

کارشناسان در گفت‌وگو با آتیه نو مطرح کردند

خرید ملک دیگر برای سرمایه‌گذاری جذاب نیست

کرده و به‌نظر می‌رسد که بازار مسکن دیگر جذابیت لازم را برای سرمایه‌گذاری ندارد. «برای سرمایه‌گذاری جذابیت کافی نداریم» یکی از اصلی‌ترین دلایل، افزایش فزاینده قیمت‌هاست که موجب شده بسیاری از خریداران، عطای خرید خانه به دید سرمایه‌گذاری را به لقایش ببخشند و ترجیح دهند که منابع مالی خود را در بازارهای دیگر مانند طلا، ارز یا حتی بورس سرمایه‌گذاری کنند. در نتیجه، سرمایه‌ها از بازار مسکن خارج شده و به سمت سایر بازارهایی که از نظر افراد پتانسیل رشد بیشتری دارند سوق پیدا کرده است. این روند نه‌تنها به کاهش تقاضا در بازار مسکن منجر شده، بلکه موجبات آن را فراهم آورده تا رکود در این بازار عمیق‌تر شود. اگر شرایط به همین شکل ادامه پیدا کند، از جذابیت بازار مسکن همچنان برای سرمایه‌گذاران بیشتر کاسته خواهد شد. حال باید دید که این وضعیت بازار مسکن تا چه زمانی ادامه می‌یابد.

فروش ملک زیر قیمت واقعی

بازار مسکن در حال حاضر با یک وضعیت رکودی و بی‌حرکت دست و پنجه نرم می‌کند که عمدتاً ناشی از کاهش شدید تقاضا برای خرید ملک است. در این شرایط، بسیاری از مالکان و فروشندگان مجبور به کاهش قیمت‌های املاک خود شده‌اند تا بتوانند دارایی خود را به فروش برسانند. دلیل اصلی این کاهش قیمت‌ها، نبود مشتری و تقاضای کافی در بازار به حساب می‌آید. وقتی تعداد خریداران کاهش می‌یابد، فروشندگان به‌طور طبیعی برای جذب خریدار و فروش ملک خود، مجبورند قیمت‌های پایین‌تری نسبت به قیمت معمول بازار ارائه دهند. در واقع اگر یک فروشنده بخواهد ملک خود را با قیمت‌های مشابه قیمت‌های معمول بازار به فروش برساند، احتمال فروش ملک او به شدت پایین می‌آید؛ زیرا خریداری در بازار برای پرداخت چنین قیمتی تمایلی ندارد. به همین علت، بسیاری از فروشندگان برای جلب توجه خریداران و جلوگیری از باقی ماندن ملک در بازار برای مدت طولانی، قیمت املاک خود را به‌شکل قابل توجهی کاهش می‌دهند. این کاهش قیمت‌ها معمولاً در حدود ۱۰ تا ۲۰ درصد زیر قیمت‌های رایج بازار است.

مشاورین املاک و واسطه‌ها در معاملات اجاره‌به‌است که با هدف کاهش هزینه‌های مردم و شفاف‌سازی بازار مسکن راه‌اندازی شده است. «سازمان خودنویس تا به امروز توانسته تأثیرات مثبتی بر کاهش هزینه‌های مردم در انعقاد قراردادهای اجاره‌بها بگذارد. طبق آمار ارائه شده، این سامانه تاکنون بیش از سه هزار میلیارد تومان در هزینه‌های آحاد جامعه صرفه‌جویی کرده است. این عدد نشان می‌دهد که سامانه خودنویس توانسته نقش پررنگ و مؤثری در کاهش میزان هزینه‌های معاملاتی مردم داشته باشد.» این نماینده مجلس ادامه داد: «با توجه به اینکه در حال حاضر بازار مسکن با مشکلات جدی روبه‌روست، چنین ابزار و سامانه‌هایی می‌توانند تأثیر چشمگیری در زمینه ایجاد شفافیت و کاهش هزینه‌ها بگذارند.»

قادری بیان کرد: «یکی از اهداف اصلی سامانه خودنویس، حذف واسطه‌های غیرضروری و کاهش هزینه‌های اضافی است. با فراهم شدن امکان ثبت قراردادهای این سامانه، مردم نیازی به مراجعه به مشاورین املاک ندارند و قادرند به‌طور مستقیم معاملات خود را ثبت کنند. البته این مسئله علاوه بر کاهش هزینه‌های مردم، باعث شفافیت بیشتر در بازار مسکن نیز می‌شود.»

