

بررسی تورم مسکن در سال ۱۴۰۰

بازار مسکن شهر تهران در سال ۱۴۰۰ وضعیت آرامی را به لحاظ قیمتی سپری کرد. آمار نشان می‌دهد تورم بازار مسکن پایتخت پس از طی دوره تنش قیمتی که از آذرماه سال ۱۳۹۶ تا اسفندماه ۱۳۹۹ ایجاد شد، از فروردین سال گذشته کنترل شده است. مقایسه منحنی رشد قیمت سالهای ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ نیز نشان می‌دهد که تورم سالیانه به صفر شدن تمایل پیدا کرده و بنا به گفته کارشناسان اگر شوکی به این بازار وارد نشود ثبات قیمتی در سال ۱۴۰۱ بسیار محتمل است.

تورم بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه ۱۴۰۰ به کمترین میزان خود از دی ماه ۱۳۹۶ تا کنون رسیده است. از آذرماه ۱۳۹۶ تحت تاثیر عوامل سیاسی، رشد نقدینگی و هجوم سرمایه‌ها به بازارهای غیرمولد روند رونق نسبی معاملات و رشد قیمت مسکن آغاز شد و دی ماه ۱۳۹۶ تورم سالیانه بازار مسکن در شهر تهران به ۱۶.۷ درصد رسید. این رشد پس از آن اتفاق افتاد که میزان افزایش قیمت مسکن در ماههای قبل از آن معمولاً کمتر از ۱۰ درصد بود.

از دی ماه ۱۳۹۶ به بعد روند صعودی قیمت مسکن آغاز شد و آبان ماه ۱۳۹۹ با رشد سالیانه ۱۱۸ درصد به بالاترین میزان افزایش قیمت در بازه زمانی ۳۴ ماهه رسید. پس از آن روند افزایش سالیانه قیمت نزولی شد تا اینکه در بهمن ۱۴۰۰ به ۱۶.۴ درصد رسید. این کمترین میزان رشد قیمت از دی ماه ۱۳۹۶ تا کنون بوده است.

آمار اسفندماه ۱۴۰۰ هنوز با گذشت ۱۰ روز از سال ۱۴۰۱ توسط بانک مرکزی اعلام نشده است. البته بانک مرکزی طی سالهای اخیر معمولاً یک خط در میان آمار اسفندماه تحولات بازار مسکن شهر تهران را اعلام کرده و به نوعی در این خصوص دلبخواهی عمل می‌کند.

اگرچه اطلاعات دقیقی از بازار مسکن شهر تهران در اسفندماه ۱۴۰۰ در دست نیست، بررسی‌های میدانی از کساد معاملات حکایت دارد و به نظر نمی‌رسد تنش قیمتی خاصی در بازار ایجاد شده باشد.

کارشناسان عوامل مختلفی را در پیش‌بینی بازار مسکن در سال ۱۴۰۱ برمی‌شمرند. برخی با استناد به صحبت‌های وزیر راه و شهرسازی مبنی بر کسری ۱۰ میلیون واحد مسکونی معتقدند دست کم تا ۱۰ سال آینده نمی‌توان انتظار ثبات مطلق در بازار مسکن داشت و هر از گاهی با تلنگرهای اقتصادی باید منتظر تلاطم این بازار باشیم. طی یک سال

گذشته با وجود ثبات قیمت‌ها و رکود معاملات در بازار، نهاده‌های ساختمانی به طور متوسط حدود ۵۰ درصد رشد قیمت داشتند. با توجه به نبود تقاضای موثر در بازار، رغبت سازندگان برای ساخت و ساز کاهش یافته است.

یک سازنده: رکود تورمی در انتظار بازار مسکن

فرشید پورحاجت - دبیر کانون انبوه سازان می‌گوید: هزینه‌های مختلفی که سازندگان متقبل می‌شوند، نهایتاً بر عهده خریدار نهایی قرار می‌گیرد. رشد قیمت مصالح ساختمانی، افزایش حقوق و دستمزد، عوارض منتج به صدور پروانه ساختمان، هزینه مختلف اخذ انشعابات، بسته‌های خدمت نظام مهندسی در سال آینده افزایش می‌یابد و این به معنای تورم بازار مسکن خواهد بود.

