

بررسی‌ها براساس رمزگشایی پیام جدید مزایده‌های ملکی در روزهای باقی‌مانده از سال جاری نشان می‌دهد، هم‌اکنون نهادها به‌عنوان ملاکان حقوقی انواع املاک اعم از تجاری، مسکونی و...، شرایطی را برای بازار ملک در سال آینده رصد می‌کنند که باعث شده رفتار خود را از بابت تعیین شرایط مزایده املاک در اختیارشان تغییر دهند.

پیام جدید مزایده‌های ملکی چیست؟

آینده مسکن از ۲ دوربین

ماجرای افزایش تعداد دوره‌های فروش و تخفیف‌ها در فروش زمین، تجاری و مسکونی



◆ گروه خبری //

آینده بازار مسکن از ۲ دوربین با افق دید متفاوت بررسی شد. دوربین اول با دید بلندمدت - سال ۱۴۰۰- توسط حقوقی‌های بازار ملک فعال شده است. نهادهایی که ماهانه «مزایده‌های ملکی» برگزار می‌کنند تعداد دوره‌های فروش را نسبت به نیمه اول امسال تقریباً ۲ برابر کرده و فرمول مزایده را تغییر داده‌اند. این رفتار بزرگ‌مقیاس‌های بازار ملک نتیجه برداشت آنها از بازار مسکن ۱۴۰۰ است. از طرفی، دوربین کوتاه‌مدت -زویه دید سرمایه‌گذاران فعلی- از تأثیر «بارگشت انتظارات» بر قیمت مسکن بهمن حکایت دارد.

افزایش تعداد آگهی‌های مربوط به برگزاری مزایده‌های ملکی در آخرین روزهای سال ۹۹، شرایط قابل پیش‌بینی برای بازار مسکن سال ۱۴۰۰ را از دوربین نهادها و ملاکان بزرگ حقوقی، نشان می‌دهد. بررسی‌ها براساس رمزگشایی پیام جدید مزایده‌های ملکی در روزهای باقی‌مانده از سال جاری نشان می‌دهد، هم‌اکنون نهادها به‌عنوان ملاکان حقوقی انواع املاک اعم از تجاری، مسکونی و...، شرایطی را برای بازار ملک در سال آینده رصد می‌کنند که باعث شده رفتار خود را از بابت تعیین شرایط مزایده املاک در اختیارشان تغییر دهند. در حالی‌که از ابتدای دوره پیش‌رونی اخیر در بازار معاملات مسکن یعنی از سال ۹۶ تاکنون، چهار نسل متفاوت از الگوی مزایده ملکی از سوی ملاکان حقوقی به کار گرفته شد، هم‌اکنون این بخش از بازار عرضه ملک شاهد ورود به نسل پنجم است. در دوره رونق و رکود اخیر بازار معاملات مسکن تاکنون پنج شکل متفاوت یا پنج نسل از مزایده‌های ملکی برای عرضه املاک در اختیار مالکان حقوقی به کار گرفته شده است که آخرین الگوی فروش املاک توسط حقوقی‌های بازار مسکن، اخیراً چار تحول شده و این الگو به فاز پنجم ورود کرده است. نسل اول مزایده‌های ملکی در دوره رونق و رکود اخیر، مربوط به سال‌های ۹۶ و ۹۷ است. در این سال‌ها که در واقع سال‌های پیش‌رونی و سپس رونق معاملات مسکن بود ملاکان حقوقی اقدام به تقسیط ۶۰ درصدی بهای املاک مزایده‌ای به‌صورت دوساله کردند. نسل دوم مزایده‌های ملکی در دوره اخیر رکود و رونق بازار مسکن، مربوط به دوره زمانی بهار سال ۹۸ است که در آن املاک در اختیار ملاکان حقوقی با شرایط تقسیط ۶۰ تا ۸۰ درصدی به شکل پرداخت

