



کاهش قیمت مسکن با راه اندازی سامانه «کشف قیمت منصفانه»

سرپرست دفتر اقتصاد مسکن با اشاره به برنامه وزارت راه و شهرسازی برای «کشف قیمت منصفانه» گفت: با این کار از قیمت گذاری کاذب در بازار مسکن جلوگیری می شود.

ابوالفضل نوروزی با اشاره به برنامه «کشف قیمت منصفانه»، گفت: وزارت راه و شهرسازی و سامانه‌ای را ایجاد کنند تا با توجه به اطلاعات معاملات در یک منطقه و ویژگی‌هایی که املاک منطقه دارد، به صورت کلی املاک را قیمت گذاری کنند و به اطلاع عموم مردم برسانند.

نوروزی، خروجی این برنامه را حذف قیمت سازی کاذب توسط دلان و محتکران اعلام کرد و افزود: به این ترتیب کف و سقف قیمت املاک در مناطق مختلف مشخص و از قیمت سازی کاذب جلوگیری می شود.

سرپرست دفتر اقتصاد مسکن در پاسخ به این پرسش که قیمت‌ها از کجا استخراج می شود، ابراز کرد: این قیمت‌ها از سامانه املاک و مستغلات استخراج خواهد شد.

کوتاه شدن زمان اخذ اطلاعات اراضی ملی برای سرمایه گذاران

عضو هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن گفت: با تأسیس دفتر سرمایه گذاری و فناوری های نوین ساخت در سازمان ملی زمین و مسکن برآیند تا فرایندهای سرمایه گذاری در بخش زمین و مسکن را تسهیل کنیم.

محمد مهدی بلوردی با بیان اینکه دفتر سرمایه گذاری و فناوری های نوین ساخت در راستای فراهم آوردن بستر تولید انبوه مسکن و ایجاد زمینه مشارکت همه آحاد مردم در بخش مسکن و ایجاد منافع حاصل از سرمایه گذاری حوزه مسکن برای مردم در سال گذشته تأسیس شد، افزود: از جمله اقداماتی که در حوزه تأمین زمین برای تسریع در پیشرفت طرح نهضت ملی مسکن انجام شده ابلاغ شرح خدمات مطالعات اراضی ملی واقع در حریم بوده است.

وی در توضیح ابلاغ شرح خدمات مطالعات اراضی ملی واقع در حریم افزود: این ابلاغ به منظور تعیین و تثبیت کاربری های مجاز در حریم، تهیه نقشه اراضی، خطوط انتقال نیرو، حمل و نقل و جرایم آنها و نقشه محدودیت های اراضی و اخذ کاربری در کارگروه زیربنایی و شورای

برنامه ریزی استان تهیه شده است. عضو هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن در ادامه اظهار کرد: ابلاغ شرح خدمات مطالعات اراضی ملی واقع در حریم با هدف حذف فرایند اخذ اطلاعات از دستگاه های اجرایی توسط سرمایه گذاران صورت گرفته است.

بلوردی ادامه داد: این امر بدین معناست که در صورت انجام مطالعات تعیین کاربری های مجاز در حریم اراضی ملی دیگر نیاز به اخذ اطلاعات توسط سرمایه گذاران نیست و زمان حدوداً دو ساله اخذ اطلاعات در فرایند واگذاری زمین حذف خواهد شد.



ابوالفضل نسایی / ایران

بحران مسکن نتیجه ۸ سال مسکن سازی

بر اساس قوانین بالادستی، سالانه یک میلیون مسکن باید ساخته شود اما مجموع واحدهای ساخته شده در دولت قبل حدود ۴۰۰ هزار واحد بود

مردم در سبد هزینه های خانوار محسوب می شود و به همین دلیل در نقشه راه مجلس یازدهم برای تحول در قوانین اقتصادی کشور این موضوع از اهمیت زیادی برخوردار بوده است که با تصویب طرح ساماندهی اجاره بهای مسکن، قوانین سه گانه مجلس برای مسکن نهایی شد.

وی اضافه کرد: مجلس یازدهم در مدت زمان فعالیت خود سه گام اساسی و مهم برای حل معضل مسکن برداشت، برای تسهیل تولید مسکن، طرح جهش تولید مسکن تصویب شد تا دست دولت برای ساخت مسکن باز شود و امروز نیز دولت به پشتوانه همان قانون به دنبال ساخت مسکن است.

