

# خلاصه اخبار روز مسکن

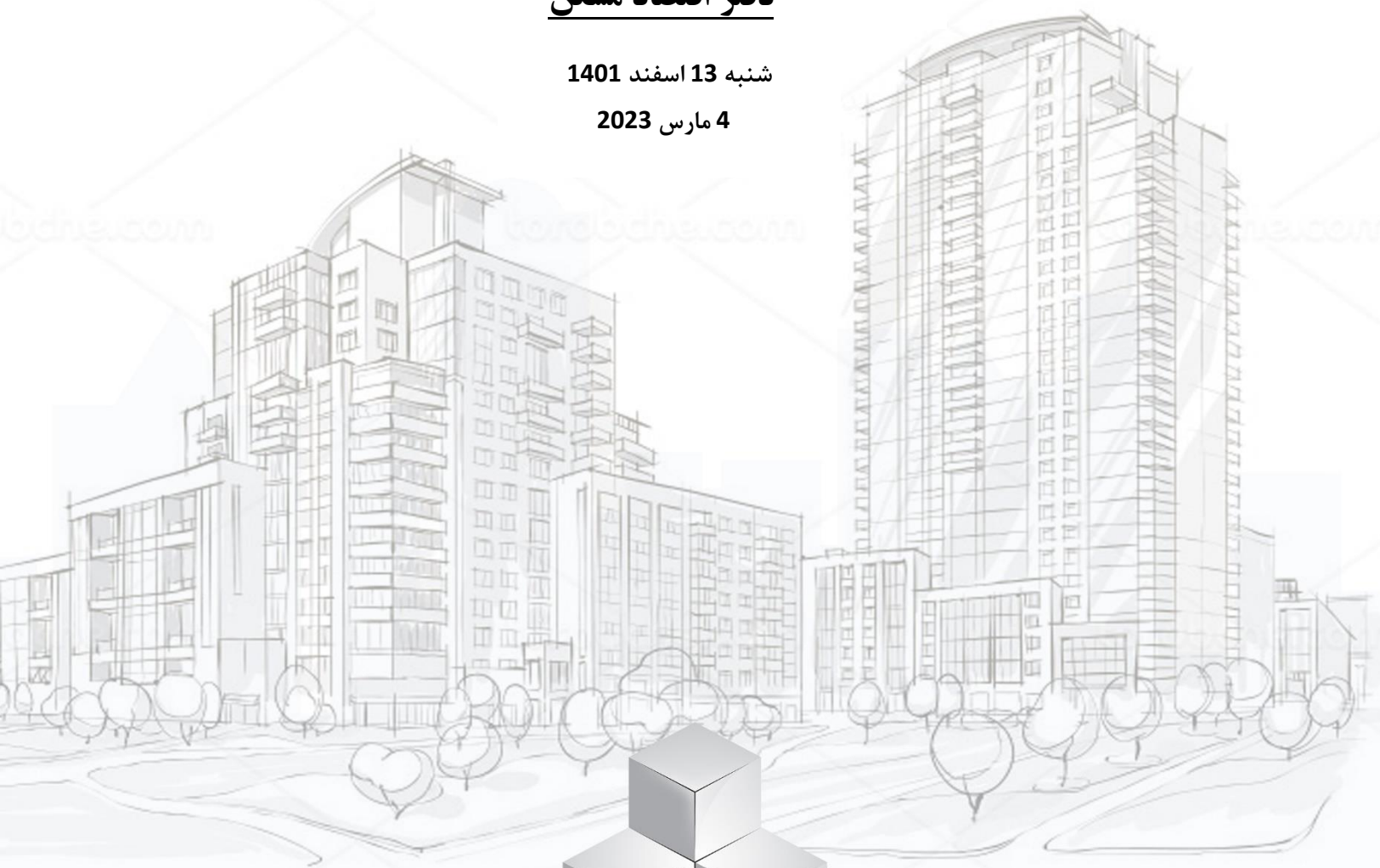


معاونت برنامه ریزی و توسعه کسب و کار

دفتر اقتصاد مسکن

شنبه 13 اسفند 1401

4 مارس 2023



شرکت گروه  
— سرمایه گذاری  
مسکن  
(— همامی عام)

