



تحلیل گران اقتصادی پیش‌بینی کردند افتوخیز بازار مسکن در سال ۹۰

احمد صدیقی

بازار مسکن در طول ۲۰ سال گذشته مسیر ثابتی را طی کرده، به طوری که یک دوره کامل «رونق و رکود» در این سال‌ها مرتب تکرار شده است. اما تحلیل گران اقتصاد مسکن با بررسی شواهد موجود در بازار مسکن معتقدند برای سال جاری دوره جدیدی در حال شکل گرفتن است؛ دوره‌ای که رونق و رکود در آن شباهتی به دوره‌های پیشین ندارد. مهم‌ترین خصوصیت دوره جدید کاهش وابستگی «قیمت مسکن» به «رونق» است. در گذشته همزمان با رونق، قیمت مسکن اوج می‌گرفت، اما اکنون به رغم رونق، قیمت مسکن روند افزایشی طی نمی‌کند. آیا امسال قیمت مسکن رشد می‌کند؟ آیا جهش قیمتی در انتظار بازار مسکن است؟ آیا بازار مسکن در سال ۹۰ تجربه سال ۸۸ را که افت قیمت اتفاق افتاد، بار دیگر طی می‌کند، یا اینکه همچون سال گذشته با افزایش خفیف روبه‌رو می‌شود؟ برای پاسخ به پرسش‌های فوق لازم است تحولات یک سال اخیر در بازار مسکن مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد.

فروشنده‌ها کاهش می‌یابند و این باعث می‌شود بناچار خریداران هم نتوانند از بازار خرید کنند. رکود مسکن فرصت طلایی برای خریداران محسوب می‌شود، زیرا قیمت مسکن رو به کاهش است و اگر بتوان در آخرین سال رکود که بیشترین کاهش قیمت اتفاق می‌افتد، از بازار خرید کرد، به نفع خریدار است. اما از آنجا که میزان عرضه آپارتمان فروشی در زمان رکود کاهش می‌یابد، امکان خرید کم می‌شود.

بعد از چند سال رکود مسکن، به دلیل انتظار بازار برای رونق و انباشت تعداد زیادی واحد در حاشیه بازار که مالکان آنها به امید رونق، واحدها را از دسترس خریداران دور نگه داشته‌اند، شرایط برای پایان گرفتن رکود فراهم می‌شود، به طوری که بتدریج نرخ کاهش قیمت مسکن کند می‌شود و نرخ رشد صعودی می‌شود. در بازار مسکن همیشه بعد از چند سال کاهش قیمت، افزایش قیمت اتفاق می‌افتد، به طوری که هر چقدر سال‌های رکود بیشتر باشد و نرخ‌های کاهش قیمت در این سال‌ها زیاد باشد، میزان افزایش قیمت مسکن در دوره رونق شدیدتر می‌شود.

نوسان قیمت مسکن ارتباط معناداری با نرخ تورم دارد، به طوری که منحنی نرخ رشد قیمت مسکن در سال‌هایی با منحنی نرخ تورم فاصله می‌گیرد و بعد از آن برای جبران این فاصله، قیمت مسکن رشد می‌کند تا در نقطه‌ای با منحنی نرخ تورم تلاقی کند.

در نمودار نوسان قیمت مسکن، نقطه تلاقی بین دو منحنی نرخ تورم و منحنی نرخ رشد قیمت مسکن به وجود آمده است که بعد از هر بار تقاطع، منحنی قیمت مسکن یا مسیر صعودی را طی کرده و یا در مسیر نزولی

