

روند قیمت مسکن در سالی که گذشت

قیمت مسکن در فاصله ابتدای فروردین ۹۹ تا آغاز سال ۱۴۰۰، در سه دسته از مناطق تهران به شکل معنادار -متفاوت از هم- جهش کرد. تورم ملکی در ۲۲ منطقه پایتخت به گونه‌ای است که اگر «عامل بیرونی جهش» از کار بیفتد، یک دسته از مناطق، زودتر و احتمالاً بیشتر از بقیه وارد فاز «ریزش قیمت» می‌شود. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» درباره سطح حباب مسکن نشان می‌دهد در صورت بازگشت بازار ملک به «مدار طبیعی» - فاز پساحباب - انتظار می‌رود افت ۳۰ درصدی قیمت‌ها رخ دهد. سطح قیمت املاک تهران در پساحباب تصویر شده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، در این گزارش نه تنها بازار معاملات مسکن در فاز پساجهش را به لحاظ تغییر و تحولات قیمت و وضعیت معاملات آپارتمان مورد بررسی قرار داده است بلکه در دو فاز دیگر این گزارش، روند رشد قیمت و معاملات واحدهای مسکونی از فروردین ۹۹ تا ابتدای فروردین امسال از یکسو و از سوی دیگر میزان حباب قیمتی در این بازار را محاسبه و اعلام کرده است.

به عبارت دیگر در این گزارش به سه سوال اساسی فعالان بازار مسکن پاسخ داده است. اولین سوال مربوط به میزان رشد قیمت و معاملات واحدهای مسکونی در شهر تهران در طول سال ۹۹ (ابتدای فروردین ۹۹ تا ابتدای فروردین ۱۴۰۰) است. در گام بعد سوال دیگری در خصوص اینکه آیا قیمت واحدهای مسکونی در شهر تهران در حال حاضر حباب دارد و همچنین این حباب قیمتی به چه میزان است پاسخ داده شده است. در سومین فاز گزارش، بازار معاملات مسکن شهر تهران با دو خطکش یعنی مقایسه تورم مسکن با رشد حجم نقدینگی از یکسو و نسبت قیمت به اجاره بهای آپارتمان (یا همان نسبت P به R)، مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این بخش از گزارش به این سوال پاسخ داده شده است که در صورت تخلیه حباب قیمت مسکن روند کاهش قیمت در سه گروه از مناطق شمالی (مناطق یک تا ۵)، مناطق گریز (مناطق ۹ و ۱۰) و مناطق جنوب شهر تهران (۹ تا ۲۰)، به چه شکلی خواهد بود؟ این در حالی است که برآوردهای «دنیای اقتصاد» میزان کاهش قیمت مسکن در هر کدام از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در صورت تخلیه ابرحباب قیمتی در سال ۱۴۰۰ را نشان می‌دهد.

روند قیمت مسکن در یک‌سال ۹۹

هم‌اکنون یک سوال اساسی در میان طیف فعال بازار مسکن اعم از متقاضیان خرید و فروش و اجاره مسکن و سایر فعالان این بازار مربوط به روندی است که بازار معاملات مسکن در یک‌سال گذشته (از ابتدای فروردین ۹۹ تا ابتدای فروردین ۱۴۰۰) تجربه کرد. این گروه از فعالان بازار مسکن برای اخذ هر نوع تصمیم در بازار مسکن مایلند روند این بازار در یک‌سال گذشته را به طور دقیق و در عین حال خلاصه مرور کنند تا بتوانند انتخاب بهتری در بازار داشته باشند.

