

مسکن ۲۵ متری موجب کاهش قیمت‌ها نمی‌شود

فرهاد بیضایی، کارشناس مسکن با اشاره به اینکه این طرح سبب کاهش قیمت مسکن نمی‌شود، گفت: چرا که متقاضیان این مسکن، قشر اندک و غیرقابل اثرگذار در حوزه مسکن هستند. آنچه قیمت مسکن را تعیین می‌کند میزان تقاضا برای مسکن‌های با مترآز متوسط و بالا و عمدتاً در گروه‌های متوسط و بالای درآمدی ست و همچنین دلای‌هایی که در بازار مربوط به متقاضیان دهک‌های بالا انجام می‌شود، قیمت‌ها را متاثر می‌کند.

کارشناس حوزه مسکن در ادامه تاکید کرد: قیمت زمین به عاملی مهم در قیمت مسکن تبدیل شده، اما این یک عاملی است که توسط دلالتان ایجاد شده، چرا که در ایران کمبود زمین برای ساخت مسکن وجود ندارد. او گفت: اگر ساخت واحدهای ۲۵ متری از تأمین مالی بخش خصوصی استفاده شود، معضلی در بازار مسکن رخ نخواهد داد و به نظر می‌رسد اجرای این طرح بیشتر به عنوان بازاریابی مطرح شده است.

بیضایی خاطرنشان کرد: با توجه به تکذیبه‌هایی که توسط افراد مقام‌دار کشور در راستای عدم اجرای طرح ۲۵ متری صورت گرفته علاوه بر بازاریابی افراد پشت پرده به دنبال برندسازی نیز هستند.

ساخت ۷۴۰مسکن ملی در شهر مهاجران

قرارداد ساخت واحدهای مسکونی آپارتمانی طرح نهضت ملی مسکن، بین شرکت عمران شهر جدید امیرکبیر و شرکت سازنده برای ساخت ۷۴۰ واحد مسکونی صنعتی ساز در شهر مهاجران منعقد شد.

سعید میزایی، مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید امیرکبیر در حاشیه مراسم انعقاد این قرارداد اظهار کرد: قرارداد ساخت واحدهای مسکونی طرح نهضت ملی مسکن، در قالب قرارداد ساخت ۷۴۰ واحدی با شرکت جهاد دریا به صورت صنعتی ساز، در محله یک شهر مهاجران در راستای تسهیل در خانه‌دار شدن مردم منعقد شده است.

وی افزود: برای سرعت بخشی در روند تولید و ساخت مسکن، اجرای طرح به صورت صنعتی ساز در دستور کار قرار گرفته و به زودی تجهیز کارگاه و کار ساخت واحدها انجام خواهد گرفت. این واحدها حداکثر طی ۲ سال ساخته و تحویل مردم خواهد شد. میزایی گفت: بر اساس برنامه ریزی‌های صورت گرفته شرکت عمران شهر جدید امیرکبیر طرح‌های نهضت ملی مسکن را در شهر مهاجران با انعقاد قراردادهای ساخت ۱۱۴۲ واحد و ۱۰۶۰ و ۷۴۰ واحد مسکونی آپارتمانی در سه جبهه کاری دنبال می‌کند و از مجموعه‌های پیش‌رو در اجرای برنامه‌های دولت سیزدهم برای تحقق سیاست‌های کلی طرح نهضت ملی مسکن در کشور خواهد بود.

سهمیه شرکت عمران شهر جدید امیرکبیر، در قالب طرح نهضت ملی در شهر مهاجران پنج هزار واحد مسکونی آپارتمانی است که در این راستا عملیات آماده‌سازی اراضی انجام گرفته است.

اقساط وام ۵۵۰ میلیون تومانی طرح نهضت ملی مسکن با روش پلکانی در سال اول ۷ میلیون و ۳۵۷ هزار تومان در ماه است که در سال بیستم به ۱۲ میلیون و ۹۰۱ هزار تومان می‌رسد.

