

از ابتدای آخرین دوره رونق معاملات ملکی که در نیمه دوم سال ۹۶ رخ داد تاکنون، چهار نسل مختلف از مزایده‌های ملکی در بازار شکل گرفته که مشخصات هریک متناسب با وضعیت روز بازار مسکن و نیز برداشتی که از چشم‌انداز آتی بازار وجود داشت، بوده است.

بررسی صبح ساحل :

سه پیام نسل چهارم مزایده‌ها را بررسی می‌کند

آینده ملک از نگاه حقوقی‌ها



می‌شود و این ملاکان بزرگ بازار مسکن، تعدادی از املاکی که در تهران و دیگر شهرهای کشور در اختیار دارند را در قالب مزایده برای فروش عرضه می‌کنند. از قضا یکی از داده‌هایی که در ابتدای شکل‌گیری جریان رهگیری اولیه مالیاتی خانه‌های خالی از سوی دولت خیره‌کننده و جالب‌توجه بود، آمار بالای تعداد خانه‌های خالی در اختیار شخصیت‌های حقوقی بود.

مزایده‌های ملکی عموما سه جنس کلی دارند؛ به این ترتیب که شامل املاک مازاد، تملیکی یا املاک خریداری شده یا ساخته‌شده به‌صورت مشارکتی با سایر نهادها هستند. البته در یکی دو سال اخیر، جنس چهارمی هم به املاک در مزایده افزوده شده و آن املاکی هستند که ممکن است در هیچ‌یک

اما شکل نسل دوم مزایده‌ها که در نیمه اول سال ۹۸ در بازار رایج شد، با نسل قبلی متفاوت بود. در این مقطع شخصیت‌های حقوقی با تشخیص شرایط رکودی منحصربه‌فرد و بی‌سابقه در بازار مسکن که سبب شد حجم معاملات مسکن پایتخت در برخی ماه‌ها همچون مرداد و شهریور، برخلاف رویه موردانتظار سنتی از بازار مسکن به زیر ۳ هزار فقره تنزل کند، نسبت به این شرایط بلافاصله واکنش نشان دادند.

از انواع سه‌گانه ذکر شده نکتجند اما با هدف تأمین بودجه نقد برای نهادهای به‌ویژه با توجه به کسری بودجه و مشکلات مالی و اعتباری سال‌های اخیر دولت، به مزایده گذاشته می‌شوند. بررسی نسل‌های مختلف مزایده‌های ملکی، نشان‌دهنده وجود یک الگوی نامرئی در تعیین شرایط مزایده است. براساس این الگو عرضه‌کنندگان حقوقی بازار ملک متناسب با تغییر و تحولات بازار مسکن (نبض قیمت و معاملات) شکل مزایده را تغییر می‌دهند و رفتار ملکی خود را با وضع موجود و آینده بازار مسکن تطبیق می‌دهند. نسل چهارم مزایده‌های ملکی که امسال رایج شده نیز حاوی سه پیام درباره آینده بازار مسکن است. در نسل اول مزایده‌های ملکی که از ابتدای پیش‌رونتق و اوایل دوره رونق اخیر در بازار مسکن یعنی در سال‌های ۹۶ و ۹۷ حاکم بود، با توجه به رکود سنگین حاکم بر بازار ملک پیش از آنکه سبب شد در تهران دو سال پیاپی میانگین قیمت مسکن ثابت باقی بماند، حقوقی‌های بازار ملک که قصد فروش بخشی از اموال ملکی خود را داشتند به تقسیم روی آوردند. در آن مقطع زمانی ۶۰

