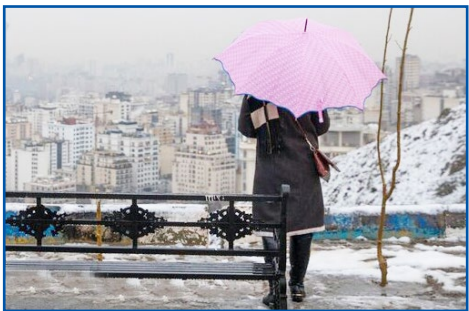




پیش فروش های غیرطبیعی در بازار ملک گزارش می دهد

ریسک ثانویه بازار دوم مسکن

پیش خریداران در معرض خطر انتقال تورم ساختمانی

◆ گروه خبری //

به گزارش صبح ساحل وبه نقل ازدنیایاقتصاد : همزمان با ایجاد تقاضای نسبی برای پیش خرید آپارتمان در بازار معاملات املاک شهر تهران، ریسک ثانویه در بازار دوم مسکن شناسایی شد. بررسی‌های «دنیایاقتصاد» درباره تازه‌ترین تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران نشان می‌دهد در هفته‌های اخیر گروهی از متقاضیان مسکن به بازار دوم معاملات آپارتمان-بازار پیش فروش- ورود کرده و در حال رصد شرایط آپارتمان‌های عرضه شده به این بازار هستند. با این حال، رصد شرایط بازار از شناسایی ریسک ثانویه در این بازار خبر می‌دهد. در حالی که بازار پیش‌فروش مسکن طی سه سال اخیر با خطر توقف پروژه‌ها، ناشی از جهش هزینه‌های ساختمانی قرار داشت، در حال حاضر برخی سازنده‌ها اقدام به انتقال ریسک افزایش احتمالی هزینه‌های ساخت در طول دوره اجرای پروژه به پیش‌خریداران می‌کنند. این انتقال ریسک هم‌اکنون در شکل پیش‌فروش بخشی از واحدهای عرضه شده به بازار دوم معاملات مسکن با شرایط دریافت حداقل ۵۰درصد از قیمت کل توافق شده در همان ابتدای شروع پروژه است.

پیش‌خریداران مسکن هم‌اکنون در حالی در معرض خطر انتقال تورم ساختمانی قرار دارند که رصد شرایط موجود نشان‌دهنده عرضه فایلهای پیش‌فروش با شرایط غیرطبیعی به متقاضیان این بخش از بازار مسکن است.

افت قیمت واقعی مسکن در ماه‌های اخیر، توقف جهش قیمت و همچنین کاهش التهاب در بازار معاملات مسکن باعث شده است برخی از متقاضیان مسکن که از بودجه و نقدینگی کافی برای خرید واحدهای آماده برخوردار نیستند برای ورود به بازار دوم معاملات ملک یعنی پیش‌فروش تمایل پیدا کنند. میانگین تورم ماهانه مسکن که در دو سال گذشته همواره بالاتر از ۵درصد بود در شرایط فعلی به طور متوسط به ۲درصد کاهش یافته است. همین موضوع، بازار پیش‌فروش را برای عده‌ای از متقاضیان مسکن جذاب کرده است. هر چند عرضه پیش‌فروشی در بازار ملک همچنان هم محدود است. تحقیقات میدانی و بررسی‌های «دنیایاقتصاد» از بازار پیش‌فروش مسکن در مناطق مختلف شهر تهران (مناطق مصرفی غرب، شرق و جنوب پایتخت) نشان می‌دهد، هم‌اکنون حداکثر اختلاف قیمت واحدهای پیش‌فروشی با واحدهای نوساز مشابه آماده تحویل به طور متوسط به ۱۰درصد رسیده است. این در حالی است که این میزان در شرایط عادی بازار مسکن و در سال‌های ابتدایی دهه ۹۰ حداقل حول‌وحوش ۲۰درصد بود. هر چند عرضه و تقاضا در بازار پیش‌فروش مسکن نسبت به سال‌هایی که بازار ملک در شرایط معمولی قرار داشت بسیار کم‌تر است اما هم‌اکنون برخی از سازنده‌ها و متقاضیان مسکن در این بازار حضور دارند؛ شرایط اما در بازار پیش‌فروش، غیرطبیعی است که علاوه بر ریسک اصلی این بازار در دوره جهش، خطر دوم را نیز متوجه پیش‌خریداران کرده است.

