گزارش خبر
NEWSREPORT

کد خبر: ۴۵۲۶۱۴
یکشنبه ۲۰ تیر ۱۴۰۰ ۱۱:۳۶

پیش بینی ها از پایان خوش رکورد بازار مسکن در تهران

بازار مسکن پایتخت در حالی به فصل تابستان به عنوان فصل اوج معاملات مسکن وارد شده که کارشناسان در انتظار ریزش حباب قیمت‌ها آن هم در شرایط رکود تورمی بازار هستند.

به گزارش خبرنگاران اقتصاد گزارش خبر، بازار مسکن شهر تهران فصل بهار را با رکود تورمی که از اواخر پاییز و زمستان سال گذشته آغاز کرده بود، گذراند به طوری که در سه ماهه نخست امسال نه تنها قیمت مسکن کاهشی نداشت بلکه معاملات ملکی نیز سیر نزولی خود را سرعت بخشید.
به طوری که بر پایه آخرین آمارهای بانک مرکزی در خرداد ماه امسال تعداد آپارتمان های معامله شده نسبت به ماه قبل (اردیبهشت) ۲۹.۶ درصد و نسبت به خرداد ماه پارسال ۵۲.۷ درصد کاهش داشت.
این در حالیست که متوسط قیمت هر متر مربع آپارتمان مسکونی در شهر تهران در همین ماه ۲۹ میلیون و ۶۷۰ هزار تومان بود که نسبت به اردیبهشت ماه سه درصد و نسبت به خردا ماه پارسال ۵۷ درصد رشد یافته است.
با این اوصاف در بهار امسال به ترتیب ۲ هزار و ۱۰۰ واحد مسکونی در فروردین، سه هزار و ۹۰۰ واحد در اردیبهشت و پنج هزار و ۱۰۰ واحد در خرداد ماه در تهران معامله شده است و فقط در فرودین ماه امسال ۶۸.۵ درصد نسبت به فروردین پارسال افزایش داشته و مشاوران املاک پایتخت در اردیبهشت ماه ۶۵.۲ درصد و در خرداد ۵۲.۲ درصد کاهش معاملات را شاهد بوده اند.
کاهش معاملات مسکن و در عین حال روند افزایش قیمت ها مهر تاییدی بر تعمیق رکود تورمی بازار مسکن در شهر تهران است؛ موضوعی که بر حواشی این بازار از جمله بازار اجاره آن هم در فصل جابجایی ها تاثیر مستقیم دارد.
کارشناسان بازار مسکن علل متعددی را در بروز این وضعیت فهرست می کنند؛ از شرایط کرونایی حاکم بر تهران، تاثیرپذیری از بازارهای موازی چون بورس و ارز و عوامل سیاسی همچون انتخابات ریاست جمهوری که خرداد ماه برگزار شد
اما اینکه آینده این بازار به کدام سو می رود، پرسشی است که شاید برای بسیاری از شهروندان که سودای خرید مسکن در ماه‌های آینده را دارند، مورد توجه باشد.

در این راستا «حسام عقبایی» نایب رییس اول اتحادیه مشاوران املاک تهران در گفت و گو با ایرنا بر وجود رکود تورمی در بازار مسکن پایتخت صحهه می گذارد و بر این باور است که این شرایط از پارسال آغاز شده و در سه ماهه اول امسال نیز تداوم یافته است.
وی می گوید: رکود تورمی در نیمه دوم پارسال در بازار مسکن تهران بروز کرد به طوری که هم قیمت مسکن در تهران تصاعدی شد و هم معاملات کاهش یافت.
این شرایط در سه ماهه اول امسال نیز استمرار داشت به دلیل آنکه در فروردین ماه به دلیل شرایط کرونایی با تعطیلی کسب و کارها مواجه بودیم و محدودیت های بیشتری برای جلوگیری از شیوع کرونا وضع و اعمال شد.
سه هفته از اردیبهشت ماه با ماه مبارک رمضان مقارن بود که خود بر کاهش معاملات تاثیر داشت اما در عین حال عقبایی می گوید: در اردیبهشت ماه کشور در آستانه انتخابات ریاست جمهوری قرار گرفت و بسیاری از معاملات خود را به نتایج این انتخابات گره زدند تا ببینند چه کسی پیروز انتخابات می شود.
وی ادامه می دهد: در ماه خرداد فضای سیاسی و انتخاباتی بر کشور حاکم بود و متاثر از آن، درکنار شرایط کرونایی، بازار مسکن باز هم دوره رکودی را پشت سر گذاشت به طوری که در مجموع در سه ماهه نخست امسال بازار مسکن در رکود به سر برد.
عقبایی درباره افزایش قیمت ها در این بازار با وجود رکود نیز اظهار داشت: افزایش قیمت ها در ماه‌های اتفاق افتاده و البته حالت متعادل و منطقی ندارد به طوری که از حد متعادل بالاتر است.
وی در عین حال این نوید را داد که میزان مراجعه مردم به بنگاه‌های ملکی در روزهای های اخیر افزایش یافته است هرچند شرایط انجام معامله در بازار مسکن با سایر بازارها متفاوت و زمان بر است و خرید یک ملک و قطعی شدن آن حدود یک تا سه ماه زمان می برد.
نایب رییس اول اتحادیه مشاوران املاک تهران، خروج بازار مسکن از شرایط رکودی را زمانبر دانست و ابزار امیدواری کرد که شرایط بازار در نیمه دوم سال بهتر شده و شاهد ریزش قیمت ها باشیم.
عقبایی در عین حال «ریزش قیمت» را به معنی «کاهش قیمت» ندانست و توضیح داد: کاهش یعنی نرخ ها از قیمت واقعی مسکن پایین تر بیاید در حالی که وقتی ریزش قیمت رخ می دهد، حباب های قیمتی موجود در بازار کم می شود که این امر یکباره نیست و در طول زمان رخ می دهد.
وی در پیش بینی بازار مسکن در ماه‌های پیش رو نیز گفت: باید اذعان کرد که بازار مسکن یکی دو سالی است که در رکود مطلق به سر می برد هرچند که پیش از آن نیز در رکود بود.
وی ادامه داد: بسیاری از مالکان در ماه‌های اخیر توقع داشتند که بعد از انتخابات ملک خود را با قیمت های بالاتری بفروشند اما دیدند که نقدینگی و کشش بازار مسکن این افزایش را بر نمی تابد.
نایب رییس اول اتحادیه مشاوران املاک تهران اظهار داشت: در این شرایط مالکان باید قیمت های خود را بشکنند و سود خود را منطقی کنند که البته این به معنای زیان دیدن آنان نیست بلکه به این معنی است که نیابد دنبال سودهای ۲۰۰ و یا ۱۰۰ درصدی باشند که این امر سبب گردش پول و تداوم این صنعت در پایتخت می شود.
عقبایی بخش دیگری از آینده بازار مسکن را به سیاست های دولت سیزدهم در حوزه مسکن گره زد و گفت: رییس جمهوری منتخب بحث ساخت سالی یک میلیون واحد مسکونی را مطرح کرده است که حتی بیان آن از نظر روانی بر بازار مسکن اثرگذار است و اگر عملی شود نیز با تقویت عرضه می تواند بر قیمت ها اثرگذار شود.
وی پیش بینی کرد در نیمه دوم امسال شاهد ریزش قیمت ها و افزایش معاملات ملکی در تهران خواهیم بود و تا پایان امسال با یک شیب ملایم

قیمت ها رشد خواهد یافت.