



## خروج ساخت و ساز از کما

املاک در معاملات اسفندماه است که در کل سال ۹۵ بی سابقه بوده است. همچنین نگاهی به آمار افزایش تیراژ ساخت و ساز بر اساس اطلاعات دفتر اقتصاد مسکن و بانک مرکزی چهارمین نشانه رسیدن به ایستگاه پایانی رکود را نیز تایید می کند.

سهام فروش املاک کلنگی از معاملات ماهانه مسکن در تهران از ۵ درصد در اوایل سال ۹۵ به حدود ۱۰ درصد در اسفندماه رسید و دو برابر شد. همچنین در حالی که در طول زمستان سال گذشته، حجم کل معاملات خرید واحد مسکونی نسبت به فصل مشابه سال ۹۴ معادل سه درصد افت کرده بود، اما فروش واحدهای مسکونی بالای ۲۰ سال که کلنگی محسوب می شوند، در همین دوره ۱۲ درصد افزایش یافت. این آمار یعنی سازه‌ها برای اینکه پروژه‌های جدید در سال ۹۶ را با حجم بیشتری از سرمایه‌گذاری نسبت به سال ۹۵ آغاز کنند، از اواخر سال گذشته که فصل خرید زمین فرارسید، جنب‌وجوش در بازار املاک کلنگی را آغاز کردند و در نتیجه هم سهم و هم حجم معاملات املاک کلنگی در پایان سال ۹۵ با افزایش روبه‌رو شد تا نخستین نشانه رونق آتی در ساخت و ساز مشهود شود.

دومین نشانه رونق که در بازار مصالح ساختمانی قابل مشاهده است، از بهبود وضعیت تولید سه گروه از مصالح ساختمانی پرمصرف در اواخر سال ۹۵ نسبت به اوایل سال حکایت دارد. بررسی آخرین آمار حجم تولید سیمان، محصولات فولادی و کاشی و سرامیک نشان می‌دهد که حجم تولید این سه گروه در زمستان ۹۵ نسبت به اوایل سال با افزایش قابل ملاحظه روبه‌رو شده است؛ ضمن اینکه میزان تولید هر یک از این سه گروه در طول سال گذشته به لحاظ حجم تولید تجمعی اگرچه با رشد منفی نسبت به مجموع ماه‌های مشابه سال ۹۴ روبه‌رو بوده است، اما در عین حال شیب رشد منفی در سه فصل نخست سال گذشته به مراتب کمتر از شیب رشد منفی در بهار، تابستان و پاییز سال ۹۴ بوده است. از سوی دیگر در دو گروه سیمان و محصولات فولادی در طول سال ۹۵ به‌طور متوسط حدود یک درصد رشد ماهانه تولید ثبت شده است اما بیشترین رشد ماهانه مربوط به گروه محصولات کاشی و سرامیک بوده که تولید آن در ۱۱ ماه منتهی به بهمن ماه ۹۵ نسبت به

پنجره ایرانیان: بازار عرضه مسکن با استناد به چهار علامت آماری، از کما بیرون آمده و در ایستگاه پایانی رکود قرار گرفته است.

به گزارش دنیای اقتصاد، نشانگرها در دو بازار بالادست ساخت و ساز، از پایان فرآیند «تعمیق رکود مسکن» در اواخر پارسال و تحرک سرمایه‌گذاران ساختمانی در شروع سال جدید حکایت دارد. تغییرات ماهانه حجم تولید سه گروه مصالح ساختمانی پرمصرف، از بهبود هر چند جزئی اوضاع صنایع بالادست بخش ساختمان در ماه‌های پایانی سال ۹۵ تحت تاثیر کاهش شیب سقوط پروانه‌های ساختمانی خبر می‌دهد. تیراژ ساخت مسکن (تعداد واحد مسکونی) در کل کشور، بعد از افت ۵۲ درصدی سال ۹۴، در بهار ۹۵ رشد منفی ۱۲ درصد را تجربه کرد و در ۸ ماه پارسال نیز ۹ درصد کمتر از مدت مشابه سال ۹۴ شد. این روند که حرکت بازار ساخت و ساز به سمت رشد مثبت سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی را نشان می‌دهد، اواخر سال گذشته، در برخی صنایع بالادست همچون کاشی و سرامیک، به شکل افزایش دو رقمی حجم تولید نسبت به ابتدای سال، منعکس شد. همچنین افزایش سهم فروش ملک کلنگی از کل معاملات املاک شهر تهران به‌خصوص در زمستان گذشته و تعطیلات نوروز امسال، بازگشت محسوس سازه‌ها به بازار ساخت و ساز را تایید می‌کند. سرمایه‌گذاران فعلاً بر ساخت و سازهای میانی (نیمه‌کاره‌ها) متمرکز شده‌اند.

