

حرکت خلاف جهت قدرت خرید مردم
و رشد دلاری قیمت مسکن به وضعیتی
رسیده که به طور میانگین ارزش یک
آپارتمان ۷۵ متری مطابق با الگوی مصرف،
معادل کل درآمد ریالی ۳۴ سال یک
خانوار متوسط در ایرانی است.



هزینه خرید اوراق مسکن چقدر است؟

اوراق تسهیلات بانک مسکن منتشره در دی ماه ۹۷ که با نماد تسه ۹۷۱۰ در بازار فرابورس معامله می شود روزهای پرتنشی را پشت سر می گذارد. اگرچه بیشتر از دو ماه از سررسید این اوراق باقی مانده اما قیمت این اوراق مدام درحال تغییر است. اوراق تسهیلات بانک مسکن منتشره در دی ماه ۹۷ که با نماد تسه ۹۷۱۰ در بازار فرابورس معامله می شود روزهای پرتنشی را پشت سر می گذارد. اگرچه بیشتر از دو ماه از سررسید این اوراق باقی مانده اما قیمت این اوراق مدام درحال تغییر است. روز چهارشنبه گذشته قیمت برگه اوراق تسهیلات مسکن (تسه ۹۷۱۰) به ۹۰ هزار تومان برگشت و هرفقره از این اوراق ۹۰ هزار و ۷۰۰ تومان معامله شد. افزایش قیمت این اوراق در نهایت موجب می شود تأمین مالی مسکن برای کسانی که در پی خرید مسکن هستند افزایش یابد. روند صعودی این اوراق در حالی رخ می دهد که شاخص کل بورس روندی نزولی داشته است. به نظر می رسد اوراق تسهیلات مسکن مسیر متفاوتی را انتخاب کرده است. مسیری که ممکن است در بلندمدت نقش این ابزار مالی در معاملات مسکن را کاهش دهد.



افتتاح بیش از ۵ هزار واحد مسکونی طرح

اقدام ملی مسکن در آبان

◆ گروه خبری //

مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی از افتتاح بیش از ۵ هزار واحد مسکونی مربوط به طرح اقدام ملی مسکن طی آبان ماه سال جاری در کشور خبر داد.

پروانه اصلی در مصاحبه ای با رادیو اقتصاد، اظهار داشت: وزارت راه و شهرسازی طرح اقدام ملی مسکن را با ابعاد ۴۰۰ هزار واحد برای دو سال شروع کرده است که از این تعداد ۲۰۰ هزار واحد در شهرهای جدید، ۱۰۰ هزار واحد در بافت های فرسوده و ۱۰۰ هزار واحد هم در سایر شهرهایی که نیاز مسکن شان از سوی وزارتخانه اعلام شده احداث خواهد شد. وی ضمن اشاره به اینکه بیش از ۴۰۰ هزار واحد زمین در سطح کشور تأمین شده است، افزود: احداث ۱۰۰ هزار واحد مربوط به بافت های فرسوده در قالب پرداخت تسهیلات یارانه ای نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده بوده است و به ساخت مسکن توسط تأمین زمین مربوط نیست.

مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی گفت: علی رغم اینکه این ۱۰۰ هزار واحد جز برنامه تأمین زمین وزارتخانه نبوده اما افزون بر ۴۰۰ هزار واحد زمین تأمین شده است. اصلی با بیان اینکه عملیات اجرایی پروژه های طرح اقدام ملی مسکن کم و بیش در حال انجام است، اظهار داشت: خوشبختانه در آبان ماه سال جاری افتتاح بالای پنج هزار واحد مسکونی ساخته شده در قالب طرح اقدام ملی را خواهیم داشت، البته بخشی هم طی سال گذشته در سیرجان تحویل مردم شده است. وی ادامه داد: برای راه اندازی اجاره داری حرفه ای در سطح کشور نخستین قدمی که می بایست برداشته می شد این بود که این نوع فعالیت در قیاس با سایر فعالیت های که در کشور از طریق واسطه گری و حضور در بازارهای بسیار زود بازده مثل ارز، طلا و حتی سهام برای سرمایه گذاران خرد و کلان امکان پذیر است، سودآور شود.

