

در شروع سال ۱۴۰۰ نیز اگرچه این تردیدها برای حرکت معامله گران وجود دارد اما برای امسال بیش از آنچه که عوامل شکل دهنده عدم قطعیت فروردین‌های هرسال روی رفتار آنها اثر داشته باشد، یک عامل بیرونی عدم قطعیت رفتار آنها را هدایت می‌کند.

فعالان ملکی به تحولات بیرونی واکنش نشان دادند

پالس خروج از بازار مسکن

◆ گروه خبری //

طرفین اصلی معاملات مسکن در روزهای اخیر به «تحولات بیرونی» واکنش نشان دادند. تحقیقات میدانی «دنیایاقتصاد» از بازار ملک بیانگر فروردین متفاوت در این حوزه است. سال‌های گذشته در ماه اول، خریدار و فروشنده آپارتمان دچار عدم قطعیت نسبت به متغیرهای بیرونی بودند و به همین دلیل، انجام معامله را به ماه‌های بعد موکول می‌کردند. اما در حال حاضر، فعالان این بازار در انتظار کاهش «ریسک غیراقتصادی»، آماده واکنش هستند. با تداوم نشست برج‌امی، پالس «خروج» از بازار مسکن دریافت می‌شود. خریداران سرمایه‌ای به جای آنکه مصمم باشند، به علت احتمال بالای کاهش قیمت، مردد هستند.

تحقیقات میدانی از آخرین وضعیت پارامترهای موثر بر رفتار معامله‌گران ملکی نشان می‌دهد گروه مصمم به سرمایه‌گذاری ملکی در بازار مسکن شهر تهران، با مشاهده نشانه‌های جدید از یک عامل بیرونی، آرایش جدید به خود گرفته‌اند. به گزارش «دنیای اقتصاد»، بررسی رفتار معامله گران ملکی در ماه آغازین سال‌های گذشته نشان از یک عدم قطعیت ناشی از نامشخص بودن فضای داخلی بازار، وضعیت متغیرهای اقتصادی، تورم عمومی و تصمیمات دولت ... دارد. به طوری که فعالان بازار مسکن (خریدار و فروشنده) تا قطعی شدن شرایط با احتیاط بیشتری در بازار حرکت می‌کردند. بخش زیادی از خریداران و فروشندگان تا زمانی که وضعیت فاکتورهای موثر بر روند بازار به قطعیت نرسد سعی می‌کنند رفتاری از خود در بازار بروز ندهند. از همین رو فعالیت جدی بازار معاملات مسکن به طور طبیعی از دومین ماه سال آغاز می‌شد. در شروع سال ۱۴۰۰ نیز اگرچه این تردیدها برای حرکت معامله گران وجود دارد اما برای امسال بیش از آنچه که عوامل شکل دهنده عدم قطعیت فروردین‌های هرسال روی رفتار آنها اثر داشته باشد، یک عامل بیرونی عدم قطعیت رفتار آنها را هدایت می‌کند.

بررسی‌ها نشان می‌دهد این عامل بیرونی به ماجرای نشست‌های برج‌ام مرتبط است. از ابتدای هفته گذشته بنا بود نخستین نشست برج‌امی تشکیل شود. با برگزاری نخستین نشست در روز سه‌شنبه هفته گذشته، خبر برگزاری نشست دوم نیز اعلام شد. روز گذشته نیز همزمان با شروع دومین هفته کاری سال جدید، انتشار خبر توافق

