



کاهش قیمت به بازار مسکن رسید

مشاوران املاک از افزایش عرضه مسکن به بازار با قیمتی پایین‌تر از دو ماهه ابتدای امسال خبر می‌دهند

گزارش

به‌رمان محمودی

خبرنگار

طوری که در ابتدای دوره قیمت هر مترمربع مسکن ۳ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان بود ولی در انتهای دوره ۸ ساله دولت قبل، این رقم به ۳۰ میلیون تومان رسیده بود.

مرکز پژوهش‌های مجلس نیز در یک برش پنج‌ساله از بازار مسکن، با استناد به آمار منتشر شده از سوی بانک مرکزی، اعلام کرده است که متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در مناطق ۲۲گانه تهران از آذر ۱۳۹۶ تا آذر ۱۴۰۱، ۵ میلیون و ۸۸ هزار تومان به ۴۸ میلیون و ۷۳ هزار تومان رسیده است.

بر این اساس، مسکن در کلانشهر تهران شاهد رشدی حدود ۹۵۰ درصدی بوده، حال آنکه در همین بازه زمانی ۵ ساله، حداقل دستمزد نیروی کار حدود ۶۰۰ درصد افزایش داشته و از یک میلیون و ۱۲۵ هزار تومان به ۶ میلیون و ۷۲۵ هزار تومان رسیده است.

به گفته علی‌رضا زاکانی شهردار تهران در دوره تدبیر و امید تورم سالانه مسکن ۳۱ درصد بوده و قیمت مسکن هم ۸۱٫۷ برابر رشد داشته است و ما بدترین وضعیت مسکن را در دوره تدبیر و امید داشتیم. در دولت گذشته قیمت مسکن ۶۹۰ درصد رشد داشت به

بازار ارز در تغییرات قیمتی مسکن مؤثر است، اما یکی از اصلی‌ترین علل رشد قیمت‌ها در بازار مسکن به عقب ماندگی در تولید آن و نیز سیاست حمایت از بخش تقاضای مسکن به جای حمایت از بخش تولید در دولت قبل مربوط است. در دولت‌های یازدهم و اوایل دوازدهم در حالی که بخش مهمی از پروژه‌های مسکن مهر به دلیل مخالفت وزیر وقت راه و شهرسازی با این طرح متوقف مانده بود، سیاست جایگزینی جز مسکن اجتماعی آن هم در حد حرف ارائه نشد که همگی این عوامل در رشد ناگهانی قیمت مسکن از اواخر سال ۱۳۹۶ و اوایل ۱۳۹۷ به بعد مؤثر بود.

بازگشت ثبات بازار

با این حال با توجه به موفقیت دولت سیزدهم در کنترل بازار ارز طی روزهای اخیر از یک سو و نیز تا حدودی موفقیت در اجرای قوانین مالیاتی همچون مالیات بر خانه‌های خالی به عنوان ابزارهای کنترلی بازار مسکن و نیز افزایش ساخت و ساز و صدور پروانه ساختمانی و تکمیل پروژه‌های بر زمین مانده مسکن مهر و اقدام ملی مسکن در قالب نهضت ملی

مسکن که همگی سبب شده تا در یکی دو هفته گذشته بازار مسکن نه تنها روی آرامش و ثبات به خود ببیند، بلکه حتی روندی کاهشی هم داشته باشد.

برخی کارشناسان با اشاره به کاهش نرخ ارز که از اصلی‌ترین بازیگران نرخ مسکن است، افزایش صف فروش در بازار مسکن را نتیجه پیش‌بینی مردم نسبت به ثبات نرخ ارز و حتی ادامه روند کاهشی آن می‌دانند که ریسک نگهداری و قفل بازار مسکن از سوی عرضه کنندگان و مالکان را افزایش می‌دهد. بررسی‌های میدانی «ایران» هم نشان می‌دهد که دفاتر مشاوران املاک با افزایش فایل‌های فروش از سوی مالکان مواجه شده که عمدتاً از نرخ‌های نجومی و غیر قابل باور در هفته‌های گذشته فاصله گرفته است.

برخی مشاوران املاک نیز به «ایران» از استقبال روزافزون مالکان برای عرضه واحدهای مسکونی خود با توجه به احتمال زیاد تداوم روند کاهشی قیمت مسکن خبر داده‌اند. به گفته این مشاوران املاک، کاهش قیمت مسکن عمدتاً به بخش‌هایی از شهر تهران اختصاص دارد که در ماه‌های گذشته با افزایش‌های



آرامش در بازار مسکن

مناطق مختلف کشور بخصوص در کلانشهرها در زمان اوج معاملات شاهد ثبات و حتی کاهش قیمت در بازار مسکن است



عکس: علی محمدی / ایران

خارج از تصور روبه رو شده و برخی مالکان نرخ‌های عجیب و غریبی برای واحدهای مسکونی خود تعیین می‌کردند که در مواردی به هر متر تا بالای ۲۰۰ میلیون تومان رسیده بود؛ حال آنکه ارزش واقعی آن ملک شاید تا یک چهارم آن حباب بوده باشد. به نظر می‌رسد این حباب اندک اندک در حال خالی شدن و بازگشت قیمت‌های مسکن به نرخ واقعی‌تر است.

