

چشم‌انداز ماه‌های آتی بازار مسکن رونق ساختمانی در آرامش قیمت مسکن

● احمد صدیقی

پرتال جامع علوم انسانی

از بنگاه‌های مسکن تهران کسب شده، خرید و فروش مسکن با رشد قابل‌ملاحظه‌ای روبه‌رو بوده است. طبق نتایج حاصل از گزارش سامانه رهگیری معاملات مسکن که توسط وزارت بازرگانی برای رصد بازار مسکن راه‌اندازی شده، در زمستان ۸۸، حجم معاملات در بازار مسکن ۷۵ درصد نسبت به پاییز همان سال رشد کرده است، به طوری که بعد از رشد ۴۲ درصدی معاملات مسکن در پاییز سال گذشته، تعداد قراردادهای رسمی، شامل اجاره و خرید و فروش ملک، در نیمه زمستان با جهش در رشد روبه‌رو شد و تعداد کل معاملات مسکن در کشور از متوسط دو هزار فقره در روزهای آبان‌ماه به رقم ۳۵۰۰

هزار تومان رسید. آمارهای مربوط به سامانه رهگیری معاملات مسکن نشان می‌دهد در طول سال ۸۸، ارزش معاملاتی واحد مسکونی در تهران در اطراف متری یک‌میلیون و ۵۰۰ هزار تومان در نوسان بوده است. به این ترتیب بازار مسکن در سال گذشته به لحاظ نوسان قیمت‌ها تقریباً فضای ثابتی را طی کرد، در حالی که رکود ساخت‌وساز در آن سال کاملاً قابل احساس بود. این در حالی است که زمستان سال گذشته بازار مسکن اندکی شاهد افزایش قیمت بود که البته علت این اتفاق نیز در داخل بازار مسکن بود. در زمستان سال گذشته برابر اطلاعاتی که

وقایع کنونی بازار مسکن نشان می‌دهد جهش شدید قیمت مسکن در سال ۸۶ به همراه رکورد حجم صدور پروانه ساختمانی که در آن سال ثبت شد، دوره جدیدی از روند سرمایه‌گذاری در این بازار را به وجود آورده است. در سال ۸۷ که بازار مسکن در اوج گرانی قیمت‌ها قرار داشت، اوضاع از نیمه دوم سال به فاز رکود تغییر مسیر داد و قیمت‌ها که در مرز ۲ میلیون تومان قرار داشتند، همان رقم را حفظ کردند. در اواخر سال ۸۷، قیمت مسکن کاهش جزئی پیدا کرد تا اینکه در شروع سال گذشته قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران یک‌دفعه به رقمی معادل یک میلیون و ۵۰۰



مسکن تحت تأثیر رشد شدید در حجم معاملات، اندکی افزایش پیدا کرد. بر اساس گزارشی که مرکز آمار ایران چندی پیش از طریق رویت مبایعه‌نامه‌هایی که در بنگاه‌های مسکن تنظیم و نهایی شده، منتشر کرد، ارزش معاملاتی املاک مسکونی در فصل چهارم سال گذشته کمتر از ۵ درصد نسبت به زمستان سال قبل از آن افزایش پیدا کرده است.

مرکز آمار ایران با اعلام رشد ۴/۷ درصدی قیمت مسکن در زمستان ۸۸ نسبت به زمستان ۸۷ متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران را یک میلیون و ۶۷۰ هزار تومان اعلام کرد. میانگین قیمت مسکن در زمستان سال ۸۷ متری یک میلیون و ۵۹۰ هزار تومان بود. از سوی دیگر بر اساس اطلاعات سامانه رهگیری معاملات مسکن، متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در زمستان ۸۸ نسبت به پاییز ۸۸ حدود ۱/۷ درصد با رشد مواجه شد. میانگین قیمت‌ها در این بازار در پاییز سال گذشته حدود یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان بوده است.

درباره این نوسان ۵ درصدی قیمت مسکن، مسئولان کنترل و ساماندهی بازار مسکن تعابیر مختلفی به کار می‌برند، از جمله اینکه رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران می‌گوید نوسان ۱۰۰ تا ۲۰۰ هزار تومانی قیمت مسکن به معنای گران‌تر یا ارزان‌تر شدن مسکن نیست. مصطفی قلی‌خسروی در این باره می‌گوید: بسته به تغییرات در حجم معاملات در طول سال، میانگین قیمت مسکن بین ۱۰۰ هزار تا نهایت ۲۰۰ هزار تومان نوسان می‌کند که این طبیعی است.

