

پیش‌بینی قیمت مسکن در سال ۱۴۰۵



افزایش ریسک‌های ژئوپلیتیک، اختلال در زنجیره تأمین مصالح و تغییر الگوهای سکونت، در کنار مهاجرت‌های اقلیمی، باعث شده تا معادلات سنتی عرضه و تقاضا در بخش مسکن با چالش‌های جدی مواجه شود. در چنین شرایطی، بازار نه تنها از منظر قیمتی، بلکه از نظر جغرافیای تقاضا، رفتار سرمایه‌گذاران و حتی کیفیت سکونت در حال تجربه تغییراتی معنادار است؛ تغییراتی که می‌تواند پیامدهای بلندمدتی برای ساخت‌وساز، بازار اجاره و توزیع جمعیت در کشور به همراه داشته باشد.

فردین یزدانی، کارشناس ارشد اقتصاد شهری و مسکن با اشاره به افزایش قیمت مصالح گفت: این مسئله اثر خود را به صورت خیلی قوی بر تغییرات



قیمت پیشنهادی فروشندگان به جا می‌گذارد. افزایش ریسک‌های ژئوپلیتیک، اختلال در زنجیره تأمین مصالح و تغییر الگوهای سکونت، در کنار مهاجرت‌های اقلیمی، باعث شده تا معادلات سنتی عرضه و تقاضا در بخش مسکن

اثر افزایش قیمت مصالح ساختمانی بر معاملات مسکن

یزدانی در پاسخ به پرسشی درباره وضعیت فعلی بازار و رفتار خریداران تحت تأثیر تنش‌های نظامی اظهار کرد: به نظر می‌رسد اتفاقی که در حال حاضر رخ داده، افزایش قیمت مصالح ساختمانی به دلیل تخریب‌های صورت گرفته در صنایع است. وی با اشاره به روند صعودی قیمت مصالح ساختمانی افزود: افزایش قیمت مصالح، احتمالاً اثر خود را به صورت خیلی قوی بر تغییرات قیمت پیشنهادی فروشندگان به جا می‌گذارد. به نظر می‌آید که تورم در معاملات، ناشی از رشد هزینه‌های تمام‌شده ساخت، سرعت بگیرد.

یزدانی درباره وضعیت فعلی معاملات گفت: در بازار نااطمینانی وجود دارد؛ هر چند آمار و اطلاعاتی در دسترس نیست، ولی شواهد نشان می‌دهد که بازار معاملات به شدت راکد بوده است. کم به خریداران و فروشندگان توصیه می‌کنم جز در مواقعی که نیاز به صورت اورژانسی است، اقدام به معامله نکنند.

ادامه این وضعیت تا آخر سال به این وابسته است که بحث‌ها پیرامون توافق و تنش‌های موجود به چه سمتی حرکت کنند. اگر ادامه تنش باشد، رکود هم خواهد بود و قاعدتاً رکود در ساخت‌وساز بسیار زیاد است.

رشد اجاره نسبت به تورم زیاد نخواهد بود

یزدانی در تشریح وضعیت بازار اجاره با اشاره به کاهش قدرت خرید مردم گفت: در این بخش بحران‌های جدی وجود دارد و وضعیت درآمدی بسیار نامناسب است. نامناسب بودن این وضعیت درآمدی موجب می‌شود که قاعدتاً مستأجران در پرداخت اجاره مشکل پیدا کنند.

بخشی از مستأجران در خانه‌های تخریبی استیجاری بوده‌اند که آن وضعیت به شدت حاد است، چون دیگر قابل سکونت نیست و یک مسئله اساسی پیش می‌آورد. از لحاظ سطح قیمت، رشد اجاره نسبت به تورم زیاد نخواهد بود، چون توان پرداخت اجاره اندک است و شرایط هم جنگی است؛ معمولاً تا حد امکان رشد کاهش پیدا خواهد کرد، اما رشد قیمت به هر حال تا حدی وجود داشت.

یزدانی در پایان درباره سناریوهای محتمل برای سال ۱۴۰۵ خاطرنشان کرد: سناریوی مهم این است که تغییرات قیمت، جدا از تغییرات هزینه تمام‌شده ساخت نخواهد بود. منشأ تغییرات قیمت گاهی در هزینه‌های تولید است و گاهی در افزایش تقاضا؛ اما ما افزایش تقاضا به آن معنی، چه تقاضای سرمایه‌ای و چه تقاضای سکونتی، نخواهیم داشت و رشد آن در حداقل ممکن است. به دلیل رشد هزینه‌های تمام‌شده، ما افزایش قیمت را خواهیم داشت که متناسب با هزینه مصالح ساختمانی به‌خصوص خواهد بود.

