



چشم به راه گشایش در «سرپناه»

بازار مسکن، اندکی از رکود خارج شده اما هنوز با رونق مطلوب فاصله دارد

□ ریحانه یاسینی / (الان بازار واقعاً خراب است. مراجعه کننده همیشه هست، مشتری نیست. طرف رفته برای خانه اش نان بگیرد، سری هم به بنگاه ما می زند و می پرسد الان خانه متری چند شده است؟ می دانیم همه اینها منتظرند قیمت بالا برود تا خیال شان راحت باشد ارزش خانه هایشان بیشتر شده. خریدار واقعی، واقعاً وجود ندارد.) سعید طباطبایی، یکی از بنگاه دارانی که در شرق تهران فعالیت می کند، چنین از بازار مسکن گلایه دارد. البته او دلیل این وضعیت را کساد بازار دلان می داند و بایبانی صریح می گوید: «چندان هم نمی شود گفت اوضاع خراب است. بازار را دلان می چرخانند، مصرف کننده همیشه هست. من خودم دلان بودم، ما باید بازار را می چرخانیم. بازار قدیم مسکن برای این خوب بود که یک واحد بین ۵ نفر خرید و فروش می شد. هر کسی می خرید و در داخل واحد هزینه می کرد و به مصرف کننده می فروخت. تازه، کلی هم پشت سرمان دعای کردند.» به اعتقاد این فعال بازار مسکن، حالا شرایط به خاطر پایین آمدن نرخ سود بانکی تغییر کرده و بازار مسکن دیگر برای دلانی سود ندارد. شرایط در بازار اجاره هم تغییر کرده و حالا سود، در ساختن املاک لوکس و نجومی است: «(الان بازار، بازار لوکس خریدن شده است. کسانی که لوکس می سازند، خوب هم می فروشند. طبقه متوسط که تکانی نمی خورد و انگار همیشه در رکود باقی خواهد ماند، اما اوضاع برای طبقه بالا خوب است. مصرف کننده خیلی زیاد است و بازارش هم پر رونق است.»

امسال در بازار خرید مسکن چه گذشت؟

آخرین گزارش های بانک مرکزی از وضعیت بازار مسکن، مربوط به تحولات ده ماهه امسال می شود. تحولاتی که نشان می دهد این بازار، اندکی از رکود خارج شده است و البته کارشناسان معتقدند این بازار، هنوز با رونق مطلوب فاصله دارد. در ده ماهه منتهی به دی ماه امسال، ۱۳۴ هزار و ۲۰۰ واحد مسکونی معامله شد که نسبت به سال قبل، ۷/۹ درصد افزایش داشته است. تنها در دی ماه امسال، ۱۶ هزار و ۷۰۰ واحد مسکونی معامله شده که نسبت به آذر ماه، ۴۱/۶ درصد و نسبت به سال گذشته، ۳/۲ درصد رشد داشته است. قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی نیز نسبت به آذرماه، ۱/۴ درصد و نسبت به دی ماه سال گذشته، ۹/۹ درصد رشد داشته است.

با این حال، بیت الله ستاریان، کارشناس بازار مسکن، معتقد است تحولات ایجاد شده در بازار مسکن، منجر به تحولی چشمگیر نشده

آخرین گزارش های بانک مرکزی از وضعیت بازار مسکن، مربوط به تحولات ده ماهه امسال می شود. تحولاتی که نشان می دهد این بازار، اندکی از رکود خارج شده است. در ده ماهه منتهی به دی ماه امسال، ۱۳۴ هزار و ۲۰۰ واحد مسکونی معامله شد که نسبت به سال قبل، ۷/۹ درصد افزایش داشته است

است. ستاریان در گفت و گو با روزنامه «ایران» توضیح می دهد: «سال پیش به خاطر برجام روزنه امیدی شکل گرفت و وعده ای معتقد بودند وضعیت بازار بهتر می شود اما جاری شدن اثرات اجرای برجام در اقتصاد، زمان زیادی برد و این اتفاق نیفتاد. ما امیدوار بودیم در ۶ ماهه دوم امسال، تحولات جدی ایجاد شود. اما چنین نشد.» ستاریان در مورد افزایش میزان معاملات و قیمت ها نیز می گوید: «این افزایش درصد بسیار کمی داشته است. به هر حال تحولات مثبتی صورت گرفته، اما آنقدر نبوده که بگوییم رونق ایجاد شده است.»

