خراسان روزنامه صبح ایران
پنج شنبه ۱۶ شهریور ۱۳۹۶ . ۱۶ ذی الحجه ۱۴۳۸ . شماره ۱۹۶۲۹

زاهدی– محمود واعظی رئیس دفتر رئیس جمهور در حاشیه نشست هیئت دولت گفت: گزارشی که مرکز آمار درباره رشد بخش های مختلف در جلسه هیئت دولت ارائه داده، بسیار امیدوار کننده بود. وی افزود: آن چه که در گزارش اخیر تعیین کننده بود، رشد قابل ملاحظه بخش مسکن در سه ماه گذشته است. این آمار درباره ساخت و ساز مسکن در کل کشور است.

رئیس دفتر رئیس جمهور خبر داد:

رشد قابل ملاحظه بخش مسکن در سه ماه گذشته

«مشاهدات میدانی»، «آمار» و «کاهش نرخ سود» از رونق مسکن در سال ۹۶ حکایت دارد

مسکن جان می گیرد

گزارش مرکز آمار از رشد ۷ درصدی مسکن در بهار ۹۶

شاخص های آماری مسکن همه از انتهای سال گذشته و ابتدای امسال تغییر جهت داده اند؛ پروانه های ساخت و ساز صادر شده در مراکز شهری کل کشور، تعداد شاغلان بخش ساختمان، معاملات مسکن در تهران و از همه مهم تر ارزش افزوده بخش ساختمان همه نشان از شروع رونق مسکن از ابتدای امسال دارد. البته برخی فعالان بازار این رشد را قابل لمس نمی دانند. به همین خاطر و برای ارائه تصویری دقیق تر از حال و هوای ساخت و سازها و خرید و فروش در بازار مسکن، خراسان بر آن شد تا گزارشی میدانی از وضعیت بازار در تهران و مشهد تهیه کند. در عین حال و در کنار گزارش های میدانی، "شاخص های آماری" تولید شده توسط نهادهای مختلف آماری کشور و همچنین "تحولات اقتصادی مرتبط با مسکن و پیش بینی های کارشناسان و فعالان" را نیز یک جا گرد آورده ایم تا تصویر جامعی از وضعیت مسکن در سال ۹۶ داشته باشیم؛ تصویری که تجزیه و تحلیل اجزا و کلیت آن، از جان گرفتن ساخت و سازها و خرید و فروش از ابتدای امسال و رونق مسکن تا انتهای سال حکایت دارد.

۱- فعالان بازار چه می گویند؟

در ابتدا مروری خواهیم کرد بر حال و هوای بازار و نظرات فعالان مسکن درباره تاثیر کاهش نرخ سود و دیگر تحولات بر رونق مسکن.

■ روند مثبت بازار مسکن در مشهد نسبت به سال ۹۵

علی ابراهیمی مقدم؛ عضو هیئت مدیره اتحادیه املاک مشهد، در گفت و گو با خبرنگار ما، بازار معاملات مسکن از ابتدای سال را دارای روند مثبت تری نسبت به سال گذشته دانست. وی با بیان این که روند معاملات مسکن در مناطق ۲، ۷، ۹، ۱۰ و ۱۲ مثبت تر بوده است، در تشریح این موضوع افزود: افزایش وام های مسکن در این روند نقش موثری داشته است. وی در عین حال، افزایش عمده قیمت مسکن را رد و اظهار کرد: نمی شود گفت افزایش قیمت داشته ایم. چرا که وضعیت بازار از این منظر، بیشتر رکودی است. وی پیش بینی کرد با کاهش نرخ های سود بانکی، تمایل صاحبخانه ها به رهن، کاهش و در مقابل تمایل به اجاره مسکن افزایش یابد. برخی فعالان و ناظران بازار هم این موضوع را تایید می کنند. اما درباره اثر کاهش نرخ سود، با وجود اذعان بر اثرگذاری بر بازار معاملات مسکن، درباره جدیت بانک ها ابراز تردید می شود. یکی از مشاوران املاک به ما می گوید مردم هنوز منتظرند. به گفته او یکی از بانک ها بیان کرده تا چند روز دیگر صبر کنید تا بخشنامه جدید و نرخ های جدید بیاید! به این ترتیب مردم و فعالان بازار منتظرند تا از اجرای درست مصوبه بانکی مطمئن شوند و سپس تصمیم به سرمایه گذاری در مسکن بگیرند.