در این زمینه نشان می‌دهد میانگین قیمت مسکن در شهر تهران در یک‌سال گذشته به طور میانگین ۹۴ درصد رشد کرد. این میزان رشد در مناطق شمالی شهر تهران نه تنها از میزان رشد قیمت مسکن در کل شهر تهران بیشتر بود بلکه از تورم مسکن در مناطق جنوبی شهر نیز سبقت گرفت. میزان رشد قیمت مسکن در مناطق شمال تهران همچنین از میزان رشد قیمت مسکن در مناطق گریز- مناطق ۹ و ۱۰- یعنی مناطقی که متقاضیان خرید مسکن به دلیل ناتوانی از تامین هزینه خرید مسکن در پنج منطقه شمال شهر تهران به خصوص مناطق مصرفی ۴ و ۵ به آنها روی آوردند، در طول سال ۹۹ سبقت گرفت.

متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران در حالی در طول سال ۹۹؛ از ابتدای فروردین تا انتهای اسفند ماه- ۹۴ درصد افزایش یافت که این میزان افزایش در پنج منطقه اول شهر تهران- مناطق یک تا ۵- برابر با ۱۰۷ درصد بود. در جنوب تهران یعنی مناطق ۹ تا ۲۰ نیز میانگین قیمت مسکن با افزایش ۸۶ درصدی همراه شد. این در حالی است که متوسط قیمت مسکن در مناطق ۹ و ۱۰ تهران که دست‌کم طی دو سال گذشته به مناطق گریز برای متقاضیان خرید مسکن در مناطق مصرفی نیمه شمالی شهر تبدیل شد، ۸۹ درصد افزایش یافت. این آمارها نشان می‌دهد رشد قیمت مسکن در مناطق شمالی بیشتر از سایر مناطق شهر تهران بوده است. در واقع تورم مسکن شهر تهران از ابتدا تا انتهای سال گذشته در پنج منطقه اول شهر تهران به ترتیب بیشتر از تورم مسکن در کل شهر تهران، در مناطق گریز و همچنین مناطق جنوبی پایتخت بوده است.

از آنجا که همواره و در شرایط طبیعی، نوعی رابطه متعارف و معمول بین سطح متوسط قیمت مسکن در مناطق شمالی و جنوبی تهران وجود دارد انتظار می‌رود در صورت شروع فرآیند تخلیه حباب قیمت، سطح قیمت مسکن ابتدا در مناطق شمالی تهران شروع به کاهش کند. هر چند به دلیل شرایط غیرقابل پیش‌بینی و اثر متغیرهای بیرونی بر بازار مسکن بعید نیست در صورت شروع روند تخلیه حباب قیمت، کاهش قیمت مسکن در مناطق جنوبی نیز همزمان با کاهش قیمت در مناطق شمالی پایتخت آغاز شود و حتی ممکن است در یک رویداد کم‌سابقه به‌رغم وجود انتظارات قبلی، روند تخلیه حباب قیمتی از بازار مسکن مناطق جنوبی تهران آغاز شود.

با این حال، در صورتی که مطابق با روال معمول بازار مسکن، روند تخلیه حباب قیمت مسکن آغاز شود انتظار می‌رود نقطه شروع این روند از مناطقی باشد که تورم مسکن در آنها سریع‌تر و بیشتر از سایر مناطق آغاز شده و ادامه یافته است. یعنی نقطه شروع کاهش قیمت مسکن از مناطقی باشد که زودتر دچار جهش قیمت شده‌اند و روند افزایش قیمت در آنها سریع‌تر از سایر مناطق بوده است. اما از آنجا که سال گذشته، سال عجایب در بازار مسکن بود انتظار اینکه روند متفاوتی نسبت به روال معمول و قابل انتظار نیز در این حوزه تجربه شود چندان بعید نخواهد بود.

