

چالش اصلی خانه اولی‌ها در بازار مسکن

چالش اصلی که در حال حاضر خانه اولی‌ها با آن دست به گریبان هستند، یافتن آپارتمان نقلی نوساز در بازار مسکن است.

اولین و پرتعدادترین گروه متقاضیان خرید آپارتمان‌های نقلی در پایتخت، خانه‌اولی‌ها هستند. با این حال از آنجا که این گروه در سال‌های اخیر به دلیل فقدان استطاعت خرید عملا به بیرون از بازار پرت شده بودند، اغلب خرید‌ها از گروه متراژی نقلی‌ها را سرمایه‌گذاران ملکی انجام می‌دادند.

حالا اما به نظر می‌رسد بخشی از سرمایه‌گذاران ملکی عزم خروج از بازار مسکن دارند و به همین خاطر تعداد آپارتمان‌های نقلی تخلیه که برای فروش عرضه شده‌اند، افزایش پیدا کرده است. اما مسئله اصلی سن بنای بالای این واحدهاست که موجب شده رغبت چندان‌ی به خرید این گروه از آپارتمان‌ها وجود نداشته باشد.
مشتري اصلی آپارتمان‌های نقلی خانه‌اولی‌ها و متقاضیان سرمایه‌ای ملک هستند که گروه دوم به کلی بازار را ترک کرده‌اند و گروه اول که اخیرا به واسطه ابلاغ سقف‌های جدید وام مسکن با توجه به ترمیم استطاعت خرید، به جست‌وجو تمایل پیدا کرده‌اند نیز، در تلاش برای خرید ناکام می‌مانند.

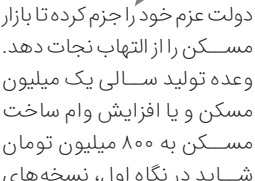
طیعا خانه اولی‌ها تمایل دارند اولین خانه خود را از محدوده سنی متعارفی خریداری کنند تا هم بتوانند در صورت لزوم با به رهن سپردن آن با بالاترین قیمت ممکن، بخشی از هزینه تملک خانه را تامین کنند و هم مدت بهره‌برداری از ملک برای آنها افزایش پیدا کند و در عین حال پیش از اینکه کلتگی تلقی شود، فرصت تبدیل به احسن را پیدا کنند. با این توصیف خانه‌های بالای ۱۵ سال ساخت جذابیت زیادی برای خانه اولی‌ها ندارد و معدود جست‌وجوگران ملک از این گروه که اکنون در بازار حضور دارند، به دلیل کمبود فایل نوساز و کم‌سن امکان معامله پیدا نمی‌کنند.

خانه‌های ۲۵متری در شان مردم نیست

یک کارشناس بازار مسکن در ارتباط با ساخت خانه‌های ۲۵ متری و میزان موفقیت این گونه طرح‌ها گفت: درهرصورت کشور ایران دارای منابع طبیعی قابل توجه است و ظرفیت بالایی در این زمینه وجود دارد. متأسفانه مسئولان ما این پتانسیل را نادیده گرفته و دست به مقایسه‌های عجیبی می‌زنند.

ناصر چمنی افزود: به عنوان مثال دولتمردان ما درخصوص سوخت و حامل های انرژی، ضمن چشم‌پوشی از دارایی‌های ملی، ما را با کشورهای عربی قیاس می‌کنند. ما دقیقاً همانند عربستان، امارات، قطر و کویت، صاحب نفت هستیم. درباره قیمت بنزین نیز مطالب این چنینی مطرح می‌شود که از پایه اشتباه است.

چالش: بانک‌ها منابع مالی لازم برای اجرای طرح تولید مسکن را ندارند و اجرای پروژه‌های تجاری برایشان به صرفه‌تر است. به همین‌علت استقبال چندانی از ارائه تسهیلات به بخش مسکن نمی‌کنند.



دولت عزم خود را جزم کرده تا بازار مسکن را از التهاب نجات دهد. وعده تولید سالی یک میلیون مسکن و یا افزایش وام ساخت مسکن به ۸۰۰ میلیون تومان شاید در نگاه اول، نسخه‌های کارساز به نظر بیاید، اما شکست در طرح‌های مذکور دور از انتظار نیست. چرا که چگونگی تامین مالی از سوی بانک‌ها که با هزاران چالش مواجه هستند، فراموش شده است. براساس آمار منتشر شده، سهم بانک‌های خصوصی در ارائه تسهیلات مسکن نزدیک به صفر درصد است و در میان بانک‌های دولتی، مسکن و سپه در صدر ارائه تسهیلات قرار دارند. در این میان رئیس جمهوری هم از عملکرد منفی بانک‌ها به ستوه آمده و گفته است برخی بانک‌ها به جای ارائه تسهیلات مسکن به مسکن‌سازی روی آورده و فعالیت اقتصادی خود را جزو آمار تسهیلات پرداختی نهضت ملی ارائه کرده‌اند.

