

گفت‌وگو با معاملات ملکی‌ها

## مسکن در ریکاوری

حتی فعالان بازار هم به راحتی نمی‌توانند از آینده مسکن پیش‌بینی مطمئنی ارایه کنند.

"تنها دلیل نوسانات بازار مسکن، بی‌ثباتی اقتصاد است." این جمله یک بنگاهدار تهرانی است که در گفت‌وگو با خبرنگار ماهنامه «اقتصاد ایران» مطرح شد. به اعتقاد این فعال حوزه مسکن، نوسان قیمت مصالح ساختمانی نمونه بارزی از این بی‌ثباتی به شمار می‌رود، چرا که علیرغم کاهش قیمت برخی متغیرهای دخیل در قیمت مسکن همچون قیمت آهن، تقویت برخی اقلام دیگر چون سیمان، تناظر قیمت مصالح و مسکن را بر هم زده و عملکرد منطقی بازار را نقض کرده است. در حال حاضر هم که بحث هدفمندی یارانه‌ها مطرح است، قطعاً این امر تقویت می‌شود، چرا که با توجه به کسش درآمدی خانوارها و عدم تطابق قدرت خرید آنها با قیمت‌های پس از هدفمند سازی، بخش مسکن یک بار دیگر با رکود مواجه خواهد شد.

وی در خصوص مسکن مهر و نقاط مثبت و منفی آن هم معتقد است در صورتی که این طرح به صورت واقعی اجرا شود - که البته باید گفت که روز به روز به هدف خود

## قیمت معاملاتی مسکن در تهران میلیون تومان

منطقه	قیمت (متری)	مترائز	منطقه	قیمت (متری)	مترائز
فرشته	۶/۰	۲۳۱	کریم‌خان	۲/۲	۱۳۷
الهیه	۵/۰	۲۰۰	اشرفی اصفهانی	۲/۰	۶۵
زعفرانیه	۵/۰	۲۴۰	تهرانپارس	۲/۰	۱۱۴
کامرانیه	۴/۵	۱۷۴	آیت‌الله کاشانی	۲/۰	۲۰۰
نیاوران	۴/۰	۲۱۶	بلوار فردوس	۱/۹	۹۶
جردن	۳/۵	۷۰	جنت‌آباد	۱/۹	۱۰۸
قیطریه	۳/۳	۲۵۰	پونک	۱/۸	۵۷
میرداماد	۳/۲	۷۸	فاطمی	۱/۸	۲۲۳
ظفر	۳/۰	۱۲۵	شهران	۱/۸	۶۸
ونک	۳/۰	۱۲۰	نارمک	۱/۸	۷۲
پاسداران	۳/۰	۱۵۰	بنی‌هاشم	۱/۶	۹۶
سعادت‌آباد	۲/۹	۱۲۰	مجیدیه	۱/۴	۵۸
دروس	۲/۸	۲۰۰	تهران‌نو	۱/۴	۵۳
یوسف‌آباد	۲/۸	۸۰	امام حسین	۱/۲	۵۹
جلفا	۲/۶	۹۰	پیروزی	۱/۲	۶۵

پیش‌بینی می‌شد تا پایان سال حداقل ۲۰ درصد کاهش در قیمت مسکن خواهیم داشت، الآن هم شاهد کاهش تقریبی قیمت مسکن بین ۱۰ الی ۲۰ درصد هستیم.

خسروی همچنین با انتقاد از گسترش تحلیل‌های رکودی، این قبیل تحلیل‌ها را عاملی جهت تقویت رکود دانست و در این رابطه با اشاره به تسهیلات دولتی برای تشویق ساخت و ساز، این مشوق‌ها و برنامه‌ها را عاملی در راستای جلوگیری از فرآیندهای واسطه‌گری در بخش مسکن دانست. وی در پاسخ به خبرنگار «اقتصاد ایران» در رابطه با پیش‌بینی آینده بازار مسکن افزود: وضعیت مسکن برای یکی دو سال قابل پیش‌بینی نیست، اما در ۶ ماه آینده مطمئناً هیچ نوع افزایش قیمت نخواهیم داشت و حتی هدفمند کردن یارانه هم بر مسکن تأثیری نخواهد داشت، چون دولت تمهیداتی را برای جلوگیری از افزایش قیمت مسکن پیش‌بینی کرده است.

