

کاهش قیمت‌ها به مسکن می‌رسد

در حالی که قیمت ارز و طلا در ایران در حال کاهش است و بسیاری از فعالان بازار ادامه این کاهش را محتمل می‌دانند، کارشناسان اقتصادی از سرایت این کاهش به بازار مسکن خبر می‌دهند.



پس از ارز و طلا کاهش قیمت‌ها به مسکن می‌رسد

در حالی که قیمت ارز و طلا در ایران در حال کاهش است و بسیاری از فعالان بازار ادامه این کاهش را محتمل می‌دانند، کارشناسان اقتصادی از سرایت این کاهش به بازار مسکن خبر می‌دهند.

به گزارش خبرنگار جام جم، قیمت ارز و طلا همچنان رو به کاهش است و فعالان بازار با ابراز ناامیدی از افزایش مجدد قیمت‌ها و پیش‌بینی ادامه کاهش آن در هفته‌های آینده می‌گویند این بازارها دیگر سودده و جذاب نیست. این جمله یعنی این‌که بازیگران عمده و صاحبان پول در سودای کسب سود بیشتر، بازار طلا و ارز را رها کرده و رو به سوی دیگر بازارها روی آورده اند. براساس آخرین اعلام بانک مرکزی، رقم نقدینگی موجود در جامعه بیش از 450 هزار میلیارد تومان است؛ هر چند کارشناسان بانکی رقم واقعی این نقدینگی را حدود 600 هزار میلیارد تومان می‌دانند. حال این نقدینگی چون به طور بی‌ضابطه در دست افراد قرار دارد و جذب نهادهای اقتصادی نشده، به تناسب تغییرات در اقتصاد و بازارهای مهم آن تغییر جهت داده و هر بار میل به سوئی می‌کند. اکنون و با پایان یافتن انتخابات ریاست جمهوری، جو عمومی اقتصاد کشور تحت تاثیر نتایج انتخابات، تغییر یافته و بازارهایی که قبلاً در التهاب قیمتی به سر می‌برد، آرام گرفته است. بدیهی است که از بهار 91 تاکنون به دلایل مختلفی چون سوءمدیریت اقتصادی، تحریم‌ها و جو روانی سنگینی که در اقتصاد ملی ایجاد شد، نقدینگی به بازارهایی که دارای نقد شوندگی بالایی بودند، رو آورد و قیمت سکه و ارز رکوردهای جدیدی زدند.

این در حالی است که بخش مسکن یکی از بازارهای اصلی است که تاثیر پذیری از نتایج انتخابات ریاست جمهوری و کاهش قیمت‌ها را آغاز کرده است. به گفته فعالان بخش مسکن به دنبال کاهش قیمت‌ها در بازار ارز و سکه بازار مسکن نیز دستخوش تحولات قیمتی شده و همراه با ورود نقدینگی به این بازار، معاملات از رکود بلند مدت خارج و به حال سیال در آمده است.

همچنین قیمت‌ها به آرامی روبه کاهش گذاشته و توازن ترازوی عرضه و تقاضا به نفع عرضه چرخیده است. به این معنا که اکنون بازار در وضعی است که عرضه مسکن بیش از تقاضای آن است. با اینکه فعالان بازار چنین حرکتی را تدریجی و آرام ارزیابی می‌کنند اما گزارش‌های میدانی حاکی است که برخی دلالتان مسکن با تاثیرپذیری از جو زود هنگام و غیر منتظره کاهش قیمت‌ها، عرضه واحدهای مسکونی خود را آغاز کرده و در مواردی به قیمت‌هایی کمتر از قیمت‌های قبلی خود راضی شده اند.

افزایش مراجعه به بنگاه‌های املاک

آغاز روند کاهشی قیمت‌ها در بازار مسکن موجب شده است بسازبفروش‌ها که تاکنون آپارتمان‌ها را نمی‌فروختند، برای فروش به بنگاه‌های املاک مراجعه کنند.

به گزارش مهر، افزایش نرخ آپارتمان در سال گذشته موجب شده بود که برخی از بساز بفروش‌ها به امید گرانی مسکن، از فروش خودداری کنند که در نتیجه موجب کاهش عرضه و بروز سومین سونامی قیمت‌ها در بازار مسکن شده بود، اما سقوط قیمت‌ها در بازارهای مختلف از جمله بازار سکه و ارز و رونق بازار سرمایه در چند هفته اخیر موجب افزایش عرضه شده است.

در واقع از حدود دو هفته پیش که به دنبال کاهش قیمت‌های جهانی و تحولات داخلی کشور، بازار سکه و ارز دستخوش تغییراتی

شد، سرمایه های انبار شده در خانه ها وارد بازار شدند که همین امر کاهش بیشتر قیمتها را به دنبال داشت و از آنجایی که افزایش قیمت مسکن در سال گذشته کمی بعد از گرانی در بازار ارز و سکه اتفاق افتاد، پایین آمدن قیمتها در این بخش می تواند تاثیراتی را بر بازار مسکن بگذارد و قیمتها را در این بخش متعادل تر کند.

