

اطخار به ۱۱۶بنگاه معاملات غیر مجاز در پردیس

مدیرعامل شهر جدید پردیس با اعلام اخطار به ۱۱۶ بنگاه معاملات املاک غیرمجاز در آن شهر و پلمپ ۵۶ واحد، از شناسایی ۶ هزار خانه خالی در پردیس و عرضه ۵۰۰ واحد از این تعداد خانه‌ها به بازار مسکن خبر داد.
خلیل محبت‌خواه، درخصوص آمار خانه‌های خالی آن شهر و شناسایی بنگاه‌های غیرمجاز و فاقد مجوز، از شناسایی ۱۱۶ بنگاه معاملات املاک غیرمجاز خبر داد و گفت: ۵۶ تعداد از این بنگاه‌ها پلمپ قطعی شد و به سایر بنگاه‌های مشاور املاک غیرمجاز اخطار داده شده تا نسبت به اخذ مجوز و فعالیت‌های مجاز اقدام کنند.

مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید پردیس افزود: بنگاه‌های مشاور املاکی وجود داشت که بالای صد واحد حتی تا ۳۰۰ واحد در اختیار داشت که جمع کردن این بنگاه‌های مشاور املاک غیرمجاز سبب افت و ریزش قیمت‌های مسکن در شهر جدید پردیس شد. محبت‌خواه توضیح داد: آمارها حاکی است که بین ۱۰ تا ۳۰ درصد در پردیس کاهش قیمت مسکن داشتیم و با تحویل واحدهای جدید و تعطیلی کارگزاری در پردیس شاهد کاهش قیمت در پردیس خواهیم بود.

وی توضیح داد: بیش از ۴ هزار و ۵۰۰ واحد خالی در شهر جدید پردیس شناسایی و به سازمان امور مالیاتی برای اخذ مالیات معرفی شد. همچنین به‌تازگی نیز یک‌هزار و ۵۰۰ واحد خالی جدید شناسایی شد که به‌زودی به سازمان امور مالیاتی معرفی می‌شود. محبت‌خواه از معرفی ۴ هزار و ۵۰۰ واحد خالی به سازمان امور مالیاتی خبر داد و افزود: تاکنون ۵۰۰ خانه خالی وارد بازار مسکن شده است.

احداث مسکن برای خانواده‌های دارای فرزند نان معلول گلستان

رئیس شورای هماهنگی امور راه و شهرسازی گلستان گفت: در راستای طرح نهضت ملی مسکن، ۶۱ واحد مسکونی در شهرهای استان برای خانواده‌های دارای دو معلول به بالا احداث شد.

مهدی ملک، مدیرکل راه و شهرسازی گلستان، گفت: طرح نهضت ملی مسکن یکی از طرح‌های مهم دولت سیزدهم و هدف آن خانه‌دار کردن اقشار کم درآمد و متوسط جامعه است. یکی از گروه‌های هدف این طرح، خانواده‌های دارای دو معلول به بالا است. در این طرح دولت با همکاری وزارت راه و شهرسازی و سازمان بهزیستی، ساخت مسکن برای این خانواده‌ها را بر عهده گرفته است.

مدیرکل راه و شهرسازی گلستان با بیان اینکه این خانواده‌ها به‌دلیل شرایط خاص خود نیاز به حمایت ویژه‌ای دارند، گفت: در حال حاضر ساخت مسکن برای خانواده‌های دارای دو معلول به بالا در کشور آغاز شده است. در استان گلستان نیز ساخت مسکن برای این قشر جزو مصوبات دور اول سفر رئیس‌جمهور به استان بوده که توانستیم به تعهد خود در این حوزه عمل کنیم.



