

# پیش بینی ها از آینده مسکن

اسدی

خیابان صمدیه لباف بجنورد و اراضی واگذار شده حاشیه آن به زیر ساخت و ساز رفته است. هر روز که از این مسیر عبور می کنیم، بر پی ریزی برای احداث ساختمانی جدید افزوده می شود. اراضی واگذار شده در مکان سابق استقرار تپ ارتش نیز با سرعت در حال تغییر است. در دیگر نقاط شهر هم با شتابی باور نکردنی جای خانه های قدیمی و نوسازهای مردم را خانه های بتنی می گیرد و هر هفته تصاویر جدیدی در این محله ها و خیابان ها دیده می شود. این تغییرات رهگذران را به فکر فرو می برد؛ فکر این که آیا بازار مسکن تنگانی خورده و از حالت رکود خارج شده است و چرا شاهد افزایش ساخت و ساز در این محله ها هستیم؟ از خود می پرسیم در ۶ ماه الان وقت خرید خانه است؟

حالا که از نوسانات شدید بازار ارز و طلا کاسته شده و تب و تاب سرمایه گذاری در این بازارها کاهش یافته، آیا زمان خرید خانه فرا رسیده است و مستاجران بالاخره صاحب خانه می شوند؟

## رکود در بازار مسکن

«هادی مرتضوی» از افراد مطلع در حوزه مسکن است که به پرسش هایم پاسخ می دهد. او که از مشاوران املاک بجنورد است، می گوید: بازار مسکن از سال گذشته متاثر از دیگر بازارها همچون ارز و طلا بوده است. نوسانات در این دو بازار موجب گرانی مواد اولیه ساخت و ساز و به دنبال آن ساختن شده.

وی با بیان این که با پایین آمدن ارزش پول، ارزش زمین افزایش پیدا کرد، ادامه می دهد: قیمت مسکن به همین دلیل افزایش چشمگیری داشته است به نحوی که در کلان شهرها از ۵۰ تا صد درصد افزایش قیمت در این حوزه اتفاق افتاد و در دیگر استان ها از جمله خراسان شمالی شاهد افزایش قیمت ۴۰ تا ۵۰ درصدی بودیم.

او با بیان این که این افزایش قیمت منجر شد برخی از مردم به خواسته خود که همان خرید مسکن است نرسند، اضافه می کند: تا پیش از افزایش قیمت ها اگر فردی می توانست با نقدینگی خود یک واحد ۲۰۰ متری خریداری کند، پس از افزایش قیمت ها می تواند با همان نقدینگی یک واحد ۱۰۰ متری بخرد و این

وضعیت همین طور ادامه پیدا کرد و منجر به رکود بازار مسکن شد.

## بهترین زمان برای خرید مسکن

بنا به گفته او، از تیر امسال این رکود آغاز شده و تاکنون ادامه داشته است اما با این بین رفتن بخشی از حباب مسکن، کاهش اندک قیمت در این بازار و تثبیت مقطعی قیمت ها، اکنون بهترین زمان برای خرید مسکن است زیرا قیمت ها ۲۰ تا ۳۰ درصد کاهش داشته است.

وی درخصوص افزایش ساخت و ساز در برخی مناطق از جمله زمین های واگذار شده در محل سابق استقرار تپ ارتش نظری دارد و می گوید: افزایش ساخت و ساز در این منطقه با کاهش قیمت مسکن ارتباطی ندارد و اضافه شدن این خیابان به بافت مسکونی موجب افزایش ساخت و ساز شده و قیمت ها با بازار کمی متفاوت است به نحوی که آپارتمان ها در این منطقه متری ۴ تا ۵ میلیون تومان فروخته می شود.

