

متهم اصلی رکود فعالیت‌های ساختمانی شناسایی شد!

مزاحم مسکن‌سازها در تهران و دیگر شهرهای کشور، به‌عنوان «متهم اصلی رکود فعالیت‌های ساختمانی» شناسایی شد. رابطه معکوس بین «جهش قیمت مسکن» و «تیراژ ساخت واحدهای مسکونی» در تهران و سایر شهرهای کشور نشان‌دهنده وجود مزاحم تورمی در مسیر مسکن‌سازها طی دست‌کم سه سال گذشته است.

به گزارش سایت خبری پرسون، بررسی‌ها درباره وضعیت ساخت‌وساز مسکن به لحاظ نرخ رشد تیراژ ساختمانی طی سه سال گذشته و رابطه آن با تغییرات تورم مسکن در هر فصل در مقایسه با فصل مشابه سال قبل نشان می‌دهد در مقاطعی که شیب تورم مسکن افزایش یافته در همان زمان رشد تیراژ ساختمانی نیز کمتر شده است.

این موضوع می‌تواند نمایانگر مهم‌ترین دلیل سازنده‌ها برای خروج از بازار مسکن طی دست‌کم سه سال اخیر باشد و به این نتیجه منجر شود که علت خروج سازنده‌ها از بازار، توقف یا کند شدن روند رشد تیراژ ساختمانی در این بازه زمانی ناتوانی سازنده‌ها از ساخت بوده است و نه عدم تمایل آنها برای ساخت و ساز! چرا که به دلیل جهش قیمت مسکن در دوره اخیر و استمرار آن برای یک دوره دست‌کم سه ساله، تقاضای مصرفی که تقاضای واقعی و موثر بازار مسکن شناخته می‌شود به اجبار از بازار بیرون رانده شده و در نتیجه سازنده‌ها قادر به فروش واحدهای مسکونی ساخته شده نیستند.

همین موضوع یعنی نبود خریدار برای واحدهای ساخته شده و چشم‌انداز استمرار جهش قیمت و رکود معاملاتی منجر به ناتوانی سازنده‌ها برای ساخت مسکن شده است. بررسی‌های آماری نشان می‌دهد همزمان با شروع دوره جهش قیمت مسکن در سال ۹۷، سرعت رشد تیراژ ساختمانی نیز در دوره‌هایی که شیب تورم مسکن افزایشی بوده کاهش داشته است. در واقع یک رابطه معکوس بین تغییرات تورم مسکن با تغییرات رشد تیراژ ساختمانی در هر فصل در مقایسه با فصل مشابه سال قبل قابل مشاهده است.

تورم نقطه به نقطه مسکن در تابستان ۹۷ در حالی معادل ۴۴/۴ درصد بود که در همین بازه زمانی تیراژ ساختمانی در کشور رشد ۱۵ درصدی داشت. همزمان با افزایش تورم مسکن در پاییز ۹۷ به ۶۰/۳ درصد، سرعت رشد تیراژ ساختمانی نیز به ۱۴ درصد کاهش یافت. این در حالی است که در زمستان ۹۷ با اندک کاهش تورم نقطه به نقطه در بازار کشوری مسکن، تیراژ ساختمانی با رشد ۱۹ درصدی همراه شد.

اما به محض افزایش ۸۲/۲ درصدی قیمت مسکن در بهار ۹۸ در مقایسه با بهار ۹۷ و افزایش شیب تورمی مسکن، رشد تیراژ ساختمانی در کشور به ۵/۵ درصد سقوط کرد. با کاهش سرعت رشد قیمت مسکن در پاییز ۹۸ به ۵۹/۶ درصد، سرعت رشد تیراژ ساختمانی نیز بهبود یافته و به ۱۱ درصد در مقایسه با ماه مشابه سال قبل رسید.

اما در زمستان ۹۸ که به‌طور مجدد شیب تورم مسکن افزایش یافته و تورم نقطه به نقطه به محدوده ۵۶ درصد بازگشت، افت ۱۰ درصدی نرخ رشد تیراژ ساختمانی قابل مشاهده است. در این فصل ساخت‌وسازهای مسکن در کشور با افت ۱۰ درصدی همراه شد. در حالی که سرعت رشد قیمت مسکن در تابستان ۹۹ در مقایسه با تابستان ۹۸ نیز برابر ۹۵/۸ درصد بود، تیراژ کشوری ساخت مسکن ۳۹/۲ درصد افزایش داشت.

اما به محض افزایش تورم مسکن در پاییز ۹۹ به ۱۱۴ درصد سرعت رشد تیراژ ساخت در کشور به ۳۲ درصد رسید و نسبت به فصل گذشته کاهش یافت.

در تهران نیز شرایط مشابهی به لحاظ وجود رابطه معکوس بین تغییرات نرخ رشد قیمت مسکن (تغییرات تورم مسکن) با تغییرات رشد تیراژ ساختمانی وجود دارد. به این معنا که در هر زمانی که جهش قیمت مسکن افزایش یافته و سرعت رشد قیمت در بازار مسکن زیاد شده است، تغییرات مربوط به تیراژ ساختمانی (سرعت رشد ساخت و سازها) روند کاهشی داشته است. همزمان با شروع دوره جهش قیمت مسکن از ابتدای سال ۹۷ و طی مسیر افزایشی تورم مسکن، سرعت رشد تیراژ ساخت مسکن در تهران نیز کاهش یافته است.

