



تداوم ثبات رکودی بازار ملک تا پایان سال

کیانوش گودرزی
-رئیس اتحادیه
صنف مشاوران
املاک تهران:
در شرایط کنونی،
نظام سیاست‌گذاری
کشور باید از
طرح‌های مقطعی و

کوتاه‌مدت فاصله بگیرد و به سمت تدوین یک راهبرد جامع، پویا و زیرساختی حرکت کند. طرح‌هایی همچون «خرید متری مسکن» که اخیرا از سوی برخی نهادها و مدیریت شهری مطرح شده است. اگرچه این طرح‌ها با هدف جمع‌آوری نقدینگی خرد جامعه و هدایت سرمایه‌ها از بازارهای موازی نظیر طلا و ارز به سمت ساخت‌وساز مطرح می‌شوند، اما هنوز ابعاد حقوقی و اجرایی آن برای مردم و کارشناسان روشن نیست و به نوعی این هدم شفافیت باعث ناکارآمدی آنها شده است.

واقعیت این است که در این طرح‌ها و در این ساختار هنوز مشخص نیست خریدار دقیقا مالک کدام بخش از پروژه (عرصه، اعیان یا سهم مشاع) می‌شود. علاوه بر این، شیوه کشف نرخ و نحوه تسویه سرمایه‌گذار با نرخ روز یا زمان قرارداد در حاله‌ای از ابهام قرار دارد؛ بنابراین اجرای هر طرح جدید، پیش از هر چیز نیازمند بسترسازی حقوقی و قانون‌گذاری شفاف است.

دوگانگی در سیاست‌گذاری نهضت ملی مسکن و ضرورت توقف سوداگری امتیازها موضوع مهم دیگر درباره بازار مسکن است. واقعیت این است که طرح نهضت ملی مسکن چالش‌های اجرایی دارد و در این راستا توقف خریدوفروش آزاد امتیاز این واحدها را لازم می‌دانم. واگذاری و فروش امتیاز، به معنای خروج اجباری متقاضی واقعی از چتر حمایتی دولت است. اگرچه این اقدام ممکن است در قالب‌های حقوقی و مدنی پیگیری شود، اما در عمل نظام تخصیص عادلانه مسکن حمایتی را مخدوش می‌کند.

ریشه اصلی امتیازفروشی را ناتوانی مالی خانوارها در تأمین سهم آورده نقدی است. متقاضی که توانایی پرداخت ودیعه و اجاره‌بهای ماهانه را ندارد، طبیعتا در تأمین مبالغ سنگین آورده ساخت نیز ناتوان خواهد بود. اینکه دولت از یک‌سو تسهیلات ودیعه مسکن اعطا می‌کند و از سوی دیگر مبالغ سنگین پیش از تحویل طلب می‌نماید، نوعی دوگانگی در سیاست‌گذاری برای اجرای این طرح‌ها است.

بهترین راهکار حمایتی این است که واحد مسکونی ابتدا تکمیل و تحویل متقاضی شود و سپس هزینه‌ها در قالب تسهیلات بانکی بلندمدت با اقساط معین بازپرداخت گردد تا فشار اولیه به خانوار وارد نشود.

بنا بر آنچه گفته شد برای کمک به وضعیت بازار مسکن و متقاضیان واقعی این بازار، خواستار ایجاد سامانه‌ای منعطف در این بخش هستم تا چنانچه فردی در مقطعی توان پرداخت نداشت، بدون حذف دائمی، امکان بازگشت به چرخه حمایتی را در سال‌های آتی حفظ کند.

