

برخورد مجلس باخاطیان خانه‌های خالی

عضو کمیسیون اقتصادی مجلس گفت: هر دستگاهی که از انجام وظایف خود برای تکمیل سامانه املاک و اسکان سر باز بزند دچار تخطی شده و کمیسیون اقتصادی آمادگی آن را دارد تا دستگاهی که همکاری نمی‌کند را دعوت و از ابزارهای نظارتی خود استفاده کند.

محسن علیزاده درخصوص اقدامات صورت گرفته در راستای شناسایی خانه‌های خالی و عرضه آنها، اظهار داشت: یکی از اولین قوانین خوبی که مجلس یازدهم در راستای تعدیل نرخ اجاره‌بها و شناسایی خانه‌های خالی مصوب کرد قانون مالیات بر خانه‌های خالی بود.

علیزاده ادامه داد: در جهت اجرای قانون مجلس و در جلساتی که در کمیسیون اقتصادی برگزار شد وزارت راه و شهرسازی و وزارت اقتصاد موظف به ایجاد ساختار و سامانه‌ای به نام «سامانه املاک و اسکان» برای شناسایی مسکن‌های خالی شدند اما به نظر می‌آید هنوز ساختار قابل اتکایی برای شناسایی این واحدها به وجود نیامده است.

وی با اشاره به عدم همکاری احتمالی برخی دستگاه‌ها برای ایجاد ساختاری ثابت، به تسنیم گفت: به هر حال این قانون مصوب مجلس و مجری آن دولت است و قاعدتاً هر دستگاهی که از انجام وظایف خود برای تکمیل سامانه سرباز بزند دچار تخطی شده و کمیسیون اقتصادی آمادگی آن را دارد که دستگاهی که همکاری نمی‌کند را دعوت و از آن مطالبه کند واز ابزارهای نظارتی خود استفاده کند.

وی با انتقاد از برخی روش‌های شناسایی مسکن‌های خالی، مطرح کرد: به جای استقرار گشت‌های هزینه‌بر برای شناسایی مسکن‌ها در هر استان بهتر است بودجه و انرژی را برای تقویت سامانه الکترونیکی گذاشت و به سمت استفاده از روش‌های نوین و جدید رفت.

دولت به

دهک‌های پایین مسکن می‌دهد

سختگوی دولت درباره اقدامات دولت در زمینه اجاره مسکن و حمایت از دهک‌های پایین جامعه اظهار کرد: یکی از اهداف دولت، تأمین مسکن برای دهک‌های پایین جامعه است و افتتاح‌های خوبی تاکنون صورت گرفته است. دولت سعی کرد لایحه خود درباره موضوع طرح ساماندهی اجاره‌بها را جمعیت کند. طرح نهایی شده و در مجلس اصلاح می‌شود که امیدواریم به تایید نهایی و ابلاغ برسد که کمک خوبی به ساماندهی بازار اجاره خواهد کرد.

علی بهادری جهرمی افزود: این مصوبه برای تعیین سقف اجاره و نظارت در این زمینه در اختیار خوبی به دولت می‌دهد. البته کاهش نرخ تورم تولید مسکن را سال گذشته شاهد بودیم و امیدواریم شاهد افزایش نرخ اجاره‌مانند سال گذشته نباشیم. نظارت گسترده بر رینگه‌های املاک، مالیات بر خانه‌های خالی، سامانه رینگان خودنویس و همچنین افزایش عرضه زمین و افزایش ساخت مسکن از جمله اقدامات در این زمینه است.

مدتی است در پلتفرم‌های آنلاین و از جمله دیوار، آگهی‌های عجیبی برای فروش املاک منتشر می‌شود؛ آگهی‌های فروش ملک با قیمت بسیار نازل. بخش زیادی از این آگهی‌ها مربوط به مناطق غربی تهران از جمله چیتگر یا مناطقی مانند شهر اندیشه است و قیمت تعیین شده برای این آپارتمان‌ها بسیار پایین‌تر از میانگین قیمتی منطقه است. آگهی‌دهندگان مدعی هستند که این املاک مناسب سرمایه‌گذاری است و سهم قابل توجهی از بهای این آپارتمان‌ها به صورت وام به خریداران پرداخت می‌شود و مابقی از طریق رهن کامل املاک تأمین خواهد شد.

رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران در این باره تأکید می‌کند: بیشتر این کلاهبرداری‌ها در مناطق ارزان تر شهر است تا افراد را با انگیزه خانه‌دار شدن وسوسه کنند.

کیانوش گودزی همچنین با اشاره به تغییرات الگوی مصرف مسکن می‌گوید: تقاضا برای آپارتمان‌های با سن بیشتر و امکانات کمتر و همچنین

آپارتمان‌های وام‌دار افزایش داشته و با کاهش قدرت خرید مردم آپارتمان‌های کوچکتر در جنوب یا حومه تهران یا رشد تقاضا مواجه شده‌اند. مشروح این گفت‌وگو به شرح ذیل است:

اخبار آگهی‌های عجیبی در حوزه فروش ملک با قیمت‌های نازل منتشر می‌شود. چگونه چنین قیمت‌هایی برای فروش ملک تعیین می‌شوند؟

آگهی‌های عجیبی که برای فروش املاک در پلتفرم‌های آنلاین و از جمله دیوار منتشر می‌شود و قیمت فروش ملک را بسیار نازل اعلام می‌کند، ترفند کلاهبرداری است و گرفتاری‌های پیچیده حقوقی برای خریداران ایجاد کرده است. به عنوان مثال در مواردی

خریداران پس از امضای قرارداد با سرپیچی دلالت و واسطه‌ها در پرداخت وام بانکی یا رهن ملک مواجه شده‌اند و چون خریدار نتوانسته طبق موعد مقرر در قرارداد، کسری قیمت ملک را بپردازد یا فسخ قرارداد و پرداخت جرایم سنگین ناشی از آن مواجه شده است. موارد متعددی وجود داشته که یک ملک با ترفندهای مختلف به چند نفر فروخته شده یا گره‌های حقوقی در اسناد

یک ملک وجود داشته و به دلیل اینکه خریدار آن را با دقت رویت نکرده، با زیان سنگین مواجه شده است.

آیا امکان شکایت و پیگیری حقوقی در اینگونه معاملات وجود دارد؟

بسیاری از این معاملات در خارج از چارچوب‌های قانونی انجام می‌شود؛ به عنوان مثال از سوی بنگاهدارانی است که مجوز فعالیت صنفی ندارند و زیرنظر اتحادیه‌ها فعالیت نمی‌کنند. در موارد بسیاری، کلاهبرداران با سوءاستفاده از دانش حقوقی پایین خریداران، قراردادهایی تنظیم می‌کنند که

پشت پرده آگهی‌های فروش املاک ارزان

ترفند جدید کلاهبرداران در بازار مسکن



دست خریداران را در پیگیری های حقوقی می‌بندد یا به دلیل معاملات زیرزمینی امکان ردیابی کلاهبرداران را با دشواری و فرآیند طولانی و هزینه بالا مواجه می‌کند.

این آگهی‌ها بیشتر مربوط به چه مناطقی است؟

این آگهی‌ها بیشتر مربوط به غرب تهران و محدوده‌هایی مانند منطقه ۲۲ تهران است که برخی املاک از نظر اسناد ثبتی مشکلات زیادی دارند، یا مربوط به محدوده چیتگر و شهر اندیشه و شهرهای جدید حومه تهران است. در این دسته از آگهی‌ها، عرضه‌کنندگان با اطلاع از قدرت خرید پایین مردم و استفاده از واژه‌هایی مانند «سرمایه‌گذاری ملکی» تلاش می‌کنند خریداران را ترغیب به خرید ملک ارزان کنند. برخی از این آگهی‌ها تلاش برای پیش فروش املاک است که ریسک بسیار بالایی دارد. در این آگهی‌ها به دلیل اینکه سازندگان کمبود نقدینگی دارند تلاش می‌کنند تا به اسم پیش‌فروش مسکن، نقدینگی موردنیاز خود را تأمین کنند، اما معمولاً در تحویل ملک مشکلات زیادی ایجاد می‌شود و بیشترین کلاهبرداری‌ها در بخش پیش‌فروش مسکن اتفاق می‌افتد.

