



بازار مسکن در سال ۹۰

■ فرید قدیری

پراکنده خبر از دومین طرح تحول اقتصادی داده بود که به موجب آن قرار است سیستم بانکی تغییراتی کند. درباره این تغییر، چند هفته پیشتر توضیح بیشتری داده شد، آن طور که رئیس کل بانک مرکزی اعلام کرده قرار است نرخ سود سپرده‌های بانکی شناور شود و متناسب با نرخ تورم تعیین شود.

اگر این تصمیم عملیاتی شود، انتظار می‌رود بازار مسکن یک گام دیگر از رشد و جهش قیمتی فاصله بگیرد که این اتفاق برای تقاضای مصرفی خوشایند و برای گروه‌های سرمایه‌گذار در بازار مسکن خبری ناامیدکننده محسوب می‌شود. شناور کردن نرخ سود بانکی به این معناست که جذابیت برای سپرده‌گذاری بانکی افزایش پیدا می‌کند و نقدینگی‌های موجود در جامعه به جای آنکه به سمت خرید ملک بروند، وارد بانک‌ها خواهد شد.

عامل سوم به هزینه‌های ساخت مربوط می‌شود. همه مسئولان بخش مسکن متفق‌القول هستند که هزینه تأمین مصالح سستی برای سازنده‌ها در سال جدید افزایش پیدا می‌کند، چرا که این مصالح انرژی‌بر هستند و قیمت تمام‌شده آنها به خاطر حذف یارانه‌ها واقعی می‌شود. اما این افزایش قیمت مصالح الزاماً به معنی افزایش هزینه ساخت نیست اما اگر به یک نکته دقت نشود، قیمت ساخت به شکل قابل تأملی افزایش می‌یابد. برای این اتفاق راهی وجود دارد و آن استفاده از شیوه‌های جدید ساخت‌وساز است. در حال حاضر تعدادی از فناوری‌های نوین ساخت در کشور به تولید درآمده و کارخانه‌های تولید قطعات پیش‌ساخته مسکن شکل گرفته است. اما همه این کارخانه‌ها در خدمت مسکن مهر درآمده و متأسفانه سرمایه‌گذاران ساختمانی در داخل شهرها از این فناوری‌ها غافل هستند. شیوه‌های جدید ساخت از یکسو سرعت

ساخت‌وساز را افزایش می‌دهد و از سوی دیگر سازنده‌ها را از خرید مصالح سستی نظیر آجر، آهن و سیمان بی‌نیاز می‌کند. اگر صنعتی‌سازی مسکن در کشور اصولی شکل بگیرد و به جای تبلیغات سطحی و پشت‌میزنشینی برخی مسئولان، اقدامات عملیاتی برای توسعه آن شکل بگیرد، به جرات می‌توان گفت هزینه ساخت‌وساز در سال ۹۰ نه تنها افزایش نمی‌یابد، بلکه کاهش نیز پیدا می‌کند که نتیجه آن رونق ساخت‌وساز و کمک به افزایش عرضه در بازار مسکن خواهد بود. عامل چهارم قیمت نفت و طلا خواهد بود. بازار طلا در حال حاضر به خاطر نوسانات جهانی قیمت در داخل کشور با التهاب قیمتی مواجه شده و این نوسان مثبت قیمت طلا می‌تواند مانع خریدهای سرمایه‌ای ملک باشد. هر چند برخی کارشناسان مسکن معتقدند ابعاد بازار طلا در کشورمان در مقایسه با بازار مسکن ناچیز است و نمی‌تواند جانسختن کاملی برای بازار مسکن باشد. در مورد قیمت نفت نیز پیش‌بینی‌ها درباره سال ۲۰۱۱ میلادی از افزایش قیمت جهانی این کالای باارزش حکایت دارد که آثار آن برای بازار مسکن خوشایند در نظر گرفته شده است.

عامل پنجم به تغییرات جمعیتی برمی‌گردد. کشور ما تا پایان سال ۹۱ با رشد جمعیت متقاضی مسکن روبه‌روست؛ به این معنی که تا دو سال دیگر سالانه حدود ۷۰۰ هزار تقاضای جدید وارد بازار مسکن می‌شود، اما چقدر این تقاضا قادر خواهد بود از بازار خرید کند؟ پاسخ این پرسش در ادامه داده شده است. بخش قابل توجهی از تقاضای خرید مسکن به دلیل آنکه قدرت کافی برای خرید ندارد، به سمت بازار اجاره‌نشینی حرکت می‌کند و در نتیجه انتظار این است که اگر وزارت مسکن در سال جدید اقدام مؤثری برای کنترل بازار اجاره نکند این قسمت از بازار مسکن همچنان با نرخ‌های کاذب و حبابی روبه‌رو باشد.

