

بازار مسکن چه زمانی از رکود خارج می‌شود؟

اگرچه نمی‌توان زمان دقیقی را برای عبور بازار مسکن از دوره رکود مشخص کرد و متغیرهایی مثل وضعیت اقتصاد کلان، نرخ تورم، اوضاع بازارهای موازی، قدرت خرید متقاضیان مسکن و تیراژ ساخت‌وساز بر آن تاثیر می‌گذارد، تجربه نشان داده دوره رکود مسکن دست کم ۳۰ تا ۳۶ ماه به طول می‌انجامد که در شرایط فعلی نیز از فروردین ۱۴۰۰ آغاز شده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، یکی از مهمترین سوالات و ابهاماتی که این روزها در بازار مسکن ایجاد شده این است که آیا امکان منفی شدن نرخ رشد قیمت وجود دارد یا خیر؟ در جواب باید گفت که این موضوع مسبوق به سابقه است. بررسی ادوار مختلف رکود و رونق بازار مسکن نشان می‌دهد که در پس رشد سنگین قیمت‌ها ثبات و حتی کاهش قیمت نهفته است. به طور مثال بازار مسکن شهر تهران بعد از جهش سال ۹۲ در سال ۹۳ با ثبات و سال ۹۴ با نرخ رشد منفی مواجه شد. اغلب ماههای سال ۱۳۹۴ نرخ رشد ماهیانه و سالیانه بازار مسکن شهر تهران منفی بود؛ به طوری که در آذرماه آن سال نرخ رشد قیمت ۱.۲ درصد و در دی ماه ۳.۱ درصد در مقایسه با ماه مشابه سال قبل از آن کاهش پیدا کرد.

در سالهای ۷۴ و ۹۱ چه گذشت؟

برای بررسی وضعیت فعلی به دوره جهش قیمتها در سالهای ۷۴ و ۹۱ مراجعه می‌کنیم. رونق سالهای ۷۴ و ۹۱ بین ۱۸ تا ۲۰ ماه (حدود شش فصل) طول کشید؛ در حالی که دوره رونق سالهای ۹۶ تا ۹۹ که با جهش سنگین قیمتها مواجه بود به درازا انجامید و حدود ۳۶ ماه زمان بُرد. بنابراین ممکن است رکود مقطع فعلی نیز طولانی‌تر از دو مقطع سالهای ۷۴ و ۹۱ باشد. اگر با همین روند جلو برویم می‌توانیم حتی انتظار منفی شدن قیمت‌ها در بازار را داشته باشیم. کما اینکه برخی کارشناسان معتقدند دوره رکود بازار مسکن که از فروردین ۱۴۰۰ آغاز شده دست کم ۱۰ تا ۱۲ فصل (۳۰ تا ۳۶ ماه) به طول خواهد انجامید. دوره رکود قبلی از ابتدای سال ۱۳۹۳ تا آذرماه ۱۳۹۶ حدود ۴۵ ماه طول کشید.

اواخر سال ۱۳۹۵ سه نشانه از تکمیل دوره رکود بازار مسکن دیده شد اما در حال حاضر چنین نمایه‌هایی وجود ندارد. دی ماه سال ۱۳۹۵ قیمت مسکن در تهران به ۴.۵ میلیون تومان رسید که در مقایسه با سال قبل از آن ۳.۲ درصد رشد کرد. معاملات نیز ۱۶ هزار و ۷۴۹ فقره شد که ۴۱.۶ درصد در مقایسه با دی ماه ۱۳۹۴ رشد کرد. نرخ رشد قیمت مسکن در آن مقطع به تورم نزدیک شد؛ در حالی که هم‌اکنون قیمت مسکن حدود ۴۰ درصد پایین‌تر از تورم عمومی است. از طرف دیگر با توجه به تجربه رونق و رکود سالهای ۷۴ تا ۷۸ به تکمیل شدن ۳۰ تا ۳۶ ماهه دوره رکود بازار مسکن نزدیک شدیم؛ در حالی که هم‌اکنون فقط ۸ ماه از دوره رکود سپری شده است.

