

بازار مسکن

همچنان در مسیر رکود



کیانوش گودرزی – رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران: بازار مسکن از دوران کرونا تاکنون با رکود مواجه بوده و این وضعیت، شرایط فعالیت و تنظیم قرارداد

برای مشاوران املاک را نیز دشوار کرده است. در ابتدای سال ۱۴۰۵، نشانه‌هایی از بهبود نسبی در بازار دیده می‌شد و بازار در حال ارزیابی شرایط خود نسبت به سال گذشته بود. همزمان، اعتماد نسبی نیز در جامعه در حال شکل‌گیری بود، اما با توجه به جنگ‌هایی که به کشور تحمیل شد، شرایط دوباره به سمت رکود حرکت کرد و سطح تنظیم قراردادها کاهش یافت.

در شرایط فعلی، اتحادیه مشاوران املاک تهران دسترسی کاملی به سامانه‌های مربوط به معاملات ندارد و به همین دلیل، امکان بررسی دقیق میزان تراکم قراردادها در مناطق مختلف و همچنین ارقام واقعی ثبت‌شده در معاملات برای اتحادیه فراهم نیست. با این حال، گزارش‌های میدانی نشان می‌دهد سطح قراردادها بسیار پایین است و بازار همچنان با رکود قابل توجهی مواجه است.

بر همین اساس، نمی‌توان انتظار داشت که بازار مسکن در نیمه دوم سال تغییر محسوسی را تجربه کند. اگر اتفاق خاصی رخ ندهد، با توجه به افزایش قیمت‌ها در حوزه اقتصاد مسکن، پیش‌بینی می‌شود شرایط بازار در ماه‌های آینده تفاوت آنچنانی با وضعیت فعلی نداشته باشد. به بیان دیگر، افزایش قیمت‌ها لزوماً به معنای افزایش معاملات نیست و ممکن است بازار در شرایطی قرار داشته باشد که قیمت‌ها تغییر کنند، اما تعداد قراردادها همچنان پایین بماند.

بازار اجاره از فصل حساس عبور کرد

در بازار اجاره، شرایط حساس مربوط به فصل جابه‌جایی پشت سر گذاشته شده است. با توجه به اینکه بخش عمده مستأجران قراردادهای خود را تنظیم کرده و در واحدهای مسکونی مستقر شده‌اند، می‌توان گفت مهم‌ترین مقطع بازار اجاره در سال جاری سپری شده است.

براساس گزارش‌های میدانی، در حدود ۶۰ تا ۷۰ درصد موارد، سقف افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها نسبت به سال گذشته رعایت شده است. در شرایط موجود، بخش قابل‌توجهی از مستأجران توانسته‌اند قراردادهای خود را تمدید کنند یا واحد مسکونی جدیدی اجاره کنند.

در این میان، همراهی بخشی از مالکان نیز در رعایت مقررات تعیین‌شده قابل توجه بوده است. بسیاری از مالکان در سال جاری، با توجه به شرایط حساس کشور، نوعی همبستگی و همراهی با مستأجران نشان داده‌اند و موارد زیادی از رعایت سقف افزایش اجاره‌بها در قراردادها مشاهده شده است.

گزارش‌های میدانی همچنین نشان می‌دهد بخشی از قراردادهای به‌صورت خودکار تمدید شده و مشاوران املاک نیز در مواردی که قرارداد جدید تنظیم شده، مقررات مربوط به سقف افزایش اجاره‌بها را رعایت کرده‌اند. البته نمی‌توان به‌صورت مطلق اعلام کرد که در هیچ موردی تخلف صورت نگرفته است، اما قانون شرایط مشخصی را برای مستأجران در نظر گرفته و در صورت وجود ادعا یا تخلف، امکان پیگیری موضوع از طریق مراجع قضایی یا تعزیرات وجود دارد.

با این حال، بعید به نظر می‌رسد موارد قابل توجهی در این زمینه ایجاد شده باشد؛ چراکه تلاش شده و خود جامعه نیز همکاری کرده است تا مقررات مربوط به سقف افزایش اجاره‌بها رعایت شود.

تصمیم برای خرید ملک نیازمند بررسی شرایط اقتصادی است

در شرایط فعلی، نمی‌توان توصیه مشخصی برای ورود مردم به بازار مسکن یا خرید ملک و زمین ارائه کرد. افرادی که دارای سرمایه هستند، باید شرایط اقتصادی و تحولات بازار را در تصمیم خود در نظر بگیرند. درست است که برخی کارشناسان از احتمال افزایش قیمت مسکن صحبت می‌کنند، اما واقعیت بازار معاملات نیز باید مورد توجه قرار گیرد. در حال حاضر، در کنار افزایش قیمت‌ها، سطح قراردادها همچنان پایین است و همین مسئله نشان می‌دهد که افزایش قیمت به‌تنهایی نمی‌تواند به معنای رونق بازار باشد.