خدمات مصرفی همچون آب، گاز و برق خواهند شد. ساختمان‌هایی که در مناطق اطراف تهران احداث شده‌اند و فاصله آنها تا مرکز شهر قابل توجه است نیز در گروهی قرار می‌گیرند که برای سکونت در آنها باید برنامه‌ریزی مخصوصی انجام داد.

پس به طور خلاصه می‌توان گفت اجرای قانون یارانه‌ها بازار مسکن را به لحاظ جغرافیایی مناطق (موقعیت قرارگیری املاک در شهرها)، ویژگی و درجه لوکس بودن آپارتمان‌ها، تراکم واحد در هر ساختمان و نوع زندگی خانوارها تحت تأثیر قرار می‌دهد. در این میان، این پرسش مطرح می‌شود که آیا این قانون در درازمدت قیمت مسکن را افزایش می‌دهد؟

پاسخ روشن است، در حال حاضر تنها یک عامل می‌تواند منجر به تغییر مسیر قیمت مسکن شود و آن رفتار بانک‌ها در کمک به خریداران مسکن است. بازار مسکن طی دو سال و نیم اخیر عملاً قدرت تحریک قیمت را از دست داده است، به دلیل اینکه هر بار متقاضیان مسکن تلاش کردند از بازار خرید کنند، با شدند و این باعث شده در این مدت فقط بخش ناچیزی از تقاضای مؤثر (خریداران مصرفی) بتواند صاحب مسکن شود. نتیجه این رویداد البته تا حدودی به نفع خریداران شده، چراکه به واسطه عدم حضور موج تقاضا در بازار مسکن، قیمت‌ها نیز کاهش پیدا کرده و باعث کم‌شدن فاصله بین قدرت خرید و قیمت واقعی مسکن شده است. اما هنوز این فاصله وجود دارد. بنابراین مادامی که قانون یارانه‌ها به همین شکل کنونی اجرا شود، انتظار می‌رود رابطه مستقیمی بین آن و قیمت مسکن وجود نداشته باشد.

عامل دوم تصمیم دولت درباره شناور کردن نرخ سود بانکی است. از چند ماه پیش دولت به صورت

برای فعالان اقتصادی این موضوع مهم است که در سال جدید با توجه به تحولات سال گذشته، چه اتفاقی در بازار مسکن خواهد افتاد؟

صاحبان سرمایه یا گروه‌هایی که با هدف «مصرف» قصد دارند در سال ۹۰ ملک خریداری کنند نیز به دنبال پاسخ برای این پرسش هستند که آیا در سال جدید قیمت مسکن افزایش پیدا می‌کند، یا کاهش؟ اگر مسیر نوسان قیمت مسکن به سمت بالا یا پایین باشد، شیب آن تند است، یا ملایم؟

برای رسیدن به جواب بهتر است به دور از پیش‌بینی‌های عجولانه، آنچه را که می‌تواند در سال جدید بر بازار مسکن مؤثر باشد، بررسی کنیم.

عامل اول که به طور قطع آثار آن در سال ۹۰ در بازار مسکن نمایان می‌شود، قانون هدفمند کردن یارانه‌هاست. این قانون همان‌طور که همه به اندازه کافی درباره آن شنیده‌اند و خوانده‌اند، قیمت برخی کالاها و خدمات را افزایش داده و در مقابل، یارانه‌ای که تاکنون برای آنها از طرف دولت پرداخت می‌شده به صورت نقدی به خانوارها داده شده است.

اجرای این قانون هنوز به صورت جدی و قابل رؤیت تأثیر خاصی در ارزش ملک نگذاشته است. این تأثیرگذاری که انتظار می‌رود در سال جاری خود را نشان دهد، الزاماً به معنی تورم یا تغییر قیمت ملک در کوتاه‌مدت نخواهد بود اما با توجه به اینکه ذائقه خرید مسکن از این به بعد حتماً تغییر می‌کند، بازار ملک و املاک نیز از این ناحیه دچار تحول خواهد شد.

