

### قیمت دلاری طی ۳۰ سال گذشته از ۱۲۰۰ دلار بالاتر نرفته بود

او خاطر نشان کرد: قیمت مسکن به ازای هر مترمربع براساس دلار، همواره بین ۱۰۰۰ تا ۱۲۰۰ دلار بود. یعنی طی ۳۰ سال گذشته هیچ گاه قیمت دلاری مسکن از ۱۲۰۰ دلار بیشتر نشده بود. به همین دلیل این پدیده از اتفاق جدیدی در بازار مسکن حکایت دارد. این اتفاق به معنی رشد قیمت مسکن بیش از تورم ایجاد شده کل است. پور حاجت اظهار کرد: رشد قیمت مسکن می تواند تحت تاثیر انتظارات تورمی باشد که تا اردیبهشت ماه بسیار بالا بود. از سوی دیگر هزینه ساخت که مربوط به قیمت مصالح ساختمانی و خدمات این بخش است نیز به طور قابل ملاحظه ای طی یک سال ونیم گذشته افزایش داشته است. دبیر کانون سراسری انبوه سازان متذکر شد: این رشد قیمت همزمان با رکود در بخش مسکن اتفاق افتاد. آمارها نشان می دهد نه افزایش تولید در بخش ساختمان رخ داده و نه شاهد افزایش معاملات بودیم. در شش ماه دوم خوت سرمایه گذاری برای بخش خصوصی قابل ملاحظه است.

پور حاجت تاکید کرد: به دلیل آنکه ریسک و مخاطرات تولید افزایش پیدا کرده، انگیزه سرمایه گذاری در بخش مسکن کاهش یافته است. فضای کسب و کار برای بخش خصوصی پرچالش و آسیب است و در عین حال هیچ نظارتی بر بازار مسکن به رغم تمام وعده ها صورت نمی گیرد.

### هزینه خدمات بدون نظارت افزایش می یابد

پور حاجت توضیح داد: وقتی از نظارت صحبت می کنیم منظور نظارت بر خدماتی است که در این حوزه ارائه می شود. اینکه شهرداری ها چقدر بر هزینه های خدمات دریافتی افزوده اند مورد نظارت قرار نمی گیرد. هزینه های مرتب بر صدور پروانه های ساختمانی بدون در نظر گرفتن شرایط مسکن در کشور افزایش می یابد و هیچ ارگانی بر این موضوع نظارت نمی کند. دبیر کانون سراسری انبوه سازان عنوان کرد: به جز شهرداری سایر دستگاه های خدمات رسان مثل شرکت توزیع برق، آبفا، سازمان های نظام مهندسی و... نیز بر قیمت هزینه ها افزوده اند. فقط سازمان نظام مهندسی از ابتدای امسال ۹۰ درصد تعرفه ها را افزایش داده است.

به گفته او اگر قرار است تولید مسکن دوبرابر شود دولت باید شرایط را برای تولید تسهیل کند. تولیدکنندگان مجبورند در فضای کاملاً غیرقانونی بسته های خدماتی با کیفیت بسیار نازل را از این دستگاه های عریض و طویل دریافت کنند. لذا شرایطی که امروز به وجود آمده شرایط پر مخاطره تری را در آینده ایجاد خواهد کرد.

### رکود معاملات

کارشناسان مسکن معتقدند افت اندکی که طی چند ماه گذشته در قیمت های مسکن شاهد بودیم به دلیل رکود معاملات است. در دی ماه با شروع دوباره معاملات و جنب و جوش ناشی از ماه های انتهایی سال، بار دیگر قیمت نیز در شیب افزایشی بازار مسکن سال ۱۴۰۲ را در حالی پشت سر گذاشت که رکود معاملات، اصلی ترین مشخصه آن بود. تورم و سیاست های انقباضی دولت، اندک مشتریان باقیمانده در بازار مسکن را به بازارهای دیگر هدایت کرد و حالا با وجود کاهش نسبی قیمت مسکن، همچنان توان اقتصادی برای خرید خانه در جامعه وجود ندارد.

