

مدمه فدرال رزرو به بازار مسکن آمریکا

محمد العریان، اقتصاددان ارشد مصری آمریکایی، احتمال می‌دهد فدرال رزرو (بانک مرکزی آمریکا) با سرکوب عرضه و تقاضا، بازار مسکن آمریکا را نابود کرده باشد. به گفته وی، ممکن است بازار مسکن آمریکا ورشکسته شود و احتمالاً چرخه افزایش تهاجمی نرخ‌های بهره فدرال رزرو (بانک مرکزی آمریکا) در سال گذشته این مشکل را ایجاد کرده است.

مشاور ارشد اقتصادی آلیانتس با اشاره به نرخ بالای وام مسکن که بازار را تحت فشار قرار داده است، گفت: این احتمال وجود دارد که بازار مسکن را ورشکسته کرده باشیم.

هفته گذشته، میانگین نرخ وام مسکن ثابت به بالاترین میزان خود در ۲۳ سال گذشته یعنی به ۷.۴۸ درصد رسید. نرخ‌های بهره بالا در سال گذشته، با کاهش عرضه و تقاضا، بازار مسکن آمریکا را راکد کرده است. بسیاری از خریداران بالقوه به دلیل افزایش هزینه‌های استقراض، توانایی خرید مسکن را از دست داده‌اند. ضمن اینکه افرادی که در حال حاضر صاحب مسکن هستند، از عرضه املاک خود برای فروش منصرف شده‌اند؛ زیرا بسیاری از آنان به دنبال نرخ‌های بهره پایین وام‌های هستند که خانه‌هایشان از آن‌ها استفاده کردند. این موضوع باعث شده که با وجود کاهش تقاضا، قیمت‌ها همچنان بالا باقی بماند.

افت شدید قیمت مسکن در انگلیس

نتایج یک تحقیق نشان می‌دهد که قیمت مسکن در انگلیس در ماه آگوست بیشترین افت ماهانه در ۱۴ سال گذشته را به ثبت رسانده است. موسسه نی‌شن واید، که در زمینه ارائه وام مسکن فعالیت می‌کند، اعلام کرد که در ماه آگوست قیمت مسکن در انگلیس بیشترین افت ماهانه را در ۱۴ سال گذشته به ثبت رسانده است. قیمت مسکن در ماه آگوست در این کشور اروپایی ۵/۳ درصد افت کرده که بالاترین میزان از سال ۲۰۰۹ و بحران رکود بزرگ اقتصادی تاکنون به‌شمار می‌رود. افزایش هزینه دریافت وام مسکن، یکی از اصلی‌ترین دلایل افت قیمت مسکن در انگلیس بوده؛ چراکه باعث شده تقاضا در این کشور برای خرید خانه به میزان قابل توجهی کاهش یابد. فقط در پایان ماه آگوست نسبت به ابتدای این ماه شاهد کاهش حدود یک درصدی قیمت مسکن در انگلیس بوده‌ایم و قیمت متوسط هر واحد مسکونی در این کشور به ۲۵۹ هزار و ۱۵۳ پوند، معادل ۳۲۹ هزار دلار کاهش یافته که نسبت به آگوست سال گذشته، ۱۸ هزار و ۵۰۰ دلار کمتر است.

رابرت گاردنر، کارشناس ارشد اقتصادی موسسه نی‌شن واید، می‌گوید: کاهش قیمت مسکن غیرمنتظره نیست؛ چراکه طی ماه‌های گذشته شاهد افزایش هزینه وام مسکن بوده‌ایم که این مسئله باعث شده تا خریدوفروش در بازار مسکن کاهش چشمگیری داشته باشد.

اثر سگته معاملات بر قیمت مسکن



و پرنذ از ریزش تا ۲۰ درصد قیمت‌ها خبر می‌دهند. در پردیس نیز نرخ‌های پیشنهادی تا ۳۰ درصد دچار افت شده است. مالکان و سازندگان در شهرهای اطراف برای فروش واحدهای خود تخفیف ارایه می‌دهند و بعضا وسایل و تجهیزات واحدها را تکمیل می‌کنند.

