



## گزارش آتیه‌نواز آخرین تحولات بازار مسکن خانه‌ارزان‌تر می‌شود یا گران‌تر؟

**گزارش** با توجه به روند پژوهشی در معاملات مسکن در تهران و کشور طی ماه‌های گذشته و انجام طرح‌های مختلف حمایتی در این زمینه از سوی دولت مانند طرح اقدام ملی مسکن برای رونق ساخت‌وساز و افزایش عرضه در مقابل تقاضای مردم در این بازار، بسیاری از کارشناسان معتقدند آینده بازار مسکن قابل پیش‌بینی نیست و به عوامل بسیاری وابسته است.



روح‌الله رضایی  
روزنامه‌نگار

**اگر بخواهیم درباره آینده بازار مسکن تحلیل کارشناسی ارائه دهیم باید گفت زمانی که نرخ تورم بین ۳۰ تا ۴۰ درصد در سال آینده پیش‌بینی می‌شود نمی‌توان انتظار کاهش قیمت مسکن را داشت**

قیمت‌ها هستند، وی با بیان اینکه در شهر تهران قیمت مسکن حدود ۱۰ درصد کاهش یافته اظهار کرد: «ما به کسانی که قصد سرمایه‌گذاری در بازار مسکن را دارند توصیه خرید نمی‌کنیم، اما با توجه به اینکه حجم قابل توجهی فایل در بازار وجود دارد؛ متقاضیان می‌توانند ضمن بررسی نرخ‌ها، شرایط واحد مسکونی مورد نظر خود را سنجیده و سپس اقدام به خرید کنند.» این اظهارات در حالی صورت گرفت که مهدی سلطان‌محمدی، کارشناس و فعال بازار مسکن درباره این تغییر و تحولات معتقد است که پارامترها و عوامل بسیاری از جمله میزان عرضه، شرایط اقتصادی کشور، نرخ تورم، درآمد ملی و روابط دیپلماتیک و غیره تاثیر بسیار زیادی روی بازار و قیمت مسکن در تهران و کشور دارد.

وی در گفت‌وگو با آتیه‌نو گفت: «اگر بخواهیم درباره آینده بازار مسکن تحلیل کارشناسی ارائه دهیم باید گفت زمانی که نرخ تورم بین ۳۰ تا ۴۰ درصد در سال آینده پیش‌بینی می‌شود نمی‌توان انتظار کاهش قیمت مسکن را داشت. بنابراین ممکن است تغییر و تحولات ناگهانی و شدید در زمینه افزایش قیمت مسکن (مانند آنچه در سال‌های گذشته رخ داد) در ماه‌ها و سال آینده نیز تکرار نشود؛ اما تنها مسئله‌ای که می‌توان آن را قابل ارزیابی و پیش‌بینی دانست این است که امکان دارد سرعت رشد افزایش قیمت مسکن کاهش یابد و در مقاطعی این بازار با رکود مواجه شود اما ما کاهش قیمت قطعی مسکن را نخواهیم داشت.» این فعال بازار مسکن در پاسخ به سوالی مبنی بر اینکه آیا اجرای طرح‌هایی مانند مسکن ملی می‌تواند به افزایش عرضه و نهایتاً بازار و قیمت آن کمک کند، تصریح کرد: «دولت هیچگاه در حوزه ساخت‌وساز و عرضه مسکن نقش و سهم بالایی نداشته است. عمدتاً ۹۵ درصد آن را بخش خصوصی ساخته و به بازار عرضه کرده اما به نظر می‌رسد وزارت راه و شهرسازی بهتر است شرایط را را برای سازندگان داخلی بخش خصوصی فراهم کند تا بتوان تعادلی در بازار عرضه و تقاضای مسکن ایجاد کرد؛ چراکه نیاز سالانه به مسکن حدود ۷۰۰ هزار دستگاه است اما هم‌اکنون حدود ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار دستگاه مسکن در کشور ساخته می‌شود.» سلطان‌محمدی افزود: «یکی از کارهایی که مسئولان دولتی می‌توانند در این حوزه انجام دهند عرضه زمین، کاهش سیاست‌ها و مقررات محدودکننده و برداشتن موانع است. البته باید به این نکته نیز توجه شود اگر قیمت زمین عرضه شده با بازار برابری کند - یا بسیار پایین‌تر از آن باشد- این کمکی برای تولیدکنندگان آن نیست. باید زمین‌های عرضه شده به قیمت منصفانه و به روز باشد.» وی با اشاره به اینکه هر گامی از سوی مسئولان و متولیان در حوزه مسکن برداشته شود، خوب است، درباره تاثیر اجرای سیاست‌هایی مانند وضع مالیات بر خانه‌های خالی نیز گفت: «از ابتدا کارشناسان به این نکته اشاره کردند که مهمترین مشکل در این زمینه شناسایی خانه‌های خالی واقعی است. برای رسیدن به این مهم باید پایگاه داده گسترده‌ای در اختیار وزارت راه و شهرسازی باشد، اما با وجود آنکه به برخی مسئولان ادعا کرده‌اند این پایگاه داده‌ای را هم‌اکنون در اختیار دارند تاکنون خروجی قابل ملاحظه و قابل قبولی از آن بیرون نیامده است.» این فعال بازار مسکن ادامه داد: «بسیاری از کشورهای دنیای نیز چنین طرح‌هایی را برای پر کردن خانه‌های خالی و افزایش عرضه مسکن در بازار خود اجرایی کردند؛ اما با همین مشکل یعنی محدودیت شناسایی خانه‌های خالی مواجه شدند و حتی برخی از کشورها پس از مدت کوتاهی از اجرای این طرح منصرف شدند.»

