

«تورم پنهان» مهر چه پیامی دارد؟

رفتار معامله‌گران بازار مسکن پاییزی متفاوت از دو فصل اول سال شده است. داده‌های مهرماه فایل‌های فروش آپارتمان نشان می‌دهد دو گروه در بازار مسکن تهران دست نگه داشته‌اند و مشغول «دیده‌بانی» شرایط بیرونی هستند. ماه گذشته «تورم پنهان» مسکن در تهران تقریباً صفر شد؛ درحالی‌که شهریور، ۴۷٪؛ ۲ درصد بود. بازار ملک خبرهای مثبت و خنثی درباره مذاکرات را تعقیب می‌کند.

به گزارش سایت خبری پرسون، تازه‌ترین گزارش از تغییرات حجم و قیمت فایل‌های فروش بازار مسکن در یک ماه نخست پاییز حکایت از آن دارد که دو گروه موثر در بازار در موقعیت «دیده‌بانی» به جای انجام معامله قرار گرفته‌اند؛ موضوعی که سبب شده میانگین قیمت فایل‌های فروش در مهر نسبت به شهریور تقریباً بدون تغییر باقی بماند. آنچه تورم پنهان بازار مسکن (تغییرات قیمت پیشنهادی فروش مسکن در فایل‌های موجود) در مهر را نزدیک صفر نگه داشته، رفتار جدیدی است که از سوی فروشنده‌ها و نیز متقاضیان خرید سرمایه‌ای مسکن در ماهی که گذشت، بروز پیدا کرده است.

اطلاعات فایل‌های فروش مسکن مهر که در بازار نیازمندی‌های آنلاین «دیوار» به ثبت رسیده، حاکی از رشد بسیار جزئی و ناچیز تورم پنهان ماهانه مسکن در مهر ماه است؛ به این معنا که میانگین قیمت فایل‌های فروش مسکن در ماهی که گذشت، فقط ۰/۲ درصد نسبت به شهریور افزایش داشته است. این در حالی است که تورم پنهان مسکن در شهریور نسبت به مرداد ۲/۵ درصد بود. به این ترتیب فصل متفاوت بازار مسکن همزمان با تغییر فصل در ۱۴۰۰ رقم خورده است، به این ترتیب که تغییرات ماهانه قیمت پیشنهادی فروش آپارتمان‌های مسکونی فایل شده در بازار، در مهرماه سقوط کرده است.

محاسبه تورم پنهان مسکن مهرماه که بر اساس داده‌های قیمت و حجم فایل‌های فروش مسکن در بازار نیازمندی‌های آنلاین «دیوار»، نخستین تصویر از پاییز بازار معاملات مسکن را ارائه کرده که این تصویر حاوی یک پیام مهم و توصیف چند رخداد در مهر ماه است. پیام تورم پنهان مسکن در نخستین ماه پاییز این است که فاز بازار تحت تاثیر رفتار متفاوت برخی از خریداران و فروشندگان قرار گرفته است؛ موضوعی که ارتباطی با تغییر فصل ندارد و نشأت گرفته از تغییر جهت متغیر غیراقتصادی موثر بر بازارهای مختلف از جمله بازار مسکن یعنی سرنوشت مذاکرات برای احیای برجام و لغو تحریم‌ها است.

اخبار و اطلاعات پیرامون این موضوع طی ماه‌های اخیر همواره یکی از مهم‌ترین متغیرهای موثر بر رفتار خریداران و فروشندگان بازار مسکن بوده است و چون جنس این اخبار در مهرماه نسبت به شهریور تفاوت محسوسی داشته، جنس رفتار معامله‌گران نیز در مهر شباهت زیادی به شهریور نداشته است. به دنبال انتشار اخبار مثبت پیرامون از سرگیری مذاکرات احیای برجام در طول مهرماه، دو گروه از فعالان بازار مسکن فعالیت ملکی خود را متوقف کردند که این موضوع بر حجم و تعداد فایل‌های فروش موجود در بازار اثرگذار بوده است. یک گروه فروشندگان مسکن و دیگری متقاضیان خرید سرمایه‌ای در بازار بوده‌اند که رفتار متفاوتی در طول مهر ماه در پیش گرفتند. البته مقصود این نیست که آنها برای مدت طولانی از بازار خارج شده‌اند، بلکه فعلاً ترجیح داده‌اند به جای معامله‌گری، نقش «دیده‌بان» را پیدا کنند و ضمن رصد تحولات بازار مسکن از بیرون، زمان مناسب برای انجام معامله را تشخیص دهند.

در ماهی که گذشت، فعالان بازار مسکن هم با اخبار مثبت از آینده مذاکرات روبه رو بودند و هم اخبار خنثی. هر یک از این دو دسته اخبار، روی یک دسته از فعالان بازار اثرگذار بوده است و در نهایت هر دو گروه اخبار موجب شده رفتار معامله‌گران اصلی بازار رکودی یعنی خریداران سرمایه‌ای و فروشندگان به سمت دیده‌بانی برود. در این بین علائمی وجود دارد که نشان می‌دهد خریداران سرمایه‌ای بیشتر تحت تاثیر اخبار مثبت از آینده وضعیت ریسک غیراقتصادی موثر بر بازار مسکن یعنی سرانجام مذاکرات با غرب بر سر احیای برجام قرار گرفتند و فروشندگان نیز تحت تاثیر اخبار خنثی در این رابطه بودند.

