

بیم و امید به آینده بازار مسکن



کاهش شدید عرضه به ویژه عرضه واحدهای نوساز به دلیل عدم تمایل سازنده ها به فروش واحدها در شرایطی که باز هم به افزایش قیمت بیش از این امیدوارند، در کنار کاهش عرضه ناشی از دوره طولانی مدت رکود ساختمانی از سال 92 به بعد موجب افزایش قیمت مسکن و به دنبال آن کاهش معاملات شده است. در سال 91 در بازار مسکن یک کشش تقاضا به دلیل کمبود موجودی مسکن نسبت به تعداد خانوارها وجود داشت که درجهش قیمت مسکن موثر بود. این در حالی است که طی ماه های اخیر حجم تقاضای خرید مسکن هم از ناحیه مصرف کننده ها هم از ناحیه کسانی که قصد تبدیل به احسن دارند و هم از طرف تقاضای سرمایه ای و سفته بازی به قدری افزایش یافت که میزان عرضه آپارتمان مورد جستجوی این گروه ها در برخی مناطق تهران با کمبود شدید روبرو شد. بازار مسکن پس از تلاطم قیمتی و رونق معاملات در سال های 91 و 92، از تحولات سیاسی تاثیر پذیرفت. به محض انتخاب دولت اعتدال گرا در ابتدای سال 92، بازار مسکن حتی در بسیاری از مناطق دچار کاهش قیمت شد و رکود معاملات شکل گرفت که تقریباً تا سال 96 دنبال دار شد. در آن زمان تورم انتظاری در جامعه فروکش کرد و امید به بهبود اوضاع در بین اقشار مختلف مردم باعث فروکش کردن تب سفته بازی و تقاضای سرمایه ای در بازارهایی همچون مسکن و زمین شد.

مجموعه شرایط موجود متقاضیان مصرفی مسکن را که توان معامله در بالاترین سطوح قیمتی پیشنهادی مالکان را ندارند، منزوی کرده و اکنون عمده متقاضیان مسکن در بازار، از جنس سرمایه ای یا سفته بازی هستند. متقاضیان سرمایه ای مسکن کسانی هستند که با انگیزه حفظ ارزش پولی خود وارد بازار مسکن می شوند، در حالی که متقاضیان سفته بازی در اکثر بازارها حضور دارند و به دنبال کسب سود از تغییر مداوم و کوتاه مدت قیمت ها هستند