طرفین نشست برای برگزاری نشست سوم نیز، فضای بازار مسکن را تحت تاثیر قرار داد. تحقیقات میدانی از بازار معاملات مسکن شهر تهران و واسطه‌های ملکی نشان می‌دهد: تداوم انتشار خبرهای مثبت از نشست برج‌امی، موجب شده پالس‌های خروج از بازار مسکن در پی این اتفاق دیده شود. عاملی که موجب شکل گیری جنس متفاوت «عدم قطعیت» بین معامله گران ملکی شده است. البته انزگداری این عامل بیرونی (تحولات برج‌امی) بر فضای بازار مسکن و رفتار معامله‌گران ملکی، به یکی دو هفته گذشته محدود نیست. بلکه از سال ۹۸ این عامل بر رفتار خریدار و فروشنده ملکی تاثیر گذاشته و منجر به ورود تقاضای سرمایه‌ای به بازار مسکن شده است. تحت تاثیر انتظارات تورمی شکل گرفته در جامعه، تقاضای سرمایه‌ای تشدید و نتیجه آن باعث جهش قیمت ملک شد به طوری‌که هم در سال ۹۸ و هم در سال ۹۹، روند رشد قیمت در بازار مسکن به گونه‌ای پیش رفت که تقاضای مصرفی به ناگزیر از بازار خارج شد. تقاضای مصرفی به دلیل تورم ملکی به وجود آمده در بازار مسکن ناشی از جهش پی در پی قیمت با افت شدید قدرت خرید برای ورود به بازار مواجه بود. در چنین شرایطی عدم تصمیم‌گیری سیاست‌گذار برای افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن نیز، ابزار جدیدی را برای افزایش قدرت خرید خانوارها جهت ورود به بازار فراهم نکرد. تا اینکه در پاییز سال گذشته، در پی کاهش ریسک غیراقتصادی، بازار مسکن نیز به عامل بیرونی یک واکنش معنادار نشان داد. در پی این اتفاق، خریداران سرمایه‌ای تا حدودی از بازار خارج شدند. در این میان، تورم مسکن ابتدا در آبان ماه متوقف شد و پس از آن قیمت



مسکن در آذرماه کاهش پیدا کرد.

بررسی روند بازار مسکن طی دو سال گذشته این موضوع را تایید می‌کند که دست کم در دو سال گذشته، دو واکنش متفاوت از درون بازار مسکن به عامل بیرونی هدایت کننده رفتار معامله گران نشان داده شد. زمانی که جهت عامل بیرونی در مسیر افزایش انتظارات تورمی بود، تقاضای سرمایه‌ای تشدید شد و قیمت در مسیر جهش قرار گرفت و در مقطع زمانی که جهت عامل بیرونی معکوس شد یعنی ریسک غیراقتصادی کاهش پیدا کرد، رفتارها در بازار مسکن نیز معکوس شدند و همین موضوع بر روند کاهش قیمت نیز اثر گذاشت. اکنون نیز که نشانه‌های کاهش ریسک غیراقتصادی در حال ظهور است یعنی نشست‌ها به صورت سریالی در حال برگزاری است یک برداشت مشخص از این عامل بیرونی، در بازار مسکن به وجود آمده است. برداشت اولیه از این مذاکرات آن است که این نشست‌ها، می‌تواند به نتیجه موردنظر ایران ختم شود که نتیجه آن برای بازارها، کاهش انتظارات تورمی، کاهش نرخ ارز و انزگداری آن بر قیمت مسکن به شکل تخلیه حباب موجود است. در پی همین موضوع تحقیقات انجام شده از واسطه‌های ملکی حاکی از آن است که جمعی از متقاضیان سرمایه‌ای که طی یکسال اخیر مصمم به سرمایه‌گذاری ملکی بودند، اکنون مردد شده‌اند اگرچه این تردید به معنای آن نیست که به قطعیت و اطمینان برای کاهش قیمت رسیده‌اند و در عین حال این عدم قطعیت از جنس انتظار برای افزایش قیمت‌ها نیز نیست. بخش زیادی از فعالان بازار مسکن اکنون این برداشت را دارند که در صورت تداوم نشست‌ها و دستیابی به نتیجه موردنظر ایران، احتمال آنکه قیمت مسکن از کانال صعودی خارج شود وجود

خانه خود را ثبت نکنید یا رانه‌تان قطع می‌شود

بر اساس اصلاحیه ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۵ آذرماه ۱۳۹۹ مجلس، مبنای دریافت خدمات دولتی از قبیل یارانه، افتتاح حساب بانکی، پلاک خودرو، انشعابات خانگی، گذرنامه و بسیاری دیگر از خدمات، ثبت اطلاعات ملکی در سامانه املاک و اسکان و دریافت کد یکتا خواهد بود که عدم ثبت نام به معنای قطع این خدمات است. / ایسنا

مالیات خانه‌های خالی به صندوق

ملی مسکن می‌رود

◆ گروه خبری //

محمودزاده معاون وزیر راه و شهرسازی: هر مالیاتی که از خانه های بدون سکه اخذ شود به صندوق ملی مسکن می رود و به پرداخت تسهیلات برای مسکن گروه های کم درآمد اختصاص می یابد.