آخرین وضعیت تحولات بازار مسکن نشان می‌دهد میزان و تعداد معاملات ملک در استان تهران طی ماه گذشته روند کاهشی داشته است؛ اتفاقی که اگر ادامه پیدا کند، حاصلی جز رکود کوتاه مدت یا بلندمدت در بازار مسکن در پی نخواهد داشت اما با وجود این تغییر و تحولات؛ بسیاری از کارشناسان معتقدند قیمت مسکن به غیر از بازه‌های زمانی کوتاه و مقطعی روند رو به رشدی داشته است. بررسی معاملات در بازار مسکن نشان می‌دهد در مهر ماه امسال حدود هشت هزار و ۷۰۰ دستگاه آپارتمان در مناطق ۲۲ گانه تهران معامله شده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل، به ترتیب ۲.۳ و ۴.۵ درصد افزایش داشته است. این روند افزایشی در زمینه قیمت مسکن نیز صدق می‌کند، چراکه بر اساس همین اعداد و ارقام (که آخرین آمار رسمی منتشر شده از سوی بانک مرکزی است) متوسط قیمت هر واحد مسکونی معامله شده در ماه مذکور در استان تهران حدود ۲۶ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۰ و ۱۰.۱ درصد رشد را نشان می‌دهد. البته تحولات در بازار مسکن در هفت ماهه نخست امسال نیز نشان می‌دهد این روند رو به رشد پابرجا بوده؛ چراکه بر اساس آمارهای رسمی منتشر شده بیش از ۶۳ هزار و ۶۰۰ معامله در بازار مسکن در این بازه زمانی در تهران انجام شده که نسبت به همین بازه زمانی در سال گذشته بیش از ۷۷.۶ درصد رشد را نشان می‌دهد. قیمت هر متر واحد مسکونی معامله شده در این ماه‌ها نیز به طور متوسط ۲۰ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان بوده که این عدد نیز ۴.۳ درصد نسبت به هفت ماهه سال گذشته افزایش یافته است. اما به نظر می‌رسد طی ماه گذشته یعنی آبان ماه در ب بازار روی همان پاشنه‌تچر خجیده است؛ چرا که مصطفی قلی‌خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک چندی پیش از کاهش ۴۸ و ۳۱ درصدی معاملات ملک به ترتیب در شهر تهران و کل کشور طی یک ماه گذشته خبر داده بود: «با توجه به پایین آمدن قیمت مسکن، خریداران در انتظار افت بیشتر نرخ‌های پیشنهادی هستند.»

