

مرکز آمار: رشد ۲۵ درصدی قیمت مسکن در پایتخت ظرف ۵ ماه اخیر

درد مسکن درمان ندارد؟

روند کند اجرای طرح نهضت ملی مسکن، تعلل بانک‌ها برای تخصیص تسهیلات ساخت مسکن و بی‌اثر بودن تعیین سقف اجاره‌ها بازار مسکن و اجاره‌ها در وضعیت بدی قرار داده است

افزایش سقف تسهیلات و تعیین سقف افزایش اجاره‌ها، بسته کنترل بازار مسکن را در ۳ بخش تدوین کرد اما همان‌طور که گفته شد، نگرانی مستأجران با توجه به آنچه در یکی، دو سال گذشته بر بازار اجاره مسکن گذشته است، پابرجاست. کارشناسان می‌گویند با توجه به اینکه اجاره‌های مسکن فرصت بازگشت و بازدهی سرمایه‌انباشته‌شده در مسکن است و به عبارتی یک نوع خدمت در مجموعه اقتصاد کلان محسوب می‌شود، بنابراین بدیهی است همگام با سایر خدمات عرضه شده در مجموعه اقتصاد و در شرایط تورمی، بازار اجاره مسکن نیز با افزایش قیمت مواجه شود. به علاوه اجاره‌های دریافتی نسبتی از قیمت ملک مورد اجاره است و اثر افزایش قیمت مسکن به عنوان یک دارایی روی اجاره‌ها با وقفه ظاهر خواهد شد. بر همین اساس و به طور کلی مهم‌ترین عوامل موثر بر اجاره‌های مسکن شامل نقدینگی و تورم عمومی، قدرت خرید خانوار، کسب‌پذیری اجاره‌ها، تاثیر عوامل روانی و انتظارات بر بازار اجاره، ساختار جمعیتی، کاهش قدرت مالکیت خانوارهای جوان، کمبود واحدهای مسکونی اجاره‌ای متناسب با تمکن مالی دهک‌های متوسط و پایین جامعه، افزایش مهاجرت و در پی آن افزایش میزان تقاضا برای مسکن اجاره‌ای و نرخ سود سپرده‌های بانکی و تاثیر گذاری نرخ سود بر ترکیب میزان رهن و اجاره مسکن است.

افزایش نرخ رشد نقدینگی بیش از ۴۰ درصدی در سال ۱۴۰۰، بر تورم عمومی موثر بوده و با وقفه، روی اجاره‌های مسکن هم تاثیر می‌گذارد. در واقع بدیهی است که اجاره‌ها از متغیرهای کلان تاثیر پذیرد و در چنین شرایطی مستعد افزایش باشد.

از سویی ساختار جمعیتی، کاهش قدرت مالکیت خانوارهای جوان، کمبود واحدهای مسکونی اجاره‌ای متناسب با تمکن مالی دهک‌های متوسط و پایین جامعه، افزایش مهاجرت و در پی آن افزایش میزان تقاضا برای مسکن اجاره‌ها، افزایش تعداد خانوارهای تک‌نفره و کاهش تولید و عرضه مسکن در سال‌های گذشته، همگی موجب شده نبود مسکن اجاره‌ای متناسب با تقاضا، زمینه افزایش اجاره‌ها را فراهم آورد. نرخ سود سپرده‌های بانکی نیز از دیگر عواملی است که بر ترکیب رقم رهن و اجاره ماهانه تاثیر می‌گذارد در شرایطی که نرخ سود سپرده بالا باشد، موجران تمایل به دریافت رهن بیشتر و در زمان کاهش نرخ سود تمایل به افزایش رقم اجاره‌ها دارند.