در محله هروی بررسی‌ها حاکی است برخی واحدهای مسکونی از متری ۱۸۰ به ۱۴۰ میلیون تومان کاهش داشته است.

این وضعیت در سعادت آباد هم مشهود بوده و قیمت هر مترمربع به زیر ۱۴۰ میلیون تومان رسیده است.

برخی مشاوران املاک منطقه باغ فیض از کاهش قیمت مسکن در تعدادی از محلات این منطقه به ۱۰۰ هزار تومان خبر می‌دهند. از آنجایی که آثار کاهش قیمت مسکن تدریجی در سایر نقاط مشهود خواهد بود، بیشترین میزان کاهش قیمت برای مناطق لوکس‌نشین بوده و به نظر می‌رسد طی روزهای آتی، این کاهش قیمت به مناطق میانی و پایین‌تر پایتخت نیز سرایت خواهد کرد؛ در حال حاضر میزان کاهش قیمت مسکن در مناطق پرطرفدارتر دهک‌های متوسط، خصوصاً مناطق ۵، ۸، ۹، ۱۰ و ۱۴ تهران تا متری زیر یک میلیون تومان است و هنوز برخی مالکان از عرضه واحدهای مسکونی خود به بازار مسکن ابا دارند ولی در صورت تداوم این روند، بزودی تغییرات قیمتی بازار مسکن در مناطق میانی و پایین‌تر تهران خود را نشان خواهد داد. به عنوان مثال کاهش قیمت مسکن در منطقه جیحون مطابق آنچه برخی مشاوران املاک می‌گویند، تا متری ۲۰۰ هزار تومان است؛ در محله آذربایجان و ستارخان نیز حداکثر کاهش قیمت مسکن ۳۰۰ هزار تومان برآورد می‌شود.



برخی کارشناسان با اشاره به

کاهش نرخ ارز که از اصلی‌ترین

بازیگران نرخ مسکن است،

افزایش صف فروش در بازار

مسکن را نتیجه پیش‌بینی مردم

نسبت به ثبات نرخ ارز و حتی

ادامه روند کاهشی آن می‌دانند

که ریسک نگهداری و قفل بازار

مسکن از سوی عرضه کنندگان و

مالکان را افزایش می‌دهد

میزان کاهش قیمت در برخی از مناطق تهران

نام محله	متراز واحد	قیمت کل (تومان)	قیمت هر متر (تومان)	میزان کاهش (متری)
هروی	۱۰۰ متر نوساز	۱۴ میلیارد	۱۴۰ میلیون	۴۰ میلیون تومان
سعادت آباد	۹۵ متر ۱۵ سال ساخت	۱۳٫۲ میلیارد	۱۳٫۹ میلیون	بیش از ۴۰ میلیون
باغ فیض	۹۰ متر ۴ سال ساخت	۹ میلیارد تومان	۱۰۰ میلیون	۲۰ میلیون تومان
جمائزاده	۹۵ متر ۱۷ سال ساخت	۵ میلیارد و ۸۵۰ میلیون	۶۱٫۵ میلیون	کمتر از نیم میلیون تومان
مترو نواب	۴۵ متر ۳ سال ساخت	۲٫۵ میلیارد	۵۵٫۵ میلیون	۱۰۰ هزار تومان
جیحون	۴۱ متر ۱۲ سال ساخت	۲٫۷ میلیارد	۶۵٫۶ میلیون	کمتر از ۲۰۰ هزار تومان
مترو شادمان	۹۳ متر ۵ سال ساخت	۸٫۲ میلیارد	۸۹ میلیون	۳۰۰ هزار تومان
نازی آباد	۵۷ متر ۱۲ سال ساخت	۳٫۲ میلیارد	۵۶٫۱ میلیون	۱۴۰ هزار تومان



تاکتون در حدود ۵۰ هزار واحد تکمیل و به مالکان و متقاضیان تحویل داده شده است و تکمیل سایر واحدها و خدمات زیربنایی و رونمایی فازهای ۸، ۱۱، ۱۱، ۹ و در دست اقدام و اجرا است. برخی واحدهای باقیمانده مسکن مهر به‌خاطر مسائل قضایی و حقوقی هنوز

تکمیل نشده و پلاک‌لیف مانده است. مسئولان بخش مسکن اظهار می‌کنند واحدهایی که مشکل قضایی ندارد تا پایان امسال تکمیل خواهد شد. شهرستان پردیس با جمعیتی در حدود ۳۰۰ هزار نفر در شرق پایتخت قرار دارد.

