

### نوسازی بافت‌های فرسوده از مرز ۴۳ هزار واحد گذشت

مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران از ۴۳٬۵۸۰ واحد نوسازی دریافت‌های فرسوده در ۴ سال اخیر در این استان خبر داد.

حسین جنتی، مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران گفت: از ابتدای سال ۱۳۹۹ تا کنون ۴۳۵۸۰ واحد مسکونی پروانه برای بازآفرینی و نوسازی بافت‌های فرسوده استان تهران دریافت کرده‌اند.

وی گفت: رشد صدور پروانه دریافت‌های فرسوده نشان از عزم مردم برای افزایش کیفیت زندگی، حضور موثر تسهیلگران و توسعه گران و اعمال تخفیفات خوب توسط شهرداری تهران و همچنین شهرداریهای شهرهای استان در محلات مصوب بافت‌های فرسوده دارد که امیدواریم سیر این اتفاق همچنان صعودی باشد.

این مسئول ادامه داد: این در حالی است که در سال ۱۳۹۹ تنها ۷۸۲ واحد در استان تهران موفق به اخذ پروانه نوسازی شده بودند، ولی تنها در هشت ماهه ابتدای سال جاری این آمار ۱۳۷۱۱ واحد رسیده است. جنتی وام ۵۵۰ میلیون تومانی نوسازی بافت‌های فرسوده در تهران را محرک بسیار خوبی در بازآفرینی برشمرد و از ساکنان بافت‌های محلات فرسوده مصوب خواست هرچه سریعتر اقدام کنند.

### تخصیص تسهیلات ودیعه مسکن به متقاضیان واجد شرایط

مدیرکل راه و شهرسازی استان گلستان گفت: بیش از ۵۰ درصد متقاضیان حائز شرایط دریافت ودیعه مسکن تعیین تکلیف شده‌و تسهیلات ۴۰ میلیون تومانی ودیعه را دریافت کرده‌اند.

مهدی ملک، مدیرکل راه و شهرسازی استان گلستان اظهار کرد: افراد تحت پوشش نهادهای حمایتی می‌توانند با ثبت‌نام در سامانه نهضت ملی مسکن نسبت به اخذ دریافت تسهیلات ودیعه مسکن اقدام کنند. همچنین بانک‌های استان نیز مکلف به پرداخت تسهیلات وام ودیعه مسکن با محوریت افراد معرفی شده توسط نهادهای حمایتی هستند. ملک ادامه داد: افراد معرفی شده می‌توانند با مراجعه به سایت نهضت ملی مسکن نسبت به ثبت‌نام برای دریافت تسهیلات ودیعه مسکن اقدام کنند.

رئیس شورای هماهنگی امور راه و شهرسازی استان گلستان گفت: همچنین متقاضیان می‌توانند برای تسریع در روند اخذ تسهیلات، با مراجعه به سامانه saman.mrud.ir بانک عامل خود را به بانک سامان تغییر دهند. در حال حاضر ۵۹ درصد از متقاضیان حائز شرایط دریافت ودیعه مسکن تعیین تکلیف شده و تسهیلات ۴۰ میلیون تومانی ودیعه را دریافت کرده‌اند. ملک گفت: از این تعداد ۹ هزار و ۸۱۹ متقاضی برای تشکیل پرونده به بانک معرفی شده و به چهار هزار و ۱۸۱ متقاضی تسهیلات واگذار شد.

**پاتاش!** با توجه به این که بازار مسکن به صورت دستوری در رکود به سر می برد کارشناسان پیش بینی می کنند این سیاست دوام نخواهد داشت و پایان سال با افزایش قیمت مواجه خواهیم شد