اگر چه تجربه بازار مسکن نشان داده با هر بار کاهش قیمت پس از یکدوره افزایش، قیمتها به دوران قبلی باز نمی گردند اما شکستن حباب قیمتها کمک زیادی را به متقاضیان مسکن می کند و جو آرام تری را در بازار به همراه دارد.

بر این اساس در هفته گذشته، تعداد زیادی از بسازبفروش ها و فروشندگان به بنگاه های املاک مراجعه کردند که این موضوع می تواند در هفته های آینده عرضه را در بازار مسکن افزایش دهد و قیمتها را بشکند.

در واقع افزایش عرضه مسکن، تعداد مراجعه متقاضیان را به بازار افزایش می دهد و در نهایت منجر به شکستن حباب قیمتها خواهد شد اما به گفته یکی از مشاوران املاک، هنوز رکود در بازار مسکن وجود دارد و خریداران منتظر کاهش قیمتها هستند. براین اساس، یک فعال بازار مسکن معتقد است با تداوم کاهش قیمتها در دیگر بازارهای سرمایه ای، نرخ مسکن هم با کاهش مواجه می شود.

در همین حال برخی دیگر از منابع خبری نیز از افزایش عرضه در بازار مسکن خبر می دهند. به گفته آنان به دلیل کاهش قیمتها، بسیاری از بساز و بفروش ها به بازار هجوم آورده و مسکن های خود را عرضه کرده اند.

فارس در این باره گزارش داد: گزارشها از بازار مسکن حاکی است ثبات به بازار بازگشته و فروشندگان و مالکان واحدهای مسکونی از ترس کاهش قیمت مسکن در روزهای آینده از قیمت های قبلی و پیشنهادی خود عقب نشینی کرده اند.

گزارشها از بازار مسکن حاکی است که برخی از فروشندگان مسکن از قیمت های پیشنهادی خود عقب نشینی کرده اند و همین موضوع باعث شده تا مشاوران املاک این روزها با خیل عظیم خریداران مسکن که تا چند هفته پیش قصدی برای خرید مسکن نداشتند، مواجه شوند.

مشاوران املاک می گویند که این روزها با مشخص شدن نتایج انتخابات ریاست جمهوری و کاهش نرخ ارز بازار مسکن به ثبات رسیده و انتظار می رود قیمتها رو به پایین باشد.

مشاوران املاک همچنین معتقدند: حال که برای دوره جدید رونق مسکن، هم خریدار و هم فروشنده تصمیم به ورود به بازار مسکن گرفته اند این موضوع مانع از افزایش قیمت خواهد شد.

یکی از مشاوران املاک منطقه 2 تهران در سعادت آباد گفت: خرید و فروش مسکن این روزها با وضع موجود از رکود خارج خواهد شد. وی در پاسخ به این پرسش که آیا احتمال می رود در ماه های آینده، حباب قیمت مسکن بترکد افزود: احتمال این وضع با توجه به کاهش نرخ ارز وجود دارد.

عباسپور یکی از مشاوران املاک در منطقه شهرک غرب نیز گفت: قدرت خرید مردم کاهش یافته است و رشد قیمت مسکن در چند ماه گذشته باعث شده تا حتی برخی از فروشندگان پول لازم، از قیمت های پیشنهادی خود عقب نشینی کنند.

دلالتها برای فروش عجله دارند

سیفی مشاور املاک فعال در منطقه تهرانپارس گفت: خرید و فروش مسکن در این منطقه در حال رونق گرفتن است، اما نکته ای که حائز اهمیت است، این است که چند وقتی است دلالتان مسکن شور و شوق زیادی برای فروش واحدهای مسکونی پیدا کرده اند و همین موضوع ما بنگاهی ها را به کاهش قیمت در هفته های آینده امیدوار کرده است. وی ادامه داد: وقتی اینگونه برخی دلالتان و حتی برخی سازندگان مسکن به تکاپو می افتند تا واحدهای مسکونی خود را به فروش برسانند، این حس در میان ما بنگاهی ها به وجود می آید که ترس از کاهش قیمتها باعث شده تا سازنده ها برای جلوگیری از متضرر شدن اقدام به فروش مسکن های خود به قیمت روز و یا پایین تر کنند.

هنوز زمان لازم است

با این حال وضع مسکن در شرایط پس از انتخابات از نظر مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه املاک کشور، اینگونه ترسیم شده که با وجود خروج نقدینگی از گاو صندوقهای مردم، هنوز بازار مسکن شاهد رونق یا اتفاق خاص و تاثیرگذاری نبوده است.