زمین‌خواری منسجم‌تر از سال‌های گذشته خواهد بود. همچنین خلیل محبت خوا ه ، مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید پردیس اعلام کرد: هزینه نقل و انتقال ثانویه مسکن مهر پردیس حذف شده است. وی اظهار داشت: دریافت هرگونه هزینه نقل و انتقال ثانویه واحدهای مسکن مهر لغو شده است و متقاضیان در صورت مشاهده دریافت هزینه مراتب را به شرکت عمران گزارش دهند. وی ادامه داد: نقل و انتقال ثانویه با مصوبه هیأت مدیره شرکت عمران پردیس و دستورات مقام فرادستی برای مسکن در سال‌های گذشته که به ۳۸ میلیون تومان رسیده بود، ناراضی‌میتوان متقاضیان را به همراه داشت. مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید پردیس با بیان اینکه مراجعه‌کنندگان اعلام ناراضی‌تی در هزینه نقل و انتقال داشتند، خاطر نشان کرد: با اقدامات و

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: سه هکتار از زمین‌های ملی طاهرآباد شهرستان پردیس آزادسازی و رفع تصرف شد.

حسین جنتی اظهار داشت: با یک کار تیمی منسجم و هماهنگ با دادستانی شهرستان پردیس، سربازان گمنام امام زمان (عج)، شهرداری بومهن، نیروی انتظامی و همچنین تلاش‌های یگان حفاظت از اراضی راه و شهرسازی شرق استان موفق شدیم سه هکتار از اراضی ملی پلاک ۱۰۵ فرعی از ۲۴ اصلی موسوم به طاهرآباد را به ارزش ۳۰۰ میلیارد تومان آزادسازی کنیم.

وی از شهروندان خواست با مشاهده هر گونه تصرف زمین‌های ملی و دولتی با شماره چهار رقمی یگان حفاظت از اراضی ۱۶۵۶ تماس بگیرند. جنتی خاطر نشان کرد: در اقدام اخیر ۲۸ قطعه رفع تصرف شده است. در سال جدید برنامه‌ریزی یگان حفاظت از اراضی این اداره کل در مقابله با

رفع تصرف از زمین‌های ملی پردیس

اخبار



واگذاری زمین نهضت ملی مسکن به روش گروهی

معاون بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با اعلام اینکه ۱۳۶ هزار واحد شهری نهضت ملی تحت مسئولیت بنیاد وارد فاز عملیاتی شده است، از واگذاری زمین به استعدادهای ۶۷ هزار واحد به شکل گروه ساخت به متقاضیان خبر داد.

حمیدرضا سهرابی افزود: هم‌اکنون واحدهای مسکونی نهضت ملی تحت مسئولیت بنیاد مسکن که وارد فاز عملیاتی و اجرایی شده به ۱۳۶ هزار واحد رسیده است.

وی اضافه کرد: همچنین تاکنون ۶۷ هزار واحد زمین به شکل گروه ساخت (انفرادی و گروه ساخت) واگذار شده است که ۲۷ هزار واحد آنها یک طبقه است. سهرابی توضیح داد: در کل اراضی واگذار شده از سوی وزارت راه و شهرسازی برای اجرای طرح نهضت ملی مسکن به بنیاد ۴۲۰۰ هکتار است که برای احداث ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در نظر گرفته شده است. وی ادامه داد: از این اراضی واگذار شده حدود ۳۸۰۰ هکتار که معادل ساخت ۱۸۵ هزار واحد است قابلیت ساخت دارد.

صدور ۵۴۰۰ پروانه

ساختمانی در بافت‌های فرسوده سیستان و بلوچستان

مدیرکل راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان از صدور پنج هزار و ۴۰۰ پروانه ساختمانی در بافت فرسوده این استان در سال گذشته خبر داد.

عطاءالله اکبری اظهار داشت: برنامه نوسازی واحدهای مسکونی در بافت فرسوده به عنوان یکی از ارکان نهضت ملی مسکن به شمار می‌رود و راهکار اساسی نوسازی بافت فرسوده بر مبنای مردمی‌سازی و تشویق ساکنان بافت‌ها با مشارکت سازنده‌ها با استفاده از

بسته‌های تشویقی است.

وی مهمترین بسته تشویقی برای اجرا را بسته تشویقی ۱۹ بندی با رویکرد شهرسازی برشمرد و تأکید کرد: انواع مشوق‌ها در چهار گروه شامل بازآفرینی، یکپارچه در مقیاس بلوک شهری، نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای، نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری و ضوابط تشویقی نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع، برای نوسازی بافت‌های فرسوده پیش‌بینی شده است. مدیرکل راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان افزود: مشوق‌های کالبدی به منظور تسریع و تسهیل نوسازی و ایجاد انگیزه برای توسعه‌گرها، سرمایه‌گذاران و مالکان اراضی محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و به منظور ارتقای کیفیت محیطی و تأمین خدمات مورد نیاز این محلات، برحسب گروه‌بندی فوق قابل اعمال است.