

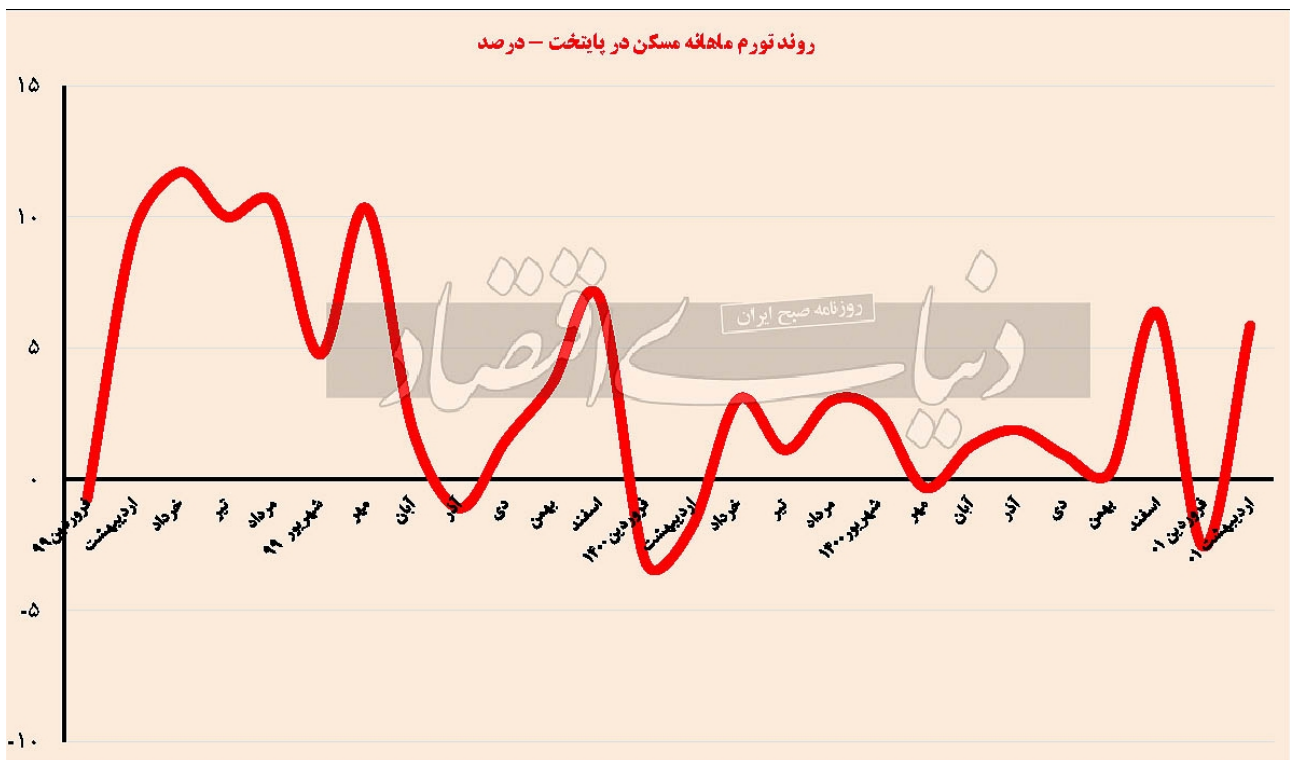


خیز تورم مسکن و غلبه نیروی خارجی بر انتظارات داخلی بازار ملک جنون اردیبهشت به جان مسکن افتاد

با فعال شدن بازیگردان قدیمی جهش در بازار مسکن شهر تهران، فاز بازار معاملات آپارتمان‌های پایتخت تغییر کرد. گزارش «دنیای اقتصاد» از نبض جدید قیمت آپارتمان در شهر تهران در حالی نشان‌دهنده تغییر رفتار معامله‌گران مسکن پایتخت در میانه بهار 1401 است که آمارها نشان‌دهنده تغییر فاز بازار مسکن و خروج بازار از وضعیت پساجهش در اردیبهشت ماه است. این تغییر فاز، در نتیجه واکنش معامله‌گران بازار مسکن شهر تهران به رشد قابل‌توجه نرخ دلار در اردیبهشت رخ داده است و به تغییر قیمت این متغیر برونزا مربوط می‌شود. آمار رسمی مربوط به تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در اردیبهشت ماه که از سوی بانک مرکزی منتشر شده است، حاکی از رشد محسوس قیمت مسکن در این ماه است.

