

کاهش حباب مسکن در پایتخت

سایز حباب قیمت مسکن در بهار ۱۴۰۰ نسبت به فصل زمستان سال گذشته شش واحد کوچکتر شد. نماگر حباب سنج مسکن که در زمستان ۱۳۹۹ رکورد بالاترین مقدار در طول دست کم سه دهه اخیر را ثبت کرده بود، در سه ماه نخست امسال قدری کاهش یافت. این نماگر «نسبت قیمت به اجاره مسکن» است که در زمستان ۹۹ مقدار آن ۳۵ واحد بود و در بهار به ۲۹ واحد رسید.

به گزارش سایت خبری پرسون، فاصله میان قیمت و اجاره مسکن یک شاخص جهانی است که به عنوان حباب سنج در بازار مسکن به کار می‌رود. با محاسبه نسبت میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی نسبت به میانگین اجاره‌های ماهانه هر مترمربع آپارتمان نسبت موسوم به «P/R» به دست می‌آید که مقدار آن نشان می‌دهد آیا بازار مسکن دچار اضافه‌پرش قیمت مسکن شده و باید منتظر تخلیه حباب بود یا نه؟ به واسطه این نسبت همچنین می‌توان پیش‌بینی کرد که چه زمانی رشد قیمت مسکن آغاز می‌شود. هر زمان این نسبت به حداقل معمول نزدیک شود می‌توان این طور نتیجه‌گیری کرد که به زودی قیمت مسکن دچار جهش خواهد شد.

تازه‌ترین داده‌های مستند از وضعیت اجاره‌ها در بهار امسال که از سوی مرکز آمار منتشر شده است نشان‌دهنده رشد ۵۰ درصدی میانگین اجاره‌ها نسبت به فصل مشابه سال گذشته بوده است. به این ترتیب میانگین اجاره‌های هر مترمربع واحد مسکونی در فصل بهار به ۸۳ هزار و ۵۰۰ تومان رسید. بر این اساس و با توجه به میانگین ۲۹ میلیون و ۳۰۰ هزار تومانی قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در شهر تهران در فصل بهار، نسبت قیمت به اجاره مسکن در این فصل شش واحد کاهش یافت و در عمل حباب قیمت مسکن شش واحد کوچکتر شد.

زمستان سال گذشته مقطعی بود که حباب تاریخی قیمت مسکن شکل گرفت، طوری که نسبت قیمت به اجاره در این مقطع زمانی به ۳۵ واحد رسید، به این معنا که میانگین قیمت مسکن در این فصل ۳۵ برابر میانگین اجاره‌ها بود. این عدد وقتی معنادار می‌شود که بدانیم سطح متعارف تاریخی نسبت مذکور در همه ادوار گذشته دست کم از زمانی که آمارهای رسمی برای محاسبه نسبت منتشر شده، چقدر بوده است. میانگین تاریخی نسبت «P/R» در طول سه دهه گذشته را محاسبه کرده که نشان می‌دهد مقدار آن ۲۱ واحد بوده است.

از سوی دیگر کف و سقف این نسبت در مقاطع مختلف رکود و رونق بازار معاملات مسکن به‌طور میانگین بین ۱۴ تا ۲۴ واحد بوده است. مقادیر بالاتر به منزله پیشی گرفتن بیشتر رشد قیمت مسکن از اجاره‌ها است که مربوط به دوره‌های رونق بازار و جهش قیمت است. همچنین در مقطعی که بازار مسکن دچار رکود بوده و جو قیمتی آرام است، به تدریج این نسبت کاهش پیدا کرده و به کف یعنی «۱۴ واحد» نزدیک‌تر می‌شود. به این ترتیب به هر میزان که نسبت قیمت به اجاره مسکن از سقف متعارف یعنی ۲۴ واحد فراتر رود، به همان اندازه بازار مسکن دچار اضافه‌پرش شده است.

