

حداقل تا ۱۰ سال آینده منتظره کاهش قیمت مسکن نباشید

کاهش شدید معاملات در تهران و نگرانی سازندگان نسبت به تداوم رکود شدید در بازار مسکن، باعث کوچ سرمایه از مسکن به بازارهای دیگر شده است. با توجه به ابعاد گسترده بازار مسکن و اهمیت این بازار در اشتغال زایی، کوچ سرمایه به بازارهای غیرمولد می‌تواند نتایج اقتصادی زیان‌باری برای کشور به دنبال داشته باشد.

به گزارش سایت خبری پرسون، بیت الله ستاریان، کارشناس مسکن، درباره کاهش میزان معاملات در تهران و نگرانی سازندگان به «انتخاب» گفت: عمدتاً دوره‌های رکود و تورم از قوانین خاصی برخوردارند. چون کالاها حیاتی هستند، برنامه ریزی بر اساس تقاضای مطلق نیست و بر اساس تقاضای موثر برنامه ریزی می‌شود. چون مسکن نیاز عمومی و اساسی افراد است، لذا گروه متقاضی مطلق تمام تلاش خود را می‌کند که یک واحد مسکونی بخرد و خیلی از کالاهای فرهنگی و اقتصادی خود را می‌فروشند تا مسکن را حفظ کنند. از سوی دیگر عرضه ما در بازار مسکن کم است و متقاضی هر روز بیشتر می‌شود. چون کالا به اندازه‌ی کافی نداریم، بازار کسری بسیار بالایی می‌آورد و قیمت آنقدر خود را بالا می‌کشد که خود به خود اگر هزار متقاضی مطلق داشته باشیم نهایتاً صد واحد برایشان داریم. با این وجود قیمت آن صد واحد آنقدر بالا می‌رود که دیگران نمی‌توانند خرید کنند. در این دوره رکود شروع می‌شود.

وی در ادامه درباره علت تداوم رکود بیان کرد: الان دوره‌های رکود کوتاه مدت و از ۸ ماه تا ۱ سال است. در برخی از مواقع نیز معاملات افزایش می‌یابد. در سال ۸۶ تا ۹۰ رکود بسیار بالاتری داشتیم و در سال ۹۱ مقداری بهتر شد. رکود آن سال‌ها ناشی از مسکن مهر بود، مسکن مهری که به صورت ژورنالیستی اعلام کرده بود که به همه مسکن می‌دهد. ما الان در مسکن ملی هم همان روش را به کار گرفته ایم. تولیدکنندگان ما با این وضعیت سریعاً از بازار خارج می‌شوند. از آن طرف متقاضیانی که ثبت نام کرده اند در صف انتظار می‌روند و از مشارکت در بازار منع می‌شوند. نتیجتاً سرمایه از بازار کوچ می‌کند و تولید کم می‌شود. سرمایه بخش مسکن سریعاً به بخش‌های دیگر کوچ می‌کند. از اردیبهشت ماه است که بازار مسکن درگیر رکود و انتظار است. به نظر من مدت زمان این رکود با توجه به بودجه دولت بخش دولت در اوایل سال آینده رونق پیدا کند. در کل ما یکسال و نیم است که تولیدمان کاهش پیدا کرده است.

ستاریان درباره افزایش قیمت مسکن گفت: اساساً تا زمانیکه در مسکن به توازن نرسیم، افزایش قیمت، افزایش معاملات، افزایش تولید و افزایش سرمایه‌گذاری همگام با یکدیگر خواهند بود تا افزایش قیمت خود را از این مجموعه جدا کند. این اتفاق نیز حداقل تا ده سال آینده رخ نخواهد داد و این ۴ افزایش با هم اتفاق خواهند افتاد. قیمت همواره بالا می‌رود و در رونق بازار هم تورم شکل می‌گیرد.