■ انبوه‌سازی مسکن اجاره‌ای
وزارت راه‌وشهرسازی با هدف بهبود وضعیت بازار اجاره مسکن، با همکاری مرکز پژوهش‌های مجلس، بتازگی طرح مدیریت اجاره‌ها را بررسی کرده و قرار است ۲ تا ۳ هفته آینده این طرح برای بررسی بیشتر به مجلس ارائه شود. عضو کمیسیون عمران مجلس در این باره گفته است انبوه‌سازی مسکن اجاره‌ای با همکاری شهرداری‌ها می‌تواند بازار اجاره را به سمت رونق هدایت کند و اجرایی شدن این طرح در کنترل و مدیریت بازار اجاره بسیار تاثیر گذار است.

به گفته اقبال شاکری، دولت باید انبوه‌سازی ساخت مسکن اجاره‌ای را همانند ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در دستور کار قرار دهد و بر اجرای این طرح حضور موثر شهرداری‌ها تاثیر گذار است. بی تردید در صورت خوب پیاده شدن این طرح و اجرایی شدن طرح مالیات از خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه که در صحن مجلس در نوبت است، می‌توان آینده خوبی را برای بازار مسکن و اجاره ارزیابی کرد. صحبت‌های عضو کمیسیون عمران مجلس در حالی است که معاون وزیر راه نیز ارزان‌سازی مسکن به وسیله صنعتی‌سازی را ضرورتی اجتناب‌ناپذیر در حوزه مسکن دانسته و گفته است: صنعتی‌سازی مسکن در جامعه بدرستی فرهنگ‌سازی نشده است، لذا باید با همکاری معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، دبیرخانه فعال حوزه صنعتی‌سازی مسکن ایجاد شده و به سمیت شناخته شود تا به عنوان مرجع رجوع صاحب‌نظران مورد استفاده قرار گیرد.

تردیدی نیست معضل مسکن در طول سال‌های گذشته نیز وجود داشته و همواره عرصه زندگی را بر مستأجران تنگ کرده و از سویی راهکارها و راه‌حل‌های متعدد و گوناگونی نیز همواره از سوی کارشناسان و صاحب‌نظران حوزه مسکن مطرح شده و مورد بررسی قرار گرفته اما واقعیت آن است که با وجود فروغ کردن تب و تاب باید با همکاری، همچنین نرخ اجاره‌ها، دغدغه مستأجران است، بویژه آنکه تاکنون راهکارها و سیاست‌گذاری‌های دولت بویژه وزارت راه و شهرسازی نتوانسته تاثیر قابل توجهی بر کاهش دغدغه مستأجران و کاهش قیمت‌ها در بازار مسکن بگذارد.



شرح	تیر ۱۴۰۰	خرداد ۱۴۰۱	تیر ۱۴۰۱	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۵۰۷۱	۱۳۸۷۴	۱۰۲۹۴	-۲۵.۸	۱۰۳
متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)	۳۰۰۴۴۷	۳۹۴۱۴۵	۴۱۷۰۴۹	۵.۸	۳۸.۸

از سوی دیگر روایت آماری از وضعیت اجاره‌نشینی در شهر تهران گویای آن است که مستأجران در سال ۱۴۰۰ بدترین سال اجاره‌نشینی را گذرانده‌اند. میانگین تورم اجاره‌های آپارتمان مسکونی در تهران طی سال ۱۴۰۰ به روایت مرکز آمار ایران حدود ۶۰ درصد بوده و این یعنی رکورد تاریخی تورم اجاره‌ها در پایتخت به ثبت رسیده است.