چشم‌انداز آینده سامانه خودنویس

با توجه به سرعت تحولات تکنولوژی و نیازهای متغیر بازار مسکن، سامانه خودنویس به‌طور مستمر در حال پیشرفت و به‌روزرسانی است. به نظر می‌رسد در آینده‌ای نزدیک، این سامانه قادر خواهد بود تا ویژگی‌های جدیدی مانند تکنولوژی پیشرفته برای تحلیل بازار و اتصال به سایر سامانه‌های دیجیتال را به خدمات خود اضافه کند. این ویژگی‌ها می‌توانند تجربه‌ای کاملاً یکپارچه و هوشمند برای کاربران ایجاد کنند و تغییرات نوینی در نحوه خرید و فروش املاک در سطح کشور به وجود بیاورند. استفاده گسترده از سامانه خودنویس در نهایت به تغییرات بنیادی در نحوه تعاملات بازار مسکن منجر می‌شود. حذف دلالتان، کاهش هزینه‌های معاملاتی و بهبود دسترسی به اطلاعات همگی عواملی هستند که این امکان را دارند تا به افزایش شفافیت در بازار مسکن منجر شوند. در بلندمدت نیز، این امر نه‌تنها به مشتریان نهایی، بلکه به توسعه‌یاداران بازار مسکن باری می‌رساند؛ زیرا فضای معاملاتی رقابتی‌تر و منصفانه‌تر خواهد شد.



مسکن در آستانه اثرپذیری از عوامل متعدد اقتصادی و سیاسی است که هرکدام می‌تواند اثر کاهشی یا افزایشی بر آن بگذارد. به‌همین علت ارائه پیش‌بینی دقیقی از بازار مسکن در سال آینده میسر نیست.»

احتمال کاهش بیشتر قیمت ملک

محمد کلایی، فعال بازار مسکن، در گفت‌وگو با آتیه نو با اشاره به اینکه در کوتاه‌مدت، احتمال افزایش قیمت مسکن فراتر از نرخ تورم بسیار اندک است، گفت: «در مناطقی که قیمت‌ها غیرمنطقی و حباب‌گونه بوده یا واحدهای لوکس بیش‌ازحد ساخته شده‌اند، به دلیل اشباع بازار از واحدهای آماده و در حال ساخت، کاهش قیمت دور از انتظار نیست.»

او افزود: «این روند می‌تواند فرصتی برای خریداران واقعی ایجاد کند. به این ترتیب که سازندگان به‌تدریج به سمت تولید واحدهای مسکونی متناسب با قدرت خرید مصرف‌کنندگان واقعی حرکت خواهند کرد؛ یعنی خانه‌هایی که تأمین نیاز خریداران واقعی را هدف قرار می‌دهند.» کلایی با تأکید بر اینکه در شرایط فعلی،

گزارش

بازار مسکن همواره تحت تأثیر تکانه‌های اقتصادی قرار دارد، به‌طوری‌که هم‌زمان با افزایش تورم ملی سالیان اخیر، قیمت خرید و بهای اجاره مسکن نیز با افزایش فزاینده‌ای همراه بوده است. در چنین شرایطی، کاهش قدرت خرید مردم به رکود بازار مسکن انجامیده، وضعیتی که به‌خصوص در دو سال اخیر تشدید شده است.

نایب‌رئیس اتحادیه املاک تهران در این رابطه گفت: «در حال حاضر رکود تورمی در بازار خرید، فروش و اجاره مسکن حاکم است. البته رکود در بازارهای موازی دیگر نیز وجود دارد اما به‌طور کلی خریداری در بازار مسکن نیست.» داوود بیگی نژاد افزود: «رشد نرخ اجاره‌بها با توان مالی مستأجران هم‌سو نیست و با توجه به افزایش قیمت‌ها در بازار اجاره، خرید و فروش، مستأجران دیگر به خرید خانه فکر نمی‌کنند؛ زیرا با مبالغ آن‌ها فاصله زیادی دارد. به‌طور مثال پول رهن برخی از آپارتمان‌های تهران مطابق قیمت خرید چند سال گذشته همان واحد مسکونی است.» نایب‌رئیس اتحادیه املاک با اشاره به قانون پیش فروش مسکن در دهه ۹۰، توضیح داد: «اگر این قانون به مرحله اجرا در می‌آمد، عملاً گردش مالی که به واسطه آن اتفاق می‌افتاد، موجب تولید مسکن می‌شد اما در حال حاضر با توجه به اینکه امکان ثبت قرارداد پیش‌نویس توسط مشاوران املاک نیست، قراردادهای پنهانی بین عموم مردم افزایش یافته که قطعاً به نفع مردم و دولت نخواهد بود.» بیگی نژاد ادامه داد: «از سال‌های گذشته کم‌کاری بانک‌ها در زمینه ارائه تسهیلات به قشر اجاره‌نشین برای خرید ملک پررنگ و واضح است. بر همین اساس انتظار می‌رود دولت برای انجام تعهدات مسکنی خود در راستای قانون جهش تولید مسکن، بازنگری جدی در روند اعطای وام تسهیلات مسکن بانک‌ها داشته باشد؛ زیرا بخش گسترده‌ای از خانه‌دار شدن واجدین شرایط در گرو عملکرد بانک‌هاست.»

نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران همچنین درباره پیش‌بینی قیمت ملک در سال آینده بیان کرد: «بازار

گزارش

فناوری‌های دیجیتال به سرعت در حال تغییر صنایع مختلف هستند. صنعت املاک نیز از این روند بی‌نصیب نمانده است. این حوزه که به‌طور سنتی با فرایندهای پیچیده، زمان‌بر و گاه پرهزینه همراه بوده، اکنون با ظهور ابزارهای هوشمند دچار تحول اساسی شده است. سامانه خودنویس یکی از این نوآوری‌هاست که با هدف ارائه راه‌حل‌های نوین، گامی بلند در مسیر ساده‌سازی و شفاف‌سازی فرایندهای مرتبط با خرید، فروش و مدیریت املاک برداشته است.

این سامانه با ترکیب قابلیت‌های پیشرفته فناوری و درک عمیق از نیازهای بازار، تجربه‌ای مدرن، سریع و شفاف را برای کاربران خود به ارمغان می‌آورد. سامانه خودنویس نه‌تنها مشکلات متداول در این صنعت را کاهش می‌دهد، بلکه با ارائه امکاناتی مانند جست‌وجوی پیشرفته، پیشنهاد هوشمند و مدیریت دیجیتال اسناد، چشم‌انداز تازه‌ای برای آینده معاملات املاک ترسیم می‌کند. برخلاف روش‌های سنتی که نیاز به حضور فیزیکی در دفاتر مشاوران املاک و امضای قراردادهای کاغذی داشت، این سامانه تمامی مراحل معامله را به‌صورت آنلاین و از راه دور انجام می‌دهد. ویژگی برجسته این سامانه، دسترسی‌پذیری اطلاعات دقیق و به‌روز است. هر کاربری می‌تواند با وارد کردن فیلترهایی چون موقعیت جغرافیایی، قیمت، مساحت و سایر ویژگی‌ها به انتخاب ملک مناسب پرداخته و در کمترین زمان ممکن، نسبت به خرید یا اجاره آن اقدام کند. همچنین سامانه مذکور با ارائه امکاناتی برای امضای دیجیتال قراردادهای فرایندهای معاملاتی را تسهیل کرده و خطرات موجود در امضای قراردادهای فیزیکی را تقلیل می‌دهد. سامانه خودنویس توانسته با ایجاد شفافیت بیشتر در بازار مسکن، بسیاری از مشکلات پیشین را برطرف کند. اطلاعات مربوط به هر ملک به‌صورت دقیق و شفاف در دسترس خریداران و فروشندگان قرار می‌گیرد. این شفافیت به کاهش ابهامات در معاملات ملکی کمک می‌کند و خطرات ناشی از سوءاستفاده‌ها را به حداقل می‌رساند. از دیگر تأثیرات این سامانه، باید به کاهش هزینه‌ها اشاره کرد. با حذف نیاز به مشاوران املاک هزینه‌های مربوط به خرید و فروش به‌طور چشمگیری کاهش می‌یابد. مهدی ساسانی، مدیر سامانه خودنویس در این رابطه گفت: «تاکنون یک میلیون و ۷۹۸ هزار و ۵۴۵ قرارداد در سامانه خودنویس ثبت شده و میزان صرفه‌جویی در هزینه‌ها در این بخش به بیش

