



دخلوخرج

شنبه ۱۰ اسفند ۱۳۹۸ - شماره ۵۵

خراسان شماره ۳۰۳۳۰

پرونده روز

# ۶ نما از بازار مسکن

## سمت و سوی ساخت و ساز و خرید و فروش مسکن در سال آینده چگونه خواهد بود

## پیشوازی مردم برای خرید قیمت مسکن را اندکی افزایش داد

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک با اشاره به این که افزایش مراجعات در دی و بهمن موجب رشد قیمت مسکن شد، گفت: قیمت مسکن در سال ۹۹ نمی‌تواند بیشتر از نرخ تورم رشد کند و قطعاً این افزایش بسیار پایین‌تر از خط تورم خواهد بود. حسام عقابیی در گفت‌وگو با فارس در پاسخ به این سؤال که دلیل رشد قیمت مسکن در دی و بهمن طبق گزارش بانک مرکزی چیست، گفت: بخش مسکن از خرداد امسال وارد رکود غیرتورمی شد و به همین دلیل میزان معاملات مسکن کاهش یافت و این رکود پایدار تا نیمه اول امسال باقی ماند.

وی با اشاره به این که پیش‌بینی می‌شد از اسفند حجم مراجعات و معاملات مسکن افزایش یابد، اظهار کرد: انتخابات مجلس شورای اسلامی باعث شد تا متقاضیان واقعی خرید مسکن و متقاضیانی که قصد سرمایه‌گذاری داشتند در دی و بهمن و قبل از انتخابات مجلس شورای اسلامی به بازار مسکن مراجعه کنند و همین افزایش مراجعات موجب رشد معاملات و قیمت مسکن شد. عقابیی با تأکید بر این که البته میزان رشد قیمت مسکن نسبت به میزان افزایش معاملات کمتر بود ادامه داد: پیشوازی متقاضیان مسکن از خرید مسکن چه برای خرید و چه برای سرمایه‌گذاری

باعث شد تا بعد از افزایش تعداد معاملات مسکن، مالکان با دیدن افزایش تقاضا قیمت‌های خود را بالا ببرند. نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک با تأکید بر این که البته طی چند روز گذشته شیوع و انتشار ویروس کرونا معاملات مسکن در اسفند را تحت‌تأثیر خود قرار داده است، گفت: حجم معاملات مسکن این روزها به دلیل این که مالکان مسکن از ورود متقاضیان خرید مسکن به دلیل ترس از شیوع ویروس کرونا خودداری می‌کنند کاهش یافته، به همین منظور به نظر می‌رسد فعلاً خرید و فروش مسکن و میزان معاملات کاهشش باشد.

محمد حقگو نویسنده

قیمت مسکن بعد از چند ماه رکود در بازار، مجدد تکانی خورده و همسو با روند بلندمدت خود در ماه‌های گذشته شده است. آن‌هم در شرایطی که از یک سو قدرت خرید مردم برای خرید مسکن اصلاً مناسب نیست و از سوی دیگر، به نظر می‌رسد به رغم افت توان خرید مردم، روند ورود سرمایه‌ها به این بخش فزونی یافته است. با این حال، این سوال مطرح می‌شود که چه اتفاقاتی در بازار مسکن در جریان است و به خصوص بازار مسکن در سال آینده به کدام سمت و سو خواهد رفت؟ گزارش امروز دخل و خرج، در پی یافتن گمانه‌هایی در پاسخ به این سوال است. بررسی‌ها و اظهارنظرهای کارشناسان نشان می‌دهد که در شرایط کنونی، عوامل مهمی نظیر رشد قیمت مصالح ساختمانی و نیز تداوم انتظار برای سودآوری بخش مسکن، همچنان تب قیمت و ورود سرمایه‌ها در این بازار را بالا نگه داشته است. در ادامه ابعاد این موضوع را در چند نما بررسی می‌کنیم.

