



داده‌های رسمی معاملات و قیمت مسکن در آذر با اطلاعات میدانی فاصله زیادی دارد

آمار مشکوک بازار مسکن



مهدی عبدالهی

روزنامه‌نگار

بر اساس آمارهای بخش هزینه و درآمد خانوار شهری که مرکز آمار ایران در سال جاری منتشر کرده است، طی سال ۱۳۹۷ حدود ۶۴ درصد

از ایرانیان دارای مسکن ملکی و ۳۶ درصد نیز فاقد مسکن بوده‌اند. همچنین براساس همین آمار، در سال گذشته حدود ۴۵ درصد از هزینه‌های غیرخوراکی یک خانوار شهری مربوط به هزینه‌های بخش مسکن بوده است. در کنار اهمیت ابعاد اجتماعی و اقتصادی مسکن برای خانوارها، همچنین برآورد می‌شود با رونق و رکود در این بازار، بیش از ۱۰۰ صنعت کوچک و بزرگ از این تغییرات تأثیر می‌پذیرند. بر این اساس هیچ محل ترددی باقی نمی‌ماند که هر تغییر و تحول در این بازار می‌تواند ساختار عرضه و تقاضا در بازار مسکن را دچار تحول کند. اگرچه بازار مسکن متأثر از شرایط اقتصاد کلان بوده و بسته به ساختار عرضه و تقاضا در کشورهای مختلف، شرایط متفاوتی دارد، اما در ایران با توجه به شرایط حاکم بر اقتصاد در دهه‌های اخیر و همچنین وجود برخی از نقیصه‌ها، بازار مسکن همواره با نوسانات شدید قیمتی و به تبع آن، دوره‌های رونق و رکود شدید در سرمایه‌گذاری همراه بوده است.

در این زمینه بررسی داده‌های ارائه شده از سوی وزارت راه و شهرسازی و بانک مرکزی ایران از میزان تغییرات قیمت مسکن طی ۹ ماهه سال جاری نشان می‌دهد گرچه روند کلی تغییرات قیمت‌ها نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۷ رشد ۳۵ درصدی را داشته، اما از شهریور سال جاری ریزش قیمت‌ها در بازار مسکن ایران آغاز شده و این وضعیت تا پایان آبان ماه ادامه داشته است. همچنین در بخش معاملات نیز بررسی تحولات این بخش در شهر تهران نشان می‌دهد پس از اردیبهشت و خرداد، طی ۵ ماهه در هیچ ماهی تعداد معاملات به ۵ هزار فقره نرسیده است. اما مسئله به همین جا ختم نمی‌شود، چرا که بانک مرکزی ایران و وزارت راه و شهرسازی داده‌های آماری از وضعیت قیمت و معاملات در آذرماه منتشر کرده‌اند که بسیار قابل تأمل بوده و جای بحث و بررسی است، به طوری که طی آذرماه سال جاری قیمت مسکن در تهران به ازای هر مترمربع رشد ۸/۵ درصدی و در حوزه معاملات نیز رشد نزدیک به ۱۳/۵ درصدی را تجربه است. همچنین حتی در منطقه یک تهران طی یک ماهه آذر، قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی بیش از ۷/۵ میلیون تومان افزایش یافته است. با روندی که بازار مسکن تهران در ۸ ماهه سال جاری داشته است، انتظار تحولات چشمگیر در آذرماه بیشتر شبیه به توهم و رویا می‌ماند تا واقعیت. در همین زمینه دو فعال بخش مسکن به «فرهنگیختگان» می‌گویند: «آمارهایی که دولت برای تحولات آذرماه بخش مسکن منتشر کرده، به هیچ وجه با واقعیت کف بازار مسکن که آنها هر روز آن را لمس می‌کنند، صحت نداشته و افزایش قیمت‌ها و معاملات کاملاً جوسازی است. به اعتقاد این دو کارشناس روند جاری در بازار مسکن روندی روبه‌ارامش و ریزش قیمت‌ها است. با توجه به

اینکه آمار تعداد و قیمت معاملات بخش مسکن از سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور استخراج می‌شود، در این زمینه خبرنگار «فرهنگیختگان» این موضوع را از دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی پیگیری کرد که حاصلی نداشت و آنها هم تناقض‌ها را به بانک مرکزی حواله می‌دهند. به هر حال مسئله بی‌پاسخ این است که دولت با کدام هدف نانوشت، جوسروانی بازار مسکن را متشنج می‌کند.

