کد خبر: ۴۰۳۹۸۹
دوشنبه ۱۳ تیر ۱۴۰۱ ۸:۵۰

مقاومت بازار مسکن در برابر تورم عمومی

مرکز آمار اعلام کرد: هنوز بازار مسکن در محدوده پایین‌تر از نرخ تورم در حال حرکت است.

به گزارش سایت خبری پرسون، با این‌که رشد سنگین قیمت مسکن در پنج سال گذشته اقتصاد خانوارها را با مشکل مواجه کرده، بازار مسکن در یک سال اخیر و حتی ماه گذشته پایین‌تر از تورم عمومی حرکت کرده و نظر کارشناسان این است که روال نسبتا آرام آن تا پایان سال ادامه خواهد یافت.

تورم ماهیانه بازار مسکن شهر تهران به ۸ درصد و تورم سالیانه آن به ۳۲ درصد رسید. اگرچه این مقدار افزایش در شرایطی که یک سال قبل از آن بازار در آرامش قرار داشت، تا حدودی غافلگیرکننده بود، آمارها نشان می‌دهد هنوز بازار مسکن در محدوده پایین‌تر از نرخ تورم در حال حرکت است. تورم عمومی نقطه به نقطه در یک ماه اخیر ۱۲ درصد و در یک سال اخیر ۵۲ درصد بود.

نوسانات قیمت مسکن تاثیر بسزایی در وضعیت معیشتی خانوارها ایجاد می‌کند. طبق آماری که شهردار تهران ارایه کرده ۶۵ درصد درآمد خانوارهای مستاجر به هزینه‌های مسکن اختصاص می‌یابد. او گفت که ۵۱ درصد مردم شهر تهران اجاره‌نشین هستند.

قیمت مسکن در پایتخت از اوایل سال ۱۳۹۶ تا کنون ۸۰۱ درصد رشد قیمت داشته و این افزایش سنگین باعث شده تا سرمایه‌های کشور به نوعی در بخش مسکن و زمین، زمین‌گیر شود.

دولت و مجلس برای سر وسامان دادن به وضعیت بازار مسکن اقداماتی را آغاز کرده‌اند که از آن جمله می‌توان به طرح نهضت ملی مسکن، تعیین سقف برای قراردادهای اجاره، پرداخت تسهیلات کمک ودیعه مسکن، مبحث اجاره‌داری حرفه‌ای، مالیات خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس اشاره کرد. در حال حاضر از یک میلیون واحد نهضت ملی مسکن که دولت برای سال اول برنامه‌ریزی کرده بنا به گفته معاون وزیر راه و شهرسازی ۹۵۹ هزار واحد به مرحله اجرا رسیده است.

در بخش مالیات خانه‌های خالی البته اوضاع چندان بر وفق مراد نیست و انتقاداتی به کندی روند شناسایی این واحدها وجود دارد؛ به طوری که طی ۹ ماه گذشته کمتر از ۱۰ میلیارد تومان مالیات از این محل اخذ شد و در دو ماهه ابتدای سال جاری به عدد بسیار ناچیز ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان رسید. براساس گفته مدیرکل دفتر طراحی و تحلیل فرآیندهای مالیاتی، افزایش وصول مالیات از خانه‌های خالی به اطلاعات جدید بستگی دارد؛ زیرا احتمال اینکه شناسایی این خانه‌ها دقیق باشد بیشتر است و هر چه اطلاعات دریافتی درست‌تر باشد، آمار وصولی نیز بالا می‌رود.

از دیگر اقدامات کنترل بازار مسکن می‌توان به پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن تا سقف ۱۰۰ میلیون تومان در تهران، ۷۰ میلیون تومان در مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر و ۴۰ میلیون تومان در سایر شهرها اشاره کرد که هم‌اکنون ثبت نام توسط وزارت راه و شهرسازی انجام و افراد واجد شرایط به منظور دریافت تسهیلات به بانک معرفی می‌شوند. اعتبارات در نظر گرفته برای ودیعه مسکن نسبت به سال قبل چهار برابر شده و به ۱۰ هزار میلیارد تومان رسیده است.

همزمان با این برنامه‌ها مجلس، طرح اجاره‌داری حرفه‌ای را در برنامه‌های خود گنجانده است. آن‌طور که اعضای کمیسیون عمران مجلس می‌گویند شرکت‌های بخش خصوصی و شهرداری‌ها با تملک واحدهای مسکونی و اجاره دادن آنها یا ساخت واحدهای مسکونی با دو شیوه استفاده از اراضی شخصی و اراضی دولتی در حوزه اجاره‌داری حرفه‌ای فعالیت خواهند کرد.

یکی از مشکلات آن است که به سرانجام رسیدن طرح‌های بخش مسکن زمان‌بر است. پروژه‌های ساختمانی معمولا بین ۱.۵ تا ۳ سال طول می‌کشد. بازار مسکن نیز معمولا نسبت به تحولات اقتصادی دیر واکنش نشان می‌دهد. بر این اساس می‌توان نتایج برنامه‌های انجام شده در حوزه مسکن را در سال‌های آینده جست‌وجو کرد.

اما در شرایطی که رشد ماهیانه قیمت مسکن در سال گذشته معمولا بین ۱ تا ۲ درصد بود و در مواقعی منفی می‌شد، در شهر تهران با دو افزایش ۶ و ۸ درصدی به ترتیب در ماه‌های اردیبهشت و خرداد امسال مواجه شدیم. تورم ماهیانه مسکن در کل کشور نیز ۲.۵ درصد بود. کارشناسان از جمله دلایل این مساله را افت بخش‌های مولد می‌دانند. کاهش بازدهی سرمایه در بخش‌های تولیدی و صنعتی باعث هجوم سرمایه‌ها به بازار مسکن شده است. از آن‌جا که تورم سالیانه نهاده‌های ساختمانی به حدود ۵۵ درصد رسیده، بخش خصوصی تمایل چندانی به ساخت و ساز از خود نشان نمی‌دهد و این مساله فشار تقاضا برای واحدهای موجود را تشدید کرده است.

احمدرضا سرحدی ـ کارشناس بازار مسکن درخصوص پیش‌بینی این بازار در سال جاری گفت: خرید مسکن یک سرمایه گذاری امن محسوب می‌شود. با این حال اگر تقاضای موثر در بخش مسکن پاسخ داده شود بازار تا حدودی به آرامش می‌رسد. اما طرح‌های دولتی معمولا قابلیت اجرا ندارد. از طرف دیگر با مشکلاتی در اقتصاد مواجهیم که قدرت خرید خانوارها را کاهش داده است. ثبت نام برای نهضت ملی مسکن زیاد است اما تعداد بسیار کمی از متقاضیان توان پرداخت آورده را دارند. بنابراین معتقدم فشار تقاضای مسکن در کلانشهرها همچنان باقی می‌ماند.

حسن محتشم ـ عضو هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران نیز مهمترین راهکار برای کنترل هیجانات بازار مسکن را افزایش ساخت وساز دانست و گفت: دولت باید درآمد سرانه را بالا ببرد. تولید را تقویت و شرایط تورمی را از این وضعیت خارج کند. در گام بعدی به تولید مسکن بپردازد و کسری‌های این بخش را جبران کند. در آن صورت می‌توان امیدوار بود که به تدریج قیمت مسکن کنترل شود.

منبع: ایسنا