

اخبار



پرداخت تسهیلات مسکن روستایی به ۱۰ هزار متقاضی

سرپرست بانک مسکن از پرداخت یک‌هزار و ۴۶۵ میلیارد تومان تسهیلات مسکن روستایی، در سال گذشته و امسال، به ۱۰ هزار و ۸۲۱ واحد مسکونی روستایی خبر داد.

به گفته علی عسکری از ابتدای امسال حدود ۳ هزار و ۸۳۵ فقره تسهیلات مسکن روستایی به میزان ۶۴۶ میلیارد تومان پرداخت شد. سرپرست بانک مسکن تسهیلات پرداختی مسکن روستایی در آن بانک را نیز در سال گذشته معادل ۶ هزار و ۹۸۶ فقره به مبلغ ۸۱۹ میلیارد تومان اعلام کرد.



بازار مسکن به دنبال دلار در سراسری

رصد آخرین وضعیت بازار مسکن شهر تهران گویای آن است که روند کاهشی قیمت آپارتمان‌ها پس از افت نرخ ارز در ابتدای هفته جاری ادامه پیدا کرد.

به گزارش ایسنا، از ابتدای ماه جاری مجموعه عواملی همچون ثبات و پایین آمدن نرخ ارز، کاهش تورم و کاهش ریسک‌های غیراقتصادی باعث توقف روند قیمت‌های

پیشنهادی در بازار ملک شده است. بررسی‌ها از بازار مسکن شهر تهران، به‌ویژه مناطق شمالی نشان می‌دهد نرخ‌هایی که بعضاً بی‌حساب و کتاب افزایش یافته بود تا ۲۵ درصد افت کرده است.

البته قیمت‌سازی کاذب معضلی است که سال‌ها بازار مسکن را رنج می‌دهد؛ اگر چه نقش عوامل اقتصادی بر این بازار را نمی‌توان نادیده گرفت.

تحولات بازارهای موازی از یک طرف و نوسان قیمت مصالح ساختمانی از سوی دیگر نقش محرک را در بازار مسکن دارند. برخی واسطه‌های ملکی می‌گویند کاهش اخیر قیمت مسکن را نمی‌توان تخلیه حساب دانست بلکه برخی مالکان از قیمت‌های اعلامی خود که تا بیش از ۵۰ درصد افزایش داده بودند کوتاه آمده‌اند. با وجود این اگر رکود معاملات و انتظارات کاهشی دامن بازار مسکن را بگیرد می‌توان به منطقی شدن این بازار خوشبین بود.



«قیمت منصفانه» در راه بازار اجاره

متوسط قیمت و اجاره‌بهای مسکن در هر منطقه با کمک ابزارهای مختلف کشف و «قیمت منصفانه» مبنای نرخ‌گذاری در این بازار خواهد شد

بازار مسکن

معادل واحدهای با امکانات پیدا می‌کند. مشاوران املاک می‌گویند مالک مجاز است ملک خود را با هر قیمتی عرضه کند و با توجه به قانون مالکیت، کسی نمی‌تواند او را مجبور کند قیمت ملک را تغییر دهد. از طرفی با توجه به اینکه حق‌الزحمه مشاوران املاک بر اساس ارزش معامله است، منفعت مشاوران نیز در افزایش کاذب قیمت‌ها حفظ می‌شود. به تعبیری در بازار مسکن، همه بجز مستأجران با رشد قیمت‌ها، سود بیشتری کسب می‌کنند اما این سود هیچ تأثیر مثبتی بر بازار در بخش تولید و عرضه ندارد و سودی است که فقط نصیب بخشی از فعالان این بازار می‌شود.

