

رشد قیمت مصالح ساختمانی و تاثیرات منفی آن بر قیمت مسکن

تهران (پانا) - بازار مسکن در سال ۱۴۰۰ با شش متغیر مثبت و یک مولفه منفی مواجه خواهد بود. کاهش انتظارات تورمی، احتمال ثبات نرخ ارز، اثرات سیاسی بر بازارهای اقتصادی، افت توان طرف تقاضا، کاهش معاملات و اجرای طرحهای مالیاتی، سیگنالهایی است که چشم انداز بازار مسکن در سال آینده را آرام نشان می دهد.

به گزارش ایسنا، تنها موضوعی که اثر تهدیدکننده بر بازار ملک دارند رشد قیمت مصالح ساختمانی از نیمه دوم سال ۱۳۹۹ است که بعضا تا ۱۰۰ درصد رشد قیمت را تجربه کردند؛ رشدی که تقریبا با میزان افزایش قیمت مسکن شهر تهران در سال جاری برابری کرد. بر این اساس رییس اتحادیه مشاوران املاک می گوید که بالا رفتن قیمت نهاده های ساختمانی تاثیر چندانی بر قیمت تمام شده مسکن ندارد.

در روزهای اخیر کارشناسان، نظرات متفاوتی درباره آینده بازار مسکن ارایه کردند؛ نظراتی که بعضا ۱۸۰ درجه با هم اختلاف داشتند. برخی فعالان اقتصادی با استناد به رشد قیمت نهاده های ساختمانی معتقدند که قیمت مسکن در سال آینده افزایش می یابد و در سوی دیگر عده ای بر این باورند که متغیرهای کاهشی بر متغیرهای افزایشی در بازار مسکن غلبه دارد.

بازار مسکن در سال ۱۳۹۹ روند پراتهایی را سپری کرد. در نیمه اول نرخ شد ماهانه قیمت مسکن در شهر تهران حدود ۱۰ درصد بود که به یکباره در نیمه دوم تحت تاثیر امیدواری برای احیای برجام، سرعت رشد ماهانه قیمتتها افت کرد و به حدود ۳ درصد رسید. در بهمن ماه قیمت مسکن در تهران ۳.۷ درصد نسبت به دی ماه افزایش یافت و به متوسط ۲۸.۳ میلیون تومان در هر متر مربع رسید. هرچند معاملات ۷۰ درصد نسبت به زمان مشابه سال گذشته کاهش پیدا کرد. کارشناسان در تحلیل تناقض ایجاد شده بین رکود معاملاتی و رشد ماهانه قیمت می گویند که خوشبینی به احیای برجام بعد از دو ماه کم رنگ شد و علت رشد ۳.۷ درصدی قیمت مسکن در بهمن ماه همین موضوع بود.

البته در روزهای اخیر اخبار مثبتی از سیاست بین الملل به گوش می رسد. ایالات متحده با وجود آنکه هنوز تحریمها را برنداشته آمادگی خود را برای بازگشت به برجام اعلام کرده است. تحریمها از یک جهت تاثیر مستقیم و از جهت دیگر اثر غیرمستقیم بر بازار مسکن دارد. تحریم به عنوان یک عامل روانی باعث افزایش قیمت کالاها می شود. از طرف دیگر کاهش درآمدهای نفتی کشور را به دنبال دارد که به رشد قیمت ارز منجر می شود.

تحریم هر اثری که قرار بوده در اقتصاد ایران بگذارد ایجاد کرده و به نظر نمی رسد که اثرات دیگری را بتواند به وجود آورد. عبدالناصر همتی - رییس کل بانک مرکزی - می گوید: «متوسط درآمد نفتی کشور بین ۴۰ تا ۶۰ میلیارد دلار بود اما مجموع درآمد نفتی طی دو سال گذشته کمتر از ۲۰ میلیارد دلار بوده و مخارج ارزی کشور با آن اداره شده است.» از صحبت همتی می توان چنین برداشت کرد که دلار در بازار داخلی که هم اکنون در کانال ۲۴ تا ۲۵ هزار تومان نوسان می کند در اوج ظرفیت خود قرار دارد.