بازار ساخت و ساز مسکونی و سرمایه‌گذاری ساختمانی بخش خصوصی با استناد به چهار نشانه از مراجع رسمی و بازارهای بالادستی از اواخر سال گذشته در ایستگاه پایانی رکود قرار گرفته و در نوروز امسال به‌طور نسبی شرایط مناسب برای ورود به فاز رونق را پیدا کرده است. دو نشانه از این چهار نشانه از آخرین وضعیت بازارهای بالادست بخش مسکن شامل بازار زمین و املاک کلنگی و نیز بازار مصالح ساختمانی استخراج شده که مویذ افزایش تیراژ ساخت و ساز در سال گذشته در نتیجه بازگشت تدریجی سازه‌ها به بازار مسکن بوده است. سومین نشانه که حاصل بررسی بازار رسمی مسکن است از رشد دو برابری سهم معاملات املاک کلنگی در تعطیلات نوروز نسبت به اسفندماه و نیز دو رقمی شدن سهم این گروه از



معامله شده در بهمن ماه یک درصد افزایش داشته است. از طرفی سهم کلنگی های فروش رفته در اسفندماه نسبت به بهمن ماه نیز با ۲/۲ درصد افزایش به ۹/۵ درصد رسیده است. به این ترتیب حجم و سهم معاملات املاک با سن بیش از ۲۰ سال که بخش عمده آنها بانگیزه تخریب و نوسازی تملک می شود، هر دو نسبت به بهمن ماه پیشی گرفت که می توان از آن به منزله نشانه تقویت انگیزه ساخت و ساز در فعالان بازار مسکن و پیش نشانه صعود آمار پروانه های ساختمانی در سال جدید یاد کرد.

نشانه چهارم رسیدن به ایستگاه پایانی رکود ساخت و ساز را نیز باید در تغییرات تیراژ ساخت و ساز بر اساس دو گزارش آماری بانک مرکزی و دفتر اقتصاد مسکن جستجو کرد. هر چند این دو آمار متفاوت بوده و باهم اختلاف دارد، اما روند تغییرات نرخ رشد تیراژ ساخت و ساز بر اساس هر دو آمار حکایت از بهبود نرخ رشد و کاهش شیب منفی آن دارد. بر اساس آخرین گزارش بانک مرکزی، رشد منفی تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده از سوی شهرداری های مناطق شهری در کل کشور بعد از ماه های پیاپی، به آذر ۹۵ متوقف شد و نخستین رشد مثبت این شاخص به ثبت رسید طوری که میزان رشد پروانه های ساختمانی صادر شده در ۹ ماه نخست سال ۹۵ معادل ۷/۷ درصد نسبت به مدت مشابه سال ۹۴ افزایش یافت. این در حالی است که آمار ۹ ماهه سال ۹۴ بیانگر کاهش ۱۲ درصدی تعداد پروانه های صادر شده نسبت به مدت مشابه سال ۹۳ بود که به منزله انصراف بسیاری از سازندگان از حضور فعال در بازار مسکن تلقی می شد. اما آمارهای تازه از وضعیت میزان ساخت و ساز نشان می دهد سازندگان در تصمیم خود تجدیدنظر کرده اند و به همین خاطر آمار صدور پروانه طبق آخرین اطلاعات که به آذر ۹۵ تعلق دارد، شیب صعودی پیدا کرده است. آمار دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی نیز حاکی است نرخ رشد تیراژ ساخت و ساز در کشور طی سال ۹۳ نسبت به سال قبل از آن ۴۰ درصد افت کرده بود و در سال ۹۴ نیز این افت عمیق تر شده و به منفی ۵۲ درصد رسید. اما میزان رشد منفی صدور پروانه ساختمانی در بهار سال ۹۵ قدری کاهش یافت و به منفی ۱۲ درصد رسید و طبق تازه ترین آمار نیز در هشت ماه نخست سال ۹۵ میزان افت تیراژ ساخت و ساز نسبت به مدت مشابه سال ۹۴ به ۹ درصد رسیده است. در نتیجه اگرچه بر اساس این آمار رشد منفی صدور پروانه همچنان ادامه دارد اما شیب آن با بهبود قابل توجهی نسبت به سال های رکود ساخت و ساز روبه رو شده است. بررسی نشان می دهد در تهران نیز وضعیت مشابه حاکم است به نحوی که میزان رشد منفی تیراژ ساخت و ساز از منفی ۵۸ درصد در سال ۹۳ به منفی ۳۴ درصد در سال ۹۴ رسید و این شیب منفی با بهبود قابل توجه به منفی ۹ درصد طی ۹ ماه نخست سال ۹۵ کاهش یافت.

