



افزایش ترانزیت و تجارت بین ایران و روسیه

وزیر راه و شهرسازی در مراسم روز ملی روسیه با اظهار امیدواری از افزایش حجم ترانزیت، پروازها و تسهیل و افزایش تجارت، هماهنگ سازی استاندارد ها، بهره‌گیری از تجارب و ظرفیت‌های اقتصادی دو کشور گفت: اقدامات مؤثری در این حوزه‌ها در جریان است و این روابط چشم‌انداز مثبت و روشنی دارد.

مهرداد پدرباش افزود: سفرهای متقابل هیأت‌های عالی‌رتبه دولتی و بخش خصوصی، افزایش حجم مبادلات بازرگانی، افزایش سرمایه‌گذاری متقابل، تنوع در سید کالاهای صادراتی و وارداتی، افزایش حجم ترانزیت و طرح‌های اقتصادی مشترک و افزایش تعداد پروازهای مستقیم بین شهرهای مختلف دو کشور از جمله موارد قابل ذکر در این راستاست. وزیر راه و شهرسازی اظهار کرد: برای تقویت زیرساخت‌های حمل و نقل و ترانزیت جاده‌ای، ریلی، دریایی و هوایی و ایجاد ارتباطات مالی و بانکی آینده رو به رشدی را متصور هستیم.

وی تأکید کرد: جمهوری اسلامی ایران و فدراسیون روسیه علاوه بر روابط دوجانبه در بسیاری از مسائل منطقه‌ای و بین‌المللی نیز مواضع همسو و همکاری نزدیکی دارند. وزیر راه و شهرسازی گفت: دو کشور در سازمان همکاری‌های شانگهای، اتحادیه اقتصادی اوراسیا و همچنین در مناطق آسیای مرکزی دریای خزر و قفقاز جنوبی با هدف برقراری صلح و ثبات و توسعه اقتصادی در منطقه با یکدیگر همکاری نزدیکی دارند. الکسی ددف سفیر فدراسیون روسیه در ایران نیز گفت: کشور ما روابط خود را با همه کشورهای بر اساس اصول متقابل برقرار کرده و نمونه برجسته آن روابط دوستانه با ایران است که با وجود تحریم‌ها علیه ایران و روسیه، تعاملات ما با تهران در همه عرصه‌ها توسعه می‌یابد. سفیر روسیه در تهران در ادامه به اهمیت کریدور بزرگ شمال- جنوب در ایران اشاره کرد و استقبال روسیه برای همکاری با ایران در این پروژه را یادآور شد.

مردمی سازی نهضت ملی مسکن

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: مردمی سازی نهضت ملی مسکن در دستور کار است و به استان‌ها ابلاغ شده که مردم مدیریت ساخت را بر عهده بگیرند. هادی عباسی اظهار داشت: به صورت ماهانه پروژه‌هایی را به بهره‌برداری می‌رسانیم. بنابراین پروژه‌ها دائماً شروع شده و مراحل ساخت آنها طی شده و به بهره‌برداری می‌رسند. این یک فرایند کاملاً ادامه دار است باید کل پهنه کشور در تمام شهر و روستاها را تبدیل به کارگاه ساختمانی کنیم. وی گفت: باید تسهیلات ساخت و خدمات زیربنایی و رونمایی را در اختیار مردم قرار داد تا خود مردم مدیریت را از طریق مجریان ذیصلاح، ساختار فنی و اجرایی کشور و سیستم نظام مهندسی در اختیار بگیرند تا کارها سرعت بیشتری پیدا کنند. بنابراین مردمی سازی نهضت ملی مسکن در دستور کار است و به استان‌ها ابلاغ شده که مردم مدیریت ساخت را بر عهده بگیرند.



