

تحلیلی از هزینه و قیمت مسکن در اصفهان

دکتر حمیدرضا وارثی

استادیار جغرافیا دانشگاه اصفهان

چکیده

بررسی نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، از اهمیت خاصی در بودجه خانوار و تأثیر آن بر سایر هزینه‌ها رانشان می‌دهد. نوسانات قیمت مسکن تأثیرات بسزایی را بر روی این هزینه‌ها و همچنین دسترسی خانوار به مسکن دارد.

در سالهای اخیر نوسانات هزینه مسکن و قیمت آن دچار تحولات زیادی بوده است. در مقاله حاضر تحت عنوان تحلیلی از هزینه و قیمت مسکن در اصفهان، به بررسی ابعاد مختلف هزینه مسکن از کل هزینه‌های خانوار و همچنین بررسی قیمت مسکن در شهر اصفهان پرداخته خواهد شد و ابعاد مسأله مسکن از دو جنبه مذکور مورد مطالعه و مذاقه قرار خواهد گرفت.

واژه‌های کلیدی: توزیع ناعادل، درآمد سالانه، هزینه خانوار، شاخص مسکن، مسکن استیجاری.

مقدمه

هزینه هر خانواده در دو گروه هزینه (خوراکی و دخانی) و هزینه (غیر خوراکی) قابل تقسیم‌بندی است. هزینه مسکن به عنوان یکی از اقلام عمده، در زیرمجموعه هزینه غیر خوراکی

خانوار جای می‌گیرد. برای سنجش این جنبه از ابعاد اجتماعی مسکن، معمولاً سهم مسکن از درآمد سالانه شخصی خانوار در نظر گرفته می‌شود. نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، در واقع ضریب اهمیت این شاخص را در بودجه خانوار و تأثیر آن را بر سایر هزینه‌های خانواده نشان می‌دهد. حد مجاز استاندارد بین‌المللی شاخص فوق‌الذکر ۵ تا ۲۵ درصد از درآمد سالانه خانوار در نظر گرفته شده است. بررسی‌های صورت گرفته در این زمینه گویای این امر است که در اکثر کشورهای در حال توسعه، سهم هزینه مسکن از کل درآمد خانوار همواره رقمی بیش از استاندارد بین‌المللی را شامل می‌شده و بدین جهت یکی از اهداف اساسی دولت‌ها در سیاست‌گذاری بخش مسکن، حفظ و برقراری تعادل میان هزینه مسکن و سایر هزینه‌های خانوار با درآمد سالانه بوده است. آمار موجود در سالهای مختلف نشان می‌دهد که شاخص هزینه مسکن در کشور ایران یکی از بالاترین ارقام در بین کشورهاست. جدول شماره ۱ در یک مقایسه تطبیقی مطلب فوق را تأیید می‌کند. بر اساس آخرین سرشماری صورت گرفته در سال ۱۳۷۵ در ایران بیش از ۳۳ درصد از درآمد سالانه خانوار به هزینه مسکن اختصاص یافته است.

نوسانات شاخص هزینه مسکن در طول سالهای مختلف، ریشه در تغییر و تحولات اقتصادی و سیاسی کشور دارد.

جدول شماره ۱: مقایسه نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار ایران با سایر

کشورهای مختلف جهان^(۱)

نام کشور	نسبت	نام کشور	نسبت	نام کشور	نسبت
آرژانتین	۹/۳	پاکستان	۱۲/۰	عمان	۱۹/۸
آلمان	۲۰/۹	ترکیه	۲۵/۲	کویت	۱۵/۵
امریکا	۱۵/۵	دانمارک	۲۰/۷	مصر	۸/۸
انگلستان	۱۷/۵	سوئد	۲۴/۳	زلاندنو	۲۲/۷
ایتالیا	۹/۵	فرنسه	۱۹/۳	ایران	۳۳/۵
برزیل	۸/۶	عراق	۷/۹		

بدنبال تحولات ساختار اقتصادی کشور در سالهای ۱۳۵۰ به بعد و هجوم بی‌رویه روستائیان

به شهرها، بخش مسکن به صورت توریترین بخش اقتصادی کشور ظاهر گشته و نمود آشکار آن را در افزایش هزینه مسکن نسبت به سالهای قبل می‌توان دید. در فاصله سالهای ۵۶-۱۳۵۳ شاخص هزینه مسکن ۱۲۰ درصد افزایش یافت و سهم آن از مجموع درآمد خانوار شهری از ۳۰ درصد تجاوز کرد. این روند فزاینده همچنان در سالهای بعد نیز ادامه یافت. افزایش قیمت مسکن به دنبال افزایش هزینه احداث، که خود معلول ترقی قیمت اجزاء تولید مسکن می‌باشد، باعث گردید که عملاً قشر عظیمی از مردم از دستیابی به مسکن مورد نیاز خود محروم مانده و با کاهش تقاضای مؤثر، درصد متقاضیان بخش مسکن استیجاری افزایش یابد. این امر خود حکم اهرمی در جهت بالا رفتن هزینه مسکن در درآمد سالانه خانوار را داشت؛ به طوری که سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوار از ۲۷/۹ درصد در سال ۱۳۶۱ به ۳۳/۷ درصد در سال ۱۳۷۱ و بیش از ۳۳ درصد در سال ۱۳۷۷ افزایش یافته است و این رقم که تقریباً از سال ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۶ یک رقم ثابتی داشته است، در سال ۱۳۷۷ اندکی حدود ۰/۲ درصد افزایش یافته و در مجموع ۳۳/۷ درصد بوده است. (جدول شماره ۲)

نکته قابل توجه در این زمینه، توزیع نامتعادل این هزینه در بین گروههای مختلف درآمدی است که وخامت اوضاع را در بین گروههای کم درآمد جامعه نشان می‌دهد؛ چرا که گروه اخیر همواره مجبورند درصد بیشتر از درآمد اندک خود را به هزینه مسکن اختصاص داده و همواره در فشار اقتصادی سایر هزینه‌ها و در تنگنای شدید تأمین مسکن قرار داشته باشند.

