

بررسی فصلی نوسانات مسکن در سالهای اخیر:

ثبات بازار مسکن در اقتصاد یکی از عوامل مهم و تأثیرگذار بر بدنه اقتصادی کشورهاست، از این رو بررسی بازار مسکن یکی از موارد اصلی در مطالعات اقتصادی تلقی می‌شود. نوسانات گسترده قیمت مسکن، به ویژه در شهرهای بزرگ می‌تواند تأثیرات قابل توجهی بر بخش حقیقی اقتصاد داشته باشد و کل بازار مسکن کشور را به تدریج در بر گیرد. لذا از قیمت زمین، هزینه ساخت، نرخ بهره حقیقی، سرانه ساختمانهای مسکونی تکمیل شده و بازدهی بازارهای رقیب همواره به عنوان مهمترین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن یاد می‌گردد که می‌توانند نوسانات بازار مسکن در اقتصاد در هر دوره‌ای را توجیه نمایند.

در این بین تحولات قیمت مسکن در شهر تهران به عنوان شهر پیشران، بیشترین توجهات را به خود معطوف ساخته است. بازار مسکن در تهران طی سالهای اخیر دائماً با معضل صعود ناگهانی و کوتاه مدت قیمت و توقف و ثبات نسبی قیمتها توأم با رکود این بخش مواجه بوده است. از طرف دیگر متغیر حجم معاملات مسکن فاکتور پیش برنده فعالیتها از جمله ساخت و ساز است که به این ترتیب تداوم رشد آن، باعث احیای سرمایه‌گذارها در این حوزه می‌شود.

با پایان یافتن بهار سال ۹۲ بازار مسکن وارد فاز رکودی شد و طولانی‌ترین دوره فرسایشی خود را که تاکنون نزدیک به ۳ سال از آن گذشته، آغاز نمود. عواملی همچون حجم بالای صدور پروانه‌های ساختمانی طی سالهای ۹۰ تا ۹۲، نرخ بالای سود بانکی و نرخ پایین رشد اقتصادی طی سالیان اخیر، بر عمق رکود حاکم بر بخش مسکن افزوده است.

طبق آمار ارائه شده تعداد معاملات مسکن در شهر تهران طی سال ۹۳ بالغ بر ۱۷۲ هزار و ۵۰۰ واحد بوده که این تعداد در سال ۹۴ به ۱۵۴ هزار و ۶۰۰ واحد رسیده است و کاهش ۱۴ درصدی تعداد معاملات سال ۹۴ در مقایسه با سال قبل از آن گویای شرایط رکودی حاکم بر بازار مسکن طی این سالهاست.

گذشت تنها ۴ ماه از سال جاری، تعداد معاملات مسکن شهر تهران را به ۵۱ هزار و ۸۸۰ واحد رسانده که این تعداد در مقایسه با چهار ماهه ابتدایی سال ۹۴ با رشدی معادل ۱۱/۴ درصد مواجه گردیده است که از این رشد به عنوان نشانه‌ای برای ورود بازار مسکن کشور به مرحله پیش رونق و فاز اول خارج شدن از رکود تعبیر می‌شود. اما همچنان نمی‌توان گفت که مسکن وارد دوره رونق شده و این امید وجود دارد که در شش ماه دوم امسال، معاملات مسکن با رشد بیشتری همراه گردد و حجم معاملات به حدی برسد که بازار مسکن به طور کامل از رکود خارج شود.

بررسی فصلی تعداد معاملات مسکن نشان می‌دهد از ابتدای سال ۹۳ تاکنون بالاترین تعداد معاملات مسکن با ۴۸ هزار و ۶۰۰ واحد مربوط به بهار سال ۹۳ بوده است. این تعداد در بهار سال ۹۴ با ۲۸ درصد کاهش تا ۳۴ هزار و ۸۰۰ واحد نزول یافته و نهایتاً در بهار سال جاری با رونق نسبی ۶ درصدی، تعداد معاملات مسکن شهر تهران به ۳۶ هزار و ۹۰۰ واحد بالغ گردیده است.