در نهایت هم درباره چشم‌انداز بازار املاک می‌توان به ثبات قیمتی در سایه افت قدرت خرید متقاضیان اشاره کرد. با توجه به متغیرهای اقتصادی موجود، انتظار جهش قیمتی چشمگیر از بخش مسکن تا پایان سال وجود ندارد، مگر اینکه شوک‌های غیراقتصادی یا سیاسی تازه‌ای به بازار وارد شود. واقعیت این است که در شرایط کنونی شاهد شکاف عمیق درآمدی در جامعه هستیم. در دوره‌های گذشته شاهد رشد چندمرحله‌ای نرخ مسکن بودیم، اما به دلیل عدم‌رشد متناسب درآمد دهک‌های متوسط و کارگری، تقاضای مؤثر به شدت افت کرده و بازار وارد فاز رکود معاملاتی عمیق شده است. از سوی دیگر، بخش عمده‌ای از جامعه به دلیل فشارهای اقتصادی، صرفا در پی حفظ معیشت و هزینه‌های جاری خود هستند و نقدینگی کافی برای ورود به بازار مسکن ندارند.

در شرایط فعلی، بازارهای موازی مانند ارز و طلا نیز تأثیرپذیری شتابان گذشته را بر معاملات ملکی ندارند و می‌توان گفت بازار مسکن به مرحله‌ای از «ثبات نسبی توأم با رکود» رسیده است که جز با تقویت قدرت خرید واقعی خانوار و اصلاح ریشه‌ای متغیرهای کلان، محرکی برای جهش آن دیده نمی‌شود.

در جمع‌بندی نهایی تأکید دارم که تدوین یک بسته سیاستی جامع و پایدار در بخش مسکن لازم و ضروری است. ضمن اینکه معتقدم طرح‌هایی مانند خرید متری مسکن بدون شفاف‌سازی دقیق حقوقی و مالکیتی ناکارآمد است. علاوه بر این چشم‌انداز بازار املاک را تا پایان امسال همراه با ثبات نسبی و تداوم رکود معاملاتی پیش‌بینی می‌کنم.

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir



نوسانات نرخ ارز، محدودیت‌های ناشی از تحریم، افزایش نرخ زمین و هزینه تمام‌شده ساخت را به شکل محسوس‌ی افزایش داد



تحریم، هزینه ساخت را بالا برد و تقاضا را عقب راند

مالی دشوار و بازار کمرق مواجه می‌شود، طبیعی است که شروع پروژه جدید را به تعویق بیندازد. این اتفاق در کوتاه‌مدت ممکن است خود را به شکل کاهش معاملات نشان دهد، اما در میان‌مدت، شکاف میان عرضه و تقاضای واقعی را بزرگ‌تر خواهد کرد. گزارش‌های اخیر نیز کاهش سرمایه‌گذاری، افت صدور پروانه‌های ساختمانی و رشد هزینه ساخت را از عوامل تضعیف عرضه مسکن می‌دانند. بنابراین، تحریم در بازار مسکن اثر خود را لزوماً با یک جهش فوری نرخ نشان نمی‌دهد؛ بلکه از مسیر افزایش هزینه ساخت، فرسایش قدرت خرید و عقب‌نشینی سرمایه‌گذار عمل می‌کند.

اگر سیاست‌گذار بخواهد از عمیق‌تر شدن بحران جلوگیری کند، باید همزمان سه ضلع مسئله یعنی هزینه تولید، قدرت خرید و انگیزه سرمایه‌گذاری را هدف بگیرد. در غیر این صورت، ممکن است امروز رکود معاملات را ببینیم، اما هزینه واقعی این رکود در سال‌های آینده، کاهش عرضه و دشوارتر شدن دسترسی خانوارها به مسکن باشد.

