گزارش خبر
NEWSREPORT
کد خبر: ۴۵۴۲۷۶
سه شنبه ۲۵ آبان ۱۴۰۰ ۲۳:۰۹

پیش بینی خواب یک ساله برای بازار مسکن

یک کارشناس با بیان اینکه رشد ماهیانه قیمت مسکن به کمتر از یک درصد رسیده است گفت: تقاضای مصرفی به دلیل کاهش قدرت خرید از بازار مسکن حذف شده و به همین دلیل نه تنها تا پایان سال جاری بلکه تا سال آینده هم این بازار از رکود خارج نمی‌شود.

به گزارش خبرنگاران صنعت و تجارت گزارش خبر ، حسن محتشم در گفت‌وگویی اظهار کرد: نزدیک به هشت ماه از سال ۱۴۰۰ گذشته و طی این مدت بازار مسکن در یک محدوده قیمتی قرار داشته است. با وجود آنکه تورم عمومی به بالای ۴۰ درصد رسیده، رشد قیمت مسکن شهر تهران در هفت ماه ابتدای سال ۴.۵ درصد بوده و رشد ماهیانه آن حدود ۰.۶ درصد یعنی کمتر از یک درصد بوده است. علت آن است که در سالهای ۹۷ تا ۹۹ افزایش سنگین حدود ۶۰۰ درصد را در بازار مسکن تجربه کردیم و در بعضی مناطق به ۷۰۰ درصد رسید.

وی افزود: افزایش قیمت مسکن در سه سال گذشته بیش از آنکه از تقاضای مصرفی نشأت گرفته باشد ناشی از سرمایه‌گذاری بود. تقاضای مصرفی در سال ۱۳۹۶ چندان قوی نبود اما به هر حال وجود داشت. بعد از رشد حدود ۶۰۰ درصد، خریدهای واقعی و مصرفی به شدت کمرنگ شد. بنابراین سالها طول می‌کشد تا تقاضای مصرفی بتواند دوباره به بازار برگردد.

بانکها ۳۷ میلیون متر مربع خانه خالی در اختیار دارند

این کارشناس بازار مسکن با اشاره به موضوع مالیات بر خانه‌های خالی گفت: املاک در اختیار بانکها ۳۷ میلیون متر مربع است که اگر متوسط هر واحد را ۱۰۰ متر مربع در نظر بگیریم حدود ۳۷۰ هزار واحد مسکونی یا بعضا تجاری را بانکها در اختیار دارند. طبق این سامانه بانکها باید واحدهای خود را بفروشند یا اجاره بدهند که اجاره دادن در چارچوب ضوابطشان نیست. البته ساخت و ساز هم از وظایفشان نبود اما به هر حال انجام دادند؛ هرچند در حال حاضر ساخت و ساز بانکها مقداری کاهش یافته اما هنوز کاملا متوقف نشده است.

محتشم تاکید کرد: ما از یک طرف با حدود ۲.۵ میلیون مسکن خالی و از سوی دیگر افت شدید توان متقاضیان مواجهیم. بنابراین وارد رکود شده‌ایم که نه تنها تا پایان سال جاری بلکه تا سال آینده هم ادامه خواهد داشت. مگر اینکه تیم اقتصادی دولت بتواند به اقتصاد رونق بدهد. بانک مرکزی باید ارزش پول ملی را حفظ کند، دلار را در محدوده ۲۸ هزار تومان نگه دارد تا شاهد افزایش قیمت طلا و مسکن نباشیم. اما اگر نتواند این کار را انجام دهد ابتدا با رشد بازار سکه ارز مواجه می شویم و سپس با فاصله زمانی باید منتظر افزایش قیمت مسکن باشیم.