عکس: ایران

شهرهای اقماری پیش‌تاز کاهش قیمت مسکن

رشد قیمت مسکن در شهرهای جدید و اقماری در چند سال اخیر شیب تندی داشت اما این روزها در این مناطق با همان شیب در حال کاهش است

گزارش

ریزش ۱۰۰ تا ۳۰۰ میلیون تومانی قیمت واحدهای مسکونی مخصوص در شهرهای جدید در اطراف پایتخت، فعالان و بنگاهداران را به واکنش واداشته و آنها از روند نزولی قیمت مسکن تعجب می‌کنند. بررسی میدانی روزنامه ایران از بازار مسکن شهرهای اطراف تهران مسترکد، پزند و پردیس نشان می‌دهد قیمت مسکن در این شهرها که تا چند هفته پیش بالای یک میلیارد تومان بود اکنون به سطح قیمتی ۷۰۰ تا ۹۰۰ میلیون تومان بازگشته است. یکی از متقاضیانی که با توجه به قیمت‌های شهر تهران ناچار شده بود برای تهیه واحد مسکونی با قیمت مناسب‌تر به شهرهای اطراف تهران مراجعه کند به «ایران» گفت که بعد از حدود یک ماه جست و جو نتوانست واحدی متناسب با پولی که داشت پیدا کند. به گفته این شهروند، در پردیس حداقل قیمت‌ها مربوط به فاز ۸ بود که چون هیچ امکانات شهری و رفاهی در این فاز وجود ندارد سطح قیمتی کمی پایین‌تر از فازهای دیگر بود اما در همین فاز، قیمت واحدهای کوچک از ۲ میلیارد تومان

بالتر بود. در هشتگرد واحدی ۴۵ متری در یکی از شهرک‌های این شهر به قیمت یک میلیارد به او پیشنهاد شده بود اما نتوانسته بود هزینه خرید را تأمین کند. این شهروند گفت: همان بنگاهی که خانه ۴۵ متری در هشتگرد را به او نشان داده بود چند روز پیش تماس گرفته و قیمت همین واحد را ۷۰۰ میلیون تومان پیشنهاد داده است.

تأثیر همزمان عوامل مختلف بر کاهش قیمت مسکن

قیمت مسکن و اجاره با روند نزولی قیمت در بازارهای موازی ارز، طلا و خودرو ثبات و حتی افت داشته و این وضعیت در نقاط مختلف کشور به چشم می‌خورد، اما کاهش قیمت در شهرهای جدید و شهرهای کوچک اطراف کلانشهرها بیشتر بوده است. با جهش‌های مداوم قیمت مسکن که از سال ۹۷ شروع شد و رشد ۱۰ برابری قیمت در شهر تهران و اندکی کمتر در کل کشور را رقم زد. طبق آمار منتشر شده بانک مرکزی، متوسط قیمت هر متر واحد مسکونی در تهران، طی ۵ سال یعنی از آذرماه سال ۹۶ تا آذرماه سال ۱۴۰۱ از ۵ میلیون و ۸۸ هزار تومان به ۴۸ میلیون و ۷۳ هزار تومان رسیده است

که رشدی در حدود ۹۵۰ درصدی را نشان می‌دهد. این جهش قیمت باعث افزایش کوچ شهروندان از شهرهای بزرگ به شهرهای کوچک‌تر شد. به همین دلیل انفجار قیمتی در شهرهای اقماری را در ۵ سال گذشته شاهد بودیم.

در شهرهایی مانند پردیس، پزند، هشتگرد، رباط کریم، شهریار، اندیشه در اطراف تهران و بسیاری شهرهای اقماری دیگر، رشد قیمت واحدهای مسکونی حتی موجب افزایش قیمت مسکن‌های مهر موجود در این شهرها شد و قیمت فروش مسکن‌های مهر از حدود ۵۰۰ میلیون تومان تا ۴ میلیارد تومان رسید. بررسی وضعیت بازار مسکن در این شهرها نشان می‌دهد که فروشندگان بیشتر شده‌اند و واحدهای خالی که سال‌ها احتکار شده بود با نگرانی از کاهش بیشتر قیمت به بازار عرضه شده است، به همین دلیل قیمت مسکن در شهرهای جدید با شیب تندی در حال کاهش است.

کاهش قیمت مسکن در شهرهای اطراف کلانشهرها علاوه بر تأثیرپذیری از شرایط حاکم بر بازارهای موازی، دلیل دیگری هم دارد و آن طرح ساماندهی بازار مسکن و اجاره است که اخیراً دولت ارائه داده

و مجلس تصویب کرده است. این طرح بعدهای مختلف بازار مسکن را مد نظر قرار داده و برای ساماندهی آن طرح داده است. مهم‌ترین بخش‌های قانون ساماندهی بازار مسکن به شناسایی واحدهای خالی و نظارت بر بنگاه‌های املاک می‌پردازد. دو مشکلی که بخصوص با ساخت مسکن مهر در شهرهای اقماری بشدت خودنمایی می‌کند از عوامل اصلی قیمت نامتعرف مسکن در این شهرهاست.