■ جزئیات ریسک اول

به گزارش «دنیایاقتصاد»، هم‌اکنون، بازار پیش‌فروش مسکن در حالی با ریسک جدیدی از ناحیه خطر انتقال بار تورم ساختمانی از سازنده به پیش‌خریدار مواجه شده است که پیش از این در دوره اخیر جهش قیمت، پیش‌خریداران با ریسک دیگری مواجه بودند که می‌توان از آن به عنوان ریسک اول پیش‌خرید مسکن در دوره جهش قیمت مسکن یاد کرد. ریسک اول یا ریسک اصلی ورود به بازار دوم معاملات مسکن برای پیش‌خریداران مربوط به خطر عدم‌اجرای تعهدات سازنده به دلیل جهش هزینه‌های ساختمانی است. در دوره جهش قیمت مسکن، سه جزء اصلی بازار ساخت‌وساز یعنی بازار زمین و املاک کلنگی، بازار مصالح و همچنین سطح دستمزد‌های نیروی کار، دستخوش جهش و افزایش محسوسی شد. میانگین قیمت زمین در شهر تهران در سال‌های جهش (فاصله سال‌های ۹۷ تا انتهای ۹۹)، حدود ۱۰ برابر افزایش یافت. میانگین قیمت مسکن نیز در این فاصله بیش از ۷ برابر رشد کرد و براساس آخرین آمارهای رسمی متوسط دستمزد نیروی انسانی نیز در این بازه زمانی ۷/۳درصد افزایش یافت.

در شرایطی که در این بازه زمانی (فاصله سال‌های ۹۷ تا انتهای ۹۹)، به دلیل تورم شدیدی هزینه‌های ساخت به‌خصوص از ناحیه جهش قیمت زمین و افزایش شدید و مستمر قیمت مصالح ساختمانی، عملا سازنده‌ها امکان برآورد قیمت تمام شده ساخت را نداشتند، پیش‌خرید از

اجاره بها بر سکوی سوم تورم ایستاد

نرخ اجاره بها در دی ماه امسال با افزایش ۴۰۶ درصد نسبت به ماه گذشته رتبه سوم بیشترین افزایش ماهیانه قیمت را در بین کالاهای و خدمات به خود اختصاص داد و آمار کماکان از بی تاثیری تعیین سقف مجاز برای رشد اجاره بها حکایت دارد؛ از طرف دیگر وزارت راه و شهرسازی تحلیل کرده که افزایش قیمت مسکن با تأخیر منجر به افزایش قیمت رهن و اجاره می‌شود. به گزارش ایسنا، مطابق اعلام مرکز‌آمار ایران در دی‌ماه ۱۴۰۰ دخانیات با ۵۰۱ درصد، نان و غلات ۴۰۸ درصد، اجاره مسکن ۴۰۶ درصد، مسکن ۴۰۵ درصد و هنتل و رستوران با ۴۰۱ درصد به ترتیب بالاترین نرخ تورم ماهیانه را در بین کالاهای و خدمات به خود اختصاص داده‌اند و کمترین میزان رشد به ترتیب به آب، برق و سوخت با منفی ۵۰۲ درصد، گوشت قرمز و گوشت ماکیان منفی ۰۰۲ درصد، سبزیجات منفی ۰۰۱ درصد، گوشت قرمز، سفید و فرآورده‌های آنها ۰۰۲ درصد، میوه و خشکبار با ۰۰۲ درصد اختصاص یافته است.

افزایش ۳۵ درصدی تمایل به خرید ملک

تحرك بازار مسكن در افول رقبا

◆ گروه خبری //

با وجود ثبات نسبی بازارهای رقیب مسکن، به دلیل قرار گرفتن در ماههای پایانی سال، تحرک بازار مسکن افزایش یافته است؛ به طوری که بررسی‌های غیررسمی از افزایش ۳۵ درصدی تمایل برای خرید و رشد ۲۰۵ درصدی قیمت طی یک ماه گذشته حکایت دارد.

