

مدیر عامل گروه سرمایه‌گذاری مسکن منصوب شد

علیرضا جعفری معاون سابق وزیر راه و شهرسازی به‌عنوان مدیرعامل گروه سرمایه‌گذاری مسکن منصوب شد.

به گزارش تسنیم، طی حکمی از سوی مدیرعامل بانک مسکن، علیرضا جعفری معاون وزیر راه و شهرسازی به‌عنوان مدیرعامل گروه سرمایه‌گذاری مسکن منصوب شد. جعفری جایگزین محمدرضا جواهری تفتی می‌شود که در بهمن ماه سال ۱۴۰۱ و در دوره سرپرستی عسکری در بانک مسکن، به این سمت منصوب شده بود. جعفری بهمن‌ماه سال گذشته جای خود را در شرکت عمران شهرهای جدید ایران به سعید غفوری داده بود.



وام مسکن نخبگان به ایرانیان خارج از کشور هم تعلق می‌گیرد

متخصصان ایرانی دانش‌آموخته خارج از کشور نیز می‌توانند برای درخواست بهره‌مندی از تسهیلات ساخت/خرید و ودیعه اجاره مسکن نخبگان اقدام کنند.

به گزارش بنیاد ملی نخبگان، بنیاد ملی نخبگان در سالی که گذشت بخش عمده فعالیت خود را بر محور فراهم‌سازی بستر مناسب برای افزایش اثرگذاری نخبگان قرار داد. ایجاد شرایط درخور در حوزه معیشت و اشتغال نیز ازجمله مهمترین رویکردها بود که بر همین اساس، وام خرید مسکن برای نخبگان به ۲ میلیارد تومان و وام ودیعه مسکن به ۵۰۰ میلیون تومان افزایش یافت.

بر اساس مصوبه شورای پول و اعتبار بانک مرکزی، نرخ سود تسهیلات ساخت/خرید و ودیعه اجاره مسکن ۲۳ درصد با بازپرداخت تا حداکثر ۲۰ سال برای تسهیلات ساخت/خرید مسکن، و بازپرداخت تا حداکثر ۵ سال برای تسهیلات ودیعه مسکن در نظر گرفته شده و محاسبه مبلغ اقساط ماهانه، بر عهده بانک‌های عامل است که متقاضی می‌تواند با مراجعه به مدیریت امور شعب بانک‌های عامل، از میزان اقساط اطلاع حاصل کند.

برگزیدگان شیوه‌نامه شناسایی و توسعه فعالیت‌های استادیاران جوان (طرح زنده‌یاد کاظمی آشتیانی)، برگزیدگان شیوه‌نامه تسهیلات جذب دانش‌آموختگان برتر دانشگاهی درموسسه‌های علمی (طرح شهید شهیری)، برگزیدگان سطح ۱ و ۲ شیوه‌نامه شناسایی و پشتیبانی از اختراع‌های برگزیده (طرح شهید فخری‌زاده) و برگزیدگان شیوه‌نامه بهره‌مندی دانش‌آموختگان برتر دانشگاهی از تسهیلات دوره پس‌دکتری (طرح شهید چمران) مشمولان استفاده این تسهیلات هستند.

افراد حائز شرایط می‌توانند برای بهره‌مندی از این تسهیلات درخواست خود را از طریق سامانه سينا به نشانی https://sina.bmn.ir/ارسال کنند.

عضو هیئت رئیسه اتحادیه مشاوران املاک تهران با اشاره به تبعات راه‌اندازی سامانه خودنویس گفت: باید تاکید کنم که مشاوران املاک تأثیری بر افزایش قیمت نداشته و ندارند و متأسفانه در سال‌های اخیر نگاه‌های منفی، به این صنف آسیب زده است. مشاوران املاک به عنوان واسطه و کارشناسانی که دوره‌های متعددی را پشت سر گذاشته‌اند، می‌توانند به عنوان عاملی برای کاهش جرائم این حوزه شناخته شوند، اما برخی تصمیمات مثل کاهش حق‌الزحمه این صنف و ایجاد سامانه خودنویس، فعالیت مشاوران را تحت تأثیر قرار داده است.

مهدی کرباسیان تاکید کرد: معتمد سامانه خودنویس، امنیت بازار مسکن را کاهش می‌دهد که پیامد‌های منفی برای خریداران و فروشنده‌گان خواهد داشت. اثرات این سامانه حدود یک سال دیگر نمایان می‌شود.



❗❗❗امنیت بازار مسکن در خطر است!

