



اقتصاد فردا

تحلیل

کنترل شاخص‌های مؤثر بر گرانی مسکن

- منصور غیبی**، کارشناس اقتصاد مسکن

چندروزی می‌شود که برخی دوستان از افزایش قیمت مسکن حکایت می‌کنند و معتقدند که قیمت‌ها جهش قابل توجهی خواهد داشت؛ نخست آنکه به‌هیچ‌عنوان بحث افزایش قیمت مسکن انطور که دوستان آن را مطرح می‌کنند وجود ندارد و نکته دیگر آنکه، این موضوع بدون ملاحظات عددی ریاضی اشتباه بسیار بزرگی است. برای تحلیل وضعیت امروز بازار مسکن باید گفت که در حال حاضر دو دسته در رابطه با بازار مسکن تحلیل ارائه می‌دهند؛ دسته اول سازندگان، منتقدان وضعیت فعلی بازار مسکن و افرادی هستند که همچنان به سرمایه‌ی شدن بازار مسکن امیدوارند. طیف این دوستان و مخاطبان آنها از جمله افرادی هستند که به مسکن و خانه به عنوان کالای تجاری نگاه می‌کنند و توقع آنها از بازار مسکن آن است که خریدار با خرید چندواحد مسکونی و فروش آنها بتوانند سود زیادی را نصیب خود کنند. در واقع از دیدگاه این افراد مسکن، کالایی است که می‌تواند به عنوان سرمایه در گردش مورد استفاده قرار بگیرد و با انباشت این خانه‌ها برای مدت زمان مشخصی آنها را قیمت بالاتر به فروش برساند و از این طریق به سود برسند. در واقع این شاخص‌های افراد خانه اولی نیستند، بلکه به دنبال خرید خانه‌های دوم و سوم خود هستند و به همین دلیل، عدم حضور آنها در بازار مسکن به معنای رکود در بازار مسکن نیست. در همین خصوص طبق آمار منتشرشده از سوی اتحادیه مشاوران املاک که در اواخر سال ۱۳۸۵ منتشر شد حدود ۷۰ درصد از معاملات خرید و فروشی که در بازار مسکن اتفاق می‌افتاد مربوط به خریدارانی بوده که خانه‌های دوم یا سوم خود را خریداری می‌کردند و براساس این آمار تنها ۳۰ درصد از خریداران، متقاضیان خرید مسکن اول خود بوده‌اند.طبق این آمار می‌توان گفت که در واقع همیشه خریداران واقعی در بازار مسکن حضور دارند و اینطور نیست که با بیان موضوع رکود در بازار مسکن اینطور به نظر بیاید که رونق خرید و فروش در بازار مسکن وجود ندارد. اگر بخواهیم به صورت روشن و واضح موضوع رکود بازار مسکن را بشکافیم باید این مسئله را مطرح کنیم که شایدمنظور برخی کارشناسان مسکن و فعالان این حوزه از وجود رکود در بازار مسکن حضور نداشتن سودگران در بازار است که در سال‌های پیش یعنی خریداران ووروز بازار به دوره رکود در حال خرید و فروش بودند. به عنوان مثال تا پیش از سال ۱۳۹۱ بانک‌ها نیز سرریز سرمایه خود را در بازار مسکن سرمایه‌گذاری می‌کردند و به همین تعداد معاملات بازار مسکن به دلیل حضور بانک‌ها و حتی سایر نهادها و ارگان‌ها در بازار خرید و فروش مسکن بسیار بالا بود. اما با ورود بازار مسکن به رکود و کاهش توان مالی خریداران مسکن در نهایت نبود خریدار برای خانه‌های انباشت شده، تب معاملات بازار مسکن نیز فروکش کرد. در ابتدای پاداشت حاضر از وجود دو طیف فکری ونظری بین تحلیلگران بازار مسکن سخن آمد و پس از توضیح ابتدایی در مورد تحلیلگران که دیدگاه سرمایه‌ی نسبت به بازار مسکن داشتند با طیف دوم تحلیلگران دولتی‌ها هستند. دولت با اجرای راهکارهایی مانند توجه به یافت‌های فرسوده و حاشیه نشین‌ها، در اختیار گذاشتن تسهیلات مسکن یکم و مانند این اقدامات در صدان است تا هدفگذاری بازار مسکن را از سودگران و دلالت به سمت مصرف‌کننده بازار واقعی مسکن ببرد و آنها را قدرتمند کند. در واقع این عملکرد دولت به نوعی پوست اندازی مسکن و کمک به بخش مصرفی این بازار است. انطور که از عملکرد چهار ساله دولت یازدهم در بخش مسکن برمی‌آید دولت به دنبال حمایت از مصرف‌کنندگان و خریداران واقعی مسکن است و به اعتقاد مسئولان دولتی حوزه مسکن، قیمت خانه انطور که به مردم منعس می‌شود بالا نیست و مردم می‌توانند با استفاده از تسهیلات کمک خرید مسکن نسبت به خرید واحدهای مورد نیاز خود اقدام کنند. اما سوآلی که در رابطه با احتمال افزایش قیمت خانه تا پایان سال مطرح می‌شود این است که با افزایش قیمت واحدهای مسکونی تا پایان سال چنین اتفاقی بارشد اقتصادی ۸درصدی و کنترل بازار از روطلا در کنار ثبات بودن قیمت فرآورده‌های نفتی تا چه اندازه امکان دارد؟ پاسخ این است هنگامی که سرریزی وجود ندارد که در بازار مسکن سرمایه‌گذاری شود چطور می‌توان انتظار داشت که قیمت خانه کاهش پیدا کند؟