به گزارش ایسنا، آمار غیررسمی، رشد ۳۵ درصدی معاملات و افزایش ۲۰۵ درصدی قیمت مسکن شهر تهران در دی ماه نسبت به آذرماه را نشان می‌دهد. مطابق بررسی‌های خام که از آگهی‌های ملکی شهر تهران با وزن‌دهی به مناطق بر اساس معاملات قطعی به دست آمده، متوسط قیمت مسکن از متری ۳۲۰۹ میلیون تومان در آذرماه ۱۴۰۰ به ۳۳۰۷ میلیون تومان در دی ماه رسیده که از افزایش ۲۰۵ درصدی حکایت دارد.در ماه گذشته تمایل برای خرید مسکن در پایتخت نیز افزایش یافته است. تغییرات میزان بازدید آگهی‌های دی ماه در مقایسه با آذرماه از افزایش ۳۵ درصدی حکایت دارد. تعداد آگهی‌ها نیز که به عنوان شاخصی برای میزان عرضه و تمایل برای فروش مسکن تلقی می‌شود ۴۰۴ درصد رشد نشان می‌دهد که نسبت به افزایش تقاضا بسیار کمتر بوده است.بر اساس این آمار که از سامانه کلید به دست آمده، تقاضا برای رهن و اجاره در تهران نسبت به ماه قبل تغییر محسوسی نداشته، اما نرخ اجاره مسکن در آگهی‌ها ۴۰۲ درصد در مقایسه با ماه گذشته افزایش دارد. این برآورد با آمار مرکز آمار ایران که رشد ۴۰۶ درصدی ماهیانه قیمت اجاره در کل کشور را نشان می‌دهد تطبیق دارد.رشد نسبی قیمت مسکن در ماههای پایانی سال، مساله‌ای دور از انتظار نیست و معمولا در سالهای گذشته نیز اتفاق افتاده است. با پیش‌فرض مطابقت این آمارهای غیررسمی با گزارش بانک مرکزی که طی روزهای آینده ارایه می‌شود در سه ماه گذشته تورم ماهیانه مسکن در تهران به ترتیب ۱۰۲ درصد، ۱۰۸ درصد و ۲۰۵ درصد بوده که نشان می‌دهد مطابق پیش‌بینی‌ها بازار با نزدیک شدن به شب عید مقداری رونق گرفته است.با تحرک بازار مسکن همزمان با مذاکرات ۴+۱ بازارهای ارز، بورس و کریپتو (رمزارز) با مقداری ریزش مواجه شده‌اند. این در حالی است که پس از زرمزه‌های انتشاراولین لیست خانه‌های خالی به منظور اعمال مالیات که در روزهای پایانی دی‌ماه محقق شد، انتظار می‌رفت بازار مسکن مقداری افت کند. اما طرف تقاضا احتمالا با هدف مصون ماندن از تورم و به دلیل بازده پایین سرمایه در بازارهای مولد، سرمایه خود را به خرید مسکن اختصاص داده است.

از بازارهای ارز و طلا نیز خبر می‌رسد که از ابتدای هفته‌ای که گذشت تا روز پایان چهارشنبه بازار از ثبات پایداری برخوردار بود اما از صبح روز پنجشنبه با افزایش ۱۷ دلاری قیمت اونس جهانی نسبت به روز پیش از آن و نوسان هرچند محدود نرخ ارز، هر گرم طلای ۱۸ عیار نسبت به روز پیش از آن (چهارشنبه) ۲۶ هزار تومان و هر قطعه سکه تمام طرح جدید ۳۰۰ هزار تومان افزایش قیمت داشت. بنا به گفته نادر بذرافشان دبیر هیات مدیره اتحادیه طلا و جواهر تهران. طی ۲۰ روز گذشته بازار قیمت‌ها به ثبات خوبی رسیده اما در پی اخبار سیاسی - اقتصادی و اخبار مربوط به مذاکرات، مردم احتمال می‌دهند که این روند ثبات شکسته شود و به سمت کاهشی شدن میل کند. تجربه ما نشان می‌دهد با توجه به روند اونس جهانی و نرخ ارز، احتمالا طی هفته‌های آینده مابین سه الی پنج درصد نوسان (افزایش/کاهش) قیمت ایجاد شود.

قیمت خانه های زیر یک میلیارد تومان

در بندرعباس

◆ صبح ساحل // مصطفی دولخانی:

در جدول زیر قیمت پیشبهنهادی آپارتمان های زیر یک میلیارد تومان در شهر بندرعباس آمده است که بسته به موقعیت، قدمت ساخت و مصالح به کار رفته متفاوت است.

