



تغییر معنادار تورم مسکن در ۲۲ منطقه پس‌لرزه اضافه‌پرش ملک

پس‌لرزه اضافه‌پرش مسکن، همزمان با ورود بازار ملک به سال پنجم جهش قیمت خود را در شکل سبقت تورم مسکن مناطق جنوبی پایتخت از تورم شمال شهر، نشان داد. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» از تازه‌ترین وضعیت بازار معاملات مسکن شهر تهران با استناد به آمارهای رسمی نشان می‌دهد، جانشینی مناطق جنوب شهر با مناطق شمالی به لحاظ سرعت بیشتر رشد قیمت (تورم بالاتر)، نشان‌دهنده تغییر معنادار الگوی تورم مسکن در 22 منطقه شهر تهران است. آمارها و برآوردهای صورت گرفته حاکی از آن است در حالی که ابتدای دوره جهش قیمت، تورم مناطق شمالی تهران (5 منطقه اول پایتخت) بالاتر از تورم مسکن مناطق جنوبی (9 تا 20) بود، این شرایط هم‌اکنون معکوس شده و قیمت مسکن در مناطق جنوبی تهران با سرعت بیشتری در حال افزایش است.

در واقع می‌توان گفت با ورود بازار مسکن به سال پنجم جهش و سپری شدن یک فصل از این سال، مناطق جنوبی به لحاظ بیشترین سرعت رشد قیمت جانشین مناطق شمالی شده و از این مناطق سبقت گرفته است. متوسط قیمت مسکن در پنج منطقه اول شهر تهران (مناطق یک تا 5)، که در دوره قبل از جهش قیمت مسکن یعنی در سال 96 معادل 2/5 برابر متوسط قیمت مسکن در مناطق جنوبی پایتخت یعنی مناطق 9 تا 20 بود، هم‌اکنون به 2/39 برابر رسیده است. این موضوع نشان‌دهنده اضافه‌پرش بیشتر قیمت در مناطق جنوبی در مقایسه با مناطق شمالی یا ثبت تورم بالاتر در این مناطق در مقایسه با نیمه شمالی پایتخت است.

ورود به سال پنجم جهش

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» بر پایه آمارهای رسمی و همچنین تحقیقات میدانی از

تازه‌ترین تحولات بازار مسکن نشان می‌دهد در سال جاری بازار مسکن تهران رسماً وارد «سال پنجم عصر جهش» شده است. به این معنا که جهش شدید قیمت در بازار مسکن شهر تهران که از ابتدای سال 97 آغاز شد، در سال جاری نیز ادامه یافته است. متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران در اردیبهشت ماه امسال در مقایسه با فروردین 1401 در شهر تهران با افزایش بیش از 6 درصدی و در خرداد ماه در مقایسه با اردیبهشت با رشد بیش از 8 درصدی معادل 4/8 درصد، رشد کرد.

به این ترتیب با افزایش قابل توجه سرعت رشد قیمت مسکن در دو ماه گذشته، عملاً بازار معاملات مسکن شهر تهران که در سال 1400 وارد فاز پسا جهش شده بود به طور زود هنگام از پسا جهش خارج شده و جهش وارد سال پنجم شد. به گزارش «دنیای اقتصاد»، کل طول زمانی در چرخه کامل رونق و رکود یا همان چرخه جهش و ریزش قیمت مسکن معمولاً 5 سال به طول می‌انجامد. در این دوره معمولاً دو تا دو و نیم سال رونق و حدود 2/5 تا 3 سال رکود و ثبات معاملات و قیمت وجود دارد. اما شرایط در دوره اخیر به گونه‌ای متفاوت رقم خورد. بازار معاملات مسکن شهر تهران که از ابتدای سال 97 وارد فاز رونق و جهش قیمت شد همچنان در فاز جهش قرار دارد و بر اساس آمارهای رسمی مربوط به سال 1401، یک فصل جهش قیمت در سال جاری نیز تجربه شد.