گزارش‌های رسمی از بازار مسکن و تورم نشان‌دهنده آن است که متوسط قیمت مسکن در تهران به حدود ۷۵ میلیون تومان رسیده و این در حالی‌ست که همین حالا نیز مردم بیش از ۶۰ درصد درآمد خود را صرف هزینه‌های مربوط به مسکن می‌کنند. اما واکنش مردم به گرانی‌ها چه بوده و آیا روند صعودی قیمت سال بعد ادامه خواهد یافت؟

هزینه‌های مربوط به مسکن سال‌هاست در ایران سر به فلک کشیده و اکنون خرید یا حتی اجاره یک واحد کوچک‌متر از با امکانات حداقلی برای قشر بزرگی از مردم تبدیل به رویا شده است. بر اساس آخرین گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن در آبان‌ماه متوسط قیمت مسکن در شهر تهران در کانال ۷۵

میلیون تومان قرار دارد. این در حالی‌ست که گزارش مربوط به تورم نیز حاکی‌ست، تورم بازار مسکن و اجاره طی آبان‌ماه، ۴۰٫۱ درصد رشد کرده و بیش از ۶۰ درصدتورم در این بازه مربوط به هزینه بخش مسکن بوده است.

اما این روند در آینده نیز ادامه خواهد یافت؟

روند بازار مسکن در سال آینده
کارشناسان معتقدند نمودار قیمت مسکن در



یک کارشناس مسکن ضمن تأکید بر رعایت عدالت مالیاتی، گفت: دولت می‌گوید که مالیات بر خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس، برای ساماندهی بازار مسکن استفاده خواهد شد. اما تأثیر این نوع مالیات برای کنترل بازار مسکن بسیار اندک است.

حسن محتشم، عضو هیئت مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران اظهار کرد: بحث اخذ مالیات یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر در اداره کشورها بوده و است. کشورهای توسعه‌یافته



ایران همیشه رو به بالا بوده است؛ بنابراین با وجود آنکه قیمت ملک در ایران طی چند ماه گذشته کاهش نسبی را تجربه کرده، اما به‌هم بر مدار خود باقی خواهد ماند. در این میان، چند عامل را می‌توان گواهی بر همین امر گرفت. نخستین عامل به وضعیت رشد تورم در کشور بازمی‌گردد. مادامی که اقتصاد کلان در وضعیت کنونی دست و پا بزند و تورم نیز در کانال بالاتر از ۴۰ درصد نوسان داشته باشد، نمی‌توان احتمال داد که قیمت‌ها در بازارهای مالی و سرمایه‌ای نیز به نقطه امنی برسد.

از سوی دیگر رکودی که اکنون بازار مسکن در حوزه کمبود عرضه و ساخت با آن روبه‌رو است، سال بعد نیز گریبانگیر آن خواهد شد. دولت در این دو سال نه تنها نتوانست به وعده

تحویل سالانه خود عمل کند بلکه بر اساس آمارها تولید مسکن از سال۱۳۰۰ هزار واحد به سالی ۲۰۰ هزار واحد کاهش پیدا کرده است. مورد دیگری که کارشناسان از ابتدای وقوع بحران در مورد آن هشدار داده‌اند، بحث مالکیت نهادهای دولتی و بانک‌ها بر میزان بالایی از املاک در سراسر کشور است. مسئله‌ای که حالا خود به مشکل دیگری

کار شناسان نسبت به روند روبه‌ر شد بدمسکنی هشدار دادند

بازار مسکن ۱۴۰۳ بر مدار افزایش

تبدیل شده و حتی دولت نیز نمی‌تواند برای مصادره اموال مازاد بر اینن واحدها کاری انجام دهد. به گزارش نیوز، همه این موارد در حالی است که سیاست‌های دولت چه در بحث کنترل بازار و چه در بحث مالیات‌گیری، مانوری نمایشی بیش به نظر نمی‌آید و عملاً نظری مطالعه‌شده و کارشناسی در پس آن پنهان نشده است. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت خیلی دور از احتمال

نیست که قیمت مسکن در ایران بر مدار افزایشی خود باقی بماند و سال بعد نیز حجم بالایی از درآمد مردم را ببلعد.