نایب رئیس کمیسیون تخصصی مشاورین املاک اتاق اصناف ایران گفت: سوال من این است که سامانه خودنویس چه مشکلی را می‌تواند حل کند؟ تورم را؟ مشکل اجاره‌بها را؟ جز اینکه مسئولیت از مشاوران املاک دورده‌پدیده و دارای گواهینامه آموزشی و تخصصی که مسئولیت قرارداد را می‌پذیرند، گرفته شده و به سامانه‌ای داده شده که بند ۶ این قرارداد می‌گوید هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال اسناد و مدارک ندارد. در آینده خواهید دید که چندین برابر مبلغ کمیسیون باید هزینه وکیل در دادگاه‌ها شود.

کرباسیان همچنین گفت: این سامانه مغایر با فرامین رهبری و رئیس جمهور جهت اشتغال زایی است. چون چندین میلیون نفر در کشور بیکار شده‌اند و امید را از مردمی که در این حوزه اشتغال دارند، از بین می‌برد.

❗❗❗عقلمند از ظرفیت صنف مشاوران املاک

وی ادامه داد: موقع آمون و خطا نیست. اگر در حوزه اتحادیه املاک قرار است تصمیمی گرفته شود، حتما باید از اعضای این صنف و نخبگان و مسئولان آن نظرخواهی شود. امروز بیش از هر روز اعضای صنف املاک از وجود این سامانه نگران و نسبت به آینده شغلی خود استرس و نگرانی دارند؛ جواب مسئولین به مردمی که در این صنف اشتغال دارند چیست؟

عضو هیئت رئیسه اتحادیه املاک تهران ادامه داد: اگر موضوع ورود به حوزه استفاده از تکنولوژی و سامانه‌ای شدن فعالیت اصناف باشد، باید تاکید کنم که ما از مدت‌ها قبل به این حوزه ورود کرده‌ایم و این توان وجود داشت تا سامانه املاک و مستغلات را با ایجاد تغییرات جدید، ارتقا ببخشیم و به شکل مناسب‌تری نسبت به سامانه خودنویس فعالیت کنیم. اما متأسفانه حمایتی از ما صورت نگرفت و دولت بدون اینکه به توانایی‌های سامانه املاک و مستغلات و صنف مشاوران املاک توجهی داشته باشد، با ایجاد سامانه خودنویس

عضو هیئت رئیسه اتحادیه مشاوران املاک هشدار داد

ناامنی در کمین بازار مسکن



اقدام به تصدی‌گری در این حوزه کرده است. وی در پایان گفت: سامانه خودنویس می‌تواند موثر عمل کند، اما به این شرط که قراردادها در این سامانه توسط مردم ثبت نشود و تنها مشاوران املاکی که دارای جواز کسب هستند، بتوانند در این سامانه فعالیت کنند تا قراردادهایی که در آن ثبت می‌شود دارای مشکلات عدیده حقوقی نشود.

❗❗❗وضعیت بازار مسکن در سال ۱۴۰۲

کرباسیان درباره وضعیت بازار مسکن در سال ۱۴۰۲ گفت: با توجه به اینکه تورم قیمتی مصالح ساختمانی در سال اخیر حدود ۴۶ درصد، تورم قیمت مسکن ۴۳ درصد و همچنین تورم عمومی در کشور نیز حدود ۴۵ درصد بوده است و در ماه پایانی سال نیز قیمت دلار با افزایش ۲۰ درصدی رو به رو شد، بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که این چند مولفه توانسته‌اند تا حدود زیادی بازار مسکن را تحت تأثیر قرار دهند و شرایط را در بازار مسکن دچار تغییر و تحول کنند.

این فعال صنفی همچنین درباره تأثیراتی که سایر بازارهای موازی بر بازار مسکن داشته‌اند، گفت: سال گذشته در برخی مقاطع شاهد تغییرات قیمتی گسترده‌ای در بازارهای موازی ارز و طلا بودیم که باعث شد تا بازار مسکن و اجاره‌بها نیز تحت تأثیر قرار بگیرند و تغییراتی در بازار مسکن و اجاره ایجاد شود.

❗❗❗رکود فراگیر در انتظار بازار مسکن

نایب رئیس کمیسیون تخصصی مشاوران املاک اتاق اصناف ایران، درباره آینده بازار مسکن به اخبار ساختمان گفت: روند صعودی دلار در ماه‌های اخیر باعث ایجاد تورم در بازار مسکن شده که با افزایش تورم بازار مسکن دچار رکود فراگیر خواهد شد. البته باید در نظر داشت سایر بخش‌ها نیز

بدانیم، چرا که معتقد هستیم مولفه‌های مختلفی وجود دارند که می‌توانند بازار مسکن را دچار مشکل کنند، یکی از این مولفه‌ها سوءمدیریت در بازار مسکن است، چراکه هیچگاه برای موضوعات تخصصی مانند بازار مسکن از توان فعالان این عرصه بهره‌گیری نشده است و بنابراین دولت از هیچ یک از سیاست‌هایی که بر بازار مسکن اعمال کرده، نتیجه مناسبی را دریافت نکرده است.

