



در بازار مسکن ایران (تا زمستان ۱۴۰۳)، افزایش سقف وام مسکن (مثل وام خرید مسکن بانک مسکن) بارها مشاهده شده است. مثلاً وقتی سقف وام زوجین از ۱۶۰ میلیون تومان در سال ۱۳۹۸ به ۳۰۰ میلیون تومان در سال ۱۴۰۱ افزایش یافت، در کنار تورم و سایر عوامل،

## بررسی اثر گذاری وام بر بازار مسکن در ۵ سال اخیر

قیمت مسکن در برخی مناطق تهران و شهرهای بزرگ رشد قابل توجهی داشت. اما به دلیل نرخ بهره بالا (معمولاً ۱۸ تا ۲۲ درصد) و اقساط سنگین، این افزایش وام همیشه به رشد متناسب تقاضا منجر نشده و گاهی فقط به نفع فروشنده‌گان و افزایش قیمت‌ها تمام شده است.

## هلمش‌های

### راه‌نما

## روند تاریخی قیمت مسکن بر مبنای دلار

بازار مسکن تهران، همواره تحت تاثیر نوسانات ارزی، فراز و نشیب‌های فراوانی را تجربه کرده است. برای درک بهتر این موضوع، نگاهی به روند تاریخی قیمت دلاری مسکن در پایتخت می‌اندازیم. از سال ۱۳۹۰ که قیمت دلاری مسکن در اوج خود قرار داشت، تا سال ۱۳۹۹ که به دلیل جهش شدیدی نرخ ارز، به پایین‌ترین سطح در دهه‌های اخیر نزدیک شد، و سپس، بازگشت مجدد به اوج در سال ۱۴۰۳، این بازار، همواره در حال تغییر و تحول بوده است. برای درک بهتر، روند تاریخی قیمت دلاری مسکن در پایتخت را با چند نقطه کلیدی بررسی می‌کنیم:

### سال ۱۳۹۰:

میانگین قیمت هر مترمربع در تهران: حدود ۴۰۰۰۰۰۰ تومان. نرخ دلار: حدود ۴۰۰۰ تومان. قیمت دلاری مسکن: ۱۳۳۰ دلار. در این دوره، قیمت دلاری مسکن نسبتاً بالا بود، چون نرخ ارز هنوز جهش زیادی نداشت.

### سال ۱۳۹۶:

میانگین قیمت هر مترمربع: حدود ۴۰۰۰۰۰۰۰ تومان. نرخ دلار: حدود ۴۰۰۰ تومان. قیمت دلاری مسکن: ۱۰۰۰ دلار.

در این مقطع، با افزایش نرخ دلار، قیمت دلاری مسکن کاهش یافت، چون رشد قیمت ریالی مسکن از رشد دلار عقب‌تر بود.

### سال ۱۳۹۹:

میانگین قیمت هر مترمربع: حدود ۱۹۰۰۰۰۰۰۰ تومان. نرخ دلار: حدود ۲۵۰۰۰ تومان. قیمت دلاری مسکن: ۷۶۰ دلار. اینجا قیمت دلاری مسکن به دلیل جهش شدیدی نرخ ارز به پایین‌ترین سطح در دهه‌های اخیر نزدیک شد.

### سال ۱۴۰۱:

میانگین قیمت هر مترمربع: حدود ۴۰۰۰۰۰۰۰۰ تومان. نرخ دلار: حدود ۳۰۰۰ تومان. قیمت دلاری مسکن: ۱۳۳۰ دلار. قیمت دلاری دوباره افزایش یافت، چون رشد قیمت مسکن با نرخ ارز همگام شد.

### سال ۱۴۰۳:

میانگین قیمت هر مترمربع: حدود ۹۰۰۰۰۰۰۰۰ تومان. نرخ دلار: حدود ۶۰۰۰ تومان. قیمت دلاری مسکن: ۱۵۰۰ دلار. در این مقطع، قیمت دلاری به سطح بالاتری رسیده است.

### رابطه قیمت مسکن با نرخ ارز چگونه است؟

رابطه بین قیمت مسکن و نرخ ارز به عوامل مختلفی بستگی دارد و معمولاً به‌صورت مستقیم یا غیرمستقیم تحت‌تأثیر قرار می‌گیرد.