در سال ۱۳۶۳ هزینه مسکن در گروههای کم درآمد ۶۰ درصد از کل هزینه سالانه خانوار را به خود اختصاص داده است که این نسبت در گروههای بالای درآمدی تنها ۲۵ درصد را شامل می‌شده است و در سال ۱۳۷۲ جمع هزینه یک خانوار در گروه بالای درآمدی ۱۵/۵ برابر هزینه یک خانوار، در گروه مقابل بوده است. توجه به گسترش بعد خانوار در گروه اخیر الذکر و عنایت به این مطلب که مسلماً اختلاف بین درآمد، بسیار چشمگیرتر از این می‌باشد، وجود شکاف عمیق میان گروههای درآمدی را در جامعه نشان داده و این نکته زمانی مشخص تر است که بدانیم در

سال ۱۳۷۳ حدود ۸۴۰ هزار خانوار شهری در گروه ۴۰ درصد پایین درآمدی قرار داشته‌اند که بیش از ۲۰ درصد درآمد خود را صرف هزینه مسکن کرده‌اند.^(۳)

جدول شماره ۲. سهم هزینه مسکن در کل هزینه سالانه یک خانوار شهری در کل کشور

در فاصله سالهای ۷۷-۱۳۵۰^(۴)

سال	درصد هزینه مسکن
۱۳۵۰	۲۰/۰
۱۳۵۶	۳۱/۹
۱۳۶۱	۲۷/۹
۱۳۶۵	۳۲/۳
۱۳۶۶	۲۷/۷
۱۳۶۷	۲۷/۱
۱۳۶۸	۲۷/۵
۱۳۶۹	۳۴/۵
۱۳۷۰	۳۴/۹
۱۳۷۱	۳۳/۷
۱۳۷۲	۳۵/۹
۱۳۷۳	۳۳/۵
۱۳۷۴	۳۳/۵
۱۳۷۵	۳۳/۵
۱۳۷۶	۳۳/۵
۱۳۷۷	۳۳/۷

بررسی شاخص هزینه مسکن در اصفهان

همانگونه که در قسمت قبل عنوان گردید، هزینه مسکن همواره درصد قابل توجهی از درآمد خانوار را به خود اختصاص داده است. به منظور بررسی درصد هزینه مسکن، با توجه به عدم وجود آمار شهر اصفهان، اجباراً از آمارهای هزینه مسکن خانوارهای شهری استان اصفهان استفاده شده است. (جدول شماره ۳)

جدول شماره ۳. سهم هزینه مسکن در کل هزینه سالانه یک خانوار شهری در مناطق

شهری استان اصفهان ۱۳۶۲-۷۷ (۵)

سال	درصد هزینه مسکن
۱۳۶۲	۲۵/۳
۱۳۶۳	۲۶/۴
۱۳۶۴	۲۴/۹
۱۳۷۲	۳۴/۶
۱۳۷۵	۳۱/۹
۱۳۷۶	۳۲/۲
۱۳۷۷	۳۱/۶

همانطوری که در جدول شماره ۳ آمده است، هزینه مسکن در ترکیب هزینه‌های خانوار شهری استان اصفهان، تقریباً با کشور همخوانی دارد؛ البته حدود یک تا دو درصد از مجموع خانوارهای شهری کشور کمتر می‌باشد که می‌توان تأثیر شهر تهران و سایر شهرهای بزرگ را در آمار کشور دید و یا تأثیر شهرهای کوچک استان در آمار استان نیز می‌تواند باشد.

هزینه مسکن از کل درآمد خانوار شهری از سال ۱۳۶۲ همواره رو به افزایش بوده است، به طوری که از حدود ۲۵ درصد در کل هزینه خانوار در سال ۱۳۶۲ به بیش از ۳۰ درصد در سالهای

دهه ۷۰ رسیده است. افزایش هزینه مسکن انعکاسی است از نرخ تورم عمومی موجود، که اثرات مضاعف خود را بر روی قیمت مسکن و رشد شاخص اجاره بهای واحد مسکونی بر جای گذارده است و همواره درصد قابل توجهی از درآمد و هزینه خانوار را به خود اختصاص داده است. هزینه های مسکن از مجموع هزینه های غیر خوراکی یک خانوار شهری استان اصفهان، همواره درصد قابل توجهی را به خود اختصاص داده است. (۶) معمولاً بالاترین رقم از هزینه های غیر خوراکی یک خانوار شهری استان اصفهان مربوط به مسکن می باشد. جداول شماره ۷-۴ این نسبت را نشان می دهند.

جدول شماره ۴. درصد هزینه مسکن در کل هزینه غیر خوراکی شهری استان اصفهان

(۷) ۱۳۵۸-۷۷

درصد هزینه مسکن از هزینه غیر خوراکی	سال
۳۹/۲	۱۳۵۸
۴۰/۸	۱۳۶۱
۴۴/۷	۱۳۶۴
۴۶/۹	۱۳۷۱
۵۰/۸	۱۳۷۲
۴۵/۵	۱۳۷۳
۴۶/۶	۱۳۷۴
۴۷	۱۳۷۵
۴۵/۸	۱۳۷۶
۴۵/۴	۱۳۷۷

آنچه که از جدول شماره ۴ مشهود می باشد، درصد قابل توجه هزینه مسکن نسبت به کل

هزینه‌های غیرخوراکی می‌باشد. در سال ۱۳۵۸ رقم هزینه مسکن $۳۹/۲$ درصد بوده است که در سالهای اخیر، این رقم به بیش از ۴۵ درصد رسیده است و نشانگر بالا بودن این رقم همواره در سهم هزینه‌های غیرخوراکی می‌باشد.

تغییرات شاخص بهای مسکن در ایران

بررسی تغییرات شاخص بهای مسکن، میزان دسترسی خانوارها را در سالهای مختلف به واحد مسکونی نشان می‌دهد. این شاخص همچنین در کاهش و یا افزایش هزینه مسکن مؤثر می‌افتد؛ چرا که در صورت مهاجرت به مناطق با شرایط لازم، جهت خانه‌دار شدن خانوار - به‌ویژه در شکل ملکی آن - که از مهمترین آنها می‌توان به تناسب بین قیمت مسکن و درآمد خانوار، اشاره نمود. می‌توان با اختصاص درآمد بالایی از درآمد به هزینه مسکن در ازای کاسته شدن از سایر هزینه‌های لازم خانوار کاست.

