

سامانه خودنویس تاثیر ی بر قیمت مسکن ندارد

بازرس اتحادیه مشاوران املاک تهران درباره تاثیر سامانه خودنویس بر قراردادهای اجاره گفت: تمامی افراد می‌توانند نسبت به ثبت قراردادهای خود در سامانه خودنویس ورود کرده و اقدامات خود را انجام دهند، زیرا این سامانه جایگزین کد رهگیری شده است.

احمد آذری در رابطه با تاثیر سامانه خودنویس بر کنترل قیمت‌ها اذعان داشت: هیچ‌گونه افزایش و یا کاهش‌ی صورت نمی‌پذیرد و سامانه خودنویس نقشی را در این زمینه بازی نمی‌کند، چراکه هر فردی در صورت رضایت طرفین می‌تواند مبلغ قرارداد خود را ثبت کند.

بازرس هیئت مدیره مشاورین املاک تهران اعلام کرد: سامانه خودنویس در زمینه ثبت قراردادها بوده و فعلا ثبت قراردادهای ملک و مستاجر در آن صورت می‌پذیرد.

بازرس اتحادیه مشاوران املاک تهران همچنین درباره وضعیت معاملات مسکن در تهران گفت: بیشترین تقاضا برای خریدوفروش در فروردین ماه برای آپارتمان در تهران در مناطق ۱۳، ۱۴ و ۱۵ بوده و مقدار کمی هم معامله در منطقه‌های ۱۰، ۱۱ و ۲۲ صورت گرفته است.

لزوم ثبت قرارداد اجاره مسکن در سامانه خودنویس

معاون اداره کل راه و شهرسازی استان خوزستان گفت: قراردادهای اجاره جهت دریافت کد رهگیری رایگان باید در سامانه خودنویس ثبت شوند.

محمد جامع اظهار کرد: بر اساس ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن در راستای رصد ونظارت بر بازار مسکن، ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات اعم از خرید، فروش، پیش خرید، پیش‌فروش، رهن و اجاره مسکن برای متعاملین در بنگاه‌های مشاوران املاک توسط بنگاه‌ها و برای سایر متعاملین خارج از بنگاه‌های مشاوران املاک

توسط خود متعاملین، در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و اخذ شناسه(کد رهگیری الزامی است.

وی افزود: سامانه خودنویس جهت رفاه حال مردم و در راستای نظارت و کنترل قیمت مسکن ایجاد شده است تا هموطنان بتوانند به صورت رایگان قرارداد‌های ملکی خود را ایجاد وثبت کنند.

معاون اداره کل راه و شهرسازی خوزستان بیان کرد: این سامانه به صورت شبانه‌روزی آماده خدمت‌رسانی به مردم است و تمام اقلام اجاره ملک اعم از مسکونی، غیرمسکونی، مالکیت حقیقی، مالکیت حقوقی و چند مالکی در دسترس بوده همچنین پتل مشاور املاک نیز در دسترس مشاورین املاک قرار گرفته است. جامع اظهار کرد: از ابتدای سال ۱۴۰۳ تمامی قراردادهای اجاره برای دریافت کد رهگیری رایگان صرفا باید در سامانه خودنویس به آدرس https://khodnevis.mrud.ir/ ثبت شوند.

فصل نقل و انتقالات مستأجران در حال فرارسیدن است و این توافقات موجب و مستاجری است که در تمذید مجدد قراردادها تعیین‌کننده خواهد بود. هر ساله بعد از اتمام فصل امتحانات، مالکین با افزایش اجاره‌بها به بهانه افزایش تورم، یا این نرخ را قبول می‌کنند و یا به محله پایین‌تری نقل مکان می‌کنند. عدم تناسب درآمد خانوارها با هزینه‌های جاری، مشکل اصلی مستأجران در شهرهای بزرگ است. یکی از اقشاری که در این حوزه با مشکلات فراوانی روبه‌رو است، کارگران و حداقل‌بگیران تامین اجتماعی هستند.

