

= نگاهی به تحولات قیمت مسکن طی دهه ۱۳۹۰ گویای آن است که قیمت مسکن در شهر تهران کاملاً تابع قیمت دلار است و هرگونه نوسانی در بازار ارز، با اندکی تأخیر، در قیمت مسکن بازتاب پیدا می‌کند.

نگاهی به تحولات قیمت مسکن طی دهه ۱۳۹۰ گویای آن است که قیمت مسکن در شهر تهران کاملاً تابع قیمت دلار است و هرگونه نوسانی در بازار ارز، با اندکی تأخیر، در قیمت مسکن بازتاب پیدا می‌کند.

هر چند که سایر آیت‌ها از جمله تأثیر اقتصاد کلان مانند رشد نقدینگی و همچنین فاکتور اثرگذار «کمبود شدید تولید مسکن» در کنار فاکتورهایی چون «نبود پایه‌های مالیاتی تنظیم گر» (مالیات بر خانه‌های خالی یا مالیات بر عایدی سرمایه و...) بر رشد قیمت مسکن مؤثرند.

همه این عوامل سبب شده تا در کنار عدم افزایش بهینه دستمزدها، شاخص دسترسی خانوار به مسکن ماه به ماه با تغییر اساسی رویه رو شده و عملاً افزایش ۶۰۰ درصدی قیمت مسکن در فاصله سال‌های ۱۳۹۷ تا خرداد ۱۴۰۰، کاری کند که خرید مسکن برای بسیاری از دهک‌های درآمدی حتی دهک‌های ۷ یا ۸ هم به هدفی دست نیافتنی تبدیل شود.

نگاهی به نرخ دلاری مسکن در خرداد امسال

بر اساس آخرین گزارش منتشره از بانک مرکزی، قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران در خرداد امسال بیش از ۲۹.۶ میلیون تومان بود؛ که اگر قیمت دلار صرافی بانکی را ۲۴ هزار و ۴۰۰ تا ۲۴ هزار و ۵۰۰ تومان در نظر بگیریم، هر متر مسکن در تهران بیش از ۱۲۰۰ دلار و تا ۱۲۰۸ دلار قیمت گذاری می‌شود.

بررسی تناسب قیمت مسکن و دلار در دهه ۹۰ نشان دهنده درآمیختگی قیمت مسکن با دلار و تأثیرپذیری شدید بازار مسکن از بازار ارز است.

مقایسه یک دهه قیمت مسکن و دلار در تهران

این در حالی است که در سال ۹۰، هر دلار بین ۱۴۰۰ تا ۱،۸۰۰ تومان در نوسان بود ضمن اینکه متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در سال ۱۳۹۰ از متری ۱ میلیون و ۶۷۰ هزار تا ۲ میلیون و ۲۱۵ هزار تومان در نوسان بود بنابراین مسکن در ابتدای دهه ۹۰ از هزار و ۱۹۲ دلار تا هزار و ۲۳۰ دلار به ازای هر متر متغیر بوده است.

در سال ۱۳۹۱ که قیمت دلار به ناگهان از دامنه هزار تومانی به بازه ۳ هزار تومانی پرتاب شد، ارزش دلاری مسکن به شدت افت کرد؛ در آن سال قیمت دلار از ۱۵۰۰ تا ۳،۸۰۰ تومان نوسان داشت و قیمت مسکن نیز از متری ۲ میلیون و ۲۲۲ هزار تومان تا متری ۳ میلیون و ۶۲۹ هزار تومان در تلورانس بود؛ بنابراین هر متر مسکن در سال ۹۱ بین هزار و ۴۸۱ تا ۹۵۵ دلار تغییر یافت.

در سال ۱۳۹۲ نیز هر دلار از ۳ هزار و ۳۰۰ تا ۳ هزار و ۶۰۰ تومان ارزش گذاری شده بود هر متر مربع واحد مسکونی هم در تهران از متری ۳ میلیون و ۵۶۹ هزار تومان آغاز شد و تا ۴ میلیون و ۲۵ هزار تومان افزایش یافت. بنابراین قیمت دلاری هر متر مسکن در تهران در سال ۹۲ بین هزار و ۸۱ دلار تا هزار و ۱۱۸ دلار تعیین نرخ شده بود.

