

خلاصه اخبار روز مسکن

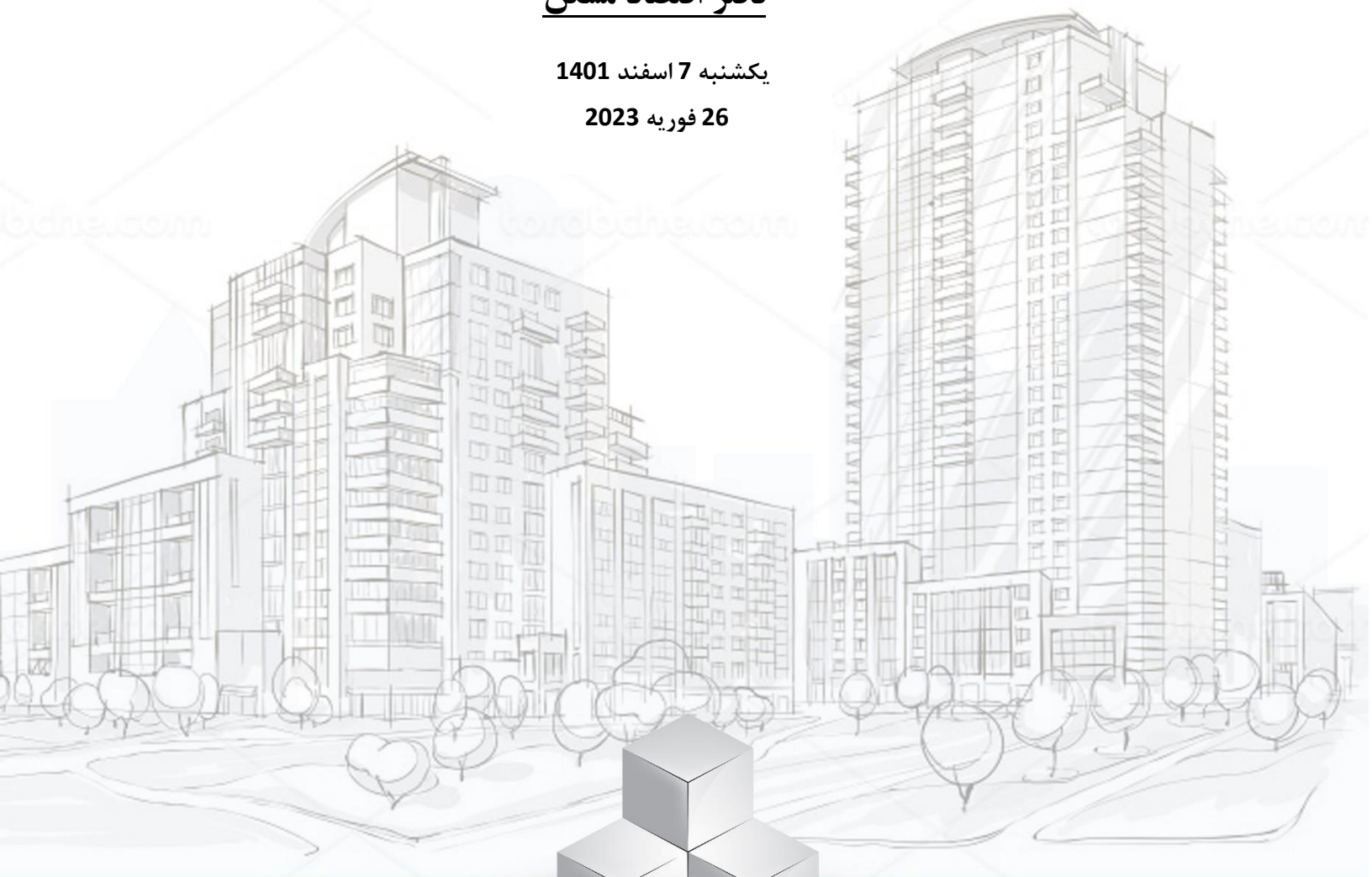


معاونت برنامه‌ریزی و توسعه کسب و کار

دفتر اقتصاد مسکن

یکشنبه 7 اسفند 1401

26 فوریه 2023



شرکت گروه
— سرمایه‌گذاری
مسکن
(— همامی عام)

قیمت در بازارهای موازی (12.35)			
بیت کوین	بورس	دلار	طلا 18 عیار
23182/62	1,804,303	590,110	29,899,000
(+%. 1/08)	(+%. 3/77)		(+%. 6/08)

❖ **پیش‌بینی قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲:** به گفته یک کارشناس امور ملکی، مالک‌ها با تصور اینکه بازار مسکن پس از سال جدید، حدود ۲۰ تا ۳۰ درصد افزایش قیمت خواهد داشت از فروش ملک خود خودداری می‌کنند. به گفته کارشناسان نظارتی بر قیمت‌گذاری ملک وجود ندارد، هر سال که می‌گذرد قیمت ملک به صورت تصاعدی رشد می‌کند و تورم افزایش می‌یابد؛ امسال، شاهد حدوداً پنج بار افزایش قیمت در حوزه مسکن بودیم. وی پیش‌بینی می‌کند، قیمت مسکن همچنان روند صعودی فعلی‌اش را در سال آینده هم طی کند.

