



## اخبار

رفع مشکلات  
صدور پروانه ساخت  
واحدهای مسکونی

معاون مسکن وزیر راه و شهرسازی گفت: مشکلات مربوط به تأمین امتیاز آب و برق، بیمه تأمین اجتماعی و صدور پروانه‌ها در ۶ ماه نخست سال رفع شده است. هادی عباسی اصل گفت: ساخت مسکن بدون بانک قوی محقق نمی‌شود و این مهم از طریق افزایش سرمایه و تقویت میسر خواهد شد. او گفت: مدیران استانی با درایت و مدیریت خود و هدایت منابع استان در رفع موانع تولید مسکن در استان‌ها گام بردارند.

عباسی اصل تصریح کرد: بیش از ۳۵ هزار میلیارد تومان منابع مالی طی ۶ ماهه نخست امسال در بانک مسکن در استان‌ها توزیع شده است. وی بیان کرد: مدیران استانی بانک‌ها با رعایت فازبندی در پیشبرد پروژه‌های بزرگ به نحوی عمل کنند تا تسهیلات بانکی به درستی توزیع شود.

عباسی اصل در ادامه به اهمیت مسکن در رونق اشتغال، رشد اقتصاد و کاهش تورم اشاره کرد و افزود: با مذاکراتی که با وزرا به خصوص وزیر نیرو داشتیم، اغلب مشکلات مربوط به تأمین امتیاز آب و برق، بیمه تأمین اجتماعی و صدور پروانه‌ها در ۶ ماه نخست سال رفع شده است.

وی خاطرنشان کرد: امیدواریم با تقویت خدمات ساختاری و زیربنایی همه ارگان‌های مرتبط در توسعه ساخت‌وساز مسکن دست به دست هم دهند تا مشکل مسکن در کشور حل شود.

رفع تعرض ۹۵ درصد از  
تصرفات اراضی دولتی

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: بیش از ۹۵ درصد از تصرفات اراضی دولتی توسط زمین‌خواران که در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن بوده، رفع تعرض شده است. ارسلان مالکی گفت: سازمان ملی زمین و مسکن متولی حفاظت، اداره و بهره‌برداری از زمین‌های دولتی و ملی واقع در حریم و محدوده شهر است و یگان حفاظت که در این حوزه قرار دارد به صورت شبانه‌روزی از اراضی در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن محافظت می‌کند.

مالکی تأکید کرد: اراضی دولتی برای ما و یگان حفاظت کاملاً مشخص است و بر تمامی اراضی مسلط هستیم، اما برای آنکه سرعت عمل برای مقابله با زمین‌خواری افزایش یابد مردم می‌توانند با اطلاع‌رسانی در خصوص زمین‌خواری و یا سندسازی در جعل و تبانی به این حوزه کمک کنند.

رکورد ۶ ماهه جابه‌جایی  
مسافریلی شگسته شد

سید معیاد صالحی معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل راه‌آهن از شکسته شدن رکورد ۶ ماهه جابه‌جایی مسافریلی در کشور خبر داد.

مدیرعامل راه‌آهن گفت: رکورد شش ماهه تاریخ راه‌آهن در جابه‌جایی مسافریلی با عبور از مرز ۱۶ میلیون و ۲۰۰ هزار نفر و رشد ۱۰ درصدی نسبت به سال گذشته شکسته شد.

در شورای مسکن استان‌ها و سپس تصویب در شورای عالی مسکن با رویکرد حمایت از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، تعاونی و غیردولتی، شهرداری‌ها و سایر نهادهای عمومی و با استفاده از ابزار اعتبارات حمایتی مصوب، عملیاتی کند. قوانین بالادستی همواره تولید مسکن را عاملی برای کنترل قیمت عنوان می‌کند. در سال ۱۳۸۷ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن تصویب و در سال ۱۴۰۰ قانون جهش تولید مسکن به عنوان قانون مکمل آن تصویب شد. در این قوانین ۲ مسأله اصلی افزایش کمیت تولید مسکن (جهش تولید مسکن) و دوم مدیریت عرضه و تقاضای مسکن و کاهش قیمت ساخت مسکن به نحوی است که باعث شود، دهک‌های کم‌برخوردار و ضعیف جامعه نیز بتوانند صاحب مسکن شوند.

