

بهره‌وام مسکن در آمریکا رکورد ۲۳ ساله را شکست

در ادامه اقدامات بانک مرکزی آمریکا برای کنترل تورم فزاینده در این کشور، نرخ بهره وام مسکن در آمریکا به بالاترین میزان در ۲۳ سال گذشته رسید.

به گزارش خانمان به نقل تورم فزاینده در این کشور، اقدامات بانک مرکزی آمریکا برای کنترل نرخ تورم در این کشور، نرخ بهره بانکی وام مسکن در این کشور به بالاترین میزان در ۲۳ سال گشته رسید. به همین خاطر تعداد تقاضاها برای دریافت وام مسکن در آمریکا برای ششمین هفته متوالی کاهش یافته و در کمترین سطح خود از سال ۱۹۹۵ تاکنون قرار گرفته است.

بانک مرکزی این کشور نرخ بهره بانکی وام مسکن را در این کشور حداقل ۸ درصد تعیین کرده است. انجمن وام مسکن آمریکا اعلام کرده که افزایش هزینه وام، خانه‌دار شدن را برای بسیاری از شهروندان آمریکایی غیر ممکن کرده است.

بحران مسکن در کانادا به اوج خود رسید

بحران مسکن در کانادا در سال جاری میلادی به اوج خود رسیده است. آژانس مسکن کانادا (CMHC) در ماه ژوئن گزارشی منتشر کرده که نشان می‌دهد تا سال ۲۰۳۰ میلادی بیش از ۲۲ میلیون واحد مسکونی برای کمک به دستیابی به مسکن مقرون به صرفه برای همه ساکنان کانادا لازم است. این در حالی است که اکنون نیز ۳.۵ میلیون واحد مسکونی، غیر از واحدهای فعلی طرح ملی مسکن کانادا است.

طبق گزارش انجمن املاک و مستغلات کانادا (CREA) متوسط قیمت یک خانه در کانادا در ژوئیه (تیر، مرداد) ۲۰۲۳ میلادی، ۶۶۸ هزار و ۷۵۴ دلار بود که در مقایسه با ژوئیه سال قبل از آن ۶.۳ درصد افزایش داشت. میانگین قیمت خانه هنوز هم در استان انتاریو و هم استان بریتیش کلمبیا، که بیشتر مهاجران آنجا را برای اقامت انتخاب می‌کنند، بالاتر است. قیمت خانه‌ها در این استان‌ها به ترتیب ۸۵۶ هزار و ۲۶۹ دلار و ۹۶۶ هزار و ۱۸۱ دلار است.

افزایش ۵۰ درصدی قیمت مسکن در دبی

قیمت خانه های لوکس دبی به طور تقریبی ۵۰ درصد و توکیو ۲۶ درصد افزایش یافته است. بر اساس داده های شرکت مشاور املاک، قیمت ها در دبی از زمان رسیدن به پایین ترین حد پاندمی در سه ماهه سوم سال ۲۰۲۰، در حدود ۲۲۵ درصد افزایش یافته است. بر اساس آخرین آمار منتشره، قیمت خانه های لوکس دبی از ابتدای سال میلادی تا ژوئن، نزدیک به ۵۰ درصد افزایش یافت تا در رتبه نخست بیشترین میزان رشد قیمتی قرار بگیرد. پس از دبی، توکیو با ۲۶٫۲ درصد رشد سالانه و مانیل (پایتخت فیلیپین) با ۱۹٫۹ درصد در جایگاه های دوم و سوم قرار گرفتند.

شرایط برزخ اقتصاد ایران در سال جاری، بازار مسکن را به اولین بازار برای سرمایه‌گذاران تبدیل کرده است. این وضعیت برای بخش تقاضای مصرفی در بازار مسکن و مستأجران ابدا خبر خوبی نیست. اما پرسش این است که در چنین وضعیتی سیاستگذار چگونه میتواند مانع از بدتر شدن این وضعیت شود؟

به گزارش «خانمان» به اعتقاد بسیاری از کارشناسان بخش مسکن راه‌حل وجود دارد، اما به نظر میرسد که اجرای این راه‌حل‌ها بسیار دشوار و مهم‌تر از آن بلندمدت است. وقتی مشکل استطاعت مالی برای خرید مسکن وجود دارد، در شرایطی که سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به شرط وجود تقاضا مایل به سرمایه‌گذاری باشند، دولت‌ها زیاد هم دست‌بسته نیستند.

ریسک بالای مسکن در سال‌های اخیر
یک کارشناس اقتصاد مسکن در این باره به روزنامه «خانمان» گفت: با توجه به سطوح بالای ریسک در سال‌های گذشته بر بازار مسکن، به نظر می‌رسد تنها افزایش قابل توجه احتمال وقوع سناریوهای بسیار بدبینانه، ق‌ادر است سطح قیمت‌های مسکن را به طور جدی فراتر از تورم عمومی در نیمه دوم سال، رشد دهد.