در بازار مسکن حدود سه تا چهار سال خرید و فروش رونق می‌گیرد و بعد از آن دو تا سه سال، رکود برقرار می‌شود؛ به این صورت که در زمان رونق در بین فروشنده‌ها علاقه شدیدی به فروش ایجاد می‌شود و خریداران که معمولاً همواره در بازار حضور دارند، خریدها را تشدید می‌کنند. در زمان رونق هم حجم خرید و فروش افزایش می‌یابد و هم اینکه قیمت مسکن به صورت صعودی حرکت می‌کند. رونق مسکن بهترین شرایط بازار برای مالکان محسوب می‌شود. در سال آخر رونق، قیمت مسکن همیشه به بالاترین حد نسبت به گذشته قرار می‌گیرد و بعد از آن مسیر نوسان قیمت مسکن سرپایینی می‌شود و در نتیجه رکود شروع می‌شود. در طول سال‌های اخیر سه مرتبه اوج رونق مسکن به ترتیب در سال‌های ۷۵ و ۸۱ و ۸۶ اتفاق افتاده و قیمت مسکن در این سه سال به ترتیب ۶۵ درصد، ۴۵ درصد و ۸۱ درصد افزایش یافت که این سال‌ها پروتق‌ترین زمان در دوره رکود و رونق بوده است.

از ابتدای دهه ۷۰ تا کنون سه دوره کامل رکود و رونق به وجود آمده است. دوره اول از سال ۷۳ تا پایان سال ۷۶ بوده که سال ۷۵ اوج این رونق محسوب شده است، دوره دوم از سال ۷۷ تا سال ۸۳ بود که سال ۸۱ اوج رونق این دوره به حساب می‌آید و دوره سوم نیز از سال ۸۴ تا پایان سال ۸۸ ایجاد شد که سال ۸۶ اوج رونق دوره سوم است. طبق نمودار موجود در گزارش، مشاهده می‌شود که دوره سوم کوتاه‌ترین دوره رکود و رونق بوده و در این دوره بیشترین رشد قیمت مسکن در مقایسه با دو دوره قبلی ایجاد شده است.

در زمان رکود بتدریج با کاهش قیمت مسکن علاقه به معامله ملک در بین

قرار گرفته است.

در پایان سال ۸۹ نمودار نرخ تورم با نمودار قیمت مسکن نقطه تلاقی تشکیل دادند؛ به این معنی که در سال گذشته متوسط قیمت معاملاتی مسکن در تهران ۱۲ درصد - به اندازه نرخ تورم ۱۲/۴ درصدی - رشد کرد.

در سال گذشته، بر خلاف سال ۸۸ که میانگین قیمت مسکن حدود ۲۰ درصد کاهش یافت، در مسیر صعودی قرار گرفت اما میزان این رشد در حد نرخ تورم گزارش شده است.

سامانه رهگیری معاملات مسکن در وزارت بازرگانی که چند سالی است به عنوان نهاد مرجع در اعلام آمارهای نوسان قیمت مسکن از سوی دولت شناخته شده، به طوری که مرکز آمار گزارش‌های مربوط به بازار مسکن را از روی این سامانه اعلام می‌کند، بتازگی گزارش داد متوسط قیمت هر متر مربع آپارتمان مسکونی در شهر تهران در سال ۸۹ به یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان رسید که این رقم در سال ۸۸ معادل یک میلیون و ۵۳۵ هزار تومان بوده است که نسبت به سال قبل از آن ۱۷ درصد کاهش پیدا کرده بود.

برای سال جاری تحلیل‌گران بازار مسکن معتقدند قیمت مسکن برخلاف دوره‌های قبل دچار جهش نخواهد شد، بلکه در حد نرخ تورم رشد می‌کند.

در سال‌های اخیر زمانی که منحنی رشد قیمت مسکن در مسیر صعود با نرخ تورم تلاقی پیدا می‌کرد، بعد از این تقاطع با شیب زیادی به صعود ادامه می‌داد. نمونه این اتفاق در سال ۸۴ اتفاق افتاد، به طوری که در سال ۸۵ و ۸۶ قیمت مسکن به ترتیب ۲۵ درصد و ۸۱ درصد رشد کرد.

