

پایان عصر تقاضای هجومی مسکن

گروه مسکن، هاجر شادمانی: دو اقتصاددان و صاحب نظر حوزه‌ی مسکن، در نشست مشترک چشم‌انداز میان‌مدت بازار ملک را از سه زاویه تحلیل و بررسی کردند. به گزارش «دنیای اقتصاد»، تیمور رحمانی، اقتصاددان و عضو هیأت علمی دانشکده‌ی اقتصاد دانشگاه تهران و حسین عبده تبریزی مشاور وزیر راه و شهرسازی، چشم‌انداز بازار مسکن را با تکیه بر سه بعد مهم و تاثیرگذار شامل ساخت‌وسازهای مصرفی کوچک متراژ و ارزان قیمت، معاملات خرید و قیمت مسکن و همچنین بازار اجاره‌داری تشریح کردند. نتایج این بررسی نشان می‌دهد: هم‌اکنون بازار ساخت واحدهای ارزان قیمت کوچک و میان‌متراژ برای گروه‌های هدف یعنی تقاضای مصرفی کم‌درآمد و متوسط، به صورت مشروط برای سرمایه‌گذاران ساختمانی می‌تواند به محل هدایت سرمایه‌ها تبدیل شود.

این در حالی است که علاوه بر تعیین مکان مناسب سرمایه‌گذاری برای فعالان ساختمانی طی ماه‌های آتی، تأکید مشترک دو اقتصاددان در خصوص روند بهبود معاملات مسکن بر این اساس استوار است که تا پایان امسال، هر دو فاکتور «قیمت» و «حجم معاملات خرید» آپارتمان به گونه‌ای تغییر می‌کند که بازار املاک مسکونی بدون مواجهه با جهش قیمتی، با بهبود در حجم تبادلات - خرید و فروش - روبه‌رو شود که البته این بهبود هرگز نمی‌تواند به معنای جهش قیمت و تقاضای هجومی از سوی متقاضیان بازار مسکن تعبیر شود.

حسین عبده تبریزی در نشست نقد و بررسی کتاب «تحلیل بازار مسکن ایران» نوشته‌ی بهروز ملکی که با حضور وی و نیز سعید اسلامی بیدگلی برگزار شد، برای بازار اجاره‌ی یک توصیه‌ی مهم همراه با یک هشدار به گروه‌های اصلی مختل‌کننده ثبات بازار مسکن مطرح کرد. این اقتصاددان خطاب به سرمایه‌گذارانی که به واسطه در اختیار داشتن منابع نقد سرشار که همواره بخشی از آن را در ساخت و خرید املاک مسکونی و تجاری لوکس و گران قیمت صرف می‌کنند، هشدار داد: از رونق حبابی دوره‌ی گذشته که باعث حبس پول در املاک بدون تقاضا در رکود اخیر شد، درس بگیرند و از ورود مجدد به ساخت‌وسازهای تجاری و مسکونی لوکس خودداری کنند.

این گروه که در دوره‌های گذشته رونق، عمده‌ی سرمایه‌های خود را در بازار واحدهای مسکونی و املاک تجاری لوکس و گران قیمت صرف می‌کردند با این حرکت منجر به رشد شدید قیمت و حباب مسکن می‌شدند به طوری که در دوره رکود با ترکیدن این حباب قیمتی اولین آسیب ناشی از آن در وهله‌ی اول متوجه خود آنان شد؛ این آسیب که عمدتاً خود را در شکل عمیق‌تری از رکود معاملاتی و ساختمانی در املاک لوکس ساخته یا خریداری شده نسبت به سایر بخش‌های معمولی‌تر بازار مسکن نشان داد در نهایت منجر به انجماد یا حبس بخش اعظم سرمایه‌های این گروه و اعضای آن، در واحدهای فروش نرفته و فاقد مشتری شد.

این در حالی است که تبعات منفی بعدی ناشی از این فعالیت به کل بازار مسکن، بانک‌ها و سایر بخش‌ها نیز سرایت کرد. اقتصاددانان مسکن به این گروه از سرمایه‌گذاران ساختمانی هشدار دادند از حرکت در مسیرهای گذشته خود برای فعالیت و سرمایه‌گذاری ساختمانی در دوره رونق پیش رو خودداری کنند و از دوره‌های قبلی که بیشترین آسیب‌ها و پیامدهای منفی ناشی از ساخت و خرید واحدهای مسکونی و تجاری لوکس و گران قیمت در وهله‌ی اول خود این گروه‌ها را متضرر