محله	عمر بنا (سال)	متراژ (مترمربع)	قیمت به تومان
پیامبراعظم	۵	۱۱۰	۷۵۰/۰۰۰/۰۰۰
آزادگان	۱۲	۷۵	۷۵۰/۰۰۰/۰۰۰
شهرك امام رضا	۱۰	۹۰	۸۵۰/۰۰۰/۰۰۰
خ سيد جمال الدين	۷	۸۷	۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰
داماهی	۱۳	۸۵	۹۵۰/۰۰۰/۰۰۰
گلشهرجنوبی	۱۲	۹۰	۹۶۰/۰۰۰/۰۰۰
بلوار سوم خرداد	۱۰	۷۸	۶۲۰/۰۰۰/۰۰۰
آزادشهر	۱۴	۷۰	۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰
ستاره دیداس	۱۰	۸۲	۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
مصلی	۴	۶۰	۹۵۰/۰۰۰/۰۰۰
چهارراه قدس	کلید اول	۸۰	۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰
طلائیة فاز۲	کلید اول	۷۳	۹۱۰/۰۰۰/۰۰۰
خیابان دانشگاه	۱۳	۹۵	۹۵۰/۰۰۰/۰۰۰
اوقاف	۱۵	۸۸	۹۰۰/۰۰۰/۰۰۰

سودی فراتر از سود ناشی از ساخت‌وساز دست یابند و از سوی دیگر ریسک ناشی از افزایش هزینه ساخت در طول اجرای پروژه را پوشش دهند.در واقع، درست است که هم‌اکنون تورم در بازار زمین تا حدی کنترل شده و به صفر نزدیک شده است و سرعت رشد قیمت مصالح ساختمانی نیز درمقایسه با سال گذشته کاهش یافته است اما هم‌اکنون برخی از سازنده‌ها شرایطی را برای پیش‌خریداران تعیین می‌کنند که عملا این شرایط به معنای انتقال ریسک احتمال افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز در طول دوره ساخت به پیش‌خریدار است.

■ سه جزء ریسک دوم

به گزارش «دنیایاقتصاد»، علاوه بر ریسک اصلی پیش‌خرید مسکن که توضیح داده شد، ریسک ثانویه یا همان انتقال ریسک تورم ساختمانی به پیش‌خریداران در شکل مطالبه دست‌کم ۵۰درصد از قیمت واحد پیش‌فروش شده از همان ابتدای شروع پروژه (زمانی که پروژه هنوز شروع نشده یا ابتدای مراحل ساخت قرار دارد)، دست‌کم سه ویژگی مهم دارد.اولین ویژگی که به نوعی می‌توان از آن به عنوان ریسک پیش‌خرید برای متقاضیان در شرایط فعلی یاد کرد مربوط

به احتمال محرومیت پیش‌خریداران از یک امتیاز احتمالی بازار مسکن در ماه‌های بعد است. در شرایطی که چشم‌انداز قیمت مسکن در ماه‌های پیش‌رو افزایشی نیست و حتی احتمال می‌رود حباب قیمت مسکن تخلیه شود، ممکن است پیش‌خریداران از گزینه‌های بهتر ملکی در ماه‌های بعد با پیش‌خرید در مقطع زمانی حاضر محروم شوند. هر چند این موضوع در حد یک احتمال است. دومین مشخصه مربوط به انتقال سود مبلغ اضافی است که پیش‌خریداران هم‌اکنون از بابت تسویه حداقل ۵۰درصد قیمت واحد پیش‌خرید شده به سازنده، پرداخت می‌کنند. در شرایط عادی معمولا پیش‌خریداران ۲۰درصد از قیمت واحد پیش‌خرید شده را به سازنده پرداخت می‌کردند در حالی که سازنده‌ها هم‌اکنون دست‌کم ۵۰درصد از مبلغ کل واحد را از همان ابتدا از پیش‌خریدار دریافت می‌کنند. عمده آنها مبلغ دریافتی را در بازارهای پربازده سرمایه‌گذاری می‌کنند و از این طریق سود کسب می‌کنند. سودی که پیش‌خریداران در صورت پیش‌خرید واحد با مبلغ کم‌تری توانستند کسب کنند از این طریق به سازنده‌ها منتقل می‌شود.

