

عملیات ترمیم شکاف ملکی دو بازار مسکن تهران و کشور تحت تأثیر دو عامل شامل جاماندگی تورم مسکن سایر شهرها از پایتخت و نیز سکنه تورمی مسکن در نیمه دوم سال ۹۹ به دنبال انتخابات ریاست جمهوری آمریکا و به تبع آن کاهش ریسک غیراقتصادی موثر بر بازار مسکن محقق شد

شکاف ملکی تهران و کشور کم شد

سال «ترمیم» بازار مسکن

گزارش «صبح ساحل و به نقل از دنیای اقتصاد» از چهار رویداد کشوری در بازار املاک ۹۹



◆ گروه خبری //

شکاف بزرگ قیمت بین املاک تهران و کشور کم شد. آمار رسمی از نبض معاملات املاک مسکونی در شهرها نشان می‌دهد سال گذشته، سال «ترمیم» شکاف قیمت مسکن بود. فاصله متعارف بین قیمت آپارتمان‌های تهران و کشور، در سال ۹۷ با جهش قیمت در پایتخت، به شکاف تبدیل شد؛ به‌طوری‌که نسبت قیمت تهران به میانگین کشوری به عدد ۳/۴ رسید. آخرین آمار، این نسبت را ۲/۷۹ اعلام می‌کند. بررسی «دنیای اقتصاد» درباره نحوه رسیدن این نسبت به «عدد متعارف» دو سناریو را نشان می‌دهد.

آمار رسمی از نبض معاملات مسکن کشور مربوط به زمستان ۹۹ حکایت از آن دارد که «۹۹» سال ترمیم شکاف قیمتی در دو بازار مسکن تهران و کشور بوده است.

به گزارش «دنیای اقتصاد»، بررسی تازه‌ترین گزارش مرکز آمار از وضعیت معاملات و قیمت مسکن و زمین در زمستان ۹۹ در تهران و کشور و مقایسه آن با داده‌های مستند قبلی که در اختیار «دنیای اقتصاد» قرار دارد، گزارش دقیقی از وضعیت بازار زمین و مسکن در یک سال ۹۹ ارائه می‌دهد. این بررسی حاکی است مهم‌ترین اتفاق در سالی که گذشت این است که شکاف عظیم بین بازار مسکن تهران و کشور که در طول سال‌های ۹۷ و ۹۸ شکل گرفته بود، در سال ۹۹ در مسیر ترمیم قرار گرفت. عملیات ترمیم شکاف ملکی دو بازار مسکن تهران و کشور تحت تأثیر دو عامل شامل جاماندگی تورم مسکن سایر شهرها از پایتخت و نیز سکنه تورمی مسکن در نیمه دوم سال ۹۹ به دنبال انتخابات ریاست جمهوری آمریکا و به تبع آن کاهش ریسک غیراقتصادی موثر بر بازار مسکن محقق شد. به دنبال شروع جهش پرسرعت قیمت مسکن در پایتخت در ابتدای سال ۹۷ و در حالی که هنوز در سایر شهرهای کشور خبری از جهش قیمت نبود و دومینوی تورم به خارج از پایتخت نرسیده بود، فاصله قیمت مسکن در تهران از سایر شهرها افزایش پیدا کرد. از اواخر سال ۹۷ و به شکل فراگیر از ابتدای سال ۹۸ افزایش تورم مسکن در بازار مسکن سایر شهرهای کشور نیز آغاز شد و تغییرات شدید قیمتی در تهران به بازار مسکن کشوری نیز سرایت کرد.

اما تا پیش از اینکه روند رشد پرسرعت قیمت مسکن در سایر شهرها آغاز شود، شکاف عظیمی بین قیمت مسکن در دو بازار مسکن تهران و کشور شکل گرفت، طوری که فاصله میانگین قیمت مسکن در تهران نسبت به سایر شهرها به ۴/۳

