گزارش و تحلیل قدرت خرید و

زمان انتظار برای خانه دار شدن

(۱۴۰۰-۱۳۹۳)

مهدی فرحزادی

مقدمه

اهمیت بخش مسکن بر هزینه‌های خانوارها و اختصاص بخش بزرگی از درآمد خانوارهای مستاجر به این بخش و نیز حساسیت‌ها و تاثیرات اقتصادی و اجتماعی ناشی از آن، باعث تحولات قابل ملاحظه‌ای در جامعه می‌شود. با بررسی روند تغییرات قدرت خرید و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن در سال‌های گذشته، می‌توان دریافت که نسبت تورم مسکن به درآمد و هزینه‌های خانوار چگونه است.

منبع تمامی اطلاعات ا ستفاده شده دراین گزارش، مربوط به طرح قیمت و اجاره م سکن و هزینه و درآمد خانوار مرکز آمار ایران است که در سایت این مرکز ارایه شده است.

با توجه به متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی در شهرهای کشور در سال ۱۳۹۳ که برابر ۱۴۲۰۱ هزار ریال بوده است، یک خانوار شهری با کل درآمد خود به‌طور متوسط قدرت خرید ۱۷,۰ مترمربع زیربنا را داشت. فرض مهم آن است که خانوار تمام درآمد خود را پس‌انداز و صرف خرید مسکن نماید. این شاخص در سال ۱۳۹۶ به ۲۲,۸ مترمربع می‌رسد که افزایش آن علی‌رغم این‌که متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی به ۱۶۱۲۱ هزار ریال رسیده است، ناشی از افزایش درآمد خانوارهای شهری و پیشی‌گرفتن نرخ تورم عمومی از تورم مسکن می‌باشد. متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی در سال ۱۴۰۰ به ۱۱۸۰۸۷ هزار ریال رسیده است و این شاخص به ۹,۵ مترمربع می‌رسد که کاهش آن ناشی از افزایش تورم بخش مسکن و عدم رشد درآمدها متناسب با نرخ تورم عمومی است.

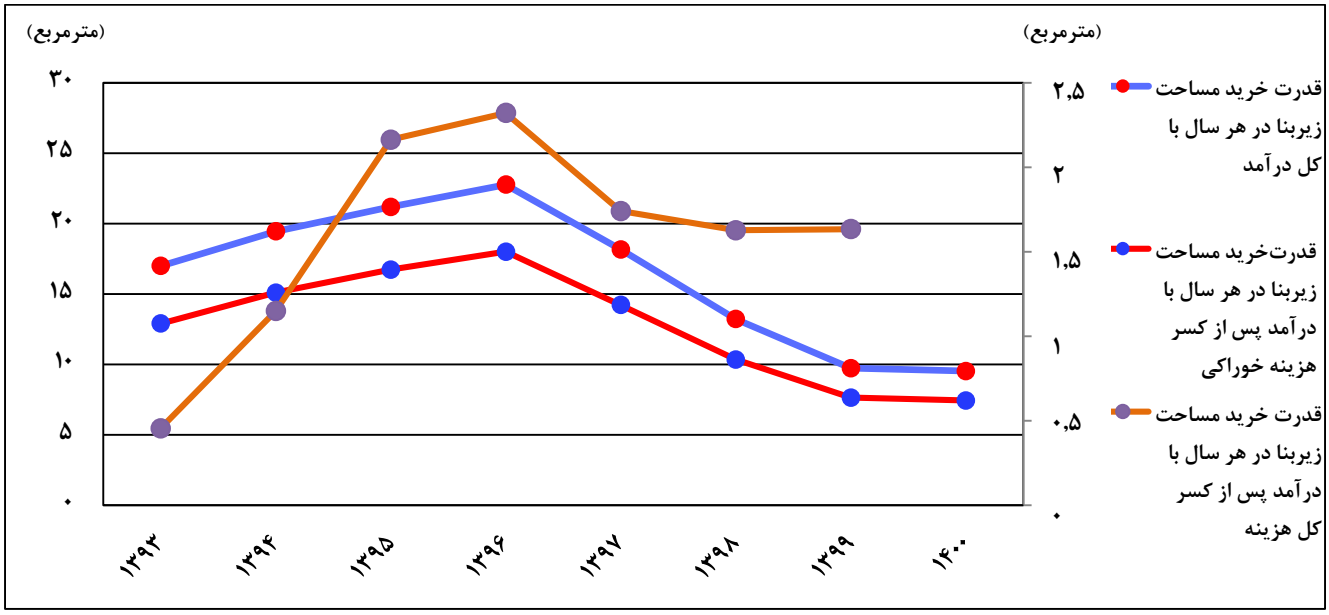
انجام محاسبات مشابه با فرض کسر هزینه‌های خوراکی خانوار از درآمد، تنها قدرت خرید ۱۲,۹ مترمربع در سال ۱۳۹۳، ۱۸,۰ مترمربع در سال ۱۳۹۶ و ۷,۴ مترمربع در سال ۱۴۰۰ را داشته است. حال اگر کل هزینه‌های خانوار از درآمد کسر شود، خانوار در سال ۱۳۹۳ قدرت خرید ۰,۵ مترمربع، در سال ۱۳۹۶ قدرت خرید ۲,۳ مترمربع و در سال ۱۴۰۰ قدرت خرید ۱,۷ مترمربع را دارد.