افزایش قیمت مسکن از سالهای دهه ۱۳۵۰ به بعد، که باز هم ریشه در تحولات اقتصادی کشور و به‌ویژه هجوم بی‌روستائیان به شهرها و افزایش تقاضای مسکن داشت، باعث گردید که همواره نسبت شاخص مذکور، به درآمد خانوار، در ایران در مقایسه با کشورهای دیگر از درصد بالایی برخوردار باشد.

در حالی که نسبت قابل قبول میانگین قیمت خانوار (در حد استانداردهای بین‌المللی) به سطح درآمد نباید بیشتر از ۵ برابر آن محاسبه گردد و این رقم در قالب کشورها و حتی در جوامع در حال توسعه قابل حصول است، اما آمار و ارقام در کشور ایران حاکی از اختلاف فاحش بین این دو میانگین می‌باشد.

این نسبت در سال ۱۳۷۰ در حدود $۱۰/۱$ برابر درآمد سالانه خانوار، در سال ۱۳۷۴ در شهر تهران ۱۲ برابر^(۸) و در سال ۱۳۷۵، $۱۱/۱$ برابر آن برآورد گردیده است.^(۹)

جدول شماره ۵ در یک مقایسه تطبیقی، بالا بودن شاخص قیمت مسکن را در ایران نسبت به

سایر کشورها نشان می‌دهد. این عامل، عملاً عده بسیاری را از داشتن سرپناه مناسب محروم می‌سازد و به سکونت در مساکن با استاندارد و کیفیت نامناسب و پرداخت هزینه گزاف، به ویژه در شهرهای بزرگ، مجبور می‌سازد. تغییرات قیمت مسکن در فاصله سالهای ۱۳۴۸ تا ۱۳۷۸ در جدول شماره ۶ نشان داده شده است.

جدول شماره ۶: نسبت میانگین قیمت مسکن به میانگین سطح درآمد سالانه خانوار

در شهرهای مختلف جهان^(۱۰)

نام شهر	نسبت	نام شهر	نسبت
الجزیره	۱۱/۷	پاریس	۴/۲
بانکوک	۴/۱	ریدرزئیرو	۲/۳
پکن	۱۴/۸	سئول	۹/۳
دارلسلام	۱/۹	سنگاپور	۲/۸
هنگ‌کنگ	۷/۴	توکیو	۱۱/۶
استانبول	۵	تورنتو	۴/۲
جاکارتا	۳/۵	واشنگتن	۳/۹
ژوهانسبورگ	۱/۷	تهران	۱۲
کراچی	۱/۹	لندن	۷/۲
مادرید	۳/۷	مانیل	۲/۶
ملبورن	۳/۹	دهلی‌نو	۷/۷

۱۳۷۵

۳۷

۱۳۷۴

۳۷

۱۳۷۳

۳۷

۱۳۷۲

۳۷

۱۳۷۱

۳۷

۱۳۷۰

۳۷

جدول شماره ۶ تغییرات شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی و شاخص بهای مسکن
در فاصله سالهای ۷۸-۱۳۴۸ (۱۰۰=۱۳۶۹)^(۱)

شاخص مسکن	شاخص بهای کالا و خدمات	سال
۶/۴	۵/۴۷	۱۳۴۸
۶/۷	۵/۵۳	۱۳۴۹
۶/۹	۵/۸۴	۱۳۵۰
۷/۵	۶/۲۱	۱۳۵۱
۸/۹	۶/۹۱	۱۳۵۲
۱۰/۶	۷/۹۹	۱۳۵۲
۱۲/۷	۸/۷۹	۱۳۵۴
۱۷/۲	۱۰/۲۳	۱۳۵۵
۲۳/۹	۱۲/۷۸	۱۳۵۶
۲۳/۸	۱۴/۰۶	۱۳۵۷
۲۲/۵	۱۵/۶۴	۱۳۵۸
۲۴/۱	۱۹/۳۳	۱۳۵۹
۲۶/۴	۲۳/۷۸	۱۳۶۰
۳۴/۲	۳۲/۵۳	۱۳۶۱
۳۸/۷	۳۵/۹۱	۱۳۶۲
۴۱/۸	۳۸/۳۷	۱۳۶۲
۵۰	۴۷/۴۷	۱۳۶۵
۶۱/۶	۶۰/۲۲	۱۳۶۶
۷۹	۷۸/۱۳	۱۳۶۷
۹۲/۹	۹۱/۷۶	۱۳۶۸
۱۰۰	۱۰۰	۱۳۶۹
۱۱۹/۶	۱۲۰/۷	۱۳۷۰
۱۴۸/۹	۱۵۰/۱۰	۱۳۷۱
۱۷۷/۱	۱۸۴/۴۰	۱۳۷۲
۲۱۵/۶	۲۴۹/۳۰	۱۳۷۲
۲۵۲/۱	۳۷۲/۴	۱۳۷۲
۳۵۷/۴	۴۵۸/۸	۱۳۷۵
۴۸۹/۵	۵۳۸/۲	۱۳۷۶
۵۸۹/۴	۶۴۵/۶	۱۳۷۷
۵۹۱/۳	۷۶۳/۱	۱۳۷۸

همانگونه که از اطلاعات موجود در جدول شماره ۶ مشخص است، در فاصله سالهای ۵۶-۱۳۵۳ در بین گروههای تشکیل دهنده شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی، بیشترین افزایش مربوط به شاخص مسکن بوده است که به طور متوسط ۲۵/۹ درصد رشد داشته است. کاهش نامحسوسی در قیمت مسکن در سالهای اولیه انقلاب مشاهده می‌شود که خود معلول تحولات ویژه آن زمان و افزایش میزان واگذاری زمین و مسکن در این سالها از طرف ارگانهای دولتی می‌باشد؛ مع‌هذا با شروع جنگ تحمیلی و رکود فعالیتهای ساختمانی، از سال ۱۳۵۸ این روند خاتمه یافته و مجدداً افزایش قیمت واحدهای مسکونی دامه داشته و دائماً به تزايد بوده است؛ به طوری که تا سالهای آغاز برنامه اول توسعه، شاخص مزبور از ۲۴/۱ به ۷۹ رسیده است. حضور اندک بخش دولتی در فعالیتهای خانه‌سازی از یک طرف و سوددهی پاره‌ای از مشاغل در مقایسه با احداث مسکن و گرایش بخش خصوصی در فعالیتهای سودآور دیگر، همگی زمینه لازم برای کاهش ساختمان سازی را فراهم ساخته و موجبات افزایش قیمت را فراهم آوردند. شاخص مسکن در فاصله برنامه اول از ۹۲/۹ به ۱۷۷/۱ در سال ۱۳۷۲ (۱۰۰=۱۳۶۹) رسیده است.

