

«وطن امروز» اثر انتظارات تورمی حاصل از افزایش قیمت ارز بر بازار مسکن و اجاره‌بهارا بررسی کرد

مسکن روی گسل دلار

با توجه به ماهیت املاک و ر کود موجود در بازار مسکن هنوز افزایش قیمت ارز اثر ملموسی بر قیمت املاک نداشته اما انتظارات تورمی به وجود آمده موجب افزایش مجدد اجاره‌بها در زمستان ۱۴۰۳ شده است

مصرف‌کنندگان باشد، زیرا سازندگان به سمت ساخت مسکن‌های مصرفی‌تر حرکت می‌کنند و بازار مسکن به تعادل می‌رسد. وی افزود: اگر دولت و نهادهای مسؤول با همکاری‌های مناسب، تولید مسکن را تسهیل کنند، این روند می‌تواند به کاهش رکود در تولید مسکن و مقابله با کسری عرضه در سال‌های آینده کمک کند.

اثر رکود و تورم بر بازار مسکن

بیت‌الله ستاریان، کارشناس اقتصاد مسکن در این باره اظهار داشت: بازار مسکن در حال حاضر در رکود قرار دارد و این رکود از قبل ادامه یافته است. وی تأکید کرد: همه اینها بستگی به نحوه هزینه‌کرد بودجه سال آینده دولت دارد. ستاریان افزود: اکنون شاهد رکود تورمی در حوزه مسکن هستیم.

ستاریان درباره امکان کاهش قیمت مسکن بیان کرد: نباید به فکر کاهش قیمت بود. وی توضیح داد: در حوزه مسکن ابتدا رکود تورمی و سپس رونق تورمی داریم؛ به مدت ۵۰ سال نتوانسته‌ایم جلوی تورم را در حوزه مسکن بگیریم و در حال حاضر نیز امکان کنترل آن وجود ندارد، به علاوه کسری بودجه هم داریم.

پیش‌بینی مسکن در تورم و نقش دولت در آن

ستاریان ادامه داد: نمودار شیب رو به بالای ۵۰ ساله مسکن را نمی‌توان پراحتی تغییر داد، مگر اینکه اتفاقی عجیب و غریب رخ دهد که این شیب را متوقف یا نزولی کند. وی تأکید کرد: مسکن همیشه در تورم پیش‌تاز بوده، هست و خواهد بود.

ستاریان در پاسخ به این سوال که آیا دولت می‌تواند شرایط بازار مسکن را بهبود بخشد، توضیح داد: دولت در این مقطع نمی‌تواند کاری انجام دهد؛ باید در کلیت اقتصاد دست ببرد و تمام ساختار اقتصادی را به هم بریزد. با این شکل اقتصاد دولتی، امکان مدیریت اقتصاد عظیم مسکن که نیمه از اقتصاد کشور و متعلق به اقتصاد آزاد است، وجود ندارد.

ستاریان تأکید کرد: با توجه به وضعیت رکود و تورم در بازار مسکن، نباید به کاهش قیمت‌ها امیدوار بود. برای بهبود شرایط بازار مسکن، نیاز به تغییرات اساسی در ساختار اقتصادی کشور است و با شرایط فعلی اقتصاد دولتی، امکان مدیریت این بخش بزرگ از اقتصاد وجود ندارد.

پیش‌بینی وضعیت بازار مسکن و تأثیرات تورمی بر آن در کوتاه‌مدت

سعید لطفی، عضو هیات‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک تهران درباره آخرین وضعیت بازار مسکن و تغییرات احتمالی قیمت تا پایان سال اظهار داشت: به دلیل کاهش قدرت خرید مردم و افزایش ادامه‌دار قیمت‌ها، بازار مسکن در حال حاضر در رکود تورمی قرار دارد. وی تأکید کرد: این شرایط به هیچ‌وجه به نفع اقتصاد نیست و در این وضعیت بازار، خانه‌اولی‌ها از چرخه خرید خانه حذف شده‌اند.

