

خلاصه اخبار روز مسکن

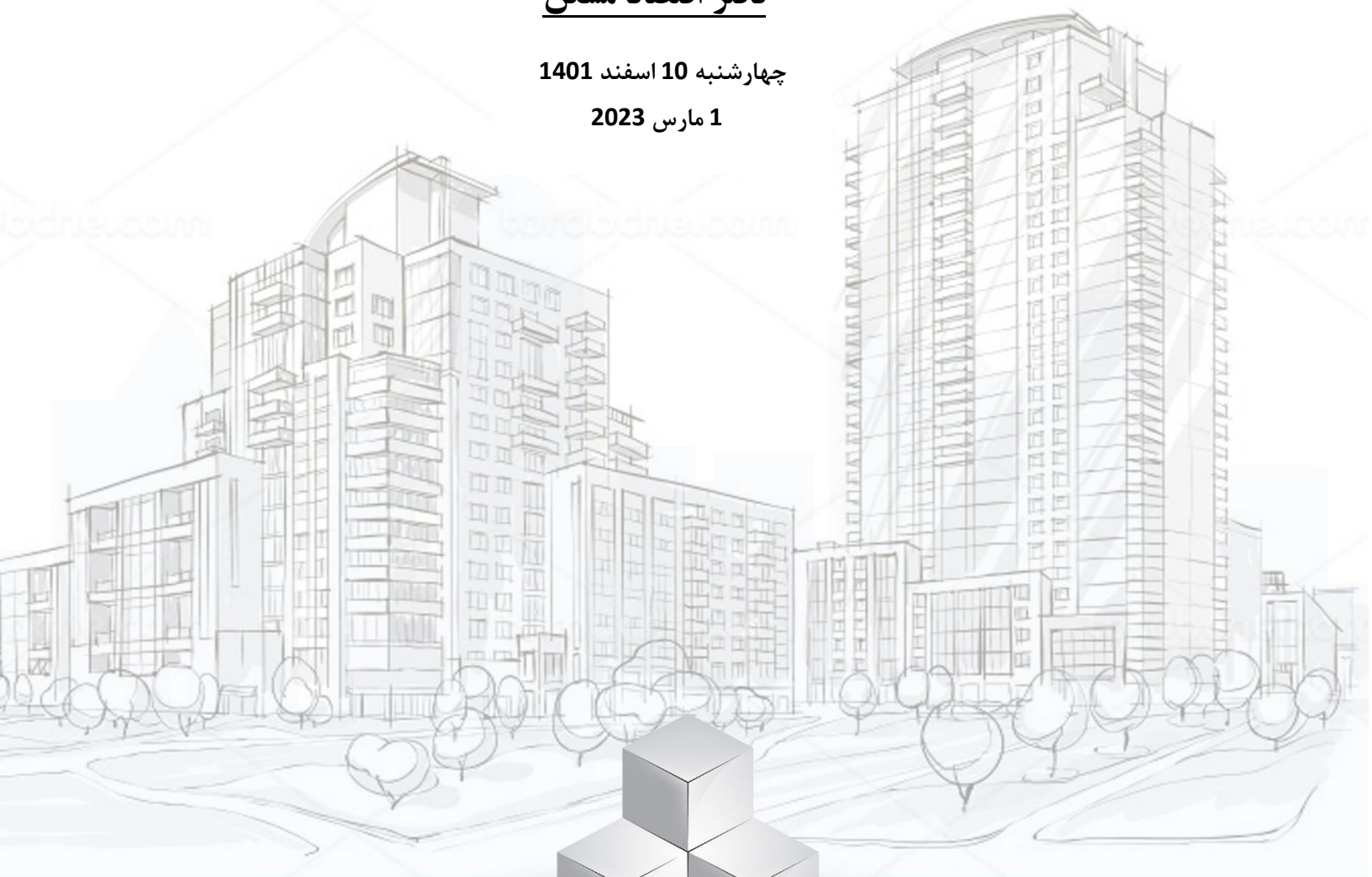


معاونت برنامه ریزی و توسعه کسب و کار

دفتر اقتصاد مسکن

چهارشنبه 10 اسفند 1401

1 مارس 2023



شرکت گروه
— سرمایه گذاری
مسکن
(— همامی عام)

قیمت در بازارهای موازی (15:30)

سکه	طلا 18	دلار	بورس	بیت کوین
290,750,000	25,042,000	557,080	1,821,769	23742/99
(-٪ 8/67)	(-٪ 5/02)		(-٪ 0/9)	(+٪ 1/94)