**وضعیت بازار مسکن در ماه‌های پایانی سال زیر ذره بین «خانمان»**

# افزایش قیمت مسکن در راه است

طی چند ماه اخیر به دنبال کنترل نقدینگی، بازارها در رکود به سر می‌برند. بازار مسکن هم از این قاعده مستثنی نبوده و از تیرماه ترمز افزایش قیمت کشیده شده است. به طوری که معاملات مسکن در آبان ماه امسال نسبت به مشابه سال قبل ۶۰/۴ درصد کاهش یافته است. کارشناسان درپیش‌بینی بازار مسکن معتقدند رکود حاکم بر این بازار در نتیجه به کارگیری سیاست‌های انقباضی است، اما در ماه‌های پایانی سال به دنبال کسری بودجه، دولت دیگر توان کنترل نقدینگی را نخواهد داشت و با افزایش قیمت مواجه خواهیم شد. در مقابل عده‌ای دیگر بر این باور هستند که بازار مسکن وارد شرایط رکود تورمی شده است و تا پایان سال تغییرات مختصری خواهد داشت.

برآورد آمار حاکی از آن است که قیمت‌ها تاحدودی به دنبال نبود تقاضا کاهش یافته است، اما به کف نرسیده و همچنان تورم مسکن بالاتر از تورم عمومی است. بر اساس گزارش‌های منتشرشده، در محله پونک (منطقه ۵ تهران) نرخ‌های پیشنهادی برای هر متر مسکن در محدوده ۱۰ تا ۱۵ میلیون تومان اعلام می‌شود؛ در حالی که میانگین قیمت متعارف ۷۷.۵ میلیون تومان است. همچنین در محله تهرانپارس غربی بخش قابل توجهی از نرخ‌های پیشنهادی در محدوده ۱۰۰ میلیون تومان به بالا

تعیین شده، اما قیمت‌های متعارف بر اساس معاملات ۷۵.۶ میلیارد تومان است. در این بین سیاست مهار تورم در تمام دولت‌ها به خطا رفته و هشدارهای کارشناسان هم راه به جایی نبرده است، به طوری که در هر دوره‌ای با



کوچک‌ترین شوک اقتصادی و سیاسی با انفجار قیمت‌ها مواجه بودیم. روزنامه «خانمان» در شماره امروز به بررسی وضعیت بازار مسکن در ماه‌های پایانی سال پرداخته است که در ادامه می‌خوانید.

#### تکرار یک فرمول

در همین زمینه حسن محتشم، عضو هیئت مدیره انبوه‌سازان استان تهران به «خانمان» گفت: دولت پس از افزایش اسعار گسیخته قیمت مسکن، نقدینگی را کنترل کرد. به همین دلیل شاهد هستیم حدوداً چهار ماه است بازار مسکن در رکود به سر می‌برد. این رویکرد در دولت‌های قبلی هم تکرار شده، به طوری که هر زمان قیمت ارز بالا می‌رود، از طریق بانک‌ها نقدینگی را کنترل می‌کنند و اجازه نمی‌دهند معامله‌ای انجام شود.

این کارشناس مسکن توضیح داد: وقتی رکود بر بازارها حاکم می‌شود، یک عده فروشنده هستند و در مقابل خریداری وجود ندارد. به همین علت تا حدودی شاهد برگشت قیمت‌ها هستیم و متعاقباً مسئولان خبر از ارزانی قیمت مسکن می‌دهند.

وی تأکید کرد: چون عرضه و تولید متناسب با نقدینگی رشد نکرده، وقتی نقدینگی توسط دولت کنترل نشود، شاهد جهش قیمت‌ها هستیم. برای مثال از سال

۹۱ تا ۹۶ بازار مسکن در رکود به سر می‌برد و نقدینگی تحت فشار کنترل می‌شد. زمانی که فتر قیمت‌ها به یکباره رها شد، در سه مقطع شاهد افزایش قیمت‌ها بودیم و دلار از ۴ هزار تومان به ۵۰ هزار تومان رسید. به همین میزان قیمت

مسکن هم ۱۲ برابر شد. محتشم افزود: فرمول حبس نقدینگی نه تنها در این دولت، بلکه در تمام دولت‌ها تکرار شده و گویا نسخه دیگری برای کنترل تورم ندارند.

