



پایان نیمسال رکود نسبی در بازار ویلا و زمین تورم ویلا از تورم مسکن تهران جلو زد

بررسی‌ها نشان می‌دهد در شرایطی که هم به لحاظ نوسانات قیمت و هم از نظر تحرکات معاملاتی، بازار معاملات ویلا در استان مازندران در شرایط رونق نسبی قرار گرفته است؛ اما شرایط در بازار زمین متفاوت است. به این معنا که در بازار معاملات زمین در این استان، هم قیمت زمین از ثبات نسبی برخوردار است و هم معاملات در این بخش از بازار ملک به نسبت کم‌تحرک است. درحالی‌که در بازار معاملات ویلاهای مسکونی شاهد رشد محسوس قیمت از یکسو و افزایش میزان تقاضا و حجم معاملات از سوی دیگر هستیم.

شرایط فعلی در بازار املاک شهرهای شمالی (استان مازندران) را می‌توان به پایان دوره رکود نسبی در این بازار بعد از گذشت حدود نیمسال تعبیر کرد. رکود در بازار معاملات املاک و ویلاهای مسکونی در شهرهای شمالی که تقریباً از اوایل زمستان سال گذشته تحت‌تاثیر کاهش انتظارات تورمی و کاهش تحرک سرمایه‌گذاران در این بازار آغاز شد، هم‌اکنون و بعد از گذشت نزدیک به نیمسال، پایان یافته است. اتمام دوره رکود نیمساله در بازار معاملات املاک شهرهای شمالی به‌خصوص بازار معاملات ویلاهای مسکونی استان مازندران، خود را در شکل افزایش قیمت و همچنین افزایش تقاضا برای خرید ویلا در این شهرها نشان می‌دهد.

این در حالی است که بررسی‌ها نشان می‌دهد هم‌اکنون تورم ملکی در شهرهای شمالی از تورم مسکن تهران نیز سبقت گرفته است. ضمن آنکه بررسی‌ها و تحقیقات به‌عمل آمده از شناسایی دست‌کم چهار عامل محرک رشد قیمت و افزایش تعداد معاملات ویلا در

شهرهای شمالی در ماه‌های اخیر خبر می‌دهد.

تغییر نسبت قیمت تهران و شمال

بررسی‌ها نشان می‌دهد نسبت و فاصله قیمت مسکن تهران به قیمت مسکن در شهرهای شمالی کاهش یافته است. این موضوع به دنبال سبقت تورم شهرهای شمالی (به طور مشخص شهرهای واقع در استان مازندران) از تورم مسکن تهران، قابل مشاهده است.

برآوردها از سطح متوسط قیمت مسکن در شهر تهران و میانگین قیمت مسکن در استان مازندران نشان می‌دهد درحالی‌که در سال 98 نسبت قیمت مسکن تهران به شمال برابر با 6 بود، این میزان بر مبنای آخرین آمارهای رسمی مربوط به تحولات قیمت مسکن در کشور، به 4/6 رسیده است.

سال 98، سال اوج جهش قیمت مسکن در بازار معاملات مسکن تهران بود. بعد از آن سرعت رشد قیمت در بازار مسکن شهر تهران کاهش یافت و بازار معاملات ملکی پایتخت از اواخر سال 99 و در طول سال 1400 با تغییر فاز از دوره جهش به پساجهش ورود کرد. بر اساس آمارهای اعلام‌شده از تحولات بازار مسکن در بهار 1400، به دنبال افزایش سرعت رشد قیمت املاک مسکونی در شهرهای شمالی (استان مازندران) و همچنین کاهش سرعت رشد قیمت مسکن در تهران، نسبت متوسط قیمت مسکن در شهر تهران به میانگین قیمت مسکن شهرهای شمالی کاهش یافت. این آمارها و همچنین بررسی‌های به‌عمل‌آمده از وضعیت بازار املاک شهرهای شمالی از رسیدن این بازار به نقطه جوش قیمتی و معاملاتی در پاییز سال گذشته خبر داد. اما از اوایل زمستان گذشته تا تابستان امسال، به مدت تقریباً نیمسال، بازار املاک شمال نیز در رکود نسبی قرار گرفت.