سقف پرداخت وام به متقاضیان طرح نهضت ملی مسکن در روش عادی ۵۵۰ میلیون تومان است که در همه شهرهای کشور به صورت یکسان تعیین شده است. پیش از این سقف تسهیلات ۴۵۰ میلیون تومان بود که روز ۱۹ اردیبهشت امسال از سوی شورای پول و اعتبار به ۵۵۰ میلیون تومان رسید. روز ۱۲ تیرماه نیز نرخ سود این تسهیلات از ۲۳ درصد به ۱۸ درصد کاهش پیدا کرد.

تومان است اقساط وام در سال اول ۷۰۳ میلیون

دوره بازپرداخت تسهیلات نهضت ملی مسکن بدون احتساب دوره مشارکت ۲ تا ۳ ساله است. در روش بازپرداخت پلکانی اقساط متقاضیان پروژه‌های طرح مذکور در دوره اول (سال اول) ماهانه حدود ۷ میلیون و ۳۵۷ هزار تومان باید پرداخت کنند. این اقساط در سال پنجم به ۸ میلیون و ۲۸۱ هزار تومان و در سال دهم به ۹ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان افزایش می‌یابد. در سال پانزدهم بازپرداخت وام، اقساط ماهانه ۱۱ میلیون و ۱۲۹ هزار تومان خواهد بود. در نهایت در سال بیستم اقساط ماهانه وام نهضت ملی مسکن ۱۲ میلیون و ۹۰۱ هزار تومان است.

در حال حاضر متقاضیان در یک دوره ۲۰ ساله برای وام ۵۵۰ میلیون تومانی ۲ میلیارد و ۳۷۲ میلیون و ۴۵۵ هزار تومان پرداخت خواهند

کرد. از این رقم حدود یک میلیارد و ۸۲۲ میلیون تومان سود تسهیلات است. قبلا که سود تسهیلات ۲۳ درصد بود اقساط ماهانه این طرح در سال اول حدود ۹.۵ میلیون تومان آغاز می‌شد و در سال بیستم به بیش از ۱۶.۶ میلیون تومان می‌رسید.

به گزارش خانمان به نقل از ایسنا، قیمت واحدها نیز طبق هزینه ساخت محاسبه می‌شود. بر اساس اعلام معاون وزیر راه و شهرسازی هزینه ساخت هر متر مربع از واحدهای نهضت ملی مسکن بین ۷.۵ تا ۸ میلیون تومان است. به این رقم هزینه آماده‌سازی و محوطه‌سازی هم اضافه می‌شود که بر عهده متقاضی است. مترآز واحدها نیز بین ۹۰ تا ۹۰ متر مربع خواهد بود.

تسهیلات در روش صنعتی‌سازی به سازندگان می‌کنند، در کلانشهرها، مراکز استان‌ها و سایر شهرها

تسهیلات در روش صنعتی‌سازی به سازندگان می‌کنند، در کلانشهرها، مراکز نوین استفاده می‌کنند، در کلانشهرها، مراکز استان‌ها و سایر شهرها به ترتیب ۷۵۰، ۶۵۰ و ۶۰۰ میلیون تومان تعیین شده که به مرور و با پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها پرداخت می‌شود.

سال گذشته سقف این تسهیلات ۶۰۰ میلیون تومان بود. بازپرداخت تسهیلات در سال جاری برای تعاونی‌سازها حداکثر ۱۰ سال و برای سایر سازندگان حداکثر ۸ سال با سود نرخ مصوب شورای پول و اعتبار است.

