

سازمان برنامه و بودجه کشور
سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کیلان
معاونت آمار و اطلاعات

تحلیل نتایج اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور و استان کیلان بهار ۱۳۹۹

به ریاست اطلاعات مرکز آمار ایران



تحلیل نتایج اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور و استان گیلان بهار ۱۳۹۹

بر پایه اطلاعات مرکز آمار ایران

۱. پیشگفتار

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای خانوار است در عین حال گرانترین کالایی است که خانوارها ناچار به تأمین آن بوده و سهم قابل توجهی از هزینه خانوار را به خود اختصاص می‌دهد. بر این اساس، با گسترش شهرها و افزایش شهرنشینی، مسکن تبدیل به اصلی‌ترین دغدغه ساکنین شهرهای بزرگ شده است. از طرف دیگر، افزایش فزاینده مهاجرت و شهرنشینی در نتیجه صنعتی‌شدن و کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی موجب تقاضای روزافزون مسکن شهری شده است. از دیدگاه خرد، زمین و مسکن شهری کالایی با کاربرد مصرفی و سرمایه‌ای است که بیشترین سهم را در سبد هزینه خانوار دارد و سهم آن در سبد هزینه‌های مصرفی خانوارها متناسب با دهک‌های مختلف جامعه، متفاوت است. زمین و مسکن به‌عنوان کالای سرمایه‌ای می‌تواند بخش عمده‌ای از سرمایه‌ها و نقدینگی‌های جامعه را جذب نموده و منجر به افزایش تقاضا و سفته‌بازی در بازار مسکن شود. بنابراین، بسیاری از تصمیم‌گیری‌ها در سطح اقتصاد کلان می‌تواند شاخص‌های بخش مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. همچنین، تحولات بخش مسکن نیز متقابلاً اثرات مهمی بر اقتصاد خواهد داشت. شاخص توان‌پذیری (دسترسی) مسکن خانوار از تقسیم ارزش خرید یک واحد مسکونی ۷۵ مترمربعی به متوسط درآمد سالانه خانوارهای شهری محاسبه می‌شود و مفهوم عدد به‌دست‌آمده، قدرت مالی خانوارها در برابر قیمت مسکن برای صاحبخانه‌شدن را نشان می‌دهد. ضمناً، کاهش شاخص توان‌پذیری به معنی افزایش دسترسی خانوارها به مسکن است. چنانچه، یک سوم از درآمد خانوار برای خرید مسکن پس‌انداز شود، طول دوره انتظار خرید مسکن، سه برابر شاخص توان‌پذیری، خواهد بود. هرچقدر قیمت مسکن تحت تأثیر جهش‌های دوره‌ای افزایش پیدا کند و قدرت خرید خانوارها متناسب با آن افزایش پیدا نکند، شاخص دسترسی به مسکن افزایش پیدا می‌کند. طبق سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ قرار است قدرت خرید مسکن و شاخص توان‌پذیری مسکن تا سال ۱۴۰۴ به کمتر از ۱۰ کاهش یابد. این اتفاق در صورتی رخ می‌دهد که طی سال‌ها، شاهد تداوم رشد اقتصادی و توقف رشد قیمت مسکن، افزایش میزان تسهیلات اعطایی و افزایش زمان بازپرداخت تسهیلات برای خرید مسکن باشیم.