رشد ۷/۵ میلیون تومانی قیمت مسکن در یک‌ماه!

طبق داده‌های گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران که ماهانه از سوی بانک مرکزی ایران منتشر می‌شود، متوسط قیمت مسکن تهران از حدود ۱۲ میلیون و ۴۶۳ هزار تومان به‌ارای هر مترمربع در آبان، با افزایش حدود یک میلیون و ۶۲ هزار تومانی (افزایش ۸/۵ درصدی) به ۱۳ میلیون و ۵۲۶ هزار تومان در پایان آذرماه رسیده است. بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، قیمت مسکن در منطقه یک با افزایش ۷/۵ میلیون تومانی در هر مترمربع (افزایش ۲۲ درصدی) بیشترین افزایش را داشته است. پس از منطقه یک، منطقه ۱۹ با افزایش یک میلیون و ۳۷۰ هزار تومانی (افزایش ۱۹/۸ درصدی) در رتبه دوم، منطقه ۱۶ با افزایش یک میلیون و ۳۴۲ هزار تومانی (افزایش ۱۹/۳ درصدی) در رتبه سوم، منطقه ۴ با افزایش یک میلیون و ۲۰۸ هزار تومانی (افزایش ۸/۸ درصدی) در رتبه چهارم و منطقه ۲۲ نیز با افزایش ۹۹۳ هزار تومانی در هر مترمربع (افزایش ۸/۸ درصدی) در رتبه پنجم قرار دارد. براساس این گزارش، قیمت مسکن در مناطق ۱۲ و ۱۳ به ترتیب با کاهش ۳/۷ درصدی و ۰/۱ درصدی روندی کاهشی داشته و در ۱۵ منطقه نیز کمتر از متوسط شهر تهران رشد داشته است. همچنین در منطقه ۶ و منطقه ۳ رشد قیمت کمتر از یک درصد بوده است.

رشد ۱۳۴ درصدی معاملات؛ توهم یا واقعیت؟

در کنار افزایش غیرواقعی قیمت‌ها، بررسی آمارهای بانک مرکزی از بخش معاملات مسکن در آذرماه نشان می‌دهد معاملات مسکن به طور متوسط در شهر تهران در آذرماه با رشد نزدیک به ۱۳/۵ درصدی (دقیقاً ۱۳۴/۷ درصد) به ۹ هزار و ۵۳۷ فقره در آذرماه رسیده است. بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، بیشترین افزایش تعداد معاملات مربوط به منطقه ۱۹ با رشد ۲۲۴ درصدی، منطقه ۱۳ با رشد ۲۱۸ درصدی، منطقه ۹ با رشد ۲۰۷ درصدی، منطقه ۲۰ با رشد ۱۸۲ درصدی و منطقه ۱۲ با رشد ۱۶۷ درصدی بوده است. همچنین براساس آمار مذکور، مناطق ۱۶ و ۶، کمتر از سایر مناطق افزایش معاملات را تجربه کرده‌اند. در نگاه اول با توجه به روند کاهشی که تعداد معاملات مسکن در شهر تهران طی ماه‌های اخیر داشته است، به نظر می‌رسد این آمارها را که بانک مرکزی از سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور استخراج کرده، محل شک و تردید است که در این زمینه دو فعال بخش مسکن در ادامه توضیح خواهند داد که آمارهای مذکور با واقعیت کف بازار مطابقت ندارد.



