

رکود بازار مسکن در سایه جنگ

پس از افزایش نسبی معاملات در زمستان گذشته، آغاز درگیری‌های نظامی در اسفند بازار ملک را وارد دوره‌ای از رکود کرد؛ دوره‌ای که در سال نو تقریباً متوقف شده است



رونق محدود بازار مسکن که طبع سنت هر سال در ماه‌های پایانی سال می‌گیرد، با آغاز جنگ تحمیلی آمریکا و رژیم صهیونیستی علیه ایران ناگهان متوقف شد. هرچند از مرداد ۱۴۰۳ به این سو گزارش رسمی تازه‌ای درباره تحولات بازار مسکن منتشر نشده، اما بررسی‌های میدانی از افزایش نسبی معاملات در ماه‌های دی و بهمن حکایت داشت؛ روندی که هم‌زمان با آن قیمت‌ها در برخی مناطق تهران تا حدود ۵۰ درصد رشد کرده بود. با این حال، آغاز جنگ در ۹ اسفند این حرکت را نیز متوقف کرد و بازار مسکن را در وضعیتی شبیه رکود عمیق فروبرد.

در تهران که یکی از کانون‌های اصلی حملات دشمن به شمار می‌رود، معاملات ملکی به‌ویژه در بخش خرید و فروش تقریباً متوقف شده و بازار در رکودی کم‌سابقه فرو رفته است. اندک قراردادهایی که در این روزها منعقد می‌شود نیز عمدتاً به بازار اجاره مربوط است؛ آن‌هم در شرایطی که بخشی از مستأجران، به دلیل شرایط جنگی و آسیب‌پذیری برخی مناطق در برابر حملات، ناچار به فسخ قراردادها و جابه‌جایی موقت شده‌اند.

درس‌های جنگ دوازده روزه

تجربه جنگ دوازده روزه خرداد سال گذشته نشان داد بازار مسکن در نخستین واکنش به نااطمینانی‌های امنیتی دچار وقفه و افت معاملات شد، اما با فروکش کردن درگیری‌ها، این بازار به تدریج تحت تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی و نوسانات ارزی مسیر تازه‌ای می‌یابد. در آن مقطع نیز خرید و فروش برای مدتی متوقف شد، اما از نیمه دوم سال، قیمت آپارتمان‌ها دوباره روندی افزایشی یافت. اکنون نیز به گفته مشاوران املاک، بازار مسکن تهران تقریباً در حالت توقف قرار دارد؛ بسیاری از دفاتر املاک فعالیت خود را تعلیق کرده‌اند، فایل‌های عرضه در سامانه‌های آنلاین کاهش یافته و برخی واحدها با عنوان «فوری» یا به اصطلاح نزدبانی عرضه می‌شوند که نشانه‌ای از کمبود تقاضای مؤثر است. هم‌زمان، آسیب به برخی زیرساخت‌های صنعتی از جمله صنایع فولاد و سیمان

می‌تواند در ماه‌های آینده بر هزینه ساخت اثر بگذارد. با این حال، به گفته وزارت راه و شهرسازی، پروژه‌های دولتی و طرح نهضت ملی مسکن همچنان ادامه دارد؛ وضعیتی که پرسش‌هایی جدی درباره آینده قیمت‌ها، معاملات و روند ساخت‌وساز در دوره پس از جنگ مطرح می‌کند.

بازار مسکن در انتظار آرامش

در شرایطی که درگیری‌های نظامی ادامه دارد، انتظار تحرک محسوس در بازار مسکن چندان واقع‌بینانه به نظر نمی‌رسد. تجربه‌های پیشین نشان می‌دهد در دوره‌های نااطمینانی امنیتی، بازار مسکن به‌عنوان بازاری کم‌تقدشونده و بلندمدت معمولاً وارد مرحله‌ای از احتیاط و توقف معاملات می‌شود. از همین رو بسیاری از فعالان بازار معتقدند تا زمانی که وضعیت جنگی ادامه دارد، نمی‌توان انتظار بازگشت رونق به معاملات ملکی را داشت. در روزهای اخیر برخی کارشناسان احتمال داده‌اند که در پی شرایط جنگی، بخشی از تقاضای سکونت در تهران به شهرهای کوچک‌تر و میانی منتقل شود. در مقابل، گروهی دیگر از تحلیلگران این سناریو را چندان محتمل نمی‌دانند و معتقدند تنها در صورت طولانی شدن درگیری‌ها ممکن است بخشی از تقاضا از شهرهای نامن‌تر، از جمله تهران، به شهرهای پیرامونی منتقل شود؛ روندی که در آن بازنشستگان، مستمری‌بگیران و برخی مستأجران می‌توانند در شمار متقاضیان بالقوه سکونت در شهرهای اطراف پایتخت قرار گیرند.