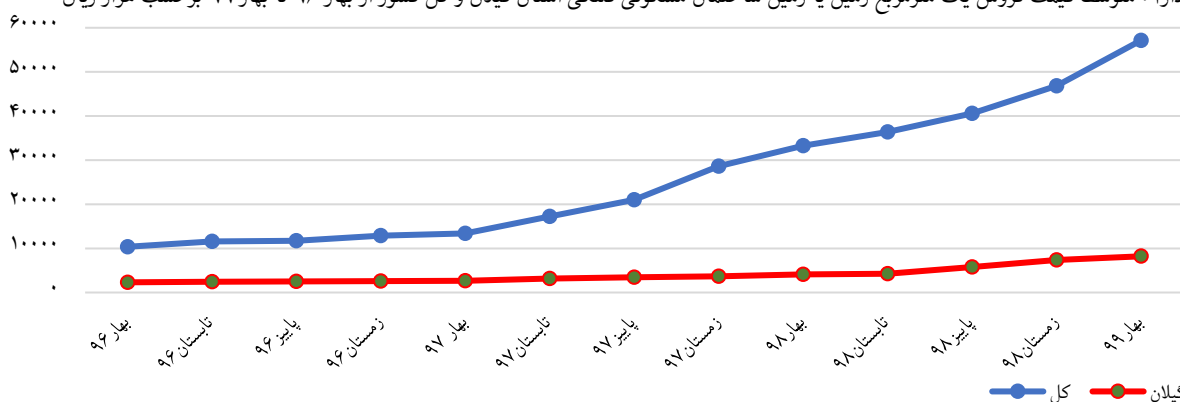
طبق گزارش مرکز آمار ایران در بهار سال ۹۹، متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در تهران به بیش از ۱۸/۸ میلیون تومان رسیده است. این امر، بدان معنی است که اگر یک آپارتمان ۷۵ تا ۸۰ متری را به‌عنوان نیاز در حد متوسط یک خانوار تهرانی در نظر بگیریم. این خانوار برای تهیه مسکنی در حد متوسط باید رقمی حدود ۱/۵ میلیارد تومان بپردازد. طبق محاسبات مرکز آمار ایران متوسط درآمد ماهانه یک خانوار شهری در سال ۱۳۹۸ در حدود ۴۷/۵ میلیون ریال بوده که این رقم برای شهر تهران در حدود ۵۳ میلیون ریال برآورد شده است. با احتساب ۲۰ درصد افزایش، درآمد یک خانوار تهرانی در سال ۹۹ بطور متوسط رقمی معادل ۶۴ میلیون ریال می‌شود. بر این اساس، اگر متوسط درآمد ماهانه یک خانوار تهرانی را در حدود ۶/۵ میلیون تومان در نظر بگیریم (یعنی معادل ۷۸ میلیون تومان در سال) این خانوار اگر هیچ مخارج دیگری نداشته باشند باید تقریباً ۱۹ سال پس‌انداز کند تا قدرت خرید یک مسکن منطبق بر نیاز متوسط را داشته باشد. یعنی، شاخص توان‌پذیری مسکن خانوار تهرانی ۱۹ است. حال اگر ترکیب هزینه‌های خالص سالانه یک خانوار شهری را که توسط مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۴، در نظر بگیریم و فرض را بر این بگذاریم این ترکیب، ترکیب مناسبی برای یک زندگی معمولی است و تا به امروز دستخوش تغییر چندانی نشده است (یعنی ۶۶/۳ درصد هزینه‌های خانوار به هزینه‌هایی غیر از مسکن اختصاص یابد)، آنگاه زمان انتظار خانواده مورد نظر برای خرید مسکن به‌طور تقریبی تا ۵۷ سال افزایش می‌یابد. البته اگر در این ۵۷ سال قیمت مسکن افزایش نیابد، هیچ هزینه مسکنی نداشته باشد و به رایگان درجایی سکونت کند. طبق گزارش همین مرکز در سال ۹۸، متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در رشت ۴/۵ میلیون تومان و متوسط درآمد ماهانه یک خانوار شهری در استان ۴۷/۵ میلیون ریال بوده است. با احتساب ۲۰ درصدی درآمد، خانوارهای شهری گیلان در سال ۹۹ به‌طور متوسط رقمی معادل ۵۷ میلیون ریال می‌شود. زمان انتظار هر خانوار در رشت برای خرید مسکن به‌طور تقریبی ۱۶ سال می‌شود که برای محاسبه این عدد مشابه آنچه در مورد خانوارهای شهر تهران اعمال شده بود، عمل شده است.

