

ریزشش ادامه‌دار قیمت مسکن

جنگ ۱۲ روزه و خروج مهاجران از کشور معاملات بازار مسکن را قفل کرد

دست نگه دارند تا وضعیت اقتصادی و سیاسی شفاف‌تر شود. افزایش افرادی که به دنبال فروش خانه هستند به صورت موقت است و در میان مدت با ثبات شرایط سیاسی در کشور این موردهای فروش نیز به صورت قابل توجهی کاهش خواهد یافت.

«وحید»، مشاور املاک در شمال تهران به «هم‌میهن» گفت: «از شروع جنگ تا به امروز تنها یک معامله در نگاه ما انجام شده؛ این در حالی است که این بنگاه جزو بزرگترین بنگاه‌های شمال تهران به حساب می‌آید. با شروع جنگ بازار را کد ما را کدتر شد اما تا همین لحظه کاهش قیمتی نداشته‌ایم. حتی تمام سازندگان منازل نوساز و فروشندگان نیز در این چند روز تماسی برای کاهش قیمت نداشته‌اند و قیمت‌ها همانند گذشته است. به‌طور کلی یک جنگ چندروزه نمی‌تواند روند معاملات بازار مسکن را به یکباره برهم بزند.» به گفته وحید شایعانی در خصوص کاهش ۳۰ تا ۴۰ درصدی قیمت مسکن در شمال تهران وجود دارد اما تا این لحظه هیچ‌یک از فروشندگان گامی برای کاهش قیمت برنداشته‌اند و همچنان معاملات مسکن در شمال تهران با قیمت بالا انجام می‌شود.

بخش عمده‌ای از مشاوران املاک در شمال تهران عقیده دارند که قیمت ملک کاهش نیافته و همچنان معاملات کم‌جان و با قیمت‌های قبلی پابرجاست. داود بیگی‌نژاد، نایب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک تهران نیز چنین موضوعی را تأیید می‌کند و عقیده دارد که همچنان بازار مسکن در رکود قرار دارد و ریزش‌های بیش از ۴۰ درصدی مطرح نیست.

در این بین برخی مطرح کرده‌اند که فروشندگان در شرایط فعلی حاضر هستند خانه خود را به جز پول نقد با سایر دارایی امن نیز معامله کنند که نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در این خصوص توضیح داد: «این مسئله نیز چیز جدیدی نیست به بگویم به خاطر شرایط جنگی اتفاق افتاده باشد. این موارد از گذشته در بازار وجود داشته و این اتحادیه نیز همواره از مردم خواسته تا معاملات خود را در بستری امن به انجام برسانند. به‌ویژه همواره نسبت به عقد قراردادهای خرید و فروش، رهن و اجاره واحدهای مسکونی به دلار و سایر ارزها و رمزارزها در فضای مجازی، هشدار داده بودیم و اعلام کردیم که چنین قراردادهایی به هیچ عنوان قابلیت رسیدگی در مراجع قضایی ندارد. لذا این موضوع نیز ربطی به شرایط جنگی نداشته و ندارد.»

صحبت‌های سازندگان مسکن که شامل انبوه‌سازان و پیمانکاران نیز می‌شود نشان می‌دهد حتی در مناطقی که مورد حمله قرار گرفته است احتمال کاهش قیمت مسکن دور از انتظار است و بازار می‌تواند تا چندین ماه به صورت قابل توجهی راکد باشد. علت عدم کاهش قیمت را می‌توان هزینه‌های ساخت و ساز که شامل مصالح و کارگران است، دانست؛ هزینه ساخت ساختمان به دلایل مختلفی از جمله خروج کارگران ارزان قیمت (کارگران مهاجر افغانستانی) افزایش یافته است، در نتیجه می‌توان انتظار داشت که قیمت مسکن در میان مدت به مرور روند رو به بالا را تجربه کند.

▼ ارزانی خانه به دنبال خروج اتباع

یکی دیگر از عوامل موثر در کاهش قیمت مسکن در برخی از مناطق را می‌توان خروج و اخراج برخی از مهاجران

معامله‌کنندگان در این بازار تغییر کند. در این شرایط بسیاری از مالکان و خریداران به دنبال حفظ سرمایه خود، تصمیم گرفتند خرید یا فروش ملک را به تعویق بیندازند. برخی از فعالان بازار مسکن عقیده دارند این شرایط ناشی از موج روانی حملات نظامی است که افزایش نگرانی‌ها را در پی داشته است.