نگاهی به سیکل 5 سال اخیر بازار مسکن نشان می‌دهد، این دوره به شکل تاریخی، به عصر جهش اختصاص پیدا کرد. هر چند در سال گذشته یعنی در سال 1400، بازار یک دوره گذار را تجربه کرد اما این دوره در بهار 1401 تمام شده و بازار برای سال پنجم وارد دوره جهش شد. بازار مسکن در سال 1400 در حال تجربه دوره گذار از جهش به پسا جهش بود اما در فصل اول 1401، وضعیت رشد قیمت به گونه‌ای رقم خورد که بازار ملک در تهران مجدداً به فاز جهش چرخش کرد. مهم‌ترین دلیل این موضوع نیز مربوط به رشد انتظارات تورمی، اثرپذیری بازار مسکن از نوسانات دلاری و بازگشت مجدد تعداد قابل توجهی از سرمایه‌گذاران بلندمدت، میان مدت و همچنین کوتاه مدت به بازار مسکن به عنوان پناهگاه امن سرمایه‌گذاری بود. همزمان با افزایش ریسک‌های غیراقتصادی،

انتظارات تورمی در همه بازارها از جمله بازار مسکن افزایش یافت. در چنین شرایطی و با شروع نوسان‌های شدید در بازار دلار و افزایش قابل‌توجه نرخ ارز، بسیاری از سرمایه‌گذارها بازار مسکن را به عنوان یک بازار امن و کم‌ریسک برای سرمایه‌گذاری انتخاب کردند. این موضوع نه تنها قیمت مسکن که حجم خرید و فروش‌های ملکی را در بازار معاملات آپارتمان‌های شهر تهران افزایش داد.

در خرداد ماه امسال در نتیجه تشدید انتظارات تورمی، حجم معاملات خرید مسکن با رشد بیش از 30 درصدی در مقایسه با یک ماه قبل یعنی اردیبهشت 1401، به مرز 14 هزار فقره رسید و متوسط قیمت مسکن با رشد 4 / 8 درصدی در مقایسه با اردیبهشت تا مرز 40 میلیون تومان پیشروی کرد. تحولات فصل اول 1401 بازار مسکن نشان می‌دهد بازار از دوره گذار 1400 از جهش به پساجهش به طور مجدد به سمت جهش تغییر جهت داده و به مسیر قبلی (جهش) برگشته است. بررسی مربوط به تورم مسکن در دو دسته مناطق شمالی و جنوبی شهر تهران نشان می‌دهد تبعات این «تغییر تاریخی در چرخه بازار مسکن تهران» هم‌اکنون خود را در شکل «به هم خوردن فاصله قیمت آپارتمان در 22 منطقه» نشان می‌دهد. در سه سال اول جهش، فاصله شمال با جنوب به «بیش از حد متعارف و معمول» رسید. سال گذشته اما این فاصله احیا شد و نسبت‌ها متعارف شد اما امسال این فاصله به «کمتر از حد متعارف» رسیده و این یعنی «سرعت رشد قیمت مسکن در مناطق پایین شهر» به شکل نامتعارف از شمال شهر سبقت گرفته است.

#### چهار دوره تورم شمال و جنوب

بررسی‌ها از وضعیت تورم مسکن در دو دسته مناطق شمالی (یک تا 5) و مناطق جنوبی (9 تا 20) شهر تهران نشان می‌دهد هم‌اکنون فاصله قیمت آپارتمان‌ها در شمال و جنوب شهر تهران به کمتر از سطح متعارف رسیده است. «دنیای اقتصاد» چهار مقطع بازار مسکن شهر تهران در دوره اخیر جهش را مورد بررسی قرار داده است. در فاصله سال‌های 96 تا 99 یعنی دوره زمانی قبل از وقوع جهش تا قبل از دوره گذار و پساجهش 1400، متوسط قیمت مسکن در مناطق شمال تهران (مناطق یک تا 5 پایتخت) معادل 1 / 7 برابر رشد

کرد. در این بازه زمانی میزان افزایش متوسط قیمت مسکن در مناطق جنوبی ( مناطق 9 تا 20) معادل 3 / 6 برابر بود. در این بازه زمانی از آنجا که جهش قیمت ابتدا از مناطق شمالی تهران آغاز شد، فاصله بین قیمت مسکن شمال و جنوب از سطح متعارف افزایش یافت و تورم بالاتر در مناطق شمالی پایتخت در مقایسه با مناطق جنوبی به ثبت رسید.