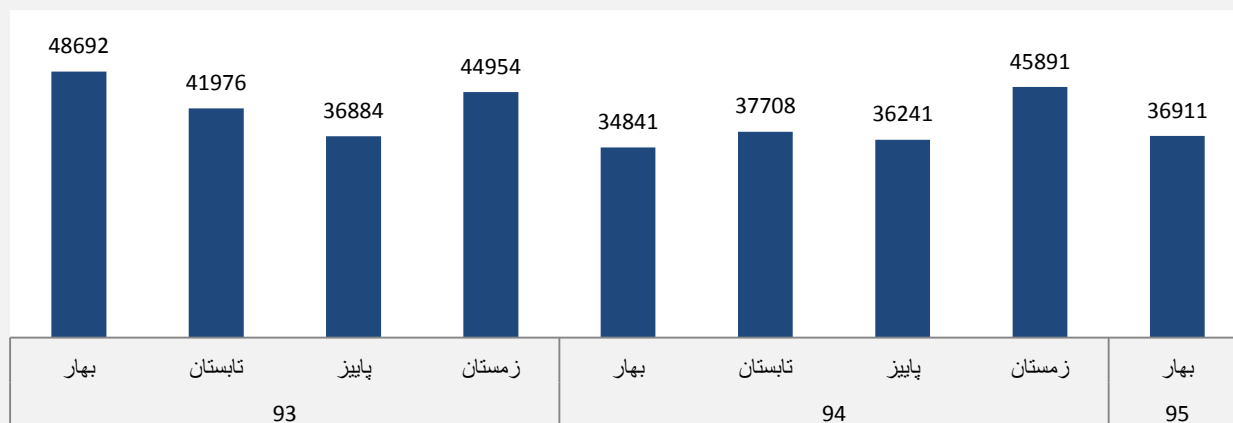
نگاهی جزئی تر به آمار معاملات نشان می‌دهد، فروردین ماه هر سال کمترین تعداد معاملات را نسبت به سایر ماههای سال به خود اختصاص داده که می‌توان مهمترین دلیل آن را در تعطیلات نوروزی نیمه اول این ماه جستجو نمود و درست به همین دلیل در اردیبهشت هر سال بازار مسکن تهران با بیشترین درصد افزایش تعداد معاملات در مقایسه با ماه قبل مواجه می‌گردد.

هرچند تعداد معاملات تابستان ۹۴ با ۳۷ هزار و ۷۰۰ واحد در حدود ۱۰ درصد از تعداد معاملات سال ۹۳ که ۴۱ هزار و ۹۰۰ واحد گزارش شده، کمتر است ولی در مقایسه با بهار ۹۴، رشد ۸ درصدی داشته است.

