

**گروه اقتصادی**؛ بازار مسکن در تهران یکی از مهم‌ترین و حساس‌ترین بازارهای اقتصادی کشور است که تحت تأثیر عوامل مختلفی همچون تغییرات اقتصادی، سیاسی و اجتماعی قرار می‌گیرد.این گزارش به بررسی تغییرات قیمت آپارتمان‌های مسکونی در تهران طی سال‌های اخیر و ارائه جزئیات در مناطق مختلف می‌پردازد.

■ **گزارش تغییرات قیمت آپارتمان‌های مسکونی در تهران**
پاییز امسال میانگین قیمت آپارتمان‌های مسکونی در تهران حدود ۸۷٫۶ میلیون تومان به ازای هر مترمربع بود که افزایش قیمت نسبتاً کمتری نسبت به سال‌های گذشته داشته است، چرا که بازار مسکن رکاد شده و عملاً کسی توان خرید آپارتمان ندارد، بنابراین رقابت بین فروشنده‌ها مانع از این شده که قیمت آپارتمان مانند سال‌های گذشته باشتاب بالا افزایش یابد، هرچند در مناطق مختلف تهران رشد قیمت‌ها متغیر بوده است. به عنوان مثال، قیمت آپارتمان در حاشیه تهران و مناطق پایین شهر بیشتر از بالای شهر رشد داشته است، چرا که در مناطق بالاتر هر کسی توان خرید ندارد، بنابراین نمی‌توان گفت رشد قیمت دلار تنها منجر به گرانی آپارتمان در حاشیه تهران شده است. به عبارت دیگر، فاکتورهای دیگری نیز در بازار خرید و فروش آپارتمان در تهران مؤثر هستند که می‌توانند تغییرات بازار را بیشتر یا کمتر کنند.

با توجه به اینکه هر کس بر اساس توان خود اقدام به خرید می‌کند، رکود در بازار مسکن در تمام مناطق یکسان نیست. در منطقه یک میانگین قیمت هر مترمربع ۲۰۹ میلیون تومان و در منطقه ۱۵ حدود ۷۲ میلیون تومان است. در منطقه ۴ میانگین قیمت حدود۹۸ میلیون تومان و در منطقه ۵ حدود ۱۱۲ میلیون تومان است. همچنین میانگین قیمت آپارتمان‌ها در مناطق ۱۵ تا ۱۹ حدود ۵۳ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان است. در فردیس که یکی از شهرهای حاشیه‌ای کرج است، قیمت اجاره آپارتمان‌های نوساز حدود یک میلیارد تومان ودیعه و ماهانه ۱۸ میلیون تومان کرایه است. به نسبت هر چقدر یک منطقه گران‌تر باشد، رشد قیمت‌ها کمتر اما تأثیر گذاری معاملات در مجموع آمار مسکن تهران موثرتر است، چرا که متراز آپارتمان‌ها در مناطق شمالی بیشتر بوده و ارزش معاملات نیز بیشتر است.

در پاییز ۱۴۰۲ میانگین قیمت آپارتمان‌های مسکونی در تهران حدود ۸۲ میلیون تومان به ازای هر مترمربع بوده است. در مناطق مختلف تهران قیمت‌ها متغیر بوده‌اند. به عنوان مثال، در منطقه یک میانگین قیمت هر مترمربع ۱۴۸ میلیون و ۹۶۰ هزار تومان و در منطقه ۱۸ حدود ۲۲ میلیون و ۲۸۰ هزار تومان بوده است.

در بهار ۱۴۰۳ میانگین قیمت آپارتمان‌های مسکونی در

گزارش «وطن امروز» از پس لرزهای افزایش قیمت ارز در بازار مسکن و خالی شدن بنگاه‌ها از معامله‌گران

# مقاومت مسکن در برابر ارز

**میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان در تهران به ۸۷٫۶ میلیون تومان رسیده که به نسبت سال گذشته رشد ۶ میلیون تومانی داشته و بارشد نرخ ارز از سکون بهار ۱۴۰۳ خارج شده‌است**

تهران حدود ۸۷ میلیون تومان به ازای هر مترمربع بوده است. تغییرات پاییز ۱۴۰۳ نسبت به نیمه نخست ۱۴۰۳ نشان‌دهنده افزایش قیمت‌هاست.در پاییز ۱۴۰۳ میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان‌های مسکونی به ۸۷٫۶ میلیون تومان رسید که نسبت به بهار ۱۴۰۳، اثرات انتظارات تورمی که متاثر از نرخ دلار بوده نمایان شده است.

