

مسکن در تنگنای نااطمینانی اقتصادی

با آغاز درگیری‌های نظامی، بازار مسکن با موجی از مهاجرت‌های اضطراری، رکود معاملات و کاهش فایل‌های عرضه روبه‌رو شد؛ بازاری که میان تخریب واحدها، تورم ساخت و ترس سرمایه‌گذاران سرگردان مانده است



با آغاز دور تازه درگیری‌های نظامی، بازار مسکن نیز همچون بسیاری از بازارهای اقتصادی کشور با شوکی تازه مواجه شد. مسکن که همواره یکی از بنیادی‌ترین نیازهای هر انسان به شمار می‌رود، در شرایط جنگی به مسئله‌ای حیاتی‌تر تبدیل شده و تأمین سرپناهی امن برای خانواده‌ها به دغدغه‌ای فوری بدل شده است. تنها ساعاتی پس از آغاز جنگ، دولت از طریق پیامک‌های متعدد به ساکنان پایتخت توصیه کرد در صورت امکان برای افزایش امنیت از شهر خارج شوند. همین توصیه‌ها موجی از جابه‌جایی موقت جمعیت را رقم زد؛ به‌طوری که در بسیاری از شهرها و مناطق گردشگری، به‌ویژه در شمال کشور، خبرهایی از افزایش چشمگیر نرخ اجاره ویلاها و اقامتگاه‌ها منتشر شد.

البته در کنار این افزایش قیمت‌ها، نمونه‌هایی از همبستگی اجتماعی نیز دیده شد و برخی شهروندان خانه‌های خود را با قیمت‌های بسیار پایین یا حتی رایگان در اختیار مسافران شهرهای درگیر جنگ قرار دادند. با این حال، بخش قابل توجهی از خانوارها، به‌ویژه در شهری مانند تهران، ناچار شدند هزینه‌های قابل توجهی را برای اسکان موقت خانواده خود در مناطق امن‌تر بپردازند. اما در پس این جابه‌جایی‌های اضطراری، بازار مسکن کشور با رکودی عمیق‌تر از گذشته روبه‌رو شده؛ رکودی که در شرایطی رخ می‌دهد که تنها در شهر تهران دست کم ۲۰ هزار واحد مسکونی تخریب شده و به‌طور طبیعی بر حجم تقاضای بالقوه برای سرپناه افزوده است.

بازگشت رکود به معاملات مسکن

بازار مسکن که طی ماه‌های گذشته در غیاب مشتریان با رکودی جدی دست و پنجه نرم می‌کرد، در یک تادو ماه اخیر نشانه‌هایی از تحرک را تجربه کرده بود. بخشی از این تحرک به تغییر انتظارات سرمایه‌گذاران و افزایش ریسک

در بازارهای رقیب از جمله طلا بازمی‌گشت. در بهمن ماه امسال، افرادی که برای خرید خانه به شهرهای شمالی کشور مراجعه می‌کردند با پدیده‌ای کم‌سابقه مواجه شدند؛ در بسیاری از موارد فروشنده‌گان در میانه مذاکرات از فروش منصرف می‌شدند یا قیمت‌هایی به‌مراتب بالاتر از توافق اولیه پیشنهاد می‌دادند. در سایر شهرها نیز شرایط مشابهی حاکم بود و بسیاری از مالکان در انتظار جهش قیمتی، از عرضه ملک خود خودداری می‌کردند. نتیجه چنین فضایی آن بود که بازار با خریداران متعدد و فروشنده‌گان محدود مواجه شد. اما با آغاز جنگ، این وضعیت ناگهان تغییر کرد و هر دو سوی بازار در نوعی بلاکلیفی فرو رفتند.

خریداران از آینده نامعلوم اقتصادی و امنیتی نگران شدند و فروشنده‌گان نیز در انتظار روشن‌تر شدن شرایط دست نگه داشتند. در نتیجه، جریان معاملات عملاً قفل شد و بازار واکنشی مشابه آنچه در خردادماه تجربه کرده بود، از خود نشان داد. حتی برخی فعالان بازار معتقدند توقف نسبی معاملات می‌تواند زمینه شکل‌گیری انتظار برای کاهش قیمت املاک را در میان بخشی از متقاضیان فراهم کند؛ انتظاری که در صورت تداوم نااطمینانی‌های سیاسی و اقتصادی ممکن است به یکی از عوامل تعیین‌کننده رفتار بازار در ماه‌های آینده تبدیل شود.