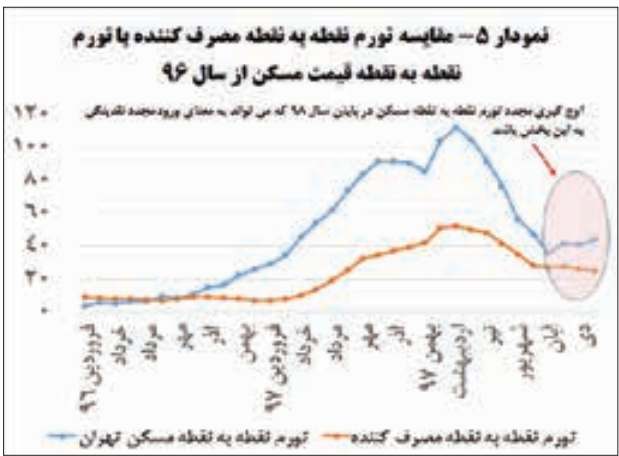
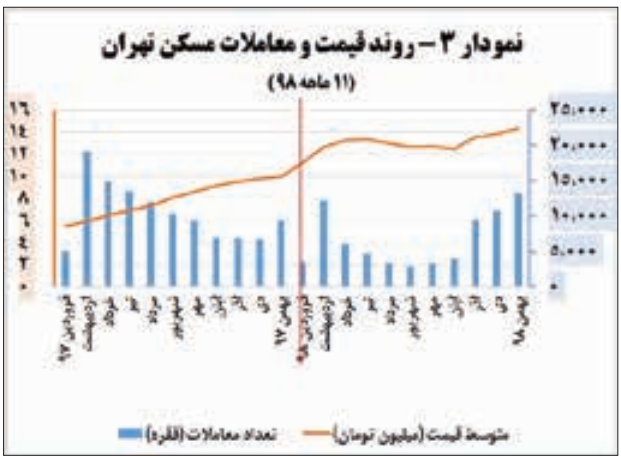
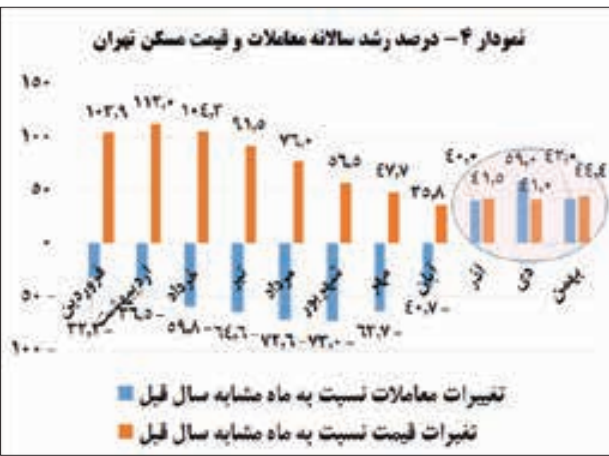
### سرازیر شدن سرمایه‌ها به بخش مسکن در سال ۹۸

شاید تضعیف قدرت خرید مردم در سال‌های اخیر این فرضیه را به وجود آورد که میزان سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان کاهش یافته و بازار مسکن، به اصطلاح امسال را نیز با رکود پشت سر خواهد گذاشت. با این حال، شواهد، موضوع کاملاً متفاوتی را نشان می‌دهد. گزارش مرکز آمار حاکی از رشد قابل توجه سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در ۹ ماهه امسال است. بر این اساس متوسط رشد بخش ساختمان در ۹ ماهه امسال به ۹/۶ و در سه‌ماهه پاییز به تنهایی به ۱۲/۱۲ درصد می‌رسد. جدای از این، مرکز پژوهش‌های مجلس نیز در گزارشی، رشد ۱۴/۵ درصدی را برای این بخش در سال ۹۸ پیش‌بینی کرده است. شاید بتوان گفت که ورود مجدد سرمایه‌ها به بخش مسکن چندان دور از انتظار نبود. چرا که آمار صدور پروانه‌های ساختمانی، در زمستان سال گذشته به بیشترین حد خود در سه سال اخیر رسید و این موضوع، نوید اقبال مجدد به بازار مسکن در امسال را تقویت می‌کرد.

