

تورم مسکن و اقتصاد در مسیر تلافی

ناشی از اثر روانی برجرام عنوان کردند. اختلاف تورم مسکن شهر تهران با تورم اقتصاد در این ماه ۶.۵ درصد بود.

در اردیبهشت‌ماه نیز معاملات ۸.۲ درصد و قیمت ۲.۸ درصد رشد داشت. در خردادماه این ارقام به رشد ۰.۶ و ۳.۵ درصد به ترتیب در معاملات و قیمت رسید. در تیرماه شاهد افزایش ۲۷.۶ درصدی معاملات و ۴.۴ درصدی قیمت مسکن بودیم. در مردادماه نیز معاملات ۳۰.۱ و قیمت مسکن ۷.۶ درصد رشد داشت. معاملات در شهریورماه نیز ۱۰.۹ و ۲.۳ درصد افزایش را در تعداد و قیمت تجربه کرد. در شهریورماه نیز تورم مسکن در فاصله ۶.۵ درصدی با تورم عمومی بود.

در مهرماه ۱۳۹۵ نیز رشد متوسط مسکن پایتخت ادامه یافت و معاملات و قیمت به ترتیب ۱۰.۶ و ۵.۹ درصد بالا رفت که تورم مسکن به ۲ درصدی تورم عمومی رسید. همچنین آمار آبان ماه نشان می‌داد معاملات ۴۰.۱ درصد و قیمت مسکن شهر تهران ۷.۳ افزایش داشته است. در این ماه تورم مسکن خود را به نزدیک‌ترین حد با تورم عمومی طی سه سال اخیر در مرز ۱.۳ درصد رساند؛ به طوری که در ماه مورد اشاره تورم مسکن ۷.۲ و تورم اقتصاد ۸.۶ درصد بود.

اما در حالی که بسیاری افراد منتظر قطع خطوط تورم مسکن و تورم عمومی در ماه‌های آتی بودند، رشد تورم مقداری معادلات را به هم زد و از ۷.۹ درصد در مهرماه به ۸.۶ درصد در آبان ماه رسید که اگر این صعود ادامه یابد تورم مسکن شاید نتواند خود را به آن برساند. البته برای بخش مسکن که هم‌اکنون با حباب قیمت مواجه است جهش مجدد قیمت منطقی و عاقلانه نیست؛ چراکه این مسئله می‌تواند منجر به از دست رفتن مشتریانی شود که به‌زحمت طی یک سال اخیر جذب شده‌اند.

رفتار بازار مسکن شهر تهران حاکی از آن است که منحنی رشد معاملات در ماه‌های اخیر از شیب تند صعودی به شیب ملایم رسیده و احتمالاً اثر روانی برجرام در بازار مسکن از بین رفته است. این اثر روانی طی یک سال اخیر در هر دو شاخص تعداد معاملات و قیمت مسکن تأثیرگذار بود اما کارشناسان معتقدند اگر پول نفت به اقتصاد تزریق نشود این روند ادامه نخواهد یافت.

از سوی دیگر شهر تهران با مازاد ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار واحد مسکونی مواجه است که تا پر شدن این خانه‌ها انتظار تورم سنگین در بخش مسکن بعید به نظر می‌رسد و قیمت مسکن نهایتاً می‌تواند خود را به تورم اقتصاد برساند اما اگر نخواهد از آن سبقت بگیرد احتمالاً مجدداً دچار افت معاملات و رکود خواهد شد.

یک تحلیلگر بازار مسکن بیان کرد: قبل از تحریم‌ها قیمت نفت ۱۰۵ دلار بود و متوسط قیمت نفت در سال جاری ۳۹ دلار بود. درست است که بعد از برجرام، تولید نفت به قبل از تحریم‌ها رسیده اما دو اتفاق در اقتصاد افتاده است؛ اول اینکه قبل از تحریم‌ها ۲۷۰ میلیارد دلار انرژی می‌فروختیم و الان کل فروش انرژی سالانه کشور ۱۱۰ میلیارد دلار شده یعنی اقتصاد کشور ۱۶۰ میلیارد دلار کوچک شده است. از سوی دیگر منابع ناچیز فعلی که رقمی بالغ بر ۳۴ هزار میلیارد تومان می‌شود به دو صندوق بازنشتی اختصاص می‌یابد که تا قبل از این خودکفا عمل می‌کردند. پس پولی برای بخش مسکن باقی نمی‌ماند که انتظار جهش قیمت یا رونق داشته باشیم.