طی جنگ ۱۲ روزه، اسرائیل به بسیاری از اماکن مسکونی در نقاط مختلف تهران حمله کرده است و همین موضوع باعث شده تا ساکنان مناطقی همچون چیتگر، افسریه و بخش‌هایی از مناطق مرکزی و شمالی تهران به فکر جابه‌جایی ملک و انتقال به مناطق امن‌تر بیفتند. به گفته یکی از مشاوران املاک در مرکز تهران برخی از خانواده‌ها با نگرانی از ناامنی‌ها به دنبال جابه‌جایی ملک‌های خود هستند اما این موضوع موقت است و در بلندمدت نظر این افراد تغییر خواهد کرد؛ چراکه جنگ اکنون تمام شده و اغلب مناطق تهران خصوصاً مرکز شهر یک آرامش نسبی را تجربه می‌کنند.

«زهر» که در منطقه افسریه زندگی می‌کند و به دنبال فروش خانه خود است به «هم‌میهن» گفت: «چندسالی است که من در افسریه زندگی می‌کنم و این محله همیشه آرام بود. اما با شروع جنگ به صورت ۲۴ ساعته خانه ما میزبان صدای پهپاد و انفجار و امثال این موارد بود و همین صداها باعث ترس ما شد و ما را مجبور به ترک تهران کرده است. من زمان جنگ از خانه بیرون نمی‌رفتم اما شنیدم که چند کوچه آن طرف‌تر خانه‌های مسکونی مورد حمله قرار گرفتند. همین موضوع باعث شد که من و همسرم به دنبال تغییر محل زندگی خود بیفتیم. چند روزی می‌شود که خانه را به بنگاه سپرده‌ایم اما خبری از مشتری نیست. بنگاه نیز به ما گفت که فعلاً مشتری نیست و چندین ماه طول می‌کشد تا حداقل یک نفر فقط برای بازدید بیاید.»

«جواد» که چندسال پیش یک خانه در مرکز شهر خریداری کرده بود و در زمان تنش نظامی مجبور به ترک تهران شده بود، به «هم‌میهن» گفت: «من اهل تهران نیستم و خانواده من نیز در این شهر زندگی نمی‌کنند. همین موضوع سبب شد با شروع جنگ به شهرستان و کنار خانواده‌ام بازگردم. متأسفانه شرایط به گونه‌ای شد که محل کار من را تعدیل کرد. در نهایت شرایط جنگی و تعدیل دست به دست یکدیگر دادند که خانه کوچک خود را که در تهران داشتم به فروش بگذارم و برای کار جدید در شهرستان سرمایه‌ای اولیه و قابل قبول دست و پا کنم.»

به گفته یکی از مشاوران املاک در مرکز تهران، «در هفته‌های اخیر خانواده‌های زیادی با نگرانی از ناامنی سراغ ما آمدند و به دنبال اجاره یا خرید ملک در محله‌های جدید هستند اما فروش و معامله ملک در شرایط فعلی تقریباً غیرممکن است چراکه هیچ کس در شرایطی که با عدم ثبات روبه‌رو است معامله‌ای انجام نمی‌دهد چون تنها در زمان ثبات، قیمت‌ها کاهش پیدا می‌کنند»

به نظر می‌رسد که با توجه به شرایط فعلی در کوتاه‌مدت بازار مسکن از رکود خارج نشود. کارشناسان عقیده دارند تا زمانی که مشکلات کلان اقتصادی، افزایش بی‌رویه قیمت‌ها و ریسک‌های سیاسی و امنیتی ادامه داشته باشد، نمی‌توان انتظار بهبود قابل توجهی در بازار مسکن داشت. در شرایط فعلی، بسیاری از خریداران و فروشندگان ترجیح می‌دهند



داود بیگی‌نژاد
نایب رئیس اول
اتحادیه مشاوران
املاک تهران:

**رهن و اجاره
واحدهای مسکونی
به دلار و سایر ارزها
و رمزارزها در فضای
مجازی، هشدار داده
بودیم و اعلام کردیم
که چنین قراردادهایی
به هیچ عنوان قابلیت
رسیدگی در مراجع
قضایی ندارد. لذا این
موضوع نیز ربطی به
شرایط جنگی نداشته
و ندارد**



رقیه ندایی
خبرنگار اقتصادی

بازار مسکن طی دو سال اخیر با رکود سنگینی مواجه شده است و شاهد آن بودیم که معاملات بازار مسکن هر روز کاهش قابل توجهی را تجربه می‌کند، حتی آمار معاملات برخی از شهرها و بخش‌ها در کشور نزدیک به صفر شده است. بسیاری از کارشناسان علت این موضوع را تورم و عدم نقدینگی می‌دانند و عقیده دارند که طی سال‌های پیش‌رو شرایط بازار مسکن وخیم‌تر خواهد بود.