بر این اساس، اگر اتفاق خاصی رخ ندهد، انتظار نمی‌رود روند معاملات در نیمه دوم سال تغییر محسوسی داشته باشد. بازار مسکن همچنان در شرایطی قرار دارد که از یک سو با افزایش قیمت‌ها مواجه است و از سوی دیگر، حجم قراردادها در سطح پایینی قرار دارد.

در چنین فضایی، نمی‌توان صرفاً براساس پیش‌بینی افزایش قیمت، توصیه‌ای عمومی برای خرید ملک یا زمین ارائه کرد. وضعیت اقتصادی و تحولات بازار، عوامل مهمی هستند که باید در تصمیم‌گیری مورد توجه قرار گیرند. آنچه اکنون می‌توان با تکیه بر گزارش‌های میدانی گفت، این است که بازار مسکن همچنان در وضعیت رکودی قرار دارد و برای نیمه دوم سال نیز، در صورت نبود اتفاق خاص، تغییر محسوسی در سطح معاملات پیش‌بینی نمی‌شود.

مسکن در نیمه دوم ۱۴۰۵ به کدام سمت و سو می‌رود؟

مسکن در دوراهی رکود و گرانی



بازار مسکن در انتظار یک تغییر مسیر

می‌شود؛ حتی اگر تعداد معاملات افت کند. از همین رو، احتمال شکل‌گیری وضعیتی وجود دارد که قیمت‌ها افزایش پیدا کنند، اما حجم معاملات همچنان پایین بماند؛ شرایطی که می‌توان آن را یکی از نشانه‌های رکود تورمی در بازار مسکن دانست. **سرمایه‌گذاری با قفل کردن پول تغییر می‌کند** در سال‌های گذشته، بخشی از سرمایه‌گذاری در مسکن بر نگهداری ملک و انتظار برای افزایش قیمت استوار بود. اما طولانی‌شدن دوره رکود نشان داده که صرف مالکیت یک دارایی، لزوماً به معنای سرمایه‌گذاری کارآمد نیست. وقتی فروش یک ملک زمان‌بر می‌شود، سرمایه‌نیز برای مدت طولانی از چرخه فعالیت اقتصادی خارج خواهد شد. بنابراین، نقدشوندگی و سرعت گردش سرمایه در

بازار مسکن در ماه‌های گذشته بیش از آنکه نشانه‌ای از رونق نشان دهد، میان افزایش قیمت، افت معاملات و کاهش توان خرید سرگردان بوده است. رکود معاملاتی که از پیش در بازار وجود داشت، در ماه‌های اخیر تحت‌تأثیر نااطمینانی‌های اقتصادی و شرایط ناشی از جنگ عمیق‌تر شده و فاصله میان قیمت‌های پیشنهادی و قدرت خرید خانوارها را افزایش داده است. همزمان، رشد نرخ ارز و طلا با تقویت انتظارات تورمی، معادلات بازار ملک را پیچیده‌تر کرده؛ به‌گونه‌ای که حتی در روزهایی که معاملات به حداقل رسیده، قیمت‌ها مسیر کاهشی مشخصی را دنبال نکرده‌اند. اکنون بازار مسکن زودتر از همیشه به فضای رکودی وارد شده و فعالان این بازار چشم به ماه‌های پیش‌رو دوخته‌اند. در چنین شرایطی، تصمیم برای خرید، فروش یا سرمایه‌گذاری دیگر تنها به روند قیمت‌ها وابسته نیست و عواملی مانند قدرت خرید، هزینه ساخت و چشم‌انداز اقتصاد نیز اهمیت یافته‌اند. اما در ۶ ماه آینده، مسیر بازار مسکن به کدام سو خواهد رفت و آیا انتظار برای کاهش قیمت می‌تواند تصمیم مناسبی باشد؟

بازار مسکن مدت‌هاست با معادله‌ای پیچیده روبه‌رو است؛ قیمت‌ها تمایل به افزایش دارند، اما قدرت خرید خانوارها با این روند همراه نیست. نتیجه، بازاری است که در آن رشد اسمی قیمت لزوماً به معنای رونق معاملات نیست. فاصله میان توان خرید و قیمت مسکن، بخش قابل‌توجهی از متقاضیان مصرفی را از بازار دور کرده و در مقابل، سرمایه‌گذاران نیز با مسئله نقدشوندگی و خواب سرمایه مواجه‌اند. در چنین شرایطی، افزایش نرخ ارز و طلا اهمیت بیشتری پیدا می‌کند. بازار ملک در اقتصاد ایران تنها تابع عرضه و تقاضای مصرفی نیست و انتظارات تورمی نیز بر رفتار مالکان و سازندگان اثر می‌گذارد. زمانی که هزینه ساخت، زمین، مصالح و دستمزد افزایش پیدا می‌کند، کاهش قیمت اسمی برای فروشنده دشوارتر