تشکیل حباب تاریخی قیمت مسکن

در فاصله سال‌های ۹۷ تا ۹۹ به واسطه جهش بی‌سابقه و دنباله‌دار قیمت مسکن، رشد اجاره‌ها نیز به عنوان تابعی از قیمت مسکن تحت تاثیر قرار گرفت. در واقع اضافه‌پرش تاریخی قیمت مسکن در تهران به دنبال سه سال جهش پیاپی موجب شد سطح قیمت به اجاره با عبور از مرز ۳۰ واحد به حالت انفجاری یعنی عدد بی‌سابقه ۸/۳۱ واحد در یک سال ۹۹ برسد. این مقدار در زمستان رکورد تاریخی «P/R» را ثبت کرد و به مقدار ۳۵ واحد رسید. اما آمار رسمی از وضعیت اجاره‌ها نشان می‌دهد اندازه حباب تاریخی قیمت مسکن یک فصل پس از تشکیل قدری کوچکتر شده است.

علت شکل‌گیری حباب تاریخی قیمت مسکن، رشد بی‌سابقه قیمت مسکن است، کم‌اینکه بر اساس داده‌های آماری چند دهه اخیر از بازار مسکن، پیش از سال‌های ۹۷ تا ۹۹ این حجم از رشد قیمت مسکن آن‌هم به شکل مداوم حتی در مقطع رکود معاملات بی‌سابقه بوده است. اگرچه اجاره‌ها تابعی از رشد قیمت مسکن است اما سرعت رشد قیمت مسکن در فاصله سال‌های ۹۷ تا ۹۹ بیشتر از رشد اجاره بوده و همین موضوع سبب شده حباب قیمت مسکن به تدریج بزرگ و بزرگ‌تر شود.

دو عامل برگشت از اضافه‌پرش

اما چه چیزی سبب شد سایز حباب مسکن در بهار امسال شش واحد کوچکتر شود؟ کوچکتر شدن حباب می‌تواند نتیجه کوچکتر شدن صورت کسر حباب سنج باشد که در بهار امسال همین ماجرا رخ داد. بهار امسال فصل آغاز چربی‌سوزی قیمت مسکن و بازگشت از اضافه‌پرش سه سال قبل از آن بود؛ روندی که تاکنون نیز ادامه پیدا کرده و اگر اخبار منفی از وضعیت متغیرهای غیراقتصادی و بیرونی بازار مسکن منتشر نشود، می‌تواند در ماه‌های آینده نیز استمرار داشته باشد؛ کم‌اینکه تجربه سال‌های اخیر نشان داده حساسیت بازار مسکن نسبت به ریسک متغیر غیراقتصادی به‌ویژه مذاکرات برای رفع تحریم‌ها علیه ایران به شکل بی‌سابقه‌ای افزایش یافته است.

به این ترتیب در بهار امسال در بازار املاک تهران به دنبال کاهش حدود ۵ درصدی قیمت اسمی مسکن طی دو ماه فروردین و اردیبهشت و افت حدود ۲ درصدی قیمت اسمی در فاصله ابتدا تا انتهای فصل، «حباب قیمت مسکن» به میزان ۶ واحد عددی سایز کم کرد. در واقع دوره گذر از فاز جهش که «دنیای اقتصاد» از آن با عنوان «پساجهش» یاد می‌کند، سبب شده صورت کسر حباب سنج در بهار قدری کوچکتر شود که به تعدیل این نسبت کمک

کرده است.

علاوه بر این عامل دومی که روی کوچک‌تر شدن حباب قیمت مسکن اثر داشت، تغییرات بی‌سابقه قیمت اجاره‌ها بود. به‌طور کلی علاوه بر کوچک‌تر شدن صورت کسر حباب‌سنج یعنی نسبت P/R ، بزرگ‌تر شدن مخرج نیز می‌تواند به بهبود این نسبت کمک کند. در بهار امسال میانگین رشد اجاره‌ها نسبت به بهار سال گذشته ۵۰ درصد محاسبه شده که یک مقدار تاریخی برای رشد اجاره مسکن در شهر تهران محسوب می‌شود. به این ترتیب رشد تاریخی اجاره‌ها نیز در کاهش حباب قیمت مسکن دخیل بوده است.