امکان دور نگه‌داشتن مسکن از آشفته بازار

حسن ذبیحی در ادامه تاکید داشت: با فرض تحقق سیاستی که در آن با کاهش ریسک‌ها، از فشارهای موجود برای بالا نگاه داشتن بهای دارایی‌ها کاسته می‌شود، لذا امکان تعدیل قیمت مسکن به گونه‌ای که رشد بهای مسکن از تورم عمومی عقب بماند، نسبتاً وجود خواهد داشت.

کاهش فشارها برای افزایش قیمت مسکن

وی با اشاره به اینکه در سال ۱۴۰۲ با کاهش فشا‌رها برای افزایش قابل توجه قیمت مسکن، محتمل‌ترین پیش‌بینی برای افزایش قیمت مسکن، در حد کمتر از تورم عمومی است، ابراز داشت: از آنجا که بازار مسکن به‌دلیل تغییرات شرایط اقتصادی و سیاسی، ترکیب هزینه‌های خانوار تغییر کرده است. زمانی که درآمد یک خانوار دچار کاهش می‌شود، نسبت هزینه‌های اختصاص یافته به کالاهای ضروری افزایش می‌یابد؛ به عبارت دیگر فرصت هزینه‌کرد خانوار در گروه‌های کالایی دیگر همچون تفریح و فرهنگ یا پوشاک محدودتر می‌شود.

به گزارش «خانمان» بررسی‌ها نشان می‌دهد، سهم هزینه‌های اختصاص یافته به خوراکی و مسکن در مناطق شهری در سال‌های گذشته افزایش یافته که احتمالاً این قضیه ناشی از تورم شدید کالاهای خوراکی و مسکن در دو سال اخیر بوده است.

متأسفانه با محدودتر شدن انتخاب‌های هزینه‌ای به طور کلی در دهه گذشته، حداقل یک سوم هزینه خانوارهای شهری مربوط به تأمین مسکن بوده است. از سال ۱۳۹۴ هزینه‌های مربوط به این گروه کالایی بیشتر شده و نهایتاً سهم آن از ۳۴ درصد به بیش از ۳۸ درصد در سال گذشته رسیده است.

شرایط هزینه‌های مربوط به خوراکی کمی متفاوت است. در

«خانمان» گزارش می‌دهد:

چند پیشنهاد به سیاست‌گذار برای ساماندهی مسکن



که در سال ۱۴۰۲ نرخ رشد نقدینگی کمتر از ۱۴۰۱ پیش‌بینی می‌شود، و تداوم سیاست محدودیت رشد ترازنامه از سوی بانک مرکزی احتمال دارد که مختصری در رشد نقدینگی ایجاد شود، لذا محتمل‌ترین سناریو رشد کمتر قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲ نسبت به ۱۴۰۱ خواهد بود.

مشکلات بخش مسکن انباشته شده است

به گفته او، مشکلات بخش مسکن انباشته شده و راه‌حل‌های بلندمدت طراحی شده است، که عمدتاً به انجام اصلاحات بنیادین ابرام برمی‌گردد. اقتصاد ایران برمی‌گردد. هیچ راه‌حل کوتاه‌مدتی برای مشکلات عمده و متأسفانه در دسترس نیست.

تعریف بهتر از کاربری زمین و برنامه‌ریزی شهری

با افزایش عرضه مسکن ساده‌کردن فرآیند تصویب و کاهش محدودیت‌ها، مشارکت‌های خصولتی، تعریف مشوق برای مسکن ارزان‌قیمت و معافیت مالیاتی، تعریف بهتر از کاربری زمین و برنامه‌ریزی شهری، پرداخت یارانه مسکن، کنترل اجاره، تشکیل صندوق‌های ویژه سرمایه‌گذاری در مسکن ارزان‌قیمت با منابع دولتی و

نیز مسکن نخواهند توانست، قسط وام پرداخت کنند.
وی با بیان این‌که دولت سیزدهم می‌تواند بر تولید مسکن در حد استطاعت خرید قشر متوسط اقداماتی صورت دهد، تصریح کرد: برای این مهم نیز باید برخی مقررات را اصلاح کند، اما ابزار اصلاح مقررات ساخت‌وساز برای حل بحران جاری کافی نیست.

ذبیحی یادآور شد: در ایران تقاضای سرمایه‌گذاری برای املاک و مستغلات محرک اصلی سفته‌بازی در بازار مسکن است و قیمت‌ها را به طور دائم دستخوش تغییرات افزایشی می‌کند، لذا این عمل سوداگرانه عرصه را بر خریداران کم‌توان مسکن تنگ و تنگ‌تر از پنج سال اخیر کرده است. به همین دلیل برای رفع اصولی این مشکل و آرام گرفتن قیمت‌های مسکن، ضروری است که بخش واقعی اقتصاد اصلاح شود تا وضعیت درآمدی مردم بهبود نسبی پیدا کند.

