

### دلیل محقق نشدن وعده رئیس‌ی برای ساخت ۴ میلیون مسکن

روزنامه کیهان نوشت: «وعده ساخت چهار میلیون مسکن در دولت سیزدهم، از همان روزهای نخست با چالش تأمین مالی مواجه شد و تا به امروز بر اساس برنامه‌ریزی‌ها پیش نرفته است.

دلیل عدم تحقق وعده این است که روند پرداخت تسهیلات بانکی یکی از موانع جدی بر سر راه نهضت ملی مسکن است و طبق آمار موجود تمایل بانک‌ها بیشتر به اعطای تسهیلات برای خرید، تجارت و یا مشارکت می‌باشد که دوره بازپرداخت آن بلندمدت نیست. بنابراین خیلی به طرح‌های بلندمدت مانند مسکن تمایل نشان نمی‌دهند.»



### پلمب ۷۷بنگاه مشاور املاک غیر مجاز در سیستان و بلوچستان

مدیر کل راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان از استمرار بازرسی از بنگاه‌های مشاور املاک در سطح استان و پلمب ۷۷ واحد صنفی متخلف طی این بازرسی‌ها خبر داد.

عطاءاله اکبری، مدیر کل راه و شهرسازی استان با اعلام پلمب ۷۷ بنگاه مشاور املاک غیرمجاز در سیستان و بلوچستان گفت: نظارت و ساماندهی بر فعالیت بنگاه‌های مشاور املاک با هدف ساماندهی بازار مسکن از مسائل مورد توجه کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک در سیستان و بلوچستان بوده و بر اجرای این مسئله اهتمام ویژه‌ای وجود دارد. وی ادامه داد: در این راستا تیم‌هایی متشکل از ناظران

اداره کل راه و شهرسازی استان و نمایندگان دستگاه‌های اجرایی مربوطه بازرسی‌های مشترک از بنگاه‌های معاملات املاک در سطح استان را بر اساس موارد ۹ گانه مورد نظارت قرار می دهند به طوری که از تیرماه سال جاری تاکنون ماحصل اقدامات این کارگروه بعد از بازرسی بیش از ۵۰۰ بنگاه در سطح استان پلمب ۷۷ مشاور املاک غیر مجاز و معرفی ۱۳۶ واحد مشاور املاک متخلف دیگر به تعزیرات حکومتی بوده است.

مدیر کل راه و شهرسازی استان سیستان وبلوچستان با بیان اینکه در حال حاضر زاهدان تنها مرکز استان فاقد بنگاه غیرمجاز در کشور است، تاکید کرد: واحدهای مشاوره املاک باید ضمن داشتن مجوز فعالیت صنفی، نصب نرخ نامه در معرض دید مشتریان، اخذ درست و قانونی حق کمیسیون املاک و اعطای کد رهگیری بدون دریافت وجه به متقاضیان را در دستور کار خود قرار دهند تا مشمول جریمه بازسان قرارنگیرند.

اکبری یادآورشد: هرگونه دریافت وجه بابت ارائه کد رهگیری از سوی مشاوران املاک در این استان غیرقانونی است و با متخلفان برخورد قانونی خواهد شد.

توان خانه‌اولی‌ها به صفر رسید

## نامعادله قیمت مسکن و قدرت خرید

تازمترین آمارها درباره بازار مسکن در حالی منتشر شد که کارشناسان و فعالان بخش مسکن و ساختمان عنوان می‌کنند رکود شدید تقاضا، به شدت بازار را درگیر کرده است.

بررسی روند بازار مسکن، از رکود شدید در خرید و فروش حکایت دارد. مشاوران املاک عنوان می‌کنند قیمت بالای مسکن در حال حاضر فقط یک دستاورد داشته است و آن اینکه کسی توان خرید مسکن ندارد. به گفته آنها، اگر قیمتی هم در بازار مسکن کاهش یافته، به دلیل اتفاقی در سیاست‌گذاری مسکن نبوده، بلکه نبود خریدار و افت شدید قدرت خرید، عامل این موضوع بوده است.

با این حال، براساس گفته فعالان بازار مسکن، در حال حاضر قدرت خرید برای خانه‌اولی‌ها تقریباً به صفر رسیده است و اگر هم کسی در بازار خرید و فروش ملک وارد شود، بیشتر به دنبال تبدیل متراژ مسکن خود است.

