

تقاطع گیری آمارهای رسمی و مشاهدات میدانی از قیمت مسکن نشانگر رکود غیر تورمی در این بازار است

بازار سرد مسکن

شروع روند ساخت ۱,۸ میلیون واحد مسکونی و تخصیص زمین به متقاضیان ذیل نهضت ملی باعث کاهش تورم انتظاری مسکن شده است

از سوی برخی فروشندگان و بعضاً از سوی برخی مشاوران املاک ارائه می‌شود، کاذب است. گودرزی افزود: اقدامات قابل توجهی از سوی دولت و وزارت راه و شهرسازی در حوزه مسکن انجام شده که پیامدهای خوبی به همراه داشته است؛ طرح واگذاری زمین رایگان و زمین‌های ۹۹ ساله، افزایش حریم شهرها، طرح الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول، تحویل زمین به بخشی از واجدین طرح حمایت از جوانی جمعیت و اقداماتی از این قبیل گام‌های مثبتی بوده که سوداگری بخش مسکن را به شدت کاهش داده است. البته ناگفته نماند برای کنترل بازار مسکن این اقدامات به تنهایی کافی نیست.

■ با استانداردهای جهانی فاصله داریم کارشناس اقتصاد مسکن ادامه داد: هنوز با استانداردهای جهانی در بخش مسکن فاصله زیادی داریم. یکی از ابزارهایی که می‌تواند به دولت کمک کند تا این فاصله را به حداقل ممکن برساند، مالیات است. اگرچه مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر خانه‌های خالی تصویب شد اما واقعیت این است که دولت نتوانست درآمدی از این بخش حاصل کند.

وی با اشاره به فقر قانونی در بخش مسکن گفت: یکی از معضلات بخش مسکن بی‌قانونی و رهاشدگی مغرط است که باعث شده بی‌عدالتی در حوزه مسکن به وجود آید. همچنین نبود آمارهای دقیق از وضعیت مسکن در کشور، باعث شده کارشناسان این حوزه تحلیل و چشم‌اندازی درستی از حال و آینده مسکن در کشور نداشته باشند.

گودرزی در ادامه به برخی ابزارهای کنترل بازار مسکن اشاره کرد و افزود: در کنار قوانین مختلفی که باید برای نظارت و کنترل بازار مسکن وجود داشته باشد، می‌کند تا بخش مسکن را به درستی اداره کند. برای مثال اگر تمام آگهی‌های فروش ملک شناسنامه‌دار شوند و هر قیمتی که از طرف مالک درج شد، ملاک خوداظهاری در ارزش ملک برای محاسبه مالیات قرار گیرد، یا اینکه مسکن مصرفی، حداقل به مدت ۱۰ سال مشمول ممنوعیت خریدوفروش شود، به این ترتیب و در کنار سایر ابزارها می‌توان نظارت بر بازار مسکن و قیمت‌های ارائه‌شده را افزایش و علاوه بر رونق بازار خرید و فروش، مسکن را از حالت رکود خارج کرد.

وی افزود: بارها درخواست شده مدعی‌العموم با ورود به موضوع آمارهای بانک مرکزی که در حال حاضر مدت‌هاست منتشر نمی‌شود، این امر را پیگیری کند اما به نظر می‌رسد اراده‌ای برای پیگیری این موضوع وجود ندارد. در نتیجه تا زمانی که آمارهای غیرمستند می‌تواند نظم بازار را بر هم بزند.

■ ضرورت اجرای طرح تحقیق و تفحص گودرزی معتقد است مجلس شورای اسلامی باید طرح تحقیق و تفحص از بانک مرکزی را اجرا کند؛ در این صورت است که می‌توان به آمارهای دقیق و قابل استناد دسترسی داشت.

وی اظهار امیدواری کرد که دولت با برگزاری مستمر و منظم جلسات شورای عالی مسکن تا پایان سال به دستاوردهای قابل توجهی در حوزه مسکن دست پیدا خواهد کرد. همچنین این امید وجود دارد که مجلس شورای اسلام جرات و جسارت ورود به بخش ساماندهی مسکن و قانون‌گذاری در بخش قیمت مسکن را پیدا کند.

وی خروج بازار مسکن از رکود را نیازمند ثبات در شاخص‌های سیاسی و اقتصادی عنوان کرد و افزود: تنها در صورت ثبات اقتصادی است که خریداران می‌توانند آینده مشخصی پیش روی بازار ترسیم و بر اساس آن تصمیم اتخاذ کنند. دولت نیز می‌تواند با ایجاد ثبات در شاخص‌های اقتصادی کلان و به تبع آن بازارهایی از جمله بازار مسکن، رونق را به این بازار برگرداند.