حالا که سال ۱۴۰۲ به ماه ها و روزهای انتهایی خود رسیده برخی کارشناسان معتقدند هیجانات ناشی از نوسان دوباره



قیمت دلار و نزدیکی به سال نو ممکن است باعث جنب و جوش کوچکی در بازار شده باشد کما اینکه با نزدیک شدن به ماه های پایانی سال ۱۴۰۲ بازار مسکن مطابق انتظار مقداری رشد کرد و قیمت هر متر خانه در تهران به ۸۰ میلیون و ۶۱۰ هزار تومان رسید.

کارشناسان سه سناریو برای بازار مسکن در پایان سال محتمل می دانند. ۱- جهش و رشد شارپی قیمت به طوری که ماهانه ۱۰ درصد و بیشتر را شاهد باشیم. ۲- رشد خفیف ماهانه حدود ۲ درصد و ۳- کاهش خفیف.

با در نظر گرفتن شرایط سیاسی و شاخص اقتصاد کلان از جمله کاهش نرخ رشد نقدینگی و پایه پولی در ماه های اخیر، سناریوی دوم به عنوان حالت میانه محتمل ترین سناریو عنوان می شود.

### دولت سیزدهم و عملکرد غیر قابل دفاعی

یک سال ونیم دیگر عمر دولت سیزدهم به پایان می رسد. رئیس با وعده های بی شماری به میدان آمد و نتوانست این وعده ها را محقق کند. ساخت و کنترل قیمت مسکن بعد از تورم جزو مهم ترین برنامه های دولت سیزدهم بود. همان ابتدا که ابراهیم رئیسی وعده ساخت چهار میلیون مسکن را داد کارشناسان طی مصاحبه هایی اعلام کردند که این وعده عملیاتی نیست. بانک ها اعلام کردند که توان پرداخت تسهیلات چند صد هزار تومانی را ندارند و وزارتخانه ها زیر بار تخصیص زمین های مازاد خود برای اجرای طرح نرفتند. امروز همچنان دولت بر اجرای این وعده خود پافشاری می کند. هنوز از تسهیلات تخصیص یافته زمین های در نظر گرفته شده برای طرح نهضت ملی آمار می دهند. حال آنکه این آمارها با وعده های داده شده فاصله ای اساسی دارد.

| تعداد معاملات در تهران (واحد مسکونی) |             |          |
|--------------------------------------|-------------|----------|
| تاریخ                                | واحد مسکونی | درصد رشد |
| شهریور ۱۴۰۰                          | ۷۷۸۹        | -        |
| آذر ۱۴۰۰                             | ۹۷۷۲        | ۲۵/۴     |
| اسفند ۱۴۰۰                           | ۶۸۳۴        | ۳۰       |
| خرداد ۱۴۰۱                           | ۱۳۸۷۴       | ۱۰۳      |
| شهریور ۱۴۰۱                          | ۶۰۳۳        | -۵۶      |
| آذر ۱۴۰۱                             | ۱۰۱۸۴       | ۶۸/۸     |
| اسفند ۱۴۰۱                           | ۶۶۰۵        | -۳۵      |
| خرداد ۱۴۰۲                           | ۳۳۹۴        | -۴۸/۶    |
| شهریور ۱۴۰۲                          | ۲۶۱۰        | -۲۳      |
| آذر ۱۴۰۲                             | ۳۵۵۰        | ۳۶       |

منبع: بانک مرکزی

| تورم هزینه های ساخت - درصد |                     |                     |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| سال                        | تورم خدمات ساختمانی | تورم مصالح ساختمانی |
| ۱۴۰۰                       | ۶۴/۲                | ۵۶/۴                |
| ۱۴۰۱                       | ۵۱/۲                | ۲۸/۵                |
| سه ماهه دوم ۱۴۰۲           | ۵۱/۹                | ۳۶/۴                |