■ تهرانی ها از بیم و امیدها می گویند

مراجعه گزارشگر خراسان به بنگاه های املاک تهران نیز نشان می دهد که اگرچه در بازار مسکن با وجود اجرای مصوبه کاهش نرخ سود، تغییر خاصی مشاهده نمی شود، اما برخی از متصدیان بنگاه های معاملات مسکن وعده تکان خوردن بازار مسکن طی یک ماه آینده در اثر بخشنامه اخیر بانک مرکزی را مطرح می کنند. برای تهیه این گزارش ابتدا به یکی از مشاوران املاک در انتهای اتوبان شهید نواب و ابتدای اتوبان شهید چراغی در منطقه ۱۷ تهران مراجعه می کنیم، جایی که تا چند سال پیش جزو بافت فرسوده شهری تهران محسوب می شد اما اکنون به دلیل بافت جدید مسکونی و شیوه خاص شهر سازی از جمله ایجاد پارک های متعدد نظیر بوستان ولایت، دیگر مثل گذشته چهره جنوب شهر و بافت فرسوده را ندارد و بازار بنگاه های معاملات املاک در این جا رونق بیشتری دارد. صاحب یکی از بنگاه ها در پاسخ به این که آیا تغییری در قیمت مسکن در اثر مصوبه جدید بانک مرکزی ایجاد شده است، به گزارشگر ما می گوید: هیچ تغییری ایجاد نشده است چون همین دوروز گذشته (یک شنبه مورخ ۱۲ شهریور یک روز بعد از ابلاغ بخشنامه بانک مرکزی) خواهر من توانسته، در یک بانک خصوصی با نرخ سود ۲۰ درصد سپرده گذاری کند. در ادامه برای تهیه این گزارش به شهرک شریعتی واقع در جنوب شهر تهران در منطقه ۱۹ تهران می رویم، ، یکی از مشاوران املاک این منطقه با بیان این که قیمت ها به تازگی تغییری نداشته است، به گزارشگر ما می گوید: قیمت ها از چهار، پنج ماه گذشته تاکنون متری حدود ۱۰۰ هزار تومان افزایش داشته، ولی این چندروزه تغییری نداشته است. وی درباره این که آیا مصوبه اخیر بانک مرکزی تاثیری در بازار مسکن داشته است، می افزاید: حداقل یک ماه طول می کشد که بخواهد چنین مصوبه ای روی بازار تاثیر بگذارد.

■ چرا مردم سود ۳۰ درصدی مسکن را به ۱۵ درصد بانک ترجیح می دهند؟

به یکی از بنگاه های معاملات مسکن واقع در خیابان مختاری در مرکز شهر مراجعه می کنیم، متصدی مربوط از بخشنامه بانک مرکزی درباره کاهش نرخ سود اطلاعی ندارد و اشاره می کند که قیمت برخی از انواع املاک مسکونی از قبل عید تاکنون تغییر چندانی نداشته است، اما صاحب بنگاه دیگری در همین خیابان معتقد است: این بخشنامه هم ۱۰۰ درصد اثر خودش را در بازار می گذارد، افراد ترجیح می دهند که به جای سپرده گذاری با نرخ ۱۵ درصد در بانک، پولشان را بیاورند در مسکن و ۳۰ درصد سود کسب کنند! با این حال، مسئول فروش مسکن در یکی از بنگاه های معاملات مسکن در خیابان سهروردی تهران معتقد است هنوز پولی از بانک ها خارج نشده که بخواهد روی معاملات و قیمت مسکن تاثیری بگذارد و به گزارشگر ما می گوید: قیمت های فعلی حداقل از دوماه پیش است و هنوز تغییری نکرده است. وی می افزاید: بعضی بانک ها طی هفته گذشته تا ساعت ۱۰ شب مشغول جذب سپرده های مردم بودند؛ در چنین شرایطی پولی دست مردم نمی ماند که بخواهند در مسکن سرمایه گذاری کنند.