نامهخوانی درآمد کارگران با هزینه تامین مسکن

فتح‌اله بیات، رئیس اتحادیه کارگران قراردادی و پیمانی ایران در این‌باره می‌گوید: جامعه کارگری ایران شامل ۱۵ میلیون کارگر رسمی و ۵ میلیون کارگر غیررسمی است که حدود ۹۶ درصد از کارگران رسمی در کشور با قرارداد موقت مشغول به کار هستند. جمعیت خانوار کارگری ایران ۶۰ میلیون نفر پیش‌بینی می‌شود.

وی ادامه می‌دهد: این‌کارگران درآمدی بر مبنای حقوق پایه وزارت کار درآمد دارند، یعنی مبلغی حدوداً بین ۷ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان تا ۱۲ میلیون تومان دریافتی دارند، در حالی‌که اجاره یک واحد ۴۰ متری در مناطق جنوبی شهر تهران مبلغی نزدیک به ۱۰ میلیون تومان است.

افزایش اجاره‌بها در پیش است

بر اساس گزارش میدانی از فعالان حوزه املاک شهر تهران، اغلب مالکان در سال جدید به دنبال افزایش حداقل ۳ تا ۱۰ میلیونی بسته به منطقه هستند و این افزایش‌ها را با توجه به رشد نرخ تورم متعارف می‌دانند. در این شرایط اگر هزینه اجاره بیش از حد صعودی شود، مستأجران ناچار به مهاجرت به حاشیه

شهرها می‌شوند و به مناطق دورتر رانده می‌شوند.

بر اساس آمارها و مطالعات میدانی، افزایش نرخ اجاره در سال جاری قطعاً محتمل خواهد بود و این موضوع می‌تواند ضربات

جبران‌ناپذیری به مستأجران وارد کند. علاوه بر این کارشناسان معتقدند، افزایش نرخ تورم و تنش‌های سیاسی بر افزایش نرخ اجاره بی‌تاثیر نیست. پیش‌بینی‌ها نشان می‌دهد تورم در بخش اجاره بالاتر از تورم در سایر کالاهای مصرفی خواهد بود و فشار

بیات: کارگران درآمدی بین ۷ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان تا ۱۲ میلیون تومان دارند، در حالی که اجاره یک واحد ۴۰ متری در مناطق جنوبی شهر تهران نزدیک به ۱۰ میلیون تومان است



اجاره‌بها هم بر روی خانوار تاثیر بیشتری خواهد داشت.

نتگنهای مستأجران و بی‌سروسامانی در حوزه مسکن و اجاره‌بها به گونه‌ای زیاد شده که نماینده خمین در مجلس شورای اسلامی، عملکرد دولت در حوزه مسکن قابل دفاع ندانسته و گفته است: فریاد مستأجران بلند است، ملاک تورم، جیب مردم است، نه آمارسازی‌ها.

صاحبخانه‌ها تلافی رشد تورم را از مستأجران می‌گیرند

مجید گودرزی، کارشناس بازار مسکن در این‌باره به رکتا گفت: بازار مسکن ایران در حوزه اجاره بی‌قانون و دچار آشفتگی است. در

هیچ جای دنیا قوانین اجاره املاک به این صورت رها شده نیست. مالک تا حدودی اختیارات ملک خود را دارد و تعیین اجاره و مدت قرارداد و افزایش

اجاره‌بها طبق قانون و زیر نظر دولت‌ها اتفاق می‌افتد. گودرزی ادامه داد: اجاره ملک در ایران به نوعی درآمد‌های ثانویه برای مالکین محسوب می‌شود که مالک تلافی رشد تورم را به واسطه آن با افزایش اجاره جبران می‌کند و با فشار به مستأجران، که غالباً از طبقه کارگو

حداقل‌گیری هستند، انتقام تورم را می‌گیرند و افزایش هزینه‌های سبب خانوار و معیشت خود را تامن می‌کنند.

این کارشناس اقتصاد مسکن معتقد است: کارگران در حواشی کلان‌شهرها زندگی می‌کنند و فقط توان اجاره خانه در این مناطق را دارند، نه حتی در مناطق جنوبی کلان‌شهرها. بخش بزرگی از ترافیک صبحگاهی و عصرگاهی در حمل و نقل عمومی ناشی از ایاب و ذهاب کارگران از حاشیه شهر است.