در یک سال ۹۹ یعنی از ابتدای فروردین تا انتهای اسفند سال گذشته نیز حجم معاملات خرید مسکن در شهر تهران در حالی نسبت به مدت مشابه سال ۹۸ با افت ۴۲ درصدی همراه شد که این میزان افت در مناطق شمالی یعنی ۵ منطقه اول شهر تهران ۴۹ درصد بوده است. میزان کاهش حجم معاملات مسکن در مناطق گریز ۱۴ درصد و این میزان در مناطق جنوبی پایتخت ۳۱ درصد بوده است. این موضوع نشان می‌دهد در عین حال که تورم مسکن در مناطق شمالی شهر تهران یعنی مناطق یک تا ۵ پایتخت از تورم مسکن در کل شهر تهران و سایر گروه‌های مناطق بیشتر بوده است از سوی دیگر رکود در بازار مسکن این مناطق نیز به جهت تعداد معاملات انجام شده بیش از رکود در سایر گروه‌های مناطق شهر تهران و کل مناطق پایتخت بوده است.

مسکن حباب دارد؟ چقدر؟

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» با استناد به دو دستگاه یا دو متغیر حباب سنج بازار مسکن نشان‌دهنده وجود حباب قیمتی در بازار معاملات ملک است. این دو دستگاه یا دو پارامتر سنجش حباب قیمت مسکن یکی رابطه معمول و متعارف بین قیمت و اجاره بهای مسکن و دیگری رابطه بین سرعت رشد قیمت مسکن (تورم مسکن) با حجم نقدینگی موجود در جامعه است.

همواره یک رابطه سنتی و متعارف بین قیمت مسکن و سطح اجاره‌بها وجود دارد. این رابطه در شرایط نرمال و معمول عددی بین حداقل ۱۴ تا حداکثر ۲۵ است. به دلیل وجود حباب قیمتی و رشد شدید قیمت مسکن این میزان هم‌اکنون و براساس سطح متوسط قیمت و اجاره‌بهای مسکن در زمستان ۹۹ به عدد ۳۴ رسیده است. این میزان نشان‌دهنده وجود ابرحباب قیمتی در بازار مسکن تهران است. متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران در زمستان ۹۹ معادل ۲۸ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان بود. در حالی که متوسط اجاره‌بهای هر مترمربع مسکن در همین زمان (زمستان ۹۹) معادل ۷۰ هزار تومان گزارش شد. این موضوع نشان می‌دهد در صورتی که این رابطه به سطح متعارف بازگشت کند میانگین قیمت هر مترمربع مسکن که در زمستان امسال ۲۸ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان بود باید به سطح متوسط ۲۱ میلیون تومان عقبگرد کند.

از سوی دیگر حباب سنجی قیمت مسکن با خطکش نقدینگی موجود در جامعه نیز نشان‌دهنده ابرحباب قیمتی در بازار معاملات مسکن شهر تهران است. حجم نقدینگی موجود در جامعه در ابتدای سال ۹۳ برابر با ۶۴۵ هزار میلیارد تومان بود که این میزان در بهمن ماه ۹۹ به سه هزار و ۳۰۰ هزار میلیارد تومان یعنی معادل ۱/۵ برابر یا ۴۱۰ درصد افزایش یافت.

مقایسه این میزان افزایش با سرعت رشد قیمت مسکن در همین بازه زمانی نشان‌دهنده سبقت تورم مسکن از سرعت افزایش حجم نقدینگی در جامعه است. از ابتدای سال ۹۳ تا بهمن ماه ۹۹ تورم مسکن ۷/۲ برابر شده است. در صورتی که تورم مسکن با سرعت رشد نقدینگی در این بازه زمانی هماهنگ بود میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در بهمن ماه سال ۹۹ باید رقمی حول و حوش ۲۰ میلیون تومان بود.

این در حالی است که این میزان در بهمن‌ماه برابر با ۲۸ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان اعلام شد. در ابتدای سال ۹۳ میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران رقمی حدود ۳ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان بود.

در واقع متوسط قیمت مسکن شهر تهران در فاصله ابتدای سال ۹۳ تا بهمن ماه ۹۹ معادل ۶۲۰ درصد یا ۷/۲ برابر افزایش یافته است.