به رغم آمار امیدوارکننده از ورود سرمایه‌ها به بخش مسکن و رشد این بخش، شواهد از تداوم روند کلی قیمت مسکن در سال ۹۸ خبر می‌دهد. در این زمینه مشاهده می‌شود که بازار مسکن پس از یک ماراتن سنگین در سال گذشته تا اوایل امسال هم ادامه داشت، وارد فاز استراحت شد و روند قیمت‌ها و معاملات کند شدند. طبق آمارها از بازار مسکن تهران، پس از اوج گیری قیمت‌ها تا تیر امسال به سطح

### تازه‌ترین وضعیت قیمت و معاملات مسکن

۱۲ میلیون و ۳۵۰ هزار تومان، قیمت‌ها تا آبان مشغول عقب‌نشینی اندکی بود. به موازات نیز تعداد معاملات که قبل از آن نسبت به ماه مشابه سال قبل از خود، آب می‌رفت، به این روند ادامه داد. اما از آذر امسال، روند قیمت و معاملات مسکن تغییر کرد. به‌طوری‌که رشد قیمت‌ها نسبت به ماه مشابه سال گذشته رو به افزایش نهاد. معاملات نیز از فاز کاهش، به افزایش (نسبت به ماه مشابه سال قبل) وارد شد.



با توجه به آن‌چه گفته شد و نیز با فرض ادامه شرایط کنونی، به نظر نمی‌رسد وضعیت فعلی یعنی تورم فزاینده در بازار مسکن به مانند آن‌چه در سال گذشته و اوایل امسال شاهد آن بوده ایم، ادامه داشته باشد. چرا که ظرفیت زیادی در سمت تقاضای واقعی مسکن وجود ندارد. به خصوص اگر مالیات‌های حوزه مسکن در سال آینده به مرحله اجرا برسند، تحولی در دیدگاه سرمایه‌گذاران این بخش (سفته‌بازان مسکن) ایجاد خواهد شد که احتمالاً عرضه مسکن‌های احتکار شده را به بازار سرعت خواهد داد. افت بیشتر تورم که برای سال آینده پیش‌بینی می‌شود و ثبات بیشتر بازار ارز نیز، کمک می‌کند تا فضای بازار از انگیزه‌های روانی رشد قیمت مسکن بیش از پیش تهی شود. با این حال، با وجود این‌اما و اگر‌ها باید منتظر روند تحولات ساختاری در بازار مسکن برای ریشه کنی سفته‌بازی و هدایت سرمایه‌گذاران توسط دولت به این عرصه بود.

### قیمت مسکن چه می‌شود؟

## خانه تکانی آشپزخانه

همه ساله به اسفند که نزدیک

می‌شویم، بازار خرید انواع شوینده و مواد ضدعفونی‌کننده نیز داغ خواهد شد. خیلی از

خانواده‌ها خانه تکانی خود را از همان هفته اول شروع می‌کنند. همان‌طور که در شماره قبل نیز گفتیم، قرار است امسال با برنامه ریزی دخل و خرجی، خانه خود را بتکانید!

باتوجه به شیوع ویروس کرونا و رفت و آمد کمتر مردم در مکان‌های عمومی، بهتر است از زمانی که در خانه حضور دارید بهترین و مفیدترین استفاده را ببرید و چه کاری مفیدتر از خانه تکانی! برای خانه تکانی همواره نکته‌ای مهم را مدنظر داشته باشید؛ این که به یک باره تمام منزل را به هم بریزید، کار کاملاً اشتباهی است. خانه تکانی باید با برنامه ریزی انجام شود و فقط همان مکان مزبور دچار بی‌نظمی شود. به این ترتیب کم‌کم هر قسمت از منزل مرتب خواهد شد. نکته مهم بعدی این است که در هنگام مرتب کردن هر بخش لوازم و کالاهای بدون استفاده را جداسازی کنیم و اگر قابل استفاده بود، آن را به دیگران ببخشیم و اگر غیرقابل استفاده بود آن را در بازیافت مربوط قرار دهیم. در این شماره به سراغ خانه تکانی آشپزخانه خواهیم رفت تا هر چه سریع‌تر قلب منزل را از غبار و خستگی یک سال بتکانیم و به استقبال سال جدید برویم.

##### ۱ کابینت‌ها

بسته به اندازه و فضای آشپزخانه و همچنین تعداد کابینت‌ها، می‌توانید زمانی را به تمیز کردن این بخش اختصاص دهید.

