



ضرورت همکاری بانک‌ها در پرداخت تسهیلات مسکن

دبیر انجمن تولیدکنندگان و فناوران صنعتی ساختمان گفت: همکاری بانک‌ها در پرداخت تسهیلات و تقویت صنعتی سازی باید توسط سازندگان اجرایی شود.

جعفر قرائتی ستوده گفت: انجمن صنعتی سازی بزرگترین پروژه بهسازی بافت‌های فرسوده را در پایتخت انجام داده است، اما شاهد آن هستیم که در فرایند احیای بافت‌های فرسوده، بسیاری از سازمان‌ها به تعهدات خود عمل نکردند.

به گفته دبیر انجمن تولیدکنندگان و فناوران صنعتی ساختمان، برخی از بانک‌ها متعهد شده بودند که سود دوران مشارکت را ۹ درصد حساب کنند، اما در برخی از شرایط شاهد کوتاهی‌ها در این حوزه هستیم به طوری که سرمایه‌گذاران درون بافت‌ها همانند سایر سرمایه‌گذاران برخورد کردند که نتیجه این سیاست‌ها بی‌ربطی تولیدکنندگان برای حضور در بافت‌های فرسوده خواهد بود.

قرائتی ستوده گفت: یکی از مهم‌ترین برنامه‌ها برای بهبود وضعیت بازار مسکن و همچنین تسریع در روند اجرای نوسازی بافت‌های فرسوده صنعتی سازی است که اکنون برداشت‌های نادرست از صنعتی سازی باعث شده که به کارگیری یک فناوری در تولید مسکن معادل صنعتی سازی قلمداد شود، در حالی که صنعتی سازی یک راهبرد اساسی است که در حوزه تولید اتفاق خواهد افتاد و به حوزه مصرف مربوط نمی‌شود.

افتتاح حساب یک میلیون و ۲۲ هزار نهضت ملی

سرپرست بانک مسکن از افتتاح حساب یک میلیون و ۲۲ هزار نفر در این بانک برای نهضت ملی مسکن خبر داد و گفت: از این تعداد بیش از ۲۵۳ هزار واحد مسکونی به مبلغ ۸۵ هزار و ۴۰۳ میلیارد تومان قرارداد امضا کرده‌اند.

به گزارش پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، علی عسکری از افتتاح حساب یک میلیون و ۲۲ هزار و ۱۳۶ نفر در بانک مسکن برای نهضت ملی مسکن خبر داد و گفت: از این تعداد ۲۵۳ هزار و ۱۲۰ واحد مسکونی به مبلغ ۸۵ هزار و ۴۰۳ میلیارد تومان قرارداد امضا کرده‌اند.

گزارش

رکود تورمی از ابتدای امسال بر بازار مسکن سایه انداخته و خرید و فروش به کمترین میزان رسیده بود چون عرضه واحدها به‌خاطر انتظار برای افزایش قیمت کم شده و از طرفی واحدهای عرضه شده هم قیمت‌های نجومی داشت؛ اتفاقی که انتظار می‌رفت با شروع تابستان و افزایش تقاضا در بازار مسکن حداقل از ناحیه قیمتی تشدید شود اما با تحولات دیپلماسی چند وقت اخیر و تأثیر آن بر کاهش تورم انتظاری، معادلات در بازار مسکن به هم خورده و معادلات در این بازار به نفع متقاضیان مصرفی تغییر جهت داده است یعنی نه تنها شاهد افزایش فایده‌های فروش هستیم بلکه پیشنهادهای قیمتی نیز نسبت به چند وقت گذشته نزولی است. این اتفاقات که از شهرهای اقماری و شهرهای مجاور کلانشهرها شروع شده بود اکنون در شهرهای مادر و کلانشهرها بخصوص در شهر تهران نیز بر بازار مسکن حاکم شده است. مثلاً واحدهای ریزمتر (تا ۶۰ متر) که به خاطر رشد قیمت‌ها و کاهش توان مالی مردم با افزایش تقاضا و در نتیجه افزایش قیمت مواجه بود در حال حاضر از طرف فروشندگان با پیشنهاد قیمتی متناسب‌تر عرضه می‌شود. واحدی ۵۷ متری در مولوی که با قیمت ۲٫۵ میلیارد برای فروش فایده بود اکنون با قیمت ۲ میلیارد تومان از سوی مالک برای فروش عرضه شده است.

علاوه بر واحدهای کوچک، واحدهای با مترها متوسط بین ۷۰ تا ۹۰ متر نیز کاهش قیمت را در بازار امروز تجربه کرد. واحد ۸۰ متری در حوالی انقلاب که ۶ میلیارد و ۳۰۰ میلیون قیمت داشت از سوی مالک به قیمت ۵٫۷ میلیارد برای فروش پیشنهاد شده است.