■ قیمت مسکن تابعی از عرضه و تقاضا
عرضه و تقاضا همواره تعیین کننده نرخ‌ها در بازار است و طبیعتاً زمانی که عرضه کالایی در مقابل تقاضای موجود کاهش پیدا می‌کند، قیمت افزایش می‌یابد. دولت نیز با دلالت بر این موضوع، ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی را در دستور کار خود قرار داد تا با عرضه مسکن بتواند پاسخگوی نیاز بازار و در نتیجه کاهش قیمت مسکن باشد؛ سیاستی که هنوز نتوانسته به اهداف از پیش تعیین شده خود دست پیدا کند. در همین ارتباط بیت‌الله ستارنای، کارشناس بازار مسکن می‌گوید: افزایش قیمت مسکن قابل پیش‌بینی بود، چرا که حجم ساخت‌وساز خیلی کاهش یافته است. پیش از این نیز هشدار داده بودیم که بی‌ثباتی اقتصادی، زمینه کوچ سرمایه به بازارهای کوتاه‌مدت را مهیا کرده و تحت تاثیر این وضعیت کمتر کسی حاضر است سرمایه خود را در بخش‌هایی که بازده بلندمدت دارند وارد کند. مسکن هم یکی از بخش‌هایی است که بازده سرمایه‌گذاری در آن طولانی‌مدت است و از این رو بی‌ثباتی اقتصادی، تاثیر مستقیمی بر کاهش میل به سرمایه‌گذاری در این بخش دارد.

به گفته وی، در این فضا به نظر می‌رسد لازم است اقداماتی جدی از سوی دولت در دستور کار قرار گیرد تا تمایل به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن افزایش یابد، چرا که در غیر این صورت در سال‌های آتی نیز شاهد پیشی گرفتن تقاضا از عرضه و رشد دوباره قیمت‌ها خواهیم بود. هر چند مشکل بخش مسکن تنها با سرمایه‌گذاری در این بخش حل نمی‌شود و مهار تورم و اصلاح سیاست‌های پولی و مالی می‌تواند در بهبود وضعیت همه بازارها از جمله بازار مسکن موثر باشد.

■ ساماندهی بازار اجاره
اگر چه دولت سیزدهم برای کنترل بازار اجاره علاوه بر

نیز این تورم در اسفند ۱۴۰۰ معادل ۵۱.۲ درصد ثبت شده بود که در عرض ۴ ماه ۵۳ درصد افزایش پیدا کرده است. آنچه مسلم است ارقام مذکور تقریباً بالاترین سطح طبقه اجاره در تهران و سایر نقاط شهری کشور در بازه ۵ ساله است، آن هم در حالی که وزارت راه‌وشهرسازی همچنان معتقد است اقدامات ویژه‌ای را برای مهار اجاره‌ها در دستور کار قرار داده و در مسیر اجرا نیز موفق بوده است. در دیگر سو اما گزارش‌های میدانی از بازار مسکن حکایت دیگری دارد.

به گفته قریب به اتفاق فعالان بازار مسکن، میزان افزایش قیمت‌ها در سال جاری با سال‌های گذشته قابل قیاس نیست. این اتفاق که به گفته کارشناسان نشأت گرفته از رشد قیمت‌ها و نرخ تورم در کشور است، موجب شده اغلب قراردادهای اجاره مسکن حتی تا ۱۰۰ درصد افزایش قیمت را تجربه کند.

■ رشد ۶۰ درصدی اجاره‌ها در سال ۱۴۰۰
بر اساس گزارش‌های منتشر شده، متوسط هزینه اجاره آپارتمان در شهر تهران در سال گذشته ۶۰ درصد نسبت به سال ۹۹ جهش داشت. این نرخ رشد در مقایسه با میانگین تورم اجاره سالانه ۳ دهه اخیر (۲۲ درصد) یک وضعیت کاملاً غیرعادی را در بازار اجاره‌خانه نشان می‌دهد. تورم اجاره همواره تابعی از تورم عمومی و تورم مسکن است؛ به این صورت که اجاره‌ها طی سال‌های گذشته همواره کمتر از رشد قیمت مسکن و در اغلب دوره‌ها تا حدودی بیشتر از تورم عمومی افزایش پیدا کرده است اما تا پیش از سال ۱۴۰۰ تورم اجاره با جهش تند روبه‌رو نشده بود.