رشد نرخ اجاره‌بها

طی ماه‌های اخیر نرخ اجاره‌بها با روند افزایشی روبه‌رو بوده است. صعود نرخ‌ها در بازار اجاره مسکن به دلیل کم‌توجهی از سوی سیاست‌گذاران بازار مسکن به این بخش است. طبق آمار رسمی مرکز آمار ایران، متوسط نرخ اجاره مسکن در زمستان سال گذشته ۱۴ درصد افزایش داشته است. همچنین طی ماه‌های اخیر، اجاره‌بها مجدداً با افزایش مواجه شده است. در برخی مناطق تهران این نرخ رشد تا حدود ۳۰ درصد از سوی مشاوران املاک گزارش شده است. حتی پیش‌بینی این است که با ورود به تابستان و شروع فصل نقل و انتقالات، نرخ اجاره‌بها مجدداً با اندکی افزایش روبه‌رو شود.

عاملی که درباره افزایش اجاره‌بها عنوان می‌شود، کاهش میل به اجاره از سوی مالکان چند خانهای است. همچنین رکود معاملاتی و نگرانی از داشتن چندین ملک تحت تأثیر تدابیر مالیاتی موجب

شده افرادی که با خرید چند واحد مسکونی و سرمایه‌گذاری بلندمدت، اقدام به عرضه این واحدها به بازار اجاره می‌کردند، هم‌اکنون دست از این اقدام بردارند و در نتیجه بازار مسکن اجاره‌ای با کاهش عرضه روبه‌رو شده است.

یک عامل مهم دیگر هم درباره التهاب در بازار اجاره مسکن وجود دارد که به مسکن مهر مربوط می‌شود. در حال حاضر همه واجدین شرایط مسکن مهر (یک میلیون نفر) مستأجر هستند چون اگر صاحب‌خانه بودند، این جمعیت زیاد لازم برای مسکن مهر نبودند. این جمعیت زیاد همگی متقاضی مسکن اجاره‌ای هستند. حال اگر روند ساخت‌وساز مسکن مهر سرعت بگیرد و به دوره تحویل واحدها نزدیک شویم، بتدریج تقاضا از بازار اجاره خارج می‌شود و می‌توان انتظار تعدیل نرخ‌های اجاره را داشته باشیم.

اوضاع ساخت‌وساز در وضعیت رونق

گزارش‌های مقدماتی بانک مرکزی از اوضاع ساخت‌وساز طی ماه‌های اخیر از رونق قابل توجه در این بخش حکایت دارد. بر اساس گزارش بانک مرکزی میزان ساخت‌وسازهای مسکونی در ۱۲ ماهه سال ۸۸ به قدری بوده که فاصله بین آمار تولید مسکن در سال‌های ۸۷ و ۸۸ - که از آن به رکود سنگین ساختمانی تعبیر شد - در نیمه دوم، بخصوص در زمستان ۸۸، جبران شده است، به طوری که نرخ رشد احداث واحدهای مسکونی در شهرهای کشور از ۳۳- درصد در نیمه اول ۸۸ به ۱۶/۹- درصد در ۱۲ ماهه پارسال رسید. به این ترتیب حجم احداث واحدهای مسکونی در نیمه دوم پارسال نسبت به نیمه اول ۲/۴ برابر افزایش یافته است.

این در حالی است که در نیمه دوم پارسال نیمی از واحدهای احداثی متعلق به مسکن مهر بوده است (نیمه دوم سال ۸۸ بیش از ۱۵۰ هزار پروانه ساختمانی برای واحدهای مسکونی مهر صادر شد). به این ترتیب می‌توان گفت: مسکن مهر در رونق ساخت‌وساز مؤثر بوده است. گزارش مقدماتی بانک مرکزی از تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در ۱۲ ماه سال ۸۸ حاکی است که در کل مناطق شهری کشور ساخت ۵۴۷ هزار و ۳۶۸ واحد مسکونی شروع شده که در مقایسه با احداث ۶۵۸ هزار و ۶۶۰ واحد در سال ۸۷، رشد ۱۶/۹- درصدی حاصل شده است. همچنین تعداد پروانه‌های ساختمانی نیز ۲۱ درصد افت کرده است، به طوری که صدور پروانه از ۱۷۱ هزار و ۹۲۷ فقره در سال ۸۷ به ۱۳۶ هزار و ۳۲۸ فقره در سال ۸۸ رسیده است. بر اساس این گزارش، در شهر تهران طی سال ۸۸، ساخت ۷۳ هزار و ۷۱۶ واحد مسکونی آغاز شد که در مقایسه با احداث ۱۳۵ هزار و ۷۱۵