آگهی‌های عجیبی که برای فروش املاک در پلتفرم‌های آنلاین و از جمله دیوار منتشر می‌شود و قیمت فروش ملک را بسیار نازل اعلام می‌کند، ترفند کلاهبرداری است و گرفتاری‌های پیچیده حقوقی برای خریداران ایجاد کرده است

وهله اول، افراد باید بدون مشاوره قابل اعتماد، از امضای هرگونه قرارداد و سندی پرهیز کنند.

در کشو‌های توسعه‌یافته، شهروندان برای معاملات خود وکیل و مشاور حقوقی دارند، اما این موضوع در ایران جا نیفتاده است. دوم اینکه افراد معاملات خود را توسط مشاوران املاک دارای مجوزهای قانونی انجام دهند تا در صورت بروز هرگونه کلاهبرداری امکان پیگیری آن ساده باشد. سوم اینکه افراد درباره هر قیمت و ادعای نامتعارف در معاملات محتاط باشند و به سرعت وسوسه نشوند و معامله انجام ندهند؛ بلکه جوانب معامله را با دقت بسنجند و خوب درباره آن پرس‌وجو کنند.

چهارم اینکه تمام مشخصات کالای مورد معامله و ملک را با اسناد حقوقی آن تطبیق بدهند و اگر درباره مواردی تردید یا پرسش دارند، حتماً آن را با مشاوره قابل اعتماد در میان بگذارند. پنجم اینکه معاملات پیش‌فروش مسکن ریسک بالایی دارد و حتی‌الامکان افراد از انجام معاملات پیش‌فروش مسکن خودداری کنند.

آیا کاهش قدرت خرید الگوی فروش مسکن را تغییر داده است؟

بله، کاهش قدرت خرید مسکن در معاملات ملکی محسوس است. از چند بعد این ماجرا قابل بررسی است؛ از بعد تعداد معاملات ماهانه و سالانه که ریزش قابل توجهی داشته و نشان می‌دهد که مردم توان مالی کافی برای تهیه مسکن موردنیاز خود را ندارند.

همچنین فروش آپارتمان‌های قدیمی‌ساز افزایش و آپارتمان نوساز کاهش داشته که نشان می‌دهد مردم برای تأمین ملک متناسب با قدرت خرید خود ناچار شده‌اند به آپارتمان‌هایی با سن بیشتر روی بیاورند.

گذشته از این، متراژ آپارتمان‌های مورد

و اگر در ابتدای دهه ۹۰ بیشترین معاملات مربوط به آپارتمان‌های بین ۷۵ تا ۸۵ مترمربع بود، در اواسط این دهه متراژ اکثر آپارتمان‌های مورد معامله بین ۶۵ تا ۷۵ متر بود و اکنون به آپارتمان‌های ۵۵ تا ۶۵ متر رسیده است. همچنین منطقه مورد معامله اغلب آپارتمان‌ها به سمت محلات جنوب و حاشیه شهر سوق داشته و

بیشترین تقاضا برای آپارتمان‌های کوچک در این محلات است. به عنوان مثال بیشترین معاملات در منطقه ۱۸ تهران است که کمترین میانگین قیمت مسکن را دارد، یا تقاضا به محلات حاشیه تهران و شهرهای جدید کشیده شده و به دلیل افزایش تقاضا رشد قیمت مسکن در این مناطق را گاهی بیشتر از سایر مناطق تهران کرده است. در مقابل تقاضای خرید ملک در مناطق شمالی شهر به حداقل رسیده و حتی اجاره دادن املاک در این مناطق بسیار دشوار شده است.

نکته دیگر که نشان‌دهنده کاهش قدرت خریداران در بازار مسکن است، رشد تقاضا

برای خانه‌های وام‌دار و بدون پارکینگ است که تلاشی است برای خرید املاک ارزان‌تر و البته این دسته املاک به دلیل تقاضای بالا به سرعت به فروش می‌رسند. در مجموع که کاهش قدرت مالی خریداران سبب شده تا آنها از حداقل‌های امکانات رفاهی املاک چشم‌پوشی کنند تا بتوانند خانه‌دار شوند.

