

# مسکن در آستانه تغییر فاز قیمتی

بازار ملک پس از دو سال رکود با جهش نرخ‌های پیشنهادی مواجه شده و افزایش قیمت‌ها بیش از معاملات واقعی، تحت تأثیر تورم، ارز و طلا شکل گرفته است



عکس: محمد زار نیا - جام جم آنلاین

شب عید که از راه می‌رسد، بازار مسکن نیز- حتی در میانه رکودی دو ساله- نشانه‌هایی از تحرک بروز می‌دهد. بررسی فایل‌های عرضه‌شده در تهران و شهرهای پیرامونی نشان می‌دهد نرخ‌های پیشنهادی در هفته‌های اخیر صعودی شده و موج تازه‌ای از افزایش قیمت، بیش از آن که بر پایه معاملات واقعی باشد، بر دوش انتظارات تورمی و التهاب بازار ارز و طلا حرکت می‌کند. تورم عمومی نزدیک به ۶۰ درصد، رشد هزینه‌های ساخت، افزایش دستمزد و جهش قیمت نهاده‌های ساختمانی، مجموعه‌ای از فشارهای انباشته را به بازار ملک منتقل کرده است؛ بازاری که دیگر نمی‌تواند برای مدت طولانی در برابر تغییر قیمت مقاومت کند. خزانه‌دار اتحادیه مشاوران املاک تهران می‌گوید از نیمه دوم سال، قیمت‌های اعلامی در پایتخت بین ۳۰ تا ۵۰ درصد بالا رفته؛ رخدادی که پرسش اصلی این روزها را پورنگ کرده است: آیا مسکن پس از دو سال رکود، در آستانه تغییر فاز قرار دارد؟

## تورم مصالح ساختمانی

جدیدترین داده‌های مرکز آمار از جهش معنادار هزینه ساخت در پایتخت حکایت دارد؛ به گونه‌ای که تورم نهاده‌های ساختمانی شهر تهران در پاییز امسال نسبت به پاییز سال گذشته به ۶۱ درصد رسیده است. این در حالی است که پیش از موج نوسانات ارزی ماه‌های اخیر، تورم سالانه مسکن در محدوده ۳۰ درصد برآورد می‌شد. هم‌زمان، شاخص‌های دو ساله نیز تصویر روشنی از جاماندگی بازار ملک در رقابت با بازارهای رقیب ارائه می‌دهد: از ابتدای سال ۱۴۰۳ تا ۲۱ بهمن

۱۴۰۴، دلار ۱۶۲ درصد، طلا ۴۹۲ درصد و مسکن تهران تنها ۵۳ درصد رشد کرده است.

## رشد طلا نسبت به مسکن

مقایسه شاخص‌های قیمتی در یک سال گذشته نشان می‌دهد بازار مسکن، در رقابت با طلا و ارز، عملاً از نفس افتاده و فاصله‌ای معنادار با بازارهای رقیب پیدا کرده است. دلار که در ابتدای فروردین سال قبل حدود ۶۱ هزار و ۴۰۰ تومان بود، اکنون به ۱۶۱ هزار تومان رسیده و بیش از سه برابر شده است. در همین بازه، هر گرم طلای ۱۸ عیار از حدود ۳ میلیون و ۲۶۶ هزار تومان به ۱۹ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان افزایش یافته؛ جهشی که حکایت از رشد چندبرابری و فزاینده طلا در برابر سایر دارایی‌ها دارد. در بازار مسکن، اما تصویر متفاوت است. میانگین قیمت هر متر آپارتمان در تهران از ۸۱٫۶ میلیون تومان در فروردین سال گذشته، بر اساس برآوردهای غیررسمی به حدود ۱۲۵ میلیون تومان رسیده؛ افزایشی نزدیک به ۵۳ درصد. این ارقام به روشنی نشان می‌دهد قیمت طلا بیش از ۹ برابر سریع‌تر از مسکن رشد کرده و ارز نیز فاصله‌ای چشمگیر با ملک ایجاد کرده است.

