

کاهش ۲۰درصدی قیمت مسکن در تهران

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران از کاهش ۲۰ درصدی قیمت مسکن با اجرای طرح نظارت بر بنگاه‌های املاک خبر داد و گفت: در هفته حدود ۲۰ بنگاه متخلف پلمب می‌شوند.

حسین جنتی اظهار کرد: از ابتدای اجرای طرح نظارت بر عملکرد بنگاه‌های املاک استان تهران تا امروز قیمت مسکن به‌طور متوسط ۲۰ درصد کاهش یافته است. به‌عنوان مثال در شهر جدید پردیس در همان هفته اول برخورد با بنگاه‌های متخلف بیش از ۲۵ درصد قیمت مسکن کاهش یافت.

وی تصریح کرد: در سطح استان تهران نیز حداقل ۲۰ درصد کاهش قیمت تاکنون ثبت شده‌است. این کاهش قیمت در دو مرحله اجرا طرح برخورد با بنگاه‌های املاک متخلف و غیرمجاز استان روی داده است.

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران با اعلام اینکه هر هفته حدود ۲۰ بنگاه متخلف در استان تهران پلمب می‌شود، گفت: این بنگاه‌ها دوتیوع تخلف دارند؛ یکی این‌که بنگاه‌ها مجوز فعالیت ندارند. دومین مورد تخلف نیز مربوط به بنگاه‌هایی است که مجوز فعالیت دارند اما به‌دلیل تخلفاتی از جمله دریافت کمیسیون بالاتر از نرخ‌های مصوب و عدم صدور کد رهگیری با آنها برخورد شده و پلمب می‌شوند.

به گزارش تسنیم، وزارت راه و شهرسازی با همکاری تعزیرات حکومتی از تابستان امسال تا امروطی دو مرحله طرح ساماندهی مشاوران املاک را در سراسر کشور اجرایی کرده‌است. به گفته وزیر راه و شهرسازی خروجی اجرای این طرح و برخورد با بنگاه‌های متخلف کاهش ۲۰ تا ۳۰ درصدی قیمت مسکن بوده است.



کاهش ۱۴میلیون تومانی قیمت مسکن در منطقه یک تهران

بررسی مرکزی گزارش بانک مرکزی حاکی است، متوسط قیمت مسکن در منطقه یک تهران طی آبان ماه امسال نسبت به ماه پیش از آن (مهرماه) ۱۴ میلیون تومان کاهش یافته است.

بانک مرکزی گزارش مربوط به تحولات بازار مسکن را منتشر کرد که بر اساس آن متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی معامله شده در مناطق ۲۲گانه تهران در آبان‌ماه به ۷۵ میلیون و ۷۷۰ هزار تومان رسیده‌است.

در بین مناطق شهری تهران، منطقه ۳ به متوسط قیمت ۱۳۵ میلیون و ۷۴۰ هزار تومان بیشترین قیمت را داشته است. طی سال‌های اخیر منطقه یک همواره بیشترین متوسط قیمت مسکن را در مناطق ۲۲گانه به خود اختصاص داده بود. متوسط قیمت مسکن منطقه ۱ در ماه گذشته ۱۳۴ میلیون و ۹۳۰ هزار تومان بود. در همراه امسال متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در این منطقه ۱۴۸ میلیون و ۹۶۰ هزار تومان بود که در مقایسه با متوسط قیمت آبان‌ماه بیش از ۱۱ درصد کاهش یافته ومتوسط قیمت در منطقه ۳ طی همراه امسال ۱۲۸ میلیون و ۳۹۰ هزار تومان بود.

طی چند سال اخیر تکانه‌های تورم، بازار مسکن را تحت تاثیر قرار داده است، به طوری که نه تنها قدرت خرید مردم به شدت کاهش یافته، بلکه انبوه‌سازان هم به علت گران تمام شدن هزینه‌های تولید دست از ساخت‌وساز برداشته‌اند.

