

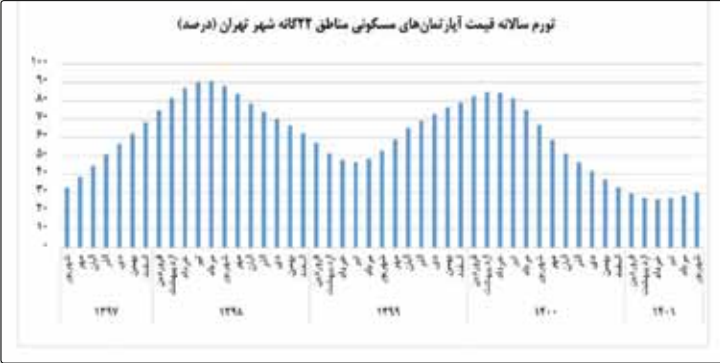
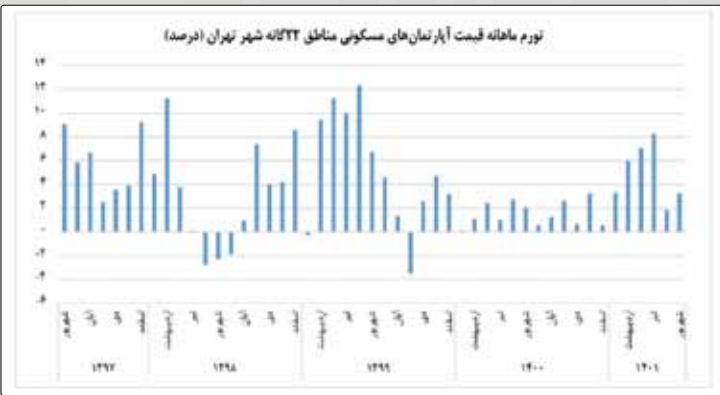
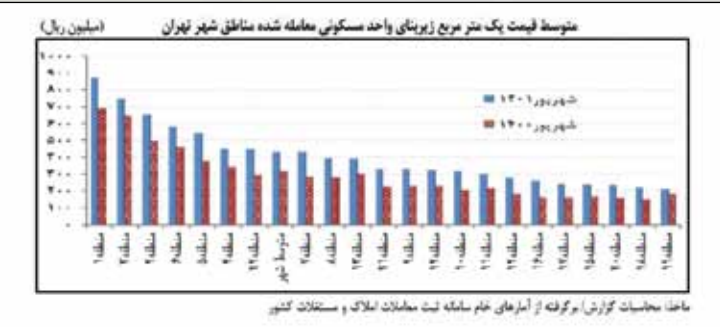
ادامه روند افزایش قیمت مسکن همزمان با کاهش بی سابقه تولید و معاملات

رؤیای چهار دیواری

■ **شهریور ماه امسال قیمت یک متر مربع مسکن در شهر تهران نسبت به ماه قبل و مدت مشابه سال گذشته به ترتیب ۱،۱ و ۳۶،۳ درصد افزایش یافته است**

■ **تعداد معاملات انجام شده مسکن در شهریور ماه حدود ۶ هزار فقره بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال ۱۴۰۰ به ترتیب ۲۲،۹ و ۲۲،۵ درصد کاهش داشته است**

■ **کاهش ۱۲،۷ درصدی پروانه های احداث ساختمان در بهار ۱۴۰۱**



وام در نیمه جنوبی شهر نسبتاً قابل توجه بود اما جنس وام گیرنده ها نه خانم ها و نه بانوان، بلکه متقاضیان تبدیل به احسن بود که برای بهبود متراژ یا موقعیت ملک خود، نسبت به انجام ۲ معامله همزمان اقدام کردند. واسطه های ملکی از معاملات تبدیل به احسن ها با عنوان «معاملات شرطی» یاد می کنند.

یکی از دلایل افت معاملات در ماهی که گذشت، دشواری سر گرفتن معاملات شرطی بود؛ به این معنا که خریداران این معاملات خود فروشنده واحد دیگری بودند و در این شرایط تنظیم جدول پرداختی ها تنها به میل فروشنده واحد جدید بستگی ندارد، بلکه به استطاعت خریدار نیز وابسته است. به این ترتیب اصرار تبدیل به احسن ها به انجام معاملات همزمان و به اصطلاح شرطی، عامل دیگری برای کاهش حجم معاملات در شهریور نسبت به مرداد بوده است.

