

بازار مسکن در مسیر پیش‌رونیق به سمت فاز رونق:

در پنج ماهه نخست سال ۹۶، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به عنوان شهر پیشران بازار مسکن ایران به ۶۹ هزار و ۶۰۰ واحد مسکونی بالغ گردیده که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، افزایش ۱/۵ درصدی نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک مترمربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی در شهر تهران ۴۵ میلیون و ۵۰۷ هزار ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل حاکی از افزایش ۵/۵ درصدی می‌باشد.

بررسی بازار مسکن شهر تهران طی پنج ماهه نخست سال جاری حاکی از رشد ۵۰ درصدی خرید و فروش واحدهای مسکونی ۱۶ تا ۲۰ سال است که می‌تواند ناشی از تجهیز زوج‌های خانه اولی به تسهیلات مسکن یکم باشد. با وجودی که از دو سال قبل تاکنون وام مسکن به سقف ۱۶۰ میلیون تومان رسیده این رقم برای خرید واحدهای نوساز در تهران کافی نیست اما می‌تواند به بازار واحدهای قدیمی ساز برسد.

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در پنج ماهه نخست سالهای ۹۶-۹۴					
درصد تغییر		پنج ماهه نخست			
۹۶	۹۵	۹۶	۹۵	۹۴	
۱/۵	۱۵/۸	۶۹,۶۳۷	۶۸,۶۱۶	۵۹,۲۶۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵/۵	۳/۶	۴۵,۵۰۷	۴۳,۱۵۵	۴۱,۶۶۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

در مردادماه سال جاری تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۷ هزار و ۹۸۴ واحد رسید که هر چند در مقایسه با مردادماه سال قبل رشد ۶/۱ درصدی را نشان می‌دهد اما نسبت به تیرماه سال جاری افزایش ۲۳/۷ درصدی را تجربه کرده است. بازار معاملات خرید و فروش مسکن پایتخت در حالی طی مردادماه رشد ماهانه حدود ۲۴ درصدی را به لحاظ حجم معاملات خرید مسکن ثبت نمود که در خرداد و تیرماه حجم معاملات ماهانه مسکن به ترتیب ۷ و ۴ درصد کاهش یافته بود.

در مردادماه سال ۹۶، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۴۶ میلیون و ۶۶۳ هزار ریال بود که نسبت به ماه قبل ۱ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران					
درصد تغییر		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	مرداد ۹۶	تیر ۹۶	مرداد ۹۵	
۶/۱	۲۳/۷	۱۷,۹۸۴	۱۴,۵۳۳	۱۶,۹۵۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶/۲	۱	۴۶,۶۶۳	۴۶,۱۹۷	۴۳,۹۱۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در مردادماه سال ۹۶ حاکی از آن است که در این ماه نیز به سنت ماههای قبل واحدهای نوساز پرتعدادترین واحدهای بازار مسکن بوده‌اند به طوری که ۴۶/۷ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده عمری تا ۵ سال را داشته‌اند. با وجود بالا بودن این سهم، معامله واحدهای مسکونی با این رنج سنی در مقایسه با مرداد سال گذشته، کاهشی برابر با ۴/۸ درصد را شاهد بوده‌اند. این کاهش در مقابل افزایش معامله واحدهایی با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بالاتر از ۱۵ سال عمر قرار گرفت.

توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت							
سهم درصد		درصد تغییر		مرداد ماه			
۹۶	۹۵	۹۶	۹۵	۹۶	۹۵	۹۴	عمر بنا (سال)
۴۶/۷	۵۱/۵	-۳/۸	۲۷/۸	۸,۴۰۴	۸,۷۴۰	۶,۸۳۸	تا ۵ سال
۱۶/۷	۱۵/۸	۱۲/۴	۳۲/۳	۳,۰۰۲	۲,۶۷۱	۲,۰۱۹	۶ تا ۱۰
۱۵/۹	۱۷/۷	-۴/۷	۳۰/۳	۲,۸۵۴	۲,۹۹۴	۲,۲۹۷	۱۱ تا ۱۵
۱۱/۷	۷/۹	۵۷/۲	۴۳/۷	۲,۱۰۵	۱,۳۳۹	۹۳۲	۱۶ تا ۲۰
۹	۷/۱	۳۳/۶	۳۲/۵	۱,۶۱۹	۱,۲۱۲	۹۱۵	بیش از ۲۰
۱۰۰	۱۰۰	۶/۱	۳۰/۴	۱۷,۹۸۴	۱۶,۹۵۶	۱۳,۰۰۱	کل

در مردادماه سال جاری، فروش آپارتمان در شهر تهران، بیشترین حجم معاملات خرید مسکن پس از ۳۹ ماه را به ثبت رساند و از آنجا که این حجم معامله ماهانه خرید ملک، از ابتدای خرداد ۹۳ تاکنون بی‌سابقه بوده، از این لحاظ معاملات مردادماه رکورد دار سه سال اخیر گردیده است.