کشف قیمت مسکن

اخیراً سیاستگذاران بخش مسکن راهکارهایی برای ساماندهی این بازار ارائه کرده‌اند که در راستای حمایت از مستأجران و همچنین تسهیل مالکان برای عرضه واحد با قیمتی متناسب و به دور از قیمت‌های کاذب است؛ طرحی که از سوی دولت برای بازار مسکن و اجاره به

مجلس ارائه شده در راستای همین هدف است. روز گذشته در جریان رسیدگی به این طرح، با تصویب مجلس، وزارت راه‌وشهرسازی مکلف به کشف بازه قیمت و اجاره‌بها به صورت منطقه‌ای با اولویت کاربری مسکونی در کلان‌شهرها شد. این مصوبه، در ادامه بررسی جزئیات طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی تصویب شد. براین اساس وزارت راه‌وشهرسازی مکلف است با همکاری وزارت کشور، شهرداری‌ها، معاونت علمی و فناوری ریاست‌جمهوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی، ظرف مدت ۶ ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با بهره‌گیری از ظرفیت سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور با اولویت استفاده از فناوری‌های نوین نظیر هوش مصنوعی و در نظر گرفتن ملکه‌هایی از جمله موقعیت جغرافیایی، سن، بنا، طبقه، تراکم، مصالح ساختمانی، فاصله از خدمات رفاهی، آموزشی و معاملات انجام شده مشابه، اقدام به کشف بازه قیمت و اجاره‌بها به صورت منطقه‌ای با اولویت کاربری

مسکونی در کلان‌شهرها نماید. این اطلاعات باید به صورت برخط و رایگان در اختیار عموم مردم قرار گیرد و آیین‌نامه اجرایی این ماده مشتمل بر چهارچوب مشارکت دستگاه‌های همکار ظرف مدت ۳ ماه توسط وزارت راه‌وشهرسازی تهیه شود و به تصویب هیأت وزیران برسد. دستگاه‌های مختلف مانند سازمان امور مالیاتی، شهرداری‌ها، قوه قضائیه و برخی سازمان‌های دیگر، هم‌اکنون برای پیشبرد امور خود کشف قیمت در بازار املاک را انجام می‌دهند اما موضوع این است که این کشف قیمت در اختیار عموم قرار نمی‌گیرد و مبنایی برای نرخ‌گذاری قیمت مسکن در بازار نیست. مثلاً سازمان امور مالیاتی برای مالیات‌ستانی، ارزش‌گذاری ملک را انجام می‌دهد یا شهرداری‌ها برای اخذ عوارض کشف قیمت منطقه‌ای املاک را برعهده دارند اما این قیمت‌ها به نوعی مخفی می‌ماند و عموم مردم اطلاعی از آن ندارند تا بتوانند براساس آن برآوردی از قیمت املاک در منطقه مورد نظر خود به دست آورند. در واقع کشف



قیمت‌گذاری مسکن ضابطه‌مند شد

بازه قیمت و اجاره‌بهای مسکن به‌صورت منطقه‌ای با اولویت کاربری مسکونی تعیین می‌شود

عکس: نعیم احمدی / ایران

قیمت منطقه‌ای مسکن در حال حاضر فقط برای دستگاه‌های اجرایی کاربرد دارد و در دسترس عموم مردم نیست، اما براساس طرح دولت، از این پس مبنای قیمت‌گذاری واحدهای مسکونی براساس «قیمت منصفانه» است. این قیمت منصفانه با استفاده از کشف قیمت دستگاه‌های مختلف از قیمت بازار و بر اساس داده‌های بازار با کمک هوش مصنوعی و برخی مدل‌های ارزش‌گذاری به دست می‌آید. براساس این گزارش، شرکت‌های دانش‌بنیان برای ارائه مدل‌های ارزش‌گذاری واقعی املاک راهکارهایی را ارائه می‌دهند.

قیمت‌گذاری که در حال حاضر بر اساس عرف منطقه توسط مشاوران املاک یا سایت‌های خرید و فروش و عرضه کالا به مردم ارائه می‌شود براساس احراز هویت یا ارزش ملک نیست و چون قیمت‌گذاری مشخصی در مناطق نداریم، نمی‌توانیم بگوییم قیمت این ملک ۵۰ درصد بیشتر از ارزش آن یا متوسط قیمت منطقه است اما با کشف قیمت و تعیین «قیمت منصفانه» در هر منطقه، می‌توان قیمت املاک را با این قیمت مقایسه کرد. به گفته متولیان بخش مسکن، اگر مالکان یا عرضه‌کنندگان واحدهای مسکونی در قیمت‌گذاری از «قیمت منصفانه» تبعیت کنند، حمایت‌های مختلفی از آنان به عمل می‌آید که شامل پرداخت تسهیلات، تخفیفات مالیاتی و عوارض، بیمه‌ای و... می‌شود. متولیان بخش مسکن معتقدند با اجرای موبه کشف قیمت املاک، کاهش قیمت در انتظار بازار مسکن خواهد بود.

