

تصمیم جدید سرمایه‌گذاران ملکی

تحقیقات میدانی از بازار معاملات مسکن شهر تهران و واسطه‌های ملکی نشان می‌دهد: تداوم انتشار خبرهای مثبت از نشست برج‌های ملکی، موجب شده پالس‌های خروج از بازار مسکن در پی این اتفاق دیده شود. عاملی که موجب شکل‌گیری جنس متفاوت «عدم قطعیت» بین معامله‌گران ملکی شده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، طرفین اصلی معاملات مسکن در روزهای اخیر به «تحولات بیرونی» واکنش نشان دادند. تحقیقات میدانی از بازار ملک بیانگر فروردین متفاوت در این حوزه است. سال‌های گذشته در ماه اول، خریدار و فروشنده آپارتمان دچار عدم قطعیت نسبت به متغیرهای بیرونی بودند و به همین دلیل، انجام معامله را به ماه‌های بعد موکول می‌کردند. اما در حال حاضر، فعالان این بازار در انتظار کاهش «ریسک غیراقتصادی»، آماده واکنش هستند. با تداوم نشست برج‌های ملکی، پالس «خروج» از بازار مسکن دریافت می‌شود. خریداران سرمایه‌ای به جای آنکه مصمم باشند، به علت احتمال بالای کاهش قیمت، مردد هستند.

تحقیقات میدانی از آخرین وضعیت پارامترهای موثر بر رفتار معامله‌گران ملکی نشان می‌دهد گروه مصمم به سرمایه‌گذاری ملکی در بازار مسکن شهر تهران، با مشاهده نشانه‌های جدید از یک عامل بیرونی، آرایش جدید به خود گرفته‌اند. بررسی رفتار معامله‌گران ملکی در ماه آغازین سال‌های گذشته نشان از یک عدم قطعیت ناشی از نامشخص بودن فضای داخلی بازار، وضعیت متغیرهای اقتصادی، تورم عمومی و تصمیمات دولت و... دارد. به طوری که فعالان بازار مسکن (خریدار و فروشنده) تا قطعی شدن شرایط با احتیاط بیشتری در بازار حرکت می‌کردند.

بخش زیادی از خریداران و فروشندگان تا زمانی که وضعیت فاکتورهای موثر بر روند بازار به قطعیت نرسد سعی می‌کنند رفتاری از خود در بازار بروز ندهند. از همین رو فعالیت جدی بازار معاملات مسکن به طور طبیعی از دومین ماه سال آغاز می‌شد.

در شروع سال ۱۴۰۰ نیز اگرچه این تردیدها برای حرکت معامله‌گران وجود دارد اما برای امسال بیش از آنچه که عوامل شکل دهنده عدم قطعیت فروردین‌های هرسال روی رفتار آنها اثر داشته باشد، یک عامل بیرونی عدم قطعیت رفتار آنها را هدایت می‌کند.

بررسی‌ها نشان می‌دهد این عامل بیرونی به ماجرای نشست‌های برج‌ها مرتبط است.

از ابتدای هفته گذشته بنا بود نخستین نشست برج‌های ملکی تشکیل شود. با برگزاری نخستین نشست در روز سه‌شنبه هفته گذشته، خبر برگزاری نشست دوم نیز اعلام شد. روز گذشته نیز همزمان با شروع دومین هفته کاری سال جدید، انتشار خبر توافق طرفین نشست برای برگزاری نشست سوم نیز، فضای بازار مسکن را تحت تاثیر قرار داد.

تحقیقات میدانی از بازار معاملات مسکن شهر تهران و واسطه‌های ملکی نشان می‌دهد: تداوم انتشار خبرهای مثبت از نشست برج‌های ملکی، موجب شده پالس‌های خروج از بازار مسکن در پی این اتفاق دیده شود. عاملی که موجب شکل‌گیری جنس متفاوت «عدم قطعیت» بین معامله‌گران ملکی شده است.

البته اثرگذاری این عامل بیرونی (تحولات برج‌های ملکی) بر فضای بازار مسکن و رفتار معامله‌گران ملکی، به یکی دو هفته گذشته محدود نیست. بلکه از سال ۹۸ این عامل بر رفتار خریدار و فروشنده ملکی تاثیر گذاشته و منجر به ورود تقاضای سرمایه‌ای به بازار مسکن شده است. تحت تاثیر انتظارات تورمی شکل گرفته در جامعه، تقاضای سرمایه‌ای تشدید و نتیجه آن باعث جهش قیمت ملک شد به طوری که هم در سال ۹۸ و هم در سال ۹۹، روند رشد قیمت در بازار مسکن به گونه‌ای پیش رفت که تقاضای مصرفی به ناگزیر از بازار خارج شد. تقاضای مصرفی به دلیل تورم ملکی به وجود آمده در بازار مسکن ناشی از جهش پی در پی قیمت با افت شدید قدرت خرید برای ورود به بازار مواجه بود. در چنین شرایطی عدم تصمیم‌گیری سیاست‌گذار برای افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن نیز، ابزار جدیدی را برای افزایش قدرت خرید خانوارها جهت ورود به بازار فراهم نکرد.

تا اینکه در پاییز سال گذشته، در پی کاهش ریسک غیراقتصادی، بازار مسکن نیز به عامل بیرونی یک واکنش معنادار نشان داد. در پی این اتفاق، خریداران سرمایه‌ای تا حدودی از بازار خارج شدند. در این میان، تورم مسکن ابتدا در آبان ماه متوقف شد و پس از آن قیمت مسکن در آذرماه کاهش پیدا کرد.

