

خانه‌های خالی

به زودی تعیین تکلیف می‌شوند



بازار مسکن برای تصمیم‌گیری دقیق و سیاست‌گذاری مؤثر، بیش از هر چیز به آمارهای شفاف و قابل اتکا نیاز دارد؛ آماري که بتواند تصویری روشن از وضعیت سکونت، میزان عرضه و تعداد واحدهای بلااستفاده ارائه دهد. خانه‌های خالی یکی از مهم‌ترین شاخص‌ها در این زمینه‌اند؛ موضوعی که همواره در بحث تعادل بازار مسکن، سیاست‌های مالیاتی و تأمین نیاز متقاضیان مورد توجه بوده است. با این حال، شناسایی این واحدها به‌سادگی شمارش ساختمان‌های بدون سکنه نیست و به تطبیق اطلاعات سکونتی، داده‌های مصرف انرژی و همکاری دستگاه‌های مسئول نیاز دارد. در همین راستا، رئیس مرکز آمار ایران از تلاش برای تعیین تکلیف و انتشار آمار خانه‌های خالی تا اسفند ۱۴۰۵ خبر داده است؛ وعده‌ای که تحقق آن می‌تواند به شناخت دقیق‌تر ظرفیت‌های موجود در بازار مسکن کمک کند. اما آمار نهایی چگونه تهیه خواهد شد و چه عواملی بر دقت و زمان انتشار آن تأثیر می‌گذارند؟

غلامرضا گودرزی، رئیس مرکز آمار ایران، از تلاش برای تعیین تکلیف و انتشار آمار خانه‌های خالی تا اسفند ۱۴۰۵ با اشاره به پیچیدگی شناسایی واحدهای خالی گفت،

دستیابی به آمار دقیق نیازمند بررسی اطلاعات سرشماری، وضعیت سکونت و مصرف انرژی و همکاری دستگاه‌های مرتبط است. به گفته وی، انتشار آمار نهایی به تکمیل فرایند جمع‌آوری و تطبیق اطلاعات بستگی دارد.

به گزارش تسنیم، غلامرضا گودرزی درباره زمان انتشار آمار جدید خانه‌های خالی اظهار کرد: در بخش سرشماری نفوس و مسکن، تلاش می‌کنیم گزارش اقلامی را که در سرشماری جمع‌آوری می‌شود، تا اسفندماه ۱۴۰۵ تهیه کنیم.

وی افزود: موضوع خانه‌های خالی فرایند جداگانه‌ای دارد و صرفاً در چارچوب تکلیف مرکز آمار قرار نمی‌گیرد، بلکه دستگاه دیگری در این زمینه مسئولیت دارد. با این حال، مرکز آمار برای تولید این آمار با دستگاه مسئول همکاری می‌کند.

رئیس مرکز آمار ایران تصریح کرد: تلاش ما این است که با همکاری‌های انجام‌شده، آمار خانه‌های خالی نیز در همان بازه زمانی موردنظر منتشر شود، اما برای اعلام نتیجه قطعی باید منتظر ماند تا فرایند مربوطه تکمیل شود.

گودرزی با اشاره به پیچیدگی‌های شناسایی خانه‌های خالی گفت: در سرشماری، شناسایی محل سکونت افراد بر اساس بلوک‌های آماری انجام می‌شود و اتصال هر فرد به مکان محل سکونت، به الگوریتم‌های مشخصی نیاز دارد. رئیس مرکز آمار ایران ادامه داد: میزان دقت این الگوریتم‌ها در تخصیص افراد به مکان‌های سکونت و همچنین صحت اطلاعاتی که افراد درباره محل‌های سکونت خود اعلام می‌کنند، در نتیجه نهایی مؤثر است. از سوی دیگر، شناسایی مکان‌های خالی نیز به بررسی مجموعه‌ای از اطلاعات و شاخص‌ها نیاز دارد. اطلاعات مربوط به تعداد واحدهای خالی، مستأجران، اقامتگاه‌های دوم، واحدهایی که تغییر کاربری داده‌اند و همچنین برخی داده‌های مرتبط با بافت‌های فرسوده، در دسته‌های مختلف آماری قرار می‌گیرند و باید مشخص شود هر یک از این اطلاعات از چه مسیری قابل تأمین است.