دیدگاه

شیب ملایم و کمتر از تورم قیمت مسکن



برخی کارشناسان حوزه مسکن معتقدند که ممکن است بازار مسکن تا عید نوروز با جهش قیمتی روبه‌رو شده و قیمت خانه افزایش پیدا کند، در صورتی که به اعتقاد من با وضع موجود وقوع چنین جهشی به واقعیت نزدیک به نظر نمی‌رسد.

گزارش



پالس‌های مختلف بازار مسکن؛ گرانی یا ادامه رکود

گرانی مسکن حتمی است؟

سارا حامدی – این روزها شاید دیگر کمتر بتوان کسی را پیدا کرد که متقاضی خرید یا فروش خانه باشد، اما رکود بازار مسکن در حال اتمام ۵ سالگی خود است. همین امر موجب شده تا بیشتر خریداران و فروشندگان، اخبار و تحلیل‌های مربوط به حوزه مسکن و ساختمان را به امید یافتن روزنه‌ای برای شکستن قفل رکود بازار مسکن دنبال کنند. حال با اخبار مختلفی که از سوی بانک مرکزی، بانک مسکن و فعالان بازار مسکن به گوش می‌رسد گویا قرار است این بازار تحولات قیمتی جدیدی را تا پیش از عید تجربه کند. در چنین شرایطی برخی فعالان حوزه ساخت و ساز و حتی کارشناسان این بازار در رکود از احتمال جهش قیمتی تا پایان سال می‌گویند و در مقابل آنها گزارش‌های رسمی بانک مرکزی از افزایش قیمت‌های متناسب با تورم ایستاده است. گزارش‌هایی که برخی دیگر از کارشناسان مسکن را با خود همراه می‌بیند که تا پایان سال قرار نیست، بازار مسکن جهش قیمتی قابل توجهی را تجربه کند، بلکه قیمت‌ها با نگاهی به نرخ تورم روند صعودی منطقی خواهند داشت.