بازدهی اجاره داری در کشور پایین است

مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی گفت: علت اینکه اجاره داری به صورت حرفه ای در کشور شکل نمی گیرد این است که بازدهی اجاره داری در کشور پایین است. وی افزود: برای رفع این مشکل یک اصلاح آئین نامه اجرایی به هیئت وزیران برده و مصوب شد که تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از نهادهای دولتی، غیردولتی، اشخاص بخش خصوصی و تمامی کسانی که حاضرند در بخش اجاره داری سرمایه گذاری کنند زمینی را به صورت اجاره ۹۹ ساله تحویل بگیرند تا خانه بسازند و به بازار اجاره برای ۹۹ سال عرضه کنند. اصلی بیان داشت: هم اکنون تدوین آئین نامه اجرایی این موضوع در دستور کار است که به زودی برای تصویب به هیئت دولت ارسال خواهد شد. وی ادامه داد: تسهیلات دیگری که برای این حوزه ضروری است این بوده که با اخذ مصوبات لازم، نهاد اجاره داری حرفه ای را در کشور پایه گذاری کرد. این نهاد به ساماندهی بازار اجاره در کشور کمک شایان توجهی خواهد کرد. وی افزود: وزارت راه و شهرسازی در کنار طرح اقدام ملی مسکن فعالیت های دیگر برای ساماندهی بازار مسکن از جمله راه اندازی ابزارهای نوین در بازار سرمایه با هدف کمک به تولید در بخش مسکن مثل اوراق سلف موازی استاندارد، اوراق خرید دین در حوزه مصالح ساختمانی و غیره را در دستور کار خود دارد.

حل مشکل مسکن در اولویت

دولت باشد

◆ گروه خبری //

یک کارشناس اقتصاد مسکن گفت: با توجه به افزایش روزانه نرخ شاخص های اقتصادی و ناامیدی در بستر نظام اجتماعی، حل مشکل مسکن مردم باید در اولویت دولت باشد.

سعید موسوی پناه در گفت وگو با خبرنگار ایمن، با تأکید بر اینکه موضوع کنترل تحولات بازار مسکن و جلوگیری از روند افزایش قیمت آن بلندمدت است، اظهار کرد: اقتصاد مسکن در ایران مشکلات متعدد و غیرمستقیم زیادی دارد و همین امر باعث شده تا اجرای سیاست های حمایتی در یک یا دو دولت تأثیر زیادی بر روند کنترل رشد نرخ مسکن و اجاره بها در کشور نداشته باشد.

وی افزود: وزارت راه و شهرسازی اهمیت مأموریت خود در ساماندهی حوزه مسکن و اجاره بها که از سوی رئیس جمهور به این وزارتخانه ابلاغ شده را درک نمی کند و قصد دارد با اجرای راهبردهای «بگیر و ببندی» در بازار مسکن کشور، نوسانات و التهابات موجود در آنکه در هفته های اخیر شدت گرفته را کنترل و مدیریت کند؛ البته طرح اقدام ملی مسکن یک راهکار بلندمدت محسوب می شود اما متأسفانه مدت کوتاه مدت وزارت راه و شهرسازی به منافع این طرح باعث شده مسئولان اجرایی طرح تضعیف شوند.

