

پوست اندازی فایل های مسکن کلید خورد

## تماس متفاوت با واسطه‌های ملکی

تهران ( پانا) - محتوای مکالمات تلفنی فروشنده‌های مسکن با واسطه‌های بازار تغییر کرد. در پی اعلام عمومی و رسمی «کاهش قیمت مسکن» در معاملات قطعی بازار املاک تهران، نتایج تحقیقات میدانی از وضعیت کنونی این بازار نشان می‌دهد فروشنده‌های پای کار - کسانی که به دلیل تصمیم برای تبدیل دارایی مصمم به فروش ملک خود هستند- در تماس‌های تلفنی با واسطه‌های بازار به تجدیدنظر کاهشی روی «قیمت پیشنهادی» رو آورده‌اند. سال گذشته محتوای مکالمات تلفنی فروشنده‌ها با دلالان ملک بر «افزایش مکرر قیمت پیشنهادی» متمرکز بود؛ اما هم‌اکنون فایل‌ها در حال پوست‌اندازی است.

به گزارش دنیای اقتصاد، بازار معاملات واحدهای مسکونی پایتخت وارد دوره جدیدی از پوست‌اندازی قیمتی شد. تحقیقات میدانی «دنیای اقتصاد» از آخرین شرایط بازار معاملات خرید و فروش واحدهای مسکونی در شهر تهران نشان می‌دهد هم‌اکنون موازنه قدرت بین دو سمت عرضه و تقاضای واحدهای مسکونی به نفع خریداران در حال تغییر است و این موضوع خود را در قالب ورود بازار به دوره جدید پوست‌اندازی قیمتی نشان می‌دهد.

طی روزهای گذشته، در ادامه سرایت وضعیت تعدیل قیمت‌های پیشنهادی و قطعی برخی از فایل‌های فروش مسکن از مناطق لوکس شمال تهران به مناطق مصرفی، نرخ پیشنهادی و نهایی فروش بخش قابل‌توجهی از آپارتمان‌ها در این مناطق نیز دستخوش تغییر شد و کاهش یافت. برخی مالکان واحدهای مسکونی که آپارتمان خود را برای فروش فایل کرده‌اند؛ بودند طی روزهای اخیر از طریق تماس تلفنی با واسطه‌ها اعلام کردند برای تسریع در فرآیند فروش آپارتمان حاضر به تعدیل نرخ پیشنهادی خود هستند.

محتوای این تماس‌های تلفنی جهتی کاملاً متفاوت با تماس‌های سال گذشته مالکان و فروشندگان مسکن با واسطه‌ها؛ معاملات فروش مسکن دارد؛ سال گذشته به دنبال تداوم نوسان قیمتی در بازارهای ارز و طلا و اثرگذاری آن بر بازار مسکن بخش قابل توجهی از فروشندگان مسکن به صورت لحظه‌ای و روزانه اقدام به تغییر قیمت پیشنهادی واحدهای مسکونی خود می‌کردند. این گروه از مالکان از طریق برقراری تماس تلفنی با واسطه‌ها؛ قیمت پیشنهادی خود را افزایش می‌دادند و در چنین شرایطی متقاضیان هر روز با قیمت‌های اعلامی متفاوت در فایل‌های مشابه و در یک فایل خاص مواجه می‌شدند. طی روزها هفته‌های اخیر اما محتوای این تماس‌های تلفنی به نحوی کاملاً متفاوت تغییر کرده است؛ به گونه‌ای که مالکان به دلیل شرایط رکودی حاکم بر بازار و نبود قدرت خرید در سمت تقاضای مسکن، به واسطه‌ها اعلام می‌کنند حاضرند قیمت‌های پیشنهادی خود را به طور متوسط تا ۱۰ درصد نیز تعدیل کنند.

این میزان تعدیل در میان مالکان و فایل‌های مختلف متفاوت است؛ به گونه‌ای که در برخی از فایل‌ها رقم تعدیل قیمت پیشنهادی کمتر از ۱۰ درصد و در برخی دیگر اندکی بیشتر است. واسطه‌ها می‌گویند حتی در برخی موارد بعضی از فروشنده‌ها از فروش واحدشان در کوتاه‌مدت ناامید شده‌اند؛ این گروه از مالکان افرادی هستند که پیگیری‌های خود از بابت بازاریابی برای فروش آپارتمان‌های مسکونی‌شان را فعلاً متوقف کرده‌اند، اما در صورت تماس واسطه‌ها با آنها درخصوص اطلاع از آخرین قیمت پیشنهادی، معمولاً قیمت‌های پیشنهادی خود را کمتر از میزانی اعلام می‌کنند که در ابتدا واحد را با آن شرایط قیمتی فایل کرده بودند. این گروه از مالکان نیز افرادی هستند که حاضرند با کاستن از سطح قیمت پیشنهادی فرآیند فروش واحد را تسریع کنند.