در این میان بازار پیش‌فروش به عنوان راهی برای افزایش قدرت خرید مردم و تامین مالی سازندگان مورد توجه قرار گرفت، اما به علت نقص‌های قانونی دستخوش سوء استفاده سودجویان شده است؛ به طوری که شاهد تخلفاتی نظیر فروش یک ملک به چندین نفر، تحویل ناقص ساختمان و فروش مال غیر هستیم که بخشی از پرونده‌های محاکم قضایی را به خود اختصاص داده است. همچنین گزارش میدانی از وضعیت اجرای قانون

پیش‌فروش، حاکی از آن است که نظارتی بر اجرای آن وجود ندارد. چرا که براساس قانون باید تنظیم قرارداد در دفاتر اسناد رسمی انجام شود، اما متقاضیان استقبالی نکرده‌اند و همچنان معاملات به صورت غیررسمی انجام می‌شود. روزنامه خانمان در شماره امروز به بررسی نقص‌های قانون پیش‌فروش پرداخته است که در ادامه می‌خوانید.

چالش‌های حقوقی پیش‌فروش پابرجاست

در همین زمینه فرشید ایلاتی، کارشناس مسکن به «خانمان» گفت: پیش‌فروش ملک فرصت خوبی برای افزایش قدرت خرید مردم است، اما از آنجایی که چالش‌های حقوقی آن برطرف نشده این فرصت تبدیل به تهدید شده است. به طوری که بخشی از پرونده‌های محاکم قضایی را به خود اختصاص داده است. ابتدا باید فرصت پیش‌فروش ملک را شناسایی و بررسی کرد،

سپس آسیب‌های آن را رفع کنیم تا تهدید تبدیل به فرصت شود.

نقص‌های قانون پیش‌فروش مسکن
وی تشریح کرد: پیش‌فروش به طور سنتی ابزاری برای تامین مالی سازندگان بوده و همچنین کلکی برای خریداران به شمار می‌رفته است تا بتوانند در بازه زمانی طولانی‌تری هزینه مسکن را پرداخت کنند. در سال ۸۹ قانونی برای پیش‌فروش مسکن تصویب شد که دارای نقص‌هایی بود و قابلیت اجرایی نداشت. در آن قانون، مشاوران املاک از تنظیم قرارداد منع شدند و سازنده و خریدار ملزم شده بودند برای تنظیم قرارداد به دفترخانه مراجعه کنند، اما مشکل ثبت قرارداد در دفترخانه یا دفتر املاک نبود، بلکه باید پلتفرمی طراحی می‌شد تا شهرداری اطلاعات ساخت را به سامانه پیش‌فروش وصل می‌کرد. به طوری که خریدار اطلاعات کاملی از ملک داشته باشد.

ضرورت بازنگری در قانون پیش‌فروش

این کارشناس مسکن ادامه داد: به این ترتیب شهرداری به عنوان نهاد عمومی بر معاملات نظارت خواهد کرد و متقاضیان هم با اعتماد کامل دست به خرید خواهند زد و دیگر شاهد فروش ملک به چندین نفر نخواهیم بود. برای مثال شاهد بودیم در یک پروژه ۷۰۰ ملک به ۱۴هزار نفر فروخته شده است و بسیاری از متقاضیان با این نوع کلاهبرداری سرمایه‌های خود را از دست داده‌ند. به این ترتیب اگر قانون پیش‌فروش بازنگری شود و سامانه شهرداری به سامانه کد رهگیری متصل شود، بسیاری از متقاضیان که به دلیل نقص‌های پیش‌فروش از آن دوری می‌کردند، استقبال خواهند کرد و شاهد رونق بازار ساخت‌وساز و معاملات خواهیم بود.

وی اظهار کرد: به این منظور شهرداری باید مجوزهای خود را بازگذاری کند و در نهایت یک پرونده و شناسنامه‌ای برای سازندگان ایجاد شود تا آمار تخلفات کاهش یابد.

برای مثال سازنده‌ای که قبلا واحدهای مسکونی خود را سر موعد تحویل نداده، باید در کارنامه شغلی وی ثبت شود. در حال حاضر این اطلاعات در محاکم قضایی وجود دارد، اما یکپارچه نشده است. اگر این مکانیزم اجرایی شود، موجب شفافیت بازار خواهد شد.