بر اساس قانون ساماندهی، شناسایی واحدهای خالی با مشارکت دستگاه‌های مختلف مانند شهرداری‌ها خواهد بود. در گزارش‌های اولیه‌ای که متولیان بخش مسکن از وضعیت خانه‌های خالی در شهرهای جدید ارائه کرده‌اند برای مثال بیش از ۶۰ هزار

واحد خالی پردیس است. واحدهای خالی بیشتر شامل مسکن مهر است که خریداران عمدتاً با مشارکت بنگاه‌های املاک با خرید امتیاز واحدها از آغاز ساخت مسکن مهر، بعضاً در مواردی تا ۱۰۰ واحد توسط یک نفر خریداری و برای سودجویی و به قصد فروش با قیمت‌های چند برابری خالی مانده است. با آغاز برنامه مسکن مهر و پیشرفت ساخت واحدها، بنگاه‌های املاک در اطراف سایت‌های مسکن مهر چند برابر شد، به طوری که به گفته مسئولان در شهرهایی مانند پردیس، پزند، اندیشه یا هشتگرد تعداد بنگاه‌های املاک با تعداد واحدهای مسکن مهر کمی فاصله دارد. بیشترین بنگاه‌های به صورت غیرمجاز فعالیت خود را شروع کرده‌اند و معاملات مسکن را به صورت خرید و فروش

کاهش بیشتر قیمت مسکن در راه است

برآورد فعالان بازار مسکن در شهرهای اقماری کاهش بیشتر قیمت مسکن با توجه به دیپلماسی اقتصادی و همچنین اجرای قوانین سخت نظارتی بر بازار مسکن است، به همین دلیل عرضه واحدها به بازار در این شهرها بیشتر شده و در واقع بنگاه‌ها پیشقدم فروش و کاهش قیمت واحدهای مسکونی شده‌اند. از آن طرف اما مردم نیز با همین انتظار کاهش بیشتر قیمت‌ها فعلاً دست نگه داشته‌اند و خرید مسکن را به عقب انداخته‌اند. افزایش عرضه و کاهش تقاضا همزمان کاهش قیمت مسکن بخصوص واحدهای مسکونی مهر را در شهرهای کوچک تشدید کرده است.



برش

که در ابتدا بیش از یکصد واحد خالی، در مرحله بعدی ۵۰ خانه خالی، ۲۰ خانه خالی، ۱۰ خانه خالی و ۲ خانه خالی بودند، در مسیر اخذ مالیات قرار گرفتند. وی در ادامه گفت: هم‌اینک حدود ۶۰ هزار ملک در اولویت اخذ مالیات قرار دارند، حدود ۳ هزار ملک صاحبان آنها بالای یکصد ملک خالی داشتند و ۳ بانک بیشتر از یکصد خانه خالی در اختیار دارند. وی با تأکید بر اینکه طرح ساماندهی مشاوران املاک شروع شده است، گفت: در سه ماه گذشته ساماندهی مشاوران املاک از شهرهای پردیس، پزند، هشتگرد و تهران آغاز شده است که رویکردی مناسب برای ساماندهی بازار مسکن به شمار می‌رود.

شمار می‌رود. نوروزی با اشاره به اینکه طرح مجلس به ساماندهی بنگاه‌های املاک

بنگاه‌ها و وقتی به قیمت معامله وصل می‌شود به خریدار و فروشنده خانه ضربه وارد می‌شود. درصد هستییم با طرح در مجلس این موضوع را نیز اصلاح کنیم. نوروزی گفت: وزارت راه و شهرسازی سامانه‌ای ایجاد کرده است تا افراد متقاضی برای دریافت وام ودیعه مسکن ثبت‌نام و وام مسکن را دریافت کنند. دستورات عمل‌های آن هم ابلاغ شده است و تاکنون ۸۹۱ هزار نفر متقاضی دریافت وام مسکن هستند که از این میزان حدود ۵۰۳ هزار متقاضی به بانک‌ها معرفی شدند و حدود ۲۴۰ هزار تسهیلات ودیعه در یک سال گذشته از سوی بانک‌ها پرداخت شده است. سرپرست دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی توضیح داد: در حال حاضر بیش از ۳۰۰ هزار واحد مسکونی از واحدهای شناسایی شده خالی بودند که با هماهنگی ستاد اقتصادی دولت با اولویت مالکانی

