

رونق فروش ملک در شمال کشور

بررسی‌ها درباره روند بلندمدت قیمت ملک در «پرطرفدارترین استان شمالی کشور به لحاظ مسافرت تفریحی و سرمایه‌گذاری ملکی» نشان می‌دهد، شرایط بازار زمین و ویلا در این استان از اواخر دهه ۹۰ تاکنون به سمت «نقطه جوش» در حرکت بوده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، لکوموتیو تورم املاک شمال (ماشین رشد قیمت) را «سیاستگذار» با طراحی ریل غلط برای تنظیم بازار ملک روشن کرد و به حرکت انداخت و «مسافران» آن نیز هر کدام با «یک قصد متفاوت از دیگری» تنور معاملات و قیمت‌ها در بازار زمین و ویلا «شمال» را داغ کردند. تا پیش از جهش قیمت مسکن در پایتخت- دوره اخیر جهش که از ۹۷ شروع شد- خبری از پرواز قیمت املاک «شمال» نبود. هر چند طی سال‌های دور گذشته، قیمت‌ها در این مناطق رو به رشد بود اما رشد آن اولاً «متناسب» با سایر مناطق کشور و دوماً «تدریجی» بود. در این دوره اما قیمت املاک شمال با «رشد نامتعارف و سریع» نسبت به سایر مناطق کشور روبه‌رو شده است.

تصویر کامل از اوضاع جدید املاک «شمال»

تحقیقات صورت گرفته مشخص می‌کند، رابطه متعارف و قدیمی، بین قیمت ملک در کشور و «شمال»، در حال حاضر به خاطر «رونق سرمایه‌گذاری ملکی» در استان شمالی به هم خورده است. حتی پایتخت هم طی نیمه اول امسال در رکود سنگین معاملات ملکی قرار داشت ولی در «شمال»، اوضاع متفاوت است.

نتایج بررسی‌هایی که به صورت آماری و میدانی از بازار ملک در «شمال»- استان مازندران- صورت گرفته حاکی است، پرواز سرمایه‌ها به مقصد زمین و ویلا طی این دوره- از ۹۸ تا ابتدای تابستان ۱۴۰۰- باعث شده میانگین قیمت زمین در «شمال» ۶ برابر و متوسط قیمت مسکن نیز ۳ برابر شود. این در حالی است که متوسط قیمت زمین در کشور طی همین مدت تقریباً ۴ برابر شد که از نرخ رشد قیمت املاک مازندران خیلی کمتر است. در تهران- پایتخت- نیز رشد قیمت ملک طی نزدیک به ۲/۵ سال گذشته، به مراتب کمتر از «شمال» بوده است. این تفاوت در سرعت رشد قیمت، نتیجه «انتخاب شمال توسط حجم قابل توجهی از افراد طی سال‌های اخیر برای اقامت تفریحی، سکونت موقت کرونایی و البته سرمایه‌گذاری ملکی» است.

تحت تاثیر «سبقت توری املاک شمال از سایر مناطق کشور»، در حال حاضر نسبت قیمت مسکن کشور به «شمال» به عدد ۱/۸ رسیده که در مقایسه با نسبت ۲/۵ برابری سال ۹۶- مقطع قبل از جهش قیمت مسکن و هیجان سرمایه‌گذاری ملکی- بیانگر «شکل‌گیری اوضاع جدید در بازار املاک شمال» است؛ این یعنی آنکه قیمت املاک شمال با «شیب تندتری» نسبت به روند بلندمدت گذشته افزایش یافته است. هم‌اکنون متوسط قیمت هر مترمربع خانه یا ویلا در استان مازندران- این قیمت شامل کل واحدهای مسکونی بومی و ویلایی می‌شود- نزدیک به ۶/۵ میلیون تومان در مترمربع است.

با این حال، متوسط قیمت ویلا و زمین در مناطق توریستی و پرشتی (به لحاظ سرمایه‌گذاری) ارقام دیگری است که در مقایسه با آمار رسمی استانی، تقریباً فاصله حداقل دوبرابری با این آمارها دارد. در حال حاضر حدود قیمت فروش یک «ویلای متعارف کلیدخورده» در مناطق خاصی از «شمال» که مناطق توریستی پررفت و آمد این پهنه به حساب می‌آید، ۴ تا ۵ میلیارد تومان است که تقریباً با «آپارتمان‌های متعارف نوساز (زیر ۱۰۰ مترمربع) در مناطق متوسط رو به بالای پایتخت» برابری می‌کند. این ویلاها مساحت زیربنایی بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع دارند و زمین آنها نزدیک به ۳۰۰ مترمربع برآورد می‌شود. نسبت قیمت چنین ویلایی به چنین آپارتمان‌هایی در ابتدای دهه ۹۰ حدود یک‌سوم بود. به این ترتیب وضع موجود می‌گوید، در این دوره (اخیر) نوسانات ملکی، «شمال» رقیب «پایتخت» شده است. سند دیگری از مسابقه قیمت ملک بین تهران و شمال وجود دارد که مطابق آن، از سال ۹۳ تاکنون (یعنی از مقطع قبل از جهش قیمت مسکن در تهران)، میزان رشد قیمت زمین مسکونی در پایتخت و استان مازندران، به یک اندازه بوده است. در هر دو، قیمت زمین ۱۰/۵ برابر شده است. با این حال این وضعیت می‌تواند «شرایط شکننده» باشد به گونه‌ای که آینده «بازیگردان خارجی بازار ملک» احتمال دارد بازی این حداقل دو سال در بازار املاک شمال را به هم بزند.