گزارش میدانی خبرنگار «وطن امروز» حکایت از این دارد که کار بنگاه‌های مسکن نیز رکاد است. این موضوع نشان می‌دهد ظرفیت افزایش قیمت آپارتمان تحت تأثیر رشد ارز چندان نیست.

آقای حسینی، مدیر یک بنگاه مشاوران املاک در منطقه نیروهوایی تهران درباره بازار مسکن گفت: «در چند وقت اخیر موضوع افزایش قیمت ارز و احتمال رشد قیمت‌ها منجر به افزایش معاملات مسکن نشده است. در گذشته زمانی که با رشد قیمت ارز شایعه می‌شد قیمت مسکن می‌خواهد افزایش یابد، افزایش تقاضا به‌وضوح نمایان می‌شد اما در مقطع کنونی چنین اتفاقی نیفتاده است که بخشی از این مساله تحت تأثیر نبود پول کافی در اختیار مردم است.البته برخی فروشنده‌ها هم روی قیمت ملک خود اضافه کرده‌اند اما نه خیلی زیاد، چون در حال حاضر کسی می‌تواند آپارتمان خود را بفروشد که قیمت مناسب‌تری بدهد».

آقای نعمت‌الهی، کارشناس فروش یک بنگاه مشاوران املاک نیز به «وطن امروز» گفت: خیلی‌ها تصور می‌کنند مشاوران املاک برای اینکه کمیسیون بیشتری بگیرند از گرانی مسکن خوشحال می‌شوند، در حالی که اینگونه نیست چون گرانی‌های اخیر باعث شده تعداد معاملات مسکن به‌شدت کاهش یابد، بنابراین در مجموع کار مشاوران املاک کساد شده است. در مقطع کنونی نیز که دلار گران شده است ما به عنوان مشاوران املاک به فروشنده‌ها پیشنهاد می‌کنیم به نسبت کشش بازار عمل کنند. به طور قطع هم‌اکنون هیچ کششی برای افزایش قیمت‌ها وجود ندارد. هرچند برخی در ماه‌های اخیر قیمت املاک خود را به‌روزرسانی و گران‌تر کرده‌اند اما این مساله باعث نمی‌شود آنها‌سود کنند، چون مدت زمان بیشتری طول می‌کشد تا ملکشان فروش برود شاید اصلاً فروش نرود.

■ **تأثیر نرخ ارز بر قیمت مسکن**
نرخ ارز یکی از عوامل مهمی بوده که بر قیمت آپارتمان‌های مسکونی تهران در پاییز ۱۴۰۳ تأثیر گذاشته است. بر اساس پژوهش‌ها، افزایش ۱۰۰ درصدی نرخ ارز می‌تواند منجر به افزایش حدود ۱۴ درصدی قیمت مسکن شهر تهران شود. افزایش ۲۰ درصدی نرخ ارز نیز می‌تواند تأثیر مهمی بر قیمت ملک داشته باشد. این نسبت نشان می‌دهد افزایش بیش از ۲۰ درصدی قیمت دلار در ایران منجر نشده

است که به این نسبت قیمت آپارتمان در تهران نیز بالا برود، چون بازار مسکن کاملاً رکاد است و کسی توان معاملات جدید را ندارد. به همین دلیل فروشنده‌ها کمتر قیمت ملک را تحت تأثیر افزایش قیمت دلار بالا برده‌اند و حتی ممکن است مجبور شوند در زمان فروش تخفیف بدهند و قیمت‌ها را به نسبت ابتدای سال تعدیل کنند.