وی افزود: «در آبان ماه امسال تعداد ۵ هزار و ۷۲ فقره قرارداد خرید و فروش ملک در شهر تهران به امضا رسید که نسبت به ماه گذشته ۴۸ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال گذشته ۱۲ درصد افزایش را نشان می‌دهد.» همان پاشنه‌تچر خجیده مشاوران املاک تاکید کرد: «در کل کشور نیز طی آبان ماه امسال بالغ بر ۴۴ هزار و ۳۳۹ مبیاعه‌نامه (قرارداد خرید و فروش) منعقد شده که از افت ۳۱ درصد نسبت به مهر ماه امسال و رشد ۶۷ درصد نسبت به آبان سال گذشته حکایت دارد.» قلی‌خسروی درباره تعداد قراردادهای اجاره نیز گفت: «با توجه به آمار سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور، آبان ماه امسال ۱۶ هزار و ۵۸۳ اجاره‌نامه در شهر تهران به ثبت رسید که نسبت به ماه قبل از آن ۱۰ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۶ درصد افزایش را نشان می‌دهد.» وی تصریح کرد: «در کل کشور نیز طی آبان ماه ۱۳۹۹ تعداد ۱۳۳ هزار و ۹۶ قرارداد اجاره به امضا رسید که ۹ درصد کمتر از مهر ماه سال جاری و ۲۷۲ درصد بیشتر از آبان سال گذشته بوده است.» البته این مقام مسئول درباره علت کاهش معاملات مسکن در آبان ماه معتقد است که با توجه به امیدواری‌هایی که نسبت به آینده اقتصاد کشور ایجاد شد با افت نرخ ارز و کاهش نرخ‌های پیشنهادی مسکن شاهد افزایش عرضه و کاهش تقاضا در بازار املاک بودیم که به افت معاملات در بازار مسکن منجر شد. البته تقاضای بالقوه‌ای در بازار وجود دارد، اما بسیاری از متقاضیان در انتظار افت بیشتر



### مادران اجتماعی-فرزندان اجتماعی

یک کارشناس روان‌شناسی و مشاور خانواده معتقد است نگهداری از کودکان یکی از مشکلات عمده زنان شاغل است. سارا رفیعی می‌گوید: «اگر برنامه‌ریزی صحیحی برای نگهداری کودکان تا قبل از شش سالگی وجود داشته باشد، بسیاری از مشکلات برطرف خواهد شد.

هیچ‌کس نمی‌تواند ادعا کند که شاغل بودن یا خانه‌دار بودن مادر می‌تواند در ارتباط او و بچه‌ها تاثیر مستقیمی داشته باشد. در واقع در این موضوع، کیفیت ارتباط مهم است، نه کمیت آن.

فرزندان اگر چه در کودکی و نوجوانی به حضور فیزیکی و جسمانی والدین خصوصاً مادر نیاز بیشتری دارند، حتی اگر شغل‌اش در خانه باشد؛ اما از سوی دیگر، در دوران جوانی به توانایی‌ها و موقعیت‌های پدر و مادرشان بیشتر

اهمیت می‌دهند.» وی ادامه داد: «یک مادر تحصیلکرده و دارای تجربیات اجتماعی - که همزمان با فرزندانش از رشد اجتماعی برخوردار بوده - بسیار بیشتر مورد اعتماد فرزندان جوان‌اش است تا مادری که همیشه در خانه مشغول خانه‌داری بوده و کمتر با جامعه تماس داشته است. این قضیه در مورد مادرانی که در خانه می‌ماند و کار می‌کنند نیز متفاوت است؛ چراکه آنها نیز با جامعه در ارتباط هستند.

البته همیشه استثناهایی نیز وجود دارد، اما اگر قضیه را به طور کلی مورد بررسی قرار دهیم، درمی‌یابیم که مادران دارای تخصص‌های اجتماعی بیشتر - مورد مشورت قرار می‌گیرند و در برخورد با مشکلات فرزندانشان درایت بیشتری از خود بروز می‌دهند.»

متعددی مانند زمان، توجه و تمرکز نیاز دارد و همین مسئله، ایجاد تعادل بین کار و زندگی را برای زنان دوچندان دشوار کرده است؛ اما به راستی چه عواملی به جز برنامه‌ریزی در ایجاد تعادل میان زندگی شغلی و شخصی زنان دخیل است؟

به زنان، آنها به دلیل فقر آموزشی برای حفاظت از خود و موقعیت شغلی به مرور زمان خصیصه‌ها و رفتارهای مردانه‌از خود بروز می‌دهند و به تدریج خصلت‌هایشان حالت مردانه به خود می‌گیرد.»