❖ **ساخت و ساز افزایش می‌یابد؟** فردین یزدانی، کارشناس بازار مسکن: ساخت و ساز در حال حاضر دیگر سودآوری ندارد. از عوامل تشکیل‌دهنده قیمت تمام شده مسکن قیمت زمین، مجوز و ساخت بنا است. تعامل این موارد با قیمت فروش ملک و تغییرات آن مشخص می‌کند سودآوری ساختمان کاهش پیدا کرده و در مقابل، سودآوری آپارتمان به‌عنوان دارایی اضافه شده است؛ در نتیجه بدیهی است که علاقه به سرمایه‌گذاری کم شود. به نظر روند کاهش تولید ادامه پیدا می‌کند به جز اندک تولیدی که در چارچوب طرح نهضت ملی مسکن است و شاید ساخت آن تا ۱۰۰ الی ۲۰۰ هزار واحد ادامه پیدا کند.

❖ **اوراق مسکن برای مجردها و متاهلهای تهرانی چقدر تمام می‌شود؟** مجردهای ساکن تهران می‌توانند تا ۲۸۰ میلیون تومان تسهیلات دریافت کنند که شامل ۲۰۰ میلیون تومان تسهیلات خرید مسکن و ۸۰ میلیون تومان وام جعاله می‌شود؛ لذا برای دریافت ۲۰۰ میلیون تومان وام باید ۴۰۰ برگه تسهیلات مسکن خریداری کنند که هزینه این تعداد با اوراق ۱۱۸ هزار و ۱۰۰ تومانی، ۴۷ میلیون و ۲۴۰ هزار تومان می‌شود. زوجهای تهرانی نیز بر همین اساس می‌توانند تا سقف ۴۸۰ میلیون تومان شامل ۲۰۰ میلیون تومان تسهیلات خرید مسکن برای هر نفر و ۸۰ میلیون تومان وام جعاله دریافت کنند؛ بنابراین زوجین باید ۸۰۰ برگه تسهیلات مسکن خریداری کنند که هزینه آن ۹۴ میلیون و ۴۸۰ هزار تومان می‌شود که همراه با هزینه ۱۸ میلیون و ۸۹۶ هزار تومانی وام جعاله که برای آن باید ۱۶۰ ورق تسهیلات مسکن خریداری کنند، در مجموع باید ۱۱۳ میلیون و ۳۷۶ هزار تومان پرداخت کنند.

❖ **گزارش وضعیت بافت فرسوده تهران 1:** در شهر تهران در مجموع حدود ۲۷۸ هزار پلاک فرسوده وجود داشته که تا به امروز ۱۲۲ هزار پلاک از این تعداد نوسازی شده است. این در حالی است که از ۱۵۶ هزار پلاک ناپایدار باقی مانده، ۴۰ هزار پلاک فاقد سند مالکیت هستند، ۱۳ هزار و ۵۰۰ پلاک در نوار یکصد متری همجوار حریم خطوط راه‌آهن، ۱۲ هزار و ۵۰۰ پلاک در محدوده بافت تاریخی و ۳ هزار و ۸۰۰ پلاک در حریم خطوط برق قرار گرفته‌اند. براساس آمار سکونتگاه‌های

¹ <https://b2n.ir/h41010>

غیررسمی حدود ۱۵ هزار و ۷۰۰ هکتار به گونه بافت‌های دچار مخاطره در محدوده بازآفرینی اضافه شده که از این مقدار ۷ هزار و ۵۰۰ هکتار به بافت‌های ناکارآمد، ۴۷۰ هکتار به سکونتگاه‌های غیررسمی، ۳ هزار و ۲۰۰ هکتار به بافت‌های تاریخی و ۳ هزار و ۱۰۰ هکتار به عرصه‌های ناکارآمد شهری افزوده شده است. بر این اساس در سال جاری برای حدود ۱۰ هزار واحد مسکونی پروانه ساختمانی در بافت‌های فرسوده صادر شده است اما با توجه به مشوق‌های نوسازی که از ابتدای پاییز امسال در سیستم شهرداری تهران عملیاتی شد، برای حدود ۱۰ هزار واحد دیگر نیز پرونده تشکیل شد و در مراحل نهایی صدور پروانه قرار گرفته‌اند که اگر این پرونده‌ها به مرحله صدور پروانه برسند، آمار نوسازی واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده در سال جاری به ۲۰ هزار واحد خواهد رسید؛ رقمی که دو برابر آمار متناظر آن در سال ۱۴۰۰ است. شهرداری تهران تا به امروز حدود ۱۶ هزار و ۸۴ میلیارد تومان تخفیف صدور پروانه در بافت‌های فرسوده اعمال کرده است که از این مبلغ ۴۸۴ میلیارد تومان کارسازی شده و مطالبات باقی‌مانده شهرداری از دولت بابت تخفیفات صدور پروانه ۱۲۰۰ میلیارد تومان است.