هدفمندی یارانه‌ها هزینه سکونت در برخی آپارتمان‌ها را افزایش می‌دهد و در برخی دیگر نیز صرفه سکونتی را بالا می‌برد. ساختمان‌های پروا‌حد و همچنین املاکی که وسایل و تجهیزات لوکس در آنها وجود دارد، از این به بعد مشمول پرداخت بیشتر هزینه بابت

وزارت مسکن قول داده برای تابستان امسال نرخ‌های اجاره در مناطق مختلف را تعیین کند و موجران را به قبول قیمت‌های تعیین شده، وادارد.

عامل ششم مسکن مهر است. مسکن مهر طرحی است که از سه سال پیش در کشور به اجرا درآمده و هنوز آثار مثبت آن در بازار مسکن مشخص نشده است. آیا امسال مشخص می‌شود؟ در قالب مسکن مهر، حدود یک میلیون واحد مسکونی ارزان قیمت در حال ساخت است که این واحدها به خانوارهایی که تاکنون صاحب‌خانه نشده‌اند تحویل داده می‌شود. درباره اثرگذاری مسکن مهر چند نکته وجود دارد. اجرای این طرح تقریباً دارد به انتها نزدیک می‌شود. در شهرهایی که واحدهای مسکونی مهر در داخل شهرها ساخته می‌شود، با تحویل آنها، قطعاً شاهد تعدیل دوباره قیمت‌ها خواهیم بود. اما با توجه به اینکه عمده این واحدها، بخصوص در شهرهای بزرگ، کیلومترها دورتر از شهر اصلی در حال ساخت است، به نظر می‌رسد با تحویل آنها اتفاق خاصی در بازار مسکن نیفتد. مسکن مهر با این شکل، بعید است بتواند تأثیری در کاهش تقاضا و تعدیل قیمت‌ها داشته باشد، زیرا افرادی که هم‌اکنون در قالب متقاضی در صف تحویل مسکن مهر قرار دارند، در گذشته به عنوان تقاضای مؤثر در بازار مسکن محسوب نمی‌شدند. این گروه با قدرت مالی ۷ تا ۱۰ میلیون تومان بعید است در گذشته برای خرید مسکن وارد بازار شده باشد.

عامل هفتم تورم است. دوره‌های قبلی رکود و رونق مسکن نشان می‌دهد رابطه معناداری بین تغییر مسیر قیمت مسکن و شاخص تورم وجود دارد؛ به این معنا که در طول ۱۵ سال گذشته تورم مسیر آرام صعودی داشته و منحنی نوسان قیمت مسکن در سال‌هایی ثابت یا کاهشی بوده و بلافاصله در سال‌های بعد به صورت پلکانی افزایش یافته تا فاصله عقب‌افتاده خود را با تورم جبران کند. در حال حاضر، با توجه به اجرای قانون یارانه‌ها می‌توان حدس‌هایی درباره نحوه تغییر شاخص تورم زد؛ اینکه قیمت مسکن چگونه با نرخ تورم فاصله خود را حفظ کند نیز تا حدودی مشخص است. تجربه دوره‌های اخیر نشان داده زمانی که فاصله تورم با قیمت مسکن زیاد می‌شود (به این معنی که نرخ تورم بالا برود و نرخ رشد قیمت مسکن منفی یا صفر باشد) حداقل حدود ۶ ماه تا یک سال زمان لازم است تا منحنی نرخ رشد مسکن به سطح تورم برسد. با آنچه در این بررسی به عنوان نقش عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن مطرح شد، امید می‌رود تا حدودی مسیر پیش‌بینی‌ها درباره شکل و شمایل بازار مسکن در سال ۹۰ روشن شده باشد.

اجاره؛ پاشنه آشیل بازار مسکن در سال آینده

سال آینده بازار مسکن با یک مانع بزرگ که از تابستان امسال ایجاد شده و هنوز کسی قادر به رفع آن نشده، روبه‌رو خواهد بود.

به بیان ساده‌تر، اگرچه نگرانی‌ها درباره قیمت مسکن و نحوه نوسان آن در سال ۹۰ تا حدودی کاهش پیدا کرده، به نظر می‌رسد نگرانی بزرگ‌تری تحت عنوان تورم اجاره‌ها در بازار وجود دارد.

