

مسکن دلاری ارزان شد!

بازار مسکن ایران در شرایطی وارد نیمه دوم سال شده که دیگر نمی‌توان رفتار آن را صرفاً با متغیرهای درون‌بازاری مانند قدرت خرید خانوار، حجم معاملات، هزینه ساخت یا سیاست‌های تسهیلاتی تحلیل کرد. در اقتصادی که نرخ ارز به یکی از مهم‌ترین لنگرهای انتظارات تورمی تبدیل شده، هر تغییر جدی در قیمت دلار می‌تواند دیر یا زود خود را در بازار دارایی‌ها نشان دهد. مسکن نیز از این قاعده مستثنا نیست؛ با این تفاوت که انتقال اثر ارز به این بازار، برخلاف طلا و ارز، نه فوری است و نه لزوماً به همان نسبت اتفاق می‌افتد.

اگر قیمت مسکن را از دریچه دلار بررسی کنیم، تصویر متفاوتی از بازار به دست می‌آید. طبق برآوردها، میانگین پنج‌ساله قیمت هر مترمربع آپارتمان در تهران حدود هزار و ۱۷۰ دلار بوده، در حالی که این رقم اکنون به حدود هزار و ۲۵ دلار رسیده است. به این ترتیب، از منظر دلاری می‌توان گفت مسکن نسبت به میانگین بلندمدت خود در موقعیتی پایین‌تر قرار گرفته است. همین موضوع باعث شده برخی تحلیل‌گران از «ارزانی نسبی» مسکن در مقایسه با دارایی‌های دلاری سخن بگویند.

اما تعبیر ارزانی باید با احتیاط به کار برده شود. پایین‌تر بودن قیمت دلاری مسکن به معنای آن نیست که خرید خانه برای خانوار ایرانی آسان شده یا ملک به‌طور مطلق ارزان است. درآمد خانوار، قدرت خرید، هزینه تأمین مالی و امکان دسترسی به تسهیلات همچنان تعیین‌کننده‌اند. ممکن است یک دارایی از منظر دلار ارزان شده باشد، اما برای مصرف‌کننده داخلی همچنان دست‌نیافتنی باقی بماند. بنابراین، «ارزانی دلاری» بیشتر یک شاخص برای مقایسه رفتار مسکن با سایر دارایی‌هاست، نه معیاری برای سنجش توان خرید مردم.

از سوی دیگر، مقایسه مسکن با طلا نیز نشانه مهمی از تغییر یک میان بازارهای دارایی است. اگر در سال ۱۳۹۵ خرید یک مترمربع آپارتمان در تهران معادل حدود ۴۰ گرم طلا بوده و امروز همین واحد مسکونی معادل حدود ۱۰ گرم طلا ارزش‌گذاری می‌شود، می‌توان نتیجه گرفت مسکن در یک دوره بلندمدت از طلا عقب مانده است. اما این عقب‌ماندگی الزاماً به معنای آن نیست که مسکن باید در کوتاه‌مدت این فاصله را جبران کند. بازارها در دوره‌های مختلف رفتار متفاوتی دارند و نقدشوندگی بالاتر طلا و ارز، به‌ویژه در دوره‌های نااطمینانی، می‌تواند سرمایه را برای مدتی طولانی از بازار ملک دور نگه دارد.

تکته کلیدی همین‌جاست: رابطه دلار و مسکن، رابطه‌ای یک‌به‌یک نیست. افزایش نرخ ارز ابتدا انتظارات تورمی را تغییر می‌دهد. سپس هزینه نهاده‌های ساختمانی، تجهیزات، مصالح و خدمات مرتبط با ساخت‌وساز تحت‌تأثیر قرار می‌گیرند و در مرحله بعد، این افزایش هزینه می‌تواند به یک تمام‌شده ساختمان منتقل شود. بنابراین، اگر دلار در یک سطح جدید تثبیت شود، احتمال افزایش قیمت اسمی مسکن در میان‌مدت بیشتر خواهد شد؛ اما اگر بازار ارز صرفاً با یک جهش کوتاه‌مدت مواجه شود، نمی‌توان انتظار داشت قیمت ملک نیز بلافاصله همان مسیر را طی کند.