روح‌الله اکبری، دستیار ویژه وزیر راه و شهرسازی در خصوص کنترل قیمت‌ها در بازار مسکن می‌گوید: «قوانین از یک طرف باید نظام تأمین مالی این طرح متناسب با تولید سالیانه ۱ میلیون مسکن و ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در ۴ سال برنامه‌ریزی و حمایت و پشتیبانی کند و از سوی دیگر در بحث فناوری‌های تولید و مدیریت ساخت و نهادهای تولید نیز باید تحولی اتفاق بیفتد که علاوه بر تحقق کمیت در ساخت مسکن قیمت تمام شده و قیمت فروش متناسب با دهک‌های ضعیف و متوسط جامعه باشد، بنابراین نهضت کاهش قیمت تمام شده امری لازم و ضروری است.» روح‌الله اکبری با بیان پنج عامل اصلی در مشخص شدن قیمت مسکن، گفت: «ما در اصل ۳۱ قانون اساسی در بحث مسکن اقرار نیازمند مثل کارگران حتماً باید در ساخت و تولید مسکن فعالیت‌هایی انجام دهیم و این اقدامات باید به گونه‌ای باشد که این اقرار کم درآمد نیز بتواند صاحب خانه شوند. به همین دلیل برای حمایت از دهک‌های پایین جامعه در ساخت مسکن، دولت زمین را در قالب طرح اجاره ۹۹ ساله زمین به مردم عرضه می‌کند که با این طرح، قیمت زمین عملاً از قیمت مسکن حذف شده و یا در طول زمان طولانی قابل پرداخت شده است. موضوع دیگر بحث نیروی کار در ساخت و تولید مسکن است که در ایران این هزینه نسبتاً ارزان است. موضوع سوم بحث مدیریت ساخت توسط سازندگان و انبوه‌سازان است که با استفاده از فناوری‌های نوین و روش‌های نوین مدیریتی باید هزینه‌های ساخت مسکن نیز مدیریت شود. موضوع چهارم بحث مجوزهای ساخت مسکن و حقوق دولتی است که مواردی مثل بیمه، مالیات و هزینه‌های مجوزها و پروانه‌های ساخت را شامل می‌شود که در این موارد نیز در قانون تخفیفاتی خاص را مقرر کرده است.

موضوع پنجم نیز بحث مصالح ساختمانی است که بخش مهم آن هزینه‌های فولاد و سیمان است که اولاً مواد اولیه این مصالح از انقال است و در تولید و عرضه نیز از بارانه‌های مستقیم و پنهان حمل و نقل و یارانه‌های انرژی برخوردار است و در صورت مدیریت بهینه این بخش نیز موجب کاهش هزینه‌های خرید مصالح ساختمانی برای سازنده و مصرف‌کننده نهایی فراهم می‌شود. روند اجرای برنامه‌ها در بخش مسکن همزمان با تحولات مثبت در بازارهای موازی، از چند سو بر بازار تأثیر داشته که مهم‌ترین آن جلوگیری از خروج سرمایه به قصد خرید ملک در کشورهای دیگر و حفظ ارزش پول، بازگشت این سرمایه به داخل و در نتیجه ثبات بازار و روند نزولی قیمت مسکن است.