قیمت هر مترمربع زیربنای واحد مسکونی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در آبان و آذرماه سال ۱۳۹۸					تعداد معاملات مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در آبان و آذرماه سال ۱۳۹۸				
مناطق	قیمت آبان ماه (تومان)	قیمت آذرماه (تومان)	میزان افزایش (درصد)	میزان تغییرات	مناطق	معاملات آذرماه (واحد مسکونی)	معاملات آبان ماه (واحد مسکونی)	میزان تغییرات	میزان تغییرات
منطقه ۱	۲۲,۴۷۸,۲۰۰	۳۱,۰۲۹,۳۰۰	۷,۵۶۱,۱۰۰	۳۲,۲	منطقه ۱۹	۲۵	۸۱	۲۲۴	۲۲۴
منطقه ۱۹	۶,۹۲۹,۷۰۰	۸,۳۰۰,۰۰۰	۱,۳۷۰,۳۰۰	۱۹,۸	منطقه ۱۳	۱۰۸	۳۴۴	۲۱۸,۵	۲۱۸,۵
منطقه ۱۶	۶,۹۴۷,۵۰۰	۸,۲۹۰,۰۰۰	۱,۳۴۲,۵۰۰	۱۹,۳	منطقه ۹	۸۷	۲۶۷	۲۰۶,۹	۲۰۶,۹
منطقه ۴	۱۳,۶۶۷,۱۰۰	۱۴,۸۷۵,۷۰۰	۱,۲۰۸,۶۰۰	۸,۸	منطقه ۲۰	۴۶	۱۳۰	۱۸۲,۶	۱۸۲,۶
منطقه ۲۲	۱۱,۲۴۳,۹۰۰	۱۲,۳۳۷,۴۰۰	۱,۰۹۳,۵۰۰	۸,۸	منطقه ۲	۸۲	۲۱۹	۱۶۷,۱	۱۶۷,۱
متوسط تهران	۱۲,۴۶۳,۷۰۰	۱۳,۵۲۵,۷۰۰	۱,۰۶۲,۰۰۰	۸,۵	منطقه ۴	۳۴۶	۸۹۲	۱۵۷,۸	۱۵۷,۸
منطقه ۱۱	۸,۹۶۷,۱۰۰	۹,۶۷۸,۲۰۰	۷۱۱,۱۰۰	۷,۹	منطقه ۱۱	۱۶۵	۴۱۱	۱۴۹,۱	۱۴۹,۱
منطقه ۱۸	۶,۰۴۹,۹۰۰	۶,۵۱۲,۷۰۰	۴۶۲,۸۰۰	۷,۶	منطقه ۱۵	۱۷۷	۳۴۶	۱۴۶,۳	۱۴۶,۳
منطقه ۵	۱۴,۸۹۱,۴۰۰	۱۵,۹۵۰,۵۰۰	۱,۰۵۹,۱۰۰	۷,۱	منطقه ۵	۲۱۵	۵۲۶	۱۴۴,۷	۱۴۴,۷
منطقه ۷	۱۲,۰۶۷,۰۰۰	۱۲,۸۶۷,۸۰۰	۸۰۰,۸۰۰	۶,۶	منطقه ۲۲	۳۷	۸۹	۱۴,۰۵	۱۴,۰۵
منطقه ۱۵	۷,۲۹۴,۲۰۰	۷,۷۷۸,۰۰۰	۴۸۳,۸۰۰	۶,۶	منطقه ۲۱	۶۱	۱۴۶	۱۳۹,۳	۱۳۹,۳
منطقه ۲۰	۶,۳۷۶,۴۰۰	۶,۶۶۰,۳۰۰	۲۸۳,۹۰۰	۶	متوسط تهران	۴۰۶۴	۹۵۳۷	۱۳۴,۷	۱۳۴,۷
منطقه ۲	۱۹,۰۷۲,۷۰۰	۲۰,۰۴۸,۱۰۰	۹۷۵,۴۰۰	۵,۱	منطقه ۱۴	۲۲۲	۶۲۷	۱۳۰,۵	۱۳۰,۵
منطقه ۱۴	۹,۷۲۷,۷۰۰	۱۰,۲۲۳,۳۰۰	۵۰۰,۶۰۰	۵,۱	منطقه ۱۰	۳۴۷	۷۹۸	۱۳۰	۱۳۰
منطقه ۹	۹,۳۴۶,۴۰۰	۹,۸۲۷,۶۰۰	۴۸۱,۲۰۰	۴,۶	منطقه ۲	۳۸۳	۸۷۱	۱۲۷,۴	۱۲۷,۴
منطقه ۸	۱۱,۷۴۵,۰۰۰	۱۲,۲۵۲,۳۰۰	۵۰۹,۸۰۰	۴,۳	منطقه ۵	۷۰۰	۱۵۹۲	۱۲۷,۴	۱۲۷,۴
منطقه ۱۷	۷,۱۲۶,۹۰۰	۷,۴۱۲,۴۰۰	۲۸۵,۵۰۰	۴	منطقه ۱۸	۷۸	۱۷۵	۱۲۴,۴	۱۲۴,۴
منطقه ۱۰	۸,۸۱۳,۹۰۰	۹,۱۴۷,۸۰۰	۳۳۳,۹۰۰	۳,۸	منطقه ۱	۱۷۲	۳۷۶	۱۱۸,۶	۱۱۸,۶
منطقه ۲۱	۹,۸۲۶,۴۰۰	۱۰,۲۰۲,۷۰۰	۳۷۶,۴۰۰	۳,۸	منطقه ۱۷	۱۱۰	۲۳۹	۱۱۷,۳	۱۱۷,۳
منطقه ۳	۲۲,۹۷۳,۶۰۰	۲۳,۰۸۲,۹۰۰	۱۰۹,۳۰۰	۰,۵	منطقه ۳	۱۵۸	۳۴۲	۱۱۶,۵	۱۱۶,۵
منطقه ۶	۱۷,۵۰۱,۰۰۰	۱۷,۵۶۷,۱۰۰	۶۶,۰۰۰	۰,۴	منطقه ۷	۲۵۵	۵۲۷	۱۰۶,۶	۱۰۶,۶
منطقه ۱۳	۱۲,۳۱۳,۹۰۰	۱۲,۳۱۳,۹۰۰	۰	۰,۱	منطقه ۱۳	۱۶۱	۳۰۲	۸۶,۲	۸۶,۲
منطقه ۱۲	۸,۱۱۷,۴۰۰	۷,۸۱۴,۷۰۰	۳۰۲,۷۰۰	-۳,۷	منطقه ۱۶	۷۹	۱۴۷	۸۶,۱	۸۶,۱