بررسی عرضه کنندگان مسکن حاضر در بازار مسکن شهریور ماه نیز گویای آن است که در این ماه تعداد سازنده های که قصد فروش واحد نوساز و کلید نخورده داشته اند، بسیار اندک بوده و صرفاً سازنده هایی که برای اجرای پروژه جدیدی آماده می شوند، حاضر به تک فروشی بوده اند. البته برخی سازنده ها که گره مالی آنها با مبالغ کمتری حل می شود، صرفاً به اجاره دادن چند واحد اقدام کرده و از فروش خودداری کرده اند، چرا که بازار مناسب تری برای حراست از ارزش سرمایه خود سراغ ندارند.

■ **عدم تحقق قانون جهش تولید مسکن**

چندی پیش رئیس مرکز پژوهش های مجلس با بیان اینکه طراحی اجرای قانون جهش تولید مسکن، پاسخگوی شرایط جاری بازار مسکن نیست، گفت: در طول دهه های اخیر قیمت مسکن همواره در مقاطع زمانی متناوب با افزایش روبرو بوده است اما طی سال های ۹۷ تا ۱۴۰۰ با جهش ۷ برابری، میانگین قیمت مسکن و اثر گذاری آن بر بازار اجاره، بخش عمده درآمد خانوارها به واسطه هزینه مسکن بلعیده شده و بسیاری از مستاجران به حاشیه های شهر رانده شده اند.

به گفته بابک نگاهداری، طرح خاندان کردن مردم و ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در طول ۴ سال، توسط دولت سیزدهم از جمله وعده هایی بود که اقبال فاقد مسکن را امیدوار به خانه دار شدن کرد، از آنجا که این شعار یکی از برنامه های محوری دولت سیزدهم است، عدم تحقق آن باز خورد وسیعی بر عملکرد دولت خواهد داشت.

وی بر ضرورت بازبینی در فرایند و سازوکار مدیریتی و اجرایی قانون جهش تولید مسکن اشاره کرد و گفت: عملکرد کنونی وزارت راه و شهرسازی و معاونت مسکن و ساختمان در اجرای قانون جهش تولید مسکن، با وجود تمام تلاش ها و حمایت های همه جانبه مجلس و دولت، کند و عقب تر از برنامه است. از سوی دیگر به دلیل ضعف اطلاع رسانی نمی توان آمار دقیقی ارائه کرد اما آمارهای ارائه شده درباره فرآیند ساخت بیش از یک میلیون واحد مسکونی، عمدتاً ناظر به تأمین زمین است و تعداد واحد ساختمانی دارای پیشرفت فیزیکی در احداث بنا بعد از مرحله پی کنی و فونداسیون، کمتر از ۲۰۰ هزار واحد مسکونی برآورد می شود. وی معتقد است مدل اجرای قانون جهش تولید مسکن، پاسخگوی شرایط جاری نیست.

■ **بازار مسکن به نفع تقاضای سرمایه های**

آنچه مسلم است نیمه نخست سال ۱۴۰۱ بازار مسکن در تریه نخست رده بندی بازارهای مقصد سرمایه گذاری به لحاظ میزان بازدهی قرار گرفت، زیرا همانطور که گفته شد گزارش وضعیت بازار مسکن در شهریور ماه که توسط بانک مرکزی منتشر شده، حکایت از افت همزمان نبض معاملات مسکن و نیز نبض تورم ملکی در پایتخت دارد.

در چنین شرایطی طبیعتاً متقاضیان مصرفی در ۲ ماه گذشته نتوانستند پای معاملات بیابند، چرا که بانک ها از پرداخت به موقع وام مسکن شانه خالی کردند. این دسته از خریداران هم امید داشتند که قیمت در بازار مسکن با کاهش همراه شود.

در این میان واحدهای مسکونی بزرگتر از بازار معاملات مسکن طرد شده اند. بنا به گزارش مرکز آمار، ۵۲ درصد معاملات مسکن در مردادماه شامل خانه های کمتر از ۸۰ متر بودند، این در حالی است که بزرگترینها اقبال چندانی در روند معاملات نداشتند. از سوی دیگر باید یادآور شد به دلیل افزایش قیمت و همچنین تغییر رویه زندگی مردم، بزرگترینها بیشتر مورد اقبال سرمایه گذاران است.