۳ بانک مالک ۳۰۰۰ خانه خالی

وی افزود: دولت قبل حتی تکمیل واحدهای مسکن مهر را به سرانجام نرساند، با وجود این دولت فعلی با منابع اعتباری اقدام به ساخت‌وساز و تکمیل این منازل کرد. رویکرد بعدی که در کنار افزایش ساخت مسکن در حال پیگیری آن هستیم، کنترل و مدیریت بازار مسکن است. این دو اقدام باید همزمان انجام شود، اما اگر در کنار ساخت مسکن بازار را رها کنیم باز هم نتیجه نخواهیم رسید. وی ادامه داد: در سه ماه گذشته در زمینه رسیدگی به وضعیت مشاوران املاک فاقد مجوز شروع به فعالیت کردیم تا جلوی کار آنها را بگیریم و علاوه بر آن برخی از بنگاه‌هایی که متخلف هستند نیز شناسایی می‌کنیم و جلوی اختلال آنها را در بازار مسکن می‌گیریم. نوروزی افزود: یک بحث دیگر در ساماندهی بنگاه‌های املاک این بود که حق الزحمه

بازار مسکن

مشاور وزیر راه و شهرسازی در امور مسکن و شهرسازی گفت: بر اساس آمار، ۳۰۰۰ ملک در کشور داریم که مالکان آنها هر کدام حدود ۱۰۰ خانه داشتند. ابوالفضل نوروزی با اشاره به برنامه‌های دولت برای کنترل و ساماندهی بازار مسکن و اجاره گفت: ما در وزارت راه و شهرسازی دو راهبرد اساسی را برای اجاره‌بها پیش می‌بریم که راهبرد اول تعادل ایجاد کردن بین عرضه و تقاضای زمین و مسکن است. دولت قبل فقط ۴۵۰ هزار واحد مسکونی ساخت در حالی که باید سالی یک میلیون واحد مسکونی ساخته می‌شد. دولت از ابتدای شروع به کارش ساخت یک میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکونی را در پروژه‌های مختلف شروع کرده است.



قیمت مسکن و اجاره با روند نزولی قیمت در بازارهای موازی ارز، طلا و خودرو ثبات و حتی افت داشته و این وضعیت در نقاط مختلف کشور به چشم می‌خورد، اما کاهش قیمت در شهرهای جدید و شهرهای کوچک اطراف کلانشهرها بیشتر بوده است

مجوزها رواج دادند. به گفته فعالان حوزه مسکن، آخرین ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک به دهه ۸۰ برمی‌گردد که مربوط به صدور کد رهگیری است و در دهه ۹۰ عملاً ساماندهی بنگاه‌های املاک رها شده بود و به همین سبب بزرگ‌ترین صنف کشور صنف مشاوره املاک است و بیشترین تخلفات هم به همین دلیل در این صنف صورت می‌گیرد، اکنون با قانون ساماندهی بازار مسکن و افزایش نظارت بر عملکرد مشاوران، شناسایی بنگاه‌های غیرمجاز شروع شده است. از طرف دیگر تشدید مجازات مشاوران املاک متخلف و همچنین تغییر محاسبه حق الزحمه مشاوران، موجب کاهش فعالیت غیرمجاز آنها شده است. طبق طرح دولت، حق الزحمه بنگاه‌ها به قیمت معامله وصل نخواهد شد تا مشاوران املاک نتوانند به خاطر افزایش درآمد خود، قیمت معامله را بالا ببرند، همچنین بنگاه‌های فاقد مجوز که دلالی و سوداگری می‌کنند و بنگاه‌های مجوزدار که کد رهگیری صادر نمی‌کنند و حق الزحمه اضافه دریافت می‌کنند، جریمه سنگین شده و پلمب می‌شوند.

