

ارزیابی روند ۷ ساله بازار مسکن

است و در سال‌های گذشته نیز این بخش را تحت تأثیر قرار داده است. «ریسک سیاسی»، همواره متغیرهای کلیدی بازار مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد و طی سال آینده نیز نقش آفرینی خواهد کرد. این پارامتر هم به صورت مستقیم و هم از طریق نامناسب ساختن متغیرهای اقتصاد کلان (غیرمستقیم)، بر رفتار آسمنت بازار مسکن و در نتیجه جهت قیمت ملک تأثیر می‌گذارد.

برای تجزیه و تحلیل تحولات بازار مسکن باید نکات بسیاری را مدنظر قرار داد؛ رضا ساجدین در تشریح این موضوع می‌گوید: تجزیه و تحلیل سناریوهای احتمالی بازار مسکن ۱۴۰۴ بدون اطلاع از آنچه در ۷ سال اخیر رخ داده، می‌تواند «خطای دید» برای افراد ایجاد کند. نیاز به بررسی کارنامه سال‌های ۹۷ تا ۱۴۰۳ در بازار مسکن از آنجا مطرح می‌شود که «باز یگردان اصلی» مسکن ۱۴۰۴، سابقه‌دار



راهنما



جهت‌یابی روند قیمت

مسکن در سال ۱۴۰۴

سناریوهای متصور برای بازار املاک در سال آینده چیست؟ ساجدین، در این باره می‌گوید: برای بازار مسکن ۱۴۰۴ می‌توان ۴ سناریو را ترسیم کرد که همه آنها «یک فصل مشترک» دارند و آن «تداوم رکود معاملات با احتمال بالا» است. سناریوی اول آن است که اوضاع شبیه سال‌های ۹۷ تا ۹۹ شود که در این صورت بازار مسکن در آن مسیر قرار می‌گیرد. البته در این سناریو احتمال اینکه میزان تغییر قیمت مسکن با آن سال‌ها برابری کند، پایین است؛ چون «قدرت خرید تقاضای سرمایه‌ای» به شدت پایین تر از سطح متوسط قیمت آپارتمان قرار دارد. سناریوی دوم، افزایش ریسک سرمایه‌گذاری در بازارهای موازی مسکن (شبیه سال ۱۴۰۰) است؛ در این حالت احتمال اینکه بازده بخش مسکن از بقیه بازارها بیشتر شود، وجود دارد. اما همه بازارها کم‌رشدی را تجربه خواهند کرد. طبق سناریوی سوم، بازار مسکن از التهاب قیمت خارج خواهد شد، اما تا رسیدن به وضعیت نرمال، چیزی حدود ۲ سال فاصله خواهد داشت. سناریوی چهارم نیز وضعیتی مشابه ۱۴۰۳ خواهد بود. در کنار «باز یگردان اصلی»، فاکتور «تورم تولید مسکن» نیز وزن قابل توجهی دارد. در حال حاضر میزان رشد هزینه ساخت و ساز ۱/۵ برابر رشد قیمت فروش مسکن است و این موضوع امکان تعدیل کاهشی قیمت ملک را دشوار کرده است.

مقایسه روند تورم مسکن

با میانگین نرخ تورم عمومی

در ۷ سال اخیر قیمت مسکن جهش داشت؛ به طوری که نرخ تورم مسکن در دوره مزبور به ۳ برابر متوسط تورم سالانه تاریخی مسکن ۳۰ سال قبل از آن رسید. در این مدت قیمت آپارتمان در تهران سالانه به طور متوسط ۶۰ درصد افزایش یافت که از متوسط ۲۰ درصد فاصله گرفت. در همین سال‌ها سطح تورم عمومی تقریباً ۲ برابر مقدار تاریخی خود افزایش یافته و متوسط سالانه آن به ۳۸ درصد رسیده است. این تفاوت بین رشد قیمت اسمی مسکن و تورم عمومی باعث جهش قیمت واقعی آپارتمان شده است. رشد قیمت واقعی مسکن در دهه ۹۰ نسبت به ۲ دهه قبل از آن، بی‌سابقه بوده است.

دلایل ثبات نسبی بازار مسکن

در ماه‌های اخیر

بازار مسکن در طول سال ۱۴۰۳ تا حدودی با ثبات بود. رضا ساجدین درباره امکان با ثبات شدن روند قیمت مسکن در سال آینده می‌گوید: ریسک سیاسی در ۱۱ ماه امسال، موجبات رشد ۵۲ درصدی نرخ دلار را فراهم کرد. اما همزمان «میل به سرمایه‌گذاری ملکی» به شدت کاهش یافت و باعث شد قیمت مسکن در طول امسال نوعی «ثبات نسبی» یا کم‌رشدی نسبت به قبل را تجربه کند. میزان افزایش قیمت مسکن در سال جاری به اندازه یک سوم سال‌های ۹۷ تا ۱۴۰۲ بوده است.

سیاست چه تأثیری بر قیمت خانه دارد؟

۴ سناریو برای بازار مسکن ۱۴۰۴



۳ ضلعی اثرگذار بر قیمت مسکن در سال ۱۴۰۴

بسیاری از متقاضیان مسکن می‌پرسند بازار در سال آینده به کدام سو حرکت می‌کند؟ رضا ساجدین پیش‌بینی می‌کند که سال آینده بک «۲ ضلعی»، سمت‌وسوی متغیرهای بخش مسکن و ساختمان را تعیین کند که رأس اصلی آن «ریسک سیاسی» است و ۲ رأس دیگر آن را «تورم تولید» و «قدرت خرید» تشکیل می‌دهند.