در سالهای برنامه دوم، علی‌رغم اتخاذ سیاستهایی مبتنی بر احداث مسکن برای گریه‌های کم درآمد، در قالب مسکن اجتماعی و تشریق به ساخت مسکن انبوه، به ویژه در بخش استیجاری توسط بخش خصوصی، با وجود نرخ بالای تورم و کاهش تقاضای مؤثر در بازار مسکن شهری و عوامل متعدد دیگر، شاخص بهای مسکن رو به تزايد بوده و به رقم ۵۹۱/۳ در سال ۱۳۷۸ رسیده است.

بررسی بهای مسکن در شهر اصفهان

افزایش قیمت مسکن در کلیه شهرهای بزرگ کشور، از آن جمله شهر اصفهان از دهه ۱۳۵۰ به بعد صورت پذیرفته است. با مقایسه آمار موجود در شهر اصفهان روشن می‌شود که در سالهای

۱۳۵۷ و ۱۳۵۸ به بعد افزایش قیمت بی رویه بوده است. جدول شماره ۷ تغییرات هر متر مربع زیربنای مسکونی را در ناصله سالهای ۱۳۵۳ تا ۱۳۶۰ در اصفهان نشان می دهد.

جدول شماره ۷. قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در شهر اصفهان

در ناصله سالهای ۶۰-۱۳۵۳ (۱۲)

سال	قیمت هر متر مربع (ریال)
۱۳۵۳	۴۸۷۷
۱۳۵۴	۶۹۲۱
۱۳۵۵	۹۴۵۱
۱۳۵۶	۱۱۶۸۸
۱۳۵۷	۱۱۸۱۶
۱۳۵۸	۱۱۷۸۴
۱۳۵۹	۱۱۷۸۴
۱۳۶۰	۱۳۵۶۷

همانگونه که از جدول شماره ۷ مشخص می باشد، قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی تا سال ۱۳۵۵ بتدریج افزایش یافته و از هر متر مربع ۴۸۷۷ ریال (در سال ۱۳۵۳) به ۹۴۵۱ ریال رسیده است. از جمله عوامل مؤثر در افزایش قیمت طی این دوره، می توان به افزایش قیمت عوامل و اجزاء تولید، به ویژه زمین و مصالح ساختمانی اشاره کرد که با مهاجرت بی رویه روستائیان به شهرها مشکل مسکن را -بخصوص در شهر اصفهان- بیشتر دامن زده است. رشد جمعیت شهر اصفهان نیز در این میان، به دنبال تغییر و تحولات اقتصادی و نحوه نگرش به زندگی شهری و غیره مزید بر علت است. روند افزایش قیمتها در طی دهه ۶۰ همچنان افزایش پیدا نموده

و از سال ۱۳۷۰ به بعد هم رشد مسکن افزایش چشمگیری داشته است؛ به طوری که قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی از سال ۱۳۷۰ به بعد رشد روزافزونی داشته است. متوسط قیمت یک متر مربع مسکن از ۲۶۳ هزار ریال در سال ۱۳۷۰ به ۱۰۰۰ هزار ریال در سال ۱۳۷۸ رسیده است و نرخ رشد متوسط سالانه قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر اصفهان در سالهای ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۸ حدود ۱۸ درصد بوده است. تحولات سالانه قیمت معاملات مسکن در شهر اصفهان نشان می‌دهد که در سالهای مورد اشاره، رشد قیمت مسکن در هر سال نسبت به سال قبل افزایش بیشتری یافته است و از رشد حدود ۰/۸ درصد در سال ۷۱-۱۳۷۰ به رشدی بیش از ۵۹ درصد در سال ۷۵-۱۳۷۴ فزونی داشته است. این رشد در سالهای ۷۶ و ۷۷ و ۷۸ به ترتیب با ۱۷/۸ و ۱۹/۸ و ۱۰/۴ درصد ادامه یافته است.

جدول شماره ۸: قیمت متوسط یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در شهر اصفهان،

۷۸-۱۳۷۰ (ارقام هزار ریال) (۱۳)

سال	قیمت	درصد رشد نسبت به سال قبل
۱۳۷۰	۲۶۳	-
۱۳۷۱	۲۶۵	۰/۸
۱۳۷۲	۲۸۵	۷/۵۷
۱۳۷۳	۳۳۶	۱۷/۸۹
۱۳۷۴	۴۰۲	۱۹/۹۴
۱۳۷۵	۶۴۲	۵۹/۳
۱۳۷۶	۷۵۶	۱۷/۸
۱۳۷۷	۹۰۶	۱۹/۸
۱۳۷۸	۱۰۰۰	۱۰/۴
متوسط	-	۱۸/۱۶

نکته قابل توجه در افزایش قیمت مسکن در شهر اصفهان، بالاتر بودن قیمت واحدهای مسکونی آپارتمانی در مقایسه با واحدهای مسکونی ویلایی می باشد، که گرایش به ساخت در ارتفاع و افزایش میزان تراکم در سالهای اخیر به دلیل افزایش هزینه ساخت و همچنین به دنبال بالا رفتن قیمت اجزا تولید از یک طرف و وجود متقاضی برای مسکن از طرف دیگر خود از دلایل عمده این امر می باشد.

جدول شماره ۹ متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در ساخت آپارتمانی و همچنین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی در ساخت ویلایی را نشان می دهد.