چهار نشانه از ایست خریداران سرمایه‌ای در بازار مسکن مهر ماه شناسایی کرده است. مهم‌ترین نشانه، تورم پنهان ماهانه صفر در این ماه است، آن‌هم در حالی که در شهریور میزان این تورم ۲/۵ درصد بوده است. در واقع غیبت خریداران سرمایه‌ای در بازار سبب شده فروشندگان فایل‌های خود را با همان قیمت‌های شهریور در بازار عرضه کنند. این داده‌ها حاکی است سرعت رشد قیمت مسکن در مهرماه صفر شده است و این نخستین نشانه از ایست تقاضای خرید سرمایه‌ای در بازار مسکن پاییز است. در مهرماه رفتار معامله‌گران بازار سرمایه نیز تحت تاثیر اخبار مثبت و خنثی از وضعیت متغیر غیراقتصادی قرار داشت و به همان نسبت که اخبار متفاوت در این رابطه مخابره می‌شد، نوسان رفتاری معامله‌گران بورس نیز زمینه‌ساز افت و خیز شاخص در ماهی که گذشت شد.

اگر حضور خریداران سرمایه‌ای در بازار مسکن همچون شهریور ادامه داشت، دلیلی برای افت قیمت فایل‌های فروش آن هم در شرایطی که از تعداد فایل‌های عرضه شده به بازار در مهرماه کم شده است، وجود نداشت. در واقع تورم پنهان ماهانه نزدیک صفر در حالی رقم خورده که حجم عرضه در بازار مسکن نیز نسبت به ماه گذشته ۱۵ درصد افت کرده است.

این افت حجم فایل‌های فروش نیز دومین نشانه‌ای است که زمینه‌ساز ایست خریدهای سرمایه‌ای شده است. سومین نشانه از ایست تقاضای خرید سرمایه‌ای در بازار مسکن این است که تورم پنهان ماهانه مسکن (میانگین تغییرات قیمت فایل‌های فروش) در مناطق جنوبی شهر در مهرماه منفی شده

است؛ آن هم در شرایطی که طی یک سال اخیر خریدهای سرمایه‌ای به سمت جنوب شهر شیف‌ت کرده بودند. بنابراین کاهش قیمت پیشنهادی فایل‌های فروش در جنوب شهر نشانه دیگری از این واقعیت است که خریداران سرمایه‌ای فعلاً نقش دیده‌بان را دارند و از معامله پرهیز می‌کنند تا چشم‌انداز تغییرات قیمت مسکن در ماه‌های آتی برایشان روشن‌تر شود.

نشانه چهارم نیز از تورم پنهان مسکن در منطقه پنج برداشت شده است. منطقه پنج واقع در غرب تهران یکی از مناطق پرتقاضا و پرمعامله به شمار می‌آید که هم مقصد خریداران مصرفی و هم خریداران سرمایه‌ای است. در این منطقه نیز میانگین قیمت پیشنهادی فروش در مهرماه نسبت به شهریور ۳ درصد افت کرده است.

افزون بر این یک علامت روشن از دیده‌بان شدن فروشندگانه نیز در بازار مسکن وجود دارد و نشان می‌دهد فروشندگانه نه مثل بهار ۱۴۰۰ «فروشنده واقعی» هستند و نه مثل تابستان، قیمت‌های پیشنهادی را با دامنه انعطاف اندک در نظر گرفته‌اند. در بهار امسال تعداد فروشندگانه‌های واقعی بازار مسکن بسیار زیاد بود و این موضوع هم در قیمت‌های پیشنهادی و هم در تعداد فایل‌ها منعکس شده بود. این در حالی است که در تابستان به گفته واسطه‌ها، قیمت‌های پیشنهادی فروش که توسط فروشندگان اعلام می‌شد، انعطاف زیادی نداشت و آنها حاضر به فروش به هر قیمتی نبودند. اما در نخستین تصویر پاییزی از بازار مسکن رفتار فروشندگانه نه مثل بهار و نه مثل تابستان بازار مسکن است.

اگر آنها مثل بهار امسال تحت تاثیر اخبار مثبت درباره مذاکرات بودند، قاعدتاً باید تمایل بیشتری به فروش پیدا می‌کردند و اگر هم جهت انتظارات آنها مثل تابستان منفی بود، نباید قیمت‌های پیشنهادی در مهرماه بدون تغییر نسبت به شهریور باقی می‌ماند. بنابراین فروشندگان در نخستین ماه پاییز رفتار متفاوتی را در پیش گرفته و فعلاً بدون تمایل زیاد به فروش، در موقعیت «انگشت روی ماشه» قرار گرفته‌اند. این اصطلاح زمانی به کار می‌رود که فرد قصد انجام کاری را دارد اما تصمیم نهایی را نگرفته و مترصد فرصت مناسب برای عملی کردن تصمیم خود است.

به این ترتیب به نظر می‌رسد خروج از موقعیت دیده‌بانی و قرار گرفتن در موقعیت معامله‌گری موضوعی است که وضعیت متغیر غیراقتصادی موثر بر بازارها یعنی روند مذاکرات احیای برجام و رفع تحریم‌ها در آن نقش تعیین‌کننده ای دارد.

منبع: دنیای اقتصاد