

مسکن، پشت دیوار رکود

کارشناسان مسکن در گفت‌وگو با جام‌جم از ادامه رکود می‌گویند...



کارشناسان مسکن در گفت‌وگو با جام‌جم از ادامه رکود می‌گویند مسکن، پشت دیوار رکود

بانک مرکزی در حالی خبر خروج مسکن از رکود را در پایتخت اعلام کرد که بسیاری از کارشناسان این اتفاق را غیرواقعی دانسته و معتقدند رکود چند سال اخیر در بازار مسکن آن‌قدر عمیق است که با چند درصد رشد هم امیدی به خروج از رکود نخواهد بود. رکود چند ساله اخیر در بازار مسکن مشکلات عمده‌ای برای تولیدکنندگان و فعالان این بخش به وجود آورده و از سوی دیگر خانه‌دار شدن مردم را دشوارتر ساخته است.

براساس اعلام بانک مرکزی در دی‌ماه سال جاری 16 هزار و 318 واحد مسکونی در تهران خرید و فروش شده که نسبت به ماه گذشته 29/1 درصد و نسبت به دی‌ماه سال گذشته 8/5 درصد افزایش داشته است، اما نکته اینجاست که این رونق خرید و فروش‌ها در واقع افزایش قیمتی را به همراه نداشته به این صورت که میانگین قیمت مسکن در مناطق مختلف تهران طی ماه گذشته 1/9 درصد و نسبت به همین دوره در سال گذشته 3/1 درصد کاهش داشته است.

همچنان در رکود هستیم

مصطفی قلی خسروی، عضو هیات مدیره اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران با تاکید بر این‌که هنوز مسکن در رکود به سر می‌برد به خبرنگار جام‌جم گفت: با وجود این‌که برخی خبرها خروج مسکن از رکود را اعلام می‌کنند، اما هنوز هیچ اتفاقی در بازار مسکن نیفتاده و باید منتظر آینده بمانیم؛ هرچند امیدواریم در آینده شاهد رونق مناسب در بازار مسکن باشیم.

خسروی با اشاره به این‌که رونق اقتصادی همواره در گرو سیاست‌های خارجی ما بوده افزود: همواره دیده‌ایم هر وقت روابط خارجی ایران با دیگر کشورها مثبت بوده، اقتصاد کشور نیز رونق مناسبی را تجربه کرده و هنگامی که روابط به هر دلیل با مشکل مواجه شده، اقتصاد کشورمان هم درگیر اما و گرهایی شده است؛ بنابراین امروز که برجام اجرایی شده و افق‌های بسیار مناسبی در اقتصاد کشورمان نمایان شده بدون تردید رونق در انتظار صنایع مختلف از جمله مسکن نیز خواهد بود اما به احتمال زیاد این رونق در بازار مسکن را باید در نیمه دوم سال آینده نظاره‌گر باشیم نه امروز.

وی با اشاره به این‌که هم‌اکنون برای خرید شرایط مناسب است، تصریح کرد: برخی از فعالان و خریداران بازار مسکن بر این باورند که اگر رونق دوباره‌ای را در مسکن تجربه کنیم، افزایش قیمت خواهیم داشت که تصویری کاملاً اشتباه است؛ چون امروز بازار به هیچ عنوان توان تحمل دوباره افزایش قیمت را نداشته و خریداران نیز از آن استقبال نخواهند کرد.

به انباشت تقاضا توجه کنیم

ایرج رهبر، رئیس کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن درباره خروج مسکن از رکود به جام‌جم گفت: ممکن است برخی آمارها نشان‌دهنده خروج تدریجی مسکن از رکود باشد، اما فراموش نکنیم رکود حاکم بر بازار آنچنان گسترده بوده که با این درصدهای اعلام شده، امیدواری چندانی نسبت به خروج از رکود نیست. هرچند این حرکت روبه جلو است، اما باید شرایطی فراهم شود که واقعا رکود حاکم بر مسکن برطرف شود.

رهبر افزود: نکته‌ای که ظاهرا از دید برخی دور مانده، موضوع تقاضای مسکن در جامعه است که هیچ تفاوتی در این زمینه ایجاد نشده است. حتی امکان دارد افزایش نیز داشته باشد که این تقاضا با توجه به رکود حاکم، فعلا در حال متراکم شدن است و باید نگران این تراکم باشیم؛ چون در صورت آزاد شدن آن بدون تردید دوباره تلاطم غیراصولی در بازار مسکن را شاهد خواهیم بود که نتیجه‌ای جز رکود دوباره نخواهد داشت؛ زیرا وقتی صنعت تولید مسکن به دلیل رکود در حالت سکون بوده، تقاضا انباشت شده و به محض این‌که نشانه‌ای از احتمال افزایش قیمت به تقاضا القا شود، به یکباره این تقاضا در بازار سرگردان خواهد شد که باعث بروز مشکلات عمده در این زمینه می‌شود.