در چنین شرایطی حمله و تنش‌های نظامی، همچنین خروج مهاجران غیرمجاز افغان در کشور باعث شده که بازار مسکن با بحران عمیق‌تری مواجه شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد که از نیمه خردادماه تا به امروز حجم معاملات املاک در تهران و برخی از کلانشهرها به پایین‌ترین سطح خود طی سال‌های اخیر رسیده و بنابر گفته مشاوران املاک، معاملات در برخی مناطق به ارقام تکریمی محدود شده و حتی ممکن است طی یک هفته یک معامله انجام شود.

یکی از دلایل مهم کاهش معاملات در بازار مسکن را می‌توان شرایط جنگی و خروج مهاجران غیرمجاز دانست. برخی خریداران و فروشندگان مسکن به علت عدم قطعیت در شرایط جنگی دست نگاه داشته‌اند و به نوعی به معاملات خود توقف داده‌اند تا به مرور شرایط کشور به حالت نرمال بازگردد تا در نهایت بتوانند در شرایط پائین معاملات خود را انجام دهند.

فعالان حوزه مسکن عقیده دارند معامله در شرایط فعلی سندیست چندانی ندارد و ممکن است به واسطه تغییر شرایط سیاسی یا اقتصادی شاهد آن باشیم که قیمت‌ها افزایش یا کاهش چشمگیری داشته باشد و دو طرف معامله‌گر به جای سود، زیان را تجربه کنند.

تغییر شرایط از نیمه خردادماه تا به امروز باعث شده که بازار مسکن رکود بیش از گذشته را تجربه کند. فعالان حوزه مسکن مهم‌ترین دلایل این رکود را افزایش غیرقابل کنترل قیمت مسکن و نبود نقدینگی کافی در سطح جامعه می‌دانند. آمارها نشان می‌دهد افزایش قیمت‌ها به حدی بوده است که اغلب متقاضیان مصرفی برای خرید خانه امکان تأمین منابع مالی لازم را ندارند. در چنین شرایطی، بازار در رکودی عمیق فرو رفته و برخی از مالکان که نیاز به پول فوری داشتند ناچار به کاهش قیمت یا تغییر شرایط شده‌اند، اما حتی این موارد نیز تأثیری در رونق بازار نداشته و همچنان این بازار در رکود به سر می‌برد.

▼ تشدید رکود با آغاز جنگ

بیست‌وسومین روز خردادماه که حملات نظامی اسرائیل به ایران آغاز شد، این جنگ حدود ۱۲ روز به طول انجامید و تأثیر بسزایی در شرایط اقتصادی کشور داشت و باعث شد بازار مسکن نیز تیره و تار شود. افزایش تنش‌های نظامی و عدم قطعیت سیاسی و اقتصادی باعث شد استراتژی



شرایط ورود بخش خصوصی تسهیل شود

معضل ناترازی انرژی و کسری بودجه تبدیل به داستان هر ساله اقتصاد کشور شده و افزایش فشارهای اقتصادی و اجتماعی را در پی داشته است. زمستان هر سال صنایع با سهمیه‌بندی و قطعی انرژی مواجه می‌شوند و با توجه به شرایط کشور بسیاری از فعالان حوزه انرژی پیش‌بینی می‌کنند که طی سال‌های پیش‌رو مصارف خانگی نیز به صورت مستمر با قطعی و سهمیه‌بندی انرژی (گاز) روبه‌رو باشند.

این شرایط در حالی رخ می‌دهد که ایران دارای دومین ذخایر بزرگ نفت در جهان و بزرگترین ذخایر گاز طبیعی است. از سوی دیگر ایران از نظر شدت مصرف انرژی (میزان انرژی مصرفی برای تولید یک واحد ناخالص داخلی) رتبه اول دنیا را دارد. این به این معنی است که ایران به ازای هر واحد تولید ناخالص داخلی، انرژی بیشتری نسبت به سایر کشورها مصرف می‌کند. بر همین اساس کارشناسان عقیده دارند که در وهله نخست ایران از تمامی منابع خود استفاده نمی‌کند و همچنین استفاده درستی از این منابع ندارد؛ به همین دلیل است که هرسال میزان ناترازی انرژی افزایش پیدا می‌کند.