در سال ۱۳۹۳ هر دلار از ۳ هزار و ۴۰۰ تا ۳ هزار و ۵۵۰ تومان خرید و فروش می‌شد؛ قیمت مسکن نیز از متری ۳ میلیون و ۹۷۵ هزار تومان در فروردین ۹۳ به متری ۴ میلیون و ۲۵۴ هزار تومان در اسفند ختم شد؛ بنابراین قیمت دلاری هر متر مسکن در سال ۹۳ بین هزار و ۱۶۹ تا هزار و ۱۹۸ دلار نوسان اندکی داشت.

در سال ۱۳۹۴ نیز دلار از ۳ هزار و ۱۵۰ تا ۳ هزار و ۶۰۰ تومان عرضه و مسکن نیز از متری ۴ میلیون و ۱۳۶ هزار تومان در فروردین آغاز و به متری ۴ میلیون و ۳۱۲ هزار تومان در اسفند ختم شد. قیمت دلاری مسکن در سال ۹۴ بین هزار و ۳۱۳ تا هزار و ۱۹۷ دلار در هر متر مربع بود.

در سال ۱۳۹۵ قیمت دلار در ابتدای سال به ۳ هزار و ۷۵۰ تومان رسید ولی در اواخر سال به دلیل اجرای توافق نامه برجام به ۳ هزار و ۴۲۵ تومان کاهش یافت؛ قیمت مسکن نیز از متری ۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان در ابتدای سال به متری ۴ میلیون و ۵۳۸ هزار تومان در پایان سال رسید؛ قیمت دلاری مسکن در سال ۹۵ بین متری هزار و ۱۱۲ تا هزار و ۳۲۴ دلار تخمین زده می‌شود.

در سال ۱۳۹۶ قیمت دلار اندکی افزایش یافت و از ۳ هزار و ۸۰۰ تومان به ۴ هزار و ۲۵۰ تومان پرش کرد. قیمت مسکن نیز در همان سال شاهد روند افزایشی بود و از متری ۴ میلیون و ۳۲۵ هزار تومان در فروردین به متری ۵ میلیون و ۶۲۸ تومان نقل مکان کرد که سبب شد تا قیمت دلاری مسکن در همان سال بین هزار و ۱۳۸ تا هزار و ۳۲۴ دلار در نوسان باشد.

آغاز نرخ‌های عجیب و غریب دلار و مسکن از سال ۹۷/ مسکن در پاییز ۹۷ از بازدهی دلار عقب ماند

در سال ۱۳۹۷ که آغاز وقوع نرخ‌های عجیب و غریب در بازارهای دارایی بود، قیمت دلار در ابتدای سال ۴ هزار و ۲۰۰ تومان بود اما در میانه‌های سال و همزمان با خروج آمریکا از برجام، ناگهان تا ۱۵ هزار و ۶۷ تومان هم پرتاب شد.

ثبت رکورد جا ماندن مسکن از دلار در پاییز ۹۷ با متری ۷۳۰ دلار در ۱۰ سال اخیر

قیمت مسکن در سال ۹۷ با متری ۵ میلیون و ۵۸۴ هزار تومان در فروردین شروع شد اما در اسفند ماه به متری ۱۱ میلیون تومان ختم شد؛ قیمت دلاری مسکن در آن سال در بالاترین حالت هزار و ۳۲۹ دلار بود اما در پاییز آن سال در پایین‌ترین حالت به متری ۷۳۰ دلار سقوط کرد که نشان دهنده جا ماندن قیمت مسکن از قیمت دلار بود.

نرخ دلار در سال ۱۳۹۸ کمی کنترل شد و به ۱۱ هزار و ۱۵۰ تومان کاهش یافت اما بار دیگر در اواخر سال ۹۸ به ۱۵ هزار و ۷۵۷ تومان رسید؛ قیمت مسکن نیز متری ۱۱ میلیون و ۴۱۱ هزار تومان را تجربه کرد ولی در اسفند ۹۸ بار دیگر توانست فاصله عقب ماندگی خود با دلار را جبران کرده و به متری ۱۵ میلیون و ۶۵۸ هزار تومان برسد. قیمت دلاری مسکن در آن سال بین هزار و ۲۳ دلار تا ۹۹۳ دلار بود.

رشد ۱۰۰ درصدی دلار و مسکن در سال ۹۹ نسبت به ۹۸

در سال ۱۳۹۹ قیمت دلار به ناگهان دو برابر رشد کرد و از ۱۴ هزار و ۹۰۵ تومان با رشدی عجیب، رقم ۳۱ هزار و ۵۰۰ تومان را هم برای چند روزی تجربه کرد؛ قیمت مسکن نیز در ابتدای سال متری ۱۵۰۵ میلیون تومان بود که در انتهای سال گذشته با رشدی دو برابری به متری ۳۰ میلیون و ۲۷ هزار تومان به عنوان میانگین قیمت مسکن در تهران رسید.

