

اولین علامت مثبت به بازار مسکن ۱۴۰۱ مخابره شد

سقوط آزاد قیمت وام خانه

قیمت اوراق وام مسکن دو کانال افت کرد

گروه اقتصادی / سیگنال سقوط قیمت در بازار

امتیاز وام خرید مسکن که در روزهای پایانی اسفندماه ۱۴۰۰ رصد شد، در بازار فروردین ماه معاملات اوراق وام ملکی، دریافت و بازار به این سیگنال کاهشی پاسخ مثبت داد. متوسط قیمت هر فقره اوراق وام مسکن تنها در طول ۱۶ روز اول فروردین ماه امسال دو کانال سقوط کرد و از کانال ۱۰۰ هزار تومان در ابتدای این ماه به کانال ۸۰ هزار تومان در روز سه‌شنبه ۱۶ فروردین رسید. بررسی‌های به عمل آمده درخصوص تغییرات سطح قیمت هر فقره اوراق ۵۰۰ هزار تومانی وام مسکن که به عنوان امتیاز دریافت وام آئی خرید ملک در میان متقاضیان واحدهای مسکونی شناخته می‌شود نشان می‌دهد، دریافت سیگنال‌هایی که از شروع روند کاهشی هزینه دریافت وام مسکن از روزهای پایانی سال گذشته آغاز شده بود، با ادامه یافتن در بازار فروردین ماه منجر به سقوط قیمت اوراق در ماه ابتدایی سال جدید شد.

سطح متوسط قیمت هر فقره اوراق وام خرید مسکن در فروردین ماه دو کانال زیر کانال ۱۰۰ هزار تومانی سقوط کرد؛ این در حالی است که از نیمه دوم سال گذشته، برخی دارندگان اوراق به بهانه افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن و انتظار برای افزایش شدید تقاضای دریافت وام از عرضه اوراق در اختیار خود به بازار تقاضا خودداری کردند. به این امید که بتوانند اوراق در اختیار خود را با قیمت چند برابری به بازار عرضه کرده‌و از این محل سود قابل توجهی به دست آورند.

با این حال و بعد از رسیدن قیمت اوراق به قله تاریخی در اسفندماه، از روزهای پایانی اسفند سال گذشته، سیگنال‌های ریزش قیمت به این بازار مخابره شد. تحت تأثیر مخابره سیگنال‌های کاهشی و بروز سه رویداد مهم اثرگذار بر سطح قیمت اوراق، متوسط قیمت در بازار امتیاز وام مسکن در ۱۶ روز اول فروردین ماه کاهش یافت. با قرار گرفتن بازار اوراق در مسیر کاهشی قیمت، از روز ۱۴ فروردین ماه و همزمان با آغاز به کار رسمی بازار معاملات مسکن در سال جدید، متوسط قیمت هر فقره اوراق وام مسکن به زیر سطح ۱۰۰ هزار تومان بازگشت. تنها دو روز در کانال ۹۰ هزار تومانی باقی ماند و به سرعت به کانال ۸۰ هزار تومانی وارد شد.

متوسط قیمت هر فقره اوراق وام مسکن که

پس از صعود به کانال ۷۰ هزار تومانی در ابتدای پاییز ۱۴۰۰ و همزمان با افزایش سقف تسهیلات مسکن از ابتدای زمستان وارد کانال ۱۰۰ هزار تومانی شد، هم اکنون به زیر ۱۰۰ هزار تومان رسیده است. سه شنبه ۱۶ فروردین ماه متوسط قیمت اوراق وام مسکن به ۸۸ هزار تومان رسید. بررسی وضعیت و تحولات قیمت در بازار امتیاز وام مسکن نشان می‌دهد، متوسط قیمت هر فقره اوراق در آذرماه به ۹۵ هزار تومان، در دی ماه به ۱۰۰ هزار تومان، در بهمن ماه به ۱۲۳ هزار تومان و در اسفندماه با ثبت قله تاریخی به ۱۳۶ هزار تومان رسید. در مجموع نگاهی کلی به تحولات قیمت در بازار اوراق وام خرید مسکن نشان می‌دهد در ۶ ماهه دوم سال گذشته متوسط قیمت هر فقره اوراق وام مسکن در مقایسه با همین مقدار در نیمه اول سال ۱۴۰۰ بیش از ۷۷ درصد رشد داشته است.

