

رکود معاملاتی، تهدید تازه برای عرضه مسکن



هادی شفاتی - فعال صنعت ساختمان:از تعویق خرید و ماندن اجباری در خانه‌های فعلی تا توقف پروژه‌های ساختمانی، بازار مسکن ایران در حال تبدیل است؛ اما هزینه این تبدیل را چه کسی می‌پردازد؟ بازار مسکن دیگر یابادو گانه ساده رونق یا

رکود قابل توضیح نیست. قیمت مسکن و هزینه ساخت همچنان زیر فشار تورم قرار دارند، اما هم‌زمان قدرت خرید خانوارها کاهش یافته و معاملات در سطح پایینی قرار گرفته است.

در چنین بازاری، جنگ و افزایش نااطمینانی یک شوک معمولی نیست؛ این عوامل می‌توانند رفتار بازیگران بازار را تغییر دهند و حتی قواعد تصمیم‌گیری آنها را جابه‌جا کنند. خریدار در انتظار آینده می‌ماند، فروشنده حاضر نیست دارایی خود را ارزان‌تر بفروشد، مستاجر از جابه‌جایی پر هزینه اجتناب می‌کند و سازنده، در مواجهه با هزینه‌های نامطمئن و تقاضای ضعیف، ساخت پروژه جدید را به تعویق می‌اندازد.

حاصل، بازاری است که ممکن است هم‌زمان با تورم، رکود معاملاتی و کاهش عرضه مواجه شود.

اولین قربانی افزایش نااطمینانی، تقاضای مصرفی است. خانواری که پیش از بحران برای خرید خانه برنامه‌ریزی کرده، اکنون باید آینده درآمد، تورم، نرخ ارز، هزینه‌های زندگی و حتی امنیت و ثبات محل سکونت را در محاسبات خود وارد کند. در چنین شرایطی، تصمیم‌گیری برای خانوارها «صبر کردن» است. این صبر به معنای از بین رفتن نیاز به مسکن نیست؛ خانوار همچنان به خانه نیاز دارد، اما توان یا تمایل تبدیل این نیاز به معامله واقعی را ندارد. به همین دلیل ممکن است تعداد متقاضیان بالقوه زیاد باشد، اما بازار با کمبود تقاضای موثر مواجه شود. بخشی از خانوارها خرید را به آینده موکول می‌کنند، برخی به واحدهای کوچک‌تر روی می‌آورند و گروهی نیز مناطق ارزان‌تر را انتخاب می‌کنند. بنابراین بحران مسکن فقط قدرت خرید را کاهش نمی‌دهد، بلکه دامنه انتخاب خانوار را نیز محدود می‌کند.

در مقابل، مالک نیز در شرایط تورمی انگیزه‌ای برای کاهش محسوس قیمت اسمی ندارد. مسکن برای بسیاری از مالکان علاوه بر محل سکونت، نوعی ذخیره ارزش است. بنابراین زمانی که ارزش پول ملی تحت فشار قرار دارد، فروش ملک و تبدیل آن به نقدینگی ممکن است تصمیم جذابی نباشد. نتیجه، شکل‌گیری وضعیتی است که می‌توان آن را رکود بدون سقوط اسمی قیمت نامید؛ معاملات کاهش می‌یابد و زمان فروش طولانی‌تر می‌شود، اما فروشنده‌گان لزوماً حاضر نیستند قیمت پیشنهادی خود را متناسب با کاهش قدرت خرید خریداران پایین بیاورند.

در چنین شرایطی، بازار به جای اینکه صرفاً از مسیر کاهش قیمت به تعادل برسد، از طریق کاهش حجم معاملات تبدیل می‌شود. این تفاوت مهم است؛ زیرا کاهش معاملات به معنای حل مشکل مسکن نیست، بلکه می‌تواند نشان‌دهنده خروج بخش بیشتری از خانوارها از بازار خرید باشد. بازار اجاره نیز از این نااطمینانی بی‌تاثیر نمی‌ماند. مستاجر با دو فشار هم‌زمان مواجه است؛ از یک سو هزینه مسکن افزایش می‌یابد و از سوی دیگر نگرانی درباره آینده درآمد، قدرت تصمیم‌گیری او را محدود می‌کند.

