

مسکن ساختن

کار را حتی نیست

وزیر راه و شهرسازی از ساخت بیش از ۲.۵ میلیون واحد در کل عملیات نهضت ملی خبر داد.

مهرداد بذریاش، با بیان اینکه وعده ۴ میلیون مسکن نشان دهنده شجاعت رئیس جمهور است، گفت: بیش از ۲.۵ میلیون واحد در کل عملیات نهضت ملی در حال ساخت است.

وی ادامه داد: رشد تولید بخش مسکن در ابتدای دولت منفی ۱۳.۵ بود و در ۹ ماه اول سال ۱۴۰۲ به مثبت ۴.۸ رسیده است.

بذریاش افزود: مسکن ساختن کار راحتی نیست، فکر کردید چرا بسیاری از تعاونی‌های مسکن با مشکل مواجه شدند؟

وزیر راه و شهرسازی تاکید کرد: کافی است یک متقاضی پولش را نیاورد یا وام بانکی به موقع نرسد و یا حتی قیمت مصالح بالا برود. همه این‌ها باعث توقف ساخت مسکن می‌شود.

کار گرو ه تأمین مسکن خبرنگاران استان اصفهان تشکیل شد

مدیر روابط عمومی اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان از تشکیل کارگروه رسمی تأمین مسکن خبرنگاران استان و فراخوان ثبت‌نام خبرنگاران متقاضی دریافت‌های نزدیک خبر داد. حسن کحال‌زاده گفت: پیرو دستور استاندار اصفهان مبنی بر پیگیری موضوع تأمین مسکن خبرنگاران استان و به دنبال تمهیدات صورت گرفته در اداره کل راه و شهرسازی استان، «کارگروه مسکن خبرنگاران» با حضور مدیرکل فرهنگ و ارشاد اسلامی، مدیرکل روابط عمومی و امور بین الملل استانداری، معاون مسکن اداره کل راه و شهرسازی، رئیس اداره رسانه و تبلیغات اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی و مدیر روابط عمومی اداره کل راه و شهرسازی برگزار شد.

وی ادامه داد: در این کارگروه ضمن بررسی آیین‌نامه و آگذاری مسکن و چارچوب‌های مرتبط با خبرنگاران متقاضی منطبق با تفاهم‌نامه وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با وزارت راه و شهرسازی، مقرر شد در هفته‌های پیش رو فراخوان ثبت‌نام خبرنگاران متقاضی مسکن از سوی اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان انتشار و در دسترس عموم خبرنگاران استان قرار گیرد.

کحال‌زاده با اشاره به ارائه لیست قبلی خبرنگاران متقاضی توسط یکی از تشکل‌های رسانه‌ای و عدم انطباق این لیست با تفاهم‌نامه یادشده و نیز ناهماهنگی با اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی، تصریح کرد: در این نشست تأکید شد فراخوان ثبت‌نام خبرنگاران متقاضی مسکن به‌صورت شفاف در دسترس همه خبرنگاران فعال استان قرار گیرد و با برنامه‌ریزی مناسب لیست نهایی در اسرع وقت جمع‌بندی و به وزارت راه و شهرسازی و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ارسال شود. وی گفت: مطابق با آیین‌نامه‌های موجود، اهتمام بر مبنای تأمین مسکن خبرنگاران است و در این مسیر از هیچ کوششی دریغ نخواهد شد.

موضوع فروش دلاری مسکن طی سال‌های اخیر در ابتدا از سوی برخی مالکان واحدهای لوکس و یا افراد ذی تابعیتی در مناطق به اصطلاح بالا شهر پایتخت آغاز شد و طبق گفته برخی از فعالان حوزه مسکن کماکان معاملات دلاری مسکن به چشم می‌خورد.