وی کمبود نقدینگی در دست مردم را یکی از عوامل رکود بازار مسکن دانست و تأکید کرد: مشخص نیست این رکود تا چه زمان ادامه خواهد داشت، چرا که در بسیاری از شاخص‌های مرتبط با صنعت ساخت‌وساز از جمله دستمزدها، افزایش قیمت وجود داشته و در نتیجه در چنین شرایطی نمی‌توان چندان انتظار کاهش قیمت مسکن را داشت.



رکود در بازار مسکن در خردادماه امسال همانند ۲ ماه نخست سال ادامه داشت؛ رکودی که به گفته کارشناسان و فعالان حوزه مسکن، نه به نفع مردم و نه دولت است، زیرا گردش سرمایه و ثروت در اقتصاد مسکن کند یا متوقف می‌شود و تمام وجوه سرمایه‌گذاری، خدمات مربوط به فنی و مهندسی، امور مربوط به پیمانکاری و ساخت‌وساز نیز همگام با رکود حرکت می‌کنند. رکود در بازار ساخت‌وساز نیز گویای آن است که ساخت مسکن جذابیت خود را برای سرمایه‌گذاری از دست داده است، در نتیجه حجم تولید کاهش یافته و سرمایه‌هایی که به صورت نیمه‌کاره رها شده‌اند به بازار نمی‌رسند. از طرفی زمانی که ساخت‌وساز انجام نشود عرضه نیز دچار مشکل شده و در مجموع تعادل به هم می‌خورد. همچنین فاصله قیمت املاک نوساز و غیرنوساز افزایش پیدا می‌کند و قیمت‌ها را در نهایت افزایش می‌دهد. افزایش قیمت هم طبیعتاً دسترسی خانوارها به مسکن را پایین می‌آورد. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، میانگین قیمت مسکن در خرداد امسال ۲,۶ درصد افزایش داشته است. همچنین میانگین قیمت مسکن نسبت به اردیبهشت حدود ۲,۶ درصد افزایش یافته است. تورم نقطه به نقطه حوزه مسکن و آب، برق و گاز نیز ۳,۸۶ درصد بوده است. تورم اجاره‌بها نیز ۲,۶ درصد اعلام شده است.

■ بهار آرام بازار مسکن به طور کلی گزارش مرکز آمار ایران از صدور پروانه‌های ساخت در فصل بهار نشان از نگاهی سطحی به وضعیت ساخت‌وساز در کشور دارد. بر این اساس در پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری تهران

رکود در بازار مسکن در خردادماه امسال همانند ۲ ماه نخست سال ادامه داشت؛ رکودی که به گفته کارشناسان و فعالان حوزه مسکن، نه به نفع مردم و نه دولت است، زیرا گردش سرمایه و ثروت در اقتصاد مسکن کند یا متوقف می‌شود و تمام وجوه سرمایه‌گذاری، خدمات مربوط به فنی و مهندسی، امور مربوط به پیمانکاری و ساخت‌وساز نیز همگام با رکود حرکت می‌کنند. رکود در بازار ساخت‌وساز نیز گویای آن است که ساخت مسکن جذابیت خود را برای سرمایه‌گذاری از دست داده است، در نتیجه حجم تولید کاهش یافته و سرمایه‌هایی که به صورت نیمه‌کاره رها شده‌اند به بازار نمی‌رسند. از طرفی زمانی که ساخت‌وساز انجام نشود عرضه نیز دچار مشکل شده و در مجموع تعادل به هم می‌خورد. همچنین فاصله قیمت املاک نوساز و غیرنوساز افزایش پیدا می‌کند و قیمت‌ها را در نهایت افزایش می‌دهد. افزایش قیمت هم طبیعتاً دسترسی خانوارها به مسکن را پایین می‌آورد. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، میانگین قیمت مسکن در خرداد امسال ۲,۶ درصد افزایش داشته است. همچنین میانگین قیمت مسکن نسبت به اردیبهشت حدود ۲,۶ درصد افزایش یافته است. تورم نقطه به نقطه حوزه مسکن و آب، برق و گاز نیز ۳,۸۶ درصد بوده است. تورم اجاره‌بها نیز ۲,۶ درصد اعلام شده است.

■ تعمیق رکود در مردادماه با شروع مرداد و همزمان با آغاز ماه‌های محرم و صفر، از آنجا که عموماً مردم دست از خرید و فروش مسکن می‌کشند، این امر باعث ایجاد رکود در بازار مسکن شد. این در حالی بود که با آغاز ماه‌های محرم و صفر بازار مسکن از رکود عمیق اوایل سال هم خارج نشده بود. کارشناسان در این بازه زمانی پیش‌بینی کردند در میانه تابستان عمق رکود بازار مسکن بیشتر خواهد شد که این اتفاق می‌تواند تبعات مثبت و در عین حال منفی بر بازار مسکن داشته باشد. به گفته فعالان حوزه مسکن، تابستان امسال خریداران بازار مسکن انتظارات کاهشی داشته و به همین دلیل میزان عرضه از خرید بیشتر شد که نتیجه کلی این وضعیت، چرخش بازار مسکن به نفع خریداران بود. جست‌وجوی کوتاهی در بنگاه‌های شهر تهران نشان می‌دهد قیمت ملک مرداد امسال در مقایسه با اردیبهشت، حدود ۵ الی ۲۵ درصد کاهش داشته است. ساخت‌وساز نیز در مرداد همچنان روند کاهشی داشته است.