مالکان رشد تورم را با افزایش اجاره‌بها تلافی می‌کنند

مستأجران، بازنده بازار مسکن



باخت مستأجران ایرانی در رقابت با اتباع

وی یکی از دلایل افزایش اجاره‌بها در کلان‌شهرها را اجاره املاک توسط اتباع به مبالغ بالا دانست و افزود: وقتی کارگران با افزایش اجاره‌بها از تمذید قرارداد خود باز می‌مانند، اتباع با اجاره این املاک با رقم‌های غیرمتعارف به افزایش تورم دامن می‌زنند. اتباع با تعداد نفرات بالا به صورت گروهی یک ملک را اجاره می‌کنند و مبلغ اجاره را سرشکن می‌کنند.

گودرزی بیان کرد: اتباع حتی در بهترین مناطق تهران هم می‌توانند به اجاره ملک اقدام کنند، چون فعلاً سطح انتظارشان از ملک پایین‌تر از سطح انتظار خانوارهای ایرانی است.

سرکوب شدید دستمزد کارگران

این کارشناس اقتصادی با انتقاد از حداقل دستمزد کارگران ادامه داد: خانوار مستاجر ایرانی با حق مسکن ۹۰۰ هزار تومانی،

نه می‌تواند مسکن مناسب اجاره کند و نه مسکن بخرد. ۵۳۰ سال طول می‌کشد تا یک کارگر ایرانی با فرض دستمزد مصوب و هزینه‌های صفر بتواند مسکن بخرد. کارفرمایان نسبت به برآورده شدن نیازهای حداقلی و اولیه کارگران احساس مسئولیتی ندارند.

سابقا در گذشته

کارفرماها علاوه بر تامین معاش کارگران پرداخت حقوق کافی، برای تامین مسکن آنها هم مجتمع‌های مسکونی سازمانی می‌ساختند و یا زمین به قیمت تعاونی به آنها واگذار می‌کردند.

گودرزی با انتقاد از بی‌مسئولیتی دولت و رقم حق مسکن کارگران با توجه به نرخ افزایش اجاره‌بها شد و افزود: دولت باید این موضوع را با دو فوریت بررسی کند، یا حق مسکن کارگری را افزایش دهد و یا قوانینی در جهت کنترل اجاره‌بها مصوب کند.

گودرزی:

تهران در حوزه مسکن به جهنم کارگران تبدیل شده است. نهادهای مسئول نمی‌خواهند قبول کنند که هزینه‌های زندگی و تورم در کلان‌شهرها و پایتخت با رشد بیشتری روبه‌رو است

هزینه‌های زندگی کارگر در تهران تامین نمی‌شود

وی معتقد است: تهران در حوزه مسکن به جهنم کارگران تبدیل شده است. کارگران هم مجبورند در این شهر کار کنند و هم با تورم خاص کلان‌شهرها تامین معاش کنند. نهادهای مسئول نمی‌خواهند قبول کنند که هزینه‌های زندگی و تورم در کلانشهرها و پایتخت با رشد بیش‌تری روبه‌رو است و دستمزد‌ها تناسبی با هزینه خانوار و تامین معاش آنها ندارد.

گودرزی با اعلام این موضوع که سیاست‌گذاری‌ها در حوزه دستمزد باید با نگاه ویژه به این موضوع باشد، اظهار داشت: در شهر تهران باید دستمزد‌ها بالاتر باشد تا کارگران بتوانند نیازهای حداقلی خود را تامین کنند. کار و زندگی در کلان‌شهر تهران مصایب خود را دارد. این شهر قلب اقتصادی کشور است و اگر کارگرانش تامین نشوند، در آینده‌ای نه چندان دور با کمبود نیروی کار در آن مواجه خواهیم شد که خود رکود در تولید را در پی خواهد داشت.