از ابتدای سال ۱۳۹۷ همزمان با جهش نرخ دلار، قیمت‌ها در بازار مسکن با تأثیرپذیری از این بازار افزایشی شد. طبق قوانین قرارداد فروش خانه بر اساس ریال محاسبه می‌شود و باید شماره چک در قرارداد درج شود و غیر از این‌ معامله‌ای ثبت نخواهد شد و غیرقانونی محسوب می‌شود، در نتیجه معاملات نامرئی در بازار دلار و مسکن در حال شکل‌گیری است؛ با توجه به شکل‌گیری «انتظارات تورمی» در بازارهای مختلف ناشی از افزایش نرخ ارز و ادامه افزایش آن در طول سال‌های متوالی، زمینه‌التهابی برای هیجان خریدهای سرمایه‌ای آپارتمان و همچنین تعجیل خریداران مصرفی مسکن برای خرید به وجود آمد.

بر اساس این گزارش، همزمان با جهش نرخ دلار، بازار مسکن تحت تأثیر بازار معاملات دلار قرار گرفت و رفتار خریداران و فروشنده‌گان ملک تحت‌تأثیر اتفاقات دلار بود؛ طبق موارد ذکرشده جو روانی بازار مسکن از سال ۹۷ به بعد، همواره تحت‌تأثیر اتفاقات بازار دلار بوده است که

با ورود معامله‌گران مسکن غیرمصرفی موجب تشدید خریدوفروش دلاری مسکن شد، چراکه این افراد بازی خود را بر اساس تحولات مثبت و منفی بازار دلار، طراحی می‌کنند.

انگیزه مالکان از عرضه دلاری مسکن دلالتی بر پیگیری موضوع مسکن خبرنگاران استان اصفهان ندارد

مشاور وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه طرح ساماندهی بازار مسکن، زمین و اجاره با تایید شورای نگهبان و چندین مصوبه از هیئت وزیران به زودی به شکل قانون ابلاغ خواهد شد، گفت: با ابلاغ این طرح، امکان تعیین کف و سقف قیمت‌گذاری زمین، مسکن و اجاره فراهم می‌شود. جواد سادات، مدیرکل حوزه وزارتی و مشاور وزیر راه و شهرسازی درخصوص طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها که به تایید شورای نگهبان رسید و منتظر تصویب در هیئت وزیران است، گفت: طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مورد تایید شورای نگهبان قرار گرفت که امیدواریم این طرح به زودی توسط مجلس به دولت برای اجرا ابلاغ شود.

مشاور وزیر راه و شهرسازی با تاکید بر اینکه برای نخستین بار است که بعد از شکل‌گیری دولت مدرن در ایران یک قانون یکپارچه در حمایت از مستاجران و زنجیره تشکیل‌دهنده بازار اجاره و مسکن مصوب می‌شود، توضیح داد: این طرح که همه‌جانبه به موضوع ساماندهی می‌پردازد و شامل زمین و مسکنی که می‌خواهد وارد بازار اجاره و یا خریدوفروش شود نیز می‌شود، چندین ماده در حمایت از مستاجران دارد که یکی از مواد مهم آن ماده ۸ است که به سقف قیمتی اجاره‌بها می‌پردازد.

مجزور قیمت گذاری منطقه‌ای مسکن وی ادامه داد: ماده ۸ این طرح که منتظر تصویب و ابلاغ است به دولت مجوز می‌دهد تا چنانچه تورم حوزه بازار مسکن بیش از تورم استانی باشد، بتواند به شکل استانی و شهرستانی نرخ گذاری قیمتی داشته باشد. همچنین در این ماده، تبصره‌هایی وجود دارد که مستاجران می‌توانند چنانچه تخلفی شکل بگیرد و بیش از میزان ملک باشد، بعد از گذشت ۵ سال اعلام شکایت کنند. این ماده و تبصره‌های آن حتی شامل واحدهای صنفی می‌شود که واحدها را گران به مستاجران عرضه می‌کنند و به دولت و سازمان تعزیرات

خریدوفروش دلاری خانه رونق گرفت

بازار مسکن در محاصره ارز و رمزارز



است. این تغییر ماهیت بازار به‌خصوص در تهران، شهرهای اطراف آن و شمال کشور را بیشتر تحت تأثیر خود قرار داده است.

خرید مسکن با دلار، بیت‌کوین و... نوعی خروج ارز از کشور محسوب می‌شود، به طور قطع این روند مطلوب نبوده و نیازمند قوانین سخت در این زمینه خواهد بود

یکدیگر همسو می‌شدند، اما مسکن و خودرو وابستگی چندانی در کوتاه‌مدت به طلا و ارز نشان نمی‌دادند.

