

خلاصه اخبار روز مسکن



مدیریت طرح و برنامه
دفتر اقتصاد مسکن

سه‌شنبه ۱۷ آبان ۱۴۰۱

۸ نوامبر ۲۰۲۲



شرکت گروه
—رمایه‌گذاری
مسکن
(—های عام)

قیمت در بازارهای موازی (۱۶:۰۰)

سکه	طلا ۱۸	دلار	بورس	بیت کوین
۱۶۰,۲۵۰,۰۰۰	۱۴,۶۳۲,۰۰۰	۳۶۷,۵۰۰	۱,۴۰۷,۷۳۳	۱۹۷۲۸/۵۲
(/۲۱۶-)	(/۱۵۷-)		(/۱۲۹+)	(/۸۲-)

❖ مقایسه تورم مسکن با تورم تولید و سایر پارامترهای اثرگذار! سطح قیمت مسکن در دوره اخیر جهش، بیش

از سطح قیمت تمام شده آن افزایش پیدا کرده است. اگرچه بخشی از جهش مسکن به طور قطع متأثر از تورم مصالح و زمین به عنوان دو جزء هزینه‌ای اصلی مسکن‌سازی بوده و تورم ارزی نیز با توجه به ارتباط با قیمت مصالح و نیز نااطمینانی‌های مقطعی بر این موضوع تاثیر گذاشته است، اما سهم اصلی از اضافه‌پرش مسکن مربوط به حضور پررنگ تقاضای غیراصیل و غیرطبیعی اما همیشگی در بازار مسکن طی چند سال اخیر بوده است. از اواخر سال ۹۶ خریداران سرمایه‌ای و سفته‌بازان ملکی در جریان جهش اخیر ملکی با قدرت مالی بالا وارد بازار شدند و زمینه رشد فوق‌العاده پرشتاب قیمت مسکن را ایجاد کردند. بازار مسکن همچنین از انجماد خریدهای ملکی توسط تقاضای غیر مصرفی با توجه به خالی نگه داشتن آنها و خودداری از عرضه تاثیر تورمی پذیرفت. از سوی دیگر کمبود عرضه ناشی از رکود ساخت‌وساز در طول ۸ سال اخیر نیز به نوعی زمینه‌ساز تورم شتابان مسکن در این سال‌ها بود. اگر رکود بزرگ ساخت‌وساز در سال‌های اخیر رخ نداده بود و از طرفی سیاستگذار با ابزارهای موثر و بازدارنده، مانع از بی‌استفاده ماندن آپارتمان‌ها می‌شد و هزینه‌هایی به سرمایه‌گذاران ملکی تحمیل می‌کرد که ناگزیر به حضور در جریان عرضه ملکی می‌شدند و از احتکار پرهیز می‌کردند، حجم آپارتمان‌های فروشی در بازار مسکن شهر تهران به حدی می‌رسید که می‌توانست جوابگوی تقاضای سرمایه‌ای باشد و در نتیجه سرازیر شدن تقاضای غیر مصرفی مسکن به بازار، نمی‌توانست تا این اندازه روی قیمت ملک اثر افزایشی بگذارد.

روند تغییرات نرخ مصالح ساختمانی در بازه بلندمدت ۱۰ ساله نیز ابعاد تاثیرپذیری قیمت مسکن از تورم مصالح را منعکس و تایید می‌کند که دغدغه اول سازنده‌ها درباره ادامه فعالیت ساختمانی نباید میزان تورم مصالح ساختمانی و تاثیر آن بر قیمت تمام شده ملک باشد. از ابتدای دهه ۹۰ تا بهار امسال میانگین قیمت مسکن در تهران در حالی ۲۳ برابر شده که در این مدت قیمت مصالح به طور متوسط ۱۶ برابر شده است. مشهود است که حتی در روند بلندمدت طی شده در بازار مسکن نیز مسکن بیشتر از مصالح رشد قیمت داشته است. البته با توجه به اینکه در مقاطعی از دهه ۹۰ تورم مصالح ساختمانی تحت‌تاثیر قیمت‌گذاری دستوری بوده و متناسب با شرایط اقتصادی رشد نکرده و نیز با توجه به مقاطعی از میانه این دهه که نرخ دلار با سیاست‌های ارزی کنترلی تقریباً ثابت بود، نمی‌تواند روایت دقیقی از رابطه تورم مسکن و مصالح ارائه کند، اما در یک نگاه کلی نشان‌دهنده این است که میزان رشد قیمت مسکن از تورم مصالح پیشی گرفته است. بررسی همه گزینه‌ها نشان می‌دهد اکنون قیمت مسکن در حال حاضر با توجه به اضافه‌پرش سال‌های اخیر حدود ۱۰ درصد بالاتر از سطح متعارف است. البته این به معنای افت قطعی قیمت در ماه‌های آینده نیست، چراکه مساله بازگشت قیمت بستگی زیادی به روندهای طی شده در بازارهای موازی، وضعیت ریسک متغیر

¹ <https://b2n.ir/f13486>

غیراقتصادی و در نتیجه انتظارات تورمی دارد. در صورتی که شرایط برای بازگشت قیمت فراهم شود چنین رخدادی با توجه به مقایسه‌های صورت گرفته دور از انتظار نیست.

❖ **با وام مسکن خانه چند متری می توان خرید^۲** متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به ۴۳ میلیون و ۷۲۰ هزار تومان افزایش یافته است. به این ترتیب با وام ۳۸۴ میلیون تومانی می توان حدود ۸,۷ مترمربع واحد مسکونی خریداری کرد.

❖ **تورم «دستمزد ساخت»^۳** براساس گزارش رسمی مرکز آمار از شاخص قیمت تولیدکننده بخش‌های خدمات در تابستان امسال، میانگین هزینه دستمزد نیروی کار شاغل در بازار ساخت و ساز ۶/۲۸ درصد نسبت به تابستان ۱۴۰۰ افزایش یافته است. همچنین تنها در فصل تابستان نسبت به بهار امسال میزان تورم دستمزد نیروی انسانی فعال در حوزه ساخت و ساز ۷/۸ درصد گزارش شده است. براساس این داده‌های جدید سرعت رشد فصلی هزینه دستمزد کارگران ساختمانی و دیگر نیروهای انسانی بازار فعالیت‌های ساختمانی قدری افزایش پیدا کرده است؛ کما اینکه بهار امسال رشد فصلی در این بخش ۶/۵ درصد گزارش شده بود.

^۲ <https://b2n.ir/z78825>

^۳ <https://b2n.ir/w21095>