گزارش خبر
NEWSREPORT
کد خبر: ۴۷۳۳۳۲
جمعه ۱۷ فروردین ۱۴۰۳ ۱۳:۰۴

خروج از رکود بازار مسکن به سبک دولت سیزدهم

جزئیات سه اتفاق کلیدی در بازار مسکن؛ ماجرای‌ساز جدایی از دلار چیست؟

به گزارش خبرنگاران گروه صنعت و تجارت گزارش خبر، بازار مسکن ۱۴۰۲، یک نیمه پر داشت، یک نیمه خالی. بخش امیدوارکننده بازار املاک تهران در سالی که گذشت، «مقاومت روند رشد قیمت آپارتمان‌ها در برابر اثرپذیری کامل از جهش ارزی آخرسال» بود که این اتفاق دو علت اصلی داشت. اما واقعیت دیگر این بازار «رشد قیمت با نرخ بالاتر از ۱۴۰۱» است.

بانک مرکزی در تعطیلات نوروز، «پازل آمارهای بازار مسکن» را در دو مرحله تکمیل کرد و اکنون در ابتدای سال جدید مشخص شده «رکود سریالی» معاملات مسکن که از سال ۹۷ شروع شد، با ثبت کمترین حجم خرید آپارتمان در ۱۴۰۲، «رکوردی تاریخی» به ثبت رساند.

نبض معاملات مسکن در سالی که گذشت، در پایین‌ترین میزان از ابتدای دهه ۹۰ تاکنون قرار داشت.

اما این «سردترین سال بازار مسکن تهران» چه پیامی در دل خود دارد و مخاطب پیام کیست؛ دولت یا مردم؟

دوپینگ ارزی تورم مسکن

قیمت مسکن در دو ماه پایانی سال گذشته، از «ثبات نسبی ماه‌های قبل از آن» خارج شد و در مسیر صعود، به نوعی دوپینگ کرد. هر چند این دوپینگ به دلایلی که در این مقاله توضیح داده می‌شود، مثل پایان سال ۱۴۰۱ نبود.

جهش ارزی پایان ۱۴۰۲ عاملی برای «برهم خوردن آرامش نسبی قیمت مسکن» شد به‌طوری که تورم ماهانه میانگین ۱.۵ درصدی طی ۱۰ ماه اول پارسال، ناگهان در ماه‌های بهمن و اسفند، به بالای ۳.۵درصد رسید.

متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در بهمن ۴.۱درصد و در اسفند نیز ۳.۷درصد به صورت رشد ماهانه افزایش پیدا کرد و در نهایت، معاملات مسکن ۱۴۰۲ با میانگین قیمت هر مترمربع ۸۱ میلیون و ۴۰۰هزار تومان در آخرین ماه به پایان رسید.

در اثر این رشدها و البته رشد تند قیمت در ابتدای سال گذشته، میانگین یکساله قیمت مسکن در تهران طی ۱۴۰۲ به رقم ۷۵ میلیون و ۷۰۰هزار تومان رسید که ۶۵درصد نسبت به میانگین ۱۲ ماهه قیمت در ۱۴۰۱، جهش پیدا کرده است.

این جهش، اولین اتفاق کلیدی بازار مسکن ۱۴۰۲ بود به‌طوری که، ابعاد رشد سالانه قیمت به مراتب بیشتر از تورم ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ در این بازار بوده و لازم است محرک یا محرک‌های این صعود زیر ذره‌بین سیاستگذار قرار بگیرد.

سکته کامل معاملات مسکن

جهش قیمت در اوج رکود خرید رخ داده است؛ ابررکود تورمی. تعداد واحدهای مسکونی معامله‌شده در سال ۱۴۰۲، به میزان ۵۵درصد نسبت به سال ۱۴۰۱ کاهش پیدا کرد.

سال گذشته ۴۵هزار و ۴۶۲ واحد در بازار مسکن تهران خرید و فروش شد و نبض معاملات پارسال هم به لحاظ میزان افت و هم به لحاظ حجم، رکورد زد.

مسکن هم‌آهنگ دلار نشد

قیمت دلار در دو ماه پایانی سال گذشته شبیه دو ماه پایانی دو سال گذشته، جهش کرد و طبیعی بود این بازیگردان ۵ ساله بازار مسکن، در زمستان ۱۴۰۲ هم مثل سال‌های ۹۷ تا ۱۴۰۱، روی رفتار بازیگران این بازار -تقاضای سرمایه‌ای خرید آپارتمان و فروشندگان واحد مسکونی- اثر مستقیم و لحظه‌ای بگذارد؛ از سال ۹۷ به بعد، جهش‌های ارزی مکرر، روی انتظارات تورمی جامعه تاثیر گذاشت و هر چقدر جلوتر آمدیم، تاخیر زمانی این اثرگذاری روی رفتارها (انتظارات) در بازار مسکن، کمتر و کمتر شد. در شرایط انتظارات تورمی، همیشه بخش قابل‌توجهی از سرمایه‌ها سراغ «امن‌ترین (کم‌ریسک‌ترین) پناهگاه، یعنی بازار ملک» می‌رود.

