صبح ساحل
مسکن و عمران
سه شنبه ۲۴ دی ۹۸|سال سی و پنجم| شماره ۳۹۵۷
Email :Info.Sobhesahel@Gmail.Com

**آمارها نشان میدهد در آخرین ماه از فصل پاییز حجم معاملات خرید مسکن در همه شهرهای کشور بدون در نظر گرفتن تحولات مسکن تهران، بعد از گذشت ۴ ماه پنج رقمی شده و از ثبت ۱۰هزار معامله خرید مسکن در طول یکماه فراتر رفته است.**

## ۱۴۰ هزار متقاضی مسکن یکم آورده‌های خود را خارج کرده‌اند

مدیرعامل بانک عامل حوزه مسکن از خارج شدن ۱۴۰ هزار فقره سپرده مسکن یکم از این صندوق خبر داد و گفت: در چهار سال گذشته تنها ۱۱۰ هزار واحد مسکونی با صندوق یکم تأمین اعتبار شد.به گزارش خبرنگار مهر، ابوالقاسم رحیمی انارکی صبح امروز در نشستی خبری اظهار داشت: این بانک در ۸ دهه فعالیت خود ۱۰ میلیون واحد مسکونی را تأمین مالی ساخت یا خرید کرده که ۹۰ درصد آن در پس از انقلاب بوده و یک‌سوم خانوارهای شهری کشور را این بانک خانه‌دار کرده است.

وی افزود: از اول فروردین امسال تا ۱۴ دی ماه، ۲۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات پرداخت کرده‌ایم که نسبت به مدت مشابه سال قبل، یک درصد افزایش داشت و ۱۷ هزار و ۱۰ میلیارد تومان آن در بخش مسکن بود که چهار درصد نسبت به سال قبل کاهش داشتیم و علت آن، رکود بازار مسکن بوده است.

رحیمی انارکی ادامه داد: در مدت مذکور، ۴۳۷ هزار واحد مسکونی از تسهیلات بانک مسکن استفاده کرده‌اند که نسبت به مدت مشابه سال گذشته ۸ درصد کاهش داشته است.

۹

گزارش

### صبح ساحل بررسی کرد :

# یخ زدایی از معاملات مسکن در زمستان





◆ صبح ساحل // مصطفی دولخانی

**مشاوران املاک درمناطق مختلف شهر بندرعباس از کاهش مراجعه متقاضیان خرید واحد مسکونی به بنگاههای معاملات املاک خبر می دهند .**

به گزارش صبح ساحل در روزهای اخیر تحت تاثیر تحولات سیاسی و امنیتی بازارهای مختلف، چون بورس، طلا و ارز سخت تحت تاثیر قرارگرفته اند. مسکن به عنوان بازاری که از تحولات سیاسی دیرتر تاثیر می‌پذیرد امابه علت ابعاد گسترده‌ی این اتفاقات اخیر، بازار این دارایی منقول نیز تاثیر پذیرفت. شاهد این مدعا را درخلوتی بازاروکاهش تعدادمتقاضیان خرید می‌توان جستجو کرد. اما به گفته‌ی اکثر کارشناسان و کنشگران این حوزه در صورت فروکش کردن این بحران که نشانه های آن دیده می شود. بازار به روال عادی بازخواهد گشت. همه ی این رویدادهادر صورتی است که بررسی شرایط بازار سوای عامل این تحولات روزهای اخیر نشان می دهد، روند یخ زدایی از این بازار آغاز شده است.

بنابراین جدیدترین داده های آماری به گزارش دنیای اقتصاد با ثبت فروش دو برابری مسکن در کشور در آذرماه، بازار کشوری املاک مسکونی به شکل صعودی از پاییز به زمستان وارد شد. با استناد به آمارهای سامانه رهگیری معاملات مسکن نشان میدهد، حجم معاملات خرید مسکن در آخرین ماه از فصل پاییز امسال در مقایسه با آبانماه، ۱۰۰ درصد افزایش یافت و به این ترتیب بازار زمستانی مسکن با تجربه رشد دو برابری معاملات خرید واحدهای مسکونی در ماه پایانی پاییز آغاز شد.