باتوجه به اینکه کاهش یا افزایش حجم معامله‌ها در شهرهای بزرگ، باعث کاهش یا افزایش شدید متوسط (حسابی) قیمت در سطح استان یا کشور می‌شود در این گزارش از متوسط تعدیل شده، که در آن وزن با استفاده از سهم واحدهای مسکونی دارای سکنه محاسبه می‌شود، استفاده شده تا بتوان با حذف اثر حجم معاملات، تغییرات واقعی قیمت را مشخص نمود.

۲. متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی

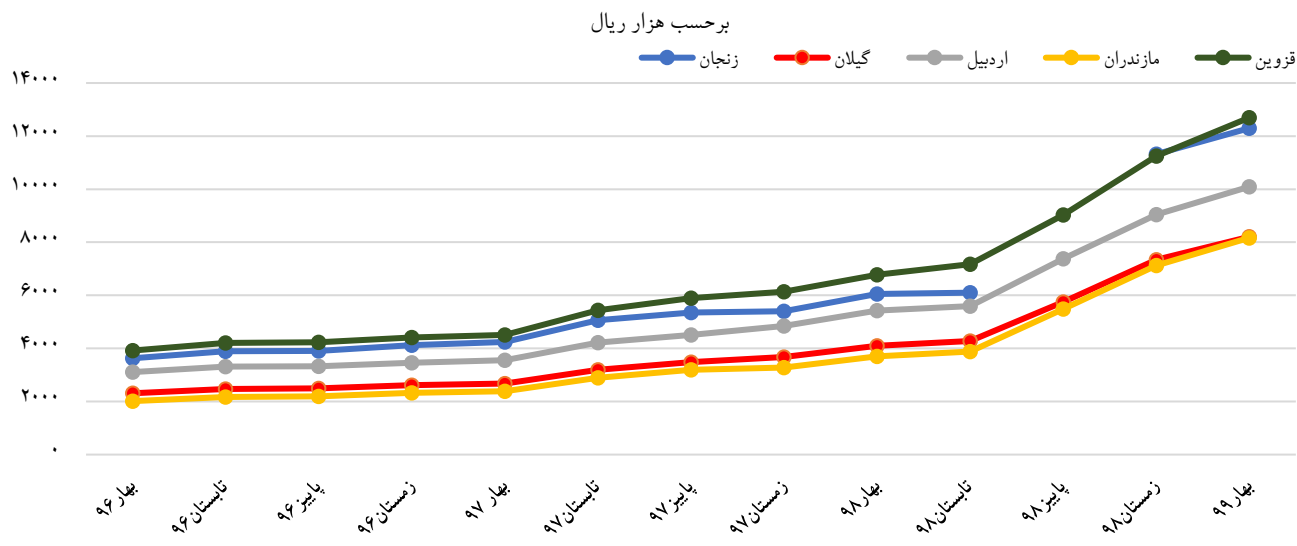
در بهار ۱۳۹۹، متوسط^۱ قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در کل کشور، ۵۷۱۴۱ هزار ریال با میانگین مساحت ۲۳۶ مترمربع بوده است، که نسبت به فصل قبل، ۲۲/۱ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۷۱/۸ درصد افزایش داشته است. این قیمت در استان گیلان ۸۲۰۶ هزار ریال با میانگین مساحت ۳۱۴ مترمربع بوده است و در میان استان‌های کشور، جزو کمترین میزان قیمت خرید و فروش یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان‌های مسکونی کلنگی در معاملات انجام شده با ۱۰۰۰ هزار ریال و بیشترین میزان قیمت آن مربوط به استان تهران با ۹۲۰۰۰۰ هزار ریال است. آنچه قابل ذکر است، استان گیلان با میانگین ۳۱۴ مترمربع، در رتبه دوم بیشترین متوسط مساحت زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی معامله شده در سطح کشور است.

