

خلاصه اخبار روز مسکن



مدیریت طرح و برنامه
دفتر اقتصاد مسکن

شنبه ۱۴ آبان ۱۴۰۱

۵ نوامبر ۲۰۲۲

دفتر اقتصاد مسکن



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

قیمت در بازارهای موازی (۱۵:۰۰)

سکه	طلا ۱۸	دلار	بورس	بیت کوین
۱۶۶,۷۶۰,۰۰۰	۱۴,۵۱۵,۰۰۰	۳۶۴,۰۰۰	۱,۳۲۸,۳۲۴	۲۱۳۸۹/۸۱
(+/.۴/۲۳)	(+/.۴/۲)		(+/.۳/۴۹)	(+/. ۱/۵۵)

❖ دنیای اقتصاد

- ایست مسکن در سنگر آخر!** بررسی‌ها نشان‌دهنده افت شدید حجم معاملات پاییزی خرید مسکن در سنگر آخر خریداران است. بازار خانه‌های کلنگی با عمر بنای بالاتر از ۲۰ سال در حالی در دوره اوج جهش قیمت مسکن تاکنون، مورد توجه متقاضیان خرید مسکن قرار داشت که پاییز امسال، بیشترین میزان ریزش معاملات مسکن در این بازه سنی واحدهای مسکونی به ثبت رسید. (مهر امسال خرید کلنگی‌ها ۵۹٪ نسبت به مهر سال قبل افزایش یافته در حالی نوساز در همین فاصله ۱۵ درصد افت کرده است و کل معاملات هم ۱۰٪ کاهش یافته است) سهم فروش واحدهای مسکونی نوساز که در میانه دهه ۹۰ یعنی سال‌های معمولی بازار-قبل از جهش-بالاتر از ۵۰ درصد کل معاملات خرید مسکن شهر تهران بود هم‌اکنون به کمتر از ۳۰ درصد رسیده است. این در حالی است که سهم فروش کلنگی از ۵ تا ۷ درصد کل معاملات در سال‌های قبل از جهش، هم‌اکنون به سه برابر یعنی حول و حوش ۲۱ درصد رسیده است. علت این شیفت تقاضا و افزایش سهم کلنگی‌ها از کل معاملات مسکن در شرایطی که سهم واحدهای نوساز به شدت کاهش یافته است مربوط به جهش شدید قیمت مسکن در شهر تهران از سال ۹۷ است. در این میان افت عرضه جدید به بازار مسکن از محل رکود ساختمانی و کاهش ورودی آپارتمان‌های نوساز به بازار ملک نیز در افزایش سهم واحدهای کلنگی از کل معاملات خرید مسکن، موثر بوده است. در شرایطی که به دلیل کاهش محسوس حجم معاملات خرید مسکن در شمال تهران (افت معاملات مسکن مهر در مقایسه با شهریور در کل شهر تهران ۱۰٪، افت معاملات در شمال تهران ۱۴٪، مناطق جنوبی تهران ۸٫۷٪)، همچنان گروهی از متقاضیان (عمدتا سرمایه‌گذار) در مناطق نیمه جنوبی پایتخت حضور دارند، تغییرات قیمت در این مناطق تندتر از مناطق شمالی است.
- سقوط قدرت خرید وام مسکن!** در هفته اول آبان ماه، متوسط قیمت هر فقره اوراق وام مسکن، به حدود ۸۹ هزار تومان رسید. به این ترتیب متقاضیان دریافت وام ۲۰۰ میلیون تومانی برای خرید مسکن باید مبلغی معادل حدود ۳۶ میلیون تومان برای خرید اوراق هزینه کنند. از این رو ۱۶۴ میلیون تومان به عنوان مبلغ نهایی وام مسکن در اختیار آنها خواهد بود. در حالی که سطح پوشش‌دهی وام خرید مسکن با توجه به میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان در شهر تهران هم‌اکنون در مرز ۴۴ میلیون تومانی قرار دارد این وام تنها تامین‌کننده هزینه خرید کمتر از ۴ مترمربع مسکن خواهد بود.

¹ <https://b2n.ir/r95636>

² <https://b2n.ir/g61284>