آذرماه امسال در حالی ۲۱ هزار معامله خرید مسکن در کل کشور انجام شد که این میزان در مقایسه با حجم معاملات خرید مسکن در آبانماه دو برابر افزایش داشته است. همچنین از این میزان حدود ۸ هزار معامله خرید مربوط به تهران بوده است. محاسبات انجام شده نشان میدهد حجم معاملات خرید مسکن در کل کشور در آذرماه در مقایسه با آبانماه در حالی ۱۰۰ درصد رشد داشته است که بدون محاسبه تهران در تحولات کشوری مسکن، میزان رشد حجم معاملات خرید واحدهای مسکونی در سایر شهرها ۸۶ درصد بوده است. این در حالی است که آذرماه امسال حجم معاملات خرید آپارتمان در پایتخت در مقایسه با آبانماه ۱۴۶ درصد رشد کرد که بیشترین میزان رشد ماهانه حجم معاملات خرید مسکن در تهران از ابتدای سال جاری تاکنون محسوب میشود.

آمارها نشان میدهد در آخرین ماه از فصل پاییز حجم معاملات خرید مسکن در همه شهرهای کشور بدون در نظر گرفتن تحولات مسکن تهران، بعد از گذشت ۴ ماه پنج رقمی شده و از ثبت ۱۰هزار معامله خرید مسکن در طول یکماه فراتر رفته است. پیش از این و طی چهار ماه گذشته منتهی به ابتدای آذرماه، در هر ماه کمتر از ۱۰ هزار معامله خرید مسکن در شهرهای کشور (به استثنای تهران) انجام شد. در آذرماه این میزان با عبور از مرز ۱۰ هزار فقره به ثبت ۱۳ هزار فقره معامله خرید مسکن در همه شهرها بدون محاسبه تعداد معاملات خرید مسکن شهرتهران منجر شد.

حجم معاملات خرید مسکن در شهرهای کشور دقیقا در همان ماهی به طور چشمگیر افزایش یافت که در تهران نیز در همین ماه افزایش قابل توجه تعداد معاملات خرید آپارتمان تجربه شد. در آذرماه که ماه پرش معاملات خرید مسکن به لحاظ تعداد معاملات خرید آپارتمان محسوب میشود بازار کشوری معاملات مسکن نیز رشد چشمگیرحجم خرید را تجربه کرد هرچند میزان رشد حجم معاملات خرید مسکن در تهران به میزان قابل توجه بیشتر از رقم رشد تعداد معاملات خرید واحدهای مسکونی در سایر شهرهای کشور بوده است.

**علت رشد معاملات کشوری مسکن**

با این حال بازار معاملات خرید مسکن سایر شهرهای کشور نیز دقیقا به همان علتی که بازار مسکن تهران در آذرماه با افزایش حجم معاملات خرید آپارتمان مواجه شد، رشد چشمگیر تعداد معاملات خرید مسکن را تجربه کرد.

بازار معاملات مسکن شهر تهران بعد از چند ماه پیاپی ریزش حجم معاملات خرید مسکن و به دنبال آن بروزثبات و حتی کاهش تورم ماهانه، آذرماه امسال برای ورود بخشی از متقاضیان منتظر در حاشیه بازار برای خرید مسکن بهطور نسبی مطلوبیت خرید پیدا کرد. به عبارت دیگر بخشی از متقاضیانی که به دلیل جهش قیمت مسکن در سال ۹۷ به اجبار به حاشیه بازار رانده شده بودند بعد از گذشت چند ماه از رکود بازار مسکن، ثبات و کاهش میانگین قیمت اسمی مسکن در تهران به بازار ورود کرده و اقدام به خرید آپارتمان در تهران کردند.بازگشت این گروه از متقاضیان به بازار مسکن و اقدام آنها برای خرید آپارتمان موجب شد بازار معاملات مسکن شهر تهران از ابرکود معاملاتی خارج شود. مشابه این وضعیت به شکل خفیفتر در سایر شهرها نیز تجربه شد. اگر چه در ماه پایانی پاییز، میزان رشد معاملات خرید مسکن در سایر شهرها کمتر از میزان رشد حجم معاملات خرید آپارتمان در تهران رقم خورد اما در این شهرها نیز بخشی از متقاضیان مسکن بهدنبال بروز ثبات قیمتی و پشت سر گذاشتن ابرکود معاملاتی چند ماهه وارد بازار شدند و اقدام به خرید مسکن کردند.

