد خرید و فروش‌ها به واحدهایی تعلق می‌گیرد که ارزان‌تر از ۸۵۰ میلیون تومان بودند. این در حالی است که واحدهای لوکس با قیمتی بیش از ۷ میلیارد و ۶۰۰ میلیون تومان به ۶.۸ درصد رسیده است.

از سوی دیگر، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله‌شده برحسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در بهمن امسال نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای ۶۰ تا ۷۰ متری تعلق دارد. سهم این واحدها از کل معاملات بهمن تهران از ۱۵ درصد رسیده است. واحدهای دارای زیر بنا ۵۰ تا ۶۰ متر هم با سهم ۱۴.۶ درصدی از معاملات تهران در رتبه دوم قرار دارد. پس از آن هم واحدهای ۷۰ تا ۸۰ متری سهمی ۱۱.۷ درصدی را از آن خود کرده‌اند. در مجموع معاملات صورت گرفته در بهمن، واحدهای کوچک‌تر از ۸۰ متر سهمی ۵۷.۲ درصدی از کل معاملات شهر تهران را از آن خود کرده‌اند. همچنین در بهمن امسال توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله‌شده برحسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی بررسی شده، واحدهای مسکونی با نرخ ۶۰۰ میلیون تا ۸۵۰ میلیون تومان قیمت، سهمی ۱۳.۴

آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی ۱۶ تا ۱۸ میلیون تومانی به ازای هر مترمربع با سهم ۷.۵ درصدی بیشترین سهم از تعداد معاملات شهری تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی ۱۴ تا ۱۶ میلیون و ۲۰ تا ۲۲ میلیون نیز با سهم‌هایی به ترتیب ۶.۸ و ۶.۷ درصدی در رتبه‌های بعدی واحدهای مسکونی شهر تهران قرار گرفته‌اند. **منطقه یک، مسکن متری ۶۰ میلیون تومان** گران‌ترین منطقه تهران مانند ماه‌های گذشته به منطقه یک با متوسط قیمت متری ۵۹ میلیون و ۸۹۱ هزار تومان اختصاص داشت و در رتبه‌های بعدی، منطقه ۳ با متوسط متری ۵۲ میلیون و ۸۲ هزار تومان و منطقه ۲ با میانگین هر متر ۴۶ میلیون و ۱۳۲ هزار تومان قرار دارند. بیشترین تعداد معاملات در منطقه ۵ با ۵۲۷ فقره معامله و سپس در رتبه‌های بعدی مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با ۳۳۹ و ۳۱۷ فقره قرار دارند. کمترین تعداد معاملات نیز به منطقه ۲۲ با ۵۴ فقره، منطقه ۲۱ با ۵۹ فقره و منطقه ۱۹ با ۳۳ فقره اختصاص دارد.

سخن پایانی

داشت بازار مسکن هیچ تأثیری نپذیرد ولی می‌توان انتظار داشت که قدرت خرید جامعه هم‌زمان با تورم افزایش پیدا کند. این امر نه تنها موجب حفظ رونق نسبی در بازارها خواهد شد می‌تواند نارضایتی‌های اجتماعی را هم کاهش دهد. هنگامی که در عرض ۳ سال نرخ یک متر مربع واحد مسکونی در پایتخت کشور ۷ برابر شده و در همین مدت دستمزد اندکی بیش از ۱۰۰ درصد رشد کرده، یعنی قدرت خرید در واقع کاهش بزرگ داشته است. این پذیرفته نیست که سازندگان مسکن در کشور دستمزدی تنها دوبرابر ارقام سه سال قبل بپردازند ولی از فروش واحدهای خود هفت برابر بیش از گذشته درآمد حاصل کنند.

گرچه در بیشتر بازارهای کشور امکان کنترل قیمت‌ها وجود نداشته و بنابراین گزارش‌های متعدد نهادهای رسمی همچنان نرخ تورم میانگین در ایران بیش از ۳۰ درصد است ولی تداوم روند کنونی در بخش‌هایی مانند مسکن یا خوراک تبعات اجتماعی و سیاسی متعددی دارد. مسکن صرفاً یک کالای اقتصادی نیست، مسکن یک نیاز واقعی اجتماعی است. انسان از ابتدای زندگی خود بر کره زمین به دنبال ساختن و حفظ سرنهایی برای خود بوده است. به این اعتبار مسکن در کنار غذا، آموزش و بهداشت جزو نیازهای ضروری تداوم حیات یک انسان و ضامن بقای جامعه انسانی است. در شرایطی که نرخ دلار چنین رو به افزایش می‌رود نمی‌توان انتظار

قیمت مسکن ۷ برابر شد

و بازار مسکن نیز از این اتفاقات بی‌تأثیر نماند. در فروردین ۹۸ تورم نقطه‌ای مسکن به حدود ۱۰۰ درصد رسید و نرخ هر مترمربع واحد مسکونی در تهران به ۱۱ میلیون و ۴۱۱ هزار تومان رسید. به این ترتیب، نخستین افزایش ۷ برابری نرخ مسکن در نیمه دوم دهه ۹۰ در حد فاصل میان فروردین ۹۷ و فروردین ۹۸ رقم خورد. در بهمن ۹۸ نیز نرخ هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۱۴ میلیون و ۳۹۷ هزار تومان رسید که با افزایش ۹۷ درصدی نرخ در بهمن امسال نرخ کنونی آن ۲۸ میلیون و ۴۳۰ هزار تومان است. این در حالی است که در سال ۹۶ حداقل دستمزد کارگران در کشور ۹۲۲ هزار تومان بود و اکنون با گذشت ۳ سال به یک میلیون و ۹۱۱ هزار تومان رسیده است. افزایش بیش از ۲ برابری دستمزد در شرایطی که نرخ مسکن ۷ برابر گران‌تر شده خود گواهی است بر تضعیف قدرت خرید مزدبگیران جامعه.

با توجه به اینکه تورم مسکن همچنان بیش از نرخ تورم اجاره است به نظر می‌رسد حتی اگر کنترل نرخ در بازار مسکن رخ دهد هم تا مدتی نرخ اجاره افزایشی باشد. بنابراین گرچه فعلاً تورم خرید مسکن بیش از اجاره است اما در میان مدت تورم اجاره کنترل‌پذیری کمتری نسبت به نرخ واحدهای مسکونی خواهد داشت. در این میان تورم نقطه‌به‌نقطه نزدیک به ۱۰۰ درصدی در حالی رخ می‌دهد که برای دومین بار در ۳ سال گذشته نرخ مسکن در یک بازه زمانی ۲ برابر می‌شود. شاید برای کمتر کسی باورپذیر باشد که در فروردین ۹۶ میانگین نرخ واحدهای مسکونی در تهران ۴ میلیون و ۳۷۰ هزار تومان بود. رقمی تقریباً یک‌هفتم نرخ کنونی. در فروردین ۹۷ نرخ هر متر مربع واحد مسکونی به پنج میلیون و ۵۸۴ هزار تومان رسیده بود. با خروج یک طرفه امریکا از برجام و تضعیف قدرت پول ملی، پول‌های فراوانی به بازارهای مختلف سرازیر شدند

طرح: آیدآ فریدی

تصویرها: صنعت