دولت سیزدهم در قالب طرح نهضت ملی مسکن ساخت چهار میلیون واحد مسکونی طی چهار سال را در برنامه دارد. تاکنون ۴.۵ میلیون خانواده در این طرح ثبت‌نام کرده‌اند

قسط وام نهضت ملی مسکن چقدر است؟



که فاقد مسکن هستند و قبلا از تسهیلات دولتی برای تأمین مسکن استفاده نکرده‌اند. در دو سال گذشته برای تأمین مسکن این افراد ۵۱ هزار هکتار زمین تأمین شده و حدود ۱.۵ میلیون واحد به مرحلهی ساخت رسیده است. برای تأمین منابع مالی این طرح نیز ۲۶ بانک در نظر گرفته شده که به جز بانک مسکن، سایر بانک‌ها عملکرد چندان بالایی در این زمینه نداشته‌اند. بیش از یک میلیون و ۸۰۰

یک کارشناس اقتصاد مسکن تشریح کرد:

دلایل ر کودفعلی در بازار مسکن



گروه به تلاطم می‌افتد که از بازار عقب نمانند و شروع به خرید و فروش کنند.

انتشار آمار مسکن پس از تعل هشت ماهه؛

متوسط قیمت مسکن در تهران اعلام شد

است؛ حسابی و وزنی. میانگین حسابی تقریباً هم سطح قیمت‌هایی است که بانک مرکزی تا دی ماه سال گذشته به شکل ماهانه، نیزض قیمت مسکن تهران، گزارش می‌کرد.

مرکز آمار، میانگین وزنی قیمت مسکن در تهران را بر اساس محاسباتی مرتبط با شاخص هدانیک، برآورد و اعلام می‌کند که خلاصه این روش محاسبه آن است که «وزن معاملاتی مناطق ۲۲ گانه» در محاسبه قیمت میانگین لحاظ می‌شود و از طرفی، اثر فاکتورهایی همچون «سن بنا» و «مترآز» که بر سطح قیمت آپارتمان تأثیر بالابرنده یا پایین برنده دارند، در میانگین وزنی، حذف می‌شوند.

میانگین وزنی قیمت مسکن در تهران در شهریور امسال به ۸۰ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان رسیده است.

است؛ حسابی و وزنی. میانگین حسابی تقریباً هم سطح قیمت‌هایی است که بانک مرکزی تا دی ماه سال گذشته به شکل ماهانه، نیزض قیمت مسکن تهران، گزارش می‌کرد. مرکز آمار، میانگین وزنی قیمت مسکن در تهران را بر اساس محاسباتی مرتبط با شاخص هدانیک، برآورد و اعلام می‌کند که خلاصه این روش محاسبه آن است که «وزن معاملاتی مناطق ۲۲ گانه» در محاسبه قیمت میانگین لحاظ می‌شود و از طرفی، اثر فاکتورهایی همچون «سن بنا» و «مترآز» که بر سطح قیمت آپارتمان تأثیر بالابرنده یا پایین برنده دارند، در میانگین وزنی، حذف می‌شوند. میانگین وزنی قیمت مسکن در تهران در شهریور امسال به ۸۰ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان رسیده است. قائم مقام وزیر راه و شهرسازی در امور مسکن گفت: اگر روند عرضه و تقاضای زمین متناسب بود، الان نباید شاهد سهم ۶۰ درصدی قیمت زمین در هزینه تمام شده یک واحد مسکونی بودیم. به گزارش فارس، هادی عباسی، معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به روند بازار مسکن در سال‌های گذشته گفت: ما اعتقاد داریم، عرضه زمین در برخی از سال‌های گذشته به طور کامل متوقف بوده است. یعنی این گونه نیست که همیشه عرضه متناسب با تقاضا داشتیم. قائم مقام وزیر راه و شهرسازی در امور مسکن گفت: اگر روند عرضه

و تقاضای زمین متناسب بود، الان نباید شاهد سهم ۶۰ درصدی قیمت زمین در هزینه تأمین شده یک واحد مسکونی می‌بودیم. وی افزود: ما در حال حاضر برای کشاورزی هم زمین عرضه نمی‌کنیم، شما ببینید منابع طبیعی چقدر از اراضی که قابلیت کشت دارد را محبوس کرده است و حتی به صورت اجاره‌ای هم عرضه نمی‌کند. عباسی گفت: مساحت محدوده کلیه شهرهای کشور ۹ هزار کیلومتر مربع است که معادل ۸/۰ درصد از مساحت کل کشور است و ما از پهنه وسیع سرزمینی برای سکونت استفاده نکردیم.