در چنین شرایطی، جابه‌جایی خانه برای بسیاری از خانوارها به تصمیمی پر هزینه تبدیل می‌شود. هزینه اسباب‌کشی، احتمال افزایش اجاره، دشواری پیدا کردن واحد مناسب و نامشخص بودن شرایط اقتصادی باعث می‌شود خانوار ترجیح دهد در خانه فعلی بماند، حتی اگر آن خانه از نظر متراژ، کیفیت یا موقعیت مکانی مطلوب نباشد. به این ترتیب، «ماندن» دیگر لزوماً یک انتخاب‌رهای نیست و به نوعی استراتژی دفاعی تبدیل می‌شود.

یکی از مهم‌ترین اثرات جنگ بر بازار مسکن نیز تغییر معیار تصمیم‌گیری از «قیمت» به «ریسک» است. در شرایط عادی، خریدار درباره قیمت، متراژ، موقعیت و کیفیت ساختمان تصمیم می‌گیرد، اما در شرایط نااطمینان، مسائلی مانند نقدشوندگی ملک، آینده شغلی، امکان جابه‌جایی و حتی شرایط محله اهمیت بیشتری پیدا می‌کند. سرمایه‌گذار نیز ممکن است به جای تمرکز صرف بر بازدهی، به این پرسش توجه کند که در صورت تشدید بحران، با چه سرعتی می‌تواند دارایی خود را نقد کند. بنابراین حتی افزایش قیمت اسمی نیز الزاماً به معنای رونق بازار نیست؛ ممکن است قیمت‌ها بالا بروند، اما معاملات کاهش یابد و رکود عمیق‌تر شود.

پیامدهم‌ترین نااطمینانی می‌تواند در سمت عرضه شکل بگیرد. ساخت مسکن فعالیت‌ی کواآمدت نیست و سازنده امروز زمین و مصالح می‌خرد و سرمایه‌گذاری می‌کند تا محصول را ماه‌ها یا سال‌ها بعد عرضه کند. اگر در این فاصله قیمت مصالح، دستمزد، زمین و هزینه تأمین مالی دچار تغییرات شدید شود و هم‌زمان قدرت خرید مصرف‌کننده نیز نامطمئن باشد، ریسک پروژه افزایش می‌یابد. واکنش طبیعی سازنده در چنین شرایطی احتیاط است. برخی پروژه‌ها ممکن است متوقف یا به تعویق بیفتند، برخی سازندگان مقیاس فعالیت خود را کاهش دهند و گروهی نیز به سمت ساخت واحدهای کوچک‌تر و ارزان‌تر حرکت کنند.

ایس رفتار از منظر یک بنگاه اقتصادی قابل درک است، اما برای بازار مسکن یک هشدار جدی محسوب می‌شود؛ زیرا رکود امروز می‌تواند کمبود عرضه فردا را رقم بزند. اگر ساخت‌وساز برای چند سال کمتر از نیاز واقعی بازار باشد، بازار گشت تقاضا، بازار با موجودی ناکافی مواجه خواهد شد و فشار قیمتی دوباره افزایش می‌یابد.

در اقتصاد تورمی ایران، مسکن همچنان برای بسیاری از سرمایه‌گذاران یک دارایی واقعی و ابزار حفظ ارزش محسوب می‌شود. اما جنگ و نااطمینانی یک تناقض مهم ایجاد کرده است. از یک سو تورم انگیزه خرید دارایی‌های واقعی را افزایش می‌دهد و از سوی دیگر، رکود معاملات نقدشوندگی مسکن را کاهش می‌دهد. بنابراین این ممکن است ملک در افق بلندمدت جذاب باشد، اما در کوتاه‌مدت نتواند نقش یک دارایی نقدشونده را ایفا کند. در چنین شرایطی، سرمایه‌گذاران گزینشی‌تری می‌شوند و اولامی که موقعیت مناسب، متراژ قابل فروش و اسکان اجاره دارند، جذابیت بیشتری پیدا می‌کنند.

هزینه واقعی این وضعیت تنها بر دوش خریدار نیست. خانواری که از خرید خانه صرف‌نظر می‌کند، مستاجری که سال‌ها در واحدی نامناسب باقی می‌ماند، سازنده‌ای که پروژه خود را متوقف می‌کند و سرمایه‌گذاری که از ورود به ساخت‌وساز منصرف می‌شود، هر یک بخشی از هزینه نااطمینانی را پرداخت می‌کنند. به همین دلیل نمی‌توان وضعیت بازار را صرفاً با شاخص قیمت سنجید. اگر قیمت مسکن افزایش نیابد، اما خانوارهای بیشتری از بازار خارج شوند و ساخت‌وساز کاهش پیدا کند، نمی‌توان از بهبود بازار سخن گفت.