المان‌های تنور معاملات شمال

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد، بازار معاملات املاک شهرهای شمالی در

سال‌های اخیر و در مسیر رسیدن به نقطه جوش قیمتی و معاملاتی چند رخداد مهم را به ثبت رساند و تجربه کرد. رخداد اول مربوط به وضعیت رشد قیمت زمین در شهرهای شمالی است. متوسط قیمت زمین در استان مازندران در بازه زمانی سال‌های 93 تا 1400 به اندازه متوسط قیمت زمین در پایتخت رشد کرد. در واقع تورم زمین در شهرهای شمالی طی هفت سال، معادل تورم زمین در تهران بوده است. متوسط قیمت زمین در استان مازندران در این بازه زمانی 11 برابر افزایش یافت. این افزایش در بازار زمین پایتخت نیز به همین میزان بوده است. ویژگی یا فاکتور مهم دیگر ملکی در بازار املاک شهرهای شمالی (مشخصاً شهرهای استان مازندران)، مربوط به مقایسه وضعیت قیمت ویلاها در مقایسه با قیمت آپارتمان در شهر تهران است. برآوردهای قبلی «دنیای اقتصاد» نشان داد در اوایل دهه 90 با فروش یک واحد مسکونی نوساز متعارف در نیمه شمالی شهر تهران، بودجه موردنیاز برای خرید دو ویلای مسکونی متعارف در شمال کشور تامین می‌شد. یعنی متوسط قیمت یک واحد مسکونی متعارف در تهران برابر با متوسط قیمت دو واحد ویلای مسکونی در شهرهای شمالی با سطح قیمت معمولی بود.

اما اخیراً این نسبت نیز تغییر کرده است. بررسی‌های به‌عمل آمده نشان می‌دهد هم‌اکنون میانگین قیمت یک ویلای مسکونی متعارف متوسط رو به بالا در شهرهای شمالی کشور (استان مازندران) تقریباً معادل یک واحد مسکونی متعارف در نیمه شمالی شهر تهران است. این وضعیت در نتیجه چند عامل مهم در بازار معاملات املاک شهرهای شمالی در سال گذشته ایجاد شده است. بررسی‌ها و برآوردهای قبلی «دنیای اقتصاد» مربوط به بازار معاملات املاک شهرهای شمالی در پاییز سال گذشته که در گزارشی با عنوان «املاک شمال در نقطه جوش» در ابتدای زمستان سال گذشته منتشر شد از شناسایی چهار عامل عمده در بروز رخدادهای محرک قیمت و افزایش حجم معاملات در بازار املاک شهرهای شمالی خبر داد. پاییز سال گذشته، قیمت و معاملات املاک در شهرهای توریستی شمال کشور در حالی به نقطه جوش رسید که این عوامل در شکل‌گیری وضعیت رونق خرید و فروش ویلا و زمین در آن بازه زمانی در آن شهرها نقش داشتند. عامل اول یا اولین عامل محرک افزایش درجه

حرارت معاملاتی در بازار املاک شهرهای توریستی شمال کشور به سیاست غلط دولت در حوزه مالیات ملکی برمی‌گردد. به دنبال اعلام اراده دولت برای دریافت مالیات از خانه‌های خالی اعلام شد اگر هر خانوار یک واحد مسکونی دیگر (واحد خالی) در شهر محل سکونت خود داشته باشد، مشمول مالیات می‌شود؛ اما اگر این واحد مسکونی در شهری دیگر باشد، مشمول مالیات نخواهد شد. همین موضوع سبب شد برخی از ملاکان، مسکن دوم خود را به شهرهای شمالی منتقل کنند تا بتوانند در ایام تعطیلات نیز از آن استفاده کنند و به علاوه از تورم ملکی معادل تهران و حتی بیشتر بهره‌مند شوند.

عامل دوم به تغییر منطقه اقامت برخی از خانوارها از نواحی بد آب و هوا و درگیر با مشکلات و مخاطرات اقلیمی به‌خصوص از شهرهای جنوبی و پایتخت، به شهرهای شمالی کشور برمی‌گردد. به دنبال تشدید بحران‌های آب و هوایی، افزایش آلودگی‌های ناشی از گردوغبار وارد شده به کشور از کشورهای همسایه و همچنین تشدید بحران کم‌آبی، به‌خصوص طی دو سال گذشته، تعداد قابل‌توجهی از خانوارهای ساکن در استان‌های جنوبی و حتی برخی خانوارهای تهرانی، محل اقامت خود را به شهرهای شمالی کشور به‌خصوص شهرهای استان مازندران تغییر دادند. این در حالی است که در یک موج مهاجرتی دیگر، تعداد قابل توجهی از خانوارهای کشورهای جنوبی همسایه مانند عراق، اقدام به خرید ویلا در شهرهای شمالی ایران کردند. همین موضوع با افزایش تقاضا برای خرید ویلا نه تنها سطح قیمت‌ها که حجم معاملات خرید ویلا و زمین را در شهرهای شمالی افزایش داد. از سوی دیگر با شیوع ویروس کرونا و بحران همه‌گیری کووید-19، برخی خانوارها به‌خصوص ساکنان کلان‌شهرها از جمله تهران اقدام به خرید خانه، ویلا و سکونت موقت یا دائم در شهرهای شمالی کردند. یک عامل مهم دیگر در افزایش تقاضا، رشد حجم معاملات و همچنین التهاب و نوسان قیمت در بازار املاک شهرهای شمالی کشور به بازگشایی امکان تردد در آزادراه تهران- شمال و کاهش زمان سفر به شهرهای شمالی برمی‌گردد. همزمان با بازگشایی قطعه یک و دو آزادراه، در کنار امکان قبلی دسترسی و تردد در قطعه 4 آزادراه، طول سفر به شهرهای شمالی به میزان محسوسی کم