عضو هیئت رئیسه اتحادیه املاک تهران تاکید کرد: انتظار ما از دولت این است که برای تحقق شعار سال، تمام قد از اتحادیه مشاوران املاک دفاع و به برنامه‌ها و توانایی‌های این صنف اعتماد کند و قطعاً جواب اعتماد خود را خواهد دید، اما متأسفانه مشاهده می‌شود که هر روز قوانینی برای اتحادیه‌های صنفی بدون بهره گرفتن از مسائل کارشناسی وضع می‌شود و از نظر متخصصان امر بهره گرفته نمی‌شود و انتظار دارند که به نتایج صحیحی دست یابند. در این شرایط شاهد هستیم که به واسطه تدارک ندیدن ابزار مناسب برای اتحادیه‌های صنفی، توان آنها برای ساماندهی به حوزه‌های مختلف از بین می‌رود و هر ساله مشکلات گوناگونی نیز برای این حوزه‌ها پدید می‌آید.

❗❗❗تأثیر قوانین و تسهیلات در بخش مسکن

کرباسیان در پاسخ به این پرسش که در سال گذشته قوانین و تسهیلاتی که در حوزه ساخت مسکن بنا شده است، چقدر توانسته‌اند بازار مسکن را تحت تأثیر قرار دهند؟ گفت: یکی از موضوعاتی که می‌تواند بیشترین تأثیر را بر کنترل بازار داشته باشد، موضوع زمین است و این در حالی است که بسیاری از اراضی موجود در سطح شهر

در اختیار سازمان‌های دولتی قرار دارد. از طرفی تعیین قیمت فعالیت نیروی انسانی و نحوه تأمین نهاده‌های ساختمانی نیز زیر نظر دولت انجام می‌شود، بنابراین اگر برنامه‌ریزی مناسبی برای استفاده از این ظرفیت‌ها توسط دولت صورت بگیرد، می‌توان امیدوار بود که بازار مسکن رونق پیدا کند.

وی ادامه داد: از طرفی تسهیلاتی که برای حوزه مسکن تعیین شده است، نمی‌توانند اثرگذاری لازم را برای افزایش توان خرید مردم داشته باشند و همچنین اقساطی که برای این تسهیلات در نظر گرفته شده، از توان مردم خارج است. بنابراین به این نتیجه می‌رسیم که این تسهیلات با سطح درآمد اقشار ضعیف جامعه نسبتی ندارد و نمی‌تواند اثرگذاری لازم را بر بازار مسکن داشته باشد.

کرباسیان در پایان با بیان اینکه واگذاری زمین به خانواده‌ها می‌تواند در آینده موجب افزایش سودآوری در بخش زمین شود، ادامه داد: اینکه دولت در طرح جوانی جمعیت زمین‌ها را در اختیار مردم قرار می‌دهد، ممکن است در آینده باعث افزایش سودآوری‌ها در بازار زمین شود، بنابراین باید دولت زمین را در اختیار بخش خصوصی قرار دهد تا تحت نظارت دولت اقدام به ساخت مسکن کنند و واحدهای ساخته شده را در اختیار مردم قرار دهد.



کرد، طبیعتاً عوامل بیرونی دست به دست عوامل درونی می‌دهد و باعث افزایش بیش از حد قیمت می‌شود.

❗❗❗احتمال بالای جهش قیمت ملک در ۱۴۰۳

غیبی همچنین توضیح داد: در گذر از سال ۱۴۰۲ به ۱۴۰۳ همین عیب و ایراد وجود داشت. وضعیت بازار مسکن در سال ۱۴۰۳ با علم به ادامه وجود این مشکلات بهبود نمی‌یابد. ممکن است یک انباشت انتظاری نیز دامن این نوع افزایش قیمت‌ها را بگیرد و باعث افزایش قیمت ناگهانی ملک و آپارتمان شود.

