



## بررسی میدانی میزان تاثیر توافقات هسته‌ای بر بازار مسکن

### چرخش هسته‌ای بازار مسکن؟

دو آمار رسمی به ترتیب از سامانه رهگیری معاملات مسکن و حساب پس‌انداز صندوق «یکم»، چرخش معاملات ملک به مدار رشد را تایید می‌کند و حکایت از آن دارد که بخشی از تقاضای مسکن در شرایط کنونی، سپرده‌گذاری یکساله در بانک برای دریافت تسهیلات جدید را به صرفه نمی‌داند و در نظر دارد سریع‌تر از بازار خرید کند.

مشاوران املاک، این تغییر را از روی تعداد برگه‌هایی که اطلاعات اولیه مشتریان خرید مسکن در آن نوشته می‌شود، اعلام می‌کنند و آن را نشانه‌ای هر چند کوتاه‌مدت از افزایش «میل دو طرفه» برای انجام معاملات مسکن می‌دانند.

طی روزهای پایانی مذاکرات ایران و ۵+۱ (واپسین روزهای قبل از توافق)، اتفاقی در خلاف جهت دو هفته اخیر، در بازار ملک رخ داد.

پیش از این، فروشندگها با مراجعه به بنگاه، درخواست فروش سریع و تنظیم مجدد فایل‌هایشان متناسب با شرایط تقاضا را مطرح می‌کردند. اما در حال حاضر، علاوه بر گرایش به فروش، تقاضای خرید مسکن نیز افزایش یافته است.

آمارهای اتحادیه مشاوران املاک تهران از سامانه رهگیری حاکی است: در ۱۳ روز گذشته، عقب‌ماندن حجم خرید و فروش آپارتمان در پایتخت نسبت به دوره مشابه سال ۹۳، کمتر شده است.

در بهار امسال حجم معاملات بیش از ۲۰ درصد در مقایسه با بهار سال گذشته

تغییرات محسوس و مثبت در بازار معاملات مسکن طی دو هفته بعد از توافق هسته‌ای، امیدواری به خروج سریع از رکود را افزایش داد.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران با اعلام رشد چشمگیر «مراجعه» برای خرید مسکن به بنگاه‌ها در روزهای اخیر، از فراهم شدن شرایط برای افزایش سطح معاملات مسکن بدون تحریک قیمت در ماه‌های آتی خبر داد؛ اتفاقی که دو روز پس از توافق، تحت عنوان «رونق معاملات در میان‌مدت» توسط کارشناسان پیش‌بینی شد. یک آمار رسمی، گرایش به خرید و پایان تاخیر و انتظار در بازار ملک را تایید می‌کند.

به گزارش دنیای اقتصاد، جو بازار ملک طی روزهای پس از انجام توافق به‌واسطه افزایش مراجعه متقاضیان به بنگاه‌ها، با تفاوت محسوس نسبت به دوره قبل از توافق هسته‌ای مواجه شده است و دلالتان مسکن در نخستین برداشت خود از شرایط جدید، به ترتیب «جو جدید اقتصاد ایران پیرو اتمام مذاکرات» و «عبور فصل نقل‌وانتقالات ملکی از رکود رمضان» را علت اصلی به وجود آمدن اقبال به خرید مسکن عنوان می‌کنند.

تحقیقات میدانی در این باره نشان می‌دهد: درست از چهارشنبه بعد از «توافق» تاکنون، حجم مراجعه متقاضیان به بنگاه‌های املاک تا چند برابر هفته‌های پایانی خرداد و همین‌طور روزهای اولین ماه تابستان افزایش یافته است.

سال را نسبت به نیمه نخست سال داغتر می‌دانند و معتقدند: معاملات مسکن به‌زودی رونق می‌گیرد، اما سبب افزایش قیمت نخواهد شد. هرچند احتمال افزایش به میزان تورم هست، اما دیگر شاهد جهش قیمتی مانند سال‌های ۹۱ و ۹۲ نخواهیم بود که ماه به ماه قیمت‌ها تغییر می‌کرد. این مشاوران املاک تاکید می‌کنند: رونق احتمالی در بازار مسکن گرانی در پی نخواهد داشت. هرچند در نیمه دوم سال احتمال دارد شاهد افزایش قیمت به‌میزان نرخ تورم باشیم.