وی با اشاره به اینکه حق مسکن کارگری به قدری ناچیز است که نمی‌توان به آن امید بست، گفت: در پی سرکوب شدید مزدی بسیاری از کارگران، واحدهای تولیدی تغییر شغل می‌دهند و به سراغ مشاغل پرسودتر مانند دلالی می‌روند که منتج به رشد اقتصادی نمی‌شود، بلکه بیشتر به کنترل اجاره‌بهای املاک بدون هیچ نظارتی از سوی دولت در حال حذف قشر کارگر از زندگی در شهرها است، مستأجران از این وضعیت ناراضی هستند.

این کارشناس بازار مسکن خواستار اصلاح حق مسکن کارگران با توجه به نرخ افزایش اجاره‌بها شد و افزود: دولت باید این موضوع را با دو فوریت بررسی کند، یا حق مسکن کارگری را افزایش دهد و یا قوانینی در جهت کنترل اجاره‌بها مصوب کند.



اولین روزنامه تخصصی مسکن صنایع و کسب و کارهای وابسته

KHANMAN.IR



شنبه شماره ۱۸۹

بازار مسکن

مشاوران املاک مجوز دار امکان استفاده از سامانه خودنویس را دارند

مشاور معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی گفت: از ۲۵ اردیبهشت سال جاری صرفاً مشاوران املاک دارای مجوز امکان استفاده از سامانه خودنویس را دارند.

مهدی ساسانی، مدیر سامانه خودنویس گفت: از ۲۵ اردیبهشت سال جاری صرفاً مشاوران املاک دارای مجوز امکان استفاده از سامانه خودنویس را دارند.

وی توضیح داد: با هدف ساماندهی مشاوران املاک و اجرای قانون از ۲۵ اردیبهشت ماه فقط مشاوران املاک دارای شناسه یکتا از درگاه ملی مجوزها امکان ثبت قرارداد در سامانه خودنویس را خواهند داشت.

ساسانی ادامه داد: سامانه خودنویس به صورت برخط با درگاه ملی مجوزها در ارتباط است و اعتبار جواز کسب مشاوران املاک با هـربار ورود به سامانه خودنویس بررسی شده و فقط مشاورین املاک دارای جواز کسب فعال امکان استفاده از خودنویس را خواهند داشت.

وی افزود: از خردادماه خرید و فروش واحدهای مسکونی نیز در سامانه خودنویس امکان ثبت خواهند یافت.

گفتنی است؛ سامانه خودنویس از خردادماه سال گذشته در اختیار عموم مردم قرار گرفت و مردم این امکان را یافتند تا قرارداد معاملات اجاره خود را در این سامانه به شکل رایگان با دریافت کد رهگیری ثبت کنند. مقرر شده است تا از خردادماه خرید و فروش واحدهای مسکونی در این سامانه نیز امکان بارگذاری پیدا کند.

سهم ۶۶ در صدی بانک دی در قانون جهش تولید مسکن

بانک دی با انعقاد قرارداد معادل ۸۵۷ میلیارد ریال، ۶۶ درصد از درخواست‌های متقاضیان را به مرحله انعقاد قرارداد مشارکت رسانده است.

به گزارش روابط عمومی بانک دی؛ با ابلاغ قانون جهش تولید مسکن، مجموع سهمیه بانک دی برای ۳ سال متوالی (از شهریور ۱۴۰۰ الی شهریور ۱۴۰۳) مبلغ ۲۷۵۰ میلیارد ریال بوده است که این بانک تا تاریخ ۵ اردیبهشت سال جاری در بخش «تسهیلات ساخت خودمالکی» مشارکت به انعقاد ۲۱ قرارداد مشارکت برای ساخت ۲۲۶ واحد مسکونی به مبلغ ۸۵۷ میلیارد ریال کرده است که تاکنون ۲۰۰ میلیارد ریال معادل ۲۸۶ میلیارد ریال در سامانه بانک دی برای ساخت شده است که از این میزان تعداد ۲۲ درخواست معادل ۴۹۹ میلیارد ریال در مرحله رسیدگی و تکمیل پرونده است که بانک دی با انعقاد قرارداد معادل ۸۵۷ میلیارد ریال، ۶۶ درصد از درخواست‌های متقاضیان را به مرحله انعقاد قرارداد مشارکت رسانده است.