گزارش بانک مرکزی نشان می‌دهد که سال گذشته تورم مسکن از تورم عمومی کشور به شدت عقب افتاده و حدود ۲۴ درصد بود. چرا این اتفاق افتاد؟

یک دلیل مهم آن رکود سنگین بازار مسکن است و اینکه بازار مواری بازار مسکن یعنی قیمت ارز تقریباً ثبات داشت و در ماه‌های پایانی سال دچار نوسان شد که از قضا قیمت ملک در ماه‌های پایانی سال هم‌شانه ارز دچار نوسان شد. همچنین به علت نقدشوندگی پایین مسکن، تقاضای سرمایه‌ای در این بازار کاهش داشته است. به علاوه اینکه نگرانی‌هایی برای مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات برای خانه‌های خالی هم این بازار را متاثر کرد.

به کسانی که قصد خرید یا فروش ملک دارند، چه توصیه‌ای دارید؟

اول اینکه برای حفظ ارزش پول، بازار مسکن به دلیل چشم‌انداز مهم اقتصاد و نقدشوندگی پایین، نمی‌تواند گزینه چندان قابل اعتمادی باشد. در مورد خریدارانی که نیاز مصرفی به مسکن دارند، توصیه اکید دارم که هر چه زودتر ملک موردنیاز خود را تهیه کنند و... پول خود را نگه

و به امید کاهش تورم و... پول خود را نگه ندارند تا قدرت خرید آنها با تورم کاهش بیشتر داشته باشد. اگر کسی قصد فروش مسکن دارد، بهتر است به محض افزایش مسکن یا کالای موردنیاز خود را جایگزین کند و در صورتی که هنوز مسکن مناسبی پیدا نکرده، ملک خود را نفروشد تا دچار ضرر و زیان ناشی از گذشت زمان نشود. نکته دیگر اینکه معاملات ملکی را در چهارچوب‌های قانونی و شفاف انجام دهند تا گرفتار کلاهبرداران نشوند و قبل از امضای هرگونه قرارداد و سندی حتماً از مشاوره حقوقی استفاده کنند و بی‌گدار به آب نزنند.

خبر

خانه‌های نوساز در بازار اجاره‌نایاب شد

واحدها را به بازار اجاره عرضه کنند.

این موضوع به‌خصوص در مورد آن گروه از موجرانی که در سال‌های گذشته آپارتمان‌شان را به بازار اجاره عرضه می‌کردند اما در دو سه سال اخیر به دلیل برخی نگرانی‌ها ناشی از بعضی مصوبه‌های دستوری عرضه واحد خود به مستاجر‌ها را متوقف کرده بودند، بیش از سایر مالکان محتمل است. برخی مصوبه‌های دستوری در سال‌های اخیر از جمله تعیین سقف رشد اجاره‌بها و همچنین منع موجرها از تخلیه آپارتمان اجاره‌ای، منجر به بروز نگرانی در برخی از موجرها شد و باعث شد گروهی از آنها از ادامه اجاره‌داری منصرف شده‌و واحداشان را به بازار عرضه نکنند. حالا اما پیش‌بینی می‌شود بخشی از این موجرها به بازار برگردند. انگیزه آنها هم کسب درآمد از بازار اجاره است که به دلیل تورم‌های بالای دو سه سال اخیر، ارقام قابل‌توجهی را شامل می‌شود.

کمبود فایل‌های نوساز در بازار اجاره

این در حالی است که اکنون برخی جست‌وجوگران بازار اجاره، از کمبود فایل‌های نوساز در این بازار خبر می‌دهند؛ فعالان بازار اجاره و واسطه‌های ملکی نیز این کمبود را تایید می‌کنند و در تشریح دلایل این موضوع می‌گویند: رکود ساخت‌وساز و رکود معاملات مسکن دو عامل مهمی است که منجر به کاهش عرضه آپارتمان نوساز به بازار اجاره شده است.