این کارشناس اقتصاد مسکن با بیان اینکه بر اساس جزئیات طرح اقدام ملی مسکن که از سوی وزارت راه و شهرسازی ارائه شده، یک میلیون و ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در این طرح ساخته خواهد شد، تصریح کرد: هنوز به نحوه تأمین منابع مورد نیاز برای اجرای این طرح اشاره دقیقی نشده و به نظر می رسد دیدگاه دولت به این طرح کلان، چندین ماه پس از معرفی گسترده آن در رسانه های جدی نشده است. موسوی پناه اضافه کرد: برای اجرای طرح اقدام ملی مسکن هم برنامه زمانی دقیقی ارائه نشده و به نظر می رسد اعداد ارائه شده از سوی وزارت راه و شهرسازی بدون هماهنگی با دیگر دستگاه های اقتصادی دولت همچون بانک مرکزی و سازمان مدیریت برنامه و بودجه مطرح شده است زیرا تأمین اعتبار مورد نیاز برای اجرای تنها ۲۰ درصد از طرح اقدام ملی مسکن نیز در توان دولت با خزانه فعلی نیست. وی ادامه داد: سازمان برنامه و بودجه وظیفه دارد به عنوان تأمین کننده و مدیر پروژه های تأمین مالی دولت، منبع اصلی اعتبارات طرح اقدام ملی مسکن را به متقاضیان این طرح که در این شرایط اقتصادی بخشی از سرمایه خود را به وزارت راه و شهرسازی می دهند اعلام کند در غیر این صورت سرمایه گذاری برای خرید مسکن در طرح اقدام ملی مسکن نوعی سرمایه گذاری پرریسک و غیرمطمئن است. / گروه

افول قدرت خرید مسکن؛

۱۰۰ سال انتظار برای خانه دار شدن



◆ گروه خبری //

رشد مداوم قیمت مسکن در ۳ سال اخیر باعث شده قدرت خرید طبقه متوسط برای خرید این کالای ضروری به کمترین مقدار در چند دهه اخیر برسد؛ به گونه ای که با شرایط موجود، یک خانوار از طبقه متوسط باید با پس انداز یک سوم از درآمد سالانه خود، بیش از ۱۰۰ سال برای خرید یک واحد مسکونی مطابق با الگوی مصرف و مطابق با طبقه اجتماعی خانوار منتظر بماند.

به گزارش اقتصادنیوز، حرکت خلاف جهت قدرت خرید مردم و رشد دلاری قیمت مسکن به وضعیتی رسیده که به طور میانگین ارزش یک آپارتمان ۷۵ متری مطابق با الگوی مصرف، معادل کل درآمد ریالی ۳۴ سال یک خانوار متوسط در ایرانی است. البته این محاسبه مشروط بر این است که قیمت مسکن و میزان درآمد خانوارها در طول ۳۷ سال آینده، بدون تغییر بماند یا شیب افزایش آن به گونه ای باشد که قدرت خرید مسکن تغییری نکند.

در ۳ سال گذشته، یعنی از سال ۹۶ تاکنون، میانگین درآمد خانوارهای ایرانی تقریباً ۲ برابر شده و حداقل دستمزد قانون کار نیز از محدوده یک میلیون تومان به مرز ۲ میلیون تومان رسیده است. همزمان، قیمت هردلار آمریکا با رشد ۷۷۵ درصدی از حوالی ۳ هزار و ۶۰۰ تومان به بیش از ۳۱ هزار تومان افزایش یافته است. میانگین قیمت مسکن نیز در این دوره زمانی ۳ ساله بیش از ۴۵۰ درصد رشد کرده و مثلاً در شهر تهران از حوالی ۴۰۵ میلیون تومان در سال ۹۶ به محدوده ۲۵ میلیون تومان برای هر مترمربع زیربنای مسکونی رسیده است.

مفهوم این آمار و ارقام این است که در سال گذشته، به طور میانگین شتاب رشد قیمت

دلار ۴۰۴ برابر و شتاب رشد قیمت مسکن ۲۰۷ برابر شتاب رشد دستمزد و درآمد خانوارهای ایرانی بوده و به همین میزان، قدرت خرید دلار و مسکن توسط خانوارهای ایرانی کاهش پیدا کرده است.