کاهش خروج  
سرمایه از بخش  
مسکن

با ثبات نرخ ارز، سرمایه‌گذاری در بازار املاک کشورهای همسایه مانند خرید خانه در ترکیه رو به کاهش و سرمایه‌ها در حال بازگشت به کشور است



عکس: ایران

افزایش سرمایه‌گذاری  
در تولید مسکن

ثبات قیمت‌ها به‌ویژه نرخ ارز، سیگنال‌های مثبتی به بازار مسکن فرستاده که مهم‌ترین آن کاهش خروج سرمایه از این بازار است

## گزارش

دولت بخصوص در بحث روابط با همسایگان و کاهش تنش‌های منطقه‌ای در پیش گرفته است کاهش خطرپذیری اقتصادی را به دنبال داشته و تأثیر مثبتی بر بازارها گذاشته و از طرفی ارزش پول ملی حفظ شده است. می‌توان گفت با این روند، خروج سرمایه از کشور به قصد خرید ملک در کشورهای همسایه و در ترکیه کاهش یافته است. کمترین هزینه خرید ملک حدود ۴ میلیارد تومان تعیین شده است. با توجه به اینکه خرید ملک توسط ایرانیان در این کشور از زمان اوج آن در سال ۲۰۱۸ که برابر حدود هزار ملک در ماه بوده اکنون به ۳۰۰ ملک کاهش یافته است. می‌توانیم بگوییم ثبات قیمت‌ها، از خروج حدود ۲ هزار و ۸۰۰ میلیارد تومان سرمایه در ماه از کشور جلوگیری کرده است. از سوی دیگر با ثبات قیمت مسکن، خرید مسکن به قصد حفظ ارزش سرمایه و یا سودآوری کاهش یافته و آماری مربوط به معاملات این موضوع را تأیید می‌کند. براساس آمار مرکز آمار در بهار امسال نرخ رشد بخش مسکن ۴.۷ درصد رشد داشته است. بنابراین تحولات بازار نشان می‌دهد بازگشت سرمایه در بخش مسکن وارد حوزه تولید و عرضه مسکن شده است که عامل کاهش قیمت مسکن نیز به شمار می‌رود. افزایش سرمایه‌گذاری در تولید مسکن، موجب کاهش تقاضا و کاهش قیمت‌ها می‌شود. در حوزه ساخت و ساز در حال حاضر در نهضت ملی مسکن بخشی از سرمایه با استفاده از تسهیلات بانکی و بخش دیگر با استفاده از آورده متقاضیان تأمین می‌شود، در کنار این برنامه رشد

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت و ساز، موجب افزایش عرضه مسکن می‌شود. این تحولات در بازار مسکن به‌صورت افت قیمت‌ها خود را نشان داده است. گزارش میدان از تحولات بازار مسکن در شهر تهران نشان می‌دهد در این بازار فروشندگان بیشتر شده‌اند اما خریداران همچنان در انتظار کاهش بیشتر قیمت مسکن هستند. انتظار کاهش بیشتر قیمت مسکن ناشی از کاهش انتظارات تورمی در بازار است. قیمت‌های پیشنهادی فروش نسبت به اوایل امسال کاهش حداقل ۲۰ درصدی دارد. با وجود این، به گفته مشاوران املاک، خریداران منتظر کاهش بیشتر قیمت‌ها هستند. براساس این گزارش عرضه مسکن در ماه‌های اخیر نیز بیشتر شده و این موضوع هم‌بر کاهش قیمت‌ها اثر داشته است. تحویل مسکن مهر باقیمانده و افزایش سرعت نوسازی در بافت‌های فرسوده عرضه را افزایش داده است. در کنار آن نهضت ملی مسکن در حال اجراست.

در قانون برنامه هفتم که در دست بررسی در صحن مجلس است نیز بر افزایش عرضه مسکن به عنوان برنامه‌ای منسجم برای پاسخ به تقاضا ویژه تقاضای گروه‌های هدف تأکید شده است. مجلس شورای اسلامی در مصوبه‌ای، وزارت راه و شهرسازی را مکلف به عملیاتی کردن برنامه تولید و عرضه مسکن حمایتی کرد.