این آمارها نشان‌دهنده آن است که متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران در ماه میانی بهار (اردیبهشت) به 36 میلیون و 300 هزار تومان رسیده است که حدود 2 میلیون تومان بیشتر از متوسط قیمت هر مترمربع مسکن شهر تهران در فروردین 1401 است. فروردین ماه امسال متوسط قیمت هر مترمربع مسکن به 34 / 2 میلیون تومان رسید. بررسی‌ها از ثبت تورم ماهانه 6 درصدی در بازار مسکن اردیبهشت ماه خبر می‌دهد. این میزان تورم ماهانه در واقع چند برابر بیشتر از متوسط تورم ماهانه مسکن در فازپساجهش یعنی در سال 1400 است.

متوسط تورم ماهانه مسکن شهر تهران در سال 97 که سال شروع جهش اخیر ملکی بود، معادل 7 / 5 درصد بود. این میزان در سال 98 که انتظار می‌رفت دوره جهش به اتمام برسد اما تحت تاثیر برخی متغیرهای برونزا ادامه یافت، به 3 درصد کاهش یافت. با ادامه جهش مسکن در سال 99 متوسط تورم ماهانه مسکن شهر تهران در این سال به طور مجدد به 7 / 5 درصد رسید. اما در سال 1400 همزمان با ورود بازار ملک به دوره پساجهش این میزان کمتر از 2 درصد به ثبت رسید. در فروردین امسال تحت تاثیر دوپینگ فازپساجهش، با افزایش سهم فروش واحدهای مسکونی با عمر بنای بالا، همزمان با کاهش شدید سهم نوسازها در معاملات، متوسط قیمت مسکن شهر تهران 4 / 2 درصد کاهش یافت. بررسی آمارهای معاملات مسکن شهر تهران درج شده در سامانه رهگیری مسکن نشان می‌دهد آنچه در بازار اردیبهشت ماه تجربه شد، فازپساجهش نبود. چرا که متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در این ماه در مقایسه با ماه قبل بیش از 5 درصد افزایش یافت که رشدی معادل متوسط تورم ماهانه سال‌های جهش محسوب می‌شود.



بازگشت بازیگردان جهش

بررسی‌ها از شناسایی نوسانات ارزی اردیبهشت ماه و رشد قابل توجه قیمت دلار در این ماه به عنوان بازیگردان اصلی بازار مسکن در میانه بهار خبر می‌دهد.

متوسط قیمت دلار در اردیبهشت ماه در مقایسه با فروردین 1401، حول و حوش 10 درصد (معادل 4 / 9 درصد) افزایش یافت. این در حالی است که بازدهی بازار دلار در یکسال 1400 برابر با 12 درصد بود. یعنی در شرایطی که در طول 12 ماه قیمت دلار 12 درصد رشد کرد در اردیبهشت ماه و تنها به فاصله یک‌ماه نرخ دلار با افزایش حدود 10 درصدی همراه شد که رشدی محسوس و قابل توجه است.

رکوردشکنی حجم معاملات

داده‌های سامانه رهگیری مسکن نشان می‌دهد در اردیبهشت امسال همچنین بیش از 10 هزار فقره معامله خرید مسکن در شهر تهران به ثبت رسیده است. حجم معاملات خرید آپارتمان در این ماه در حالی به 10 هزار و 500 فقره رسیده است که این میزان به لحاظ بالاترین حجم معاملات خرید مسکن از تیرماه 99 بی سابقه بوده است. در واقع می‌توان گفت حجم معاملات خرید مسکن در شهر تهران در اردیبهشت ماه بعد از 22 ماه 5 رقمی شده است و در سطحی غیررکودی و نزدیک به رونق قرار گرفته است. البته رونق واقعی در بازار مسکن شرایطی است که در آن حجم معاملات خرید آپارتمان از ناحیه تقاضای مصرفی رشد کرده باشد اما در اردیبهشت ماه وزن اصلی خریداران را متقاضیان سرمایه‌ای (کوتاه مدت و اغلب بلندمدت) تشکیل داد.