در میانه فروردین ۱۴۰۵ و هم‌زمان با تمرکز حملات بر تهران، بخشی از ساکنان پایتخت به شهرهای دیگر، به‌ویژه مناطق شمالی کشور، سفر کرده‌اند؛ اما شواهد موجود نشان می‌دهد این جابه‌جایی‌ها عمدتاً موقتی است و با فروکش کردن درگیری‌ها، بازگشت تدریجی جمعیت به پایتخت دور از انتظار نخواهد بود. به همین دلیل هنوز نمی‌توان از شکل‌گیری موجی پایدار از مهاجرت یا کاهش جدی تقاضا در بازار مسکن تهران سخن گفت. حتی مقایسه معدود فایل‌های فروش موجود در بازار نیز افت

افزایش قیمت در شهرهای پیرامون

هم‌زمان با تداوم فضای نااطمینانی ناشی از درگیری‌های اخیر، نشانه‌هایی از تغییر جهت تقاضای مسکن در اطراف پایتخت دیده می‌شود. برخی مشاوران املاک از افزایش حدود ۱۰۰ تا ۲۰۰ میلیون تومانی قیمت آپارتمان در شهرهای پیرامون تهران، از جمله پردیس، پرند و هشتگرد خبر می‌دهند. به گفته فعالان بازار، این شهرها در جریان درگیری‌های اخیر آسیب به‌مراتب کمتری متحمل شده‌اند و همین موضوع در کنار قیمت‌های پایین‌تر نسبت به تهران، توجه بخشی از متقاضیان را به خود جلب کرده است.

بازار مسکن در این مناطق البته پیش از آغاز تنش‌های اخیر نیز روندی صعودی را تجربه می‌کرد. از اسفندماه سال گذشته، قیمت آپارتمان در برخی شهرهای جدید اطراف تهران بین ۳۰ تا ۵۰ درصد افزایش یافت؛ افزایشی که به‌ویژه در شهر پردیس نمود بیشتری داشت. در این شهر، سطح عمومی قیمت واحدهای مسکونی که پیش‌تر در حدود ۳ میلیارد تومان قرار داشت، در بسیاری از فایل‌های معاملاتی به بیش از ۴ میلیارد تومان رسیده است.

برخی فعالان بازار معتقدند بخشی از این رشد قیمت به افزایش تقاضای مصرفی و مهاجرت محدود خانوارها به شهرهای اطراف پایتخت بازمی‌گردد؛ روندی که در

محسوسی در قیمت‌ها را نشان نمی‌دهد؛ تنها برخی فروشندگان نیازمند نقدینگی، قیمت‌های پیشنهادی خود را در حدود ۱۰ درصد تعدیل کرده‌اند. این در حالی است که قیمت‌ها در نیمه دوم سال گذشته در برخی مناطق تا حدود پنجاه درصد افزایش یافته بود.

چشم‌انداز رونق بازار

فرشید پورحاجت، دبیر کانون انبوه‌سازان، معتقد است نشانه‌های تحرک در بازار مسکن حتی پیش از آغاز درگیری‌های اخیر نیز پدیدار شده بود. او در گفت‌وگو با خبرنگار «آتی‌ه‌نو» با اشاره به تحولات بهمن ماه و روزهای ابتدایی اسفند سال گذشته توضیح می‌دهد که بررسی‌های انجام‌شده در آن مقطع از تغییر معنادار رفتار بازیگران بازار حکایت داشت؛ تغییری که بیش از هر چیز در رفتار فروشندگان و سازندگان نمایان شده بود. به گفته او، بسیاری از مالکان و عرضه‌کنندگان واحدهای مسکونی در قیمت‌های پیشنهادی خود تجدیدنظر کردند و در مواردی حتی از فروش منصرف شدند؛ موضوعی که سبب شد برخی معاملات در مراحل پایانی متوقف بماند.