در این میان، رفتار فروشندگان و سازندگان اهمیت زیادی دارد. وقتی نرخ ارز و طلا با سرعت افزایش می‌یابند، مالک ممکن است برای حفظ قدرت خرید دارایی خود، قیمت پیشنهادی ملک را افزایش دهد. سازنده نیز با توجه به هزینه جایگزینی، قیمت پروژه‌های خود را بازنگری می‌کند. همین رفتار می‌تواند فاصله میان قیمت پیشنهادی و قیمت واقعی معامله را افزایش دهد. به بیان دیگر، ممکن است بازار در ظاهر با افزایش قیمت ملک مواجه شود، اما تعداد معاملات همچنان پایین بماند؛ وضعیتی که بیش از رونق، نشانه تداوم رکود تورمی است.

سناریوهایی که برای آینده بازار مسکن مطرح شده نیز در نهایت به یک متغیر مشترک بازمی‌گردند: مسیر نرخ ارز و تحولات سیاسی و اقتصادی پیرامون آن. در صورت تداوم محدودیت‌های تجاری و افزایش نرخ دلار، احتمال رشد قیمت اسمی مسکن وجود دارد، اما ممکن است سرعت رشد ملک از ارز عقب بماند. در چنین شرایطی قیمت دلاری مسکن می‌تواند در محدوده‌ای نسبتاً مشخص نوسان کند. در مقابل، تشدید تنش‌های سیاسی و نظامی می‌تواند با کاهش قدرت خرید و عمیق‌تر شدن رکود معاملات، حتی قیمت دلاری ملک را کاهش دهد.

سناریوی دیگر، کاهش تحریم‌ها و بهبود روابط اقتصادی است. در این وضعیت، ممکن است در نگاه نخست انتظار کاهش نرخ ارز و افت قیمت دارایی‌های دلارمحور ایجاد شود؛ اما اثر این اتفاق بر مسکن الزاماً منفی نیست. کاهش ریسک اقتصادی، افزایش سرمایه‌گذاری، آزاد شدن منابع و بهبود چشم‌انداز فعالیت اقتصادی می‌تواند بخشی از سرمایه‌های سرگردان را از ارز و طلا به سمت بازارهای داخلی مانند مسکن و بورس هدایت کند. بنابراین، ثبات اقتصادی می‌تواند حتی در شرایط کاهش التهاب ارزی، زمینه رونق تدریجی بازار ملک را فراهم کند.

در این میان، سازندگان با وضعیت پیچیده‌تری روبه‌رو هستند. افزایش هزینه ساخت در شرایط تورمی به این معناست که تصمیم درباره شروع یا ادامه پروژه نمی‌تواند صرفاً براساس قیمت فعلی فروش گرفته شود. تأخیر در پروژه، افزایش هزینه مصالح و تجهیزات و طولانی شدن زمان بازگشت سرمایه می‌تواند سودآوری ساخت‌وساز را کاهش دهد. به همین دلیل، مدیریت زمان پروژه، تأمین به‌موقع مصالح و تجهیزات، امکان اجاره، قدرت خرید منطقه و چشم‌انداز اقتصاد کلان همگی باید در نظر گرفته شوند.

با این حال، یک خطر جدی وجود دارد: تبدیل ارزانی نسبی مسکن به یک گزاره عمومی و سپس شکل‌گیری موج سفته‌بازی. اگر سرمایه‌گذاران صرفاً براساس فاصله قیمت دلاری فعلی با میانگین تاریخی وارد بازار شوند، ممکن است نقدشوندگی پایین ملک و رکود معاملات، بازده مورد انتظار آنها را به تأخیر بیندازد. مسکن دارایی نیست که صرفاً با یک نمودار دلاری درباره آن تصمیم‌گیری شود؛ افق سرمایه‌گذاری، موقعیت ملک، کیفیت ساختمان، امکان اجاره، قدرت خرید منطقه و چشم‌انداز اقتصاد کلان همگی باید در نظر گرفته شوند.

مسکن در سایه التهابات بازار ارز



آگهی‌ها لزوماً بازتاب‌دهنده معاملات واقعی نیستند و حتی می‌توانند به انتظارات تورمی تازه دامن بزنند. اکنون که دلار از مرز ۲۰۰ هزار تومان عبور کرده، پرسش اصلی این نیست که آیا مسکن بلافاصله گران می‌شود یا نه؛ بلکه این است که این شوک ارزی با چه فاصله زمانی و از چه مسیری می‌تواند به بازار مسکن منتقل شود و آیا التهاب موجود به افزایش واقعی قیمت‌ها منجر خواهد شد یا صرفاً موجی از عددسازی و آینده‌فروشی ایجاد می‌کند؟

موردانتظار و قیمت واقعی معامله شکل می‌گیرد؛ فاصله‌ای که می‌تواند بازار را از مسیر طبیعی کشف قیمت خارج کند. در چنین شرایطی، مالکان برای آنکه از تورم احتمالی آینده عقب نمانند، قیمت پیشنهادی خود را بالاتر از ارزش روز ملک تعیین می‌کنند و برخی سازندگان نیز با استناد به افزایش نرخ ارز و طلا، قیمت واحدهای فروش‌نرفته خود را بازتنظیم می‌کنند.