مشکلات خانه‌اولی‌ها در بازار مسکن

لطفی توضیح داد: تا زمانی که خانه‌اولی‌ها وارد چرخه خرید مسکن نشوند، نمی‌توان رونق را در بازار مسکن مشاهده کرد. یکی از موانع اصلی برای ورود خانه‌اولی‌ها به بازار مسکن، بانک‌ها هستند. وی افزود: بانک‌ها به تعهدات خود عمل نمی‌کنند و حتی در حوزه نهضت ملی مسکن هم به تعهدات خود عمل نکرده‌اند. از دلایل کندی این پروژه، توقف تسهیلات‌دهی در شبکه بانکی است.

لطفی با اشاره به مدت زمان انتظار خانه‌اولی‌ها برای ورود به بازار مسکن و خانه‌دار شدن اظهار داشت: طبق آمارها و مطالعات انجام شده، مدت زمان خانه‌دار شدن خانه‌اولی‌ها بسیار بالا رفته است. در حال حاضر نیمه از درآمد خانوار مستاجر صرف هزینه‌های مسکن می‌شود و در شرایطی که درآمد خانوار با تورم همخوانی ندارد، امکان پس‌انداز برای خرید خانه برای خانه‌اولی‌های مستاجر وجود ندارد.

وی تأکید کرد: افزایش قیمت در بازارهای موازی از جمله ارز، طلا و خودرو، قیمت مسکن را هم بالا برده است. در این شرایط احتمال افزایش نرخ حامل‌های انرژی

قیمت نیست، بلکه این امکان وجود دارد که با ایجاد مشوق‌هایی مثل صدور مجوزها و تسهیل دریافت وام‌های ساخت و مشارکت و... می‌توان این بازار را مدیریت کرد.

تحلیل بازار مسکن در التهابات ارزی

منصور غیبی، کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» اظهار داشت: با وجود التهابات ارزی و افزایش قیمت دلار، در بازار مسکن دیگر مراجعه بسیاری برای خرید یا افزایش قیمت ملک به دلیل رشد قیمت ارز مشاهده نمی‌شود.

وی توضیح داد: پیش از این، کوچک‌ترین التهابات ارزی تأثیر آنی و روانی بر بازار مسکن داشت اما در حال حاضر، اولویت اصلی مردم امنیت است و امور اقتصادی در مرتبه بعدی قرار می‌گیرد. وی افزود: افزایش قیمت ارز ناشی از سایه جنگ در منطقه است و این نشان می‌دهد امنیت برای مردم در درجه اول اولویت قرار دارد.

■ **تأثیر تحولات منطقه‌ای بر بازار مسکن**
 این فعال حوزه مسکن بیان کرد: اگر جنگ و اختلافات موجود در منطقه بین کشورها و گروه‌های مختلف نبود و افزایش قیمت ارز نیز با ماهیت اقتصادی اتفاق می‌افتاد نه سیاسی، ۱۰۰ درصد بر اوضاع مسکن در کشور تأثیر می‌گذاشت و باعث گرانی و افزایش کاذب نمی‌شد و با افزایش تولید ثبات به بازار برمی‌گشت.

غیبی ادامه داد: سال ۱۴۰۳ با ۳ پدیده مواجه بودیم: انتخابات داخلی، میانه میدان جنگ منطقه‌ای و انتخابات ریاست‌جمهوری آمریکا. پس از اتمام این موارد، گره ذهنی مردم باز شده و اکنون شاهد حضور میدانی مردم برای تبدیل وضعیت متراژ کوچک به بزرگ‌تر یا خرید خانه‌اولی‌ها هستیم.

■ **آینده بازار مسکن و توصیه به خریداران**
 غیبی اظهار داشت: تحرکات بازار مسکن در ماه آذر نسبت به سایر ماه‌های سال، نشانی از غنای بازار مسکن دارد و ممکن است با غنای بیشتری در آینده مواجه شویم. وی افزود: تعدیلات منطقه‌ای، از جمله در کشور سوریه، پدیده‌ای جدید است که باید زمان بگذرد تا تأثیرات آن بر بازار مشخص شود.