در این شرایط، خانوارها مجبور هستند برای خرید یک واحد مسکونی در سال ۹۹، معادل ۴۵۰ درصد بیش از سال ۹۶ پول بپردازند؛ درحالی که عملاً در طول این دوره ۳ ساله درآمد آنها فقط ۱۰ درصد رشد کرده و بنابراین باید برای جبران شتاب ۲۰۷ برابری رشد قیمت مسکن در ۳ سال گذشته، مدت زمان بیشتری برای تأمین سرمایه مورد نیاز خود پس انداز کنند و امیدوار باشند که مسکن برای سال های متمادی در رکود بماند یا شتاب رشد درآمدشان چند برابر شود تا سرمایه مورد نیاز برای خرید سرپناه را تأمین کنند.

در حقیقت، به واسطه همگون نبودن شتاب رشد درآمد و قیمت کالایی مثل

مسکن، خانوارها در شرایطی بسیار نابرابر قرار گرفته اند و با حفظ وضعیت موجود، بعید است قدرت خرید مسکن پیدا کنند. شاخص توان پذیری مسکن خانوار یا همان دسترسی به مسکن، نشان دهنده نسبت ارزش خرید یک واحد مسکونی ۷۵ متری مطابق با الگوی مصرف به کل درآمد سالانه خانوار شهری است. در محاسبه این شاخص، میانگین درآمد خانوار در هر دهک درآمدی با میانگین قیمت مسکن مورد استفاده توسط همان دهک درآمدی مدنظر قرار می گیرد و قدرت مالی خانوار برای خرید مسکن را نشان می دهد.

در واقع شاخص دسترسی مسکن عبارت است از حاصل تقسیم متوسط ارزش یک واحد مسکونی ۷۵ متری مطابق با الگوی مصرف بر متوسط درآمد سالانه خانوار که با فرض پس انداز یک سوم درآمد خانوار، باید در ۳ ضرب شود تا طول دوره انتظار خرید مسکن خانوار مشخص شود. با این

تفصیل، در شرایط فعلی با احتساب اینکه میانگین درآمد سالانه خانوارهای شهر تهران حدود ۵۴ میلیون تومان و میانگین یک واحد مسکونی ۷۵ متری در پایتخت حدود یک میلیارد و ۸۵۰ میلیون تومان است، تقریباً شاخص دسترسی مسکن یک خانوار تهرانی به حدود ۳۴ سال و دوره انتظار خرید مسکن به ۱۰۲ سال می رسد.

البته این ارقام، بدون دسترسی به آمار و اطلاعات دقیق محاسبه شده و در صورت استفاده از آمار معتبر و به روز می تواند تغییر کند، اما باز هم در نمای کلی ماجرا تفاوت فاحشی ایجاد نخواهد شد؛ چراکه عامل اصلی در افول قدرت خرید مسکن، شتاب چند برابری رشد قیمت مسکن نسبت به شتاب رشد درآمدهاست که همواره در دوره های تنش ارزی و جهش قیمت مسکن تجربه شده و در ۳ سال اخیر حداقل ۲۰۷ برابر بوده است.

