

اخبار



اجرای بسته تشویقی نوسازی در ۳۷۴ شهر

محمد مهدی نوروزیان، مدیرکل دفتر راهبری تهیه طرح‌های شرکت بازرگانی شهری ایران، با بیان اینکه بسته تشویقی کالبدی در ۳۷۴ شهر اجرایی شده است، از اجرای ۱۰۰ درصدی این بسته تشویقی در استان‌های اصفهان، البرز، چهارمحال و بختیاری، شرق استان سمنان و کرمانشاه خبر داد. وی با بیان اینکه استان‌های اصفهان، البرز، چهارمحال و بختیاری، شرق استان سمنان و کرمانشاه ۱۰۰ درصد بسته تشویقی را اجرا می‌کنند، گفت: اکنون بسته تشویقی کالبدی ۱۹ بندی در ۲۳۱ شهر اجرایی می‌شود و ۱۵۲ شهر نیز بسته تشویقی بومی خود را تدوین کرده‌اند که در مجموع در ۳۷۴ شهر بسته تشویقی کالبدی اجرایی می‌شود. همچنین در مدت یک هفته، ۹ شهر در خراسان رضوی و ۵ شهر در استان خوزستان نیز بسته تشویقی بومی خود را به تصویب رسانده‌اند. مدیرکل دفتر راهبری تهیه طرح‌های شرکت بازرگانی ایران، با تأکید بر اینکه بسته تشویقی کالبدی آخرین اصلاحیه طرح تفصیلی شهرهاست، عنوان کرد: متولی اصلی اجرای بسته‌های تشویقی شهرداری‌ها هستند و عدم اجرای این بسته ترک فعل محسوب شده و پیگرد قانونی به همراه خواهد داشت.

آماده‌سازی ۵۵ هزار هکتار زمین نهضت ملی مسکن

ارسلان مالکی مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن گفت: میزان تأمین زمین برای طرح نهضت ملی مسکن در کشور، افزایش یافته است و این امر حجم دعاوی مرتبط بر اراضی در کشور را افزایش می‌دهد، این مسأله نیاز به همت مضاعف کارشناسان و مدیران حقوقی ادارات کل راه و شهرسازی دارد. به گفته مالکی، حدود ۴ میلیون و ۵۰۰ هزار مترمربع اراضی واجد شرایط طرح نهضت ملی مسکن در کشور وجود دارد که برای تأمین مسکن این افراد تاکنون بالغ بر ۴۰ هزار هکتار زمین به شهرها الحاق شده و چیزی حدود ۱۵ هزار هکتار زمین هم در مراحل الحاق قرار دارد.

وی افزود: حدود ۴۰ هزار پرونده حقوقی مرتبط با مسائل سازمان ملی زمین و مسکن در محاکم قضایی کشور وجود دارد که خواستار تعیین تکلیف هرچه سریعتر این پرونده‌ها شده‌ایم.

اجرای ۶۶۶ هزار واحد نهضت ملی مسکن در شهرها و روستاها

رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با بیان اینکه ۶۶۶ هزار و ۲۷۹ واحد نهضت ملی مسکن در شهرها و روستاها از ابتدای اجرای طرح تاکنون اجرایی شده است، از تکمیل و تحویل ۲۳۰ هزار و ۷۲۲ واحد از واحدهای اجراشده به مردم خبر داد. «غلامرضا صالحی» افزود: هم‌اکنون ۴۳۵ هزار و ۵۵۷ واحد در دست اجرائست که ۲۰۶ هزار و ۲۱۵ واحد آن روستایی و ۱۹۸ هزار و ۳۴۲ واحد آن شهری است.

وی توضیح داد: از ۲۳۰ هزار و ۷۲۲ واحدی که تکمیل و تحویل شده، ۲۱۶ هزار و ۵۸۴ واحد روستایی و ۱۴ هزار و ۱۳۸ واحد شهری است.



عکس: علی محمدی / ایران

انتظار کاهش قیمت مسکن در سال آینده

سیگنال‌های بازار مسکن در روزهای پایانی سال، انتظار ادامه روند کاهشی سرعت تورم و قیمت مسکن در سال ۱۴۰۳ را پررنگ‌تر کرده است

گزارش

بازرگران بازار این موضوع را بخوبی نشان می‌دهد. براساس این گزارش، مشاوران املاک در مناطق مختلف شهر تهران، تأکید می‌کنند که این روزها مشتریان به بنگاه مسکن مراجعه دارند اما مراجعه آنان برای انجام معامله نیست و بیشتر می‌خواهند از نرخ‌ها مطلع شوند. یکی از مشاوران املاک در غرب تهران می‌گوید در این چند سال معمولاً شرایط بازار به گونه‌ای بود که مردم مطمئن بودند سال بعد قیمت مسکن بیشتر خواهد شد و تلاش می‌کردند معامله خود را به بعد از سال موکول نکنند اما امسال با اینکه تعداد فایل‌های عرضه با تخفیفات بالا چشمگیر است ولی مردم با توجه به رشد تحولات یک‌ساله بازار مسکن منتظر کاهش بیشتر قیمت در سال آینده هستند بنابراین ریسک نمی‌کنند و دست نگه داشته‌اند.