هرمزگان به عنوان استانی است که در فصل بهار سومین و در تابستان چهارمین استان به لحاظ رشد قیمت مسکن در سطح کشور مطرح بوده است نیز بی‌تردید اثرگذار بوده است. به گونه ای که درصورتی که متوسط فروش در کشور در فصل تابستان ۳۶۶۳۲۰۰۰ ریال با عمر بنای متوسط ۱۲ سال بوده اما این رقم در هرمزگان ۱۳۸۰۱۰۰۰ ریال با متراژ ۱۰۴ متوسط مترمربع و عمر متوسط ۹ سال است. اما این قیمتها نسبت به سال قبل درهمین موقع ۵۰،۹ درصد رشد داشته است که نشان دهنده ی



**آذرماه امسال در حالی ۲۱ هزار معامله خرید مسکن در کل کشور انجام شد که این میزان در مقایسه با حجم معاملات خرید مسکن در آبانماه دو برابر افزایش داشته است. همچنین از این میزان حدود ۸ هزار معامله خرید مربوط به تهران بوده است.**

صورت مشارکتی به ساخت اقدام می‌نمایند و عرف مزنه مشارکت هم ۶۰به ۴۰ است یعنی آنکه بعد ازاتمام پروژه، سهم سازنده ۶۰درصد و سهم مالک ۴۰درصد زیربنای احداثی خواهد بود.

او گفت:سایه رکود کماکان حتی دراین بخش از شهر که به عنوان محلاتی پر تقاضا البته با بنیه‌ی مالی مشخص، همچنان سنگینی میکند. تحولات کنونی سیاسی ومنطقه ای کشور، ما را نگران کرده است.

یکی دیگر از سازندگان مسکن اشاره کرد: هم اینک دو پروژه را به صورت هم زمان آغاز کرده که یکی ملکی و دیگری به صورت مشارکتی است که اگر حوادث واتفاقات کنونی را پیش بینی کرده بود، هرگز به چنین اقدامی دست نمی‌زد. او ضمن اذعان به این نکته که علاوه بر متغییرهای قبل که ناشی از کاهش قدرت خرید متقاضیان بود، فضای آکنده از تردید و تامل خریداران متاثر از تحولات هم بر عوامل رکودی بازار افزوده است، چشم انداز معاملات را چندان امید بخش نمی‌نماید.

او ابراز امیدواری کرد تحولات طوری پیش رود که ضمن فروکش کردن این فضای تردیدآمیز بر ذهنیت خریداران، سایر متغیرهای اقتصاد کلان هم بهبود یابد تا بازار به مدار رونق باز گردد.

**با تعدیل محدودقیمت ها روند معاملات بهبود میابد**

یکی دیگر از سازندگان مسکن به صبح ساحل گفت: با توجه به شرایط کنونی حاکم بربازار، از تنش های موجود گرفته تا سایر متغیرها که متقاضیان درحالت انتظار به سرمی‌برند، میتوان با تعدیل محدود قیمت ها انگیزه را در متقاضیان برای انجام معاملات ایجاد کرد.

این فعال ساخت وساز در ادامه افزود: رکود کنونی، تاثر گرفته از تنش های سیاسی موقت است و بازار بزودی روند طبیعی خود را بازخواهد یافت.

یادداشت

## مشکل مزمن آبگرفتگی معابر در بندرعباس



◆ صبح ساحل // مصطفی دولخانی

**بندرعباس به عنوان شهری ساحلی و از شهرهای شاخص اقتصادی که دروازه ورود کالا به کشور هم محسوب میشود و جمعیتی بالغ بر۶۰۰هزار نفر که با رشد پدیده شهرنشینی در ده های اخیر هم مواجه شده در هنگام وقوع بارندگی ها بسیار اسیب پذیر است که ناشی از فقدان زیر ساخت های لازم شهری است.**