به همراه داشت که منجر شده بود این تغییر نسل در این شکل از معاملات املاک ایجاد شود. از جمله این پیام‌ها می‌توان به تمایل به فروش و سبک‌سازی ملکی مطابق با سال ۹۸ در نتیجه بروز علائم مربوط به آینده غیرچشمی در بازار ملک اشاره کرد. از سوی دیگر به اعتقاد کارشناسان در آن زمان، دلیل اصلی کاهش میزان تقسیط از ۹۰ درصد بها به ۶۰ درصد در نتیجه برنامه‌ریزی صورت گرفته از سوی فروشنده‌ها برای جذب نقدینگی سیال و ارائه منوی ملکی به متقاضیان تبدیل دارایی از بازار سرمایه به بازار مسکن انجام شد. از آنجا که از نیمه تابستان، خروج بخشی از سرمایه‌های بورسی از این بازار به دلیل بازدهی منفی شاخص کل بورس آغاز شد و بازار مسکن به‌عنوان یک پناهگاه امن سرمایه‌ای مورد توجه قرار گرفت، مالکان حقوقی، وارد نسل چهارم عرضه مزایده‌ای املاک در اختیار خود شدند.

این دوره را می‌توان به‌عنوان دوره اوج جهش قیمت مسکن، اوج سفته‌بازی و سرمایه‌گذاری در بازارهای اقتصادی (ارز، سکه، خودرو)، دوران التهاب قیمتی بازار ملک، شروع روند کاهشی در بازار سرمایه و... معرفی کرد. هم‌اکنون اما نشانه‌های ورود بازار مزایده املاک به نسل چهارم مشاهده می‌شود. پیام مهمی که از ورود مزایده‌های ملکی به نسل جدید و تغییر رفتار عرضه‌کننده‌های حقوقی ملک به بازار می‌توان برداشت کرد آن است که با استفاده از تغییر ذائقه این گروه از ملاکان می‌توان روند احتمالی و پیش‌روی بازار معاملات مسکن در سال ۱۴۰۰ را تحلیل کرد.

بازار مسکن در خواب کوتاه به سر می برد

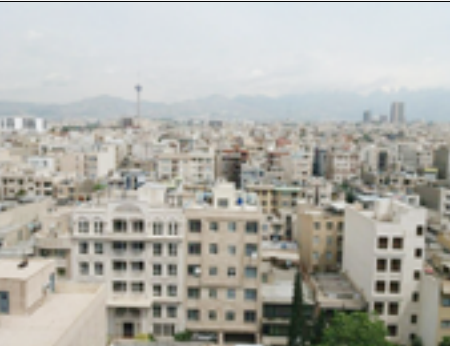
◆ گروه خبری //

یک کارشناس اقتصاد مسکن با بیان اینکه در مقطع کنونی کاهش معاملات داریم اما رکود نداریم گفت: رکود را باید در یک شاخص بلندمدت بررسی کرد، در حالی که همواره طی ۵۰ سال گذشته تقاضای مسکن بیش از تولید بوده و در سال ۱۴۰۰ نیز این روند ادامه می‌یابد؛ معتقدم سال آینده در هر چهار شاخص معاملات، قیمت، تولید و سرمایه گذاری در بخش مسکن با رشد مواجه می‌شویم.

بیت الله ستاریان در گفت و گو با ایسنا اظهار کرد: کاهش مقطعی معاملات در بازار مسکن را اصلاً نمی‌توان به عنوان رکود تلقی کرد. بازار مسکن در خواب کوتاه مدت قرار دارد و با وجود آنکه در تهران حدود ۲۰۰۰ معامله مسکن در بهمن ماه منعقد شده صحبت از رکود تحلیل عجولانه‌ای است. ما دیدیم که طی یک سال با وجود بیماری کرونا و رکود اقتصادی در ایران و تمام جهان، مسکن در تهران با حدود ۱۰۰ درصد افزایش قیمت مواجه شد. معاملات نیز با وجود آنکه از آبان ماه به علت انتخابات آمریکا به یکباره افت کرد، در ۱۰ ماهه امسال نسبت به سال قبل ۲۳ درصد افزایش یافت. این یعنی ورود سرمایه به بازار مسکن، وی افزود: حالا به دلیل بحث

برجام و نزدیک شدن به انتخابات ریاست جمهوری، مقداری خرید و فروش مسکن کاهش یافته و ممکن است تا اردیبهشت و خرداد این روند حاکم باشد اما پایدار نیست. معتقدم در سال آینده در هر چهار شاخص معاملات، قیمت، ساخت و ساز و سرمایه گذاری در بخش مسکن با افزایش مواجه می‌شویم. برنامه های ما برای حوزه مسکن اشتباه بوده و هنوز هم مشکل را رفع نکرده ایم. ۵۰ سال مساله مسکن را کوچک شمرده ایم و با تحلیلهای کوتاه مدت خواستیم آن را حل کنیم.