سال ۱۴۰۳ همچنین قیمت مصالح ساختمانی در تهران نسبت به سال گذشته افزایش یافت. بر اساس گزارش‌ها، افزایش قیمت مصالح ساختمانی در تابستان ۱۴۰۳ معادل ۲۷ درصد بوده است. این افزایش به دلایل مختلفی از جمله نوسانات ارز، افزایش هزینه‌های تولید و نرخ ارز رخ داده است. سهم قیمت مصالح ساختمانی در قیمت تمام شده یک آپارتمان در تهران به طور میانگین ۳۶ درصد است. هزینه فولاد به تنهایی حدود ۷ تا ۹ درصد از قیمت تمام شده را شامل می‌شود.

■ **سهم هزینه‌های مربوط به مجوزها و پایان کار در قیمت تمام شده**

هزینه‌های مربوط به مجوزها و پایان کار می‌تواند به میزان ساخت‌وساز تأثیر بگذارد. این هزینه‌ها شامل مجوزهای مورد نیاز، مانند مجوز ساخت، مجوز استفاده از زمین و مجوزهای مربوط به اجرای کارهای مختلف می‌شود. همچنین هزینه‌های پایان کار شامل تأیید مالی و مجوزهای نهایی است.

هزینه‌مصالح در مناطق شمالی و جنوبی تهران به دلیل عوامل مختلفی مانند نوع مصالح، کیفیت آنها و نیازهای ساختمانی متفاوت است. به عنوان مثال، در مناطق شمالی تهران که معمولاً از مصالحی با کیفیت بالاتر استفاده می‌شود، هزینه‌ها ممکن است بیشتر باشد. در مقابل، در مناطق جنوبی تهران که مصالحی با کیفیت کمتر و ارزش کمتری دارند، هزینه‌ها ممکن است کمتر باشد.

سهم قیمت زمین در قیمت تمام‌شده یک آپارتمان در تهران معمولاً بین ۴ تا ۶۰ درصد متغیر است. در مناطق اعیان‌نشین شهر، این سهم ممکن است به بیش از ۸۰ درصد نیز برسد.

■ **بازار مسکن لغت است**

احمدرضا سرحدی، کارشناس و فعال بازار مسکن نیز در گفت‌وگو با «وطن امروز» بیان کرد: «افزایش قیمت ارز تأثیر مستقیمی بر بازار خرید و فروش ملک دارد. در واقع مسکن نیز مانند هر کالای دیگری به نرخ ارز وابسته است و با افزایش نرخ دلار، قیمت مسکن نیز به طور ملموسی افزایش می‌یابد. قبل از افزایش نرخ دلار در ماه‌های اخیر، بازار مسکن در رکود سنگین تورمی قرار داشت و خرید و فروش ملک انجام نمی‌شد. اما افزایش نرخ دلار، توان مالی خریداران را کاهش داده و منجر به کاهش تقاضا شده است. قیمت آپارتمان در مناطق متوسط تهران به حدود ۱۲۰ تا ۱۴۰ میلیون تومان به ازای هر متر مربع رسیده است که این امر باعث شده خرید و

فروش املاک به انعادی دور از دسترس تبدیل شود». سرحدی تصریح کرد: اجارهبها نیز تحت تأثیر قیمت مسکن قرار می‌گیرد و معمولاً درصدی از قیمت کل ساختمان را تشکیل می‌دهد. او اشاره کرد که تقاضا برای اجاره از عرضه پیشی گرفته است و این امر در سال آینده مشکلات بیشتری را برای مستأجران به همراه خواهد داشت. بازار مسکن یک بازار کند و لخت است و تغییرات قیمت در آن به سرعت بازار ارز نیست. تأثیر نوسانات نرخ ارز بر بازار مسکن معمولاً با تأخیر ظاهر می‌شود و در حال حاضر این تأثیرات هنوز کاملاً آشکار نشده‌اند. وی همچنین تأکید کرد که دولت در سال‌های اخیر هیچ اقدام موثری برای بخش اجاره‌داری انجام نداده است. دولت باید سیاست‌هایی مشابه کشورهای پیشرفته اتخاذ کند و بخشی از ساختمان‌سازی را به واحدهای اجاره‌ای اختصاص دهد. مقررات سخت‌گیرانه می‌تواند بازار اجاره را تحت تأثیر قرار دهد و باعث کاهش عرضه واحدهای اجاره‌ای شود.