## قیمت ها تغییر چندانی نداشته است

«احسان بنی هاشم» یکی دیگر از فعالان بازار مسکن در بجنورد است که او هم حرف هایی برای گفتن دارد. طبق اظهارات او در اوایل سال ۹۸ رونق در این بازار خوب بود اما پس از ماه رمضان رکود به این بازار برگشته است. او البته به این نکته اشاره می کند که بازار مسکن از حالت دلالی خارج و مصرف کننده ای شده، اما قیمت ها تغییر چندانی نداشته است. او معتقد است: افزایش قیمت در بازار مسکن و کاهش یافتن توان خرید مردم منجر به رکود این بازار شده است و تسهیلاتی که برای خرید مسکن تزریق می شود به بهبود وضعیت مردم برای



خرید مسکن کمکی نکرده است. این فعال بازار مسکن ادامه می دهد: اکنون تسهیلات مسکن به ۱۲۰ میلیون تومان رسیده اما وقتی یک واحد ۲۰۰ متری یک میلیارد تومان شده است این تسهیلات بخش کمی از مبلغ خرید خانه را

## گفت و گو

یک مسئول:

## خانه بخريد

گوید: متوسط قیمت آن نسبت به مراد امسال ۷ درصد کاهش داشته و از متری ۲ میلیون و ۵۰۰ به ۲ میلیون و ۳۰۰ تومان رسیده و نسبت به شهریور سال قبل ۷۶ درصد افزایش داشته است. این مسئول می گوید: با توجه به رفتار متقاضیان و بازار مسکن در سال های گذشته و روند نزولی خرید در ماه های گذشته پیش بینی می کنم تا آخر سال خرید و فروش کاهش پیدا کند. البته این مسئول می گوید: در ابتدای سال اگرچه بازار مسکن دارای تورم بود اما رکود نداشت و این موضوع در بجنورد و شیروان ملموس بود اما با کمبود واحد یا کشف قیمت ها بازار مسکن استان به سمت رکود نزدیک می شود. وی البته به متقاضیان بازار مسکن توصیه می کند: با توجه به کاهش ۲۰ تا ۳۰ درصدی قیمت مسکن در ماه های آینده برای خرید آن اقدام کنند.

«خانه بخريد!» این توصیه رئيس اداره برنامه ريزی و اقتصاد مسکن اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی به متقاضیان مسکن در استان است. طبق سخنان «خورشاهی» از ابتدای امسال با توجه به تقاضاهایی که در حوزه مسکن وجود دارد، برآوردهایی انجام و طبق آن در اسفند سال گذشته ۲۲ مورد قرارداد ثبت شده است اما در فروردین امسال، ۱۱۱ قرارداد منعقد شد و در تیر امسال به ۱۱۴ مورد رسید اما دو ماه گذشته قراردادهای به ۷۴ و ۵۵ مورد کاهش یافته که این امر احتمالاً به دلیل قیمت ها رخ داده است.

وی با بیان این که در شهریور امسال تعداد معاملات ۲۸ درصد کاهش داشته است، ادامه می دهد: تعداد معاملات در این بازه زمانی در سال گذشته ۱۳۹ درصد افزایش داشت. وی در خصوص قیمت مسکن می

می شود و این امر دارای توجیه اقتصادی است. او درخصوص ساخت و ساز در اراضی خیابان میرزا رضای کرمانی جنوبی هم می گوید: ارزش افزوده این واحدها متعلق به زمین آن است زیرا این اراضی در زمانی که قیمت ها پایین بوده خریداری شده است.

## رسیدن توان خرید مسکن به پایین ترین حد

«براتی زاده» یک کارشناس در حوزه مسکن است. طبق گفته های این کارشناس، «در کلان اقتصاد، نوعی انجماد در دارایی ها ایجاد و بازار مسکن با توجه به تأثیرپذیری از بازارهای موازی مثل ارز، طلا و بورس وارد رکود شده است».

به نظر او دوره افزایش قیمت مسکن که حدود ۱۸ ماه طول کشید به طور عجیبی طولانی شده است. آن گونه که «براتی زاده» می گوید: با این که پیش بینی می شد تا پایان سال ۱۳۹۷ رشد قیمت مسکن متوقف شود اما دیدیم تا خرداد ۱۳۹۸ روند افزایشی ادامه پیدا کرد، با این وجود هم اکنون به نقطه ای رسیده ایم که تقاضای واقعی مسکن به دلیل محدودیت در توان خرید به پایین ترین حد خود رسیده است. همچنین تقاضای دلال ها به این دلیل که منفعتی از جهت افزایش قیمت ها وجود ندارد دچار عقب گرد شده است.