پورحاجت این تغییر رفتار را بی‌ارتباط با تحولات سایر بازارهای دارایی نمی‌داند. به اعتقاد او، در ماه‌های گذشته فضای سفته‌بازانه در بازارهایی مانند ارز، طلا و حتی بورس به گونه‌ای شکل گرفت که ریسک سرمایه‌گذاری در این حوزه‌ها به‌طور محسوسی افزایش یافت. در چنین شرایطی بخشی از سرمایه‌ها به دنبال بازاری کم‌ریسک‌تر و باثبات‌تر بودند. از نگاه این فعال صنعت ساختمان، بازار مسکن در همان زمان در سطحی قرار داشت که می‌توان آن را «کف قیمتی» تلقی کرد؛ به این معنا که قیمت بسیاری از واحدهای مسکونی نه تنها حبابی نبود، بلکه در مواردی حتی پایین‌تر از هزینه‌های واقعی تولید و ساخت قرار می‌گرفت.

دبیر کانون انبوه‌سازان با اشاره به تحولات اخیر معتقد است بازار مسکن در دوره پس از جنگ نیز می‌تواند وارد مرحله‌ای تازه از تحرک شود. البته مشروط بر آنکه ثبات سیاسی و



صورت تداوم شرایط کنونی ممکن است در کوتاه‌مدت نیز بر تحولات بازار مسکن در شهرهای پیرامونی تهران اثرگذار باقی بماند.

اقتصادی در کشور تقویت شود و فضای نااطمینانی کاهش یابد. به گفته او، اگر شرایط عمومی کشور به سمت آرامش و پیش‌بینی‌پذیری حرکت کند، دوره گذار فعلی می‌تواند به تدریج جای خود را به دوره‌ای از رونق نسبی در معاملات و فعالیت‌های ساختمانی بدهد. او همچنین وضعیت صنعت ساختمان را وابسته به همین متغیرهای کلان می‌داند. به باور پورحاجت، در صورت ایجاد ثبات در محیط اقتصادی، زمینه برای افزایش سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز، تقویت تولید مسکن و رونق معاملات فراهم خواهد شد؛ روندی که می‌تواند هم به فعالان صنعت ساختمان و هم به متقاضیان بازار ملک کمک کند. پورحاجت در بخش دیگری از سخنان خود به نوسانات قیمت مصالح ساختمانی در سال گذشته اشاره می‌کند. به گفته او، در ماه‌های اخیر تورم نهاده‌های تولید تقریباً هم‌تراز با تورم عمومی کشور حرکت کرده و در برخی مقاطع حتی امکان پیش‌بینی قیمت‌ها نیز دشوار شده بود. در دوره‌ای کوتاه، برخی مصالح ساختمانی ظرف یک هفته دچار تغییر قیمت می‌شدند و همین بی‌ثباتی برنامه‌ریزی برای پروژه‌های ساختمانی را پیچیده‌تر می‌کرد. با این حال او معتقد است روند افزایشی قیمت نهاده‌ها همچنان تابعی از نرخ تورم عمومی خواهد بود و تا زمانی که این متغیر مهار نشود، فشار هزینه‌ای بر صنعت ساختمان نیز ادامه خواهد داشت.

مسکن پس از تلاطم

توح سرباز، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک شهر تهران، با نگاهی تاریخی به تحولات اقتصاد مسکن، معتقد است بازار ملک در بلندمدت از ثبات نسبی برخوردار خواهد شد. او در گفت‌وگو با خبرنگار «آتی‌ه‌نو» با یادآوری تجربه سال‌های جنگ تحمیلی توضیح می‌دهد که در آن دوره بازار مسکن برای مدتی با رکود مواجه شد، اما بلافاصله پس از پایان جنگ، با کاهش قیمت ارز، طلا و خودرو، فضای اقتصادی کشور تغییر کرد و بازار مسکن نیز به تدریج وارد مسیر رونق شد. به باور او، شرایط کنونی تفاوت‌های قابل توجهی با آن دوره دارد و از آنجا که ابالات متحده توان و تمایل چندانی برای ورود به یک جنگ فرسایشی ندارد، درگیری‌های موجود نمی‌تواند در بلندمدت اثر تعیین‌کننده‌ای بر بازار مسکن ایران بر جای بگذارد.