اثر نوسان مصالح بر قیمت مسکن ملی

نازک کاری ارابه دهیم گفت: در حوزه شیرآلات ساختمانی در یک ماه گذشت افزایش ۵۰ درصدی قیمت رخ داده و در کاشی و سرامیک هم با رشد مواجه شدیم. فعال بخش خصوصی که باید برآورد دقیقی درخصوص بازده سرمایه داشته باشد نمی تواند رقم دقیقی برای پایان پروژه اعلام کند. با این وضعیت چطور مسئولان نرخ مسکن ملی را دقیق محاسبه کرده اند؟ پورحاجت با طرح این ادعا که تعداد واحدهای طرح اقدام ملی بر اساس تفاهم نامه ها و ثبت نامی ها به بیش از یک میلیون واحد رسیده است گفت: وزارت راه و شهرسازی باید آمار دقیقی از تعداد واحدهای در دست اقدام، در حال اجرا، میزان پیشرفت و تعداد واحدهای به مرحله افتتاح رسیده اعلام کند. این کارشناس مسکن تأکید کرد: قیمت متری ۲۰۷ میلیون تومان که مسئولان اعلام کرده اند هزینه پیمانکاری است که قیمت تمام شده ۲۰ تا ۴۰ درصد افزایش می یابد. به طور مثال اگر یک آپارتمان ۷۵ متری ۲۰ متر مشاعات داشته باشد هزینه آن محاسبه و به مبلغ نهایی افزوده خواهد شد. طرح اقدام ملی تولید و عرضه ۴۰۰ هزار واحد مسکونی، شهریور ۱۳۹۸ با حضور رئیس جمهور آغاز شد. البته در برخی از مناطق از پایان سال ۱۳۹۷ کلید خورده بود. در قالب این طرح تا نیمه اردیبهشت ماه ۱۳۹۹ برای ۳۰۰ هزار واحد تأمین زمین شده و ۲۲۰ هزار واحد مراحل اجرایی را طی می کند. بیشتر محمد اسلامی وزیر راه و شهرسازی اعلام کرده بود اولین واحدهای مسکن ملی در بعضی مناطق کشور، مردادماه امسال تحویل می شود. اما هنوز این اقدام انجام نشده است. در این خصوص روز ۲۵ شهریور ماه محمودزاده، معاون وزیر راه و شهرسازی گفت که با پایان ماه صفر اولین واحدهای مسکن ملی افتتاح خواهد شد. در مرحله اول متوسط واریزی هر نفر حدود ۴۰ میلیون تومان است. گفته می شود در شهر جدید پردرد ۱۳۴۶ واحد مسکن ملی، در هشتگرد ۹۶ واحد و در گلبهار ۳۰۰ واحد با ارزش حدود ۵۲ میلیارد تومان آماده افتتاح است. / اقتصاد آنلاین



خواهد بود.

وی افزود: از سه ماهه چهارم سال ۱۳۹۸ تا سه ماهه دوم سال ۱۳۹۹ قیمت هر کیلوگرم میلگرد از حدود ۶۱۰۰ تومان به ۱۲ هزار و ۵۰۰ تومان رسیده است. قیمت هر مترمکعب بتن نیز از ۲۲۰ هزار تومان به ۳۳۰ هزار تومان افزایش یافته است. نرخ شاسی تیرچه که در سه ماهه چهارم سال گذشته کیلویی ۷۹۰۰ تومان بوده به ۱۵ هزار و ۵۰۰ تومان رسیده است. دستمزد اجرای اسکلت، متری ۹۰ هزار تومان بوده که هم اکنون متری ۱۲۰ هزار تومان شده و هر عدد یونولیت که قیمت آن در سه ماهه چهارم سال قبل ۳۰ هزار تومان بوده به ۸۰ هزار تومان رسیده است.

دبیر کانون انبوه سازان با بیان اینکه هزینه های مذکور فقط مربوط به پایان مرحله اسکلت می شود و به دلیل نوسانات مکرر نمی توانیم برآوردی از هزینه های پروژه در پایان مرحله

یک کارشناس مسکن با بیان اینکه طی ۹ ماه گذشته هزینه مصالح ساختمانی تا پایان مرحله اسکلت ۱۴۰ درصد افزایش یافته است گفت: به اعتقاد من قیمت هر متر مربع مسکن ملی بیش از ۲۰۷ میلیون تومان خواهد بود.

فرشید پورحاجت اظهار کرد: وزارت راه و شهرسازی در سال گذشته قیمت هر متر مربع واحدهای مسکونی طرح اقدام ملی را بین ۲۰۵ تا ۳۰۵ میلیون تومان اعلام و در روزهای اخیر نیز این مبلغ را بر اساس هزینه های سه ماهه دوم سال جاری ۲۰۷ میلیون تومان اعلام کرد. این در حالی است که طی ۹ ماه گذشته مقدار افزایش قیمت نهادهای ساختمانی مرتبط با مرحله اسکلت ۱۴۰ درصد بوده و قطعاً قیمت تمام شده بخش قابل توجهی از واحدهای اقدام ملی بیش از ۲۰۷ میلیون تومان