کارمند و کارگر نمی‌توانند خانه بخرند

فرشید پورحاجت، کارشناس بازار مسکن و دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان کشور معتقد است: شرایط مالی مردم برای خرید مسکن مناسب نیست و همین موضوع باعث شده که مسکن در ماه‌های گذشته حتی کاهش قیمت

داشته باشد. وی ادامه داد: در حال حاضر قشر مصرفی و قشر کارمند و کارگر، دیگر نمی‌توانند به همین راحتی صاحب مسکن شوند. پورحاجت متذکر شد: به طور معمول جریان کمبود نقدینگی



مردم برای خرید مسکن به دو شیوه میسر بود؛ یعنی افزایش وام‌های بانکی و افزایش دستمزد و حقوق. این در شرایطی است که هم‌اکنون وام‌های بانکی، شرایط مناسبی را برای متقاضیان مسکن فراهم نمی‌کند. این مسائل باعث شده که توان خرید مسکن مردم کاهش پیدا کند.

مردم پول تهیه خانه را ندارند

شهریار شقاقی، کارشناس بازار مسکن و عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی نیز در این باره معتقد است: وضعیت فعلی بیانگر آن است که مردم پول لازم برای تهیه خانه را ندارند و قیمت‌های بازار نیز کاملاً

کاذب است. بازار مسکن باید به شکلی تنظیم شود که متناسب با دخل‌وخرج مردم باشد و شاهد کاهش قدرت خرید آن‌ها نباشیم.

روایت رسمی دولت از بازار مسکن

با وجود چنین شرایطی، آمارهای جدید بانک مرکزی از تغییرات قیمت مسکن در تهران جالب است. براساس گزارش رسمی دولت، در آبان‌ماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳۰۶ هزار واحد مسکونی رسیده که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵۱.۱ درصد کاهش یافته است.

همچنین در این ماه، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر



عضو هیئت مدیره نظام مهندسی استان تهران:

## نظام مالیاتی دقیق در بازار مسکن ایجادشود

بخش مهمی از آن شامل زمین به عنوان آورده دولت می‌شود، می‌تواند در اختیار سرمایه‌گذار قرار بگیرد.

تاثیر مثبت جذب سرمایه‌گذار خارجی

عضو هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران همچنین درباره ورود سرمایه‌گذاران خارجی به بازار مسکن، افزود: با توجه به اینکه بازار مسکن متأثر از مابقی بازارهای دیگر بوده است، با این حال جذب سرمایه‌گذار خارجی تاثیر خوبی در این بازار خواهد داشت.

وی در پایان خاطرنشان کرد: با توجه به رکود حاکم بر بازار مسکن و کمبود منابع در بازار



فعال کارگری:

## کارگران نیازمند مسکن استیجاری ارزان

یک صنعت بزرگ، بخش‌های زیادی را درگیر می‌کند.

دولت مسکن استیجاری ارزان بسازد

وی با بیان اینکه در حوزه کارگری دربخش مسکن مشکلات زیادی داریم، عنوان کرد:بخش زیادی از جمعیت کشور مستأجر هستند. در کشورهای خارجی خانه‌های استیجاری وجود دارد که برای دولت است و دولت آنها را با قیمت پایین در اختیار مردم قرار می‌دهد تا آنها فشار مالی عمده‌ای را احساس نکنند. این موضوع را در ایران شاهد نیستیم، تورم بسیار زیاد در حوزه مسکن کار را برای کارگران سخت کرده است. متأسفانه تورم مسکن این‌قدر بالا است که بخش زیادی از درآمد کارگران صرف اجاره‌میا می‌شود.



مزایای ثبت اطلاعات در سامانه ملی املاک و اسکان تشریح شد:

## ارائه خدمات شهروندی و جلوگیری از سوداگری

املاک و اسکان دو مزیت دارد، اول آنکه از سوداگری جلوگیری می‌کند و دوم آنکه سبب می‌شود تا ارائه خدمات از طریق این سامانه، تسهیل شود.

وی در برنامه میز اقتصاد ادامه داد: سامانه این ظرفیت را دارد تا سرشماری نفوس و سرشماری مسکن را توانان انجام بدهد. وی با اعلام اینکه جلسات و همکاری خوبی با مرکز آمار ایران برقرار است، یکی دیگر از مزیت‌های تکمیل اطلاعات این سامانه را شناسایی خانه‌های خالی عنوان کرد و گفت: در تلاش هستیم تا با مجموع سیاست‌گذاری‌های انجام شده مسکن را به کالای مصرفی تبدیل کنیم.