کاهش تقاضای سوداگرانه در بازار مسکن

مشتری برای فروش آن بود. مدل بازاریابی و تعریف پروژه باید تغییر کند، پیش از آغاز ساخت باید مشخص باشد که مشتری پروژه چه کسی است و برای چه گروهی ساخته می‌شود او افزود: مدل بازاریابی و تعریف پروژه باید تغییر کند. پیش از آغاز ساخت باید مشخص باشد که مشتری پروژه چه کسی است و اساساً برای چه گروهی ساخته می‌شود. اگر ساخت‌وساز به این سمت حرکت کند، دیگر رکود معنایی نخواهد داشت؛ زیرا سازنده به‌صورت سفارشی می‌سازد، دقیقاً می‌داند برای چه کسی می‌سازد و مشتری نهایی خود را از قبل دارد.

سفرای ساری مسکن

این کارشناس بازار مسکن بیان کرد: شخصی‌سازی، سفارشی‌سازی و هدف قرار دادن مشتری نهایی از فرصت‌هایی است که اکنون در بازار وجود دارد. برخی سازندگان نیز در همین شرایط رکودی هوشمندانه رفتار می‌کنند، مطالعه و تحقیقات بازار انجام می‌دهند؛ کاری که در بازار مسکن بسیار کم و حتی انگشت‌شمار است.

ایلاتی ساخت سفارشی مسکن را روشی برای ایجاد رقابت میان سازندگان دانست و گفت: اگر بخواهیم در این زمینه یک پارادایم شیفต์ داشته باشیم، مطالعات و تحقیقات بازار باید سهم بیشتری در بازار مسکن پیدا کند تا بتوانیم پروژه‌هایی تعریف کنیم که پس از ساخت روی دست سازنده نمانند و سرمایه‌ای که صرف شده، قفل نشود. باید از شرایط فعلی درس بگیریم تا در آینده وضعیت بهتری در بازار مسکن داشته باشیم.

انتظارات تورمی قیمت مسکن را بالا می‌برد

ایلاتی درباره چشم‌انداز قیمت مسکن در ماه‌های آینده گفت: افزایش قیمت مسکن از چند ناحیه اتفاق می‌افتد. یکی از آنها افزایش هزینه‌های ساخت است که یک واقعیت در بازار به‌شمار می‌رود و بخش مهم دیگر نیز انتظارات تورمی است. دارندگان دارایی به تحولات بازارهای دیگر نگاه می‌کنند؛ آنها می‌بینند نرخ طلا و ارز چه تغییری کرده و براساس آن، قیمت دارایی خود را تعدیل می‌کنند.

او ادامه داد: البته ممکن است با وجود افزایش قیمت، معامله‌ای انجام نشود. در چنین شرایطی با پدیده رکود تورمی مواجه هستیم؛ معامله انجام نمی‌شود، اما قیمت اسمی دارایی افزایش پیدا می‌کند و همین موضوع دوباره به رکود دامن می‌زند.

این کارشناس بازار مسکن با انتقاد از شیوه سنتی سرمایه‌گذاری در این بازار گفت: سرمایه‌گذار حرفه‌ای باید از چرخش سرمایه خود سود ببرد، نه اینکه سرمایه را روی یک دارایی قفل کند و منتظر بماند تا در آینده چه اتفاقی رخ دهد. با این حال، بخشی از سرمایه‌گذاری سنتی در حوزه مسکن کشور به همین شکل بوده است. این گروه چندان به گردش سرمایه توجه نمی‌کنند؛ اینکه ملک را بفروشند و پروژه جدیدی را آغاز کنند یا در ملک دیگری سرمایه‌گذاری کنند. به شکل سنتی عادت کرده‌اند سرمایه خود را روی یک ملک قفل کنند تا نقطه خروج مناسبی پیدا شود.

