

دو گروهی که از رونق بازار مسکن ناراضی هستند



پنجره ایرانیان: سه پیش شرط و پیش نیاز برای تغییر فاز بازار مسکن از «پیش رونق» به «رونق ملایم» وجود دارد که در صورت تحقق در سال جاری، بازار به طور کامل از رکود خارج خواهد شد.

به گزارش دنیای اقتصاد، این پیش شرطها شامل دو سیاست برای طرف عرضه و تقاضا و یک اصلاح نگرش نسبت به بازار مسکن از سمت سازندها و سرمایه گذاران است. باین حال دو گروه از تحقق رونق غیرمعیوب و طبیعی در بازار مسکن ناراضی هستند و تلاش می کنند تصویر غیرواقعی و نادرستی از بازار را بازتاب دهند تا شاید بتوانند از آب گل آلود التهابات احتمالی پس از آن، ماهی بگیرند؛ اما بازار مسکن اکنون سه محافظ دارد که مانع از التهاب قیمتی در یک سال پیش رو می شود.

کارشناسان اعتقاد دارند وضعیت فعلی بازار مسکن به شکلی است که انتظارات هم در داخل بازار و هم در بین طیف ناظر بر بازار را بر مدار خروج از رکود در هر دو بخش معاملات و ساخت و ساز رقم زده است. آنها سه پیش نیاز ضروری برای خروج مسکن از رکود را شناسایی و معرفی کرده اند که در صورت تحقق در سال جاری، نوع متفاوتی از رونق در بازار مسکن مبتنی بر ثبات و به دور از التهابات ناشی از سوداگری و سفته بازی به وقوع خواهد پیوست؛ موضوعی که کارشناسان از آن به عنوان «رونق ملایم» یاد می کنند. بررسی های کارشناسی حاکی است، بازار

اکنون باید انتظارات خود را تعدیل کنند. وی خاطرنشان کرد: بر اثر حجم نامتعارف ساخت‌وساز در دولت قبل، سمت عرضه مسکن فربه شد و در اواخر دولت دهم، سکنه ناقص کرد. سمت عرضه مانند فردی شده بود که با دریافت غذاهای انرژی‌زا (دوپینگ پول پر قدرت)، روز به روز چاق‌تر می‌شد و نیاز حادثی به رژیم‌درمانی پیدا می‌کرد. البته طبیعی است که برای چنین فردی خوردن غذاهای خوشمزه، دل‌چسب‌تر از رژیم گرفتن است؛ اما نباید فراموش کرد که میزان دریافت کالری باید متناسب با مصرف کالری باشد. ملکی معتقد است اگر سمت عرضه مسکن پس از سال ۹۲ نیز به روند سال‌های ۸۹ تا ۹۲ ادامه می‌داد، آنگاه حجم خانه‌های خالی در سال ۹۵ به بیش از چهار میلیون واحد می‌رسید و سمت عرضه مسکن، سکنه کامل می‌کرد.

دو گروه ناراضی از رونق بازار

کارشناسان به چند دلیل وضع حال حاضر بخش مسکن را مناسب ارزیابی می‌کنند. نخست از این جهت که وضعیت نوسان قیمت مسکن در محدوده‌ای رخ داده که هم برای تقاضای مصرفی مناسب است و افزایش چشمگیری نداشته و هم برای طرف عرضه و فروشندگانه مناسب بوده؛ چراکه به‌رحال قیمت‌ها نوسانی بوده و اندکی رشد کرده است. از سوی دیگر حجم معاملات مسکن نیز رشد داشته است و از طرفی محرک‌های سرمایه‌گذاری به‌ویژه وام ساخت نیز می‌توانند در بازار نقش آفرین باشند؛ اما در این وضعیت دو گروه ناراضی وجود دارد که سعی دارد القا کند شرایط بازار مسکن همچون وضعیت سال‌های رکود است. ملکی با بیان اینکه متقاضیان مصرفی مسکن بی‌تردید از ثبات چهارساله قیمت مسکن نهایت رضایت را دارند، دو گروه ناراضی را این‌طور معرفی کرد: یک گروه تولیدکنندگان مسکن و صنایع وابسته هستند که از کاهش فعالیتشان ناراضی‌اند که این کاهش ناشی از بیش‌فعالی بخش مسکن طی سال‌های ۸۹ تا ۹۲ است. گروه دوم نیز سوداگران و دلالان این بازار هستند که خاطره سودهای بادآورده بازار مسکن در سال‌های ۸۶ تا ۹۱ را در سر می‌پروراند و به‌طور طبیعی، دل‌خوشی از بازار فعلی ندارند.