در 4 سال منتهی به سال 1400 یعنی چهار سال منتهی به دوره گذار از جهش به سمت پساجهش، فاصله غیرمعمول ایجاد شده بین متوسط قیمت مسکن مناطق شمالی تهران در مقایسه با میانگین قیمت مسکن در مناطق جنوبی پایتخت در مسیر احیا قرار گرفته و کاهش یافت. در این بازه زمانی که منتهی به دوره گذار بازار بود، متوسط قیمت مسکن در 5 منطقه اول پایتخت 8 برابر و میانگین قیمت مسکن در مناطق جنوبی (9 تا 20) معادل 5 / 7 برابر شد.

از سال 96 تا اردیبهشت ماه 1401، به عنوان سومین مقطع زمانی مورد بررسی، فاصله‌ای که در دوره جهش بین مناطق شمال و جنوب شهر تهران بیش از حد افزایش یافته بود، بیش از حد کم شد. علت این موضوع به سبقت تورم جنوب از تورم شمال تهران در بازار مسکن مربوط می‌شود. متوسط قیمت مسکن در مناطق شمالی تهران در فاصله ابتدای 96 تا اردیبهشت 1401 با رشد 5 / 7 برابری همراه شد؛ این در حالی است که در این بازه زمانی متوسط قیمت مسکن در مناطق جنوب تهران 7 / 7 برابر رشد کرد. در این بازه زمانی برخلاف دو دوره قبلی مورد بررسی تورم مسکن مناطق جنوب تهران از تورم مسکن در مناطق شمالی سبقت گرفت.

این وضعیت در بازه زمانی چهارم یعنی بازه زمانی ابتدای 96 (سال قبل از شروع جهش در بازار مسکن تهران) تا خرداد 1401 (سومین ماه از سال پنجم جهش مسکن)، ادامه یافت. در این بازه زمانی در حالی که متوسط قیمت مسکن در مناطق شمالی شهر تهران با رشد 7 / 8 برابری همراه شد، این میزان رشد در مناطق جنوبی تهران، معادل 8 / 8 برابر بود. بررسی‌ها و برآوردها نشان می‌دهد، در حالی که متوسط قیمت مسکن در مناطق شمالی

تهران (مناطق یک تا 5) در سال قبل از جهش معادل 2/5 برابر میانگین قیمت مسکن در مناطق جنوبی (مناطق 9 تا 20) پایتخت بود این فاصله در سال 99 که سال سوم جهش و سال قبل از ورود بازار مسکن به دوره گذار بود به 2/8 برابر افزایش یافت. این فاصله نامتعارف‌ترین شکاف یا فاصله بین قیمت مسکن در شمال و جنوب تهران بود. علت این وضعیت، ثبت تورم بالاتر در بازار مسکن مناطق شمالی نسبت به تورم مسکن جنوب تهران از ابتدای جهش (سال 97)، تا این دوره زمانی بود.

اما هم‌اکنون که سرعت رشد قیمت مسکن در مناطق جنوبی پایتخت نسبت به سرعت رشد قیمت آپارتمان در مناطق شمالی افزایش یافته است، نسبت قیمت مسکن شمال به قیمت مسکن جنوب به 2/39 برابر رسیده است که به معنای کاهش نامتعارف فاصله قیمت مسکن شمال و جنوب تهران است. این وضعیت را می‌توان به عنوان عارضه یا پس‌لرزه ادامه جهش در بازار مسکن و ورود بازار به سال پنجم التهاب قیمت (جهش) معرفی کرد.

### چرا جنوب جایگزین شمال شد؟

بررسی‌های به عمل آمده در خصوص روند و سرعت رشد قیمت مسکن در دو دسته مناطق واقع در نیمه شمالی و جنوبی شهر تهران، یک سوال مهم را ایجاد می‌کند. مبنی بر اینکه چرا برخلاف سال‌های اخیر، هم‌اکنون سرعت رشد قیمت مسکن در مناطق جنوبی از تورم مسکن مناطق شمالی سبقت گرفته و بیشتر شده است؟ بررسی‌های «دنیای اقتصاد» در این باره نشان می‌دهد، علت اینکه در مسابقه تورم مسکن، جنوب عملاً جای شمال تهران نشسته آن است که سرریز اضافه پرش قیمت مسکن در تهران یا همان «جهش قیمت در وقت اضافه» در مناطق جنوبی رخ داده است. یعنی اضافه پرش قیمت در سال پنجم جهش ملکی تهران، به بازار مسکن مناطق جنوبی بار شده است.