بررسی روند بازار مسکن طی دو سال گذشته این موضوع را تایید می‌کند که دست کم در دو سال گذشته، دو واکنش متفاوت از درون بازار مسکن به عامل بیرونی هدایت‌کننده رفتار معامله‌گران ملکی نشان داده شد. زمانی که جهت عامل بیرونی در مسیر افزایش انتظارات تورمی بود، تقاضای سرمایه‌ای تشدید شد و قیمت در مسیر جهش قرار گرفت و در مقطع زمانی که جهت عامل بیرونی معکوس شد یعنی ریسک غیراقتصادی کاهش پیدا کرد، رفتارها در بازار مسکن نیز معکوس شدند و همین موضوع بر روند کاهش قیمت نیز اثر گذاشت.

اکنون نیز که نشانه‌های کاهش ریسک غیراقتصادی در حال ظهور است یعنی نشست‌ها به صورت سریالی در حال برگزاری است یک برداشت مشخص

از این عامل بیرونی، در بازار مسکن به وجود آمده است. برداشت اولیه از این مذاکرات آن است که این نشست‌ها، می‌تواند به نتیجه موردنظر ایران ختم شود که نتیجه آن برای بازارها، کاهش انتظارات تورمی، کاهش نرخ ارز و اثرگذاری آن بر قیمت مسکن به شکل تخلیه حباب موجود است. در پی همین موضوع تحقیقات انجام شده از واسطه‌های ملکی حاکی از آن است که جمعی از متقاضیان سرمایه‌ای که طی یکسال اخیر مصمم به سرمایه‌گذاری ملکی بودند، اکنون مردد شده‌اند اگرچه این تردید به معنای آن نیست که به قطعیت و اطمینان برای کاهش قیمت رسیده‌اند و در عین حال این عدم قطعیت از جنس انتظار برای افزایش قیمت‌ها نیز نیست.

بخش زیادی از فعالان بازار مسکن اکنون این برداشت را دارند که در صورت تداوم نشست‌ها و دستیابی به نتیجه موردنظر ایران، احتمال آنکه قیمت مسکن از کانال صعودی خارج شود وجود دارد و به همین دلیل فعلا مردد هستند.

جالب آنکه واسطه‌های ملکی عنوان می‌کنند اگرچه تعداد فروشنده‌ها زیاد نیست اما همین تعداد نیز پیش‌بینی می‌کنند اگر زودتر ملک خود را بفروشند و پس از آن نشانه‌های کاهش ریسک غیراقتصادی روشن شود، شاهد افزایش عرضه فایل فروش خواهند بود در عین حال مطابق با پیش‌بینی واسطه‌ها ملکی در هفته‌های پیش رو شاهد رکود سنگین در معاملات مسکن خواهیم بود. این واسطه‌ها برای تشریح دقیق وضعیت تردید و عدم قطعیت سرمایه‌گذاران ملکی از یک اصطلاح جالب استفاده می‌کنند. آنها بیان می‌کنند متقاضیان سرمایه‌ای اصطلاحاً «بین در گیر کرده‌اند.» به این معنی که اکنون برای ورود به بازار مسکن مردد هستند اما به محض روشن‌تر شدن نشانه‌های مثبت از جریان مذاکرات، آماده واکنش هستند.

پیش‌بینی واسطه‌های ملکی از نحوه اثرگذاری به نتیجه رسیدن مذاکرات بر روند بازار مسکن به شکل تخلیه حباب قیمت است.

آنطور که برخی از واسطه‌های ملکی در محدوده شمال غرب شهر تهران عنوان می‌کنند تغییر وضعیت ریسک غیراقتصادی از میانه سال گذشته تاکنون، محدوده قیمتی آپارتمان‌های نوساز در این منطقه را همچون سایر مناطق شهر تهران، تحت تاثیر قرار داده است. به طوری که قیمت آپارتمان نوساز در این محدوده از شهر در اواخر پاییز حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد نسبت به اوایل پاییز کاهش پیدا کرده اما با نزدیک شدن به فصل زمستان، مجدد حدود ۵ تا ۱۰ درصد قیمت روبه افزایش گذاشته است. این گروه پیش‌بینی می‌کنند اگر ریسک غیراقتصادی در نشست‌های برج‌های تعیین تکلیف شود این انتظار وجود دارد که بین ۲۰ تا ۲۵ درصد قیمت مسکن با کاهش مواجه شود. از همین رو از آنجاکه این میزان تخلیه حباب و کاهش قیمت مورد انتظار سمت تقاضای بازار مسکن است و از طرف دیگر فروشنده‌ها نیز به حباب موجود در قیمت مسکن واقف هستند، تا مشخص شدن نتیجه نشست‌ها و رفع کامل عدم قطعیت‌ها، بازار معاملات مسکن در رکود سنگین قرار دارد و در چنین فضایی قیمت‌ها با کاهش روبه رو می‌شود.

حالا باید منتظر بود و دید که آیا عدم قطعیت معامله‌گران ملکی با تداوم برگزاری نشست‌ها و تعیین تکلیف ریسک غیراقتصادی، منجر به ورود مجدد تقاضای سرمایه‌ای به بازار خواهد شد یا خیر.