با نگاهی به گذشته و اتفاقاتی که دست به دست هم داد تا بازار مسکن در کودی سخت گرفتار شود، می‌بینیم، تا پیش از آنکه اواخر سال ۱۳۹۱ رکود پر بازار مسکن چنبره بزند بازار مسکن یکی از بازارهای فعال و پرسرود به حساب می‌آمد، به‌طوری که بیشتر سرمایه‌گذاران در تلاش بودند تا سرمایه‌های خود را در این بازار به امید سود بیشتر سرمایه‌گذاری کنند.

از طرفی در دست است که بازار خرید فروش معاملات مسکن در سال‌های آرز و طلا به سمت بازار ۱۳۹۱ رونق بسیار خوبی داشت، اما مسئله‌ای که همزمان با این رونق در بازار در حال وقوع بود ورود دلالت به بازار مسکن بود؛ همین موضوع در مدت زمان کوتاهی موجب شد تا مسکن از حالت مصرفی به یک کالای سرمایه‌ی تبدیل شود و به عنوان یک کالای سودآور مورد توجه سرمایه‌داران و دلالتن قرار بگیرد.

مسکن برای درآمدزایی به امید و سودآوری بیشتر شاید در ابتدا این گمان را در اذهان مردم ایجاد می‌کرد که بازار مسکن کشور بازار فعال و پررونقی است، اما همان زمان نیز این نگرانی را در بین کارشناسان و فعالان حوزه مسکن نیز به وجود آورد که به زودی قیمت مسکن غیرواقعی خواهد شد.

در نهایت اتفاقی که البته چندان دور از انتظار نبود به وقوع پیوست و قیمت مسکن در برخی نقاط پایتخت گران شد و سازندگان برای دریافت سود بیشتر قیمت‌های بالایی برای واحدهای ساخت خود در نظر گرفتند که همین امر موجب شد تا

بازار مصرفی مسکن وجود ندارد. همچنین باید در نظر داشت تقاضای خرید واحدهای مسکونی و احتمال افزایش قدرت خرید مردم تا اندازه‌ای نیست که بتوان احتمال داد که بازار مسکن با رشد قیمتی و رونق روبه‌رو شود.

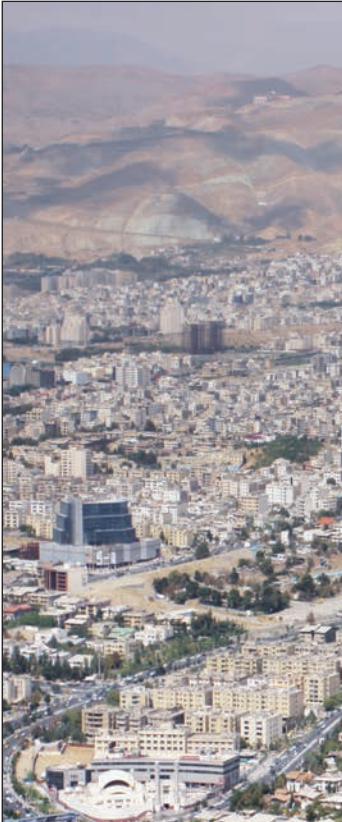
شاید یکی از اصلی ترین دلایل نبود احتمال بازگشت رونق به بازار مسکن، افزایش قیمت و بالا رفتن تعداد معاملات آن باشد که حتی تسهیلات بانکی که برای بهبود وضعیت قدرت خرید خریداران مصرفی در نظر گرفته شده است هم نمی‌توان نیاز متقاضیان خرید مسکن را برآورده کند و به همین خاطر مردم نمی‌توانند از پس هزینه‌های مربوط به خرید خانه برآیند.

از آنجایی که میزان تسهیلات کمک خرید مسکن به متقاضیان مسکن هم از نظر مبلغ نمی‌تواند پاسخگوی نیاز خریداران مسکن باشد و هم با توجه به اینکه نرخ سود بسیار بالایی دارد

نمی‌تواند مورد استفاده در صد زیادی از خریداران و متقاضیان خرید مسکن باشد، به همین خاطر در صورتی که بازار تقاضا تحریک نشود بازار مسکن نیز توانایی تحریک نخواهد داشت و در نهایت نمی‌تواند جهش قیمتی چندانی نیز داشته باشد.