افت شدید توان خرید؛ نقطه اشتراک هر سه مقطع

یکی دیگر از عوامل اثرگذار بر ورود به فاز رکود در هر سه مقطع ۷۴، ۹۱ و ۱۴۰۰ کاهش توان خرید متقاضیان است. از این جهت هر سه بازه زمانی دارای نقطه اشتراک هستند. تا زمانی که توان متقاضیان از طریق پس‌انداز، منابع و تسهیلات امکان پوشش‌دهی قیمتها در بازار مسکن را نداشته باشد انتظار خروج از رکود، غیرممکن است. در شرایط فعلی وام ۱۶۰ میلیون تومانی خرید زوجین در شهر تهران جوابگوی حدود یک دهم قیمت واحد ۵۰ متری در مناطق متوسط شهر تهران و یک ششم مناطق جنوبی تهران است. البته سقف تسهیلات از طریق خرید اوراق به همراه وام جعاله برای زوجین در تهران به ۴۸۰ میلیون تومان افزایش یافته که به دلیل نرخ سود بالا و اقساط سنگین ماهیانه آن تقاضای چندانی برای آن وجود ندارد.

با این حال بازه زمانی فعلی یک تفاوت با دوره‌های مذکور دارد. در شرایط کنونی نرخ تورم عمومی به حدود ۴۵ درصد رسیده است که اثر تورمی بر نهادهای ساختمانی ایجاد کرده و احتمالاً با فاصله زمانی مقداری بر بازار مسکن تاثیرگذار باشد. بنابراین مقایسه زمان کنونی با سالهای ۷۴ و ۹۱ صرفاً از باب سابقه بازار و جهت یادآوری ارایه شده است. وضعیت بازار مسکن در هر مقطع باید با شرایط و متغیرهای مقطع خود از جمله نرخ تورم، اثر بازارهای موازی شامل ارز، طلا و بورس، تحریمها، انتظارات فعالان بازار ملک، نرخ رشد نهادهای ساختمانی، تیراژ ساخت و ساز و پروژه‌های بزرگ مسکونی مقایسه شود.

بازار مسکن تهران از اسفندماه ۱۳۹۹ تا کنون در یک محدوده قیمتی قرار گرفته و در برخی ماهها نرخ رشد ماهیانه منفی شده است. در همراه قیمتهای قطعی ۰.۲ درصد نسبت به شهریورماه کاهش پیدا کرد. بررسی‌ها از آبان‌ماه نیز نشان می‌دهد با وجود آنکه هنوز آمار ارایه نشده بازار در ثبات قرار دارد. البته برخی سفته‌بازان خریدهایی انجام می‌دهند که به طور معمول وجود دارد. برخی متقاضیان مصرفی نیز اقدام به تبدیل به احسن واحدهای خود می‌کنند. اما به طور کلی تقاضای چشمگیری در بازار وجود ندارد.

یک کارشناس: بازار مسکن تا یک سال دیگر خواب است

حسن محتشم - کارشناس بازار مسکن - درباره پیش‌بینی آینده این بازار گفت: ما از یک طرف با حدود ۲.۵ میلیون مسکن خالی و از سوی دیگر افت شدید توان متقاضیان مواجهیم. بنابراین وارد رکود شده‌ایم که نه تنها تا پایان سال جاری بلکه تا سال آینده هم ادامه خواهد داشت. مگر اینکه تیم اقتصادی دولت بتواند به اقتصاد رونق بدهد. بانک مرکزی باید ارزش پول ملی را حفظ کند، دلار را در محدوده ۲۸ هزار تومان نگه دارد تا شاهد افزایش

قیمت طلا و مسکن نباشیم. اما اگر نتواند این کار را انجام دهد ابتدا با رشد بازار سکه ارز مواجه می شویم و سپس با فاصله زمانی باید منتظر افزایش قیمت مسکن باشیم.

قیمت دلار در دولت سیزدهم ۱۰ درصد رشد کرده است

محتشم رشد قیمت دلار در دولت سیزدهم را حدود ۱۰ درصد عنوان و خاطرنشان کرد: افزایش قیمت کالاها هنوز در بازار مسکن تاثیر نگذاشته است. زمانی که ارز بالا می رود مسکن می ایستد. در حال حاضر نیز چون توان طرف تقاضای واقعی در بازار مسکن کاهش پیدا کرده قیمتها به ثبات رسیده است. امکان چرخش نقدینگی در این بازار وجود ندارد. تسهیلاتی هم که بانکها به مشتریان می دهند آنقدر ناچیز است که تکافوی قیمت مسکن نیست. بنابراین دست کم تا سال آینده امکان ایجاد تحرک در بازار مسکن وجود ندارد.

منبع: ایسنا