منبع: بانک مرکزی

### سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری - هزار میلیارد تومان / درصد

| سال              | ساختمان های شروع شده | ساختمان های نیمه تمام | ساختمان های تکمیل شده | کل   |
|------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------|
| ۱۴۰۰             | ۹۹                   | ۲۸۸                   | ۷۲                    | ۴۶۰  |
| درصد تغییر       | ۱۷/۸                 | ۵۴/۶                  | ۲۸/۷                  | ۴۰/۶ |
| ۱۴۰۱             | ۱۲۹                  | ۳۸۲                   | ۱۰۴                   | ۶۱۶  |
| درصد تغییر       | ۲۹/۴                 | ۳۲/۸                  | ۴۵                    | ۳۴   |
| سه ماهه دوم ۱۴۰۲ | ۵۴                   | ۱۳۱                   | ۴۰                    | ۲۲۶  |
| درصد تغییر       | ۱۰۲/۸                | ۴۰/۶                  | ۶۳/۹                  | ۵۶   |

منبع: بانک مرکزی

| متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در تهران |                     |          |
|-------------------------------------|---------------------|----------|
| تاریخ                               | قیمت (میلیون تومان) | درصد رشد |
| شهریور ۱۴۰۰                         | ۳۱/۷                | -        |
| آذر ۱۴۰۰                            | ۳۲/۵                | ۲/۵      |
| اسفند ۱۴۰۰                          | ۳۵/۱                | ۸        |
| خرداد ۱۴۰۱                          | ۳۹/۴                | ۱۲/۲     |
| شهریور ۱۴۰۱                         | ۴۳/۲                | ۹/۶      |
| آذر ۱۴۰۱                            | ۴۸                  | ۱۱/۱     |
| اسفند ۱۴۰۱                          | ۶۵/۲                | ۳۵/۸     |
| خرداد ۱۴۰۲                          | ۷۸/۳                | ۲۰       |
| شهریور ۱۴۰۲                         | ۷۵/۳                | -۳/۸     |
| آذر ۱۴۰۲                            | ۷۴                  | -۱/۷     |

منبع: بانک مرکزی

### تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری - هزار فقره

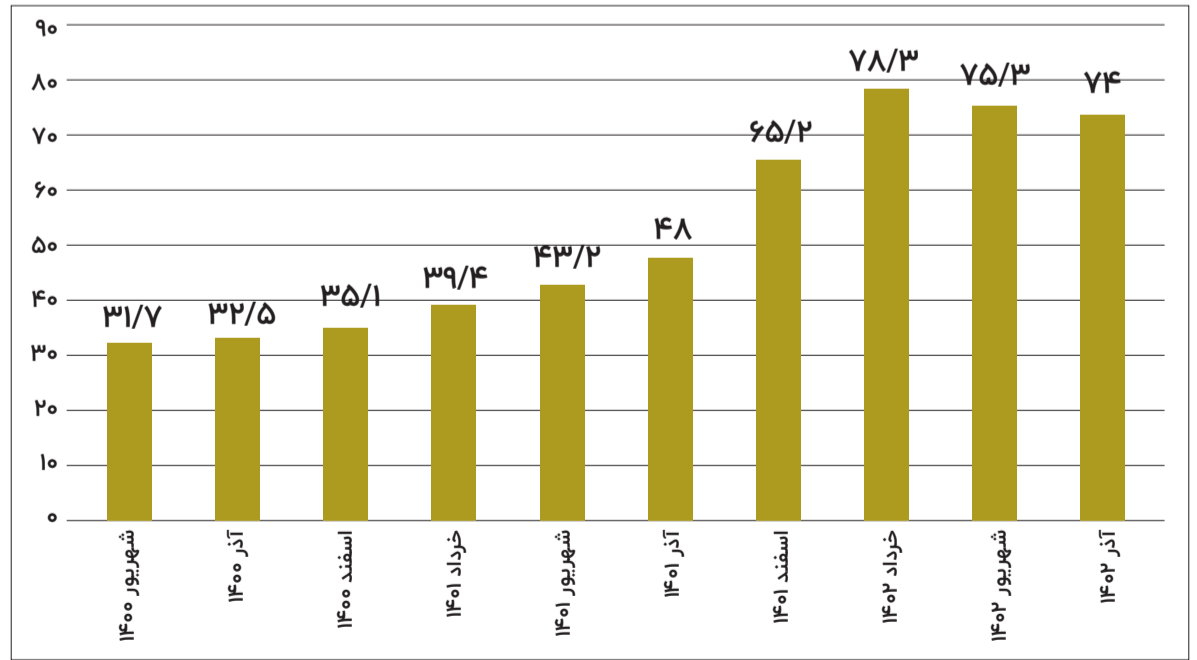
| سال              | تهران | شهرهای بزرگ | سایر مناطق شهری | کل مناطق شهری |
|------------------|-------|-------------|-----------------|---------------|
| ۱۴۰۰             | ۵/۸   | ۳۰/۲        | ۸۵/۲            | ۱۲۱/۲         |
| درصد تغییر       | -۱۹/۴ | -۲۷/۹       | -۲۵/۵           | -۲۵/۸         |
| ۱۴۰۱             | ۵/۸   | ۲۷/۹        | ۷۸/۱            | ۱۱۱/۸         |
| درصد تغییر       | ۰/۴   | -۷/۷        | -۸/۳            | -۷/۷          |
| سه ماهه دوم ۱۴۰۲ | ۱/۹   | ۶/۷         | ۱۶              | ۲۴/۷          |
| درصد تغییر       | ۱۷/۷  | ۱/۹         | -۱۳/۴           | -۷/۸          |

