



موقعیت چهار گروه خریدار مسکن بررسی شد؛

قفل «کلید به کلید» در معاملات ملک

معاملات مسکن «دومینویی» چه زمانی راه می‌افتد؟



◆ گروه خبری //

به گزارش صبح ساحل وبه نقل ازدنیای اقتصاد : موقعیت چهار گروه خریدار مسکن در تهران مشخص می‌کند، گروه چهارم بیش‌از بقیه استعداد خرید دارد؛ ضمن آنکه مصمم به انجام معامله است؛ اما به دو دلیل که یکی از آنها «احتمال تغییر قیمت در دو جهت» است، در ورودی بازار متوقف مانده است. این گروه با فروش آپارتمان قصد خرید آپارتمان دیگری -کلید به کلید- را دارد. تعیین تکلیف «عامل اثرگذار» باعث رشد معاملات ابتدا از این ناحیه خواهد شد.

■ **قفل «خرید تبدیلی» در بازار مسکن**

رفتارشناسی معامله‌گران بازار مسکن از شرط یک گروه عمده متقاضیان خانه برای معامله برده برمی‌دارد؛ شرطی که نشأت گرفته از احتیاط معامله‌گران به دلیل تجربه بازار پرنوسان مسکن در سال‌های ۹۷ تا ۹۹ است و در حال حاضر به مانعی در برابر جریان معاملات مسکن تبدیل شده است. در صورتی که این گروه ازبرزخ خارج شوند و یک ورود پرقدرت و به دور از تردید به بازار داشته باشند، جریان دومینویی معاملات مسکن از ناحیه متقاضیان مصرفی به راه خواهد افتاد اما پایان این برزخ منوط به رفتار متغیری خارج از بازار مسکن است که بر رفتار بازیگران بازار مسکن نقش اساسی دارد.

به گزارش «دنیای اقتصاد»، آخرین آمار رسمی از معاملات مسکن که به‌طور رسمی منتشر شده، مربوط به معاملات یک ماه آذر است. در آذر ماه حجم معاملات مسکن با رشد ماهانه بیش از ۳۰ درصدی به نزدیکی ۱۰ هزار فقره رسید که یک موقعیت ویژه در بازار مسکن سال ۱۴۰۰ به شمار می‌آید چراکه تا پیش ازآن رکود معاملاتی در همه مقاطع سال جاری به حدی عمیق بود که حجم معاملات ماهانه همواره در محدوده کف مورد انتظار در شرایط رکود قرار داشت. آمارهای غیررسمی از معاملات مسکن در دی ماه نیز نشان می‌دهد دست‌کم در ۲۰ روز نخست نخستین ماه زمستان نیز نبض معاملات در بازار مسکن به‌طور نسبی در مقایسه با وضعیت رکودی فعلی حاکم بر بازار، بالا بوده است.

اما رشد قابل توجه معاملات مسکن نتیجه تغییر رفتار کدام گروه از معامله‌گران است؟ بررسی «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد تعداد خانه‌اولی‌های حاضر در بازار مسکن طرف هفته‌های اخیر نزدیک صفر بوده و معاملات آنها در حدی نیست که بتواند آمار خرید و فروش ملک را دستخوش تغییر محسوس کند. این گروه عمدتا به دنبال افزایش سقف وام مسکن از محل اوراق که در همراه ابلاغ شد، ترغیب به ورود به بازار شدند، وگرنه تا پیش از آن عملا بازار مسکن را به کلی ترک کرده بودند. در هر صورت خانه اولی‌ها کسانی نیستند که نقش موثری در بهبود حجم معاملات مسکن در آذر ماه و هفته‌های سپری شده از دی داشته باشند. گروه دوم

معامله‌گران بازار مسکن که در مقاطع مختلف متناسب با تشخیص خود برای کسب سود از معاملات مکرر وارد بازار مسکن می‌شوند و از آنها به عنوان «سفته‌بازان بازار مسکن» یاد می‌شود نیز اگرچه در سال‌های ۹۷ و ۹۸ عمده خریدهای ملکی به آنها تعلق داشت و حجم زیادی از آمار معاملات ماهانه را به خود اختصاص داده بودند، اما در سال ۱۴۰۰ به دنبال پایان دوره تلاطم قیمتی پرداخته در بازار مسکن، بسیاری از آنها بازار مسکن را ترک کردند و در نتیجه اکنون تعداد سفته‌بازان از مجموع معامله‌گران ملکی به حداقل میزان خود در مقایسه با بازه سه سال و نیم اخیر رسیده است. تحقیقات میدانی «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد بیشترین معامله‌گران مسکن در هفته‌های اخیر قطعا از جنس سوداگران بازار مسکن نبوده‌اند.

