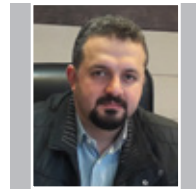


آنچه بر بازار مسکن در سال ۹۵ گذشت

رکود مسکن تا کی ادامه دارد؟



سید میلاد عظیمی

نگاهی به آمارهای بانک مرکزی و مرکز آمار ایران نشان می دهد که بخش ساختمان از سال ۱۳۹۱ وارد فاز رکودی شده و ارقام رشد منفی را تجربه کرده است، به طوری که این وضعیت تا سال ۱۳۹۴ ادامه داشته و در سال ۱۳۹۵ هم ادامه دار شد که این وضعیت به رکود ۵ ساله در بخش ساختمان را رقم زده است. در سال های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ ملاحظه شده که عامل اصلی تعیین کننده رشد بخش ساختمان مربوط به سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان است به طوری که در این سال ها که هزینه های عمرانی دولت رشد مثبت داشته اما به خاطر رشد منفی سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان، رشد کل بخش ساختمان نیز منفی شده است.

در سال ۱۳۹۴ نیز رشد هر دو بخش ساختمان دولتی و خصوصی منفی بوده و بنابراین طبیعی است که رشد کل بخش ساختمان منفی شود. محاسبات مرکز پژوهش های مجلس هم نشان می دهد که در سال ۱۳۹۵ همانند سال ۱۳۹۴ رشد هر دو بخش ساختمان دولتی و خصوصی منفی است.

یکی دیگر از شواهد رکود بخش ساختمان مربوط به میزان رشد تعداد پروانه های ساختمانی صادره در مناطق شهری است. در سال های ۱۳۹۱ به بعد رشد تعداد پروانه های ساختمانی منفی بوده به طوری که بیشترین رشد منفی تعداد پروانه در سال ۱۳۹۳ با (۳۲/۱) درصد ثبت شده است. با توجه به اینکه از زمان صدور پروانه های ساختمانی تا ساخته شدن آن، مدت زمان زیادی نیاز است بنابراین محاسبه رشد میانگین متحرک تعداد پروانه ها می تواند خود شاخص پیش نگری از وضعیت این بخش باشد. آمارهای موجود نیز نشان از رشد منفی میانگین متحرک تعداد پروانه های ساختمانی صادره در دوره ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴ داشته و تنها در سال ۱۳۹۱ مثبت بوده که ناشی از رشد مثبت تعداد پروانه ها در سال ۱۳۹۰ (۵/۷) درصد است. وضعیت این شاخص در سال ۱۳۹۴ نشان از رشد منفی ساختمان در سال ۱۳۹۵ است. مهمترین عواملی که موجب رکود طولانی مدت بازار مسکن در چند سال اخیر بوده، عبارتند از:

- افت قدرت خرید مردم به دلایل گوناگون

- نرخ بالای سود تسهیلات بانک ها

- حجم بالای صدور پروانه های ساختمانی بدون تحقیق و بررسی درباره سازندگان مسکن بدون تخصص در سال های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۳ و کاهش قیمت نفت.

به طور کلی بازار مسکن در ایران سالیانه به طور میانگین حدود ۲۰ درصد رشد قیمت را تجربه

می کند اما در این چند سال گذشته خیلی بیشتر از این رقم بوده (از سال ۸۹ تا ۹۱) که باعث شد بسیاری از سرمایه گذاران و خریداران مسکن به پیش خرید آپارتمان روی بیاورند که درصد خیلی زیادی از آن ها با دریافت تسهیلات از بانک ها این کار را انجام دادند و این امر در حالی بود که نرخ مصوب دستمزدها در کشور سالانه کمتر از ۱۰ درصد رشد داشته است.