با این حال، حجم معاملات خرید مسکن در اردیبهشت ماه در حالی به 10 هزار و 500 فقره رسید که این میزان بعد از 22 ماه یعنی از تیرماه 99 تاکنون بی سابقه بوده است. در تیرماه 99 حدود 12 هزار فقره معامله خرید مسکن در شهر تهران به ثبت رسید. بازیگردان اصلی بازار مسکن در آن زمان هیجانات بورسی و رشد محسوس شاخص کل در بازار

معاملات سهام بود. اما از مردادماه 99 و همزمان با کاهش این هیجانات، خریدهای سرمایه‌ای در بازار مسکن نیز رفته‌رفته کمتر شد و همزمان با کاهش انتظارات تورمی در اواخر 99 و در ادامه در سال 1400، بازار مسکن به فازپساجهش ورود کرد. حجم معاملات خرید مسکن که در اردیبهشت ماه به بیش از 10 هزار فقره رسیده است در عمده ماه‌های سال 1400 در شرایط رکودی یعنی کمتر از 5 تا 6 هزار فقره معامله خرید بود و حتی در برخی از ماه‌های سال گذشته نیز زیر خط رکود قرار گرفت.

خروج از پساجهش؟

علائم دریافتی از بازار معاملات مسکن شهر تهران در اردیبهشت نشان‌دهنده تغییر فاز بازار مسکن در میانه بهار و خروج بازار اردیبهشت ماه از فازپساجهش است. مهم‌ترین دلیل این موضوع به فعال شدن بازیگردان قدیمی جهش ملکی یعنی تغییرات محسوس نرخ دلار مربوط می‌شود. در واقع علت رشد محسوس قیمت و حجم معاملات مسکن در این ماه بعد از گذشت بیش از یکسال از ورود بازار مسکن به فاز پساجهش، به آرایش ارزی معامله‌گران بازار مسکن تهران در این ماه مربوط می‌شود. معامله‌گران بازار در واکنش به افزایش محسوس قیمت دلار، حجم خریدهای سرمایه‌ای از بازار ملک را افزایش دادند. این رشد محسوس در قیمت دلار به عنوان متغیر برون‌زا یا نیروی خارجی اثرگذار بر بازار مسکن وارد عمل شده و نه تنها بر وضعیت قیمت‌ها که بر حجم معاملات مسکن در ماه میانی بهار اثر گذاشته است. در واقع بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت ماه تحت‌تاثیر شارژ ارزی و رشد انتظارات تورمی، با افزایش قیمت و افزایش تقاضای سرمایه‌ای مواجه شده است.

همان‌گونه که جهش در بازار مسکن شهر تهران در سال 97 نیز تحت‌تاثیر افزایش ریسک‌های غیراقتصادی، رشد انتظارات تورمی و جهش ارزی آغاز شد. هم‌اکنون نیز یکبار دیگر و بعد از گذشت بیش از یکسال از ورود بازار ملک به فاز پساجهش، با مشاهده ردپای انتظارات تورمی ناشی از رشد قیمت دلار، بار دیگر متغیر برونزا و این عامل خارجی موثر بر بازار ملک فعال شده است.

غلبه نیروی خارجی در اردیبهشت

وضعیتی که در بازار معاملات مسکن شهر تهران در اردیبهشت ماه تجربه شد در واقع نشان‌دهنده غلبه نیروی خارجی بر انتظارات داخلی بازار ملک است. در واقع افزایش قیمت دلار بر انتظاراتی که از درون بازار مسکن کاهش قیمت در این بازار را توقع داشت، در اردیبهشت ماه پیروز شده است.

به دنبال طولانی شدن دوره اخیر جهش در بازار معاملات مسکن برای سه سال متوالی (از سال 97 تا پایان 99)، ورود به دوره پساجهش، خروج اجباری متقاضیان مصرفی و کاهش تقاضای سرمایه‌ای و همچنین کاهش انتظارات تورمی تحت‌تاثیر پارامتر مذاکرات در سال گذشته، انتظاراتی از بابت کاهش قیمت مسکن مطرح بود.

در واقع مجموعه فعالان حاضر در بازار مسکن و قریب به اتفاق کارشناسان و صاحبانظران این بازار، سال گذشته، بعد از تکمیل ظرفیت جهش در بازار ملک، رصد حباب مسکن و خروج رابطه قیمت و اجاره‌بها از نسبت متعارف، به این جمع‌بندی رسیدند که فازپساجهش ملکی در 1401 نیز ادامه خواهد یافت و احتمال کاهش قیمت مسکن زیاد است. با این حال شرایطی که در اردیبهشت ماه و تحت‌تاثیر غلبه نیروی خارجی بر انتظارات داخلی تجربه شد متفاوت از انتظارات داخلی بازار رقم خورد.

