

عوامل تورم پنهان مسکن

داده‌های مربوط به حجم و قیمت فایل‌های آپارتمان در شهريور به همراه نتایج تحقیقات میدانی از بازار نشان می‌دهد در ماهی که گذشت هم فروشنده افزایش پیدا کرد و هم تقاضای خرید نسبت به قبل زیاد شد. البته این دو با قصد متفاوت، وارد بازار شدند. بالاترین «تورم پنهان مسکن ۱۴۰۰»، در شهريور به ثبت رسید.

به گزارش سایت خبری پرسون، تورم پنهان مسکن در آخرین ماه تابستان روی قله نیمساله ایستاد. تغییرات قیمت‌های پیشنهادی فروش مسکن در فایل‌های موجود بازار نیازمندی‌های آنلاین «دیوار» که منعکس‌کننده تورم پنهان در بازار مسکن است، در شهريور امسال به ۲ درصد رسید. براساس داده‌های مربوط به آگهی‌های ملکی تهران طی شهريورماه در بازار نیازمندی‌های آنلاین دیوار که در اختیار قرار گرفته است، حجم فایل‌های فروش املاک مسکونی در آخرین ماه تابستان ۴۲ درصد رشد داشته و قیمت‌های پیشنهادی اعلامی نیز به‌طور میانگین نسبت به قیمت‌های پیشنهادی فایل‌های مردادماه، رشدی حدود ۲ درصد را نشان می‌دهد. بر این اساس میانگین قیمت فایل‌های فروش مسکن از متمریمی ۲۹ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان در مرداد به ۳۰ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان افزایش یافت.

البته این رقم الزاما با میانگین قیمت قطعی فروش املاک برابر نیست و ممکن است در نهایت میانگین قیمت قطعی فروش هر مترمربع آپارتمان در معاملات شهريور قدری بیشتر یا کمتر باشد؛ کماینکه در مردادماه میانگین قیمت فایل‌ها متمریمی ۲۹ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان اما میانگین قیمت قطعی فروش آپارتمان‌های مسکونی در معاملات این ماه حدود ۳۰ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان بود. اینک قیمت فایل‌ها با قیمت‌های قطعی تا چه اندازه فاصله داشته باشد، به شکل تفاهم خریدار و فروشنده در هر معامله بستگی دارد.

به هر حال تورم پنهان مسکن یعنی میانگین قیمت فایل‌های فروش در شهريور امسال در قله شش ماهه سپری شده از سال ۱۴۰۰ قرار گرفته است. فروردین و اردیبهشت امسال مقدار این تورم پنهان صفر بود و در خرداد به ۵/۰ درصد افزایش یافت. در تیرماه نیز میانگین قیمت‌های پیشنهادی فروش زیر یک درصد نسبت به ماه خرداد رشد کرد و در مرداد این مقدار به یک درصد رسید. اما اکنون در شهريور قیمت‌های پیشنهادی فروش در کل فایل‌های ثبت شده در سایت دیوار، نسبت به مردادماه ۲ درصد رشد داشته است.

در ماه‌های اخیر که این رسانه به داده‌های فایل‌های فروش دسترسی پیدا کرده است، معمولا جهت تورم پنهان مسکن در هر ماه به جهت تورم مسکن یا تغییرات قیمت‌های قطعی معاملات نزدیک بوده است. به عنوان مثال در ماه‌هایی که نرخ تورم پنهان ماهانه نسبت به ماه قبل کاهش یافته، در نهایت شیب تورم مسکن نیز منفی شده است.

در عین حال ثبت بالاترین تورم در قیمت‌های پیشنهادی فایل‌های فروش بازار مسکن در شهريور تا حدی قابل تحلیل است؛ چراکه در نیمه اول این ماه شاهد بازگشت انتظارات تورمی در جامعه بودیم. به دنبال انتشار اخباری درباره ریسک غیراقتصادی تأثیرگذار بر بازار مسکن یعنی موضوع برج‌ام و مطرح شدن این احتمال که ممکن است در کوتاه‌مدت نشست برای احیای برج‌ام برگزار نشود، انتظارات تورمی به بازارها بازگشت و اثر آن بلافاصله روی قیمت دلار و به دنبال آن نبض قیمت مسکن منعکس شد.