به گزارش خانمان به نقل از ایسنا، دولت از ابتدای شهریور همزمان با هفته دولت ۱۰۱ هزار واحد مسکونی را در قالب طرح نهضت ملی مسکن به بهره‌برداری رساند. این میزان عرضه می‌تواند تا حدی به آرامش بازار مسکن کمک کند.

از طرف دیگر بررسی‌ها از ثبات نسبی قیمت مصالح ساختمانی حکایت

دارد. اگر معاملات مقداری رونق بگیرد، ساخت‌وساز از سوی بخش خصوصی افزایش پیدا می‌کند که در ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا تاثیرگذار است؛ مشروط به آنکه محرکی از سمت بازارهای موازی به بازار مسکن تلنگر نزند.

دولت از نیمه اردیبهشت‌ماه امسال طرح

ساماندهی مشاوران املاک با هدف رتبه‌بندی این صنف و برخورد با مشاوران املاک متخلف و بدون مجوز را در دستور کار قرار داده است. در این راستا کارگروهی

متشکل از نماینده وزارت راه و شهرسازی، وزارتخانه‌های اقتصاد و صمت، پلیس فراجا، سازمان تعزیرات حکومتی و دستگاه‌های امنیتی ذیل شورا‌های مسکن استان‌ها شکل گرفت. این کارگروه بنا به دستور نهضت ابراهیم رئیسی – رئیس‌جمهوری تشکیل شده است.

حدود ۱۷۴ هزار واحد صنفی مشاور املاک در سطح کشور فعالند که حدود ۱۷ هزار واحد از این تعداد فاقد مجوز هستند؛

افرادی که بدون داشتن مسئولیت بعضا به آشفتنی بازار مسکن دامن می‌زنند. طبق گفته مشاور وزیر راه و شهرسازی تاکنون بیش از سه هزار واحد صنفی متخلف در سطح کشور پلمب شده و بازرسی‌ها در استان‌ها ادامه دارد.

همچنین تاکنون حدود ۶۳ هزار خانه خالی

اگر معاملات رونق بگیرد، ساخت‌وساز سوی بخش افزایش پیدا می‌کند که در ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا تاثیرگذار است؛ مشروط به آنکه محرکی از سمت بازارهای موازی به بازار مسکن تلنگر نزند

اگر معاملات رونق بگیرد، ساخت‌وساز

اگر معاملات رونق بگیرد، ساخت‌وساز سوی بخش افزایش پیدا می‌کند که در ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا تاثیرگذار است؛ مشروط به آنکه محرکی از سمت بازارهای موازی به بازار مسکن تلنگر نزند.

اگر معاملات رونق بگیرد، ساخت‌وساز

شناسایی و برای مالکین این خانه‌ها برگه مطالبات مالیاتی صادر شده است. دولت اعلام کرده که از نیمه شهریور امسال، مالیات واحدهای خالی از سکنه را با جدیت دنبال می‌کند.

درخصوص نرخ‌گذاری بی‌ضابطه در بازار مسکن نیز پیشنهاد شده تا دولت برای تخلقات سکوهای آنلاین خرید و فروش مسکن جرایم پلکانی تعیین کند. خاندوزی، وزیر اقتصاد در این زمینه گفته است: باید برای هر بار تخلف یک جریمه تعیین شود و اگر جریمه بی‌نتیجه بود، در نهایت آن سکو لغو مجوز و بسته شود.

در حال حاضر کارشناسان معتقدند: به دلیل اثرپذیری و اثرگذاری بازار مسکن بر اقتصاد کلان هم‌اکنون افزایش تعاملات بین‌المللی، آزادسازی اموال بلوکه شده ایران، کاهش نرخ تورم، ثبات نرخ ارز، اجرای طرح مالیات خانه‌های خالی و برخورد با مشاوران املاک متخلف باعث آرامش نسبی بازار مسکن شده است.

اگر چه مرکز آمار و بانک مرکزی گزارش تحولات بازار مسکن را منتشر نمی‌کنند، اما مسئولان وزارت راه و شهرسازی از کاهش ۳۰.۸ درصدی ماهیانه قیمت مسکن در تیرماه خبر داده‌اند. ادامه رکود معاملات می‌تواند اثرات کاهشی بیشتری بر قیمت مسکن بگذارد.