در مقطعی از سال ۹۷ رسید. این در حالی است که مقدار این شکاف در سال ۹۶ که بازار مسکن تهران وارد فاز «پیش‌رونی» شده بود اما هنوز از ثبات نسبی برخوردار بود، ۲/۸ بوده است. به بیان دیگر نسبت قیمت مسکن در تهران به سایر شهرها ۲/۸ بود که این مقدار نیز نرمال نبود اما از مقدار طبیعی که انتظار می‌رود برقرار باشد، فاصله زیادی نداشت. بررسی «دنیای اقتصاد» از وضعیت شکاف قیمت مسکن در تهران و کشور طی یک دهه اخیر نشان می‌دهد مقدار فاصله طبیعی میانگین قیمت مسکن در تهران نسبت به سایر شهرهای کشور در بازار با ثبات و آرام که خریداران مصرفی در آن حضور دارند و جریان معاملات به شکل منطقی برقرار است، عددی بین ۱/۲ تا ۲/۴ است. از آنجا که تهران پایتخت سیاسی کشور است، قیمت املاک در این کلان‌شهر یا سایر شهرها همواره فاصله دارد اما این فاصله در دوره‌های جهش به حدی افزایش پیدا می‌کند که صورت «شکاف» پیدا می‌کند. اگر دوره جهش قیمت مسکن طولانی شود، این شکاف بیشتر می‌شود، کما اینکه در سال ۹۷ و ۹۸ چنین رخدادی سبب افزایش شکاف قیمتی بین دو بازار مسکن پایتخت و کشور شد. پس از آن باید جاماندگی قیمت مسکن کشور از تهران جبران شود و شکاف ایجاد شده در فاز ترمیم قرار گیرد. بر اساس داده‌های آماری موجود از روند تغییرات قیمت مسکن در کشور، این ترمیم از ابتدای سال ۹۹ آغاز شده است. در سال ۹۷ شکاف به عمیق‌ترین حالت ممکن رسید و میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در تهران ۴/۳ برابر میانگین قیمت مسکن در سایر شهرهای کشور شد. این مقدار در سال ۹۸ نیز ۳/۳ برابر بود اما از ابتدای سال ۹۹ روند ترمیم شکاف دو بازار آغاز شد؛ به این ترتیب که در بهار نسبت بین قیمت مسکن در تهران و کشور به ۳ کاهش یافت. البته در تابستان پارسال به دلیل بروز هیجان دوباره در بازار ارز و سهام، تورم مسکن نیز تحت تأثیر قرار گرفت و عملاً شکاف بین قیمت مسکن تهران و کشور بار دیگر تشدید شد، به این ترتیب که میانگین قیمت مسکن در تهران نسبت به سایر شهرها به ۲/۳ رسید. اما در پاییز روند ترمیم ادامه پیدا کرد و این مقدار به ۹۸/۲ رسید و بر اساس گزارش اخیر مرکز آمار، در زمستان ۹۹ نیز روند کاهش این نسبت ادامه پیدا کرد و به ۹۷/۲ رسید. بر این اساس میانگین نسبت قیمت مسکن در تهران به کشور در طول یکسال ۹۹ به ۹۸/۲ رسید. در یکسال ۹۹ میانگین قیمت مسکن در کشور ۸ میلیون تومان بوده که نسبت به یکسال

۹۸ تورم ۱۰۰ درصدی داشته است. در عین حال بازار مسکن کشوری در زمستان کار خود را با قیمت میانگین ۱۰ میلیون و ۲۵۰ هزار تومان به ازای هر مترمربع پایان داده است. به این ترتیب تورم نقطه‌ای مسکن کشور در زمستان ۹۹ نسبت به فصل مشابه سال قبل از آن ۱۱۰ درصد بوده است. این در حالی است که تورم مسکن در یکسال ۹۹ در پایتخت حدود ۸۰ درصد بوده و میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در تهران در این سال ۲۳ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان بود. البته بازار مسکن پایتخت نیز در فصل زمستان در نهایت کار خود را با رقم ۲۸ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان پایان داد اما در نهایت مقایسه داده‌ها به خوبی نشان می‌دهد در سالی که گذشت تورم مسکن در سایر شهرهای کشور از تهران پیشی گرفت و بخشی از جاماندگی قیمت در سایر شهرها از پایتخت جبران شد.

به گزارش «دنیای اقتصاد»، بررسی داده‌های موجود از قیمت مسکن و زمین در سال ۹۹ حاکی از وقوع چهار رویداد شاخص در این سال است. یکی از این رویدادها «رکود برابر دو بازار مسکن کشور و تهران» است. در سال گذشته پس از فرا رسیدن پاییز و برگزاری انتخابات آمریکا که به پیروزی رقیب ترامپ منجر شد و امید به ازسرگیری مذاکرات و حل ریسک غیراقتصادی موثر بر بازارها شکل گرفت، رویه انتظارات تورمی نیز تغییر کرد و این موضوع سبب شد نه تنها متقاضیان مصرفی به کلی بازار را ترک کنند، بلکه حتی متقاضیان سرمایه‌ای خرید مسکن نیز بازار خرید و فروش ملک در پایتخت را ترک کردند و همین موضوع سبب شد در زمستان سال ۹۹ تورم مسکن کشوری از تورم مسکن در پایتخت پیشی بگیرد. در فصل زمستان تورم مسکن کشور ۱۱۰ درصد بود در حالی که این مقدار در تهران ۹۵ درصد بوده است. رویداد مهم دوم سال ۹۹ کاهش سرعت رشد قیمت مسکن در زمستان بوده است، طوری که در این فصل میانگین تورم نقطه‌ای مسکن از ۱۱۴ درصد در فصل پاییز به ۱۱۰ درصد کاهش یافت. در تهران نیز تورم نقطه‌ای ۱۰۷ درصدی پاییزی به یک‌باره در سه‌ماه زمستان به ۹۵ درصد تنزل یافت. در واقع زمستان امسال هر دو بازار مسیر کاهشی تورم را در پیش گرفتند اما افت تورم مسکن در تهران به لحاظ واحد درصد، سه برابر میزان افت تورم مسکن در کشور بود و به این ترتیب بخشی از شکاف بازار مسکن تهران و کشور ترمیم شد. رویداد سوم که پیش‌تر نیز به تفصیل به آن پرداخته شد، کاهش فاصله قیمت مسکن در تهران نسبت