متهم «پرواز املاک شمال»

جهش قیمت املاک «شمال» ناشی از «پرواز سرمایه‌ها» به این بازار است که متهم چنین انحراف مسیری در سرمایه‌گذاری، «سیاستگذار» و «سیاست‌های غلط» او است. در اینکه، «جو بدبینی نسبت به آینده اقتصاد» از اوایل ۹۷ در جامعه و بازارهای مختلف باعث تشکیل «انتظارات تورمی» و حرکت (انحرافی) سرمایه‌ها به سمت سفته‌بازی و بازارهای دارایی شد - و نتیجه‌اش رکود سرمایه‌گذاری مولد طی این سال‌ها بود- شک و تردیدی نیست. اما در این میان، دو حرکت سیاستی، در عمل باعث «پشتیبانی از سرمایه‌گذاری انحرافی» و «چراغ سبز به حرکت روی ریل ملاکی در شمال» شد. سیاستگذار می‌توانست «بازار املاک شمال» را از «حیات خلوت جریان تقاضای غیرمصرفی» با یک ابزار تیز مالیاتی خارج کند اما این کار را نکرد.

به جای این سیاست درست- ابزار مالیات سالانه بر ملک- سراغ یک سیاست محرک سفته‌بازی ملکی رفت به طوری که با تصویب «یکسری معافیت و استثنا در قانون مالیات بر خانه خالی»، به خریداران زمین و ویلا در روستاهای بکر و توریستی و همچنین شهرهای کوچک «شمال» پاس گل داد تا «تنور معاملات ملک در این مناطق طی یک‌سال گذشته داغ‌تر از سال قبل از آن شود». در قانون «مالیات بر خانه خالی»، یک ماده وجود دارد که براساس آن «شهرهای با جمعیت پایین‌تر از ۱۰۰ هزار نفر و همچنین کل روستاها، از رهگیری مالیاتی خانه‌های خالی معاف هستند». این امتیاز کاملاً عجیب را

کسانی بودند که در «روستاهای توریستی و پرجاذبه شمال و همچنین شهرهای کوچک برند استان مازندران و البته سایر مناطق شمالی» اقدام به خرید زمین و ویلا کرده‌اند.

هر چند همین قانون مالیات بر خانه خالی را سیاستگذار پس از حداقل دو سال «قصد اجرا»، به خاطر «ناکارآمد بودنش در مقایسه با مالیات اصلی»، هنوز نتوانسته اجرایی و عملیاتی کند اما اثر «تصویب و انتشار متن این قانون» بر «قیمت املاک مناطق معاف از مالیات» به شکل «رشد قیمت و سرمایه‌گذاری بیشتر» بروز پیدا کرده است. سیاستگذار با خطای مالیاتی در بازار ملک، عرصه را برای این پرواز قیمتی فراهم کرده است. بخش دیگری از آمار رسمی مربوط به نبض قیمت ملک در «شمال» حکایت از آن دارد که در بهار امسال، در حالی که میانگین قیمت مسکن در تهران ۷۰ درصد نسبت به بهار سال گذشته رشد کرد در استان مازندران، متوسط قیمت خانه و آپارتمان ۱۲۲ درصد جهش کرد. تورم مسکن «شمال» در سال ۹۹ نیز از تهران بیشتر بود؛ ۱۰۰ درصد در برابر ۸۰ درصد. سبقت رشد قیمت زمین‌های مازندران از تهران، به مراتب بیشتر از سبقت رشد قیمت مسکن است. بهار امسال متوسط قیمت زمین‌های استان مازندران ۱۵۰ درصد افزایش یافت. این نرخ رشد برای زمین‌های مسکونی تهران ۸۰ درصد بوده است.

۴ محرک مکمل در قضیه «رونق شمال»

کنار سوخت اصلی «رونق سرمایه‌گذاری ملکی در مناطق خاص شمال کشور»، چهار محرک دیگر هم نقش بازی کرد تا بخش قابل توجهی از سرمایه‌ها طی حداقل دو سال گذشته روانه این بازار شود. تجمع سرمایه‌ها در بازار املاک «شمال» از دو بابت آثار مخرب برای اقتصاد کشور و اقتصاد مسکن دارد.