کرد، درس عبرت بگیرند. در عین حال توصیه‌ی این اقتصاددانان به این دسته از سرمایه‌گذاران که در دوره‌های رونق قبلی از عوامل اصلی بر هم زنده‌ی ثبات در بازار مسکن محسوب می‌شدند این است که در دوره فعلی و در حالی که تا پایان سال چشم‌انداز بازار مسکن نشانه‌های بهبود را از خود منعکس می‌کند، فعالیت‌های خود را متوجه سمت دیگری از بازار مسکن که بکر و بالقوه است، کنند که هم برای خود آنان و هم برای ثبات بازار مسکن مفید و موثر خواهد بود. بازار اجاره‌داری حرفه‌ای، مناسب‌ترین گزینه‌ای است که هم‌اکنون اقتصاددانان برای ورود این گروه از سرمایه‌گذاران ساختمانی به عرصه‌ی ساخت‌وسازهای جدید توصیه می‌کنند. در رژیم جدید سرمایه‌گذاری مولد در بازار مسکن، ساخت‌وسازهای منتهی به اجاره‌داری می‌تواند جایگزین لوکس‌سازی شود.

اقتصاددانان همچنین تاکید کردند: شرایط اقتصادی کشور ناشی از دو عامل «بهبود فضای اقتصادی و سیاسی در دوره پس‌ابرجام» و همچنین «متغیرهای داخلی بازار مسکن» به گونه‌ای است که می‌توان چشم‌انداز بهبود وضعیت اقتصاد مسکن تا پایان امسال را متصور بود. در عین حال با توجه به تغییراتی که طی سال‌های اخیر در ترکیب جمعیتی کشور رخ داده است به‌طور قطع فعلاً نمی‌توان منتظر تقاضاهایی مشابه آن‌چه در دوره‌های گذشته منجر به تشکیل تقاضای هجومی در بازار مسکن می‌شد، بود که این موضوع در میان‌مدت به نفع ثبات نسبی قیمت مسکن خواهد بود.

پایان تقاضای هجومی در بازار مسکن

مشاور مالی وزیر راه و شهرسازی در این باره گفت: در مقطع زمانی حاضر برنامه‌ریزی در حوزه مسکن باید با یک ملاحظه عمده صورت بگیرد که این ملاحظه از کاهش نرخ رشد جمعیت کشور طی سال‌های اخیر ناشی می‌شود. حسین عبده تبریزی ادامه داد: کاهش نرخ رشد جمعیت طی سال‌های اخیر منجر به این نتیجه‌گیری برای چشم‌انداز بازار مسکن در دوره فعلی خواهد شد که نمی‌توان دیگر مشابه سال‌های گذشته منتظر ورود تقاضاهای هجومی برای خرید آپارتمان بود. به گزارش «دنیای اقتصاد» متوسط نرخ رشد سالانه جمعیت در کشور از ۱/۶۲ درصد در دهه ۷۵ تا ۸۵ به ۱/۲۱ درصد در ابتدای دهه ۹۰ کاهش یافته و نرخ رشد سالانه خانوار نیز از ۳/۵ درصد به ۲/۲ درصد نزول کرده است که نشان‌دهنده‌ی کم‌شدن شدت تقاضای مسکن در حال حاضر است.

سه مانع ساخت واحدهای ارزان

وی همچنین از وجود سه مانع عمده در مسیر سرمایه‌گذاری در بازار واحدهای مسکونی مصرفی «ارزان‌قیمت و حداکثر میان‌مترای» خبر داد. مشاور وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه طی سال‌های اخیر به واسطه‌ی ساخت‌وسازهای گسترده‌ی ارزان‌قیمت در قالب طرح مسکن مهر، ساختار بازار غیر دولتی ساخت این گروه از واحدهای مسکونی به هم خورده و با چالش روبه‌رو شده است، گفت: مسکن مهر باعث بر هم خوردن ساختار بازار واحدهای مسکونی کوچک‌مترای و ارزان‌قیمت شد؛ به گونه‌ای که در این فرآیند سازندگانی که از امکانات این طرح یعنی زمین رایگان، عوارض صفر ساخت، وام کم‌بهره و... برخوردار نبودند عملاً توان رقابتی خود برای فروش واحدها به متقاضیان را از دست دادند و از این بازار خارج شدند. عبده تبریزی افزود: این بر هم خوردگی ساختار بازار در این بخش از بازار مسکن به گونه‌ای است که هنوز هم بخش قابل توجهی از سازندگان واحدهای ارزان‌قیمت موفق به فروش واحدهای خود نشده‌اند. وی خاطرنشان کرد: حتی در حال حاضر که واحدهای مسکن مهر تکمیل شده و به تدریج به خریداران واگذار می‌شود، عملاً زیر قیمت بازار است و این بر هم

