گزارش خبر
NEWSREPORT
کد خبر: ۴۵۴۱۴۷
سه شنبه ۱۸ آبان ۱۴۰۰ ۱۸:۵۰

کاهش انتظارات تورمی در بازار مسکن

پس از کاهش ۰.۲ درصدی قیمت‌های قطعی مسکن در مهرماه، بررسی آخرین وضعیت بازار مسکن شهر تهران در آبان ماه از کاهش ۱.۳ درصدی قیمت‌های پیشنهادی، افت ۳.۲ درصدی نرخ اجاره و افزایش ۱۲درصدی تمایل برای فروش حکایت دارد.

به گزارش خبرنگاران صنعت و تجارت گزارش خبر، بازار مسکن شهر تهران در ۳۰ روز منتهی به ۱۵ آبان ماه ۱۴۰۰ با کاهش ۱.۳ درصدی قیمتهای پیشنهادی مواجه شده است. پس از افزایش نسبی نرخهای پیشنهادی در سه ماهه تابستان، قیمتهای قطعی در مهرماه ۰.۲ درصد کاهش پیدا کرد. آخرین وضعیت بازار در نیمه آبان ماه نیز گویای آن است که قیمت آگهی‌ها طی یک ماه اخیر ۱.۳ درصد پایین آمده است.
در حال حاضر نرخ پیشنهادی هر متر مربع مسکن شهر تهران براساس آنچه اطلاعات سامانه کلید نشان میدهد ۵۰.۳ میلیون تومان است که با وزن‌دهی بر اساس توزیع آماری معاملات مسکن در مناطق مختلف به ۳۲.۳ میلیون تومان می‌رسد. این تفاوت در واقع فاصله قیمتی بین آنچه مالکان در نظر دارند با نرخ قطعی میانگین معاملات است. بیشترین کاهش نرخهای پیشنهادی بر اساس قیمت هر متر مربع در مناطق ۲۰، ۱۹ و ۵ به ترتیب با ۳ درصد، ۲.۲ درصد و ۱.۸ درصد کاهش و بالاترین افزایش قیمت به مناطق ۲، ۱۷ و ۱ به ترتیب با ۵.۱ درصد، ۴.۶ درصد و ۴.۱ درصد رشد در یک ماه گذشته مربوط می‌شود.
از بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در ۳۰ روز اخیر قیمتهای پیشنهادی در مناطق ۱، ۲، ۶، ۷، ۸، ۱۲، ۱۳، ۱۵، ۱۶، ۱۷ و ۲۲ افزایش و در سایر مناطق کاهش داشته است. به طور میانگین نیز در شهر تهران نرخهای پیشنهادی بدون وزن‌دهی ۱.۳ درصد و با وزن‌دهی ۱.۱ درصد کاهش پیدا کرد.
از طرف دیگر آمار و ارقام از افزایش تمایل برای فروش مسکن طی ۱۵ روز ابتدای آبان ماه حکایت دارد. درصد تغییرات تعداد آگهی‌های یک ماه منتهی به نیمه آبان ۱۴۰۰ نسبت به ۳۰ روز قبل نشان می‌دهد عرضه ملک ۱۲ درصد افزایش یافته است که می‌تواند تحت تاثیر رکود بازار، کاهش فصلی معاملات در پاییز و تاثیر روانی آغاز ثبت نام برای واحدهای جهش تولید و تامین مسکن توسط دولت باشد.

بازار اجاره نیز طی بازه زمانی مذکور با افت مواجه شده است. درصد تغییرات قیمت رهن متر مربع آگهی‌های یک ماه گذشته نسبت به ماه قبل حاکی از کاهش ۳.۲ درصدی است. در سوی مقابل، تعداد آگهی‌های اجاره ۱.۹ درصد افزایش یافت.
بررسی میزان تقاضا به تفکیک مناطق نیز کاهش بازدید آگهی‌ها را نشان می‌دهد. طبق داده‌های این سامانه در ۳۰ روز منتهی به ۱۵ آبان ماه ۱۴۰۰ در ۱۳ منطقه تعداد بازدید از آگهی‌ها کاهش و در ۹ منطقه افزایش یافته است. منطقه ۲۰ با ۴۹ درصد کاهش و منطقه ۱۶ با ۵۶ درصد افزایش، به ترتیب بیشترین افت و بیشترین رشد بازدید از آگهی‌ها را به خود اختصاص دادند. در بخش رهن و اجاره نیز در ۱۲ منطقه با کاهش بازدید و ۱۰ منطقه با افزایش مواجه شدند.
اطلاعاتی که از نرخ‌های پیشنهادی مسکن طی ۱۱ ماه گذشته در این سامانه به دست آمده حاکی از آن است قیمتهای پیشنهادی هر متر مربع از ۵۶.۸ میلیون تومان در آذرماه ۱۳۹۹ در یک فرآیند ریزشی به ۴۳.۵ میلیون تومان در خردادماه ۱۴۰۰ رسیده اما در سه ماهه تابستان افزایش یافته به طوری که در تیرماه به ۴۶.۹ میلیون و در آبان ماه به ۵۰.۳ میلیون تومان رسیده است. این در حالی است که بازار در رکود به سر می‌برد و تعداد ۵۴۷۱ هزار فقره معامله در مهرماه ۱۴۰۰ از کوچک شدن ظرفیت بازار به حدود یک سوم وضعیت نرمال حکایت دارد. این افت معاملات پس از آن رخ داد که در شهریورماه ۱۴۰۰ تعداد ۷۷۸۹ معامله انجام شد و قیمتها نیز ۲.۴ درصد افزایش یافته بود.
تورم مسکن، هر ماه افت بیشتری را نسبت به تورم عمومی تجربه می‌کند. مهرماه امسال نرخ رشد سالیانه قیمت مسکن شهر تهران ۱۸ درصد بود؛ در حالی که تورم عمومی به ۴۵ درصد رسید. شهریورماه این اعداد ۳۰ درصد برای بازار مسکن تهران و ۴۵ درصد برای اقتصاد کشور بود. اما آمار مهرماه بدان معناست که قیمت واقعی مسکن ۲۷ درصد کاهش پیدا کرده است.
از طرف دیگر رشد قیمت مسکن در هفت ماه گذشته به صفر نزدیک بوده است. پایان سال ۱۳۹۹ قیمت هر متر خانه در تهران به طور متوسط ۳۰ میلیون و ۲۷۴ هزار تومان بوده که در مهرماه ۱۴۰۰ به ۳۱ میلیون و ۶۳۱ هزار تومان رسیده که رشد ۴.۵ درصدی را نشان می‌دهد. کاهش ۰.۲ درصدی قیمت در مهرماه نیز نشان داد که بازار کشش رشد سنگین قیمتها را ندارد.
به نظر می‌رسد برنامه دولت برای ساخت سالیانه یک میلیون واحد مسکونی منجر به آرامش در بازار مسکن شده است. در شرایط فعلی عواملی مثل ثبات نرخ ارز، کاهش توان متقاضیان مسکن، نبود ظرفیت رشد قیمت ناشی از پرش قیمتی سالهای ۹۶ تا ۹۹، انتظار برای انجام مذاکرات هسته‌یی و آغاز فرآیند ثبت نام برای واحدهای نهضت ملی مسکن از عوامل کاهش انتظارات تورمی در بازار مسکن محسوب می‌شود.