واسطه و ZWNJ؛ های معاملات مسکن شهر تهران میزان تغییرات و تعدیل قیمتی این گروه از آپارتمان ZWNJ؛ های مسکونی واقع در پرتقاضاترین و پرمعامله ZWNJ؛ ترین مناطق مصرفی واقع در دو نیمه شمالی و جنوبی شهر تهران را به ZWNJ؛ طور متوسط ۱۰ درصد اعلام می ZWNJ؛ کنند؛ هر چند با در نظر گرفتن شرایط فعلی بازار مسکن پیش ZWNJ؛ بینی می ZWNJ؛ کنند؛ در صورت ادامه شرایط فعلی و ثبات در شاخصه ZWNJ؛ های اقتصاد کلان و مسائل سیاسی، روند تعدیل قیمت ZWNJ؛ ها در بازار مسکن باز هم ادامه ZWNJ؛ دار خواهد بود. این در حالی است که میزان تعدیل قیمت پیشنهادی در برخی از فایل ZWNJ؛ هایی که پیش از این با قیمتی نامتعارف به بازار مسکن عرضه شده بودند به بیش از ۱۰ درصد نیز می ZWNJ؛ رسد.

واسطه و ZWNJ؛ های معاملات مسکن نبود تقاضا برای خرید مسکن به دنبال جهش شدید قیمت آپارتمان در سال ۹۷ و در نتیجه خروج اجباری متقاضیان از بازار ملک به دلیل افزایش شکاف بین قدرت خرید و قیمت فروش واحدها را مهم ZWNJ؛ ترین دلیل اجبار فروشنده ZWNJ؛ ها برای تعدیل قیمت عنوان می ZWNJ؛ کنند.

طی هفته و ZWNJ؛ های گذشته، فروشندگان واحدهای مسکونی لوکس و گران ZWNJ؛ قیمت در منطقه یک شهر تهران-کانون عرضه آپارتمان ZWNJ؛ های لوکس، گران ZWNJ؛ قیمت و بزرگ ZWNJ؛ متر- سطح قیمت ZWNJ؛ های پیشنهادی و در برخی موارد قیمت ZWNJ؛ های قطعی فروش واحدهای خود را بین ۱۰ تا ۱۵ درصد تعدیل کردند؛ هم ZWNJ؛ اکنون این تعدیل قیمت همزمان با افزایش عمق رکود در بازار ملک به مناطق مصرفی نیز کشیده شده و شواهد موجود و اظهارات واسطه ZWNJ؛ های بازار خرید و فروش مسکن تایید ZWNJ؛ کننده این موضوع است. به ZWNJ؛ طوری ZWNJ؛ که می ZWNJ؛ توان اعلام کرد هم ZWNJ؛ اکنون بازار معاملات خرید و فروش مسکن وارد دوره تازه ZWNJ؛ ای از پوست ZWNJ؛ اندازی شده است؛ این پوست ZWNJ؛ اندازی به معنای تغییر شرایط بازار و ورود به دوره ZWNJ؛ ای تازه به دلیل تغییر رویکرد فروشنده ZWNJ؛ ها از افزایش قیمت واحدها به سمت کاهش و تعدیل نرخ ZWNJ؛ های پیشنهادی و قطعی فروش آپارتمان است.

سال گذشته در ادامه جهش قیمت مسکن، تعداد قابل ZWNJ؛ توجهی از فروشندگان واحدهای مسکونی اقدام به تغییرات روزانه و حتی لحظه ZWNJ؛ ای قیمت پیشنهادی خود برای فروش واحدها می ZWNJ؛ کردند؛ تا جایی ZWNJ؛ که بخش قابل ZWNJ؛ توجهی از خریداران به رغم توافق بر سر قیمت نهایی برای خرید آپارتمان ZWNJ؛ ها در بسیاری از موارد در نشست با فروشنده با افزایش قیمت از سوی او مواجه می ZWNJ؛ شدند و بسیاری از نشست ZWNJ؛ های خرید آپارتمان به همین علت یا برگزار نمی ZWNJ؛ شد یا در حین برگزاری، معامله به دلیل دبه قیمتی فروشنده انجام نمی ZWNJ؛ شد. در حال حاضر با افزایش عمق و شدت رکود در بازار مسکن شرایط به نحوی کاملا متفاوت تغییر کرده است؛ در حالی ZWNJ؛ که تغییرات روزانه و لحظه ZWNJ؛ ای قیمت پیشنهادی فروش واحدهای مسکونی در بازار مسکن از چندماه قبل متوقف شده است هم ZWNJ؛ اکنون تعداد قابل ZWNJ؛ توجهی از فروشنده ZWNJ؛ ها اقدام به تعدیل قیمت ZWNJ؛ های پیشنهادی خود کرده ZWNJ؛ اند؛ رد پای این تعدیل و کاهش قیمت در قیمت ZWNJ؛ های قطعی فروش آپارتمان نیز مشاهده ZWNJ؛ می ZWNJ؛ شود؛ هر چند براساس شواهد آماری و اظهارات واسطه ZWNJ؛ های فروش مسکن هم ZWNJ؛ اکنون تعداد معاملات خرید مسکن در محلات مصرفی به میزان قابل ZWNJ؛ توجهی کاهش یافته است.