طراحی و اجرای نامناسب خیابانها و معابرعمومی شهری،فقدان مدیریت یک پارچه ونبود توسعه ی متوازن از اهم این مشکلات است مطمئنا این مشکلات زیر ساختی بزرگ صرفا مربوط به سالهای اخیربه تنهای نیست، از گذشته های دورتر مانده است. در حالی که نگهداری شهردرشرایط کنونی بسیار هزینه زاست و درغیاب درآمدهای پایدار هزینه کرد های دیگربرای رفع مشکلات شهربطور جامع، امکان پذیر نیست. مطمئنا مقصر جلوه دادن نهاد شهرداری به تنهایی خطاست، ضمن آنکه نباید از ناکارآمدی ها و نابسامانی های این سازمان هم گذشت. همچنان که به غیر از نبود مدیریت یک پارچه ضعف و ناهماهنگی نهادهای چون آب و فاضلاب شهری، راه و شهرسازی، شرکت توزیع برق و گاز هم نقش زیادی در شکل گرفتن این مشکلات دارد. ویژگی های خاص اقلیمی بندرعباس که در آن شاهد وقوع بارش های سیل آسا و رگباری به گونه ای که در اندک زمانی باعث جریان یافتن حجم عظیم سیلاب میشود هم باعث سخت تر شدن کار مدیران شهری درمواجه با این مشکل شده است .در این آشفته بازار متاسفانه مشکلات فرهنگی برخی از شهروندان به دلیل فقدان فرهنگ شهرنشینی مناسب هم مزید برعلت شده است در حالی که جداول و کانالهای هدایت آب شهر بخودی خود دچار مشکل هستند، ریختن زباله در این مجاری ها باعث انسداد آنها شده و در هنگام بارندگی موجب پس زدگی روان آب ها می‌شود. هرچند شاهدیم شهرداری در پاک سازی و لایه روبی آنجا اگر چه به صورت ناقص اقداماتی هم انجام میدهد. ایرادات سیستم فاضلاب هم از دیگر دلایل تشدید معزل است.دیده نشدن دریچه های آن در شیب مناسب و در نظر نگرفتن شیب اندک شهر از خشکی به دریا بطور مناسب در طراحی آن. خیابان ها و معابر بندرعباس هم بعضا به نحو نامناسبی طراحی و اجرا شده اند مثلا جهت وشیب این خیابان ها در تعارض و تضاد با ویژگی توپوگرافی شهر است. اجرای غلط آن ها هم بدجور بر چهره شوره زار میزند. اگر حفاری های گاه و بیگاه و ناهماهنگ سازمان های آب و فاضلاب، مخابرات، برق و گاز را در کنار زیر سازی نامناسب آسفالت ها که هر بار در بارندگی باعث نشست معابر و بروز مشکل می شود را بگیریم متوجه عمق نابسامانی ها بیشتر میشویم. اگر تدبیری برای این مشکلات اشاره شده در شهربندرعباس اندیشه نشود مشکل آبگرفتگی معابر و ایجاد زحمت و خسارت برای شهروندان کاسته که نخواهد شد اضافه هم میگردد.

## باید قوانین ساخت و ساز سخت‌گیرانه‌تر اجرا شود

◆ صبح ساحل //

**یک استاد دانشگاه گفت: هرمزگان یکی از سه استانی است که بیشترین زلزله را در کشور در طول ماه تجربه می‌کند و این مهم ضرورت سخت‌گیری در اجرای ساخت‌وسازها را یادآوری می‌کند.**

رضا صمیمی‌زاده در گفت‌وگو با خبرنگار فارس در بندرعباس اظهار کرد: استان هرمزگان یکی از استان‌های پر زلزله در کشور است که مهم‌ترین نشانه فعال‌بودن گسل‌های موجود در این استان است.

وی افزود: تقریبا هیچ هفته‌ای نیست که در هرمزگان یک یا چند زلزله بالای ۴ ریشتر رخ ندهد و در طول سال نیز چندین زلزله بالای ۵ ریشتر در مناطق مختلف استان بخصوص غرب، جزایر و مرکز استان رخ می‌دهد و این‌ها نشانه روشنی از زلزله‌خیزی استان و فعال بودن تمامی گسل‌های مهم هرمزگان است و ما باید این نشانه‌ها را جدی بگیریم.این استاد زمین‌شناسی دانشگاه با بیان این که سابقه وقوع چندین زلزله مخرب در استان نیز طی دو دهه اخیر وجود دارد، خاطرنشان کرد: یکی از اولویت‌ها در زمینه مدیریت بحران در استان، مسأله پیشگیری است بدین معنا که شهرداری‌ها و سازمان نظام مهندسی استان هرمزگان وظیفه بسیار مهمی را در زمینه نظارت بر ساخت‌وسازها بر عهده دارند و کوچک‌ترین کوتاهی در این زمینه ممکن است به قیمت جان مردم تمام شود.

وی با ابراز نگرانی در خصوص وجود بافت‌های وسیع فرسوده در بندرعباس، تأکید کرد: برخی منازل مسکونی در محلات فرسوده بندرعباس به قدری در برابر زلزله سست هستند که اگر زلزله‌ای بالاتر از ۵،۵ ریشتر در عمق کمتر از ۱۰ کیلومتر به کانون بندرعباس رخ دهد، فروریزش آنها حتمی است.صمیمی‌زاده اضافه کرد: متأسفانه بدلیل نبود نظارت مناسب در ساخت و سازهای برخی منازل مسکونی و مجتمع‌های مسکونی و تجاری در بندرعباس در گذشته، شاهد وضعیت ناپایدار و نامناسب این ساختمان‌ها حتی در محلات برخوردار شهر هستیم.این استاد دانشگاه تصریح کرد: ضرورت دارد تا الزامات ساخت و ساز در بندرعباس بخصوص در زمینه استحکام بنا جدی گرفته شده و کوچک‌ترین اغماضی در این زمینه صورت نگیرد.