در اقتصاد ایران، به‌دلیل وابستگی زیاد به واردات مصالح ساختمانی، نوسانات ارزی و تأثیرات روانی بازار، این رابطه می‌تواند پیچیده باشد.

در ادامه این موضوع را مرحله به مرحله بررسی می‌کنیم:

#### تورم و انتظارات بازار

در ایران، نرخ دلار به عنوان یک اهرم تورمی مهم تلقی می‌شود. با بالا رفتن نرخ دلار، انتظارات تورمی در جامعه افزایش می‌یابد و فروشندگان مسکن قیمت‌ها را با پیش‌بینی افزایش هزینه‌های آینده تنظیم می‌کنند. این موضوع گاهی حتی سریع‌تر از تغییرات واقعی هزینه‌ها رخ می‌دهد.

#### تقاضا

#### و عرضه در بازار مسکن

وقتی ارز گران می‌شود، برخی افراد برای حفظ ارزش دارایی‌های خود به خرید مسکن روی می‌آیند (به‌عنوان یک سرمایه‌گذاری امن). این افزایش تقاضا می‌تواند قیمت هر مترمربع را بالا ببرد، حتی اگر عرضه ثابت بماند.

### مناطق مختلف، تأثیرات متفاوت

در شهرهای بزرگ مثل تهران که بازار مسکن پویاتر است، رابطه قیمت مسکن با ارز معمولاً قوی‌تر دیده می‌شود. در مناطق لوکس‌تر، این رابطه حتی ممکن است شدیدتر باشد.

### فرمول اثرگذاری نرخ ارز بر قیمت مسکن

در یک مدل ساده، اگر فرض کنیم هزینه ساخت مسکن به‌طور کامل به دلار وابسته باشد:

قیمت هر مترمربع = هزینه ساخت (بر حسب دلار) × نرخ دلار + سود سازنده  
وقتی نرخ دلار بالا می‌رود، این معادله مستقیم قیمت را افزایش می‌دهد.

### روند ۵ساله اثرگذاری نرخ دلار بر قیمت مسکن

با توجه به داده‌های تاریخی (تا زمستان امسال)، در دوره‌هایی که نرخ دلار جهش داشته (مثلاً از ۲۰ هزار تومان به ۵۰ هزار تومان و سپس تا ۹۰ هزار تومان)، قیمت مسکن هم به‌طور میانگین رشد قابل‌توجهی داشته است؛ برای مثال در تهران، قیمت هر مترمربع مسکن در برخی مناطق از حدود ۲۰ میلیون تومان در سال ۱۳۹۸ به بیش از ۸۰ میلیون تومان در سال ۱۴۰۳ رسیده که بخشی از آن به افزایش نرخ دلار (و تورم عمومی) مربوط می‌شود. در نتیجه رابطه قیمت هر مترمربع مسکن با نرخ دلار معمولاً مثبت است؛ یعنی با افزایش نرخ دلار، قیمت مسکن هم بالا می‌رود، اما این رابطه، خطی نیست و به عوامل دیگری مثل سیاست‌های دولت (وام مسکن، مالیات، نرخ بهره بانکی و وضعیت کلی اقتصاد هم بستگی دارد.

#### فرمول اثرگذاری نرخ تورم بر قیمت مسکن

در یک مدل ساده، رشد قیمت مسکن تقریباً مساوی است با نرخ تورم + ضریب تقاضای سرمایه‌گذاری که به عواملی مثل دسترسی به وام، نرخ بهره و تمایل مردم به حفظ دارایی بستگی دارد. در ایران، این ضریب معمولاً مثبت و قابل توجه است.

# کلیدهای تعیین قیمت مسکن در ایران

## کدام مؤلفه‌ها بازار املاک را دچار نوسان می‌کند؟

بازار املاک و مستغلات در ایران عموماً تحت تأثیر مؤلفه‌های مشخصی دچار نوسان می‌شود. بررسی‌ها نشان داده متغیرهایی نظیر نوسان نرخ ارز، تغییرات نرخ تورم و ... می‌تواند بازار مسکن را تحت تأثیر قرار دهد.