خوردگی ساختار بازار فروش واحدهای ارزان قیمت در بخش ساخت وسازه‌های غیر دولتی و معمولی هنوز هم ادامه دارد. مشاور مالی وزیر راه و شهرسازی تاکید کرد: به همین خاطر در حال حاضر با توجه به رکود بازار واحدهای لوکس و به هم خوردگی ساختار بازار فروش واحدهای ارزان قیمت، حداکثر سود سازندگان در شرایط فعلی در شهر تهران از ۱۰ تا ۱۲ درصد فراتر نمی‌رود. وی علاوه بر به هم خوردگی ساختار بازار واحدهای ارزان قیمت، چسبندگی قیمت زمین و بالا بودن آن را در مقایسه با ارزش واقعی‌اش، از دیگر عوامل کاهش توجیه سرمایه‌گذاری در حوزه ساخت و ساز عنوان کرد و افزود: هر چند هم‌اکنون نسبت‌هایی از تعدیل درصد مشارکت در ساخت بین سازندگان و مالکان در پی واقعی شدن قیمت زمین قابل مشاهده است اما هنوز هم قیمت زمین فراتر از ارزش واقعی آن، مبنای فروش قرار می‌گیرد؛ طوری که مالکان تصور نمی‌کنند با این قیمت‌ها پس از ساخت و تکمیل واحدهای جدید اساساً مشتری یا به عبارت دیگر قدرت خریدی برای این واحدها ناشی از غیر واقعی بودن قیمت زمین وجود داشته باشد.

مشاور وزیر راه و شهرسازی تأکید کرد: این سه دست‌انداز در بازار ساخت «واحدهای ارزان قیمت و مورد نیاز مصرفی» در سال‌های آینده باعث کسری جدی واحدهای ارزان قیمت خواهد شد. با این حال در صورتی که سرمایه‌گذاران و سازندگان ساختمانی به ساخت واحدهای ارزان قیمت و کوچک متراژ به شرط پذیرش نرخ‌های سود حدود ۱۰ درصدی ورود کنند، بازار این واحدها هم در آینده‌ی نزدیک با رونق نسبی همراه می‌شود. قناعت به همین میزان بازدهی با توجه به وضعیت نسبی بخش‌های مختلف، در شرایط فعلی اقتصاد می‌تواند قابل قبول برای ورود سرمایه‌گذاران ساختمانی باشد. وی همچنین با اشاره به اشباع بازار ساخت و سازهای تجاری در پایتخت و سایر کلان‌شهرها گفت: هم‌اکنون سرمایه‌گذاران ساختمان‌های تجاری نیمه‌کاره مجبور به تکمیل این واحدها هستند و به همین خاطر است که می‌بینیم نوعی باج‌دهی به صاحبان کسب و کارهای کم‌بازده در مراکز تجاری در حال شکل‌گیری است؛ طوری که برخی از این کسب و کارها که تا پیش از این توان پرداخت هزینه‌های اجاره یا خرید واحد تجاری در این مجتمع‌ها را نداشتند هم‌اکنون به دلیل ارزان شدن فضای کسب و کار تجاری، در این مجتمع‌ها مستقر شده و تعدادشان هم در حال افزایش است. در واقع کاهش قیمت فضاهای تجاری ناشی از اشباع بازار از این واحدها، منجر به رونق حضور کسب و کارهای کم‌بازده در این فضاها همچون کافه‌ها و کتاب‌فروشی‌ها شده است. عبده تبریزی تأکید کرد: به این ترتیب ورود سرمایه‌های جدید به ساخت و سازهای تجاری در شرایط فعلی توصیه نمی‌شود. وی همچنین به صاحبان سرمایه‌های بزرگ‌تر همچون هلدینگ‌های بزرگ ساختمانی، بیمه‌ها و صندوق‌های بازنشستگی توصیه کرد می‌توان سرمایه‌های مفصل ملکی را برای اولاً سوددهی سرمایه‌گذاران و ثانیاً ثبات بازار، وارد بازار اجاره‌داری حرفه‌ای کرد. سرمایه‌گذاری در بازار واحدهای خاص‌تر و مورد نیازتر و برخوردار از تجهیزات ویژه همچون امکانات مورد نیاز سالمندان در قالب طراحی و ساخت یا تامین واحدهای مسکونی مناسب و مختص این اقشار، از دیگر توصیه‌ها به این گروه از سرمایه‌گذاران ساختمانی است.