#### نهادینه شدن یک فرهنگ اشتباه

این عضو هیئت مدیره انبوه‌سازان استان تهران اظهار کرد: متأسفانه یک فرهنگ اشتباهی هم که در ایران نهادینه شده، این است وقتی با کاهش قیمت مواجه هستیم، متقاضیان استقبالی نمی‌کنند. اما با افزایش قیمت‌ها به بازارها هجوم می‌آورند. از طرفی عده‌ای دیگر هم دست نگه می‌دارند تا تکلیف رکود بازار مشخص شود یا به عبارتی منتظر رسیدن قیمت‌ها به کف هستند.

وی تصریح کرد: از آنجایی که کنترل دستوری قیمت‌ها، موجب آسیب به اقتصاد و بیکاری یک عده خواهد شد، از طرف دیگر به علت قفل شدن نقدینگی، بانک‌ها دیگر توان بازپرداخت

سود را نخواهند داشت.

دولت زمانی که دست از کنترل نقدینگی بر می‌دارد، به دلیل اینکه یک مدت حبس بوده، یک باره در بازارها سراریز شده موجب افزایش قیمت‌ها می‌شود. این در حالی است که دولت باید سرمایه‌های کلان و سرگردان را به سمت تولید هدایت کند و امتیازاتی را برای سرمایه‌گذاران قائل شود تا به جای خرید و فروش ملک و سوداگری، مسکن تولید کنند.

#### حبس نقدینگی دوام نمی‌آورد

محتشم گفت: به نظر من حبس نقدینگی به علت کسری بودجه، تا آخر سال دوام نخواهد آورد. حتی اگر دولت مقداری دست از کنترل نقدینگی ب‌دارد، به همان نسبت موجب

افزایش قیمت مسکن خواهد شد.

#### رکود تورمی بر بازار حاکم است

همچنین ستاریان، کارشناس مسکن به «خانمان» گفت: آنچه که قرائن و شواهد نشان می‌دهد رکود تورمی بر بازار مسکن حاکم است و به محض اینکه تغییرات و تحولاتی در وضعیت اقتصادی رخ دهد، بیشتر از آنچه انتظار خواهیم داشت دوباره قیمت‌ها افزایش می‌یابد.

این مدرس دانشگاه تصریح کرد: به استناد گزارش مرکز آمار، شاخص قیمت مسکن برای هر مترمربع در شهریورماه سال ۱۴۰۲ نسبت به مدت مشابه سال گذشته ۷۵/۲ درصد افزایش یافته است. به طوری که موجب شده تعداد معاملات شهریور ماه نسبت به مرداد ماه سال گذشته ۱۱/۲ درصد کاهش یابد. تداوم رکود تورمی موجب تشدید افت ساخت‌وساز و کاهش صدور پروانه‌ها خواهد شد و اگر دولت دست از کنترل دستوری قیمت‌ها بردارد، دوباره شاهد افزایش قیمت مسکن خواهیم بود.

#### پیش‌بینی افزایش اندک قیمت مسکن

ستاریان در پایان به تأثیر مستقیم قیمت ارز بر مسکن پرداخت و اظهار کرد: در حال حاضر نرخ ارز به دست دولت کنترل شده که تأثیر نامطلوبی بر تجارت گذاشته است و بعید به نظر می‌رسد تا پایان سال قیمت ارز ثابت بماند. به نظر من در ماه‌های پایانی تغییرات مختصری در بازار مسکن رخ می‌دهد، اما در فصل بهار افزایش قیمت اصلی رقم خواهد خورد.

#### ستاریان: تداوم رکود تورمی موجب تشدید افت ساخت‌وساز و کاهش صدور پروانه‌ها خواهد شد و اگر دولت دست از کنترل دستوری قیمت‌ها بردارد، دوباره شاهد افزایش قیمت مسکن خواهیم بود



**دوشنبه** شماره ۹۱

# بازار مسکن

#### اخبار

### ۱۰۰ هزار متقاضی وام مسکن روستایی به بانک معرفی می‌شوند

رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گفت: کمتر از یک ماه دیگر پرداخت وام ۳۵۰ میلیون تومانی روستایی آغاز می‌شود.