شد. همین موضوع نیز بر افزایش قیمت و تقاضا برای خرید املاک در این شهرها موثر واقع شد.

از سوی دیگر و به دنبال وقوع این رخدادها و عوامل موثر، عرضه ویلا و زمین در شهرهای شمالی به طور نسبی کاهش یافت و برخی فروشندگان با انگیزه کسب سود بیشتر به طور موقت از فروش املاک خود انصراف دادند.

مجموعه این عوامل باعث شد در پاییز سال گذشته و درحالی که روند معاملات به لحاظ حجم و سرعت رشد قیمت تقریباً در همه شهرهای کشور کاهش بود، بازار معاملات املاک شهرهای شمالی در مسیری متفاوت و در نقطه جوش معاملاتی و قیمتی قرار بگیرد. در واقع درحالی که در بازار مسکن همه شهرهای کشور رکود نسبی وجود داشت، تنور معاملاتی و قیمتی شهرهای شمالی به خصوص شهرهای توریستی استان مازندران همچنان داغ بود.

شروع رکود از زمستان

ادامه بررسی‌ها از وضعیت بازار معاملات املاک در شهرهای شمالی اما از بروز رکود نسبی در این بازار از اوایل زمستان خبر داد. نتایج تحقیقات به عمل آمده نشان می‌دهد از اوایل زمستان به مدت حدود نیم فصل، بازار املاک شمال هم مانند بازار املاک شهر تهران و سایر شهرهای کشور در وضعیت رکود قرار گرفت. علت این موضوع را می‌توان در کاهش انتظارات تورمی در این بازه زمانی-از ابتدای زمستان سال گذشته تاکنون- جست و جو کرد.

به دنبال کاهش انتظارات تورمی و کاهش سرعت رشد قیمت مسکن در تهران به همراه افت قیمت واقعی در بازار معاملات ملک پایتخت، بازار املاک شهرهای شمالی نیز تاثیر پذیرفته و سرمایه‌گذاران، فعالیت‌های خود را در این بخش از بازار ملک نیز کاهش دادند. انتظار از بابت تخلیه حباب قیمت مسکن از یکسو و پیش‌بینی‌ها از احتمال قریب الوقوع کاهش قیمت مسکن که در اواخر سال گذشته در بازار مسکن تهران شکل گرفت به بازار املاک شهرهای شمالی نیز سرایت کرد و همین موضوع از میزان تقاضا برای خرید ویلا و

زمین در این شهرها کاست.

به دنبال کاهش تقاضا و محدود شدن فعالیت ملاکان و سرمایه‌گذاران در بازار املاک شهرهای شمالی، این بازار به مدت حدود نیمسال در رکود نسبی فرو رفت. اما هم‌اکنون علائمی مبنی بر خروج این بازار از رکود بعد از گذشت نزدیک به 6 ماه رصد می‌شود. این در حالی است که آمارها از سبقت تورم ملکی شهرهای شمالی به تورم ملکی پایتخت خبر می‌دهد.

بررسی‌ها و آخرین تحقیقات میدانی به‌عمل‌آمده از وضعیت معاملات املاک در شهرهای توریستی شمال کشور (مشخصاً استان مازندران) در کنار آمارهای رسمی از تحولات بازار مسکن نشان می‌دهد رشد قیمت ویلا از پاییز پارسال تا الان به‌طور متوسط حدود 23 درصد بوده است. این در حالی است که در همین فاصله متوسط قیمت مسکن در تهران 13 درصد رشد کرده است. این موضوع به معنای سبقت تورم ملکی شهرهای شمالی از تورم ملکی تهران است.