#### بررسی یک روند تاریخی

نسبت قیمت هر متر مربع آپارتمان در تهران معادل چند دلار است؟ برای محاسبه میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان و مسکن در تهران به دلار و بررسی روند تاریخی آن، باید قیمت‌های ریالی را با نرخ دلار در زمان‌های مختلف مقایسه کنیم. با توجه به اینکه نرخ دلار در ایران طی سال‌های گذشته نوسانات قابل توجهی داشته، این محاسبه به داده‌های تاریخی قیمت مسکن و نرخ ارز بستگی دارد.

## فرمول تقریبی اثر گذاری وام بر قیمت مسکن

در یک مدل ساده، افزایش قیمت مسکن تقریباً مساوی است با درصد افزایش قدرت خرید ناشی از وام × کشش تقاضای مسکن. کشش تقاضا به این بستگی دارد که چقدر بازار به تغییرات قدرت خرید حساس است. در ایران، این کشش معمولاً بالاست، چون عرضه مسکن محدود است. عرضه مسکن: اگر همزمان با افزایش وام، عرضه مسکن (مثلاً از طریق ساخت

### تحلیل روند تاریخی قیمت دلاری مسکن در پایتخت

روند تاریخی نشان می‌دهد که قیمت هر مترمربع مسکن در تهران به دلار در بلندمدت حول یک بازه مشخص (بین ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ دلار) نوسان داشته است، اما این نوسانات به شدت تحت تأثیر نرخ ارز بوده است. دوره‌های کاهش قیمت دلاری: وقتی نرخ دلار جهش شدیدی داشته (مثل ۱۳۹۷-۱۳۹۹)، قیمت دلاری مسکن کاهش یافته، چون رشد قیمت ریالی نمی‌توانسته با سرعت ارز هماهنگ شود.

دوره‌های افزایش قیمت دلاری: وقتی بازار ارز تثبیت شده یا رشد قیمت مسکن از دلار پیشی گرفته (مثل ۱۴۰۱-۱۴۰۳)، قیمت دلاری بالا رفته است. حساب قیمت: برخی کارشناسان معتقدند قیمت دلاری فعلی (حدود ۱۵۰۰ دلار) نسبت به روند

### میانگین قیمت هر مترمربع به دلار در زمستان ۱۴۰۳

طبق برآوردها میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در تهران به حدود ۹۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان رسیده است؛ هرچند نرخ دلار نیز در بازار آزاد به محدوده ۹۰ هزار تومان ولی نرخ ارز در بازار توافقی به محدوده ۶۰۰۰ تا ۷۰۰۰ تومان رسیده است.

با این فرض میانگین قیمت مسکن در سطح پایتخت در محدوده هزار تا ۱۴۰۰ دلار برای هر مترمربع قرار دارد. این مقدار برای مناطق متوسط تهران است؛ در مناطق لوکس مثل منطقه ۱ ممکن است به ۵۳۰۰۰ دلار یا بیشتر هم برسد و در مناطق ارزان‌تر مثل منطقه ۱۸ به حدود ۷۰۰-۸۰۰ دلار کاهش یابد.

#### به‌طور کلی، افزایش مبلغ وام بانکی خرید مسکن باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود؛ به‌ویژه در کوتاه‌مدت و در بازارهایی با عرضه محدود مثل ایران، اما میزان این افزایش به عواملی مثل نرخ بهره، شرایط اقتصادی و سیاست‌های عرضه مسکن بستگی دارد.

# ”

### استثناها

#### رکود بازار

در برخی دوره‌ها (مثل رکود اقتصادی شدید)، حتی با وجود تورم، قیمت مسکن ممکن است ثابت بماند یا رشد کمتری داشته باشد، چون قدرت خرید مردم کاهش می‌یابد.

#### سیاست‌های دولتی

کنترل قیمت‌ها، مالیات بر خانه‌های خالی یا عرضه‌گسترده مسکن دولتی می‌تواند این رابطه را تعدیل کند.