رونق تولید

فعالان حوزه مسکن معتقدند تصویب قوانین حمایتی از متقاضیان مصرفی مسکن، در کاهش قیمت‌ها مؤثر بوده است. تأکید دولت بر شناسایی واحدهای خالی برای عرضه به بازار، قوانین مالیاتی و مصوبه ساماندهی بازار اسلاک و اجاره در کنار نگاه مثبت به آینده روابط دیپلماتیک و اقتصادی، انتظار برای کاهش بیشتر قیمت‌ها در بازار مسکن را بالا برده است. هم مالکان و هم خریداران انتظار ندارند در روزهای پیش رو جو بازار مسکن تنهایی باشد، مالکان مخصوصاً کسانی که به اصطلاح «پول لازم» هستند، می‌خواهند واحدها را پیش از آنکه ارزش آن بیشتر افت کند، بفروشند؛ از طرف دیگر خریداران برعکس، در انتظار افت بیشتر قیمت‌ها هستند. این شرایط به‌طور کلی آینده‌ای به دور از آنکه ارزش آن بیشتر ترسیم کرده است.

موضوع دیگری که بر بازار مسکن اثر مثبت گذاشته افزایش تحرکات برای تولید مسکن است. با توجه به افت شدید تولید مسکن در دهه ۹۰، برنامه نهضت ملی چشم‌انداز تولید را رونق بخشیده است. آمار نشان می‌دهد

ساخت مسکن در سال‌های ۱۳۹۲ تا سال ۱۴۰۰ تقریباً متوقف شده بود که تأثیرات منفی آن در جهش‌های قیمتی ۱۰ برابری شدن آن در این بازه زمانی دیده می‌شود. یکی از اولویت‌های دولت و نخستین اقدام برای کاهش التهابات در بازار مسکن، برنامه‌ریزی برای بازگشت چرخه مسکن بر مدار تولید بود. براساس آمار وزارت راه و شهرسازی از نهضت ملی مسکن، هم اکنون یک میلیون و ۳۲۱ هزار و ۷۴۹ واحد مسکونی در حال ساخت است و فرایند ساخت با سرعت به پیش می‌رود. براساس برنامه ارائه شده مبنی بر واگذاری زمین در سال ۱۴۰۲ وزارت راه و شهرسازی، واگذاری انفرادی و گروهی حداقل ۴۰۰ هزار قطعه زمین در ۳۱ استان کشور را هدف گرفته است.

براساس این آمار، در بخش بافت فرسوده شهری هم اکنون ۳۰ هزار و ۶۷۱ پروژه در قالب ۱۲۳ هزار و ۹۴۸ واحد مسکونی در دست ساخت است که از تسهیلات اشتغالزایی و نهضت ملی مسکن بهره‌مند می‌شوند.

شناسایی واحدهای خالی

افزایش قیمت و کاهش تولید، اثر دیگری که بر بازار مسکن داشت، افزایش احتکار مسکن و خالی نگه داشتن واحدها با هدف فروش با قیمت بالاتر بود. این موضوع در کنار قانون معطل مانده دریافت مالیات از مالکان این واحدها، به احتکار مسکن دامن زد. برای حفظ آرامش بازار، کارشناسان اقتصادی برنامه مالیاتی را مهمترین اهرم کنترلی در بازار

مسکن می‌دانند و دولت نیز با توجه به آن، قوانین مالیاتی معطل مانده در حوزه مسکن را اجرا می‌کند. به استناد اطلاعات نتایج مرحله نخست تسریع در اجرای سازی قانون مالیات بر خانه‌های خالی که از سوی وزارت راه و شهرسازی اجرا شد، هیأت رسیدگی به ۶۰ هزار واحد مسکونی خالی با اولویت مالکان دارای ۲۰ خانه خالی به بالا، در سال ۱۴۰۰ تشکیل شد.

همچنین در سال ۱۴۰۱ بیش از ۲۰۰ هزار واحد مسکونی خالی مطابق قانون توسط وزارت راه و شهرسازی شناسایی شد و این واحدهای مسکونی به سازمان امور مالیاتی معرفی شدند. در محور شناسایی میدانی خانه‌های خالی در تهران ۲۵ هزار خانه خالی در پایتخت شناسایی و ۵ هزار واحد مسکونی به وزارت راه و شهرسازی معرفی شده است.

در حوزه شناسایی میدانی خانه‌های خالی در شهرهای جدید هشتگرد، پزند و پردیس نیز تاکنون ۴۵ هزار واحد مسکونی خالی در سال ۱۴۰۲ شناسایی شده است. قانون مالیات بر خانه‌های خالی از سال ۱۳۹۵ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده، اما اثر مهمی بر بازار مسکن نداشته است. بر این مبنا اصلاح سازگار شناسایی در اصلاحیه ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم سبب شد تا فرایند راه‌اندازی سامانه ملی املاک و اسکان سرعت گرفته و هم اکنون شاهد اثرگذاری این طرح بر بازار اجاره مسکن هستیم.