مشاورانی که مدافع کاهش قیمت یا ثبات آن هستند، بر نبود و کمبود نقدینگی خریداران تاکید دارند و طرفداران افزایش قیمت به اندازه تورم، دلیلشان تزریق نقدینگی پس از رونق اقتصادی به بازار مسکن است.

گروهی از مشاوران املاک هم دلیل بی‌تفاوتی بازار مسکن به تفاهم هسته‌ای را تفاوت بازار مسکن با سایر بازارها می‌دانند. به اعتقاد آنها بازار طلا و بورس حتی با یک سخنرانی مقام مسوول کمی بالا و پایین می‌شود، در حالی که تاثیرات سیاسی، اجتماعی و اقتصادی بر بازار مسکن، بلندمدت و پایدار است.

این گروه از فعالان بازار هنوز هم مسیر پیش روی بازار مسکن را مبهم و مه‌آلود ارزیابی می‌کنند و معتقدند پیش‌بینی میزان افزایش قیمت در بازار ممکن نیست؛ اما

**گروهی از مشاوران املاک در شمال پایتخت معتقدند، قیمت خانه‌های لوکس شاید کاهش پیدا کند، زیرا حجم بالایی از این نوع املاک در حال حاضر در نوبت فروش قرار دارد، اما قیمت سایر املاک مانند آپارتمان‌های چند سال ساخت و میان‌مترهاژها بیش از این کاهش پیدا نکرده است، زیرا طی ماه‌های گذشته روند کاهشی قیمت سبب شده حباب قیمتی تخلیه و قیمت به واقعیت نزدیک شود.**

سرعت تغییرات قیمت دیگر مانند گذشته نیست. قیمت‌ها به آرامی تغییر می‌کند اما تا پایان سال ۹۴ می‌توان گفت چه سرنوشتی پیش روی بازار مسکن است.

برخی از مشاوران املاک تابستان را فصل مناسب خرید می‌دانند و معتقدند مصرف‌کنندگان بهترین موقعیت را برای خرید در این فصل خواهند داشت. از سوی دیگر فروشندگان که پیش از این به دلیل رکود طولانی مدت تخفیف‌های خوبی به خریداران می‌دادند با پیش‌بینی روزهای پررونق، دیگر مانند گذشته از قیمت‌های خود کوتاه نیامده و بیشتر خرید و فروش‌ها بر اساس نرخ میانگین منطقه انجام می‌شود. محمدمهدی مافی، دبیر انجمن انبوه‌سازان مسکن هم معتقد است اگر دولت بتواند همان‌طور که ترکش‌های سیاسی و اجتماعی تفاهم هسته‌ای را کنترل کرده ترکش‌های اقتصادی را هم کنترل و مدیریت کند اتفاق هیجانی در بازار مسکن رخ نخواهد داد.

#### بهره‌برداری از ثبات قیمت

رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران با تایید افزایش مراجعه‌ها به بنگاه‌های املاک طی روزهای اخیر و دوره پس از توافق، اعلام کرد: هم فروشنده و هم خریدار مصمم به انجام معامله شده‌اند و در سمت تقاضا، از آنجا که رکود دو سال اخیر باعث انباشت نیاز به خرید مسکن در حاشیه بازار شده بود، هم‌اکنون مراجعه‌ها بیشتر است. حسام عقبایی با اعلام این مطلب، افزود: بازار مسکن در حال حاضر از ثبات کامل در قیمت‌ها برخوردار است و انتظار مثبت یا منفی نوسان قیمت وجود ندارد در نتیجه هر دو سمت بازار در حال ورود به صحنه معاملات هستند.

(تهیه گزارش از: نورا حسینی)

کاهش پیدا کرده بود، اما در روزهای اخیر این فاصله به ۱۵ درصد رسیده که نشان‌دهنده بهبود تدریجی بازار است.

از سوی دیگر، تازه‌ترین آمار سپرده‌گذاری در حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم که مربوط به ۴۱ روز گذشته از راه‌اندازی این صندوق در بانک مسکن — در فاصله ۲۰ خرداد تا پایان تیر — است، از کاهش محسوس سپرده‌گذاران در هفته آخر تیر ماه خبر می‌دهد؛ تا قبل از ۲۴ خرداد، روزانه به طور متوسط ۵۹ نفر در تهران برای دریافت وام خرید ۸۰ میلیونی، نزد بانک مسکن حساب افتتاح کردند اما اخیراً این رقم به ۳۷ نفر کاهش یافته است که این اتفاق می‌تواند ناشی از به صرفه ندانستن تاخیر در خرید توسط متقاضیان مسکن باشد.