بازار مسکن در چنین شرایطی در حال تغییر است، نه لزوماً بهبود. خانوارها محافظه‌کارتر می‌شوند، سازندگان محتاط‌تر رفتار می‌کنند، مالکان در برابر کاهش قیمت مقاومت بیشتری نشان می‌دهند و مستاجران تحرک کمتری دارند. این رفتارها می‌تواند بازار را به تعادل جدیدی برساند، اما این تعادل الزاماً مطلوب نیست. اگر نااطمینانی موقتی باشد، بخشی از تقاضای به‌تعویق افتاده می‌تواند به بازار بازگردد؛ اما اگر بی‌ثباتی اقتصادی و سیاسی پایدار شود، رفتارهای احتیاطی نیز ساختاری خواهند شد.

در این صورت، مهم‌ترین پیامد جنگ برای بازار مسکن شاید یک جهش یا سقوط ناگهانی قیمت نباشد، بلکه فرسایش تدریجی قدرت خرید، طولانی‌تر شدن اجاره، آجار دشمنی، کاهش سرمایه‌گذاری ساختمانی و کوچک‌تر شدن سهم خانوارهای قادر به خرید مسکن باشد. مسئله اصلی بنابراین فقط این نیست که «قیمت خانه چقدر می‌شود؟» پرسش مهم‌تر این است که چه‌چند کاهش توان خرید خانه همچنان وجود داشته و آیا عرضه آینده مسکن به اندازه‌ای خواهد بود که پاسخگوی نیاز آنها باشد.

گزارش **ساخت** از سایه سنگین جنگ و تورم بر بازار مسکن

جنگ و تورم با خانه چه کر دند؟



یک‌سو خانوارها با کاهش قدرت خرید و دشوارتر شدن تأمین هزینه خرید یا اجاره مواجه‌اند و از سوی دیگر، سازندگان با افزایش هزینه نهاده‌ها، محدودیت تأمین مالی و ریسک بالاتر سرمایه‌گذاری دست‌وپنجه نرم می‌کنند. نتیجه چنین وضعیتی الزاماً رونق یا جهش فوری قیمت نیست؛ بلکه می‌تواند شکل تازه‌ای از رکودتورمی را رقم بزند که در آن معاملات کاهش می‌یابد، اما هزینه تولید

مسکن در روزهای جنگ

کند. افزایش ریسک، هزینه تأمین مالی و دشواری پیش‌بینی قیمت مصالح و زمین، تصمیم‌سازنده برای آغاز پروژه جدید را سخت‌تر می‌کند. ساختمانی که امروز برای ساخت آن برنامه‌ریزی می‌شود، ممکن است چند ماه یا حتی چند سال بعد به بازار عرضه شود؛ بنابراین سازنده باید هزینه‌های آینده را نیز در محاسبات خود لحاظ کند. اگر این ریسک بالا باشد، طبیعی است که بخشی از سرمایه‌گذاران از ساخت‌وساز فاصله بگیرند یا پروژه‌های خود را با احتیاط بیشتری پیش ببرند.

رکود خرید، الزاماً ارزانی نمی‌آورد

یکی از خطاهای رایج در تحلیل بازار مسکن این است که کاهش معاملات را معادل کاهش قیمت بدانیم. در بازاری که هزینه تولید به‌طور مستمر افزایش پیدا می‌کند، ممکن است تعداد معاملات کاهش یابد، اما قیمت اسمی ملک همچنان در برابر افت مقاومت کند. این همان وضعیتی است که می‌توان آن را «رکود تورمی» نامید؛ بازاری که در آن خریدار توان خرید ندارد، اما فروشنده نیز حاضر نیست ملک خود را متناسب با کاهش قدرت خرید، ارزان کند. این وضعیت برای مستاجران حتی دشوارتر است. خانواری که از خرید خانه ناامید شده، ناچار است مدت بیشتری در بازار اجاره باقی بماند. افزایش هزینه‌های زندگی، رشد قیمت مسکن و محدود شدن گزینه‌های خرید، تقاضا برای اجاره را پایدار نگه می‌دارد. در گزارش‌های اخیر، تورم اجاره نیز همچنان مثبت گزارش شده و