نتیجه، بازاری است که در آن عده‌های درج‌شده در

دلار گران شد، اما مسکن یک‌شبه گران نمی‌شود

اقتصادی هر روز شاهد رکوردهای تازه در بازار ارز و طلاست، تصمیم خود را تنها براساس هزینه‌های امروز اتخاذ نمی‌کند؛ بلکه بخشی از هزینه‌ها و ریسک‌های احتمالی آینده را نیز در قیمت لحاظ می‌کند. همین موضوع می‌تواند باعث افزایش قیمت‌های پیشنهادی شود، بدون آنکه الزاماً معاملات واقعی با همان قیمت‌ها انجام شده باشد. اینجاست که مفهوم آینده‌فروشی در بازار ملک اهمیت پیدا می‌کند. مالک ممکن است ملکی را که ارزش معاملاتی آن مثلاً ۱۰ میلیارد تومان است، با قیمت ۱۲ میلیارد تومان عرضه کند، زیرا نگران است پس از فروش، برای خرید ملک جایگزین با قیمت بالاتری مواجه شود. سازنده نیز ممکن است با مشاهده افزایش نرخ ارز و طلا، قیمت واحد آماده فروش خود را افزایش دهد؛ حتی اگر هزینه ساخت همان واحد پیش از جهش ارزی تعیین شده باشد. بنابراین باید میان قیمت پیشنهادی و قیمت معامله‌شده تفاوت قائل شد. افزایش آگهی‌ها به‌تنهایی نشانه افزایش متناسب ارزش واقعی مسکن نیست. اگر قدرت خرید خانوارها رشد نکند و تقاضای

بازار مسکن از آن دسته بازارهایی است که واکنش آن به تحولات اقتصاد کلان معمولاً با تأخیر ظاهر می‌شود. برخلاف ارز و طلا که قیمت آنها می‌تواند در فاصله چند ساعت تغییر کند، معاملات ملک به زمان، نقدینگی، قدرت خرید، وضعیت اعتباری خریدار و فروشنده و شرایط ساخت‌وساز وابسته است. به همین دلیل، افزایش نرخ دلار را نمی‌توان به معنای افزایش فوری و متناسب قیمت آپارتمان دانست. با این حال، نادیده گرفتن اثر ارز بر مسکن نیز اشتباه است. بخشی از تجهیزات، مصالح، ماشین‌آلات، مواد اولیه و خدمات مورداستفاده در ساخت‌وساز به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم از نرخ ارز اثر می‌پذیرند. بنابراین اگر نرخ جدید ارز در یک سطح بالا تثبیت شود، افزایش هزینه‌های تولید ساختمان به‌تدریج خود را در قیمت تمام‌شده پروژه‌های جدید نشان خواهد داد. این فرآیند، برخلاف بازار ارز، زمان‌بر است و به همین دلیل میان شوک ارزی و واکنش واقعی بازار مسکن فاصله وجود دارد. اما در شرایط فعلی، شاید اثر روانی دلار بر بازار مسکن از اثر مستقیم آن مهم‌تر باشد. وقتی فعال

بازار مسکن از آن دسته بازارهایی است که واکنش آن به تحولات اقتصاد کلان معمولاً با تأخیر ظاهر می‌شود. برخلاف ارز و طلا که قیمت آنها می‌تواند در فاصله چند ساعت تغییر کند، معاملات ملک به زمان، نقدینگی، قدرت خرید، وضعیت اعتباری خریدار و فروشنده و شرایط ساخت‌وساز وابسته است. به همین دلیل، افزایش نرخ دلار را نمی‌توان به معنای افزایش فوری و متناسب قیمت آپارتمان دانست. با این حال، نادیده گرفتن اثر ارز بر مسکن نیز اشتباه است. بخشی از تجهیزات، مصالح، ماشین‌آلات، مواد اولیه و خدمات مورداستفاده در ساخت‌وساز به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم از نرخ ارز اثر می‌پذیرند. بنابراین اگر نرخ جدید ارز در یک سطح بالا تثبیت شود، افزایش هزینه‌های تولید ساختمان به‌تدریج خود را در قیمت تمام‌شده پروژه‌های جدید نشان خواهد داد. این فرآیند، برخلاف بازار ارز، زمان‌بر است و به همین دلیل میان شوک ارزی و واکنش واقعی بازار مسکن فاصله وجود دارد. اما در شرایط فعلی، شاید اثر روانی دلار بر بازار مسکن از اثر مستقیم آن مهم‌تر باشد. وقتی فعال