منطقه	میانگین قیمت هر مترمربع (تومان)
۱	۱۵۰٫۶۸۰٫۰۰۰
۲	۱۲۰٫۵۰۰٫۰۰۰
۳	۱۱۰٫۲۰۰٫۰۰۰
۴	۹۸٫۰۰۰٫۰۰۰
۵	۱۱۲٫۰۰۰٫۰۰۰
۶	۱۰۵٫۳۰۰٫۰۰۰
۷	۹۵٫۸۰۰٫۰۰۰
۸	۹۰٫۶۰۰٫۰۰۰
۹	۸۵٫۴۰۰٫۰۰۰
۱۰	۸۰٫۲۰۰٫۰۰۰
۱۱	۷۵٫۰۰۰٫۰۰۰
۱۲	۷۰٫۸۰۰٫۰۰۰
۱۳	۶۶٫۶۰۰٫۰۰۰
۱۴	۶۲٫۴۰۰٫۰۰۰
۱۵	۵۸٫۲۰۰٫۰۰۰
۱۶	۵۴٫۰۰۰٫۰۰۰
۱۷	۴۹٫۸۰۰٫۰۰۰
۱۸	۴۲٫۲۲۰٫۰۰۰
۱۹	۴۸٫۵۰۰٫۰۰۰
۲۰	۵۲٫۸۰۰٫۰۰۰
۲۱	۵۹٫۱۰۰٫۰۰۰
۲۲	۶۴٫۴۰۰٫۰۰۰



تهران، شهری با چالش‌های اقتصادی و اجتماعی، درگیر نوسانات بازار مسکن و افزایش قیمت ارز.

افزایش یافت. اکنون که بازار به پایداری نسبی رسیده و تقاضا کاهش یافته، هیجان خرید خودرو نیز فروکش کرده است».

این کارشناس بازار خودرو اظهار داشت: «با توجه به تورم و افزایش نرخ ارز، ارزش سرمایه‌گذاری‌ها به‌شدت کاهش یافته و انتظار تورمی تأثیر زیان‌باری بر بازار خودرو داشته است. او دولت نتواند تکنیک نرخ ثابت ارز را رعایت کرده و قیمت‌ها را به ثبات برساند، ممکن است شاهد کاهش قیمت خودرو و بهبود وضعیت بازار و صنعت خودرو باشیم».

کاکایی در پایان تأکید کرد: «میداریم دولت با اتخاذ راهکارهای مناسب، بتواند شرایط بازار خودرو را بهبود بخشیده و موانع موجود را برطرف کند. این موضوع نه‌تنها به نفع صنعت خودرو، بلکه به نفع مصرف‌کنندگان نیز خواهد بود».

■ **روند تغییر قیمت خودروها در ۷ بهمن ۱۴۰۳**

مشاهدات میدانی «وطن امروز» نشان می‌دهد قیمت خودروها روز گذشته ۷ بهمن ۱۴۰۳ به دلیل افزایش قیمت کارخانه‌ای و نرخ دلار در بازار آزاد، افزایش یافت. این رشد قیمت از یک تا ۸۰ میلیون تومان متغیر بوده البته قیمت برخی خودروها نیز کاهش یافته است.