۲- آمار چه می گوید؟

واقعیت این است که شاخص های آماری، نسبت به حال و هوای بازار، تصویر خوش بینانه تری از وضعیت مسکن در سال ۹۶ ارائه می کند. در کشور چندین شاخص آماری مرتبط با بخش مسکن توسط نهادهای مختلف تهیه می شود که در ادامه به طور خلاصه مرور خواهد شد. مهم ترین و جامع ترین شاخص رشد ارزش افزوده بخش مسکن در زمستان سال گذشته طبق گزارش مرکز آمار است. رشد ۴ درصدی مسکن در زمستان سال گذشته بعد از ۱۸ فصل رکود پیاپی، بدان معناست که روند ها تغییر کرده است و باید منتظر تداوم روند رشد در سال ۹۶ بود.

■ تداوم رشد در بهار ۹۶

عصر دیروز مرکز آمار آخرین گزارش خود را از رشد اقتصادی کشور که مربوط به بهار امسال است نیز ارائه کرد. گزارشی که از رشد ۷/۱ درصدی بخش ساختمان در بهار امسال نسبت به بهار ۹۵ حکایت دارد. به این ترتیب طبق گزارش این مرجع معتبر آماری، بخش مسکن دو فصل رشد پی در پی را ثبت کرده است و می توان گفت با تداوم این شرایط در فصول بعدی، مسکن از رکود خارج خواهد شد.

شاخص آماری	مرجع تهیه کننده	پوشش جغرافیایی	بازه زمانی	وضعیت شاخص آماری
ارزش افزوده ساختمان	مرکز آمار	کل کشور	بهار ۹۶	ساختمان در بهار ۹۶ نیز ۷/۱ درصد رشد نسبت به بهار ۹۵ ثبت کرده است تا دو فصل رشد پی در پی در بخش مسکن ثبت شود
پروانه های صادر شده	مرکز آمار	مراکز شهری کل کشور	زمستان ۹۵	رشد ۵۵ درصدی تعداد پروانه های صادر شده نسبت به زمستان ۹۴ و رشد ۵ درصدی نسبت به پاییز ۹۵
زیربنای پیش بینی شده	بانک مرکزی	مراکز شهری کل کشور	زمستان ۹۵	مجموع زیربنای مسکونی که برای آن پروانه صادر شده نسبت به زمستان ۹۴، ۱۷ درصد رشد کرده است.
تعداد شاغلان بخش مسکن	مرکز آمار	کل کشور	بهار ۹۶	رشد حدود ۱۰۰ هزار نفری (معادل ۳/۵ درصدی) شاغلان بخش مسکن نسبت به بهار ۹۵
معاملات مسکن در تهران	بانک مرکزی	شهر تهران	مرداد ۹۶	ثبت رکورد ۱۸ هزار معامله در یک ماه که در سه سال گذشته بی سابقه بوده است.

۳- تحولات اقتصادی؛ همه به نفع مسکن

همان گونه که در بخش مشاهدات میدانی دیدیم، کاهش نرخ سود بانکی، در صورت نظارت درست و اجرای دقیق، یک موتور محرک قوی برای مسکن خواهد بود. در این شرایط با توجه به قرار گرفتن مسکن در کف و نبود امکان عقبگرد بیشتر، ساخت و ساز و مسکن یک گزینه جدی برای سرمایه گذاری است. اما تحولات بسیار زیاد دیگری هم رخ داده، یا در حال رخ دادن است که بر مسکن اثرگذار است و به طور عمده آثار آن مثبت خواهد بود. همان طور که تحلیل اقتصادی و مشاهدات میدانی نشان داد، در صورت کاهش موثر نرخ سود، باید منتظر اثرگذاری جدی این تحول اقتصادی بر بخش مسکن بود. اما آیا نرخ سود کاهش خواهد یافت یا این که باز هم بانک ها، بانک مرکزی را دور می زنند؟ در پاسخ به این سوال باید به دو جنبه موضوع توجه کرد: ۱- جدیت بانک مرکزی در نظارت و تنبیه بانک های متخلف ۲- وضعیت اقتصادی و نرخ سود متعادل بازار. در همین باره باید منتظر رفتار بانک مرکزی و تحولات بازار بود.

