

## نقاط پیشران ریزش قیمت مسکن & #۴۷؛ سردترین مناطق بازار ملک

مناطق از تهران در بهار امسال «قطب شمال» بازار مسکن شده است. نبض معاملات ملک در ۵ منطقه اول و همچنین غربی‌ترین نقطه شهر بیش از ۲۵ درصد نسبت به ماه پایانی سال گذشته افت کرده است. نتایج رصد «مناطق پیشران» در ریزش قیمت مسکن، سه پیام دارد که مهم‌ترین آن جهت‌گیری معکوس خریدار و فروشنده در بازار است. وضعیت پساجهش، ریسک احتکار آپارتمان را دست‌کم در «سردترین مناطق بازار ملک» بالا برده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، عمق زیاد رکود و سرعت افت قیمت مسکن در مناطق شمال شهر تهران سبب به صدا درآمدن آلام تخلیه در این ناحیه از بازار مسکن شده است. قطب شمال بازار مسکن شامل مناطق یک تا پنج طی دو ماه سپری‌شده از سال ۱۴۰۰ که جریان تخلیه حباب در بازار شکل گرفته است، با شدت بیشتری نسبت به مناطق نیمه جنوبی شهر، کاهش قیمت را تجربه می‌کند. بررسی تغییرات قیمت و نبض معاملات مسکن در مناطق شمال و جنوب تهران طی اردیبهشت نسبت به اسفند نشان می‌دهد که ریسک سرمایه‌گذاری در نواحی شمالی بازار مسکن افزایش یافته و با توجه به قرار گرفتن این مناطق در سراشیبی تنزل قیمت، آلام تخلیه سرمایه‌گذاران این بازار به صدا درآمده است.

به نظر می‌رسد اکنون زمان آن رسیده که سرمایه‌گذاران ملکی برای پیشگیری از احتکار مسکن که در صورت ادامه شرایط فعلی متغیرهای غیراقتصادی موثر بر بازار مسکن، می‌تواند خسارت سنگینی برایشان به‌دنبال داشته باشد، باید املاک خود را برای فروش عرضه کرده و از بازار مسکن خارج شوند. در این بین شدت صدای زنگ خطر در قطب شمال به‌مراتب بیشتر از سایر مناطق شهر است و ضرورت اتخاذ تصمیم معقول و به‌هنگام برای آنها را دوچندان می‌کند.

تازه‌ترین گزارش بانک مرکزی از وضعیت بازار مسکن در اردیبهشت‌ماه نشان داد، آن‌طور که پیش‌بینی می‌شد، در فاز پساجهش و با شروع جریان تخلیه حباب قیمت مسکن از شروع سال ۱۴۰۰، نیمه شمالی شهر «قطب کاهش قیمت» بوده است. بررسی وضعیت قیمت و حجم معاملات مسکن در پایان اردیبهشت نسبت به پایان اسفند ۹۹ این واقعیت را نیز منعکس می‌کند که به همان نسبت که جریان تخلیه حباب در نیمه شمالی پایتخت شدت بیشتری دارد، عمق رکود ۱۴۰۰ در این محدوده از بازار مسکن نیز بیشتر است.

اخیرا با انتشار چند گزارش تحلیلی و تحقیقی پیش‌بینی کرده بودیم که سال ۱۴۰۰ در صورت ادامه وضعیت متغیرهای غیراقتصادی اثرگذار بر بازار ملک، که سال رکود و تخلیه حباب قیمت مسکن خواهد بود؛ موضوعی که در گزارش روز گذشته نیز از آن به‌عنوان «معجزه انتظارات» یاد و تشریح شد که چگونه با پایان یافتن انتظارات تورمی از ناحیه متقاضیان خرید مسکن، بازار در فاز پساجهش درحال طی کردن مسیر افت قیمت است. در این گزارش‌ها اعلام شده بود که چگونه تغییر جهت انتظارات، آمار فروشندگان حاضر در بازار را افزایش داده و از تعداد متقاضیان خرید درحال جست‌وجو کاسته است. اکنون با انتشار جزئیات نبض قیمت و معاملات ۲۲ منطقه پایتخت، اسناد اثبات این گزاره‌ها در دسترس عموم قرار گرفته است. در این گزارش برای بررسی آماری وضعیت کنونی بازار مسکن، قیمت و حجم معاملات مناطق با ماه معمولی اسفند مقایسه شده است، چراکه با توجه به نیمه‌تعطیل بودن فروردین مقایسه با این ماه نمی‌توانست مبنای تحلیل دقیق قرار بگیرد.