اما دبیر کل بانک‌ها و موسسه‌های اعتباری خصوصی، مقصر عدم ارائه تسهیلات مسکن را وزارت راه و شهرسازی دانسته و تصریح کرده است: وزارت راه و شهرسازی سامانه معرفی متقاضیان دارای صلاحیت را در مود مقرر راهدانازی نگرده و به تاگی فعال شده

است. بنابراین چرا بانک‌ها باید مشمول جریمه عدم اجرای تکلیف شوند. ریشه‌یابی کارشناسانشانگران است که بانک‌ها منابع مالی لازم برای اجرای طرح تولید مسکن را ندارند و پروژه‌های تجاری برایشان به صرفه‌تر است. به همین علت استقبال چندان‌ی از ارائه تسهیلات به بخش مسکن نمی‌کنند. اگر هم مجبور به ارائه تسهیلات شوند، با توجه به عدم تمکن مالی از سوی بانک مرکزی درنهایت شاهد چاپ پول و افزایش تورم خواهیم بود. از سوی دیگر

بازپرداخت وام با بهره و اقساط بالا در توان همه متقاضیان نیست و تعداد معدودی موفق به استفاده از این تسهیلات خواهند شد. این در حالی است که در کشورهای پیشرفته حدود ۷۰ درصد هزینه مسکن از طریق تسهیلات با کمترین بهره تامین می‌شود.

روزنامه «خانمان» در گزارش امروز به بررسی عملکرد بانک‌ها در ارائه تسهیلات مسکن پرداخته است که در ادامه می‌خوانید.



تسهیلات مسکن آنقدر گران است که عده‌ای قادر به پرداخت اقساط نمی‌شوند. به همین علت در ضمانت وام مسکن سخت‌گیری زیادی وجود دارد. به طوری که مانع دستیابی متقاضیان به این وام‌ها می‌شود.



حتی در کشوری نظیر انگلستان، دولت تا ۷۰ درصد هزینه مسکن را تضمین می‌کند.

گودرزی ادامه داد: وام ۸۰۰ میلیون تومانی با اقساط حدود ۱۹ میلیون تومان عملا خارج از توان بسیاری از اقشار جامعه به خصوص برای مستاجران و بی‌خانمان‌های کشور است. درواقع این وام تصویب می‌شود تا جو روانی را بر هم بریزد و سطح تسهیلات گران‌تر را به بازار تحمیل کند و درنهایت موجب رشد قیمت مسکن شود. چرا که بانک‌ها در قبال افزایش قیمت‌ها و ارزیابی املاک خود قادرند وام‌های بیشتری از بانک مرکزی بگیرند. این رویه موجب افزایش بی‌رویه نقدینگی می‌شود. به طوری که بیش از ۹۵ درصد، نقدینگی لجام گسیخته فعلی از سوی بانک‌ها به اقتصاد کشور تحصیل می‌شود.



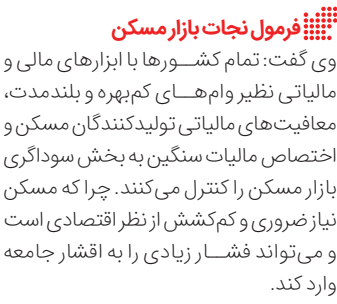
«خانمان» اثر بخشی وام‌های بانکی را بررسی می‌کند:

تسهیلات مسکن دیگر کارساز نیست



گودرزی اذعان کرد: پیش‌بینی می‌شد بانک‌ها در اعطای وام با دولت چالش داشته باشند، چرا که وقتی وامی پرداخت می‌شود، به واسطه تورم، سالانه حدود ۵۰ درصد ارزش خود را از دست خواهد داد. از طرف دیگر اگر بانک‌ها در بخش مسکن سرمایه‌گذاری کنند،

برایشان به صرفه‌تر است تا در ساخت و اعطای وام مشارکت کنند. این کارشناس حوزه مسکن تصریح کرد: در حال حاضر قیمت‌گذاری کالاها شده و بخش عرضه مسکن به شدت تحت فشار قرار گرفته و مشتری آنچنانی ندارد. در عوض جذابیت‌های بخش سوداگری موجب شده ۴۰ درصد سرمایه‌های کشور با ارزش‌افزوده صفر مطلق در آن جا دپو شود و این یکی از چالش‌های اساسی اقتصاد کشور به شمار می‌رود.



