

مسکن در فاز «تنظیم رابطه»

بازار مسکن در فاز «تنظیم رابطه» قرار گرفته است. روند تغییر قیمت آپارتمان در کل کشور براساس آخرین آمار رسمی نشان می‌دهد شهرها در تورم ملکی - سرعت رشد قیمت مسکن - از تهران سبقت گرفته‌اند. این اتفاق در پاییز سال گذشته رخ داده که سه علت برای آن مطرح است. عدد حاصل از نسبت قیمت مسکن تهران به کشور همچنان بالای سطح نرمال است.

به گزارش سایت خبری پرسون، نبض بازار معاملات کشوری مسکن از قرار گرفتن این بازار در مسیر تنظیم رابطه قیمت با بازار مسکن شهر تهران خبر می‌دهد. بررسی‌ها با استناد به تازه‌ترین آمار رسمی منتشر شده مربوط به تحولات بازار کشوری مسکن در پاییز ۹۹ که به تازگی از سوی مرکز آمار ایران اعلام شد نشان می‌دهد، در این فصل، متوسط قیمت کشوری مسکن و همچنین میانگین قیمت مسکن در شهر تهران برای دومین بار از سال ۹۸ در مسیر بازتنظیم قرار گرفته است.

در حالی که بعد از جهش قیمت مسکن که از سال ۹۷ در بازار معاملات مسکن شهر تهران آغاز شد و تبعات افزایشی آن با فاصله زمانی چند ماهه به بازار معاملات مسکن در سایر شهرها سرایت کرد، فاصله قیمت مسکن در شهر تهران و کشور از حالت معمول خارج شده و به میزان قابل‌توجهی افزایش یافته بود، در نیمه دوم سال ۹۸، این رابطه در مسیر احیا و بازتنظیم قرار گرفت و فاصله بین قیمت مسکن تهران و کشور کاهش یافت.

اما به دنبال افزایش ریسک‌های غیراقتصادی و همچنین بروز نوسان در سایر بازارها، فاصله قیمت مسکن شهر تهران نسبت به قیمت مسکن در کشور بار دیگر افزایش یافت. این رابطه از دست رفته تحت تاثیر کاهش ریسک‌های غیراقتصادی و ریزش بازارها در نیمه دوم سال ۹۹ در مسیر بازتنظیم قرار گرفت. بررسی‌ها نشان می‌دهد نسبت میانگین قیمت مسکن در شهر تهران به میانگین قیمت کشوری واحدهای مسکونی در سال ۹۶ که بازار ملک از شرایط معمولی و آرامی به لحاظ نوسانات قیمت و حجم معاملات برخوردار بود، معادل ۲/۸ برابر بود.

این نسبت در سال ۹۷ به دنبال آغاز جهش قیمت مسکن در شهر تهران، با افزایش فاصله قیمت مسکن در تهران و سایر شهرهای کشور به ۳/۴ برابر رسید. در سال ۹۷ ابتدا جهش قیمت در شهر تهران آغاز شد و به دلیل تاخیر آغاز دوره جهش قیمتی در سایر شهرها تحت تاثیر جهش قیمت مسکن در پایتخت، نسبت بین میانگین قیمت مسکن در شهر تهران و سایر شهرهای کشور افزایش یافت.

از آنجا که در سال ۹۸ تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران به سایر شهرها نیز سرایت کرده و این شهرها نیز وارد فاز جهش شدند، نسبت متوسط قیمت مسکن شهر تهران به میانگین قیمت مسکن کشوری به ۳/۳ برابر رسید. در واقع تحت تاثیر سرایت تحولات بازار مسکن در شهر تهران به سایر شهرهای کشور و همچنین اثر ریسک‌های اقتصادی، التهاب در بازار مسکن و رکود ساختمانی سال‌های قبل، در نیمه سال ۹۸ سرعت رشد قیمت مسکن در کشور از سرعت رشد قیمت مسکن تهران جلو زد و همین موضوع باعث شد بازار معاملات مسکن کشور در نیمه سال ۹۸ وارد فاز بازتنظیم قیمت با شهر تهران شود.