محدودیت در دسترسی به ارز، دشواری تأمین تجهیزات و مواد اولیه، افزایش هزینه حمل‌ونقل و نوسان نرخ مصالح، هزینه تمام‌شده پروژه‌ها را بالا می‌برد. همزمان، قدرت خرید خانوار کاهش یافته و امکان انتقال کامل این هزینه‌ها به خریدار وجود ندارد. نتیجه، شکل‌گیری یک تناقض جدی است: سازنده گران‌تر تولید می‌کند، اما خریدار توان پرداخت نرخ بالاتر را ندارد. گزارش‌های اخیر نیز از همین وضعیت حکایت دارند؛ از یک سو قیمت‌های پیشنهادی در برخی مناطق افزایش یافته و از سوی دیگر معاملات مصرفی افت کرده است. در چنین شرایطی، بازار ممکن است به جای یک جهش معاملاتی، وارد دوره‌ای از رکود تورمی شود؛ وضعیتی که در آن نرخ تمام‌شده بالا می‌رود، اما حجم معاملات و سرمایه‌گذاری جدید کاهش پیدا می‌کند.

■ خطر اصلی: فرسایش عرضه آینده

مسئله اساسی در ادامه این روند، نه فقط گرانی امروز مسکن، بلکه کاهش عرضه درازمدت است. وقتی سازنده با هزینه‌های فزاینده، تأمین

رسول قربان‌نژاد گفت: بازار مسکن همواره از متغیرهای اقتصادی، سیاسی و اجتماعی تأثیر می‌پذیرد، اما در یک سال گذشته،

همزمانی تنش‌های اقتصادی، جنگ ۱۲ روزه و جنگ رمضان، شرایط متفاوتی را برای این بازار رقم زد. این بحران‌ها اگرچه در ظاهر ماهیتی سیاسی و نظامی دارند، اما در عمل شوک اقتصادی گسترده‌ای به بازارها وارد می‌کنند. تخریب زیرساخت‌ها، کاهش اطمینان سرمایه‌گذاران و اختلال در جریان سرمایه از مهم‌ترین پیامدهایی است که بازار مسکن را نیز تحت تأثیر قرار داده است. وی در گفت‌وگو با تابناک افزود: برخلاف بازارهایی مانند ارز و بورس که واکنش آنی به تحولات سیاسی دارند، بازار مسکن با تأخیر به این شوک‌ها واکنش نشان می‌دهد، اما آثار آن عمیق‌تر و ماندگارتر است، زیرا مسکن دارایی غیرقابل جابه‌جایی است، خرید آن به منابع مالی قابل توجه نیاز دارد و تصمیم‌گیری برای ورود به این بازار معمولاً در شرایط ثبات اقتصادی انجام می‌شود.

قربان‌نژاد با بیان اینکه سه عامل اصلی بازار مسکن را تحت تأثیر قرار داده است، گفت: نخستین عامل، اثرات روانی ناشی از افزایش نااطمینانی است. در چنین شرایطی سرمایه‌گذاران و مردم رفتارهای محتاطانه‌تری در پیش می‌گیرند و سرمایه‌ها به سمت دارایی‌های نقدشونده‌تری مانند طلا و ارز حرکت می‌کنند. در نتیجه، تقاضای خرید مسکن کاهش می‌یابد، هرچند در برخی مناطق کمریسک‌تر ممکن است افزایش تقاضا مشاهده شود.

وی ادامه داد: دومین عامل، پیامدهای ساختاری جنگ است. اختلال در تأمین مصالح، دشواری دسترسی به منابع و کند شدن اجرای پروژه‌ها باعث شد بسیاری از طرح‌های ساختمانی نیمه‌تمام بمانند و عرضه مسکن کاهش پیدا کند.

■ محدودیت‌های تأمین مالی

این کارشناس مسکن سومین عامل را محدودیت‌های مالی عنوان کرد و گفت: در شرایط بحرانی، بانک‌ها تمایل کمتری به پرداخت تسهیلات دارند و بخشی از منابع مالی نیز به سمت هزینه‌های دیگر هدایت می‌شود. همین موضوع قدرت خرید خانوارها را کاهش داده و بازار را وارد رکود معاملاتی کرده است.