تبعات غفلت از دانش مدیریت ساخت
ایلاتی در پاسخ به این سوال که آیا تورم و گرانی زمین از موانع پیش‌فروش مسکن به شمار می‌رود یا خیر، گفت: متأسفانه در بازار مسکن از دانش مدیریت ساخت غافل بوده‌ایم، به طوری که بسیاری از سازنده‌ها، همان رویه ساخت-وساز سنتی را دنبال می‌کنند و به مدل‌های مالی واقف نیستند و در نهایت پروژه را در شرایط تورمی با سود و زیان به سرانجام می‌رسانند. وی ادامه داد: این در حالی است که اگر از دانش مدیریت ساخت بهره بگیریم و مشاورانی در اختیار سازنده‌ها باشند تا با توجه به شرایط تورمی بازار یکسری مصالح را به صورت عمده خریداری کنند، می‌توان پروژه را با هزینه کمتر به پایان رساند و بر نوسانات بازار مسکن غلبه کرد.

جای خالی توسعه‌گران مسکن

این کارشناس حوزه مسکن تاکید کرد: متأسفانه در حال حاضر رتبه‌بندی از صلاحیت سازندگان موجود نیست، این در حالی است که در

بسیاری از کشورهای پیشرفته سازنده باید developer باشد تا اجازه ساخت‌وساز داشته باشد و حتی مالک هم نمی‌تواند به عنوان شخصی‌ساز، خودسرانه دست به ساخت‌وساز بزند. در حال حاضر روش‌هایی در دنیا وجود دارد که ایران هم باید به مرور در این مسیر حرکت کند.

کارنامه کاری سازندگان، ملاک عمل باشد

وی در پاسخ به این سوال که اعمال قانون پرداخت خسارت در صورت عمل نکردن به تعهدات چقدر موثر است، گفت: بهترین

چالش
پیش‌فروش ملک فرصت خوبی برای افزایش قدرت خرید مردم و تامین نقدینگی سازنده‌است، اما از آنجایی که چالش‌های حقوقی آن برطرف نشده، این فرصت به تهدید تبدیل شده است.

«خانمان» نقص‌های قانون

پیش‌فروش ساختمان را

بررسی می‌کند

معامله مسکن با چشمان بسته

راه‌حل همان رتبه‌بندی سازنده است تا بداند اگر به تعهدات خود عمل نکند، بر کارنامه شغلی وی تاثیرگذار خواهد بود. در حال حاضر شاهد هستیم سازنده‌ای تخلفات بسیاری مرتکب شده، اما بدون مانعی پروژه دیگری را آغاز می‌کند. به این ترتیب نمایان شدن عملکرد سابق سازنده‌ها می‌تواند مانند اهرم بازدارنده برای جلوگیری از تخلفات عمل کند.

تاثیر پیش‌خرید مسکن بر قدرت خرید
ایلاتی همچنین در پاسخ به این سوال که آیا پیش‌خرید ملک تاثیری در افزایش قدرت خرید دارد یا خیر گفت: این موضوع به مدل قرارداد هم بستگی دارد، اما از آنجایی که متقاضی زودتر از موعد دست به خرید می‌زند، یک ملک معمولاً ۲۰ تا ۳۰ درصد برای خریدار ارزان‌تر تمام می‌شود. البته از جهت تامین مالی به نفع سازنده هم خواهد بود. درواقع یک بازی برد-برد است. به این ترتیب مردم می‌توانند با قدرت مالی کمتر، ملکی با وسعت بیشتری خریداری کنند.

شرط رونق بازار پیش‌فروش
وی یادآور شد: البته برخی سازنده‌ها هم معتقدند اگر ملک را نگه داریم، در سال‌های آینده به قیمت بالاتری می‌توان به فروش رساند و بهتر از این است که ملک زخمی و یا پیش‌فروش شود، اما با توجه به رکودی که بر بازار حاکم است، سازنده‌ها مجبور هستند به سمت

بازار پیش‌فروش حرکت کنند، چرا که در شرایط کنونی قدرت خرید مردم کاهش یافته و در توان آنها نیست که سرمایه کلانی را برای خرید ملک صرف کنند.