گودرزی افزود: بخشی از اطلاعات در چارچوب سرشماری جمع‌آوری می‌شود و بخشی دیگر، از جمله اطلاعات مرتبط با مصرف انرژی و سایر شاخص‌های تخصصی، نیازمند همکاری با وزارتخانه‌ها و دستگاه‌های مرتبط است.

رئیس مرکز آمار ایران خاطرنشان کرد: به همین دلیل، تعیین وضعیت خانه‌های خالی یک فرایند چندوجهی است و برای دستیابی به آمار دقیق، باید اطلاعات و شاخص‌های مختلف در کنار یکدیگر بررسی شوند.

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir

افت ۶.۴ درصدی

ارزش افزوده بخش ساختمان

در بهار ۱۴۰۵، در کنار افزایش هزینه‌های

ساختمانی، از تداوم فشار بر تولید مسکن

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد

حکایت دارد



اعداد تولید و هزینه ساخت چه می‌گویند؟

مقیاس موردنیاز بازار آغاز کنند؟ پاسخ به این پرسش صرفاً از طریق بررسی قیمت مسکن به دست نمی‌آید. سازنده برای ادامه فعالیت به سرمایه اولیه، دسترسی به تسهیلات، امکان خرید مصالح و اطمینان نسبی از فروش نیاز دارد. اگر هزینه‌های اولیه افزایش یابد، اما قدرت خرید متقاضیان متناسب با آن رشد نکند، فاصله میان قیمت پیشنهادی فروشنده و توان پرداخت خریدار بیشتر می‌شود. در چنین وضعیتی، حتی اگر قیمت‌های پیشنهادی بالا باقی بماند، امکان دارد فروش واحدها با دشواری همراه شود.

از سوی دیگر، کاهش شروع پروژه‌های جدید می‌تواند با فاصله زمانی بر عرضه آینده اثر بگذارد. مسکن کالایی نیست که تولید آن بلافاصله پس از افزایش تقاضا امکان‌پذیر باشد. از تصمیم سرمایه‌گذاری تا صدور مجوز، تأمین منابع، اجرای عملیات و تکمیل ساختمان، زمان قابل توجهی لازم است. بنابراین، کاهش فعالیت ساختمانی در یک فصل لزوماً به معنای کاهش فوری موجودی واحدهای قابل فروش نیست. اما تداوم آن می‌تواند ظرفیت تولید در دوره‌های بعد را تحت فشار قرار دهد. البته برای اثبات کاهش عرضه در شش‌ماهه نخست سال، لازم است اطلاعات مربوط به تعداد پروانه‌های صادرشده، شروع و تکمیل پروژه‌ها و میزان سرمایه‌گذاری ساختمانی نیز بررسی شود. اعداد موجود درباره رشد اقتصادی بخش ساختمان و تورم نهاده‌ها، به‌تنهایی برای تعیین میزان کمبود واحد مسکونی کافی نیستند.

در نهایت، عملکرد بخش ساختمان را باید با مجموعه‌ای از شاخص‌ها سنجید. رشد منفی ۶.۴ درصدی بهار، تورم فصلی ۲۰.۷ درصدی نهاده‌ها و تورم نقطه‌به‌نقطه ۱۰.۶۸ درصدی آنها، سه علامت متفاوت اما مرتبط هستند: افت فعالیت اقتصادی، افزایش هزینه تولید و دشوارتر شدن تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری. کنار هم قرار گرفتن این ارقام، ضرورت توجه به سمت عرضه بازار مسکن را در ارزیابی عملکرد نیمه نخست سال برجسته می‌کند.

نکرده است، به معنای طولانی‌تر شدن مسیر خانه‌دار شدن خواهد بود. برای نمونه، خرید یک واحد ۷۰ مترمربعی با قیمت متوسط پیشنهادی ۲۸۵ میلیون تومان به ازای هر مترمربع، به حدود ۱۹ میلیارد و ۹۵۰ میلیون تومان سرمایه نیاز دارد؛ رقمی که پیش از محاسبه هزینه‌های جانبی خرید و تأمین مالی به دست می‌آید. این مثال صرفاً یک محاسبه بر مبنای قیمت فرضی هر مترمربع است و نباید آن را برآورد رسمی قیمت معامله یا قیمت متوسط تمام مناطق تهران تلقی کرد.