در حال حاضر شهرداری‌ها ملزم به شناسایی واحدهای خالی و معرفی آنها به



ابوالفضل نسایی / ایران

کاهش ۱۰ تا ۳۰ درصدی قیمت مسکن در حومه تهران

تایک ماه پیش عرضه واحدها در بازار مسکن به کمترین میزان رسیده بود اما با کاهش انتظارات تورمی، علاوه بر افزایش تمایل برای فروش مسکن، قیمت‌ها نیز افت محسوسی دارد

وزارت راه و شهرسازی شده‌اند. بر اساس اطلاعات سرشماری سال ۱۳۹۵، ۲۶ میلیون مسکن خالی در کشور وجود دارد که ۶۰۰ هزار واحد مسکونی آن در پایتخت قرار گرفته است.

بنگاه‌های متخلف در تیرس قانون

ساماندهی بنگاه‌های املاک، به عنوان صنفی که بیشتر تحرکات را در بازار مسکن دارد، بخشی دیگر از برنامه دولت برای کنترل بازار مسکن و حفظ آرامش آن است. طرح ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک در ماه گذشته توسط وزارت راه و شهرسازی اجرایی شد که تخلیقاتی نظیر نبود جواز کسب، ثبت قرارداد در مباحثه‌نامه غیرمجاز و عدم دریافت کد رهگیری، گران‌فروشی و دریافت دستمزد بیش از میزان ابلاغی، عدم صدور صورتحساب، عدم نصب جواز کسب در رؤیت مشتریان، عدم رعایت سقف افزایش اجاره اعلامی، کتمان درآمد مالیاتی و اخلاص در بازار املاک و زمین در قالب قوانین تعزیرات حکومتی، قانون مالیات‌های مستقیم و اقدام اطلاعاتی حکم دادستان احراز شد.

در گشت‌های مشترک ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک، نماینده وزارت



مالکان و خریداران انتظار ندارند در روزهای پیش رو جو بازار مسکن تنهایی باشد، مالکان مخصوصاً کسانی که به اصطلاح «پول لازم» هستند، می‌خواهند واحدها را پیش از آنکه ارزش آن بیشتر افت کند، بفروشند. خریداران برعکس، در انتظار افت بیشتر قیمت‌ها هستند. این شرایط به‌طور کلی آینده‌ای به دور از التهاب را در بازار مسکن ترسیم کرده است

راه و شهرسازی و وزارت کشور، نمایندگان سازمان تعزیرات حکومتی، نماینده اصناف، نماینده فراجا، نماینده سازمان امور مالیاتی و بسیج اصناف حاضر هستند. طبق گزارش شورای عالی مسکن، در شهر جدید پردیس ۱۵۳ بنگاه مشاور املاک مورد بازرسی قرار گرفتند که از این تعداد ۲۹ واحد پلمب تعزیرات و اماکن شدند. در شهر جدید پزند نیز ۵۴ بنگاه املاک بازرسی شد و ۲۰ بنگاه پلمب شد. در شهر جدید هشتگرد از ۲۰ بنگاه مشاور املاک بازرسی شده نیز ۶ بنگاه مشاور پلمب شد. براساس این آمار، در استان زنجان ۵۱ بنگاه مشاور املاک توسط تعزیرات و اماکن پلمب شدند. مجموع جرایم ۱۰۶ بنگاه مشاور املاک که در مرحله نخست ساماندهی پلمب شدند نیز از ۳ میلیارد تومان بیشتر شد. با اجرای مختلف، کاهش قیمت مسکن که از یک ماه گذشته شروع شده، در حال حاضر در تمام نقاط به ریزش قیمتی بیش از ۵۰۰ میلیون تومان رسیده است. ضمن اینکه کاهش قیمت در شهر تهران، در نقاط دیگر با درصد افت بیشتری خود را نشان می‌دهد و گزارش میدانی از برخی شهرها از این افت قیمتی حکایت دارد.

میزان کاهش قیمت فروش مسکن در برخی مناطق در یک ماه گذشته (میلیون تومان)

شهر پردیس	۳۰
شهر پزند	۳۰ تا ۲۰
شهر آندیشه	۱۵ تا ۱۰
شهر هشتگرد	۲۰ تا ۱۵
منطقه ۱۵ تهران	۲۰ تا ۱۵
منطقه ۷ تهران	۱۵ تا ۸
منطقه ۴ تهران	۱۰ تا ۸



عکس: تسنیم

مسکن در حرم و محدوده هر یک از شهرها را به موضوع بازآفرینی بافت‌های فرسوده و حاشیه‌های شهرها اختصاص دهد.

در این خصوص توضیح داد: براساس این بند به وزارت راه و شهرسازی اجازه داده می‌شود، حسب ضرورت، زمین‌ها و املاک در اختیار سازمان ملی زمین و