

قدرت خرید متقاضیان مسکن در حال افزایش است؟

ادامه روند باثبات بازار مسکن، رکود بازارهای موازی و رشد نسبی توان خرید متقاضیان، به شکل افزایش معاملات ملک در دو ماه گذشته بروز پیدا کرده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، اختلال شدید ایجاد شده بین قدرت خرید متقاضیان با قیمت مسکن در حال کاهش است. در سال جاری با توجه به دو مولفه تورم عمومی و افزایش سطح توان طرف تقاضای بازار مسکن، حباب مسکن به تدریج دارد تخلیه می‌شود. دی ماه امسال میانگین قیمت مسکن در شهر تهران به ۳۲.۹ میلیون تومان در هر متر مربع رسید که نسبت به آذرماه امسال ۱.۱ درصد و در مقایسه با ماه دی‌ماه پارسال ۲۰ درصد بالا رفت.

این آمار گویای آن است که نرخ رشد سالیانه قیمت مسکن به نصف رشد تورم رسیده است. در صورت تقویت توان متقاضیان خرید از طریق نظام پس‌انداز و دریافت تسهیلات متناسب با قیمت مسکن می‌توان امیدوار بود که در ماههای آینده متقاضیان واقعی به تدریج وارد بازار شوند.

دی ماه امسال قیمت خانه در مقایسه با ماه گذشته ۱.۱ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۰ درصد افزایش یافت؛ در حالی که تورم نقطه به نقطه در دی ماه به ۳۵.۹ درصد و تورم عمومی سالیانه ۴۲.۴ درصد شده است. این بدان معناست که روند رشد قیمت‌ها در بازار مسکن تقریباً نصف نرخ تورم عمومی بوده است.

از طرف دیگر سال گذشته سطح دستمزد کارگران و کارکنان از ۲۶ تا بالای ۵۰ درصد افزایش پیدا کرد. امسال نیز رقم پیشنهادی افزایش دستمزد کارگران تا سقف ۶۰ درصد اعلام شده است. اگر روند رشد قدرت خرید کارگران و کارکنان ادامه پیدا کند به تدریج در سالهای آینده توان متقاضیان خرید مسکن افزایش خواهد یافت.

گزارش‌ها حاکی از آن است که سرعت رشد قیمت مسکن به طرز محسوسی کاهش یافته است. طی سه ماه گذشته نرخ رشد ماهیانه قیمت مسکن در تهران به تدریج ۱.۲ درصد، ۱.۸ درصد و ۱.۱ درصد بوده و رشد سالیانه آن به ۲۰ درصد رسیده است؛ در حالی که نرخ افزایش سالیانه قیمت در ماههای دی سه سال گذشته به ترتیب ۹۱، ۴۱ و ۹۹ درصد بود. البته با وجود آنکه میزان بازدهی بازار مسکن در یک سال گذشته حدود ۲۰ درصد بوده، این رقم برای بازار ارز ۸ درصد و برای سکه ۴.۲ درصد بوده است. همین مساله در ترغیب برخی افراد برای خرید ملک تاثیرگذار بود.

میزان معاملات مسکن طی دو ماه گذشته تا حدودی افزایش یافته و از حدود ۵۰۰۰ فقره در تابستان به حدود ۱۰ هزار فقره در ماههای اخیر رسیده است. دی‌ماه امسال ۹۸۱۶ فقره قرارداد خرید و فروش مسکن در تهران منعقد شد. آذرماه نیز تعداد معاملات ۹۷۷۲ فقره بود. بررسی‌ها نشان می‌دهد در عین حال که انتظارات کاهشی در بازار مسکن ناشی از روند مثبت مذاکرات هسته‌ای ایجاد شده، به دلیل ثبات بازارهای موازی، گروهی از متقاضیان اقدام به خرید ملک کرده‌اند.

اگرچه متوسط قیمت مسکن در تهران متری ۳۲.۹ میلیون تومان اعلام شده اما بررسی‌ها نشان می‌دهد در اکثر مناطق تهران با مبالغ پایین‌تر می‌توان خانه‌دار شد. در حال حاضر میانگین قیمت مسکن در ۱۶ منطقه از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران پایین‌تر از نرخ میانگین است.

منبع: ایسنا