شاخص مهم‌تر، قیمت دلاری مسکن است؛ متغیری که در دهه‌های اخیر معمولاً بین ۱۱۰۰ تا ۱۲۰۰ دلار در هر متر مربع نوسان داشت، اما اکنون با وجود افزایش ریالی، به ۷۷۶ دلار سقوط کرده است. این افت، از جاماندگی حدود ۴۱ درصدی مسکن نسبت به الگوی بلندمدت حکایت دارد؛ جاماندگی‌ای که به دلیل نقدشوندگی پایین و رکود معاملاتی، زمان

جبران آن قابل پیش‌بینی نیست. با این حال، بازار در هفته‌های اخیر وارد فاز افزایش نرخ‌های پیشنهادی شده است؛ روندی که از تهران آغاز می‌شود و به حومه سرایت می‌کند. در پردیس، واسطه‌های ملکی از رشد حدود یک میلیارد تومانی قیمت‌های اعلامی در یک ماه و رسیدن کف مسکن مهر به ۳٫۵ میلیارد تومان- خبر می‌دهند؛ هم‌زمان با کاهش عرضه و امتناع مالکان از فروش. در تهران نیز کمبود فایل‌های مرغوب، قدرت انتخاب خریداران واقعی را محدود کرده و کفه بازار را به سود فروشندگان سنگین‌تر کرده است.

## مسکن میان تردید و جهش

افزایش نرخ‌های پیشنهادی در بازار مسکن، هم‌زمان با رکود سنگین معاملات و افت محسوس قدرت خرید، بحثی دوگانه را در میان فعالان و افکار عمومی دامن زده است. گروهی با تکیه بر تعداد اندک قراردادهای نبود تقاضای مؤثر، جهش‌های اخیر را نه حاصل روند طبیعی بازار، بلکه محصول دستکاری قیمت‌ها از سوی بخر و بفروش‌ها و دلالتی می‌دانند که در فضای التهاب، با بازی روانی و قیمت‌سازی، سطح انتظارات را بالا می‌برند. در مقابل، دیدگاه دیگری وجود دارد که رشد ریالی قیمت مسکن را امری اجتناب‌ناپذیر تلقی می‌کند؛ چرا که ملک در دو سال گذشته نسبت به تورم عمومی و بازارهای رقیب، عقب مانده و اکنون ناچار است بخشی از این فاصله را جبران کند، حتی اگر این جبران، در کوتاه‌مدت بیش از آن که بر معاملات واقعی استوار باشد، بر پایه قیمت‌های اعلامی شکل گیرد. این جدل در شرایطی مطرح است که مسکن در رقابت

## تورم مسکن قابل انتظار بود

به واحدهای مصرفی محدود است. بخش عمده این خانه‌ها لوکس یا نیمه‌لوکس در مناطق برخوردار و مرفه شهرها قرار دارند و متقاضی واقعی توان خرید آنها را ندارد. وی همچنین به ناکامی طرح‌های جامع پیشین نیز اشاره کرد و گفت: طرح وزارت راه و شهرسازی در اوایل دهه ۹۰ هدف‌گذاری کرده بود که سالانه یک میلیون واحد مسکونی ساخته شود تا در افق ۱۴۰۴ به تعادل برسیم، اما تولید واقعی در طول سال‌های ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار واحد باقی مانده و هم‌اکنون کسری بازار حدود شش میلیون واحد تخمین زده می‌شود. محتشم درباره چشم‌انداز سال آینده بازار مسکن تأکید کرد: «با تورم نزدیک به ۶۰ درصد، پیش‌بینی دقیق قیمت‌ها دشوار است. نهاده‌های ساختمانی و دستمزدها هم‌تراز با تورم افزایش می‌یابد و حاشیه سود سازنده نیز باید لحاظ شود. در غیر این صورت، تولید متوقف و کمبود عرضه، تورم بخش مسکن را تشدید خواهد کرد.

از سوی دیگر، قدرت خرید مصرف‌کننده محدود است و محتمل‌ترین سناریو ادامه رکود تورمی و فشار بر بازار خواهد بود. وی این وضعیت را نتیجه تعادل شکننده بین تقاضای واقعی، کمبود عرضه و تورم گسترده اقتصاد کلان دانست و افزود که هرگونه

با طلا، عملاً قافیه را باخته است. انس جهانی طلا تحت تأثیر مناقشات سیاسی و بین‌المللی، جنگ اوکراین و تنش‌های خاورمیانه مسیر صعودی گرفته و تنها در شش ماه گذشته از حدود ۳۲۰۰ دلار به ۵۰۲۷ دلار رسیده است؛ افزایشی ۵۲ درصدی. دو سال قبل نیز انس در محدوده ۲۰۰۰ دلار قرار داشت و با قیمت‌های کنونی، رشد ۱۵۱ درصدی را ثبت کرده است. اقتصاد ایران به دلیل ویژگی‌های خاص خود، معمولاً از این التهابات جهانی اثر مضاعف می‌پذیرد و به همین دلیل، طلا در داخل طی دو سال نزدیک به ۵۰۰ درصد افزایش یافته؛ رشدی که بیش از سه برابر رشد جهانی و هم‌چنین چند برابر رشد ارز در همین بازه است.