سرباز در ادامه به برخی روایت‌ها درباره افزایش قیمت املاک در شهرهای شمالی کشور و احتمال شکل‌گیری موج مهاجرت از تهران به شهرهای کوچک و میانی اشاره می‌کند و آن را اغراق‌آمیز می‌داند. به گفته او، مشاهدات میدانی چنین روند گسترده‌ای را تأیید نمی‌کند و دست‌کم در مقطع کنونی نشانه‌ای از جابه‌جایی قابل توجه جمعیت یا شکل‌گیری تقاضای گسترده برای خرید مسکن در این مناطق دیده نمی‌شود.

او تأکید می‌کند که بازار مسکن اساساً بازاری زمان‌بر و مبتنی بر تصمیم‌های سنجیده است و برخلاف برخی بازارهای مالی، واکنش‌های آن به تحولات سیاسی و اقتصادی معمولاً تدریجی است. از این رو، در شرایط جنگی نیز انتظار بروز تحولات فوری یا شکل‌گیری موج ناگهانی سرمایه‌گذاری در شهرهای پیرامونی چندان واقع‌بینانه نیست؛ زیرا خرید ملک نیازمند توان مالی قابل توجه و بررسی دقیق شرایط اقتصادی، اجتماعی و زیرساختی هر منطقه است و تقاضای واقعی در این بازار به‌ندرت در بازه‌ای کوتاه‌مدت شکل می‌گیرد.

بازار در سکوت معاملات

بازار مسکن تهران این روزها در سکوتی کم‌سابقه فرو رفته؛ سکوتی که به گفته فعالان صنعتی، نتیجه هم‌زمانی شرایط جنگی و تعطیلات نوروزی است. سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک، در گفت‌وگو با آتی‌ه‌نو می‌گوید که اکنون بسیاری از بنگاه‌های املاک عملاً تعطیل هستند و نشانه محسوسی از خرید و فروش در بازار دیده نمی‌شود. به گفته او، رکودی که پیش از این نیز بر بازار سایه انداخته بود، در این مقطع عمیق‌تر شده و همین موضوع هرگونه برآورد دقیق از سطح قیمت‌ها را دشوار کرده است. او با اشاره به وضعیت شهرهای اطراف تهران توضیح می‌دهد که در این مناطق نیز شرایط مشابهی حاکم است و فعالیت بسیاری از بنگاه‌ها متوقف شده است. از نگاه لطفی، اختلال در فعالیت برخی صنایع مادر از جمله تولیدکنندگان فولاد و سیمان می‌تواند در ادامه بر روند ساخت‌وساز اثر بگذارد و هزینه تمام‌شده مسکن را افزایش دهد؛ هرچند برای قضاوت درباره آینده بازار هنوز زود است. لطفی همچنین معتقد است رفت‌وآمدهای مقطعی شهروندان تهرانی به شهرهای دیگر را نباید به معنای موج مهاجرت تلقی کرد. به گفته او، تجربه سال‌های گذشته نشان داده که تهران همچنان مهم‌ترین کانون کار و سکونت باقی می‌ماند و پس از فروکش کردن شرایط جنگی، بازار مسکن نیز به تدریج به مدار فعالیت باز خواهد گشت.