**تغییرات قیمت برخی خودروها بر معامله در بازار خودرو در تاریخ ۷ بهمن ۱۴۰۳**

نوع خودرو	نام خودرو	قیمت (تومان)	تغییر قیمت (تومان)
داخلی	سون پلاس فول	۸۴۵٫۰۰۰٫۰۰۰	+۴۴٫۰۰۰٫۰۰۰
داخلی	تارا اتوماتیک V۴	۱٫۰۶۰٫۰۰۰٫۰۰۰	+۳۲٫۰۰۰٫۰۰۰
داخلی	پژو ۲۰۷ دنده‌ای پانوراما	۸۷۳٫۰۰۰٫۰۰۰	+۱۵٫۵۰۰٫۰۰۰
داخلی	ساینا S	۴۸۵٫۰۰۰٫۰۰۰	+۱۲٫۰۰۰٫۰۰۰
داخلی	شاهین GL	۷۸۲٫۰۰۰٫۰۰۰	+۲۱٫۰۰۰٫۰۰۰
موتنازی	فیدلیتی پرستیز ۷ نفره	۲٫۷۲۰٫۰۰۰٫۰۰۰	+۸۰٫۰۰۰٫۰۰۰
موتنازی	لاماری ایما	۲٫۰۳۰٫۰۰۰٫۰۰۰	+۴۰٫۰۰۰٫۰۰۰
موتنازی	پرو X۵۵	۱٫۶۵۰٫۰۰۰٫۰۰۰	+۴۵٫۰۰۰٫۰۰۰
موتنازی	اکستریم VX	۴٫۵۲۰٫۰۰۰٫۰۰۰	-۸۰٫۰۰۰٫۰۰۰
موتنازی	جک J۴	۹۲۷٫۰۰۰٫۰۰۰	+۲۷٫۰۰۰٫۰۰۰

دوشنبه ۸ بهمن ۱۴۰۳  
 وطن‌امروز | شماره ۴۲۴۱

## اقتصادی

### اخبار

**لزوم رعایت انصاف در قیمت‌گذاری محصولات کشاورزی**

وزیر جهاد کشاورزی با بیان اینکه سفره مردم برای دولت مهم است، گفت: سیاست دولت چهاردهم مبنی بر عدم دخالت در بازار است و باید در قیمت‌گذاری محصولات کشاورزی برای عرضه در بازار داخلی جانب انصاف رعایت شود.

غلامرضا نوری‌قرقچیه در جلسه شورای معاونان این وزارتخانه افزود: برنامه‌ریزی تنظیم بازار برای ماه مبارک رمضان و نوروز پیچیدگی خاص خود را دارد که باید همه اجزا و ارکان وزارتخانه آماده باشند و هماهنگ عمل کنند.

وزیر جهاد کشاورزی با اشاره به حمایت‌های دولتی از تولیدکنندگان داخلی، اظهار داشت: سیاست دولت مبنی بر عدم دخالت در بازار است، باید در قیمت‌گذاری محصولات برای عرضه در بازار داخلی جانب انصاف رعایت شود تا کار به ستاد تنظیم بازار و قیمت‌گذاری دستوری کشیده نشود.

وی به برگزاری نمایشگاه توانمندی‌های بخش خصوصی در حسینیه امام خمینی(ره) اشاره کرد و گفت: رهبر معظم انقلاب از همه ظرفه‌های ما بازدید کردند و روی موضوعات نو و جدید تأمل و دقت ویژه کرده و بر حمایت از بخش خصوصی تأکید فرمودند.

نوری‌قرقچیه با تقدیر از عملکرد بانک کشاورزی تصریح کرد: همه ما باید بانک کشاورزی را تقویت کنیم تا بتواند با منابع بانکی از بخش کشاورزی حمایت کند.

وی افزود: درباره ارز کالاهای اساسی تغییرات نداریم و این روند ادامه خواهد داشت.

■ ■ ■

**سامانه محاسبه مالیات سهام متوفیان راه‌اندازی می‌شود**

مدیرکل دفتر حسابرسی سیستمی و ریسک و تمکین مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور گفت: در راستای هوشمندسازی فرآیند مالیات‌ستانی و برای انجام امور مالیات بر ارت سهام متوفیان به صورت برخط، سامانه‌ای تا پایان امسال راه‌اندازی می‌شود.

گنجائگر رحیمی درباره مالیات سهام عدالت متوفیان مرداد سال ۱۳۹۹ به بعد، اظهار کرد: در رابطه با مالیات سهام متوفیان که بخشی از آن مربوط به سهام عدالت می‌شود، مطابق ماده ۱۷ قانون مالیات‌های مستقیم، باید گواهی پرداخت مالیات بر اساس ماده ۲۶ یا ۳۴ مالیات‌های مستقیم دریافت شود.