در چنین شرایطی یکی از بهترین راه‌کارهای استفاده از انرژی و کاهش میزان ناترازی را می‌توان حضور بخش خصوصی در این صنعت دانست. بررسی‌ها نشان می‌دهد که متقاضیان بسیار زیادی برای حضور در صنعت انرژی وجود دارند اما تا به امروز مسیر هیچ‌کدام هموار نشده و حضور بخش خصوصی می‌تواند مسیر اقتصادی کشور را نیز تغییر دهد.

در همین راستا روز گذشته مسعود پزشکیان، رئیس‌جمهوری در بازدید از وزارت نفت گفت: افراد و مجموعه‌های زیادی برای سرمایه‌گذاری در عرصه مدیریت تولید و مصرف انرژی اعلام آمادگی و علاقه‌مندی کرده‌اند که باید نسبت به جذب و استفاده از این پتانسیل فعالانه‌تر عمل کرد.

وی همچنین توسعه زیرساخت‌های تولید انرژی پاک به‌ویژه تسریع در احداث نیروگاه‌های خورشیدی را، اقدامی مکمل در زمینه مدیریت تولید و مصرف انرژی و نیز ایجاد صرفه برای حضور سرمایه‌گذاران در این عرصه عنوان کرد و گفت: گسترش نیروگاه‌های خورشیدی باعث کاهش نیاز به عرضه گاز و گازوئیل یارانه‌ای برای بخش تولید برق خواهد شد که این مسئله هم دست وزارت نفت را برای سرمایه‌گذاری باز می‌کند و هم باعث افزایش جذابیت برای حضور سرمایه‌گذاران بخش خصوصی خواهد شد.

رئیس‌جمهور از مسئولان وزارت نفت خواست با بررسی‌های دقیق و بهره‌گیری از همه تجارب موجود و نیز بهره‌گیری از نظرات کارشناسان، راهکارهای مدیریت بهینه عرصه تولید و به‌خصوص مصرف انرژی را تدوین و ارائه کنند و خاطرنشان کرد: در این مسیر همه فرصت‌ها، تهدیدها و احتمالات را نیز در نظر بگیرید و پیش‌بینی‌های لازم را انجام دهید؛ امیدوارم زمستان امسال دیگر با مشکل کمبود انرژی مواجه نشویم.

وی در ادامه با بیان اینکه شما در وزارت نفت مأموریت و مسئولیت سنگین و مهمی در زمینه ساماندهی عرصه تولید و مصرف انرژی در کشور بر عهده دارید، افزود: مهمترین مولفه و نیاز موفقیت هر طرح، برنامه و اقدامی برای ساماندهی تولید و مصرف انرژی، در اختیار داشتن داده‌های دقیق، به‌روز و کامل است و برای تهیه این داده‌ها، ارتباطات بین بخشی، باید ناظر به اهمیت موضوع ساماندهی بخش انرژی بیش از پیش تقویت شود.

پزشکیان با تشکر از گزارش‌های ارائه‌شده درباره اقدامات موفق انجام شده در زمینه کنترل قاچاق سوخت، مدیریت مصرف و ارتقای بهره‌وری، اظهار داشت: شریک شدن مجریان در سود حاصل از کنترل هدر رفت منابع از مسیر قاچاق، مصرف بی‌رویه و بهره‌وری پایین و نیز تعیین نظام پرداخت حقوق بر اساس عملکرد، دو اقدام مهمی هستند که می‌توانند باعث افزایش کیفیت و بهره‌وری نظام مدیریت و عملکرد مجموعه شوند. رئیس‌جمهور در بخش دیگری از سخنانش با بیان اینکه در تلاش هستیم با پیشبرد مسیر دیپلماسی از تکرار جنگ و درگیری جلوگیری شود، افزود: جنگ به نفع هیچ‌کس نیست و هرگز برنده‌ای ندارد. تلاش می‌کنیم بر مبنای شعار و رویکرد دولت وفای ملی، با انسجام داخلی و دوستی با همسایگان و دیگر کشورهای جهان، مسیر صلح، آرامش و ثبات را به پیش ببریم؛ ما هرگز قلدری نکرده و نمی‌کنیم، اما به هیچ‌وجه زیر بار زور و قلدری هم نمی‌رویم.