تورم، هزینه ساخت را بالا می‌برد؛ جنگ، ریسک را

بنابراین نمی‌توان گفت جنگ به‌طور قطعی موجب رونق یا رکود مسکن می‌شود؛ اثر نهایی آن به شدت و مدت بحران، چشم‌انداز تورم، وضعیت درآمد خانوار و سیاست‌های اقتصادی بستگی دارد. برای مستاجران، اما مسئله روشن‌تر است. وقتی خرید خانه از دسترس خارج می‌شود، تقاضا در بازار اجاره باقی می‌ماند. خانواری که امکان خرید ندارد، ناچار است اجاره‌نشین بماند. اگر عرضه واحدهای استیجاری متناسب با این تقاضا افزایش پیدا نکند، فشار اجاره ادامه خواهد داشت. بنابراین سیاست‌های حمایتی از بازار اجاره باید در کنار سیاست‌های افزایش عرضه مسکن دنبال شود. از سوی دیگر، اگر جنگ یا نااطمینانی اقتصادی باعث کاهش ساخت‌وساز شود، اثر آن ممکن است بلافاصله در قیمت‌ها دیده نشود، اما در سال‌های بعد خود را به شکل کمبود عرضه نشان دهد. میان صدور مجوز، آغاز پروژه، تکمیل ساختمان و عرضه آن به بازار فاصله زمانی قابل‌توجهی وجود دارد؛ بنابراین کاهش سرمایه‌گذاری ساختمانی امروز می‌تواند به کاهش عرضه فردا منجر شود. در چنین وضعیتی، سیاست‌گذار باید مراقب یک دام مهم باشد: تمرکز صرف بر قیمت. کنترل

مسکن در اقتصاد ایران دیگر تنها یک کالای مصرفی یا حتی یک دارایی سرمایه‌ای نیست؛ برای میلیون‌ها خانوار، خانه به مهم‌ترین معیار سنجش امنیت اقتصادی تبدیل شده است. در شرایط عادی، افزایش قیمت زمین، مصالح و هزینه ساخت می‌تواند مسیر بازار را تغییر دهد، اما زمانی که جنگ و نااطمینانی اقتصادی نیز به این عوامل اضافه می‌شوند، رفتار بازار پیچیده‌تر از همیشه خواهد شد. از

مسکن در هر اقتصادی کالایی متفاوت از سایر کالاهاست؛ زیرا هم نیاز اساسی خانوار را پاسخ می‌دهد و هم می‌تواند محل حفظ ارزش دارایی باشد. همین ویژگی دوگانه باعث می‌شود رفتار بازار مسکن در دوره‌های بحران اقتصادی و سیاسی، لزوماً مشابه بازار کالا‌های مصرفی نباشد. زمانی که تورم افزایش می‌یابد و ارزش پول ملی با نگرانی مواجه می‌شود، بخشی از سرمایه‌ها به سمت دارایی‌هایی حرکت می‌کنند که از نگاه صاحبان آنها قابلیت حفظ ارزش بیشتری دارند. مسکن یکی از این دارایی‌هاست. اما در شرایط جنگی، همین معادله پیچیده‌تر می‌شود. جنگ ابتدا اطمینان را از بازار می‌گیرد. خریدار نمی‌داند چند ماه آینده چه میزان توان مالی خواهد داشت، سازنده درباره هزینه تمام‌شده پروژه خود اطمینان ندارد و فروشنده نیز نمی‌داند آیا تبدیل ملک به نقدینگی تصمیم مناسبی است یا خیر. در نتیجه، نخستین واکنش بازار می‌تواند کاهش معاملات باشد. این اتفاق به معنای آن نیست که ارزش واقعی مسکن کاهش یافته است؛ بلکه نشان می‌دهد فاصله میان قیمت مورد انتظار فروشنده و قدرت خرید خریدار افزایش یافته است. بازار مسکن ایران پیش از تشدید نااطمینانی‌های اخیر نیز با مشکلاتی مانند کاهش قدرت خرید، هزینه بالای ساخت و ضعف تقاضای مصرفی مواجه بود. گزارش‌های منتشرشده درباره بازار ۱۴۰۵ نیز بر ترکیبی هم‌زمان رکود معاملاتی، تورم نهاده‌های تولید و کاهش توان خرید خانوار تأکید دارند. در چنین شرایطی، جنگ می‌تواند این شکاف را عمیق‌تر