طبق سخنان این کارشناس، با وجود رکود فعلی در بازار مسکن اما تقاضا در لایه های زیرین این رکود وجود دارد و طبیعی است که این تقاضا با یک تحول در اوضاع اقتصادی می تواند در دوره افزایش قیمت بعدی تشدید شود. او ادامه می دهد: سیاست گذاران مسکن در دوره رکود کوتاهی را رونق بعدی فرصتی خواهند داشت تا برای تأمین مسکن مناسب با استطاعت مردم اقدام کنند. این کارشناس بازار مسکن درباره پیش بینی از وضعیت آینده این بخش اظهار می کند: تصور نمی کنم در بازار مسکن قابلیت برای رشد قیمت وجود داشته باشد زیرا مهم ترین محرک بازار مسکن یعنی تقاضا به شدت کاهش یافته است. تنها در صورت افزایش نرخ ارز می توان رشد قیمت اسمی و نه رشد واقعی قیمت مسکن را متصور شد.

## نظر دیگر

البته نظر دیگری نیز در این خصوص وجود دارد؛ طبق این نظر بازار مسکن در پاییز و زمستان دچار رکود عمیقی می شود و قیمت ها ۱۵ درصد کاهش پیدا می کند.

## باز بین رفتن بخشی از حباب مسکن، کاهش اندک قیمت در این بازار و تثبیت شدن مقطعی قیمت ها، اکنون بهترین زمان برای خرید مسکن است زیرا قیمت ها ۲۰ تا ۳۰ درصد کاهش یافته است



زهره اسدی

z.asadi@khorasannews.com

## تسهیلات کافی نیست

گران شدن قیمت مسکن به مشکلی جدی برای متقاضیان آن تبدیل شده است زیرا از طرفی تسهیلات کنونی هزینه های خرید مسکن را پوشش نمی دهد و از طرف دیگر متقاضیان توان پرداخت اقساط را ندارند.

اکنون تسهیلات مسکن در قالب دو طرح به متقاضیان پرداخت می شود؛ تسهیلات اوراق گواهی حق تقدم و صندوق پس انداز مسکن یکم.

درخصوص تسهیلات مسکن اوراق حق تقدم باید گفت این تسهیلات برای بجنورد ۵۰ میلیون و برای دیگر شهرستان ها ۱۷۵ میلیون تومان با نرخ سود ۱۷/۵ درصد است و متقاضیان دریافت این تسهیلات پس از افتتاح حساب ممتاز باید برای خرید اوراق اقدام کنند؛ اوراقی که هر برگ ۵۰۰ هزار تومانی آن به طور متوسط ۵۰ هزار تومان خرید و فروش می شود.

تسهیلات صندوق پس انداز مسکن یکم طرح دومی است که دریافت آن نیازمند داشتن شرایط خاص و ویژه ای است، بدین شکل که متقاضیان (زن و شوهر) باید فاقد حساب تسهیلات در سنوات گذشته در بانک مسکن باشند و راه و شهرسازی دریافت نکردن وام بارانه ای از سوی متقاضیان را تأیید کند.

نرخ سود این تسهیلات ۸ درصد و برای بافت های فرسوده ۶ درصد و مبلغ این وام در بجنورد ۶۰ میلیون و در دیگر شهرها ۴۰ میلیون تومان است. اما این تسهیلات چند درصد از قیمت خرید خانه در بجنورد و استان را پوشش می دهد؟ با شرایط کنونی افزایش قیمت این ارقام تنها ۲۰ تا ۳۰ درصد قیمت مسکن را پوشش می دهد در حالی که در سال های گذشته این تسهیلات بیش از ۵۰ درصد قیمت مسکن را پوشش می داد.