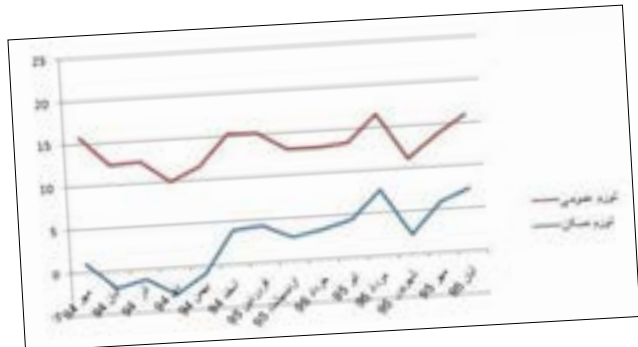
این استاد دانشگاه افزود: تولید مسکن متناسب با نیاز نیست، لذا به دست‌اندرکاران توصیه می‌کنم به دنبال یافتن راهکارهای بیزینس باشند. بیزینس امروز می‌گوید با توجه به اسکان جمعیت و کاهش مهاجرت، تولید مسکن در کلان‌شهرها و با مساحت بالا دیگر توجیه اقتصادی ندارد، اما می‌بینیم که هنوز ۱۱.۲ درصد خانه‌های تولیدشده در تهران بیش از ۱۳۰ متر مساحت دارند؛ یعنی شما برای کسانی خانه می‌سازید که اصلاً وجود ندارند.

پنجره‌ایرانیان: اگر تورم عمومی به مسیر صعودی خود ادامه ندهد و از سوی دیگر رشد قیمت مسکن با زاویه فطری ادامه یابد، احتمال این که این دو خط در سال آینده یکدیگر را قطع کنند وجود دارد.

به گزارش ایسنا، حرکت دو منحنی رشد قیمت مسکن شهر تهران با تورم عمومی اقتصاد نشان می‌دهد در آبان ماه ۱۳۹۵ این دو شاخص به نزدیک‌ترین حد خود طی چهار سال اخیر رسیده‌اند؛ اما در همین ماه افزایش ۰.۷ درصدی تورم، مقداری معادلات را به هم زد. اگر تورم مسکن بخواهد به دنبال نرخ تورم حرکت صعودی داشته باشد مجدداً با رکود مواجه می‌شود. پس به نفع دست‌اندرکاران این بخش است که در این مسیر وارد نشوند.

اما بررسی دو منحنی تورم عمومی و تورم مسکن طی ۱۴ ماه اخیر حاکی از آن است که در آبان ماه سال جاری تورم عمومی ۸.۶ و تورم مسکن ۷.۳ درصد بود و اگر این دو خط به روال طبیعی خود همانند ۱۴ ماه اخیر ادامه دهد این احتمال وجود دارد که در ماه‌های آتی یکدیگر را قطع کنند.

منحنی تورم مسکن و تورم عمومی از مهر ماه ۹۴ تا آبان ماه ۹۵



پس از آن که تورم مسکن در دی ماه ۱۳۹۴ به پایین‌ترین حد خود رسید، بدترین شرایط را نسبت به نرخ تورم در ۱۴ ماه اخیر تجربه کرد. در ماه مورد اشاره تورم مسکن ۳.۱- و تورم عمومی ۱۳.۲ درصد بود که اختلاف ۱۶.۳ درصدی را نشان می‌داد؛ اما در ماه‌های پس از آن نزول قیمت مسکن متوقف و در پی کاهش نرخ تورم اقتصاد، قیمت مسکن ماه به ماه متعادل‌تر شد.

به دنبال مقاومت قیمت مسکن نسبت به کاهش، در بهمن‌ماه ۹۴ اختلاف دو شاخص قیمت مسکن و تورم عمومی به ۱۳.۶ درصد رسید، در اسفندماه ۹۴ این رقم ۷.۴ درصد شد و در فروردین ۹۵ خود را به ۶.۵ درصد رساند که این رفتار نشان می‌داد در بخش مسکن اتفاق‌هایی دارد رخ می‌دهد.

پس از امضای برجرام در اواسط سال ۱۳۹۴ مسکن شهر تهران در فروردین‌ماه رشد ۲۰.۴ درصدی معاملات و رشد ۴.۳ درصدی قیمت را تجربه کرد که کارشناسان این مسئله را