واسطه و ZWNJ؛ ها می ZWNJ؛ گویند در شرایط فعلی عمده مراجعه ZWNJ؛ ها به بازار مسکن مربوط به متقاضیان بازار اجاره (مستاجرها و موجران) است و تقاضا برای خرید مسکن در بسیاری از محلات شهر تهران به مرز صفر رسیده است؛ این در حالی است که میزان تقاضا و همچنین انعقاد قرارداد اجاره نیز در شهر تهران به کمترین حد خود طی سال ZWNJ؛ های گذشته رسیده است و در مجموع می ZWNJ؛ توان گفت بازار مسکن چه در بخش خرید و فروش و چه در حوزه اجاره در یکی از عمیق ZWNJ؛ ترین دوره ZWNJ؛ های رکودی قرار گرفته است. با این حال، آن دسته از فروشندگان واحدهای مسکونی که هم ZWNJ؛ اکنون مصمم به فروش آپارتمان ZWNJ؛ های خود هستند به دلیل نبود قدرت خرید و در نتیجه نبود تقاضای موثر، ناچار به تعدیل و کاهش قیمت ZWNJ؛ های پیشنهادی هستند؛ در واقع می ZWNJ؛ توان گفت در شرایط فعلی نه تنها فروشنده ZWNJ؛ ها قدرتی از بابت افزایش قیمت مسکن ندارند بلکه در تلاش برای فروش واحدهای مسکونی ناچار به تعدیل قیمت ZWNJ؛ های پیشنهادی و همچنین اعمال تخفیف در زمان انجام معامله هستند.

تحقیقات میدانی و laquo؛؛ دنیای اقتصاد؛ از تازه ZWNJ؛ ترین شرایط بازار معاملات مسکن نشان می ZWNJ؛ دهد در حال حاضر تعداد فایل ZWNJ؛ های فروش مسکن و تعداد فروشنده ZWNJ؛ های واحدهای مسکونی رو به افزایش است؛ این در حالی است که در سال ۹۷ یکی از اصلی ZWNJ؛ ترین چالش ZWNJ؛ های متقاضیان خرید مسکن کمبود فایل مناسب برای

خرید به ZWNJ؛ خصوص کمبود واحدهای مسکونی مناسب با سلیقه و سطح بنیه مالی متقاضیان مصرفی بود.

پارسال به دنبال جهش قیمت و وجود چشم ZWNJ؛ انداز رشد بیشتر قیمت ZWNJ؛ ها، نه ZWNJ؛ تنها عرضه واحدهای مسکونی کوچک ZWNJ؛ متر، میان ZWNJ؛ متر، و به ZWNJ؛ طور کلی واحدهای مناسب با بنیه مالی متقاضیان مصرفی محدود شد و کمبود عرضه این واحدها به یکی از مشکلات اساسی خریداران مسکن تبدیل شد، بلکه تغییرات روزانه ولحظه ZWNJ؛ ای قیمت ZWNJ؛ های پیشنهادی، خریداران مسکن را با چالش مواجه کرد. طوری ZWNJ؛ که بخش قابل ZWNJ؛ توجهی از متقاضیان مصرفی به ZWNJ؛ خصوص خانه ZWNJ؛ اولی ZWNJ؛ ها به اجبار به حاشیه بازار رانده شدند و موفق به خرید مسکن نشدند.