این کارشناس حوزه مسکن در زمینه عملکرد دولت در بازار مسکن طی سال ۱۴۰۲ بیان کرد: در سال ۱۴۰۲ ترس دولت از این بود که بازار در رکود بماند، ولی رشد نکند. یعنی به بهای جلوگیری از توقف تولید در تمام نهاده‌های ساختمان، صنایع، معادن و از این دست موارد درگیر شود، اما هیچانی به بازار وارد نشود. این نوع سیاست، سیاست متفعل و درماندگی بود. شاهد آن بودیم که دولت در سال ۱۴۰۲ با برنامه‌های ریز و غیرعملیاتی به حوزه مسکن نگاه می‌کرد.

کارشناسان می‌گویند حتی در صورتی که دولت تصمیم داشته باشد سیاست‌های انقباضی خود را در سال ۱۴۰۳ ادامه دهد، درنهایت کنترل با فشار تورم عمومی از دستان مسئولان آزاد می‌شود. این در حالی است که اگر دولت اقدامی برای رونق معاملات انجام ندهد، بازار باید در انتظار رکود تورمی باشد که مشکلی عظیم بر دیگر مشکلات مسکن خواهد افزود.

پیش‌بینی کاهش ادامه‌دار قیمت مسکن تا آخر سال

یک کارشناس مسکن از تداوم روند کاهش قیمت مسکن در سال پیش‌رو خبر داد و یکی از دلایل این کاهش قیمت را انتظار مردم برای به نتیجه رسیدن طرح نهضت ملی مسکن معرفی کرد.

علی غلامی، با اشاره به وضعیت خرید و فروش مسکن در تهران گفت: بازار مسکن وارد یک دوره رکود سنگین به لحاظ قیمتی شده و داده‌های تجربه شده از روند معاملات طی ۲۰ سال اخیر نشان می‌دهد، روند کاهش قیمت می‌تواند تا پایان سال جاری هم ادامه داشته باشد.

این کارشناس مسکن با اشاره به دلایل شکل‌گیری رکود گفت: انتظارات شکل گرفته پیرامون نهضت ملی مسکن سبب هدایت بخشی از تقاضا به این طرح شده و همین کاهش تقاضا یکی از دلایل رکود معاملات است.

وی افزود: از طرفی، شرایط اقتصادی فعلی سرمایه‌گذاری‌های سنگین نظیر ساخت مسکن را توجیه‌پذیر نمی‌داند.

غلامی با اشاره به تحلیل معاملات مسکن در اسفند ۱۴۰۲ گفت: در سال‌های پیش واحدهای مسکونی با زمان ساخت بیشتر از ۲۰ سال کمترین تقاضا را در میان سایر واحدهای مسکونی به خود اختصاص می‌داد، اما در حال حاضر رتبه دوم تقاضا را دارد.

این کارشناس مسکن تاکید کرد: به دلیل افزایش قیمت مسکن در نیمه دوم دهه ۹۰، باید بپذیریم که بخش زیادی از متقاضیان مسکن عملاً توان خرید ندارند و از بازار اخراج شده‌اند، یا سطح انتظارات خود را در حد قابل توجهی کاهش داده‌اند.



قیمت مسکن در بریتانیا چند؟

طی ماه مارس سال ۲۰۲۴ میلادی، قیمت مسکن در بریتانیا کاهش یافت و به میانگین ۲۸۸هزار و ۴۳۰ پوند رسید.

به گزارش ایسنا، قیمت مسکن در بریتانیا طی ماه مارس برای اولین بار در ۶ ماه گذشته به دلیل معاملات پرهزینه‌تر وام مسکن و ادامه ابهامات در مورد زمان شروع کاهش نرخ بهره توسط بانک انگلستان، کاهش یافت.

داده‌های ماهانه هالیفاکس نشان داد، قیمت خانه در بریتانیا در ماه مارس نسبت به ماه مشابه (مارس) در سال ۲۰۲۳ به میزان ۰.۳ درصد افزایش یافت که به‌طور قابل توجهی کمتر از افزایش سالانه ثبت شده در ماه فوریه است. به صورت ماهانه، قیمت مسکن در ماه مارس یک درصد کاهش یافت و به میانگین قیمت ۲۸۸هزار و ۴۳۰ پوند رسید. در مقایسه با سه ماهه قبل، قیمت مسکن در بریتانیا ۲ درصد افزایش یافت.

به نقل از بیزنس، کیم کینزد، مدیر وام مسکن هالیفاکس اظهار کرد: «بازار مسکن نسبت به مقیاس و سرعت تغییرات نرخ بهره حساس است و فقط با بهبود ادکی نرخ‌های موجود، احتمالاً دامنه افزایش قابل توجه قیمت مسکن در سال جاری محدود می‌شود.»



سه‌شنبه ۱۷۱ شماره

بازار مسکن