آمارهای وزارت راه و شهرسازی نشان می دهد مجموع مسکن های ساخته شده در دولت قبل حدود ۴۰۰ هزار واحد است به این ترتیب در تولید، عرضه و تأمین مسکن کشور با کم کاری تاریخی مواجه شده ایم و در ۸ سال، سالانه حدود ۹۰۰ هزار واحد مسکونی کمبود داریم.

تولید و عرضه مسکن و ساماندهی بازار با هدف حمایت از مستأجران، دو برنامه ای است که دولت همزمان به پیش می برد.

تولید مسکن

در برنامه تولید که در قالب نهضت ملی مسکن اجرا می شود ساخت مسکن شهری و روستایی، نوسازی بافت فرسوده، ساخت شهرک های جدید و توسعه برنامه های مسکن در شهرهای

جدید، محورهای برنامه است. در بخش تولید، دولت ساخت مسکن بخصوص برای دهک های پایین را به عنوان یکی از برنامه های اصلی خود قرار داده که در کنار نهضت ملی مسکن، راهکارهای دیگری از جمله نوسازی بافت فرسوده نیز به صورت جدی در دستور کار قرار گرفت.

نوسازی سالانه ۱۵۰ تا ۲۰۰ هزار مسکن در نهضت ملی مسکن گنجانده شده است. نوسازی بافت های فرسوده از دهه ۸۰ در برنامه های جامع بخش مسکن گنجانده شده و بیشترین عملکرد این برنامه مربوط به سال ۹۰ و ۹۱ است که سالانه حدود ۹۰ هزار واحد نوسازی شده است. وزیر راه و شهرسازی دولت یازدهم با برنامه های قبیل حوزه مسکن مانند مسکن مهر، شدت مخالف بود اما در عین حال برنامه های هم برای تولید مسکن نداشت و تنها برنامه آن دولت برای نوسازی نیز بر اساس آمار برنامه ای شکست خورده است.

آمار نشان می دهد در یک سال گذشته عقد قرارداد به تعداد ۱۹۸۴۲ واحد مسکونی با بانک تخصصی بخش مسکن برای نوسازی انجام شده است همچنین گستره شرقی بندرعباس بازید کرد و از ابتدای دولت معرفی ۳۷۲۳۴ مسکونی به بانک مسکن برای اخذ تسهیلات کم بهره در حوزه بازآفرینی شهری (نوسازی مسکن) صورت گرفته است. بنابر اعلام محمدآیینی، معاون وزیر راه و شهرسازی، امسال ۳۰ هزار واحد فرسوده نوسازی شده به بهره برداری می رسد. اکنون حدود ۱۵۰ هزار واحد

در این بافت ها در حال ساخت است که از این تعداد بیش از ۱۳۰ هزار واحد در دولت سیزدهم آغاز به کار کرده اند و تمام این پروژه ها با کمک شهرداری ها رصد می شوند. بر اساس آمار سامانه ستاد ملی بازآفرینی شهری ایران در سال ۱۴۰۱ نسبت به ۱۴۰۰ تعداد پروانه های صادره در بافت فرسوده ۱۵ درصد رشد داشته است که نشان از افزایش نوسازی دارد.

در بخش مسکن روستایی نیز در حال حاضر بیش از ۲۸۵ هزار و ۱۹۲ واحد طرح نهضت ملی مسکن در روستاها در دست ساخت قرار دارد. سال گذشته ۲۰۰ هزار واحد به بانک ها برای دریافت تسهیلات معرفی شدند که بانک ها با ۱۱۰ هزار و ۱۸۹ واحد عقد قرارداد کردند و مابقی نیز در حال روند پرداخت تسهیلات نهضت ملی مسکن در بخش روستایی است.

ساماندهی بازار

به عقیده کارشناسان اقتصادی نمی توان در خصوص افزایش چشمگیر قیمت مسکن و بخصوص اجاره بها چاره اندیشی کرد مگر آنکه بازار زمین و مسکن به طور زیرساختی کنترل شود. به همین دلیل در دولت تلاش شده تا با سیاست های کلان از شدت التهابات

در این بازار کاسته شود، طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی یکی از این سیاست هاست. تعیین نرخ اجاره بها از مهم ترین مفاد این طرح است، در گذشته مصوبات متعددی برای این موضوع اعلام شده که عموماً موفق نبوده است. بر اساس ماده ۸ این طرح، شورای عالی مسکن مکلف است هر ساله نسبت به تعیین سقف یا میزان افزایش اجاره بها و قرض موضوع شرط آن اقدام کند. شورای مذکور مکلف است تعیین سقف و میزان افزایش یاد شده این ماده را تا قبل از پایان اردیبهشت هر سال اعلام کند. ضمانت اجرایی این طرح این است که در صورت عدم مبلغ اجاره ای که هر سال اعلام می شود، صاحبخانه ها مشمول جریمه ای معادل حداکثر تا ۴۰ درصد مبلغ اجاره سالانه ملک خواهند شد.