سومین گروه از معامله‌گران ملکی نیز کسانی هستند که با انگیزه سرمایه‌گذاری نسبت به خرید ملک اقدام می‌کنند. سرمایه‌گذاران ملکی در بهار امسال به دنبال مغایره اخبار مثبت درباره مذاکرات احیای برجام، با این تحلیل که بازار مسکن قرار است وارد دوره ثبات شود از معامله منصرف شدند اما رفتارشناسی این گروه از معامله‌گران نشان می‌دهد در تابستان با توقف مذاکرات، آنها باز هم مسکن را بهترین گزینه برای سرمایه‌گذاری تشخیص دادند و تدریجا به بازار معاملات بازگشتند. بازگشت سرمایه‌گذاران ملکی به بازار سبب شد در نیمه دوم تابستان تعداد خرید و فروش‌های ملکی قدری رشد کند و در پاییز نیز آنها اگرچه در مقایسه با سال‌های ۹۷ تا ۹۹ به میزان حداقلی، اما هنوز در بازار حضور دارند و خرید و فروش از ناحیه آنها روی حجم معاملات ماهانه اثر می‌گذارد. اگرچه سرمایه‌گذاران ملکی همیشه در بازار حضور دارند اما تعداد آنها نیز در حدی نیست که بتوان بیشترین حجم معاملات را به آنها نسبت داد. از آنجا که تغییرات ماهانه قیمت مسکن در مدت سپری شده از سال ۱۴۰۰ گاهی مثبت و گاهی منفی بوده است، آنها چشم‌انداز روشنی از آینده قیمت مسکن ندارند و چون نمی‌توانند پیش‌بینی دقیقی از یکی، دو سال آینده داشته باشند، دست‌کم سرمایه‌گذاری که انگیزه سرمایه‌گذاری میان‌مدت دارند، فعلا از این موضوع منصرف شده‌اند چون مطمئن نیستند در صورت سرمایه‌گذاری بتوانند ظرف یکی، دو سال آینده سود قابل قبولی از این سرمایه‌گذاری کسب کنند.

■ **پرمعامله‌ترین گروه در بازار مسکن**

به گزارش «دنیای اقتصاد»، بررسی موقعیت معامله‌گران بازار مسکن نشان می‌دهد کسانی که اکنون پرنگ‌ترین حضور را در بازار مسکن دارند به یکی از سه گروه یاد شده تعلق ندارند، بلکه به گروه چهارمی تعلق دارند که این روزها به اذعان واسطه‌ها بیشترین تماس و معاملات از ناحیه تقاضای آنها

اختلاف‌ها سر معرفی خانه‌های خالی بالا گرفت!

با توجه به اینکه وزارت راه و شهرسازی باید در ۱۷ دی ماه لیست نهایی خانه‌های خالی را معرفی می‌کرد، جدیدترین اظهارات مسئولان سازمان امور مالیاتی حاکی از آن است که اطلاعات حدود ۱۲ هزار واحد مسکونی خالی در اختیار این سازمان قرار گرفته است اما باز هم این اطلاعات برای اخذ مالیات کافی نیستند و نقص دارند. بنابراین، اجرای مالیات خانه‌های خالی همچنان درگیر اختلافات سر معرفی اطلاعات این خانه‌هاست و نهادهی کوتاهی در بلاتکلیف ماندن این قانون را برعهده نمی‌گیرد. به گزارش ایسنا، پس از اینکه سازمان امور مالیاتی در هفته گذشته اعلام کرد که اطلاعاتی ارسالی از سوی وزارت راه و شهرسازی درباره خانه‌های خالی ایراد دارد و نمی‌توان بر مبنای آن‌ها نسبت به مطالبه مالیات اقدام کرد، وزارت راه و شهرسازی از ارسال لیست نهایی خانه‌های خالی تا ۱۷ دی ماه به سازمان امور مالیاتی خبر داد.

روزنامه

وزارت نفت مقصر مشکلات واحدهای سیمانی

گرانی سیمان نداریم

◆ گروه خبری //

امیری، مدیر کل دفتر امور معدنی وزارت صمت: از حدود سه ماه پیش مساله قطعی گاز در واحدهای سیمانی مطرح شده و بیشتر آنها مجبور به استفاده از مازوت در کارخانجات خود هستند.

