

🏠 از چشم‌انداز بازار مسکن گزارش می‌دهد

# بازار مسکن به کدام سو می‌رود؟



## مسکن؛ میان نیاز واقعی و توان خرید

نیاز به مسکن افزایش پیدا کند، اما اگر در آمد خانوار با رشد هزینه مسکن همراه نباشد، تقاضای بالقوه به تقاضای مؤثر تبدیل نمی‌شود. در چنین شرایطی، بازار می‌تواند همزمان با وجود نیاز بالا، با کاهش معاملات مواجه شود.

### 📌 ساخت‌وساز نیازمند افق روشن است

سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز ذاتا بلندمدت است و سازنده برای ورود به یک پروژه باید بتواند هزینه زمین، مصالح، دستمزد، تامین مالی و زمان فروش را تا حدی پیش‌بینی کند. هرچه این متغیرها بی‌ثبات‌تر باشند، ریسک پروژه افزایش می‌یابد و سرمایه‌گذار محتاط‌تر می‌شود. از سوی دیگر، ساخت مسکن بدون توجه به الگوی

## بازار مسکن در انتظار تغییر مدل سرمایه‌گذاری

ایلاتی درباره ضرورت تغییر مدل ساخت‌وساز گفت: متناسب با رکودی که طی چند سال اخیر در بازار مسکن وجود داشته، باید مدل ساخت مسکن را تغییر دهیم. دیگر نمی‌توان بدون برنامه حرکت کرد، دیگر رکود معنایی نخواهد داشت؛ زیرا سازنده به‌صورت سفارشی می‌سازد، دقیقا می‌داند برای چه کسی می‌سازد و مشتری نهایی خود را از قبل دارد.

وی با بیان اینکه شخصی‌سازی و سفارشی‌سازی می‌تواند به بازار کمک کند، خاطر‌نشان 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 ادامه داد: اگر بخواهیم در این زمینه یک پارادایم شیفیت 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.

📌 **افزایش قیمت در مسیر هزینه ساخت و انتظارات تورمی**  
این کارشناس بازار مسکن درباره چشم‌انداز قیمت‌ها نیز گفت: افزایش قیمت مسکن از چند ناحیه اتفاق می‌افتد. یکی از آنها افزایش هزینه‌های ساخت است که یک واقعیت در بازار محسوب می‌شود و بخش مهم دیگر نیز انتظارات تورمی است. دارندگان داراییی به تحولات بازارهای دیگر نگاه می‌کنند؛ آنها می‌بینند نرخ طلا و ارز چه تغییری کرده و بر اساس آن، قیمت دارایی خود را تعدیل می‌کنند.

او ادامه داد: البته ممکن است با وجود افزایش قیمت، معامله‌ای

بازار مسکن در شرایطی به نیمه دوم سال رسیده که میان دو نیروی متضاد گرفتار است؛ از یک سو، نیاز به مسکن همچنان پابرجاست و از سوی دیگر، توان مالی خانوارها و ظرفیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی با فشارهای متعددی روبه‌رو شده است. افزایش هزینه زمین و مصالح، دشواری تامین مالی، کاهش قدرت خرید و طولانی‌شدن زمان بازگشت سرمایه، معادلات این بازار را نسبت به سال‌های گذشته پیچیده‌تر کرده است. در چنین فضایی، فاصله میان نیاز به مسکن و امکان خرید بیشتر شده و بازار نمی‌تواند صرفا با افزایش عرضه اسمی به تعادل برسد. از سوی دیگر، بخش ساخت‌وساز به‌عنوان یکی از پیشبران‌های اقتصاد، با کاهش جذابیت سرمایه‌گذاری و افزایش ریسک پروژه‌ها مواجه است؛ مسئله‌ای که می‌تواند پیامدهای خود را در صنایع وابسته و اشتغال نیز نشان دهد. در این میان، آینده بازار فقط به مسیر قیمت‌ها وابسته نیست؛ بلکه نحوه سیاست‌گذاری، دسترسی به زمین، تامین مالی، الگوی ساخت و توان خرید خانوار نیز در شکل‌گیری آن نقش دارد. پرسش اصلی این است که بازار مسکن برای عبور از وضعیت فعلی، به چه تغییری در سمت عرضه و تقاضا نیاز دارد و آیا سیاست‌های موجود می‌تواند فاصله میان این دو را کاهش دهد؟

بازار مسکن فقط محلی برای خریدوفروش یک کالای گران‌قیمت نیست؛ بخشی از اقتصاد است که به‌طور مستقیم با معیشت خانوار، سرمایه‌گذاری، اشتغال و فعالیت طیف وسیعی از صنایع ارتباط دارد. به همین دلیل، هر تغییری در این بازار می‌تواند زنجیره‌ای از آثار اقتصادی ایجاد کند. وقتی ساخت‌وساز کاهش پیدا می‌کند، اثر آن فقط در تعداد واحدهای ساخته‌شده دیده نمی‌شود؛ صنایع تولید مصالح، خدمات فنی، حمل‌ونقل، تجهیزات ساختمانی و بسیاری از مشاغل وابسته نیز تحت‌تأثیر قرار می‌گیرند.