# خراسان شمالی نیازمندی های عمومی

**همشهری گرامی** به منظور رفع نیازهای روزمره شما تعداد زیادی آگهی در نیازمندی های خراسان شمالی چاپ می شود از آنجایی که وظیفه این رسانه اطلاع رسانی به منظور سهولت در داد و ستد میباشد ،لذا مسئولیتی درباره محتوای آگهی ندارد

لطفاً هنگام داد و ستد ، با روشهای مقتضی ، اطمینان لازم را از صحت ادعای آگهی دهندگان به دست آورید .

واگذاری فروشگاه دکوراسیون بهساز جهت اطلاعات بیشتر تماس بگیرید ۰۹۱۵۲۵۸۳۴۳۸	کارواش نیستانی خیابان چمران ابتدای بلوار خلیج فارس جنب آهن الات مهدوی نیستانی ۰۹۳۸۵۴۶۳۶۰۵ به یک شاگرد نیازمندیم	گچبری پیش ساخته فروش و نصب انواع گچبری پیش ساخته شامل دور لامپی ، ابزار سقفی و گلولی ، این و ستون در طرحهای متنوع گچکاری گچبری پیش ساخته ودستی، نقاشی ساختمان، کاغذ دیواری شومینه و انواع کفپوش اپوکسی فروش انواع کاغذ و پوستر دیواری همراه ۰۹۱۵۳۸۴۰۷۴۸ مومنی	گروه خدماتی اتومبیل پامچال بجنورد خیابان چمران به سمت جاده اسفراین یابش قار داش سمت چپ جنب آهن آلات مهدوی روبروی ایستگاه اسفراین ۰۹۱۵۹۸۸۲۷۶۸ ۰۹۳۵۵۸۴۷۶۷۶ آماده عقد قرار داد بامراکز دولتی وخصوصی باکمترین قیمت اجرت کار	املاک خراسان شمالی خرید فروش، رهن اجاره شهرک شاهد نبش شاهد ۲۱ ۰۹۱۵۱۸۴۳۵۶۵ ۰۹۱۵۳۸۴۳۵۶۵ مدیریت مسعود ایمانی	فروشی باغ انگور و بادام بعد از نوده حاشیه جاده ۴ هزارمتر متری ۳۰ هزار تومان معاوضه با آپارتمان یا ویلا یا ماشین میشود ۰۹۱۵۵۸۴۵۴۷۹	املاک علیزاده (زیتون) خرید / فروش / رهن / اجاره / مشارکت در ساخت آدرس: میدان فردوسی مجتمع زیتون روبرو در مانگاه ۰۹۱۵۵۸۴۸۲۰۷ ۰۹۳۷۵۸۴۸۲۰۷ ۳۲۳۳۶۰۹ ۳۲۲۴۹۶۳۵	دعوت به همکاری به یک منشی با روابط عمومی بالا جهت کار در شرکت فنی و مهندسی نیازمندیم . زمان تماس ۹ الی ۱۳ ۳۲۲۲۴۴۱۰	استخدام	به دونفر منشی و بازار یاب دارای روابط عمومی قوی نیازمندیم . ابتدای کمر بندی مدرس پلاک ۱۷ ۰۹۳۸۹۰۶۱۸۸۵	
خودرو خرید و فروش خودرو ۰۹۱۵۹۸۶۶۶۵۴	موتور ۲۵۰ سی سی فلات ، انژکتور مدل ۹۸، معاوضه یا نقدی قیمت ۲۷م ۰۹۱۵۱۸۹۵۴۶۷	کناف ایران فروش مصالح سقف کاذب کناف به قیمت درب کارخانه در تنها عاملیت فروش خراسان شمالی ۰۹۱۵۲۴۸۰۰۳۸	پیکان وانت چادری جهت همکاری با شرکتهای پخش در بجنورد نیازمندیم ۰۹۱۵۷۴۲۴۱۸۶	آب بندی استخر شنا جکوزی پرورش ماهی و کشاورزی ، پشت بام انبار، نمای ساختمان با پایه تکنولوژی بر پایه نانو ۱۰۰ تضمینی با ضمانت محصول کشور اسپانیا ضد