نمودار ۱: متوسط قیمت فروش یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی استان گیلان و کل کشور از بهار ۹۶ تا بهار ۹۹ برحسب هزار ریال



در نمودار زیر، قیمت (برحسب هزار ریال) فروش یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی استان گیلان و استان‌های اردبیل، زنجان، قزوین و مازندران از بهار ۱۳۹۶ تا بهار ۱۳۹۹، مقایسه شده است.

نمودار ۲: متوسط قیمت فروش یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی استان همجوار گیلان از بهار ۱۳۹۶ تا بهار ۱۳۹۹



^۱ متوسط وزنی

در جدول زیر، متوسط قیمت فروش یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی به تفکیک مراکز استان‌های همجوار استان گیلان از بهار ۱۳۹۶ تا بهار ۱۳۹۹ برحسب هزار ریال آورده شده است.

رشت	ساری	قزوین	اردبیل	زنجان	
۳۵۵۲	۳۶۱۰	۶۶۸۹	۳۹۵۰	۴۶۰۲	بهار ۹۶
۳۷۹۹	۳۸۹۵	۷۱۷۰	۴۲۱۵	۴۹۵۶	تابستان ۹۶
۳۸۳۳	۳۹۲۸	۷۲۲۳	۴۲۴۱	۴۹۷۸	پاییز ۹۶
۴۰۱۳	۴۱۵۳	۷۵۴۱	۴۳۸۸	۵۲۴۸	زمستان ۹۶
۴۰۹۲	۴۲۷۰	۷۷۲۲	۴۵۳۷	۵۳۹۱	بهار ۹۷
۴۸۷۸	۵۱۵۳	۹۳۶۴	۵۳۹۱	۵۹۳۰	تابستان ۹۷
۵۲۷۹	۵۶۹۱	۱۰۱۷۸	۵۸۰۱	۶۸۴۲	پاییز ۹۷
۵۵۸۹	۵۸۶۷	۱۰۵۷۰	۶۲۲۲	۶۸۶۶	زمستان ۹۷
۶۲۲۴	۶۶۰۱	۱۱۸۴۶	۶۹۵۷	۶۷۹۱	بهار ۹۸
۶۴۸۷	۶۹۴۰	۱۲۳۸۴	۷۲۱۲	x	تابستان ۹۸
۸۴۳۷	۹۵۸۶	۱۶۱۱۸	۹۲۰۹	x	پاییز ۹۸
۱۰۸۳۶	۱۲۵۳۶	۲۰۰۵۸	۱۱۳۰۲	۱۳۹۷۸	زمستان ۹۸
۱۲۰۰۰	۱۴۰۰۴	۲۲۰۶۰	۱۲۳۹۳	۱۵۱۳۱	بهار ۹۹