خروج ارز از کشور با معامله دلاری مسکن

در این رابطه فرشید ایلاتی، کارشناس مسکن به مهر گفت: خرید مسکن با دلار، بیت‌کوین و... نوعی خروج ارز از کشور محسوب می‌شود. به طور قطع این روند

مطلوب نبوده و نیازمند قوانین سخت در این زمینه خواهد بود.

این کارشناس مسکن در ادامه با اشاره به این کارشناس مسکن از طریق ارز «توکن» افزود: سال گذشته زیرساخت‌هایی از طرف بلاک چین (Blockchain) به منظور تبدیل دارایی‌های مسکن به ارز دیجیتال توکن ایجاد شد، تقریباً این روند شبیه به فروش متری در بورس بود و توکن‌های مسکن در بازار داخلی و کریپتو (Cryptocurrency - رمزارز) قابلیت معامله داشت.

پیامدهای رواج معامله با رمزارز «توکن» وی ادامه داد: برخلاف اینکه باید از معامله مسکن با ارزهای دلار و بیت‌کوین در بازار جلوگیری شود، رواج معامله با رمزارز «توکن» موجب تجمع سرمایه‌های خرد و تمرکز عده‌ای از فعالان این صنعت در جهت رشد سرعت ساخت‌وساز خواهد شد که این موضوع تحولات مثبتی را در بازار مسکن ایجاد خواهد کرد. ایلاتی خاطرنشان کرد: البته باید گفت که استفاده از این ارز دیجیتال صرفاً در زمینه

ساخت‌وساز و تجمع سرمایه‌های خرد داخل مناسب است و نباید چالشی در راستای خانه‌دار شدن افراد ایجاد کند؛ توکن‌سازی می‌تواند در بخش املاک و مستغلات تغییرات مثبتی ترانکشن‌های شفاف‌تر و کارآمدتر، نقدینگی بیشتر، فرصتی برای سرمایه‌گذاران خرد، بازاری با جریان آزاد و کاهش ریسک معامله را ایجاد کند.

این کارشناس مسکن عنوان کرد: افراد می‌توانند با استفاده از «توکن» مسکن را بر اساس سرمایه‌ای که دارند متراژی خریداری کنند. از یک سو سرمایه‌گذاری مناسبی برای معامله با یکدیگر است و از سوی دیگر در بازار رمزارز نیز قابلیت معامله دارد، اما ابتدا باید زیرساخت‌های این رویه ایجاد و مشکلات حقوقی رفع شود و سپس نسبت به این مسئله اقدام کنند.

تعیین نرخ مسکن با دلار

بر اساس این گزارش، اگرچه واسطه‌های ملکی اجازه فروش مسکن با ارزهای خارجی را ندارند، اما نمی‌توان این مسئله را در بازار مسکن رد کرد. به‌خصوص اینکه بسیاری از ایرانی‌هایی که به کشورهای دیگر مهاجرت کرده‌اند، در تهران نیز صاحب یک یا چند آپارتمان هستند. فروشندگانی از این دست معمولاً نرخ واحد خود را دلاری محاسبه می‌کنند.

تعیین نرخ مسکن با دلار بعضاً دریافت وجه آپارتمان به صورت اسکناس خارجی، یکی از پیامدهای کوتاه شدن سرعت اثرپذیری بازار مسکن است. موضوعی که باید نظارت دقیق‌تری برای جلوگیری از اجرای آن انجام شود.

املاک و مستغلات یکی از صنایع بزرگی است که از توکن‌سازی دارایی سود قابل توجهی می‌برد. این روزها استارت‌آپ‌های متعددی در سراسر جهان در حال کار روی راه‌هایی برای توکن کردن املاک مسکونی و تجاری هستند، چرا که املاک و مستغلات یک صنعت گسترده و بزرگ است که همیشه مورد تقاضا خواهد بود.