فقره در روزهای بهمن‌ماه رسید. به این ترتیب، حجم معاملات مسکن در آخرین فصل از سال گذشته به رغم اینکه بازار مسکن در رکود سال ۸۸ به سر می‌برد، ۷۵ درصد رشد کرد. در نیمه زمستان سال گذشته در کل کشور تعداد قراردادهای قطعی که در سامانه رهگیری معاملات مسکن به ثبت رسیده نسبت به ابتدای سال ۱۷۰ درصد رشد کرد و از روزانه یک هزار فقره معامله در اردیبهشت ماه سال ۸۸ به ۲۷۰۰ فقره در زمستان همان سال رسید. اما این رونق معاملات در بازار مسکن توانست در نقطه مقابل، قیمت مسکن را با تغییرات افزایشی روبه‌رو کند.

نوسان افزایشی قیمت مسکن

در زمستان سال گذشته قیمت‌ها در بازار

وضعیت / سال	ابتدای سال تا ۸۸/۳/۱۹	ابتدای سال تا ۸۹/۳/۱۹	نرخ رشد (درصد) نسبت به سال ۸۸
شهر تهران	۳۲۷.۱۶	۲۲۵.۲۳	۴۲/۲
بافت فرسوده	۲۰۹.۲	۷۹۱.۳	۷۱/۶
خارج از بافت	۱۱۸.۱۴	۴۳۴.۱۹	۳۷/۷
نسبت بافت به خارج از بافت (درصد)	۱۵/۶	۱۹/۵	۲۴/۷

پروانه‌های صادره
(واحدهای مسکونی)

یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان تا یک میلیون و ۶۰۰ هزار تومان در نوسان است. این قیمت‌ها نشان می‌دهد که به رغم رشد معاملاتی، بازار مسکن واکنش غیر طبیعی نداشته است. روند نوسان جزئی قیمت مسکن در تهران همچنین حاکی از ثبات نسبی ارزش ملک است. از ابتدای اردیبهشت ماه تا اوایل خرداد بیش از ۵۵۰۰ فقره معامله ملکی در استان تهران به ثبت رسیده است که بیش از نیمی از آن در حوزه خرید و فروش و مابقی به ترتیب مربوط به اجاره و پیش‌فروش بوده است.

پیش‌بینی آینده بازار مسکن

به نگاهی به آنچه طی ماه‌های اخیر در حوزه ساخت‌وساز و خرید و فروش مسکن اتفاق افتاده، به این جمع‌بندی می‌رسیم که طی ماه‌های آتی، نرخ رشد بالاتری در بخش صدور پروانه ساختمانی ثبت خواهد شد. این پیش‌بینی از آنجایی جنبه واقعی دارد که بانک مرکزی ماه گذشته خط اعتباری جدیدی معادل ۳۵۰۰ میلیارد تومان برای ساخت‌وساز در کل کشور اختصاص داده که از این محل به ازای ساخت هر واحد مسکونی، ۲۰ میلیون تومان تسهیلات با نرخ بهره کم پرداخت می‌شود. همچنین چنانچه ساخت‌وسازها به شیوه صنعتی و با یکی از فناوری‌های نوین مورد تأیید مرکز تحقیقات ساختمان باشد، تسهیلات با ۵ میلیون افزایش، معادل ۲۵ میلیون تومان به ازای هر واحد پرداخت می‌شود. بنابراین در حال حاضر بازار سرمایه‌گذاری ساختمانی به دلیل آنکه از محل حمایت مالی بانک‌ها کاملاً تضمین شده، رونق در این حوزه تضمین شده است. در حوزه خرید و فروش ملک نیز رونق ضدتورمی در انتظار بازار مسکن است. در این حوزه در حالی که مراجعه به بنگاه‌های مسکن شدت گرفته، قیمت‌ها رشدی پیدا نکرده‌اند. طبق پیش‌بینی برخی کارشناسان مسکن، بازار مسکن حداقل تا پایان امسال شاهد رشد قیمت‌ها نخواهد بود. ■

و تصویب بسته‌های تشویقی و توجه ویژه شهرداری با ارائه بسته تشویقی نوسازی برای بافت‌های فرسوده، شاهد رونق ساخت‌وساز در بهار سال ۸۹ بوده‌ایم. امسال نسبت به سال گذشته سال بهتری برای ساخت‌وساز در بازار مسکن است، ولی این رونق به معنای گران شدن مسکن نیست، بلکه به معنای افزایش تقاضا برای ساخت‌وساز و تعدیل قیمت‌هاست. وی در ادامه یادآور شد: مردم و سازندگان نیز در بهار سال ۸۹ از ساخت‌وساز مسکن استقبال خوبی داشته‌اند و به همین دلیل شهرداری نیز بازار ساخت‌وساز را مورد توجه ویژه قرار خواهد داد.