بررسی بیشترین قیمت و متر از واحدهای معامله شده نیز نشان می دهد طبقه متوسط، بیشترین نقش را در معامله املاک داشته است. واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی ۳۵ تا ۳۰ میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۲/۸ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود



رشد ده ماهه معاملات مسکن در تهران از ابتدای سال ۱۳۹۳ تا پایان دی ماه ۱۳۹۵. واحدهای معامله شده به ده منطقه اصلی تقسیم شده است. منبع: بانک مرکزی

عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در ده ماهه نخست سال های ۱۳۹۳-۹۵ (منبع: بانک مرکزی)

تعداد معاملات (واحد مسکونی)	ده ماهه منتهی به دی ماه		درصد تغییر	
	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴
۱۴۱۵۷۷	۱۲۴۳۱۵	۱۳۴۱۷۶	-۱۲.۲	۷.۹
۴۱۷۵۵	۴۱۴۹۴	۴۶۳۴۲	-۰.۶	۵.۲

اختصاص داده و دامنه های قیمتی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال با سهم ۱۲ درصد و ۳۵ تا ۴۰ میلیون ریال با سهم ۱۰/۷ درصد در رتبه های بعدی قرار گرفته اند.

بازار اجاره سال را چگونه پشت سر گذاشت؟

سعید طباطبایی، مشاور املاکی که در محدوده شرق تهران فعالیت می کند، درباره وضعیت بازار اجاره به روزنامه ایران می گوید: «بازار اجاره را هم حتی خراب کردند. همه مملکت را کشور می چرخاند، همه صنایع به نحوی به مسکن ربط دارند اما وقتی سود بانکی در ایران بالاست، طرف می گوید چرا ملک بسازم؟ ترجیح می دهد صد میلیون در بانک بگذارد بدون ریسک پول بگیرد. الان هم درست است که سود به ۱۸ درصد رسیده، اما در شرایط فعلی بازار، همین رقم هم می ارزد.» او با همین لحن بازاری ادامه می دهد: «(الان در این شرایط، رهن برای مالکان صرف ندارد. قبلاً پولشان را می گذاشتند بانک سود می گرفتند، الان می خواهند اجاره بیشتر بگیرند. همه دنبال رهن کامل هستند و صاحبخانه ها دنبال اجاره هستند، برای همین، بازار خراب شده و بهم ریخته است.» گزارش بانک مرکزی از تحولات ۱۰ ماهه نخست بازار مسکن، نشان می دهد شاخص کرایه مسکن اجاره ای در شهر تهران نسبت به سال گذشته، ۱۱/۱ درصد رشد داشته است. در کل مناطق شهری کشور نیز اجاره بالا رفته و ۹/۴ درصد نسبت به سال پیش، بیشتر شده است. بر اساس گزارش بانک مرکزی، ماهیت قرار داد های اجاره مسکن که غالباً یک ساله تنظیم می گردند و نیز اثر پذیرگی شاخص اجاره بهای مسکن از سیاست های کنترل و مهار تورم، سبب تغییر متناسب اجاره بها با تحولات نرخ تورم در کشور شده است.

اما بررسی ها نشان می دهد اوراق تسهیلات مسکن نیز به تحولات این بازار کمک کرده است. اوراق تسهیلات مسکن توسط بانک مسکن منتشر می شود. این اوراق قابلیت معامله در فرابورس ایران را دارد و ارزش اسمی هر برگ پنج میلیون ریال است. مدت اعتبار این اوراق حداکثر تا دو دوره شش ماهه قابل تمدید است. زوج های تهرانی با خرید ۲۰۰ برگ از اوراق تسهیلات مسکن می توانند تا سقف ۱۰۰ میلیون تومان وام دریافت کنند که به این مبلغ ۱۰ میلیون تومان وام جعالت تعلق می گیرد، باین حساب برای دریافت ۱۰۰ میلیون تومان وام با قیمت هر برگ تقریباً ۷۷ هزار تومان، زوج های تهرانی باید ۱۵ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان بخرند. تنها طی سه هفته از بهمن ماه، نزدیک به ۱۲ هزار نفر در فرابورس اوراق تسهیلات مسکن خریداری کرده اند. اما به طور کلی، بر اساس گزارش بانک مرکزی از بازار مسکن، بهبود حجم معاملات بازار مسکن در سال جاری در چارچوب اقدامات متعدد و گشایش های مالی نظام بانکی جهت کمک به رونق بخش مسکن قابل ارزیابی است. بویژه با شروع اعطای تسهیلات از محل صندوق پس انداز مسکن از اول خردادماه سال جاری همراه با نرخ سود پایین این تسهیلات، شرایط مناسبی جهت خانه دار شدن زوجین جوان و خانه اولی ها در شرایط کنونی فراهم شده است.