طبق این مصوبه، به منظور زمینه‌سازی و تسهیل دسترسی به مسکن مناسب به‌ویژه برای افراد واجد شرایط مسکن و در راستای ارتقای کمی و کیفی سکونت و در اجرای قانون جهش تولید مسکن وزارت راه و شهرسازی مکلف است برنامه تولید و عرضه مسکن حمایتی را پس از تأیید

فعلان بازار مسکن، بی‌ثباتی نرخ ارز و کاهش ارزش پول ملی را عمده‌ترین علت افزایش تمایل خریداران ملک در ترکیه عنوان می‌کنند. این تحلیل از آنجا به واقعیت نزدیک است که در چند ماه اخیر با ثبات نرخ ارز و ثبات در بازارهای مالی و سرمایه‌ای، آمار خرید خانه توسط ایرانیان در ترکیه کاهش یافته است

## قانون حمایتی جدید برای مستأجران

وزیر راه و شهرسازی با اشاره به ۴ سیاست وزارت راه و شهرسازی برای کنترل بازار مسکن گفت: یکی از اقدامات دولت برای کنترل بازار مسکن، قانون ساماندهی بازار اجاره و مسکن است، در این قانون هرساله سقف قیمت‌ها و اجاره توسط شورای مسکن استان‌ها تعیین می‌شود و در این شرایط مراجع قضایی و شبه قضایی، می‌توانند حکم لازم صادر کنند. مهرداد بذریاش درباره سیاست‌ها و اقدامات دولت برای کنترل بازار مسکن و کاهش قیمت‌ها اظهار داشت: دولت برای کاهش قیمت مسکن با ابزار تنظیمی مختلف در تلاش است که قیمت مسکن را کنترل کند و ۶ ماه اخیر تلاش‌های زیادی در این باره انجام شده و اثرات خوبی در بازار مسکن داشت. وی با اشاره به سیاست‌ها و ابزارهای تنظیمی دولت گفت: مالیات بر خانه‌های خالی، ساماندهی مشاوران املاک و پلتفرم‌های مسکنی

و ارتقای سامانه املاک و مسکن برای انعقاد قراردادهای آنلاین از سیاست‌های تنظیم بازار مسکن در طول مدت ۶ ماه گذشته بود که برخی از این اقدامات در تمام دنیا برای کنترل بازار مسکن مورد استفاده قرار می‌گیرد. وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه یکی از سیاست‌های مهم وزارت راه و شهرسازی کنترل پلتفرم‌های مرتبط با معاملات مسکن بود، ادامه داد: پلتفرم‌ها و سایت‌های اینترنتی معاملات اثرگذاری بیشتری از مشاوران املاک متخلف، در قیمت‌سازی‌ها و ایجاد التهاب در بازار مسکن داشتند. از این‌رو برای کنترل و ساماندهی این پلتفرم‌ها جلسات متعددی با وزارت صمت، راه و شهرسازی و وزارت ارتباطات و مدیران این پلتفرم‌ها برگزار شد. مدیران پلتفرم‌ها قبول کردند و متعهد شدند که مقررات مرتبط با این زمینه را بپذیرند و رعایت کنند که تاکنون به این تعهد عمل کردند و این موضوع در جریان است.



اجاره قانونمند می‌شود و در این شرایط مراجع قضایی و شبه قضایی، می‌توانند حکم لازم را صادر کند و ای‌کاش این قانون تابستان دستمان را می‌گرفت تا بتوانیم کنترل بیشتری در بازار اجاره داشته باشیم. بذریاش همچنان درباره میزان پرداخت وام

بذریاش تأکید کرد: قرار بر این شد که تنها ملکی که هویت آن از طریق سامانه املاک و اسکان مشخص شده باشد در پلتفرم‌ها عرضه و آگهی توسعه پیدا کنند و بتوانند باعث تسهیل خرید و فروش شوند اما باید مقررات را رعایت کنند. وی گفت: از دیگر اقدامات دولت برای کنترل بازار مسکن، قانون ساماندهی بازار اجاره و مسکن است که در این باره منتظر هستیم مجلس این قانون را ابلاغ کند. قانون بسیار خوبی است و در حال حاضر در مسیر شورای نگهبان و مجمع تشخیص مصلحت در حال بررسی است.