وی به خریدارانی که بودجه و اعتبار کافی برای خرید مسکن ندارند، توصیه کرد نباید معطل کاهش قیمت باشند. وی بیان کرد: در سال‌های گذشته نیز اثبات شده کاهش قیمت مسکن به همان اندازه افزایش آن نیست. بازار مسکن با ۱۰۰ درصد افزایش و ۱۰ درصد کاهش مواجه می‌شود.

این کارشناس درباره ورود دلالتان به بازار مسکن توضیح داد: هنوز دلالتان و سودگران ملک و مسکن حضور موثری در این بازار ندارند و این فرصت مناسبی برای مصرف‌کنندگان است تا از این وضعیت بهره‌برداري کنند. غیبی در پایان اظهار داشت: مصرف‌کنندگان باید از این فرصت استفاده کنند و دولت نیز باید چتر پشتیبانی خود را بر این گروه از خریداران مصرفی گسترش دهد و هر برنامه حمایتی و تسهیلاتی که دارد، از طریق آن به حمایت از مردم در خرید ملک بپردازد.

■ **چشم‌انداز بازار مسکن با توجه به افزایش قیمت ارز**
 علی فرنام، کارشناس حوزه مسکن در گفت‌وگویی درباره چشم‌انداز بازار مسکن با توجه به افزایش قیمت ارز در کوتاه‌مدت اظهار داشت: افزایش قیمت بالاتر از نرخ تورم در کوتاه‌مدت دلیل بعید است. وی افزود: حتی در برخی مناطق که قیمت‌های حیابی دارند و واحدهای لوکس ساخته شده‌اند، به واسطه اشباع واحدهای موجود و در حال ساخت، کاهش قیمت‌ها محتمل است.

فرنام بیان کرد: این روند می‌تواند به نفع مصرف‌کنندگان باشد، زیرا سازندگان به سمت ساخت مسکن‌های متناسب با تقاضای مصرفی حرکت خواهند کرد. این به معنای ساخت خانه‌هایی است که متقاضیان پراحتی می‌توانند خریداری کنند؛ عمدتاً در مناطق میانی و ارزان‌قیمت و با متراژ و کوتاه‌مدت نزدیک‌تر به استطاعت خانوار. این تغییر می‌تواند باعث تثبیت قیمت‌ها در بازار مسکن شود.

■ **تأثیر سایر بازارهای هم‌عرض بر مسکن**
 فرنام در پاسخ به پرسشی درباره تأثیر بازارهای دیگر مانند بورس یا ارز بر بازار مسکن عنوان کرد: در صورتی که در بازار سرمایه ثباتی ایجاد شود، می‌توان انتظار داشت بخشی از نقدینگی که به سمت بازار مسکن آمده بود، از این بازار خارج شود. وی به اتفاقات سال ۱۳۹۹ اشاره کرد، زمانی که نقدینگی زیادی از بازار بورس به سمت بازار مسکن سرازیر شد و یکی از بزرگ‌ترین موج‌های افزایش قیمت‌ها شکل گرفت.

وی افزود: اگر بازار بورس به ثبات برسد، بخشی از تقاضای سرمایه‌ای که به سمت مسکن رفته بود، به سمت بازارهای دیگر خواهد رفت و این موضوع می‌تواند تأثیر مثبتی در کاهش فشار بر بازار مسکن به واسطه جایگزین شدن بخشی از تقاضای مصرفی با عرضه سرمایه‌ای داشته باشد.

فرنام درباره آینده بازار مسکن تصریح کرد: با توجه به تحولات اخیر و کاهش تقاضای سرمایه‌ای، به نظر می‌رسد در کوتاه‌مدت قیمت مسکن افزایش چشمگیری نخواهد داشت. بویژه در بخش‌هایی که عرضه بیش از تقاضاست، مانند بازار مسکن لوکس یا ویلاها، کاهش قیمت‌ها محتمل‌تر است.