نسخه افزایش قدرت خرید

این مدرس دانشگاه افزود: زمانی می‌توان

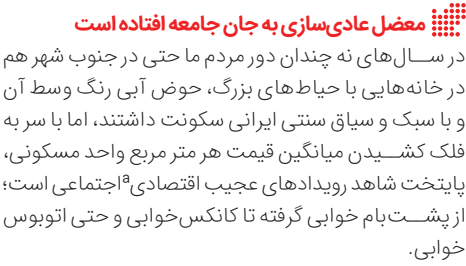


همزمان با توقف انتشار آمار مسکن صورت گرفت:

رشد چراغ خاموش قیمت‌ها در بازار مسکن

میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در باغ فیض نیز از ۱۰۱ میلیون تومان در فروردین ماه، امروز به ۱۱۷ میلیون تومان رسیده است و واحدهای مسکونی این منطقه در این بازه زمانی رشد قیمت متری ۱۶ میلیون تومانی و یا ۱۵.۸ درصدی را تجربه کردند.

در جنت آباد شمالی نیز رشد قیمت‌ها چشمگیر بوده است، به طوری که قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این منطقه از ۱۰۲ میلیون تومان در فروردین ماه ۱۴۰۲، امروز به ۱۱۰ میلیون تومان رسیده‌است و رشد قیمتی ۷.۸ درصدی و یا متری ۸ میلیون تومانی برای خانه‌های این منطقه رقم خورده‌است.



ازسوی دیگر رشد چراغ خاموش قیمت‌ها در بازار مسکن نیز حاکی از مضل عادی‌سازی شرایط دارد؛ معضلی که در آن همان‌طور که چشم‌ها به کارتن‌خواب‌ها و زباله‌گردها عادت کرده‌است به تیر یک اخبار جهش قیمت مسکن نیز عادت کرده‌است.



یک کارشناس بازار مسکن درباره وضعیت بازار مسکن در ماه‌های آینده گفت: هر آنچه می‌بینیم نشان از رکود عجیب و غریب این بازار دارد و در سایه این رکود شاید قیمت برخی خانه‌ها برای پول لازم‌ها کاهش داشته، اما مسئله اینجاست که رکودهای این چنینی وقتی ایجاد می‌شود که قیمت بالاتر از قدرت خرید است و این اتفاق در ایران رخ داده است.

بیت اله ستاریان، با تاکید بر اینکه تا زمانی که بازارهای دقیقی برای افزایش قدرت خرید مسکن فراهم نشود، سخن گفتن از کاهش قیمت مسکن نوعی نقض غرض است، گفت: در این فضا چطور می‌شود از کاهش قیمت مسکن گفت. قیمت دور از دسترس متری صد میلیون تومان حتی اگر به قیمت دور از دسترس متری ۸۰ میلیون تومان نیز تبدیل شود، باز هم بالاست و در نتیجه استفاده از صفت میلیون تومان حتی اگر به قیمت دور از دسترس متری ۸۰ میلیون تومان نیز تبدیل شود، باز هم بالاست و در نتیجه استفاده از صفت میلیون تومان نوعی شوخی است.

وی گفت: یک روز پلنفرم‌هایی را متهم می‌کنند که سبب افزایش قیمت مسکن شده‌اند، یک روز به مشاوران املاک گیر می‌دهند و روزی دیگر از بورس کالا و نقش آن در افزایش قیمت می‌گویند. در حالی که مهمترین دلیل رشد قیمت مسکن اول رشد عمومی تورم و در درجه دوم عدم حمایت از سرمایه‌گذار بوده است.

وی با اشاره به اینکه کسادى بازار، دوره خواب سرمایه را طولانی می‌کند، گفت: وقتی سرمایه‌گذار با حس نقدینگی‌اش مواجه شود، در دوره‌ای طولانی‌تر دست به ساخت مسکن جدید می‌زند و درنهایت حجم سرمایه‌گذاری در این بازار کاهش می‌یابد. این کاهش سبب می‌شود تولید مسکن کاهش یافته و توازن عرضه و تقاضا بیش از پیش به هم بریزد و در نهایت مسکن باز هم گران شود.

پرداخت وام ۴۰۰میلیونی مسکن باسود ۵درصد

معاون مسکن روستایی بنیاد مسکن گفت: در صورتی که تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن روستایی به تصویب برسد متقاضیان و روستاییان می‌توانند مابه التفاوت آن را دریافت کنند. مجید جودی گفت: پیشنهاد تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن روستایی با نرخ سود ۵درصد به کمیسیون مسکن و عمران هیئت دولت داده می‌شود و با توجه به آنکه پیش از این وزیر راه و شهرسازی نظر مساعدی درخصوص آن داشتند، احتمالاً مورد موافقت قرار می‌گیرد.

به گفته وی، تسهیلات ۲۰۰ میلیون تومانی ساخت مسکن روستایی امسال هم احتمالاً تا ۱۵ روز دیگر به تصویب می‌رسد. جودی بیان کرد: این تسهیلات همانند سابق با نرخ سود ۵درصد است و بازپرداخت طولانی مدت است. بنابراین روستاییان منتظر این تسهیلات ۴۰۰ تومانی نباشند، واحدهای خود را بازسازی کرده و مابقی و مابه‌التفاوت آن را دریافت خواهند کرد.