اما اکنون موضوع دیگری در کنار داده‌های فایل‌های فروش مسکن و نرخ تورم پنهان ملک وجود دارد که معما را پیچیده‌تر می‌کند. آنچه معمای «رکوردزنی رشد قیمت پیشنهادی فروش مسکن» را پیچیده‌تر کرده، این است که حجم فایل‌ها و قیمت‌های پیشنهادی همزمان با یکدیگر رشد کرده‌اند. در واقع با وجود اینکه انتظارات تورمی در بازار مسکن شهريور ماه مشهود بود، به جای اینکه شاهد کاهش فایل‌های فروش باشیم، شاهد بودیم که در بازار گروه تازه‌ای از فروشندگان وارد شدند و آمارها نشان می‌دهد تعداد فروشنده‌ها در شهريور ماه تقریبا ۱/۵ برابر ماه میانی تابستان شد. پس در بازار معاملات مسکن چه خبر بود که همزمان با افزایش فایل‌ها، قیمت‌های پیشنهادی فروش نیز افزایش پیدا کرد؟

خروج ملاکان از تهران

تحقیقات میدانی نشان می‌دهد در شهريور وقوع همزمان دو اتفاق به وقوع همزمان رشد تعداد فایل‌ها و قیمت‌های پیشنهادی فروش منجر شده است. اتفاق نخست سفر ملاکان پایتخت به ویژه در نیمه شمالی شهر به شهرهای شمالی یا سایر شهرهای مناسب سرمایه‌گذاری در کشور بود. گروهی از مالکان چندخانه‌ای تهران که در دسته سرمایه‌گذاران ملکی به شمار می‌آیند و عمدتا در نیمه شمالی شهر خریدهای سرمایه‌ای انجام داده‌اند، در شهريور تصمیم به فروش آپارتمان‌های خود گرفتند تا دارایی خود را در شهرهای شمالی یا برخی دیگر از شهرهای کشور که به زعم آنها مناسب سرمایه‌گذاری ملکی است، منتقل کنند. این تبدیل دارایی ملکی و نقل مکان سرمایه‌گذاران بازار مسکن نشأت گرفته از برداشت آنها از احتمال افزایش قیمت مسکن در سایر شهرها بوده است. برداشت برخی ملاکان پایتخت این است که قیمت مسکن در تهران در قله ایستاده و تغییرات آن در ماه‌های آتی، حتی اگر افزایشی باشد قطعا جزئی است. اما چون در سایر شهرها سرعت رشد قیمت مسکن به مراتب کمتر از تهران بوده، می‌توان به کسب سود از ملاکی در این شهرها امید بیشتری داشت و به همین خاطر تصمیم به تبدیل دارایی ملکی خود گرفتند.

بنابراین افزایش فایل‌های فروش مسکن در شهريور از این محل قابل توضیح است و حتی بخشی از علت افزایش تورم پنهان مسکن را توضیح می‌دهد؛

چراکه وقتی حجم فایل‌های فروش در شهرپور را دقیق‌تر بررسی می‌کنیم، مشخص می‌شود که رشد فایل‌های فروش در نیمه شمالی شهر ۴۷ درصد و در نیمه جنوبی شهر ۳۶ درصد بوده است. اگر به همین نسبت معاملات در نیمه شمالی شهر پرتعداد باشد، این موضوع قطعاً روی میانگین قیمت فایل‌های فروش نیز اثر گذاشته و آن را به اندازه ۲ درصد نسبت به میانگین قیمت در مرداد افزایش داده است.

اتفاق دوم که زمینه‌ساز رشد همزمان تعداد فایل‌ها و میانگین قیمت‌های پیشنهادی فروش در بازار مسکن شهرپور شده، افزایش نسبی «فشار ورود خریدار به بازار معاملات ملکی» بوده است. ماجرایی که قرار است که جنس انتظارات تورمی در شهرپور با ماه‌های قبل از آن تا حدی متفاوت بوده است.

در نیمه اول شهرپور ماه اگرچه انتظارات تورمی به بازار مسکن بازگشت اما در عین حال مردم نسبت به از سرگیری مذاکرات برج‌های به‌طور کامل ناامید نشدند و با توجه به علائم اولیه‌ای که دولت برای آمادگی مذاکره از خود صادر کرده بود، با وجود اینکه بازارها در شرایط نااطمینانی قرار گرفتند اما عدم اطمینان توأم با ناپایداری انتظارات تورمی بود و سرمایه‌گذاران منتظر روشن شدن سرنوشت ریسک غیراقتصادی تأثیرگذار بر بازار مسکن یعنی سرنوشت برگزاری نشست احیای برجام بودند. همزمانی بیم و امید در شهرپور ماه سبب شد سرمایه‌گذارانی که ریسک ارز و سکه را بالا برآورد کرده و احتمال می‌دادند با شروع دوباره مذاکرات، این بازارها دچار افت شود، به سراغ امن‌ترین پناهگاه برای تبدیل دارایی یعنی بازار ملک آمدند.