مقایسه نبض معاملات مناطق یک تا پنج به‌عنوان قطب شمال بازار مسکن شهر تهران در پایان اردیبهشت نسبت به اسفندماه حاکی است در بازه دوم‌ماه مذکور حجم معاملات در این مناطق ۲۶ درصد افت کرده است. تنها در منطقه یک به‌عنوان گران‌ترین و لوکس‌ترین منطقه بازار مسکن، میزان افت تعداد معاملات مسکن در دو ماهه مذکور ۲۸ درصد بوده و این درحالی است که در مناطق ۹ تا ۲۰ تهران (نیمه‌جنوبی شهر) میزان افت معاملات در همین بازه زمانی دوم‌ماهه، ۱۹ درصد بوده است. به این ترتیب میزان افت معاملات در قطب شمال بازار مسکن که خرید و فروش در آن محدوده وارد فاز انجماد شده، هفت واحد درصد بیشتر از میزان کاهش معاملات در نیمه جنوبی شهر طی دو ماه فروردین و اردیبهشت بوده است.

مقایسه تغییرات قیمتی در بازه دوم‌ماهه اخیر از پایان اسفند ۹۹ تا پایان اردیبهشت ۱۴۰۰ که آمارهای رسمی آن منتشر شده است نیز نشان می‌دهد که در این بازه زمانی تغییرات قیمتی منطبق با پیش‌بینی‌ها به شکل «افت» منعکس شده است. اما در شرایطی که میزان افت قیمت مسکن در کل معاملات انجام‌شده در سطح شهر تهران طی دوم‌ماهه مذکور پنج درصد بوده است، در قطب شمال بازار (مناطق یک تا پنج) که در فاز نزدیک به انجماد مطلق معاملات قرار گرفته‌اند، میزان تغییرات قیمتی منفی ۷/۵ درصد بوده است. در واقع شدت افت قیمت در این مناطق به‌مراتب بیشتر از نیمه جنوبی شهر است. تنها در منطقه یک پایتخت میزان افت قیمت در دوم‌ماهه فروردین و اردیبهشت ۱۲ درصد بوده و این درحالی است که میزان کاهش قیمت در این مدت در نیمه جنوبی شهر (مناطق ۹ تا ۲۰) ۱/۸ درصد بوده است.

در کل شهر تهران میزان ریزش معاملات مسکن در اردیبهشت نسبت به پایان اسفند ۲۵ درصد بوده و این درحالی است که در پنج منطقه نیمه شمالی بازار مسکن رکود به‌مراتب سنگین‌تر بوده است، به‌طوری‌که معاملات در این بازه زمانی در مناطق مذکور ۲۶ درصد کاهش داشته است. در عین حال میزان افت معاملات در مناطق نیمه جنوبی شهر در دوم‌ماهه مورد بررسی، ۱۹ درصد بوده است.

به این ترتیب مجموعه گزاره‌های به‌دست آمده از مقایسه حجم معاملات و قیمت مسکن در پایان اردیبهشت نسبت به پایان سال گذشته و مذاقه در میزان تغییرات این دو متغیر در مناطق نیمه شمالی و نیمه‌جنوبی شهر نشان می‌دهد همان‌طور که در فاز جهش، مناطق نیمه شمالی شهر در رشد قیمت

و معاملات پیش‌تاز بودند، اکنون نیز در فاز پساجهش پیش‌ران افت قیمت و تجربه رکود سنگین هستند. این نخستین پیام بهاری آمارهای تازه از بازار مسکن پایتخت است. این نکته نیز قابل توجه است که طی سه سال گذشته قیمت مسکن در شمال شهر تهران بیش از هشت برابر شده و این درحالی است که میزان رشد قیمت مسکن در مناطق نیمه‌جنوبی زیر هفت برابر بوده است. به این ترتیب نسبت قیمتی بین مناطق مختلف در سطح شهر طی دوره سه‌ساله اخیر که فاز جهش قیمت درحال طی شدن بود، بر هم خورده و اکنون برای احیای این نسبت‌ها، چنین تغییراتی لازم و قابل پیش‌بینی بوده است.