نوروزی گفت: از طریق آموزش و پرورش و اطلاعات اقامتی و ملکی هشت میلیون نفر در سامانه ملی املاک و اسکان ثبت شده است. مدیر کل دفتر اقتصاد مسکن مبنای خدمات‌دهی به مردم را تکمیل اطلاعات در سامانه ملی املاک و اسکان عنوان کرد و گفت: ثبت‌نام طرح نهضت ملی مسکن و طرح جوانی جمعیت، تخفیف‌های وزارت نیرو درخصوص مالکان کم‌مصرف، صدور دسته‌چک از یک



مسکن در بورس، سود یا زیان؟

### پای مافیا در میان است

مافیای مسکن به دنبال این هستند که به هر قیمتی شده، آشفتنی را در بازار مسکن حفظ کنند. به طور

مثال وام‌هایی که در حال حاضر پرداخت می‌شود، در جهت بالا بردن قیمت‌ها و ایجاد آشوب در بحران مسکن کشور بوده و از بدترین وام‌های ممکن است. در هیچ کشوری چنین وامی وجود ندارد که یک چهارم وام را به عنوان اوراق دریافت کنند و باقی کرده و حتی سود اقساطی را مشمول سود ۲۳ درصدی کنند و حتی سود بگیرند. ۹۵ هزار نفر از متقاضیان وام مسکن موفق به دریافت این وام نشده‌اند. در رابطه با موضوع بورس نیز همین سیاست در حال تکرار است و سعی دارند با سوءاستفاده از جایگاه بورس، فشار را به حداکثر رسانده و فشار را روی مردم حفظ کنند.

فروش متری مسکن، مزایده نیازهای ضروری مردم!

در هیچ جای دنیا نیازهای ضروری مردم را به مزایده نمی‌گذارند. فروش متری مسکن، به مزایده گذاشتن نیازهای ضروری مردم است، در حالی‌که در اکثر کشورها شاهدیم که بیشترین حمایت و بهترین و بلندمدت‌ترین تسهیلات در اختیار بخش مسکن قرار دارد و حتی کشورهایی که از بازار آزاد تبعیت می‌کنند، بخش نیازهای ضروری را کنترل می‌کنند. اما مافیای مسکن در ایران وضعیت مردم را سخت کرده و حتی باعث شده که صنعت ساختمان نیز با چالش رکود شدید مواجه شود.

باید تلاش شود تا به سمت قیمت‌های واقعی حرکت کرد. در حال حاضر اختلاف زیادی بین قیمت واقعی مسکن به عنوان بهای تمام شده مسکن و قیمتی که عملاً در بازار به فروش می‌رسد، وجود دارد که این موارد در راستای آگاهی‌های کاذبی است که تلاش می‌کنند این بازار را آشفته‌تر سازند و تا جایی که ممکن است، نارضایتی ایجاد کنند.

بحران‌ها در بازار مسکن عمدی است

نباید اجازه داد از اهرم بورس این شیطنت‌ها صورت گیرد، زیرا مردم در بخش مسکن به شدت تحت فشار هستند، ولی عده‌ای به هر نحوی تلاش می‌کنند تا چه از نظر سیستم بانکی، چه از نظر بورس و جنبه‌های دیگر همچون شهرداری‌ها، کاهش حریم شهرها، فروش تراکم و... یک مجموعه‌ای از رفتارهای غلط در صنعت ساختمان را ایجاد کنند. بحران‌ها در بازار مسکن عمدی است، نه طبیعی.

فروش متری مسکن در بورس کالا، کمکی به کاهش و کنترل قیمت و افزایش تولید مسکن نمی‌کند. مهار قیمت‌گذاری، راه کنترل قیمت و افزایش تولید مسکن است. در حال حاضر به واسطه قیمت‌گذاری‌های غلط و رهاشده، شاهدیم بازار مسکن تقریباً قفل شده است و بانک‌ها تا زمانی که می‌توانند از سوداگری در بخش مسکن سودهای کلانی ببرند و بازدهی کلان به دست بیاورند، هیچ وقت وام‌هایی با سود ۱۸ تا ۲۳ درصد پرداخت نخواهند کرد، زیرا عاقلانه نیست.



اولین روزنامه تخصصی مسکن صنایع و کسب و کارهای وابسته KHANMAN.IR

چهارشنبه شماره ۹۳



## بازار مسکن

