

آیا بازار مسکن حباب دارد؟

یک کارشناس بازار مسکن گفت: اعتقادی به وجود حباب قیمت مسکن ندارم. هرچه وجود دارد بر اساس قیمت مصالح و زمین است، البته خوشبختانه هم اکنون قیمت مسکن به ثبات رسیده و حداکثر رشدی که می‌توان برای نیمه دوم سال ۱۴۰۰ متصور بود ۱۰ درصد است.

به گزارش سایت خبری پرسون، داود بیدار کارشناس مسکن اظهار کرد: هر ساله در شهریورماه به خاطر افزایش جابه‌جایی‌ها معاملات در بخش اجاره و خرید مسکن افزایش پیدا می‌کند که علت رشد نسبی معاملات در شهریور امسال نیز همین موضوع بود. اما به طور کلی متقاضیان مسکن با مشکل کمبود نقدینگی به نسبت قیمت مواجه هستند؛ زیرا توان خرید متناسب با افزایش حدود ۶۰۰ درصدی قیمت که طی چهار سال گذشته اتفاق افتاده، رشد نکرده است.

وی افزود: معتقد نیستم که بازار مسکن حباب دارد. هرچه که وجود دارد واقعی و بر اساس قیمت مصالح و زمین است. به هر حال ما با یک تورم شدید طی چهار سال اخیر مواجه شده‌ایم که همه بخشهای اقتصادی را درگیر کرده است. اگر نرخ نهادهای ساختمانی کاهش پیدا کند ممکن است انتظارات کاهشی ایجاد شود و قیمت‌ها به سطح نرمال برسد اما بعید است که قیمت مسکن پایین بیاید، کما اینکه ظرفیت رشد بالایی هم نخواهد داشت.

این کارشناس بازار مسکن با بیان اینکه پیش‌بینی حداکثر رشد ۱۰ درصدی قیمت مسکن برای نیمه دوم سال را داریم گفت: مهمترین گروه فعال در بازار مسکن، سرمایه‌گذارها هستند که در حال حاضر از این بازار کنار کشیده‌اند. متقاضیان واقعی اگر فرصت ورود داشته باشند در هر زمان اقدام به خرید می‌کنند اما در حال حاضر حضورشان پررنگ نیست. بنابراین نمی‌توان رشد بالای قیمت را برای نیمه دوم سال متصور بود.

بیدار تصریح کرد: از طرف دیگر وعده دولت برای ساخت سالیانه یک میلیون واحد مسکونی، باعث شده تا سازندگان فعلا دست نگه دارند؛ زیرا این تصور ایجاد شده که سود چندانی در ساخت و ساز وجود ندارد. این می‌تواند عرضه مسکن توسط بخش خصوصی را دچار اختلال کند. موضوع مالیات خانه‌های خالی هم باعث شده تا سازندگانی که زمین در اختیار دارند از تعریف پروژه جدید خودداری کنند تا تکلیف مالیات‌ها مشخص شود.

وی نیاز کنونی بازار مسکن کلانشهرها را ساخت واحدهای کوچک متراژ دانست و گفت: همواره گفته می‌شود که ۲.۵ میلیون خانه خالی وجود دارد. اما این واحدها اغلب یا در نقاط برخوردار شهرها ساخته شده که متقاضیان مصرفی توان خرید آن را ندارند یا در حاشیه شهرها است که مردم چندان مایل نیستند در آن مناطق ساکن شوند. بنابراین بازار هدف در حال حاضر مناطق کم‌برخوردار درون شهرها است.

این کارشناس بازار مسکن با اشاره به وام ۴۸۰ میلیون تومانی اوراق که اخیرا به تصویب رسیده است گفت: این تسهیلات برای ساخت آپارتمان حدود ۵۰ متر در مناطق جنوبی تهران مناسب است و تقریباً نیمی از قیمت تمام شده را پوشش می‌دهد. اگر واحدها به صورت پیش‌فروش، فروخته شود متقاضی حدود ۳۰۰ میلیون تومان می‌پردازد و ۲۰۰ میلیون تومان به صورت اقساطی پرداخت می‌کند. بعد از سه سال که واحد خود را تحویل می‌گیرد اقساط وام ۴۸۰ میلیون تومانی را پرداخت خواهد کرد. البته مبلغ اقساط حدود ۸.۶ میلیون تومان است که در حال حاضر بسیاری از متقاضیان توان پرداخت آن را ندارند اما ممکن است در سالهای آینده قدرت مالی خانوارها متناسب با این رقم افزایش پیدا کند.

بیدار درباره اینکه به دلیل برخی تخلفات، مردم ذهنیت خوبی نسبت به پیش‌فروش ندارند اظهار کرد: متأسفانه به دو دلیل، اعتماد به پیش‌فروش از بین رفته است؛ یکی مساله کلاهبرداری و تخلفاتی است که بعضاً توسط برخی سازندگان غیرحرفه‌ای انجام شده و موضوع دیگر به طولانی شدن پروژه‌ها برمی‌گردد. اما سازندگان خوشنامی که در دفتر اسناد رسمی، پیش‌سند ارایه می‌دهند و سود متعارف برای خود در نظر می‌گیرند هنوز هم از منابع پیش‌فروش استفاده می‌کنند و بعد از دو تا سه سال، متقاضیان خانه‌دار می‌شوند.

هر متر خانه در تهران ۳۱.۷ میلیون تومان

بنابراین گزارش، در شهریورماه متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران ۳۱ میلیون و ۷۰۳ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲.۴ درصد و ۳۰.۵ درصد افزایش دارد. تعداد معاملات انجام شده نیز در ماه مذکور حدود ۷.۸ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل ۴۱.۶ درصد افزایش و در مقایسه با ماه مشابه در سال قبل ۸ درصد کاهش نشان می‌دهد.

منبع: ایسنا