مشکل مسکن با اقدامات مقطعی حل نمی‌شود

این کارشناس مسکن تاکید کرد: به طور قطع پرداختن به این موضوعات مسئله ساده‌ای نبوده و حتی موضوعات محدود به حوزه اقتصاد هم نیست. چنین است که حل مشکل مسکن به این زودی‌ها و با چند اقدام مقطعی و فوری ممکن نخواهد شد. این کارشناس اقتصادی بر بحرانی بودن اقتصاد دور از استطاعت مالی تاکید داشت و آن را بسیار جدی دانست و افزود: پیش‌نیاز کار اصولی ساماندهی به بازار مسکن، اصلاح در کلان اقتصاد، اصلاح سیاست‌ها در سطح حاکمیت و بهبود مناسبات بین‌المللی ایران خواهد بود.

بر همین اساس باید گفت؛ ریسک بالای فعالیت در بخش واقعی اقتصاد، بسیاری از کارآفرینان، صنعتگران و صاحبان مشاغل را نیز به سرمایه‌گذاری در بازار مسکن سوق داده است. سهم بالای تقاضای سوداگرانه سبب شده تا مسکن از تحولات و نوسانات اقتصاد کلان تأثیر زیادی بپذیرد.

چراکه تورم مسکن ۵ سال اخیر، هم به لحاظ طول زمانی و هم به لحاظ نرخ، بی‌سابقه بوده است. موتورهای محرک تورم مسکن در این دوره چیست که چنین افزایش قیمت‌هایی را شکل داده است؟

گسترش بازار رهن

ذبیحی با تاکید بر این مهم که گسترش بازار رهن یکی از راه‌حل‌ها است، گفت: در این بین اما تا مسئله تورم مزمن جاری حل نشود، بازار رهن بسط نمی‌یابد و تا وقتی شکاف درآمدی حل نشود، خریداران



«خبر» سیاست‌گذار: «خانمان» بررسی می‌کند: داشتن سرپناه به چه قیمتی؟

ابتدای دهه ۹۰ تورم خوراکی‌ها بالا بود و حتی به ۴۵ درصد در سال نیز رسید. بر این ترتیب سهم هزینه‌های خوراکی خانوار شهری در ابتدای این دهه حدوداً ۲۷ درصد بود. با گذشت زمان و کاهش تورم خوراکی‌ها، سهم این بخش از سبد مصرفی کاهش یافت و در سال ۹۶ به ۲۳ درصد کاهش پیدا کرد.

این بخش تا سال ۱۴۰۰ در حدود ۲۴ درصد باقی مانده بود، پس از آن با جهش بالغ بر ۵۰ درصد در سطح قیمت کالاهای خوراکی سهم این گروه در سبد مصرفی دوباره افزایش یافت و نهایتاً در سال گذشته به ۲۷.۵ درصد از کل هزینه‌های یک خانوار شهری رسید. بررسی‌ها نشان می‌دهد که در دو سال گذشته سهم کالاهای ضروری در سبد خانوار شهری بزرگتر شده است.

که احتمالاً حاکی از کاهش قدرت خرید خانوار باشد. این در حالی است که در سال گذشته هر خانوار شهری مجبور بوده برای حفظ مطلوبیت حاصل از محل سکونت خود، مصرف خوراکی، بهداشت و درمان، حمل و نقل را کاهش دهد. به عبارت دیگر، مصرف‌کننده با افزایش سطح قیمت‌ها

بذریاش اظهار کرد: واگذاری زمین‌های ملی موجود در روستاهای همجوار شهرها به متقاضیان نهضت ملی مسکن از سیاست‌های این وزارتخانه بوده که در حال عملیاتی شدن است. این زمین‌ها به صورت ۹۹ ساله و با پرداخت تسهیلات ساخت در اختیار متقاضیان قرار خواهد گرفت.

وزیر راه و شهرسازی همچنین از تأمین زمین در قالب حمایت از طرح جوانی جمعیت به

صورت گسترده در کشور خبر داد و افزود:

واگذاری این زمین‌ها در ۲ هفته نخست ماه

ربیع‌الاول و همزمان با ایام ولادت پیامبر اکرم

(ص) در حالی انجام می‌شود.

بذریاش با اشاره به مشکل درجه خاک

در برخی اراضی موردنظر برای احداث

واحدهای نهضت ملی مسکن، تصریح کرد:

در استان‌های مختلف از جمله استان‌های

شمالی و برخی شهرهای کشور که خاک

حاصلخیز و مرغوب دارند با این مشکل

مواجه هستیم و لازم است این مسئله با

ذکر نام شهرها از راه اصلاح قانون حل و

فصل شود.