گزارش مرکز آمار ایران از تورم مرداد نشان می‌دهد بازار مسکن و اجاره طی این بازه یک‌ماهه هر کدام ۳,۳ درصد تورم را پشت سر گذاشته‌اند. بر این اساس در مردادماه ۱۴۰۲ تورم نقطه به نقطه معادل ۳,۹۸ درصد بوده است؛ یعنی خانوارهای کشور به طور میانگین ۳,۹۸ درصد بیشتری از مرداد سال گذشته برای خرید مجموعه کالاها و خدمات یکسان هزینه کرده‌اند.

همچنین در مردادماه سال جاری تورم ماهانه خانوارهای کشور برابر ۲,۴ درصد، تورم ماهانه برای گروه‌های عمده خوراکی‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات ۲,۶ درصد و برای گروه عمده کالاهای غیرخوراکی و خدمات ۲,۴ درصد بوده است. مسکن طی بازه مردادماه ۱۴۰۲ بیشترین تورم را تجربه کرده است. تورم ماهانه مسکن بر اساس گزارش مرکز آمار، ۳,۳ درصد و تورم نقطه به نقطه آن نیز ۲,۸۵ درصد ثبت شده است. تورم سالانه مسکن نیز در مردادماه به ۳,۶ درصد رسیده است. رشد تورم ماهانه در بازار اجاره نیز همسو با بازار مسکن ۳,۳ درصد ثبت شده است. همچنین تورم سالانه این بازار تا ۳,۶ درصد رشد کرده و تورم نقطه به نقطه آن ۳,۸۴ درصد

طی بهار ۱۴۰۲، ساخت ۹ هزار و ۵۸۶ واحد مسکونی پیش‌بینی شده که نسبت به فصل گذشته ۲۸,۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. همچنین مجموع مساحت زیربنا در پروانه‌های ساختمان در این بازه و نسبت به فصل ماقبل ۲۹,۱ درصد کاهش داشته است. در بهار سال ۱۴۰۲، بر اساس پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های کشور نیز پیش‌بینی شده است که واحدهای ساخته‌شده در این فصل نسبت به فصل گذشته، ۲۲,۷ درصد کاهش را تجربه کنند. مجموع مساحت زیربنا در پروانه‌های صادرشده برای احداث ساختمان در بهار ۱۴۰۲ نسبت به زمستان سال گذشته نیز ۲۱,۷ درصد پایین آمده است.

از زمانی که انتشار آمارهای رسمی در حوزه مسکن از سوی بانک مرکزی متوقف شد، بررسی دقیق بازار مسکن بدون در دست داشتن آمار مستند، اندکی دشوار است. با این وجود طبق آمارهای موجود، در پایان فصل بهار بازار مسکن تهران با کاهش ۳ درصدی میانگین قیمت رو به رو بود. فروشندگان، قیمت خود را پایین آوردند اما با آغاز فصل تابستان رکود همچنان بر بازار مسکن حاکم بود. گزارش‌های میدانی نشان می‌دهد تغییرات قیمت مسکن در فصل گذشته، ۱۰ تا درصد هم بوده است به نحوی که بسیاری از فروشندگان ملک حاضر به تخفیف‌های ۱۰ درصدی شده‌اند اما به گفته فعالان این حوزه، همچنان

زهرآفرین‌زادگان: سال ۱۴۰۲ در حالی آغاز شد که بازار مسکن و تمام حوزه‌های وابسته به آن در سال‌های گذشته افزایش قیمت بی‌سابقه‌ای را تجربه کرده بودند. همچنین پیچ و خم مسیر بازار املاک پویژه از سال ۹۷ به بعد باعث شده بود تعداد زیادی از فعالان، از خیر خرید مسکن و کسب سود گذشته و از بازار مسکن خارج شوند. با این وجود بر اساس گفته مشاوران املاک، تا پایان سال ۱۴۰۱ خرید و فروش مسکن کمابیش انجام می‌شد و گزارش‌های مرکز آمار ایران نیز حاکی از آن بود که هر چند ساخت‌وسازها با دهه‌های گذشته قابل مقایسه نبوده اما هر ماه افزایش نسبی را تجربه کرده است؛ روندی که سال ۱۴۰۲ تغییر کرد. داده‌های رسمی و مشاهدات میدانی حاکی از آن است که در نیمه اول سال ۱۴۰۲ رکود، اصلی‌ترین مشخصه بازار مسکن بوده است تا جایی که به گفته اکثر قریب به اتفاق مشاوران املاک، معاملات املاک در نیمه نخست امسال قفل شده است.