اما در سال جاری به دلایلی که مهم‌ترین آن اتخاذ سیاست‌های محدودکننده برای سوداگران است، علایمی برای جهش قیمت مسکن وجود ندارد.

در سال ۹۰ در بدترین حالت، قیمت مسکن در حد نرخ تورم رشد می‌کند.

در سال جاری از یک سو ممنوعیت پرداخت وام خرید مسکن و از سوی دیگر جذابیت‌های فوق‌العاده برای سرمایه‌گذاری در بازارهای موازی، بازار مسکن را از ورود سوداگران و سرمایه‌گذاران ملکی مصون نگه خواهد داشت.

همچنین شناسایی هویت سوداگران در بازار مسکن که از طریق سامانه رهگیری در زمان تنظیم مبیعه‌نامه به خوبی برای دولت امکان‌پذیر است، باعث شده این گروه از خریداران برای در امان ماندن از تدابیر مالیاتی دولت، خریدهای سرمایه‌ای ملک را کنار بگذارند.

دولت از کسانی که بیش از دو بار ملک خرید و فروش می‌کنند، مالیات سنگین تحت عنوان مالیات بر معاملات مکرر مسکن دریافت می‌کند.

در سال جاری عامل مهم دیگری برای کنترل منطقی قیمت مسکن وجود دارد که به نظر می‌رسد تأثیر قوی بر بازار خواهد داشت. برای امسال پیش‌بینی شده نزدیک به ۴۰۰ هزار واحد مسکونی مهر به بازار عرضه شود که با این عرضه، به همین نسبت، تقاضای خرید مسکن از بازار خارج می‌شود، بنابراین با عرضه تدریجی واحدهای مسکونی مهر زمینه تعدیل قیمت مسکن در بازار فراهم می‌شود.

هم‌اکنون بازار مسکن در رونق واقعی قرار دارد. این وضعیت را آمارهای رسمی اثبات می‌کند. طبق اعلام سامانه رهگیری معاملات مسکن در سال ۸۹ رقمی معادل ۱۴۲ هزار و ۸۸۳ فقره مبیعه‌نامه ملکی - قرارداد خرید و فروش - در بازار مسکن تهران تنظیم شد و به ثبت رسید که نسبت به سال قبل از آن ۳۳ درصد رشد معاملاتی به وجود آمده است؛ به عبارت ساده‌تر، فعالیت بازار مسکن در سال ۸۹ در مقایسه با سال ۸۸ معادل ۳۳ درصد بیشتر شده است.

همچنین روند خرید و فروش مسکن طی سال ۸۹ نشان می‌دهد رونق معاملاتی در نیمه دوم نسبت به نیمه اول بیشتر شده، به طوری که حجم خرید مسکن از ۶۹ هزار قرارداد در نیمه اول به ۷۲ هزار قرارداد در نیمه دوم رسید و به این ترتیب، حجم معاملات ۷ درصد رشد را تجربه کرد.

این میزان رشد معاملاتی در حالی اتفاق افتاده که قیمت مسکن فقط در حد نرخ تورم رشد کرده و دچار جهش نشده است.

در حوزه ساخت‌وساز نیز تعداد پروانه‌های صادره در سال ۸۹ افزایش قابل ملاحظه‌ای را تجربه کرد. در شهر تهران تعداد واحدهای مسکونی در حال ساخت بیش از ۷۰ درصد رشد کرد و در کل کشور نیز این رقم بیش از ۵۰ درصد افزایش را تجربه کرد. بنابراین، حضور همزمان سازنده‌ها و خریداران و فروشندگان مسکن در بازار نشان‌دهنده رونق مسکن است.

هم‌اکنون در بازارهای طلا، سکه و سهام اشتیاق سرمایه‌گذاری به وجود آمده است که این وضعیت به حفظ تعادل قیمت مسکن کمک می‌کند.