درصد ارزش ملک با مدت بازپرداخت دو ساله تقسیم می‌شد. اما شکل نسل دوم مزایده‌ها که در نیمه اول سال ۹۸ در بازار رایج شد، با نسل قبلی متفاوت بود. در این مقطع شخصیت‌های حقوقی با تشخیص شرایط رکودی منحصربه‌فرد و بی‌سابقه در بازار مسکن که سبب شد حجم معاملات مسکن پایتخت در برخی ماه‌ها همچون مرداد و شهریور، برخلاف رویه موردانتظار سنتی از بازار مسکن به زیر ۳ هزار فقره تنزل کند، نسبت به این شرایط بلافاصله واکنش نشان دادند. در این مقطع سهم نقدی پرداختی برندگان مزایده در عموم مزایده‌های ملکی کاهش یافت و میزان تقسیم به ۶۰ تا ۸۰ درصد رسید. علاوه براین در مزایده‌های این مقطع زمانی، تخفیف ۱۸ درصدی برای کسانی که نسبت به خرید نقدی ملک اقدام می‌کردند، پیش‌بینی شد و در عین حال نرخ سود برای اقساط معادل ۱۸ درصد نیز منظور شد. مدت زمان رایج تقسیم در این نسل از مزایده‌ها نیز از ۲ به ۴ سال افزایش یافت. در عین حال ویژگی مهم و قابل توجه این نسل از مزایده‌ها، درنظرگرفتن امتیازویژه تخفیفی برای خریداران نقدی بود؛ به این ترتیب که اگر کسی اقدام به خرید نقدی ملک می‌کرد عملا ۳۶ درصد از خریدار اقساطی جلوتر بود. در مجموع این نسل از مزایده‌ها حاوی سه امتیاز و محرک برای متقاضیان ملک شامل دوبرابر شدن مدت بازپرداخت، تخفیف خرید نقدی و افزایش سهم قسطی در برابر رقم نقدی پرداختی از ارزش ملک بود.

در این مقطع زمانی برخلاف دوره‌های پیش از آنکه برگزاری مزایده‌های ملکی بیشتر با هدف رفع تکالیف قانونی درخصوص املاک مازاد صورت می‌گرفت، انگیزه مزایده‌دهندگان برای فروش ملک واقعی می‌نمود و میل به حفظ دارایی‌های ملکی در دستگاه‌ها و نهادهای دولتی کم‌رنگ‌تر از گذشته شد. نسل سوم مزایده‌های ملکی در نیمه دوم سال ۹۸ شکل گرفت و رایج شد؛ یعنی مقطعی از زمان که تسهیلات تشویقی ارائه شده برای فروش املاک مزایده‌ای جذاب‌تر از همیشه شد. در این مقطع با توجه به برآورد رکودی از شرایط بازار ملک، شخصیت‌های حقوقی سمت عرضه دوره‌های تقسیم را تا پنج سال افزایش دادند و میزان تخفیفات برای خرید نقدی نیز بعضا به بیش از ۲۰ درصد افزایش یافت. از سوی دیگر در حالی که پیش‌تر برای بخش قسطی قرارداد، نرخ سود تعیین می‌شد، در این نسل از مزایده‌ها بخش تقسیم شده، بدون سود منظور شد تا به‌طور کلی شرکت در مزایده برای خریداران ملک جذاب‌تر از همیشه شود.

نیمه دوم سال ۹۸ مقطعی از زمان بود که رکود

عطش خرید مسکن کمتر شده است

یک کارشناس مسکن با بیان اینکه تا پایان سال جهش قیمت ملک نخواهیم داشت، گفت: ثبات بازار ارز در هفته‌های اخیر به کاهش معاملات مسکن منجر شده است. سید محمد مرتضوی اظهار کرد: در هفته‌های گذشته که شاهد ثبات نسبی در بازارهای موزای یش مسکن بودیم عطش خرید ملک نیز فروکش کرد که به کاهش و معاملات در مرداد ماه منجر شد. البته مجددا در دو هفته ابتدایی شهریور با افزایش مراجعه برای خرید مسکن مواجه بودیم اما حجم تقاضا خیلی زیاد نیست. وی افزود: بازار مسکن روند طبیعی خود را طی می‌کند و اگر تلاطمی در بازارهای ارز، طلا، بورس یا نهادهای ساختمانی نداشته باشیم قیمت مسکن تا پایان سال رشد قابل توجهی نخواهد داشت و حجم معاملات نیز بالا نمی‌رود. / ایسنا

tahlilemaskan@

وام به بسازوبفروش‌ها قیمت مسکن را پایین می‌آورد؟

جدیدترین نسخه درمان مسکن در مجلس اعلام وصول شد

گروه خبری //

نمایندگان مجلس، چهارشنبه، طرح «جهش تولید و تأمین مسکن» را تصویب کردند. هدف این طرح ارائه تسهیلات برای افزایش تولید مسکن است و نمایندگان مجلس معتقدند اجرای آن منجر به کاهش قیمت‌ها در بازار مسکن خواهد شد.

