

خانه‌های خالی در کنار مستاجران بی‌خانه، تضاد تلخی است که امروزه خصوصا در کلان‌شهرها بیشتر به چشم می‌خورد.

پای صحبت برخی مشاورین مسکن که می‌نشینیم از نرخ بالای مسکن در منطقه خودشان می‌گویند، اما این اعداد را حاصل توهمات و تخیلات صاحبان املاک می‌دانند که فقط یک قیمت باقی مانده و نه تنها سودی به مالک نمی‌رساند، بلکه بازار را نیز آشفته می‌کند. بررسی‌ها نشان می‌دهد تنضیف بازار مسکن از خانه‌های خالی، به یک بسته راهکار ترکیبی‌نیازمند است؛ به این معنا که راهکارهای تک نسخه‌ای برای مواجهه و رساندن تعداد خانه‌های خالی به سطح متعارف جواگو نخواهد بود و باید متناسب با این‌که خانه‌های خالی در هر استان چه ویژگی‌ها، چه حجم و چه شرایطی دارد، نسخه مربوط به هر شهر یا هر استان به صورت بومی تهیه و اجرا شود.

مسکن و رنج یک بیماری پنهان
طبق آمار ارائه شده توسط مرکز آمار ایران، طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ ۱۳۹۵ جمعیت کشور از ۷۵/۱ به ۷۹/۹ میلیون نفر و تعداد خانوار از ۲۱/۱ میلیون نفر به ۲۴/۱ میلیون نفر رسیده است. این افزایش جمعیت و افزایش تعداد خانوار به معنای افزایش تقاضای مسکن است. اگر هر خانوار به میزان یک مسکن تقاضا داشته باشد، میزان تقاضای ناخالص کل مسکن به تعداد خانوارها خواهد بود.

از سوی دیگر، بین سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ ۱۳ سهم خانوارهای دارای مسکن ملکی در کشور از ۶۲/۷ درصد به ۶۰/۶ درصد و نیز تعداد واحدهای مسکونی معمولی (بدون احتساب خانه‌های خالی) از ۱۹/۹ میلیون به ۲۲/۸ میلیون واحد رسیده است. بدین ترتیب با کسر تعداد واحدهای مسکونی که در ملکیت افراد است، به میزان ۸/۶ میلیون خانوار صاحب مسکن ملکی نیستند.

کل موجودی مسکن کشور در سال ۹۰ حدود ۲۱ میلیون و ۶۴۲ هزار واحد بوده که با ۱۷ درصد رشد به ۲۵ میلیون و ۴۱۲ هزار واحد در سال ۹۵ رسیده است. در مقابل، آمار خانه‌های خالی از یک میلیون و ۶۶۳ هزار واحد در سال ۹۰ به ۲ میلیون و ۵۸۷ هزار واحد در سالل جاری افزایش یافته و حدود ۵۵ درصد رشد کرده است.

برآوردهای کارشناسی از وضعیت خانه‌های خالی و کل موجودی مسکن در کشور برگرفته از نتایج اولیه سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵ بیانگر آن است که هم‌اکنون بازار مسکن از یک بیماری پنهان رنج می‌برد که می‌تواند از انحراف سرمایه‌های ساختمانی و حبس آنها در خانه‌های خالی از سکنه نشأت گرفته باشد.

دلایل افزایش خانه‌های خالی

تحلیلگران اقتصادی درخصوص دلایل افزایش تعداد خانه‌های خالی از دیدگاه تقاضا عنوان می‌کنند: پایین بودن قدرت خرید متقاضیان مسکن، عامل مهم و تعیین‌کننده است. دومین دلیل از نگاه آنها، افزایش شاخص ضریب جینی است که نابرابرتر شدن توزیع درآمد را به‌نبینال داشته و در نتیجه قدرت خرید خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد با کاهش مواجه شد. همچنین نرخ رشد اقتصادی پایین، کاهش