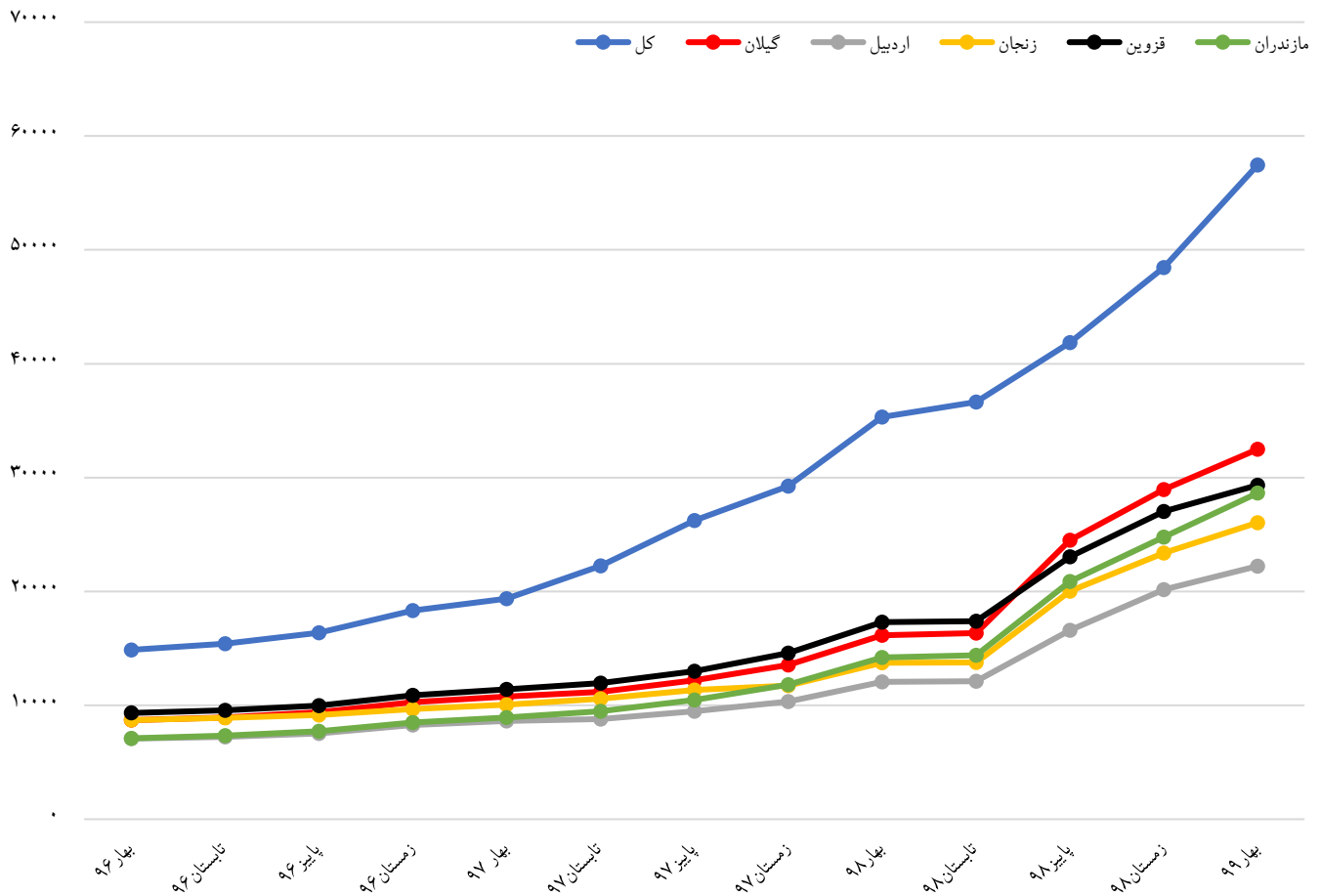
جدول ۱: متوسط قیمت فروش یک مترمربع زمین یا زمین ساختمانی مسکونی کلنگی به تفکیک مراکز استان‌های همجوار

تغییرات قیمت فروش یک مترمربع زمین یا زمین مسکونی کلنگی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در استان‌های همجوار استان گیلان، همواره دارای نرخ رشد تقریباً مشابهی بوده‌اند. برای مثال، در تابستان ۹۸ نسبت به فصل قبل آن، این افزایش در همه این استان‌های کمی کمتر از ۵ درصد بوده است. این رفتار، حتی در هنگام افزایش شیب قیمت‌ها در پاییز ۹۸ نیز تکرار شده یعنی، نرخ افزایش در این فصل در همه این استان‌ها، به بیش از ۳۰ درصد رسید. در بهار ۹۹، رفتار افزایش قیمت زمین در این استان‌ها، باز هم تقریباً مشابه بود ولی نه به‌مانند قبل، زنجان با نرخ ۸/۲ درصد و ساری با نرخ ۱۱/۷ درصد نسبت زمستان ۹۸ به‌ترتیب کمترین و بیشترین نرخ رشد قیمت را در بین این استان‌ها دارند.