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد در حالی مقایسه نسبت سرعت رشد قیمت مسکن به سرعت رشد نقدینگی در جامعه هم مانند نسبت قیمت به اجاره‌بهای آپارتمان در شهر تهران در سال‌های اخیر حاکی از وجود حباب قیمتی در بازار ملک پایتخت است اما در صورتی که در سال جدید شرایط اقتصادی و غیراقتصادی از حالت بدبینانه به خوش‌بینانه تغییر کند و ریسک‌های غیراقتصادی حل‌وفصل شود بازار ظرفیت قرار گرفتن در وضعیت پساجش یا تخلیه حباب قیمتی را دارد. در واقع در این صورت می‌توان به احیای رابطه از دست رفته بین قیمت و اجاره‌بها از یکسو و همچنین رابطه از دست رفته بین تورم مسکن و رشد نقدینگی در جامعه امیدوار بود.

در چنین شرایطی یک سوال اساسی ایجاد می‌شود مبنی بر اینکه برای احیای این روابط از دست رفته میانگین قیمت مسکن در شهر تهران از یکسو و در میان مناطق ۲۲ گانه از سوی دیگر باید چه میزان کاهش یابد؟

همان طور که برآوردها و محاسبات نشان می‌دهد برای احیای رابطه از دست رفته بین سرعت رشد قیمت مسکن در شهر تهران و سرعت رشد نقدینگی میانگین قیمت هر مترمربع مسکن که در بهمن ماه و بیش از ۲۸ میلیون تومان بود باید به سطحی حول و حوش ۲۰ میلیون تومان برسد. این موضوع نشان می‌دهد برای تخلیه ابرحباب قیمتی در بازار معاملات مسکن شهر تهران میانگین قیمت مسکن در پایتخت باید رقمی معادل حدود ۳۰ درصد کاهش یابد. یعنی با کاهش ۳۰ درصدی میانگین قیمت مسکن در شهر تهران (براساس خط کش سرعت رشد نقدینگی در جامعه) می‌توان اعلام کرد حباب قیمت در بازار ملک تهران تخلیه شده است.

سطح قیمت ۲۲ منطقه در پساحباب

در واقع برای قرار گرفتن بازار مسکن در مدار طبیعی لازم است میانگین قیمت مسکن در شهر تهران ۳۰ درصد کمتر شود.

این میزان کاهش، سطح متوسط قیمت مسکن در هر کدام از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران را به همین میزان کاهش خواهد داد. بررسی‌ها نشان می‌دهد در صورت هماهنگ شدن سطح متوسط قیمت مسکن در شهر تهران با میزان رشد حجم نقدینگی موجود در جامعه، تغییرات قیمتی در سه گروه از مناطق شهر تهران را می‌توان محاسبه کرد.

محاسبات نشان می‌دهد، از ابتدای سال ۹۳ تا پایان سال ۹۹ در حالی میانگین قیمت مسکن در شهر تهران ۷/۲ برابر شده است که این میزان افزایش

در مناطق شمالی یعنی ۵ منطقه اول شهر تهران (مناطق یک تا ۵ پایتخت) ۸ برابر و مناطق جنوبی (مناطق ۹ تا ۲۰) معادل ۷ برابر شده است.

این موضوع حاکی است به لحاظ سرعت رشد قیمت مسکن از این منظر نیز مناطق شمالی شهر تهران پیشتاز تورم ملکی بوده‌اند.

در صورت تخلیه ۳۰ درصدی حباب قیمت مسکن متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران در حالی از متوسط ۲۸ میلیون تومانی در زمستان ۹۹ باید به رقمی حول و حوش ۲۰ میلیون تومان برسد که برآوردها حاکی است براساس آمارهای رسمی میانگین قیمت مسکن در ۵ منطقه اول شهر تهران پس از کاهش ۳۰ درصدی قیمت از مترمربعی ۴۹ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان به رقمی حول و حوش ۳۰ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان خواهد رسید.