متوسط قیمت هر فقره اوراق وام مسکن در شش ماهه اول سال گذشته ۵۶ هزار تومان و در شش ماهه دوم سال ۱۴۰۰ معادل ۹۹ هزار و ۵۰۰ تومان بود. در اسفندماه بیشترین رکورد متوسط ماهانه قیمت اوراق از ابتدای انتشار این اوراق تاکنون به ثبت رسید. هر فقره اوراق وام مسکن در ماه پایانی سال گذشته به طور متوسط ۱۳۶ هزار تومان معامله شد.

در ۱۶ روز اول فروردین ماه با دریافت سیگنال کاهش قیمت در بازار اوراق، سطح متوسط قیمت به ۱۰۰ هزار تومان افت کرد. بازار معاملات اوراق وام مسکن که در ۶ فروردین ماه امسال با سطح متوسط قیمت ۹۲ هزار و ۳۰۰ تومانی رسید، روند قیمت در بازار معاملات اوراق وام مسکن از ابتدای فروردین تا نیمه این ماه، روندی نزولی بوده است. آمارهای رسمی مراجع عرضه‌کننده اوراق وام مسکن نشان می‌دهد متوسط قیمت اوراق وام مسکن در روز ۶ فروردین ماه معادل ۱۱۱ هزار و ۸۰۰ تومان بوده است در ۷ فروردین به ۱۰۸ هزار و ۹۰۰ تومان، ۹ فروردین ۱۰۵ هزار و ۹۰۰ تومان، دهم فروردین ۱۰۱ هزار و ۸۰۰ تومان و در ۱۴ فروردین به ۹۷ هزار و ۴۰۰ تومان رسید. در ۱۵ فروردین هر فقره اوراق ۵۰۰ هزار تومانی مسکن به طور متوسط ۹۲ هزار و ۳۰۰ تومان معامله شد.

آمار بانک مرکزی از قیمت مسکن شهر تهران در اسفند ۱۴۰۰ نشان می‌دهد

کاهش ۷۷درصدی آهنگ رشد قیمت مسکن در یک سال

متوسط آهنگ رشد قیمت یک مترمربع مسکن در شهر تهران در ۱۲ ماه منتهی به اسفند ۱۴۰۰ نسبت به ۱۲ ماه منتهی به اسفند ۱۳۹۹ معادل ۷۷درصد کاهش یافت

بانک مرکزی، اطلاعات مربوط به بازار مسکن شهر تهران در اسفند سال گذشته را منتشر کرد. آمار بازار مسکن شهر تهران به‌صورت ماهانه منتشر شده در آخرین ماه سال گذشته حاکی از کاهش قیمت‌نقطه‌ای مسکن در ۱۲ ماهه منتهی به اسفند ۱۴۰۰ نسبت به همین مدت در سال ۹۹ است.

متوسط قیمت خرید و فروش یک متر آپارتمان مسکونی معامله شده در شهر تهران در اسفند گذشته ۳۵،۱ میلیون تومان بود. این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن معادل ۱۶ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه اسفندماه سال ۱۳۹۹ (معادل ۹۳،۷ درصد) کمتر بوده و مبین کند شدن آهنگ رشد قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰ است. متوسط قیمت یک متر واحد مسکونی شهر تهران در فروردین سال گذشته ۲۹،۳ میلیون تومان بود که در اسفند به ۳۵،۱ میلیون تومان رسیده و رشد قیمت در اسفند نسبت به فروردین معادل ۱۹درصد است. در حالی که قیمت مسکن از سال ۹۷ هر ماه جهش داشت و بیشترین رشد قیمت در سه سال ۹۸،۹۷ و ۹۹-برای مسکن

این میزان در روز ۱۶ فروردین ماه به سطح ۸۸ هزار تومان رسید.