به گزارش خبرگزاری صدا و سیما، حمیدرضا صالحی گفت: ۱۰۰ هزار متقاضی وام ۳۵۰ میلیون تومانی مسکن روستایی آماده معرفی به بانک هستند.

حمیدرضا صالحی افزود: پیگیری‌های اداری برای اخذ تقامین از سازمان برنامه و بودجه به بانک مرکزی برای افزایش مبلغ وام روستایی به ۳۵۰ میلیون تومان در حال انجام است. وی گفت: پس از دریافت ضمانت‌ها و ابلاغ به بانک ها، کمتر از یک ماه دیگر پرداخت این تسهیلات آغاز می‌شود.

#### برخورد با مشاوران املاکی که از عناوین صلاحیت‌های مهندسی استفاده می‌کنند

### برخورد با مشاوران املاکی که از عناوین صلاحیت‌های مهندسی استفاده می‌کنند

نماینده اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان گفت: تمامی عناوین مرتبط با سازمان نظام مهندسی ساختمان که توسط مشاوران املاک مورد استفاده قرار می‌گرفت، در سطح استان اصفهان جمع‌آوری و با متخلفان برخورد قانونی شد.

مهدی حوقشناس در کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استان اظهار کرد: در راستای اجرای مواد ۳۲ و ۴۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به مشاوران املاکی که از عناوین صلاحیت‌های مندرج در قانون نظام مهندسی از قبیل طراحی، نظارت و اجرای ساختمان در واحدهای صنفی خود استفاده کردند اخطار داده شد و برخورد قانونی لازم صورت گرفت.

وی افزود: از ابتدای آغاز طرح ساماندهی مشاوران املاک استان اصفهان با محوریت اداره کل راه و شهرسازی و همراهی اداره کل صمت، تعزیرات حکومتی و اداره امکن، اعلام اخطار و برخورد قانونی با مشاوران املاک متخلف انجام شد که یکی از این مصدابق، استفاده از عناوین غیرمرتبط با پروانه کسب است.

نماینده اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان بیان کرد: مطابق با مواد ۱۲ و ۲۷ قانون نظام صنفی کشور، هرگونه فعالیت صنفی مستلزم داشتن پروانه کسب تخصصی بوده و فعالیت در حوزه صلاحیت‌های مرتبط با سازمان نظام مهندسی ساختمان مستلزم دارا بودن پروانه اشتغال به کار نظام مهندسی است.

وی افزود: پس از چندین ماه با زرسی و تشکیل جلسات آموزشی توجیهی برای مشاوران املاک، تمامی عناوین مرتبط با سازمان نظام مهندسی که توسط مشاوران املاک مورد استفاده قرار می‌گرفت در سطح استان جمع‌آوری و با متخلفان برخورد قانونی شد.

اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان با توجه به وظایف قانونی در جهت حفظ شئون و تکریم مهندسان با سازمان نظام مهندسی با هرگونه استفاده از این عناوین توسط افراد غیرمتخصص برخورد می‌کند.



مسکن هم ۱۲ برابر شد. محتشم افزود: فرمول حبس نقدینگی نه تنها در این دولت، بلکه در تمام دولت‌ها تکرار شده و گویا نسخه دیگری برای کنترل تورم ندارند.

#### نهادینه شدن یک فرهنگ اشتباه

این عضو هیئت مدیره انبوه‌سازان استان تهران اظهار کرد: متأسفانه یک فرهنگ اشتباهی هم که در ایران نهادینه شده، این است وقتی با کاهش قیمت مواجه هستیم، متقاضیان استقبالی نمی‌کنند. اما با افزایش قیمت‌ها به بازارها هجوم می‌آورند. از طرفی عده‌ای دیگر هم دست نگه می‌دارند تا تکلیف رکود بازار مشخص شود یا به عبارتی منتظر رسیدن قیمت‌ها به کف هستند.

وی تصریح کرد: از آنجایی که کنترل دستوری قیمت‌ها، موجب آسیب به اقتصاد و بیکاری یک عده خواهد شد، از طرف دیگر به علت قفل شدن نقدینگی، بانک‌ها دیگر توان بازپرداخت

سود را نخواهند داشت.