فروتن

اجاره

تجارت

بخش نخست گروه گزارش

افت و خیزهای بازار مسکن و چالش‌های پیش رو

تسا بازار مسکن و رنج خانه به‌دوستی

✱ یک دبیر کانون انبوه‌سازان؛ چه بازار دلار به آرامش برسد و چه نرسد در هر دو صورت افزایش قیمت

را در بازار مسکن خواهیم داشت. مسکن یک کالای تولیدی زمان بر است و بخش تولید در شرایط سختی

که حتی اجزای کوچک ساختمانی در بازار به وفور یافت نمی‌شود با گرانی مصالح و نهاده‌های تولید مواجه شده است. لاجرم قیمت تمام شده واحدهای مسکونی که در آینده وارد بازار می‌شوند به مراتب بالاتر از

مسکن‌های موجود خواهد بود.

برآوردهای کارشناسی از وضعیت خانه‌های خالی و کل موجودی مسکن در کشور برگرفته از نتایج اولیه سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵ بیانگر آن است که هم‌اکنون بازار مسکن از یک بیماری پنهان رنج می‌برد که می‌تواند از انحراف سرمایه‌های ساختمانی و حبس آنها در خانه‌های خالی از سکنه نشأت گرفته باشد.

طبق آمارها قیمت مسکن پایتخت در شرایطی کم‌کان به روند صعودی خود ادامه می‌دهد که معاملات در مسیر کاهش قرار دارد.

با این وجود، در شهریورماه ۱۳۹۷ رکود افزایش ماهیانه و سالیانه قیمت مسکن طی شش ماه اخیر شکسته شد. آن‌طور که بانک مرکزی گزارش ۳۰ متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی شهر تهران ۸میلیون و ۱۰۰ هزار تومان سال گذشته، ورود به دوره رکود معاملاتی مجددا

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

گزارش روز

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

یک واحد مسکونی در تهران

بر بازار مسکن می‌گذارد. از یک بعد دلار به عنوان رقیب مسکن، وقتی که برای سرمایه‌گذاران جذاب می‌شود، طبیعتا اقبال به مسکن کاهش می‌یابد؛ زیرا مسکن کالایی است که تغییرات کندی دارد، بنابراین سرمایه‌گذاران در کوتاه مدت تمایل دارند به سمت دلار، طلا و بورس بروند. از سسوی دیگر افزایش دلار علامتی می‌دهد که ارزش ریال دارد کاهش می‌یابد، انتظارات تومنی بالااست و در چنین شرایطی بخشی از توجهات برای حفظ ارزش خرید سرمایه‌های قبلی خانوار به سمت مسکن می‌رود. از این زاویه می‌توان گفت که افزایش قیمت دلار با افزایش قیمت مسکن همبستگی مثبتی دارد. مضافااین‌که نهاده‌های تولید مسکن مثل مصالح فلزی و اقلام وارداتی متأثر از نرخ دلار هستند که آن هم تاثیر مثبت در قیمت مسکن دارد. بنابراین رابطه ارز و مسکن به این نحو است که در کوتاه مدت که شیب افزایش قیمت دلار بالاست، مسکن نمی‌تواند همپای آن جلو برود ولی در طولانی مدت، خود را با آن تطبیق می‌دهد.

باز هم پای دلالتان در میان است!

اگر می‌توانستیم به نحوی در بازار مسکن فعالیت کنیم که ساخت و ساز، مناسب با نیاز جامعه صورت بگیرد، قطعاً امروز شاهد افزایش بیش از حد قیمت مسکن در بازار نبودیم. اینکه تولید مسکن متناسب با نیاز بازار نیست، یکی از عوامل افزایش قیمت مسکن در بازار است.

