

## تحولات تابستانی بازار مسکن:

با به اتمام رسیدن تیرماه سال جاری، رکود بازار مسکن ایران وارد پنجمین سال پیاپی خود شد که از نظر تاریخی به عنوان یکی از عمیق‌ترین و طولانی‌ترین دوره‌های رکود بازار مسکن طی دهه‌های گذشته شناخته می‌شود. بررسیها نشان می‌دهد تقریباً از تیرماه سال ۹۲ تاکنون غیر از چند ماه، در اکثر ماهها تورم نقطه به نقطه سالیانه قیمت مسکن از تورم نقطه به نقطه عمومی کشور کمتر بوده و عمق رکود طی چهار سال اخیر به حدی ژرف‌تر گردیده که بازار مسکن تورم منفی را تجربه کرده و در طی این سالها نه تنها قیمتها به اندازه نرخ تورم عمومی افزایش نیافته که حتی با کاهش نیز مواجه شده است.

به طور خلاصه، عمده دلایل رکود بازار مسکن طی چند سال گذشته را می‌توان در چند عامل به شرح ذیل خلاصه نمود:

- قیمت نفت: قیمت نفت به عنوان موتور توزیع ثروت در اقتصاد ایران شناخته می‌شود. لذا زمانی که قیمت نفت افت می‌کند، نقدینگی کافی در سطح جامعه توزیع نمی‌شود و عدم بسط نقدینگی از منظر افزایش درآمدهای نفتی، امکان افزایش قیمت مسکن از طریق افزایش قیمت نفت را سلب می‌نماید.
  - مازاد عرضه: در سالهای گذشته افزایش قیمت در بازار مسکن همراه با یک موج افزایش شدید ساخت و ساز و ورود سرمایه‌گذاران جدید به این بازار با هدف سودآوری بوده که این موج ساخت و سازها در سالهای ۸۶ تا ۹۱ به اوج خود رسیده است. اما نکته‌ای که وجود دارد این است که در سالهای بعد، تقاضا همچنان توان همراهی با عرضه را نداشته و مازاد عرضه و انباشت محصول، ماحصل آن بوده است.
  - نرخ سپرده بانکی: نرخ سپرده‌های بانکی طی چهار سال گذشته متناسب با کاهش نرخ تورم کاهش پیدا نکرده و بالا بودن نرخ سپرده‌های بانکی تقریباً امکان رقابت را از همه بازارهای سرمایه‌گذاری از جمله بازار مسکن سلب نموده و سرمایه‌گذاران در این سالها ترجیح داده‌اند تا به جای سرمایه‌گذاری و خرید ساختمان با هدف سودآوری، نقدینگی خود را در سپرده‌های بانکی با خیالی آسوده سرمایه‌گذاری نمایند.
  - تسهیلات بانکی: در طی سالهای اخیر بحران شبکه بانکی سبب شده تا سیستم بانکی امکان ارائه تسهیلات متناسب با قیمت مسکن را نداشته باشد و بازار مسکن به یک بازار بزرگ خرید نقدی تبدیل گردد که این موضوع با توجه به قیمت بالای مسکن از عوامل رکود این بازار محسوب می‌شود.
- بر این اساس، از آنجا که قیمت نفت احتمال پابینی برای افزایش دارد و رکود تقاضا و کاهش قدرت خرید عمومی و پدیده مازاد عرضه در بازار مسکن همچنان ادامه دارد و با توجه به ادامه بحران شبکه بانکی در بخش عدم توان تسهیلات‌دهی و بالا بودن نرخ سپرده، در افق کوتاه مدت نمی‌توان امکان خروج بازار مسکن از رکودی را که در آن گرفتار است، متصور بود.