این کارشناس حوزه مسکن در پایان خاطرنشان کرد: دولت می‌تواند با اختصاص یکسری مشوق‌هایی نظیر تسهیلات ساخت مسکن، که قابل انتقال به خریدار باشد، موجب رونق بازار پیش‌فروش شود. چرا که از سویی آمار ساخت‌وساز بالا می‌رود و از سویی دیگر متقاضیان هم ملکی را خریداری می‌کنند که مبلغی از آن مشمول وام می‌شود.

کلاهبردار میلیاردی بازار مسکن دستگیر شد

دادستان عمومی و انقلاب مرکز استان آذربایجان شرقی از دستگیری فردی خبر داد که در پوشش بنگاه معاملاتی املاک اقدام به اخلاص در بازار مسکن می‌کرد.

به گزارش ایسکانیوز، بابک محبوب علیلو اظهار داشت: درپی وصول شکایت از سوی برخی از شهروندان، مبنی بر اینکه فردی اقدام به اخذ حق کمیسیون اضافی از آنان و نیز فروش املاک با سند جعلی کرده است، در جریان تحقیقات مشخص شد این فرد در پوشش بنگاه معاملاتی املاک و با اقدامات فریبنده مبادرت به کلاهبرداری از طریق فریب داشتن اموال و اختیارات واهی به میزان دو هزار میلیارد ریال کرده است.

وی افزود: متهم همچنین به پول‌شویی از طریق انتقال اموال به منظور پنهان کردن منشأ مجرماته با انجام معاملات مشکوک به نحوی که مشمول آثار و تبعات قانونی ارتکاب جرم نشود، تفهیم اتهام و با صدور قرار بازداشت موقت به زندان تبریز معرفی شد.

دادستان استان آذربایجان شرقی با تأکید بر لزوم توجه و بررسی تمام جوانب موضوع معاملات از سوی شهروندان تصریح کرد: براساس ماده ۲۷ قانون نظام صنفی، مشاورین املاک بدون اخذ پروانه کسب، مجاز به فعالیت نیستند. این اصل باید مورد توجه تمام شهروندان قرار گیرد و شهروندان در معاملات خود باید مالکیت فروشنده و انتقال‌دهنده را بررسی کنند تا از مشکلات احتمالی درخصوص تسلیم اموال معامله‌شده‌پیشگیری کنند. وی با اشاره به تخلفات و اقدامات غیرقانونی از سوی برخی بنگاهداران و ناراضایتی مردم از اقدامات آنان اظهار داشت: دستگاه قضایی با اقدامات خلاف قانون و تخلفات مشاورین املاک که موجب تضییع حقوق و مردم و افزایش پرونده‌های محاکم می‌شود برخورد خواهد کرد.



۱۰هزار خانه سازمانی پلیس ساخته می‌شود

فرمانده کل انتظامی کشور گفت: زیرساخت‌های لازم برای ساخت ۱۰۰ هزار منزل سازمانی پلیس در سراسر کشور فراهم شده است. احمدرضا رادان در بازدید از پروژه ۷۵۰ واحدی منازل سازمانی فرماندهی انتظامی استان اصفهان، که کمبود منازل سازمانی پلیس در کشور اشاره و افزود: بسیاری از کارکنان فاقد مسکن فراجا مجبورند بخش قابل توجهی از درآمد خود را صرف اجاره منزل کنند که اگر این مشکل برطرف شود کمک زیادی در زمینه ارتقای معیشت آنان خواهد شد. در برنامه هفتم توسعه علاوه بر ارتقای سطح معیشت و منزلت کارکنان فراجا به موضوع رفع مشکل مسکن آنان توجه ویژه‌ای شده و امیدواریم با همکاری دولت و دستگاه‌های متولی این دغدغه برطرف شود. فرمانده کل انتظامی کشور بیان کرد: امیدواریم با تلاش جهادی در درون سازمان و همکاری سایر دستگاه‌ها تا دواونیم سال آینده تمامی این منازل سازمانی تکمیل شود و به بهره‌برداری برسد.



اولین روزنامه تخصصی مسکن صنایع و کسب و کارهای وابسته

KHANMAN.IR



دوشنبه شماره ۹۶