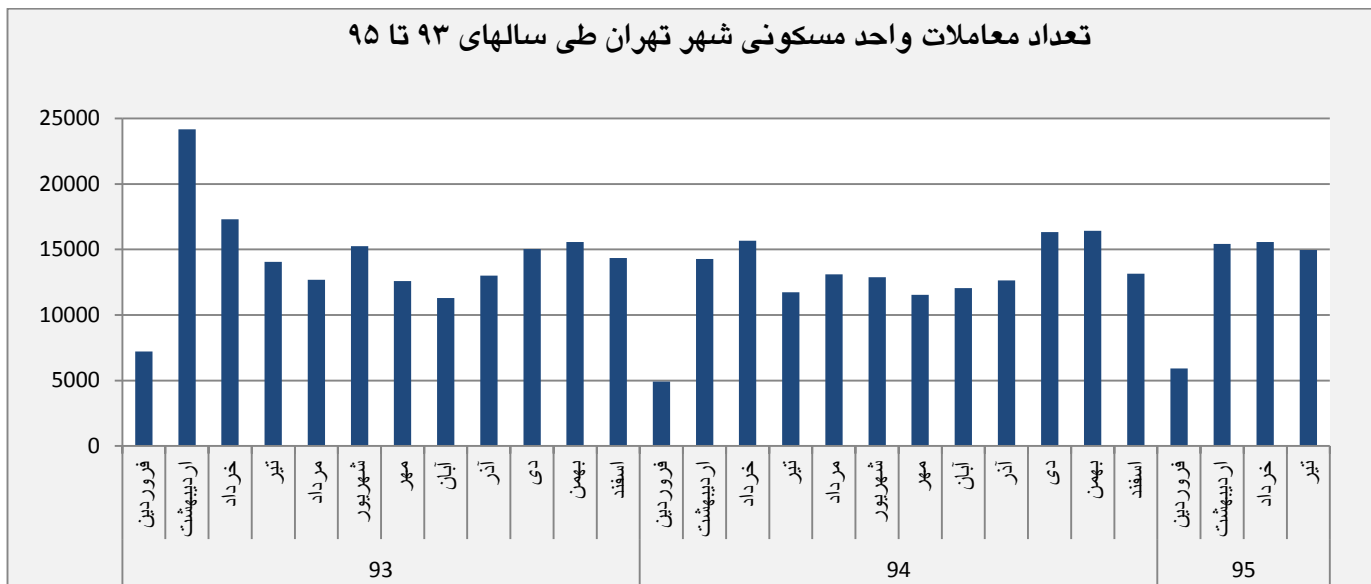
همه ساله این فصل را فصل نقل و انتقالات مسکن می‌نامند چرا که گفته می‌شود در این فصل بیشترین میزان معاملات مسکن در طول یک سال انجام می‌گیرد. میزان معاملات مسکن در ماه گذشته نیز این فرضیه را اثبات می‌کند و با وجود آنکه تنها در حدود ۱ ماه و نیم از آن گذشته، نشانه‌هایی از رونق پدیدار گشته است. بر اساس گزارشی که از معاملات تیرماه مسکن منتشر شده است، معاملات خرید و فروش با ۱۴ هزار و ۹۷۰ واحد مسکونی معامله شده در تهران، نسبت به سال گذشته ۲۷/۶ درصد رشد داشته است. همچنین طی دوازده روز نخست مردادماه نیز ۶ هزار و ۷۱۲ معامله در تهران انجام شده است.

فصل پاییز در هر دو سال ۹۳ و ۹۴ خزان را با خود برای بازار مسکن تهران به همراه داشته است. پاییز سال ۹۳ با ۳۶ هزار و ۸۰۰ واحد مسکونی معامله شده و پاییز سال ۹۴ با ۳۶ هزار و ۲۰۰ واحد مسکونی معامله شده به ترتیب حدود ۱۲ درصد و ۴ درصد ریزش را در مقایسه با تابستان همان سال تجربه نموده‌اند. در مقابل زمستان در هر سال رونق خاصی را در روزهای پایانی سال برای بخش مسکن به ارمغان می‌آورد. در زمستان سال ۹۳، معامله ۴۴ هزار و ۹۵۰ واحد مسکونی در شهر تهران دومین مقام حداکثری تعداد معاملات فصلی بعد از بهار را به خود اختصاص داده است. این در حالی است که زمستان سال گذشته با ۴۵ هزار و ۸۹۰ واحد مسکونی معامله شده صدرنشین تعداد معاملات فصلی در سال ۹۴ بوده و در مقایسه با پاییز حدود ۲۶ درصد رشد را تجربه نموده است.