منبع: بانک مرکزی

### برآورد سطح زیربنای طبقات ساختمان براساس پروانه های صادره - میلیون مترمربع

| سال              | تهران | شهرهای بزرگ | سایر مناطق شهری | کل مناطق شهری |
|------------------|-------|-------------|-----------------|---------------|
| ۱۴۰۰             | ۸/۷   | ۳۰/۷        | ۴۳/۲            | ۸۲/۷          |
| درصد تغییر       | -۱۹/۱ | -۲۳/۴       | -۱۲/۷           | -۱۷/۷         |
| ۱۴۰۱             | ۸/۱   | ۲۸/۵        | ۴۴/۵            | ۸۱            |
| درصد تغییر       | -۷/۱  | -۷/۳        | ۲/۸             | -۲            |
| سه ماهه دوم ۱۴۰۲ | ۱/۹   | ۶/۷         | ۱۶              | ۲۴/۷          |
| درصد تغییر       | ۱۷/۷  | ۱/۹         | -۱۳/۴           | ۷/۸           |

منبع: بانک مرکزی



رشد قیمت مسکن - میلیون تومان

### اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران - اداره ثبت اسناد و املاک حوزه ثبت ملک کهریزک

هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی  
آگهی موضوع ماده ۳ قانون و ماده ۱۳ آیین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی  
برابر رای شماره ۱۴۰۱/۰۳/۰۵۳۰۰۰۹۷۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۱۳ هیات اول موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی حوزه ثبت ملک کهریزک تصرفات مالکانه بلا معارض متقاضی آقای اصغر زنجیر فرزند علی یار به شماره شناسنامه ۹ صادره از شهرداری در شش دانگ یک قطعه زمین با بنای احداثی به مساحت ۵۴۴/۸۰ مترمربع در قسمتی از پلاک ۱۳۶ فرعی از ۸۵ اصلی واقع در تهران بخش حوزه ثبت ملک کهریزک در ازای سند رسمی مالکیت مشاعی محرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی اعتراض داشته باشند می توانند از تاریخ انتشار اولین آگهی به مدت دو ماه اعتراض خود را به این اداره تسلیم و پس از اخذ رسید، ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، دادخواست خود را به مراجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.  
سید محسن سادات حسینی - رئیس ثبت اسناد و املاک  
تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۲/۱۲/۱۸ تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۲/۱۲/۲۳ م الف: ۱۳۰۹