به بیان دیگر، سفته‌بازان و سوداگران بازار مسکن که امید دارند در بازار متلاطم بتوانند از طریق خریدوفروش مکرر ملک منتفع شوند و نیز بیش‌فعالان بازار ساخت‌وساز که با تشخیص غلط در سال‌های ۹۰ تا ۹۲ تیراژ ساخت را به شکل نجومی بالا بردند و با رفتارشان موجب شدند ۵۰ درصد از ساخت‌وسازهای جدید تهران در مناطق شمالی شهر صورت گیرد، دو گروه ناراضی از وضعیت آرام بازار کنونی هستند. باین‌حال قیمت مسکن به اعتقاد کارشناسان مسکن سه محافظ از جنس متغیرهای بازار دارد که اجازه جهش قیمت در سال ۹۶ را در این بخش نخواهند داد. یکی از این محافظان که بازار را از التهاب قیمتی در امان نگه می‌دارد، حجم بالای خانه‌های خالی است که شمار آن در تهران ۴۰۰ هزار و در کل کشور بیش از ۲/۵ میلیون واحد است. این واحدها پشتیبان سمت عرضه هستند و در دوره تغییر فاز بازار از پیش‌رونق به رونق ملایم که قاعدتاً معاملات مسیر افزایشی خواهد داشت، در تنظیم بازار ایفای نقش می‌کنند. اگرچه بخشی از این خانه‌های خالی بزرگ‌متر از هستند اما واسطه‌های بازار ملک اعتقاد دارند همین وضع کنونی هم می‌تواند برای پاسخ به تقاضای مصرفی تا حدی قابل‌قبول باشد. دومین محافظ که ملکی از آن یاد می‌کند، روند کاهنده نرخ تورم است. از آنجاکه رابطه معناداری میان نوسان قیمت مسکن و نرخ تورم عمومی وجود دارد، روند کاهنده تورم مانع از شیب تند تغییر قیمت مسکن خواهد شد. در نهایت نرخ بالای سود واقعی بانکی نیز سومین محافظ قیمت مسکن است که این کارشناس مسکن به آن اشاره کرد. نرخ سود واقعی بانک‌ها در حال حاضر در حدی است که تقاضای سرمایه‌ای را به سمت بانک جذب می‌کند. نرخ سود اسمی سپرده‌ها نیز از نرخ سود بازدهی سایر بازارها و همین‌طور از میانگین نرخ رشد قیمت مسکن به‌مراتب بالاتر است. بانک‌ها در حال حاضر حداقل ۲۰ درصد سود سالانه به سپرده‌ها می‌پردازند و این در حالی است که کارشناسان عقیده دارند اگر یک سفته‌باز وارد بازار ملک شود، بعید است که بتواند بیش از ۱۰ درصد سود کند. به‌این‌ترتیب نرخ کنونی سود بانکی را نیز می‌توان به‌عنوان سومین محافظ قیمت مسکن در سال جاری برشمرد.

مسکن در بازه ۶ ساله ۹۰ تا ۹۵، دو دوره رونق هیجانی را پشت سر گذاشت که یک دوره ناشی از بیش‌فعالی گروهی از سرمایه‌گذاران و انحراف بخشی از سرمایه‌ها (سال‌های ۹۰ تا ۹۲) و دوره دوم ناشی از روند حاکمیت رکود معاملات مسکن به دنبال رونق معیوب سرمایه‌گذاری ساختمانی در سال‌های ۹۳ تا ۹۵ بوده که محصول آن، جهش کم‌سابقه تعداد خانه‌های خالی در سال ۹۵ بوده است؛ اما در آغاز سال ۹۶ که مختصات بازار برای اوج‌گیری ساخت‌وساز فراهم‌شده است، شرایط برای خروج هر دو بازار معاملات و ساخت مسکن از رکود مهیا شده است.