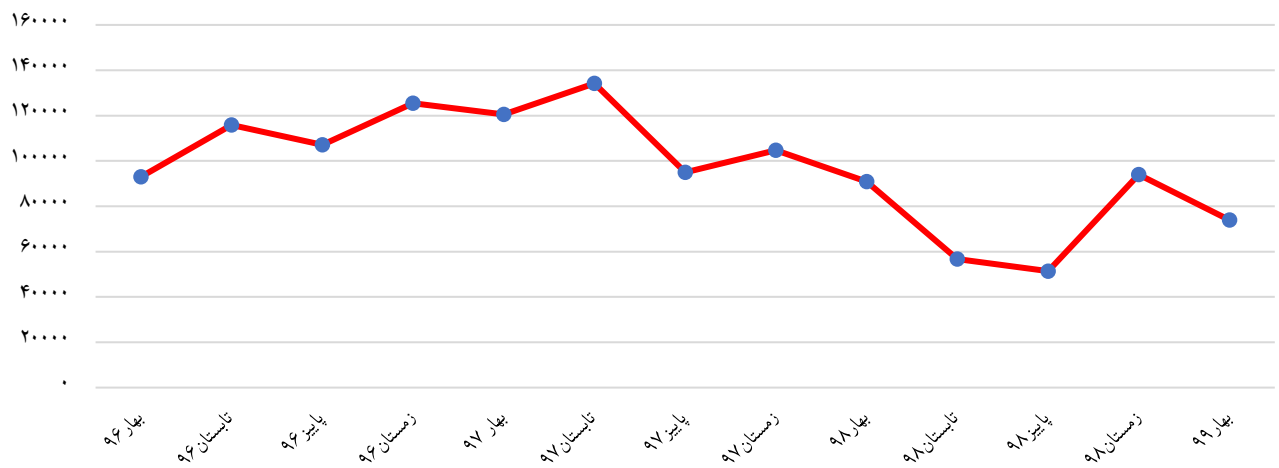
۳. متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زیر بنای مسکونی

متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کل کشور در بهار ۱۳۹۹، ۵۷۴۶۱ هزارریال با میانگین مساحت ۱۰۷ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۲ سال بوده است. این رقم نسبت به فصل قبل، ۱۸/۶ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۶۲/۷ درصد رشد داشته است. این قیمت در استان گیلان، ۳۲۴۹۰ هزار ریال با میانگین مساحت ۱۳۲ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۱ سال گزارش شده است، که متوسط قیمت و تعداد معاملات نسبت به زمستان ۹۸، به‌ترتیب ۱۲/۲ و ۱۳/۸ درصد رشد داشته و تغییرات این ارقام نسبت به فصل مشابه سال قبل، به‌ترتیب ۱۰/۱۳ و ۳۹/۳- درصد گزارش شده است. از زمستان ۱۳۹۷، روند کاهشی که در تعداد معاملات نسبت به فصل مشابه سال قبل در استان گیلان شروع شده بود، همچنان در بهار ۱۳۹۹ ادامه دارد. هرچند تعداد معاملات نسبت به فصل قبل ۱۳/۸ درصد رشد داشته است. متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای مسکونی در رشت ۴۵۷۴۹ هزار ریال بوده و تعداد معاملات چه نسبت به فصل قبل و چه نسبت به فصل مشابه سال قبل روندی کاهشی داشته است. رشت با ۵۳۲ معامله در این حوزه، سهم ۳۷ درصدی از تعداد معاملات استان را داراست.