■ **توصیه به دولت و نهادهای مسؤول**
 وی تأکید کرد: این شرایطی می‌تواند به نفع



دیگر در بازار مسکن پاسخگوی تعیین بهای

■ **فرمول‌های محاسبه رهن و اجاره**
 محسن فلکی، کارشناس مسکن درباره این موضوع به «وطن امروز» گفت: قواعد، قوانین و نحوه محاسبات در ساخت، قیمت و به تبع آن نحوه محاسبه اجاره‌بها در سال‌های اخیر تغییر کرده است و با فرمول‌های قبلی دیگر نمی‌شود مبلغ رهن و اجاره را محاسبه کرد. وی توضیح داد: تا چندی پیش عرف بر این بود که یک‌پنجم یا ۲۰ درصد قیمت یک ساختمان نشان‌دهنده میزان رهن آن مسکن بود اما در سال‌های اخیر و با توجه به روند رشد تورم کنونی و قیمت ارز و همچنین با رشد بازارهای موازی، قیمت مسکن به جایی رسیده که دیگر به شکل قبل امکان محاسبه رهن وجود ندارد و در صورتی که این مبالغ برای رهن املاک مدنظر گرفته شود، عمده افراد جامعه توان ورود به این بازار را نخواهند داشت.

این کارشناس مسکن افزود: امروز مالکان بر اساس افزایش هزینه‌های زندگی خود این انتظار را دارند که از طریق افزایش میزان اجاره‌بها هزینه‌های خود را پوشش دهند و در سایه ضعف وجود قانون برای تعیین و محاسبه در این حوزه، هر کس با سلیقه خود اقدام به قیمت‌گذاری می‌کند.

■ **انتظارات تورمی به موتور محرک افزایش قیمت اجاره‌بها مبدل شده است**

فلکی در ادامه افزود: امروز انتظارات تورمی به وجود آمده در جامعه به موتور محرک افزایش قیمت بویژه در حوزه مسکن و اجاره‌بها تبدیل شده است و صاحبخانه نگاه می‌کند که چقدر شهریه فرزندش افزایش یافته یا چقدر نان و گوشت گران شده است و قانونی هم وجود ندارد که این انتظار را کنترل و مدیریت کند؛ پس موجر در سایه اینکه مرجعی برای تعیین قیمت وجود ندارد، تصمیم می‌گیرد که چقدر اجاره‌بها برای آن مشخص کند.

این فعال حوزه مسکن گفت: در کشور ما هیچ مرجعی وجود ندارد که اعلام کند تفاوت مسکن ۱۰ سال ساخت یا نوساز در اجاره چه میزان باید باشد و مرجعی هم وجود ندارد که بر ثبت رسمی قیمت و جلوگیری از ثبت افزایش بیش از حد نظارت و کنترل داشته باشد، پس در نهایت بازار اجاره‌بها از کنترل خارج می‌شود.

■ **اصلاح بازار مسکن نیازمند همت ملی است**
 وی ادامه داد: بر اساس نص قانون اساسی، دولت مکلف به تأمین مسکن برای تمام اقشار جامعه است ولی ترک فعل‌های دهه اخیر بر این مشکل افزوده تا جایی که حل این مشکل امروز نیاز به همت ملی دارد.

ملکی افزود: ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها امروز به وعده‌ای ۴۰ساله تبدیل شده که هنوز محقق نشده است و بعد از گذشت این ۴۰دهه هم هنوز کسی مسؤولیتی آن را نمی‌پذیرد. وی درباره راهکارهای برون‌رفت موقت از این مشکل گفت: کشورهایی نظیر ترکیه از روش جذب سرمایه‌های خارجی برای حل مشکل مسکن استفاده کرده‌اند که در این روند هم موفق عمل کرده‌اند. از دیگر راهکارها، جذاب کردن سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن برای سرمایه‌گذاران داخلی است تا رونق به بازار ساخت‌وساز بازگردد و ریسک معاملات مسکن کاهش یابد که این لزوماً به معنای افزایش

