

رشد۱۴۰۱ در صدی معاملات مسکن در خرداد امسال

بانک مرکزی اعلام کرد: گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران حاکی از افزایش ۱۴.۱ درصدی تعداد آپارتمان‌های معامله شده در تهران در خردادماه سال ۱۴۰۳ نسبت به دوره مشابه سال گذشته است.

به گزارش مهر، براساس اعلام بانک مرکزی؛ در خردادماه سال ۱۴۰۳، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳/۹ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۰.۶ درصد کاهش و ۱۴.۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

همچنین در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۵۹.۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۴ و ۹.۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

نرخ رشد نقطه‌به نقطه مسکن در تهران خردادماه امسال در حالی ۹.۷ درصد بوده که نرخ رشد قیمت‌ها در خرداد سال گذشته نسبت به مدت مشابه آن در ۱۴۰۱، ۹۸.۷ درصد بوده است.

گزارش «تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۳» برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات است و توسط اداره بررس‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی تهیه شده است.



صدای مطالبات مسکن‌شنیده می‌شود

رادیواقتصاد برنامه‌ای تحت عنوان «امکان تا اسکان» را برای طرح و پیگیری مطالبات مردم در حوزه مسکن راه‌اندازی کرد. نازنین کتابچی، تهیه‌کننده برنامه رادیویی «امکان تا اسکان» به ایسنا گفت: مسکن از حوزه‌هایی است که مطالبات مردمی فراگیر دارد و «امکان تا اسکان» برای پاسخ به نیاز رسانه‌ای مخاطبان در کند اکتور برنامه‌های شبکه قرار گرفت. او توضیح داد: سیاست‌های کلان تأمین مسکن، طرح‌های ملی و دولتی، نحوه مشارکت بخش خصوصی و ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌ها ازجمله محورهای برنامه است. در برنامه سعی می‌کنیم پس از شناسایی مشکلات، راهکارهای کارشناسانه برای رفع آنها ارائه شود.

کتابچی گفت: از موضوعات کمتر پرداخته شده در صنعت ساختمان، کیفیت سازه‌ها، رعایت استانداردهای ایمنی و زیست‌محیطی است که در راستای توجه به موضوع پایداری در صنعت، به آن می‌پردازیم.

وی بیان کرد: ما برنامه را برپایه یک آیتم گزارشی به شکل تریبون آزاد برای شنیدن صدای مردم و مشکلات‌شان قرار داده‌ایم؛ پس از طرح مسئله، کارشناسان حاضر در برنامه دلایل بروز مشکل را واکاوی می‌کنند و درنهایت پاسخ مسئولان ذریبط را می‌شنویم.

چالش با وجودی که طی چند سال گذشته شاهد تبعات تلخ سرکوب قیمت در بازار مسکن بودیم، اما همچنان این سیاست از سوی دولت‌هایپایه می‌شود که نتایج فاجعه‌باری خواهد داشت.

با وجودی که طی چند سال گذشته شاهد تبعات تلخ سرکوب قیمت در بازار مسکن بودیم، اما همچنان این سیاست از سوی دولت‌ها پیاده می‌شود. این در حالی است که هر رئیس‌جمهوری در آغازبه‌کار، شعار عدم دخالت در بازارها را سرمی‌دهد.

کاهش تولید، دلسری تولیدکنندگان از ادامه فعالیت از پیامدهای منفی سرکوب قیمت در بازار مسکن است. بگذریم که پس از چندسال با انفجار قیمت‌ها مواجه خواهیم شد. در حال حاضر فروش واحدهای مسکونی در سه سال اخیر به ۵۰ درصد کمتر از دهه ۹۰ رسیده است. از سوی دیگر سرانه تولید سالانه مسکن به ۱۰۰ هزار واحد نمی‌رسد. درواقع با اعمال چنین سیاستی علاوه بر تولیدکننده، مصرف‌کننده هم متضرر خواهد شد، چراکه با افزایش قیمت‌ها قدرت خریدی نخواهد داشت. همچنین زمانی که در بازاری خبری از تقاضا نیست، حاشیه سود فعالان بازار هم به شدت کاهش می‌یابد. بنابراین نباید انتظار داشت که تولیدکنندگان در این بازار باقی بمانند.

کارشناسان معوقند؛ راه درمان التهاب بازارها، سرکوب قیمت نیست، بلکه باید با در پیش گرفتن ریاضت اقتصادی مانند برخی کشورها اقتصاد را نجات داد، درغیر این صورت نه تنها وضعیت بازار مسکن بلکه وضعیت تمام بازارها بحرانی‌تر خواهد شد. در ادامه گزارش «خانمان» درباره سیاست سرکوب قیمت مسکن را می‌خوانید.

