

ماراتن مسکن در ۳۱ استان

آمار به روزرسانی شده درباره فاصله درآمدی خانوارها با کلید خانه، نشان‌دهنده کاهش مدت زمان انتظار خانه‌اولی‌ها برای خرید مسکن در سال ۱۴۰۰ است. بررسی‌هایی با استناد به آمارهای رسمی منتشرشده از سوی مرکز آمار ایران درباره تغییرات درآمدها و هزینه‌های خانوارهای ایرانی در سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، مدت زمان انتظار خانوارهای ایرانی با لحاظ متوسط درآمد سالانه خانوارها و همچنین براساس میانگین قیمت مسکن در کشور در سال گذشته، به ۳۱ سال رسیده است. این میزان در سال ۹۹ برابر با ۳۶ سال بود.

به گزارش سایت خبری پرسون، مدت زمان انتظار خانه‌اولی‌ها برای خانه‌دار شدن در واقع براساس دوره‌ای که هر خانوار ایرانی با محاسبه میانگین درآمد سرانه خانوار و همچنین براساس متوسط قیمت مسکن می‌تواند با پس‌انداز کردن «یک سوم» درآمد خود، اقدام به خرید مسکن کند، محاسبه شده است. دوره انتظار خانه‌اولی‌ها برای خرید مسکن با پس‌انداز یک‌سوم درآمدهای خود در حالی در سال ۱۴۰۰ نسبت به یک سال قبل از آن یعنی سال ۱۳۹۹، معادل ۵ سال کاهش یافته که این میزان براساس درآمد متوسط خانوارها و میانگین قیمت مسکن هر استان در سال ۱۴۰۰ محاسبه شده است. با توجه به اینکه هنوز آمار رسمی درخصوص تحولات قیمت مسکن کشور در یک سال ۱۴۰۰ منتشر نشده است، متوسط قیمت مسکن براساس میانگین قیمت مسکن در نیمسال اول ۱۴۰۰ (بهار و تابستان سال گذشته)، برآورد شده است.

کاهش طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن، در سال ۱۴۰۰، یک تغییر معنادار در طول دوره ماراتن خرید مسکن در کشور محسوب می‌شود. کاهش دوره انتظار برای خرید مسکن در سال ۱۴۰۰، آن هم در شرایطی که بازار مسکن سه سال دوره جهش شدید قیمت ملک را پشت سر گذاشته و از سوی دیگر حقوق و دستمزدهای خانوار نیز به قدری افزایش نیافته است که بتواند با شدت تورم ملکی مقابله یا برابری کند، قدری تامل برانگیز است. در واقع کاهش طول دوره انتظار خانه‌دار شدن در کشور با لحاظ متوسط سطح درآمد خانوارها در ۳۱ استان و همچنین میانگین قیمت مسکن کشور، این سوال را ایجاد می‌کند که مگر قیمت مسکن کاهش یافته یا حقوق و دستمزدها به میزان قابل توجه افزایش یافته که به دنبال این تغییرات دوره انتظار خانه‌اولی‌ها برای خرید مسکن نسبت به سال قبل از آن یعنی سال ۹۹ معادل ۵ سال کمتر شده است؟

در واقع پذیرش این اتفاق آماری در بازار مسکن با در نظر گرفتن فاکتور تغییرات قیمت مسکن از یکسو و وضعیت افزایش حقوق و دستمزدهای خانوارهای ایرانی در سال ۱۴۰۰، از سوی دیگر، قدری دشوار و سوال‌برانگیز است. در واقع باید دید چه رویداد یا رویدادهایی در بازار مسکن و همچنین وضعیت درآمدی خانوارها اتفاق افتاده است که طول دوره ماراتن متقاضیان مسکن در کشور در سال ۱۴۰۰ در مقایسه با سال ۹۹، معادل ۵ سال کمتر شده است.

دو عامل کاهش دوره انتظار مسکن

بررسی‌هایی بر مبنای آمارهای رسمی نشان می‌دهد دو رویداد مهم یکی در بازار مسکن و دیگری در وضعیت درآمدی خانوارها در سال ۱۴۰۰ رخ داده است که باعث شده طول دوره ماراتن دسترسی خانوارهای ایرانی (خانه‌اولی‌ها) به مسکن در شهرهای کشور نسبت به سال ۹۹ معادل ۵ سال کوتاه‌تر شود.