❖ **پیش‌بینی رهبر از قیمت مسکن در سال آینده!** براساس گزارش مرکز آمار در خصوص تورم کالاها و خدمات، در بهمن ماه ۱۴۰۱ تورم ماهانه مسکن در کل کشور به ۲,۳ درصد رسیده است. تورم نقطه به نقطه مسکن هم که تغییر قیمت در مقایسه با ماه مشابه سال قبل را نشان می‌دهد، از افزایش ۴۱,۷ درصد حکایت دارد. این در شرایطی است که رشد قیمت مسکن کل کشور در ۱۲ ماهه منتهی به بهمن ماه ۱۴۰۱ به ۳۴,۸ درصد رسیده که در مقایسه با ۳۳,۷ درصد ماه گذشته رشد ۱,۱ درصد را نشان می‌دهد. در بخش اجاره بها نیز طبق اعلام مرکز آمار شاخص قیمت ماهیانه، نقطه به نقطه و سالیانه در بهمن ماه ۱۴۰۱ به ترتیب ۲,۳ درصد، ۴۱,۶ درصد و ۳۴,۷ درصد اعلام شد. در این گزارش می‌توان به خوبی تاثیر تورم به وجود آمده در حوزه مسکن را در بازار مسکن و اجاره‌بها مشاهده کرد. در این شرایط، ایرج رهبر، رییس هیات مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران اعتقاد دارد: به طور دقیق نمی‌توان درباره قیمت‌های سال آینده پیش‌بینی کرد، اما با وضعیتی که می‌بینیم و با تورمی که وجود دارد، اگر کسی قصد و توان خرید مسکن دارد، امروز بهتر از فرداست، چرا که احتمالاً در سال آینده در بخش مسکن افزایش قیمت داشته باشیم. وی عنوان کرد: اما اگر دولت تمهیداتی اتخاذ کند ممکن است ورق برگردد و بازار مسکن کنترل و تورم برعکس شود، همانطور که الان سرمایه‌گذاری در طلا و ارز هم خیلی مطمئن نیست و ممکن است یک شبه افت کند و سرمایه‌گذار را ورشکست کند. برای همین همه چیز به سیاستگذاری‌های دولت و وضعیت کلان اقتصادی بستگی دارد.

❖ **تصویر ساخت مسکن در 1402:** ادامه رشد هزینه ساخت از ناحیه افزایش دستمزدها، تورم زمین و به‌خصوص رشد قیمت مصالح ساختمانی، سه عاملی هستند که هرچند در ظاهر از درون بازار مسکن، اما تحت‌تاثیر متغیرهای بیرونی اثرگذار بر این بازار، سبب افزایش قیمت تمام‌شده مسکن می‌شوند. در این میان، ردپای ریسک‌های غیراقتصادی و اقتصادی، جهش ارزی و تشدید انتظارات تورمی در رشد هزینه‌های ساخت‌وساز، مانند سال‌های اخیر به‌خصوص یک‌سال گذشته، رصد می‌شود. براساس دیدگاه کارشناسی هزینه‌های ساخت مسکن در سال آینده دست‌کم معادل تورم عمومی افزایش خواهد داشت و این موضوع قیمت تمام‌شده و در نتیجه بهای فروش آپارتمان‌ها را تحت‌تاثیر قرار خواهد داد. احتمال حذف طیفی از بساز و بفروش‌ها و سازنده‌های به‌اصطلاح خرده‌پا و غیرانبوه‌ساز که اتفاقاً بخش زیادی از واحدهای مسکونی موردنیاز بازار مسکن را آنها ساخته و به بازار عرضه می‌کنند، دور از ذهن نخواهد بود. کارشناسان علت این موضوع را ناتوانی

¹ <https://b2n.ir/r83746>

² <https://b2n.ir/j21215>

بخش زیادی از سازنده‌ها در تامین هزینه‌های ساخت و رویارویی با تورم غیرقابل پیش‌بینی در طول دوره اجرای عملیات ساختمانی اعلام کردند. آنها معتقدند، در نهایت مسیر ساماندهی بازار ساخت‌وساز و معاملات مسکن مانند بسیاری دیگر از بازارها از درون این بازار عبور نمی‌کند؛ بلکه کاهش و از بین بردن ریسک‌های غیراقتصادی و اقتصادی از یک‌سو، کاهش انتظارات تورمی و مهار آن و همچنین کنترل نرخ ارز از سوی دیگر، می‌تواند شرایط را در بسیاری از بازارها از جمله بازار مسکن در هر دو بخش معاملات و ساخت‌وساز بهبود دهد.

❖ **تورم مسکن در کدام دهک اثرگذارتر است؟** عموماً دو بخش مسکن و حمل و نقل در کشور در بخش غیرخوراکی‌ها از اهمیت بالاتری برخوردار است. در همین رابطه عموماً مسکن به دلیل موقعیت خاصی که در کشور دارد اثر بالایی در محاسبه تورم دارد و در دهک‌های اول این وزن بیشتر است و به بیان کلی زمانی که قیمت مسکن و اجاره تغییر می‌کند به شکل قابل توجهی تورم دهک‌های مختلف با توجه به وزن مسکن هر دهک تحت تاثیر این افزایش قرار می‌گیرند. در همین رابطه بررسی‌های آماری مربوط به کالاهای غیر خوراکی و خدمات در بهمن امسال نشان می‌دهد که دهک‌های اول و پنجم و ششم بیشتر از گرانی مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها متاثر شده‌اند؛ اما در تجربه تورم مسکن همه در یک کشتی نشسته‌اند و به عبارت دیگر تورم مسکن را تمام دهک‌ها به شکلی برابر لمس کرده‌اند.

❖ **جنس عرضه در بازار اجاره آخر سال؛** مشکل اصلی متقاضیان در بازار فعلی اجاره، کمبود فایل به‌خصوص فایل با شرایط قیمتی و فرمول پرداخت دلخواه مستاجران است. در حالی که متقاضیان حاضر در بازار اجاره مسکن با مشکل کمبود فایل دلخواه خود روبه‌رو هستند، بخش عمده عرضه‌هایی که این روزها در بازار اجاره وجود دارد ناشی از خریدهای سرمایه‌ای است. به همین علت در بازار اجاره پایان سال شاهد افزایش بی‌سابقه وزن فایل‌های با شرایط پرداخت رهن کامل در برابر سایر شرایط پرداختی در این بازار هستیم.

³ <https://b2n.ir/h40636>

⁴ <https://b2n.ir/q57894>