عدم وقوع جهش قیمتی در بازار مسکن به این معنی است که قیمت خانه در تهران گران نخواهد شد.

از سوی دیگر باید این موضوع را نیز مورد توجه قرارداد که برای ایجاد تحرک در بازار مسکن نیسازی به افزایش قیمت خانه و به اصطلاح گرانی ان نیست بلکه در صورتی که مردم و مصرف کنندگان واقعی خانه بتوانند مسکن مورد نیاز خود را تهیه کنند تحرک لازم برای بازگشت رونق به بازار در بازار مسکن ایجاد خواهد شد که البته تا زمانی که نرخ سود وام‌های مسکن این قدر



همچنین بنا به اعلام بانک مسکن، نیمه اول امسال مجموعاً ۲۲۲۸ فقره تسهیلات خرید مسکن از محل صندوق پس‌انداز مسکن یکم به متقاضیان خانه‌اولی شهر تهران پرداخت شد که این میزان معادل بیش از نیمی از حجم کل تسهیلات پرداختی از محل این صندوق از خردادماه ۹۵ تا پایان شهریور امسال بوده است. از ابتدای پرداخت تسهیلات خرید مسکن به خانه‌اولی‌ها از محل صندوق پس‌انداز مسکن یکم تا پایان تابستان امسال در بازه ۱۶ ماهه در مجموع ۵۳۰۰ فقره تسهیلات به متقاضیان خانه‌اولی ساکن پایتخت پرداخت شده است.

تمامی این آمار‌ها در کنار یکدیگر به این معناست، گویا این جنب و جوش در مردم به وجود آمده که قیمت مسکن قرار است با تغییرات افزایشی روبه‌رو شود. با این وجود برخی کارشناسان همچنان تأکید می‌کنند قرار نیست با وضع موجود اتفاقات خاصی در بازار مسکن و در خصوص قیمت مسکن بیفتند.

توصیه به خریداران خانه
رئیس سابق اتحادیه صنف مشاوران در ادامه صحبت‌های خود تأکید می‌کند به اعتقاد من بهتر است هر کس تمایل به خرید خانه دارد در همین ماه‌های باقیمانده از سال نسبت به خرید اقدام کنند زیرا به طور حتم قیمت خانه در انتهای سال جاری افزایش خواهد داشت. به گفته قلی خسروی از طرفی درست است که در ماه‌های گذشته آمارهای مختلفی از وجود خانه‌های خالی در شهرهای مختلف کشور به خصوص استان تهران منتشر می‌شود، اما با این حال نباید میزان موالید، مهاجرت و ازدواج‌ها که تمامی آنها میزان تقاضا برای خرید خانه را افزایش می‌دهند، منکر شد و در نظر نگرفت. این کارشناس بخش مسکن تأکید دارد که هیچ‌کدام از فعالان و کارشناسان بخش مسکن علاقه‌مند به افزایش قیمت مسکن نیستند، اما تجربه اقدامات دولت دهم در سال ۹۱ برای متعادل نگاه داشتن قیمت مسکن نتیجه عکس داشت و موجب شد قیمت مسکن ناگهان ۳ برابر شود. در حال حاضر نیز موقعیتی مانند وضعیتی که در سال ۱۳۹۱ در کشور رخ داد در کشور وجود دارد. می‌توان گفت بازار مسکن آستان حوادث است. او افزود: یکی دیگر از دلایلی که می‌تواند به عنوان علل تأثیرگذار بر افزایش قیمت مسکن تا انتهای امسال مورد توجه قرار گیرد این است که در حال حاضر قیمت دلار و سکه در حال افزایش است و از طرفی قرار است قیمت بنزین نیز سامی آینده افزایش پیدا کند. با در نظر گرفتن تمامی این موضوعات چطور می‌توان انتظار داشت که قیمت مسکن گران نشود؟

