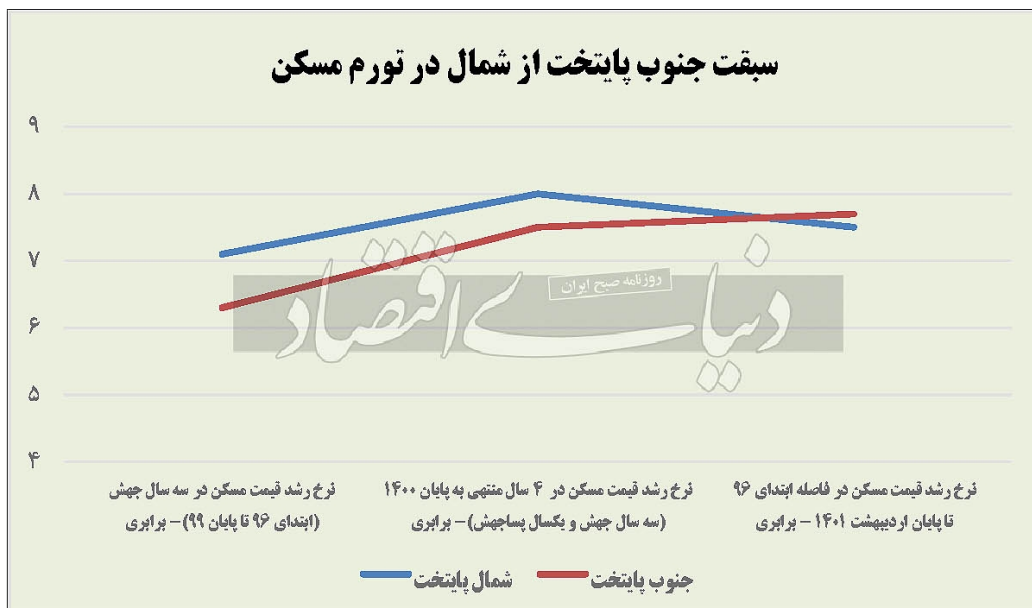




علت واگرایی متفاوت شمال و جنوب تهران در بازار مسکن چیست؟ سبقت «جنوب» در رالی مسکن

مقایسه میان تورم مسکن در شمال و جنوب شهر تهران حکایت از یک سبقت تاریخی در رالی منطقه‌ای بازار مسکن پایتخت دارد. بررسی نبض بازار املاک 22 منطقه تهران حکایت از وقوع یک رخداد بی‌سابقه، دست کم از زمانی که آمار داده‌های مربوط به قیمت مسکن به تفکیک مناطق شهر تهران منتشر می‌شود دارد.

مقایسه تغییرات قیمت مسکن به تفکیک دو گروه مناطق شمالی و جنوبی شهر در تهران، همواره می‌تواند انعکاسی از سمت و سوی حرکت بازار مسکن باشد. از آنجا که همواره یک فاصله متعارف بین قیمت‌های شمال و جنوب شهر تهران وجود دارد، بر هم خوردن این فاصله نشان‌دهنده تلاطم در بازار و انتظار حرکت به سمت احیای رابطه سنتی همیشگی است. روند از دست رفتن رابطه همیشگی بین قیمت مسکن در شمال و جنوب تهران از سال 97 به دنبال شروع جهش بی‌سابقه قیمت آغاز شد.



وضعیت قیمت‌ها در بازار مسکن تهران	
مناطق شهری تهران	متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان در تهران - اردیبهشت ۱۴۰۱ (هزار تومان)
منطقه یک	۷۴۴۳۹
منطقه ۲	۵۴۰۹۰
منطقه ۳	۶۶۴۹۲
منطقه ۴	۴۰۷۰۷
منطقه ۵	۴۴۸۷۲
منطقه ۶	۵۱۱۸۲
منطقه ۷	۳۳۰۱۹
منطقه ۸	۳۳۸۳۸
منطقه ۹	۲۷۱۲۱
منطقه ۱۰	۲۵۲۶۵
منطقه ۱۱	۲۵۲۹۴
منطقه ۱۲	۲۲۲۵۶
منطقه ۱۳	۳۲۹۹۶
منطقه ۱۴	۲۷۲۸۶
منطقه ۱۵	۱۹۹۰۶
منطقه ۱۶	۲۰۲۲۳
منطقه ۱۷	۱۹۰۶۶
منطقه ۱۸	۱۸۳۶۳
منطقه ۱۹	۲۱۰۵۵
منطقه ۲۰	۱۹۲۰۱
منطقه ۲۱	۲۷۹۶۴
منطقه ۲۲	۳۲۹۶۸
کل شهر تهران	۳۶۳۰۰

از آنجا که مناطق شمالی شهر به ویژه دو منطقه 1 و 5 تهران، آغازگر جهش در سال 97 بودند و روند تورمی قیمت مسکن با اندکی فاصله زمانی، به سایر مناطق شهر تهران سرایت کرد، در نتیجه رابطه همیشگی بین سطح قیمت مسکن در شمال و جنوب تهران به هم خورد. در حالی که پیش از دوره جهش اخیر، نسبت قیمت مسکن شمال به جنوب تهران حدود 2/5 بود، به تدریج این نسبت از حد متعارف خارج شد، چراکه سرعت رشد قیمت مسکن در شمال تهران در ابتدای دوره جهش به مراتب از سرعت رشد قیمت در جنوب شهر بیشتر بود. به این ترتیب نسبت مذکور در مقطعی از سال 99 به مقدار 3 رسید، به این معنا که میانگین قیمت مسکن در مناطق 1 تا 5 تهران سه برابر میانگین قیمت واحدهای معامله شده واقع در مناطق 9 تا 20 بود.

