



تغییر قواعد ارزش گذاری مسکن در رکود تورمی

آمارهای رسمی از شتاب گرفتن تورم مسکن در مناطقی حکایت دارد که سهم نهاده‌های ساختمانی از قیمت تمام‌شده مسکن بیشتر است

۲۲



معمای ۳۶۰ هزار میلیارد تومانی

دولت مصمم است تا ساخت‌وساز در بخش مسکن را رونق دهد مجلس هم با تصویب یک قانون به کمک دولت آمده است

۲۴

هزینه‌های اقتصادی

یکشنبه ۲۷ آذر ۱۴۰۱ | ۲۳ جمادی الاول ۱۴۴۴ | سی‌ویکم، شماره ۸۶۹۷



تصویرسازی: همشهری آنلاین

مسکن و اجاره سیل‌بند می‌خواهد

تورم بی‌سابقه قیمت زمین و مسکن از سال ۱۳۹۶ تاکنون، متقاضیان مصرفی مسکن و مستأجران را در تنگنا قرار داده و به مرز بحران کشیده است

روند بازار مسکن در سال ۱۴۰۱ برخلاف پرآرودها و انتظارات بود و ترکش‌های آن به بازار اجاره نیز اصابت کرد به گونه‌ای که در مهر و آبان امسال و با وجود اتمام فصل جابه‌جایی مستأجران، همچنان تنور تورم در بازار اجاره داغ است و تخلیه تورم از بازار مسکن به بازار اجاره ادامه دارد. به گزارش همشهری، واکاو روند متورم بازار املاک و مستغلات در ۴ سال گذشته، حاکی از این است که رشد قیمت زمین مسکونی، اصلی‌ترین

گزارش

خلاصه گزارش

از پاییز ۱۳۹۶ تا پاییز ۱۴۰۰ تورم بازار زمین مسکونی در شهر تهران معادل ۹۳۴ درصد بوده؛ اما در همین بازه زمانی، میانگین قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی ۶۵۵ درصد و قیمت اجاره ۳۳۶ درصد رشد کرده است. به عبارت دیگر در این بازه زمانی تورم مسکن از تورم زمین و تورم بازار اجاره از تورم بازار مسکن عقب‌تر بوده است.

براساس داده‌های مرکز آمار ایران، در بهار امسال تعداد پروانه‌های صادر شده در شهر تهران نسبت به بهار سال قبل ۴۷٫۲ درصد کاهش پیدا کرده و در مقیاس کشوری نیز تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل مناطق شهری با کاهش ۱۵٫۳ درصدی نسبت به بهار ۱۴۰۰ مواجه بوده است.

در اوایل دهه ۹۰ سهم نوسازها و واحدهای با عمر کمتر از ۵ سال معادل ۶۰ درصد بوده؛ اما در آمارهای آبان امسال، سهم این واحدها به ۲۸ رسیده است. به عبارت دیگر، در سال‌های نخست دهه ۹۰، از هر ۱۰ معامله مسکن که در بازار تهران انجام می‌شد، ۶ واحد نوساز یا با عمر کمتر از ۵ سال بوده اما در آبان امسال، از هر ۱۰ معامله مسکن که در بازار تهران انجام می‌شد، ۶ واحد نوساز یا با عمر کمتر از ۵ سال بوده اما

از اوایل دهه ۹۰ سهم نوسازها و واحدهای با عمر کمتر از ۵ سال معادل ۶۰ درصد بوده؛ اما در آمارهای آبان امسال، سهم این واحدها به ۲۸ رسیده است. به عبارت دیگر، در سال‌های نخست دهه ۹۰، از هر ۱۰ معامله مسکن که در بازار تهران انجام می‌شد، ۶ واحد نوساز یا با عمر کمتر از ۵ سال بوده اما

از پاییز ۱۳۹۶ تاکنون، تورم بازار اجاره شهر تهران در فصول پاییز بین منفی ۳٫۱ درصد تا ۵٫۸ درصد در نوسان بوده و عملاً بازار اجاره در فصل پاییز به واسطه اتمام فصل جابه‌جایی در فصل تابستان، با کمترین میزان تورم مواجه بوده است؛ امسال اما، برخلاف سنت سال‌های قبل و رونق بازار اجاره در بهار، تورم بازار اجاره در بهار ۱۴۰۰ منفی ۲۶٫۷ درصد است. در این شرایط میانگین رهن تعیین شده در بازار معادل یک‌دهم ارزش آپارتمان بود که از نظر مالکان رقم بسیار پائینی است اما مستأجران نیز توان پرداخت رقم بالاتر از آن را نداشتند. برآوردها نشان می‌دهد در پاییز امسال نیز با وجود جهش قابل توجه تورم بازار اجاره، نسبت P/R همچنان در محدوده بیش از ۷۵ درصد قرار دارد که یک تهدید جدی برای جهش‌های آینده قیمت اجاره محسوب می‌شود. زمانی‌ترین راهکار برای عادی‌سازی نسبت P/R بازار اجاره، کاهش حدود ۵۰ درصدی قیمت مسکن است که البته محال به نظر می‌رسد اما اگر طرح‌های مسکونی دولت، مجلس و شهرداری بتواند جلوی رشد قیمت مسکن را بگیرد، می‌توان امیدوار بود که طی چند سال با بهبود وضع درآمدی خانوارهای مستأجر این بحران خنثی شود.