در این مقطع زمانی تحقق سه پیش‌شرط برای ورود به فاز رونق ملایم ضروری به نظر می‌رسد. نخستین پیش‌شرط، سیاست «تحریک هدفمند تقاضای خرید مسکن» در بازار است که باید مانند دو سال گذشته توسط سیاست‌گذار پولی دنبال شود به‌نحوی که اولاً تقاضای مصرفی برای ورود به بازار تحریک شود؛ ثانیاً این تحریک با ابزارهای تسهیلاتی انجام شود و ثالثاً این فرآیند کاملاً کنترل‌شده دنبال شود. این سیاست در سال‌های قبل در قالب راه‌اندازی صندوق سپرده‌گذاری مسکن یکم اجرا شد اما به حد کفایت در تحریک تقاضای مصرفی موثر نبوده است. گروهی از کارشناسان اعتقاد دارند سقف تسهیلات باید افزایش یابد که با توجه به محدودیت منابع مالی بانک عامل بخش مسکن امکان آن میسر نیست؛ اما روش‌های دیگری برای تسهیل شرایط دسترسی به وام‌های موجود نظیر تعدیل اقساط ماهانه و افزایش طول دوره بازپرداخت اقساط، تسهیل شرایط وام برای خانه‌اولی‌ها و حذف شرط سپرده‌گذاری معادل نصف رقم تسهیلات خرید صندوق یکم وجود دارد که می‌تواند در تحریک تقاضا موثر باشد. ضمن اینکه تسهیلات پیش‌بینی‌شده خرید در بانک عامل بخش مسکن، مناسب گروهی از متقاضیان خرید است که قصد تملک آپارتمان‌های ۲۰۰ تا ۳۰۰ میلیون تومانی دارند، اما دهک‌های متوسط رو به بالا نیازمند ابزارهای کمکی دیگری برای خانه‌دار شدن و تملک واحدهای ۴۰۰ تا ۶۰۰ میلیون تومانی نظیر «لینزینگ مسکن» هستند که هنوز فعال نشده است اما در صورت ایجاد سازوکار آن، قطعا در تحریک تقاضای خرید مسکن موثر خواهد بود. پیش‌شرط دوم ناظر بر استمرار سیاستی است که از سال قبل آغاز شده و در قالب آن سرمایه‌گذاران ساختمانی به بافت‌های فرسوده هدایت شدند. این سیاست که به‌نوعی طرف عرضه را مدیریت می‌کند، از طریق افزایش سقف تسهیلات بافت فرسوده در سال گذشته دنبال شد به‌نحوی که امکان استفاده از وام صندوق یکم برای ساخت‌وساز در بافت فرسوده فراهم و از طرفی نرخ سود این تسهیلات نیز تک‌رقمی شد. اکنون کارشناسان معتقدند با وجود اینکه دولت با مداخله غیرمستقیم، طرف عرضه را به سمت ساخت‌وساز در بافت فرسوده هدایت کرده است، اما بانک‌ها در پرداخت تسهیلات بهانه‌گیری می‌کنند؛ بنابراین دلیل این بهانه‌جویی‌ها هرچه که هست باید برطرف شود. بافت فرسوده این ظرفیت را دارد که سالانه ۱۰۰ هزار واحد جدید مسکونی در دل آن ساخته شود و اگر این هدف محقق شود، حجم عرضه مسکن در سال ۹۶ نسبت به پارسال دست کم ۳۰ درصد افزایش خواهد یافت؛ چراکه سال ۹۵ حدود ۳۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور ساخته شد و در صورتی که ۱۰۰ هزار واحد نیز در بافت‌های فرسوده ساخته و به این آمار اضافه شود، افزایش ۳۰ درصدی ساخت آپارتمان مسکونی محقق خواهد شد.

پیش‌شرط سوم برای انتقال بازار از فاز پیش‌رونق به فاز رونق ملایم که بسیاری از کارشناسان بر آن تأکید دارند، تعدیل انتظارات سود سرمایه‌گذاران ساختمانی است. توقع سود بالا از ساخت‌وساز به این معنا است که سازندگان دوباره مسیر اشتباهی را که سال ۹۲ پیمودند، طی می‌کنند به‌نحوی که با ساخت‌وساز آپارتمان‌های لوکس و بزرگ‌متر از در مناطق گران‌قیمت شهر، در شرایطی که تقاضای مصرفی در جاهای دیگری بی‌پاسخ مانده است، دچار مشکل حبس سرمایه خواهند شد و واحدهای ساخته‌شده با این مشخصات، فروش نخواهد رفت. از این‌رو سازندگان باید باور کنند که در یک بازار طبیعی هرگز نمی‌توان سودهای نجومی به جیب زد و باید به سود معقول قناعت کنند.

بهبود ملکی، کارشناس مسکن با اشاره به اینکه سازندگان مسکن به سودهای غیرمنطقی پیشین که در اوایل دهه ۹۰ نصیبشان شد، عادت کرده‌اند، گفت: آنها