جدیدترین آمار منتشر شده از بازار مسکن شهر تهران به عنوان پیشران بازار مسکن ایران حاکی از آن است که در چهار ماهه نخست سال ۹۶، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۵۱ هزار و ۷۰۰ واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، کاهش اندکی را 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 ۲۰۰ هزار ریال بوده که نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۵/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

همچنین بررسی‌های این حوزه در تیرماه سال ۹۶ حاکی از آن است که، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۴ هزار و ۵۳۳ واحد مسکونی رسیده که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد؛ این در حالی است که در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیر بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران حدود ۴۶ میلیون ریال بوده که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

درصد تغییر		چهار ماهه نخست سال			عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در چهار ماهه نخست سالهای ۹۴-۹۶
۹۶	۹۵	۹۶	۹۵	۹۴	
-۰/۰۱	۱۱/۷	51,653	51,660	46,264	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵/۲	۲/۸	45,218	42,964	41,812	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
درصد تغییر		مقطع زمانی			عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در تیرماه ۹۶
۹۶	۹۵	تیر ۹۶	خرداد ۹۶	تیر ۹۵	
-۲/۵	-۵/۴	۱۴,۵۳۳	۱۵,۳۶۲	۱۴,۹۰۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶/۲	۱/۲	۴۶,۱۹۷	۴۵,۶۳۱	۴۳,۵۰۵	متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)

افت تدریجی قیمت مسکن طی مدت ۴۸ ماه اخیر از یکسو با کاهش شدید عرضه به دلیل بازده پایین سرمایه همراه شده و از سوی دیگر با توجه به نزدیک شدن قیمت مسکن به کف، قدرت خرید دهک‌های متوسط افزایش یافته است.

از این رو به دلیل تقویت بازار از طریق تسهیلات ۸۰ میلیون تومانی خانه اولی‌ها و تسهیلات ۶۰ میلیون تومانی اوراق حق تقدم، در بازه زمانی زمستان ۹۵ تاکنون فرصت مناسبی برای ورود متقاضیان مصرفی به بازار مسکن ایجاد گردیده که افزایش تعداد معاملات در مناطق فرسوده طی تیرماه سال جاری نسبت به مدت مشابه سال قبل حاکی از وجود این تحرک نسبی در بازار میان متراژ، کوچک، قدیمی ساز و ارزان قیمت می‌باشد.

به اعتقاد کارشناسان این حوزه، در سال جاری آنچه می‌تواند رونق معاملات مسکن را رقم بزند، نوعی از تقاضا است که به دنبال واحدهای مسکونی متراژ کوچک و ارزان قیمت شکل می‌گیرد. به بیان دیگر در حال حاضر، بازار مسکن از ناحیه تقاضای خانه اولی‌ها، ساکنان بافتهای فرسوده و سایر خانوارهای بدمسکن قابلیت رسیدن به رشد و رونق را دارد.

در نهایت می‌توان بیان نمود، لازم است نگاه کلی به بازار مسکن از ساخت آپارتمانهای «لوکس» به ساخت آپارتمانهای «کوچک متراژ مصرفی» تغییر کند تا امکان تحلیل دقیق از شرایط بازار و همچنین نوع رونق قابل تحقق در بازار مسکن فراهم شود. زیرا شیف‌آرام تقاضا از سمت واحدهای لوکس و کلید نخورده و نوساز به سمت واحدهای مسکونی متراژ کوچک و ارزان قیمت با ۶ تا ۱۰ سال عمر ساخت علاوه بر آنکه نشان دهنده کاهش قدرت خرید بخش مصرفی مسکن است، حاکی از آن است که بازار عرضه می‌تواند با یک فاصله زمانی، به منابع مالی راکد خود دسترسی پیدا کند و شاید به همین علت است که در زمستان سال قبل تعداد پروانه‌های ساختمانی شهر تهران ۳۷ درصد افزایش را نسبت به مدت مشابه سال قبل تجربه کرد. این افزایش در حالی رقم خورد که بخش مسکن کل اقتصاد از رشد منفی ۱۷ درصدی برخوردار بوده است. لذا این رشد پروانه‌های ساختمانی می‌تواند از سوی سرمایه‌گذاران آینده‌نگر انجام پذیرفته باشد.

### باسپاس

شرکت سرمایه‌گذاری سامان سهام سپاهان