بازار مسکن زمانی با تورم مواجه می‌شود که هزینه زمین، مصالح، دستمزد، انرژی، حمل‌ونقل و تأمین مالی افزایش پیدا کند. اما جنگ یک متغیر متفاوت را وارد معادله می‌کند: «ریسک». ترکیب این دو عامل می‌تواند اثری بسیار پیچیده‌تر از اثر هرکدام به تنهایی داشته باشد. تورم، هزینه تولید را بالا می‌برد. سازنده‌ای که سال گذشته برای اجرای یک پروژه برنامه‌ریزی کرده، در صورت افزایش قیمت مصالح و دستمزد، با هزینه‌ای بالاتر از برآورد اولیه مواجه می‌شود. اگر هم‌زمان نرخ ارز و هزینه واردات برخی تجهیزات و مواد اولیه دچار نوسان شود، پیش‌بینی قیمت تمام‌شده دشوارتر خواهد شد. در نتیجه، سازنده برای جبران ریسک، قیمت فروش آینده را بالاتر در نظر می‌گیرد. جنگ همین فرآیند را تشدید می‌کند. اختلال در حمل‌ونقل، زنجیره تأمین، واردات، تأمین مالی و حتی جابه‌جایی نیروی کار می‌تواند هزینه اجرای پروژه را افزایش دهد. از سوی دیگر، نااطمینانی سیاسی باعث می‌شود سرمایه‌گذار برای ورود به پروژه‌های بلندمدت محتاط‌تر شود. این ترکیب، یک تناقض جدی در بازار ایجاد می‌کند؛ نیاز به مسکن افزایش دارد، اما توان تولید و توان خرید هم‌زمان تحت فشار قرار می‌گیرد.

سبقت قیمت تمام‌شده از جیب خریدار

وقتی تورم بالا می‌رود، درآمد خانوارها معمولاً با سرعت افزایش قیمت دارایی‌ها حرکت نمی‌کند. در نتیجه، خانوار مصرفی از بازار خرید خارج می‌شود. اما خروج خریدار الزاماً به معنای کاهش قیمت نیست؛ زیرا در طرف عرضه نیز هزینه‌ها بالا رفته است. این همان نقطه‌ای است که بازار مسکن به رکود تورمی نزدیک می‌شود. از یک سو، تعداد معاملات کاهش می‌یابد و نقدشوندگی ملک پایین می‌آید؛ از سوی دیگر، قیمت اسمی به دلیل رشد هزینه جایگزینی و انتظارات تورمی در برابر کاهش مقاومت می‌کند. گزارش‌های اخیر بازار مسکن ۱۴۰۵ نیز این ترکیب را برجسته کرده‌اند: تقاضای ضعیف، هزینه بالای ساخت و تورم عمومی در کنار بازار اجاره‌ای که همچنان تحت فشار است. در این شرایط، رفتار سرمایه‌گذار نیز تغییر می‌کند. سرمایه‌گذار ممکن است به جای ساخت پروژه جدید، خرید ملک آماده را ترجیح دهد؛ زیرا ساخت‌وساز در شرایط تورمی و جنگی ریسک بیشتری دارد. از سوی دیگر، ممکن است برخی سرمایه‌گذاران برای حفظ نقدینگی خود از بازار مسکن خارج شوند.

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir

وقتی جنگ قدرت خرید را هدف می‌گیرد، مسکن از کالای سرمایه‌ای به مسئله‌ای برای امنیت اقتصادی خانوار تبدیل می‌شود

رکود معاملات لزوماً به معنای ارزانی خانه نیست؛ تورم هزینه ساخت، اجاره و زمین همچنان کف قیمت‌ها را بالا نگه می‌دارد

