

چشم‌انداز قیمت مسکن و ساخت‌وساز در نیمه دوم امسال

فعلاً همه چیز آرام است

■ احمد صدیقی

این می‌تواند مهم‌ترین دلیل کاهش قیمت مسکن باشد. از سوی دیگر، حجم ساخت‌وسازهای مسکن مهر مانع تحریک قیمت مسکن توسط سوداگران بازار شده است. بازار مسکن در حال حاضر از افرادی که با هدف سرمایه‌گذاری به خرید ملک اقدام می‌کنند، پاک شده است. نمونه این مدعی گزارش اخیر یک عضو شورای عالی مسکن است که اعلام کرده در نیمه اول امسال، معاملات مکرر مسکن انجام نشده است. محمود اعلائی که همزمان ریاست سامانه رهگیری معاملات مسکن (سامانه ثبت هوشمند معاملات املاک) را بر عهده دارد، در این باره تصریح کرده است: افرادی که در طول یک دوره مشخص چندین بار ملک خرید و فروش می‌کنند، در حال حاضر از بازار مسکن خارج شده‌اند. معاملات مکرر مسکن نمونه‌ای از اقدام شاخص سفته‌بازها و سوداگران املاک است که با خرید و فروش مداوم ملک به نوعی در بازار مسکن شاغل محسوب می‌شوند و از این طریق، سودهای سرشار حاصل می‌کنند. این معاملات در نهایت منجر به تحریک قیمت مسکن می‌شود. اما در حال حاضر داده‌های سامانه رهگیری معاملات مسکن حاکی از مصرفی شدن کامل بازار مسکن است.

مرور افت‌وخیز قیمت مسکن نشان می‌دهد میانگین ارزش معاملاتی هر متر مربع واحد مسکونی در تهران از یک میلیون و ۴۶۰ هزار تومان در بهار سال گذشته به یک میلیون و ۵۶۰ هزار تومان در تابستان، سپس به یک میلیون و ۵۳۸ هزار تومان در پاییز و یک میلیون و ۶۰۰ هزار تومان در زمستان همان سال رسید. ناظران بازار مسکن افت‌وخیز قیمت در حد ۱۰ درصد را عادی توصیف می‌کنند و آن را به معنی گرانی یا التهاب قیمت نمی‌دانند.

اوضاع عرضه مسکن

در شهر تهران در حال حاضر متناسب با میزان تقاضای جدید، ملک در حال ساخت‌وساز است. بر اساس آمارهای رسمی از دواج، سالانه حدود ۸۵۰ هزار از دواج در کشور انجام می‌شود که سهم تهران حدود ۱۰ درصد است. بنابراین در بازار مسکن تهران هر سال

جزئیات همه مباحثه‌نامه‌های خرید مسکن توسط بنگاه‌های املاک در آن ثبت می‌شود، نشان می‌دهد در سه ماه اول امسال تعداد خرید و فروش مسکن نیز با رشد مواجه شده بود.

در بهار امسال علت هجوم خریداران به بازار مسکن دو دلیل بوده است؛ علت اول، به آغاز فصل نقل و انتقال مربوط می‌شود که متقاضیان برای آنکه زودتر از فصل واقعی انتقال (تابستان) وارد بازار شوند و استفاده بهتری ببرند، در بهار تصمیم به خرید گرفتند. مشاوران املاک در توصیف بازار بهاری تصریح می‌کنند تعداد مراجعه‌کنندگان به بنگاه در قالب خریدار نسبت به زمستان سال قبل تا ۵ برابر افزایش پیدا کرد. اما علت دوم عجله خریداران مسکن به در امان ماندن از آثار احتمالی اجرای قانون یارانه‌ها مربوط می‌شود. متقاضیان مسکن تصور می‌کنند با اجرای قانون یارانه‌ها قیمت مسکن افزایش پیدا می‌کند (که البته در این باره تحلیل‌هایی مطرح است که در ادامه گزارش به آن پرداخته خواهد شد).