با توجه به اینکه معمولاً در دو ماه ابتدایی سال، بازار مسکن سکون دارد و تحرک قابل ملاحظه‌ای در این بازار اتفاق نمی‌افتد، انتقال ثبات قیمت‌ها به سال آینده در دو ماه اول سال قطعی بوده و در ماه‌های بعدی نیز تحت تأثیر

شرایط اقتصادی به پیش خواهد رفت. در بازار اجاره نیز آرامش و ثبات برقرار است و با توجه به اینکه معمولاً در نیمه دوم سال و مخصوصاً ماه‌های پایانی کمترین جابه‌جایی اتفاق می‌افتد، بازار اجاره نیز برخلاف نیمه اول سال، روند کاهشی سرعت رشد تورم را تجربه می‌کند. در بازار اجاره، موضوع دیگر انتظار برای تحویل مسکن متقاضیان نهضت ملی مسکن و واحدهای باقی‌مانده مسکن مهر، دوزنمای تقاضا در این بازار را کاهشی نشان می‌دهد و حداقل انتظار این است که در سال‌های آینده سرعت افزایش تعداد خانوار مستأجر روندی کند پیدا کند. حدود ۴ میلیون و ۵۰۰ هزار مترمربع اراضی واجد شرایط طرح نهضت ملی مسکن در کشور وجود دارد که خانه ندارند و بیشتر آنان مستأجر هستند، اگر ساخت مسکن نهضت ملی براساس برنامه اجرایی پیش برود، خانه‌دار شدن حتی نیمی از این متقاضیان میزان تقاضا برای اجاره مسکن را کاهش می‌دهد.

ضرورت نظارت و ساماندهی بازار اجاره بها باعث شد که دولت برای

افزایش سالانه اجاره سقف تعیین کند از این رو امسال نیز برای سومین سال متوالی، سقف افزایش اجاره بها برای تهران ۲۵ درصد و برای سایر شهرها ۲۰ درصد تعیین شد. هر چند که در بازار مسکن این سقف‌ها رعایت نمی‌شود اما به گفته مشاوران املاک، تعیین سقف باعث شده تا قیمت‌های اجاره رشد‌های نامتعارف نداشته باشد و بسیاری از قراردادهای با سقف حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد افزایش بسته می‌شود در حالی که به نظر می‌رسد که اگر قانون محدودیت افزایش اجاره اجرا نمی‌شد، انتظار این بود که قیمت‌های اجاره رشد بیشتری از ۵۰ درصدی سالانه را داشت.

یکی دیگر از اقدامات دولت برای ساماندهی بازار اجاره تمدید اعطای تسهیلات ودیعه مسکن است. براساس بخشنامه ابلاغی بانک مرکزی وام ودیعه مسکن در حال حاضر سقف آن برای مستأجران تهران ۲۰۰، کلانشهرها ۱۵۰ و سایر شهرها ۱۰۰ میلیون تومان با بازپرداخت ۵ ساله است. در بازار مسکن پرداخت وام ودیعه همچنان ادامه دارد. براساس

آمار دفتر پایش طرح‌های نهضت ملی مسکن وزارت راه و شهرسازی، تاکنون یک میلیون و ۴۶۲ هزار و ۱۶۰ مترمربع در سراسر کشور برای تسهیلات ودیعه برای اجاره مسکن ثبت‌نام کرده‌اند که از این تعداد یک میلیون و ۲۹۶ هزار و ۹۱۵ مترمربعی حائز شرایط اولیه شناخته شدند. همچنین از تعداد افراد واجد شرایط شناخته شده، ۸۹۵ هزار و ۶۶۸ مترمربعی برای دریافت تسهیلات به بانک‌ها معرفی شدند و بانک‌ها با ۳۸۱ هزار و ۷۶۳ مترمربعی قرارداد امضا کرده‌اند. به این ترتیب بانک‌های عامل قرارداد پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن با ۲۹ درصد از متقاضیان واجد شرایط راضی شده‌اند.

موضوع راه‌اندازی سامانه رایگان ثبت قراردادها، احتمال تصویب قانون حمایت از مستأجران که سقف افزایش اجاره بها را محدود می‌کند و همچنین عرضه واحدهای خالی به بازار و طرح‌هایی از این دست که در حال اجرا است، بر بازار اجاره تأثیر مثبتی گذاشته است؛ البته فعالان بازار تأکید می‌کنند اگر نرخ تورم ثبات داشته باشد قیمت اجاره نیز

جهش‌های سال‌های قبل و تورم ۵۰ درصدی را نخواهد داشت.