در سمت تقاضا نیز مسئله فقط کمبود یا مازاد متقاضی نیست. مهم‌تر از تعداد متقاضیان، میزان توان خرید آنهاست. ممکن است

فرشید ایلاتی، کارشناس بازار مسکن، درباره شرایط فعلی بازار و رفتار متقاضیان مصرفی به خبرنگار آنلاین گفت: همیشه گفته‌ایم که تقاضای مصرفی نباید چندان به شرایط بازار توجه کند؛ متقاضی مصرفی هر زمان استطاعت خرید داشت، باید تقاضای خود را به خرید تبدیل کند و منظر نماند تا ببیند در آینده چه اتفاقی برای بازار می‌افتد.

وی درباره متقاضیانی که قصد تبدیل به احسن دارند، گفت: اگر فردی فرصت مناسبی را شناسایی کرده، نباید دست نگه دارد تا ببیند بعدا چه اتفاقی می‌افتد. اگر موردی پیدا کرده که اکنون شرایط مناسبی برای تبدیل به احسن دارد، امروز بهتر از فرداست. ایلاتی ادامه داد: واقعیت این است که روند قیمت در بازار مسکن همواره افزایشی بوده و به جز یکی دو مقطع در دو دهه گذشته، کاهش قیمت قابل توجهی نداشته‌ایم. از این جهت، اگر فردی فرصت مناسبی برای تبدیل به احسن شناسایی کرده، نباید زمان را از دست بدهد.

### 📌 تقاضای سوداگران‌ه عقب نشست

این کارشناس بازار مسکن درباره کاهش تقاضای سرمایه‌ای و سوداگران‌ه در دوره رکود نیز توضیح داد: از اینکه در شرایط فعلی و با رکود بازار، تقاضای سوداگران‌ه کاهش یافته، خوشحالم. منظور از این تقاضا، افرادی هستند که با هدف سفته‌بازی، در بازه‌های زمانی کوتاه و به عنوان مثال کمتر از ۶ ماه، یک ملک را چند بار خرید و فروش می‌کنند. کاهش این نوع تقاضا اتفاق بدی نیست و حتی می‌تواند اتفاق مبارکی باشد.

او افزود: البته خرید و فروش سفته‌بازانه در سایر بازارها نیز مطلوب نیست. دولت باید با مالیات بر عایدی سرمایه و سایر ابزارهای مالیاتی، جلوی تقاضای سفته‌بازانه و معاملات مکرر را بگیرد؛ زیرا این معاملات خود به تورم عمومی در کشور دامن می‌زنند.

ایلاتی درباره وضعیت سرمایه‌گذاری در بازار مسکن بیان کرد: اگر منظور از سرمایه‌گذاری، فعالیت سازندگان یا سرمایه‌گذارانی باشد که نگاه منطقی به بازار دارند و به دنبال سفته‌بازی نیستند، شرایط فعلی همچنان رکودی است. برای مثال، سرمایه‌گذاری که می‌خواهد پول خود را وارد یک فرایند منطقی کند تا از طریق ساخت، ارزش افزوده ایجاد شود و از محل سرمایه‌گذاری خود منتفع شود، اکنون با یک رکودی مواجه است.

وی تأکید کرد: برنامه‌های دولت نیز فعلا دورنمای مثبتی نشان نمی‌دهد که بتوان براساس آن انتظار تحرك در بازار یا خروج از رکود را داشت. نه برنامه‌های حمایتی و بانکی در زمینه تقویت ساخت و عرضه مسکن شرایط مناسبی دارند و نه سیاست‌هایی مانند واگذاری زمین که اجرای آن سهل‌الوصول‌تر است و در اختیار خود و‌زارخانه قرار دارد، به شکلی پیش می‌رود که نودپنجاه رونق بازار مسکن باشد. بنابراین همان وضعیت بلاکلیفی همچنان بر بازار حاکم است.

📌 **ساخت‌وساز بدون شناخت مشتری دیگر پاسخگو نیست**  
این کارشناس بازار مسکن با اشاره به تغییر شرایط ساخت‌وساز اظهار کرد: در گذشته سازندگان سنتی داشتیم که با همان روال سابق، یک یا دو واحد می‌ساختند و وارد بازار می‌کردند. این گروه اکنون تقریبا از بازار خارج شده‌اند. خردم‌سازانی که با چنین مدلی وارد بازار می‌شدند، امروز شرایط چندان مناسبی ندارند؛ جز در برخی مناطق خاص که قیمت پایین‌تری دارند یا از شرایط قیمتی متفاوتی برخوردارند و معاملات همچنان در آنها انجام می‌شود. البته این بخش، سهم کوچکی از کل بازار است.