نمودار ۳: متوسط قیمت فروش یک مترمربع زیربنای مسکونی به تفکیک کل کشور و استان‌های همجوار استان گیلان از بهار ۱۳۹۶ تا بهار ۱۳۹۹



نمودار ۴: روند تغییرات تعداد معاملات خرید و فروش زیربنای مسکونی کل کشور از بهار ۱۳۹۶ تا بهار ۱۳۹۹

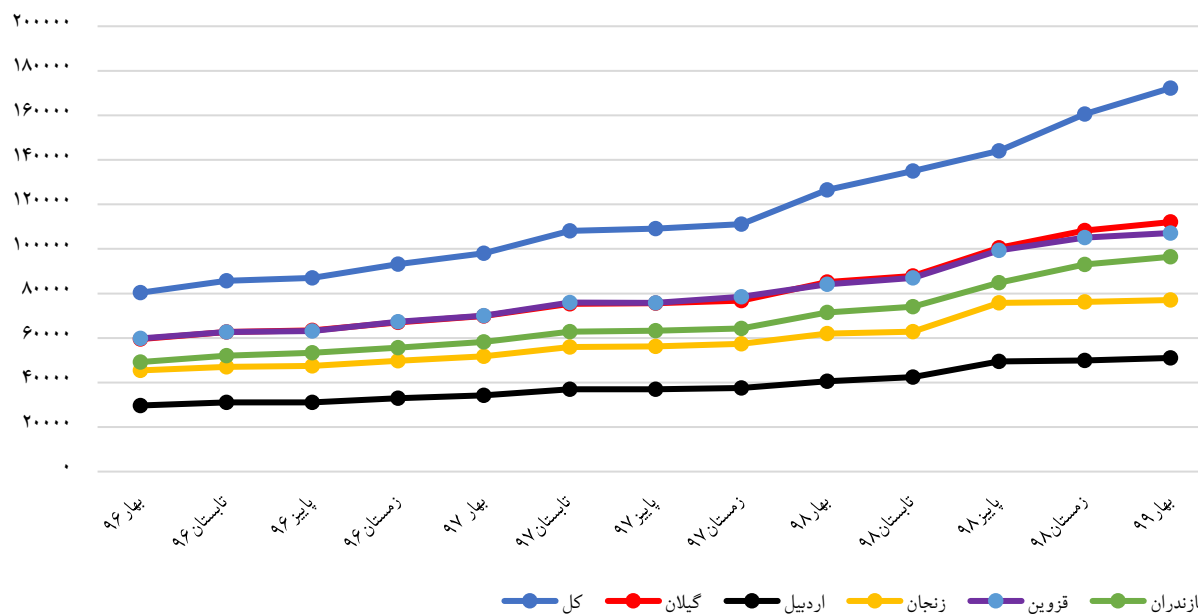


۴. متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیر بنای مسکونی

در بهار ۱۳۹۹، متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کشور ۱۷۲۲۳۰ ریال با میانگین مساحت ۱۰۰ مترمربع و متوسط عمر ۱۳ سال بوده است. متوسط مبلغ اجاره در استان گیلان، ۱۱۲۰۶۰ ریال با میانگین مساحت ۹۶ مترمربع و متوسط عمر ۱۴ سال است. اگر استان تهران و البرز را مستثنی قرار دهیم، متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در استان گیلان در مقایسه با سایر استان‌ها، بیشترین مبلغ است. در بین استان‌های همجوار (اردبیل، زنجان، قزوین و مازندران)، کمترین مبلغ مربوط به استان اردبیل با متوسط ۵۱۰۴۰ ریال است. متوسط مبلغ اجاره ماهانه در رشت ۱۴۲۴۹۶ ریال است که از کلان‌شهرهایی نظیر اصفهان، شیراز، مشهد و اهواز بیشتر است و در بین مراکز استان‌ها، در رتبه پنجم بالاترین مبلغ اجاره ماهانه، قرار دارد. شهرهای تهران، کرج، قزوین و تبریز به ترتیب با متوسط ۵۵۷۳۰۵، ۲۰۷۲۱۴، ۱۶۳۰۶۵ و ۱۴۳۲۷۸ ریال چهار شهر نخست از لحاظ بیشترین متوسط مبلغ اجاره ماهانه هستند.