تابستان امسال به‌رغم کاهش قیمت مسکن در تهران، متوسط نرخ اجاره در سطح شهر حدود ۲۵ تا ۳۰ درصد افزایش پیدا کرد. مستأجران از اینکه چرا مسکن ارزان شده، اما اجاره‌ها مسیر صعودی طی می‌کنند، شوک‌زده شده بودند.

تورم اجاره در تابستان امسال تا حدی نتیجه اوضاع بازار مسکن بود. طبق آنچه کارشناسان اقتصادی می‌گویند، زمانی که بازار مسکن با رکود مواجه می‌شود و قیمت ملک کاهش پیدا می‌کند، فعالان بازار تصمیم

اگر صنعتی‌سازی مسکن در کشور اصولی شکل بگیرد و به جای تبلیغات سطحی و پشت‌میزنشینی برخی مسئولان، اقدامات عملیاتی برای توسعه آن شکل بگیرد، به‌جرات می‌توان گفت هزینه ساخت‌وساز در سال ۹۰ نه تنها افزایش نمی‌یابد، بلکه کاهش نیز پیدا می‌کند که نتیجه آن رونق ساخت‌وساز و کمک به افزایش عرضه در بازار مسکن خواهد بود

می‌گیرند مادامی که قیمت‌ها تثبیت نشده‌اند، از خرید و فروش فاصله بگیرند و بناچار همه فشار معاملاتی بازار به سمت اجاره سرازیر می‌شود.

رونق و رکود مسکن مسئله مهندسی نیست که آن را با میزان صدور پروانه‌های ساختمانی بسنجیم، بلکه موضوع اقتصادی است و متناسب با میزان معاملات و خرید و فروش‌های ملکی تغییر می‌کند.

در نیمه اول امسال بازار مسکن در رکود بود. تعداد معاملات مسکن در دوران رکود کاهش پیدا می‌کند و در نتیجه کشف قیمت اتفاق نمی‌افتد. هر چقدر تعداد معاملات کمتر باشد، فاصله بین قیمت فروش و قیمت خرید افزایش پیدا می‌کند و بازار در ابهام است و فعالان بازار قیمت واقعی را نمی‌دانند. این باعث می‌شود تصمیمات بلندمدت اتخاذ نشود و افراد نیازهایشان را با تصمیمات کوتاه‌مدت رفع کنند، به همین دلیل در دوران رکود تعداد معاملات اجاره افزایش می‌یابد و حجم خرید کاهش پیدا می‌کند. در چنین بازاری، افزایش اجاره‌ها در حالی که قیمت خرید مسکن ثابت است، افزایش پیدا می‌کند و نسبت طبیعی بین اجاره‌ها و قیمت مسکن مخدوش می‌شود. تقریباً همه این پدیده‌ها در تابستان ۸۹ در بازار مسکن اتفاق افتاده است.

طی پاییز و زمستان امسال به دلیل آنکه بازار مسکن تا حدودی از حالت رکودی خارج شد، بلافاصله بازار اجاره به آن واکنش نشان داد و نرخ‌ها کاهش پیدا کرد که البته این کاهش نرخ اجاره دردی از مستأجران دوا نمی‌کند، زیرا عمده نقل و انتقال‌ها در بازار اجاره در فصل تابستان اتفاق می‌افتد. اجاره‌ها در تهران که در بهار و تابستان امسال به ترتیب ۱۰ درصد و ۱۲ درصد افزایش پیدا کرده بود، در فصل پاییز با کاهش ۱۷ درصدی مواجه شد. در بازار اجاره آپارتمان مسکونی در تهران طی سه ماهه سوم امسال، نرخ‌های معاملاتی با شیب تندی افت کرده، به‌طوری‌که هر مترمربع آپارتمان در حالی که در بهار امسال با نرخ ۸ هزار و ۵۰۰ تومان و در تابستان با نرخ ۹ هزار و ۶۰۰ تومان به مستأجران اجاره داده شد، در فصل پاییز با نرخ ۷ هزار و ۸۰۰ تومان اجاره رفت. این روزها وزارت مسکن برای برقراری آرامش در بازار اجاره سال ۹۰، سرگرم تدوین بسته‌ای است که محتوای آن دو منظوره است. این بسته از یک‌سو قرار است فرمول محاسبه اجاره‌ها (سود رهن) را تغییر دهد تا اجاره‌ها به صورت مصنوعی کاهش پیدا کند و از سوی دیگر مقرر شده اجاره‌ها در مناطق مختلف تهران به صورت دستوری

تعیین شود و موجران موظف به رعایت این نرخ‌ها شوند.