همان‌گونه که در رصد تغییرات تورم مسکن و ارتباط آن با تغییرات تیراژ ساخت و ساز مسکن در کشور مشاهده شد، در پایتخت نیز این دو پارامتر با یکدیگر رابطه معکوس داشته و تغییرات تیراژ ساختمانی به‌شدت متأثر از تغییرات تورم مسکن بوده است. بررسی‌های به عمل آمده نشان‌دهنده حرکات غیر هم جهت بین تغییرات رشد تیراژ ساخت مسکن و تغییرات رشد قیمت مسکن است. این رابطه معکوس و غیر هم جهت از ابتدای سال ۹۷ (مقطع آغاز جهش قیمت مسکن در شهر تهران و آغاز رشد قیمت واحدهای مسکونی در سایر شهرها) تا پاییز ۹۹ (که آخرین آمار تغییرات کشوری قیمت مسکن مربوط به این بازه زمانی است)، برقرار بوده است.

سازنده‌های مسکن در کشور و در شهر تهران در این بازه زمانی به قدری نسبت به این تغییرات قیمتی حساس بوده‌اند که حتی زمانی که در یک فصل شیب تورم نقطه به نقطه به صفر رسیده است (زمستان ۹۸) بلافاصله سرعت رشد تیراژ ساختمانی در همان زمان افزایش یافته است. این موضوع نشان‌دهنده اثر تغییرات قیمت مسکن بر رفتار سازنده‌ها است. البته این اثر برگرفته از تاثیر جهش قیمت مسکن بر سطح قدرت خرید خانوارها در بازار ملک و خروج اجباری آنها از این بازار است که در نهایت منجر به حذف یا مفقود شدن حلقه آخر زنجیره عرضه مسکن یعنی فروش واحدهای مسکونی می‌شود.

در پایتخت در حالی میانگین قیمت مسکن در بهار ۹۸ بیش از ۱۰۰ درصد در مقایسه با بهار ۹۷ افزایش یافت که در همین بازه زمانی، سرعت رشد فعالیت‌های ساختمانی در تهران سقوط بیش از ۲۰ درصدی را تجربه کرد. حرکات غیر هم‌جهت تورم مسکن با سرعت رشد تیراژ ساختمانی در تهران و کشور در دو نمودار فوق قابل مشاهده است.

در سال گذشته نیز همزمان با افزایش سرعت رشد قیمت مسکن در تابستان ۹۹ و سپس پاییز ۹۹ در شهر تهران در مقایسه با فصول مشابه سال قبل (تابستان و پاییز ۹۸) عمق رکود در بازار ساخت‌وساز افزایش یافت. در هر کدام از این دو مقطع زمانی سرعت رشد تیراژ ساختمانی پایتخت به ترتیب ۱۷ و ۱۶ درصد کاهش یافت.

از زمستان ۹۷ همزمان با پیشروی بازار مسکن در فاز جهش قیمت تا پاییز ۹۹ که آخرین آمار رسمی مربوط به تحولات فصلی قیمت واحدهای مسکونی تاکنون منتشر شده است، سرعت رشد تیراژ ساختمانی در تهران منفی بوده است.

این میزان همزمان با ادامه جهش قیمت در بازار معاملات مسکن شهر تهران در زمستان ۹۷ منفی ۱۰ درصد، در بهار ۹۸ منفی ۲۴ درصد، در تابستان ۹۸ منفی ۲۲ درصد، در پاییز ۹۸ منفی ۶ درصد، در زمستان ۹۸ منفی ۴ درصد، در بهار ۹۹ منفی ۱۵ درصد، در تابستان ۹۹ منفی ۱۷ درصد و در پاییز ۹۹ منفی ۱۶ درصد گزارش شده است.

در هر زمان که سرعت رشد قیمت مسکن در هر فصل افزایش داشته است رکود ساخت و ساز نیز عمیق‌تر و سرعت رشد تیراژ ساختمانی با افت بیشتری همراه شده است. این موضوع نشان‌دهنده مخابره یک پیام مهم از دوره سه ساله اخیر جهش قیمت مسکن خطاب به سیاستگذار مسکن است.

مبنی بر اینکه در بازار ساخت و ساز «مزاحم تورمی» وجود دارد و همین عامل است که باعث ناتوانی سازنده‌ها از ادامه فعالیت‌های ساختمانی، کاهش سرعت رشد تیراژ مسکن‌سازی و در نتیجه افزایش عمق رکود در این بازار و در نهایت کاهش عرضه مسکن به بازار شده است.

