

توقف رشد قیمت ها طی دو ماه گذشته ناشی از کاهش ریسک های غیراقتصادی ، به یکباره جهش قیمتی مسکن را متوقف کرد. پس از توقف این جهش قیمتی، تحقیقات میدانی «دنیای اقتصاد» از ا ف ت سه باره قیمت و معاملات در پایتخت برای سومین ماه متوالی حکایت دارد.

صبح ساحل از واکنش خریدار و فروشنده ملک به ریزش ها گزارش می دهد

جست وجوی متفاوت در بازار مسکن

◆ گروه خبری //

صبح ساحل به نقل از دنیای اقتصاد : بازار زمستانه مسکن سومین ا ف ت ماهانه قیمت و معاملات را تجربه کرد. این نتیجه تحقیقات میدانی پیش از اعلام رسمی آمارها از تحولات بازار مسکن در دی ماه است که به نوعی ورود به دوره پساجهش را نوید می دهد. ریزش قیمت ها در حالی ادامه دارد که همچنان بخش قابل توجهی از خریداران برای ورود به بازار مقاومت می کنند و به جای «جست و جو برای خرید»، فرآیند «جست و جو برای رسیدن به کف قیمتی پایین تر» را آغاز کردند. در کنار ا ف ت سه باره معاملات و قیمت ها در دی ماه و صبر فراگیر خریداران، اما در سوی مقابل فروشندگان با شوک قیمت مواجه شدند. به گزارش «دنیای اقتصاد» سردی زمستان به بازار معاملات مسکن سرایت کرد تا بازار زمستانه ای که هر سال پایانش بهاری بود، متفاوت از سال های گذشته پیش بینی شود.

■ جست و جوی متفاوت در بازار مسکن
توقف رشد قیمت ها طی دو ماه گذشته ناشی از کاهش ریسک های غیراقتصادی، به یکباره جهش قیمتی مسکن را متوقف کرد. پس از توقف این جهش قیمتی، تحقیقات میدانی «دنیای اقتصاد» از ا ف ت سه باره قیمت و معاملات در پایتخت برای سومین ماه متوالی حکایت دارد. مرور آمارهای رسمی تحولات بازار مسکن حاکی از آن است که سرعت گیر قیمت مسکن از آبان ماه ورود به دوره پساجهش را آغاز کرده است. در حالی که متوسط رشد ماهانه قیمت مسکن در سال جاری حدود ۸ درصد بود، نرخ رشد قیمت مسکن در آبان ماه ا ف ت محسوسی داشت و به ۱ / ۸ درصد رسید.

در آذرماه نیز توقف سرعت رشد قیمت مسکن، خود را با نرخ تورم منفی نشان داد تا اینکه پس از مدت ها بازار خرید و فروش ملک تورم منفی را تجربه کند. اما به رغم اینکه هنوز آمارهای رسمی از تحولات بازار مسکن در دی ماه منتشر نشده، بررسی ها و مشاهدات «دنیای اقتصاد» از معاملات قطعی ملکی در دی ماه و مقایسه آن نسبت به آذرماه از «تداوم روند کاهشی تعداد معاملات و قیمت ها» حکایت دارد تا با ا ف ت سه باره قیمت و تعداد معاملات خرید آپارتمان در تهران، ورود به دوران پساجهش قوت بگیرد.

مناطق مصرفی ۲۵ درصد از کل معاملات مسکن را به خود اختصاص می دهند و به نوعی تغییر و تحولات در این مناطق می تواند در بازار مسکن اثر گذار باشد. به تعبیری آثار هر تغییری در بازار مناطق مصرفی، در میانگین مناطق ۳۲گانه مشهود خواهد بود.

■ بازار مسکن در انتظار سومین ا ف ت متوالی؟

برآوردهای «دنیای اقتصاد» از تحقیقات میدانی بازار مسکن در مناطق مصرفی (۴ و ۵) و مناطق مصرفی واقع در مرز نیمه شمالی و جنوبی تهران (۹ و ۱۰) از ا ف ت ۳۸ تا ۵۰ درصدی حجم معاملات حکایت دارد. همچنین برآوردها از تحولات قیمتی مسکن نیز به طور متوسط، ریزش ۹ تا ۱۵ درصدی قیمت در مناطق مصرفی و ریزش ۹ تا ۱۲ درصدی قیمت ها در مناطق مصرفی واقع در مرز نیمه شمالی و جنوبی را حکایت می کند.