واکنش جامعه به افزایش هزینه‌های مسکن
واکنش مردم به گرانی خانه در سال‌های اخیر، حالات مختلفی داشته است. برخی از آنها که سال‌ها پیش به کلانشهرها مهاجرت کرده بودند، با موج افزایش قیمت‌ها به شهرهای خود برگشتند؛ شهرهایی که در اکثر موارد ظرفیت کافی از لحاظ اقتصادی برای پذیرش آنها را نداشتند.

البته برخی دیگر نیز در این بین به منظور حفظ کسب‌وکار خود، شهرهای جدید و حاشیه تهران را برای سکونت انتخاب کردند. است. برخی از آنها که سال‌ها پیش به موج افزایش قیمت‌ها به شهرهای خود برگشتند؛ شهرهایی که در اکثر موارد ظرفیت کافی از لحاظ اقتصادی برای پذیرش آنها را نداشتند.

البته برخی دیگر نیز در این بین به منظور حفظ کسب‌وکار خود، شهرهای جدید و حاشیه تهران را برای سکونت انتخاب کردند.

حسن محتشم، کارشناس اقتصادی:

سازوکار مالیات بر خانه‌های خالی نامشخص است

بسیار اندک است. همچنین هنوز سازوکار این پایه مالیاتی مشخص نیست. دلیلی اینکه مردم می‌بینند این منابع به شکل صحیح و اصولی هزینه می‌شود، از پرداخت مالیات ناراضی نیستند. وی افزود: عدالت مالیاتی باید در میزان دریافت، بخش‌های دربرگیرنده و هزینه‌کرد رعایت شود. سازوکار این موضوعات باید مشخص باشد. در برخی موارد از شرکت‌ها، گروه‌ها و افراد که درآمدهای بالایی دارند مالیات گرفته نمی‌شود یا بسیار اندک دریافت می‌شود. از طرف دیگر شرکت‌های کوچک، کارمندان و کارگران به نسبت درآمدشان بعضاً دچار فشار مالیاتی هستند.

مالیات مسکن تأثیری بر کنترل این بخش ندارد
این کارشناس با اشاره به موضوع مالیات خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس، به ایسنا گفت: دولت می‌گوید که این مالیات‌ها برای ساماندهی بازار مسکن استفاده خواهد شد. اما تأثیر این نوع مالیات برای کنترل بازار مسکن

این کارشناس با اشاره به موضوع مالیات خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس، به ایسنا گفت: دولت می‌گوید که این مالیات‌ها برای ساماندهی بازار مسکن استفاده خواهد شد. اما تأثیر این نوع مالیات برای کنترل بازار مسکن

این کارشناس با اشاره به موضوع مالیات خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس، به ایسنا گفت: دولت می‌گوید که این مالیات‌ها برای ساماندهی بازار مسکن استفاده خواهد شد. اما تأثیر این نوع مالیات برای کنترل بازار مسکن

علل سلطه رکود بر بازار مسکن

گرانی مسکن در پی کمبود عرضه

یکی از دلایل افزایش قیمت، کمبود عرضه مسکن بوده که به تشدید گرانی و افزایش نرخ اجاره به‌دامن زده است. ساخت‌وساز با چالش‌های زیادی روبه‌رو است، از جمله کمبود زمین، گران شدن مصالح ساختمانی، عدم پشتیبانی دولت و بانک‌ها، فساد و رانت در صنعت ساخت‌وساز و غیره. به همین دلیل، تولید مسکن نسبت به نیاز بازار کافی نبوده‌و عرضه‌با تقاضا همخوانی ندارد.

قیمت مصالح ساختمانی مانند فولاد، سیمان، شن و ماسه، چوب و غیره در سال‌های اخیر به‌شدت افزایش یافته است. عوامل مؤثر بر گران شدن مصالح ساختمانی عبارتند از: کاهش تولید داخلی، افزایش صادرات، تحریم‌های بین‌المللی، نوسانات نرخ دلار، تورم عمومی و غیره. گران شدن مصالح ساختمانی باعث شده است که هزینه ساخت هر مترمربع مسکن بالاتر برود و در نتیجه قیمت فروش مسکن هم افزایش یابد.

