



گرمای بازار مسکن، شاید در فصل سرما

صنعت ساختمان در حالی با میراث چهارساله رکود، سال ۹۶ را آغاز کرده است که بررسی تحولات بازار مسکن و ساخت و ساز، تحقق رونق در این حوزه را با چالش جدی مواجه می‌کند.

صنعت ساختمان در حالی با میراث چهارساله رکود، سال ۹۶ را آغاز کرده است که بررسی تحولات بازار مسکن و ساخت و ساز، تحقق رونق در این حوزه را با چالش جدی مواجه می‌کند.

از يك سو روند كاهشى توليد ساختمان پس از افت 40 درصدى در سال 93 و كاهش 52 درصدى در سال 94، در سال گذشته نيز ادامه يافت و در 8 ماهه نخست حدود 9 درصد كاهش را ثبت كرد. از سويي ديگر آنگونه كه آخرين گزارش بانك مركزي از تحولات بازار مسكن نشان مي‌دهد، تعداد معاملات اين بازار نيز با وجود نوساناتي كه در سال 95 داشت، عاقبت نتوانست از روند نزولي خود خارج شود.

همچنين براساس گزارش بانك مركزي نرخ رشد صنعت ساختمان در 9 ماهه سال گذشته، منفي 17.1 درصد بوده است. به اعتقاد بيت & زونز؛ الله ستاريان، كارشناس اقتصاد مسكن، رونق در بازار مسكن به & زونز؛ دنبال افزايش در 4 حوزه توليد، سرمايه، درآمد مالياتي و حجم معاملات محقق مي‌شود كه در سال گذشته تجربه نشده & زونز؛ اند.

در اين شرايط، آنگونه كه از نتايج سرشماري نفوس و مسكن سال 95 برمي‌آيد، 24 ميليون و 196 هزار و 35 خانوار ايراني در 22 ميليون و 825 هزار و 46 واحد مسكوني زندگي مي‌& زونز؛ كنند كه بر اين اساس، كسري مسكن در كشور به يك ميليون و 370 هزار و 989 واحد مي‌& زونز؛ رسد. از ديگر سو آمارها حاكي از وجود 2 ميليون و 587 هزار و 607 واحد مسكوني خالي نيز حكايت دارد كه گرچه طبق عقیده كارشناسان اين رقم با احتساب ضريب خانه & زونز؛ هاي خالي، طبيعي است اما از طرفي، ناتواني مالي متقاضيان خريد مسكن را نشان مي‌& زونز؛ دهد.

از طرفي، نگاهی به وضعیت خانوارهای ایرانی به & زونز؛ ویژه در شهرها، بر افزایش اجاره & زونز؛ نشینی و کاهش درصد مالکیت مسکن خانوارها دلالت دارد؛ براساس نتایج سرشماری سال 95، درصد مالکیت خانوارهای شهری از 62.2 درصد در سرشماری سال 85 به 54.5 درصد در سال 95 کاهش یافته و تعداد خانوارهای شهری اجاره & زونز؛ نشین از 29 درصد در سال 85 به 36.7 درصد در سال & زونز؛ رسیده است.

به & زونز؛ عبارتی دیگر، در سال & زونز؛ های اخیر، به واسطه افزایش شکاف بین قیمت مسکن و قدرت خرید خانوارها، موجودی مسکن قابل عرضه در بازار، با وجود کاهش تولید، افزایش قابل توجهی را تجربه کرده است و تعداد خانه & زونز؛ های خالی بیش از 55.5 درصد افزایش یافته و در این میان افزایش چندبرابری سقف تسهیلات مسکن در دولت یازدهم نیز قادر به رفع معضل نبوده است.

جاي خالي 4 عامل تأثیرگذار در مسکن

جدیدترین گزارش بانك مركزي از تحولات بازار مسكن نشان مي‌دهد در اسفند سال گذشته، تعداد معاملات آپارتمان & زونز؛ هاي مسكوني شهر تهران نسبت به & زونز؛ ماه قبل و & زونز؛ ماه مشابه سال قبل به ترتيب 21.6 و 6.4 درصد كاهش يافته است. در اين ميان گرچه مي‌& زونز؛ توان افت معاملات نسبت به & زونز؛ ماه قبل را با توجه به افت طبيعي بازار معاملات در & زونز؛ ماه پاياني سال، توجیه & زونز؛ پذير دانست اما افت 6.4 درصدی معاملات اسفند 95 نسبت به & زونز؛ ماه مشابه سال قبل بر تداوم رکود و ادامه روند نزولي معاملات اين بازار دلالت دارد كه اين مسئله مي‌& زونز؛ تواند پيش & زونز؛ بيني رونق بازار مسكن در سال 96 را نيز با چالش جدي روبه & زونز؛ رو كند.

بيت & زونز؛ الله ستاريان، كارشناس اقتصاد مسكن معتقد است: در هر بازاری، افزایش در 4 حوزه تولید، سرمايه، درآمد مالياتي و حجم معاملات از عوامل تأثیرگذار بر رونق محسوب مي‌& زونز؛ شود كه بازار مسكن در سال گذشته فاقد آنها بوده لذا با وجود تجربه نوسان & زونز؛ هاي مقطعي، هرگز رونق پايداري را تجربه نكرده است.

اما و اگر رونق مسکن از اواسط 96

ستاریان با تأکید بر سرمایه‌گذاری؛ ای بودن بخش مسکن، می‌گوید؛ رونق مسکن لزوماً با حضور متقاضیان مصرفی رخ نمی‌دهد بلکه؛ به واسطه ورود نقدینگی و سرمایه‌گذاری؛ به بازار مسکن، باهدف جلوگیری از کاهش ارزش در برابر تورم؛ زای اقتصاد دولتی، رونق در این بازار محقق خواهد شد. این کارشناس مسکن با اعتقاد به اینکه وضعیت فعلی اقتصاد ایران تحمل تداوم سیاست‌های کاهش تورم را ندارد، می‌گوید؛ ادامه سیاست‌های کاهش تورم، وضعیت اقتصاد رکودزده ایران را بحرانی‌تر می‌کند و در صنعت ساختمان به ورشکستگی بنگاه‌های باقیمانده در حوزه تولید مصالح ساختمانی منجر می‌شود.

او از دیگر سو معتقد است: عزم دولت برای هرگونه گشایش اقتصادی، نیازمند تزریق منابع مالی به صنایع است که این منابع به‌دلیل همان ماهیت تورم‌زایی اقتصادی دولتی، عاقبت وارد بازار مسکن خواهند شد. ستاریان با استناد به وضعیت درآمدهای نفتی دولت و شکل نقدینگی کشور، پیش‌بینی می‌کند که احتمالاً از اواخر نیمه اول سال جاری، تحولاتی در بخش مسکن رخ دهد که با افزایش در 4 حوزه معاملات، قیمت، صدور پروانه‌ها و سرمایه‌گذاری‌ها همراه خواهد بود.