بازار در سکوت جنگ

با آغاز درگیری‌های نظامی و تشدید نااطمینانی‌های اقتصادی، بازار مسکن نیز وارد مرحله‌ای از رکود عمیق شده است. بسیاری از مشاوران املاک در روزهای اخیر تأکید می‌کنند که تماس‌های خریداران و فروشنده‌گان تقریباً به صفر رسیده و عملاً جریان معاملات در بسیاری از مناطق متوقف شده است. در شرایطی که برخی مناطق پایتخت نیز درگیر پیامدهای مستقیم جنگ هستند،

بررسی آگهی‌های اجاره و فروش در پلتفرم‌های اینترنتی تصویری متفاوت اما قابل تأمل ارائه می‌دهد. در حالی که انتظار می‌رفت قیمت‌ها با سرعت واکنش نشان دهند، اغلب فایل‌های اجاره همچنان با همان نرخ‌های پیش از آغاز جنگ عرضه شده‌اند و تغییر محسوسی در آنها مشاهده نمی‌شود.

این وضعیت البته چندان دور از انتظار نیست؛ چرا که بازار اجاره‌بها به‌طور سنتی از روند قیمت مسکن تبعیت می‌کند و تغییرات آن معمولاً با فاصله زمانی رخ می‌دهد. در همین حال، آمارهای رسمی نیز نشان می‌دهد بازار مسکن پیش از وقوع جنگ نیز تحت فشارهای قیمتی قرار داشته است. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، در دی‌ماه سال ۱۴۰۴ تورم سالانه مسکن به ۳۶.۵ درصد رسیده و هزینه خدمات نگهداری و تعمیر واحدهای مسکونی نیز رشد قابل توجه ۴۷.۹ درصدی را تجربه کرده است. چنین ارقامی نشان می‌دهد که بازار مسکن همچنان در معرض فشار تورمی قرار دارد. با این حال، برخی تحلیلگران با توجه به افت شدید تقاضا و فضای نااطمینانی حاکم بر اقتصاد، احتمال کاهش قیمت‌ها را مطرح می‌کنند؛ احتمالی که البته هنوز از سوی بسیاری از فعالان بازار با تردید نگریسته می‌شود.

افت فایل‌ها و قفل معاملات

در حالی که فعالان بازار مسکن معتقدند نمی‌توان با قطعیت از کاهش قیمت‌ها سخن گفت، برخی شاخص‌های موجود از تغییرات کوتاه‌مدت در رفتار بازار حکایت دارد. بررسی شاخص «قیمت پیشنهادی» فروشنده‌گان در بازار مسکن تهران نشان می‌دهد که تنها در سه روز نخست جنگ، یعنی از شنبه ۹ اسفند تا دوشنبه ۱۱ اسفند، میانگین قیمت‌های پیشنهادی حدود ۶ درصد کاهش یافته است. بر همین اساس، متوسط قیمت درج‌شده در فایل‌های فروش از حدود ۱۴۸ میلیون

تومان برای هر مترمربع به ۱۳۹ میلیون تومان کاهش پیدا کرده است.

در عین حال، یکی از نشانه‌های آشکار رکود در بازار مسکن، افت شدید عرضه فایل‌های جدید در پلتفرم‌های آنلاین است. در روزهای اخیر ثبت آگهی‌های تازه تقریباً متوقف شده و بسیاری از فایل‌هایی که تحت عنوان «فایل‌های جدید ۲۴ ساعت گذشته» نمایش داده می‌شوند در واقع واحدهایی هستند که از هفته‌های قبل در بازار عرضه شده و صرفاً به درخواست فروشنده دوباره در فهرست آگهی‌ها قرار گرفته‌اند. آمارها نشان می‌دهد تعداد همین فایل‌های بازعرضه‌شده نیز نسبت به شرایط عادی حدود ۹۴ درصد کاهش یافته است. به‌طور معمول روزانه بیش از هشت هزار فایل جدید در بازار آنلاین مسکن تهران ثبت می‌شود، اما اکنون این رقم به حدود ۵۰۰ مورد رسیده است.

