

سایه جنگ بر بازار املاک

تجاوز امریکایی‌صهیونیستی به ایران، معادلات بازار املاک ترکیه را تغییر داد به‌طوری‌که خرید ملک خارجی از سوی ترک‌ها کاهش یافت، اما سرمایه‌گذاری خارجی در بازار مسکن این کشور رشد کرد.

به گزارش تجارت نیوز، داده‌های بانک مرکزی ترکیه نشان داد، سرمایه‌گذاری خارجی در بخش املاک ترکیه در ماه‌های مارس، آوریل و مه، نسبت به مدت مشابه سال گذشته، ۲۸.۳ درصد افزایش یافته است.

در این دوره، افراد غیرمقیم ۵۹۰ میلیون دلار برای خرید املاک در ترکیه پرداخت کردند که ۲۹.۳ درصد بیشتر از سال قبل بود. میزان این سرمایه‌گذاری در مارس با رشد ۶۲.۴ درصدی به ۲۴۲ میلیون دلار رسید. همچنین این سرمایه‌گذاری در آوریل ۱۷.۱ درصد افزایش یافت و به ۱۶۴ میلیون دلار و در ماه مه نیز با وجود تعطیلات ۹ روزه عید قربان، ۷۶ درصد رشد کرد و به ۱۸۴ میلیون دلار رسید.

در مقابل، سرمایه‌گذاری شهروندان ترکیه در بازار املاک خارج از این کشور که در سال ۲۰۲۵ به رکورد ۲۶ میلیارد دلار رسیده بود، در ماه‌های اخیر روندی نزولی پیدا کرد. این سرمایه‌گذاری در ژانویه ۲۰۲۶ نسبت به مدت مشابه در سال قبل، ۴۴.۴ درصد افزایش یافت و به ۲۰۸ میلیون دلار و در فوریه نیز با رشد ۱۸.۴ درصدی به ۲۲۵ میلیون دلار رسید، اما پس از تجاوز به ایران در پایان مارس کاهش یافت.

خرید املاک خارجی شهروندان ترکیه در مارس با افت ۱۸ درصدی نسبت به سال گذشته به ۱۸۷ میلیون دلار رسید. این رقم در آوریل، ۱۹.۴ درصد کاهش یافت و در ماه مه نیز با سقوط ۴۰ درصدی به ۱۴۳ میلیون دلار رسید که پایین‌ترین سطح در ۲۹ ماه گذشته بود. در مجموع، ارزش سرمایه‌گذاری ترک‌ها در املاک خارج از کشور طی سه ماه مارس، آوریل و مه با کاهش ۲۶ درصدی به ۵۱۷ میلیون دلار رسید.

طبق گزارش دیلی صباح، کارشناسان بازار املاک معتقدند افزایش نااطمینانی ناشی از جنگ تحمیلی علیه ایران و نگرانی‌های امنیتی، سرمایه‌گذاران ترک را به تعویق خرید ملک در خارج از کشور، به‌ویژه در دبی و یونان واداشته است. به گفته فعالان این حوزه، پیامدهای جنگ تحمیلی علیه ایران باعث شد خرید ملک در دبی در ماه مارس عملاً متوقف شود و مواضع سیاسی یونان در قبال ترکیه نیز از تمایل سرمایه‌گذاران ترک برای خرید ملک در این کشور بکاهد.

کارشناسان معتقدند سیاست‌های اقتصادی جدید ترکیه، تلاش برای تقویت ثبات مالی و قیمت‌های رقابتی مسکن نسبت به بسیاری از کشورها، باعث افزایش جذابیت این بازار برای خریداران خارجی شده است. سرمایه‌گذاران کشورهای حوزه خلیج فارس، روسیه، جمهوری آذربایجان و قزاقستان از جمله گروه‌هایی هستند که در ماه‌های اخیر علاقه بیشتری به بازار املاک ترکیه نشان داده‌اند.