هزینه معاملات مسکن یکی دیگر از مواردی است که در طرح مذکور به آن اشاره شده است. گره خوردن حق الزحمه مشاوران املاک به ارزش معاملات، تعارض منافع ایجاد کرده و می تواند موجب افزایش قیمت ملک و اجاره آن شود. بر اساس تکالیف قبلی، دولت از ابتدای خرداد امکان ثبت رایگان قرارداد اجاره و اخذ کد رهگیری را از سامانه معاملات

مقابل به احتکار زمین به روش هایی مانند ایجاد ساختمان های نیمه کاره از جمله نکات مهم این طرح است. در مجموع می توان گفت سیاست اخیر دولت با سازکارهایی مانند تکمیل سامانه های مالیاتی، افزایش سهولت معاملات و افزایش عرضه املاک استیجاری می تواند به طور مستقیم بر نرخ اجاره بها مؤثر باشد.

برای وارد کردن چندین میلیون مسکن احتکار شده به بازار مسکن، قانون مالیات بر اجاره های خانه های خالی در مجلس تصویب و ابلاغ شد و با تصویب یک قانون مؤثر با استفاده از تجربه بسیاری از کشورهای پیشرفته دنیا، زیرساخت قانونی برای مقابله با آشفته بازار اجاره مسکن ایجاد شده است. طرح ساماندهی بازار اجاره در صورت اجرای مناسب می تواند افزایش سالیانه اجاره بها را ضابطه مند کند. اجرای نهضت ملی مسکن و افزایش تولید واحدهای مسکونی همراه با اجرای قوانین در بازار اجاره، انتظار ایجاد آرامش و ثبات در بازار مسکن را برآورده کرده است.



ویژگی های بارز و کم نظیر ساحلی، محدود به سکونت نباشد و عرصه های فعالیت به ویژه گردشگری را در گستره ای مناسب و یکپارچه شهری، منطقه ای در برگرد و در



آمارهای وزارت راه و شهرسازی نشان می دهد مجموع مسکن های ساخته شده در دولت قبل حدود ۴۰۰ هزار واحد است به این ترتیب در تولید، عرضه و تأمین مسکن کشور با کم کاری تاریخی مواجه شده ایم و در ۸ سال، سالانه حدود ۹۰۰ هزار واحد مسکونی کمبود داریم

ابوالفضل نسایی / ایران

برنامه پیشبرد سریع طرح توسعه سواحل مکران

ایجاد شهر جدید مکران در چهارچوب تأکید مقام معظم رهبری بر بهره گیری از گنج سواحل مکران و مصوبات بالادستی در خصوص توسعه کلان اقتصادی این منطقه در دستور کار قرار گرفته است. بر اساس پیش بینی های انجام شده در طرح های بالادستی توسعه منطقه مکران، در مجموع ظرفیت اشتغال بالغ بر ۲۹۶ هزار نفر در قالب ۸۰ کلان پروژه اقتصادی در منطقه غربی جاسک برآورد شده است. بر این اساس شهر جدید مکران با هدف پاسخگویی به نیازهای اسکان و

فعالیت در این منطقه در هم راستایی با سیاست های اصولی کشور مبنی بر توسعه سواحل مکران برای افق جمعیتی ۲۰۰ هزار نفر مکان یابی و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور رسیده است. دستیار ویژه وزیر راه و شهرسازی همچنین از موقعیت شهر جدید خلیج فارس در گستره شرقی بندرعباس بازید کرد و در جریان آخرین روند پیشرفت فیزیکی این طرح مهم ملی در استان هرمزگان قرار گرفت.

منطقه بندرعباس با دارا بودن دسترسی



تعاملی پویا و هم افزا با شهر بندرعباس، به الگوی پیشران در شهرسازی و معماری در سواحل خلیج فارس با آوازه بین المللی تبدیل شود.