این روزها، انتظارات تورمی در پی سیاست‌های گران‌سازی دولتی و افزایش

نرخ ارز با فرمول وزیر اقتصاد، آقای همتی و مشکلات دریافت وام ودیعه مسکن، در کنار رشد بی‌سابقه قیمت‌ها در بازار مسکن، موجب است اعداد و ارقام اجاره‌بها و خرید به شکل باورنکردنی افزایش یابد. برای مثال، بررسی‌های ما از فعالان حوزه املاک نشان می‌دهد هزینه کمترین میزان رهن یک واحد آپارتمان ۸۵ متری در منطقه ونک به حدود یک میلیارد و ۳۰۰ میلیون تومان به جز میزان پرداخت اجاره‌بها رسیده است. همچنین حداقل هزینه اجاره یک واحد آپارتمان در منطقه گاندی ماهانه ۲۰ میلیون تومان به بالا است و برای اجاره یک آپارتمان ۷۸ متری در منطقه آرات، بین ۷۰۰ تا ۸۰۰ میلیون تومان رهن و ۱۰ تا ۱۲ میلیون تومان اجاره نیاز است.

با در نظر گرفتن حداقل حقوق و دستمزد کارمندان دولت و کارگران، نه‌تنها کارگران بلکه حتی کارمندان دولت و حقوق‌بگیران لشکری و نظامی که جزو اقشار متوسط جامعه محسوب می‌شوند هم توان رهن و اجاره یک واحد مسکونی در حومه تهران را ندارند. بسیاری از این افراد مجبورند ۲ شغله باشند یا چند نفر از اعضای خانواده برای پوشش هزینه‌های خانوار شاغل شوند که این وضعیت، تبعات اجتماعی زیادی را به دنبال دارد.

■ **تحلیل وضعیت بازار از دیدگاه فعالان حوزه مسکن**

رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران اخیراً اعلام کرد افزایش قیمت‌ها و انتظارات تورمی در بازارهای مختلف از جمله بازار خودرو تا حدی در قیمت‌های اعلامی فروشندگان مسکن تأثیر گذاشته، اما به دلیل رکودی که در بازار ملک وجود دارد، میزان رشد به اندازه بازار خودرو نبوده است.

کیانوش گودرزی اظهار داشت: ما همیشه در بازار مسکن دچار نوسانات خارج از این حوزه هستیم. به طور مثال، هر زمان قیمت ارز، سکه یا حتی خودرو بالا یا پایین می‌رود، بازار مسکن هم از آن تبعیت می‌کند.

وی افزود: چند سال اخیر بخش مسکن در رکود کامل قرار گرفته و این شرایط همچنان حاکم است. امید داشتیم ثباتی در حوزه تورم و بازارهای موازی ایجاد شود و به‌تدریج معاملات مسکن نیز رونق بگیرد اما وقتی قیمت خودرو ۳۰ درصد افزایش یافت، قیمت‌های اعلامی مسکن و اجاره نیز تحت تأثیر آن قرار گرفت، البته این افزایش به میزان ۳۰ درصد نبود.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک در ادامه تصریح کرد: از طرف دیگر، رشد قیمت نهادهای ساختمانی در ماه‌های اخیر هم باعث افزایش قیمت تمام شده مسکن شده است. ما همچنین اسیر هیجانات بازار ارز نیز هستیم اما به دلیل رشد سنگین قیمت مسکن در سال‌های گذشته و حذف چند قشر از خرید مسکن، معاملات در رکود قرار گرفته است و این رکود اجاره نمی‌دهد که قیمت مسکن در کوتاه‌مدت به اندازه سایر بازارها رشد کند.

گودرزی با بیان اینکه بازار مسکن با توجه به قیمت‌های کنونی به یک رکود رسیده است، گفت: با وجود تأثیر متغیرهایی نظیر ارز، قیمت مسکن فعلاً جای رشد ندارد. وی درباره وضعیت بازار اجاره نیز گفت: بازار اجاره شرایط خاص خود را دارد و به دلیل جاماندگی‌ای که طی سال‌های اخیر در این حوزه داشته‌ایم، روند تدریجی رشد را طی می‌کند.