اهرمی برای افزایش قیمت

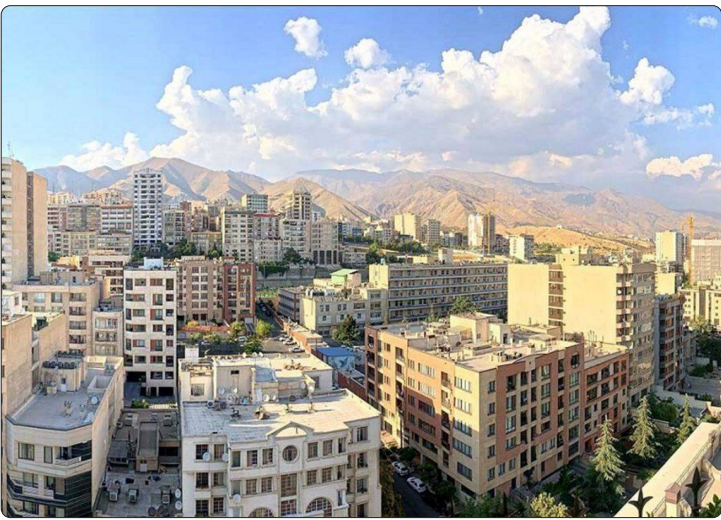


در همین زمینه رضا میرزاهدی، کارشناس بازار مسکن به «خانمان» گفت: تعیین دستوری قیمت مسکن نه تنها راه‌حلی برای کاهش قیمت‌ها نیست، بلکه نیروی محرکی است برای اینکه تورم چندین برابری ایجاد کند. درواقع یک شتابی در قیمت مسکن ایجاد می‌کند که به ضرر مصرف‌کننده نهایی تمام خواهد شد.

«خانمان» بررسی می‌کند

بیراهه‌ای به نام سرکوب قیمت مسکن

✓ ریاضت اقتصادی در پیش بگیریم



وی افزود: بنابراین هر جایی که دولت‌ها دست به تعیین دستوری قیمت‌ها زنند، از آنجایی که قیمت براساس عرضه و تقاضا تعیین نمی‌شود، بازار نتوانسته با شرایط معیشتی مردم همسان شود.

❗❗❗ نمی‌توان دخالت کرد، اما...

این استاد دانشگاه با تاکید براینکه در هیچ جای قانون اساسی گفته نشده که دولت می‌تواند در سرمایه مردم دخالت کند و در هیچ یک از کشورهای پیشرفته دست به قیمت‌گذاری دستوری نزنند، گفت: اما می‌توان مانند کشورهای دیگر براساس قیمت ملک، مالیات گرفت.

❗❗❗ تکرار یک تجربه تلخ این استاد دانشگاه خاطرنشان کرد:

متأسفانه چندین بار تجربه تلخ در تعیین دستوری قیمت کالاهایی نظیر خودرو و خوراکی را داشتیم که نتیجه‌ای جز افزایش چند برابری قیمت‌ها را نداشته است. چون تورم مانند سرطان به بخش‌هایی رخنه می‌کند که دچار سرکوب شده باشد. یا براساس قانون سوم نیوتن هر عملی عکس‌العملی است مساوی اما مخالف جهت، که دو جسم در حکم یک جسم هستند. اگر این قانون را در اقتصاد تعمیم دهیم و قیمت دستوری را پیاده کنیم با عکس‌العمل شدیدتر مواجه خواهیم شد.

میرزاهدی با بیان اینکه وقتی سرانه تولید سالانه مسکن به ۱۰۰ هزار واحد مسکونی نمی‌رسد، چگونه قادر خواهند بود قیمت مسکن را دستوری تعیین کنند، گفت: شاهد بودیم در دوره کرونا دولت تصمیم گرفت قیمت اجاره را دستوری و تا سقف ۲۵ درصد افزایش دهد که نه تنها با شکست مواجه

شد؛ بلکه به افزایش قیمت اجاره دامن زد. وی یادآور شد: بنابراین براساس تجربیات و دانش اقتصاد نمی‌توان با دستور بازاری را سروسامان داد. چراکه اقتصاد یعنی یک عرضه و یک تقاضا. مثلاً اگر ۴ واحد مسکونی عرضه شود، درحالی‌که ۴۰ واحد مسکونی مورد نیاز است، قطع به یقین تورم و افزایش قیمت ایجاد می‌شود.

این کارشناس بازار مسکن تصریح کرد: متأسفانه مسئولان در دولت‌های مختلف و دولت فعلی، شعار عدم دخالت دولت در بازارها را سرداده‌اند، اما درعمل دست به کنترل دستوری بازارها زده‌اند که نتایج فاجعه‌باری داشته است. وی گفت: باید به سمت مدلینگ اقتصادی حرکت کرد. بدین معنی که اگر یک‌صد هزار متقاضی مسکن وجود دارد، یک‌صد هزار واحد مسکونی تولید شود. اگر بیش از این نیاز به تولید است، باید با برنامه‌ریزی و استفاده از روش‌های نوین پاسخگوی نیاز متقاضیان بود.