تعیین ضوابط برای مشاوران

تغییر نحوه تعیین تعرفه مشاوران املاک نیز در راستای «قیمت‌گذاری منصفانه» برای جلوگیری از افزایش کاذب قیمت مسکن، برنامه دیگری است که متولیان بخش مسکن برای ساماندهی این بازار از سوی دولت ملزم به اجرای آن شده‌اند. به این ترتیب حق‌الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور محاسبه و به صورت خودکار در قراردادهای و مبیعه‌نامه‌ها درج می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق‌الزحمه را صرفاً براساس مبلغ محاسبه شده توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و به وسیله دستگاه‌های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی اخذ کنند.



از این پس مبنای قیمت‌گذاری واحدهای مسکونی براساس «قیمت منصفانه» است. این قیمت منصفانه با استفاده از کشف قیمت دستگاه‌های مختلف از قیمت بازار و براساس داده‌های بازار با کمک هوش مصنوعی و برخی مدل‌های ارزش‌گذاری به دست می‌آید

رشد ۳۰۰ درصدی صدور پروانه ساختمانی

گزارش

به اینکه میدان کار در دست بخش خصوصی و مالکیت از آن مردم است، راهبرد ما مردمی‌سازی با تدوین بسته تشویقی مؤثر و رفع موانع کار است. آیینی تصریح کرد: در موضوع بسته‌های تشویقی، بسته اداری کار، مجوزها، تخفیف‌ها و تسریع در صدور آنها، تسهیلات مالی و همچنین بسته ۱۹ بندی شهروانه در حال پیگیری است.

وی روند تسریع در نوسازی بافت‌های فرسوده را با اجرای بسته تشویقی تشریح کرد و افزود: در شهرهایی که بسته‌های تشویقی را اجرایی کردند عملکرد نوسازی رشد قابل‌ملاحظه‌ای یافت. به عنوان نمونه در شهر تهران، در ماه‌های فروردین و اردیبهشت امسال نزدیک به ۳۰۰ درصد رشد پروانه داشتیم.

اجرای بسته تشویقی نوسازی در ۴۰ شهر

معاون وزیر راه و شهرسازی همچنین خاطر نشان کرد: در ۴۰ شهری که بسته‌های تشویقی نوسازی بافت فرسوده را اجرا کردند، شاهد رشدهای قابل توجه هستیم. مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: انتظار داریم تا اکثر

شهرداری‌ها بسته‌های تشویقی را که تکلیف قانونی است، اجرا کنند تا شاهد رشد مناسبی در این بافت‌ها باشیم. وی تأکید کرد: با تأکید وزیر راه و شهرسازی سال ۱۴۰۲ سال شکوفایی و نوسازی واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده خواهد بود. وی با اشاره به برگزاری هشتمین جلسه شورای عالی مسکن به ریاست رئیس‌جمهور، بخشی از جزئیات این نشست را در خصوص بافت فرسوده اعلام کرد.

معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به اینکه در این نشست محورهای مختلفی از جمله اجرای طرح نهضت ملی مسکن مطرح شد، از ارائه گزارش عملکرد نوسازی بافت فرسوده از ابتدای اجرای طرح نهضت ملی



به گفته وی، براساس اطلاعات سامانه تاکنون بالغ بر ۱۴۳ هزار واحد در حال ساخت است که ۱۲۵ هزار و ۷۴۴ واحد در دولت سیزدهم شروع شده‌اند. پیش‌بینی‌ها حکایت از آن دارد که بالای ۱۵۰ هزار واحد در بافت فرسوده نوسازی شده‌اند.

هم‌اینک ۲۹۴ شهرداری بزرگ کشور اطلاعات و آخرین صدور پروانه‌ها در بافت فرسوده را از ابتدای اجرای طرح نهضت ملی مسکن تکمیل کرده‌اند و در این خصوص معاونین عمرانی استانداری‌ها پیگیری مناسب و قابل تقدیر را انجام داده‌اند.