در واقع در اردیبهشت ماه این نیروی بیرونی و متغیر برونزا بود که بر انتظارات داخلی غلبه کرد. اما در چنین شرایطی یک سوال مهم وجود دارد؛ مبنی بر اینکه آیا با خروج بازار مسکن در اردیبهشت ماه از فازپساجهش بعد از حدود یکسال، انتظار ورود بازار به فاز جهش به صورت مجدد مطرح است؟ یعنی غلبه متغیر برونزا بر انتظارات داخلی در ماه‌های آینده نیز ادامه خواهد یافت یا خیر؟

آنچه مسلم است اینکه متغیر برونزا بر انتظارات داخلی بازار مسکن در اردیبهشت ماه غلبه کرد و آنچه در بازار مسکن این ماه هم به لحاظ حجم معاملات و هم به لحاظ تغییرات

سطح قیمت تجربه شد نمایانگر مشخصات فازپساجهش نبود.

اما پاسخ به این سوال یعنی ورود مجدد بازار به فاز جهش هنوز مشخص نیست. در واقع مشخص نیست که در رویارویی متغیر برونزا (تغییرات نرخ ارز) و انتظارات درونی (انتظار کاهش قیمت)، در ماه‌های پیش‌رو شرایط در جهت غلبه کدام‌یک بر دیگری قرار خواهد گرفت؟ در واقع مشخص نیست در ماه‌های پیش‌رو برآیند این مقابله و رویارویی چگونه خواهد بود.

حضور دوباره سفته‌باز و سرمایه‌گذار؟

بررسی‌ها نشان می‌دهد سوال مهم دیگر در ارتباط با وضعیت بازار مسکن اردیبهشت ماه این است که آیا در این ماه تقاضای سفته‌بازی به بازار ملک بازگشت؟

از مرداد ماه 99 و به دنبال کاهش هیجان مثبت بورس، تقاضای غیرمصرفی و سفته‌بازی به تدریج کاهش یافته و با خروج این گروه از متقاضیان از بازار، شرایط برای ورود به فازپساجهش هموار شد. در فازپساجهش یعنی در سال گذشته تقاضای سفته‌بازی در بازار ملک به دلیل از بین رفتن جاذبه این نوع فعالیت ملکی، تقریباً به صفر رسید هر چند حضور تقاضای سرمایه‌ای بلندمدت در بازار مشهود بود و وزن این تقاضا که به انگیزه حفظ ارزش دارایی‌ها و ارتقای آن اقدام به خرید مسکن با انگیزه نگهداری طولانی‌مدت کردند، نسبت به سایر انواع تقاضای ملکی اعم از مصرفی و غیرمصرفی بیشتر بود.

با این حال، شرایط در بازار مسکن اردیبهشت ماه به نحوی رقم خورد که می‌توان از بازگشت مجدد سفته‌بازها به این بازار خبر داد. هر چند هنوز هم وزن غالب تقاضای ملکی حاضر در بازار مربوط به تقاضای سرمایه‌ای بلندمدت است.

مصدق این موضوع را می‌توان در افزایش عرضه فایل‌های با شرایط رهن کامل به بازار اجاره در روزهای اخیر جست‌وجو کرد. در روزهای اخیر حجم عرضه واحدهای اجاره‌ای با

شرایط رهن کامل در مناطق مختلف شهر تهران افزایش یافت. این موضوع یک علامت مهم افزایش خریدهای سرمایه‌ای بلندمدت در بازار مسکن است که سرمایه‌گذار ملکی برای حفظ و ارتقای ارزش دارایی خود اقدام به خرید واحد مسکونی کرده و برای پوشش بخشی از هزینه خرید اقدام به عرضه آن به بازار اجاره با شرایط رهن کامل می‌کند. این گروه از سرمایه‌گذاران که به دنبال افزایش نرخ ارز بازار مسکن را به عنوان مقصد سرمایه‌گذاری خود انتخاب کرده‌اند معمولاً واحدها را برای مدت زمان بیش از دو تا سه سال نگه داشته و آن را به بازار اجاره عرضه می‌کنند. اما نمی‌توان انکار کرد که بخشی از خریدهای بازار مسکن در اردیبهشت ماه نیز از سوی سرمایه‌گذارانی انجام شده که با پیش‌بینی رشد قیمت در ماه‌های آینده اقدام به ورود به بازار و خرید مسکن برای فروش در کوتاه‌مدت به انگیزه کسب سود کرده‌اند. با این حال مشخص نیست که این شرایط تا چه زمانی در بازار مسکن ادامه داشته باشد.

منبع: دنیای اقتصاد