بر این اساس، برخی تحلیل‌ها بر این فرض استوار است که بازار طلا ممکن است به اشباع قیمتی نزدیک شده و در ماه‌های آینده بخشی از نقدیگی از طلا و ارز به سمت مسکن حرکت کند. با این حال، تجربه چهار دهه گذشته نشان می‌دهد طلا در بلندمدت معمولاً از مسکن و دلار پیشی گرفته و نمی‌توان با قطعیت انتظار داشت بازار ملک هم‌تراز با طلا افزایش یابد.

## مسکن تحت تأثیر هیجانات ارزی

مهدی کرباسیان، خزانه‌دار اتحادیه مشاوران املاک تهران، با تشریح وضعیت اخیر بازار ملک می‌گوید رکود دو ساله همچنان بر معاملات سایه انداخته، اما طی دو تا سه ماه گذشته، نوسان قیمت طلا، ارز و حتی خودرو، مسکن را نیز وارد فاز گرانی کرده است. به گفته او، هیجانات سیاسی ابتدا در بازارهای نقدشونده‌تر مانند طلا و ارز بروز می‌کند و سپس با فاصله زمانی به بازار ملک سرایت می‌یابد؛ از همین رو، در ماه‌های اخیر فروشندگان به تدریج از بازار عقب نشسته‌اند و فایل‌های موجود نیز با نرخ‌های بالاتر عرضه می‌شود. کرباسیان با اشاره به «چسبندگی» بازار مسکن تأکید می‌کند که ملک به دلیل نقدشوندگی پایین، در برابر تغییرات سریع و انکش فوری نشان نمی‌دهد و تورم آن با تأخیر آشکار می‌شود. همین ویژگی سبب می‌شود در زمان کاهش قیمت ارز یا طلا نیز بازار مسکن به سادگی تن به افت نرخ ندهد و مقاومت قیمتی، رکود تورمی را تشدید کند.

## نرخ‌های صعودی مسکن

مهدی کرباسیان، عضو هیأت رئیسه و خزانه‌دار اتحادیه مشاوران املاک تهران، با اشاره به تغییرات روزانه قیمت‌های پیشنهادی مسکن می‌گوید: «هر روز که فایل‌های جدید را رصد می‌کنیم، شاهد افزایش نرخ آپارتمان‌ها هستیم، اما معامله واقعی انجام نمی‌شود و رشد قیمت صرفاً اسمی است.» او هشدار می‌دهد که استمرار این وضعیت، رکود تورمی را تشدید می‌کند و فشار بر بازار مسکن را افزون‌تر می‌سازد. به گفته کرباسیان، در ماه‌های اخیر قیمت‌ها بین ۳۰ تا ۵۰ درصد رشد کرده است؛ مناطقی مانند مناطق ۱ تا ۶ و محله‌های پرمعامله مثل ۱۴ و ۱۵ افزایش بیشتری تجربه کرده‌اند و در جنوب شهر، قیمت پیشنهادی واحدهای نوساز از متری ۸۰ میلیون تومان به بالای ۱۲۰ میلیون تومان رسیده است. او همچنین خاطرنشان کرد که در سه ماه گذشته، قیمت نهاده‌های ساختمانی ۳۰ تا ۴۰ درصد افزایش یافته و متغیرهایی مانند طلا، ارز و خودرو نیز بر نوسانات قیمت مسکن اثرگذار بوده‌اند، به گونه‌ای که در مقاطعی رشد تا ۱۰۰ درصد نیز ثبت شده است. کرباسیان اضافه کرد که بازار مسکن شب عید معمولاً با تورم ۲۰ تا ۳۰ درصد مواجه می‌شود و انتظار می‌رود در پایان سال و اوایل سال آینده، این افزایش مجدداً تکرار شود و بازار اجاره نیز تحت تأثیر آن قرار گیرد. وی تأکید کرد که سیاست‌های دستوری نرخ‌گذاری در بازار اجاره بی‌اثر بوده و موجران از این محدودیت‌ها تبعیت نکرده‌اند و در نهایت، افزایش قیمت مسکن ناشی از تورم عمومی، رشد ارز و نهاده‌های ساختمانی است و مشاوران املاک در این فرایند نقشی جز واسطه‌گری ندارند.