مختصات بازار زمین و ویلاهای شمال در ابتدای تابستان ۱۴۰۱

مؤلفه	شرح مؤلفه
وضعیت فعلی بازار املاک شمال	۱- کم تحرکی در معاملات زمین ۲- تحرک محسوس (بالا) در معاملات ویلا
وضعیت دو فصل گذشته	رکود نسبی در هر دو دسته ملک به دلیل «تنفس بازار بعد از حداقل یک سال رشد تند قیمت و حجم معاملات» و همچنین به دلیل «کاهش انتظارات تورمی»
وضعیت کنونی	متفاوت از ۶ ماه گذشته
رشد قیمت ویلا در فاصله پاییز پارسال تا تیر امسال	حدود ۲۳ درصد
رشد قیمت مسکن در تهران طی همین بازه زمانی	۱۳ درصد
وضعیت قیمت زمین در شمال	ثبات نسبی قیمت طی فصل اول امسال
محرک‌های قیمتی در بازار ویلا	۱- تورم مصالح ساختمانی ۲- سفرهای ۱۴۰۱ به شمال بعد از رکود سفر در دوره کرونا ۳- وضعیت منطقه‌ای شمال (آزادراه) ۴- انتظارات تورمی ناشی از رشد دلار

وضعیت متفاوت زمین

در حالی که بررسی‌ها و تحقیقات میدانی به عمل آمده در خصوص آخرین وضعیت بازار املاک شهرهای شمالی نشان‌دهنده خروج بازار معاملات ویلاهای مسکونی از حالت رکود بعد از گذشت حدود نیمسال است؛ اما شواهد نشان می‌دهد بازار معاملات زمین در این شهرها همچنان کم تحرک بوده و قیمت‌ها در بازار زمین کماکان با ثبات نسبی همراه است. در حالی که قیمت ویلاها به طور متوسط با رشد ۲۳ درصدی در مقایسه با پاییز سال گذشته همراه شده است. واسطه‌های معاملات املاک در شهرهای شمالی (استان مازندران) می‌گویند قیمت زمین تقریباً ثبات نسبی دارد و آن قدر که قیمت ویلاها افزایش داشته

است، زمین به آن اندازه گران نشده است. این در حالی است که تحرک معاملاتی در بازار ویلاها نیز به مراتب بیشتر از بازار زمین است. درحالی که در دوره‌های قبلی بازار ویلا و زمین تقریباً به یک اندازه با تحرک معاملاتی و قیمتی همراه بود و حتی در برخی موارد و بعضی زمان‌ها، تحرک معاملاتی و نوسان قیمت در بازار زمین بیش از بازار ویلا بود.

چهار محرک قیمت و ویلا

سبقت تورم ملکی در شهرهای شمالی از تورم ملکی شهر تهران در حالی از اواخر پاییز و اوایل زمستان سال گذشته کلید خورده است که بررسی‌های «دنیای اقتصاد» از شناسایی چهار عامل محرک قیمت ویلاهای مسکونی شهرهای توریستی شمالی خبر می‌دهد.

این عوامل نه تنها منجر به رشد محسوس قیمت ویلا در بازه زمانی یادشده شده‌اند که باعث شده‌اند، سرعت رشد ویلاها بسیار تندتر از سرعت رشد زمین باشد.

اولین عامل به وضعیت و چشم‌انداز قیمت مصالح ساختمانی مربوط می‌شود. به دلیل وجود چشم‌انداز افزایشی قیمت مصالح ساختمانی، اغلب سرمایه‌گذارها ترجیح می‌دهند به جای زمین ویلا بخرند. عامل دوم به افزایش سفرهای سال 1401 بعد از دو سال رکود سفر به دلیل شیوع کرونا مربوط می‌شود که منجر به افزایش تقاضای خرید ویلا در شهرهای شمالی شده است.

سومین عامل به شرایط ملکی شهرهای شمالی به لحاظ بهبود وضعیت دسترسی پس از افتتاح قطعه یک و بخشی از قطعه 2 آزادراه تهران- شمال و همچنین افزایش مهاجرت به این شهرها تحت تاثیر تشدید بحران‌های اقلیمی برمی‌گردد.

عامل چهارم نیز مربوط به انتظارات تورمی است. با افزایش انتظارات تورمی و نوسان قیمت دلار در ماه‌های اخیر، قیمت مسکن نیز افزایش یافت. اردیبهشت ماه براساس اعلام بانک مرکزی متوسط قیمت مسکن در پایتخت 1/6 درصد در فروردین افزایش

یافت. همین موضوع به شهرهای دیگر از جمله شهرهای شمالی نیز سرایت کرده و انتظار سنتی از بابت سرایت رشد قیمت تهران به شهرهای دیگر، سطح قیمت‌ها در بازار املاک شمال را نیز تغییر داده است. بازیگردان اصلی بازار املاک شهرهای شمالی نیز مانند پایتخت و سایر شهرها، در ماه‌های اخیر نوسانات دلاری بوده است.

دنیای اقتصاد