این کارشناس اقتصاد مسکن با بیان اینکه آثاری از رکود بازار یا افت قیمت خانه برای سال آینده نمی‌بینم گفت: علت اینکه فعلاً بخش مسکن وارد رکود شده کاملاً مشخص است، مسکن در حال حاضر سعی می‌کند در یک فضای باثبات حرکت کند؛ زیرا معمولاً تأثیرات روانی خیلی در این حوزه تأثیر می‌گذارد و هم اکنون تحت تأثیر مسائل سیاسی قرار دارد. از طرف دیگر غالب تولیدکنندگان مسکن، خرد هستند و تحلیل بلندمدت ندارند؛ چرا که بخش مسکن در ایران یک ساختار متشکل نیست و هیچگاه دولتها خرد سازندگان را در یک تشکیلات بزرگ قرار نداده اند. در واقع بسترهای ایجاد ساختار در بخش مسکن فراهم نیست و به همین



دلیل دائماً شاهد مقاطع رونق و رکود در این حوزه هستیم. ستاریان خاطرنشان کرد: بعضی وقتها که قیمت‌ها جهش می‌کند، برخی مسئولان دو تا مصاحبه می‌کنند با این تصور که دارند به بخش مسکن کمک می‌کنند. مثلاً می‌گویند فعلاً خانه نخرید تا ارزان شود اما با این صحبت به تولید مسکن هم ضربه وارد می‌کنند؛ زیرا تولیدکنندگان خرد تحلیل خاصی از اقتصاد مسکن ندارند. می‌خواهند زود سرمایه را بیاورند ۱۰ تا ۲۰ تا واحد احداث کنند و بروند. هیچ وقت هم در طول ۵۰ سال نیامدیم اینها را متشکل کنیم. ساخت و ساز را کم می‌شود و معاملات پایین می‌آید. اما جالب است که در مقطع رکود قیمتها بالا می‌رود؛ زیرا در دوره‌ای که رکود معاملاتی بوده، تولید مسکن خوابیده است.

آخرین مهلت دریافت وام ودیعه مسکن پایان اسفند است

معاون دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی پایان اسفندماه را آخرین مهلت دریافت وام ودیعه مسکن برشمرد و از معرفی ۱۴۰ هزار متقاضی مسکن به ۸ پروژه فعال طرح اقدام ملی مسکن، خبر داد. علی قائدی معاون دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، درخصوص تمدید مهلت دریافت وام ودیعه مسکن تا پایان اسفند و احتمال تمدید مهلت آن در سال جدید، گفت: از ۸۰۵ هزار نفری که متقاضی دریافت وام بودند، ۲۳۰ هزار نفر به بانک‌های عامل مراجعه کردند و بخش عمده‌ای از افراد نیز تسهیلات اجاره را دریافت کردند. معاون دفتر اقتصاد مسکن ادامه داد: ثبت‌نام شدگان جدید در اولویت هستند اما اینکه ثبت نام جدیدی برای سال ۱۴۰۰ داشته باشیم، منوط به تصمیم‌گیری دولت و منابع موجود است. پرونده وام ودیعه مسکن برای پایان اسفندماه بسته می‌شود و برای سال جدید تصمیمات در سال جدید اخذ خواهد شد.

سال آینده وام ودیعه مسکن

پرداخت می‌شود؟



◆ گروه خبری //

معاون مدیر کل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی گفت: وزارت راه‌وشهرسازی پیگیر پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن در سال آینده است. اعتمادآنلاین| علی قائدی معاون مدیر کل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی با بیان اینکه تاکنون ۲۰۰ هزار نفر از متقاضیان طرح مسکن ملی تأیید نهایی شده‌اند، گفت: از این تعداد ۱۶۰ هزار نفر افتتاح حساب کرده و از این میزان هم حدود ۱۴۰ هزار نفر افتتاح حساب کرده و به پروژه‌ها متصل شده‌اند. او ادامه داد: برای تمامی متقاضیان تشکیل پرونده صورت گرفته و برای دریافت تسهیلات هم از ناحیه بانک‌ها اقدامات لازم صورت گرفته است. قائدی اظهار کرد: با پیشرفت فیزیکی پروژه و برداشتن یک گام تا مرحله فونداسیون تسهیلات تخصیص و پروژه اجرایی می‌شود.