بر اساس آمارهای رسمی و اظهار نظر مسئولان، ۵۱ درصد خانوارهای تهرانی مستأجر هستند و میانگین سهم اجاره از درآمد خانوارها در پایتخت به ۶۵ درصد می‌رسد. این آمارها، به‌تنهایی شهادی معتبر برای لزوم توجه به اوضاع بازارهای مسکن و اجاره است و نهضت ملی مسکن دولت و قرارگاه جهادی مسکن شهرداری تهران نیز برای مقابله با بحران‌های قریب‌الوقوع ناشی از همین اوضاع به راه افتاده است. در پاییز ۱۳۹۶، نسبت قیمت مسکن به درآمد اجاره‌بها (P/R) که به نام شاخص حباب‌سنج مسکن نیز شناخته می‌شود، در محدوده ۱۳٫۷ قرار داشت؛ در این شرایط، مبلغ رهن کامل یک آپارتمان به‌طور میانگین معادل یک‌پنجم ارزش آن آپارتمان بود، اما در ادامه به‌واسطه تورم سرکش بازار مسکن و ناتوانی بازار اجاره از متناسب‌سازی این تورم، به تدریج بخش کمتری از تورم مسکن در بازار اجاره تخلیه شد و در نتیجه همین انباشت تورم، نسبت P/R در زمستان ۱۳۹۹ به رکورد ۳۳ رسید و بعد از آن پانذکی کاهش در پاییز ۱۴۰۰ روی رقم ۲۶٫۷ ایستاد. در این شرایط میانگین رهن تعیین شده در بازار معادل یک‌دهم ارزش آپارتمان بود که از نظر مالکان رقم بسیار پائینی است اما مستأجران نیز توان پرداخت رقم بالاتر از آن را نداشتند. برآوردها نشان می‌دهد در پاییز امسال نیز با وجود جهش قابل توجه تورم بازار اجاره، نسبت P/R همچنان در محدوده بیش از ۷۵ درصد قرار دارد که یک تهدید جدی برای جهش‌های آینده قیمت اجاره محسوب می‌شود. زمانی‌ترین راهکار برای عادی‌سازی نسبت P/R بازار اجاره، کاهش حدود ۵۰ درصدی قیمت مسکن است که البته محال به نظر می‌رسد اما اگر طرح‌های مسکونی دولت، مجلس و شهرداری بتواند جلوی رشد قیمت مسکن را بگیرد، می‌توان امیدوار بود که طی چند سال با بهبود وضع درآمدی خانوارهای مستأجر این بحران خنثی شود.



نجات سکونتگاه‌های غیررسمی

سکونتگاه‌های غیررسمی یکی از چالش‌های شهری محسوب می‌شود که برنامه‌های مختلفی برای ساماندهی آنها در دستور کار قرار گرفته است. در جلسه بررسی پیش‌نویس نهایی سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی نیز معاون وزیر راه و شهرسازی بر ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی دارای شرایط مناسب زندگی تأکید کرده است. محمد آئینی در این جلسه گفت: در سند ملی باید همه سیاست‌های مربوط به نوسازی، مقاوم‌سازی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد لحاظ شود. به گزارش همشهری، مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران یکی از ایرادات وارده به پیش‌نویس این سند را دست‌اندازی به اراضی ملی برشمرد و اظهار کرد: سند بر اساس دو موضوع مهم پیشگیری و پیش‌نگری تعریف شده و واقعیت این است که برخی سکونتگاه‌های غیررسمی که بیش از ۲۰ سال قدمت دارند، باید ساماندهی شوند و نمی‌توان ساکنان آن‌ها را به حال خود رها کرد، در این سند بر ساماندهی سکونتگاه‌هایی که مانعی برای زیست‌انسانی ندارند، تأکید شده است.

معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به بازدید اخیرش از دو سکونتگاه غیررسمی پیچ آشوری و کارخانه نمک در ایلام گفت: هر چند این دو محله هنوز به‌عنوان سکونتگاه غیررسمی مصوب نشده‌اند اما خدمات آب و برق و گاز دریافت کرده بودند و در نتیجه باید خدمات دیگر مانند مدرسه و درمانگاه نیز به آن‌ها ارائه شود. در ادامه این جلسه حمید رضایی، نماینده پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی و مسئول تدوین پیش‌نویس سند توضیحاتی در خصوص سؤالات پیش‌آمد در پیش‌نویس نهایی سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی ارائه کرد و با اشاره به اینکه ساختار این سند برآمده از اسناد راهبردی کشور است، توضیح داد: وزارت راه و شهرسازی و شرکت بازآفرینی شهری ایران تجربه تصویب دو سند ملی راهبردی را دارد و در ۹ جلسه در کمیسیون‌های تخصصی آموزش زیربنایی خطه‌خط این موضوعات مورد بررسی قرار گرفته‌اند. وی ادامه داد: سند مذکور رویکرد مسئله‌شناسانه دارد و بعد از دو دهه تجربه نظام‌مند با بررسی عمیق و طی مشورت با چهار گروه شامل مدیران و کارشناسان، دانشگاهیان و صاحب‌نظران، حرفه‌ورزان و مشاوران و تسهیگران و کنشگران محلی پیش، حین و بعد از تهیه سند تدوین شده است. از نمایندگان نهادهای حاضر در جلسه می‌خواهم ما را یاری کنند تا هر چه زودتر این سند به تصویب برسد. رضایی اظهار کرد: برای تدوین این سند بیش از ۳ هزار و ۵۰۰ دقیقه مصاحبه عمیق با نمایندگان دستگاه‌ها در ارتباط با چارچوب عملیاتی نئندن سندهای قبلی انجام شده است که مهم‌ترین دلایل نبود مدیریت یکپارچه و ضمانت‌اجرائی مصوبات بود. در نهایت به یک الگوی نهادی رسیدیم و بر اساس آن نقش دستگاه‌ها در چارچوب یک اقدام مشترک تعریف شده است و شاید بتوان گفت برای اولین بار در یک سند راهبردی تا سطح برنامه پیش‌رفته و نقش دستگاه‌ها مشخص شده است.

در اوایل دهه ۹۰ سهم نوسازها و واحدهای با عمر کمتر از ۵ سال معادل ۶۰ درصد بوده؛ اما در آمارهای آبان امسال، سهم این واحدها به ۲۸ رسیده است. به عبارت دیگر، در سال‌های نخست دهه ۹۰، از هر ۱۰ معامله مسکن که در بازار تهران انجام می‌شد، ۶ واحد نوساز یا با عمر کمتر از ۵ سال بوده اما در آبان امسال، از هر ۱۰ معامله مسکن که در بازار تهران انجام می‌شد، ۶ واحد نوساز یا با عمر کمتر از ۵ سال بوده اما

سد تورم در برابر خانه‌دار شدن

ادامه‌ای از این منظر توفیق دولت‌ها صفحه اول در بازار مسکن در گروهی کنترل نرخ تورم خواهد بود، چنان‌که در تورم‌های پایین تک رقمی پایدار، التهاب قیمتی در دیگر بازارها و تکانه‌های دومینوار آن در بازار مسکن می‌کند. قابل تصور است که با این پیش‌فرض پدیده‌هایی چون سرمایه‌گذاری با انگیزه سود بالاتر چه از سوی سازندگان و چه مالکان خانه‌های خالی در قالب احتکار مسکن موضوعیت خود را از دست خواهد داد و از سوی دیگر دولت می‌تواند از ابزارهای مالیاتی هم استفاده کند زیرا هزینه مالیاتی احتکار مسکن، از بازده مورد انتظار سازندگان و مالکان بیشتر خواهد شد.

به‌واقع در تورم پایین و تک‌رقمی به‌جای دولت‌های سازنده مسکن فاقد کیفیت شاهد افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و مردم در بخش تولید و ساخت مسکن خواهیم بود و مداخله دولت و مجلس با تکیه بر اقتدار قانونی در مقام تنظیم‌گر به حداقل ممکن خواهد رسید.

نتیجه اینکه تا اقتصاد با تورم‌های بالا و جهش‌وار مواجه باشد، التهاب در بازار مسکن به‌صورت پایدار فروکش نمی‌کند و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن با عدم قطعیت‌های اثرپذیر از شوک‌های تورمی مواجه خواهد شد. راه برون‌رفت، پایان دادن به دوران طولانی تورم بالا و دورقمی با جهش‌های متوالی است که باعث خواهد شد تا این سد بشکند و سرمایه‌گذاری‌ها افزایش و دوره انتظار برای خانه‌دار شدن کاهش یابد. هرگونه بخشی‌نگری در برنامه‌ریزی برای تولید و ساخت مسکن با مداخله دولت‌ها برای تنظیم بازار با ادامه روندهای تورم‌ساز محکوم به شکست خواهد بود. از تجربه گذشته باید درس گرفت. ابتدا باید جلوی سدسازی تورمی در اقتصاد ایران گرفته شود و آنگاه ساختمان‌ها برای مردم ساخته شود و به تدریج در دسترس مسکینان مسکن قرار گیرد. قدم گذاشتن در مسیر‌های پر از دست‌اندا‌زهای تورمی، خطاست و وقت آن رسیده که سد تورم شکسته شود.



تصویرسازی: همشهری آنلاین



تصویرسازی: همشهری آنلاین



تصویرسازی: همشهری آنلاین



تصویرسازی: همشهری آنلاین