مشاوره مهم با شما؛ هشدار درباره بازار مسکن و افزایش نرخ سود بانکی

(مهندس آرش مهرآیین)

بخش مهم بخش دوم گفتگو با مهندس آرش مهرآیین، کارشناس مسکن و مشاور بانکی، به تحولات بازار مسکن در سال گذشته و پیامدهای آن بر خریداران و سازندگان اختصاص دارد. به گفته وی، افزایش نرخ سود بانکی در ۱۸ ماه گذشته باعث شده بسیاری از پروژه‌های نیمه‌کاره متوقف شوند و قدرت خرید خانوارها به شدت کاهش پیدا کند. مهندس مهرآیین تأکید کرد که ساخت‌وساز مسکن در کشور هنوز به سطح تعادل نرسیده و کمبود واحد مسکونی در برخی شهرها همچنان جدی است.

وی گفت: «بسیاری از سازندگان به امید کاهش نرخ سود وام، پروژه‌های خود را با هزینه بالا ادامه دادند و اکنون با بازار راکد و فروش کند روبه‌رو هستند. اگر سیاست پولی تا پایان سال جاری تغییر نکند، بخش زیادی از این پروژه‌ها به زیان کامل می‌رسند و تحویل واحدها به تأخیر می‌افتد.» به گفته مهندس مهرآیین، میانگین قیمت هر متر مربع آپارتمان در شهرهای بزرگ در ۱۲ ماه گذشته حدود ۱۸ درصد افزایش داشته، در حالی که درآمد خانوارها تنها ۷ درصد رشد کرده است.

مهرآیین پیشنهاد کرد که دولت به جای وام‌های کلان به سازندگان، یارانه سود وام را مستقیم به خریداران واحد مسکونی پرداخت کند و سقف وام مسکن را متناسب با درآمد خانوارها تعیین کند. به گفته او، اگر این سیاست اجرا شود، حدود ۳۰ درصد واحدهای خالی می‌توانند وارد بازار شوند و فشار تقاضا بر بازار اجاره کاهش یابد. وی همچنین هشدار داد که اگر بانک‌ها در اعطای وام به خریداران سخت‌گیری ادامه دهند، بسیاری از سازندگان مجبور به فروش زمین‌های خود خواهند شد و این موضوع می‌تواند زمینه‌ساز بحران عرضه در سال‌های آینده شود.

در بخش دیگر گفتگو، مهندس مهرآیین به وضعیت صندوق‌های پس‌انداز مسکن اشاره کرد و گفت بسیاری از این صندوق‌ها با کسری منابع مواجه‌اند و امکان بازپرداخت سود سپرده‌های قدیمی برای آنها دشوار شده است. او پیشنهاد کرد که این صندوق‌ها با ادغام و اصلاح ساختار مدیریت، بتوانند دوباره اعتماد سپرده‌گذاران را جلب کنند. به گفته وی، بدون اصلاح ساختار مدیریت، هر تزریق منابع به این صندوق‌ها صرفاً به معنای پرداخت بدهی گذشته خواهد بود و مشکل ساختاری باقی می‌ماند.

مهندس مهرآیین در پایان گفت که اگر سیاست‌گذاری در حوزه مسکن با ثبات و شفافیت همراه شود، بازار می‌تواند ظرف دو تا سه سال به تعادل نسبی برسد و قیمت‌ها به تدریج به سطح واقعی خود نزدیک شود. به گفته او، مهم‌ترین کار در حال حاضر جلوگیری از توقف کامل ساخت‌وساز است، زیرا در صورت توقف کامل، بازسازی آن بسیار دشوار و پرهزینه خواهد بود. او تأکید کرد که رسانه‌ها نیز باید از بزرگ‌نمایی اخبار منفی پرهیز کنند و اطلاعات دقیق و کارشناسی در اختیار مردم قرار دهند تا تصمیم‌گیری‌ها بر پایه واقعیت انجام شود.

