

اثر خشکسالی در نبض مسکن استان‌ها

ردپای تغییرات اقلیمی و بحران‌های زیست‌محیطی در تحولات قیمت و نبض معاملات مسکن ۶ استان کشور رصد شد.

به گزارش سایت خبری پرسون، آمارهای رسمی و تحقیقات میدانی از شناسایی یک متغیر جدید در تحولات بازار املاک کشور خبر می‌دهد. این متغیر که در شکل اثر بحران‌های اقلیمی بر بازار مسکن برخی استان‌های کشور بروز کرده است در کنار متغیرهای درونی و بیرونی اثرگذار بر تحولات بازار مسکن، بخشی از تغییرات قیمت و نبض معاملات املاک مسکونی در کشور را به خود اختصاص داده است. بازتاب ملکی بحران آب و دیگر بحران‌های زیست‌محیطی همچون خشکسالی، فرونشست زمین، آلودگی ناشی از گرد و غبار و... در حالی در بازار معاملات مسکن استان‌های اصفهان، فارس، خوزستان، کرمان، هرمزگان و سیستان و بلوچستان مشاهده می‌شود که تشدید این بحران‌ها، بهار امسال خود را در تغییرات قیمت و نبض معاملات زمین و مسکن و همچنین رفتار فعالان و متقاضیان بازار ملک نشان داد. این تحولات اگر چه در آمارهای رسمی و تحقیقات میدانی به شکل محسوس نمایان است اما هنوز به شکل پررنگ مشاهده نمی‌شود. اما در صورت تشدید بحران‌های زیست‌محیطی در آینده می‌توان انتظار داشت بازتاب ملکی این بحران‌ها پررنگ شود.

تحلیل آمارهای رسمی و همچنین نتایج تحقیقات میدانی از بازار معاملات مسکن ۶ استان یاد شده نشان‌دهنده وقوع یک رویداد معنادار در بازار املاک این استان‌هاست. میانگین قیمت مسکن در کشور (۳۱ استان)، در بهار امسال در حالی به مترمربعی ۱۱ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان رسید که این میزان در مقایسه با بهار سال قبل مدت مشابه سال گذشته معادل ۲/۱۰۰ درصد افزایش یافت. همچنین متوسط قیمت مسکن در ۳۱ استان کشور در بهار ۱۴۰۰ در مقایسه با یک فصل قبل یعنی زمستان ۹۹ نیز با رشد ۲/۱۲ درصدی روبه‌رو شد. بررسی‌ها نشان می‌دهد، تورم در بازار معاملات مسکن ۶ استان یاد شده که با بحران‌های زیست‌محیطی همراه هستند از تورم مسکن کشور جامانده است. علت این موضوع به کاهش ورود تقاضای سرمایه‌ای به این مناطق، خروج برخی سرمایه‌گذاران ملکی از بازار این شهرها و کوچ بخشی از سرمایه‌های ملکی به شهرهای دیگر و همچنین اقدام برخی از ساکنان این شهرها به مهاجرت به نواحی خوش آب و هوا و با سطح درگیری کمتر با مشکلات زیست‌محیطی (نواحی خوش آب و هوا)، مربوط می‌شود.

این تحلیل با استناد به آمارهای رسمی در خصوص تحولات کشوری بازار مسکن در بهار ۱۴۰۰ ارائه شد. اکنون که جزئیات مربوط به تحولات کشوری مسکن به تفکیک استان‌های کشور از سوی مرکز آمار منتشر شده است، بررسی‌ها حاکی است اثر بحران‌های اقلیمی و زیست‌محیطی به‌ویژه در ۶ استان کشور (استان‌های اصفهان، فارس، خوزستان، کرمان، هرمزگان و سیستان و بلوچستان)، در بهار امسال به شکل محسوس، نبض معاملات و تغییرات قیمت ملک را در این استان‌ها تحت‌تأثیر قرار داده است. این تغییر به‌ویژه در بازار معاملات زمین نسبت به بازار معاملات مسکن محسوس‌تر است.

شاهد آماری اثر بحران اقلیمی

دو شاهد آماری و تحقیقات میدانی نشان می‌دهد، بازتاب بحران‌های زیست‌محیطی به‌خصوص بحران آب، هم نحوه رفتار، هم روند تغییرات قیمت و هم وضعیت تحولات حجم معاملات املاک (نبض معاملات ملکی) را در این استان‌ها تغییر داده است. به گونه‌ای که تحت‌تأثیر خروج برخی از سرمایه‌گذاران ملکی، کاهش ورود سرمایه‌گذاران ملکی و همچنین تمایل برخی از ساکنان این استان‌ها برای سکونت در مناطق خوش آب و هوا و فاقد مشکلات اقلیمی یا با سطح کمتر مشکلات، نبض معاملات مسکن و تغییرات قیمت در این استان‌ها کندتر از تغییرات قیمت و نبض معاملات ملک در کل کشور است.