نکته قابل توجه اینکه میزان ا ف ت قیمت در مناطق مصرفی نیمه شمالی شهر، محسوس تر از ا ف ت قیمت ها در مناطق مصرفی واقع در مرز میانی پایتخت بوده که دلیل اصلی آن حباب بیشتر مناطق مصرفی مناطق شمالی طی ادوار گذشته بوده است. بر اساس این گزارش، در اوایل سال ۹۷ همزمان با ورود به دوران جهش قیمتی، مناطق شمالی پایتخت در میزان رشد پیشرو بودند اما در سال ۹۸ رشد قیمت مسکن در مناطق جنوبی از مناطق شمالی سبقت گرفت. اما آنچه در مقطعی از ماه های اخیر رخ داده این است که باز هم مناطق شمالی گوی سبقت را در میزان رشد از مناطق جنوبی ربودند. آمارهای رسمی نشان می دهد در آذرماه در حالی که متوسط رشد ماهانه قیمت در مناطق شمالی ۵ / ۰ درصد بود اما نرخ رشد ماهانه قیمت در مناطق جنوبی منفی ۴ بوده است. در معاملات نیز در آذرماه تعداد معاملات در مناطق جنوبی ۴۳ درصد و در مناطق شمالی ۳۲ درصد کاهش پیدا کرده است.

■ مقاومت در برابر کاهش قیمت ها با اسم رمز «شب عید»!

در حالی بازار مسکن سومین ا ف ت ماهانه را به استناد مشاهدات و تحقیقات میدانی تجربه می کند که سفته بازار و گروهی در بازار مسکن کاهش قیمت مسکن را مقطعی می دانند و با اسم رمز «شب عید» به دنبال

توقف رشد قیمت ها طی دو ماه گذشته ناشی از کاهش ریسک های غیراقتصادی ، به یکباره جهش قیمتی مسکن را متوقف کرد. پس از توقف این جهش قیمتی، تحقیقات میدانی «دنیای اقتصاد» از ا ف ت سه باره قیمت و معاملات در پایتخت برای سومین ماه متوالی حکایت دارد.



مقاومت در برابر کاهش قیمت ها هستند. این در حالی است که بازار مسکن امسال متفاوت از سال های گذشته است و به واسطه طی دوره طولانی مدت جهش قیمتی، پیش بینی می شود رکود در بازار مسکن ادامه دار باشد. یکی از مهم ترین عواملی که حباب بازار و سفته بازار اعلام می کنند کاهش قیمت ها مقطعی است، این است که این بازار در دو ماه پایانی سال نمی تواند مانعی برای تداوم تخلیه حباب مسکن شود.

■ خریداران به دنبال کف جدید قیمتی
اما ریزش قیمت اخیر در بازار مسکن، «تغییر رفتار و هدف از جست و جو» را در بین خریداران نشان می دهد تا جست و جو در این بازار را متفاوت کند. تا پیش از ورود به دوران ریزش قیمتی طی حدود سه ماه گذشته، طی یکسال اخیر و همزمان با رشد ادامه دار قیمت مسکن، عطش خریداران برای ورود به بازار و خرید ملک بیشتر می شد اما بررسی ها و تحقیقات میدانی از وضعیت بازار مسکن در مناطق مصرفی شهر تهران از یک تغییر هدف برای جست و جو در بین خریداران حکایت دارد. کاهش ادامه دار قیمت ارز ناشی از کاهش ریسک غیراقتصادی، پایان بدبینی و کاهش انتظارات تورمی از مهم ترین دلایل ریزش قیمت ها در بازار مسکن هستند که طی سه ماه گذشته خود را در آمار رسمی نیز نشان داد. آنچه در حال حاضر نیز در بازار مسکن رخ می دهد این است که سمت تقاضای خرید به واسطه کاهش ادامه دار نرخ ارز و کاهش انتظارات تورمی همچنان در برابر خرید مقاومت می کنند و به امید تداوم ریزش قیمت ها در جست و جوی کف قیمتی جدید برای ورود به بازار هستند.

■ واکنش خریدار و فروشنده ملک به ریزش ها
هر چند که با وجود توقف جهش قیمتی از سه ماه گذشته پیش بینی می شد بخشی از خریداران مسکن وارد بازار شوند، اما تثبیت

کوچ کارگران مهاجر، معضل جدید بازار مسکن!

