

چه خبر از بازار ملک در منطقه خوش نشین های تهران

بازار مسکن در منطقه خوش نشین تهران این روزها رونقی ندارد، فروشندگان از کاهش حباب قیمت‌ها ناخرسندند و خریداران نرخ‌ها را با واحدهای مشابه در آن سوی مرز مقایسه می‌کنند و دل به خرید نمی‌دهند.

به گزارش خبرنگاران صنعت و تجارت گزارش خبر، جست و جویی ساده در آگهی‌های فروش ملک در منطقه یک تهران که در گستره دامنه جنوبی البرز جا خوش کرده، نشان می‌دهد که قیمت برخی واحدهای مسکونی نسبت به روزهای مشابه سال قبل نه تنها رشد محسوسی نداشته بلکه در مواردی نیز کمتر شده است.

مراجعه به مشاوران املاک منطقه یک نیز این استنباط را تایید می‌کند که خرید و فروش ملک در این منطقه به رونق پارسال نیست؛ املاکی‌ها سعی می‌کنند به هر روشی فروشنده را قانع کنند با مشتری کنار بیاید و ملک خود را بفروشد تا معامله به اصطلاح «جوش» بخورد اما فروشندگان منتظر معجزه‌ای نشسته اند تا شاید مثل سال قبل، با یک جهش قیمتی، بازار گرم شود.

منطقه یک تهران حدود نیم میلیون نفر جمعیت دارد و به دلیل مجاورت با رشته کوه البرز از مناطق خوش آب و هوای پایتخت و از نظر قیمتی گرانقیمت‌ترین منطقه شهری برای خرید ملک به شمار می‌رود به طوری که خانه‌های لوکس و اعیانی و مدرن اغلب در این منطقه واقع شده‌اند. بازار مسکن این منطقه به دلیل گرانقیمت بودن املاک، مشتریان محدودی دارد و همین سبب شده تا این منطقه بیش از سایر مناطق تهران تحت تاثیر تحولات اقتصادی باشد به طوری که در سال‌های گذشته با بروز تغییرات در بازارهای موازی همچون ارز و طلا، عده‌ای برای سرمایه‌گذاری به خرید ملک در منطقه یک تهران روی می‌آوردند که حباب قیمت‌ها را در این منطقه تشدید می‌کرد.

اما اکنون و با گذشت حدود یک سال از جهش قیمتی جدید در بازار مسکن، بازار املاک منطقه یک نیز همچون سایر مناطق شهر تهران وارد دوره رکود تومی خود شده است و از آنجا که برخی دارندگان املاک خالی در این منطقه با نیت سرمایه‌گذاری اقدام به خرید آپارتمان کرده‌اند، اکنون برای تبدیل ملک به سرمایه نقد مجبورند از بخشی از حاشیه سود خود صرف نظر کنند.

در کنار این کاهش، آمارها از رشد خرید ملک توسط ایرانی‌ها در کشورهای مجاور بخصوص ترکیه خبر می‌دهد که این امر نگرانی از خروج سرمایه از کشور را تشدید می‌کند زیرا این تحول به این معنی است که صاحبان ثروت و کسانی که تمکن مالی بالا برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن پایتخت را دارند، خرید ملک در سایر کشورها را به موارد مشابه داخلی ترجیح داده اند.

نگاهی به آمارهای منتشره بانک مرکزی از بازار مسکن شهر تهران نیز مویید این مطلب است که در نیمه نخست امسال هزار و ۵۱۲ واحد مسکونی در منطقه یک تهران به فروش رفته است در حالی که نیمه نخست پارسال تعداد واحدهای مسکونی فروخته شده در این منطقه ۲ هزار و ۸۲۰ واحد بود. آمار وقتی قابل تامل می‌شود که بدانیم طبق گزارش مرکز آمار ترکیه، ایرانیان تنها در ماه سپتامبر امسال (شهریور–مهر) با خرید هزار و ۳۲۳ پارسال تعداد واحدهای مسکونی خانه در این کشور رکورد شکنی کردند. تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در منطقه یک تهران در نیمه نخست ۱۴۰۰

ماه
تعداد

فروردین
۱۰۰

اردیبهشت
۲۰۸

خرداد
۲۵۹

تیر
۲۹۴

مرداد

حسام عقبايي نايب رييس اول اتحاديه مشاوران املاک تهران، کاهش معاملات ملکی در شهر تهران در مقايسه با پارسال را به دليل شرايط رکودی حاکم دانست و به ايرنا گفت: خروج بازار مسکن از شرايط رکودی امری زمانبر است و در اين مدت از حباب‌های قیمتی موجود در بازار نیز کم می‌شود. وی یادآور شد: به دليل وجود تورم، کاهش قیمت مسکن نداريم و آنچه روی می‌دهد، کاستن از حباب‌های قیمتی است و نبايد انتظار داشت که یکباره قیمت‌ها شکسته شود.

نايب رييس اول اتحاديه مشاوران املاک تهران اظهار داشت: در اين شرايط مالکان بايد قيمت های خود را بشکنند و سود خود را منطقی کنند که البته اين به معنای زیان دیدن آنان نيست بلکه به اين معنی است که نبايد دنبال سودهای ۲۰۰ و يا ۱۰۰ درصدی باشند.

آيا بازار مسکن تهران حباب دارد؟

مهدی روانشادنيا عضو هیات مدیره سازمان نظام مهندسی استان تهران نیز در گفت و گو با ايرنا اظهار داشت: شرايط حاکم بر بازار سرمايه و نیز نبود تعادل در بازار مسکن سبب شد تا ريسک سرمايه‌گذاری در بخش ساختمان افزایش يابد که اين امر به فرار سرمايه از اين بازار منجر شده است. وی افزود: همين موضوع باعث شده بخشی از سرمايه‌گذارانی که دارای تمکن مالی بالایی هستند، سرمايه خود را نه تنها از بازار مسکن املاک گرانقیمت بلکه از از کشور خارج کرده و در بازار کشورهای ديگر بخصوص ترکیه سرمايه گذاری کنند.

روانشادنيا در پاسخ به سوال ديگری درباره اینکه آيا بازار مسکن دارای حباب است يا خير؟ اظهار داشت: اگر بخواهيم خیلی ساده سازی کنیم، در سال گذشته میانگین مسکن در تهران حدود هزار دلار بود که البته اين حداقل از ۶۰۰ دلار تا ۱۴۰۰ دلار نوسان داشت اما امروز قیمت مسکن در تهران بیش از میانگین بهای جهانی آن است که اين موضوع تنها در صورت جاماندن قیمت مسکن از تورم جبران می‌شود؛ یعنی قیمت مسکن به موازات نرخ تورم در کشور افزایش نبايد که البته امروز شاهدیم اين اتفاق در حال وقوع است.

روانشادنيا در پاسخ به اين سوال که به نظر شما خریداران واقعی مسکن بهتر از چه زمانی وارد بازار خرید و فروش شوند، گفت: به نظر هر زمان که بازار تثبیت شد، می توان برای سرمايه گذاری وارد بازار مسکن شد.

وی خاطر نشان کرد: امروز هنوز بازار مسکن تثبیت نشده بلکه امسال هنوز متاثر از پیامدهای جهش قیمتی سالهای ۹۶ تا ۹۹ است که البته معمولاً بعد از افزایش قیمت ها و نوسانات قیمتی یک دوره تثبیت قیمتی را تجربه می کنیم.