

بازار مسکن:

طی یک دهه اخیر سهم ارزش افزوده بخش املاک و مستغلات و انبوه‌سازی از تولید ناخالص داخلی (GDP) کشور بین ۲ تا ۵ درصد بوده و همچنین حوزه مسکن قریب به ۱۲ درصد از اشتغال کشور را نیز در اختیار داشته، به بیان دیگر در ساخت هر ۱۰۰ مترمربع مسکن، شش فرصت شغلی ایجاد می‌گردد و از آنجا که پس از مهار نسبی تورم، خروج عملیاتی کشور از شرایط رکود در دستور کار دولت قرار گرفته است، فعال شدن بازار مسکن می‌تواند نقش مهمی در فرایند عبور اقتصاد ایران از فضای رکود جاری بر عهده گیرد.

در سال ۹۳ حجم معاملات واحدهای مسکونی در مقایسه با سال ۹۲ با رشد ۴۲ درصدی همراه شد و متوسط یک مترمربع واحد مسکونی در آن سال نسبت به سال گذشته آن رشد ۵/۶ درصدی را تجربه نمود. از این رو طی سال ۹۳، افزایش حجم معاملات همراه با افزایش محدود قیمت مسکن حاکی از وجود شرایط رونق غیرتورمی در بازار مسکن شهر تهران بوده است.

بر اساس آمار ارائه شده در سال جاری میانگین کشوری ساخت و ساز مسکن نسبت به سال گذشته با کاهش ۶۵ درصدی در کل کشور و در کلانشهر تهران با کاهش ۵۰ درصدی مواجه گردیده است که کاهش قدرت خرید مردم و بالا بودن هزینه ساخت و ساز، مهمترین عوامل این انجماد در بازار مسکن محسوب می‌گردند.

با وجود آنکه از حمایتها و سیاستهای دولت برای رهایی از چالش‌های موجود در بازار مسکن یاد می‌شود، بر اساس گزارش بانک مرکزی تسهیلات حوزه مسکن در سال جاری با کاهش روبرو شده به طوری که تسهیلات حوزه مسکن در ۴ ماه نخست سال ۹۳ معادل ۱۰/۴ هزار میلیارد تومان بوده در حالی که این رقم در ۴ ماه نخست سال ۹۴ تا ۹/۵ هزار میلیارد تومان کاهش یافته، ضمن آن که در سال جاری سهم بخش مسکن از کل تسهیلات ۱۰/۱ درصد گردیده که در مدت مشابه سال قبل این میزان ۱۲/۹ درصد بوده است.

با توجه به کاهش ریسکهای موجود در فضای اقتصاد کلان در نتیجه گشایشهای حاصله در تعاملات بین‌المللی کشور و سرانجام مثبت مذاکرات برجام و نیز تصمیمات اخیر شورای پول و اعتبار در کمک به تسهیل اعتباری بخش مسکن و ارتقاء قدرت خرید مسکن خانوارها از طریق رفع محدودیت اعطای

تسهیلات خرید توسط سایر بانکها و همچنین تأسیس حساب صندوق پس انداز مسکن یکم بانک مسکن، تداوم بهبود معاملات بازار مسکن در ماههای آتی دور از انتظار نمی باشد.

بررسی تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۹۴ نشان می دهد، متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی معامله شده در شهر تهران با ۲/۸ درصد کاهش نسبت به مردادماه سال قبل به ۳۸/۵ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه قبل از آن کاهش ۰/۳ درصدی را نشان می دهد.

همچنین در شرایطی که حجم معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران در چهار ماهه اول سال جاری با کاهش عملکرد ۲۵/۸ درصدی نسبت به دوره مشابه قبل مواجه بوده، این شاخص در مردادماه سال جاری با بهبود عملکرد همراه گردیده، بنحوی که تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران در این ماه به رقم ۱۳۱۰ واحد مسکونی بالغ گردید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل بترتیب رشد ۱۱/۶ و ۳/۲ درصدی را نشان می دهد.

با توجه به افزایش نسبی معاملات بخش مسکن در مردادماه سال جاری، پیش بینی می گردد، اگر در شش ماهه دوم امسال شاهد افزایش ساخت و ساز بخش مسکن باشیم، این روند در سال ۹۵ به شرایط ایده آل نزدیک خواهد شد.

متوسط قیمت و حجم معاملات واحدهای مسکونی در تهران طی سال ۹۴

ماه	متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در تهران	حجم معاملات واحدهای مسکونی در تهران
فروردین	۳۷/۴ میلیون ریال	۹۴۰۰ واحد
اردیبهشت	۳۹	۱۴۳۰۰
خرداد	۳۸/۹	۶۱۵۰
تیر	۳۸/۶	۷۱۱۰
مرداد	۳۸/۵	۱۱۳۰

شرکت سرمایه گذاری سامان سهام سپاهان