بررسی بازدهی بازارها نیز نشان می‌دهد با وجود انتظارات تورمی، بازارهای دیگر همچنان برای سرمایه‌گذاری‌های غیرمولد مناسب ارزیابی نمی‌شوند. در شهرپور ماه بازدهی بورس به میزان ۸/۵ درصد منفی بود. همچنین بازدهی ارز ۶/۰ درصد ثبت و بازدهی سکه نیز معادل ۵/۰ درصد منفی شد. بنابراین سرمایه‌گذاران از یک طرف به آینده بدبین بوده و در نتیجه انتظارات تورمی آنها در مقطعی از شهرپور ماه افزایش یافت و از طرف دیگر با توجه به سیگنال‌های ارسالی از دولت، احتمال می‌دادند هر آن اتفاق مثبتی رخ دهد و مذاکرات برج‌های از سر گرفته شود. در این شرایط سرمایه‌گذاران به تبدیل دارایی روی آوردند و از طرف دیگر خریداران نیز تصمیم گرفتند وارد بازار شوند و خرید مسکن خود را انجام دهند.

فشار ورود خریدار به بازار معاملات مسکن سبب شد همزمان با رشد تعداد فایل‌ها، قیمت‌های پیشنهادی فروش نیز قدری رشد کند. در واقع اگر فقط شاهد سفر ملاکان بودیم و تقاضا برای خرید در بازار افزایش نیافته بود، این امکان وجود داشت که تورم پنهان مسکن یعنی تغییرات قیمت پیشنهادی فروش در فایل‌های شهرپور کاهشی باشد. اما شرایط به شکلی رقم خورد که پای دو طرف به بازار معاملات باز و به قله‌پیمایی تورم پنهان مسکن منجر شد.

علاوه بر این موارد دو موضوع دیگر نیز بر شرایط ویژه بازار مسکن در شهرپور ماه اثرگذار بوده است. یکی از آنها موضوع تمایل سنتی خرید و فروش ملک در تابستان است که همیشه وجود دارد و با توجه به اینکه شهرپور، آخرین ماه فصل طلایی نقل و انتقالات ملکی است، انتظار افزایش معاملات به شکل سنتی در این ماه وجود دارد.

موضوع دیگر این است که در روزهای آخر شهرپور ماه ممکن است رگه‌هایی از اقدامات اولیه برای تبدیل به احسن آپارتمان مسکونی توسط متقاضیان مصرفی به دنبال افزایش سقف وام اوراق مسکن مشهود شده باشد. در نیمه شمالی شهر تنها متقاضیان تبدیل به احسن هستند که ممکن است تمایلی به استفاده از وام‌های جدید مسکن داشته باشند، چراکه سقف این وام‌ها در حدی که بتواند انگیزه خرید مصرفی در این محدوده شهری را تقویت کند، افزایش نیافته است.

در عین حال در نیمه جنوبی شهر رگه‌هایی از حضور متقاضیان مصرفی و خانه‌اولی ملک برای خرید آپارتمان با اهرم وام جدید مسکن مشاهده شده است. به این ترتیب اگرچه سقف وام‌های جدید در حد کفایت افزایش پیدا نکرده است و در تهران در بهترین حالت حتی خرید ۲۰ مترمربع از یک واحد ۵۰ مترمربعی را پوشش نمی‌دهد، اما به هر حال انتشار خبر افزایش سقف وام انگیزه‌ای برای ورود و جست‌وجو در بازار برای گروهی از متقاضیان خانه‌اولی یا تبدیل به احسنی ملک بوده است و در نتیجه با تشدید فشار ورود خریداران جدید به بازار، گروهی از فروشنده‌ها قیمت‌های پیشنهادی خود را اندکی افزایش داده‌اند. به این ترتیب مجموعه دو اتفاق و دو موضوع یاد شده، نقش بالابر تورم پنهان مسکن در شهرپور ماه را ایفا کردند.