فرشید پورحاجت

دیر کانون انبوه‌سازان

## نشانه‌های پایان رکود در بازار مسکن

شواهد میدانی و قرائن رفتاری در بازار مسکن نشان می‌دهد پس از حدود هفت سال رکود ممتد، نشانه‌هایی از تغییر آرام در حال شکل‌گیری است. در سطح کشور، تعداد خرید و فروش واحدهای مسکونی افزایش یافته و حتی گزارش‌هایی از امتناع برخی سازندگان از فروش شنیده می‌شود؛ رفتاری که معمولاً در آستانه خروج از رکود و فضای انتظار رشد قیمت رخ می‌دهد. این تحرک هنوز به معنای رونق قطعی نیست، اما از یک روند رو به بهبود خبر می‌دهد که نمی‌توان آن را نادیده گرفت.

در دو سال گذشته، بازار ملک به طور کلی کم‌رمق بوده، اما همه اجزای آن یکسان رفتار نکرده‌اند. املاک کلنگی و زمین، در سراسر کشور تقریباً هم‌تراز با تورم رشد قیمت را تجربه کردند، در حالی که آپارتمان‌های احداثی از این الگو فاصله گرفتند و افزایش قیمت آنها نسبت به تورم عمومی چندان قابل توجه نبود. همین شکاف، اکنون به یکی از عوامل فشار پنهان تبدیل شده است؛ زیرا تورم انباشته در بخش آپارتمان دیر یا زود خود را به اقتصاد تحمیل می‌کند و فاصله میان قیمت واقعی و قیمت معاملاتی را کاهش می‌دهد.

برخی مشاوران املاک ادعا می‌کنند در دوره نازاری‌های اخیر و تنش‌های منطقه‌ای، معاملات کاهش یافته است. این تحلیل با واقعیت سازگار نیست؛ زیرا معاملات مسکن در ایران بیش از آنکه تابع آرامش سیاسی باشد، تحت تأثیر انتظارات تورمی حرکت می‌کند. مدل اقتصاد ایران با بسیاری از کشورها تفاوت دارد و رفتار خانوارها نیز متفاوت است. نمونه روشن این تفاوت، افزایش نسبی معاملات ملک در هفته‌های اخیر است؛ در حالی که به طور نظری، در زمان تنش و نااطمینانی باید جذابیت این بازار کاهش پیدا کند.

در صورت موفقیت مذاکرات و کاهش تنش‌ها، مسکن نسبت به طلا، ارز و بورس بازدهی باثبات‌تری دارد. رشد قیمت محتمل است، اما تدریجی؛ فرصتی مناسب برای خریداران مصرفی، نه سفته‌بازان.

در عین حال، رفتار سرمایه‌ای نیز در بازار دیده می‌شود. بورس‌بازها و دلال‌ها تمام سرمایه خود را وارد طلا و ارز نکرده‌اند و بخشی از منابع را به سمت مسکن منتقل کرده‌اند؛ زیرا این بازار در ذهن بسیاری همچنان پناهگاه تورمی محسوب می‌شود. با این همه، یک واقعیت کلیدی پابرجاست: برخلاف بخش خرید و فروش که نشانه‌هایی از تحرک دارد، در بخش ساخت‌وساز هنوز تغییر محسوس رخ نداده و رشدی در تولید مسکن دیده نمی‌شود.

وزارت راه و شهرسازی در تلاش است بخشی از مشکلات انباشته سال‌های گذشته را رفع کند، اما افزایش تولید مسکن بدون عزم عمومی و همراهی سایر قوا ممکن نیست. تولید باید توسط بخش خصوصی و در مناطقی دارای زیرساخت و تقاضای واقعی انجام شود. تجربه‌هایی مانند ساخت‌وساز در مناطق فاقد تقاضا، از جمله نمونه‌های شکست‌خورده‌ای شیخ مسکن مهر، نشان داده‌اند سبب است «ساخت در بیابان» به سکونت پایدار منتهی نمی‌شود.