در سال‌های اخیر به دنبال جهش قیمت مسکن و از آنجا که رشد اجاره‌ها با فاصله از شروع جهش مسکن رخ داد، عایدی اجاره به تدریج برای مالکان کاهش یافت. عایدی سالانه متعارف اجاره آپارتمان مسکونی بین ۴ تا ۶ درصد از ارزش روز ملک است اما در سال‌های اخیر چون سرعت رشد قیمت مسکن بیش از سرعت رشد اجاره‌ها بود، عملاً این عایدی در بسیاری از مناطق مصرفی شهر تهران کاهش پیدا کرده بود. به این ترتیب موجران درصدد احیای عایدی خود برآمدند و آنچه به شکل افزایش قابل توجه اجاره‌ها در بهار امسال منعکس شد، در واقع تلاش برای رساندن عایدی به حداقل نرخ متعارف سالانه یعنی چهار درصد از ارزش ملک بود. البته داده‌های موجود نشان می‌دهد این فاصله در بهار ۱۴۰۰ هنوز به‌طور کامل پر نشده است اما مقدار عایدی اجاره در شهر تهران با رشد قابل توجه در این فصل بهبود پیدا کرد و به ۳/۵ درصد رسید.

فعالان بازار مسکن معتقدند کاهش عایدی اجاره‌داری به دلیل جاماندن رشد اجاره از مسکن سبب از بین رفتن جذابیت اجاره‌داری در نظر برخی موجران شده بود اما به دنبال رشدی که در ابتدای سال جاری روی ارقام اجاره‌ها اعمال شد، این عایدی بهبود پیدا کرده است. این وضعیت می‌تواند موجب تحریک تقاضای اجاره‌داری در بازار مسکن شود و به افزایش عرضه در این بازار بینجامد.

خروج حباب از وضعیت انفجاری

با بهبود نسبت قیمت به اجاره مسکن در بهار امسال وضعیت حباب‌سنج از حالت انفجاری خارج شده و به زیر مرز ۳۰ واحد رسیده است اما هنوز تا نقطه مطلوب فاصله زیادی دارد. این مقدار ۲۹ واحد است و این در حالی است که سقف نسبت متعارف حباب‌سنج مسکن در شهر تهران در طول سه دهه گذشته ۲۴ واحد بوده است. بنابراین اکنون می‌توان این‌طور نتیجه‌گیری کرد که نسبت مذکور تا رسیدن به محدوده متعارف باید به تدریج کاهش پیدا کند. این کاهش هم از طریق کاهش قیمت مسکن (صورت کسر) و هم از طریق افزایش اجاره‌ها (مخرج کسر) ممکن است. در واقع هر یک از این دو رخداد می‌تواند به کاهش سائز حباب قیمت مسکن در تهران کمک کند.

اما از آنجا که رشد اجاره‌ها در عین اینکه تابعی از قیمت مسکن است، به استطاعت متقاضیان اجاره خانه نیز ارتباط دارد، محدوده تغییرات اجاره‌ها با محدودیت روبه‌روست. بنابراین به نظر می‌رسد در ماه‌های پیش رو در صورتی که اتفاق غیرمنتظره‌ای در فضای اقتصاد کلان یا پیرامون متغیر غیراقتصادی موثر بر بازارها رخ ندهد، می‌توان روی کاهش قیمت واقعی مسکن و بهبود تدریجی نسبت مذکور تا رسیدن به نقطه ایده‌آل یعنی برگشت کامل بازار از اضافه‌پرش امیدوار بود. در واقع چربی‌سوزی بازار مسکن هنوز به سرانجام نرسیده و تا رسیدن نسبت حباب‌سنج به بیشترین مقدار متعارف (حداکثر ۲۴ تا ۲۵ واحد)، می‌تواند ادامه پیدا کند.