■ رکود در آغاز سال اگرچه به طور معمول، هر ساله در فروردین‌ماه، به واسطه تعطیلی آغاز سال نو و به طور کلی ورود به سال جدید، همواره معاملات مسکن کمتر از سایر ماه‌های سال انجام می‌شود اما فروردین امسال در مقایسه با مدت مشابه سال‌های گذشته، بازار مسکن در خواب عمیقی فرو رفته بود.

بنا به گفته واسطه‌های ملکی، یکی از مهم‌ترین دلایل رکود مسکن در فروردین پایین بودن توان متقاضیان در مقایسه با نرخ‌های پیش‌نهادهای بوده است. از سوی دیگر تردید خریداران برای خرید ملک به این امید که التهاب بازار کاهش پیدا کند، از دیگر عوامل مهم رکود در بازار مسکن در فروردین عنوان می‌شود؛ مضاف بر اینکه عقب‌نشینی مالکان واحدهای نوساز و مرغوب تحت تأثیر انتظارات تورمی باعث شد تا نسبت به فروش احتیاط کنند.

در همین حال گزارش‌های رسمی مرکز آمار ایران نیز نشان می‌دهد نرخ تورم سالانه در فروردین سال ۱۴۰۲ به ۴,۶ درصد رسید که بالاترین رقم در ۱۰ سال گذشته محسوب می‌شود. همچنین نرخ تورم نقطه به نقطه نیز ۵,۵ درصد ثبت شده است. در این میان ارقام مربوط به تورم بخش مسکن اعم از قیمت ملک و اجاره‌بها، جالب توجه است. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، تورم ماهانه مسکن معادل ۱,۹ درصد بوده است. در همین حال تورم نقطه به نقطه مسکن نیز ۳,۹۱ درصد اعلام شده و تورم سالانه نیز در این بخش به ۳,۹ درصد رسیده است.

نکته جالب توجه اما در بخش تورم اجاره خوندنمایی می‌کند؛ بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، تورم ماهانه اجاره‌بها تنها ۱,۸ درصد بوده است. همچنین تورم نقطه به نقطه نیز ۳,۸۹ درصد اعلام شده است. به این معنا که در فروردین‌ماه امسال، مردم تنها ۳,۸۹ درصد بیشتر از فروردین سال ۱۴۰۱ اجاره پرداخت کرده‌اند.

■ توقف قیمت‌ها در اردیبهشت دامنه رکود به دومین ماه سال نیز کشیده شد. بر اساس گزارش‌های موجود، در فروردین و اردیبهشت‌ماه امسال قیمت مسکن روند افزایشی داشت اما پتانسیل



مسیر تغییر کرد و قیمت‌ها در بازار کاهشی شد و با وجود اینکه در اواخر اردیبهشت قیمت مسکن متوقف شد و رشد و نزول خاصی را تجربه نکرد اما با این حال هیچ تکنالهای در معاملات مسکن به وجود نیامد. این روند، بازار را در رکود عمیقی فرو برد. براساس آمار منتشرشده از سوی مرکز آمار، نرخ تورم ماهانه مسکن در اردیبهشت‌ماه ۱,۸ بوده است که نسبت به فروردین ۰,۱ درصد کاهش نشان می‌دهد، همچنین تورم نقطه به نقطه عدد ۳,۸۵ را ثبت کرده است که نسبت به ماه قبل از کاهش ۰,۶ درصدی خبر می‌دهد، این در حالی است که شاخص کل تورم نقطه به نقطه کالاهای و خدمات مصرفی خانوارهای کشور ۵,۴۶ درصد بوده است. در موضوع اجاره نیز نرخ تورم ماهانه و نقطه به نقطه کاهش یافته است، به این ترتیب که تورم ماهانه اردیبهشت نسبت به فروردین ۰,۱ درصد کاهش و تورم نقطه به نقطه هم نسبت به ماه گذشته ۰,۶ درصد کاهش یافته است. علاوه بر این، نرخ تورم کالاهای قیمت‌های اجاره و مسکن موجب جلوگیری از رشد بیشتر شاخص کل تورم شده است.

■ استمرار رکود در خرداد خردادماه معمولاً فصل نقل و انتقالات و خرید یا اجاره مسکن است. بر این اساس، همواره انتظار می‌رود در خرداد بازار مسکن از رکود خارج شده و تغییراتی در روند معاملات مسکن ایجاد شود. این در حالی است که