قربان‌نژاد با اشاره به شرایط بازار در ابتدای سال ۱۴۰۴ اظهار کرد: همزمان با جنگ ۱۲ روزه، بازار خریدوفروش مسکن تقریباً متوقف شد و بسیاری از پروژه‌های ساختمانی یا متوقف شدند یا با کندی پیش رفتند. در همین بازه زمانی، حجم آگهی‌های فروش در مناطق مختلف تهران حدود ۹۵ درصد کاهش یافت که نشان‌دهنده شوک سنگین واردشده به بازار بود.

به‌گفته وی، بسیاری از سرمایه‌گذاران به دلیل افزایش ریسک و نقدشوندگی پایین بازار مسکن، خرید ملک را به تعویق انداختند و سرمایه خود را به بازارهای ارز و طلا منتقل کردند. از سوی دیگر، بسیاری از مالکان نیز با این تصور که پس از بازگشت ثبات، قیمت‌ها



قیمت‌ها اضافه شد.

وی افزود: در مجموع، نرخ مسکن در تهران طی سال ۱۴۰۴ حدود ۴۵ درصد افزایش داشته و در سه ماه نخست سال ۱۴۰۵ نیز حدود ۲۵ درصد رشد کرده است، اما همچنان معتقدم نرخ مسکن از تورم ساخت عقب‌تر است و ظرفیت رشد بیشتری دارد.

این کارشناس بازار مسکن با اشاره به رشد بیشتر قیمت‌ها در شهرهای پیرامونی تهران گفت: در فاصله دی‌ماه ۱۴۰۴ تا خردادماه ۱۴۰۵، میانگین افزایش نرخ مسکن در تهران حدود ۷۰ درصد بوده، در حالی که این رقم در برخی شهرهای اطراف تهران به حدود ۱۰۰ درصد رسیده است.

■ تأثیرات کاهش قدرت خرید

وی دلیل این اختلاف را کاهش قدرت خرید خانوارها عنوان کرد و افزود: بخش قابل‌توجهی از تقاضا به دلیل نرخ پایین‌تر مسکن به شهرهای اطراف تهران منتقل شده و همین موضوع موجب رشد سریع‌تر قیمت‌ها در این مناطق شده است. قربان‌نژاد در پایان در پاسخ به این پرسش که چشم‌انداز بازار را چگونه می‌بینید، گفت: اگرچه رکود معاملات در سال گذشته مانع از جهش کامل قیمت‌ها شد، اما افزایش هزینه‌های ساخت، رشد ارزش زمین، کاهش عرضه و تداوم فشارهای تورمی همچنان پابرجاست. به همین دلیل انتظار می‌رود بازار مسکن در ماه‌های آینده نیز روند افزایشی خود را حفظ کند. با توجه به اینکه نرخ مسکن هنوز از تورم ساخت عقب‌تر است، در صورت تداوم شرایط فعلی، بازار همچنان ظرفیت افزایش نرخ خواهد داشت و احتمال شکل‌گیری موج جدیدی از رشد قیمت‌ها دور از انتظار نیست.

سخن پایانی

بازار مسکن را نمی‌توان با منطق بازارهای کوتاه‌مدت و سیال تحلیل کرد. اثر تحریم و نااطمینانی اقتصادی در این بازار معمولاً با تأخیر ظاهر می‌شود، اما زمانی که به هزینه ساخت، قدرت خرید و تصمیم سرمایه‌گذاران منتقل شود، خروج از آن به‌سادگی امکان‌پذیر نیست. افزایش هزینه مصالح، دشواری تأمین منابع مالی و کاهش قدرت خرید خانوار، همزمان سه ضلع اصلی بازار یعنی تولید، تقاضا و سرمایه‌گذاری را تحت فشار قرار داده‌اند. در چنین شرایطی، پایین بودن معاملات لزوماً به معنای کاهش فشار قیمتی نیست؛ زیرا ممکن است بازار در وضعیتی قرار گیرد که همزمان با رکود معاملاتی، هزینه ساخت و نرخ تمام‌شده افزایش پیدا کند.