#### همخوانی روایت دلالتان با تحلیل کارشناسان

با این حال، ماحصل بازگشت خریدار و فروشنده به بنگاه‌های مسکن، هنوز به بهبود فراگیر سطح معاملات منجر نشده و غالب مراجعه‌ها فعلاً تا مرحله ایجاد فایل و پرس‌وجو درباره وضعیت قیمت‌های منطقه، پیش رفته است.

هر چند در برخی مناطق شهر تهران، تعداد مبیعه‌نامه‌های صادر شده در روزهای اخیر نسبت به تعداد مبیعه‌نامه‌های صادر شده در نیمه اول تیرماه با افزایش چشمگیری همراه بوده است.

در عین حال دلالتان بازار در ارزیابی‌های خود از جو جدید، نسبت به ذوب شدن سریع یخ معاملات امیدوار هستند. در دو ماه پایانی بهار ۹۴، میزان خرید و فروش آپارتمان در تهران در سطح ۱۴ تا ۱۵ هزار فقره مبیعه‌نامه در هر ماه ثابت ماند. واسطه‌های بازار املاک، علت اصلی افزایش مراجعه متقاضیان خرید در روزهای اخیر را اطمینان این طیف به «کشش‌پذیر نبودن کاهش بیشتر قیمت مسکن» در ماه‌های آتی و حتی نگرانی از افزایش هر چند جزئی قیمت‌ها، می‌دانند و با همین استدلال، چرخش بازار مسکن را ناشی از توافق و حصول نتیجه در مذاکرات هسته‌ای عنوان می‌کنند.

در این میان، گروهی از مشاوران املاک نیز، جو جدید را با اتمام رکود سنتی ناشی از ماه مبارک رمضان، مرتبط می‌دانند. بررسی‌ها نشان می‌دهد: استدلال گروه اول دلالتان بازار مسکن با تحلیل‌های کارشناسی همخوانی بیشتری دارد، به طوری که مطابق تحلیل‌هایی که در روزهای ابتدای «توافق» درباره اثر این اتفاق تاریخی بر بازار مسکن مطرح شد، معاملات مسکن اولین بخش بازار ملک خواهد بود که در میان مدت و نهایتاً تا نیمه دوم امسال به توافق هسته‌ای واکنش نشان می‌دهد. هم‌اکنون افزایش مراجعه ابتدا از ناحیه فروشنده‌ها و اخیراً از سمت خریداران به بنگاه‌های املاک، نشانه‌ای از فراهم شدن زمینه برای رشد معاملات مسکن است. تحقیقات میدانی در عین حال نشان می‌دهد: در ۱۰ روز اخیر قیمت مسکن نسبت به ابتدای تیرماه تغییر نکرده و ثابت بوده است.

مشاهدات میدانی از دفاتر مشاور املاک نشان می‌دهد در کمتر از دو هفته پس از تفاهم هسته‌ای، تغییری در حجم معاملات و قیمت مسکن مشاهده نمی‌شود.

هرچند در این میان برخی از مشاوران املاک تلاش دارند با قیمت‌سازی‌های غیرواقعی برخی خریداران مردد را تشویق به خرید کنند، اما به گفته بسیاری از فعالان بازار مسکن، در این مدت هیچ افزایش یا کاهش قیمتی در بازار مشاهده نشده است.

گروهی از مشاوران املاک در شمال پایتخت معتقدند، قیمت خانه‌های لوکس شاید کاهش پیدا کند، زیرا حجم بالایی از این نوع املاک در حال حاضر در نوبت فروش قرار دارد، اما قیمت سایر املاک مانند آپارتمان‌های چند سال ساخت و میان‌مترهاژها بیش از این کاهش پیدا نکرده است، زیرا طی ماه‌های گذشته روند کاهشی قیمت سبب شده حباب قیمتی تخلیه و قیمت به واقعیت نزدیک شود. «آغاز روزهای پررونق در بازار مسکن» پیش‌بینی بیشتر مشاوران املاک در مناطق مختلف پایتخت است.

این واسطه‌های ملکی با استناد به افزایش مراجعه‌ها در روزهای اخیر، نیمه دوم