با این حال، در شرایط فعلی، تماس ZWNJ؛ های فروشندگان مسکن با واسطه ZWNJ؛ ها یک تغییر اساسی پیدا کرده است؛ سال گذشته عمده تماس ZWNJ؛ های فروشندگان با واسطه ZWNJ؛ ها با هدف افزایش قیمت پیشنهادی برای فروش آپارتمان انجام می ZWNJ؛ شد اما هم ZWNJ؛ اکنون عمده تماس ZWNJ؛ هایی که از سمت متقاضیان فروش مسکن با واسطه ZWNJ؛ ها انجام می ZWNJ؛ شود مربوط به درخواست آنها از بابت تعدیل قیمت ZWNJ؛ های پیشنهادی برای تسریع در امر فروش واحد مورد نظر است، طوری ZWNJ؛ که بنا بر اذعان برخی از واسطه ZWNJ؛ های فعال معاملات مسکن در مناطق مصرفی تهران همچون مناطق ۴ و ۵ و مناطق مصرفی نیمه جنوبی همچون مناطق ۹ تا ۱۱ بخش قابل ZWNJ؛ توجهی از فروشندگان ZWNJ؛ های مسکن که فایل مربوط به فروش واحد مسکونی آنها چند ماه است بدون متقاضی باقی مانده و فروش نرفته است، تاکنون در دو مرحله اقدام به تعدیل نرخ پیشنهادی خود کرده ZWNJ؛ اند. در برخی از فایل ZWNJ؛ هایی که از مدت ZWNJ؛ ها پیش در فرآیند بازاریابی برای فروش قرار گرفته ZWNJ؛ اند اما تاکنون فروش نرفته ZWNJ؛ اند، فروشندگان ZWNJ؛ ها یک ZWNJ؛ بار تا ۸ درصد حاضر به اعمال تخفیف در قیمت پیشنهادی شده ZWNJ؛ اند و هم ZWNJ؛ اکنون این میزان تخفیف را به ZWNJ؛ طور متوسط تا ۱۰ درصد نیز افزایش داده ZWNJ؛ اند.

با این حال، شواهد نشان می ZWNJ؛ دهد حتی در شرایط فعلی و در حالی ZWNJ؛ که عمده فروشندگان ZWNJ؛ های مسکن حاضر به تعدیل قیمت ZWNJ؛ ها شده ZWNJ؛ اند باز هم تقاضایی برای خرید این واحدها در بازار مسکن وجود ندارد؛ چراکه هنوز هم سطح قیمت ZWNJ؛ ها با قدرت خرید خانوارهای متقاضی به ZWNJ؛ خصوص متقاضیان مصرفی فاصله قابل ZWNJ؛ توجهی دارد؛ از سوی دیگر نبود چشم ZWNJ؛ انداز کوتاه ZWNJ؛ مدت برای کسب سود از معاملات مسکن منجر به خروج سفته ZWNJ؛ بازها از بازار مسکن شده است و عمده سفته ZWNJ؛ بازها نیز هم ZWNJ؛ اکنون در نقش فروشندگان به دنبال فروش عرضه واحدهای خود به خریداران هستند.

با این وجود، معدود متقاضیان خرید مسکن حاضر در بازار معاملات مسکن مناطق مصرفی نیمه شمالی شهر تهران به ZWNJ؛ خصوص مناطق ۴ و ۵ پایتخت، سرمایه ZWNJ؛ گذارانی هستند که نقدینگی و سرمایه آنها هم ZWNJ؛ اکنون در بانک ZWNJ؛ ها سپرده ZWNJ؛ گذاری شده است؛ در واقع سپرده ZWNJ؛ گذاران بانکی در شرایط فعلی بیشترین تعداد متقاضیان خرید مسکن را به خود اختصاص می ZWNJ؛ دهند؛ هر چند به اذعان واسطه ZWNJ؛ های خرید و فروش مسکن در شهر تهران این گروه از متقاضیان نیز برای خرید مسکن عجله ندارند و با حوصله به دنبال خرید واحدهای مسکونی با شرایط آکازین هستند؛

درواقع این افراد در حال جست و جو برای یافتن واحدهایی هستند که فروشندگان به دلیل نیاز مالی شدید حاضر به تعدیل قابل ZWNJ؛ توجه قیمت پیشنهادی خود باشد.

از سوی دیگر بخشی از این متقاضیان نیز افرادی هستند که اقدام به تبدیل سرمایه خود به ارز طی یک ZWNJ؛ سال گذشته تاکنون کرده ZWNJ؛ اند و هم ZWNJ؛ اکنون با بروز ثبات قیمتی در بازار ارز به دنبال یافتن فایل ZWNJ؛ های آکازین و قیمت مناسب و حتی پایین ZWNJ؛ تر از عرف منطقه برای خرید هستند؛ هیچ ZWNJ؛ کدام از این دو گروه متقاضی خرید مسکن برای خرید آپارتمان عجله ZWNJ؛ ندارند.

همین عامل در کنار چشم ZWNJ؛ انداز کاهش بیشتر سطح قیمت ZWNJ؛ های فروش مسکن موجب شده است هم ZWNJ؛ اکنون تقاضا برای خرید مسکن کمتر از ماه قبل و ماه ZWNJ؛ های گذشته باشد؛