۳

بحران مسکن در اروپا و خطر راست افراطی



کاترین فیشی (Catherine Fieschi) کارشناس موسسه «دانشگاه اروپایی» در این خصوص با اعلام اینکه بحران مسکن به نفع احزاب راست افراطی است و به راحتی می‌توان آن را در قالب مسئله «خبران در برابر مردم» قرار داد، ادعا کرد که با مهاجران رفتار بهتری نسبت به اتباع کشورها می‌شود. داده‌های اداره آمار اروپا (یوراستات) نشان می‌دهد که در سراسر اتحادیه ۲۷ عضو اروپا، بهای مسکن بین سال‌های ۲۰۱۰ تا ۲۰۲۲ افزایش ۴۷ درصدی داشته و اجاره‌بها در همین دوره زمانی ۱۸ درصد افزایش یافته است. در برخی از کشورها یک پنجم خانوارها ۴۰ درصد و یا حتی بیشتر از درآمد خود را صرف هزینه‌های مسکن می‌کنند.

تحقیقات دانشگاهی جدید، ارتباط واضحی را بین افزایش اجاره‌ها و حمایت رأی‌دهندگان از راست افراطی نشان می‌دهد و این پدیده حتی بدون وجود پیمای قوی درباره سیاست‌های ضد‌مهاجرتی رخ داده است.

طارق ابوچادی (Tarik Abou-Chadi) کارشناس سیاست‌های اتحادیه اروپا و نویسنده مشترک تحقیقاتی که نشان می‌دهد

کارشناسان هشدار دادند که افزایش اجاره‌ها و قیمت‌های بالای مسکن، خطر تبدیل‌شدن اروپا به یک میدان جنگ مهم را افزایش می‌دهد، زیرا احزاب راست افراطی و پوپولیست‌ها در این قاره بهره‌برداری از خشم عمومی فرآینده بر سر بحران مسکن را آغاز کرده‌اند.

به گزارش روزنامه گاردین، در حالی که چند هفته تا قبل از برگزاری انتخابات پارلمان اروپا باقی مانده است و پیش‌بینی می‌شود که احزاب راست افراطی در ۹ کشور اتحادیه اروپا در رتبه اول و دوم و در ۹ کشور دیگر این اتحادیه در رتبه دوم یا سوم قرار گیرند، بحران مسکن این پتانسیل را دارد که مانند موضوع مهاجرت، به محرکی برای حمایت از راست افراطی در این اتحادیه تبدیل شود.

بالاکریشنان راجاگوپال (Balakrishnan Rajagopal) گزارشگر ویژه سازمان ملل متحد در امور حق برخورداری از مسکن مناسب، به گاردین گفت: احزاب راست افراطی زمانی پیشرفت می‌کنند که بتوانند از شکاف‌های اجتماعی ناشی از فقدان سرمایه‌گذاری کافی و مناسب در طرح‌های دولت و بهانه مقصر دانستن نیروهای خارجی بهره‌برداری کنند.

وی افزود: این وضعیتی است که بسیاری از کشورهای اروپایی اکنون درگیر آن هستند. بحران مسکن اکنون دیگر فقط بر اقشار دارای درآمد پایین، مهاجران، خانواده‌های تک سرپرست تاثیر ندارد، بلکه طبقه متوسط را هم تحت تاثیر قرار داده است. این معضل اجتماعی قرن بیست و یکم است. کمبود مسکن مقرون به صرفه، اعتراضاتی را در لیسبون، آستردام، پراگ، میلان و در خارج از اتحادیه اروپا، در لندن برانگیخته است و جوانان این کشورها به ویژه از اجاره مسکن که نیمی از درآمد، و وام‌های مسکن تا ۱۰ برابر میانگین حقوق آنها را می‌بلعد، شکایت دارند.

این مسئله اصلی‌ترین نگرانی رای‌دهندگان در انتخابات سال گذشته هلند بود که حزب راست افراطی آزادی (PVV) به ریاست خرت ویلدرز اسلام ستیز هلندی در آن پیروز شد. همچنین این عامل باعث افزایش حمایت از حزب «چکا» در پرتغال شد که سهم آرای آن را در انتخابات مارس تقریباً سه برابر کرد.