انتخاب سخت مستاجر ان

در بازار اجاره

در حالی که استانداردهای مسکن در جهان در حال تغییر است، در پایتخت شاهد ظهور نسل جدیدی از خانه‌های مینیاتوری هستیم؛ واحدهایی ۳۵ تا ۶۰ متری که در محله‌های مختلف پایتخت، از جیحون تا افسریه، به تنها گزینه پیش روی مستاجران تبدیل شده‌است. به گزارش خبرآنلاین، بررسی تازه‌ای بازار اجاره مسکن در محله‌های گوناگون تهران، از تهرانیپارس تا نازی‌آباد، نشان می‌دهد که متقاضیان بیش از هر زمان دیگری به دنبال واحدهای کوچک و اقتصادی هستند. در حالی که متراژهای ۳۵ تا ۶۰ متری بیشترین عرضه را دارند، دسترسی به امکاناتی مانند آسانسور و پارکینگ همچنان در این طیف متراژی یک «شانس» است تا یک استاندارد.

برای یافتن خانه‌ای که هم متراژش مناسب باشد و هم امکاناتی مثل آسانسور یا پارکینگ داشته باشد، باید به‌دنبال گزینه‌های محدودی در بازار گشت. نگاهی به فهرست واحدهای موجود در محله‌هایی مانند جیحون، افسریه و بریانک نشان می‌دهد که اکثر مستاجران ناچارند برای داشتن یک سرپناه، از داشتن پارکینگ یا آسانسور چشم‌پوشی کنند.

گروه زیرساخت

editor@smtnews.ir



می‌کنند، جریان مرموز و پرمنفعتی در لایه‌های زیرین بازار در حال حرکت است. بخش عمده‌ای از جریان گرانی و مقاومت بازار مسکن در برابر ریزش قیمت‌ها، از مجرای معاملات وکالتی با هزینه‌های پایین تغذیه می‌شود. این ابزار معاملاتی که عمدتاً توسط سفته‌بازان، واسطه‌گران و دلالان حرفه‌ای مورداستفاده قرار می‌گیرد، بستری امن برای خریدوفروش‌های مکرر بدون ثبت رسمی در سامانه‌های دولتی و فرار از پرداخت مالیات‌های قانونی ایجاد کرده است.

دلالان با تکیه بر این روش، ملک‌ها را در بازه‌های زمانی کوتاه میان خود دست‌به‌دست کرده و با ایجاد تقاضای کاذب و صوری، قیمت‌ها را به صورت تصنعی در سطوح بالا نگه می‌دارند. هزینه‌های ناچیز ثبت این‌گونه معاملات و نبود یک سیستم نظارتی هوشمند و یکپارچه، سبب شده تا سفته‌بازان بدون دغدغه از جریمه‌های مالیاتی، بخش مسکن را به‌عنوان یک پناهگاه امن برای سوداگری انتخاب کنند. این پدیده مخرب نه‌تنها مانع از واقعی شدن قیمت‌ها متناسب با توان اقتصادی مردم می‌شود، بلکه به ناامنی حقوقی و پرورنده‌های متعدد قضایی برای خریداران ناآگاه نیز دامن می‌زند.

■ **سخه نجات بازار مسکن از رکود تورمی چیست؟**

واقعیت آن است که بیماری بازار مسکن ایران با قرص‌های مسکن موقت، دستورالعمل‌های اداری، سقف‌گذاری‌های کاغذی برای اجاره‌بها یا آمارهای کاغذی درمان نخواهد شد. بازار مسکن، تافته‌ای جدابافته از اقتصاد کلان کشور نیست؛ این بازار آیینهای تمام‌نما از تورم ساختاری، کاهش شدید ارزش پول ملی، سقوط قدرت خرید طبقه متوسط و بی‌ثباتی در بازارهای مالی است.

تا زمانی که بستر مناسب برای ثبات اقتصادی فراهم نشود، دست دلالان و واسطه‌ها در معاملات تاریک و فرارهای مالیاتی کوتاه نگردد و تسهیلات بانکی مسکن به جای ابزار به‌کارسازی مردم، به یک موتور محرک واقعی برای ساخت و خرید تبدیل نشود، این بازار در همین وضعیت رکود تورمی و یخ‌زده باقی خواهد ماند. اصرار بر حفظ قیمت‌های نجومی در بازار بی‌مشتري، تنها به فرسودگی بیشتر بافت‌های شهری، انباشت سرمایه‌های راکد در بخش بتن و آهن، و در نهایت تعمیق بحران سرپناه منجر خواهد شد. هزینه سنگین این ناکارآمدی ساختاری را امروز خانواده‌هایی می‌پردازند که شایسته یک زندگی آبرومند هستند، اما در چرخه معیوب سیاست‌گذاری‌ها، از بدبختی‌ترین حق شهروندی خود، یعنی داشتن یک سرپناه امن، باکیفیت و متناسب با درآمدشان، محروم مانده‌اند.