فشار بر خانوارهای مستاجر ادامه دارد. از این منظر، مسکن در شرایط جنگی تنها مسئله قیمت نیست. مسئله اصلی، دسترسی است. ممکن است قیمت یک واحد مسکونی در مقایسه با سایر دارایی‌ها رشد کند، اما اگر درآمد خانوار با همان سرعت افزایش نیابد، خانه عملاً از دسترس مصرف‌کننده خارج می‌شود. جنگ همچنین می‌تواند الگوی تقاضا را تغییر دهد. خانوارها ممکن است از خرید خانه‌های بزرگ‌تر به واحدهای کوچک‌تر روی بیاورند، از مناطق گران به مناطق ارزان‌تر مهاجرت کنند یا حتی شهر محل زندگی خود را تغییر دهند. بنابراین اثر جنگ بر بازار مسکن فقط در نمودار قیمت دیده نمی‌شود؛ بلکه می‌تواند در الگوی مهاجرت، تراکم جمعیتی، انتخاب محله و شکل سکونت خانوارها نیز خود را نشان دهد. در چنین شرایطی، سیاست‌گذاری مسکن نمی‌تواند صرفاً بر کنترل قیمت تمرکز کند. سیاست‌گذار باید هم‌زمان قدرت خرید خانوار، استمرار ساخت‌وساز، تأمین مالی، ثبات بازار مصالح و امنیت سرمایه‌گذاری را در نظر بگیرد. اگر عرضه جدید کاهش یابد، بحران امروز اجاره می‌تواند در سال‌های آینده به بحران بزرگ‌تر عرضه تبدیل شود. به همین دلیل، معنای مسکن در دوره جنگ فراتر از قیمت هر متر است. خانه در این شرایط هم پناهگاه دارایی است، هم کالای ضروری و هم شاخصی از میزان تاب‌آوری اقتصادی خانوار. هر چه نااطمینانی بیشتر شود، فاصله میان این سه کارکرد نیز بیشتر خواهد شد.

دستوری قیمت بدون توجه به هزینه تولید و شرایط سازنده ممکن است انگیزه ساخت را کاهش دهد؛ از سوی دیگر، آزاد گذاشتن کامل بازار نیز فشار را بر مصرف‌کننده و مستاجر افزایش می‌دهد. راه‌حل پایدار، افزایش عرضه واقعی، کاهش هزینه‌های تولید، تأمین مالی موثر، تسهیل ساخت و حمایت هدفمند از خانوارهای فاقد مسکن است. مسکن در اقتصاد تورمی و جنگی به یک شاخص مهم از تاب‌آوری جامعه تبدیل می‌شود. اگر خانوار نتواند هزینه مسکن را مدیریت کند، افزایش سایر هزینه‌ها نیز فشار بیشتری ایجاد خواهد کرد. به همین دلیل، بحران مسکن را نباید تنها بحران یک بازار دانست؛ این بحران مستقیماً با اشتغال، مهاجرت، ازدواج، کیفیت زندگی و توزیع درآمد پیوند دارد. در نهایت، هم‌زمانی جنگ و تورم می‌تواند بازار مسکن را به بازاری تبدیل کند که در آن قیمت‌ها بالا می‌روند، اما معاملات پایین می‌آیند و دسترسی خانوارها سخت‌تر می‌شود. این خطر اصلی است؛ زیرا در چنین شرایطی ممکن است بازار از نظر اسمی گران‌تر شود، اما از نظر واقعی برای بخش بزرگی از جامعه کوچک‌تر و دست‌نافتنی‌تر شود.

سخن پایانی

سیاست‌گذاری مسکن در دوره جنگ و تورم باید از نگاه کوتاه‌مدت فاصله بگیرد. حفظ ظرفیت ساخت‌وساز، تأمین مالی پروژه‌ها، کاهش هزینه‌های زائد تولید، حمایت هدفمند از مستاجران و افزایش عرضه واقعی باید در کنار یکدیگر دنبال شوند. مسکن زمانی از یک بحران اقتصادی به بحران اجتماعی تبدیل می‌شود که خانوار نه توان خرید داشته باشد، نه امکان پرداخت اجاره مناسب و نه چشم‌اندازی برای بهبود وضعیت.

در نهایت، مسئله فقط این نیست که قیمت خانه چقدر افزایش پیدا می‌کند؛ مسئله مهم‌تر این است که چه تعداد از خانوارها همچنان امکان داشتن یک خانه مناسب را خواهند داشت. اگر سیاست‌گذار پاسخ این پرسش را به آینده موکول کند، هزینه تأخیر در بازار مسکن تنها افزایش قیمت نخواهد بود؛ بلکه کاهش کیفیت زندگی و عمیق‌تر شدن شکاف اجتماعی را به دنبال خواهد داشت.