سید منصور غیبی
کارشناس بازار مسکن

بازداشت

نقش بانک‌ها در افزایش قیمت مسکن

امروزه بازار مسکن چالش‌های متعددی پیش رو دارد که از نتایج این موضوع افزایش قیمت‌ها و عدم توانایی مردم در خرید خانه به‌شمار می‌رود. یکی از عوامل مهم در بروز این معضلات، فعالیت‌های بانک‌ها در بازار مسکن است که به‌شدت بر عرضه و تقاضا، قیمت‌ها و تعادل این بازار اثر گذاشته است. بانک‌ها که باید نقش تسهیل‌گری و حمایت‌کنندگی در تأمین مالی مسکن را ایفا کنند، در عمل به بنگاه‌داری پرداخته و با خرید و انباشت املاک، نه‌تنها موجب افزایش قیمت‌ها شده‌اند، بلکه زمینه را برای شکل‌گیری یک ناترازی پیچیده در بازار مسکن فراهم آورده‌اند. در این شرایط، دولت باید با اتخاذ تدابیر مناسب، این مشکلات را شناسایی کرده و با برنامه‌ریزی دقیق، از تشدید بحران مسکن جلوگیری کند. این درحالی است که طی سال‌های اخیر، نظام بانکی کشور با ناترازی‌های زیادی روبه‌رو بوده که این مسئله موجب شده آن‌ها از اعطای تسهیلات به بخش مسکن امتناع ورزند. یکی از دلایل این موضوع، کاهش نرخ سود تسهیلات مسکن از ۲۳ درصد به ۱۸ درصد بوده که باعث کاهش رغبت بانک‌ها برای سرمایه‌گذاری در حوزه ملک و آپارتمان شده است. فراتر از این، بانک‌ها در بسیاری از مواقع به‌طور مستقیم به بنگاه‌داری مشغول هستند که این امر تأثیرات عمیقی بر قیمت‌های مسکن گذاشته است. بانک‌هایی یک دهه اخیر به کمک سپرده‌های مشتریان خود و پرداخت سودهای بالا، دست به خرید حجم زیادی از ملک زده‌اند. این مسئله، علاوه بر افزایش دارایی‌های بانک‌ها، موجب ایجاد یک روند فزاینده در گرانی مسکن شد. از آن زمان، ملک به‌عنوان یک کالای تجاری-سرمایه‌ای به‌شمار رفت و دیگر به‌عنوان یک کالای مصرفی ساده به حساب نیامد. این تغییر نگرش، با تشدید خرید و فروش ملک توسط بانک‌ها، موجب افزایش تقاضا در بازار و در نتیجه گرانی بیشتر مسکن برای مصرف‌کنندگان نهایی شد. طبق آمار رسمی در پایان سال ۱۳۹۹ بانک‌ها حدود

۳۷ میلیون متر مربع زمین و ملک و آپارتمان در اختیار داشتند. با وجود دستور العمل‌های قانونی که بانک‌ها را ملزم به واگذاری این دارایی‌های کرد اما هیچ گونه تحولی در این زمینه مشاهده نشد. از طرفی طبق ماده ۶۷ قانون رفع موانع ارتقای نظام مالی، بانک‌ها باید دارایی‌های خود از جمله زمین و ملک را در مدت زمان معینی واگذار می‌کردند که این امر به‌طور جدی مورد پیگیری قرار نگرفت. در حال حاضر بیشتر پاساژهای نوساز و پروژه‌های ساختمانی توسط بانک‌ها ساخته می‌شود و همین موضوع موجب آسیب به بازار مسکن شده است. بانک‌ها باید دارایی‌های خود را به جامعه مصرفی و تولید مسکن اختصاص دهند تا میزان عرضه و تقاضا در بازار به تعادل برسد. لازم است خرید و فروش ملک توسط بانک‌ها تحت نظارت قرار گیرد تا از افزایش بی‌رویه قیمت‌ها جلوگیری به عمل آید. آن‌ها نباید تنها به دنبال جذب اعتبار و افزایش دارایی‌های خود باشند، بلکه ضروری است به ایفای نقش اجتماعی خود و کمک به تأمین مسکن برای مردم توجه کنند. در این راستا، یکی از مهم‌ترین راهکارها، تدوین برنامه‌های دقیق و اجرایی از سوی دولت است تا بازار مسکن قابل کنترل باشد. بازار مسکن هم‌اکنون در رکود قرار دارد و رفتار بازیگران به‌گونه‌ای نیست که این بازار از حالت رکود خارج شود و به سمت رونق معامله مسکن حرکت کند. عوامل مختلفی نظیر افزایش نرخ سود تسهیلات بانکی، کاهش قدرت خرید متقاضیان، کاهش ساخت‌وساز و همچنین انتظارات تورمی موجب شده تا تقاضا در این بازار به‌شدت کاهش یابد. در این شرایط، تعداد معاملات کاهش چشمگیری یافته و روند فروش واحدهای مسکونی به کندی پیش می‌رود. رکود کنونی امکان دارد برای مدت طولانی‌تری ادامه یابد مگر آنکه تغییرات بنیادی در سیاست‌گذاری‌ها صورت پذیرد. حال باید دید در عمل بازار مسکن به چه سمت و سویی می‌رود.