منبع: گزارش تحولات بازار مسکن، بانک مرکزی ایران

قیمت مسکن ها درصد کاهش می یابد

درمورد سوال شما درباره صحت آمارهای ارائه شده از سوی بانک مرکزی و وزارت راه و شهرسازی معتقدیم این سوال دووجه دارد: اول اینکه آیا رشد ۱۳۴ درصدی تعداد معاملات در تهران واقعیت دارد یا نه؟ و مطلب دوم اینکه این موضوع اگر واقعیت دارد چه تأثیری در آینده بازار مسکن خواهد داشت. درمورد بخش اول باید بگویم من در این آماری که دولت منتشر کرده، به قول حقوقدانان جرح دارم. جرح به این معنی که معتقدیم این آمارها واقعیت موقتی نبوده و جامع، متقن، فراگیر و دقیق نیستند. اما مساله دوم این است که فرض بگیریم آماری که دولت درمورد افزایش ۱۳۴ درصدی معاملات و ۸/۵ درصدی قیمتی ارائه کرده، درست باشد و من براساس صحت آمار بخوایم تحلیل کنیم (اگرچه باز هم تاکید می‌کنم این آمارها از نظر من صحت ندارند)، من فکر می‌کنم به این دلیل که رویکرد دولت فعلی در حوزه مسکن رویکرد شعاردرمانی و گفتاردرمانی است و به‌ویژه وزارت راه و شهرسازی در عملکرد ۶ ساله خود، رابرمبنای گفتاردرمانی و شعاردرمانی گذاشته و عمل‌گرایی وجود نداشته و پروژه اصلی دولت‌های یازدهم و دوازدهم مسکن اجتماعی بوده که هیچ حرکتی طی ۶ سال گذشته نداشته، لذا برنامه دولت و وزارتخانه مسئول، صرفاً جوسازی در بخش مسکن است. اما به فرض که این افزایش قیمت و تعداد معاملات صحت داشته باشد، این اتفاق به مفهوم این نیست که بخش مسکن دچار یک رونق یا دگرگونی یا تغییر بنیادینی شده یا خواهد شد، چرا که ما در ۱۰ سال گذشته سال‌هایی را داشته‌ایم که بازار مسکن رونقی نداشته (به معنی افزایش میزان معاملات) و در سال‌هایی هم شاهد رکود در بخش مسکن بوده‌ایم، اما در همان سالی که مجموع سال، بازار مسکن رکود داشته، ماه‌هایی هم وجود داشته که تعداد معاملات و قیمت مسکن نیز رشد داشته است. همچنین در سال‌هایی هم شاهد بوده‌ایم در اوج رونق مسکن، تعداد و قیمت معاملات در برخی ماه‌ها کاهشی بوده است. پس یک‌ماه‌نمی‌تواند معیار تصمیم‌گیری در بازار مسکن قرار گیرد. لذا اینکه در طول یک‌سال اخیر طی آذرماه به فرض هم قیمت و هم تعداد معاملات افزایش یافته باشد، این به آن مفهوم نیست که در دی، بهمن و اسفند و بهار سال آینده قیمت‌ها و معاملات در بازار مسکن روند افزایشی خواهد داشت.

