

خلاصه اخبار روز مسکن



مدیریت طرح و برنامه
دفتر اقتصاد مسکن

شنبه ۹ مهر ۱۴۰۱

۱ اکتبر ۲۰۲۲

دفتر اقتصاد مسکن



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

قیمت در بازارهای موازی (۱۶:۵۰)

بیت کوین	بورس	دلار	طلا ۱۸	سکه
۱۹۳۱۸/۳۲	۱,۳۳۰,۸۷۹	۳۲۶,۰۰۰	۱۳,۷۰۴,۰۰۰	۱۵۲,۵۷۰,۰۰۰
(./-۰/۹)	(./-۱/۱۸)		(./+۳/۰۵)	(./+۴/۴۶)

❖ مرکز آمار ایران

• نتایج طرح "گردآوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور"، بهار سال ۱۴۰۱

شهر تهران: تعداد ۵۹۵۴ واحد مسکونی در پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری تهران، پیش‌بینی 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 پروانه‌های احداث ساختمان ۸,۱ واحد بوده است. تعداد پروانه‌ی احداث ساختمان توسط شهرداری تهران در بهار ۱۴۰۱ صادر شده است که نسبت به فصل گذشته ۵۰,۶ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۴۷,۲ درصد کاهش داشته است. مجموع مساحت زیربنا در پروانه‌های احداث ساختمان صادر شده از سوی شهرداری تهران در بهار ۱۴۰۱ بالغ بر ۱۱۲۷ هزار مترمربع بوده است که نسبت به فصل گذشته ۴۹,۶ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۴۵,۹ درصد کاهش داشته است. متوسط مساحت زیربنای این دسته از پروانه‌ها در دوره مورد بررسی ۱۵۳۲ مترمربع بوده است.

کل نقاط شهری کشور: تعداد ۹۰۲۹۰ واحد مسکونی در پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان از سوی شهرداری‌های کشور پیش‌بینی 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. تعداد پروانه‌ی احداث ساختمان توسط شهرداری‌های 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. مجموع مساحت زیربنا در پروانه‌های صادر شده برای احداث ساختمان در بهار ۱۴۰۱ حدود ۱۷۱۰۵ هزار مترمربع 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 پروانه‌ها ۵۸۱ مترمربع بوده است.

¹ <https://b2n.ir/a48474>

❖ دنیای اقتصاد

- **سراب ارزانی زمین شهرها:** با وجود برگشت قیمت زمین مسکونی به کمتر از قیمت خانه در شهرها، ولی بازار ساخت و ساز برای سازنده‌ها مناسب نیست. سرمایه‌گذاران با ۶ عامل برای بازگشت به بازار ساخت و ساز مواجه هستند: ۱- نبود تقاضای مصرفی مؤثر برای خرید واحدهای ساخته شده، ۲- جهش قیمت مصالح ساختمانی، ۳- بالا بودن قیمت زمین، ۴- کمتر بودن قیمت فروش واحدهای نوساز از قیمت تمام شده ساخت در برخی از شهرها به ویژه شهرهای متوسط، ۵- ادامه رکود ساختمانی در شهرهای کشور و عامل بی‌انگیزگی سازنده‌ها برای ورود به عرصه ساخت‌وساز، ۶- رشد شدید دستمزد و حق‌الزحمه نیروهای انسانی شاغل در پروژه‌های ساختمانی و همچنین افزایش بهای عوارض ساخت‌وساز.

❖ خبرگزاری برنا

- **ابلاغ مصوبه تشویقی ساخت طبقه اضافی در بافت فرسوده به مناطق تهران:** سید مهدی هدایت رئیس سازمان نوسازی شهرداری تهران، با اشاره به اقدامات شهرداری تهران در ساخت مسکن، اظهار داشت: برای اولین بار بعد از چندین سال که آمار صدور پروانه کاهش چشمگیری داشت، پروانه‌های صادره و در دست اقدام ما نسبت به مدت مشابه سال گذشته افزایش داشته است. وی با تأکید بر اینکه با اقدامات اخیر و افزایش صدور پروانه‌ها رکود چندین ساله مسکن در شهر تهران در حال شکسته شدن است، افزود: در حال حاضر پروانه شهرسازی یک هفته‌ای صادر می‌شود و پروانه ساختمان نیز ۳ ماهه صادر خواهد شد. هدایت درباره آخرین اخبار از ساخت و ساز در بافت فرسوده، گفت: هفته گذشته مصوبه تشویقی بند ۱۵ طرح تفصیلی که در برخی از مناطق یک طبقه اضافه و در برخی دیگر ۲ طبقه اضافه به بافت فرسوده تراکم می‌دهد به مناطق ابلاغ شد.

❖ خبرگزاری تسنیم

- **واکاوای تأمین مالی اقتصاد در ۱۴۰۱؛ سهم ۵ درصدی بخش مسکن از تسهیلات بانکی:** از مجموع ۳۷۷ هزار میلیارد تومان تسهیلات بانکی پرداخت شده در دوماه اول امسال سهم بخش مسکن برابر ۵ درصد بوده است. در این بین زنگ هشدار زمانی به صدا در می‌آید که از یک طرف در حالی که میزان تسهیلاتی که توسط نظام بانکی به حوزه مسکن تخصیص می‌یابد با نیازهای واقعی این بخش تفاوت چشمگیری دارد، در حوزه سیاست‌گذاری نیز توجهی به چالش‌های انباشت‌شده این حوزه به چشم نمی‌آید. با روند فعلی احتمالاً حدود ۲۰۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات در پایان سال تخصیص داده شود که این رقم نسبت به سال گذشته رشد چندانی تجربه نخواهد کرد، بر این اساس در حالی که قیمت مسکن این روزها، همچنان در حال افزایش است مشخص است که این میزان تسهیلات هرگز دردی را از بازار

² <https://b2n.ir/x35464>

³ <https://b2n.ir/t66300>

⁴ <https://b2n.ir/b51204>

پراکندگی مسکن که با چالش کمبود عرضه مواجه است، دوا نمی‌کند. به نظر می‌رسد باید در تسهیلاتی که به بخش‌های مختلف تخصیص می‌یابد، بازنگری‌های جدی صورت گیرد چرا که قطعاً یکی از معضلات جدی اقتصاد ایران، مربوط به ناترازی عرضه و تقاضا در بازار مسکن است.