محال و تمام‌شده بدل گشته است. تحلیل‌گران اقتصادی بر این باورند که بخش بزرگی از طبقه متوسط و ضعیف جامعه عملاً باید ایده مالکیت مسکن را ببوسند و برای همیشه کنار بگذارند. در شرایطی که دستمزدها با شیب بسیار ملایم و ریالی افزایش می‌یابد، اما قیمت مسکن پله‌های صعود را با جهش‌های دلاری طی می‌کند، پس‌انداز کردن برای خرید خانه به شوخی تلخی شبیه شده است. حتی تسهیلات بانکی مسکن که زمانی به‌عنوان بازوی کمکی متقاضیان عمل می‌کرد، امروز به دلیل اقساط ماهیانه کمرشکن و سودهای کلان، عملاً ناکارآمد شده و خود به عاملی برای دفع خریداران تبدیل گشته است. این اخراج دسته‌جمعی متقاضیان مصرفی از بازار مسکن و رانده شدن آنان به سمت بازار اجاره‌نشینی یا مهاجرت به حاشیه‌نشینی در شهرهای اقماری، زنگ خطری جدی برای انسجام اجتماعی و سلامت روانی جامعه است و مهر تأییدی بر شکست کامل برنامه‌های حمایتی دولت در این حوزه می‌زند.

■ **حبس اجباری در آپارتمان‌های قدیمی**

بحران کنونی بازار مسکن تنها به خریداران تازه‌وارد محدود نمی‌شود، بلکه گریبان مالکان فعلی را نیز به سختی فشرده است. در گذشته، چرخه پویای بازار مسکن به این صورت حرکت می‌کرد که خانواده‌ها با افزایش جمعیت یا بهبود نسبی درآمد، آپارتمان کوچک خود را به فروش رسانده و با افزودن مقداری پس‌انداز یا دریافت وام، به واحدی بزرگ‌تر، نوسازتر یا در محله‌ای بهتر جابه‌جا می‌شدند. این فرایند که موتور محرک معاملات زنجیره‌ای در بازار بود، امروزه به‌طور کامل متوقف و قفل شده است.

فاصله قیمتی میان آپارتمان‌های کوچک‌متراژ قدیمی با واحدهای متوسط و نوساز به قدری جهش یافته و نجومی شده که پر کردن این شکاف مالی برای یک خانوار متوسط غیرممکن است. به‌عنوان مثال، مابه‌التفاوت تعویض یک خانه ۵۰ متری با یک آپارتمان ۷۰ متری در یک منطقه متوسط شهری، گاه برابر با حقوق چندین سال یک کارمند است. در نتیجه، مالکان ترجیح می‌دهند در همان واحدهای فرسوده، کم‌جا و قدیمی خود بمانند و ریسک بزرگ فروش ملک و ورود به بازار پرتلاطم فعلی را به جان نخرند. این محافظه‌کاری اجباری، گردش طبیعی سرمایه و ملک را در بازار به صفر رسانده و بازار را با انسداد در زنجیره عرضه روبه‌رو کرده است.

■ **سوداگران چگونه قیمت‌ها را بالا نگه می‌دارند؟**

در غیاب متقاضیان مصرفی و در روزهایی که بنگاه‌های رسمی معاملات ملکی روزهای خلوت و بی‌رونتی را سپری

بازار مسکن ایران، پس از یک دوره طولانی از جهش‌های سرسام‌آور قیمتی و تازپانه‌های پی‌درپی تورم، اکنون به فاز جدیدی از رکود عمیق و فرساینده سقوط کرده است؛ رکودی که نه برخاسته از تعادل عرضه و تقاضا یا بهبود شاخص‌های کلان اقتصاد، بلکه ناشی از ناتوانی مطلق و تاریخی متقاضیان مصرفی در همراهی با نرخ‌های نجومی است. به کما رفتن معاملات ملکی و قفل شدن کامل چرخه جابه‌جایی شهروندان به خوبی نشان می‌دهد بازار سرپناه از دسترس اکثریت جامعه خارج شده و به بهشتی اختصاصی برای سفته‌بازی، انباشت پول‌های سرگردان و موج‌سواری واسطه‌گران تبدیل شده است.