پورحاجت اظهار کرد: بعضاً شعار می‌دهند که قصد داریم جلوی جهش‌های قیمت مسکن را بگیریم، اما با وجود قانون جهش تولید مسکن، برای سال آینده شرایط خوبی را به لحاظ هزینه‌های ساخت مسکن پیش‌بینی نمی‌کنیم. نهادها و ارگان‌های مرتبط با بخش مسکن، هزینه‌ها را هرطور دلشان خواست افزایش دادند و بخش خصوصی هیچ چاره‌ای برای افزایش قیمت مسکن ندارد. نمی‌توان هزینه تولید را بیش از ۵۰ درصد بالا برد و انتظار داشت بنگاه‌های تولیدی هزینه‌های تولید مسکن را افزایش ندهند.

مسکن تا سه سال به خواب می‌رود؟

با این حال سید محمد مرتضوی - عضو هیات مدیره کانون انبوه سازان انتظار دارد بازار مسکن دست کم تا سه سال آینده به خواب برود. او بیان می‌کند: افزایش هزینه‌های ساخت و نبود متقاضی موثر منجر به رکود مسکن در سال ۱۴۰۱ خواهد شد. البته در صورت احیای برجام، تقویت پول ملی و افزایش توان خرید متقاضیان به تدریج بازار به رونق می‌رسد اما این فرآیند دو تا سه سال طول می‌کشد.

مرتضوی در عین حال معتقد است: با پالسه‌های منفی که از وضعیت اقتصادی و تورم در ماه‌های اخیر دریافت شد، نمی‌توان به کنترل قیمت تمام‌شده مسکن امیدوار بود. قیمت مصالح ساختمانی رشد داشت. در یکی دو ماه گذشته نیز اعلام شد که نرخ عوارض ساختمانی توسط شهرداری‌ها افزایش می‌یابد. از طرف دیگر با افزایش هزینه‌های مربوط به تامین اجتماعی، زمزمه افزایش قیمت انشعابات و دستگاه‌های خدمات‌رسان و نهایتاً دستمزدها که برای سال آینده ۵۷ درصد افزایش پیدا کرده،

قطعا تاثیر مستقیم و قابل توجهی در قیمت تمام شده مسکن را شاهد خواهیم بود.

تکمیل دوره رونق بازار مسکن از نگاه رییس اتحادیه املاک

از طرف دیگر رییس اتحادیه مشاوران املاک به ثبات بازار در سال ۱۴۰۱ امیدوار است. مصطفی قلی خسروی درخصوص پیش بینی بازار مسکن در سال جاری به ایسنا گفت: آنچه مسلم است اینکه بازار مسکن دوره تنش قیمتی را پشت سر گذاشته و از سال ۱۴۰۰ وارد دوره ثبات شده است. اما متغیرهایی مثل مذاکرات سیاسی، تحولات اقتصاد کلان، بازارهای موازی، تورم عمومی، میزان نقدینگی، تورم نهاده‌های ساختمانی و میزان کسری مسکن بر این بازار اثرگذار است. بر همین اساس پیش‌بینی دقیق این بازار ممکن نیست.

وی افزود: به دلیل عدم توانایی دولت قبل در کنترل تلاطمات اقتصادی و رشد شدید قیمت ارز در سالهای ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۹ بازار مسکن با رشد قیمت مواجه شد و مشاوران املاک نه تنها هیچگونه نقشی در افزایش قیمت نداشتند بلکه از جهش نرخها و رکود معاملات متضرر شدند.

رییس اتحادیه مشاوران املاک گفت: اگر بخواهیم مروری بر وضعیت مولفه‌های تاثیرگذار بر بازار مسکن داشته باشیم، باید بگوییم رشد تا ۳۰ درصدی نقدینگی و رسیدن آن به بیش از ۴۵۰۰ هزار میلیارد تومان، تورم بالای ۴۰ درصدی به جا مانده از دولت قبل، میزان افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی و کاهش ساخت و ساز از عوامل منفی بازار مسکن در سال ۱۴۰۱ محسوب می‌شود.

خسروی تصریح کرد: از آن طرف با موضوعاتی مثل تکمیل دوره رونق مسکن، کنترل قیمت ارز و اخبار امیدوارکننده از مذاکرات هسته‌ای مواجهیم که از عوامل مثبت محسوب می‌شود.

به گفته خسروی، دولت آقای ریسی نشان داده در کنترل تورم و افزایش ساخت و ساز، جدیت دارد. اگر طرح نهضت ملی مسکن با هدف ساخت سالیانه یک میلیون واحد مسکونی به نتیجه برسد، قطعا اثرات خوبی در بازار خواهد داشت. برای سال ۱۴۰۱ انتظار افزایش تا حد تورم در بخش ساخت و ساز را داریم اما در بازار مسکن، ظرفیتی برای رشد قیمت وجود ندارد.