جهش قیمت مسکن اثر معکوس بر فعالیت سازنده‌ها داشته و باعث شده است سازنده‌ها به دلیل نبود خریدار نتوانند زنجیره ساخت و عرضه را تکمیل کرده و واحدهای ساخته شده را برای شروع پروژه‌های جدید به فروش برسانند. شناسایی و رصد مزاحم تورمی در مسیر فعالیت سازنده‌های مسکن در حقیقت به یک سوال مهم در بازار ساخت مسکن پاسخ می‌دهد مبنی بر اینکه چرا از دست‌کم سه سال گذشته هم در تهران و هم در سایر شهرهای کشور رکود ساختمانی وجود دارد و این رکود تشدید شده است؟

یک پاسخ انحرافی به این سوال آن است که سازنده‌ها تمایلی به فعالیت و ساخت مسکن ندارند اما آمارهای ارائه شده درباره رابطه معکوس بین تغییرات تورم مسکن و تغییرات رشد تیراژ ساختمانی نشان می‌دهد سازنده‌ها با میل و خواسته خود از فعالیت در بازار انصراف ندادند بلکه اساساً توان ساخت و ساز در شرایط فعلی را ندارند.

اما بعد از مشخص شدن این موضوع باید به یک سوال مهم دیگر پاسخ داده شود. سوالی با این مضمون که راهکار خروج از این شرایط چیست؟ آیا طرح‌هایی که اخیراً در ارتباط با بازار مسکن مطرح شده همچون طرح مسکن‌سازی میلیونی می‌تواند به این شرایط خاتمه دهد و زنجیره عرضه مسکن را به صورت مجدد کامل کند؟ در واقع سیاستگذار مسکن برای مقابله با این شرایط و بهبود اوضاع باید به چه راهکاری متوسل شده و چه واکنشی از خود نشان دهد؟

کارشناسان معتقدند واکنشی که سیاستگذار مسکن باید به این موضوع نشان دهد در وهله اول از مسیر مسکن‌سازی میلیونی عبور نخواهد کرد. در واقع مسیر درست حل این بحران از اجرای طرح مسکن‌سازی سالانه یک میلیون واحدی عبور نمی‌کند. بلکه سیاستگذار مسکن باید به گونه‌ای برنامه‌ریزی کند که این ناتوانی سازنده‌ها که در نتیجه ناتوانی تقاضای مصرفی از ورود به بازار برای خرید مسکن ایجاد شده است برطرف شود.

بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد در صورت نبود مشکل خریدار در بازار مسکن و به شرط تامین حلقه آخر زنجیره ساخت و عرضه که همان خرید از طریق متقاضیان مصرفی است، سازنده‌ها نیز به بازار ورود کرده و برای شروع پروژه‌های ساختمانی جدید رغبت نشان می‌دهند. اما تا زمانی که مزاحم تورمی در مسیر آنها قرار دارد به ناچار قادر به حضور در بازار ساخت و عرضه مسکن نخواهند بود یا این حضور به شدت محدود خواهد بود.

خاستگاه اصلی مزاحمت‌های تورمی ایجاد شده در مسیر سازنده‌ها نیز به تشدید انتظارات تورمی در بازار مسکن و تشخیص این بازار به عنوان یک پناهگاه امن سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی برای گروه‌های سرمایه‌گذار و سفته‌باز طی دست‌کم سه سال گذشته مربوط می‌شود. بنابراین در وهله اول لازم است سیاستگذار مسکن نسبت به مهار ریسک‌ها یا محرک‌های اقتصادی و غیراقتصادی که منجر به شکل‌گیری و تشدید انتظارات تورمی می‌شود اقدام کند. یک راه کاهش ریسک‌های اقتصادی و جذب سرمایه‌ها برای کنترل حجم نقدینگی و ورود آن به بازار مسکن، انتشار اوراق بدهی از سوی دولت است.

با این اقدام حجم نقدینگی در اختیار سرمایه‌گذاران کاهش می‌یابد و در نتیجه دولت قادر به کنترل میزان ورودی نقدینگی به بازارها از جمله بازار مسکن خواهد بود.

از سوی دیگر مهار محرک‌های غیراقتصادی نیز باید مورد توجه قرار گیرد. طی ماه‌های اخیر فعالان اقتصادی به‌طور مداوم پیگیر اخبار مربوط به نشست‌های وین بوده‌اند و انتظار دارند با احیای برجام ریسک‌ها و محرک‌های غیراقتصادی نیز کاهش یابد. برداشت آنها این است که با این اقدام دولت می‌تواند انتظارات تورمی موجود را کاهش دهد.

از درون بازار مسکن نیز لازم است با ایجاد ریسک و هزینه ملاکی برای سفته‌بازان و سرمایه‌گذارها بازار به سمت هر چه مصرفی‌تر شدن حرکت کند. مسیر اصلی این اقدام از وضع و دریافت مالیات سالانه از املاک مسکونی می‌گذرد که در کشورهای دنیا بین ۵/۰ تا ۵/۱ درصد از قیمت روز ملک به عنوان مالیات سالانه از همه مالکان دریافت می‌شود. هم‌اکنون حجم زیادی از واحدهای مسکونی در همه شهرها به‌ویژه کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ از سوی ملاکان حقیقی و حقوقی منجمد یا احتکار شده است که از این مسیر می‌توان به عرضه آنها به بازار کمک کرد.

منبع: دنیای اقتصاد