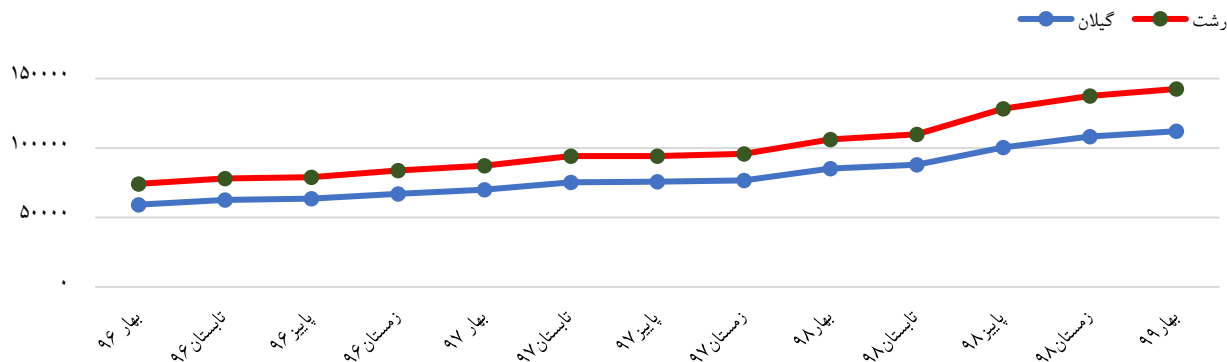
نمودار ۵: مقایسه مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی به تفکیک کل کشور

و استان‌های همجوار استان گیلان از بهار ۱۳۹۶ تا بهار ۱۳۹۹



نمودار ۶: مقایسه مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی استان گیلان

از بهار ۱۳۹۶ تا بهار ۱۳۹۹



۵. نتیجه‌گیری

- ۱- در بهار ۱۳۹۹، متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمین یا زمین ساختمان کلنگی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در کل کشور، ۱۸/۶ و در استان گیلان ۱۱/۸ درصد نسبت به زمستان ۱۳۹۸، افزایش داشته است.
- ۲- متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زمین یا زمین ساختمان کلنگی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در استان گیلان، در مقایسه با سایر استان‌های کشور، جزو کمترین میزان قیمت خرید و فروش بوده و استان گیلان با میانگین ۳۱۴ مترمربع، جزو بیشترین متوسط مساحت زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی معامله شده در سطح کشور است.
- ۳- متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کل کشور در بهار ۱۳۹۹، نسبت به فصل قبل، ۱۸/۶ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۶۲/۷ درصد رشد داشته است. این قیمت در استان گیلان، ۳۲۴۹۰ هزار ریال با میانگین مساحت ۱۳۲ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۱ سال بوده است.
- ۴- از زمستان ۱۳۹۷، روند کاهشی که در تعداد معاملات خرید و فروش زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی نسبت به فصل مشابه سال قبل در استان گیلان شروع شده بود، همچنان در بهار ۱۳۹۹ ادامه دارد.
- ۵- در بهار ۱۳۹۹، متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کشور نسبت به فصل قبل، ۷/۲ درصد افزایش را نشان می‌دهد. متوسط مبلغ اجاره در استان گیلان، ۱۱۲۰۶۰ ریال که ۳/۵ درصد نسبت به زمستان ۱۳۹۸ افزایش داشته است.
- ۶- متوسط مبلغ اجاره ماهانه در رشت از کلان‌شهرهای اصفهان، شیراز، مشهد و اهواز بیشتر است و در بین مراکز استان‌ها، در رتبه پنجم بالاترین مبلغ اجاره ماهانه، قرار دارد.

مرجع:

اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور بهار ۱۳۹۹، ریاست جمهوری، سازمان برنامه و بودجه کشور، مرکز آمار ایران.