به این ترتیب، محرک اصلی رشد تند قیمت مسکن در بهمن و اسفند پارسال، تورم دلار بود.

اما بازار مسکن در زمستان سال گذشته به‌رغم اثرپذیری از دلار، کاملا متفاوت از سال قبل از آن، به این محرک بیرونی واکنش نشان داد که البته علت این «ساز جدایی» مشخص است.

اما قبل از اینکه به علت بپردازیم، ماجرای واکنش متفاوت مسکن به دلار را شرح می‌دهیم.

در دو ماه پایانی ۱۴۰۱، قیمت دلار ۸درصد جهش کرد و تحت‌تاثیر انتظارات تورمی ناشی از این تورم ارزی، قیمت مسکن در تهران نیز با جهش ۲۵ درصدی طی ماه‌های بهمن و اسفند ۱۴۰۱ روبه‌رو شد. رشد قیمت ملک به خاطر هجوم خریداران به بازار مسکن و خروج فروشنده‌ها از این بازار رخ داد.

در دو ماه پایانی ۱۴۰۲ اما به‌رغم آنکه، جهش ارزی شدیدتر از مدت مشابه در ۱۴۰۱ بود، میزان جهش قیمت مسکن کمتر بود.

طی بهمن و اسفند سال گذشته قیمت دلار ۱۱درصد افزایش یافت، در حالی که قیمت مسکن ۸درصد رشد کرد. همچنین میزان سرمایه‌گذاری ملکی در پایان سال گذشته، در شرایطی که «التهاب دلار» بیشتر از دو سال قبل بود، کمتر بود به‌طوری که، طی بهمن و اسفند ۱۴۰۲ در مجموع ۱۲هزار واحد مسکونی در تهران خریداری شد در حالی که طی همین دو ماه در ۱۴۰۱، حدود ۱۷هزار واحد در تهران معامله شد.

این ساز متفاوت مسکن با دلار، سومین اتفاق کلیدی بازار مسکن در سالی که گذشت، به حساب می‌آید.

پیام مسکن ۱۴۰۲ به سیاستگذار ۱۴۰۳

اکنون سه تابلو از بازار مسکن ۱۴۰۲ شامل «میزان رشد قیمت»، «محرک‌های رشد قیمت» و «رفتار معامله‌گران (نبض معاملات)» حکایت از آن دارد که این بازار در سال گذشته، به دو علت اصلی و مشخص، در واکنش به عوامل تورم‌ساز، به جای دنباله‌روی، مقاومت به خرج داد.

علت اول، «اضافه‌پرش قیمت مسکن» طی سال‌های گذشته بود که باعث شد در اواخر سال گذشته، تورم دلار عینا روی تورم مسکن منعکس نشود.

سند مشخص این اضافه‌پرش، قیمت دلاری هر مترمربع واحد مسکونی است که در نیمه اول ۱۴۰۲ به قله تاریخی ۱۶۰۰ دلار رسید در حالی که سطح نرمال این قیمت (دلاری)، حدود ۱۱۰۰ تا کمتر از ۱۲۰۰ دلار است.

رشد شدید قیمت دلاری به معنای رشد بیشتر قیمت مسکن نسبت به رشد قیمت دلار بود.

اما اکنون مقاومت بازار مسکن در برابر محرک‌های تورم‌ساز به‌ویژه نرخ دلار باعث شده سطح قیمت دلاری مسکن با پایین آمدن از قله، به ۱۳۵۰ دلار در مترمربع کاهش پیدا کند.

به بیان ساده، استعداد بالقوه بازار مسکن برای کاهش قیمت، بیش از هر زمان دیگری، شرایط درونی بازار را برای مقاومت در برابر محرک بیرونی رشد قیمت، تقویت کرده است. این مقاومت به شکل «ناتوانی حتی تقاضای سرمایه‌ای برای تامین بودجه موردنیاز برای خرید آپارتمان» شکل گرفته است. همچنین، بخشی از تقاضای سرمایه‌ای که با «انتظارات تورمی» از بازار ارز یا تورم عمومی، تحریک به سرمایه‌گذاری در بازار مسکن می‌شود، چون که چشم‌انداز قیمت مسکن را با این سطح قیمت (اضافه پرش)، کاهشی می‌بیند، حتی اگر هم بودجه خرید آپارتمان داشته باشد، با احتیاط و تردید به این بازار نگاه می‌کند.

این مقاومت، عامل نصف شدن حجم معاملات مسکن در سال گذشته بود.

مقایسه نرخ رشد قیمت مسکن با نرخ رشد نقدینگی از سال ۹۷ تاکنون نیز اضافه‌پرش را تایید می‌کند. نرخ رشد قیمت مسکن تابعی از رشد نقدینگی است و اگر تورم مسکن، سبقت بگیرد، این یعنی قرارگرفتن قیمت آپارتمان‌ها روی سطح نامتعارف و شکننده. حجم نقدینگی از ابتدای ۹۷ تا پایان سال ۱۴۰۲ تقریبا ۵.۲ برابر شد در حالی که قیمت مسکن ۲۰ برابر.