در چنین شرایطی، تسهیلات مسکن، میزان آورده اولیه خانوار و شرایط بازپرداخت اهمیت پیدا می‌کند. اگر مبلغ وام در مقایسه با قیمت واحد مسکونی محدود باشد، متقاضی همچنان باید بخش بزرگی از هزینه خرید را از محل پس‌انداز یا منابع دیگر تأمین کند. از سوی دیگر، اقساط سنگین می‌تواند توان بازپرداخت خانوار را محدود کند و مانع استفاده مؤثر از تسهیلات شود. در سمت اجاره نیز رشد هزینه‌ها می‌تواند سهم بیشتری از درآمد مستأجر را به خود اختصاص دهد. آمار شهریور نشان می‌دهد تورم نقطه‌به‌نقطه اجاره مسکن به ۳۲.۸ درصد رسیده است؛ شاخصی که فشار هزینه‌ای بر مستأجران را نشان می‌دهد. هرچند وضعیت هر خانوار به محل سکونت، متراژ، مبلغ قرارداد و شرایط تعدیل اجاره وابسته است. در مجموع، تحلیل سمت تقاضا نیازمند پیوند دادن قیمت، درآمد و دسترسی به اعتبار است. بدون این مقایسه، افزایش یا کاهش یک شاخص به‌تنهایی نمی‌تواند مشخص کند که بازار تا چه اندازه برای خانوارها قابل‌دسترس است. از همین رو، اعداد و ارقام نیمه نخست سال باید در کنار شاخص‌های هزینه ساخت و تولید قرار گیرند تا تصویری کامل‌تر از وضعیت بازار مسکن ارائه شود.

سخن پایانی

بررسی عملکرد بخش مسکن در شش‌ماهه نخست سال ۱۴۰۵ نشان می‌دهد که تحلیل این بازار با تکیه بر یک عدد، چه میانگین قیمت هر مترمربع و چه نرخ تورم، تصویر کاملی از واقعیت ارائه نمی‌کند. افت ۶.۴ درصدی ارزش‌افزوده بخش ساختمان در بهار، افزایش ۱۰.۶۸ درصدی نقطه‌به‌نقطه شاخص نهاده‌های ساختمانی تهران و تورم ۳۲.۸ درصدی سالانه بخش مسکن در شهریور، هرکدام بخشی از وضعیت این بازار را توضیح می‌دهند، با این

پاشد تجدید حدود از تاریخ تنظیم صورت مجلس تجدیدی ظرف مدت سسی روز پذیرفته خواهد شد ضمناً برابر تبصره ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی مصوب سال ۱۳۷۳. اعتراض به تقاضای ثبت و تجدید حدود موضوع ماده ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت با توسط معترض ظرف مدت یکماه از تاریخ تنظیم اعتراضی به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع صلاح قضائی صورت پذیرد گواهی لازم از دادگاه زایل اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم و رسید دریافت دارد والا حق و اساطف خواهد شد.

رئیس ثبت اسناد و املاک

چون تجدید حدود پلاک ۷۱ فرعی از ۸۹ - اصلی بخش شش میستان مورد تقاضای آقای خانعلی جهان تیغ شش‌دانگ یک قطعه زمین مزروعی به مساحت ۱۴۰۰۰ متر مربع اراضی میرزا علی تالکون بعمل نیامده است لذا برحسب تقاضای کتبی نامرشد تجدید حدود در روز دوشنبه ۱۴۰۵/۰۸/۲۵ در محل شروع و به عمل خواهد آمد بدینوسیله به اطلاع مجاورین و مستغنی پلاک فوق می‌رساند تا در روز تعیین شده در محل حضور بهر رسانند در صورتیکه مستغنی ثبت پلاک فوق و یا نماینده قانونی وی حضور نداشته