مشخصه یا ریسک سوم نیز مربوط به شکل غیرطبیعی بازار پیش‌فروش ساختمان در مقطع زمانی حاضر است. زمانی که پیش‌خریداران ۵۰درصد از قیمت واحد پیش‌خرید شده را در همان ابتدای شروع عملیات ساخت یا قبل از آن به سازنده پرداخت می‌کنند، خود این موضوع یک اقدام غیرطبیعی وریسک مهم محسوب می‌شود.چرا که در کوتاه‌ترین زمان ممکن، پروسه ساختمانی حداقل یکسال به طول می‌انجامد. در عمده موارد نیز این مدت بین یک و نیم تا دو سال طول می‌کشد. در چنین شرایطی وقتی پیش‌خریدار ۵۰درصد از قیمت کل واحد پیش‌خرید شده را به سازنده پرداخت می‌کند در واقع ریسک زیادی را متحمل می‌شود.

بازار مسکن ریسک مهم و عمده‌ای برای پیش‌خریداران به همراه داشت. این ریسک مربوط به افزایش قابل‌توجه قیمت تمام شده ساخت در طول دوره ساخت‌وساز است. در چنین شرایطی دو خطر عمده پیش‌خریداران را تهدید می‌کرد. اول آنکه به واسطه جهش هزینه‌های ساخت، پروژه متوقف شده وسازنده دیگر قادر به ادامه کار نباشد. بنابراین پروژه‌ها در بهترین حالت با تأخیر تحویل شده یا در بدترین حالت متوقف می‌شد. از سوی دیگر، پیش‌خریداران با دبه قیمتی سازنده به دلیل افزایش هزینه‌های ساخت مواجه شده و در نهایت و برای آنکه بتوانند واحد خود را تحویل بگیرند ناچار به پرداخت بیشتر از رقم توافق شده برای اتمام پروژه می‌شدند.

این ریسک را می‌توان به عنوان ریسک اول، اصلی و بزرگ‌تر بازار پیش‌خرید مسکن در دوره اخیر جهش قیمت معرفی کرد. به دنبال این ریسک، تعداد قابل‌توجهی از افرادی که در سال‌های جهش قیمت مسکن اقدام به پیش‌خرید آپارتمان کردند با این معضل مواجه شده و متحمل ضرر و زیان از بابت پرداخت هزینه اضافی برای تکمیل واحد شده یا پروژه‌های آنها برای مدت زیادی متوقف شد.

■ مختصات ریسک ثانویه

بررسی‌های «دنیایاقتصاد» نشان می‌دهد در حالی که هنوز ریسک اول پیش‌خرید مسکن به طور کامل برطرف نشده است، ریسک دیگری برای متقاضیان بازار دوم معاملات مسکن ایجاد شده است. در واقع، هم‌اکنون که بازار معاملات مسکن وارد فاز پساجهش شده، سرعت رشد قیمت زمین کند شده و تورم مصالح ساختمانی نیز درمقایسه با سال قبل در مسیر کاهش قرار گرفته است، بررسی‌ها از شناسایی نوع دوم ریسک در بازار پیش‌خرید مسکن خبر می‌دهد. این ریسک ثانویه به انتقال خطر شروع تورم بالا در بازار ساخت‌وساز در ماه‌های آتی از سازنده به پیش‌خریدار مربوط می‌شود. در شرایط فعلی برخی از سازنده‌ها قبل از شروع عملیات ساخت اقدام به پیش‌فروش تمام یا برخی از واحدهای خود کرده‌اند. به این شکل پیش‌فروش (پیش‌فروش قبل از شروع پروژه یا در مراحل ابتدایی ساخت)، در اصطلاح پیش‌فروش روی خاک گفته می‌شود. این شکل از پیش‌فروش بر اساس بررسی‌های انجام شده و نظر فعالان بازار ساخت‌وساز و مسکن، خطرناک‌ترین شکل پیش‌خرید برای متقاضیان مسکن است.

هم‌اکنون عمده سازنده‌هایی که اقدام به پیش‌فروش واحدها روی خاک می‌کنند، دست‌کم ۵۰درصد از کل مبلغ فروش واحد را از همان ابتدا از پیش‌خریدار مطالبه می‌کنند. آنها با استفاده از این اقدام، در واقع ریسک ناشی از افزایش هزینه ساخت را به پیش‌خریدار منتقل می‌کنند. عمده سازنده‌هایی که اقدام به عرضه فایل پیش‌فروش با این شرایط می‌کنند معمولا با هدف سرمایه‌گذاری مبالغ گرفته شده از پیش‌خریداران در سایر بازارها مانند بازار ارز، سهام و.... اقدام به مطالبه حداقل نیمی از قیمت کل واحد می‌کنند. این گروه از سازنده‌ها قصد دارند از این طریق به