یک میلیون مسکن، آغاز شده است. از سوی دیگر آمارهای شبکه بانکی درباره تسهیلات اعطایی به بخش مسکن نشان می دهد تاکنون کمتر از ۲۰۰ هزار واحد از طرح یک میلیون، وام بانکی دریافت کرده اند که این موضوع نشان دهنده زاویه دیگری از واقعیت اجرای این طرح در کشور است.

■ **افزایش قیمت مسکن**

بر اساس گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران، در شهریور ماه سال ۱۴۰۱ متوسط قیمت یک متر مربع مسکن در شهر تهران ۴۳ میلیون و ۲۱۶ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و مدت مشابه سال گذشته به ترتیب ۱،۱ و ۳۶،۳ درصد افزایش یافته است. این گزارش نشان می دهد در شهریور ماه متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی تهران ۴۳ میلیون و ۲۱۶ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱،۱ و ۳۶،۳ درصد افزایش دارد. علاوه بر این، تعداد معاملات انجام شده در این ماه حدود ۶ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه در سال ۱۴۰۰ به ترتیب ۲۲،۹ و ۲۲،۵ درصد کاهش را نشان می دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸،۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. این در حالی است که در

میان مناطق بیست و دوگانه شهر تهران، بیشترین قیمت هر متر خانه با ۸۷ میلیون و ۱۳۰ هزار تومان در منطقه یک و کمترین آن با ۲۱ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان در منطقه ۱۸ بوده است که هر یک از آنها با افزایش ۲۶،۴ درصدی در منطقه یک و ۱۸،۸ درصدی در منطقه ۱۹ مواجه شده اند. توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در شهریور ماه امسال نیز حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی ۳۰ تا ۳۵ میلیون تومان به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۱،۸ درصد بیشترین سهم از معاملات شهر تهران را به خود اختصاص دادند و دامنه قیمتی ۲۵ تا ۳۰ و ۳۰ تا ۳۵ میلیون تومان با ۱۱،۲ و ۱۰،۴ درصد سهم در رتبه های بعدی قرار دارند.

شهریور ماه امسال توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر اساس ارزش هر واحد نشان دهنده آن است که واحدهای مسکونی با ارزش یک میلیارد تا یک میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان با اختصاص سهم ۱۳،۹ درصد بیشترین سهم از معاملات انجام شده را داشته اند. همچنین توزیع معاملات انجام شده مسکن بر اساس مناطق شهری در تهران حاکی از آن است که منطقه ۵ با ۱۴،۴ درصد از کل معاملات، بیشترین سهم معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده است و به تفکیک نشان دهنده آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸،۴ درصدی بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند.

علاوه بر این، بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در شهریور امسال نشان دهنده رشدی معادل ۴۰،۹ و ۴۶،۸ درصد نسبت به ماه مشابه سال گذشته است. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور شهریور ماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴،۶ و ۴،۷ درصد است.

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده شهر تهران در شهریور ماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۶ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۲،۵ درصد کاهش را نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۳،۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۶،۳ درصد افزایش داشته است.

■ **رکود عمیق مسکن در شهریور ماه**

مجموع آمار و ارقام منتشر شده از وضعیت بازار مسکن نشان از رکودی عمیق در شهریور ماه سال جاری نسبت به مردادماه و حتی بیشتر از رکود ماه های سال ۱۴۰۰ دارد. گزارش های میدانی از فعالان بازار مسکن نیز این ادعا را تأیید می کند که در شهریور ماه امسال گروه اصلی خریداران مسکن بیشتر سرمایه گذاران ملکی بوده اند و نه متقاضیان مصرفی. همچنین در بازار مسکن شهریور ماه مراجعه برای خرید ملک با

■ **نگاهی به آمار**

مرکز آمار ایران در گزارشی با عنوان «گردآوری اطلاعات پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری های کشور» آمار صدور پروانه های ساختمانی در بهار سال جاری را گزارش داده است. نتایج این آمار نشان می دهد در بهار سال ۱۴۰۱، تعداد ۵ هزار و ۹۵۴ واحد مسکونی در پروانه های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری تهران، پیش بینی شده است که نسبت به فصل گذشته ۴۸،۴ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۴۶،۱ درصد کاهش داشته است. متوسط تعداد واحد مسکونی برای هر یک از این پروانه های احداث ساختمان ۸،۱ واحد بوده است.