تورم تابستانی در بازار اجاره

با وجود اینکه مصوبه ستاد کرونا سقف افزایش اجاره‌بها در تهران را ۲۵ درصد اعلام کرده بود، اما تازه‌ترین گزارش مرکز آمار از شاخص اجاره‌بها در تابستان حاکی از تورم ۴۷ درصدی تمدید قراردادهای اجاره مسکن در پایتخت طی سه ماهه تابستان است. به گزارش «دنیای اقتصاد»، در فصل تابستان ۱۴۰۰، شاخص قیمت اجاره‌بهای واحدهای مسکونی در مناطق شهری، به عدد ۲۴۴/۱۵۴ واحد رسید که نسبت به فصل بهار، ۸ درصد افزایش داشته است. در این فصل استان لرستان با ۲۷ درصد بیشترین و استان سیستان و بلوچستان با ۵/۲ درصد، کمترین نرخ فصلی را بین استان‌های کشور داشته‌اند. درصد تغییرات شاخص قیمت اجاره‌بها در فصل تابستان ۱۴۰۰ نسبت به فصل مشابه سال قبل (تورم نقطه به نقطه)، ۲۴/۷ درصد است که نسبت به بهار امسال ۴/۴ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

نرخ اجاره

تقویت معیشت کارگران با افزایش کف حقوق



◆ گروه خبری //

یک کارشناس حوزه کار معتقد است افزایش کف حقوق و دستمزد کارگران در بهبود وضع معیشت آنها اثرگذار است. وی با تأکید بر احیای بنگاه‌های راکد، تثبیت و تولید شغل را راهکار تقویت بازار کار می‌داند.

رضا محمودی به ایسنا، گفت: هر برنامه‌ای که می‌خواهیم در حوزه اشتغال تدوین و پیاده‌سازی کنیم باید با انعطاف پذیری کامل باشد چون ما در فضای تحریم قرار داریم و کرونا هم بر بسیاری از کسب و کارها و بازار کار تأثیر گذاشته است.

وی افزود: طبعاً در چنین فضا و شرایطی امکان اینکه بخواهیم اهداف اشتغال را به طور کامل محقق کنیم ممکن است دشوار باشد ولی معتقدم برای آنکه به بازار اشتغال کشور کمک کنیم باید در گام اول روی تثبیت شغل و سپس تولید شغل متمرکز شویم.

این کارشناس حوزه اشتغال از احیای بنگاهها و کارخانه‌های راکد به عنوان یکی دیگر از اقدامات موثر در بازار کار و رونق اشتغال نام برد و در ادامه افزود: ما می‌توانیم بنگاهها را خصوصی‌سازی کنیم ولی با فرمت تعاونی و از این طریق اشتغال موجود را حفظ کنیم.

محمودی افزایش کف حقوق کارگران را در تقویت معیشت آنها اثرگذار دانست و گفت: در حوزه اشتغال کف دستمزد کارگران باید افزایش یابد و حقوقها ترمیم شود. اگر این اتفاق بیفتد و فاصله ۱۰ میلیون تومانی حداقل دستمزد را با سبد خرید خانوار کم کنیم، به بهبود معیشت خانوارهای کارگری کمک کردیم.

وی در پایان بر مشارکت دادن کارگران در سود کارخانه‌ها تأکید کرد و این کار را در بالا بردن انگیزه و روحیه کار و کیفیت تولیدات موثر خواند.

نبض بازار

قیمت واحدهای مسکونی دومیلیاردی در

برخی از محلات شهر بندرعباس از سوی

مالکان پیشنهاد شده است

◆ صبح ساحل // مصطفی دولخانی :

محله	متر از (مترمربع)	مربع (سال)	قیمت به تومان
سینکامل	۱۱۵	کلید اول	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
چهارراه قدس	۱۶۵	کلید اول	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
بهشت بندر	۱۲۵	یک سال	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
خیابان طلوع	۱۲۶	دو سال	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
فرهنگیان	۱۱۰	کلید اول	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
سمدو	۱۲۰	یک سال	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
خیابان حکمت	۱۳۵	یک سال	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
داماهی	۱۲۵	کلید اول	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
آزادگان	۱۶۵	سه سال	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
بلوار خلیج فارس	۱۴۸	یک سال	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰

آگهی شرکت‌های تعاونی سراسر هرمزگان در صبح ساحل

تلفن پذیرش: ۱۰۵-۳۲۲۴۱۴۶۲