افزایش نرخ بهره بانکی

افزایش نرخ بهره یکی از عواملی است که باعث کاهش تقاضا برای خرید مسکن می‌شود. زیرا هرچه نرخ بهره بالاتر باشد، هزینه تسهیلات وام بانکی برای خریداران مسکن افزایش می‌یابد. این امر باعث می‌شود که خریداران مسکن کمتر تمایل داشته باشند یا نتوانند وام بگیرند و در نتیجه تقاضا برای خرید مسکن کاهش



تبدیل شده و حتی دولت نیز نمی‌تواند برای مصادره اموال مازاد بر اینن واحدها کاری انجام دهد. به گزارش نیوز، همه این موارد در حالی است که سیاست‌های دولت چه در بحث کنترل بازار و چه در بحث مالیات‌گیری، مانوری نمایشی بیش به نظر نمی‌آید و عملاً نظری مطالعه‌شده و کارشناسی در پس آن پنهان نشده است. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت خیلی دور از احتمال

نیست که قیمت مسکن در ایران بر مدار افزایشی خود باقی بماند و سال بعد نیز حجم بالایی از درآمد مردم را ببلعد.

واکنش جامعه به افزایش هزینه‌های مسکن
واکنش مردم به گرانی خانه در سال‌های اخیر، حالات مختلفی داشته است. برخی از آنها که سال‌ها پیش به موج افزایش قیمت‌ها به شهرهای خود برگشتند؛ شهرهایی که در اکثر موارد ظرفیت کافی از لحاظ اقتصادی برای پذیرش آنها را نداشتند.

البته برخی دیگر نیز در این بین به منظور حفظ کسب‌وکار خود، شهرهای جدید و حاشیه تهران را برای سکونت انتخاب کردند. است. برخی از آنها که سال‌ها پیش به موج افزایش قیمت‌ها به شهرهای خود برگشتند؛ شهرهایی که در اکثر موارد ظرفیت کافی از لحاظ اقتصادی برای پذیرش آنها را نداشتند.

البته برخی دیگر نیز در این بین به منظور حفظ کسب‌وکار خود، شهرهای جدید و حاشیه تهران را برای سکونت انتخاب کردند.

حسن محتشم، کارشناس اقتصادی:

وی درباره تعیین مالیات برای خودروهای بالای سه میلیارد تومان بیان کرد: از ابتدای سال ۱۳۹۷ تاکنون قیمت دلار حدوداً ۱۳ برابر شده و قیمت خودرو نیز تقریباً به همین میزان افزایش یافته است. درواقع از محل کاهش ارزش پول ملی، خودرو گران شده است. از طرف دیگر با دلار ۵۰ هزار تومانی، قیمت جهانی برخی از خودروهای خارجی که در ایران استفاده می‌شود یک سوم تا یک پنجم ایران است. از محل ممنوعیت واردات، تعرفه گمرکی، تورم و انحصاری که برای خودروسازان داخلی ایجاد شده، خودرو خارجی گران شده است. بنابراین شاید بتوان برای خودرو خارجی سه میلیارد تومانی که در کشورهای دیگر خودرو معمولی محسوب می‌شود عبارت لوکس را به کار برد. محتشم تصریح کرد: به‌طور کلی در اعمال سیاست‌های مالیاتی بودجه ۱۴۰۳ باید رضایت‌مالیات دهنده، میزان مالیات، بخش‌های دربرگیرنده و هزینه‌این منابع مدنظر قرار گیرد. هزینه‌کرد مالیات نیز باید در جهت رفاه شهروندی، توسعه زیرساخت‌ها و عمران و آبادانی کشور باشد.