تعداد معاملات فصلی بازار مسکن تهران (واحد مسکونی)

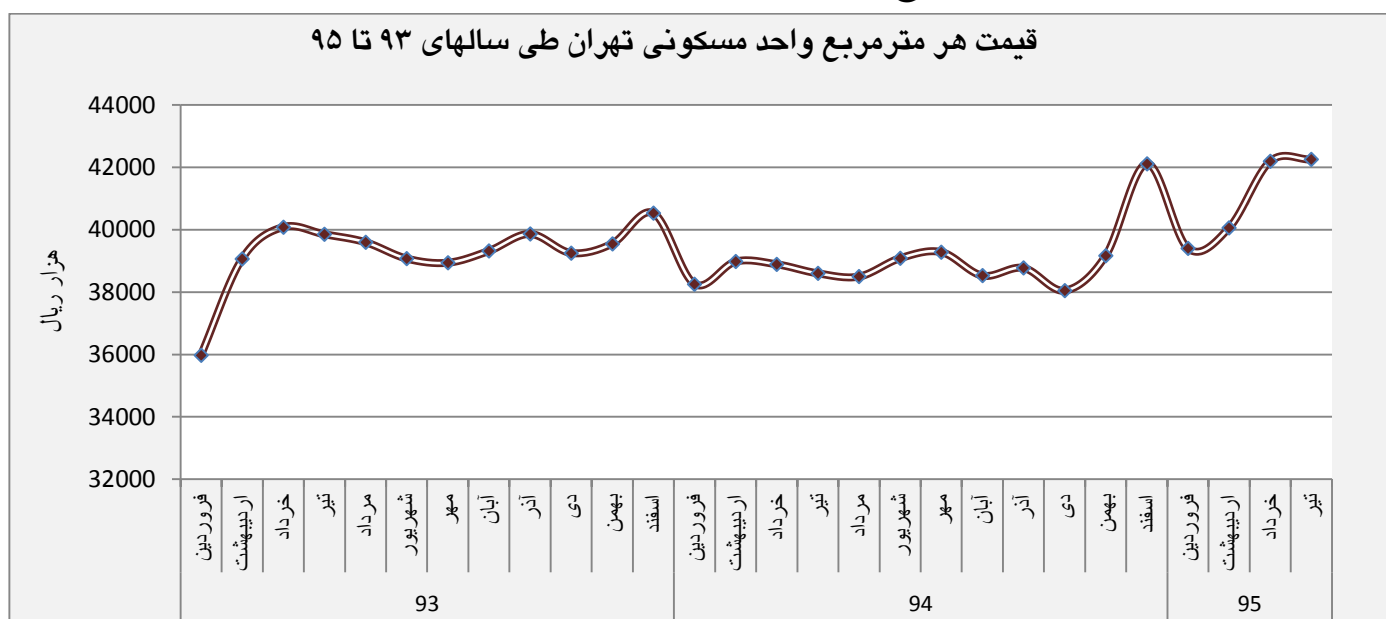


تعداد معاملات واحد مسکونی شهر تهران طی سالهای ۹۳ تا ۹۵



نمودار زیر وضعیت قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران را نشان می‌دهد. گرچه انتظار می‌رود قیمت هر مترمربع واحد مسکونی همواره با افزایش همراه باشد، اما همانطور که مشاهده می‌شود در دوره‌های بعد از افزایش‌های ناگهانی، بازار مسکن اصلاح و کاهش قیمت را شاهد بوده است.

قیمت هر مترمربع واحد مسکونی تهران طی سالهای ۹۳ تا ۹۵



بعد از آنکه متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران با رشد ۱۱ درصدی از ۳ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان در فروردین‌ماه سال ۹۳ به ۴ میلیون تومان در خردادماه همان سال افزایش یافت، رکود حاکم بار دیگر بازار مسکن را به سراشیبی ریزش وارد نمود تا جایی که متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان در مهرماه تا ۳ میلیون و ۸۹۰ هزار تومان افت کرد. نوسانات دائمی قیمت در ادامه سال ۹۳ باعث شد تا بازار مسکن هر دو ماه یکبار افزایش قیمتی تا حدود ۴ میلیون تومان را تجربه کرده و دوباره ریزش کند. نهایتاً سال ۹۳ با متوسط قیمت ۴ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان برای هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران در اسفندماه به پایان رسید و این قیمت به عنوان حداکثر قیمت مسکن در سال ۹۳ ثبت گردید تا قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران در سال ۹۳ در حدود ۱۲/۶ درصد رشد را تجربه نموده باشد.