اما فاز تنظیم رابطه بین قیمت مسکن در شمال و جنوب تهران از پاییز 99 به دنبال کاهش ریسک متغیر غیراقتصادی موثر بر بازارها تحت تاثیر اعلام نتایج انتخابات ریاست جمهوری آمریکا و خداحافظی ترامپ با کاخ سفید آغاز شد. این تنظیم رابطه که تا یکی دو ماه قبل هم به شکل مستمر ادامه داشت، گاهی به شکل پیشی گرفتن تورم مسکن در مناطق جنوبی در مقایسه با مناطق شمالی و گاهی نیز به شکل کاهش قیمت اسمی در شمال شهر در کنار افزایش قیمت در جنوب شهر رخ داد. در واقع روند تغییرات قیمت مسکن در مناطق مختلف تهران طی کمتر از دو سال گذشته به نحوی پیش رفت که صورت نسبت قیمت شمال به جنوب شهر، بعضا با کاهش همراه شد و در مقاطعی نیز ثابت ماند و گاهی نیز متورم بود، اما مقدار تورم آن به مراتب کمتر از تورم مسکن در مناطق جنوبی شهر بود. در نتیجه رفته رفته رابطه کسر مذکور به سمت احیا رفت و از مقدار آن کاسته شد.

اما اکنون یک رخداد بی سابقه دست کم از زمانی که آمار قیمت مسکن به تفکیک مناطق تهران منتشر می شود، رخ داده و آن سبقت تاریخی تورم مسکن جنوب تهران از تورم در مناطق شمالی در رالی منطقه ای بازار مسکن پایتخت است. ماجرا از این قرار است که از

ابتدای سال 96 تا پایان 1401 میانگین قیمت مسکن در معاملات مناطق 1 تا 5 به میزان 7/5 برابر و در مناطق جنوبی یعنی 9 تا 20 معادل 7/7 برابر بوده است. به این ترتیب تورم مسکن جنوب شهر در یک بازه زمانی میان مدت از تورم مسکن در شمال شهر قدری سبقت گرفته است.

این وضعیت سبب شده نسبت بین قیمت مسکن در شمال و جنوب تهران نیز به شکلی تغییر کند که از مقدار مورد انتظار و متعارف نیز کمتر شود. در حالی که انتظار می‌رفت احیای رابطه بین قیمت شمال و جنوب تا رسیدن به نسبت 2/5 برابری قیمت در مناطق شمالی به مناطق جنوبی شهر ادامه پیدا کند، اما این روند تا جایی ادامه پیدا کرده که اکنون نسبت قیمت مسکن شمال به جنوب شهر به 2/4 رسیده است، به این معنا که میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در معاملات پنج منطقه شمالی تهران 2/4 برابر میانگین قیمت در معاملات مناطق 9 تا 20 در اردیبهشت 1401 بوده است.

به این ترتیب قیمت مسکن در شمال و جنوب بار دیگر دچار واگرایی شده، اما این بار جنس واگرایی با آنچه در فاصله سال‌های 97 تا 99 رخ داد، متفاوت است و جنس آن بر خلاف گذشته، حاصل پیشی گرفتن سرعت رشد قیمت مسکن در جنوب تهران در مقایسه با شمال شهر است. کما اینکه میانگین سرعت رشد قیمت مسکن در مناطق 9 تا 20 که در سال 98 حدود 30 تا 35 درصد بوده، اکنون بر اساس گزارش اردیبهشت به 40 درصد رسیده است.

به گزارش «دنیای اقتصاد»، بررسی علت واگرایی متفاوت تورم شمال و جنوب تهران در ماه میانی بهار حکایت از اثرپذیری بازار مسکن از دو موضوع مهم دارد؛ نخست مساله بازگشت دوباره تقاضای سرمایه‌ای به بازار مسکن با شروع سال 1401 و دوم پر شدن ظرفیت رشد قیمت مسکن در شمال شهر و محدود شدن استعداد رشد احتمالی آن در آینده از نگاه سرمایه‌گذاران است. از یک سو گروهی از سرمایه‌گذاران ملکی تحت تاثیر افزایش ریسک متغیر غیراقتصادی و بازگشت انتظارات تورمی در یکی دو ماه اخیر، بار دیگر وارد بازار

مسکن شده‌اند و درصدد تبدیل دارایی‌های نقدی به ملک به عنوان پناهگاهی برای در امان ماندن از تورم هستند و از سوی دیگر از آنجا که باور عمومی در بازار مسکن این است که در مناطق شمالی، سقف رشد مسکن پر شده است، سرمایه‌گذاران مناطق جنوبی را برای خرید انتخاب کرده‌اند.

البته میانگین قیمت مسکن در کل مناطق شهر تهران طی بازه پنج سال 96 تا پایان 1400 حدود 8/8 برابر شده است که تغییرات آن از میزان تغییرات مناطق شمالی و جنوبی به تفکیک، قدری بیشتر است. علت نیز لحاظ نکردن مناطق مرکزی 6، 7 و 8 و نیز مناطق 21 و 22 در محاسباتی است که «دنیای اقتصاد» برای مقایسه نبض قیمت در شمال و جنوب تهران انجام داده است.