همچنین تعداد ۷۳۶ پروانه احداث ساختمان توسط شهرداری تهران در بهار ۱۴۰۱ صادر شده که نسبت به فصل گذشته ۵۰،۶ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۴۷،۲ درصد کاهش داشته است. از طرفی مجموع مساحت زیربنا در پروانه های احداث ساختمان صادر شده از سوی شهرداری تهران در بهار ۱۴۰۱ بالغ بر ۱۱۲۷ هزار متر مربع بوده است که نسبت به فصل گذشته ۴۹،۶ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۴۹،۹ درصد کاهش داشته است. متوسط مساحت زیربنای این دسته از پروانه ها در دوره مورد بررسی ۱۵۳۲ متر مربع بوده است. روند کاهش صدور پروانه های ساختمانی در کل کشور نیز بر همین منوال بوده به طوری که آمارها نشان می دهد در بهار سال ۱۴۰۱، تعداد ۹۰ هزار و ۲۹۰ واحد مسکونی در پروانه های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری های کشور پیش بینی شده است که نسبت به فصل گذشته ۲۱،۸ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۱۲،۷ درصد کاهش داشته است. متوسط تعداد واحد مسکونی در هر پروانه احداث ساختمان ۳،۱ واحد بوده است. بر این اساس تعداد ۲۹ هزار و ۴۳۷ پروانه احداث ساختمان توسط شهرداری های کشور در بهار ۱۴۰۱ صادر شده است که نسبت به فصل گذشته ۲۰،۴ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۱۵،۳ درصد کاهش داشته است. همچنین مجموع مساحت زیربنا در پروانه های صادر شده برای احداث ساختمان در بهار ۱۴۰۱ حدود ۱۷ هزار و ۱۰۵ هزار متر مربع بوده است که نسبت به فصل گذشته ۲۰،۶ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۱۶،۷ درصد کاهش داشته است. متوسط مساحت زیربنا در این پروانه ها ۵۸۱ متر مربع بوده است. به این ترتیب و با کاهش روند ساخت و ساز مسکن در کشور، قیمت هر متر مربع واحد مسکونی روند افزایشی داشته است.

■ **وعده ای که محقق نشد**

در شرایطی که هنوز آمارهای رسمی مربوط به ساخت مسکن در تابستان امسال منتشر نشده است، در صورتی که بهترین حالت تیراژ فصلی مسکن در سال گذشته یعنی ساخت ۱۱۵ هزار واحد مسکونی در زمستان ۱۴۰۰ را معیار تیراژ عرضه مسکن در تابستان امسال بدانیم، برآوردهای غیررسمی از ساخت حول و حوش ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در بهترین حالت در یک سال گذشته - که سال اول اجرای قانون ساخت یک میلیون مسکن در سال بوده است - حکایت دارد. در واقع می توان گفت در یک فرض خوش بینانه، به یک سال اخیر (سال اول اجرای طرح ساخت یک میلیون مسکن در سال) حدود ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور ساخته شده است که نشان دهنده تحقق تنها ۴۰ درصد از تکلیف تعیین شده در این زمینه است.

از سوی دیگر در حالی که به طور متوسط در هر فصل از یک سال گذشته باید به طور متوسط ۲۵۰ هزار واحد مسکونی در کشور در قالب طرح مسکن یک میلیونی ساخته می شد، در بهترین حالت کل ساخت و سازها کمتر از نصف این میزان بوده است. بیشترین تیراژ فصلی ساخت مسکن از زمان شروع این طرح، مربوط به ساخت ۱۱۵ هزار واحد مسکونی در زمستان ۱۴۰۰ بوده است. این در حالی است که کل ساخت و سازهای مسکن در کشور در بهار امسال تنها اندکی بیش از یک سوم تکلیف فصلی برای ساخت ۲۵۰ هزار واحدی بوده است. برآوردها در حالی نشان می دهد در بهترین حالت طی یک سال گذشته حدود ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در کل کشور ساخته شده است که مقامات بخش مسکن بارها اعلام کرده اند تاکنون عملیات ساخت دست کم یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی در قالب ساخت سالی

