

وضعیت عجیب در بازار ملک شمال تهران#۴۷؛ منطقی برای افزایش قیمت مسکن وجود ندارد

عباس زینعلی گفت: یکی از دلایل عمده ثبات بازار مسکن به سیاستهای عمومی دولت برمیگردد که نشان داده قصد ایجاد تحول در حد امکانات و استطاعت خود را دارد.

به گزارش سایت خبری پرسون، بررسی‌ها نشان می‌دهد بازارهای ارز، طلا، خودرو و مسکن همچنان تحت تاثیر اخبار مثبت و منفی از مذاکرات وین هستند اما شاید هیچ بازاری به اندازه مسکن که خود را برای ورود به فاز پیش‌رونی مهیا کرده بود از فضای موجود تاثیر نگرفته باشد.

پس از رسیدن معاملات مسکن شهر تهران به حدود ۹.۸ هزار فقره در ماههای آذر و دی ۱۴۰۰ شاهد افت ۱۳ درصدی قراردادهای خرید و فروش در بهمن ماه بودیم و معاملات به ۸.۵ هزار فقره رسید. این در حالی است که معمولاً یازدهمین ماه از سال، بازه زمانی پرمعامله‌ای در بازار ملک محسوب می‌شود.

با ورود به اسفند نیز شواهد و قرائن از کسادتر شدن بیشتر بازار مسکن حکایت دارد. در جنوب تهران که بازاری مصرفی محسوب می‌شود به دلیل رشد سنگین قیمت‌ها، متقاضیان قدرت خرید ندارند. در شمال تهران نیز که جنس معاملاتش از نوع سرمایه‌گذاری است، خریداران عقب نشسته‌اند.

مشاوران املاک می‌گویند که در شرایط فعلی تقریباً همه فروشنده شده‌اند و برخی افراد که از ریزش قیمت در آینده نگران هستند یا نیاز به نقدینگی دارند بعضاً ملک خود را ۳۰ تا ۴۰ درصد زیر قیمت می‌فروشند. در واقع بازار در حالت کلی در اضطراب قرار گرفته است.

از اسفند سال گذشته تا کنون که بازار به ثبات قیمتی رسیده نرخ رشد قیمت مسکن در مناطق ۱ تا ۳ شهر تهران به ترتیب ۲ درصد، ۱.۲ درصد و ۱.۶ درصد بوده در حالی که متوسط افزایش قیمت در شهر تهران ۹.۲ درصد گزارش شده است که از اوضاع بهتر بازار در مناطق مصرفی و جنوبی تهران حکایت دارد.

یکی از مشاوران املاک منطقه یک تهران می‌گوید که در دفتر ما روزانه حدود ۱۴۰ آگهی منتشر می‌شود که در روزهای اخیر شاید برای هر آگهی یک مشتری هم زنگ نزنند، آن هم برای اطلاع از وضعیت بازار است.

در روزهای اخیر با وقوع جنگ بین روسیه و اوکراین که قیمت نفت افزایش یافته و پس از نوسانات روزهای گذشته نفت اوپک به ۱۱۷ دلار در روز ۲۰ اسفندماه رسید، تحلیل‌ها از بازده سرمایه توسط سرمایه‌گذاران دچار تغییر شده است.

به نظر می‌رسد بخشهای نفتی و پالایشی چشم‌انداز بهتری را نسبت به بخشهای عمرانی به تصویر می‌کشند. بر این اساس کنشگران بازار مسکن مترصد خروج از این بازار هستند. حتی بخشی از خریداران مصرفی نیز در انتظار اردیبهشت سال آینده به سر می‌برند و اندک خرید و فروشهایی که در بازار مسکن شهر تهران انجام می‌شود توسط برخی متقاضیان واقعی است.

اما سوال اساسی این است که در سال آینده بازار مسکن به چه سمت و سویی خواهد رفت. به باور کارشناسان در صورت انجام توافق، افزایش درآمدهای صادراتی، رشد اقتصادی و اجرای پروژه نهضت ملی مسکن، ساخت و ساز رونق می‌گیرد که افزایش عرضه باعث ایجاد ثبات در بازار می‌شود. سناریوی بدبینانه نیز این است که توافق نشود. در آن صورت نیز رشد سنگین قیمت مسکن دور از ذهن است؛ زیرا در سال ۱۴۰۰ که اقتصاد کشور با سنگین‌ترین تحریم‌ها مواجه شده بود به دلیل تکمیل ظرفیت بازار مسکن، نرخها به ثبات رسید و احتمال ادامه این وضعیت دست کم تا ۸ فصل آینده وجود دارد.