به باور بسیاری از کارشناسان، بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ با ۱۲ اهرم اثرگذار یعنی نرخ تورم از یک سو و کاهش قدرت خرید متقاضیان از سوی دیگر مواجه است و مشخص نبودن برآیند قدرت این ۱۲ اهرم، معادلات را پیچیده تر از همیشه کرده است. در گفت‌وگو با رضا ساجدین، کارشناس و مدرس تکنیک‌های معامله مسکن، به بررسی سناریوهای مختلف پیش‌روی بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ پرداخته ایم. او معتقد است که ۴ سناریو برای بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ قابل پیش‌بینی است. این سناریوها با لحاظ «آثار به جا مانده از فراز و فرود ریسک از سال ۹۷ تا کنون» ترسیم می‌شود. در قالب یکی از این ۴ سناریو، تکرار رخدادهای ۹۷ تا ۹۹ قابل انتظار است.

اثر عرضه و تقاضا بر قیمت مسکن چیست؟

عرضه و تقاضا و قدرت خرید از جمله دیگر مواردی هستند که بر کاهش یا افزایش قیمت مسکن تأثیرگذارند. ساجدین در این باره می‌گوید: همانطور که می‌دانید در صورت کمبود عرضه و تقاضا برای خرید مسکن، قیمت مسکن روند افزایشی خواهد داشت و خریداران به ناچار باید هزینه‌های بیشتری برای تهیه مسکن بپردازند؛ اما در صورتی که تقاضا برای خرید مسکن کم و عرضه زیاد باشد، عکس این حالت اتفاق می‌افتد و قیمت مسکن کاهش پیدا می‌کند. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که نوسانات قیمت مسکن به شرایط عرضه و تقاضا وابسته است.

در عین حال تقاضا برای مسکن تا حد زیادی به قدرت خرید وابسته است؛ چنان‌که کاهش قدرت خرید نیز باعث می‌شود که تقاضا برای خرید خانه کم شود.

قیمت مسکن با نرخ ارز و بهره چه ارتباطی دارد؟

قیمت مسکن در بسیاری از کشورهای دنیا، متأثر از عوامل مختلفی است؛ بازار املاک ایران هم از این قاعده مستثنی نیست. رضا ساجدین در این باره می‌گوید: در کشور ما، قیمت مسکن متأثر از عوامل مختلفی مانند کاهش و افزایش دلار، نوسان قیمت مقاطع فولادی و مواردی از این قبیل است. به طور کلی، رابطه بین دلار و قیمت مقاطع فولادی، یک رابطه مستقیم است که نمی‌توان از آن چشم‌پوشی کرد. به هر اندازه که در یک دوره، شاهد افزایش قیمت ارز باشیم، شاهد بالا رفتن قیمت مقاطع فولادی هم خواهیم بود. در ساختمان‌سازی، بخشی از هزینه‌های ساخت برای خرید مقاطع فولادی در نظر گرفته می‌شود؛ از این رو نوسانات قیمت مقاطع فولادی می‌تواند تأثیر چشمگیری بر قیمت افزایش مسکن داشته باشد. به طور کلی می‌توان گفت که قیمت مسکن تحت تأثیر پارامترهای مختلفی مانند وضعیت اقتصادی، نرخ بهره، درآمد واقعی و همچنین عرضه و تقاضا قرار دارد.

اثر تورم بر قیمت مسکن چیست؟

در شرایطی که داده‌های آماری لحظه‌ای و به‌روزی از روند معاملات مسکن در دسترس نیست، این کارشناس بازار املاک، در تشریح اصلی‌ترین عوامل افزایش قیمت مسکن می‌گوید: نرخ تورم، پایه‌ای‌ترین و اصلی‌ترین عامل تأثیرگذار در افزایش قیمت مسکن است. هنگامی که نرخ تورم فزاینده در اقتصاد مشاهده می‌شود، مردم تلاش می‌کنند ارزش نقدینگی خود را از طریق تبدیل آن به دارایی‌های با ثبات نظیر مسکن حفظ کنند که این امر، می‌تواند بر افزایش تقاضا در بازار مسکن تأثیرگذار باشد.

چرا قیمت در مناطق مختلف فرق می‌کند؟

افزایش قیمت زمین هم یکی دیگر از مهم‌ترین مؤلفه‌های افزایش نرخ مسکن است. ساجدین در این باره توضیح می‌دهد: قیمت مسکن بیشتر تحت تأثیر بهای زمین است و اختلاف نرخ مسکن در مناطق شمالی و جنوبی شهر نیز این ادعا را تأیید می‌کند. تمایل دارندگان زمین به فروش یا نگهداری زمین، تعیین‌کننده قیمت زمین است؛ این موضوع در تعیین قیمت نهایی مسکن هم تأثیر زیادی خواهد داشت.

اثر بازارهای ارز و طلا بر رکود بازار مسکن

برخی کارشناسان معتقدند با کاهش قدرت خرید مسکن طی سال‌های اخیر دارندگان سرمایه‌های خرد برای سرمایه‌گذاری به سمت بازار ارز و طلا متمایل شده‌اند. ساجدین در این باره می‌گوید: در حال حاضر، خریدار فوری در بازار مسکن وجود ندارد چون نقدشوندگی در این بازار پایین است. در حالی که همزمان با بروز نوسان در بازار ارز، سکه و طلا هم گام بارش قیمت‌ها تا حدی میزان تقاضا هم بالا رفت زیادتر چنین بازارهایی، امکان نقدشوندگی فوری وجود دارد اما در بازار مسکن اینگونه نیست. خریداران ارز و طلا می‌توانند هر زمان که تمایل دارند، دارایی خود را نقد کنند اما در بازار مسکن قدرت نقدشوندگی بالا نیست. به همین دلیل است که بازار مسکن به اندازه دیگر بازارها، واکنش سریع نشان نمی‌دهد.