همچنین در حالی که مطابق با آمارهای رسمی در زمستان امسال میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان در مناطق جنوبی پایتخت یعنی مناطق ۹ تا ۲۰ به ۱۸ میلیون تومان رسید در صورت تخلیه حباب ۳۰ درصدی قیمت، این میزان به متوسط ۱۲ میلیون و ۸۰۰ هزار تومانی به ازای هر مترمربع خواهد رسید.

پیش از این یک اقتصاددان و کارشناس بازار مسکن اعلام کرده بود که به دلیل عدم اطمینان و وجود انتظارات تورمی در دو سال گذشته قیمت عمده دارایی‌ها از جمله مسکن، بیش از ارزش واقعی خود افزایش یافته است و بخش قابل توجهی از تورم مسکن در این بازه زمانی ناشی از این عوامل است. این موضوع از منظر الگوی رشد قیمت مسکن و فاکتور رشد نقدینگی قابل اثبات است که مصادیق آنها تشریح شد. به این ترتیب در صورت کاهش یا از بین رفتن ریسک‌های غیراقتصادی وحل و فصل شدن آنها از دیدگاه تیمور رحمانی، اقتصاددان، گزینه برگشت قیمت از اضافه پرش مطرح است و می‌توان انتظار داشت در صورت حل و فصل این ریسک‌ها، اضافه پرش قیمت مسکن طی دست‌کم دو سال گذشته، جبران شده و به عقب بازگردد.

بنا بر اعلام این اقتصاددان، یک قاعده کلی درباره شرایط در بازار همه دارایی‌ها در نیمه دوم سال گذشته ایجاد شد. قاعده کلی این است که با توجه به کاهش ریسک سیاسی و کاهش نبود اطمینانی که از بیرون برای اقتصاد کشور وجود داشته و وضعیت فشارهای بیرونی دست کم از این بدتر نخواهد شد، (لذا با این وضعیت) به‌طور طبیعی باید قیمت همه دارایی‌ها کاهش پیدا کند. چون قیمت همه دارایی‌ها بیش از ارزش واقعی خود افزایش پیدا کرده است (براساس رابطه بلندمدتی که بازارها با رشد نقدینگی دارند).

متغیر انتظارات بدبینانه و خوش‌بینانه در مقاطعی که بسیار افزایش پیدا می‌کند بر قیمت دارایی‌ها می‌تواند اثرگذار شود. بعد از سال ۹۲ کاهش عدم قطعیت در بازارها باعث شد قیمت‌ها از جمله قیمت در بازار مسکن به ثبات برسد. در حقیقت از نیمه سال ۹۲ با خوش‌بینی مردم به آینده و کاهش عدم قطعیت و نااطمینانی، رشد قیمت مسکن به رغم تداوم رشد سالانه نقدینگی متوقف شد تا حباب جهش سال ۹۲ مثل الگوی دوره‌های قبلی رونق و رکود فرصت تخلیه پیدا کند. این در حالی است که عملاً در فاصله سال‌های ۹۳ تا نیمه سال ۹۶ نیز قیمت اسمی مسکن در مقاطعی کاهش یافت و مدتی هم با ثبات روبه‌رو شد تا حباب قیمت تخلیه شود و فرصت برای بازگشت متقاضیان به بازار (از جمله متقاضیان مصرفی) فراهم شود. در صورت حل و فصل ریسک‌های غیراقتصادی می‌توان انتظار داشت حباب قیمت مسکن در سال جاری در مسیر تخلیه قرار گرفته و به سطح متعارف نزدیک شود. روندی که با کاهش ریسک‌های غیراقتصادی در پاییز و ابتدای زمستان سال گذشته آغاز شد اما به دلیل ناامیدی فعالان اقتصادی از جمله فعالان بازار مسکن از ادامه روند خوشبینانه، به صورت مجدد متوقف شد.

منبع: دنیای اقتصاد