ابزار پیشگیری از سرمایه‌گذاری غیرمولد

بازار مسکن این روزها به امن‌ترین پناهگاه متقاضیان سرمایه‌گذاری غیرمولد تبدیل شده است؛ به این معنا که هر فرد متقاضی سرمایه‌گذاری با مقایسه بین بازارهای غیرمولد از قبیل سکه، ارز و مسکن بین گزینه‌های موجود بازار مسکن را انتخاب می‌کند. علت نیز روشن است چون در این بازار نه تنها به تجربه ثابت شده ریسک ریزش به مراتب کمتر از بازارهای ارز، سکه و طلا است، بلکه به دلیل فقدان ابزارهای مالیاتی موثر، عملاً سرمایه‌گذاری در این بازار هیچ هزینه‌ای برای افراد ندارد و آنها می‌توانند به هر میزان که بخواهند، نقدینگی خود را تبدیل به دارایی ملکی کرده و حتی املاک مورد نیاز متقاضیان مسکن را احتکار کنند، بدون اینکه کوچک‌ترین هزینه‌ای بابت آن بپردازند.

بررسی‌ها نیز نشان می‌دهد در مقطعی با وضعیت مشابه شهرپور ۱۴۰۰ که انتظارات تورمی به شکل نسبی وجود دارد اما به‌طور مطلق بر بازارها حاکم نیست و امید نسبی به حل ریسک‌های غیراقتصادی هم در میان فعالان بازارها وجود دارد، سرمایه‌گذاران از بازار ارز و سکه رو برگردانده و به سمت بازار ملک سوق پیدا می‌کنند؛ چراکه مطمئن نیستند انتظارات تورمی تا چه زمانی جهت بازدهی ارز و سکه را مثبت نگه دارد و احتمال می‌دهند با اعلام یک خبر مثبت، جو بازار تغییر کند و قیمت ارز و سکه دچار ریزش شود.

اما سرازیر شدن جریان نقدینگی به بازار ملک از سوی تقاضای سرمایه‌ای نیز در نهایت به ضرر متقاضیان مصرفی مسکن تمام می‌شود. قیمت مسکن در حال حاضر بالاتر از محدوده معقول و مورد انتظار است و این موضوع به شکل غیرمتعارف شدن نسبت قیمت به اجاره مسکن نمود پیدا کرده است اما اکنون که باید شرایط بازار مسکن به نحوی رقم بخورد که دست‌کم شاهد ثبات قیمت باشیم تا به تدریج از قیمت واقعی مسکن کاسته شود و قدرت خرید متقاضیان به این شکل افزایش پیدا کند، حضور تقاضای سرمایه‌ای در بازار می‌تواند زمینه‌ساز بروز دوباره رشد قیمت شود و دست متقاضیان مصرفی برای مدت طولانی و نامعلوم از بازار خرید خانه کوتاه شود.

بنابراین سیاست‌گذار بخش مسکن باید در این مقطع زمانی به فوریت از ابزار مالیاتی موثر برای جلوگیری از ورود تقاضای مصرفی به بازار مسکن و برهم خوردن ثبات در این بازار استفاده کند. تجربه دست‌کم دوساله تلاش دولت برای شناسایی و اخذ مالیات از خانه‌های خالی نشان می‌دهد امکان وصول فوری چنین مالیاتی وجود ندارد؛ کمابینه از یک‌سو بانک اطلاعاتی کاملی از املاک در اختیار دولت نیست و نهاد متولی شناسایی خانه‌های خالی ناگزیر به فراخوان خوداظهاری برای معرفی املاک شده است و از سوی دیگر تبصره‌ها و استثناهای متعددی در قانون مالیات بر خانه‌های خالی پیش‌بینی شده که دست افراد زیادی را برای داشتن حداقل دو خانه باز می‌گذارد و بازدارندگی لازم نسبت به ملاکی در مفاد قانون مذکور پیش‌بینی نشده است.

از سوی دیگر بررسی تجربه کشورهایی که توانسته‌اند با ابزار مالیاتی بازار مسکن خود را تنظیم کنند نشان می‌دهد مالیات خانه‌های خالی یک مالیات دست‌چندم به شمار می‌آید. اگر دولت قصد دارد از ابزار مالیاتی موثر برای تنظیم بازار استفاده کند، باید مالیات دست اول یعنی اخذ مالیات از همه املاک بدون تبصره و استثنا را در دستور کار قرار دهد. در این صورت نگهداری خانه مشمول هزینه خواهد شد و انگیزه برای ملاکی به سرعت کاهش می‌یابد.

نرخ این مالیات نیز در کشورهای مختلف متغیر و بین ۵/۰ تا ۵/۱ درصد از ارزش روز ملک است که هر ساله دریافت می‌شود و طبعاً دست دولت برای تنظیم ضوابط این مالیات به نحوی که خانه‌های با ارزش پایین‌تر، مشمول ضریب پایین‌تری شوند و خانه‌های با ارزش بالاتر مالیات بیشتری بپردازند، باز است.

منبع: دنیای اقتصاد