با در نظر گرفتن رشد درآمد ایرانی ها و سایر هزینه های جاری زندگی شان و مقایسه آن با رشد سالانه نرخ مسکن، به راحتی می توان پی برد که قدرت خرید مسکن در ایران روز به روز در حال کاهش است و آمارهای جهانی نیز از وضع ناخوشایند ایرانی ها برای خانه دار شدن حکایت دارد. براساس این گزارش ها کشور ایران از نظر توان

مالی خرید مسکن، بین ۱۲۲ کشور جهان رتبه ۱۰۷ را از آن خود کرده است. در این شرایط که کاهش قدرت خرید و رشد غیر قابل مهار هزینه های ساخت مسکن در ایران، رکود سنگینی برای بازار رقم زده و به رشد اجاره نشینی دامن زده است بررسی آمار ۲۰ ساله بانک مرکزی نشان می دهد توان اجاره نشینی در کشور نیز از سال ۹۰ رو به کاهش است.

در حالی که در زمان رکود باید از تولید حمایت شود اما متأسفانه از زمانی که رکود به وضعیت ساختمان سایه انداخت هیچ حمایتی در راستای افزایش تولید مسکن نشد که هیچ، بلکه اخذ مالیات بر درآمد تولید و مالیات بر ارزش افزوده هم بر تولید کنندگان این صنعت تحمیل شد. با اینکه کسی نمی تواند کاهش تولید مسکن را در چند سال گذشته انکار کند باید توجه داشته باشیم که طبق گزارش های رسمی، سالی حدود یک میلیون از دواج هم صورت می گیرد که این تنها بخشی از تقاضای موجود در بازار مسکن است و در سال باید یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی در کشور ساخته شود اما در حال حاضر ساخت و ساز در حداقل میزان ممکن رسیده است، چرا که با ساخت و سازهای بی رویه و ضرر بزرگی که مسکن مهر به بازار مسکن وارد کرد موجب شد تا چندین سال این صنعت در رکود بماند و مشکلات عدیده ای را برای سازندگان و خریداران به وجود آورد. در نتیجه با وجود این عوامل به نظر می رسد بازار مسکن همچنان به رکود و کاهش قیمت خود حداقل تا اوایل سال آینده ادامه دهد، رکودی که اگر شکسته شود با گرانی و افزایش قیمت حداقل ۲۰ درصدی مواجه خواهیم بود. بهترین زمان برای ساخت و ساز، اواخر دوره رکود است که به عقیده کارشناسان به نظر می رسد پایان فصل بهار سال ۱۳۹۶ انتهای دوره رکود بوده و طبق آمارهای به دست آمده در یک ماهه اخیر، انبوه سازان فعالیت مجدد خود را برای خرید مصالح جهت ساخت شروع نموده اند. اما اگر پیش بینی های کارشناسان مبنی بر انتهای دوره رکود که فصل بهار سال آینده است درست باشد انبوه سازان و پیمانکارانی که در این مدت طولانی به دلیل عدم رونق بازار مسکن دچار مشکلات شده اند سال آینده را می توانند به خوبی آغاز کنند چرا که اوایل دوره رونق، زمانی مناسب برای خریداران مسکن بوده و پایان دوره رونق، مناسب برای فروشندگان مسکن است. سازندگان مسکن در سال آینده نیز در اوایل دوره رونق می توانند نسبت به فروش امید داشته باشند.

نتیجه گیری

نقش دولت در مسکن با توجه به اهمیت داشتن این موضوع مبنی بر اینکه این صنعت بین ۳۰ تا ۳۵ درصد بودجه کشور را تامین می کند، در ارتباط با سیاست گذاری و نهاد سازی است، به گونه ای که بخش خصوصی باید با تمام دست اندر کارانی که از زمان ساخت تا فروش مسکن تاثیر گذار هستند هماهنگ

بوده و حرکت کند. به نظر می رسد هر چه به سمت سال ۹۶ پیش می رویم ثبات قیمت مسکن با توجه به شرایط و عواملی که در کشور حاکم است توجیه خود را از دست می دهد چرا که در حال حاضر شاهد رشد قیمت ارز و بهای نفت هستیم و این امر ممکن است سبب شود تا سال آینده پس از انتخابات ریاست جمهوری شاهد رونق دوباره بازار مسکن باشیم. با رونق دوباره این صنعت با عواملی همچون رشد قیمت مسکن - پروانه های ساختمان - هزینه های سنگین و بی رویه شهرداری و افزایش اجاره بها روبه رو خواهیم بود.

* تحلیلگر اقتصاد مسکن