دلار اثر فوری بر مسکن ندارد

عبور قیمت دلار از مرز ۲۰۰ هزار تومان و رکوردشکنی‌های بی‌دری پی‌لان، بار دیگر انتظارات تورمی را افزایش داده است. اما این جهش چه زمانی به بازار مسکن می‌رسد؟ منصور غیبی، کارشناس بازار مسکن در این زمینه به تجارت‌نیوز گفت: التهابات بازارهای موازی همواره بار روانی بازار مسکن را تحت‌تأثیر قرار می‌دهد. در چنین شرایطی، آن اطمینان، اعتماد و باوری که باید در خریدار و فروشنده وجود داشته باشد تا احساس کنند با بازاری باثبات و دارای امنیت فکری و روانی مواجه هستند، از بین می‌رود. در واقع، افراد دیگر اطمینان ندارند که بتوانند در زمان مناسب ملک خود را بفروشند و سپس واحد جدیدی خریداری کنند و همین مسئله، ذهن آنها را درگیر می‌کند.

غیبی درباره نحوه اثرگذاری نوسانات بازارهای موازی بر قیمت مسکن اظهار کرد: تأثیر این التهابات بیش از آنکه آبی و فوری باشد، در بلندمدت نمایان می‌شود. با افزایش قیمت دلار، لزوماً فردای آن روز قیمت مسکن نیز افزایش پیدا نمی‌کند. وی ادامه داد: اثر افزایش قیمت ارز بر بازار مسکن زمانی نمایان می‌شود که این قیمت‌ها در سطوح جدید پایدار بمانند و به‌تدریج نهاده‌های تولید، مصالح ساختمانی و خدمات مرتبط با ساخت‌وساز نیز از افزایش قیمت‌ها متأثر شوند. انتقال این افزایش هزینه‌ها به اقتصاد مسکن و قیمت آپارتمان طبیعتاً زمان‌بر است و به تثبیت قیمت‌ها در سطوح جدید بستگی دارد.

■ **انتظارات تورمی کشف قیمت واقعی را مشکل می‌کند**

غیبی با اشاره به نقش انتظار تورمی در بازار مسکن افزود: آنچه اهمیت بیشتری دارد، بار روانی و افزایش انتظارات تورمی ناشی از التهاب بازارهای موازی است که دیدگاه و رفتار مردم را برهم می‌ریزد. جالب اینجاست که این شرایط حتی فرآیند کشف قیمت واقعی ملک و آپارتمان را نیز با مشکل مواجه می‌کند؛ چه برای خریدار، چه برای فروشنده و چه برای فعالان بازار و مشاوران املاک.

این کارشناس بازار مسکن ادامه داد: مردم هر روز با داده‌های مربوط به افزایش، کاهش و نوسانات بازارهای موازی مواجه می‌شوند و از طریق فضای مجازی و اینترنت به حجم زیادی از اطلاعات دسترسی دارند. در چنین شرایطی، هر فردی بر مبنای این داده‌ها تحلیلی برای خود دارد و همین مسئله از نظر روانی بر بازار اثر می‌گذارد. این آشفتگی در نهایت باعث می‌شود حتی در کشف قیمت واقعی یک متر آپارتمان نیز با مشکل مواجه شویم.

غیبی درباره شرایط بازگشت آرامش به بازار مسکن اظهار کرد: ما زمانی می‌توانیم در حوزه مسکن به آرامش برسیم که بازارهای

سخن پایانی

بازار مسکن امروز بیش از آنکه با یک مسئله ساده به‌نام گرانی دلار مواجه باشد، با مسئله پیچیده‌تری به‌نام بی‌ثباتی انتظارات روبه‌رو است. افزایش نرخ ارز زمانی می‌تواند به افزایش واقعی قیمت مسکن تبدیل شود که اثر آن در هزینه ساخت، قیمت مصالح، زمین، خدمات و سایر نهاده‌های تولید تثبیت شود؛ اما پیش از آن، بازار می‌تواند از مسیر انتظارات تورمی تحت‌تأثیر قرار گیرد و قیمت‌های

مؤثر توان همراهی با قیمت‌های جدید را نداشته باشد، بخشی از این افزایش‌ها ممکن است صرفاً روی کاغذ باقی بماند و به کاهش تعداد معاملات منجر شود.