قیمت دلار در دولت سیزدهم ۱۰ درصد رشد کرده است

وی رشد قیمت دلار در دولت سیزدهم را حدود ۱۰ درصد عنوان و خاطرنشان کرد: افزایش قیمت کالاها هنوز در بازار مسکن تاثیر نگذاشته است. زمانی که ارز بالا می‌رود مسکن می‌ایستد. در حال حاضر نیز چون توان طرف تقاضای واقعی در بازار مسکن کاهش پیدا کرده قیمتها به ثبات رسیده است. امکان چرخش نقدینگی در این بازار وجود ندارد. تسهیلاتی هم که بانکها به مشتریان می دهند آنقدر ناچیز است که تکافوی قیمت مسکن نیست. بنابراین دست کم تا سال آینده امکان ایجاد تحرک در بازار مسکن وجود ندارد.

ظرفیت ساخت یک میلیون مسکن در سال را نداریم

این کارشناس بازار مسکن با اشاره به طرح جهش تولید و تامین مسکن گفت: دولت رئیسی قصد دارد سالیانه یک میلیون واحد مسکونی بسازد و اعلام کردند که این طرح تورم‌زا نخواهد بود اما به اعتقاد من تورم‌زا است؛ زیرا وقتی قصد داریم ظرفیت تولید مسکن را از حدود ۴۰۰ هزار واحد فعلی به یک میلیون واحد برسانیم یعنی می‌خواهیم ۲.۵ برابر به حجم ساخت و ساز بیافزاییم که قطعا با مشکل کمبود سیمان و فولاد مواجه می‌شویم. همین حالا هم به دلیل قطعی‌های پی‌درپی گاز و برق، کارخانجات سیمان و فولاد با کمبود تولید مواجهند.

محتشم بیان کرد: یکی از راهکارها برای افزایش ظرفیت تولید این است که با استفاده از تکنولوژی، قطعات پیش‌ساخته در کارخانجات تولید شود که به سرعت ساخت و ساز کمک کند. همان تکنولوژی هم نیاز به آب و برق و گاز دارد که اگر نیروگاهها نتوانند آن را تامین کنند ظرفیت تولید پاسخگوی تقاضا نخواهد بود.

وی گفت: فرض کنیم که هدف ساخت یک میلیون واحد در سال محقق شود. این یک میلیون حجم قابل توجهی مراکز خدماتی، تجاری، مسائل زیربنایی و روبنایی می‌خواهد که به آب و برق و گاز نیاز دارند. چطور کشور می‌خواهد جوابگوی این میزان مصرف را بدهد؟ ما خوشحالیم که این اتفاق انجام شود که بسیاری خانواده‌ها از درد بی‌مسکنی رها شوند اما نه زیرساخت و نه زمین مناسب را در اختیار نداریم. در روستاها مشکل زمین نداریم اما در شهرهای بزرگ و کلانشهرها با این معضل مواجهیم. بنابراین باید اطراف شهرها اقدام به شهرک‌سازی کنیم.

دولت باید به بخش خصوصی انگیزه بدهد

این کارشناس بازار مسکن، توان دولت را برای اجرای طرح جهش تولید مسکن، ناکافی دانست و افزود: دولت باید شرایط را برای ورود بخش خصوصی فراهم کند. این هم مستلزم آن است که منافع بخش خصوصی در آن لحاظ شود تا انگیزه پیدا کند. بخش خصوصی به دلیل پایین بودن هزینه‌های سربار و در اختیار داشتن نیروی انسانی توانایی اجرا دارد اما باید منابع این طرح از جایی تامین شود که تورم‌زا نباشد وگرنه می شود شبیه طرح مسکن مهر که با استفاده از خط اعتباری بانک مرکزی، پول پرقدرت وارد بازار کردند و به تورم سنگین منجر شد.

رشد قیمت خانه در تهران کم شد

بنابراین گزارش، مهرماه ۱۴۰۰ متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در شهر تهران ۳۱ میلیون و ۶۳۱ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل ۰.۲ درصد کاهش و در مقایسه مدت مشابه سال قبل ۱۸.۴ درصد افزایش یافته است. همچنین تعداد معاملات انجام شده در این ماه حدود ۵.۵ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه در سال قبل ۲۹.۸ و ۳۶.۸ درصد کاهش را نشان می‌دهد.