هر خانوار می تواند یک اقامتگاه اصلی و یک اقامتگاه فرعی در شهری دیگر داشته باشد که مشمول مالیات خانه های خالی نمی شود. صاحبان واحدهای نوساز نیز پس از ۱۲ ماه و در حالت انبوه سازی پس از ۱۸ ماه در صورت خالی بودن مالیات پرداخت می کنند. همچنین خانه‌های خالی شهرهای کم‌تراز ۱۰۰ هزار نفر و روستاها مشمول مالیات نیست اما اگر در سامانه ثبت نشود مشمول ۲۰ درصد مالیات متعلقه خواهد شد. معافیت‌های دیگری نیز برای برخی گروه‌ها از جمله دانشجویان، دانش آموزان، مبتلایان به بیماری‌های خاص و غیره در نظر گرفته شده است. / ایسنا

روند کاهشی نرخ تورم ماهانه

مسکن در بهمن و اسفند ۹۹

◆ گروه خبری //

مرکز آمار ایران «اطلاعات بدون نویز» از تغییرات قیمت مسکن منتشر کرد. داده‌های جدید با محاسبه «شاخص قیمت مسکن به روش هدانیک» نشان می‌دهد بهای متوسط آپارتمان‌های فروخته‌شده در تهران طی اسفندماه ۱۳۹۹ بیش از ۳ درصد نسبت به بهمن ماه ۱۳۹۹ کاهش یافته است. تاکید مرکز آمار بر استفاده از روش هدانیک به این دلیل است که اثر تغییرات کیفی در طول دوره‌های مختلف را از بین می‌برد. به عنوان مثال، ممکن است تعداد واحدهای فروش رفته نوساز در یک دوره بسیار بیشتر از دوره قبلی باشد که در این حالت متوسط قیمت دو دوره متوالی قابل مقایسه با یکدیگر نخواهد بود. در نتیجه شاخص قیمت محاسبه شده به روش هدانیک این مشکل را برطرف میکند. / tahlilemaskan@

بودجه ۳۶۰ هزار میلیارد تومانی

تسهیلات برای مسکن در سال ۱۴۰۰

◆ گروه خبری //

نیکزاد، نائب رئیس مجلس: مجلس در قانون بودجه ۱۴۰۰، مصوبه‌ی بسیار خوبی داشت و قرار شد ۳۶۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات در اختیار بخش مسکن قرار دهد.

مدت ساخت و زمان اوراق مشارکت ۲۰ ساله است.

در قانون جهش تولید مسکن، واگذاری زمین به صراحت آمده است و دستگاه‌های تأمین کننده‌ی زیربنای سایت‌های مسکن و اقدام مسکن بنام آمده است و فقط باید حق انشعاب دریافت کنند. / باشگاه خبرنگاران جوان

امکان پیش خرید

مصالح ساختمانی در بورس کالا

فراهم می‌شود



◆ گروه خبری //

نمایندگان مجلس شورای اسلامی در مصوبه ای مقرر کردند که امکان پیش خرید مصالح ساختمانی در بورس کالا فراهم شود.

نمایندگان مجلس شورای اسلامی در جلسه علنی صبح امروز چهارشنبه و در جریان بررسی جزئیات طرح جهش تولید و تامین مسکن ماده ۱۴ این طرح را به تصویب رساندند که براساس آن وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است به منظور پوشش ریسک ساخت مسکن، امکان پیش خرید و سایر ابزارهای پوشش ریسک خرید مصالح ساختمانی (صرفا فولاد و سیمان) را در بورس کالا فراهم نماید.

سامانه ثبت معاملات املاک به وزارت راه منتقل می‌شود



و نظارت بر بازار مسکن درج کلیه معاملات خرید، فروش، پیش خرید، پیش فروش، رهن و اجاره مسکن در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور واخذ کد رهگیری الزامی است. براساس تبصره این ماده وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است ظرف یک ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور را به صورت رایگان به وزارت راه و شهرسازی منتقل کند. طبق ماده ۲۰ این طرح وزارت راه و شهرسازی مکلف است هر ۳ ماه یکبار نسبت به انتشار عمومی و ارایه گزارش عملکرد مکتوب و رسمی در خصوص اجرای مفاد این قانون به کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی اقدام کند. در ادامه ماده ۲۱ جهش تولید و تامین مسکن که براساس آن وزارت راه مکلف به تهیه دستورالعمل طراحی و

ساخت پروژه های مسکن حمایتی و صیانت از تحقق هویت و فرهنگ و سبک زندگی غنی اسلامی ایرانی شده بود برای بررسی بیشتر به کمیسیون مربوطه ارجاع شد. / ایسنا