در صورتی که همه شرایط و متغیرهای اثرگذار بر بازار ملک از درون و بیرون این بازار به شکل طبیعی عمل کرده و بر رفتارهای این بازار موثر بود، امسال بازار مسکن تهران باید

سال دوم پساجهش را تجربه می‌کرد. اما عملاً چنین اتفاقی رخ نداد و بعد از یک سال ورود بازار مسکن به فاز پساجهش و گذار از دوره جهش، بازار ملک به طور مجدد به فاز جهش برگشت کرد. اما دو علت مهم درباره اینکه چرا در رالی تورم مسکن پایتخت، امسال، مناطق جنوب تهران از مناطق شمالی سبقت گرفتند و شرایطی عکس رفتار تورمی این دو گروه منطقه نسبت به ابتدا و اواسط دوره جهش ملکی تجربه شد، قابل شناسایی است. علت اول به یک تصور فعالان بازار و متقاضیان آن از تکمیل ظرفیت جهش و افزایش قیمت در مناطق شمالی تهران نسبت به مناطق جنوبی برمی‌گردد. در میان فعالان بازار مسکن و به خصوص متقاضیان سرمایه‌ای این بازار، این تصور ایجاد شد که ظرفیت درونی بازار مسکن مناطق شمالی برای رشد قیمت پر شده است و مناطق جنوب شهر تهران هنوز از ظرفیت بیشتری در مقایسه با مناطق شمالی برای رشد قیمت در آینده و کسب سود بالاتر سرمایه‌گذاری برخوردارند.

از این رو، تقاضای سرمایه‌ای مسکن در مناطق جنوبی افزایش یافت و همین تصور و افزایش تقاضا در این مناطق منجر به سبقت تورمی مسکن در مناطق جنوبی نسبت به نیمه شمالی شهر تهران شد. در واقع بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد هم‌اکنون بخش قابل‌توجهی از متقاضیان خرید مسکن در مناطق پایین شهر برای سرمایه‌گذاری اقدام می‌کنند. این در حالی است که محدود خریدهای مصرفی نیز برخلاف مناطق نیمه شمالی، در نیمه جنوبی وجود دارد. هر چند وزن خریدهای مصرفی بسیار کمتر از خریدهای سرمایه‌ای است. در این میان اثر وام خرید در مناطق پایین برای پوشش قدرت خرید مسکن هم تا حدودی نقش داشته است. سقف‌های فعلی وام خرید مسکن در حالی عملاً برای خرید مسکن در مناطق نیمه شمالی پایتخت بی‌اثر شده است که هنوز در برخی از مناطق جنوبی از این وام‌ها برای خرید مسکن استفاده می‌شود و قدرت پوشش دهی آن برای خرید مسکن در این مناطق به مراتب بیش از مناطق شمالی است.

از سوی دیگر، با توجه به ادامه جهش قیمت مسکن برای پنجمین سال متوالی، عملاً قدرت خرید مسکن در نیمه شمالی شهر به شدت تضعیف شده است و بسیاری از خریداران حتی

متقاضیان سرمایه‌ای، بودجه کافی برای خرید مسکن در مناطق شمالی نداشته و به ناچار مناطق جنوبی را به عنوان مقصد سرمایه‌گذاری خود انتخاب می‌کنند. این عامل نیز در افزایش تقاضای خرید مسکن در نیمه جنوبی پایتخت و تورم بالاتر در بازار مسکن این مناطق نسبت به شمال تهران، موثر بوده است. در نتیجه همه این عوامل، سرعت رشد قیمت مسکن پایین شهر از شمال تهران سبقت گرفته است.

راه‌حل احیای رابطه متعارف

بررسی‌ها نشان می‌دهد، احیای رابطه متعارف قیمتی بین مناطق شمال و جنوب شهر تهران در بازار مسکن، در وهله اول به مهار انتظارات تورمی وابسته است. همچنین در درون بازار مسکن نیز با از بین بردن هزینه صفر ملاکی و ایجاد هزینه واقعی برای سرمایه‌گذاری و سوداگری ملکی، می‌توان از حجم تقاضای غیرمصرفی بازار مسکن به‌خصوص در مناطق جنوبی کاست.