شاخص زمان انتظار برای خانه‌دار شدن خانوارهای شهری ک شور برای یک واحد م سکونی با م ساحت ۸۰ مترمربع (با توجه به این‌که در طرح ملی مسکن، متراژ واحدها براساس الگوی مصرف، بین ۷۵ تا ۸۰ مترمربع در نظر گرفته شده است، در این گزارش نیز عدد ۸۰ مبنای محا سبات قرار گرفته ا ست) و با فرض عدم‌تغییر قیمت م سکن و ذخیره‌ی کل درآمد سالانه خانوار، در سال ۱۳۹۳ برابر ۴,۷ سال بوده ا ست که این شاخص در سال ۱۳۹۶ به ۳,۵ سال کاهش می‌یابد ولی در سال ۱۴۰۰ بار دیگر به ۸,۴ سال افزایش می‌یابد. حال اگر هزینه‌های خوراکی خانوار از درآمد ک سر شود، مدت زمان انتظار در سال ۱۳۹۳ به ۶,۲ سال، در سال ۱۳۹۶ به ۴,۴ سال و در سال ۱۴۰۰ به ۱۰,۸ سال می‌ر سد. درحالی‌که با کسر کل هزینه‌های خانوار، مدت زمان انتظار در سال ۱۳۹۳ برابر ۱۷۶,۱ در سال ۱۳۹۶ برابر ۳۴,۵ سال و در سال ۱۴۰۰ برابر ۴۷,۴ سال محاسبه می‌شود، بنابراین خانوارهای شهری کشور برای صاحب‌خانه شدن باید ۴۷ سال منتظر بمانند.

جدول-اطلاعات درآمد، قدرت خرید و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن خانوار ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۰

شاخص	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰
کل درآمد (هزار ریال)	۲۴۱۳۱۸	۲۷۸۸۷۲	۳۱۷۲۱۰	۳۶۶۹۴۷	۴۳۴۹۰۵	۵۴۱۰۰۷	۷۴۶۷۶۴	۱۱۲۴۲۱۷
کل هزینه (هزار ریال)	۲۳۴۸۶۵	۲۶۲۳۹۸	۲۸۴۸۲۱	۳۲۹۵۲۵	۳۹۳۲۲۷	۴۷۴۳۷۹	۶۲۱۳۹۲	۹۲۵۰۱۷
هزینه خوراکی (هزار ریال)	۵۸۱۲۶	۶۲۴۳۱	۶۶۶۳۶	۷۶۷۵۰	۹۴۵۰۵	۱۱۷۵۲۹	۱۶۱۰۹۴	۲۴۶۵۳۷
هزینه غیرخوراکی (هزار ریال)	۱۷۶۷۳۹	۱۹۹۹۶۷	۲۱۸۱۸۵	۲۵۲۷۷۵	۲۹۸۷۲۲	۳۵۶۸۵۰	۴۶۰۲۹۸	۶۷۸۴۸۰
متوسط قیمت یک مترمربع زیربنا در شهرهای کشور (هزار ریال)	۱۴۲۰۱	۱۴۳۴۲	۱۴۹۷۴	۱۶۱۲۱	۲۳۹۳۹	۴۰۹۳۳	۷۶۷۱۰	۱۱۸۰۸۷
درآمد پس از کسر هزینه خوراکی (هزار ریال)	۱۸۳۱۹۲	۲۱۶۴۴۱	۲۵۰۵۷۴	۲۹۰۱۹۷	۳۴۰۴۰۰	۴۲۳۴۷۸	۵۸۵۶۷۰	۸۷۷۶۸۰
درآمد پس از کسر کل هزینه (هزار ریال)	۶۴۵۳	۱۶۴۷۴	۳۲۳۸۹	۳۷۴۲۲	۴۱۶۷۸	۶۶۶۲۸	۱۲۵۳۷۲	۱۹۹۲۰۰
قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با کل درآمد (مترمربع)	۱۷,۰	۱۹,۴	۲۱,۲	۲۲,۸	۱۸,۲	۱۳,۲	۹,۷	۹,۵
قدرت‌خرید مساحت زیربنا در هر سال با درآمد پس ازکسر هزینه خوراکی (مترمربع)	۱۲,۹	۱۵,۱	۱۶,۷	۱۸,۰	۱۴,۲	۱۰,۳	۷,۶	۷,۴
قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با درآمد پس از کسر کل هزینه (مترمربع)	۰,۵	۱,۱	۲,۲	۲,۳	۱,۷	۱,۶	۱,۶	۱,۷
زمان انتظار برای خانه‌دار شدن (۸۰ مترمربع) با شرط عدم‌تغییر قیمت و بدون کسر هزینه (سال)	۴,۷	۴,۱	۳,۸	۳,۵	۴,۴	۶,۱	۸,۲	۸,۴
زمان انتظار برای خانه‌دار شدن (۸۰ مترمربع) با شرط عدم‌تغییر قیمت و فقط با کسر هزینه خوراکی از درآمد (سال)	۶,۲	۵,۳	۴,۸	۴,۴	۵,۶	۷,۷	۱۰,۵	۱۰,۸
زمان انتظار برای خانه‌دار شدن (۸۰ مترمربع) با شرط عدم‌تغییر قیمت و پس از کسر کل هزینه از درآمد (سال)	۱۷۶,۱	۶۹,۶	۳۷,۰	۳۴,۵	۴۶,۰	۴۹,۱	۴۸,۹	۴۷,۴

نمودار ۱- قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با شرط عدم‌تغییر قیمت با کل درآمد بدون کسر هزینه، پس ازکسر هزینه خوراکی و کل هزینه ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۰ (مترمربع)



نمودار ۲- زمان انتظار برای خانه‌دار شدن خانوار (۸۰ مترمربع) با شرط عدم‌تغییر قیمت و با کسر کل هزینه، هزینه خوراکی و بدون کسر هزینه از درآمد- ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۰ (سال)