سه عامل ریزش قیمت اوراق

بررسی‌های به عمل آمده از شناسایی سه عامل عمده ریزش قیمت اوراق و سقوط از قله تاریخی خبر می‌دهد. یک مقام مسئول در شبکه بانکی در ارتباط با دلایل ریزش قیمت اوراق از ابتدای فروردین تا نیمه این ماه، روندی نزولی بوده است. آمارهای رسمی مراجع عرضه‌کننده اوراق وام مسکن نشان می‌دهد متوسط قیمت اوراق وام مسکن در روز ۶ فروردین ماه معادل ۱۱۱ هزار و ۸۰۰ تومان بوده است در ۷ فروردین به ۱۰۸ هزار و ۹۰۰ تومان، ۹ فروردین ۱۰۵ هزار و ۹۰۰ تومان، دهم فروردین ۱۰۱ هزار و ۸۰۰ تومان و در ۱۴ فروردین به ۹۷ هزار و ۴۰۰ تومان رسید. در ۱۵ فروردین هر فقره اوراق ۵۰۰ هزار تومانی مسکن به طور متوسط ۹۲ هزار و ۳۰۰ تومان معامله شد.



۱۶ فروردین ۱۴۰۰	۹۲ هزار و ۳۰۰
۱۵ فروردین ۱۴۰۰	۹۷ هزار و ۴۰۰
۱۴ فروردین ۱۴۰۰	۱۰۱ هزار و ۸۰۰
۱۳ فروردین ۱۴۰۰	۱۰۵ هزار و ۹۰۰
۱۲ فروردین ۱۴۰۰	۱۰۸ هزار و ۹۰۰
۱۱ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۰ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۹ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۸ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۷ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۶ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۵ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۴ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۳ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱ فروردین ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۳۰ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲۹ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲۸ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲۷ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲۶ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲۵ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲۴ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲۳ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲۲ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲۱ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲۰ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۹ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۸ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۷ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۶ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۵ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۴ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۳ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۲ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۱ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱۰ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۹ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۸ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۷ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۶ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۵ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۴ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۳ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۲ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰
۱ شهریور ۱۴۰۰	۱۱۱ هزار و ۸۰۰

معامله و تقاضایی برای خرید مسکن وجود ندارد این موضوع بر تقاضای خرید اوراق نیز اثر گذاشته و منجر به افت قیمت اوراق شده است.

این مقام آگاه و مسئول در شبکه بانکی، معتقد است: از سوی دیگر اگرچه کاهش حجم تقاضای خرید مسکن و در نتیجه کاهش میزان تقاضا در بازار امتیاز وام مسکن برای خرید اوراق یک علت مهم کاهش قیمت اوراق در فروردین ماه است اما یک عامل مهم دیگر را نیز می‌توان نام مسکن در اسفندماه، به خبرنگار روزنامه ایران اعلام کرد: یکی از مهمترین عوامل ریزش قیمت اوراق وام مسکن در فروردین ماه مربوط به کاهش حجم تقاضای خرید اوراق در این ماه، تحت تأثیر «کاهش تعداد معاملات خرید مسکن» در فروردین است. از آنجا که دست‌کم در نیمی از ماه فروردین به دلیل تعطیلات نوروز،

- چهارشنبه ۱۷ فروردین ۱۴۰۱**
- سال بیست و هشتم**
- شماره ۷۸۷۹**

دفعه

خرید مسکن افزایش یافت و این موضوع بر تقاضای خرید اوراق و همچنین دریافت وام برای خرید مسکن اثرگذار بود اما افزایش سقف وام عملاً منجر به ورود تقاضای هیجانی در بازار نشد. همین عامل باعث شد که عملاً مقاومت دارندگان اوراق که از ابتدای زمستان سال گذشته برای افزایش قیمت‌ها تلاش کردند، در فروردین ماه شکسته شود و قیمت‌ها در ماه ابتدایی سال جاری سقوط کند.

عامل سوم مؤثر در کاهش قیمت اوراق همچنین به شرایط اقتصاد کلان و وضعیت سایر بازارها بخصوص بازار سرمایه مربوط می‌شود. قیمت اوراق نه تنها تحت تأثیر تقاضای خرید مسکن و تقاضا برای دریافت تسهیلات ملکی قرار دارد از سوی دیگر از متغیرهای بیرونی یعنی وضعیت سایر بازارها بخصوص بازار سرمایه نیز اثر می‌پذیرد. هم اکنون نه تنها تقاضای هیجانی در بازار مسکن، بازار سرمایه و سایر بازارها وجود ندارد بلکه نوعی آرامش نسبی در این بازارها حاکم شده است. از این رو بازار اوراق نیز به تبعیت از سایر بازارها بخصوص بازار مسکن و بازار سرمایه نمی‌تواند ملایم باقی بماند. این عامل نیز به عنوان سومین دلیل شروع و ادامه روند نزول قیمت در بازار امتیاز تسهیلات مسکن قابل شناسایی و عنوان است.