جدول شماره ۹: متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در شهر اصفهان،

آپارتمانی و ویلایی ۷۸-۱۳۷۲ (ارقام هزار ریال) (۱۴)

سال	قیمت (آپارتمانی)	درصد رشد	قیمت (ویلایی)	درصد رشد
۱۳۷۲	۳۲۷	-	۲۷۰	-
۱۳۷۳	۳۵۶	۸/۸۶	۳۲۵	۲۰/۳۷
۱۳۷۴	۴۴۱	۳۴/۸۶	۳۸۶	۱۸/۷۶
۱۳۷۵	۷۶۵	۷۳/۴۶	۵۴۹	۴۲/۴۴
۱۳۷۶	۸۶۶	۱۳/۲	۶۵۷	۱۹/۷
۱۳۷۷	۱۰۶۹	۲۳/۴	۷۴۳	۱۳/۰
۱۳۷۸	۱۱۳۵	۶/۲	۸۵۰	۱۴/۴
متوسط	-	۲۳	-	۲۱

متوسط قیمت هر متر مربع مسکن آپارتمانی در اصفهان در فاصله ۷۲ تا ۷۷ از ۳۳۷ هزار ریال به ۱۱۳۵ هزار ریال در سال ۷۸ رسیده که نرخ رشد متوسط این نوع مسکن در این فاصله حدود ۲۳

درصد بوده است. اما بیشتر رشد مربوط به سال ۷۵-۷۴ با ۷۳/۴۶ درصد بوده است که متوسط نرخ رشد یک متر مربع مسکونی نیز در این سال ۵۹/۳۰ درصد بوده است. از سال ۷۶ به بعد رشد کمتری را در این زمینه مشاهده می‌کنیم.

در زمینه مسکن ویلایی قیمت از ۱۷۰ هزار ریال به ۸۵۰ هزار ریال در سال ۱۳۷۸ رسیده است، که نرخ رشد متوسط، برابر با حدود ۲۱ درصد در این فاصله را نشان می‌دهد. آنچه مسلم است سیاستهای متخذه از سوی دولت بر روی اجزاء تولید و روند قیمتتها مؤثر است. گرایش به ساخت در تراکم و به صورت آپارتمانی، یکی از دلایل عدم کنترل قیمتتها در بازار مسکن شهری می‌باشند. با وجود اینکه یکی از سیاستهای دولت در برنامه دوم، ساخت انبوه مسکن بوده است؛ اما این شیوه ساخت در شهر اصفهان به دلیل تمایل به لوکس سازی و توجه به تزئینات ظاهری، عملاً موجبات افزایش قیمت را فراهم ساخته و تنها عده اندکی را به طرف این مساکن سوق داده است. کما اینکه اکثر واحدهای احداثی جهت فروش ساخته شده و از واگذاری آنها به صورت استیجاری خودداری می‌شود. این امر عده متقاضیان این واحدها را به حداقل میزان خود رسانده و عملاً متقاضیان واقعی مسکن را شامل نگردیده است.

قیمت مسکن در مناطق مختلف شهر اصفهان:

میزان تغییر قیمت متوسط یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی در شهر اصفهان بین سالهای ۷۱ الی ۷۸ در مناطق مختلف شهر یکسان نبوده است. اما در هر حال در تمام سالهای مورد بررسی، بیشترین قیمت را منطقه ۶ داشته است و نکته جالب اینکه در سال ۷۸ با توجه به اینکه نرخ رشد متوسط شهر ۱۰/۴ درصد افزایش داشته است، در منطقه ۶، تنها ۱/۳ درصد رشد داشته است؛ اما با این حال همچنان گرانترین منطقه اصفهان می‌باشد و این در حالی است که منطقه ۹ در سال ۱۳۷۸ کاهشی معادل ۱۳/۸- درصد در قیمت زمین داشته است. جدول شماره ۱۰ متوسط

قیمت یک متر مربع زیر بنای واحد مسکونی را در مناطق مختلف شهر اصفهان نشان می‌دهد که از نکات مهم این جدول، رشد $۹۵/۳۳$ قیمت مسکن منطقه ۳ در سال ۷۵ می‌باشد که این منطقه در بافت قدیمی و تاریخی قرار دارد. همچنین به دلیل قرار گرفتن در منطقه تجاری و بازار و بالا بودن قیمت زمین، به تبع آن چنین رشدی را داشته است. قیمت مسکن ارتباط بسیار نزدیکی با قیمت زمین دارد؛ به طوری که ارزانترین و گرانترین مساکن با ارزانترین و گرانترین زمینها ارتباط مستقیمی دارد؛ هر چند که ساخت منازل مسکونی لوکس و تزئینی در بعضی مناطق نیز مؤثر در این قیمت‌ها می‌باشد.

در سال ۱۳۷۸ بعد از منطقه ۶، منطقه ۱ و ۳ گرانترین منطقه و ارزانترین مناطق ۲، ۹، ۷، ۸ و ۱۰ می‌باشد؛ مناطق ۴ و ۵ از قیمت متوسطی برخوردار می‌باشند.

در طی سالهای ۷۱ الی ۷۸ متوسط نرخ رشد در شهر اصفهان $۲۰/۸۹$ بوده است که بیشترین رشد مربوط به منطقه ۹ با $۲۷/۱۵$ درصد رشد و کمترین میزان رشد در طی این سالها مربوط به منطقه ۲ به $۱۷/۳۰$ درصد بوده است.

مقایسه قیمت مسکن در شهرهای منتخب کشور (۱۶)

متوسط قیمت مسکن در سالهای مورد بررسی در شهرهای منتخب، به میزان ۳ برابر افزایش یافته است. در شهر تهران این میزان افزایش در طی مدت فوق $۳/۶۹$ برابر شده است. (جدول شماره ۱۱)

همانطوری که قبلاً اشاره شد در شهر اصفهان قیمت یک متر مربع واحد مسکونی از ۲۶۳ هزار ریال در سال ۷۰ به ۱۰۰۰ هزار ریال در سال ۱۳۷۸ رسیده؛ یعنی $۳/۸$ برابر شده است که این میزان افزایش در این مدت از رشد قیمت‌ها در تهران بالاتر می‌باشد.

