

رشد مسکن پایین تر از بازارهای رقیب

گمانه زنی‌ها از قیمت مسکن در سال ۹۸ / نرخ رشد قیمت مسکن در سال ۹۸ کاهش می‌یابد؟



به گزارش ایسنا، اغلب کارشناسان می‌گویند که نرخ رشد قیمت مسکن در سال ۱۳۹۸ کاهش می‌یابد و متناسب با نرخ تورم خواهد بود. مصطفی قلی خسروی - رئیس اتحادیه مشاوران املاک - بیان می‌کند که رشد قیمت مسکن در سال جاری پایین‌تر از تورم عمومی قرار می‌گیرد. محمد اسلامی - وزیر راه و شهرسازی - نیز در پیام نوروزی خود وعده داد که سال ۹۸ را به سال رونق ساخت و ساز و تولید مسکن تبدیل می‌کنیم. در این زمینه وزارت راه و شهرسازی برنامه تولید و عرضه ۴۰۰ هزار واحد مسکونی را در دستور کار قرار داده که ۲۰۰ هزار در شهرهای جدید، ۱۰۰ هزار در بافت‌های ناکارآمد و ۱۰۰ هزار در مناطق هدف بنیاد مسکن خواهد بود. اسلامی، مهمترین عامل کنترل قیمت مسکن را تعادل بخشی به عرضه و تقاضا می‌داند.

### رشد مسکن پایین‌تر از بازارهای رقیب

ارزیابی رشد یک‌ساله سه بازار رقیب یعنی مسکن، سکه و ارز نشان می‌دهد، مسکن از دو بازار دیگر جا مانده و با وجود رشد ۸۰ درصدی قیمت طی ۱۱ ماهه ۱۳۹۷ دقیقاً به همین میزان از سکه و ارز عقب مانده است. در مقایسه کلان می‌توان گفت بازار مسکن حال و روز چندان خوشی نسبت به سکه و ارز تجربه نمی‌کند. از یک سو با انباشت تقاضا در بخش کوچک متراژ و از سوی دیگر با مازاد عرضه در بخش بزرگ متراژ مواجه است.

در این شرایط به دلیل رشد ۸۰ درصدی قیمت طی ۱۱ ماه ۱۳۹۷، مشتریان واقعی خود را از دست داده و معاملات شهر تهران در بهمن ماه سال گذشته به ۹۳۰۰ فقره رسید که نسبت به زمان مشابه سال قبل ۴۹ درصد کاهش نشان می‌دهد. در بازه ۱۱ ماهه نیز کاهش ۳۲ درصد به ثبت رسیده است. اواخر سال ۱۳۹۶ نیز رشد مسکن حدوداً نصف دو بازار رقیب بود و پیش‌بینی بعضی کارشناسان مبنی بر این‌که قیمت مسکن با سکه و ارز هم‌تراز می‌شود، درست از کار درنیامد. البته غالب پیش‌بینی‌ها این بود که نمی‌توان انتظار داشت قیمت مسکن با رشد ارز و طلا هم‌سان شود؛ چرا که هم‌اکنون نیز دچار حباب قیمت شده و از این پس وارد دوره رکودی خواهد شد.

کارشناسان چشم‌انداز جهشی برای بازار مسکن متصور نیستند؛ چرا که در حال حاضر قیمت مسکن از ظرفیت طرف تقاضا خارج شده است. مهدی سلطان محمدی - کارشناس اقتصاد مسکن - درباره پیش‌بینی از قیمت مسکن در سال ۱۳۹۸ می‌گوید: همان مولفه‌هایی که سال گذشته در بازار مسکن وجود داشتند، با مقیاس ضعیف‌تر هنوز فعال هستند. علاوه بر احتمال افزایش قیمت ارز، افزایش حداقل دستمزد که تا حدود ۳۵ درصد تعیین شده و بخش عمده‌ای از هزینه‌های ساخت مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد، بر قیمت تمام شده مسکن تأثیرگذار است، لذا تورمی از این ناحیه خواهیم داشت. می‌توان انتظار داشت که بازار مسکن همچنان از رشد برخوردار باشد ولی افزایش جهشی نخواهد داشت. به نظر من امسال قیمت مسکن حول نرخ تورم و حتی ممکن است پایین‌تر از میانگین تورم قرار گیرد.