بخش ساخت و ساز فقط همین را کم داشت که با کاهش نیروی انسانی مواجه شود تا معجون تلفیق شده از ا ف ت قدرت خرید متقاضیان، افزایش قیمت مصالح و رکود معاملاتی کامل شود؛ به هر ترتیب سازندگان می گویند که با رشد قیمت ارز، بسیاری از کارگران مهاجر که عموما افغان بودند، ایران را ترک کرده اند و به همین خاطر دستمزدها تا ۱۲۰ درصد بالا رفته است. / ایسنا

فرهنگ سازی برای استفاده از مجریان ذی صلاح ساختمانی ضروری است



◆ گروه خبری //

عضو هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی گفت: اجرای فرهنگ سازی برای استفاده از مجریان ذی صلاح توسط سازندگان الزامی است. رافی عضو هیئت مدیره نظام مهندسی تهران در گفت و گو با خبرنگار راه و شهرسازی گروه اقتصادی باشگاه خبرنگاران جوان، با بیان اینکه در قانون نظام مهندسی و طبق مبحث دوم مقررات ملی ساختمان استفاده از مجری ذی صلاح و همچنین شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در ساخت وساز الزامی است، گفت: در قانون استفاده از مجری ذی صلاح الزامی است و باید تمامی سازندگان این قانون را رعایت کنند.

مالیات هیچ برای خانه های گران قیمت لوکس نشینها خوش به حالشان شد!

◆ گروه خبری //

با وجود آنکه طبق قانون بودجه سال ۱۳۹۹ صاحبان خانه های بالای ۱۰ میلیارد تومان می بایست سالانه مبلغی معادل یک هزارم تا پنج هزارم ارزش ملک خود مالیات بدهند، بر اساس اعلام دیوان محاسبات مجلس، تحقق مالیاتی از این طریق در هشت ماه ابتدای سال جاری صفر بوده است. / ایسنا

املاک تجاری در برزخ

با حاکم شدن رکود بر بازار خرید و فروش ملک، دراملاک تجاری شاهد رکود بیشتری هستیم. رکود معاملاتی این دست املاک که مدتی قبل از رکود فعلی املاک به علت اشباع بازار آغاز شد از شدت بالاتری برخوردار است به گونه ای که فروشندگان واحدهای تجاری فتیلیه ی قیمت ها را پایین تر کشیده اند. در این جدول قیمت پیشنهادی این املاک توسط فروشندگان آورده شده است که ممکن است در عمل ده تا پانزده درصد تفاوت داشته باشد.

◆ صبح ساحل // مصطفی دولخانی:

محلّه	متراژ (متر مربع)	عمر بنا سال ساخت	قیمت به تومان
خیابان اتوبوسرانی	۱۲۲	۴	۲۵/۰۰۰/۰۰۰
چهارراه سازمان	۸۰	۳	۲۳/۰۰۰/۰۰۰
آزادگان	۱۱۰	کلید اول	۴۰/۰۰۰/۰۰۰
بلوار مصطفی خمینی	۱۰۰	۳	۶۳/۰۰۰/۰۰۰
چهارراه فاطمیه	۵۰	کلید اول	۲۵/۰۰۰/۰۰۰
بلوار دانشگاه	۱۷	۱۰	۴۵/۰۰۰/۰۰۰
خیابان ترمینال	۲۵	۱۳	۳۸/۰۰۰/۰۰۰
کمربندی	۴۵	۱۰	۳۲/۰۰۰/۰۰۰
شهرک امام رضا	۹۰	۷	۲۲/۰۰۰/۰۰۰
پل خواجو	۳۸	۴	۲۵/۰۰۰/۰۰۰



احتکار ملک است- گنجانده شود، از سیاست گذار خواسته شده زمین واگذار کند تا «بازار ساخت و ساز به عرضه یک میلیون واحد در سال مکلف شود». این مهم ترین ایراد طرح است که غفلت از «ریشه دو بحران موجود در بازار مسکن» را نشان می دهد. رکود شدید در فعالیت سرمایه گذاران ساختمانی با «برنامه تکلیفی» درمان نمی شود، بلکه علت آن به «نبود قدرت خرید در گروه اصلی تقاضا» مربوط است. شرط رونق عرضه، بازگشت خانه اولی ها به بازار است. ...

◆ گروه خبری //

طرح «جهش تولید و تامین مسکن» با طی مراحل آخر حذف و اضافه، در دستور کار صحن علنی مجلس قرار گرفته است؛ اما هشدار دوم مرکز پژوهش ها درباره محتوای نهایی شده، از هفت اشکال در نسخه نمایندگان برای رونق بازار ملک حکایت دارد.

در این طرح به جای آنکه «تکلیف روی زمین مانده دولت» در بازار مسکن- که همان به کارگیری قوی ترین اهرم مالیاتی مقابل