### رفتارهای مردانه

وی بروز رفتارهای مردانه در زنان را ناشی از الزامات محیط کار و صیانت آنها از خود در موقعیت‌های اجتماعی دانست و افزود: «مردان در جامعه همچنان زنان را به نوعی آسیب‌زا می‌نگرند. این موضوع ریشه در آموزش و نوع نگاه جامعه به زنان دارد و خود دلیل دیگری بر عدم تعادل میان زندگی شخصی و شغلی زنان متأهل شاغل است.» وی ادامه داد: «این فشار و نگاه ناسالم اجتماعی حتی زنان مجرد شاغل را برای حفاظت از خود مجبور به استفاده از حلقه ازدواج در محیط کاری کرده است.» این روان‌شناس با بیان اینکه زنان سهم بزرگی از جمعیت کشور و دانشگاهیان را به خود اختصاص داده‌اند، افزود: «زنان کشور در چند سال گذشته به مشاغل سختی ورود کرده‌اند و توانسته‌اند همپای مردان - و در برهه‌ای فراتر از مردان - فعال باشند؛ لذا توانایی، قدرت اندیشه، خصوصیات روحی و روانی آنها نشان می‌دهد که از توانایی‌ها و قابلیت‌های بالایی برخوردارند و باید برای آنها همانند مردان حقوق و شرایط یکسانی در نظر گرفت تا آنها بتوانند آرامش را همانند مردان در زندگی کاری و خانوادگی خود احساس کنند.»

### تعادل در کار و زندگی

امروزه نقش موثر و مثبت زنان در عرصه‌های مختلف جامعه غیر قابل انکار است. این در حالی است که آنها باید همزمان در برآوردن انتظارات و توقعات شغلی و همچنین در برآورده کردن انتظارات خانوادگی موفق نیز عمل کنند. این نقش‌های چندگانه به عوامل

باعث می‌شود از نظر روانی آسیب ببینند و در برهه زمانی تصمیم می‌گیرند میان شغل و زندگی شخصی یکی را انتخاب کنند؛ شغلی که برای رسیدن به آن زحمات زیادی کشیده‌اند و می‌تواند بر روی وضعیت اقتصادی و جایگاه اجتماعی آنها بسیار موثر باشد.»

### بر سر دوراهی

وی ادامه داد: «به این ترتیب، نوعی بریدگی میان شغل و زندگی شخصی، زنان شاغل را بر سر نوعی دوراهی قرار می‌دهد. آنها اگر بخواهند مسیر شغلی خود را انتخاب کنند با بحرانی مانند طلاق مواجه می‌شوند و اگر بخواهند شغل خود را رها کنند از نظر روانی آسیب می‌بینند. در نهایت هر تصمیم غلطی می‌تواند منجر به سر خوردگی و پشیمانی شود و نمی‌توان انتظار داشت که آنها برای زندگی شخصی خود موقعیت آینده و شغل خود را فدا کنند.» با این وجود، این استاد دانشگاه معتقد است زنانی که به دلیل مشغله کاری و فرار از انجام ندادن وظایف همسری، تن به ازدواج نمی‌دهند نیز آسیب‌های روحی و روانی زیادی را متحمل می‌شوند؛ چراکه از دواج موجب پیشرفت افراد می‌شود و از طرف دیگر بخش زیادی از نیازهای روانی انسان را تأمین می‌کند و نباید برای حل کردن مشکل صورت مسئله را پاک کرد. این روانشناس در ادامه به مسئله فرهنگسازی و لزوم حضور زنان در عرصه‌های مختلف جامعه اشاره کرد و گفت: «علاوه بر مشکلات حمایتی و عدم ارائه مزایای مناسب



**به دلیل فقر آموزشی برای حفاظت از خود و موقعیت شغلی به مرور زمان خصیصه‌ها و رفتارهای مردانه از خود بروز می‌دهند و به تدریج خصلت‌هایشان حالت مردانه به خود می‌گیرد**