گروه زیرساخت  
editor@smtnews.ir

از رکود بازار مسکن گزارش می‌دهد

ورشکستگی در کمین مسکن ملی

بازار مسکن ایران در امسال همچنان درگیر چالش‌های عمیق و رکود است. افت شدید سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، کاهش چشمگیر صدور پروانه‌های ساختمانی و توقف تقریبی اغلب پروژه‌های نهضت ملی مسکن، تصویری نگران‌کننده از آینده این بازار ارائه می‌دهد. اگرچه سال گذشته در مقطعی شاهد کاهش نسبی در تورم مسکن بودیم، اما ثبات ظاهری بازار مسکن در نیمه دوم سال گذشته زنگ خطر جدی برای احتمال افزایش مجدد تورم در ماه‌های آینده بازار مسکن بود. در این گزارش نگاهی داریم به عوامل مؤثر بر رکود بازار مسکن ۱۴۰۵، پیامدهای آن بر اقتصاد کشور و چالش‌های پیش‌روی طرح‌های حمایتی مانند مسکن مهر و نهضت ملی مسکن که در ادامه می‌خوانید.



عکس: سمن

ریشه رکود در بازار مسکن کجاست؟

چشمگیر هزینه‌های پروژه‌ها شده است. همچنین، محدودیت‌های منابع زمین، نرخ بالای زمین و دشواری دسترسی به زمین مناسب، همراه با بروکراسی پیچیده و طولانی بودن فرآیند اخذ پروانه‌های ساختمانی، به‌طور جدی مانع از توسعه عرضه مسکن می‌شود. در نهایت، ضعف در مدل‌های تأمین مالی بلندمدت پروژه‌های بزرگ و نبود ابزارهای مالی حمایتی کارآمد، چرخه تولید مسکن را با اختلال مواجه کرده و به تشدید شرایط رکودی کنونی کمک می‌کند.

تحریم‌ها؛ شتاب‌دهنده بحران‌های غیر مستقیم

هر چند اثرگذاری مستقیم تحریم‌ها بر بازار مسکن ایران محدود به نظر می‌رسد، چراکه بخش عمده مصالح و خدمات فنی در داخل کشور تولید می‌شود، اما پیامدهای غیر مستقیم آن بر اقتصاد کلان، بسیار عمیق و گسترده است. به اعتقاد کارشناسان تحریم‌ها منجر به کاهش سرمایه‌گذاری خارجی، محدود شدن دسترسی به بازارهای مالی بین‌المللی و ایجاد فضای عدم قطعیت اقتصادی شده است. این عوامل، سرمایه‌گذاران و سازندگان را به سمت اتخاذ رویکردی محتاطانه سوق داده و منابع مالی را از بخش مولد مسکن دور می‌کند. علاوه بر این، تحریم‌ها به کاهش رشد اقتصادی کلان و در نتیجه، کاهش قدرت خرید خانوارها منجر شده است. این افت توان خرید، تقاضای مؤثر برای مسکن را کاهش داده و مانع از بهبود وضعیت عرضه می‌شود. بنابراین آنچه به‌عنوان بهبود در شکل‌گیری عرضه مسکن می‌توانست رخ دهد، به دلیل فشارهای کلان اقتصادی ناشی از تحریم‌ها و محدودیت‌های سرمایه‌گذاری، با تأخیر مواجه می‌شود. گرچه در کوتاه‌مدت ممکن است اثرات تحریم بر تولید داخلی مصالح ساختمانی ناچیز باشد، اما در بلندمدت، با کاهش سرمایه‌گذاری و تضعیف توان اقتصادی تقاضا، بازار مسکن تحت فشار فرآیندهای باقی خواهد ماند.