در ماه‌های اخیر، اوضاع قیمت‌ها در بازار آپارتمان‌های مسکونی نسبت به بهار آرام‌تر شده و البته میزان معاملات نیز کاهش پیدا کرده است. در تابستان امسال طبق گزارش جدید مرکز آمار ایران، متوسط قیمت مسکن در تهران نسبت به بهار ۳ درصد کاهش پیدا کرد که اگر چه رشد بهاری را جبران نکرده، گویای این است که بازار مسکن در مسیر سرپایینی قیمت قرار گرفته است. در این باره پیش‌بینی می‌شود بازار مسکن حداقل تا پایان نیمه زمستان امسال کاهش خفیف قیمت را تجربه کند. میانگین ارزش معاملاتی هر متر مربع آپارتمان مسکونی در تهران طی تابستان امسال به یک میلیون و ۷۴۰ هزار تومان رسیده است. مسئولان بخش مسکن در دولت درباره علت تعدیل قیمت مسکن در ماه‌های اخیر به موضوع ممنوعیت پرداخت وام خرید مسکن و همچنین ساخت‌وسازهای مسکن مهر اشاره می‌کنند. در حال حاضر بانک‌ها به هیچ وجه تسهیلات برای خرید مسکن پرداخت نمی‌کنند که با توجه به کاهش نقدینگی در جامعه، عملاً قدرت مالی برای خرید مسکن وجود ندارد که

روندی که در نیمه اول امسال بازار مسکن، هم به لحاظ ساخت‌وساز و هم به لحاظ قیمت، به آن دچار شده در طول سال‌های اخیر بی‌سابقه بوده است.

در ماه‌های اخیر نوع نوسانی که در حوزه قیمت ملک و میزان صدور پروانه ساخت به وجود آمده حاکی از وابستگی شدید این بازار به تحولات بعد از قانون یارانه‌هاست. به عبارت ساده‌تر، از آنجا که طی ماه‌های اخیر بخش اقتصاد کشور در آماده‌باش برای اجرای قانون هدفمند کردن یارانه‌ها به سر می‌برد و در طول این دوره (۶ ماه اول سال) مقامات اقتصادی از اجرای قریب‌الوقوع این قانون خبر داده بودند، بازار مسکن در طول دوره با افت‌وخیز قیمت مواجه شد و همزمان، حجم صدور پروانه‌های ساختمانی افزایش قابل ملاحظه‌ای پیدا کرد. در نیمه اول امسال بازار مسکن در رکود معاملاتی و رکود ساختمانی نبود، چرا که حجم معاملات آپارتمان‌های مسکونی حدود ۲۵ درصد افزایش پیدا کرد. این در حالی است که تعداد واحدهای مسکونی که کلنگ ساخت آنها در این مدت در تهران به زمین زده شد، حدود ۸۵ درصد (آمار صدور پروانه شهرداری تهران) افزایش پیدا کرد. در مقابل، ارزش معاملاتی آپارتمان‌های موجود در بازار مسکن تهران در فصل اول سال افزایش یافت، اما در فصل دوم کاهش را تجربه کرد.

کارشناسان اقتصاد مسکن درباره اوضاع کنونی معتقدند بازار مسکن اگر چه طبق دوره‌های قبلی رکود و رونق باید در سال جاری با رونق مواجه شود، قانون یارانه‌ها همه چیز را تحت‌الشعاع قرار داده و به احتمال زیاد دوره جدیدی از نحوه نوسان قیمت و معاملات در بازار مسکن حاکم خواهد شد.

گزارش رسمی مرکز آمار از نوسان قیمت مسکن در بهار امسال در تهران حاکی است قیمت هر متر مربع آپارتمان مسکونی در تهران به طور متوسط نزدیک به ۲۰ (۱۹/۴) درصد افزایش پیدا کرد و به رقم یک میلیون و ۷۹۴ هزار تومان رسید. این رقم در مقایسه با زمستان سال قبل نیز ۷ درصد رشد کرده است. گزارش مرکز آمار از روی داده‌های سامانه رهگیری معاملات مسکن برداشت شده است. این سامانه که