سخن پایانی

در نهایت اینکه بازار مسکن در شرایطی وارد ماه‌های پیش‌رو می‌شود که نه کاهش معاملات توانسته قیمت‌ها را پایین بیاورد و نه افزایش قیمت‌ها توانسته رونقی در خریدوفروش ایجاد کند. این دوگانگی، تصمیم‌گیری را برای خریدار و سرمایه‌گذار دشوارتر کرده است. برای متقاضی مصرفی، مسئله اصلی همچنان توان خرید و دسترسی به گزینه‌ای متناسب با درآمد است و برای سرمایه‌گذار، سرعت گردش سرمایه و امکان خروج از بازار اهمیت بیشتری پیدا

تصمیم‌های جدید اهمیت بیشتری پیدا کرده است. **ساخت‌وساز باید با بازار هماهنگ شود** رکود معاملات فقط خریداران را تحت فشار قرار نداده و مدل فعالیت سازندگان را نیز با پرسش‌های جدی روبه‌رو کرده است. افزایش هزینه‌های ساخت در کنار کاهش قدرت خرید، ساخت پروژه‌های بزرگ بدون شناخت دقیق بازار هدف را پرریسگی‌تر می‌کند. در چنین فضایی، شناخت تقاضا، انتخاب درست متراژ، منطقه، قیمت و نوع واحد می‌تواند به اندازه تأمین سرمایه اهمیت داشته باشد. بازار آینده احتمالاً بیش از پیش به سمت پروژه‌هایی حرکت خواهد کرد که پیش از آغاز ساخت، مخاطب و بازار فروش آنها مشخص شده باشد.



ایلاتی تأکید کرد: رکود چهار یا پنج سال گذشته نشان داد که این مدل سرمایه‌گذاری دیگر جواب نمی‌دهد. ممکن است رقم بزرگی از سرمایه قفل شود و شرایط بازار نیز اجازه خروج ندهد و نقدشوندگی ایجاد نشود. البته این شرایط بخشی از یک دوره گذار است و نسل جدید سرمایه‌گذاران به‌تدریج هوشمندانه‌تر رفتار می‌کنند و از روش‌های گذشته درس می‌گیرند.

قیمت مسکن در ۶ ماه آینده افزایش پیدا می‌کند

ایلاتی در پاسخ به پرسشی مبنی بر اینکه آیا با توجه به انتظارات تورمی احتمال افزایش دوباره قیمت مسکن طی ۶ ماه آینده وجود دارد، گفت: بله. با توجه به نرخ ارز فعلی و چشم‌اندازی که وجود دارد، پیش‌بینی ما این است که قیمت مسکن افزایش پیدا کند. البته این اتفاق مطلوبی نیست، اما واقعیتی است که با آن مواجه هستیم. او افزود: دولت می‌تواند با استفاده از برخی سازوکارها، دست‌کم نرخ رشد قیمت را کنترل کند. اگر نمی‌تواند اصل افزایش قیمت را متوقف کند، حداقل می‌تواند شیب افزایش قیمت‌ها را کاهش دهد. در این زمینه، سیاست‌های حوزه مسکن و به‌ویژه واگذاری زمین اهمیت زیادی دارد.

این کارشناس بازار مسکن با انتقاد از عملکرد دولت در حوزه واگذاری زمین گفت: دولت می‌گوید امکان ساخت مسکن را ندارد یا بانک‌ها تسهیلات نمی‌دهند؛ اما زمین که می‌تواند واگذار کند. می‌گویند زمین زیرساخت ندارد؛ حتی زمین بدون زیرساخت را در اختیار مردم قرار دهد تا خودشان برای تأمین زیرساخت اقدام کنند. این آسان‌ترین کاری است که می‌توان انجام داد، اما همین اقدام نیز انجام نمی‌شود.

او ادامه داد: در واقع، خود سیاست‌گذار نیز کار را قفل کرده است. این موضوع دیگر ارتباطی با تحریم یا مذاکره با آمریکا ندارد. اگر دولت توان تأمین زیرساخت را ندارد، صریحاً به مردم بگوید که فعلاً امکان واگذاری زمین با زیرساخت را ندارد و زمین را بدون زیرساخت در اختیار آنها قرار دهد.

واگذاری زمین بدون زیرساخت

ایلاتی درباره واگذاری زمین اظهار کرد: حتی می‌توان همین موضوع را به فراندوم گذاشت؛ از مردم بپرسید آیا حاضرند زمین بدون زیرساخت دریافت کنند یا خیر و ببینند چند درصد پاسخ مثبت می‌دهند. این موضوعات را به فراندوم بگذارید. او در پایان تأکید کرد: ما عملاً با مردم خودمان وارد جنگ شده‌ایم و مردم خودمان را تحریم کرده‌ایم؛ این موضوع ارتباطی با آمریکا ندارد. با مردم خودمان مذاکره کنید و مسائل را با آنها حل‌وفصل کنید. به نظر، حتی اگر شرایط جنگی نیز ادامه پیدا کند، مردم با چنین اقداماتی تاب‌آوری بیشتری خواهند داشت. این زمین‌ها باید واگذار شوند.

کاهش قدرت خرید، تقاضای مصرفی را محتاط‌تر کرده و معاملات مسکن را به حداقل رسانده است

مدل سنتی ساخت‌وساز دیگر پاسخگوی بازار را کد نیست و سازندگان به تغییر مسیر نیاز دارند