در چنین فضایی، تقاضای خرید مسکن نیز به شدت افت کرده است. بسیاری از خانوارها و سرمایه‌گذاران به دلیل نامشخص بودن آینده اقتصادی، نگرانی از تورم و همچنین ترس از تخریب ساختمان‌ها، معامله ملک را از اولویت‌های خود کنار گذاشته‌اند. پیش‌بینی فعالان بازار آن است که این وضعیت تعطیلی یا شبه‌تعطیلی دست کم تا اردیبهشت سال آینده ادامه داشته باشد؛ شرایطی که می‌تواند یا به کاهش قیمت‌ها منجر شود یا بازار را برای مدتی در وضعیت ثبات نسبی نگه دارد.

رکود بی سابقه معاملات

رسوب شدید فایل‌های فروش در دفاتر مشاوران املاک و توقف به‌روزرسانی آگهی‌ها در اپلیکیشن‌های خرید و فروش مسکن، این تصور را در میان افکار عمومی ایجاد کرده است که آیا باید منتظر کاهش قیمت مسکن بود. نخستین واکنش بازار مسکن به تبادل آتش و تشدید تنش‌ها، توقف مطلق و قفل شدن کامل معاملات بود؛ وضعیتی که بسیاری از فعالان بازار آن را کم‌سابقه توصیف می‌کنند.

برخی کارشناسان اقتصادی معتقدند توقف معاملات مسکن ریشه در دو عامل اساسی دارد. نخست، ترس فروشنده‌گان است. نگرانی از جهش ناگهانی و غیرقابل مهار نرخ ارز باعث شده بسیاری از مالکان از فروش دارایی خود که ماهیتی ماندگار و سخت دارد، در ازای دریافت ریال خودداری کنند. به بیان دیگر، فروشنده‌گان نگران‌اند که اگر در شرایط جنگی ملک خود را بفروشند، در آینده دیگر نتوانند واحدی با همان مشخصات و ارزش جایگزین کنند.

عامل دوم به ترس خریداران از آینده نامعلوم سیاسی و نظامی کشور مربوط می‌شود. بخشی از متقاضیان که از نقدینگی لازم برای خرید برخوردار بودند، در روزهای اخیر ترجیح داده‌اند سرمایه خود را به دارایی‌هایی با قابلیت نقدشوندگی و جابه‌جایی سریع‌تر مانند طلا تبدیل کنند تا در صورت بروز شرایط بحرانی‌تر بتوانند واکنش سریع‌تری نشان دهند.

در چنین شرایطی این پرسش مطرح می‌شود که آیا مسکن، به عنوان یک دارایی ماندگار، صرفاً به دلیل رکود شدید معاملات می‌تواند ارزان شود؟ پرسشی که بسیاری از فعالان بازار مسکن با قاطعیت به آن پاسخ منفی می‌دهند و معتقدند رکود فعلی الزاماً به معنای کاهش پایدار قیمت‌ها نیست، بلکه بیشتر بازتابی از فضای نااطمینانی حاکم بر اقتصاد و جامعه در شرایط جنگی است.

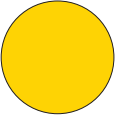
هزینه ساخت و فشار زمین

محسن رفیعی، عضو اتحادیه مشاوران املاک، در پاسخ به این پرسش که آیا جنگ می‌تواند در ماه‌های آینده باعث کاهش قیمت مسکن شود، می‌گوید: «چندین دلیل وجود دارد که نشان می‌دهد مسکن نه تنها ارزان نخواهد شد، بلکه حتی ممکن است در سال ۱۴۰۵ با افزایش قیمت نیز مواجه شود.»

او توضیح می‌دهد: «در چند روز گذشته و هم‌زمان با جنگ آمریکا و اسرائیل علیه ایران، زنجیره تأمین مصالح ساختمانی به شکل محسوسی فلج شده است. ترس از بسته شدن مسیرهای حمل‌ونقل و کمبود سوخت موجب شده بسیاری از فعالان بازار اقدام به احتکار آهن‌آلات، سیمان و سایر نهاده‌های اصلی ساختمانی کنند.» به گفته این عضو اتحادیه مشاوران املاک، نتیجه این وضعیت افزایش هزینه پایه ساخت در مدت زمانی کوتاه بوده است؛ عاملی که می‌تواند در ماه‌های آینده به عنوان نیروی محرکی برای افزایش قیمت اسمی آپارتمان‌های نوساز عمل کند. رفیعی معتقد است حتی اگر جنگ در روزهای آینده متوقف شود، آثار روانی و تورمی این دوره کوتاه درگیری می‌تواند تا ماه‌ها بر اقتصاد مسکن باقی بماند.