بازار مسکن در انتظار تصمیم بانک مرکزی؛ وام ۱۲ درصدی، خانه‌های خالی و خریداران سرگردان

(مهندس آرش مهرآیین)

بخش مهم بخش دوم گفتگو با مهندس آرش مهرآیین، کارشناس مسکن و مشاور بانکی، به تحولات بازار مسکن در سال گذشته و پیامدهای آن بر خریداران و سازندگان پرداخت. به گفته وی، افزایش نرخ سود بانکی در ۱۸ ماه گذشته باعث شده بسیاری از پروژه‌های نیمه‌کاره متوقف شوند و قدرت خرید خانوارها به شدت کاهش پیدا کند. مهندس مهرآیین تأکید کرد که ساخت‌وساز مسکن در کشور هنوز به سطح تعادل نرسیده و کمبود واحد مسکونی در برخی شهرها همچنان جدی است.

وی گفت: «بسیاری از سازندگان به امید کاهش نرخ سود وام، پروژه‌های خود را با هزینه بالا ادامه دادند و اکنون با بازار راکد و فروش کند روبه‌رو هستند. اگر سیاست پولی تا پایان سال جاری تغییر نکند، بخش زیادی از این پروژه‌ها به زیان کامل می‌رسند و تحویل واحدها به تأخیر می‌افتد.» به گفته مهندس مهرآیین، میانگین قیمت هر متر مربع آپارتمان در شهرهای بزرگ در ۱۲ ماه گذشته حدود ۱۸ درصد افزایش داشته، در حالی که درآمد خانوارها تنها ۷ درصد رشد کرده است.

مهرآیین پیشنهاد کرد که دولت به جای وام‌های کلان به سازندگان، یارانه سود وام را مستقیم به خریداران واحد مسکونی پرداخت کند و سقف وام مسکن را متناسب با درآمد خانوارها تعیین کند. به گفته او، اگر این سیاست اجرا شود، حدود ۳۰ درصد واحدهای خالی می‌توانند وارد بازار اجاره شود و فشار تقاضا بر بازار اجاره کاهش یابد. وی همچنین هشدار داد که اگر بانک‌ها در اعطای وام به خریداران سخت‌گیری ادامه دهند، بسیاری از سازندگان مجبور به فروش زمین‌های خود خواهند شد و این موضوع می‌تواند زمینه‌ساز بحران عرضه در سال‌های آینده شود.

در بخش دیگر گفتگو، مهندس مهرآیین به وضعیت صندوق‌های پس‌انداز مسکن اشاره کرد و گفت بسیاری از این صندوق‌ها با کسری منابع مواجه‌اند و امکان بازپرداخت سود سپرده‌های قدیمی برای آنها دشوار شده است. او پیشنهاد کرد که این صندوق‌ها با ادغام و اصلاح ساختار مدیریت، بتوانند دوباره اعتماد سپرده‌گذاران را جلب کنند. به گفته وی، بدون اصلاح ساختار مدیریت، هر تزریق منابع به این صندوق‌ها صرفاً به معنای پرداخت بدهی گذشته خواهد بود و مشکل ساختاری باقی می‌ماند.

مهندس مهرآیین در پایان گفت که اگر سیاست‌گذاری در حوزه مسکن با ثبات و شفافیت همراه شود، بازار می‌تواند ظرف دو تا سه سال به تعادل نسبی برسد و قیمت‌ها به تدریج به سطح واقعی خود نزدیک شود. به گفته او، مهم‌ترین کار در حال حاضر جلوگیری از توقف کامل ساخت‌وساز است، زیرا در صورت توقف کامل، بازسازی آن بسیار دشوار و پرهزینه خواهد بود. او تأکید کرد که رسانه‌ها نیز باید از بزرگ‌نمایی اخبار منفی پرهیز کنند و اطلاعات دقیق و کارشناسی در اختیار مردم قرار دهند. صفحه نیز تصاویر مهندس مهرآیین در دفتر کارش را منتشر کرد.

مشاوره مهم با شما؛ هشدار درباره بازار مسکن و افزایش نرخ سود بانکی