### فعالان خصوصی



### سرگوب دستمزد زندگی را سخت تر می کند

سناریوی مضحکی که بیان می شود دستمزد باعث تورم است اما سال گذشته با افزایش ۲۷ درصدی دستمزد و تورم ۴۵ درصدی شکست خورد و ثابت کرد که افزایش دستمزد ربطی به تورم ندارد. حمیدرضا امام قلی نبار، بازرس مجمع عالی نمایندگان کارگران کشور با بیان اینکه پایین نگه داشتن دستمزد باعث رکود تورمی می شود، به تسنیم گفت: مصرف کننده کالا و خدمات، کارگران هستند. فقط با تعیین دستمزد منطقی می توان تقاضای خرید و رشد تولید ایجاد کرد. او افزود: فرایند و موضوع دستمزد هر ساله کارگران یک نمایشی است که توسط دولت ها اداره و مدیریت می شود و دستمزد کارگران وابسته به تصمیم نمایندگان دولت ها است. دستمزد کارگران وابسته به هیچ معیار علمی نیست و صرفاً اراده حکومتی در تعیین دستمزد دست دارد. دولت زمانی که از سرمایه گذار حمایت می کند، به عبارتی اعلام می کند من در حمایت از تولید شکست خورده ام.



### جزئیات مشارکت چینی ها

دامنه همکاری چینی ها تنها به پروژه های فرودگاه امام خمینی و ورزشگاه که اعلام عمومی شده اند محدود نمی شود و حتماً دستگاه های مسئول در ماه های آینده قراردادهای دیگری در این زمینه منعقد خواهند کرد. مجیدرضا حریری، رئیس اتاق بازرگانی ایران و چین هر گونه شایعه مربوط به اجرای پروژه های زیرساختی به دست نیروی انسانی چینی در ایران را رد و تصریح کرد: این قراردادها میان نهادهای اجرایی دو کشور منعقد می شود و در ایران قاعدتاً این دستگاه های حاکمیتی هستند که با طرف چینی وارد قراردادهای مرتبط با توسعه زیرساخت ها می شوند و بخش خصوصی به این پروژه ها وارد نمی شود و حتی اگر نهاد دولتی ایرانی هم طرف قرارداد نباشد، شرکت های بزرگی وارد می شوند که حاکمیتی و یا مربوط به نهادها هستند؛ مانند فرارگاه هایی که در امور سازندگی فعالیت دارند. در واقع اینها هستند که پیمانکاری پروژه هایی از این دست را در اختیار دارند.



### کمبودی در روغن موتور نداریم

خوشبختانه هیچگونه کمبودی در بازار روغن موتور وجود ندارد. محمدرضا آل سارا، رئیس اتحادیه فروشندگان روغن موتور خودرو به باشگاه خبرنگاران جوان گفت: به طور کلی بازار روغن موتور فعلاً شرایط عادی دارد و کمبودی در این میان وجود ندارد ولی مشکلات عدیده ناشی از افزایش نرخ نهادهای تولید روان سازان برای متولیان این صنعت هنوز بررسی قرار نگرفته است. همچنین واردات لاستیک باید به طور مؤثرتری مدیریت شود تا بازار داخل با کمبود مواجه نشود. او افزود: در حال حاضر نسبت به ماه های گذشته، بازار شاهد افزایش قیمت نیست و تا حدودی قیمت ها به تعادل رسیده است؛ به طوری که متقاضیان برای خرید لاستیک باید سند و کارت خودرو خود را به همراه داشته باشند. آل سارا بیان کرد: متأسفانه فقط در دورینگ لاستیک مشکل داریم که آن هم از طریق واردات حل خواهد شد. هرگونه خبری مبنی بر افزایش قیمت تابر صحت ندارد.