۸ شرطی که باید باشند تا بیخ مسکن باز شود
اینکه حالا آقایان در دولت آمده‌اند که به جامعه تلقین کنند در بازار مسکن رونق وجود دارد. هر هدفی داشته باشند باید تاکید کنیم ما نمی‌توانیم با تلقین مصنوعی و جنگ روانی به جامعه، رونق را به بازار مسکن برگردانیم. رونق زمانی به بازار مسکن

مصطفی قلی خسروی، رئیس کمیسیون املاک اتاق اصناف کشور:

قطعا آمارسازی است

مصطفی قلی خسروی، رئیس کمیسیون املاک اتاق اصناف کشور در پاسخ به این سوال «فرهنگیختگان» که آیا افزایش ۷/۵ میلیون تومانی هر مترمربع زیربنای مسکونی در منطقه یک (رشد ۳۲ درصدی) طی یک‌ماه اخیر طبیعی است، با تعجب گفت: «۷/۵ میلیون تومان در یک مترمربع آن هم در دوره رکود! به هیچ وجه باور نکنید، اینها یا توهم است یا دستکاری آماری. اقتصاد ما سیاسی شده و هرکسی هرچه دلش می‌خواهد انجام می‌دهد.» رئیس کمیسیون املاک اتاق اصناف کشور در پاسخ سوال دوم «فرهنگیختگان» که چطور ممکن است داده‌هایی که بانک مرکزی و وزارت راه و شهرسازی از سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور استخراج می‌کنند، اشتباه باشد، اظهار کرد: «متأسفانه در حوزه مسکن ما یک مرجع آماری مستندی که تحولات بخش مسکن را به‌طور دقیق منتشر کند نداریم، آمارها هم سیاسی شده است.»



مشاوران املاک منطقه یک هم تکذیب کردند

خسروی پس از مصاحبه اولش با «فرهنگیختگان»، برای اطمینان بیشتر از وضعیت قیمت مسکن در منطقه یک، با رئیس اتحادیه شمشیران و چند نفر از مشاوران املاک در این منطقه گفت‌وگویی انجام داد و در دومین مصاحبه به «فرهنگیختگان» گفت: «همین الان با محمدرضا قاسمی، رئیس اتحادیه شمشیران و چند نفر از مشاوران املاک منطقه یک تماس تلفنی داشتم که می‌گویند افزایش قیمت‌ها در منطقه صحت نداشته و روند کاهشی بوده است.» خسروی در ادامه به «فرهنگیختگان» گفت: «نمی‌دانم آنهايي که قیمت‌ها را مصنوعی تغییر می‌دهند، به چه هدفی می‌خواهند در بخش مسکن برسند. من نمی‌دانم اینهایی که می‌گویند در یک‌ماه هر مترمربع مسکن هفت میلیون تومان افزایش قیمت داشته، این آمارها را از کجا آورده‌اند. سوال اینجاست که چه کسانی این آمارها را به‌روزسانی می‌کنند. شما اهالی رسانه رسالت دارید از حق مردم دفاع کنید و اجازه ندهید با روح و روان مردم بازی شود. وقتی ما به عنوان مشاوران املاک که در کف بازار هستیم می‌گویم قیمت‌ها بالا نرفته، این توهم نیست ما واقعیت را روزانه لمس می‌کنیم؛ اما کسانی که آمارها را سیاسی کرده‌اند، قطعاً اهداف دیگری دارند و شاید هم می‌خواهند به‌طور مصنوعی به مردم تلقین کنند که مسکن در رکود نیست.»

۴ درصد افزایش معاملات داشتیم نه ۱۳۴ درصد!

خسروی درمورد رشد ۱۳۴ درصدی معاملات در تهران طی آذرماه افزود: «این رشد ۱۳۴ درصدی به هیچ‌وجه مورد تأیید ما نیست. اصلاً چه کسی باور می‌کند در زمان رکود بازار مسکن، طی یک‌ماه تعداد معاملات رشد ۱۳۴ درصدی داشته باشد. من این آمارها را قبول ندارم، ما در کف بازار هستیم و اطلاع دارم که تعداد معاملات در آذرماه نسبت به آبان حدود ۴ درصد افزایش داشته است. کسانی که افزایش ۱۳۴ درصدی را منتشر می‌کنند لطفاً به ما هم بگویند چه اتفاقی در این یک‌ماه اخیر افتاده که ما در کف بازار از آن بی‌خبر هستیم. شاید هم ما اطلاع نداریم و در یک‌ماه