کارشناسان بازار مسکن با تحلیل شرایط این بازار و آنچه در یک سال اخیر در این بازار شاهد آن بودیم، انتظار دارند با اجرای طرح‌های مختلف، ثبات بازار، در سال آینده نیز برخلاف پیش از یک دهه اخیر، قیمت مسکن افزایش نداشته باشد. طبق گزارش مرکز آمار ایران، تورم نقطه به نقطه مسکن در پایان دی‌ماه امسال نسبت به دی سال گذشته ۱۱ درصد کاهش داشته و از ۵۷٫۵ درصد به ۴۶٫۵ درصد کاهش یافته است، همچنین تورم نقطه به نقطه بخش مسکن نسبت به ابتدای سال بیش از ۷۰ درصد کاهش یافته و این عدد کمترین میزان تورم در بیش از یک سال گذشته است. تورم ماهانه مسکن از ابتدای امسال در پنج ماه منفی بوده و عدد کمی داشته است. با توجه به این شرایط و برنامه دولت برای ایجاد ثبات در اقتصاد و ثبات در قیمت ارز، شرایط بازار مسکن نیز تحت تأثیر این برنامه‌ها و اجرای آن، ثبات خواهد یافت.



ضریب اشغال واگن‌های مسافری به بیش از ۹۵ درصد رسید

برنامه ششم توسعه و ... همه منابعی بوده‌اند که طبق قانون باید به حوزه ریلی واگذار می‌شد تا این حوزه مقصد موجب افزایش بهره‌وری قطارها شده و امروز حمل‌ونقل ریلی با ضریب بیش از ۹۵ درصدی اشغال واگن‌های مسافری، انتخاب اول مسافران است. بر اساس گزارش منتشر شده از سوی شرکت راه‌آهن، ضریب اشغال واگن‌های مسافری به بیش از ۹۵ درصد رسیده است، به عبارتی قطار انتخاب اول مردم برای سفرهای بین شهری قرار گرفته که حاصل اقداماتی از جمله کاهش توقف قطارها، افزایش ایمنی و قیمت مناسب این مد

حمل‌ونقلی است. بر اساس این گزارش، ماده ۱۲ قانون رفع موانع تولید، تسهیلات تبصره ۱۸ و ظرفیت بند الف ماده ۵۷ قانون

برنامه ششم توسعه به مثلاً در موضوع ماده ۱۲ کام‌های بسیار خوبی حاصل شده و نتایج آن از ماه‌های آینده قابل مشاهده خواهد بود. در بند «الف» ماده ۵۷ برنامه ششم مقرر شده بود که یک درصد از درآمد نفتی دولت به حوزه ریلی اختصاص یابد که رقمی حدود ۱۰۸ میلیارد دلار می‌شد اما در طول سال‌های برنامه

ششم توسعه حتی یک ریال از این مصوبه به حوزه ریلی تخصیص نیافت. راه آهن با چرخشی کردن قطارها از توقف اضافی قطارها در ایستگاه‌های مبدأ و مقصد کاسته به‌نحوی که بهره‌وری قطارها افزایش یافته و از سوی دیگر، قطارهای مسافری بر خلاف گذشته که بعضاً حتی با ۵ یا ۶ واگن هم تشکیل می‌شدند، همگی به‌صورت کامل و با میانگین ۱۰ واگن تشکیل می‌شوند.

همچنین راه‌آهن قطارهای در حال سیر در مسیرهای با مسافرکم و ضریب اشغال پایین (۴۰ تا ۵۰ درصد ضریب اشغال) را به مسیرهای پرتردد و مورد تقاضای بیشتر مردم جابه‌جا کرده است. از سوی دیگر افزایش تقاضای سفر ریلی به دلیل قیمت مناسب و ایمنی

و آسایش بالای قطار نسبت به سایر شقوق حمل و نقل باعث شده تا قطار گزینه اول مسافران باشد و ضریب اشغال واگن‌های مسافری به بیش از ۹۵ درصد برسد. این اقدامات و دلایل باعث شد تا شکستن رکورد جا به‌جایی مسافر ریلی میسر شود. راه آهن دولت سیزدهم بر حل ساختاری مشکلات بلندمدت

همچون رفع ناترازی بودجه و شکاف درآمدها و هزینه‌ها، تقویت بخش خصوصی واقعی صنعت ریلی، پرداخت بدهی‌های گسترده و چندین ساله داخلی و خارجی، ایجاد یا احیای برخی کیردورهای ترانزیتی در محورهای شمال-جنوب یا شرق-غرب، تحقق منابع قانونی حوزه ریلی همچون ماده ۱۲ قانون

رفع موانع تولید، جبران زیان شرکت‌های مسافری، انضباط بخشی و شفافیت مالی فی‌مابین راه‌آهن و بخش خصوصی، فراهم کردن الزامات سیر هرچه ایمن‌تر قطارها از جمله ممنوعیت سیر واگن‌های باری بدون سیستم ترمز مطمئن و بسیاری اقدامات ریز و درشت دیگر همت گذاشته است.



تحولات بخش مسکن در یک سال اخیر باعث شده تا انتظار برای کاهش بیشتر قیمت به سال آینده منتقل شود و رفتار بازیگران بازار این موضوع را بخوبی نشان می‌دهد بیشتر خریداران در انتظار کاهش بیشتر قیمت در سال آینده، از انجام معامله در پایان سال خودداری می‌کنند