از یکسو، این حرکت انحرافی سرمایه‌ها، فرصت را در بخش‌های مولد برای جذب سرمایه برای رشد واقعی اقتصاد سلب کرد. از سوی دیگر، بالا و بالاتر رفتن قیمت ملک در «شمال»، به دلیل رابطه قیمتی استان‌ها با یکدیگر و اثرگذاری بر هم، زمینه را برای رشد قیمت در دیگر مناطق به وجود آورده است که پیامد منفی آن، «محرومیت تقاضای مصرفی از خرید مسکن در استطاعت» است. این وضعیت باعث شده «جنگل ساختمانی» که از خیلی سال پیش در پایتخت در قالب تراکم‌فروشی، فروش مجوزهای غیرمجاز ساختمانی و تغییر کاربری زمین‌های سبز شکل گرفته بود هم اکنون در «شمال» نیز شیوع پیدا کند. البته در سال‌های اخیر همین «جنگل ساختمانی» در روستاهای اطراف شهرهای بزرگ و حتی در جزیره کیش هم تکثیر شده بود.

«تغییر منطقه اقامت دائمی از سوی ساکنان برخی استان‌ها طی سال‌های اخیر تحت تاثیر بحران اقلیمی»، «خریدهای موقت خانه و ویلا برای سکونت طی دوره کرونا»، «توسعه منطقه‌ای شمال از جمله ساخت آزادراه تهران-شمال» و «سطح پایین فروشنده ملک» محرک‌های مکمل در ماجرای «رونق املاک شمال» و «رشد شدید قیمت» است.

آینده ملکی «شمال» در دو سناریو

اکنون بعد از تشریح وضع گذشته و حال بازار املاک «شمال»، این پرسش به وجود می‌آید که «آینده این بازار» چگونه رقم خواهد خورد؟

پاسخ قابل پیش‌بینی را در دو سناریو می‌توان ارائه کرد. یک سناریو به «وضعیت بازیگردانان بازار املاک تهران» مربوط است و سناریوی دیگر «متوجه متغیرهای موثر بر رفتارها در بازار املاک شمال» است. در سناریوی اول، چنانچه «موتور انتظارات تورمی» به‌وسیله عوامل اثرگذار و پروژنی همچون «مذاکرات برجانی» خاموش شود یا آرام بگیرد، «اضافه پرش قیمت مسکن در پایتخت» خنثی می‌شود و به معنای ساده، حباب قیمتی تخلیه خواهد شد. طی نیمه اول امسال، آرامش نسبی موتور انتظارات تورمی باعث شد قیمت اسمی مسکن در تهران برای ماه‌هایی کاهش یابد و «تورم مسکن از تورم عمومی عقب بیفتد که به معنای افت قیمت واقعی مسکن است».

به معنایی دیگر، بازار مسکن تهران طی نیمسال اول ۱۴۰۰ کاملاً با سه سال قبل از آن متفاوت بود و این تفاوت در «نبود جهش قیمت» خلاصه شد. این وضعیت آرامش قیمتی اگر با شدت بیشتر در ماه‌های آینده ادامه پیدا کند، در قالب سناریوی اول می‌تواند «بازار املاک شمال» را تحت تاثیر قرار دهد و باعث کاهش تقاضای سرمایه‌ای برای خرید زمین و ویلا و در نتیجه از حرکت افتادن تورم ملکی در این منطقه شود. اما سناریوی دوم می‌گوید، «ملاکان شمال چون به محرک‌های آتی رشد قیمت این منطقه دل بسته‌اند» حتی با «کاهش شدن سطح قیمت مسکن در تهران و همچنین پایان انتظارات تورمی» هم بعید است «فروشنده» شوند. در این حالت، ممکن است «ورودی سرمایه به بازار املاک شمال» کاهش پیدا کند اما «خروجی» اتفاق نیفتد. بخشی از زمین‌های مناطق خاصی از شمال را افرادی خریده‌اند که ایرانیان مقیم خارج محسوب می‌شوند. این گروه، حتماً دید بلندمدت به این بازار دارد.

راه تحقق سناریوی اول چیست؟

قطعا سناریوی اول به نفع اقتصاد کشور و بازار مسکن است. اما چگونه می‌توان «احتمال تحقق سناریوی دوم را که در وضع موجود گزینه محتمل است به نفع سناریوی اول کاهش داد»؟

راه آن، «به هم زدن بازی ملاکان شمال با ابزار اصلی مالیاتی» است. یک تصمیم فوری از سوی سیاستگذار -که مدام از دغدغه «کاهش قیمت مسکن به نفع خانه‌اولی‌ها» سخن می‌گوید- می‌تواند مثل «آب روی آتش»، زمین و ویلاهای شمال را از نقطه جوش به وضعیت متعارف برگرداند. تصمیم، این می‌تواند باشد که «از همین فردا اعلام شود املاک مشمول مالیات سالانه می‌شوند». مالیات سالانه، ابزار جهانی دولت‌ها برای تنظیم بازار مسکن است که به‌واسطه دریافت رقمی معادل نیم تا ۱/۵ درصد قیمت روز ملک از مالکان، «هزینه چنرخانه‌ای، خالی گذاشتن ملک، بیکار گذاشتن زمین، منجمدسازی و همچنین داشتن خانه تفریحی در جایی مثل شمال»، از حالت «صفر» کنونی به سطح «واقعی» تعدیل می‌شود و همین اتفاق باعث «پایان ملاکی در شمال» و کاهش قیمت در این منطقه و به تبع در کل بازار ملک خواهد شد.

منبع: دنیای اقتصاد