■ نزول قیمت ادامه دارد؟

رصد شرایط بازار و وضعیت انتشار اوراق وام مسکن نشان می‌دهد، محتمل‌ترین سناریو درخصوص وضعیت قیمت اوراق وام مسکن در هفته‌ها و روزهای پیش ره، ادامه سقوط قیمت اوراق است. بررسی‌ها حاکی است متوسط قیمت هر فقره اوراق وام مسکن در ماه‌های پیش رو می‌تواند به سطوح قبلی برسد و تا کانال‌های ۷۰ هزار تومانی، ۶۰ هزار تومانی و حتی کمتر نیز سقوط کند.

مسئولان شبکه بانکی و متولیان انتشار اوراق وام مسکن نیز اعلام کرده‌اند که به هیچ‌وجه کمبود انتشار اوراق وجود ندارد و آن چه در سال گذشته منجر به جهش قیمت اوراق شد مربوط به کمبود انتشار اوراق نیست بلکه ناشی از کمبود عرضه اوراق و مقاومت دارندگان آن برای افزایش قیمت‌ها بود و همان گونه که پیش‌بینی می‌شد سطح متوسط قیمت اوراق در حال بازگشت به کانال‌های متعارف است.

راه‌وشهرسازی

دفعترچه اقساط نگیرد سود بیشتری باید بپردازید

مدیرعامل بانک مسکن گفت: مالکان واحدهای مسکونی مهر مستقر در واحدها که هنوز دفترچه اقساط را دریافت نکرده‌اند تا خردادماه فرصت دارند دفترچه اقساط را دریافت و نسبت به پرداخت یا نرخ سود پایین اقدام کنند.

محمود شایان درخصوص بند ۴ تبصره ۱۱ قانون بودجه ۱۴۰۱ مبنی بر ضرب‌الاجل دو ماهه به مالکان مسکن مهر برای تبدیل قرارداد تسهیلات بانک مسکن به قرارداد اقساطی مسکن نکاتی را ارائه کرد. مدیرعامل بانک مسکن گفت: نزدیک به ۲۴۳ هزار نفر از مشتریان بانک مسکن هنوز مسکن مهرشان را قسط‌بندی نکرده‌اند که حدود ۱۶۲ هزار واحد از این تعداد هنوز واحدهایشان تکمیل و تحویل نشده که مشمول این بند قانونی نیستند.

شایان ادامه داد: حدود ۸۱ هزار نفر از مجموع ۲۴۳ هزار نفر، واحدهای مسکونی مهر را تحویل گرفتند که بنا به دلایل مختلفی از جمله فروش واحد و دیگر موارد هنوز موفق به دریافت دفترچه قسط نشدند. این افراد موظف هستند تا خردادماه امسال نسبت به دریافت دفترچه قسط اقدام کنند. در غیر اینصورت و بعد از خرداد نرخ سود تسهیلات برای این افراد ۱۸ درصد محاسبه می‌شود.

وی تصریح کرد: منابع حاصل از دریافت تسهیلات مسکن مهر به صندوق ملی مسکن برمی‌گردد و برای تکمیل و تولید واحدهایی که دولت در برنامه دارد هزینه خواهد شد.

رجا در میان مسافران احساس رضایت ایجاد کرد



معاون اقتصادی و سرمایه‌گذاری سازمان تأمین اجتماعی گفت: شرکت رجا تصویر ذهنی خوبی از رضایتمندی ایجاد کرد و آن را بهبود بخشید و توانست در بین مشتریان احساس رضایت ایجاد کند.