وی افزود: پس از دریافت این گواهی، دستگاهی که اموال فرد متوفی را تحت اختیار دارد، می‌تواند داریی را به وراث یا ذی‌نفعان منتقل کند. در حال حاضر با توجه به اهداف سازمان امور مالیاتی کشور در راستای هوشمندسازی فرآیند مالیات‌ستانی، برای اینکه بتوانیم مالیات بر ارت سهام متوفیان را نیز به صورت برخط انجام دهیم، سامانه‌ای را در این زمینه طراحی کردیم.

■ ■ ■

**کارشناسان برای مزد ۱۴۰۴ نظر دهند**

وزیر کار گفت: برای نخستین بار امسال نظرهای کارشناسی برای تعیین دستمزد کارگران لحاظ می‌شود. میدری گفت: برای نخستین بار امسال برای تعیین دستمزد کارگران در سال ۱۴۰۴ از نظرات کارشناسان حوزه کارگری سراسر کشور استفاده می‌کنیم.

وی بیان کرد: یکی از موضوعاتی که بر زندگی مردم و اقتصاد کشور تأثیر مستقیم می‌گذارد تعیین دستمزد‌ها در پایان سال است که معمولاً در پایان هر سال یا ابتدای سال بعد، میزان دستمزد‌هایی که کارفرمایان در بخش‌های مختلف موظف به رعایت آن هستند توسط شورای عالی کار تعیین می‌شود. وی افزود: امسال، از آن‌راه، از کارشناسان درباره اینکه چه دستمزدی در سال ۱۴۰۴ باید برقرار باشد و بر اساس آن، کارفرمایان روابط مزدی خود را با کارگران تعیین کنند، نظرخواهی کردیم که با توجه به اهمیتی که این موضوع دارد، بر آن شدیم فراخوانی انجام دهیم تا با دعوت از کارشناسان، کارفرمایان و کارگران سراسر کشور که به نوعی اعضای شورای عالی کار هم هستند، آنها نظرات‌شان را درباره تعیین دستمزد کارگران در سال ۱۴۰۴ ارسال کنند.

■ ■ ■

**۱۴۸ میلیون دلار بین‌تجار کشور معامله شد**

رکورد معاملات روزانه بازار ارز تجاری مرکز مبادله ایران شکسته شده روز شنبه ۶ بهمن‌ماه معادل ۱۴۸٫۲ میلیون دلار بین‌تجار کشور معامله شد. طی ۲ جلسه معاملاتی در روز شنبه ۶ بهمن‌ماه، حجم کل معاملات بازار ارز تجاری مرکز مبادله ایران به تفکیک نوع ارز، ۲۴۰ میلیون درهم، ۴۳۸ میلیون دلار و ۱۹۸ میلیون یون و ۱۰۵ میلیون یورو بوده‌است.معامل ارزش دلاری این حجم معاملات ۱۴۸٫۲ میلیون دلار است. در این روز ۴۴۲ واردکننده و ۲۷ صادرکننده اقدام به معامله انواع نماد ارزی کردند.

**تسهیلات ویژه مسکن برای دهک‌های پایین**

معاون وزیر راه با تشریح اهداف اتصال سامانه‌های وزارت راه و شهرسازی به سامانه رفاهی وزارت کار گفت: به دنبال ارائه تسهیلات ویژه به اقشار ضعیف و دهک‌های پایین درآمدی در بخش مسکن هستیم.

حسین‌الله طاهرخانی به تشریح اهداف اتصال سامانه‌های این وزارت‌خانه به سامانه رفاهی وزارت کار پرداخت و اظهار کرد: این اقدام با هدف اجرای بهتر برنامه‌های حمایتی و شناسایی دهک‌های پایین درآمدی برای خدمات‌رسانی در بخش مسکن انجام شده است. وی افزود: در برنامه‌های آتی مسکن حمایتی، وضعیت درآمدی متقاضیان استخراج خواهد شد تا برنامه‌ریزی‌های لازم مطابق با این اطلاعات انجام شود. وی یادآور شد: هدف اصلی وزارت راه و شهرسازی، شناسایی و حمایت از دهک‌های پایین درآمدی، مطابق با تأکید رئیس‌جمهوری است.

بازار خودرو در تهران، با چالش‌های اقتصادی و اجتماعی، درگیر نوسانات بازار مسکن و افزایش قیمت ارز.