فرمول اجاره‌ها که هر یک میلیون تومان رهن معادل است با ۳۰ هزار تومان اجاره، قرار است به یک میلیون تومان رهن معادل است با ۲۰ هزار تومان اجاره تغییر کند. مسئولان وزارت مسکن می‌گویند این فرمول توسط مشاوران املاک پیشنهاد شده و آنها حاضرند آن را در بازار مسکن پیاده و اجرا کنند.

فرمول جدید محاسبه اجاره‌ها در واقع نرخ سود رهن را که همان اجاره ماهانه است، حدود ۳۳ درصد کاهش می‌دهد؛ به این معنی که از سال آینده مستأجران باید اجاره ماهانه را ۳۳ درصد ارزان‌تر از امسال پرداخت کنند.

البته در این باره گفته شده برای پرداخت رهن، همان فرمول قدیمی اجرا می‌شود؛ به این معنی که رهن کامل هیچ تغییری نمی‌کند. این فرمول در ظاهر کمک حال مستأجران است، اما محل فرار از این فرمول برای موجران باز است.

همان‌طور که عنوان شد، رهن در سال آینده تغییر مصنوعی نمی‌کند، بنابراین موجران از سال آینده اگر این فرمول جدید به تصویب برسد، به سمت دریافت رهن می‌روند و عملاً مستأجران نمی‌توانند مزه کاهش اجاره را با پرداخت اجاره ماهانه بچشند.

همچنین نقد مهم دیگری که به فرمول جدید اجاره وارد است، ضمانت اجرائی آن است. چه تضمینی وجود دارد که موجران از سال آینده نرخ سود ۲ درصد را به جای ۳ درصد برای مبلغ رهن به کار ببرند؟

اغلب کارشناسان اقتصادی بر این عقیده هستند که در بازار اجاره همه معاملات بر اساس توافق بین موجر و مستأجر انجام می‌شود که سهم رضایت مستأجر در این توافق بسیار ناچیز است. این در حالی است که در یک بازار توافقی، با فرمول‌های رسمی نمی‌توان طرفین را مجبور به قبول شرایط جدید کرد.

برخی دیگر از کارشناسان اقتصادی درباره طرح ساماندهی بازار اجاره که وزارت مسکن در دست تدوین دارد، معتقدند بازار اجاره شبیه بازار طلا و ارز و سکه است که بسته به شرایط اقتصادی، دچار نوسان شدید قیمتی می‌شود. بنابراین همان‌طور که دولت در بازار طلا و ارز در دوره‌های تشدید قیمت، اقدام به عرضه طلا و ارز می‌کند تا حباب قیمت‌ها خالی شود، در بازار اجاره نیز باید این قدرت نزد دولت باشد که در لحظه تورم اجاره‌ها، املاک استیجاری از طرف دولت به بازار سرازیر شود. حال این سؤال مطرح است که دولت تا چه حد بر روند عرضه آپارتمان اجاره‌ای در بازار مسکن تسلط دارد؟

پاسخ روشن است؛ در حال حاضر دولت هیچ اختیاری به لحاظ مالکیت آپارتمان اجاره‌ای در بازار مسکن ندارد، بنابراین قادر نیست عرضه را کنترل کند یا افزایش دهد. به این ترتیب، در سال ۹۰ چالش بزرگی که در بازار مسکن مطرح است، نرخ اجاره است. اگر نوسان قیمت مسکن در سال آینده آرام بگیرد و قیمت‌ها تثبیت شود، می‌توان امید داشت که نرخ اجاره نیز کاهش پیدا کند. همچنین چنانچه واحدهای مسکونی مهر در سال آینده به مرحله افتتاح و تحویل به متقاضیان برسد، بسیاری از اجاره‌نشین‌ها که در حال حاضر متقاضی مسکن مهر هستند، در این خانه‌ها ساکن می‌شوند و میزان تقاضا در بازار اجاره کاهش پیدا می‌کند. در تهران حدود ۲۰۰ هزار واحد مسکونی مهر در حال ساخت است که تا به حال فقط یک هزار واحد از آنها تحویل متقاضیان شده است. مسئولان وزارت مسکن سال ۹۰ را زمان به ثمر رسیدن مسکن مهر در تهران عنوان می‌کنند.