«خبر» ساخت ۴ میلیون مسکن با تها تر زمین و نفت

نقش ۳۰درصدی تولیدمسکن در کاهش تورم

نماینده وزیر راه و شهرسازی در حوزه امور نهضت ملی مسکن گفت: برای حل مشکلات مالی ساخت مسکن در حال تها تر زمین و نفت با مصالح و تجهیزات هستیم تا شرکت های خصوصی در این زمینه ورود کنند.

حسن تیممغز با تاکید بر مشخص شدن قیمت نهایی طرح نهضت ملی مسکن، گفت: قیمت تمام شده واحدهای مسکونی، یکی از مهم‌ترین مسائل ساخت مسکن است که این موضوع هنوز مشخص نیست این قیمت چقدر است از ۶.۸ تا ۱۸ میلیون این رقم صحبت شده و باید برای این معضل فکری کنیم.

وی ادامه داد: دولت مشارکت بخش خصوصی را تقویت می‌کند که این بخش نقش اساسی در ساخت واحدهای مسکونی ایفا می‌کند و ما می‌گوییم زمین را به عنوان وزارت راه و شهرسازی تأمین می‌کنیم تا بخش خصوصی با مشارکت ما مسکن بسازد، به این بخش امتیاز می‌دهیم و در مقابل خانه‌های بخش ملی با قیمت

معاملات مسکن بر پایه دلار محت دارد؟

نایب رییس اول اتحادیه مشاوران املاک با اشاره به انتشار مطالبی مبنی بر انجام معاملات مسکن بر پایه دلار، گفت: اساس و پایه کدهای رهگیری در بنگاه‌های املاک بر پایه ریال است و نمی‌توان در این رابطه مبلغی را به دلار در قالب معاملات و قرارداد وارد کرد.

داوود بیگی نژاد افزود: در واقع معاملات و قرارداد‌های خرید و فروش و اجاره مسکن که در چارچوب ضوابط اتحادیه مشاوران املاک تنظیم می‌شود، بر مبنای واحد پولی کشورمان که ریال است، می‌باشد و نمی‌توان قراردادی را به دلار تنظیم و امضا کرد.

وی با بیان اینکه تاکنون شکایتی در این رابطه به اتحادیه مشاوران املاک ارجاع نشده است، بیان داشت: همچنین پرونده‌ای مرتبط با این مساله که قراردادی با دلار صورت گرفته در این اتحادیه باز نشده و بر همین اساس نمی‌توان این مساله را تایید کرد.

وام اجاره مسکن دو برابر شد

مشاور وزیر راه و شهرسازی با اشاره به تصویب افزایش دو برابری وام اجاره مسکن گفت: این وام پس از تأیید شورای نگهبان ابلاغ می‌شود. سیدجواد سادات فیروزی با اشاره به دو برابر شدن وام اجاره مسکن اظهار کرد: در این راستا نیاز بود در سطح استان‌ها یک پیگیری ویژه از شبکه‌های استانی انجام شود.

وی همچنین با بیان این‌که مردم انتظار دارند نظرات و شکایات خود را از مشاوران املاک مطرح کنند، یادآور شد: با ظرفیتی که وزارت صمت ایجاد کرده و به‌زودی رونمایی می‌شود، مردم می‌توانند از طریق «سامانه نظارت» از مشاور املاک شکایت‌کنند یا جواز مشاوران املاک را به‌صورت برخط ببیند. مردم از طریق این سامانه نظر و امتیاز می‌دهند و ما بر اساس همین نظرات مشاوران املاک را رتبه‌بندی خواهیم کرد.

اوایل خردادماه امسال نمایندگان مجلس در جریان رسیدگی به طرح دوفوریتی کنترل و ساماندهی اجاره مسکن، با پرداخت وام کمک ودیعه مسکن ۲۰۰ میلیون تومانی (ماده ۱۱) به مستأجران موافقت کردند.

سقف فردی تسهیلات در سال اول اجرای قانون برای شهرهای مختلف بر اساس مصوبه شورای پول و اعتبار که در سال اول برای شهر تهران ۲ میلیارد ریال (۲۰۰ میلیون تومان)، مراکز استان‌ها ۱ میلیارد و ۵۰۰ میلیون ریال (۱۵۰ میلیون تومان)، سایر شهرها ۱ میلیارد ریال (۱۰۰ میلیون تومان) و برای روستاها ۴۰۰ میلیون ریال (۴۰ میلیون تومان) تعیین می‌شود که در سال‌های بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اعلامی بانک مرکزی افزایش می‌یابد. تسهیلات پرداخت شده توسط بانک‌های عامل به عنوان تکلیف ماده ۴ قانون چشش تولید مسکن محسوب می‌شود.