هر چند در حال حاضر به دلیل حرارت بازار - که آن هم به بازار داغ رهن و اجاره برمی‌گردد - برخی مالکان مبالغ رهن و اجاره بالایی را مطرح می‌کنند، اما این دلیل بر افزایش قیمت مسکن نیست. در حال حاضر بازار در "روزهای معاملاتی" خود سیر می‌کند و قطعاً ۱۰ الی ۲۰ روز آتی وضعیت بازار به تعادل خواهد رسید. علاوه بر این، با توجه به کاهش قدرت خرید مردم، در مقطع فعلی، دیگر رهن کامل از سوی موجران زیاد عرضه نمی‌شود و آنان خواهان دریافت مبلغی اجاره در طول ماه هستند که شاید بخشی از افزایش قیمت‌ها به این دلیل باشد. ■

## رهن کامل مسکن اجاره‌ای در تهران میلیون تومان

منطقه	قیمت (رهن)	مترائز	منطقه	قیمت (رهن)	مترائز
فرمانیه	۶۴	۱۶۰	بلوار فردوس	۲۵	۸۶
خواجه عبدالله	۶۰	۱۴۰	فلکه ۲ تهرانپارس	۲۳	۶۰
ایران‌زمین	۵۷	۱۴۲	نارمک	۲۳	۷۰
زعفرانیه	۴۶	۹۲	شهران	۲۰/۵	۶۵
ولنجک	۴۴	۱۱۰	فرجام	۲۰	۶۵
مرزداران	۴۰/۵	۱۴۰	رسالت	۱۹	۱۰۰
پاسداران	۴۰	۸۶	جنت‌آباد	۱۹	۷۵
قیطریه	۴۰	۱۵۰	گلبرگ	۱۶	۶۲
ونک	۳۷/۵	۱۰۵	خیابان معلم	۱۵	۶۰
ظفر	۳۰	۸۵	افسریه	۱۳	۷۵
کارگر شمالی	۳۰	۸۳	نواب	۱۲	۴۵
یوسف‌آباد	۲۷	۱۲۰	پیروزی	۱۲	۵۴
سعادت‌آباد	۲۷	۶۴	میدان شهدا	۱۱	۶۵
قائم‌مقام	۲۶	۱۰۰	دریا نو	۱۰	۲۵

منبع: تحقیقات میدانی ماهنامه «اقتصاد ایران»

نزدیک‌تر می‌شود - چشم‌انداز مثبتی خواهد داشت، اما طرح مذکور در حال حاضر وضعیت کاملاً روشنی ندارد. در برهه زمانی کنونی امکان ثبت‌نام برای تمام متقاضیان آن نیست و این مسأله علاوه بر نارضایتی‌ها، مردم را نسبت به اهداف این طرح بدبین می‌کند. اما فکر می‌کنم در هر حال باید منتظر ماند و دید که آینده این طرح به کجا می‌انجامد.

## کی گفته وضعیت بازار بده؟!

در ادامه، نظر یک صاحب بنگاه املاک را در شمال تهران جویا شدیم. وی در خصوص وضعیت بازار مسکن گفت: مدتی است در برخی محافل از رکود مسکن بحث می‌شود، اما به اعتقاد من، در حال حاضر بازار وارد رونق مناسبی شده و مشکل حادی ندارد. البته حدود یک سال و نیم پیش وضعیت مسکن با مطرح شدن طرح مهر تا حدودی دچار مشکل شد، اما مجدداً با افزایش قیمت‌ها در بازار، حالت رکودی بازار کم‌رنگ شده است. در این خصوص باید به این مسأله توجه داشته باشیم که در سال‌های اخیر، قدرت خرید مردم کاهش یافته است و

این مسأله سبب شده خانه‌های با مترائز بالا، تقاضای کمتری در قیاس با خانه‌های مترائز پایین داشته باشند که شاید برخی، از این مسأله به رکود تعبیر می‌کنند. به وضوح می‌توان در بازار دید که قیمت‌های معاملاتی کاهش نیافته‌اند، در حالی که در شرایط رکودی، به طور حتم قیمت‌ها کاهش می‌یابند. وی در خصوص کیفیت ساخت و ساز در بخش مسکن نیز متذکر شد: به دلیل شدت رقابت، به اصطلاح "دست در بازار زیاد شده" و تمام سازندگان سعی می‌کنند ملک خود را با کیفیت بهتری بسازند تا با قیمت بهتری هم به فروش برسانند، در نتیجه شاهد افزایش کیفیت در ساخت و ساز هستیم.

وی در پایان صحبت خود بیان کرد: متأسفانه به دلیل قیمت بالای مسکن و عدم تطابق درآمد برای خرید، تمام فکر و ذکر مردم این است که پولشان را تا آنجا که می‌توانند پس‌انداز کنند که توانایی خرید یک آپارتمان ۵۰ متری را داشته باشند. مطمئناً این وضعیت نه برای اقتصاد که برای جامعه هم مناسب نیست.

در این راستا، مصطفی قلی خسروی، رییس اتحادیه مشاوران املاک تهران، روند قیمت مسکن را کاهش‌ی ارزیابی کرد و گفت: همان‌طور که ابتدای سال

منبع: تحقیقات میدانی ماهنامه «اقتصاد ایران»