■ عزم آقای رئیس جمهور؛ اتمام حجت با آخوندی

رئیس دولت دوازدهم که توانسته بود دولت یازدهم را با رونق همه بخش های اقتصادی به جز مسکن و معدن به پایان برساند، اعلام کرده است خواسته جدی او از وزیر راه رونق مسکن است. دولت می داند که در سال های آتی نفت نمی تواند موتور رشد اقتصاد باشد لذا باید لوکوموتیو را عوض کند و از طریق مسکن، بسیاری از خدمات و رسته های اقتصادی از سیمان و معدن گرفته تا لوازم خانگی و پلاستیکی را رونق بخشد. اواخر مردادماه، رئیس جمهور در جلسه دفاع از وزیران درباره آخوندی گفت که در چهار سال گذشته نتوانسته است در بخش مسکن با او؛ وزیر راه، به توافق برسد! روحانی که در دفاع از آخوندی سخن می گفت تاکید کرد در دولت دوازدهم اولین خواسته جدی از آخوندی مسئله مسکن خواهد بود. آخوندی نیز سریعا دست به کار شده و طرح جدیدی برای جبران شکست صندوق مسکن یکم– به عنوان جدی ترین طرح دولت گذشته برای رونق مسکن– تهیه کرده و برای تصویب به دولت برده است.

■ وام صندوق یکم جذاب تر می شود

طبق آخرین اطلاعات، وزارت راه بسته جدیدی برای رونق مسکن طراحی کرده است که بر اساس آن، همه شاخص های وام مسکن صندوق یکم جذاب تر خواهد شد؛ طبق این طرح، دوره بازپرداخت اقساط افزایش و نرخ سود، مدت و میزان سپرده گذاری و میزان هر قسط کاهش خواهد یافت. طرحی که در صورت تصویب و ابلاغ، صندوق یکم را به یک موتور محرک بازار مسکن تبدیل خواهد کرد. این صندوق هم اکنون ظرفیت سالانه ۱۰۰ هزار نفری دارد– که به دلیل برخی شرایط از جمله اقساط بالا ظرفیت آن کامل نشده است– اما پیش بینی می شود با شرایط جدید سالانه ۲۰۰ هزار نفر را برای خانه دار شدن، راهی بنگاه های املاک کند.

■ پیش بینی ۸۲ درصد کارشناسان: رونق ساخت و ساز

در همین زمینه و با توجه به جمیع شرایط و تحولات اقتصادی، نظرسنجی هایی نیز انجام شده که نتایج آن از رونق مسکن در سال ۹۶ حکایت دارد. طبق یکی از این نظرسنجی ها که به تازگی توسط دنیای اقتصاد از ۴۰ صاحب نظر حوزه مسکن انجام گرفته، ۸۲ درصد کارشناسان رونق ساخت و ساز مصرفی در نیمه دوم سال ۹۶ را پیش بینی کردند. البته پیش بینی ها از املاک لوکس و سرمایه ای مساعد نبود اما اکثریت قریب به اتفاق کارشناسان معتقدند تقاضا برای واحدهای معمولی که به قصد مصرف و نه سرمایه گذاری خریداری می شود افزایش یابد و ساخت و سازها نیز رشد کند. درباره معاملات هم ۶۷ درصد کارشناسان پیش بینی کردند مسکن در نیمه دوم سال ۹۶ با رشد ملایم معاملات مواجه خواهد شد.