تورم فصلی مسکن در این ۶ استان در حالی بهار امسال به طور متوسط معادل ۷ درصد بود که در همین بازه زمانی تورم فصلی مسکن در کشور به طور میانگین ۲/۱۲ درصد گزارش شد.

در بازار معاملات زمین نیز تورم فصلی در این ۶ استان درگیر با بحران‌های اقلیمی و زیست‌محیطی ۲۰ درصد بود در حالی که این میزان به طور متوسط در کشور ۲۵ درصد گزارش شد. به لحاظ تغییرات نقطه‌ای نیز متوسط قیمت زمین در این استان‌ها در بهار ۱۴۰۰ در مقایسه با بهار ۹۹ معادل ۹۴ درصد رشد کرد در حالی که این میزان برای کل کشور به طور متوسط ۱۰۴ درصد اعلام شده است.

بررسی وضعیت معاملات مسکن نیز نشان از کندتر بودن نبض معاملات در این ۶ استان در مقایسه با تغییرات حجم معاملات خرید مسکن در کل کشور دارد. در حالی که بهار امسال حجم معاملات مسکن در کل کشور به طور متوسط نسبت به زمستان سال گذشته ۱۵ درصد رشد کرد این میزان رشد در ۶ استان یاد شده کمتر از ۵ درصد بود.

اثر بلندمدت تنش‌ها بر املاک ۶ استان

روند بلندمدت تغییرات بازار معاملات املاک مسکونی نیز این موضوع را نشان می‌دهد. در حالی که از سال ۹۴ تاکنون متوسط قیمت زمین در کشور ۱۲ برابر افزایش یافته است این میزان در اصفهان که با تنش‌های آبی درگیر است و این تنش‌ها در سال‌های گذشته تشدید شده است معادل ۸ برابر بوده است. همچنین در خوزستان که بحران‌های اقلیمی مانند آلودگی هوا ناشی از گرد و غبار و همچنین بحران تامین آب وجود دارد این میزان رشد در این

بازه زمانی تنها ۶ برابر بوده است. در همین فاصله یعنی از سال ۹۴ تاکنون میانگین قیمت مسکن در کشور در حالی ۸/۲ برابر شده است که این میزان در اصفهان معادل ۵/۵ برابر بوده است.

تورم مسکن در اصفهان درحالی به میزان محسوس با تورم کشوری مسکن فاصله دارد که اصفهان به دلیل وسعت و همچنین به علت آنکه مرکز این استان یکی از بزرگ‌ترین کلان‌شهرهای کشور است همواره در معرض تحولات بازار مسکن شهر تهران و تنظیم نبض معاملات مسکن خود با پایتخت قرار دارد. اما بررسی‌ها نشان می‌دهد یک عامل مهم در عقب ماندن این استان از تحولات کشوری بازار مسکن، به درگیری اصفهان با بحران‌های زیست محیطی و تنش‌های آبی مربوط می‌شود. آمارهای رسمی در حالی این موضوع را نشان می‌دهد که تحقیقات میدانی نیز شاهد دیگری از سه تغییر رفتار در بازار معاملات مسکن این استان‌ها را مخابره می‌کند.

روایت فعالان بازار از اثر بحران‌ها

در شرایطی که بازار معاملات مسکن به‌خصوص طی دو سال گذشته به دلیل تشدید انتظارات تورمی، مورد توجه سرمایه‌گذاران قرار گرفت، اما تحقیقات میدانی و روایت واسطه‌های ملکی در این ۶ استان نشان می‌دهد برخی از بومی‌های ساکن این استان‌ها به جای سرمایه‌گذاری ملکی در آنها، سرمایه‌گذاری ملکی در پایتخت، شهرهای شمالی یا شهرهای دیگر که با تنش‌های زیست‌محیطی مواجه نیستند را انتخاب کرده‌اند. همچنین بررسی‌ها حاکی از کاهش ورودی سرمایه به بازار مسکن و زمین این استان‌هاست.

از سوی دیگر در برخی موارد، مهاجرت از این استان‌ها و شهرهای درگیر با تنش‌های زیست محیطی به سایر شهرها به‌خصوص شهرهای شمالی، شهر تهران یا شهرهای مجاور فاقد درگیری‌های زیست‌محیطی مشاهده می‌شود.

ردپای تنش‌های زیست‌محیطی در حالی در بازار املاک این ۶ استان مشاهده می‌شود که هنوز این وضعیت چندان پررنگ نیست اما کارشناسان معتقدند اگر این بحران‌ها تشدید شود، اثر آنها بر بازار ملک این مناطق به شکل پررنگ در آینده نمود پیدا خواهد کرد. اما برخی از کارشناسان نیز عقیده دارند این شرایط می‌تواند در مقطع زمانی فعلی مسیر بازتری را برای خریدهای مصرفی از بازار املاک این استان‌ها فراهم کند. چرا که با کاهش تقاضای سرمایه‌ای در بازار املاک این استان‌ها ورود تقاضای مصرفی و خرید از بازار ملک آسان‌تر خواهد شد.

منبع: دنیای اقتصاد