در نتیجه به‌طور معمول، قیمت مسکن با نرخ تورم نسبتی نزدیک به ۱:۱ (یا کمی بالاتر دارد؛ مثلاً ۱:۱.۵) برابر تورم در بلندمدت است. در مسکن به‌عنوان مسیر تورمی، این نسبت اغلب بیشتر از یک است.



انبوه افزایش باید، رشد قیمت‌ها می‌تواند تعدیل شود. قدرت باز پر داخت: اگر اقساط وام متناسب با درآمد خانوار نباشد، تقاضای مؤثر رشد زیادی نمی‌کند و اثر بر قیمت، محدود می‌شود. رکود اقتصادی: در شرایط رکود، حتی با افزایش وام، تقاضا ممکن است بالا نرود، چون مردم ترجیح می‌دهند نقدینگی خود را حفظ کنند.

### مکت

## قیمت مسکن با نرخ تورم چه نسبتی دارد؟

رابطه قیمت مسکن با نرخ تورم معمولاً یک رابطه مثبت و به‌نسبت قوی است؛ به این معنا که با افزایش تورم، قیمت مسکن نیز به‌طور کلی افزایش می‌یابد. این ارتباط به عوامل اقتصادی بنیادی و رفتار بازار بستگی دارد. در ادامه این موضوع را دقیق‌تر بررسی می‌کنیم:

#### تورم و هزینه‌های ساخت

تورم باعث افزایش قیمت مواد اولیه (مثل سیمان، فولاد، آجر)، دستمزد کارگران و سایر هزینه‌های مرتبط با ساخت‌وساز می‌شود. این افزایش هزینه‌ها مستقیم به قیمت تمام‌شده هر مترمربع مسکن منتقل می‌شود؛ به‌عنوان مثال: اگر تورم سالانه ۳۰ درصد باشد، هزینه ساخت که بخش بزرگی از قیمت مسکن را تشکیل می‌دهد، به همین نسبت بالا می‌رود.

#### انتظارات تورمی

در اقتصادهایی مثل ایران که تورم مزمن وجود دارد، مردم و سرمایه‌گذاران انتظار دارند ارزش پول‌شان کاهش یابد. در نتیجه، مسکن به‌عنوان یک دارایی امن و مقاوم در برابر تورم مورد توجه قرار می‌گیرد. این افزایش تقاضا باعث می‌شود قیمت مسکن حتی بیشتر از نرخ تورم رشد کند؛ به‌ویژه در دوره‌های تورم بالا.

#### نسبت رشد قیمت مسکن به تورم

به‌طور کلی، در بلندمدت، رشد قیمت مسکن معمولاً با نرخ تورم هم‌راستا است یا کمی از آن پیشی می‌گیرد، اما در کوتاه‌مدت، این نسبت می‌تواند متفاوت باشد.

در تورم پایین (مثلاً زیر ۱۰ درصد): قیمت مسکن ممکن است با سرعت کمتری نسبت به تورم رشد کند، چون تقاضا کمتر تحت فشار حفظ ارزش دارایی قرار دارد.

در تورم بالا (مثلاً بالای ۲۰ درصد): قیمت مسکن اغلب سریع‌تر از تورم رشد می‌کند، زیرا تقاضا برای سرمایه‌گذاری افزایش می‌یابد و عرضه نمی‌تواند به سرعت پاسخگو باشد.

#### داده‌های تاریخی چه می‌گوید؟

در ایران (تا بهمن ۱۴۰۳)، با توجه به تورم بالا در سال‌های اخیر (بین ۳۰ تا ۵۰ درصد سالانه طبق آمار رسمی)، قیمت مسکن معمولاً رشدی نزدیک یا بیشتر از تورم داشته است.

مثلاً در تهران، میانگین قیمت هر مترمربع از حدود ۵ میلیون تومان در سال ۱۳۹۵ به بیش از ۸۰ میلیون تومان در سال ۱۴۰۳ رسیده؛ (رشد بیش از ۱۵۰۰ درصد در ۸ سال). در حالی که تورم کل در همین دوره حدود ۱۰۰۰ درصد بوده است. این آمار نشان می‌دهد قیمت مسکن گاهی فراتر از روند نرخ تورم رشد می‌کند.