### ● یک مانع موقتی پیش روی رونق ساخت و ساز

حالا در صورتی که افزایش معاملات زمین هم زمان با افزایش صدور پروانه استمرار پیدا کند، می توان منطقی و متناسب شدن میزان عرضه مسکن با نیاز بازار طی دو سال پیش رو (میانگین زمان لازم برای تکمیل پروژه های ساختمانی) را پیش بینی کرد. باین وجود یک مانع موقتی پیشروی افزایش ساخت و ساز وجود دارد که مشاوران املاک آن را شناسایی کرده اند. آنها معتقدند تقاضای خرید زمین و ملک کلنگی به تدریج و با یک حرکت نوسانی در طول سالی که گذشت افزایش یافته و در اسفندماه کاملا مشهود بوده است اما در مقابل طی یکی دو ماه اخیر فروشندگان فایل های خود را به طور موقت ملغی اعلام کرده اند. به اعتقاد مشاوران املاک، دارندگان زمین با این نگرانی که ممکن است بعد از برگزاری انتخابات دمای معاملات ملک بالا برود و قیمت زمین تغییرات افزایشی داشته باشد، در حال حاضر از عرضه ملک خود حذر می کنند و همین موضوع ممکن است سبب شود بازار کلنگی دست کم در فصل بهار آن گونه که انتظار می رود جان نگیرد. واسطه های ملکی اعلام کرده اند که حتی برخی از فایل های کلنگی که ماه ها پیش عرضه شده و مالک آنها برای فروش مصر بوده است، در اسفندماه به طور ناگهانی از فروش ملک خود منصرف شده اند. این رفتار درست هم زمان با افزایش تمایل سازندگان به حضور در بازار می تواند در برخی مناطق، باعث نوسانی شدن قیمت زمین شود. کارشناسان در این شرایط توصیه می کنند: فروشندگان کلنگی با بهره برداری از تمایل سازنده ها به استارت رونق ساخت و ساز، نسبت به فروش املاک خود در ماه های آتی اقدام کنند.

مدت مشابه سال قبل از آن ۵۲ درصد افزایش یافته است. این تفاوت رشد تولید بین گروه کاشی و سرامیک با دو گروه سیمان و محصولات فولادی نشان می دهد در حال حاضر بازگشت سازنده ها به بازار ساخت و ساز عمدتاً بر پروژه های نیمه کاره متمرکز شده است به این معنا که فعالیت در ساخت و سازهای میانی نسبت به ساخت و سازهای جدید بیشتر پررنگ شده و در نتیجه تولید محصولات کاشی و سرامیک از سیمان و فولاد که در مراحل اولیه ساخت بیشتر مصرف دارد، پیشی گرفته است. این مدل در مقطع کنونی می تواند شکل مطلوب تحرک در بازار ساخت و ساز محسوب شود چرا که تمرکز روی ساخت و سازهای میانی، طول دوره ساخت و تحویل آپارتمان را کوتاه تر می کند.

سومین نشانه حاصل بررسی سهم و حجم معاملات املاک کلنگی در معاملات اسفند ۹۵ و فروردین ۹۶ است. حجم معامله املاک کلنگی با سن بنای ۲۰ سال به بالا، حدود ۲۰ درصد از کل معاملات نیمه نخست فروردین سال جدید بوده که مشخصات آنها حاکی است خریداران قصد ساخت و ساز در زمین را داشته و آنها را به عنوان زمین تملک کرده اند. هر چند شمار معاملات ثبت شده در بازار نیمه تعطیل نوروزی بسیار اندک است، اما در همین تعداد اندک نیز سهم یک پنجمی کلنگی ها از کل معاملات قابل توجه ارزیابی می شود و این موضوع در کنار رشد معاملات کلنگی ها در زمستان ۹۵ نشانه دیگر افزایش میل سازندگان به حضور در بازار مسکن به شمار می رود؛ چرا که این سهم طی نوروز در مقایسه با کل معاملات اسفندماه دو برابر شده است.