| عنوان | تعداد پروانه‌های ساختمانی | | تعداد واحد مسکونی | | سطح کل زیربنای طبقات (هزار متر مربع) | | متوسط زیربنای واحد مسکونی (مترمربع) | |
|-----------------|---------------------------|-------|-------------------|--------|--------------------------------------|--------|-------------------------------------|------|
| | ۱۳۸۸ | ۱۳۸۹ | ۱۳۸۸ | ۱۳۸۹ | ۱۳۸۸ | ۱۳۸۹ | ۱۳۸۸ | ۱۳۸۹ |
| کل مناطق شهری | ۵۴۴۶۹ | ۶۸۲۳۹ | ۱۸۳۳۰۲ | ۲۶۳۲۶۴ | ۲۸۰۵۶۹ | ۳۸۰۳۵۸ | ۱۵۳۱ | ۱۴۴۵ |
| تهران | ۳۹۸۵ | ۶۹۹۱ | ۲۷۸۰۵ | ۴۸۵۶۶ | ۵۰۸۰۷ | ۶۳۵۹۹ | ۱۸۲۷ | ۱۳۱۰ |
| شهرهای بزرگ | ۱۲۶۳۸ | ۱۴۵۹۳ | ۴۸۴۷۰ | ۷۲۰۶۳ | ۷۶۵۲۶ | ۱۰۸۱۹۶ | ۱۵۷۹ | ۱۵۰۱ |
| سایر مناطق شهری | ۳۷۸۴۶ | ۴۶۶۵۵ | ۱۰۷۲۷ | ۱۴۲۶۳۵ | ۱۵۳۲۳۶ | ۲۰۸۵۶۳ | ۱۴۳۲ | ۱۴۶۲ |



می‌شود، ممکن است تا ماه‌های آتی روند رو به رشد صدور پروانه‌های ساختمانی به همین شکل ادامه پیدا کند.

تازه‌ترین گزارش بانک مرکزی از پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری‌های مناطق شهری کل کشور نشان می‌دهد در ۵ ماهه اول امسال در کل مناطق شهری کشور ۲۶۳ هزار و ۲۶۴ واحد مسکونی احداث شده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۴۳ درصد افزایش داشته، بنابراین رشد ساخت‌وساز نه تنها در تهران، بلکه با شیب ملایم‌تر در کل کشور ایجاد شده است. از سوی دیگر در کلان‌شهرهای کشور نیز ساخت‌وساز در حد ۴۹ درصد افزایش یافته است.

طوفان اجاره‌بها رفتنی است؟

به رغم شرایط قابل قبول و امیدوارکننده در بازار خرید و ساخت مسکن، بازار اجاره آپارتمان‌های مسکونی از ابتدای امسال تا کنون در وضعیت غیرقابل قبول به سر می‌برد و ظاهراً امیدی به اصلاح آن وجود ندارد.

بهار امسال اجاره‌بها در تهران حدود ۲۱ درصد و در تابستان نیز ۲۰ درصد نسبت به مدت مشابه سال قبل افزایش پیدا کرد.

در بازار اجاره مسکن، وضعیت برای مستأجران رضایت‌بخش نیست که علت آن از یک سو به شیوه قراردادهایی که موجران تنظیم می‌کنند، مربوط می‌شود و علت بعدی نیز به نبود مقررات شفاف برای تعیین اجاره برمی‌گردد.

اجاره‌بها معمولاً یک‌پنجم ارزش خرید یک واحد مسکونی را شامل می‌شود، اما به علت حجم بالای تقاضا در این بازار، مالکان آپارتمان‌های اجاره‌ای هر طور که دلشان بخواهد، نرخ‌ها را تعیین می‌کنند.

در بازار اجاره به خاطر کاهش نرخ سود بانکی، سبب اجاره‌بها تغییر کرده، به طوری که مالکان به جای آنکه مبلغی از نرخ را به صورت رهن دریافت کنند، به دریافت اجاره‌بهای ماهانه تمایل دارند که پرداخت آن برای مستأجران سخت است.

وزارت مسکن اخیراً اعلام کرد قصد دارد برای ساماندهی بازار اجاره، نرخ‌گذاری کند اما آیا این برنامه شدنی است؟

افراد به صورت دلاری در بازار ساخت‌وساز وارد شده‌اند. هیرید معصومی با اشاره به رکود مسکن در غرب تصریح کرده، در حال حاضر بازار مسکن و ساختمان در شهر تهران جذاب‌ترین بازار برای سرمایه‌گذاری است.

اجرای قانون یارانه‌ها و تأثیر آن بر قیمت مسکن

اجرای قانون یارانه‌ها نزدیک است و به طور قطع بر بازار مسکن، قیمت و میزان ساخت‌وساز اثر گذار خواهد بود. قانون هدفمند کردن یارانه‌ها از ناحیه تغییر حجم نقدینگی، بازار مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد، اما درباره اینکه این اثرگذاری مثبت باشد، یا منفی سناریوهای مختلفی مطرح است.

با اجرای قانون یارانه‌ها، رفتار متقاضیان مسکن تغییر می‌کند. گروهی از تقاضا که برای اولین بار به دنبال مسکن هستند، به محض اجرای این قانون، در حاشیه بازار منتظر می‌شوند و بعد از رویت علائم امیدوارکننده، اقدام به ورود خواهند کرد.

