

ترمز اجاره مسکن را بکشید

بنا بر اعلام بانک مرکزی، قیمت مسکن در آذر امسال نسبت به سال قبل 9/14 درصد افزایش یافته و براساس گزارش وزارت راه و شهرسازی نیز متوسط اجاره بها در تهران در همین مدت 6/24 درصد بیشتر شده؛ این آمار نشانه افزایش فشارها بر اقشار مستأجر و افراد بدون خانه ملکی است.



بنا بر اعلام بانک مرکزی، قیمت مسکن در آذر امسال نسبت به سال قبل 9/14 درصد افزایش یافته و براساس گزارش وزارت راه و شهرسازی نیز متوسط اجاره بها در تهران در همین مدت 6/24 درصد بیشتر شده؛ این آمار نشانه افزایش فشارها بر اقشار مستأجر و افراد بدون خانه ملکی است.

بانک مرکزی در گزارش جدید خود اعلام کرد: تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در آذر 96، به 8/17 هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل 2/50 درصد افزایش نشان می‌دهد. در ماه مورد اشاره، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران 9/50 میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل 9/14 درصد افزایش را نشان می‌دهد.

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذر 96 که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است.

گزارش وزارت راه و شهرسازی نیز نشان می‌دهد متوسط اجاره بها یک متر مربع آپارتمان در مناطق 22 گانه شهر تهران در آذر امسال به 28 هزار و 900 تومان رسیده است. این رقم در آذر سال گذشته 23 هزار و 200 تومان بود که بیانگر رشد 6/24 درصدی اجاره بها در یک سال اخیر است. براساس این آمار، به نظر می‌رسد دولت روحانی که طی سال‌های اخیر توانسته بود قیمت مسکن را تا حدی مهار کند، کنترل این بازار هم مانند دیگر بازارها از دستش در رفته است.

فشار کاهش تولید مسکن به اجاره‌ها

مجید کیانپور، نایب رئیس کمیسیون عمران مجلس درباره افزایش قیمت مسکن به خبرنگار ما گفت: کاهش تولید مسکن طی سال‌های گذشته باعث شده تا اکنون قیمت مسکن و اجاره بها بیشتر از نرخ تورم رشد داشته باشد.

وی با اشاره به اظهار نظر برخی کارشناسان مبنی بر این‌که افزایش نرخ نشان دهنده رونق این بازار است، افزود: زمانی می‌توانیم صحبت از رونق در بازار مسکن کنیم که تعداد معاملات ملکی افزایش داشته باشد و قطعا در این شرایط نباید نرخ مسکن رشد کند. نایب رئیس کمیسیون عمران مجلس با اشاره به این‌که کاهش تولید مسکن منجر به حباب قیمتی در این بازار شده است، تصریح کرد: تقاضای مسکن سالانه یک میلیون واحد است که سالانه 400 هزار واحد بیشتر ساخته نمی‌شود و حدود 600 هزار واحد در کشور کم است که فشار این کاهش تولید به بخش اجاره بها وارد می‌شود.

کیانپور، روند ساخت مسکن را تا پایان سال معمولی دانست و گفت: با توجه به شروع فصل سرما، واحد مسکونی جدید ساخته نمی‌شود و از ابتدای فروردین 97 دوباره شاهد ساخت و ساز خواهیم بود. برای تولید مسکن، دولت باید سیاست‌های حمایتی را در نظر داشته باشد که هم حباب قیمتی آن را کنترل کند و هم مانع رشد بی رویه نرخ اجاره بها شود.

وی تاکید کرد: دولت اگر برنامه‌ریزی‌های خود را در بخش مسکن عملیاتی نکند این وضعیت در سال‌های بعد بدتر می‌شود که در آن موقع ممکن است سونامی قیمت را در بخش مسکن شاهد باشیم که منجر به کاهش قدرت خرید خانوار و همچنین افزایش تورم در جامعه می‌شود. مسکن همان‌طور که می‌تواند اقتصاد را به رونق برساند روی دیگر مؤلفه‌های اقتصادی نیز تأثیرگذار است و اکنون دولت باید به این هشدارها توجه کند.

این نماینده مجلس با انتقاد از برنامه‌های بخش مسکن افزود: مسکن استیجاری یکی از وعده‌های دولت

یازدهم بود که همچنان در حد وعده باقی مانده است. اگر دولت در این زمینه کار عملیاتی کند، بازار اجاره بها که اکنون روش سنتی دارد، کنترل می‌شود.

چالش‌های تداوم کاهش تولید مسکن

علی قانیدی، کارشناس مسکن در این باره به خبرنگار ما گفت: افزایش قیمت مسکن به تنهایی نشان دهنده ایجاد رونق در بازار مسکن نیست. در واقع متغیر اصلی نشان دهنده ایجاد رونق یا رکود در بخش مسکن، رشد ارزش افزوده بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در این بخش است که به دلیل زمانبر بودن گردآوری این آمارها توسط مراجع آماری، در شرایط فعلی نمی‌توان از این دو شاخص برای ارزیابی مقطع فعلی بازار مسکن استفاده کرد.