این محاسبات آماری همچنین نشان می‌دهد دست‌کم تا ابتدای تابستان امسال قیمت در بازار مسکن تهران در سطح نامتعارف و بازار، حبابی بوده است.

حباب مسکن در کدام مناطق بزرگ‌تر است؟

مقایسه اندازه حباب قیمت مسکن در مناطق مختلف شهر تهران نشان می‌دهد در مناطق جنوبی پایتخت یعنی مناطق ۹ تا ۲۰ نسبت قیمت به اجاره مسکن در بهار امسال به‌طور متوسط ۲۹ واحد بوده و این در حالی است که در پنج منطقه لوکس و مصرفی نیمه شمالی شهر یعنی مناطق یک تا ۵ این حباب به مراتب بزرگ‌تر و حدود ۳۵ واحد بوده است.

در کنار این مناطق، دو منطقه ۴ و ۵ واقع در منتهی الیه شرقی و غربی تهران با توجه به اینکه به واسطه پرمعامله بودن هم در شرایط رونق و هم در فاز رکود به منزله «پیشانی بازار مسکن» شناخته می‌شوند، به‌طور جداگانه حباب‌سنجی شده‌اند. این دو منطقه عموماً بیش از یک‌پنجم معاملات ماهانه مسکن در کل شهر تهران را به خود اختصاص می‌دهند و از این بابت مناطق شاخص بازار نقل و انتقالات ملکی به شمار می‌آیند. متوسط نسبت قیمت به اجاره مسکن در بهار ۱۴۰۰ در دو منطقه مذکور ۳۲ واحد بوده است.

این داده‌ها تایید می‌کند که چون سرعت رشد قیمت مسکن در مناطق جنوبی نسبت به مناطق شمالی در طول سه سال گذشته به ویژه در مقطع شروع رونق (سال ۹۷) به مراتب کمتر بود، اکنون نیز حباب مسکن در این مناطق به مراتب کوچک‌تر است. همچنین در مناطق لوکس و گران‌قیمت اندازه این حباب به مراتب بزرگ‌تر است. این موضوع سبب شده در ماه‌های اخیر تغییرات قیمت در شمال و جنوب شهر به نحوی پیش برود که رابطه بین قیمت مسکن در این دو محدوده به حالت متعارف بازگردد. در واقع طی چند ماه گذشته همواره سرعت رشد قیمت مسکن در نیمه جنوبی شهر از نیمه شمالی بیشتر بوده تا به تدریج فاصله قیمتی شکل گرفته به حد مورد انتظار همیشگی بازگردد.

اما بهبود شش واحدی سائز حباب مسکن چه منفعتی برای خریداران و مستاجران دارد؟ پیش از هر چیز نزدیک شدن نسبت قیمت به اجاره مسکن سبب می‌شود به دنبال تخلیه حباب قیمت، سازنده‌ها تمایل بیشتری به فروش واحدهای تکمیل شده خود پیدا کنند. در سه سال گذشته فاصله قیمت و اجاره مسکن به حدی افزایش یافت که در عمل بسیاری از سازنده‌ها از عرضه ملک خود به بازار برای فروش منصرف شدند اما از ابتدای امسال تاکنون با برقراری ثبات نسبی در بازار مسکن، تمایل آنها برای فروش آپارتمان‌های تکمیل شده به تدریج در حال افزایش است. بهبود نسبت قیمت به اجاره مسکن نیز می‌تواند انگیزه سازنده‌ها را برای آشتی با بازار مسکن تقویت کند و به دنبال فروش واحدهای تکمیل شده، جریان تخریب و نوسازی به

عنوان حلقه دیگری از زنجیره بازار مسکن بهبود پیدا خواهد کرد.