این کارشناس اقتصادی با بیان اینکه زمانی می‌توان از مردم مالیات دریافت کرد که درآمدها باشند، گفت: در لایحه بودجه سال ۱۴۰۳ حقوق تا ۱۰ میلیون تومان از مالیات معاف بود که با اقدام درستی در اصلاحیه بودجه، قرار شده میزان معافیت‌ها افزایش یابد که با توجه به هزینه‌های زندگی تجدیدنظر مناسب و بجایی بود.

علل سلطه رکود بر بازار مسکن

گرانی مسکن در پی کمبود عرضه

یکی از دلایل افزایش قیمت، کمبود عرضه مسکن بوده که به تشدید گرانی و افزایش نرخ اجاره به‌دامن زده است. ساخت‌وساز با چالش‌های زیادی روبه‌رو است، از جمله کمبود زمین، گران شدن مصالح ساختمانی، عدم پشتیبانی دولت و بانک‌ها، فساد و رانت در صنعت ساخت‌وساز و غیره. به همین دلیل، تولید مسکن نسبت به نیاز بازار کافی نبوده‌و عرضه‌با تقاضا همخوانی ندارد.

قیمت مصالح ساختمانی مانند فولاد، سیمان، شن و ماسه، چوب و غیره در سال‌های اخیر به‌شدت افزایش یافته است. عوامل مؤثر بر گران شدن مصالح ساختمانی عبارتند از: کاهش تولید داخلی، افزایش صادرات، تحریم‌های بین‌المللی، نوسانات نرخ دلار، تورم عمومی و غیره. گران شدن مصالح ساختمانی باعث شده است که هزینه ساخت هر مترمربع مسکن بالاتر برود و در نتیجه قیمت فروش مسکن هم افزایش یابد.

افزایش نرخ بهره بانکی

افزایش نرخ بهره یکی از عواملی است که باعث کاهش تقاضا برای خرید مسکن می‌شود. زیرا هرچه نرخ بهره بالاتر باشد، هزینه تسهیلات وام بانکی برای خریداران مسکن افزایش می‌یابد. این امر باعث می‌شود که خریداران مسکن کمتر تمایل داشته باشند یا نتوانند وام بگیرند و در نتیجه تقاضا برای خرید مسکن کاهش



اولین روزنامه تخصصی مسکن صنایع و کسب و کارهای وابسته

شماره ۹۷

بازار مسکن

شماره ۹۷

شماره ۹۷

هم‌میهن نوشت: آقای رئیس‌ی در بخشی از سخنان خود اظهار داشتند که «ما اعلام کردیم در کشور باید مسکن ساخت. نه آقای رئیس‌ی؛ ساخت مسکن، اعلام نبود؛ بلکه وعده دادید! علاوه بر مسکن، قول‌های دیگر هم دادید قانون اساسی ما را مکلف به ساخت یک میلیون مسکن در سال کرده چون کشور به این عدد نیاز دارد، اگر سال‌ها ساخته نشده بود ما به همین مقدار عقب‌ماندگی داریم. ما هم اعلام کردیم می‌سازیم، حالا عده‌ای می‌گویند نمی‌شود، خب باید تلاش کرد تا انجام شود.»

اول اینکه، اعلام نبود و تعهدات بود. دوم، این را قانون اساسی تکلیف نکرده است. سوم، اگر کسی می‌گوید نمی‌شود نه اینکه نخواهد بشود بلکه به علت نشدنی بودن این برنامه با سیاست‌ها و نیروهای موجود این دولت است. در هر حال وعده دادید تا مردم رای دهند باید انجام دهید. فقط هم این نیست نصف و تک‌رقمی کردن تورم و یک میلیون شغل و موارد گوناگون دیگری نیز هست.