اما سرمایه‌گذارها کاملاً از بازار خارج خواهند شد. اجرای قانون یارانه‌ها اگر منجر به افزایش نقدینگی در جامعه شود، باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود. در حال حاضر یارانه‌های نقدی که هر دو ماه یک بار به حساب مردم واریز می‌شود نیز به نوعی در رابطه بین قیمت مسکن و قانون یارانه‌ها، نقش خواهد داشت. هر چند میزان این یارانه نقدی آن قدری نیست که بتواند محلی برای جمع‌آوری آورده نقدی در خرید مسکن باشد، اگر استفاده مطلوبی از آن نشود، حکم نقدینگی سرگردان را خواهد داشت.

کارشناسان مسکن، بخصوص در بدنه دولت، آینده کوتاه‌مدت بازار مسکن را بعد از اجرای قانون یارانه‌ها این‌گونه پیش‌بینی می‌کنند که قیمت مسکن حداقل ۶ ماه بعد از اجرای این قانون، نه تنها افزایش پیدا نمی‌کند بلکه به واسطه خروج بخشی از تقاضای مصرفی و همه تقاضای سرمایه‌ای از بازار، این احتمال وجود دارد که تحت تأثیر شبه‌رکود معاملاتی، قیمت‌ها اندکی کاهش پیدا کنند.

این در حالی است که هزینه ساخت‌وساز به واسطه افزایش قیمت مصالح ساختمانی پرمصرف ممکن است افزایش یابد، اما از آنجا که در حال حاضر نشانه‌هایی از ذخیره‌سازی مصالح مورد نیاز توسط انبوه‌سازان دیده

نزدیک به ۱۰۰ هزار متقاضی جدید وارد می‌شود که البته همه این تقاضاها به قصد خرید مسکن نیست، بلکه ۳۰ درصد آنها مستقیم وارد بازار اجاره می‌شوند. از طرف دیگر در ۶ ماهه اول امسال ساخت ۶۰ هزار واحد مسکونی در تهران آغاز شده که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۸۵ درصد رشد را نشان می‌دهد. روند ساخت‌وسازها در این مدت نشان می‌دهد هر ماه در پایتخت ۱۰ هزار واحد مسکونی احداث شده است که اگر همین وضعیت تا پایان امسال ادامه پیدا کند، حجم عرضه حتی از میزان تقاضا نیز فراتر می‌رود.

اجرای قانون یارانه‌ها نه تنها روی قیمت مسکن تأثیر گذاشته بلکه بیشترین اثرگذاری این قانون بر رفتار انبوه‌سازان قابل ردیابی است. انبوه‌سازان از آنجا که مطلع هستند با اجرای قانون یارانه‌ها قیمت مصالح ساختمانی افزایش پیدا می‌کند و هزینه و قیمت تمام‌شده ساخت مسکن نیز متورم می‌شود، در نیمه اول امسال عمده سرمایه‌های نقدی خود را در راه ساخت قرار دادند. از طرف دیگر حمایت‌هایی که دولت و شهرداری از ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده انجام می‌دهند نیز در تشویق سازنده‌ها به حضور در بازار مؤثر بوده است.

در حال حاضر صدور پروانه ساختمانی در بافت‌های فرسوده رایگان است (هزینه صدور پروانه برای ساخت‌وسازهای معمولی خارج از بافت ۱۰ درصد قیمت تمام‌شده را شامل می‌شود) و سازنده‌ها به محض تعریف پروژه مسکونی در مناطق فرسوده شهر، از حمایت بانکی معادل ۲۰ میلیون تومان وام به ازای هر واحد برخوردار می‌شوند. مجموع این تسهیلات اکنون باعث مهاجرت سازنده‌ها به بافت‌های فرسوده شده است. آمار صدور پروانه‌های ساختمانی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران نشان می‌دهد بیشترین حجم صدور پروانه در مناطق جنوبی و مرکزی شهر بوده است.

درباره رشد خیره‌کننده ساخت‌وسازهای مسکونی در تهران یک تحلیل رسمی نیز مطرح است. معاون شهردار تهران که از سرمایه‌گذاران ساختمانی خبر دارد، در این باره به حضور سرمایه‌گذاران ایرانی مقیم خارج از کشور در تهران خبر داده و گفته است در نیمه اول امسال بخش قابل توجهی از پروانه‌های ساختمانی صادره برای سرمایه‌گذاران خارجی بوده است که این