بخش زیادی از مشکلات امروز کارخانجات سیمان ناشی از بی برنامهگی وزارت نفت است. معمولا وزارت نفت خیلی دیر، درست وقتی بحران پیش می‌آید، تازه دست به کار می‌شود

به دنبال کمبود تولید ناشی از قطعی‌های گاز در سال گذشته، قیمت گذاری سیمان سلیقه ای شد و هر کسی به هر قیمتی که دلش می‌خواست محصول خود را می‌فروخت. اما امسال از مدت ها قبل برنامه ریزی برای تولید در فصول سرد سال آغاز کردیم. مخازن مازوت کارخانجات سیمان را تا جایی که شرایط اجازه می‌داد پر کردیم و اجازه ندادیم که قطعی گاز باعث کاهش تولید شود.

در حال حاضر قیمت هر کیسه سیمان در بورس کمتر از ۲۵ هزار تومان و به صورت فله ای هم ۱۸ هزار تومان است. البته در بازار آزاد هر کیسه با قیمت ۳۲ تا ۳۷ هزار تومان فروخته می‌شود./ بازار

املاک شمال در نقطه جوش

◆ گروه خبری //

بازار املاک «شمال» شاید تنها نقطه‌ای از کشور باشد که «رونق ممتد دست‌کم ۵/ ۲ساله» را تجربه می‌کند. جنس این رونق اما «اصل» نیست، بلکه به جای تقاضای مصرفی، جریان «ملکی» با خریدهای تند ویلا و زمین، نبض معاملات و قیمت املاک روستاها و شهرهای خاص این پهنه را به «نقطه جوش» رسانده است.

یک دهه پیش، با فروش آپارتمان کلیدنخورده متعارف در منطقه متوسط تهران، امکان خرید حداقل دو ویلای متعارف نوساز در پهنه‌های توریستی و برند «شمال» وجود داشت. آن نسبت در حال حاضر به‌هم خورده (برابری تقریبی) به‌طوری‌که «فقط امکان تهاوت» برای چنین انتخابی وجود دارد.

«شمال» با تهران، روی «زمین» کورس گذاشته و سرعت رشد قیمت «زمین» در مازندران از سال ۹۳ تاکنون، تقریبا برابر با تهران بوده است. ماشین تورم ملکی «شمال» را سیاستگذار با «سیگنال‌های غلط مالیاتی» روشن کرد. در کنار این محرک اصلی «انحراف سرمایه‌ها» چهار محرک مکمل نیز سبب این «هیجان ملکی» شده و پهنه سبز ایران را دارد به «جنگل ساختمانی» تبدیلی‌کند.

در این گزارش، ضمن تشریح جزئیات نسبت قیمت مسکن تهران به «شمال» و همچنین مقایسه کشوری قیمت‌ها، آینده بازار در دو سناریو بررسی شده است.

دنیای اقتصاد

ضرر ایرانی‌ها از سرمایه گذاری در ترکیه

تاثیر کاهش ارزش لیر بر

خرید مسکن



◆ گروه خبری //

بررسی‌ها نشان می‌دهد از اوایل سال ۲۰۱۵ تا ۸ ماهه سال ۲۰۲۱، ایرانی‌ها در مجموع ۲۳ هزار و ۶۴ فقره ملک در این کشور خریداری کرده‌اند.

مجتبی یوسفی، عضو هیئت‌رئیسه مجلس شورای اسلامی، از «خروج ۷ میلیارد دلار از از کشور برای خرید ملک در ترکیه» بین سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۹ خبر داده است.

به گفته وی با توجه به رکوردشکنی خرید ملک در ترکیه در سال ۱۴۰۰، بعید نیست خروج ارز از ایران برای خرید ملک در ترکیه به نزدیک ۱۰ میلیارد دلار رسیده باشد.

علاوه بر این طی سال‌های ۲۰۱۳ تا سال ۲۰۲۱، ایرانی‌ها درمجموع ۴ هزار و ۵۱۱ شرکت در ترکیه تأسیس کرده‌اند که برآورد می‌شود حدود ۳ میلیارد دلار دیگر نیز در این بخش سرمایه‌گذاری شده باشد.

البته باید توجه داشت که به گفته ابوالفضل روغنی رئیس کمیسیون صنایع اتاق بازرگانی ایران، براساس تصمیم دولت ترکیه، ایرانیانی که در این کشور ملک یا آپارتمان خریداری کرده‌اند حق فروش آن را ندارند، مگر آنکه بخواهند آن را به سازمانی که دولت ترکیه مشخص کرده است به فروش برسانند. این سازمان، املاک ایرانی‌ها را با قیمت ۴۰ تا ۵۰ درصد کمتر از ارزش روز آن به فروش می‌رساند.