شماره ۹۷

شماره ۹۷

عضو هیئت مدیره بانک مسکن از پرداخت تسهیلات مسکن روستایی به ۲۲ هزار و ۶۷۱ واحد مسکن روستایی و به مبلغ بیش از ۳ هزار و ۹۷۳ میلیارد تومان خبر داد. محسن قاضیلان روند ارائه تسهیلات مسکن روستایی را توسط آن بانک اعلام کرد و گفت: تسهیلات پرداخت شده مسکن روستایی توسط بانک مسکن در سال ۱۴۰۱ برای ۳ هزار و ۹۹ نفر به میزان بیش از ۴۳۱ میلیارد تومان و در سال جاری برای ۱۹ هزار و ۵۷۲ نفر به مبلغ بیش از ۳ هزار و ۵۴۱ میلیارد تومان است.

شماره ۹۷

ضرورت اجرای ۴۰۰هزار تعهد ساخت مسکن

استاندار تهران گفت: ۴۰۰ هزار تعهد ساخت مسکن در استان تهران باید اجرایی شود.

به گزارش خبرگزاری صداوسیما، استاندار تهران در جلسه شورای مسکن استان تهران گفت: در حوزه ساخت مسکن باید مدیران تلاش مضاعف و کار جهادی را سرلوحه کار خود قرار دهند تا تعهد ساخت ۴۰۰ هزار مسکن اجرایی شود.

علیرضا فخاری افزود: از موضوعاتی که در ساخت مسکن می‌تواند، موثر باشد اجرای طرح بازآفرینی بافت فرسوده در شهرهای استان تهران است.

وی همچنین بر تدوین طرح چشم‌انداز ۲۰ ساله استقرار جمعیت در استان تهران تأکید کرد و افزود: باید توجه ویژه‌ای به قانون جوانی جمعیت در حوزه مسکن از سوی همه دستگاه‌های متولی صورت پذیرد و موانع رفع شود.

شماره ۹۷

شماره ۹۷

شماره ۹۷

هم‌میهن نوشت: آقای رئیس‌ی در بخشی از سخنان خود اظهار داشتند که «ما اعلام کردیم در کشور باید مسکن ساخت. نه آقای رئیس‌ی؛ ساخت مسکن، اعلام نبود؛ بلکه وعده دادید! علاوه بر مسکن، قول‌های دیگر هم دادید قانون اساسی ما را مکلف به ساخت یک میلیون مسکن در سال کرده چون کشور به این عدد نیاز دارد، اگر سال‌ها ساخته نشده بود ما به همین مقدار عقب‌ماندگی داریم. ما هم اعلام کردیم می‌سازیم، حالا عده‌ای می‌گویند نمی‌شود، خب باید تلاش کرد تا انجام شود.»

اول اینکه، اعلام نبود و تعهدات بود. دوم، این را قانون اساسی تکلیف نکرده است. سوم، اگر کسی می‌گوید نمی‌شود نه اینکه نخواهد بشود بلکه به علت نشدنی بودن این برنامه با سیاست‌ها و نیروهای موجود این دولت است. در هر حال وعده دادید تا مردم رای دهند باید انجام دهید. فقط هم این نیست نصف و تک‌رقمی کردن تورم و یک میلیون شغل و موارد گوناگون دیگری نیز هست.

شماره ۹۷

شماره ۹۷

عضو هیئت مدیره بانک مسکن از پرداخت تسهیلات مسکن روستایی به ۲۲ هزار و ۶۷۱ واحد مسکن روستایی و به مبلغ بیش از ۳ هزار و ۹۷۳ میلیارد تومان خبر داد. محسن قاضیلان روند ارائه تسهیلات مسکن روستایی را توسط آن بانک اعلام کرد و گفت: تسهیلات پرداخت شده مسکن روستایی توسط بانک مسکن در سال ۱۴۰۱ برای ۳ هزار و ۹۹ نفر به میزان بیش از ۴۳۱ میلیارد تومان و در سال جاری برای ۱۹ هزار و ۵۷۲ نفر به مبلغ بیش از ۳ هزار و ۵۴۱ میلیارد تومان است.

شماره ۹۷