

بازار مسکن همچنان در رکود

بازار مسکن همچنان در رکود است. با وجود اینکه دولت در تلاش است تا با افزایش عرضه و کاهش قیمت مسکن، رکود را برطرف کند، اما همچنان رکود در بازار مسکن ادامه دارد.

اگر چه مهمترین مشکل بخش ساخت و ساز نقدینگی عنوان شده است اما بسیاری از کارشناسان و فعالان حوزه مسکن بر این باورند که بخش مسکن به هیچ وجه کمبود نقدینگی ندارد، بلکه رکود ساخت و ساز ناشی از سود اندک سازندگان نسبت به سود سپرده‌های بانکی عنوان می‌شود.

هر چند تا حدودی رکود کنونی مسکن را باید ناشی از رکود تورمی در بازار و عدم انجام معاملات به علت کمبود نقدینگی خریدار نیز دانست اما به هر حال این روزها سازندگان رغبتی از خود برای ساخت و ساز و گرفتاریهایی که ساخت و ساز دارد نشان نمی‌دهند و ترجیح می‌دهند سرمایه‌شان را در بانک‌ها سپرده‌گذاری کنند و سود راحت‌تر و بالاتری به نسبت سودی که ساخت و ساز دارد بگیرند.

سازندگان حرفه‌ای و حتی افرادی که فقط سرمایه دارند و چندان در ساخت و ساز سررشته‌ای ندارند عنوان می‌کنند که این روزها به دلیل نبود خرید و فروش بهتر است که برای ساخت و ساز اقدام نکنیم چرا که وقتی با تمام مشکلات یک ساختمان احداث می‌شود خریداری نیست که بخواهیم سرمایه خود را به نقد تبدیل کنیم و کار جدیدی را آغاز کنیم بنابراین خواب سرمایه بیشتر از سود به ضرر ما تمام می‌شود. پس سپرده‌گذاری در بانک‌ها بهترین روش در این بازار را کد است.

صابری یکی از کارشناسان مسکن می‌گوید: رونق بازار مسکن و افزایش ساخت و ساز، یکی از بزرگترین عوامل بالا رفتن آمارهای اقتصادی است چرا که با بالا بودن میزان ساخت و ساز، آمار و ارقام مربوط به اشتغال و فعالیت‌ها در صنایع و بازارهای مرتبط نیز افزایش می‌یابد.

وی می‌افزاید: اما رکود سال‌های اخیر باعث شده که بسیاری از این آمارها کاهش یابد و تلاش‌های دولتی و بساز و بفروش‌های عمده برای رونق بخشیدن به بازار مسکن نیز تاکنون بی‌نتیجه مانده است که یکی از دلایل عمده آن، ناتوانی مردم در خرید مسکن و در پرداخت هزینه‌های ساخت و ساز است.

*پیش‌فروش مسکن نیز نایاب شده است/کاهش ساخت و ساز تهدیدی برای قیمت مسکن

صبوری یکی از مشاوران املاک نیز معتقد است: بافت شده تا این روزها سازندگان از ورود به ساخت و ساز خودداری کنند و به همین دلیل پیش‌فروش مسکن نیز نایاب شده است.

وی افزود: حتی سازندگان خرد که سرمایه‌ای بالغ بر 2 میلیارد تومان هم دارند سرمایه خود را در بانک‌ها بلوکه کرده‌اند و سود خوبی هم از بانک‌ها می‌گیرند.

وی ادامه داد: تا زمانی که نرخ سود بانکی بالا باشد وضعیت ساخت و ساز و خرید و فروش مسکن به همین منوال خواهد بود و اتفاقاً این کاهش عرضه ساخت و ساز سونامی قیمت را در سال‌های آینده در پی خواهد داشت.

*بسته‌های پیشنهادی دولت هم نتوانست موجب خروج مسکن از رکود شود

پورا برهیمی یکی از کارشناسان مسکن نیز می‌گوید: 30 درصد درآمد سرانه ملی در کشور صرف تامین مسکن می‌شود بنابراین ادامه رکود بازار مسکن باعث شده گردش مالی معاملات مسکن در اواخر فصل پاییز 22 درصد افت کند.

وی با بیان اینکه 300 صنعت مستقیم و غیرمستقیم با صنعت مسکن در ارتباط است، ادامه داد: رکود بازار مسکن متاثر از رکود اقتصادی کشور است و با اعلام بسته پیشنهادی خروج از رکود از سوی دولت و افزایش سقف اوراق خرید مسکن به 60 میلیون تومان هنوز خرید و فروش مسکن رونق نگرفته تا سازندگان هم تشویق به ساخت و ساز شوند.

فعالان و مشاوران املاک نیز با تایید اینکه زمانی که سقف وام مسکن به 60 میلیون تومان (اوراق) افزایش یافت ادامه می‌دهد: تا چند روز رفت و آمد متقاضیان مسکن افزایش یافت اما مجدداً این تب فروکش کرده است.

بابایی یکی از فروشندگان مسکن می‌گوید: قطعاً ورود مردم به بازار مسکن موجب گرانی مسکن نمی‌شود همانطور که مردم نقشی در رکود نداشته‌اند، هم نقشی در خروج مسکن از رکود نمی‌توانند داشته باشند.

به گفته وی، قیمت مسکن این روزها ثابت مانده است و تغییری نداشته است بنابراین هر احتمالی مبنی بر تغییر قیمت رو به بالا و یا رو به پایین وجود دارد.

صمدی یکی دیگر از مشاوران املاک می‌گوید: این روزها شورایی در شهرداریهای مناطق تشکیل شده و آنها تشخیص می‌دهند

که به سازنده ها چگونه مجوز بدهند و به برخی از سازندگان برای دادن یک طبقه اضافه تر درخواست وجه نقد می کنند.
به گفته ویدر ساعات بعدازظهر رفت و آمدهای غیر ضرور برخی کارمندان شهرداری به ساختمانهای نیمه کاره نیز افزایش می یابدف مسئلهای که باید مورد توجه و رسیدگی قرار گیرد.

<https://www.otaghkhabar24.com/news/34636> **Source URL:**