اتمام مرز تقاضای مصرفی و سوداگری

اقتصاددان و عضو هیأت علمی دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران نیز در نقد و بررسی کتاب تحلیل بازار مسکن ایران، با اشاره به کم‌رنگ شدن مرزبندی‌های اقتصادی بین تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مسکن گفت: در حال حاضر پررنگ کردن این تمایزات چندان کاربردی و درست به نظر نمی‌رسد. تیمور رحمانی با بیان اینکه اساساً نمی‌توان مرزبندی شفاف و دقیقی بین تقاضای سوداگرانه و مصرفی مسکن قائل شد، افزود: این مرزبندی‌ها می‌تواند در نگاه عامه‌پسندانه به تحلیل‌های

اقتصادی منحرف‌کننده منجر شود و بنابراین بهتر است تفکیک این دو حوزه تقاضا در تحلیل‌های اقتصاد مسکن کمرنگ‌تر باشد. وی تاکید کرد: این گونه بر چسب‌زنی‌ها به انواع تقاضا در بازار مسکن در مقطع زمانی فعلی شاید یکی از موانع ورود سرمایه‌هایی به بازار مسکن باشد که ورود آنها می‌تواند به رونق بازار ملک کمک کند. وی همچنین یکی از مهم‌ترین موانع شکل‌گیری اجاره‌داری حرفه‌ای در کشور را ناشی از انعکاس مشکلات حقوقی و قضایی عنوان کرد و گفت: در حال حاضر هزینه‌های مبادلاتی به قدری بالا است که کسب‌وکارهای حرفه‌ای ریسک اجاره‌داری را بر عهده نمی‌گیرند. در واقع اگر اجاره‌داری حرفه‌ای در ایران شکل نمی‌گیرد یک دلیل عمده‌ی آن عدم تمایل بانک‌ها و واسطه‌های مالی برای اعطای درصد حجم بالا و کارآمد تسهیلات در این حوزه است. رحمانی همچنین چشم انداز بازار مسکن تا پایان سال را همراه با بهبود نسبی پیش‌بینی کرد.

رفتار عقلانی ساخت و ساز در رکود و رونق

اقتصاددان مسکن و نویسنده کتاب تحلیل بازار مسکن ایران در جلسه روز یکشنبه نقد این کتاب با اشاره به رفتار غیرعقلایی سازندگان در دوره‌های رکود و رونق گفت: تجربیات سال‌های گذشته ادوار رکود و رونق مسکن نشان داده است سازندگان در آستانه دوره‌ی رونق مسکن اقدام به ساخت و سازهای جدید می‌کنند این در حالی است که همزمان با شروع رکود، بازار ساخت مسکن هم متوقف شده و به رکود می‌رود. بهروز ملکی افزود: این در حالی است که تمام واحدهایی که در ابتدای دوره‌ی رونق یا میانه‌ی آن مجوز ساخت می‌گیرند تماماً در دوران رکود - مطابق با سیکل‌های تجربه شده رکود و رونق در کشور - به بهره‌برداری می‌رسند که با مشکل عدم تقاضای موثر برای خرید آنها روبه‌رو می‌شوند. وی تاکید کرد: رفتار عقلایی حکم می‌کند ساخت‌وساز در دوره‌ی رکود آغاز شود و همزمان با شروع رونق و ورود تقاضا به بازار معاملات مسکن، این واحدها هم آماده عرضه به متقاضیان شوند. ملکی با بیان اینکه از مهم‌ترین آفت‌های موجود در بازار مسکن عدم اطلاعات کافی فعالان و سرمایه‌گذاران از ورود و خروج بهنگام از این بازار است، گفت: به مطالعات گسترده در حوزه‌ی ارزیابی مالی اقتصادی طرح‌های مسکن در کشور نیاز داریم.

وی با اشاره به مهم‌ترین مباحث ارائه شده در کتاب تحلیل بازار مسکن ایران، تصریح کرد: مطابق با متن این کتاب و پژوهش‌های صورت گرفته حدود یک دهه قبل سهم مسکن در سبد هزینه خانوار حدود ۲۷ درصد بود که این میزان در پایان دولت دهم به ۳۴ درصد افزایش یافت. ملکی همچنین با اشاره به توسعه‌نیافتگی نظام تأمین مالی مسکن در کشور افزود: یکی از مهم‌ترین مشکلات در این زمینه انعطاف‌پذیر نبودن یا انعطاف اندک نظام بانکی در تأمین مالی بخش مسکن است که در صورت بهره‌مندی دولت از انعطاف بانکی که اخیراً در برخی موارد مانند افزایش سقف تسهیلات مسکن خود را نشان داده است، می‌توان دوره‌های رکود و رونق را تعدیل کرد. وی همچنین نبود نهادسازی در بازار مسکن به منظور تعدیل دوره‌های رکود و رونق و همچنین سهم بالای هزینه‌ی مسکن در هزینه خانوار را به‌عنوان دو چالش عمده در سیاست‌های بهینه‌ی دولت در بخش مسکن عنوان کرد و گفت: پیش‌نیاز سرمایه‌گذاری در بخش مسکن شناسایی درست دوره‌های رکود و رونق است که در این زمینه پیشینه‌ی بازار مسکن تا حد زیادی می‌تواند مفید باشد.