منفعت دوم بهبود نسبت قیمت به اجاره مسکن نیز عاید کسانی می‌شود که با قصد اجاره‌داری خانه خریده‌اند. عایدی اجاره‌داری پارسال به $2/8$ درصد از ارزش ملک افت کرده بود که این مقدار در بهار به $3/5$ درصد رسیده است. چنین بهبودی می‌تواند انگیزه عرضه آپارتمان‌های اجاری را افزایش دهد و مستاجران نیز از افزایش عرضه منفعت کسب کنند؛ کما اینکه محدود شدن حجم آپارتمان اجاری در نهایت به ضرر مستاجران تمام می‌شود و خود می‌تواند زمینه تندتر شدن شیب رشد اجاره‌ها شود. این در حالی است که بهبود نسبت قیمت به اجاره در عین اینکه برای موجران عایدی دارد، نفع مستاجران را نیز از بابت عرضه با حجم معقول و متناسب با تقاضا تامین می‌کند.

ابرفقر مسکن در پایتخت به روایت اجاره‌ها

داده‌های مربوط به میانگین اجاره‌های سالانه هر مترمربع آپارتمان مسکونی در بهار ۱۴۰۰ نشان می‌دهد امسال بسیاری از ساکنان پایتخت دچار ابرفقر مسکن هستند.

بیشترین اجاره‌های ماهانه یک مترمربع آپارتمان مسکونی در شهر تهران به لوکس‌ترین منطقه پایتخت یعنی منطقه یک تعلق دارد. در این منطقه اجاره هر مترمربع آپارتمان حدود ۱۵۰ هزار تومان است و با توجه به اینکه میانگین متراژ مورد تقاضا در این منطقه ۱۲۰ مترمربع است، امسال به طور متوسط ماهانه ۱۸ میلیون تومان اجاره توسط مستاجران این مناطق و دو منطقه نسبتاً لوکس مجاور آن یعنی مناطق ۲ و ۳ پرداخت می‌شود. البته بخشی از این رقم می‌تواند در قالب ودیعه و بخشی به صورت اجاره ماهانه پرداخت شود که فرمول «هر یک میلیون تومان ودیعه معادل ۳۰ هزار تومان اجاره» مبنای این تبدیل است.

در دو منطقه چهار و پنج که یکی از مقاصد اصلی مستاجران از طبقه متوسط درآمدی به شمار می‌آید، میانگین اجاره ماهانه هر مترمربع آپارتمان ابتدای امسال به ۱۰۰ هزار تومان رسیده است. اگر مساحت متوسط ۹۰ مترمربعی مبنای محاسبه تقاضای مسکن در این مناطق قرار گیرد، اجاره‌های پرداختی ماهانه در این مناطق به طور متوسط حدود ۹ میلیون تومان است. در مناطق جنوبی شهر نیز میانگین اجاره ماهانه پرداختی به شکل ترکیبی از ودیعه و اجاره با احتساب مساحت میانگین ۸۰ مترمربعی حدود ۳ تا ۴ میلیون تومان است.

بر اساس اعلام برنامه اسکان بشر ملل متحد (هبیئات) اگر فرد بیش از ۳۰ درصد درآمد ماهانه خود را به پرداخت هزینه تامین مسکن اختصاص دهد، دچار فقر مسکن است. به این ترتیب با توجه به سطح حقوق و دستمزد در سال جاری به نظر می‌رسد نه تنها اغلب خانوارهای مستاجر بیش از این میزان اجاره می‌پردازند، بلکه بسیاری از آنها نزدیک به تمام درآمد خود از ناحیه حقوق و دستمزد را به پرداخت اجاره اختصاص می‌دهند و دچار ابرفقر مسکن هستند.

منبع: دنیای اقتصاد