فقط شهر تهران نیست که دچار رکود ملک شده و بررسی‌ها از شهرهای اطراف پایتخت هم از کساد شدید بازار در این مناطق حکایت دارد. از شهرهای اطراف پایتخت خبر می‌رسد که بازار مسکن این شهرها از ابتدای اسفندماه وارد رکود سنگین شده و قیمت‌ها کاهش یافته است. واسطه‌های ملکی دلایل مختلفی را برای کساد بازار ملک در تهران و حومه برمی‌شمارند که سرنخ اکثر آنها به اخبار مثبت و منفی از مذاکرات وین می‌رسد.

فروشنده‌گانی که پول لازم هستند مجبورند تخفیف بدهند و در حال حاضر قیمت‌های فروش به مراتب پایین‌تر از هزینه‌های ساخت خانه در شهرهای جدید پرند و هشتگرد است. به همین دلیل ساخت و ساز در این شهرها راکد شده است و سازندگان رغبتی برای سرمایه‌گذاری ندارند. در حال حاضر می‌توان با نقدینگی ۲۰۰ تا ۳۰۰ میلیون تومان در پرند و هشتگرد آپارتمان خریداری کرد.

مردم به زبان نمی‌آورند، ولی به اوضاع امیدوار شده‌اند

عباس زینعلی - کارشناس بازار مسکن - در تحلیل وضعیت این بازار گفت: یکی از دلایل عمده ثبات بازار مسکن به سیاستهای عمومی دولت برمیگردد که نشان داده قصد ایجاد تحول در حد امکانات و استطاعت خود را دارد. جامعه نیز در حال تحلیل این شرایط است که آیا سیاستهای دولت به شکل ملموس در زندگی مردم اثرگذار خواهد بود یا خیر.

با وجود آنکه اقدام عملی انجام نشده، مردم تا الان از تحلیلها سیگنال مثبت دریافت کرده‌اند.

وی افزود: در سه چهار ماه اول دولت، فضای منفی‌بافی به نوعی مسلط بود و ناامیدی القا می‌شد اما در چند ماه اخیر مثبت‌گرایی، رویکرد دولت و مردم شده است. علیرغم اینکه انتظار می‌رفت مردم چندان بهایی به وعده‌ها ندهند در میان‌مدت به اعتماد و باور رسیدند که قرار است اقداماتی شود. البته به زبان نمی‌آورند اما از فضای کلی می‌توان چنین برداشت کرد که امیدوار شده‌اند. اثرات روانی ناشی از مذاکرات وین، گفتمان فسادزدایی، عدالت محوری و مبارزه با گرانی باعث ایجاد ثبات در اقتصاد کلان شده و بازارهای ارز، طلا و مسکن به ثبات رسیده‌اند.

منطقی برای افزایش قیمت مسکن وجود ندارد

زینعلی درباره پیش‌بینی بازار مسکن در سال ۱۴۰۱ گفت: زمین و ساختمان در چهار سال گذشته حباب وحشتناکی به لحاظ قیمت گرفته است. قیمت خانه آنقدر بالا رفته که در درون بخش مسکن، منطق افزایش قیمت وجود ندارد. در نتیجه سال ۱۴۰۰ مقداری توقف شکل گرفت و انتظار ادامه این وضعیت را برای سال ۱۴۰۱ داریم.

قیمت هر متر خانه در تهران ۳۳ میلیون تومان

در بهمن ماه ۱۴۰۰ متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در شهر تهران ۳۳ میلیون و ۶۰ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۰.۴ و ۱۶.۴ درصد افزایش یافته است. بر اساس اعلام بانک مرکزی تعداد معاملات انجام شده نیز در این ماه حدود ۸.۵ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل ۱۳.۱ درصد کاهش و در مقایسه با ماه مشابه در سال گذشته ۱۱۷.۸ درصد افزایش را نشان می‌دهد.

منبع: خبرآنلاین