گرانی مسکن حتمی است؟

گرانی مسکن حتمی است؟ این پرسشی است که پس از توصیه‌هایی که برخی کارشناسان برای خرید خانه به مردم دادند، پای خود را به صحبت‌ها باز کرد. احتمالی که چشم بسیاری را ترساند که نکند قرار است، تجربه سال ۱۳۸۶ تخراب این بوده که قیمت مسکن تا پایان سال ۱۳۹۶ افزایش روبه‌رو می‌شود. قلی خسروی در توضیح سخنان خود به یکی از اصلی ترین دلایل گرانی خانه تا پایان امسال اشاره کرده و می‌گوید ایران تحت تأثیر برجام در حال رسیدن به یک ثبات سیاسی است که البته تجربه کشورهای مشابه در تاریخ اثبات کرده رسیدن به ثبات سیاسی، ثبات اقتصادی را نیز به دنبال خواهد داشت، البته این موضوع را نیز باید در نظر داشت که ثبات اقتصادی ایجاد شده در کشور می‌تواند تأثیرات مختلفی را بر بازارهای اقتصادی کشور بگذارد که گرانی قیمت خانه و افزایش قیمت می‌تواند یکی از این تأثیرها باشد.

گزارش بانک‌ها مزید بر علت!

در چنین فضایی که پیش‌بینی‌های متفاوتی از اتفاقی که قرار است در بازار مسکن رخ دهد، به گوش می‌رسد روز گذشته آمار بانک مرکزی هم از افزایش قیمت مسکن در پایتخت حکایت داشت، افزایش قیمتی که هر چند بیشتر از نرخ تورم نبود، اما در نزد بسیاری از مردم به معنای پیش‌بینی گرانی مسکن در ماه‌های آینده بود.

بالا باشد و قشر متوسط جامعه نتواند از عهده پرداخت آنها بر بیایند در نهایت این نوع تسهیلات نمی‌توانند چندان مؤثر باشند.

در حال حاضر نرخ سود، بالای ۲۰ درصد است و باید برای طرف تقاضا این تسهیلات بلندمدت باشد، بخش زیادی از جامعه توان بازپرداخت این تسهیلات را نخواهند داشت. بنابراین همان‌طور که پیش تر نیز اشاره شد، بسیاری از گروه‌های درآمدی ما نمی‌توانند از این تسهیلات استفاده کنند. بحثی هم که وجود دارد در خصوص پرداخت مابه‌التفاوت است که به‌هیچ‌وجه امکانپذیر نیست، چون فشاری زیادی را بر بودجه عمومی وارد می‌کند. به‌نظر می‌رسد لازم است در شرایط کنونی و برای کمک به خروج بازار مسکن از رکود، دولت تلاش کند تا تسهیلات مسکن به‌طور مستقیم بدون دوره انتظار سپرده‌گذاری به مردم پرداخت شود.

بانک مرکزی در گزارش ماهانه خود از بازار مسکن از افزایش ۳۴ درصدی معاملات مسکن شهر تهران در مهر ماه حکایت کرد و نوشت که بر اساس این گزارش در مهرماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۳،۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سسال قبل ۳۴،۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در ماه مورد گزارش (مهر ماه)، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۷،۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸،۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

همچنین بنا به اعلام بانک مسکن، نیمه اول امسال مجموعاً ۲۲۲۸ فقره تسهیلات خرید مسکن از محل صندوق پس‌انداز مسکن یکم به متقاضیان خانه‌اولی شهر تهران پرداخت شد که این میزان معادل بیش از نیمی از حجم کل تسهیلات پرداختی از محل این صندوق از خردادماه ۹۵ تا پایان شهریور امسال بوده است. از ابتدای پرداخت تسهیلات خرید مسکن به خانه‌اولی‌ها از محل صندوق پس‌انداز مسکن یکم تا پایان تابستان امسال در بازه ۱۶ ماهه در مجموع ۵۳۰۰ فقره تسهیلات به متقاضیان خانه‌اولی ساکن پایتخت پرداخت شده است.