همزمان با این رویداد، فاصله بین متوسط قیمت مسکن شهر تهران به میانگین قیمت کشوری مسکن در سال ۹۸ در مقایسه با سال ۹۷ کاهش یافت. این شرایط در بهار سال ۹۹ نیز ادامه یافت. در بهار ۹۹ به دنبال ادامه حرکت بازار کشوری مسکن در مسیر بازتنظیم رابطه قیمت با بازار معاملات مسکن شهر تهران، نسبت متوسط قیمت مسکن در شهر تهران به میانگین قیمت مسکن در کشور به سه برابر رسید. با این حال، فرآیند بازتنظیم رابطه از دست رفته بین میانگین قیمت مسکن شهر تهران و متوسط قیمت مسکن در کشور که از پاییز ۹۸ آغاز شده بود تحت تاثیر افزایش نااطمینانی‌ها، التهاب‌ها، نوسان‌ها و افزایش ریسک‌های غیراقتصادی و سرایت آثار و تبعات آن به بازار معاملات مسکن، در تابستان ۹۹ متوقف شد.

فاصله بین میانگین قیمت مسکن در شهر تهران در مقایسه با متوسط قیمت مسکن در کشور، در تابستان ۹۹ بار دیگر افزایش یافت و به ۳/۲ برابر رسید.

تحت تاثیر این رویدادها، فرآیند بازتنظیم رابطه معمول بین میانگین قیمت مسکن تهران با شهرهای کشور که از پاییز ۹۸ آغاز شده بود در تابستان متوقف شد. اما به دنبال کاهش ریسک‌های غیراقتصادی، کاهش نرخ‌ها و افت بازدهی در بازارهای اقتصادی در نیمه دوم سال گذشته، فرآیند بازتنظیم این رابطه از دست رفته بار دیگر در پاییز ۹۹ و به فاصله یک فصل توقف، از سر گرفته شد.

محاسبات درباره نسبت متوسط قیمت مسکن در شهر تهران در مقایسه با میانگین قیمت مسکن در کشور براساس تازه‌ترین آمار منتشر شده از سوی مرکز آمار در پاییز ۹۹، نشان می‌دهد در این فصل نسبت میانگین قیمت مسکن شهر تهران در مقایسه با کشور به ۲/۹ برابر رسیده است و بازار مسکن برای دومین بار وارد فاز بازتنظیم قیمت شده است. آمارهای رسمی در حالی از سر گرفته شدن بازتنظیم رابطه بین متوسط قیمت مسکن در شهر تهران و میانگین قیمت مسکن در کشور را نشان می‌دهد که بررسی‌ها از کاهش سرعت رشد فصلی قیمت مسکن در تهران در پاییز ۹۹ و همچنین ثابت ماندن تورم فصلی مسکن کشور در این فصل به عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل ورود بازار مسکن به فاز بازتنظیم قیمتی برای دومین بار، خبر می‌دهد.

تورم فصلی مسکن کشور در تابستان ۹۹ در حالی معادل ۲۴ درصد گزارش شده بود که این میزان در پاییز نیز بدون تغییر و معادل ۲۴ درصد اعلام شد. از

سوی دیگر در تهران، سرعت رشد قیمت مسکن در پاییز در مقایسه با سرعت رشد قیمت آپارتمان در تابستان ۹۹ کم شد.

تورم فصلی مسکن در تهران در تابستان ۹۹ برابر با ۳۲ درصد بود که در پاییز به ۱۹ درصد کاهش یافت. ثابت ماندن تورم فصلی مسکن در کشور در کنار کاهش تورم فصلی مسکن در تهران یکی از مهم‌ترین عوامل از سرگیری حرکت بازار کشوری مسکن در مسیر بازتنظیم قیمتی در سومین فصل از سال گذشته است.

فاصله ۲/۹ برابری میانگین قیمت مسکن تهران نسبت به میانگین قیمت مسکن کشور کمترین فاصله قیمتی از سال ۹۷ تاکنون محسوب می‌شود. در واقع این فاصله بعد از دو سال و دو فصل به کمترین میزان خود رسیده است.