مسئله اصلی بازار مسکن در چنین شرایطی، شکل‌گیری یک چرخه معیوب است: افزایش نرخ ارز، انتظارات تورمی را بالا می‌برد؛ انتظارات تورمی قیمت‌های پیشنهادی را افزایش می‌دهد؛ افزایش قیمت پیشنهادی قدرت خرید را کاهش می‌دهد و افت قدرت خرید، معاملات را محدود می‌کند. در نتیجه بازار هم‌زمان با رشد قیمت‌های اعلامی، با رکود معاملاتی نیز مواجه می‌شود.

از این منظر، ثبات اقتصادی برای بازار مسکن اهمیت بیشتری از یک افزایش یا کاهش مقطعی قیمت ارز دارد. اگر شوک ارزی موقتی باشد، لزوماً نباید انتظار داشت اثر آن به‌صورت کامل و فوری به ملک منتقل شود؛ اما اگر نرخ ارز در سطوح جدید تثبیت شود و تورم هزینه‌های ساخت نیز ادامه پیدا کند، فشار قیمتی در بازار مسکن به‌تدریج واقعی‌تر خواهد شد.



موازی نیز به ثبات و آرامش برسند و مردم از امنیت فکری و روانی برخوردار باشند. یعنی فرد بتواند ملکی که قصد فروشی آن را دارد، در زمان مناسب بفروشد و پس از بررسی و بازدید، ملک

موردنظر خود را نیز خریداری و واحد مسکونی خود را ارتقا دهد. این کارشناس بازار مسکن همچنین با اشاره به اثر انتظارات تورمی بر رفتار سازندگان گفت: افرادی که در حوزه ساخت و فروش ساختمان فعالیت می‌کنند، وقتی چنین اعداد و ارقامی را در پلنفرم‌ها می‌بینند، یا مشاهده می‌کنند که نرخ ارز و طلا افزایش پیدا کرده است، به‌سرعت قیمت‌های خود را تغییر می‌دهند.

او ادامه داد: طبیعتاً برخی از آنها از چنین شرایطی استقبال می‌کنند، زیرا واحدهایی را که تا پیش از این به دلیل گرانی امکان فروششان وجود نداشته، با استناد به شرایط جدید بازار، قیمت‌گذاری می‌کنند. در چنین وضعیتی ممکن است شاهد عددسازی و تعیین قیمت‌هایی باشیم که خود به افزایش التهاب بازار مسکن منجر می‌شود.

غیبی در ادامه درباره سوءاستفاده برخی سودجویان از افزایش قیمت دلار نیز گفت: برخی سازندگان با این استدلال که قیمت‌ها افزایش یافته و ممکن است فردا نتوانم این رقم را به دست بیاورم، قیمت‌های بالاتری برای واحدهای خود تعیین می‌کنند. وی ادامه داد: این در حالی است که افزایش نرخ ارز و طلا اثر آبی بر قیمت واقعی مسکن ندارد. با این حال، برخی افراد تصویری از قیمت‌های آینده را وارد قیمت امروز می‌کنند و به نفع خود از التهاب ایجادشده در بازارهای موازی سوءاستفاده می‌کنند.

پیشنهادی را افزایش دهد. از همین‌رو، هر عددی در آگهی‌های ملکی دیده می‌شود نباید به‌عنوان قیمت واقعی بازار تلقی شود. در دوره‌های التهاب، بخشی از فروشندگان و سازندگان تلاش می‌کنند ریسک آینده را از طریق افزایش قیمت امروز جبران کنند. این رفتار اگر فراگیر شود، فاصله میان قیمت پیشنهادی و قیمت معامله را افزایش می‌دهد و فرآیند کشف قیمت را دشوارتر می‌کند.

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir

افزایش قیمت‌ها در بازارهای موازی، اثر آبی بر قیمت مسکن ندارد

بار روانی و افزایش انتظارات تورمی ناشی از التهاب بازارهای گوناگون، دیدگاه و رفتار مردم را به هم می‌ریزد