به گزارش شرکت حمل و نقل ریلی رجا، مصطفی سوری افزود: با فروش کردن شیوخ ویروس کرونا شاهد افزایش سفرها در نوروز ۱۴۰۱ بودیم که با گزارش و آمارهای ارائه شده از اهم اقدامات صورت گرفته در این شرکت خوشبختانه رشد و اتفاقات خوبی را شاهد بودیم. سیدعلیرضا حسینی طباطبایی مدیرعامل گردشگری تأمین اجتماعی نیز گفت: از آنجا که شرکت رجا، مجموعه‌ای دانش بنیان حداقل در حوزه IT محسوب می‌شود باید بیش از پیش به اعداد و ارقام توجه شده تا با ابتکار و نوآوری بنوان کارهای جدیدتر و بهتری انجام داد.

وی با بیان اینکه با تحلیل‌های آماری و مراجعه به اعداد و ارقام، صندلی‌های آزاد در قطارها باید احصا شده و برای آن برنامه‌ریزی مطلوبی در جهت افزایش ضریب اشغال کرد، اظهار داشت: سازمان تأمین اجتماعی ظرفیت بسیار بالایی به نام بازنسنگتان دارد که از این ظرفیت‌های خالی می‌توان با ایجاد راهکارهای مناسب برای آنان استفاده کرد.

رایزنی برای تأمین اراضی طرح نهضت ملی مسکن

مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان تهران با اشاره به اینکه پالایش متقاضیان طرح نهضت ملی مسکن در شهرستان‌های استان ادامه دارد از رایزنی برای تأمین اراضی اجرای طرح در سه شهرستان رودهن، بومهن و دماوند خیر داد.

غلامرضا صالحی در گفت‌وگو با خبرنگار پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، بخشی از اقدامات آن بنیاد را در اجرای طرح نهضت ملی مسکن استان اعلام کرد.

مدیرکل بنیاد مسکن استان تهران گفت: پالایش حدود ۱۸۰ هزار نفر متقاضیان استان تهران در طرح نهضت ملی مسکن در حال انجام است که بعد از بررسی نهایی، نتیجه اعلام خواهد شد.

صالحی افزود: نزدیک به ۱۳۰ هزار نفر از مجموع ۱۸۰ هزار نفر متقاضیان طرح نهضت ملی مسکن شهرستان‌های استان تهران در رودهن، بومهن و دماوند متقاضی دریافت مسکن هستند.

وی توضیح داد: برای اجرای طرح نهضت ملی مسکن در سه شهرستان رودهن، بومهن و دماوند مشکلاتی وجود دارد که در جلسات با اداره کل راه و شهرسازی استان در تلاش هستیم مشکل حل و تأمین اراضی انجام شود.

صالحی با یادآوری این مطلب که طرح اقدام ملی در طرح نهضت ملی مسکن ادغام شده است، گفت: از واحدهای مسکونی آغاز شده بجهار ۲۰۰ واحد در دماوند شروع شده است که ۷۰۰ واحد آن دارای پیشرفت فیزیکی ۴۰ درصد و مابقی نیز در ۵ هکتار اراضی پیشرفت ۱۰ درصدی دارد.

۴۱ هزار متر مربع رفع تصرف نوروزی در استان تهران

مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران از ۴۱ هزار متر مربع رفع تصرف فوری در ایام نوروز توسط یگان حفاظت به ارزش ۲۸۶ میلیارد تومان خبر داد.

خلیل محبت‌خواه مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: درآمدها باش طرح نوروزی امسال از ۲۵ اسفند سال گذشته لغایت ۱۵ فروردین امسال یگان حفاظت راه و شهرسازی و ادارات شهرستانی درآمده باش بودند و با هرگونه تصرف اراضی ملی و دولتی برخورد و رفع تصرف انجام شد.

وی گفت: بیشترین رفع تصرف‌ها در تهران منطقه وردآورد و کن سولقان، دماوند در اراضی (گندک، مهرآباد، حیدرآباد، خیابان سپاه، قلعه‌با، استهک و زیبادشت) در لوران پردیس و در منطقه رودهن در اراضی کشتارگاه و کلاک‌هاک بوده است.

محبت‌خواه گفت: به‌شدت زمین‌خواران در منطقه شرق تهران دست به تعدی می‌زنند و اراضی شرق تهران برای سودجویان و زمین‌خواران جذبات ۲۰۰ و اما آگاه باشند که با هرگونه تصرف در اراضی ملی و دولتی برخورد خواهیم کرد.