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۸/۲۲

بازار مسکن در شش‌ماهه نخست سال ۱۴۰۵ در شرایطی قرار گرفت که از یک‌سو افزایش هزینه مصالح و خدمات ساختمانی، تأمین مالی پروژه‌ها را دشوارتر کرد و از سوی دیگر، افت فعالیت بخش ساختمان و محدودیت قدرت خرید خانوارها، چشم‌انداز تولید و تقاضای مؤثر را با ابهام روبه‌رو ساخت. براساس گزارش مرکز آمار ایران، ارزش‌افزوده بخش ساختمان در بهار امسال ۶.۴ درصد کاهش یافته است. همچنین، شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی تهران در همین فصل نسبت به فصل قبل ۲۰.۷ درصد و در مقایسه با بهار سال گذشته ۱۰.۶۸ درصد افزایش داشته است. در سوی دیگر بازار، تورم سالانه بخش مسکن در شهریورماه به ۳۲.۷ درصد رسیده است. کنار هم گذاشتن این شاخص‌ها نشان می‌دهد که برای ارزیابی وضعیت بازار مسکن، صرفاً بررسی قیمت هر مترمربع کافی نیست و باید روند تولید، هزینه تمام‌شده، شرایط معاملات و توان مالی متقاضیان را نیز در نظر گرفت.

یکی از مهم‌ترین شاخص‌ها برای ارزیابی وضعیت بازار مسکن، میزان فعالیت اقتصادی بخش ساختمان است؛ شاخصی که می‌تواند تصویری از وضعیت تولید، سرمایه‌گذاری و ظرفیت عرضه در دوره‌های بعد ارائه دهد. براساس گزارش منتشرشده از آمارهای مرکز آمار ایران، ارزش‌افزوده بخش ساختمان در بهار ۱۴۰۵ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۶.۴ درصد کاهش یافته است. این رقم نشان می‌دهد فعالیت اقتصادی این بخش در نخستین فصل سال با افت مواجه بوده است.

البته کاهش ارزش‌افزوده به‌تنهایی به معنای افت قطعی تعداد واحدهای تکمیل‌شده یا کاهش یکسان ساخت‌وساز در همه مناطق کشور نیست. برای رسیدن به چنین نتیجه‌ای، باید آمارهای پروانه‌های ساختمانی، شروع پروژه‌ها، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تکمیل واحدها نیز بررسی شود. با این حال، منفی شدن رشد بخش ساختمان نشانه‌ای است که نمی‌توان در ارزیابی عملکرد شش‌ماهه نخست سال از چشم‌پوشی کرد. ساخت‌وساز مسکونی فعالیت‌ی زمان‌بر و سرمایه‌بر است. تصمیم سازنده برای آغاز پروژه، به برآورد هزینه‌های آینده، امکان تأمین مالی، وضعیت فروش و میزان اطمینان به شرایط اقتصادی وابسته است. هنگامی که هزینه‌های ساخت با سرعت افزایش پیدا می‌کند و چشم‌انداز فروش با ابهام روبه‌رو می‌شود، ممکن است سازنده شروع پروژه را به تعویق بیندازد، عملیات اجرایی را آهسته‌تر پیش ببرد یا سرمایه خود را به فعالیت دیگری منتقل کند.

از این منظر، افت ارزش‌افزوده ساختمان در بهار را باید یکی از نشانه‌های فشار بر فعالیت تولیدی دانست؛ هرچند تعیین میزان اثر آن بر عرضه مسکن در ماه‌های بعد، به آمارهای تکمیلی نیاز دارد.

جهش هزینه نهاده‌ها؛ فشار بر قیمت تمام‌شده

دومین شاخص مهم، تغییرات قیمت نهاده‌های ساختمانی است. براساس گزارش مرکز آمار ایران، شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران در بهار امسال به ۳۳۶.۴ رسید. این شاخص نسبت به فصل قبل ۲۰.۷ درصد و در مقایسه با فصل مشابه سال گذشته