در ماه گذشته نیز مشاهده شد که فایل‌های فروش در بنگاه‌ها در سایت‌های معتبر آگهی ملکی ۱۵ درصد نسبت به ابتدای سال افزایش یافت و واسطه‌های ملکی اعلام کردند که اصطلاحاً دستشان پر است. این درحالی است که در همین مدت حجم معاملات انجام‌شده نسبت به پایان سال گذشته ۲۵ درصد افت کرده است. به استناد این آمارهای موثق گزاره «افزایش فروشندگانه و کاهش خریداران حاضر در بازار» و به عبارت دیگر «خلوت شدن بازار» تایید شد و این دومین پیام مهم قابل برداشت از رخدادهای اخیر بازار است. کل بازار مسکن در فاز خروج قرار گرفته و فروشندگان به‌خصوص از جنس ملاکان سرمایه‌گذار در بازار ملک، باید زمان را برای عرضه و فروش واحدهای خود مغتنم بشمارند، اما آمارهای نبض معاملات و قیمت نشان می‌دهد در قطب شمال بازار این موضوع اهمیت مضاعفی دارد و فاز خروج از بازار از طریق عرضه املاک در اختیار سرمایه‌گذاران برای فروش، در این منطقه می‌تواند زودتر آغاز شود.

سومین پیام بهاری بازار مسکن ناظر بر به‌دست آمدن سند تکمیلی از معجزه انتظارات کاهشی در بازار مسکن است که نشان می‌دهد بازار مسکن برای سرمایه‌گذاران ناامن شده است. منطقه ۲۲ به‌عنوان شهر برج‌های تهران همواره با حجم بالای عرضه روبه‌رو است. در این منطقه میانگین قیمت مسکن در آذر ۹۵ معادل سه میلیون و ۹۰۰ هزار تومان بود که ۱۵ درصد از میانگین قیمت مسکن در کل معاملات تهران کمتر ثبت شده بود. اما با شروع فاز جهش، رشد قیمت در این منطقه نیز آغاز شد و در پایان اسفندماه میانگین قیمت مسکن در منطقه ۲۲ به ۳۰ میلیون تومان رسید و فاصله آن با میانگین قیمت کل معاملات شهر صفر شد.

روانه شدن بخشی از تقاضای سرمایه‌ای به منطقه ۲۲ طی سه سال گذشته عامل این افزایش قیمت بوده است اما با شروع سال جدید منطقه ۲۲ نیز به‌عنوان منطقه پیش‌تاز افت قیمت و معاملات نقش متفاوتی در بازار مسکن ایفا کرد. بیشترین افت معاملات در اردیبهشت نسبت به اسفند مربوط به این منطقه است که حجم معاملات در آن ۴۲ درصد ریزش داشته است و سنگین‌ترین رکود را تجربه می‌کند. البته در منطقه ۲۰ که یکی از مناطق کم‌معامله و غیرهدف در بازار مسکن است میزان افت قدری از این رقم بیشتر بوده اما در میان مناطق هدف بازار، به لحاظ عمق و شدت رکود، وضعیت منطقه ۲۲ از تمام مناطق بدتر است. همچنین در این منطقه شاهد بیشترین افت قیمت مسکن در اردیبهشت نسبت به اسفند بوده‌ایم به‌طوری‌که تورم ملکی دوماهه در آن منفی ۳۲ درصد بوده است. این آمار سقوط قیمت در منطقه ۲۲ یک آلارم مهم برای سرمایه‌گذاران ملکی است که از احتکار املاک خود صرف‌نظر کنند و با عرضه املاک خود در بازار زمینه بازگشت خریداران به بازار را فراهم و موتور معاملات ملکی را شارژ کنند.

منبع: دنیای اقتصاد