

مسکن ارزان باقی می ماند؟ سمت و سوی آینده بازار املاک

■ احمد صدری

با گذشت دو فصل از سال جاری، هنوز هم اشتباهی تعقیب تحولات بازار مسکن توسط فعالان این بازار و همین طور مردم عادی، کم نشده بلکه برعکس، اتفاقات نیمه اول باعث ایجاد این پرسش در ذهن ها شده که آیا در نیمه دوم باید انتظار افزایش قیمت ها در بازار مسکن را داشت؟ مرور وقایع نیمه اول سال ۹۰ حاکی از فراهم شدن زمینه های قوی برای مراجعه پر حجم به بازار خرید مسکن طی نیمه دوم سال است.

خریداران مصرفی مسکن در تابستان سال جاری به استناد آمارهایی که سامانه رهگیری معاملات مسکن از حجم تنظیم مبیعه نامه در بنگاه های املاک اعلام کرده، آن چنان رغبتی به خرید ملک از خود نشان ندادند. هر چند در تابستان امسال حجم کل معاملات مسکن در تهران ۱۵ درصد نسبت به بهار ۹۰ افزایش پیدا کرد، عمده این رشد معاملات مربوط به اجاره بود، به طوری که خریدهای ملکی در این مدت فقط ۵ درصد افزایش داشته است.

در بررسی علت بی میلی به خرید مسکن در تابستان به عنوان فصلی که انتظار می رفت حجم معاملات در آن به بیشترین حد برسد، تحلیلگران معتقدند صعودی شدن منحنی قیمت مسکن در سال ۹۰ عامل این بی میلی می تواند باشد.

از آنجا که محرک اثرگذاری برای قیمت مسکن وجود ندارد، میزان رشد قیمت مسکن متناسب با نرخ تورم پیش برود و در این وضعیت، خریداران مصرفی که تعدادشان به بیش از ۶۰ درصد کل تقاضای موجود در بازار رسیده (در حال حاضر ۴۰ درصد تقاضای مسکن در قالب تقاضای سرمایه ای فعال است که در سال های اخیر این سهم حدود ۶۰ درصد بوده اما هم اکنون به خاطر سیاست های کنترلی دولت سهم آن کاهش پیدا کرده است) مجدداً وارد می شوند و اقدام به خرید خواهند کرد.

آنچه فرضیه عدم افزایش شدید قیمت مسکن در کوتاه مدت را تأیید می کند، جذابیت بازارهای موازی، بخصوص بازار سکه و طلاست که باعث شده حجم زیادی از نقدینگی ها به این سمت کشیده شود.

منحنی نرخ رشد قیمت مسکن در اوایل سال ۸۹ با منحنی نرخ تورم تلاقی پیدا کرد. تجربه دوره های قبلی رکود و رونق نشان داده در نقطه تلاقی این دو منحنی چنانچه بازار مسکن در حالت رونق باشد، همیشه منحنی نرخ رشد قیمت مسکن از نرخ تورم با شیب مثبت فاصله می گیرد. این حالت در

طبق گزارش رسمی مرکز آمار، بهار امسال متوسط قیمت مسکن در تهران ۷/۵ درصد افزایش پیدا کرد. این رشد قیمت بعد از کاهش بی سابقه قیمت مسکن در سال ۸۸ و رشد خفیف قیمت اسمی در سال ۸۹، نوعی شوک را متوجه بازار کرد و باعث شد خریداران که در طول سال ۸۹ تحت تأثیر آرامش قیمت ها و دورنمایی باثبات، فصل به فصل رکورد تازه ای از رونق خرید و فروش را ثبت می کردند، بهار امسال در واکنش به افزایش ارزش معاملاتی املاک، دست نگه دارند.

برخی کارشناسان معتقدند اگر خریدهای مصرفی مسکن در تابستان امسال کاهش پیدا نمی کرد، سطح قیمت مسکن دامنه بزرگی از افزایش را طی می کرد.

تابستان امسال، بیش از ۵۴ هزار فقره انواع معامله ملکی در تهران انجام شده که ۲۰ درصد آن مربوط به نقل و انتقال اجاره نشین ها بوده است. به این ترتیب، انتظار می رود در پاییز سال جاری حجم معاملات خرید مسکن افزایش پیدا کند. پیش بینی ها بر این واقعیت استوار است که در سه ماه آتی

رتال جامع علوم انسانی



به این بخش نیست. افزایش قیمت مسکن در نیمه دوم امسال با رشد شاخص کل (تورم عمومی) متناسب خواهد بود.