اگر چه مرکز آمار و بانک مرکزی گزارش

اگر چه مرکز آمار و بانک مرکزی گزارش

اگر چه مرکز آمار و بانک مرکزی گزارش

اگر چه مرکز آمار و بانک مرکزی گزارش

۸۰۵ مشاور املاک غیرمجاز پلمب و ۸۵ میلیارد تومان نیز از آنها جریمه دریافت شده است.
اختبار به دو هزار و ۱۰۰ پنگاه از دیگر اقدامات با هدف ساماندهی بازار مسکن در تهران در سه ماهه نخست امسال بوده است. داشتن مجوز فعالیت صنفی، نصب نرخ‌نامه در معرض دید مشتریان، اخذ درست و قانونی حق کمیسیون املاک و اعطای کد رهگیری بدون دریافت وجه به متقاضیان، از مواردی است که در بازرسی‌های املاک مورد توجه و تدقیق گشت‌های بازرسی قرار می‌گیرد.

این اقدامات در حالی صورت می‌گیرد که در سال‌های گذشته به دلیل نبود نظارت در بازار مسکن، این پنگاه‌ها به صورت قاچ‌گونه رشد کرده و در سایه بی‌تفاوتی دولت قبل و خला‌های قانونی، شاهد دست‌اندازی‌های بی‌سابقه آنها در این بازار بودیم. اما امروز اقدامات دولت سیزدهم و برخوردهای جدی ما‌هه نخست امسال، ۹ هزار و ۵۰۰ بازرسی از مشاوران املاک در تهران صورت گرفته که موجب شناسایی یک هزار و ۲۰۵ پنگاه املاک غیرمجاز شد، همچنین از این تعداد تاکنون



در تهران شد؛ بلکه تا حدود زیادی آرامش و ثبات نیز به این بازار برگشته است.

طبق آمار ارائه شده حدود ۱۱ هزار مشاور املاک در سطح تهران فعال است که در سه ماهه نخست امسال، ۹ هزار و ۵۰۰ بازرسی از مشاوران املاک در تهران صورت گرفته که موجب شناسایی یک هزار و ۲۰۵ پنگاه املاک غیرمجاز شد، همچنین از این تعداد تاکنون

تعلیق

خبر مهم درباره تعلیق بازار آنلاین مسکن

امکان «ثبت رایگان اجاره‌نامه برای مالک و مستاجر، بدون نیاز به مراجعه دو طرف به پنگاه» نیز مه‌جز شد. مطابق آنچه مدیرکل دفتر خدمات عمومی وزارت صمت به دنیای اقتصاد اعلام کرده، از اردیبهشت بر اساس مصوبه شورای عالی مسکن قرار بوده پلتفرم‌های انتشار آگهی‌های املاک به این سامانه متصل شوند و در این میان، با توجه به مصوبه هیات وزیران که کل امور مشاورین املاک به وزارت راه و شهرسازی محول شده و وزارت راه نیز ضوابط را برای اتصال تعیین کرد، این بلاغیه «تعلیق» صادر شده است. آن‌طور که این مقام دولتی می‌گوید، مدیران بازارهای آنلاین مسکن از اردیبهشت قرار بود زمان‌بندی اتصال به سامانه املاک و اسکان را اعلام کنند اما اعلام متعل فرستادند. اخیرا در مکاتباتی، عنوان کردند که متصل خواهند شد. فعالیت بازار آنلاین مسکن، تا لحظه تنظیم این گزارش، تعلیق نشده بود و با توجه

می‌شود که در ماه‌های اخیر، سیاست‌گذار برای کنترل روند رشد قیمت مسکن، ابتدا سراغ مراجع رسمی اعلام «قیمت‌های قطعی فروش آپارتمان و اجاره‌بها» رفت به‌طوری که از زمستان سال گذشته تاکنون، هیچ‌آمار رسمی درباره «نیض واقعی و دقیق قیمت و اجاره مسکن» منتشر نشده است. بعد از این اقدام نیز، سیاست‌گذار در بهار امسال از طریق تصویب یک بند در شورای عالی مسکن، خواستار اتصال بازارهای آنلاین مسکن به سامانه املاک و اسکان شد.