خرید و فروش مسکن هم رونق گرفت

بر اساس این گزارش، در حالی که ساخت‌وساز در تهران و سایر شهرهای کشور رونق گرفته، خرید و فروش ملک نیز با رشد مواجه شده است. سامانه رهگیری معاملات مسکن وابسته به وزارت بازرگانی در این باره اعلام کرده است: حجم معاملات روزانه در بازار مسکن از متوسط ۱۶۵۰ فقره قرارداد در حوزه خرید و اجاره ملک در اردیبهشت سال گذشته، هم‌اکنون به سطح ۳۵۰۰ فقره رسیده است که این اتفاق از رشد ۲ برابری فعالیت‌های ملکی در کل کشور حکایت دارد. در ۲۰ روز اول اردیبهشت ماه سال جاری نیز بیش از ۵۹ هزار قرارداد ملکی در سامانه رهگیری معاملات مسکن به ثبت رسیده است. این در حالی است که در مدت مشابه سال قبل، ۲۶ هزار معامله در این سامانه به ثبت رسیده بود. بر اساس این گزارش و بر اساس داده‌های آماری سامانه ثبت هوشمند معاملات مسکن، در حال حاضر حدود ۱۰ درصد از کل قراردادهای ملکی مربوط به شهر تهران است که به این ترتیب روند فعالیت‌ها در بازار مسکن تهران ناچیز گزارش شده است. این در حالی است که بر اساس جدیدترین گزارش‌ها، متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در قراردادهای ملکی شهر تهران بین

واحد در سال ۸۷، افت ۴۵ درصدی در کارنامه ساختمانی بازار تهران ثبت شده است. همچنین تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در تهران طی سال ۸۸ در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۴۸ درصد افت را نشان می‌دهد. اوضاع ساخت‌وسازهای مسکونی در شهرهای بزرگ طی سال گذشته در مقایسه با کل مناطق شهری کشور مناسب‌تر بوده است. در شهرهای بزرگ طی ۱۲ ماه سال گذشته ۱۳۶ هزار و ۶۹۹ واحد مسکونی احداث شده که نسبت به سال قبل از آن فقط ۱۳/۴ درصد افت را نشان می‌دهد.

تازه‌ترین آمارها چه می‌گویند؟

همچنین در شهر تهران نیز ساخت‌وسازهای مسکونی در بهار امسال بیش از ۴۰ درصد رشد داشته است. از ابتدای سال جاری تا ۱۹ خردادماه ۲۳ هزار و ۲۲۵ واحد مسکونی در پایتخت احداث شده که این رقم در بهار سال گذشته ۱۶ هزار و ۳۲۷ واحد بوده است. همچنین تازه‌ترین آمارهای مربوط به صدور پروانه ساختمانی در تهران، حاکی است، از ابتدای فروردین امسال تا ۱۹ خرداد ماه، در مجموع ساخت ۳ هزار و ۷۹۱ واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده تهران آغاز شده که این رقم در مدت مشابه سال قبل ۲ هزار و ۲۰۰ فقره بوده است. بر اساس این گزارش، ساخت‌وسازهای مسکونی در تهران در فروردین، اردیبهشت و ۱۹ روز اول خرداد امسال به ترتیب ۷۷ درصد، ۵۴ درصد و ۷۱ درصد رشد داشته است. تحلیل مدیران ساختمانی شهرداری تهران درباره رشد خیره‌کننده حجم ساخت‌وساز این است که رکود مسکن لااقل در تهران به پایان رسیده است. معاون معماری و شهرسازی شهرداری تهران درباره رشد ۴۲ درصدی ساخت‌وساز طی بهار امسال گفت: با سیاست‌های جدید دولت در زمینه تولید و عرضه مسکن، همکاری و توجه شورای شهر به لوایح مربوط به ساخت‌وساز