پروژه‌های نهضت ملی مسکن؛ طرحی نیمه‌تمام در میانه راه

در این بازار نوسانی، پروژه نهضت ملی مسکن با هدف کاهش فشار قیمتی در بازار و افزایش عرضه مسکن طراحی شد، اما در عمل با چالش‌های متعددی روبه‌رو شده و بسیاری از پروژه‌ها در میانه راه باقی مانده‌اند. یکی از مهم‌ترین عوامل مؤثر بر این وضعیت، فقدان منابع مالی پایدار و عدم پرداخت به‌موقع تسهیلات توسط شبکه بانکی است. این بی‌ثباتی مالی، عملیات اجرایی را کند یا متوقف

بازار مسکن ایران در سال‌های اخیر با مجموعه‌ای از عوامل درهم‌تنیده مواجه بوده که مجموعاً منجر به وضعیت بفرنج کنونی شده‌اند. تورم بالا، رکود در عرضه و کاهش چشمگیر توان خرید خانوارها، از مهم‌ترین شاخصه‌های این بازار به شمار می‌روند. در چنین شرایطی، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی که نقشی حیاتی در تعادل عرضه و تقاضا ایفا می‌کند، به دلیل نااطمینانی‌های اقتصادی و سیاسی رو به کاهش نهاده است. این روند نزولی سرمایه‌گذاری، پیامدهای مستقیمی چون کاهش صدور پروانه‌های ساختمانی و عقب‌ماندگی طرح‌های زیرساختی حیاتی را به همراه داشته است. نتیجه این وضعیت، تناقضی آشکار است: از سویی قیمت‌ها همچنان روندی صعودی را تجربه می‌کنند و از سوی دیگر، حجم معاملات به شکل محسوسگی کاهش یافته است. این پدیده که با عنوان رکود تورمی شناخته می‌شود، فشاری مضاعف بر دهک‌های کم‌درآمد و متوسط مصرفی وارد می‌آورد و آینده بازار مسکن را با ابهاماتی جدی در تصمیم‌گیری‌های اقتصادی مواجه کرده است. علاوه بر این، پروژه‌های حمایتی دولتی، از جمله نهضت ملی مسکن، با چالش‌هایی مانند عدم خورنداری از معیارهای کارآمدی لازم و کمبود منابع مالی کافی روبه‌رو هستند. این کاستی‌ها، چرخه معیوب تقاضای نامتوازن و ناکارآمدی در عرضه را تشدید کرده و ضرورت بازنگری اساسی در ابزارهای سیاستی را ایجاب می‌کند. راهکارها باید بر بهبود دسترسی به تأمین مالی، تسهیل فرآیندهای اخذ پروانه‌های ساختمانی و ارتقاء کارایی پروژه‌های بزرگ شهری متمرکز شوند تا از تکرار حلقه‌های باطل رکود و تورم در بازار مسکن جلوگیری شود. ریشه‌یابی رکود در بازار مسکن نیازمند نگاهی چندوجهی است. در سطوح کلان، سطح عمومی قیمت‌ها، فشارهای پولی و انتظارات تورمی نقش بسزایی ایفا می‌کنند. شکاف میان انتظارات تورمی و واقعیت‌های بازار، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را به تأخیر انداخته و سرمایه‌ها را به سمت بازارهای با ریسک کمتر سوق می‌دهد. عدم قطعیت در سیاست‌های پولی، مالی و اقتصادی کلان نیز این روند را تشدید می‌کند. علاوه بر این، بالا بودن نرخ بهره بانکی دسترسی خانوارها به تسهیلات مسکن را دشوار ساخته و به کاهش تقاضای مؤثر دامن می‌زند. در عرصه تولید، تورم هزینه‌های ساخت و تأمین مواد اولیه، از جمله مصالح ساختمانی و انرژی، منجر به افزایش

پروژه نهضت ملی مسکن در عمل با چالش‌های متعددی روبه‌رو شده و بسیاری از پروژه‌ها در میانه راه باقی مانده‌اند

مشکلات فعلی پروژه‌های مسکن مهر ریشه در جنگ اخیر ندارد، بلکه بی‌تفاوتی و چالش‌های ساختاری از مدت‌ها پیش وجود داشته‌اند



ساختمانی اشاره کرد و گفت: بسیاری از مصالح با چالش‌های قیمتی روبه‌رو هستند و تأمین آنها با قیمت‌های چندبرابری، خارج از توان سازنده است. وی همچنین از تعدیل‌های اعلامی از سوی سازمان برنامه‌بودجه انتقاد کرد و آنها را در برابر تورم موجود، غیرواقعی دانست که موجب دل‌سردی سازندگان می‌شود. جعفری تأکید کرد: تمام این عوامل دست به‌دست هم می‌دهند تا پروژه‌های مسکن ملی به سمت ورشکستگی سوق پیدا کند.