فرشید پورحاجت

دبیر کانون انبوه‌سازان

صنعت ساختمان در مدار پایداری

ساخت‌وساز در کشور با وجود حمله آمریکایی-صهیونیستی به ایران همچنان از ثبات نسبی برخوردار است و روند تولید نهاده‌های ساختمانی دچار اختلال جدی نشده است. هرچند بخشی از ظرفیت صنایع فولاد و سیمان در جریان حملات دشمن آسیب دیده، اما توان بالقوه تولید در این بخش همچنان برقرار است و شبکه تولید مصالح ساختمانی کشور قابلیت تأمین نیازهای بازار را دارد. بازگشایی بورس کالا و کشف قیمت فولاد نیز نشان داد که حملات صورت گرفته به برخی کارخانه‌های فولاد و سیمان، تغییر معناداری در سطح قیمت‌ها ایجاد نکرده است. بررسی معاملات بیانگر آن است که افزایش قیمت فولاد در چارچوب روندهای متعارف سالانه حرکت کرده و جهش غیرمنتظره‌ای در بازار مصالح ساختمانی مشاهده نشده است. با این حال، برای ارزیابی دقیق‌تر از وضعیت تولید نهاده‌های ساختمانی باید تا پایان شرایط جنگی و بازگشت ثبات کامل اقتصادی منتظر ماند. آنچه در حال حاضر روشن است وجود ظرفیت‌های صنعتی قابل توجه در کشور است. ایران حدود ۵۰ کارخانه فولاد و نزدیک به ۷۰ کارخانه سیمان در اختیار دارد که بخشی از آنها پیش از این نیز با تمام ظرفیت فعالیت نمی‌کردند. در صورت افزایش تقاضا، امکان بالا بردن سطح تولید در این واحدها وجود دارد و در کنار آن، بستر واردات مصالح ساختمانی نیز برای تأمین نیازهای احتمالی فراهم است. تجربه‌های گذشته نشان می‌دهد بازار مسکن در مواجهه با تنش‌های امنیتی الزاماً دچار رکود پایدار نمی‌شود. پس از جنگ دوازده روزه نیز به بازار دوباره تحرک یافت و فعالیت‌های ساختمانی رونق نسبی گرفت. اکنون هم با وجود شرایط جنگی، ساخت‌وساز در بسیاری از شهرها ادامه دارد؛ هرچند سطح فعالیت‌ها کمتر از وضعیت عادی است.

از سوی دیگر، ساختار سرمایه‌گذاری در بازار مسکن ایران با برخی بازارهای منطقه تفاوت دارد. در شهرهایی مانند دویبی یا دیگر مراکز حوزه خلیج فارس، بخش قابل توجهی از سرمایه‌گذاران خارجی هستند و در صورت بروز ناامنی به سرعت از بازار خارج می‌شوند. در مقابل، توسعه شهری در تهران عمدتاً بر پایه سرمایه‌های داخلی شکل گرفته است. در همین حال، ادعاهایی که درباره کاهش قیمت مسکن در تهران مطرح می‌شود، از نظر فعالان بازار چندان مستند نیست. تاکنون آمار دقیق و رسمی درباره افت قیمت‌ها منتشر نشده و گزارش‌هایی که از کاهش حدود ۱۰ درصدی قیمت مسکن سخن می‌گویند بیشتر بر پایه گمانه‌زنی‌های رسانه‌ای است. در شرایطی که داده‌های آماری کافی در دسترس نباشد، ارائه تحلیل دقیق از وضعیت بازار نیز دشوار خواهد بود. در مقابل، تجربه برخی بازارهای منطقه نشان می‌دهد سرمایه‌گذاری خارجی می‌تواند بازار مسکن را نسبت به نااطمینانی‌ها آسیب‌پذیرتر کند. بر اساس داده‌های پایگاه DXB Interact، در پی جنگ رمضان معاملات مسکن در دویبی حدود ۲۵ درصد کاهش یافته و برخی گزارش‌ها از افتی نزدیک به ۲۵ درصدی در قیمت‌ها حکایت دارد؛ وضعیتی که تفاوت ساختاری بازار مسکن ایران با این بازارها را آشکار می‌کند.

“

هرچند

معاملات

مسکن در

تهران تقریباً

متوقف شده،

اما تجربه‌های

پیشین نشان

می‌دهد

بافروکش

درگیری‌ها و

بازگشت ثبات

اقتصادی، بازار

ملک می‌تواند

دوباره وارد

مسیر تحرک

و افزایش

معاملات شود