دولت زمانی که دست از کنترل نقدینگی بر می‌دارد، به دلیل اینکه یک مدت حبس بوده، یک باره در بازارها سراریز شده موجب افزایش قیمت‌ها می‌شود. این در حالی است که دولت باید سرمایه‌های کلان و سرگردان را به سمت تولید هدایت کند و امتیازاتی را برای سرمایه‌گذاران قائل شود تا به جای خرید و فروش ملک و سوداگری، مسکن تولید کنند.

#### حبس نقدینگی دوام نمی‌آورد

محتشم گفت: به نظر من حبس نقدینگی به علت کسری بودجه، تا آخر سال دوام نخواهد آورد. حتی اگر دولت مقداری دست از کنترل نقدینگی ب‌دارد، به همان نسبت موجب

#### خبر

## ثبت قراردادها برای مشاوران املاک رایگان شد

و به منظور ایجاد ابزار مناسب برای برنامه‌ریزی و مدیریت بازار مسکن، شناسایی خانه‌های خالی و اخذ مالیات از این خانه‌ها و همچنین ارایه خدمات سریع و آسان، بر اساس تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، تکمیل و به‌روزرسانی سامانه ملی املاک و اسکان را در برنامه قرار داد.

#### صدور برگه مالیاتی برای ۶۳ هزار واحد مسکونی خالی

بر اساس آمار ارائه شده، تعداد خوداظهاری اقامت از متوسط روزانه ۵ هزار مورد به ۲۵ هزار مورد افزایش یافته است. همچنین در جهت ساماندهی بازار مسکن به استناد سامانه ملی املاک و اسکان در سال ۱۴۰۰، نزدیک به ۸۰ هزار واحد مسکونی خالی شناسایی و به سازمان امور مالیاتی معرفی شد. از این تعداد خانه خالی برای بیش از ۶۳ هزار واحد برگه مالیاتی صادر شده است.

#### معرفی مالکان دارای ۲۰ خانه خالی به سازمان امور مالیاتی

معاونت مسکن و ساختمان اعلام کرده است که برای سال ۱۴۰۱، در فاز اول فهرست مالکانی که بیش از ۲۰ واحد خالی داشته‌اند به سازمان امور مالیاتی کشور معرفی شدند.

#### خبر

**رکود تا مغز استخوان باز ار مسکن نفوذ کرد**

## دست کوتاه خریداران از خانه‌های بزرگ

خریداری کنند. البته این ترجیح ناشی از محدودیت استطاعت پرداخت متقاضیان خرید حاضر در بازار مسکن است.

#### جنس تقاضا و عرضه در بازار مسکن تناسب ندارد

با این شرایط به نظر می‌رسد حجم معاملات مسکن در تهران طی آذرماه نیز در «کف» و در محدوده زیر پنج هزار فقره باقی بماند، چرا که تناسب لازم بین جنس تقاضا و عرضه در بازار مسکن وجود ندارد، یا دست‌کم حداقلی است. از نظر گروه سنی نیز غلبه عرضه در بازار مسکن آذرماه با سالخورده‌ها است.

#### فراوانی خانه‌های بزرگ‌متراژ در بازار

بررسی فایل‌های عرضه شده برای فروش در شروع آذرماه، حکایت از آن دارد که اغلب فروشنده‌های حاضر در بازار مسکن آپارتمان‌های حداقل دوخوابه با مساحت بزرگ‌تر از ۸۰ و حتی در یک نگاه واقعی‌بینانه در برخی مناطق بزرگ‌تر از ۱۰۰ مترمربع را برای فروش روانه بازار کرده‌اند.

به این ترتیب جنس فایل‌های موجود در بازار مسکن پایتخت در حال حاضر اغلب بزرگ‌متراژ است و این در حالی است که بیشتر خریداران حاضر در بازار مسکن، اغلب ترجیح می‌دهند خانه‌های تا ۷۰ مترمربعی