اما از حیث قدر مطلق قیمت‌ها، شهر تهران در مرتبه اول قرار دارد که در سال ۱۳۷۰ قیمت یک متر مربع مسکن برابر با ۴۷۵ هزار ریال و در سال ۱۳۷۸ به ۱۷۵۵ هزار ریال رسیده است که در این مورد شهر اصفهان دارای مرتبه سوم می‌باشد (در سال ۱۳۷۸) و به طور کلی رشد متوسط سالیانه قیمت یک متر مربع مسکن در سالهای ۱۳۷۸-۱۳۷۰ در شهرهای منتخب، برابر با $۱۴/۸$ درصد بوده است.

اما نکته بسیار مهم و جالب توجه در این است که علی‌رغم کاهش منفی قیمت مسکن در طی سالهای ۱۳۷۰ الی ۱۳۷۸، در بعضی از شهرها از جمله تهران، در تمام این مدت و طی سالهای مورد بررسی، هیچ‌گاه شهر اصفهان با رشد منفی قیمت‌ها مواجه نبوده و همواره قیمت مسکن رو به افزایش بوده است.

موضوع مهم و قابل توجه دیگر در ارتباط با تغییرات قیمت مسکن، یکنواخت نبودن توزیع تغییرات در سالهای مورد بررسی (۷۸-۱۳۷۰) می‌باشد. این تغییرات به صورت دوره‌های رونق و رکود، خود را نشان می‌دهند.

چنانکه در جدول شماره ۱۲ ملاحظه می‌شود، متوسط نرخ رشد قیمت مسکن در سالهای ۷۲-۱۳۷۱ به ترتیب $۳/۴$ - و $۷/۰$ درصد بوده است، که حاکی از رکود قیمت‌ها در بازار مسکن بوده است و این رکود در تعداد معاملات و سطح قیمت در بازار نیز حاکم بوده است.

در این سالها رشد قیمت در شهر اصفهان در سال ۱۳۷۱، $۰/۸$ درصد و در سال ۱۳۷۲، $۷/۵۲$ درصد بوده است که نسبت به متوسط شهرهای منتخب بیشتر بوده است. *تیمه*

سپس در سالهای ۱۳۷۳، ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ بر اثر رونق بازار مسکن و افزایش تعداد معاملات، به خاطر جبران عقب ماندگی های مسکن در سالهای پیش، نرخ رشد قیمت مسکن به شدت افزایش پیدا کرده است و در سالهای ۱۳۷۳، ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ در شهرهای منتخب به ترتیب $۱۹/۴$ ، $۳۲/۴$ و $۴۶/۳$ درصد و در شهر تهران $۱۵/۳$ ، ۶۱ و $۶۷/۳$ درصد افزایش یافته است. این رقم در شهر اصفهان $۱۷/۹$ ، $۱۹/۹$ و $۵۹/۳$ درصد بوده است. این روند مجدداً در سالهای ۷۷-۱۳۷۶ در بسیاری از شهرها، از جمله شهر اصفهان، به صورت تنزل قیمت مسکن خود را نشان داد. (نرخ رشد قیمت مسکن شهر تهران در سالهای ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ به ترتیب $۲/۷$ - و $۰/۱$ - درصد تنزل داشته و متوسط ۲۱ شهر منتخب به $۱۵/۷$ درصد رشد سالیانه کاهش پیدا کرده است.) در شهر اصفهان این رشد برای سالهای ۷۶ و ۷۷ به ترتیب $۱۷/۸$ و $۱۹/۸$ درصد بوده است. *تیمه*

روند افزایش قیمت مجدداً در سال ۷۸ شروع شد، و در تهران در سال ۷۸ نسبت به سال ۱۳۷۷، $۱۲/۶$ درصد رشد قیمت بوده است و در متوسط ۲۱ شهر $۱۲/۹۷$ درصد رشد نشان می‌دهد. *تیمه*

در شهر اصفهان رشد قیمت سال ۷۸ نسبت به سال ۷۷، $۱۰/۴$ درصد بوده است؛ بنابراین در تغییرات قیمت مسکن، عدم یکنواختی توزیع تغییرات، قابل توجه می‌باشد. قیمت‌ها به شکل روند رونق و رکود و در برخی سالها ثابت یا نزولی و یا رشد کم و در برخی سالها با رشد شدید حرکت کرده و یک حالت پلکانی به خود گرفته است. *تیمه*

همان طوری که اشاره شد، در شهر اصفهان دائماً نرخ رشد مسکن، حالت افزایش داشته است که می‌تواند با توجه به دوره‌های مختلف، متناسب با مناطق دیگر کشور، این روند را مشاهده کرد. *تیمه*

جدول شماره ۱۱: متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای منتخب طی سالهای ۷۸-۷۰ (ارقام به زار ریال) (۱۷)