این سهم قابل توجه در ماه اخیر نیز مشهود بوده است به نحوی که در اسفند ۹۵ مجموعاً حدود ۱۰ درصد از معاملات ثبت شده مربوط به ابنیه با عمر بیش از ۲۰ سال بوده که احتمالاً بخش قابل توجهی از آنها به قصد تخریب و نوسازی خریداری شده اند. سهم بالای املاک کلنگی از معاملات نسبت به کل ماه های سپری شده از سال ۹۵ بیشتر بوده و حتی در ماه مشابه سال قبل (اسفند ۹۴) نیز سابقه نداشته است. باین وجود مشاوران املاک اعتقاد دارند اگرچه خریداران املاک کلنگی گام اول را به نفع رونق ساخت و ساز برداشته اند و با جدیت بیشتری وارد بازار شده اند، اما تا همراهی کامل و موثر فروشندگان و خریداران زمین یک مرحله باقی مانده است. این مرحله ناظر بر تقویت حضور فروشندگان در بازار است که طی یکی دو ماه اخیر بعضاً فایل های زمین را از دفاتر بنگاه های معاملات ملکی موقتاً خارج کرده و احتمالاً تا اعلام نتیجه انتخابات ریاست جمهوری دست نگه می دارند.

تحقیقات میدانی از مشاوران املاک حاکی از این است که یخ سازندگان برای ورود به بازار ساخت و ساز قدری آب شده که این موضوع احتمالاً بیش از هر چیز متأثر از باور آنها به حاکمیت فاز پیش رونق در بازار معاملات مسکن و اطمینان آنها از استعداد در سمت تقاضا برای خرید است. این گروه افزایش حجم معاملات مسکن در اواخر سال ۹۴ و ماه های نخست سال ۹۵ را یک اتفاق و رخداد موقتی ارزیابی می کردند اما با مشاهده استمرار این وضعیت تا اواخر سال گذشته، به این باور رسیده اند که فضای پیش رونق بر بازار حاکم شده و بخش مسکن در حال گذار از دوره رکود به رونق است، از این رو به تدریج برای خرید زمین و املاک کلنگی به بازار مسکن بازمی گردند و در گام بعد نیز طبعاً به ساخت و عرضه مسکن نوساز متناسب با نیاز و بودجه مصرف کنندگان اقدام خواهند کرد. به این ترتیب این نشانه از هم اکنون بازگشت سازنده ها به بازار مسکن را نوید می دهد.

بر اساس گزارش های بانک مرکزی از وضعیت بازار زمین و مسکن، سهم املاک کلنگی با سن بیش از ۲۰ سال از کل معاملات ماهانه مسکن طی ۱۲ ماه متوالی (اسفند ۹۴ تا بهمن ۹۵) بین ۶ تا حداکثر ۷ درصد در نوسان بوده است و در نتیجه سهم خریداران که آپارتمان های مناسب سکونت را معامله کرده اند، بر خریداران املاک کلنگی غلبه کامل داشته است. اما در اسفند ۹۵ این غلبه به نفع خریداران کلنگی تعدیل شد به نحوی که سهم املاک با سن بیش از ۲۰ سال بعد از ماه ها به نزدیک ۱۰ درصد از کل معاملات ماهانه رسید و در آستانه دورقمی شدن قرار گرفت.

به این ترتیب در حالی که حجم کلی معاملات مسکن در اسفندماه متأثر از ایام پایان سال و نزدیک شدن به ایام انتخابات ریاست جمهوری قدری ریزش یافت، سهم و حجم معاملات املاک کلنگی (با سن بیش از ۲۰ سال) با افزایش روبه رو شد به نحوی که بیش از یک هزار و ۱۶۰ قفله معامله در این گروه سنی طی اسفندماه ثبت شد که نسبت به حجم کلنگی های