در نتیجه رکود ساخت‌وساز نه‌تنها موجودی فایل نوساز در بازار اجاره کاهش یافته که سهم نوسازها از معاملات خرید و فروش مسکن هم نسبت به سال‌های قبل به طور محسوس کم شده است. ضمن آنکه عمده عرضه‌کننده‌های فایل نوساز به بازار اجاره در سال‌های قبل خریداران سرمایه‌ای بودند که چون اکنون هم عرضه نوساز و هم معاملات خرید سرمایه‌ای کاهش یافته، بنابراین موجودی فایل نوساز در بازار اجاره محدود و در برخی موارد نایاب شده است.

عراقی‌ها در تبه چهارم خریداران املاک در ترکیه

عراقی‌ها با خرید ۸۲ ملک در ترکیه طی ماه گذشته، در جایگاه چهارم فهرست کشورهای خریدار املاک و مستغلات این کشور قرار گرفتند.

فروش ملک به خارجی‌ها در ماه مارس در مقایسه با مارس سال ۲۰۲۳، ۴۷۹٫۰۲۳ درصد کاهش داشت و شمار آن به ۱۰۷۷۸ ملک رسید و سهم فروش منزل به خارجی‌ها از مجموع فروش ملک در این کشور در ماه مارس به ۱/۷ درصد رسید. استانبول با فروش ۶۵۲ واحد مسکونی به افراد خارجی، آنتالیا با ۶۱۸ واحد مسکونی و مرسین با ۱۵۱ واحد مسکونی در جایگاه اول تا سوم بیشترین فروش ملک به افراد خارجی را به خود اختصاص دادند.

شهروندان کشورهای روسیه با خرید ۴۱۱ ملک، ایران با ۱۸۲ ملک، اوکراین با ۱۲۹ ملک و عراق را ۸۲ ملک در رتبه اول تا چهارم فهرست کشورهای خریدار املاک و مستغلات ترکیه در ماه مارس گذشته قرار گرفتند.

عراقی‌ها از سال ۲۰۱۵ همواره در صدر فهرست خرید ملک در ترکیه بودند، اما با آغاز سال ۲۰۲۱، پس از ایران در جایگاه دوم و پس از آوریل ۲۰۲۲ در جایگاه سوم قرار گرفتند.

زنگ خطر

بازار مسکن در ایالات متحده

روزنامه فایننشال تایمز نوشت: نرخ وام مسکن از ۷ درصد گذشته و فروش مسکن در ماه مارس بیشترین افت ماهانه خود را در بیش از یک سال گذشته به ثبت رساند و فشار بر بازار مسکن ایالات متحده را افزایش داد، زیرا بی‌اطمینانی در مورد کمیسیون املاک و مستغلات این صنعت را تحت تأثیر قرار داده است. فروش مسکن موجود در ماه مارس، ۴۰۳ درصد نسبت به فوریه کاهش یافته که این بزرگترین درصد کاهش ماهانه از نوامبر ۲۰۲۲ بوده است. هزینه‌های دیگر برای داشتن یک خانه مانند حق بیمه و مالیات بر درایی نیز به شدت افزایش یافته است.

قیمت مسکن در بریتانیا

کاهش یافت

قیمت مسکن در بریتانیا طی ماه مارس ۲۰۲۴ برای اولین بار در ۶ ماه گذشته به دلیل معاملات پرهزینه وام مسکن و ادامه ابهامات درباره زمان شروع کاهش نرخ بهره توسط بانک انگلستان، یک درصد کاهش یافت و به میانگین قیمت ۲۸۸ هزار و ۴۳۰ پوند رسید. در مقایسه با سه ماهه قبل، قیمت مسکن در بریتانیا ۲ درصد افزایش یافت

داده‌های هیلفاکس نشان داد، قیمت خانه در بریتانیا در ماه مارس نسبت به ماه مشابه سال ۲۰۲۳ یک درصد کاهش یافت که به دلیل افزایش میانگین افزایش سالانه ثبت شده در ماه فوریه است.