سادات با تاکید بر اینکه امروز بازار بزرگ املاک و مستغلات تشنه حضور شرکت‌ها و نیروهای دانش‌بنیان برای ارائه راهکارهای مبتکرانه و همچنین ایده‌هایی است که افشار کم‌درآمد بر اساس آن ایده‌ها بتوانند صاحب ملک شوند، توضیح داد: ابزار برخورد قانونی با اخلاالگران بازار مسکن نیز در این طرح وجود دارد که این موضوع در ماده ۱۵ این طرح آمده است. بر اساس آن برای اخلاالگران تا ۱۰ برابر جریمه و تا یک ماه پلمپ در نظر گرفته شده است و در صورت تکرار محرومیت دائمی، دیده شده است.

وی درباره اینکه مهمترین مسائلی که شورای نگهبان بر آن تاکید داشت چه بود که سبب تاخیر در تایید آن شد، اوقت: در موضوع سیاست‌های مربوط به زمین و برخی از موارد که مربوط به سکوها بود شورای نگهبان ملاحظات داشت که در رفت و برگشت شورای نگهبان و مجلس این موضوعات حل شد.

تصویب قانون اسناد عادی و رسمی

سادات افزود: امیدواریم قانون مربوط به اسناد عادی و رسمی که مهمترین قانون مکمل این قانون است تصویب شود که فضای باثبات و اطمینان‌بخشی را برای متقاضیان و فعالان این عرصه ایجاد می‌کند. هم‌اکنون این طرح نیز در مجمع تشخیص مصلحت نظام منتظر تایید، تصویب و ابلاغ است تا جنبه قانونی پیدا کند.

بازار مسکن در فروردین متوقف شد تهران و کل مناطق شهری در فروردین سال ۱۴۰۳ نشان دهنده رشد یکسان و معادل ۲ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در فروردین سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵.۲ و ۵۲.۴ درصد است. پیش از ارائه این گزارش بررسی‌های میدانی از کاهش محسوس رشد قیمت‌ها در بازار مسکن حکایت داشت که گزارش بانک مرکزی نیز این موضوع را تایید کرد.

اجاره‌ها ۲ درصد افزایش یافت بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر

شرایط پرداخت وام ودیعه مسکن اعلام شد

همزمان با نزدیک شدن به فصل جابجایی‌ها در بازار اجاره مسکن، مستاجران می‌توانند از ۴۰ تا ۳۰۰ میلیون تومانی با نرخ سود صفر و ۱۸ درصدی استفاده کنند.

با نزدیک شدن به فصل جابجایی‌ها در بازار مسکن، بهترین مسیر برای مستاجران جهت در امان ماندن از تأثیر تورم بر بخش مسکن افزایش پول‌پیش یا همان رهن است. البته در صورتی‌که موجر موافق این کار باشد.

در زمان حاضر با مصوبه شورای پول و اعتبار مبلغ تسهیلات ودیعه مسکن در تهران ۲۰۰ میلیون تومان، در مراکز استان‌ها ۱۵۰ میلیون تومان، در سایر شهرها ۱۰۰ میلیون تومان و در روستاها ۴۰ میلیون تومان است. نرخ سود این تسهیلات ۱۸ درصد دوره بازپرداخت آن ۶۰ ماهه است.

از سوی دیگر مطابق قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت وام ۳۰۰ میلیون تومانی ودیعه مسکن به‌صورت قرض الحسنه به خانواده‌های مشمول پرداخت می‌شود.

مطابق بخشنامه فروردین ماه امسال بانک مرکزی این تسهیلات مختص خانواده‌هایی است که از تاریخ اول فروردین ۹۹ به بعد صاحب فرزند سوم یا بیشتر می‌شوند. براین اساس پس از اعتبارسنجی متقاضیان و در صورت عدم تکافوی اعتبار آنها، به منظور تأمین رکن ضامن، مؤسسات اعتباری موظفند با توثیق حساب یارانه یا سهام عدالت متقاضیان یا بستگان درجه اول از طبقه اول آنها یا سایر دارایی‌های مالی وی یا تنها دریافت یک ققره سفته و یک نفر ضامن نسبت به پرداخت اقدام کنند.