سال	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	نام شهر
تهران	۴۷۵	۴۶۳	۵۱۶	۵۹۵	۹۵۸	۱۶۰۳	۱۵۶۰	۱۵۵۸	۱۷۵۵	
مشهد	۲۱۲	۲۰۱	۱۸۱	۲۵۸	۳۵۴	۵۳۰	۶۲۰	۷۶۸	۸۲۰	
اصفهان	۲۶۳	۲۶۵	۲۸۵	۳۳۶	۴۰۳	۶۴۲	۷۵۶	۹۰۶	۱۰۰۰	
تبریز	۲۲۶	۲۳۱	۲۳۳	۲۸۹	۳۷۰	۵۸۳	۶۶۳	۷۴۲	۸۳۱	
شیراز	۲۹۹	۲۸۱	۳۰۳	۳۳۹	۴۵۱	۶۸۶	۷۹۶	۸۲۴	۹۲۲	
قم	۱۹۰	۱۷۲	۱۷۰	۲۱۰	۲۹۲	۴۵۰	۵۱۸	۶۱۴	۶۸۷	
اهواز	۱۹۵	۲۱۳	۲۳۲	۲۷۹	۳۵۲	۴۵۵	۵۰۷	۵۷۱	۶۸۸	
کرمانشاه	۲۰۲	۱۸۲	۱۸۰	۲۱۴	۲۷۶	۳۶۶	۴۱۵	۴۷۵	۵۳۳	
کرج	۲۴۲	۲۳۸	۲۷۷	۳۰۷	۴۲۷	۷۱۴	۸۳۱	۸۳۴	۹۳۸	
زاهدان	۱۷۸	۱۵۱	۱۶۰	۲۱۸	۲۷۸	۳۷۳	۷۹۳	۵۶۵	۷۱۱	
ارومیه	۱۶۲	۱۶۳	۱۸۵	۲۲۷	۲۷۲	۳۴۷	۳۷۴	۴۰۶	۴۸۷	
همدان	۱۹۶	۱۸۳	۱۷۶	۱۹۷	۲۸۴	۴۲۳	۴۶۶	۵۴۵	۶۰۵	
رشت	۲۰۷	۲۵۰	۲۷۸	۳۸۳	۴۳۴	۵۳۶	۷۱۰	۸۴۸	۹۵۳	
اراک	۲۰۴	۱۹۷	۱۷۷	۱۹۸	۲۳۶	۲۹۷	۳۸۸	۵۱۰	۶۶۳	
کرمان	۲۱۷	۲۰۴	۲۰۸	۲۲۱	۲۸۳	۳۳۳	۳۶۱	۵۲۰	۶۳۱	
اردبیل	۱۴۱	۱۶۵	۱۷۴	۲۰۹	۲۷۷	۴۱۰	۴۳۱	۴۸۵	۵۳۵	
یزد	۱۹۲	۱۹۵	۲۰۱	۲۳۱	۲۷۶	۳۵۶	۴۱۱	۴۷۰	۵۴۲	
قزوین	۲۹۳	۲۷۶	۲۶۸	۳۰۶	۴۳۱	۶۴۲	۸۰۳	۹۰۸	۱۰۱۲	
زنجان	-	۱۷۸	۱۷۸	۱۹۲	۲۹۸	۴۵۴	۴۹۵	۵۶۹	۶۳۵	
دزفول	۱۵۹	۱۶۹	۱۷۹	۲۰۵	۲۷۸	۳۹۳	۴۳۷	۴۷۵	۵۲۷	
گرگان	-	۱۷۰	۱۷۰	۲۱۰	۲۷۸	۴۱۳	۵۱	۶۵۲	۸۳۳	
متوسط	۲۲۴	۲۱۷	۲۲۵	۲۶۸	۳۵۸	۵۲۴	۵۹۷	۶۷۸	۷۶۶	

جدول شماره ۱۲: نرخ رشد قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای منتخب

طی سالهای ۷۸-۷۰ (درصد)

سال	۷۱/۷۰	۷۲/۷۱	۷۳/۷۲	۷۴/۷۳	۷۵/۷۴	۷۶/۷۵	۷۶/۷۷	۷۷/۷۸
تهران	-۲/۵	۱۱/۴	۱۵/۳	۶۱/۰	۶۷/۳	-۲/۷	۰/۱	۱۲/۶
شهد	-۵/۲	-۱۰/۰	۴۲/۵	۳۷/۲	۴۹/۷	۱۷/۰	۲۳/۹	۶/۸
اصفهان	۰/۸	۷/۵	۱۷/۱	۱۹/۱	۵۹/۳	۱۷/۸	۱۹/۸	۱۰/۴
تهران	۲/۲	۰/۹	۲۴/۰۰	۲۸	۵۷/۶	۱۳/۷	۱۱/۹	۱۲
تهران	-۰/۶۰	۷/۸	۱۱/۱	۳۳	۵۲/۱	۱۶	۳/۴	۱۲
قم	-۹/۵	-۱/۲	۲۳/۵	۳۹	۵۴/۱	۱۵/۱	۱۸/۸	۱۲/۳
تهران	۹/۲	۹/۲	۱۹/۷	۲۶/۲	۲۹/۳	۱۱/۴	۱۲/۶	۲۰/۵
کرمانشاه	-۹/۹	-۱/۱	۱۸/۱	۲۹	۳۲/۶	۱۳/۴	۱۴/۵	۱۲/۲
تهران	-۱/۷	۱۶/۴	۱۰/۸	۳۹/۱	۶۷/۲	۱۶/۴	۰/۴	۱۲/۵
زاهدان	-۱۵/۲	۶	۳۶/۳	۲۷/۵	۳۲/۲	۳۲/۲	۱۴/۶	۲۵/۸
ارومیه	۰/۶	۱۳/۵	۲۲/۷	۱۹/۸	۲۷/۶	۷/۸	۸/۶	۲۰
همدان	-۶/۶	-۳/۸	۱۱/۱	۴۴/۲	۴۸/۹	۱۰/۲	۱۷/۰	۱۱
تهران	۲۰/۸	۱۱/۲	۳۷/۸	۱۳/۳	۲۳/۵	۳۲/۵	۱۹/۴	۱۲/۴
اراک	-۳/۴	-۱۰/۲	۱۱/۱	۱۹/۲	۲۵/۸	۳۰/۶	۳۱/۴	۳۰
تهران	-۶/۰	۲/۰	۶/۲	۲۸/۱	۱۷/۷	۸/۴	۴۴	۲۱/۳
اردبیل	۱۷/۰	۵/۵	۲۰/۱	۳۲/۵	۴۸	۵/۱	۱۲/۵	۱۰/۳
یزد	۱/۶	۳/۱	۱۴/۹	۱۹/۵	۲۹	۱۵/۲	۱۴/۴	۱۵/۳
تهران	-۵/۸	-۲/۹	۱۴/۲	۴۰/۸	۴۹	۲۵/۱	۱۳/۱	۱۱/۵
زنجان	-	۰/۰	۷/۹	۵۵/۲	۵۲/۳	۹/۰	۱۴/۹	۱۱/۶
تهران	۶/۳	۵/۹	۱۴/۵	۳۵/۶	۴۱/۴	۱۱/۲	۸/۷	۱۰/۹
تهران	-	۰	۲۳/۵	۳۲/۴	۴۸/۶	۲۳/۷	۲۷/۶	۲۷/۸
تهران	-۰/۷	۳/۴	۱۹/۴	۴۲/۴	۴۳/۶	۱۵/۷	۱۵/۷	۱۲/۹۷

نتیجه گیری

هزینه مسکن در کشور درصد بالایی را نشان می دهد. این هزینه برابر استاندارد جهانی و در اکثر کشورها حداکثر ۲۵ درصد از درآمد یک خانوار را به خود اختصاص می دهد. این میزان در سطح ملی، در سال ۱۳۵۰ به $۳۳/۷$ درصد سال ۱۳۷۷ رسیده است. این در حالی است که درصد هزینه مسکن در گروه های پایین درآمدی رقم بالاتری را نشان می دهد. در مناطق شهری استان اصفهان این رقم از $۲۵/۳$ درصد در سال ۱۳۶۲ به $۳۱/۶$ درصد در سال ۱۳۷۷ رسیده است.