### قیمت در بازارهای موازی (14:00)

بیت کوین	بورس	دلار	طلا 18	سکه
22363/38	1,788,212	558,940	25,257,000	299,800,000
(+%. 0/01)	(-%. 1/88)		(+%. 0/96)	(+%. 2/01)

❖ **ناپایدارترین عصر بازار ملک در زمستان 1401!** بازار معاملات مسکن شهر تهران در آخرین روزهای سال جاری چند مشخصه عمده را در خود جای داده است که می‌توان آنها را در شش دسته کلی طبقه‌بندی کرد. افزایش تقاضای مصمم برای خرید، کاهش شدید عرضه فایل به بازار که در برخی از محلات به عرضه صفر رسیده است، قفل شدن بازار معاملات مسکن، تغییرات روزانه و بعضاً ساعتی قیمت پیشنهادی فروشندگان و شیب رشد تند قیمت در بازار، قیمت‌گذاری با نرخ آتی در بازار معاملات آپارتمان‌های نوساز از سوی سازنده‌ها و ورود دو طیف سرمایه‌گذار و مصرف‌کننده به بازار برای خرید آپارتمان مهم‌ترین این ویژگی‌ها هستند که در بازار مسکن روزهای پایانی سال جاری رصد می‌شود. فعالان بازار معاملات مسکن در مناطق مختلف شهر تهران، بازیگردان اصلی بازار در زمستان امسال و به‌خصوص روزهای پایانی سال که منجر به قفل شدن معاملات مسکن در بازار شب عید از یکسو و رشد محسوس قیمت‌های پیشنهادی و معاملاتی از سوی دیگر در محدود معاملات صورت گرفته در بازار مسکن روزهای اخیر شده است را نوسانات ارزی و جهش نرخ دلار عنوان می‌کنند. این شرایط ناشی از عدم عرضه جدید آپارتمان به بازار فروش هم از سمت سازنده‌ها (آپارتمان‌های نوساز) و هم از سمت فروشندگان، تحت‌تاثیر افزایش ناپایداری‌ها و ناطمینانی‌ها ناشی از شرایط اقتصادی کنونی است. این در حالی است که تعداد متقاضیان خرید آپارتمان شامل متقاضیان مصرفی و سرمایه‌ای در بازار معاملات مسکن افزایش یافته است. در واقع در شرایطی که نگرانی از افزایش بیشتر قیمت‌ها در بازار مسکن منجر به افزایش تقاضای خرید شده است اما از سوی دیگر، انتظارات تورمی، موجب شده است فروشندگان‌هایی که در ماه ابتدایی تا میانه زمستان برای فروش واحدهای خود تردید داشتند هم‌اکنون برای نفروختن و تاخیر پروسه فروش تا سال بعد، مطمئن و مصمم شوند.

در شرایطی که بازار معاملات مسکن در روزهای پایانی سال با افزایش تقاضای خرید، افت محسوس عرضه فایل، قفل معاملات به واسطه خروج فروشندگان از بازار و ناپایداری شدید در سطح قیمت‌ها مواجه شده است یک طیف از عرضه‌کننده‌های بازار فروش خانه، اقدام به قیمت‌گذاری با نرخ آتی کرده‌اند. برخی از این سازنده‌ها، به صورت محدود و با در نظر گرفتن برآوردی از قیمت آتی آپارتمان خود در نیمه اول سال بعد، حاضر به فروش هستند. یعنی نرخی که آنها هم‌اکنون برای فروش واحدهای خود اعلام می‌کنند با نرخ‌های متعارف و روز بازار فاصله دارد و این فاصله نیز در بسیاری موارد قابل توجه است. آنها با در نظر گرفتن هزینه ساخت مسکن در سال آینده (از ناحیه تغییرات دستمزدها، قیمت زمین و مصالح)، تورم ماه‌های اخیر بازار مسکن و همچنین انتظارات تورمی، معدل قیمت در فایل‌های فروش را تعیین کرده و در

<sup>1</sup> <https://b2n.ir/t01407>

صورت وجود تقاضا با قیمت تعیین شده حاضر به فروش یک یا تعداد محدودی از واحدهای آماده خود و نه کل واحدها، هستند. این در حالی است که به دلیل فاصله زیاد این قیمت‌ها با عرف منطقه، عملاً در بسیاری از موارد این آپارتمان‌ها در بازار معامله نمی‌شوند.