در گفت‌وگو با تعدادی از مشاورین املاک و بررسی‌های صورت گرفته، ریشه برخی افزایش قیمت‌های نجومی را در جای دیگری پیدا می‌کنیم. جایی که باز هم پای دلالتاها در میان است. امیر مهدی قنبرلو یک مشاور مسکن واقع در محله سی متری جی تهران در گفت‌وگو با کمیجان می‌گوید: «در این منطقه با افزایش قیمت دلار و مصالح شاهد تغییر آن‌چنانی در قیمت مسکن نبودیم؛ به همین علت با افزایش قیمتی که مسکن در مناطق بالاتر داشت، دلالتی که قبلاً به خرید و فروش خانه‌های مناطق شمال شهر مشغول بودند، به این مناطق آمدند و با گذاشتن قیمت‌های غیر واقعی بر املاک، صاحبخانه را به وسوسه انداخته و خانه‌هایشان را به قیمت بالایی خریدند.»

وی ادامه می‌دهد: «البته سیل خروش دلالتان به سمت این مناطق با رقابت همراه شد و در اصطلاح نوبت به چوب زدن املاک رسید و قیمت‌ها را به غیر واقعی‌ترین حد خود رساند تا ساکنان این مناطق همان قبل خریداری را رهن و اجاره کنند.»

رشد قیمت مسکن در برخی مناطق تهران که بیش از نرخ تورم باشد، کاذب است. البته رشد قیمت مسکن در ماه‌های اخیر ارتباطی به رشد قیمت مصالح ساختمانی پیدا نمی‌کند. رشد قیمت مسکن در برخی مناطق تهران مثل منطقه ۵ حدود ۴۰ تا ۵۰ درصد بوده، به خاطر نفوذ سوداگران بوده است که قطعاً کاذب بوده و باید کاهش پیدا کند.

وضعیت مسکن فراتر از رکودا

یک پژوهشگر اقتصاد توسعه هم درباره آینده بازار مسکن با بیان این‌که بخش مسکن فراتر از رکود رفته و متأسفانه قفل شده است، می‌گوید: «البته کل اقتصاد کشور درگیر شده است و هنوز برای عبور از چالش‌ها ۹۶ مورد تصویب قرار گرفت.

صفحه ۵
سه‌شنبه اول آبان ۱۳۹۷
۱۳ صفر ۱۴۴۰ - شماره ۲۳-۲۳

✱ یک مشاور املاک: سیل

خروش دلالتان از مناطق بالای

شهر به سمت مناطق پایین‌تر

در تهران با رقابت همراه شد

و در اصطلاح نوبت به چوب

زدن املاک رسید و قیمت‌ها

را به غیر واقعی‌ترین حد خود

رساند تا ساکنان این مناطق

همان خانه‌های قبلی را به

ناچار به دو و حتی سه برابر

قیمت قبل خریداری یا رهن و

اجاره کنند.

و بحران‌های این حوزه برنامه‌ریزی منسجمی صورت نگرفته است. حتی پیش‌بینی درستی از وضعیت بازار نمی‌توان داشت. برخی‌ها هم به جای پیش‌بینی و تحلیل بازار اقدام به پیشگویی می‌کنند و نمی‌توانند آینده درستی را برای بازار مسکن عنوان کنند.» این پژوهشگر ادامه می‌دهد: «زمانی که نرخ سود بانکی تصویب شد، بانک‌ها با فعالیت‌های سوداگرانه و معاملات صوری برای آن‌رخ تسه سود ۲۰ درصد را تثبیت‌کنند، اقدام به درآمدزایی و معامله کردند و حال اثر آن را می‌توان در بازار مسکن دید.اگر بانک‌ها طی این مدت در بازار مسکن ورود نکرده بودند و به صورت صوری خرید و فروش انجام نمی‌دادند اکنون بازار مسکن دچار به هم ریختگی نمی‌شد.»

وی می‌افزاید: «اگر وضعیت مسکن با روال موجود ادامه پیدا کند، احتمال افزایش قیمت مسکن کم است، ولی اگر نقدینگی‌ها به سمت مسکن بیاید، قیمت‌ها افزایش مجدد پیدا خواهد کرد. دولت نباید مانند آتش‌نشان عمل کند. این امر باعث بی‌اعتمادی