اولین تغییر مربوط به تغییرات درآمدی خانوارها در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۹۹ است. در سال گذشته، رشد قابل توجهی در متوسط درآمد خانوارهای شهری ایران به ثبت رسیده است که این رشد در مقایسه با نیمه دوم دهه ۹۰ بی‌سابقه است. براساس اعلام مرکز آمار ایران در گزارش مربوط به تغییرات درآمد و هزینه‌های خانوارهای شهری، درآمد خانوارهای شهری در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۱۳۹۹، معادل ۵۰٪ / ۵ درصد افزایش یافته است. این میزان افزایش در درآمد سالانه خانوارهای ایرانی از سال ۹۶ تاکنون بی‌سابقه بوده است. براساس آمارهای رسمی متوسط درآمد خانوارهای شهری در کشور در سال ۹۶ معادل ۱۶ درصد، در سال ۹۷ معادل ۱۹ درصد، در ۹۸ معادل ۲۴ درصد و در سال ۹۹ معادل ۳۸ درصد رشد کرد. این میزان با اختلاف قابل توجه در سال ۱۴۰۰ به ۵۰٪ / ۵ درصد رسیده است.

اما سوال مهم آن است که در شرایطی که در سال ۱۴۰۰، میزان رشد حقوق و دستمزد افراد شاغل، کمتر از تورم مسکن بوده است و عملاً حقوق و دستمزدها رشد بالایی نداشت، آمار اعلام‌شده درخصوص افزایش ۵۰٪ / ۵ درصدی درآمد خانوارهای شهری در این سال، به چه شکلی رقم خورده است. بررسی‌هایی در این زمینه نشان می‌دهد، این افزایش محسوس در میزان درآمد خانوارهای شهری در سال گذشته عمدتاً ناشی از افزایش درآمدهای متفرقه خانوارها بوده است و نه صرفاً از محل افزایش حقوق و دستمزدهای آنها!

در واقع این افزایش تحت تاثیر رشد درآمدهای متفرقه یا درآمدهایی به غیر از حقوق و دستمزدهای آنها ایجاد شده است. این درآمدهای متفرقه شامل افزایش قابل توجه اجاره‌بهای مسکن و اثر آن در رشد درآمدهای خانوارهای عرضه‌کننده مسکن به بازار اجاره (دو یا چند خانه‌ای‌هایی که در بازار مسکن اجاره‌داری می‌کنند) یا افزایش بهای دارایی‌هایی مانند ارز، سکه و طلا، ملک، سهام و... و کسب درآمد از سوی برخی از خانوارها از محل عایدی ایجادشده در این بازارها است. سال گذشته، رشد بی‌سابقه اجاره‌بهای مسکن در کشور رقم خورد و اجاره‌بهای واحدهای مسکونی در یک رکورد بی‌سابقه با افزایش شدید میانگین بیش از ۵۰ درصد همراه شد. در سایر دارایی‌ها نیز شرایطی مشابه برای برخی از خانوارها رقم خورد و منجر به افزایش درآمد آنها شد.

اتفاق دوم که باعث کاهش فاصله درآمدی خانوارها با دوره انتظار برای خانه‌دار شدن در سال گذشته شد به درون بازار مسکن و موضوع تغییرات تورم ملکی در ۱۴۰۰ نسبت به ۱۳۹۹ برمی‌گردد. سال گذشته سرعت رشد قیمت مسکن به‌ویژه در تهران که وزن تغییرات قیمت ملک در آن در تغییرات کشوری قیمت مسکن بسیار زیاد است، نسبت به تورم مسکن (سرعت رشد قیمت مسکن) سال ۹۹، به مراتب کمتر شد. در شهرهای بزرگ نیز این رویداد یعنی کاهش سرعت رشد قیمت مسکن، رصد شد. در تهران سرعت رشد قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۹۹ به یک‌سوم رسید.

در کشور نیز اگر چه هنوز آمار رسمی مربوط به تورم ملکی در یک‌سال ۱۴۰۰ منتشر نشده است، اما برآوردها نشان می‌دهد سرعت رشد قیمت مسکن در شهرها در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۹۹ حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد کمتر شده است. به این ترتیب رشد قابل ملاحظه متوسط درآمد خانوارها در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۹۹ از یک‌سوم و کاهش سرعت رشد قیمت مسکن در این بازه زمانی از سوی دیگر، دلایلی است که در کاهش طول دوره انتظار برای دسترسی خانوارها به مسکن ملکی موثر بوده است و باعث کاهش طول این ماراتن از ۳۶ سال در سال ۹۹ به ۳۱ سال در سال ۱۴۰۰ شده است.