اما علت دوم، «غیبت تقاضای اصلی مسکن» یعنی خریدار مصرفی در صحنه معاملات ۱۴۰۲ است که شرایط اولیه را برای بازگشت قیمت مسکن به سطح پایین فراهم می‌کند.

رکود تاریخی معاملات مسکن که سال گذشته ثبت شد به خاطر «نبود قدرت خرید مصرفی» بود. تقاضای مصرفی، بازوی اصلی رونق معاملات مسکن است به‌طوری که تا پیش از عصر جهش قیمت مسکن که حجم معاملات مسکن ۴ برابر سال ۱۴۰۲ بود، حدود ۷۰درصد خریداران را تقاضای مصرفی شکل می‌داد. نبود این گروه از تقاضا باعث سقوط نبض خرید مسکن در تهران و البته در دیگر شهرها شده است.

با این حال، اگرچه قیمت مسکن در برابر محرک‌های رشد، در حال مقاومت است اما تا زمانی که این محرک‌ها -محرک اصلی فعلا نرخ دلار و انعکاس آن به شکل انتظارات تورمی است- فعال باشد، روند رشد قیمت ادامه خواهد داشت. کمااینکه، سال گذشته ریسک غیراقتصادی با شدت بیشتری نسبت به دو سال قبل از آن، فعال شد و روی قیمت دلار اثر گذاشت و نتیجه‌اش در بازار مسکن، «تورم سالانه ۶۵ درصدی» در مقایسه با «تورم ۳۲ درصدی ۱۴۰۰ و ۴۶ درصدی ۱۴۰۱» شد.

سال گذشته اگرچه قیمت مسکن همپای قیمت دلار رشد نکرد تا بخشی از اضافه‌پرش از بین برود اما میزان رشد قیمت از سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ بیشتر بود.

این نکته کلیدی، باید برای سیاستگذار در ۱۴۰۳، درس عبرت باشد.

استعداد بازار مسکن ۱۴۰۳ برای کاهش قیمت، به دلیل اضافه‌پرش آن، «نیمه پر» این بازار محسوب می‌شود اما «تاثیرپذیری نهایی تورم مسکن از محرک‌ها» نیز «نیمه خالی» آن است.

این نیمه بازار، متوجه ماموریت سیاستگذار است.

دولت در بازار مسکن طی سال‌های اخیر نقش درستی را ایفا نکرده است؛ به جای آنکه «داوری» کند، یعنی با سیاست‌های موثر، تنظیم‌گری اثرگذار داشته باشد، «تماشاچی» بوده و این اواخر هم جای بازیگران، بازی کرده است.

دولت به جای آنکه شرایط بازار مسکن را برای سازنده‌ها و سرمایه‌گذاران ساختمانی مساعد کند تا بتوانند عرضه را افزایش دهند، خودش مسکن‌ساز شده است.

دولت می‌تواند با برخی ابزارهای متعارف جهانی، بخش قابل‌توجهی از آپارتمان‌هایی را که طی سال‌های عصرجهش، توسط سرمایه‌گذاران خریداری شده وارد بازار مصرف خرید یا اجاره کند اما این کار را هم به دلایلی که ذی‌نفعان در آن نقش دارند، تا حالا انجام نداده است.

در تهران، حجم قابل‌توجهی واحد مسکونی بلااستفاده وجود دارد که با «مالیات مشقی» توسط دولت به شکل طنزآمیز، سه سال است مالکان آنها تهدید می‌شوند.

اما اگر دولت در سال جدید دنبال «حل مساله خانه‌اولی‌ها و مستاجرها» باشد، می‌تواند همین خانه‌ها را با ابزارهای مشخص، روانه بازار مصرف کند.

از این مهم‌تر، «تعیین‌تکلیف فوری سطح تورم عمومی» است.

تورم عمومی یکساله در ۱۴۰۲ برای دومین سال پیاپی، به دو برابر میانگین تاریخی خود رسید؛ بالای ۴۰ درصد. تورم فزاینده، محرک قوی برای تورم مسکن است.

دولت در سال جدید لازم است سطح تورم عمومی را پایین بیاورد تا برای گران‌ترین کالای مصرفی خانوارها یعنی مسکن، شرایط کاهش هزینه فراهم شود.

در سال ۱۴۰۳ اگر سه گام شامل «مهار ریسک‌های اقتصادی و غیراقتصادی»، «کاهش تورم عمومی» و همچنین «ورود واحدهای مسکونی بلااستفاده به بازار مصرف» صورت بگیرد، استعداد قیمت مسکن برای بازگشت به سطح متعارف، بالفعل می‌شود و می‌توانیم شاهد دوره گذار به احیای قدرت خرید و پایان رکود باشیم.

منبع:دنیای اقتصاد