❗❗❗ تبعات به‌کارگیری سیاست انقباضی میرزاهدی در پاسخ به این سوال که سیاست انقباضی دولت برای کاهش تورم مسکن چه تبعاتی به دنبال خواهد داشت، گفت: این سیاست فقط بازار مسکن را تحت تأثیر قرار نداد، بلکه بازار ساخت‌وساز را هم با چالش مواجه کرد. به‌طوری که شاهد افت تولید مسکن هستیم و مهندسانی که در ردیف کار ارجاع قرار گرفتند، باید یک‌سال منتظر باشند تا سالی یک یا دو کار به آنها پیشنهاد شود.

بنابراین سیاست‌های انقباضی هیچ‌وقت در جمع‌آوری نقدینگی و کنترل رشد تورم جواب نمی‌دهد و فقط می‌توان به عنوان یک مُسکن موقت از آن استفاده کرد.

❗❗❗ باید ریاضت اقتصادی بکشیم

وی با اشاره به اینکه جراحی‌های موقت برای اقتصاد دیگر جواب نمی‌دهد، چون در هر بخشی مشکلات به چشم می‌خورد، تصریح کرد: دولت باید سیاست‌های اقتصادی خود را اصلاح کند. درواقع باید یک یا دو دهه زیر فشار باشد تا اقتصاد سروسامان بگیرد. به عبارتی باید ۲۰ سال کشور ریاضت اقتصادی بکشد و تحت‌فشار نقدینگی و رکود باشد. سیاستی که در کشورهای یونان، اسپانیا، انگلستان، بلغارستان، رومانی و روسیه پیاده شده و نتایج مطلوبی داشته است.

این کارشناس بازار مسکن ادامه داد: در این دو دهه ریاضت اقتصادی باید به سمت تولید حرکت کنیم و دور واردات را خط بکشیم. چون کشور نمی‌تواند نفت بفروشد. این سیاست ۱۰۰ درصد به مذاق عده‌ای خوش نمی‌آید، اما حقیقتی

است که باید پذیرفت. چراکه کشور از لحاظ اقتصادی به دوره اواخر قاجار و اوایل دوره پهلوی برگشته است. پس از تحمل ریاضت اقتصادی اقتصاد یک‌دهم درصد رشد خواهد داشت. این درحالی است که در برنامه هفتم توسعه بدون ارزیابی شرایط، گفته شده است به رشد ۸ درصدی باید برسیم که غیرممکن است. در حال حاضر کشور ایالت‌متصد به آن وسعت و با وجود اینکه اقتصاد اول دنیا است، هنوز نمی‌تواند اعلام کند رشد اقتصادی بالای ۱۰ درصد داریم؛ چطور در برنامه هفتم بازگو شده که به رشد ۸ درصدی اقتصاد برسیم؟

دولت باید

سیاست‌های اقتصادی خود را اصلاح کند.

درواقع باید یک یا دو

دهه ریاضت اقتصادی

بکشد.سیاستی که

در کشورهای یونان،

اسپانیا،انگلستان،

بلغارستان،رومانی و

روسیه پیاده شده‌و

نتایج مطلوبی

داشته است



اولین روزنامه سراسری تخصصی صنعت ساختمان کشور

KHANMAN.IR



چهارشنبه، شماره ۲۲۰

بازار مسکن

مسکن در تهران چقدر گران شد؟

با توجه به گزارش بانک مرکزی، در خردادماه سال جاری، متوسط قیمت هر متر مربع مسکن در پایتخت به ۸۵.۹ میلیون تومان رسیده است که این مقدار نسبت به اردیبهشت ماه سال جاری ۱.۴ درصد و نسبت به خرداد ماه سال گذشته ۹.۷ درصد افزایش داشته است.

بانک مرکزی در گزارشی که بر اساس آمارهای سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور تهیه شده است، تحولات بازار مسکن در شهر تهران در خردادماه سال ۱۴۰۳ را منتشر کرده است.

بر اساس این گزارش، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران در خرداد ماه سال ۱۴۰۳ به ۳.۹ هزار واحد مسکونی رسیده است. این عدد نسبت به ماه قبل ۲۰.۶ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال گذشته ۱۴.۱ درصد افزایش را نشان می‌دهد.

درماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۵.۹ میلیون تومان بود که حکایت از افزایش ۱.۴ درصدی نسبت به ماه قبل دارد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در خردادماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از مجموع ۳ هزار و ۸۷۲ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷.۶ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند.

همچنین سهم مذکور در مقایسه با خردادماه سال قبل حدود ۱.۱ واحد درصد کاهش یافته است. توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در خرداد ماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳.۵ درصدی از کا معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیاعه‌نامه را به خود اختصاص داده است.

همچنین مناطق ۲، ۱۰ و ۴ به ترتیب با سهم ۹.۸، ۷.۷ و ۷.۶ درصدی دررتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.



تحولات قیمت خانه‌های معامله شده در تهران

به گزارش خبر آنلاین، در خردادماه سال ۱۴۰۳ متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱/۸۵۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱.۴ و ۹.۷ درصد افزایش را نشان می‌دهد.

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۶۰۰۹ و کمترین آن با ۴۴.۵ میلیون تومان به منطقه ۱۹ در پایتخت تعلق داشته است.