وی در این باره به جام جم گفت: همان طور که می‌دانیم در سال‌های 1386 و 1391 شاهد رشد بسیار زیاد قیمت مسکن بوده ایم و همین موضوع باعث شده تا مردم و سرمایه‌های سرگردان زیاد به آینده آن از نظر رونق و گردش بازار خوش‌بین نباشند. اما اخیراً این گروه اعتقاد دارند که بازار مسکن آستان اتفاقاتی است اما هنوز به عنوان جایگاه مناسبی برای آرام گرفتن سرمایه سرگردان مردم پس از سقوط طلا و دلار به آن نگاه نمی‌کنند.

وی افزود: همانطور که می‌دانیم قیمت ارز و دلار با قیمت مسکن رابطه‌ای مستقیم دارد، آن‌هم به دلیل نهاده‌هایی که برای تولید و ساخت مسکن استفاده می‌شود.

بنابراین حال که دلار در سرازیری سقوط قرار گرفته نباید انتظار زیادی از رشد قیمت مسکن داشته باشیم. در عین حال با توجه به نشست مطبوعاتی رئیس جمهور منتخب که در آن درباره مسکن مهر اینگونه اظهار شد که دولت آینده هم پروژه مسکن مهر را با جدیت اما با تغییرات مفید انجام می‌دهد می‌توان امیدوار بود که در آینده قیمت مسکن بخصوص در شهرهای بزرگ زیاد دستخوش تغییرات یا افزایش نخواهد شد.

وی اظهارداشت: البته نباید اثرات روانی فعلی بازار را در این بازار نادیده گرفت چراکه آن نیز در تعیین سرنوشت قیمت ملک و مستغلات تاثیرگذار است.

بسیاری از فعالان عرصه مسکن و املاک کشور معتقدند که حباب 20 درصدی قیمت مسکن با توجه به شرایط و البته رکود این بازار هم اکنون به حدود 17 درصد کاهش یافته است بنابراین به احتمال بسیار زیاد شاهد افزایش قیمت‌ها در این بازار نخواهیم بود.

ورود نقدینگی اثر عکس داده است

در همین حال دکتر شهریار ظهوری، کارشناس و دست‌اندرکار بازار مسکن به خبرنگار ما می‌گوید: نقدینگی آزاد شده از بازار ارز و طلا به بازار مسکن وارد شده اما هنوز اثر آن برعکس واکنش معمول اقتصادی است. به این معنی که ورود نقدینگی باعث التهاب قیمت‌ها و رشد تقاضا در برابر عرضه نشده است بلکه بازار را تا حدی از رکود خارج کرده و آن را به اصطلاح راه انداخته است.

وی افزود: هم اکنون عرضه در بازار مسکن به اندازه کافی است اما این تقاضاست که کاهش یافته است.

وی تصریح کرد: با این حال دیگر نمی‌توان گفت ورود نقدینگی باعث رشد قیمت مسکن می‌شود. قیمت مسکن رشدش را کرده و اکنون دوران ثبات است. چراکه هر افزایشی کششی دارد و قیمت‌های کنونی بازار مسکن فراتر از کشش بازار است.

ظهوری اظهارداشت: اما این که ما شاهد رشد لجام گسیخته عرضه باشیم یا انتظار سقوط قیمت‌ها را داشته باشیم درست نیست. هنوز فضای بازار غبارآلود است و قیمت‌ها در بازار مسکن فقط به ثبات رسیده و معاملات راه افتاده است.

ایرج رهبر، رئیس کانون سراسری انبوه‌سازان کشور نیز در گفت‌وگو با جام جم، اظهار داشت: نباید هرگز از منابع مالی که به دلیل فروش طلا و دلار موجود در گاو صندوقها حاصل می‌شود، بی تفاوت بود چراکه این موضوع ممکن است افزایش تقاضای مسکن را در پی داشته باشد اما از آن سو نمی‌توان زیاد در این باره عکس العمل نشان داد چون این منابع آنچنان نیست که با توجه به افزایش قیمت واحدهای مسکونی در حال حاضر باعث افزایش چشمگیری شود.

اما این فعال عرصه مسکن درباره مراجعه تولیدکنندگان یا سازندگان به بنگاه‌ها برای فروش واحدهای مسکونی خود اظهار نظر کرد: طبق شواهد، مالکان و سازندگان مسکن درباره فروش واحدهای خود احساسی تصمیم نخواهند گرفت، بلکه با توجه به مولفه‌های موجود بازار پیش خواهند رفت. از این رو باید در نظر بگیریم که مولفه‌های تولید مسکن مثل زمین، مصالح یا هزینه کارگر هنوز ارزان نشده که انتظار کاهش قیمت مسکن را داشته باشیم.