وی گفت: هم‌اکنون می‌توان از متغیر پیش‌نگر حجم معاملات صورت پذیرفته در بازار مسکن استفاده کرد که این شاخص نیز نشان دهنده ایجاد رونق در بازار خرید و فروش است. زیرا آمارهای منتشر شده در این خصوص نشان می‌دهد که طی چند ماه متوالی گذشته، حجم معاملات از مرداد به صورت مداوم نسبت به ماه‌های مشابه سال قبل افزایش یافته است و می‌توان انتظار داشت با افزایش حجم معاملات بتدریج در بخش ساخت و ساز مسکن نیز با رونق مواجه شویم.

وی افزود: رشد نقدینگی در بلندمدت یکی از عوامل افزایش قیمت کالاها در اقتصاد است که این اتفاق در اقتصاد ما طی سال‌های گذشته افتاده است. اما در کوتاه مدت و بعضاً میان مدت الزاماً با افزایش نقدینگی، قیمت کالاها و خدمات افزایش نمی‌یابد. در هر حال سیاستگذاران پولی و مالی کشور باید مدنظر داشته باشند چنانچه بخش تولید مسکن در سال جاری و آتی تقویت نشود با توجه به طول دوره ساخت دو ساله مسکن در ایران، ممکن است بازار مسکن در سال‌های پیش‌رو با کمبود مسکن و افزایش قیمت مواجه شود و به تبع آن با توجه به سهم بالای بخش مسکن و اجاره بها در تورم عمومی، دستاورد اصلی دولت یازدهم و دوازدهم را که کنترل نسبی تورم عمومی بوده است با چالش مواجه کند.

قانیدی به رابطه تولید و قیمت مسکن اشاره و تصریح کرد: یکی دیگر از عوامل تاثیرگذار بر قیمت مسکن، تعادل یا عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن است. بررسی‌ها نشان می‌دهد هر چند تولید مسکن طی سال‌های گذشته کاهش یافته اما با توجه به این‌که هم‌اکنون با احتساب واحدهای مسکونی خالی و دوم، مجموع واحدهای مسکونی موجود از تعداد خانوارهای کشور به میزان قابل توجهی بیشتر است، به نظر نمی‌رسد بازار مسکن با وجود کاهش سالانه تولید، در آینده نزدیک با کمبود عرضه مسکن مواجه شود اما تداوم کاهش تولید مسکن می‌تواند منجر به عدم تعادل در بازار مسکن شود و همان‌طور که گفته شد دستاورد دولت در حوزه کنترل تورم عمومی را با چالش مواجه کند.

وی در پاسخ به پرسشی مبنی بر این‌که خانه‌های خالی برای کم‌درآمدهاست یا ثروتمندان گفت: هرچند بخشی از واحدهای مسکونی خالی موجود با نیاز مسکونی خانوارهای با درآمد متوسط و کم، تطابقی ندارند اما بخش قابل‌توجهی از این واحدها، قابلیت عرضه به بازار مسکن را دارند و تولیدکنندگان مسکن نیز باید توجه داشته باشند که برای پوشش تقاضای موثر بازار مسکن، در پروژه‌های ساختمانی آتی خود، تولید واحدهای مسکونی با مساحت کوچک را در دستور کار قرار دهند.

تحولات امروز نتیجه بی‌توجهی دیروز است

بیت‌الله ستاریان، کارشناس مسکن گفت: افزایش قیمت مسکن قابل پیش‌بینی بود و از بهار 97 تا شهریور سال آینده هم ادامه دارد و اگر کنترل نشود، دوباره وارد دوران رکود خواهیم شد.

وی افزود: یکی از عوامل گرانی مسکن، کاهش سپرده‌های بانکی است و از زمانی که سپرده‌ها به نرخ 15 درصد کاهش یافت، نقدینگی به سمت بازارهای مختلف ورود کرد که به سوداگری منجر شد. چندی قبل این سوداگری در بازار ارز مشاهده می‌شد و اکنون در بازار مسکن ورود کرده است.

ستاریان با اشاره به این‌که سالانه به یک میلیون و 700 هزار واحد مسکونی نیاز داریم، تصریح کرد: اکنون در خوشبینانه‌ترین حالت و در دوران رونق 900 هزار واحد مسکونی تولید می‌کنیم و در دوران رکود به زحمت به 300 هزار واحد می‌رسیم. حتی در شرایط رونق هم حدود 400 هزار واحد کم داریم و این برای یک کشور

معنای رشد قیمت و سوداگری است.

این کارشناس اقتصادی تاکید کرد: قیمت، سرمایه‌گذاری، تولید و معاملات مسکن باید همزمان با هم رشد کند تا بخش مسکن به رونق برسد، اما اکنون تنها بخش قیمت رشد یافته بدون این‌که دیگر مؤلفه‌ها رشدی داشته باشد. برنامه ریزی برای بخش مسکن نیاز به زمان دارد، اما متأسفانه دولت‌ها وقتی متوجه می‌شوند که به مشکل برخوردده‌اند و معضلات در کوتاه‌مدت حل‌شدنی نیست.