اما فاصله ۲/۹ برابری متوسط قیمت مسکن شهر تهران با میانگین قیمت مسکن کشور، هنوز با فاصله ۲/۸ برابری آن در سال ۹۶ فاصله دارد. حتی در ابتدای دهه ۹۰ و به عنوان مثال در سال ۹۱ این فاصله برابر با حدود ۲/۱ برابر و ۲/۲ برابر بود. به این ترتیب اگر چه بازار معاملات مسکن کشور و تهران بار دیگر در مسیر بازتنظیم رابطه قیمتی قرار گرفته‌اند اما هنوز بازار برای پیشروی در فاز بازتنظیم و برای رسیدن به فاصله معمول قیمتی، ظرفیت دارد. این فاصله همچنین در سال‌های ۹۴ و ۹۵ نیز که بازار یک دوره ثبات نسبی را هم به لحاظ سطح قیمت‌ها و هم به لحاظ حجم معاملات پشت سر می‌گذاشت معادل ۲/۷ برابر بود.

در این سال‌ها هیچ گونه هیجان قیمتی و هجوم تقاضا در بازار معاملات مسکن وجود نداشت.

بررسی‌ها نشان می‌دهد سرعت رشد قیمت مسکن تهران در پاییز نسبت به تابستان کاهش یافت و تورم فصلی مسکن در پایتخت از ۳۲ درصد در تابستان به ۱۹ درصد در پاییز رسید. بنابراین یکی از دلایل بازتنظیم قیمتی را می‌توان به افت شدید تورم مسکن شهر تهران در پاییز به دنبال کاهش ریسک‌های غیراقتصادی و همچنین تاخیر زمانی در سرایت این اثر از بازار معاملات مسکن شهر تهران به سایر شهرها نسبت داد.

به این ترتیب، فاز بازتنظیم رابطه قیمتی بین تهران و کشور که یک بار در سال ۹۸ و در فصل پاییز آغاز اما در تابستان ۹۹ متوقف شده بود بار دیگر بعد از یک سال و در پاییز ۹۹ از سر گرفته شد.

تکمیل ظرفیت رشد قیمت مسکن در شهر تهران، سکنه پاییزی قیمت در بازار مسکن پایتخت و همچنین شروع زودتر جهش قیمت مسکن در شهر تهران در سال ۹۷ نسبت به شروع دوره جهش قیمت در سایر شهرها از جمله مهم‌ترین عوامل قرار گرفتن بازار مسکن در فاز بازتنظیم قیمتی (کاهش فاصله قیمت مسکن در تهران نسبت به کشور) در پاییز ۹۹ است.

در پاییز ۹۹ همچنین تورم فصلی مسکن در کشور از تورم فصلی مسکن تهران سبقت گرفت. تورم فصلی مسکن در تهران در این فصل در حالی معادل ۱۹ درصد رقم خورد که این میزان برای کشور ۲۴ درصد اعلام شده است. تورم فصلی مسکن کشور در تابستان ۹۹ برابر با ۲۴ درصد و در شهر تهران برابر با ۳۲ درصد بود. این در حالی است که تورم فصلی مسکن در تهران و کشور در فصل بهار تقریباً برابر و معادل حدود ۱۸ درصد بوده است. بررسی‌ها درباره حجم معاملات خرید مسکن در پاییز ۹۹ با استناد به آمارهای رسمی نیز نشان می‌دهد تعداد معاملات خرید مسکن در کشور در پاییز ۹۹ به پایین‌ترین میزان خود در این سال رسید. در حالی که در فصل بهار و تابستان ۹۹ به طور متوسط حجم معاملات خرید مسکن در کشور ۲۰ درصد افزایش یافت اما در پاییز تعداد معاملات خرید مسکن سقوط کرد. در پاییز تنها ۶۰ هزار فقره معامله خرید مسکن در کشور به ثبت رسید.

این میزان تقریباً معادل یک‌دوم تعداد معاملات خرید مسکن در فصول رونق بازار مسکن کشوری است. همچنین در فصل‌هایی که بازار معاملات مسکن شهر تهران شرایط رونق را تجربه می‌کند به همین میزان یعنی حدود ۶۰ هزار معامله خرید مسکن در پایتخت انجام شده و به ثبت می‌رسد.

منبع: دنیای اقتصاد