قیمت دلاری مسکن در تهران در سال گذشته از هزار و ۳۹ تا ۹۷۴ دلار در هر متر مربع نوسان داشت.

کارشناس اقتصادی: دلار فاکتور اصلی مؤثر بر قیمت مسکن است ولی تناظر یک به یک ندارند

سید امین زرگر مرادی کارشناس اقتصادی درباره تناظر بازار ارز و مسکن اظهار کرد: الزاماً تناظر یک به یک میان این دو نبوده و زمان‌هایی وجود داشته است که جهش ملکی بدون جهش ارزی اتفاق افتاده یا اینکه جهش ارزی برگشت خورده اما قیمت مسکن به دلیل چسبندگی قیمتی، همچنان در نرخ‌های بالای ارزی باقی مانده و برنگشته است.

وی افزود: قطعاً یکی از پارامترهای اثرگذار بر قیمت مسکن، نرخ ارز است؛ اما به این معنا نیست که اگر ارز ۳ برابر شد، قیمت مسکن هم ۳ برابر شود یا اینکه اگر نرخ ارز کاهش پیدا کند، همین اتفاق هم برای بازار مسکن رخ دهد کما اینکه در سال ۹۷ که قیمت دلار تا ۳۰ هزار تومان افزایش یافت، قیمت مسکن تا این اندازه رشد نکرد و بعد که قیمت دلار از ۳۰ به ۲۰ تا ۲۲ هزار تومان کاهش یافت، قیمت مسکن نه تنها کاهش نیافت، بلکه در برخی ماه‌ها صعودی هم بود.

زرگر مرادی تصریح کرد: نرخ نوسانات بازار قابل مدلسازی روی بازار مسکن نیست ولی قطعاً یکی از اصلی پارامترهاست.

وی خاطر نشان مرد: مسکن یک بازار تقریباً ۱۰۰ درصد داخلی است و همه مصالح و همچنین زمین برای ساخت، کاملاً داخلی است؛ در حالی که قیمت ارز در بسیاری از موارد تابع سرعت رشد نقدینگی است؛ اما این نوسانات ارزی روی بازار مسکن اثرگذار است که نشان می‌دهد سرعت رشد نقدینگی به ناخواه روی بازار مسکن هم مؤثر خواهد بود؛ چون کاهش ارزش پول ملی با رشد نقدینگی رخ داده است و سایر بازارهای دارایی هم متناسب با آن، قیمت خود را تراز می‌کنند تا این کاهش ارزش پولی جبران شود.

افزایش دستمزدها ریالی است؛ رشد قیمت بازارها دلاری

کارشناس اقتصادی درباره جاماندن دستمزدها از سرعت رشد دلار و سایر بازارها از جمله مسکن و تأثیر آن بر کاهش قدرت خرید خانوارها، به شاخص «دسترسی خانوار به مسکن» اشاره و اظهار کرد: این شاخص مرتباً در حال بدتر شدن است و برای دهک‌های درآمدی مختلف، متفاوت است؛ برای دهک‌های یک و دو شاید از یک قرن پس انداز برای دسترسی به توانمندی لازم برای خرید مسکن هم عبور کند اما برای دهک‌های ۹ و ۱۰ شاید کمتر از یک دهه لازم باشد پس انداز کنند تا بتوانند وارد بازار مسکن شوند.

وی ادامه داد: افزایش دستمزدها ریالی است و مثلاً کارمندان ۲۰ تا ۴۰ درصد افزایش ریالی حقوق و دستمزد دارند در حالی که جهشی که در بازارها ایجاد شده، بسیار بالاتر از این مورد بوده است؛ ضمن اینکه این افزایش درآمدها با افزایش نرخ مسکن هم متناسب نبوده است.

کمبود تولید و ساخت و ساز، دست در دست رشد ارز برای افزایش قیمت مسکن

کارشناس اقتصاد مسکن درباره تأثیر کمبود ساخت و ساز بر رشد قیمت مسکن نیز گفت: در کنار رشد سایر بازارهای دارایی و تأثیری که بر مسکن دارند، نباید از تأثیر مهم تولید و ساخت و ساز غافل شد؛ ما سالانه به ساخت یک میلیون واحد مسکونی

داریم اما حدوداً ۳۴۰ هزار پروانه صادر و ۳۰۰ هزار واحد آن تبدیل به مسکن می‌شود.

منبع: مهر