مینو رفیعی، کارشناس مسکن در این باره می‌گوید: بازار مسکن امسال بدون آنکه حتی نیازی به جذابیت گرفتن بازارهای دیگر داشته باشد، قادر نخواهد بود سرمایه‌هایی را که صاحبان به دنبال سود هستند، جذب کند.

وی معتقد است سیاست‌های دولت در بخش مسکن به گونه‌ای شده که هر سازنده‌ای می‌تواند با دریافت تسهیلات ساخت اقدام به سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز کند، بنابراین نیازی نیست سرمایه‌ها در بازار کاذب خرید و فروش و دلالی مسکن به کار گرفته شوند.

وی می‌افزاید: ساخت‌وساز با پول دولت که همان خط اعتباری مسکن مهر است که هم‌اکنون در اختیار انبوه‌سازان قرار گرفته و همچنین رکود در بازارهای اطراف ایران همچون دبی و وضعیت جهانی قیمت طلا عواملی هستند که باعث می‌شود در ماه‌های آتی که دوره‌ای حساس برای بازار مسکن است، محرک‌ها از قیمت مسکن فاصله بگیرد.

رفیعی در ادامه تصریح کرد: بازار طلا مطمئن‌ترین بازار محسوب می‌شود، ضمن اینکه امکان نقدشوندگی در این بازار در مقایسه با بازار مسکن زیاد است و هر مقیاس سرمایه‌گذاری را نیز می‌پذیرد. از طرف دیگر، قیمت جهانی این کالا نیز رو به افزایش است، بنابراین بدون تردید بازار طلا جایگزین بازار مسکن در جذب سرمایه‌های نقدی خواهد شد.

یک کارشناس بازار سهام نیز معتقد است مردم و دارندگان سرمایه‌های نقدی، نسبت به سال‌های گذشته با بازار سهام مأنوس تر شده‌اند، ضمن اینکه کاهش مکرر قیمت مسکن در دو سال اخیر میل به خرید سرمایه‌ای مسکن را کم‌رنگ کرده است.

بازار اجاره مملو از ابهام و نگرانی

برعکس چشم‌انداز مثبت و امیدوارکننده در بازار خرید مسکن، بازار اجاره‌نشینی مملو از ابهام و نگرانی درباره آینده اجاره‌بها شده است.

اجاره‌بها سال گذشته سرکش شد و مستأجران مجبور شدند نرخ رشد ۲۵ تا ۳۰ درصدی نرخ‌ها را تحمل کنند.

در بازار اجاره در شهر تهران حجم تقاضا چند برابر واحدهای اجاره‌ای است.

برای تابستان امسال که زمان نقل و انتقال در بازار اجاره مسکن محسوب می‌شود، دولت بسته‌ای تقریباً ناقص و دارای ایراد فنی را برای ساماندهی اجاره‌بها در نظر گرفته که امیدها نسبت به اثرگذاری این بسته بسیار ضعیف است.

بسته ساماندهی بازار اجاره توسط وزارت مسکن نوشته شده که در قالب آن قراردادهای اجاره باید به جای یک‌ساله، دو‌ساله تنظیم شوند اما آن طور که مشاوران املاک و مالکان واحدهای اجاره‌ای در مقابل محتوای این بسته موضع‌گیری کرده‌اند، امکان تنظیم دو ساله قرارداد اجاره به هیچ وجه وجود ندارد.

همچنین وزارت مسکن قرار بود کف و سقف اجاره‌بها در مناطق مختلف تهران را تعیین کند تا موجران نتوانند نرخ‌های کاذب را برای اجاره پیشنهاد کنند، اما متأسفانه این وعده دولت نیز محقق نشد.

به نظر می‌رسد اگر از هم‌اکنون وزارت مسکن برنامه‌ریزی منسجم و اثرگذاری برای مستأجران در نظر نگیرد، تابستان امسال یک بار دیگر باید شاهد ناملايمات قیمتی در این بازار باشیم.