آشپزخانه مورد استفاده قرار می‌گیرند، توجه به تمیزی و نظم بخشی به آن‌ها جزو مهم‌ترین بخش‌های خانه تکانی آشپزخانه است. باید ظروف ادویه و حبوبات را خالی کنید و آن‌ها را بشویید. می‌توانید نام ادویه و حبوبات را روی برچسب‌های جدید بنویسید و بچسبانید.

##### ۲ یخچال

یخچال و یخچال‌ها آن‌چه قدری مهم است که حتی اگر یک‌روز کامل نیز برای آن وقت بگذارید، ارزش دارد. خیلی از افراد در آستانه سال جدید قفسه‌های یخچال و فریزر خود را خالی می‌کنند و می‌شویند. شما نیز اگر جزو کسانی هستید که هرچند وقت یک‌بار یخچال خود را تمیز می‌کنید، از این روش استفاده کنید! اما اگر یخچال منزل شما همواره مرتب است نیاز به شست‌وشوی قفسه‌ها ندارید فقط به یک دستمال کشیدن اکتفا کنید. نکته مهم این که یخچال را با مواد ضدعفونی‌کننده شیمیایی دستمال نکشید بلکه از محلول سرکه و جوش شیرین استفاده کنید. آن‌چه از خوراکی‌هایی را که اضافی و تاریخ مصرف آن گذشته است دور بیندازید تا سلامت خود و خانواده تان به خطر نیفتد.

##### ۳ گاز و فر

گاز و فر محل تجمع انواع میکروب‌ها و چربی‌ها هستند. برای تمیز کردن هرچه بهتر گاز می‌توانید از گاز پاک‌کن‌های موجود در بازار استفاده کنید. حدود قیمتی انواع گاز پاک‌کن از ۸ تا ۴۰ هزار تومان (بسته به برند، کیفیت و فرمول شیمیایی) متغیر است اما اگر هنوز هم به مایع ظرف‌شویی اعتقاد راسخ دارید باید گفت که هنوز هم می‌توان به آن اعتماد کرد. با استفاده از یک اسکاچ محکم و دستمال‌های مرطوب و خشک به چنگ چربی‌های گاز بروید و در نهایت شیشه فر را با شیشه پاک‌کن و روزنامه

تمیز کنید. دقت کنید که سینی فر یا مایکروفر و... دارای آلودگی‌های بسیاری است، پس آن را نیز به خوبی بشویید و اجازه دهید در مجاورت آفتاب کاملاً خشک شود.

##### ۴ ظروف دم‌دستی

تکلیف ظروف دم‌دستی کاملاً مشخص است. آن‌ها را در چند قطره سرکه سفید آغشته کنید سپس بااستفاده از مایع ظرف‌شویی بشویید.

##### ۵ کف پوش آشپزخانه

خیلی‌ها در آشپزخانه خود از فرش استفاده نمی‌کنند که در این صورت می‌توانند کف آشپزخانه خود را با تی و تشتی‌از آب شست‌وشو دهند. برخی نیز فرش دارند و کار آن‌ها کمی سخت‌تر خواهد بود. می‌توانید فرش را خودتان بشویید و در مکانی مناسب مانند تراس، حیاط یا حیاط خلوت، پشت‌بام و... پهن کنید. در غیر این‌صورت قالی‌شویی نیز همان کار را برای شما انجام خواهد داد. نرخ هزینه‌های قالی‌شویی باتوجه به ابعاد و جنس فرش متغیر است.

##### ۷ دستمال‌ها و دستگیره‌ها

هر آن‌چه از جنس پارچه را که در طول سال به کمک آشپزی‌های شما آمده‌اند با رعایت رنگ‌ها و ترکیب نکردن آن، در لگن‌های مناسب کمی خیس و دو یا سه قطره مایع ظرف‌شویی به آن اضافه کنید. بگذارید حدود سه یا چهار ساعت در همین حالت باقی‌بماند و پس از آن با صابون و آب گرم آن‌ها را بشویید و اجازه بدهید تا جلوی آفتاب مستقیم خشک شوند.

اگر دستمال‌های شما کهنه و کثیف شده‌اند بهتر است برای سال نو آن‌ها را تعویض کنید. نرخ انواع دستمال ساده، نخی، میکروفایبر، حوله‌ای، ماکارونی و نانو و... در بازار از ۱۵ تا ۶۰ هزار تومان (بسته به جنس، کیفیت و برند) متغیر است.