سامانه املاک و اسکان، همان پلتفرم دولتی است که طی حداقل سه سال گذشته، «شناسایی خانه‌های خالی و چندخانه‌ای‌ها» از طریق آن، پیش رفته است که البته با نواقص و اشکالاتی هم در نحوه شناسایی به لحاظ «مالک شناختن فردی که سال‌ها مالکیت ملک مربوطه را واگذار کرده است» و مواردی مشابه روبه‌رو بوده است.

این سامانه، در همین ابتدای تابستان، به

طوفان روس‌ها در بازار مسکن دبی

شبکه خبری بلومبرگ گزارش داد که روس‌ها در صدر فهرست خریداران املاک و مستغلات از سازنده بزرگ دبی قرار گرفتند و این یعنی تقاضا برای ملک در امارات همچنان بالا است. به گزارش تسنیم به نقل از راشاتودی، شبکه خبری بلومبرگ گزارش داد که روس‌ها در صدر فهرست خریداران املاک و مستغلات از سازنده بزرگ دبی قرار گرفتند و این یعنی تقاضا برای ملک در امارات همچنان بالاست.

شرکت املاک Emaar Properties که بزرگترین شرکت املاک و مستغلات در دبی است و حدود ۳۰ درصد از کل پیش‌فروش املاک این شهر را به خود اختصاص داده است، فاش کرد که اتباع روسیه بزرگترین بخش این بازار را نمایندگی می‌کنند. این شرکت اما درصد دقیقی را مشخص نکرده است.

این رسانه همچنین اعلام کرد که داده‌های آماری نشان می‌دهد که روس‌ها پس از تحریم‌ها که باعث شد سرمایه‌گذاری در کشورهای غربی را متوقف کنند، خرید ملک در دبی را به شدت افزایش داده‌اند و قیمت‌ها را در امارات به سطوح بی‌سابقه رسانده‌اند. به گفته سارا بوتروس، تحلیلگر مؤسسه سی‌آی کپیتال CI Capital، سرمایه‌گذاران روسی حدود ۱۲ درصد از خریداران این شرکت را در سال جاری میلادی شامل می‌شوند. برای مقایسه روسیه در سال ۲۰۲۲ رتبه دوم و در سال ۲۰۲۰ رتبه نهم را کسب کرده بود.

وی گفت: ما پیش بینی می‌کنیم که جریان‌های (سرمایه‌گذاری) روسیه تا پایان سال جاری قوی باقی بماند. این‌ عمده‌تا به دلیل جذابیت بخش لوکس در دبی است که در آن بازده اجاره بسیار بالا و هزینه‌های سرمایه‌گذاری پایین است. بر اساس این گزارش، شرایط ترجیحی مانند عدم وجود مالیات بر درآمد اجاره و بازده اجاره بالاتر، روس‌های ثروتمند را برای سرمایه‌گذاری در بخش املاک دبی جذب کرده است.

بازار املاک دبی در پی بحران همه‌گیری کرونا با هجوم اخیر خریداران جدید، مانند روس‌های ثروتمند که وجوه خود را برای محافظت از دارایی‌ها دربرابر تحریم‌ها به امارات منتقل کردند، در شرایط خوبی به سر می‌برد.

روس‌ها همچنین به عنوان خریداران خارجی املاک و مستغلات در ترکیه در ماه ژوئیه ظاهر شدند و حدود یک چهارم کل خانه‌های فروخته شده به خارجی‌ها را به خود اختصاص دادند.

مدیرعامل دیوار: کنترل قیمت مسکن وظیفه‌ما نیست

مدیرعامل دیوار گفت: ما وظیفه کنترل قیمت مسکن را نداریم. اشکان میرآماندهی تاکید کرد: ما نه ابزاری برای کنترل قیمت مسکن داریم و نه وظیفه ما این است. ما فقط قیمت پیشنهادی کاربران را نمایش می‌دهیم و اصلا دخل و تصرفی در معامله نداریم.



اولین روزنامه تخصصی مسکن صنایع و کسب و کارهای وابسته

KHANMAN.IR



یکشنبه شماره ۲۵

بازار مسکن