در سالهای اوج رونق مسکن یعنی سالهای ۹۰ و ۹۱ ماهانه به‌طور متوسط بیش از ۱۷ هزار واحد مسکونی در شهر تهران به فروش رسیده که بر همین اساس کارشناسان مسکن، برای تشخیص تغییر فاز بازار معاملات، یک نشانه شکل‌گیری رونق در معاملات را رشد حجم فروش به حدود ۱۷ هزار واحد در ماه و تداوم آن برای حداقل سه ماه متوالی عنوان می‌نمایند.

طی سه سال اخیر، متوسط حجم معاملات خرید آپارتمان در تهران، کمتر از ۱۳ هزار واحد در ماه بوده و در یک سال گذشته نیز که به نظر می‌رسد بازار وارد فاز پیش‌رونق گردیده، اگر چه رشد حدود ۵ درصدی در میزان فروش واحد مسکونی در تهران اتفاق افتاده اما حجم ماهانه معاملات تا پیش از مردادماه سال جاری، از حدود ۱۵ هزار واحد بالاتر نرفته است. این در حالی است که در حال حاضر، وضعیت بازار معاملات ملک در پایتخت براساس کارنامه مردادماه ۹۶ در میانه تابستان و با نزدیک شدن حجم معاملات مردادماه به تراز ۱۷ هزار واحدی می‌توان پیش‌بینی نمود حرکت رو به جلو در مسیر پیش‌رونق به سمت فاز رونق در حال تغییر فاز است.

از طرف دیگر نیز مرکز آمار، رشد بخش ساختمان را بعد از ۴ سال رشد منفی، در زمستان ۹۵ مثبت ۴ درصد اعلام نموده که مهمترین دلیل این رشد، افزایش صدور پروانه‌های ساختمانی عنوان گردیده و به اعتقاد کارشناسان این حوزه، رشد مذکور با افزایش معاملات در مردادماه خود را بروز داده است.

بنابراین در صورت تکرار کارنامه فروش ماه میانی تابستان در شهریور، می توان امیدوار بود بازار معاملات مسکن در سال ۹۶، وارد فاز رونق گردد. با این حال، احتمال افت خفیف در میزان فروش آپارتمان در ابتدای پاییز ناشی از پایان فصل اصلی نقل و انتقال ملکی وجود دارد اما در صورت بالا بودن حجم معاملات از حداقل ۱۴ تا ۱۵ هزار واحد مسکونی در شهریورماه، پیش بینی می گردد بازار تا اواخر سال، گام مؤثری در ورود به فاز رونق بردارد.

به طور کلی می توان از عوامل زیر به عنوان مهمترین دلایل رشد ۲۳ درصدی ماهانه در حجم معاملات و عامل پیشران معاملات مسکن در مسیر رونق یاد نمود:

- تغییر نرخ سود در بازارهای رقیب؛ زمزمه کاهش نرخ سود سپرده های بانکی به سطح ۱۵ درصد در حالی در مردادماه به اوج خود رسید که از چند ماه قبل منجر به ترغیب برخی متقاضیان مصرفی به انتقال سرمایه های موجود در حسابهای بانکی به بازار مسکن شده بود و با اعلام رسمی رئیس کل بانک مرکزی درخصوص کاهش نرخ سود سپرده های بانکی در نیمه مردادماه، حجم تقاضای خرید مسکن نیز افزایش یافت.
- مشخص شدن چشم انداز اقتصادی برای هر دو سمت متقاضی خرید و فروش در بازار معاملات مسکن تحت تأثیر ایجاد ثبات اقتصادی و استقرار دولت دوازدهم و اعلام برنامه های اقتصادی دولت جدید.
- همواره فصل تابستان به عنوان فصل طلایی جابجایی در بازار مسکن شناخته می شود، اوج انجام معاملات مسکن معمولاً مربوط به میانه تابستان یعنی مردادماه است؛ این موضوع به طور معمول در همه سالها تکرار می شود و بخشی از رشد ماهانه ۲۳ درصدی حجم معاملات مسکن ناشی از این خصیلت طبیعی است.
- برآیند صفر نوسانات بهاری قیمت مسکن؛ نوسانات قیمتی بازار مسکن طی سه ماهه ابتدایی سال جاری به گونه ای رقم خورد که ابتدای تیرماه میانگین قیمت مسکن به سطح متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در اسفندماه رسید.
- افزایش ۱۰ میلیون تومانی وام جعاله (تعمیرات) مسکن منجر به افزایش استقبال متقاضیان خرید مسکن با استفاده از تسهیلات، از معاملات آپارتمان گردید.

در نهایت می توان بیان نمود خیز معاملات مسکن در مردادماه، به شکل غیرتورمی اتفاق افتاد. به رغم رشد ۲۳ درصدی میزان فروش آپارتمان در مرداد نسبت به تیرماه سال جاری، متوسط قیمت مسکن در تهران، کمتر از یک درصد، با تغییرات ماهانه روبرو شد. جذابیت رشد معاملات مسکن زمانی بیشتر می شود که این رشد با کمترین افزایش قیمتی اتفاق افتاده باشد. از این رو پیش بینی می شود شروع فاز رونق این بار خالی از تورم حادث گردد.

با سپاس

شرکت سرمایه گذاری سامان سهام سپاهان