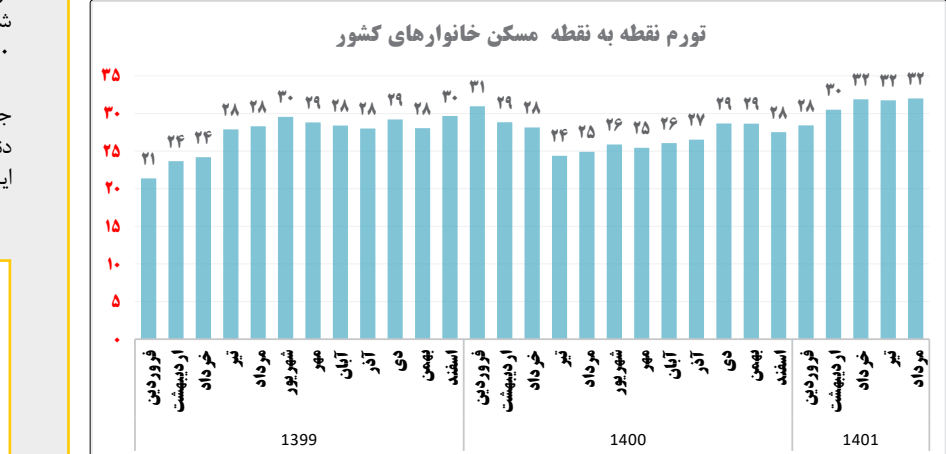
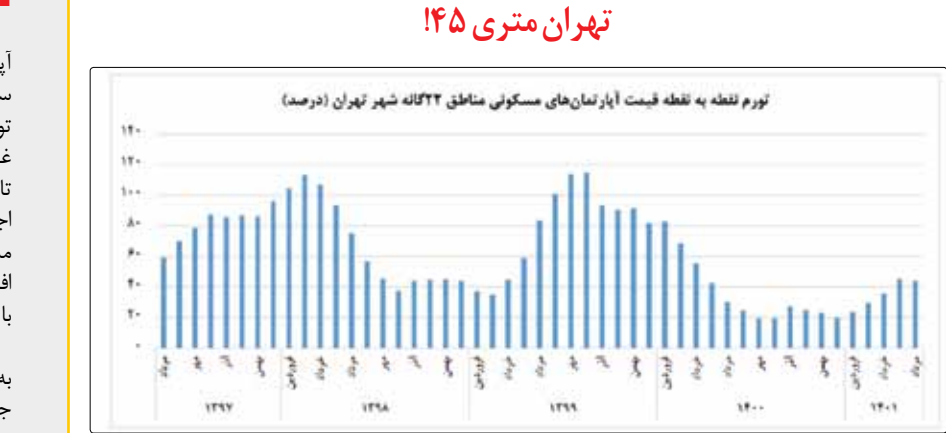
سال گذشته اما ۴ عامل تورم‌ساز در بازار اجاره‌خانه دست به دست هم داد و وضعیت ملتهب بازار اجاره‌ها را رقم زد. جهش قیمت مسکن، سقف دستوری (کالغذی) برای اجاره‌ها، تورم عمومی ۴۰ درصد و رکود عرضه جدید آپارتمان باعث شد میانگین هزینه اجاره یک مترمربع خانه در پایتخت از ۱۰۰ هزار تومان عبور کند.

به گفته کارشناسان اقتصادی، اگر سیاست مهار تورم به جای تعقیب قیمت‌ها در دستور کار قرار می‌گرفت، به دلیل دنباله‌روی تورم اجاره از تورم عمومی، بازار اجاره از التهاب اینچنینی در امان می‌ماند.

یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق نگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران، ۴۱۷ میلیون ریال بوده که حکایت از افزایش ۵۸ درصدی نسبت به خرداد امسال و افزایش ۳۸.۸ درصدی نسبت به تیر سال ۱۴۰۰ دارد.