حتی برآوردهای صورت‌گرفته نشان می‌دهد در سال ۱۴۰۰ میزان رشد درآمدهای خانوارها که عمدتاً از محل درآمدهای متفرقه و نه صرفاً حقوق و دستمزد افراد شاغل بوده، از سرعت رشد قیمت مسکن بیشتر بوده است.

فاصله با استاندارد جهانی

اگرچه آمارهای رسمی و برآوردهای انجام‌شده با استناد به این آمارها از کاهش طول دوره انتظار خانه‌اولی‌ها برای خانه‌دار شدن از متوسط ۳۶ سال در سال ۹۹ به متوسط ۳۱ سال در ۱۴۰۰ خبر می‌دهد، اما یک نکته مهم در این زمینه وجود دارد که باید مورد توجه طیف‌های فعال بازار ملک، به‌ویژه سیاستگذار مسکن قرار بگیرد.

کاهش طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن به هر میزان اگر چه رویدادی مثبت است، اما یک حقیقت مهم در این رابطه آن است که در همین وضعیت فعلی، خانه‌اولی‌ها فاصله بسیار زیادی تا خانه‌دار شدن براساس استانداردهای جهانی دارند. در واقع اگرچه در سال ۱۴۰۰ نسبت به ۹۹ طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن ۵ سال کم شد، اما طول دوره انتظار ۳۱ ساله سه برابر استاندارد جهانی تعریف‌شده برای مدت زمان مطلوب انتظار به منظور دسترسی خانوارها به مسکن است.

مطابق با آنچه سازمان اسکان بشر ملل متحد (هیبیتا) در این زمینه تعریف کرده است، دوره استاندارد انتظار برای خانه‌دار شدن با تکیه بر یک‌سوم درآمد خانوارها در دنیا ۱۰ سال است. یعنی هر خانوار باید بتواند با پس‌انداز یک‌سوم درآمد خود در مدت زمان ۱۰ سال صاحب‌خانه شود. در صورتی که این دوره از ۱۰ سال کمتر شود وضعیت خانوارها برای دسترسی به مسکن نشان‌دهنده شرایطی عالی است و در صورت افزایش آن به بیش از ۱۰ سال می‌توان گفت خانوارها در آن کشور با مشکل و بحران مسکن مواجه هستند. این در حالی است که حتی پس از کاهش ۵ ساله این دوره انتظار در سال ۱۴۰۰ و رسیدن آن به ۳۱ سال، هنوز ماراتن خانه‌اولی‌ها برای رسیدن به کلید خانه، سه برابر عرف و استاندارد جهانی است. بنابراین هنوز هم به لحاظ وضعیت دسترسی خانوارها به مسکن، در شرایط نامطلوبی قرار داریم.

اثر جهش بر ماراتن ملکی

نکته مهم دیگری که در این رابطه وجود دارد مربوط به اثری است که جهش ملکی در ماراتن خانه‌اولی‌ها برای رسیدن به کلید خانه دارد. در واقع طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن خانه‌اولی‌ها ارتباط مهمی با تغییرات جهش قیمت یا کاهش تورم مسکن دارد. بررسی روندهای قبلی بازار مسکن نشان می‌دهد در هر سال متناسب با تغییرات قیمت و تورم مسکن، فاصله خانه‌اولی‌ها با خانه‌دار شدن کم و زیاد می‌شود. در واقع در سال‌هایی که بازار با تورم بالا مواجه است، این فاصله افزایش یافته و در سال‌هایی که تورم کنترل و سرعت رشد قیمت مسکن کمتر می‌شود، این فاصله نیز کاهش می‌یابد. در سال ۹۱ که سال اول جهش قیمت مسکن ابتدای دهه ۹۰ محسوب می‌شود، مدت زمان انتظار خانوارها برای خانه‌دار شدن با تکیه بر پس‌انداز یک‌سوم درآمد آنها، به ۳۱/۵ سال افزایش یافت. در سال ۹۶ که سال ثبات بعد از ریزش قیمت مسکن محسوب می‌شود این دوره به ۱۳/۸ سال کاهش یافت.

در سال ۹۸ که سال اول جهش اخیر قیمت مسکن در کشور بود نیز این فاصله به ۲۲/۸ سال رسید. در سال ۹۹ یعنی سال اوج جهش قیمت مسکن در کشور، این میزان به ۳۶ سال رسید که در یک دهه اخیر بی‌سابقه بوده است. اما در سال ۱۴۰۰ تحت تاثیر دو علت گفته شده یعنی کاهش سرعت رشد قیمت مسکن از یک‌سوم و رشد ۵۰ درصدی درآمد خانوارهای شهری از سوی دیگر این میزان با ۵ سال کاهش به ۳۱ سال رسید که البته هنوز سه برابر استاندارد جهانی تعریف‌شده برای طول دوره انتظار خانه‌اولی‌ها در بازار ملک به منظور دسترسی به مسکن ملکی است.