در سوی تقاضا، شاخص قیمت مسکن و اجاره‌ها از مهم‌ترین معیارهایی هستند که وضعیت هزینه تأمین سرنه را برای خانوارها نشان می‌دهند. براساس داده‌های مرکز آمار ایران، تورم ماهانه بخش مسکن در شهریور ۱۴۰۵ به ۳.۶ درصد رسید. تورم نقطه‌به‌نقطه این بخش ۳۳.۵ درصد و تورم سالانه آن ۳۲.۷ درصد اعلام شد. شاخص اجاره مسکن نیز در همین ماه تورم ماهانه ۲.۶ درصدی، تورم نقطه‌به‌نقطه ۳۲.۸ درصدی و تورم سالانه ۳۲.۲ درصدی را ثبت کرد. این ارقام از افزایش هزینه مسکن در سید خانوار حکایت دارند، اما باید به ماهیت هر شاخص توجه کرد. تورم ماهانه، تغییر شاخص قیمت در مقایسه با ماه قبل را نشان می‌دهد؛ تورم نقطه‌به‌نقطه تغییر آن نسبت به ماه مشابه سال گذشته را اندازه می‌گیرد و تورم سالانه نیز متوسط تغییرات شاخص در دوازده ماه منتهی به ماه گزارش را با دوره مشابه قبلی مقایسه می‌کند. بنابراین، تورم نقطه‌به‌نقطه ۳۳.۵ درصدی بخش مسکن در شهریور به این معنا نیست که قیمت خرید هر واحد مسکونی در تمام مناطق کشور دقیقاً ۳۳.۵ درصد افزایش یافته است. این شاخص در چارچوب تعریف آماری خود محاسبه می‌شود و نباید بدون توجه به روش محاسبه، با تغییر قیمت معاملات یک شهر یا میانگین قیمت آگهی‌ها یکسان در نظر گرفته شود. از سوی دیگر، وزن بالای مسکن در هزینه‌های خانوار باعث می‌شود تغییرات این بخش اهمیت ویژه‌ای در تحلیل معیشت داشته باشد. افزایش هزینه مسکن می‌تواند سهم بیشتری از درآمد ماهانه خانوار را به خود اختصاص دهد و منابع باقی‌مانده برای سایر هزینه‌های زندگی را کاهش دهد.

قیمت‌های پیشنهادی چه می‌گویند؟

یکی از اعدادی که در گزارش‌های بازار مسکن موردتوجه قرار می‌گیرد، میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در آگهی‌های فروش است. برای مثال، داده‌های منتشرشده میانگین قیمت آگهی‌های مسکن تهران را حدود ۲۷۸.۲ میلیون تومان به ازای هر مترمربع نشان می‌دهد. این رقم در تاریخ‌های مختلف شهریور و مهر نیز نوسان داشته است.

با این حال، چنین داده‌ای را باید با عنوان «قیمت پیشنهادی آگهی‌ها» معرفی کرد، نه قیمت قطعی معاملات. فروشنده ممکن است واحد خود را با قیمتی بالاتر از مبلغی که در نهایت معامله می‌شود، آگهی کند. همچنین، ترکیب آگهی‌های ثبت‌شده در هر دوره، از نظر منطقه، متراژ، سن بنا و امکانات یکسان نیست. در نتیجه، تغییر میانگین آگهی‌ها ممکن

آگهی فقدان سند مالکیت

آقای علیرضا رحمت‌نیا (تاج بخش شعلی‌بو) باستاند یک برگ استنباده‌ای حدنگاری المثنی محلی که به امضا شده و به گواهی دفتر اسناد رسمی شماره ۷۲ خاش رسیده مدعی است که سند مالکیت کاداستری به شماره چاپی ۵۲۱۹۲۶ مربوط به شش‌دانگ یک قطعه زمین پلاک ۲۵۳۰ فرعی از ۱ - اصلی واقع در قطعه یک از بخش ۴ بلوچستان شهر خاش خیابان سرسبز باز مورد ثبت ۲۴۴۲۱ صفحه ۱۱۵ دفتر ۱۵۱ - املاک به نامش ثبت گردیده است. علت جابه‌جایی مفقود و درخواست صدور سند مالکیت المثنی نموده لذا تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۸/۲۲

آگهی تحدید حدود اختصاصی

چون تجدید حدود پلاک ۷۱ فرعی از ۸۹ - اصلی بخش شش میستان مورد تقاضای آقای خانعلی جهان تیغ شش‌دانگ یک قطعه زمین مزروعی به مساحت ۱۴۰۰۰ متر مربع اراضی میرزا علی تالکون بعمل نیامده است لذا برحسب تقاضای کتبی نامرشد تجدید حدود در روز دوشنبه ۱۴۰۵/۰۸/۲۵ در محل شروع و به عمل خواهد آمد بدینوسیله به اطلاع مجاورین و مستغنی پلاک فوق می‌رساند تا در روز تعیین شده در محل حضور بهر رسانند در صورتیکه مستغنی ثبت پلاک فوق و یا نماینده قانونی وی حضور نداشته تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۸/۲۲