بازار املاک تجاری

بازار املاک تجاری در تهران همواره متأثر از بازار املاک مسکونی است، به این معنی که با افزایش قیمت و ارزش املاک مسکونی، ارزش املاک تجاری که به طور متوسط دو تا پنج برابر آن است نیز افزایش پیدا می‌کند؛ با این تفاوت که در بازار املاک تجاری معمولاً کاهش قیمت معنا ندارد.

قیمت ملک تجاری در تهران آن‌چنان تبعیتی از منطقه و ویژگی جغرافیایی ندارد، بلکه فاکتور مؤثر در تعیین قیمت، نوع کاربری ملک است. در حال حاضر املاک تجاری در تهران وجود دارد که با اینکه در جنوب شهر واقع شده‌اند، از برخی املاک شمال شهر گران‌تر هستند.

بازار املاک تجاری در تهران بزودی ظرف ماه‌های آتی با تحول قیمتی روبه‌رو خواهد شد. شهرداری تهران در طرحی که در قالب طرح تفصیلی برای پایتخت تدارک دیده، سطح شهر را به ۴ پهنه مسکونی، تجاری، مختلط و فضای سبز تقسیم کرده است. املاک تجاری موجود در محله‌هایی که جزو پهنه‌های غیرتجاری تعیین شده‌اند، به طور قطع از ارزش افزوده زیادی برخوردار خواهند شد. شهرداری قرار بود طرح تفصیلی را تیر ماه امسال رونمایی کند تا تهرانی‌ها از موقعیت املاک‌شان در طرح جدید باخبر شوند، اما رونمایی از این طرح به نیمه دوم امسال موکول شد. ۲۸ درصد از مساحت شهر تهران به پهنه فعالیت یا همان پهنه تجاری اختصاص داده شده است.

هر چند تأثیر طرح تفصیلی بر افزایش قیمت املاک تجاری در برخی محله‌های شهر ردخور ندارد، در راستای همین طرح، مقرر شده مجوزهای متعدد برای ساخت و سازهای تجاری و غیرمسکونی در مناطق مختلف صادر شود تا از یک‌سو فعالیت سرمایه‌گذاران رونق بگیرد و از سوی دیگر، درآمد مدیریت شهری از محل صدور عوارض ساخت و ساز تقویت شود.

یکی از انواع مجوزها احداث مراکز بزرگ تجاری است، به طوری که از این به بعد املاک تجاری به صورت متمرکز ایجاد می‌شود. مجوز بعدی ساخت پارکینگ‌های طبقاتی است که این پروژه کم‌هزینه، سریع‌ساز و در عین حال از سود بالایی برخوردار است. در حال حاضر گفته می‌شود هر قطعه پارکینگ در تهران حداقل ۲۰ میلیون و حداکثر ۵۰ میلیون تومان خرید و فروش می‌شود. شهرداری تهران قصد دارد به مالکان مجتمع‌های پارکینگ، اجازه معامله پارکینگ با حق انتقال و صدور سند مجزا را صادر کند.

سال ۸۶ با رشد ۸۰ درصدی قیمت مسکن همراه شد. بنابراین در سال جاری منحنی نرخ رشد قیمت مسکن که سال قبل در عدد ۱۲ درصد با منحنی نرخ تورم سر به سر شد، می‌توانست با شدت زیادی حالت افزایشی را حفظ کند اما شواهد نشان می‌دهد در نیمه اول امسال سر منحنی کمی به سمت پایین متمایل شد که این سرپایینی مرهون نوسانات شدید قیمت سکه و طلا بوده است.

بررسی بازار معاملات مسکن در نیمه اول نشان می‌دهد حجم کل معاملات در تهران حدود ۱۸ درصد افزایش داشته است، به طوری که در ۶ ماهه اول امسال ۱۰ هزار انواع معامله در بنگاه‌های املاک شهر تهران به ثبت رسیده است که ۸۲ هزار معامله مربوط به خرید آپارتمان مسکونی و مابقی به اجاره و پیش‌خرید اختصاص داشته است.