مسکن ملی در مسیر توقف کامل

جامعه هدف که برای خانه‌دار شدن ثبت‌نام کرده‌اند، از چرخه پروژه حذف می‌شوند. این مقام صنفی همچنین به ضرورت افزایش سقف تسهیلات بانکی اشاره کرد و گفت: در حال حاضر در بهترین حالت، تنها ۶۵۰ میلیون تومان تسهیلات پرداخت می‌شود که خلاف هزینه‌های واقعی واحدها، تنها ۲۵ درصد هزینه‌ها را پوشش می‌دهد. جعفری افزود: در صورت عدم‌افزایش تسهیلات، دولت می‌تواند وارد طرح تهاتر با سازندگان شود؛ فرمولی که پیش‌تر پیشنهاد شده اما مورد توجه قرار نگرفته و می‌تواند پروژه‌ها را چند قدم به جلو ببرد. دبیر کمیته نهضت ملی مسکن در ادامه به وضعیت مصالح

سخن پایانی

بنا بر این گزارش در شرایط کنونی که بازار مسکن هم در شرایط رکودی گرفتار است، پروژه‌های مسکن ملی در نقطه‌ای حساس و سرنوشت‌ساز قرار گرفته‌اند؛ نقطه‌ای که ادامه‌دادن یا توقف کامل، پیامدهایی گسترده برای اقتصاد، نظام تولید مسکن، خانوارهای ثبت‌نام‌کننده و حتی شبکه بانکی به همراه خواهد داشت. مجموعه‌ای از چالش‌های دیرینه و ساختاری، از جمله کمبود منابع مالی پایدار، تأخیر در پرداخت تسهیلات، رشد شتابان هزینه‌های ساخت و بی‌ثباتی قیمتی مصالح، این طرح را در وضعیت شکننده‌ای قرار داده است. واقعیت این است که طولانی شدن اجرای پروژه‌ها به‌جای آنکه فرصتی برای اصلاح باشد، خود به عاملی برای افزایش

علی محمد جعفری، دبیر کمیته نهضت ملی مسکن در اظهاراتی نسبت به وضعیت بند و خطر توقف کامل پروژه‌های نهضت ملی مسکن هشدار داد و تأکید کرد: مشکلات فعلی این پروژه‌ها ریشه در دوران جنگ ندارد، بلکه بی‌تفاوتی و چالش‌های ساختاری از مدت‌ها پیش وجود داشته‌اند و شرایط جنگی تنها باعث تشدید این وضعیت شده است.

دبیر کمیته نهضت ملی مسکن در انجمن انبوه‌سازان استان تهران با اشاره به اینکه پروژه‌های مسکن ملی در مسیر توقف کامل قرار دارند، گفت: امروز این اتفاق منجر به ضرر مستقیم بانکها، متقاضیان و سازندگان خواهد شد. به نظر می‌رسد گوش شنوا یا عزم جدی برای حل مشکلات نهضت ملی مسکن وجود ندارد. جعفری در گفت‌وگو با تجارت‌نیوز خاطرنشان کرد: انجمن انبوه‌سازان با تشکیل کمیته‌های تخصصی، سعی در شناسایی و پیگیری راهکارهای حل این مشکلات داشته است، اما به نظر می‌رسد گوش شنوا و عزم جدی برای حل آنها وجود ندارد و عملاً این پروژه‌ها به بن‌بست رسیده‌اند.

تأمین مالی اصلی‌ترین چالش نهضت ملی مسکن دبیر کمیته نهضت ملی مسکن، یکی از اصلی‌ترین چالش‌ها را تأمین مالی دانست و اظهار کرد: با توجه به تورم موجود و افزایش لحظه‌ای قیمت‌ها، کنترل این موضوع برای سازندگان امکان‌پذیر نیست. دولت می‌تواند با استفاده از صندوق‌های توسعه ملی مسکن و تبدیل منابع وزارتخانه‌ها مانند زمین‌ها و اماکن تجاری، به منابع مالی، پروژه‌ها را به حرکت درآورد؛ زیرا هر چه روند پروژه طولانی‌تر شود، هزینه‌های تمام‌شده به شدت افزایش می‌یابد و در نتیجه،