از جمله دلایل پرش قیمت مسکن در سال ۱۳۹۷ فشار تقاضا برای واحدهای متوسط و کوچک متراژ عنوان شد که این مساله باید در ساخت و سازهای جدید مورد توجه قرار گیرد. مهدی روان شادنیا - کارشناس اقتصاد مسکن - می‌گوید: در دی‌ماه ۱۳۹۷ میانگین متراژ واحدهایی که معامله شده ۷۵ متر مربع بوده است. ۶۸ درصد واحدهایی که معامله شدند، دارای ارزش کمتر از یک میلیارد تومان و ۴۱

درصد کمتر از ۵۰۰ میلیون تومان بوده‌اند. اگر میانگین قیمت شهر تهران که ۹ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان است را در میانگین متراژ تقاضا یعنی ۷۵ متر مربع ضرب کنیم، به عدد تقریبی ۷۵۰ میلیون تومان می‌رسیم که باید به عنوان میانگین قیمت بر اساس تقاضا در تهران لحاظ شود و ۵۷ درصد معاملات مسکن در این بازه قیمتی انجام شده است. این نکات به سیاست‌گذار یادآوری می‌کند که جهت حمایت‌های دولت باید به سمت واحدهای در استطاعت گروه غالب جامعه هدف برود.

محمدمهدی مافی - کارشناس بازار مسکن - نیز معتقد است که اگر سیاست‌های لازم برای جذب نقدینگی بخش خصوصی در بخش ساخت و ساز اتخاذ شود، می‌توان روند رشد قیمت مسکن را کنترل کرد؛ او همچنین بازار مسکن را ماهیتاً تابع عرضه و تقاضا می‌داند و می‌گوید اگر سرمایه‌ها به بازار مسکن حمله کند، عرضه حدود یک دهم تقاضا است. وی می‌گوید: ابتدا باید از نظر سیاسی تا حد ممکن ذهنیت بحران در اذهان مردم آرام شود. ما طی دهه‌های اخیر بحران‌های بزرگ‌تر از شرایط کنونی را هم پشت سر گذاشته‌ایم، لذا مردم باید اطمینان پیدا کنند که قطعاً از این برهه هم عبور می‌کنیم.

همچنین سلمان خادم‌المله - کارشناس اقتصاد مسکن - واکنش بازار مسکن نسبت به افزایش قیمت را خنثی می‌داند و معتقد است: با توجه به این‌که اقتصاد ما تحت تأثیر تحریم‌ها قرار دارد، اگر شرایط سخت‌تر شود، ممکن است قیمت اسمی مسکن افزایش پیدا کند ولی هرچقدر قیمت بالا برود رابطه معکوس با حجم معاملات پیدا می‌کند و خرید و فروش از این مقدار هم کمتر خواهد شد. لذا با توجه به این‌که در هر بخشی قیمت، محصول عرضه و تقاضا است بعید می‌دانم قیمت مسکن در سال آینده بالاتر از نرخ تورم برود.

همچنین رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران با بیان این‌که لازم است به سمت صنعتی‌سازی برویم گفت: متراژ خانه‌ها باید مطابق سلیقه همه گروه‌ها باشد. درست است که در بسیاری از محله‌ها نیاز به متراژهای کمتر از ۸۰ متر داریم ولی در مناطق دیگر نیاز به واحدهای بزرگ متراژ دیده می‌شود. لذا نمی‌توانیم صرفاً آپارتمان‌های کوچک یا بزرگ متراژ را ملاک برنامه‌ریزی برای تولید قرار دهیم. البته در حال حاضر فشار تقاضا بیشتر در واحدهای کوچک متراژ دیده می‌شود. به همین دلیل طی سال‌های اخیر به موضوع کوچک‌سازی تأکید و در بسیاری از مناطق این اقدام آغاز شده است.

مصطفی قلی خسروی بیان می‌کند: برنامه احداث ۴۰۰ هزار واحد مسکونی که از سوی وزیر راه و شهرسازی اعلام شده، از دو جنبه اشتغال و گردش مالی اهمیت دارد؛ زیرا ۱۷۴ شغل کلیدی به بازار مسکن وابسته است و هرچه معاملات بالاتر برود به رونق اقتصاد منجر می‌شود.

خسروی همچنین درباره پیش‌بینی از قیمت مسکن در سال ۱۳۹۸ گفت: با توجه به رشد بیش از حد قیمت‌ها در سال گذشته، امسال قیمت مسکن حدود نرخ تورم و حتی پایین‌تر قرار می‌گیرد. این موضوع را همواره اعلام کرده‌ام و هر گمانه زنی دیگر که از سوی رسانه‌ها به نقل از من بیان شود را رد می‌کنم.

آمار بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه ۱۳۹۷ نشان می‌دهد متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیر بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۹ میلیون و ۹۷۰ هزار تومان بود که نسبت به ماه گذشته و ماه مشابه سال گذشته به ترتیب ۱.۷ درصد و

۸۵.۱ درصد افزایش داشته است. همچنین در این ماه تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به بیش از ۹۳۰۰ واحد رسید که نسبت به ماه قبل ۳۹ درصد افزایش داشته، اما نسبت به ماه مشابه سال گذشته ۴۹.۲ درصد کاهش را نشان می‌دهد. آمار اسفندماه هنوز اعلام نشده است.