اجاره‌نشین‌ها در نیمه اول امسال، بخصوص در فصل بهار، یکی از سخت‌ترین دوره‌ها را پشت سر گذاشتند. نرخ‌های رسمی از افزایش ۲۰ درصدی اجاره‌بهای مسکن در تهرانی طی بهار امسال حکایت دارد که البته این نرخ رشد تحت تأثیر اجرای طرح تعزیرات در ماه‌های تابستان افزایشی در حدود ۱۰ تا ۱۵ درصد را تجربه کرد.

در ماه‌های آتی شرایط برای اجاره‌نشین‌ها بهتر می‌شود اما امید نمی‌رود حجم معاملات اجاره به اندازه معاملات خرید افزایش پیدا کند.

دکتر بهروز ملکی، کارشناس اقتصاد مسکن، درباره چشم‌انداز بازار مسکن در نیمه دوم سال جاری معتقد است، تولید و عرضه مسکن از وضعیت مطلوبی برخوردار است، به طوری که ساخت و ساز در نیمه اول امسال حداقل ۵۰ درصد افزایش پیدا کرده است. همچنین عدم افزایش محسوس در وام خرید مسکن و نیز درآمد واقعی خانوار، به همراه افزایش بی‌سابقه و شدید قیمت مسکن در سال ۸۶ به گونه‌ای است که با توجه به قیمت‌های کنونی، ورود شوک قیمتی به بازار مسکن در سال جاری خفشی می‌شود.

ملکی تصریح کرد، بازار طلا و ارز این روزها پتانسیل مناسبی برای جذب نقدینگی‌ها پیدا کرده، بخصوص که دارای نقدشوندگی بالا و ریسک پایین است. از سوی دیگر، مسئولان با کنترل روانی بازار مسکن از ورود التهاب به بازار جلوگیری می‌کنند و هر گونه افزایش در قیمت مسکن را به تأخیر می‌اندازند.

در حال حاضر پس از ۳ سال ثبات نسبی (۸۷ تا ۸۹) انتظار روانی فعالان مسکن در راستای افزایش قیمت مسکن است، لذا در مجموع می‌توان گفت هر چند پیش‌بینی قیمت مسکن بر اساس برآیند عوامل ذکر شده شکل می‌گیرد، با لحاظ جمیع جهات به نظر می‌رسد در ماه‌های آتی با تثبیت قیمت اسمی مسکن مواجه نخواهیم بود اما این سخن به معنی شوک قیمتی جدید

پروژه راه‌آهن سراسری و مطالعات فرسنگی
سال مصلح علوم انسانی





ساخت و ساز افت می‌کند؟

ساخت و سازهای مسکونی در سطح کشور از اوایل سال ۸۹ شروع به افزایش کرد. فروردین ماه سال ۸۹ تعداد واحدهای مسکونی که پروانه ساختمانی برای آنها در تهران صادر شد، ۷۷ درصد نسبت به مدت مشابه سال قبل از آن افزایش یافت.

سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی در طول سال ۸۹ ماه به ماه و فصل به فصل افزایش یافت، بدون آنکه وقفه‌ای در این فعالیت‌ها به وجود آید. روند ساخت و سازهای مسکونی کل کشور نیز طی فروردین ۸۹ بعد از یک سال افت فعالیت، نزدیک به ۴۰ درصد افزایش یافت. این در حالی است که ساخت و ساز در کشور طی سال ۸۸ نزدیک به ۲۰ درصد کاهش یافته بود.

در سال ۸۹ ساخت و ساز در تهران و کشور به ترتیب ۴۲ درصد و ۳۱ درصد افزایش یافت، به طوری که در تهران و کشور به ترتیب ۱۲۰ هزار واحد مسکونی و نزدیک به یک میلیون واحد مسکونی ساخته شد.