تمامی این آمار‌ها در کنار یکدیگر به این معناست، گویا این جنب و جوش در مردم به وجود آمده که قیمت مسکن قرار است با تغییرات افزایشی روبه‌رو شود. با این وجود برخی کارشناسان همچنان تأکید می‌کنند قرار نیست با وضع موجود اتفاقات خاصی در بازار مسکن و در خصوص قیمت مسکن بیفتند.

اتفاق خاصی نمی‌افتد!

گزارش بانک مرکزی از گرانی گفت، گزارش‌ها و خبرهایی که رسانه‌ها هم از این گزارش منتشر کردند، حکایت گرانی قیمت مسکن را روایت کرد، اما این گرانی در محدوده تورم برآورد شده بود و نشانی از جهش قیمتی نداشت و این موضوع تأیید مخالفان پیش‌بینی افزایش قابل توجه قیمت مسکن تا پایان سال را با خود همراه کرد. عباس زینعلی کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو «جامعه فرانه» با بیان اینکه تجربیات کشور ما نشان می‌دهد که معمولاً پس از دوران رکود رونق نسبی شکل می‌گیرد، اما امروز با توجه به آماری که تعداد خانه‌های خالی در کشور اعلام می‌شود و نبود رونق در کسب و کارهای مرتبط با بازار مسکن در کنار نبود علاقه در سرمایه‌گذاران برای سرمایه‌گذاری در بازار مسکن به عنوان یک بازار سودرسان دیگر نمی‌توان پیش‌بینی کرد که قیمت مسکن تا پایان سال افزایش چشمگیری پیدا کند.

او در ادامه با اشاره به اینکه متقاضیان واقعی مسکن برای خرید وارد بازار می‌شوند تصریح کرد: ورود این بخش از خریداران به بازار مسکن نیز تنها به بازار مسکن شش عید محدود نشده و این متقاضیان در تمامی طول سال به دنبال خرید خانه در توان شان هستند.

عباس زینعلی تأکید کرد: از سوی دیگر باید این موضوع را نیز مورد توجه داد میزان تسهیلات کمک خرید مسکن به خریداران واقعی مسکن نیز به اندازه‌ای نیست که بتواند به آنها برای خرید مسکن کمک کند زیرا هم درصد کمی از کل مبلغ خانه‌های خریداری شده را در بر می‌گیرد و هم نرخ سود بالایی دارد. این کارشناس مسکن تصریح کرد در حال حاضر اتفاقات خطرناکی در بخش اجاره مسکن در حال وقوع است که موجب می‌شود مردم به جای ورود به بازار اجاره وارد بازار خرید خانه شوند که در این صورت است که در بازار مسکن تحرکاتی رخ خواهد داد، اما هیچ‌گونه جهش و افزایش قیمتی رخ نخواهد داد.

با این وجود و با در نظر گرفتن اینکه از ابتدای ورود بازار مسکن به رکود مسئولان و کارشناسان بخش اقتصاد مسکن پیش‌بینی‌های مختلفی را در مورد زمان خروج بازار مسکن از رکود مطرح می‌کردند، اما تجربیات بازار مسکن در کشور نشان داده که هیچگاه انطور که باید و شاید قابل پیش‌بینی نبوده و نمی‌توان اتفاقات آن را به طور کامل و دقیق پیش‌بینی کرد.

مقطع زمانی	درصد تغییر		
مهر ۱۳۹۶	شهریور ۱۳۹۶	مهر ۱۳۹۶	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۱۰٬۲۸۱	۱۵۵۴۵	۱۱٫۱-
متوسط قیمت هر مترمربع (به تومان)	۴ میلیون و ۴۰۰ هزار	۴ میلیون و ۷۵۶ هزار	۰٫۷
		۱۳۸۱۵	۳۴،۴