سهم هزینه مسکن از مجموع هزینه های غیر خوراکی خانوار، همواره از ۴۰ درصد تجاوز نموده است. در مناطق شهری استان اصفهان این رقم از $۳۹/۲$ درصد در سال ۱۳۵۸ به $۴۵/۴$ درصد در سال ۱۳۷۷ رسیده است.

در مورد قیمت مسکن، افزایش آن در شهر اصفهان طی دو دهه اخیر رشد بسیار زیادی داشته است. قیمت ها در زمینه بازار مسکن از سال ۱۳۷۰ افزایش شدیدی را نشان می دهد، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی از ۲۶۳ هزار ریال در سال ۱۳۷۰ به ۱۰۰۰ هزار ریال در سال ۱۳۷۸ رسیده است؛ یعنی نزدیک به ۴ برابر شده است. نرخ رشد متوسط سالانه قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر اصفهان در سالهای ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۸ حدود $۱۸/۶$ درصد بوده است. تحولات قیمت معاملات مسکن در شهر اصفهان نشان می دهد که در سالهای مورد اشاره، قیمت مسکن در هر سال نسبت به سال قبل افزایش بیشتری یافته است و از رشد حدود $۰/۸$ درصد در سال ۷۱-۱۳۷۰ به رشدی بیش از ۵۹ درصد در سال ۷۵-۱۳۷۴ فزونی داشته است. این رشد در سالهای ۷۶، ۷۷ و ۷۸ به ترتیب با $۱۷/۸$ ، $۱۹/۸$ و $۱۰/۴$ درصد ادامه یافته است.

افزایش قیمت مسکن علاوه بر افزایش هزینه مسکن و کاهش توان مالی خانوار، موجبات افزایش تعداد خانوارهای ساکن در مساکن اجاره ای را فراهم خواهد ساخت.

از مقایسه رشد قیمت مسکن شهر اصفهان با ۲۰ شهر دیگر کشور چنین بر می آید که در بعضی از سالهای دوره بررسی (۷۸-۱۳۷۰) بعضاً برخی از این شهرها با رشد منفی قیمت مواجه

بوده‌اند. اما هیچگاه شهر اصفهان با رشد منفی قیمت مسکن مواجه نشده است. موضوع مهم از بررسی و مقایسه ۲۱ شهر منتخب، یکنواخت نبودن توزیع تغییرات در دوره بررسی (۷۸-۱۳۷۰) می‌باشد. این تغییرات به صورت دوره‌های رونق و رکود خود را نشان می‌دهد. هر چند -همان طوری که اشاره شد - رشد قیمت در اصفهان هیچگاه منفی نبوده است؛ ولی با دوره‌های رونق و رکود کشور یک هماهنگی نشان می‌دهد. بنابراین در تغییرات قیمت مسکن، عدم یکنواختی توزیع تغییرات، قابل توجه می‌باشد. قیمت‌ها به شکل رونق و رکود و در برخی سالها ثابت یا نزولی و یا رشد کم و در برخی سالها با رشد شدید حرکت کرده است و یک حالت پلکانی به خود گرفته است.

منابع و یادداشتها

- ۱- فخاریان، فریبا: تحلیل فضایی توسعه مسکن در استان اصفهان، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد نجف آباد، ۱۳۷۶، ص ۱۰۲.
- ۲- مرکز آمار ایران: آمارهای استخراج شده از نتایج آمارگیری هزینه خانوار شهری، ۷۷-۱۳۵۱.
- ۳- رفیعی، مینو: مسکن شهری در ایران، چشم انداز آتی و توسعه پایدار، ۱۶ مقاله ارائه شده در همایش تخصصی مسکن در ایران، تهران، ۱۳۷۶، ص ۶۵.
- ۴- مأخذ شماره ۲.
- ۵- مأخذ شماره ۲.
- ۶- هزینه غیرخوراکی شامل پوشاک و کفش، مسکن، لوازم و اثاث و ملزومات خانه، بهداشت و درمان، حمل و نقل و ارتباطات، تفریحات و سرگرمی، خدمات فرهنگی، کالاها و خدمات متفرقه می‌باشد.
- ۷- مأخذ شماره ۲.

۸- درگم، ژاله: مسکن استیجاری، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در

ایران، ج ۱، ۱۳۷۴، ص ۴۱۴.

Sistan and Baluchestan University

۹- مأخذ شماره ۳، ص ۶۶.

۱۰- مأخذ شماره ۸، ص ۴۱۷.

۱۱- مأخذ شماره ۸، ص ۴۱۴ و آمارهای استخراج شده از مجلات بانک مرکزی جمهوری

اسلامی ایران.

۱۲- اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان: طرح تجدید نظر در طرح جامع شهر اصفهان،

بخش مسکن، ۱۳۶۳، ص ۴۷.

۱۳- فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۲۹ و ۳۰، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین

و مسکن، شماره ۳۰، بهار و تابستان ۱۳۷۹، ص ۱۰۶ و شماره ۲۹، زمستان ۷۸، ص ۵۰.

۱۴- آرشیو دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و

شهرسازی.

۱۵- همان مأخذ.

۱۶- شهرهای منتخب عبارتند از ۲۱ شهر مندرج در جدول ۱۱.

۱۷- مأخذ شماره ۱۳.

پرتال جامع علوم انسانی