رئیس کانون سراسری انبوه‌سازان موضوع ایجاد انتظار کاهش قیمت در آینده میان خریداران را غیراصولی دانست و تصریح کرد: اگر به بخش‌های تاثیرگذار در تولید مسکن توجه کنیم، در بسیاری از موارد افزایش قیمت داشته یا خواهیم داشت و از آنجا که تولیدکننده به دنبال سود منطقی است، نباید انتظار کاهش قیمت داشته باشیم؛ به‌عنوان مثال سال جدید افزایش دستمزد خواهیم داشت، همچنین قیمت مصالح با وجود این‌که اعلام شده انبارها پر از تولیدات شده، کاهش نیافته و نخواهد یافت. از همه مهم‌تر قیمت زمین که تعیین‌کننده عمده در این زمینه است، نزول نداشته پس با این شرایط چطور می‌توان انتظار کاهش قیمت را داشته باشیم؟

به گفته این مقام صنفی، در صورتی می‌توان منتظر کاهش قیمت بود که مسئولان و سیاستگذاران کلان صنعت مسکن راهکاری برای کاهش هزینه‌های تولید مثل ارزان شدن زمین و کاهش هزینه منابع مالی ارائه کنند که تا امروز محقق نشده و خبری از کاهش نرخ سود منابع مالی و البته زمین ارزان قیمت نیست.

رکود مسکن، اجاره‌نشینی را افزایش داده

ایرج رهبر درباره ارتباط رکود بازار مسکن و افزایش اجاره‌نشینی گفت: با توجه به این‌که برخی تقاضاهای موجود بازار همان‌طور که قبلاً نیز اشاره شد، انباشت شده و نیاز مردم به مسکن کاهش نیافته بلکه با در نظر گرفتن ازدواج‌ها یا افزایش جمعیت همواره روبه رشد بوده است؛ به همین دلیل چون قدرت خرید کاهش یافته، تقاضا برای اجاره افزایش خواهد داشت که این موضوع می‌تواند در آینده بر بازار اجاره‌بها به‌خصوص در فصل جابه‌جایی‌ها یعنی خردادماه تاثیرگذار باشد.

رهبر با اشاره به آمار ارائه شده از سوی بانک مرکزی درباره اجاره‌بها در شهر تهران تصریح کرد: این‌که در اخبار مربوط به بانک مرکزی اعلام شده اجاره بها هم‌راستا با نرخ تورم در حال نوسان است، امکان دارد روی کاغذ صحیح باشد، اما همان‌طور که اشاره شد رقم واقعی افزایش اجاره در فصل جابه‌جایی‌ها مشخص خواهد شد که در صورت ادامه رکود بازار، جای نگرانی برای اجاره‌نشین‌ها خواهد بود و مسئولان باید به نوعی برنامه‌ریزی کنند تا مسکن هرچه سریع‌تر از رکود خارج شود.

مکاتبه با رئیس‌جمهور برای پیشگیری از افزایش جهشی قیمت مسکن

سیدمهدی هاشمی، رئیس کمیسیون عمران مجلس در گفت‌وگو با خانه ملت اظهار کرد: هم‌اکنون دوره رکودی بخش مسکن را طی می‌کنیم که این موضوع سبب شده انرژی این بخش جمع شود و به احتمال زیاد در سال آینده آزاد می‌شود.

نماینده مردم تهران با اشاره به این‌که، اخطار این افزایش قیمت از سال گذشته به دولت داده شده است، افزود: طی مکاتبات کتبی به رئیس‌جمهور و وزیر راه و شهرسازی این دغدغه منعکس شده که ارتباط عرضه و تقاضا را که ارتباطی مستقیم، قدیمی و اثبات شده است، مورد توجه قرار دهند.

هاشمی با بیان این‌که تقاضاها انباشته شده و عرضه حداقلی است ادامه داد: در پایان سند چشم‌انداز باید 20 میلیون واحد مسکونی در کشور وجود داشته باشد، در حال حاضر 17/5 میلیون واحد وجود دارد که 7/5 میلیون آن فرسوده و غیرایمن است و تنها ده میلیون واحد قابل سکونت استاندارد موجود است.

هاشمی با اشاره به این‌که حدود سه سال شرایط رکودی بر بخش مسکن حاکم است، افزود: در سال گذشته حدود 370 هزار پروانه صادر شده و مسکن مهر که تا پایان سال 94 باید تکمیل می‌شد تا پایان سال 95 هم تکمیل آن بعید به نظر می‌رسد.

عماد عزتی

اقتصاد