طبق اظهارات ۳ روز قبل مدیرکل دفتر طرح‌های نهضت ملی مسکن وزارت راه و شهرسازی وضعیت پرداخت وام ودیعه با سود ۱۸ درصدی چندان مناسب نبوده و حدود یک میلیون نفر در صف دریافت تسهیلات مذکور قرار دارند.

سیداحمد خادیمان در این‌باره گفته بود: تاکنون یک میلیون و ۶۵۴ هزار و ۳۴ نفر از متقاضیان در سامانه tem.mrud.ir ثبت‌نام کرده‌اند که از این تعداد یک میلیون و ۴۶۹ هزار و ۸۷۵ نفر حائز شرایط دریافت وام ودیعه مسکن شناخته شده‌اند. از این تعداد یک میلیون و ۳۳ هزار و ۳۰۵ نفر برای دریافت تسهیلات وام ودیعه مسکن به بانک‌ها معرفی شده‌اند و بانک‌ها با (۳۰ درصد) قرارداد امضا کرده‌اند. با توجه به تکلیف قانونی، ضرورت دارد تا بانک‌ها پرداخت تسهیلات را به معرفی‌شدگان سرعت بدهند.

تورم اجاره ۵۲درصد شد

بانک مرکزی گزارش تحولات بازار مسکن تهران طی فروردین ۱۴۰۳ را منتشر کرد. بر اساس این گزارش، شاخص اجاره‌بها در شهر تهران و کل مناطق شهری در فروردین‌ماه نسبت به ماه‌پیش از آن، رشد یکسان و معادل ۰/۲ درصد داشته است. همچنین در ماه ابتدایی سال ۱۴۰۳، رشد نقطه به نقطه شاخص اجاره در مناطق شهری معادل ۵۲/۴ درصد و در تهران بالغ بر ۴۵/۲ درصد بوده است.



شماره ۱۹۱

بازار مسکن

بازار مسکن در فروردین متوقف شد تهران و کل مناطق شهری در فروردین سال ۱۴۰۳ نشان دهنده رشد یکسان و معادل ۲ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در فروردین سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵.۲ و ۵۲.۴ درصد است. پیش از ارائه این گزارش بررسی‌های میدانی از کاهش محسوس رشد قیمت‌ها در بازار مسکن حکایت داشت که گزارش بانک مرکزی نیز این موضوع را تایید کرد.

بازار مسکن در فروردین متوقف شد تهران و کل مناطق شهری در فروردین سال ۱۴۰۳ نشان دهنده رشد یکسان و معادل ۲ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در فروردین سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵.۲ و ۵۲.۴ درصد است. پیش از ارائه این گزارش بررسی‌های میدانی از کاهش محسوس رشد قیمت‌ها در بازار مسکن حکایت داشت که گزارش بانک مرکزی نیز این موضوع را تایید کرد.

بازار مسکن در فروردین متوقف شد تهران و کل مناطق شهری در فروردین سال ۱۴۰۳ نشان دهنده رشد یکسان و معادل ۲ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در فروردین سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵.۲ و ۵۲.۴ درصد است. پیش از ارائه این گزارش بررسی‌های میدانی از کاهش محسوس رشد قیمت‌ها در بازار مسکن حکایت داشت که گزارش بانک مرکزی نیز این موضوع را تایید کرد.

بازار مسکن در فروردین متوقف شد تهران و کل مناطق شهری در فروردین سال ۱۴۰۳ نشان دهنده رشد یکسان و معادل ۲ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در فروردین سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵.۲ و ۵۲.۴ درصد است. پیش از ارائه این گزارش بررسی‌های میدانی از کاهش محسوس رشد قیمت‌ها در بازار مسکن حکایت داشت که گزارش بانک مرکزی نیز این موضوع را تایید کرد.

بازار مسکن در فروردین متوقف شد تهران و کل مناطق شهری در فروردین سال ۱۴۰۳ نشان دهنده رشد یکسان و معادل ۲ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در فروردین سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵.۲ و ۵۲.۴ درصد است. پیش از ارائه این گزارش بررسی‌های میدانی از کاهش محسوس رشد قیمت‌ها در بازار مسکن حکایت داشت که گزارش بانک مرکزی نیز این موضوع را تایید کرد.