اطلاعات و آمارهای رسمی نشان می‌دهد وضعیت رشد قیمت‌ها با محدوده انتظارات بسیار متفاوت است. طبق آخرین داده‌های آماری بانک مرکزی در خصوص مسکن، تورم اجاره تیر در تهران و نقاط شهری ۴۵ درصد بوده که بالاترین سطح در ۵ ماه گذشته به حساب می‌آید. از لحاظ نقطه‌ای نیز شاخص اجاره تهران رشد ۴۰ و ۵۸ درصدی داشته که از پایان سال گذشته تقریباً یک واحد بیشتر شده است. در نقاط شهری

مرکز آمار: میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران به ۴۵ میلیون تومان رسید



درصد رسید. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۴۵.۲ درصد) ۱.۲ واحد درصد کاهش داشته است. نرخ تورم سالانه مرداد ۱۴۰۱ آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران نیز به عدد ۲۸.۴ درصد رسید که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۲۷.۱ درصد) ۱.۳ واحد درصد افزایش داشته است. همچنین بر اساس گزارش دیگری از سوی این مرجع، میزان تورم نقطه به نقطه خانوارهای کشور در مرداد سال جاری به عدد ۳۲.۶ درصد رسید که این چهارمین ماهی است تورم نقطه به نقطه در کانتال بالای ۳۰ درصد باقی مانده است.

بر اساس گزارش مرکز آمار، مرداد ۱۴۰۱ متوسط وزنی و حساسی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در مناطق بیست‌و‌گانه شهر تهران به ترتیب به ۴۵ میلیون و ۱۴۸ و ۴۲ میلیون و ۸۳۹ هزار تومان رسیده است. در این ماه منطقه یک با متوسط قیمت ۸۵ میلیون و ۴۴۹ هزار تومان بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط قیمت ۲۲ میلیون و ۲۶۷ هزار تومان کمترین قیمت را در بین مناطق بیست‌و‌گانه شهر تهران به خود اختصاص دادند. در مرداد ۱۴۰۱ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۱.۸ درصد بوده است. تورم ماهانه مرداد در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۸.۳ درصد) ۶.۵ واحد درصد کاهش داشته است. در مرداد ۱۴۰۱ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۴۴.۰

آخرین کارنامه نهضت ملی مسکن

۹۰ هزار واحد به مرحله نازک کاری رسیدند

واحد در مراحل پایانی ساخت به سر می‌برد و آنچه در واقعیت رخ داده است با هدف ساخت یک میلیون مسکن در هر سال فاصله دارد. البته به نظر می‌رسد روند اختصاص زمین از شتاب خوبی برخوردار است و در صورت تداوم همین روند می‌توان به اهداف مدنظر دست یافت. از طرف دیگر در صورتی که روند ساخت حدود یک میلیون و ۱۰۰ هزار واحدی که فرآیند ساخت‌شان آغاز شده است، با شتاب مناسبی دنبال شود و واحدهای جدیدی نیز در ماه‌های آینده به جمع واحدهای در حال ساخت اضافه شود، می‌توان امید داشت دولت سیزدهم تا پایان کار خود تا حدودی به اهداف ذکر شده دست یابد.

وضعیت اجرای طرح نهضت ملی مسکن (۱۴۰۱/۵/۲۵)

تعداد واحد زمین تأمین شده	واحدهای شروع شده	مراحل اجرایی واحدهای شروع شده
۱۶۳۱،۴۴۰	مسکن شهری (مشتمل بر تأمین مسکن متقاضیان ثبت نامی و بافت فرسوده)	دارای پروانه ساختمانی
۶۲۸۴۷۶	مسکن روستایی	دارای پروانه ساختمانی
۲۵۴۲۶۹	خود مالک (بخش خصوصی)	دارای اسکلت و سقف
۱۸۲۶۰۴	جمع کل	دارای اسکلت و سقف
۱۱،۱۶۳،۵۴۹	دارای پروانه ساختمانی	دارای اسکلت و سقف
۴۸۰،۱۳۸	دارای پروانه ساختمانی	دارای اسکلت و سقف
۹۰،۴۵۴	دارای پروانه ساختمانی	دارای اسکلت و سقف