از طرف دیگر آمارها از قرار گرفتن اقتصاد ایران در مسیر رشد اقتصادی حکایت می کند. مطابق برآورد صندوق بین المللی پول، تولید ناخالص داخلی ایران پس از سه سال منفی در سال ۲۰۲۱ به ۳.۲ درصد مثبت می رسد. رشد صادرات نفتی و غیرنفتی می تواند به افزایش درآمد خانوار، رونق ساخت و ساز و ثبات نسبی بازار مسکن منجر شود.

یک کارشناس: بازار مسکن ۲۰ درصد حباب دارد

ابوالحسن میرعمادی - کارشناس بازار مسکن - معتقد است که اگر هزینه های زمین، ساخت و حتی سود متعارف را از قیمت های فروش مسکن بیرون بیاوریم نرخ های فعلی در مناطق مختلف تهران دست کم بین ۱۵ تا ۲۰ درصد حباب دارد که به جیب سوداگران می رود.

وی درباره پیش بینی از وضعیت آینده این بازار گفت: با توجه به اینکه تکلیف وضعیت اقتصادی تا حدی وابسته به مسائل سیاسی شده، انتظار برای انجام توافق به ایجاد ثبات اقتصادی و ثبات بازار مسکن منجر شده است. به نظر نمی رسد که نیمه اول سال آینده هیجان چندانی را در بازار مسکن شاهد باشیم. تصور بنده این است که در صورت احیای برجام یا دستیابی به هر نوع توافق سیاسی تا شش ماهه ابتدای سال ۱۴۰۰ به یک وضعیت جدید اقتصادی با ثبات قیمت ها دست پیدا خواهیم کرد.

رئیس اتحادیه املاک: بازار مسکن در مسیر کاهشی قرار گرفته است

رئیس اتحادیه مشاوران املاک نیز در تحلیل وضعیت کنونی بازار مسکن می گوید: کساد معاملات به گونه ای است که فروشندگان و سازندگان به خریداران اصرار می کنند. این نشان می دهد که بازار مسکن در مسیر کاهشی قرار گرفته است. امیدواری به احیای برجام در بازار مسکن تاثیرگذار بود؛ به طوری که از آبان ماه قیمت ها ۱۰ تا ۱۵ درصد کاهش یافت و در بهمن ماه نیز بر اساس گزارش های واصله از مشاوران املاک قیمت ها حدود ۸ درصد پایین آمده و انتظار داریم روند کاهش قیمت ادامه پیدا کند. بعد از عید نوروز هم افزایش قیمت نخواهیم داشت.

مصطفی قلی خسروی با انتقاد از جوسازی برخی افراد برای القای گرانی در بازار مسکن بیان می کند: گزارش برخی مراکز آماری در التهاب بازار مسکن تاثیرگذار است. بساز و بفروشها و بخر و بفروشها هم سعی در دامن زدن به تورم دارند. برخی افراد هم که معلوم نیست مدرکشان را از کجا گرفته اند به اسم کارشناس درباره بازار مسکن اظهار نظر می کنند.

وی درباره کف قیمت ها در بازار مسکن شهر تهران گفت: الان در بعضی مناطق جنوب تهران قیمت متری ۱۲ تا ۱۵ میلیون تومان است. قیمت ساخت با احتساب زمین، متری ۸ میلیون تومان در می آید و در گرانترین حالت قیمت زمین و ساخت به ۲۰ میلیون تومان می رسد. چرا بعضی سازندگان متری ۸۰، ۹۰ و ۱۲۰ میلیون تومان می فروشند؟

خسروی یادآور شد: در هر دوره ای که قیمت مسکن جهش داشته پس از آن با تخلیه حباب همراه بوده است. سال ۱۳۶۸ قیمت ها بالا رفت و بعد پایین آمد. سال ۱۳۸۶ قیمت رشد کرد و مجددا کاهش یافت. سال ۱۳۹۲ نیز این اتفاق افتاد. جهش سال ۱۳۹۶ نیز از این قاعده مستثنی نیست و هم اکنون نیز زمان تخلیه حباب قیمت مسکن فرا رسیده است.