طبق جدیدترین گزارش دفتر صدور پروانه‌های ساختمانی شهرداری تهران در بهار سال جاری ساخت و سازها ۶۵ درصد و دو ماه اول تابستان نیز ۸۲ درصد نسبت به مدت مشابه سال گذشته افزایش پیدا کرده است. به این ترتیب، هم‌اکنون ساخت و سازهای مسکونی در اوج قرار دارد. اما آیا این وضعیت تا پایان سال ادامه خواهد داشت؟

شواهد نشان می‌دهد بخش عمده‌ای از آمار رشد ساخت و سازهای مسکونی طی یک سال و نیم اخیر مربوط به مسکن مهر بوده است. اما هم‌اکنون صدور مجوز جدید برای ساخت مسکن مهر به دلیل کمبود منابع مالی در بانک‌ها برای پرداخت تسهیلات ساخت مسکن مهر، متوقف شده و بعید است تا پایان امسال سهمیه جدیدی از سوی وزارت راه و شهرسازی برای واگذاری به انبوه‌سازان صادر شود. در این حالت نوعی رکود اجباری دامن بازار ساخت و ساز را می‌گیرد.

عملکرد مسکن مهر

برای ساخت و ساز اراضی اختصاص داده شده به طرح مسکن مهر تاکنون قرارداد احداث ۱/۴۵ میلیون واحد مسکونی منعقد شده که تمامی متقاضیان این طرح را پوشش می‌دهد. برای ۱/۳ میلیون واحد پروانه ساختمانی صادر

شده، ۱/۱۸ میلیون واحد در مرحله پی‌سازی و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی در مرحله سفت‌کاری است و در مجموع عملیات ساختمانی ۲۸۰ هزار واحد مسکونی در کل کشور تمام شده است. در طرح مسکن مهر تاکنون بازدهی واقعی کمتر از ۲۰ درصد بوده است، طوری که کمتر از ۱۵۰ هزار واحد مسکونی مهر در مناطق مختلف تحویل متقاضیان شده است.

برای این طرح تاکنون ۲۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات بانکی از طریق اختصاص خط اعتباری بانک مرکزی در قالب وام‌های ۲۰ و ۲۵ میلیون تومانی پرداخت شده و پیش‌بینی می‌شود این طرح برای تکمیل حداقل به ۲۲ هزار میلیارد تومان دیگر نیاز داشته باشد. طرح مسکن مهر هم‌اکنون با دو چالش جدی روبه‌روست: چالش نخست، تأمین منابع مالی است که دولت فعلاً پیشنهاد برداشت ۷ میلیارد دلار از صندوق توسعه ملی را ارائه کرده که برای صدور مجوز برداشت باید نحوه تبدیل دلار به ریال و اختصاص آن به انبوه‌سازان ابتدا روشن شود. چالش دوم نیز وضعیت ضعیف خدمات سکونتی در مجاورت پروژه‌های مسکن مهر است که این معضل ریسک مسکونی شدن این واحدها را افزایش داده است.

در حال حاضر در تهران که میزان تقاضا در مقایسه با سایر شهرها زیاد است، فقط حدود ۵ هزار واحد مسکونی مهر از ۲۰۰ هزار واحد در حال ساخت تحویل داده شده که این ۵ هزار واحد نیز تا همین اواخر با مشکل خدمات زیربنایی همچون آب، برق و گاز روبه‌رو بوده‌اند و متأسفانه هنوز هم با مشکل جدی خدمات رفاهی همچون فضاهای آموزشی، مدرسه، مراکز خرید و تفریحی دست به گریبان هستند.

دولت در شروع مسکن مهر به علت آنکه قصد داشت پول زمین را از متقاضیان دریافت نکند، زمین‌های نامرغوب به لحاظ امکانات شهرسازی را در اختیار این پروژه قرار داد که نتیجه آن واقعیتی است که امروز شاهد آن هستیم.

پیش‌بینی شده برای ماه‌های آتی در تهران ۱۵ هزار واحد مسکونی مهر در شهرهای جدید پردیس، پرند و هشتگرد تحویل متقاضیان شود. این واحدها قرار بود در تابستان امسال عرضه شود تا از فشار تقاضا در بازار اجاره کاسته شود اما در حالی که مراحل تکمیل واحدها به پایان رسیده بود، به دلیل فراهم نبودن آب و برق و گاز افتتاح‌ها به تعویق افتاد. از ۱۵ هزار واحد مسکونی تدارک دیده شده برای تحویل، حدود ۷ هزار واحد در پرند، ۵ هزار واحد در هشتگرد و ۳ هزار واحد نیز در پردیس در نظر گرفته شده است.