انتظار دو برابری نسبت به آمریکا

برآوردها و محاسبات نشان می‌دهد هم‌اکنون طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن در کشور با تکیه بر پس‌انداز یک‌سوم درآمد خانوارها، دو برابر دوره انتظار خانه‌اولی‌ها برای خرید مسکن در آمریکا است. در واقع گسل ملکی در ایران برای خانه‌اولی‌ها دو برابر آمریکا است. بررسی وضع موجود بازار مسکن در کشورهای مختلف در سال ۲۰۲۲ نشان می‌دهد، در سال جاری که اروپا و آمریکا با تورم شدید ملکی مواجه شدند، طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن در آمریکا که تورم ملکی ۲۰ درصدی را پشت سر گذاشته است به ۱۵ سال رسیده است. این میزان یک‌دوم یا نصف دوره انتظار برای خانه‌دار شدن در ایران است. در آلمان این میزان هم‌اکنون به ۳۳ سال، در روسیه بیش از ۵۰ سال، در فرانسه ۳۶ سال، در انگلیس ۲۴ سال، در عربستان ۹ سال و در هلند ۲۴ سال است.

تفاوت مسکن ایران با دنیا

نکته مهم در این زمینه آن است که اگرچه طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن در کشورهای مختلف اروپایی و آمریکا تحت تاثیر تورم شدید جهانی به

میزان قابل توجهی افزایش یافته است، اما افزایش طول دوره انتظار در این کشورها یک تفاوت معنادار با وضعیت انتظار خانه‌اولی‌ها در ایران برای خانه‌دار شدن دارد.

این تفاوت مربوط به وابستگی حداقلی یا عدم وابستگی خانوارها در این کشورها به پس‌اندازهای گذشته برای خانه‌دار شدن است. در واقع اگر چه طول دوره انتظار برای خانه‌دار شدن در برخی دیگر از کشورها طولانی و حتی بالاتر از ایران است، اما از آنجا که در این کشورها بخش عمده بهای مسکن در قالب وام‌های کم‌بهره با دوره بازپرداخت طولانی و با تکیه بر پس‌اندازهای آتی خانوارها به آنها اعطا می‌شود، عملاً بخش زیادی از خانوارها نگرانی‌ای از بابت فاصله درآمد خود با قیمت مسکن ندارند.

در اروپا بیش از ۷۵ درصد بهای خرید واحدهای مسکونی در قالب وام‌های کم‌بهره با دوره بازپرداخت طولانی به خانوارها پرداخت می‌شود. این میزان در آمریکا بالای ۸۵ درصد است. این در حالی است که اخیراً نیز به واسطه اعمال سیاست افزایش نرخ بهره بانکی، سرعت رشد قیمت مسکن در اروپا و آمریکا کاهش یافته است. از سوی دیگر بازار اجاره‌داری حرفه‌ای با ضوابط پشتیبان از مستاجرها در این کشورها از سال‌ها و دهه‌های گذشته فعال و در حال کار است. بنابراین اشتیهای خرید خانه مانند کشور ما در این کشورها زیاد نیست و افراد فاقد مسکن انتخاب دیگری یعنی استفاده از خانه‌های اجاره‌ای با نرخ‌های حمایتی دارند.

با توجه به اینکه فاصله قیمت مسکن با درآمد خانوارها یک دستگاه و معیار مهم برای سنجش صحت و سقم سیاستگذاری‌های مسکن به‌ویژه در ایران است، لازم است سیاستگذار به آن توجه خاص و لازم داشته باشد.

در وهله اول و برای کاهش این فاصله ضرورت دارد بازار مسکن مورد سمدایی قرار گرفته و جریان غیرمولد ملکی با استفاده از ابزارهای سیاستگذاری مناسب و اهرم‌های مالیاتی محدود شود. در اقدام بعدی معاملات غیرمولد و فعالیتهای سفته‌بازانه و مخرب به مسیر مولد یعنی ساخت‌وساز و افزایش عرضه هدایت شود. در گام بعدی لازم است خانه‌اولی‌ها به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمدتر مورد حمایت ویژه تسهیلاتی قرار بگیرند و وام‌های با سقف کارآمد و مناسب با دوره بازپرداخت طولانی و نرخ سود یارانه‌ای به آنها اعطا شود.

منبع: دنیای اقتصاد