جلبک، ضد خزه ضد قارچ، آنتی باکتریال مقاومت بالا و عمر مفید مهندس ، یزدانی ۰۹۱۵۹۸۴۵۰۲۶ ۰۹۹۱۹۹۶۷۴۸۵	فروشی یک قطعه باغ ۱۵۰۰ متری دارای سند مادر واقع در جاده سلامت بش قار داش به فروش میرسد . ۰۹۳۰۳۰۵۸۹۰۰	رهن واجاره آپارتمان واقع در بلوار فلسطین کوچه انرژی پلاک ۴/۲ طبقه اول ۱۳۰ متر سه خواب آسانسور کولر گازی کاغذ دیواری رهن ۵۰ اجاره ۱/۲ ۰۹۲۱۶۰۲۹۷۰۱	شرکت پخش مواد غذایی به دونفر (مسلط به سیستم) جهت امور دفتری نیاز دارد ۰۹۳۸۷۸۰۴۸۹۴	مهندس رشته عمران با سابقه بالای ۳ سال جهت دفتر فنی نیازمندیم ۰۹۱۵۵۸۴۲۷۳۴	املاک	به یک شاگرد نیمه ماهر برقکار تمام وقت نیازمندیم ۰۹۳۷۱۳۵۰۶۰۴
فروش موتور دلفین اتومات ۱۲۵ فنی عالی تمام اتومات استارتی و تمام لوازم نو بسیار پر شتاب و عالی و کم مصرف بازدید بجنورد بعد از پل منطقه فی ۸/۹ معاوضه با پیکان یا پی کی و یا پراید مدل پایین ۰۹۳۵۵۷۶۳۳۱۷	انواع سیمانکاری آستر، رویه تگرگ در طرح و اندازه مختلف رنگی سیمانکاری دور باغات و خرده کاربنایی ۰۹۱۵۹۸۴۵۰۲۶ استاد کارمحمد	خدمات ساختمانی کوروش . رفع نم رطوبت و تعمیرات کف سرویس بهداشتی با نسل جدید عایق های نانو، حرارتی، صوتی نانو محصول کشور اسپانیا. جهت آب بندی نمودن انواع استخر شنا ، کشاورزی و پرورش ماهی، ضد آب نمودن بند کشی کف سرویسها، تراس، پشت بام و سطوح سرامیک موزاییک، نمای ساختمان ،برکه ها ، آب نماها و آب انبارها با بهره گیری از مواد ضد آب نانو بی ضد جلبک و خزه ضد شوره یک بار برای همیشه از شر نم و رطوبت راحت شوید بامدیریت: کوروش. ۰۹۱۵۹۸۴۵۰۲۶	نمایندگی مجاز بوتان پکیج آبگرمکن نصب - تعمیر همراه ۰۹۱۵۵۸۴۱۱۳۰ دفتر ۰۹۱۵۸۸۷۱۱۳۰ امیریه شمالی خ نامجو جنب حسینییه حاج حجت جواد پورعلی	سنگ کاری و کاشی کاری ترکانلو ۰۹۱۵۹۸۷۶۰۲۸	فروشی یک قطعه باغ ۱۵۰۰ متری دارای سند مادر واقع در جاده سلامت بش قار داش به فروش میرسد . ۰۹۳۰۳۰۵۸۹۰۰	فروش آپارتمان ۹۵ متری کلید نخورده و فول امکانات ۳ طبقه ۶ واحدی طبقه دوم تحویل اول مهر ... کابینت و پکیج رادیات و حتی شیرآلات به سلیقه مشتری... شیک و نوساز و فول واقع در خیابان امام رضا یا (شهرک شاهد) سند ۶ دانگ و آزاد قیمت متری ۴م ۰۹۱۵۵۸۹۶۷۸۸ (املاک شهر) نبش فردوسی ۸	مهندس رشته عمران با سابقه بالای ۳ سال جهت دفتر فنی نیازمندیم ۰۹۱۵۵۸۴۲۷۳۴	املاک ثامن مشاور شما در خرید و فروش و رهن اجاره آدرس: خ: گلستان بین گلستان ۱۳ و ۱۱ جنب لبنیات ی ۰۹۱۵۱۸۶۹۷۹۰۹ ۰۹۱۵۴۸۹۶۲۰۹ ۹۹ پاکدل		