## وام ۲ میلیاردی مسکن برای خرید ۷.۵ متر خانه!

به‌تازگی سقف وام خرید مسکن برای زوجین در تهران به ۲ میلیارد تومان افزایش یافته است. این وام در ظاهر قرار است بخشی از قدرت خرید از دست‌رفته متقاضیان مسکن را جبران کند؛ با این حال، محاسبات تجارت‌نیوز از هزینه خرید اوراق، اقساط ماهانه و میزان پوشش قیمت مسکن، کارایی آن را زیر سوال برده است. وام ۲ میلیاردی، کمتر از ۱۲ درصد از بهای یک خانه را در تهران پوشش می‌دهد. بیش از دو سال است که آمار رسمی و به‌روز معاملات مسکن پایتخت منتشر نمی‌شود؛ همین موضوع باعث شده قیمت‌گذاری‌ها در بازار تا حد زیادی سلیقه‌ای و بدون مبنای مشخص انجام شود. با این حال بررسی و محاسبه قیمت‌های پیشنهادی مسکن در مناطق ۲۲گانه پایتخت، میانگین قیمت هر مترمربع مسکن را حدود ۲۱۳ میلیون تومان برآورد کرده است.

بر این اساس، به طور میانگین، خرید یک واحد ۸۰ متری در تهران به بودجه‌ای حدود ۱۷ میلیارد و ۴۰ میلیون تومان نیاز دارد. بنابراین، وام دو میلیارد تومانی خرید مسکن تنها حدود ۱۱.۷ درصد از بهای چنین واحدی را پوشش می‌دهد.

در چنین شرایطی، متقاضیان این وام باید برای خرید یک واحد ۸۰ متری در تهران، بیش از ۱۵ میلیارد تومان آورده نقدی داشته باشند. از سوی دیگر، وام دو میلیارد تومانی خرید مسکن با میانگین قیمت‌های فعلی بازار، تنها برای خرید ۹.۴ مترمربع کافی است.

دریافت وام خرید مسکن نیز آسان نیست و هزینه قابل توجهی روی دوش زوجین تهرانی می‌گذارد. متقاضیان برای دریافت وام دو میلیارد تومانی باید چهار هزار برگه اوراق حق تقدم تسهیلات مسکن خریداری کنند؛ هر برگه اوراق تسه، امکان دریافت ۵۰۰ هزار تومان تسهیلات را فراهم می‌کند.

بر اساس آخرین قیمت معاملاتی اعلام‌شده برای «تسه ۱۴۰۵»، ارزش هر برگه اوراق به حدود ۹۷ هزار و ۹۲۱ تومان رسیده است. این رقم در برخی مواقع از ۱۰۰ هزار تومان نیز عبور می‌کند و بسته به کشف قیمت در معاملات فرابورس، متغیر است. اما بنابر همین رقم ۹۷ هزار تومان، زوجین تهرانی باید پیش از دریافت وام دو میلیارد تومانی، مبلغی معادل ۲۹۱ میلیون و ۶۸۴ هزار تومان برای خرید اوراق کنسار بگذارند. به این ترتیب، ارزش خالص وام پس از کسر هزینه خرید اوراق، به حدود یک میلیارد و ۶۰۸ میلیون تومان کاهش می‌یابد.

وام دو میلیارد تومانی با نرخ سود ۲۲.۵ درصد و دوره بازپرداخت ۱۲ ساله، ماهانه حدود ۴۰ میلیون و ۲۷۵ هزار تومان قسط دارد. به این ترتیب، زوجین طی ۱۴۴ ماه در مجموع حدود ۵ میلیارد و ۸۰۰ میلیون تومان به بانک بازمی‌گردانند که نزدیک به سه میلیارد و ۸۰۰ میلیون تومان آن، سهم سود تسهیلات است.

براساس محاسبات تجارت‌نیوز، سودی که زوجین بابت این وام می‌پردازند، حدود ۱.۹ برابر یا به‌عبارتی ۱۹۰ درصد از مبلغ اولیه وام است. همچنین، متقاضی باید پیش از دریافت وام، ۲۹۱ میلیون و ۶۸۴ هزار تومان نیز برای خرید اوراق تسه بپردازد.

در نتیجه، مبلغ خالص وام پس از کسر هزینه اوراق به حدود یک میلیارد و ۶۰۸ میلیون تومان می‌رسد، در حالی که هزینه تامین مالی این وام در مجموع از ۴ میلیارد و ۱۹۱ میلیون تومان فراتر می‌رود. این رقم ۲.۶ برابر یا ۲۶۰ درصد مبلغی است که در نهایت متقاضی دریافت می‌کند.