معاون مدیر کل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی توضیح داد: این ۱۴۰ هزار نفر افتتاح حساب داشته و تعیین تکلیف آنها انجام شده است و به ۸ هزار پروژه‌ای که در واحدهای مسکن ملی کلید خورده‌اند، متصل می‌شوند. او همچنین درباره آخرین وضعیت وام ودیعه مسکن هم گفت: تا پایان اسفند ماه پرونده پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن بسته می‌شود و تاکنون هم ۲۱۴ هزار نفر تسهیلات دریافت کردند و مابقی هم که حدود ۱۵ هزار نفر هستند در مرحله تشکیل پرونده قرار دارند.

قائدی با بیان اینکه تمدید پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن منوط به مجوز ستاد ملی مقابله با کرونا است، گفت: وزارت راه و شهرسازی پیگیر پرداخت تسهیلات وام ودیعه مسکن برای سال آینده است اما دستور آن باید از طرف ستاد ملی مقابله با کرونا صورت گیرد.

کاهش معاملات همزمان

با رشد قیمت

◆ گروه خبری //

بانک مرکزی در تازه‌ترین گزارش خود از تحولات بازار مسکن پایتخت عنوان کرده که قیمت فروش یک مترمربع از واحدهای مسکونی تهران در بهمن ماه امسال نسبت به بهمن ماه سال گذشته بیش از ۹۷ درصد رشد کرده است. اعتمادآنلاین| بانک مرکزی در تازه‌ترین گزارش خود از تحولات بازار مسکن پایتخت عنوان کرده که قیمت فروش یک مترمربع از واحدهای مسکونی تهران در بهمن ماه امسال نسبت به بهمن ماه سال گذشته بیش از ۹۷ درصد رشد کرده است. این گزارش اضافه می‌کند که در طول یک ماهه دی تا بهمن امسال نیز بازار مسکن پایتخت با رشد قیمت همراه بوده و نزدیک به ۴ درصد قیمت فروش یک متر مربع واحد مسکونی افزایش پیدا کرده است. بانک مرکزی همچنین عنوان کرده که در بهمن ماه سال جاری ۸ منطقه از ۲۲ منطقه تهران، کاهش قیمت مسکن نسبت به دی ماه را تجربه کرده‌اند. آن‌گونه که این گزارش نشان می‌دهد، معاملات مسکن در پایتخت طی بهمن ماه نسبت به دی ماه رونق داشته و بیش از ۱۱ درصد رشد کرده اما همچنان نسبت به عدد سال گذشته در رکود است. در ۱۱ ماهه ابتدایی امسال تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۷۸ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۶۰۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

● **محبوب‌ترین خانه‌ها**

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در بهمن ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۳۹۱۷ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۹/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. این عدد از بهمن ماه سال قبل حدود ۳/۸ واحد درصد کم‌تر است و در مقابل به ۲ واحدهایی با قدمت بالا در گروه‌های «۱۱ تا ۱۵» و «بیش از ۲۰ سال» افزوده شده است.

● **محبوب‌ترین محله‌ها**

توزیع جغرافیایی «محبوب‌ترین واحدهای مسکونی» تهران نیز در بهمن ماه نشان می‌دهد که منطقه ۵، ۵، ۱۳ درصد از کل معاملات را به خود اختصاص داده و پس از این منطقه، ۲ منطقه ۱۰ و ۴ با ۸، ۷ و ۸، ۱ درصد از معاملات در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

● **گران‌ترین و ارزان‌ترین‌ها**

بانک مرکزی متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در تهران را ۲۸ میلیون و ۳۹۰ هزار تومان عنوان کرده است. این عدد همان‌گونه که گفته شد نسبت به بهمن ماه سال گذشته بیش از ۹۷ درصد بالا رفته است. منطقه ۱ در صدر گران‌ترین‌ها - مطابق انتظار- قرار گرفته و متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی این منطقه به حدود ۵۹ میلیون تومان رسیده است. این عدد نسبت به بهمن ماه سال گذشته بیش از ۱۱۰ درصد افزایش پیدا کرده‌است. در منطقه ۱۸ که کمترین متوسط قیمت واحد مسکونی نیز رخ داده، متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی به حدود ۱۲ میلیون تومان رسیده است؛ عددی که ۶۷، ۵ درصد نسبت به بهمن ماه سال گذشته رشد کرده است. / اعتماد