■ **قیمت‌های نجومی و جای خالی مشتری**

روند تحولات بازار مسکن در ماه‌های اخیر نشان می‌دهد که جو روانی و هیجانات کاذبی که در ابتدای سال جاری به این بازار تزریق شده بود، تا حد زیادی فروکش کرده است. در آن دوره، تحت‌تأثیر نوسانات بازارهای موازی و انتظارات تورمی همیشگی، موج جدیدی از قیمت‌های نجومی و پیشنهادی از سوی مالکان و سازندگان روانه بازار شد. با این حال، دیری نپایید که این فرمول قدیمی گران‌سازی، با دیوار ضخیمی از بی‌محلی و ناتوانی مالی خریداران تصادم کرد.

در حال حاضر، قیمت‌های اعلامی از سوی فروشندگان هیچ‌گونه تناسب، همپوشانی یا سازگاری با بنیه مالی و قدرت خرید متقاضیان واقعی ندارد. این شکاف عظیم میان «قیمت پیشنهادی» و «توان پرداخت»، بازار را به تعطیلی کشانده است. عدم استقبال خریداران و قفل شدن معاملات، سرانجام بخشی از فروشندگان واقعی را که به دلیل تعهدات مالی یا پروژه‌های در دست احداث نیاز مبرم به نقدینگی دارند، به عقب‌نشینی وادار کرده است؛ به‌طوری‌که در بسیاری از مناطق، مالکان ناچار شده‌اند از نرخ‌های رویایی و حبابی خود کوتاه بیایند تا شاید بتوانند توجه اندک خریداران باقی‌مانده در بازار را جلب کنند. با این وجود، این کاهش‌های پراکنده نیز هنوز نتوانسته یخ سنگین رکود را ذوب کند، چراکه فاصله سقف قدرت خرید مردم با کف قیمت‌ها بسیار فراتر از این تخفیف‌های جزئی است.

■ **خانه‌اولی‌ها؛ بزرگ‌ترین بازندگان بازار مسکن**

در این میان، هولناک‌ترین بخش این تحول ساختاری، سرنوشت اسم‌نگیز زوج‌های جوان، حقوق‌بگیران و متقاضیان کار اولی است که به‌عنوان «خانه‌اولی‌ها» شناخته می‌شوند. برای این قشر وسیع از جامعه، خرید خانه دیگر از قالب یک هدف سخت اقتصادی خارج شده و به یک رویای فانتزی،

در شرایطی که ورود به بازار مسکن برای بسیاری از متقاضیان

دشوار شده، شهرداری تهران با اجرای طرح «خانه‌ریز» امکان مشارکت شهروندان در پروژه‌های ساختمانی را با خرید سهم‌های کوچک فراهم کرده است. به گزارش مهر، این روزها افزایش تورم، رشد مداوم نرخ مسکن و کاهش قدرت خرید خانوارها، خانه‌دار شدن را برای بسیاری از مردم، به‌ویژه جوانان، به آرزویی دور از دسترس تبدیل کرده است. در شرایطی که تأمین سرمایه اولیه برای خرید مسکن از توان بخش قابل‌توجهی از جامعه خارج شده، ایده‌های تازه برای ورود تدریجی مردم به بازار ملک بیش از گذشته موردتوجه قرار گرفته‌اند. «خانه‌ریز» یکی از این طرح‌هاست که شهرداری تهران با هدف کمک به خانه‌دار شدن تدریجی شهروندان، جذب سرمایه‌های خرد و ایجاد امکان مشارکت مردم در پروژه‌های ساختمانی شهری راه‌اندازی کرده است.

■ **خانه‌ریز چیست؟**

خانه‌ریز، بستری رسمی و شفاف برای مشارکت شهروندان در پروژه‌های ساختمانی دارای مجوز شهرداری است. در این طرح، افراد به جای خرید یک واحد مسکونی، می‌توانند سهم‌هایی معادل یک‌صدم مترمربع از یک پروژه را خریداری کنند. هر ۱۰۰ خانه‌ریز معادل یک مترمربع از پروژه است و در پروژه «فجر»، ارزش هر خانه‌ریز یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان و نرخ مبنای هر مترمربع ۱۵۰ میلیون تومان تعیین شده است. هدف از طراحی، فراهم کردن امکان ورود افراد با سرمایه‌های خرد به بازار مسکن، افزایش تدریجی میزان مشارکت متناسب با توان مالی و استفاده از ظرفیت سرمایه‌های مردمی در اجرای پروژه‌های ساختمانی