سایه سنگین رکود در سال ۹۴ بر بازار مسکن با وسعت بیشتری گسترده شد و متوسط قیمت هر واحد در فروردین ماه آن سال بار دیگر تا مرز ۳ میلیون ۸۰۰ هزار تومان کاهش یافت. هرچند قیمتها در سال ۹۴ نوسانات اندکی داشت ولی تا نیمه دوم سال تغییر چندانی را شامل نشد. در شهریورماه رونق اندک بازار، قیمت هر مترمربع واحد مسکونی شهر تهران را تا ۳ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان افزایش داد، گرچه تنها توانست دو ماه در این محدوده قیمتی باقی بماند و بار دیگر تا دی ماه سال ۹۴ با اندکی اصلاح به سطح قیمتی ۳ میلیون ۸۰۰ هزار تومان رسید.

بهمن و اسفند ۹۴ به یکباره بازار مسکن را با یک افزایش قیمت چشمگیر مواجه نمود به گونه ای که متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران در اسفندماه ۹۴ تا ۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان افزایش یافت و بازده ۱۰ درصدی را در مقایسه با قیمتهای ماه نخست آن سال برای همراهان بازار مسکن به ارمغان آورد.

قیمت مسکن طبق روال هر سال در فروردین ماه سال ۹۵ نزولی بود و متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی به ۳ میلیون و ۹۴۰ هزار تومان رسید. اما از اردیبهشت ماه سال جاری تاکنون یک روند صعودی قیمت مسکن را در بر گرفته و آن را تا سطح قیمتی ۴ میلیون و ۲۲۵ هزار تومان به ازای هر مترمربع واحد مسکونی افزایش داده که با توجه به وضعیت حجم معاملات انتظار می رود بازار مسکن خود را برای ورود به فاز رونق آماده نماید.

کارشناسان بازار مسکن معتقدند گرچه ممکن است با فاصله گرفتن از عمق رکود تمایل متقاضیان مصرفی برای خرید مسکن بیشتر شود اما از آنجا که با کاهش سطح اشتغال و درآمد ملی، همچنان میان قدرت خرید مردم و قیمتهای مسکن شکاف وجود دارد و از طرف دیگر بخشی از جامعه امکان بازپرداخت تسهیلات بانکی پیشینی شده برای بخش مسکن را به علت اقساط ماهانه بالا ندارند؛ باز هم امکان ورود تمامی متقاضیان به بازار در کوتاه مدت حاصل نخواهد شد. اما با کاهش ۲ درصدی نرخ سود وام خرید مسکن یکم که از ابتدای تابستان اعمال شد پیشینی می شود با توجه به تعدیل اقساط، تمایل خانه اولی ها برای دریافت این وام افزایش یافته که آمار معاملات خرید مسکن در شهر تهران، اثباتی برای این موضوع می باشد. زیرا این آمار نشان دهنده ورود متقاضیان خرد مصرفی با استفاده از تسهیلات بانکی ارائه شده است. مطابق با آمار بانک مرکزی بیشترین سهم از معاملات انجام شده طی بهار سال جاری به واحدهای مسکونی با زیربنای ۶۰ تا ۷۰ مترمربع اختصاص داشته است.

آمارهای ارائه شده از سوی بانک مسکن نشان می دهد در طول ماههای ابتدایی امسال، میزان تسهیلات ارائه شده به متقاضیان، رشدی حدود ۶۰ درصد را پشت سر گذاشته است و در این میان در حوزه وام خرید خانه، آمار افزایشی ۱۲ درصدی نشان می دهد که در مجموع می توان از آغاز دوره ای جدید سخن گفت که شاید بار دیگر افزایش رشد اقتصادی ایران را تضمین کند.

مهران مسائلی

مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری سامان سهام