معاون وزیر راه و شهر سازی تشریح کرد:

بهترین شیوه عرضه زمین به مردم

این ۵/۰ درصد از مساحت کشور اگر بشود ۰/۶ درصد ما می‌توانیم ۳/۶ میلیون قطعه زمین ۲۵۰ متری به مردم بدهیم و اصلا مسئله مسکن ما حل خواهد شد. عباسی با اشاره به اینکه اقتصاد سیاسی

وزارت خانه‌های مسکن



اولین روزنامه تخصصی مسکن صنایع و کسب و کارهای وابسته

KHANMAN.IR



یکشنبه شماره ۶۵

بازار مسکن

تورم ماهانه

مسکن در تهران منفی‌شد

مرکز آمار ایران از کاهش تورم ماهانه و نقطه به نقطه و افزایش تورم سالانه مسکن در شهر تهران طی شهریور ۱۴۰۲ خبر داد.

به گزارش خانمان به نقل از مرکز آمار، در شهریور ماه ۱۴۰۲ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۷۵٫۲ درصد رسیده است. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۸۴٫۱ درصد) ۸.۹ واحد درصد کاهش داشته است.

کاهش تورم ماهانه

منظور از تورم ماهانه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت ماه جاری، نسبت به ماه قبل می‌باشد. در شهریور ماه ۱۴۰۲ تورم ماهانه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران ۱٫۷- درصد بوده است که در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل (۰٫۷- درصد)، ۱ واحد درصد کاهش داشته است.

کاهش تورم نقطه به نقطه

منظور از تورم نقطه به نقطه، درصد تغییر عدد شاخص قیمت نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. در شهریور ماه ۱۴۰۲ تورم نقطه به نقطه قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۷۵٫۲ درصد رسیده است. تورم نقطه به نقطه این ماه در مقایسه با ماه قبل (۸۴٫۱ درصد) ۸.۹ واحد درصد کاهش داشته است.

افزایش تورم سالانه

منظور از نرخ تورم سالانه، درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به ماه جاری، نسبت به شاخص دوره مشابه سال قبل است. نرخ تورم سالانه شهریور ماه ۱۴۰۲ آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به عدد ۸۳٫۹ درصد رسیده است که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل (۸۲ درصد)، ۱.۹ واحد درصد افزایش داشته است.

متوسط قیمت آپارتمان به تفکیک منطقه

در شهریور ماه ۱۴۰۲ متوسط وزنی و حسابی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در شهر تهران به ترتیب به ۸۰۸۳۸۷ و ۷۷۴۸۰۴ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۵۷۹۵۲۰ هزار ریال بیش‌ترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۴۱۵۰۱۳ هزار ریال کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.

ضرورت ثبت قرارداد اجاره و اخذ کدر رهگیری

در سومین کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استان اصفهان ضرورت ثبت قرارداد اجاره و اخذ کد رهگیری برای شفاف‌سازی آمار خانه‌های خالی تأکید شد.

یاسر دستمالچیان، نماینده وزارت راه و شهرسازی در کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات اظهار کرد: در رابطه با خانه‌های خالی بحث ثبت معاملات بین مستاجر و مالک و اخذ کد رهگیری از چندین منظر بسیار حائز اهمیت است.

وی افزود: نداشتن کد رهگیری علاوه بر ایجاد مشکلات امنیتی، موجب اختلال در بازار می‌شود همچنین برای جلوگیری از فرار مالیاتی نیز کمک‌کننده است.