گزارش خبر
NEWSREPORT

کد خبر: ۵۰۹۳۳۴
چهارشنبه ۱۳ فروردین ۱۴۰۴ ۱۰:۱۸

قیمت مسکن در۱۴۰۴ و عوامل موثر بر آن

با نگاهی به روندهای اخیر، می‌توان دریافت که قیمت مسکن در سال‌های گذشته نوسانات قابل‌توجهی را تجربه کرده است. به‌عنوان مثال، در سال ۱۴۰۳، با وجود افزایش نرخ ارز، بازار مسکن دچار رکود شد و قیمت‌ها به نسبت کمتر از انتظار افزایش یافتند.

به گزارش خبرنگاران گروه صنعت و تجارت گزارش خبر، بازار مسکن در ایران همواره تحت تأثیر عوامل متعددی قرار داشته و در سال ۱۴۰۴ نیز از این قاعده مستثنی نیست. با نگاهی به روندهای اخیر، می‌توان دریافت که قیمت مسکن در سال‌های گذشته نوسانات قابل‌توجهی را تجربه کرده است. به‌عنوان مثال، در سال ۱۴۰۳، با وجود افزایش نرخ ارز، بازار مسکن دچار رکود شد و قیمت‌ها به نسبت کمتر از انتظار افزایش یافتند. این موضوع نشان‌دهنده تغییر در الگوهای سرمایه‌گذاری و تأثیرپذیری بازار مسکن از عوامل مختلف است.

یکی از عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در سال ۱۴۰۴، نرخ تورم عمومی است. با افزایش تورم، هزینه‌های ساخت‌وساز نیز بالا می‌رود که این امر می‌تواند به افزایش قیمت نهایی مسکن منجر شود. از سوی دیگر، کاهش ارزش پول ملی و نوسانات ارزی نیز می‌توانند تأثیر مستقیمی بر قیمت مصالح ساختمانی و در نتیجه، قیمت مسکن داشته باشند.

در این میان، سیاست‌های دولت در حوزه مسکن نیز نقش تعیین‌کننده‌ای دارند. اجرای طرح‌هایی مانند نهضت ملی مسکن می‌تواند بر عرضه و تقاضای بازار تأثیر بگذارد. با این حال، موفقیت این طرح‌ها به عوامل متعددی بستگی دارد، از جمله تأمین منابع مالی، مدیریت صحیح و همکاری بخش خصوصی. تجربه نشان داده است که در برخی موارد، پروژه‌های دولتی به دلیل مشکلات اجرایی و مالی به‌موقع تکمیل نشده‌اند که این امر می‌تواند بر اعتماد عمومی و تأثیرگذاری این طرح‌ها در بازار مسکن اثر بگذارد.

عامل دیگری که باید در نظر گرفت، تغییر الگوی سرمایه‌گذاری در بین مردم است. در سال‌های اخیر، به دلیل نوسانات بازارهای مالی و افزایش قیمت طلا، برخی سرمایه‌گذاران به جای ورود به بازار مسکن، به سمت بازار طلا حرکت کرده‌اند. این تغییر الگو می‌تواند بر تقاضای مسکن و در نتیجه، بر قیمت‌ها تأثیرگذار باشد.

همچنین، مسائل سیاسی و بین‌المللی نیز می‌توانند بر بازار مسکن تأثیر بگذارند. تحریم‌ها و تنش‌های سیاسی می‌توانند منجر به نوسانات ارزی و کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن شوند. از سوی دیگر، بهبود روابط بین‌المللی و کاهش تحریم‌ها می‌تواند به افزایش سرمایه‌گذاری و رونق بازار مسکن منجر شود.

با توجه به این عوامل، پیش‌بینی می‌شود که در سال ۱۴۰۴، بازار مسکن با چالش‌ها و فرصت‌های متعددی مواجه باشد. در صورت عدم تغییر در سیاست‌های کلان اقتصادی و ادامه روندهای فعلی، ممکن است شاهد افزایش قیمت مسکن باشیم. با این حال، اتخاذ سیاست‌های مناسب در حوزه مسکن، کنترل تورم و بهبود شرایط اقتصادی می‌تواند به تثبیت بازار و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت‌ها کمک کند.

در سال ۱۴۰۴ یکی از مواردی که در گفت‌وگو با پیمانکاران ساختمانی توجه را به خود جلب میکند، تأثیر چشمگیر هزینه مصالح بر قیمت نهایی هر متر مربع آپارتمان بود. دیگر مثل گذشته نیست که تنها نرخ زمین یا تورم عمومی بازار تعیین‌کننده باشد حالا نوسانات قیمتی عواملی مثل قیمت بتن آماده، آهن‌آلات و مصالحی مثل آجر و سیمان به یکی از عوامل تعیین‌کننده در قیمت‌گذاری پروژه‌های مسکونی تبدیل شده‌اند. برای مثال، تنها در سه ماه ابتدایی امسال، قیمت میلگرد در برخی مناطق تا ۳۰ درصد افزایش داشته و این یعنی بالا رفتن هزینه اسکلت فلزی یا بتنی ساختمان‌ها. از طرف دیگر، تولید بتن هم به‌شدت تحت تأثیر قیمت سیمان، شن، ماسه و حتی سوخت قرار دارد؛ بنابراین وقتی قیمت بتن بالا می‌رود، عملاً همه پروژه‌ها با افزایش هزینه مواجه می‌شوند، حتی اگر سایر بخش‌ها ثابت بمانند.

از آن طرف، دستمزد نیروی کار هم در سال ۱۴۰۴ افزایش ۴۵ درصدی را تجربه میکند که بقینا بر هزینه پایانی ساخت مشکن موثر است. در برخی پروژه‌های متوسط، پیمانکاران از کمبود نیروی ماهر گلایه دارند و مجبور شده‌اند با هزینه بیشتر نیروی کار را حفظ کنند یا جایگزین بسازند. وقتی همه این موارد را کنار هم می‌گذاریم، متوجه می‌شویم که قیمت تمام‌شده مسکن دیگر فقط به متراژ یا منطقه وابسته نیست؛ بلکه هر تغییری در بازار مصالح و نیروی کار، بلافاصله خودش را در قیمت نهایی نشان می‌دهد.

در نهایت، برای خریداران و سرمایه‌گذاران در بازار مسکن، توصیه می‌شود با دقت و آگاهی کامل از شرایط بازار و عوامل مؤثر بر آن، تصمیم‌گیری کنند. مشاوره با کارشناسان و بررسی دقیق وضعیت اقتصادی و سیاسی می‌تواند در اتخاذ تصمیمات مناسب در این حوزه مؤثر باشد.