یادداشت
O P I N I O N



داود مسعودی

کارشناس حوزه اقتصاد دیجیتال

موتور محرکه رشد و رقابت‌پذیری آینده

جهان شاهد تحولی بنیادین است؛ از عصر دیجیتال به دوران «هوش مصنوعی» گام نهاده‌ایم. فناوری‌هایی چون هوش مصنوعی، اقتصاد دیجیتال، هوشمندسازی، رباتیک، اینترنت اشیا، محاسبات کوانتومی، و پیشرفت‌های چشمگیر در حوزه نیمه‌هادی‌ها و سخت‌افزارها، نه تنها زندگی بشر را دگرگون می‌کنند، بلکه به صورت شبکه‌ای و هم‌افزا، آینده‌ای را رقم می‌زنند که مرزهای توانایی‌های فعلی را پشت سر خواهد گذاشت. در این شرایط، هر کشوری که نتواند این جریان عظیم فناوریانه را به درستی مدیریت و هدایت کند، در معرض عقب‌ماندگی و از دست دادن جایگاه خود در عرصه جهانی قرار خواهد گرفت.

پیشرفت در حوزه فناوری‌های تحول آفرین، نیازمند رویکردی منسجم و استراتژیک است. اتکای صرف به نوآوری‌های منفرد و پراکنده، بدون ایجاد یک اکوسیستم هماهنگ، توان بالقوه کشور را تضعیف می‌کند. موازی‌کاری‌ها، فقدان چشم‌انداز مشترک و عدم انسجام در سیاست‌گذاری‌ها، موانعی جدی بر سر راه دستیابی به «اقتدار تکنولوژیک» محسوب می‌شوند. برای عبور از این چالش، تدوین راهبردهای ملی، ایجاد هماهنگی میان بخش‌های علمی، صنعتی و حاکمیتی، و حمایت از نوآوری در مقیاس وسیع، امری حیاتی است.

توسعه پایدار و ارتقای جایگاه ایران در اقتصاد جهانی، به‌طور فزاینده‌ای به قدرت و بلوغ اکوسیستم فناوری‌های تحول آفرین وابسته است. اقتصاد دیجیتال و صنایع نوآورانه، پتانسیل ایجاد اشتغال مولد، افزایش بهره‌وری در تمامی بخش‌ها و ارتقای سطح رفاه عمومی را دارا هستند. لازمه تحقق این پتانسیل، سرمایه‌گذاری هدفمند، حمایت از کسب‌وکارهای نوپا، و ایجاد بستری مساعد برای رشد و شکوفایی ایده‌های خلاقانه است. سیاست‌گذاری‌های ملی باید در راستای هم‌افزایی و تسهیل این فرآیند قرار گیرند.

ماهیت فناوری‌های تحول آفرین، نیازمند بازنگری در رویکردهای حکمرانی است. در عصر هوش مصنوعی، دستیابی به «حکمرانی هوشمند» و «اقتدار تکنولوژیک»، مستلزم درکی عمیق از پیچیدگی‌ها و پتانسیل‌های این فناوری‌هاست. تدوین چارچوب‌های راهبردی، اخلاقی و قانونی، همراه با تمرکز بر امنیت داده‌ها و توسعه زیرساخت‌های بومی، از ارکان اصلی حفظ استقلال و امنیت ملی در این دوران محسوب می‌شود. این مهم، نیازمند هماهنگی و تلاش تخصصی در بالاترین سطوح است.

با توجه به ضرورت ایجاد انسجام و هدایت راهبردی در حوزه فناوری‌های تحول آفرین، و با در نظر گرفتن گستردگی و عمق تحولات ناشی از هوش مصنوعی و اقتصاد دیجیتال، نیاز به یک نهاد فراگیر و تخصصی بیش از پیش احساس می‌شود. «کانون عالی هوش مصنوعی، اقتصاد دیجیتال و فناوری‌های تحول آفرین ایران» (ایران هوشمند) به عنوان یک طرح جامع و اندیشیده شده، می‌تواند پاسخگوی این نیازهای راهبردی باشد.