با اضافه شدن وام جعاله، هزینه دریافت تسهیلات برای زوجین تهرانی سنگین‌تر می‌شود. متقاضیان می‌توانند در کنار وام دو میلیارد تومانی خرید مسکن، تا ۴۰۰ میلیون تومان وام جعاله نیز دریافت کنند؛ در این صورت، مجموع تسهیلات به ۲ میلیارد و ۴۰۰ میلیون تومان می‌رسد.

دریافت مجموع این بسته تسهیلاتی به خرید چهار هزار و ۸۰۰ برگه اوراق تسه نیاز دارد. با در نظر گرفتن قیمت ۹۷ هزار و ۹۲۱ تومان برای هر برگه، هزینه خرید اوراق به ۴۷۰ میلیون و ۲۰ هزار و ۸۰۰ تومان می‌رسد.

همچنین، اقساط ماهانه وام جعاله ۴۰۰ میلیون تومانی نیز با بازپرداخت پنج‌ساله، حدود ۱۱ میلیون و ۱۶۰ هزار تومان برآورد می‌شود. بنابراین، متقاضی در صورت دریافت هر دو وام، طی پنج سال نخست، باید ماهانه حدود ۵۱ میلیون و ۴۳۵ هزار تومان قسط بدهد.

مجموع این ارقام، کارایی وام خرید مسکن را زیر سؤال می‌برد. متقاضیانی که قصد خرید یک واحد ۸۰ متری در تهران را دارند، با فرض میانگین قیمت متری ۲۱۳ میلیون تومان، باید حدود ۱۵ میلیارد و ۴۰ میلیون تومان آورده تامین کنند و بقیه را با وام پوشش دهند. همچنین، با احتساب نزدیک به ۳۹۲ میلیون تومان هزینه خرید اوراق، نقدینگی اولیه مورد نیاز این خانوار به بیش از ۱۵ میلیارد و ۴۳۱ میلیون تومان می‌رسد.

این در حالی است که متقاضی پس از تامین این مبلغ، باید ماهانه بیش از ۴۰ میلیون تومان قسط وام خرید مسکن بپردازد. وامی که پس از کسر هزینه اوراق، تنها کفاف خرید ۷.۵ مترمربع از یک آپارتمان را می‌دهد! بنابراین، وام خرید مسکن زوجین حتی کفاف خرید یک اتاقک با هم به متقاضیان نمی‌دهد و نمی‌تواند مسیر خانه‌دار شدن زوجین را هموار کند

گروه زیر ساخت  
editor@smtnews.ir

## رکود طولانی بازار مسکن، الگوی سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز را بیش از گذشته تغییر داده است



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.

ایلاتی با انتقاد از مدل سنتی سرمایه‌گذاری در مسکن اظهار کرد: 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.

وی افزود: 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.

این کارشناس بازار مسکن درباره چشم‌انداز شش‌ماهه بازار گفت:

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.

ایلاتی تأکید کرد: 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.

او در پایان درباره واگذاری زمین اظهار کرد: 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 تامین زیرساخت اقدام کنند. این آسان‌ترین کاری است که می‌توان انجام داد، اما همین اقدام نیز انجام نمی‌شود.

## سخن پایانی

پروژه جدید با احتیاط تصمیم بگیرد. از این منظر، تغییر مدل ساخت‌وساز تنها یک انتخاب تجاری برای سازندگان نیست، بلکه بخشی از پاسخ بازار به شرایط جدید است. شناخت دقیق مشتری، بررسی نیاز مناطق مختلف، تعریف پروژه بر اساس قدرت خرید و استفاده بیشتر از مطالعات بازار می‌تواند بخشی از فاصله میان عرضه و تقاضا را کاهش دهد. ساختن پیش از آنکه مشتری مشخصی برای محصول وجود داشته باشد، در بازاری که نقدشوندگی کاهش یافته، ریسک بیشتری به همراه دارد. در بخش سرمایه‌گذاری نیز دوره‌ای که صرف نگهداری ملک و انتظار برای افزایش قیمت می‌توانست به‌تنهایی جذابیت ایجاد کند، با پرسش‌های تازه‌ای مواجه شده است. سرمایه‌گذار حرفه‌ای نیازمند گردش سرمایه، نقدشوندگی و امکان تعریف پروژه‌های جدید است. بنابراین آینده بازار می‌تواند بیش از گذشته به سمت مدل‌هایی حرکت کند که در آنها سرمایه به‌جای قفل‌شدن در یک دارایی، در چرخه تولید و ساخت به گردش درمی‌آید.