البرز حسینی سخنگوی کمیسیون عمران مجلس مدعی است که «وضعیت فعلی در بازار مسکن نتیجه عدم تناسب عرضه و تقاضای مسکن است و ما نیاز داریم تا سالانه بیش از ۳۰۰ هزار مسکن تولید کنیم تا بتوانیم بازار مسکن را کنترل کنیم». این در حالی است که بنا به آمارها حدود ۲/۴ میلیون واحد خالی در کشور داریم و تنها در تهران سالانه ۳۶ هزار واحد مسکن خالی به این عدد اضافه می‌شود.

به گفته این نماینده مجلس «سیاست‌ها به سمتی رفته که مسکن از کالای مصرفی به سرمایه‌ای تبدیل شده و سوداگری به آن دامن زده است، لذا در جهت عمل به اصول قانونی تولید انبوه مسکن می‌تواند بازار موجود را کنترل کند و وضعیت وخیم مسکن را بهبود بخشد».

این در حالی است که کارشناسان معتقدند دلایل تبدیل شدن مسکن به کالایی سرمایه‌ای یکی شدن بازیگران بازار مسکن و ناظران بر کنترل بازار مسکن، سیاست‌های سرازیر کردن منابع مالی کشور به بازار ساخت‌وساز، عدم تمرکز به یش تولید و اتکای دایمی اقتصاد کلان کشور بر صنعت ساخت‌وساز و... است. در وضعیتی که فقط در تهران ۱۳ درصد خانه‌ها خالی است، بعید به نظر می‌رسد که مسئله مسکن در ایران کمبود عرضه مسکن در بازار باشد.

در حال حاضر دهه‌هاست که سیاست‌های مسکن به جای پرداختن به مسئله مسکن، بر بازار مسکن تمرکز دارد و تمامی این سیاست‌ها در راستای تسهیل ساخت‌وساز در حوزه مسکن است.

با توجه به نتایج تحقق سیاست‌های پیشین، به نظر می‌رسد سیاست اخیر نیز نه تنها در مقابل هیولای گرانی مسکن نایستد که حتی به افزایش قیمت مسکن دامن بزند. / میدان tahlilemaskan@

تکانه در بازار مسکن پس از ریزش بورس

گروه خبری //

محمود محمودزاده، معاون وزیر راه و شهرسازی، با توجه به اتفاقات بازار سرمایه، پیش‌بینی می‌شود که تکانه‌هایی به بازار مسکن وارد شود. از این رو سیاستی که وزارت راه و شهرسازی در حال اجرا دارد و استراتژی اصلی دولت، جداسازی بازار مصرف از بازار سرمایه گذاری در مسکن است.

tahlilemaskan@

قیمت زمین در برخی محلات بندرعباس

با توجه به قدرت نقد شوندگی بالاتر زمین نسبت به واحد مسکونی، شاهد تمایل کمتری ازسوی فروشندگان این املاک هستیم، از این رو می‌بینیم فایل های فروش زمین در رنگاه های معاملات املاک کمتر شده است. در جدول زیر قیمت زمین یا ملک کلنگی در برخی محلات شهر بندرعباس که از سوی مالکان پیشنهاد شده را ملاحظه می‌فرمایید. قیمت معاملاتی این املاک ممکن است ۱۰ درصد بیشتر یا کمتر از این قیمت‌های اعلامی باشد.

صبح ساحل // مصطفی دولخانی:

محلّه	متراژ (متر مربع)	قیمت(تومان)
گلشهرجنوبی	۱۷۰	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
۲۲ بهمن	۱۲۰	۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰
الهیه جنوبی	۲۰۰	۱/۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰
پیامبراعظم	۲۵۰	۱/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰
بلوار خلیج فارس	۲۰۰	۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰
امیرآباد	۱۱۰	۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰
چهارباغ	۱۵۰	۱/۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰
شهرک امام رضا	۲۱۰	۱/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰
سربالایی کمربندی	۱۴۰	۷۰۰/۰۰۰/۰۰۰
چمران	۲۶۰	۲/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰
پشت پمپ بنزین بلال	۲۰۰	۲/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰
ششصد دستگاه	۲۶۰	۲/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰
سه راه برق	۴۲۰	۱/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰
شهرک توحید	۲۰۰	۷۵۰/۰۰۰/۰۰۰