

افزایش تقاضا برای نوسازی مسکن در آذربایجان غربی

سرپرست اداره کل راه و شهرسازی آذربایجان غربی گفت: تاکنون ۱۴ هزار و ۷۵۳ واحد مسکونی متقاضی نوسازی هستند و درخواست آنها سامانه ستاد ملی ثبت شده است.
رسول عطایی در جلسه بررسی طرح‌های مسکن، اظهار داشت: نوسازی مساکن در بافت‌های فرسوده شهری نیازمند یک عزم جدی و مشارکت همه‌جانبه شهرداران و مسئولان شهرستانی است که باید براین امر اهتمام ورزید.

وی ادامه داد: ثبت پروانه‌های ساختمانی در سامانه ستاد ملی، اطلاع‌رسانی بسته‌های تشویقی در رسانه‌ها و ارائه تخفیفات پروانه‌های ساختمانی و خدمات نظام مهندسی از مسائل مورد تاکید در شهرستان‌ها است. مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی آذربایجان غربی نیز در این جلسه با اشاره به اجرای طرح‌های نهضت ملی مسکن در شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر جمعیت، گفت: یک هزار و ۶۸۰ پروژه به ارزش ۱۰۰ هزار مترمربع، طرح نهضت ملی مسکن در شهرهای زیر ۱۰۰ هزار مترمربع، طرح‌ها مشارکت همه‌جانبه مسئولان شهرستانی به‌خصوص شهرداران را می‌طلبد.

علیرضا مقدم افزود: این تعداد پروژه در هشت شهر قره‌ضیاالدین، شوط، تکاب، اشنویه، پلدشت، نقده، سپه‌چشمه و سردشت اجرا شده و در مراحل مختلف ساخت و احداث هستند.

ساماندهی مشاوران املاک در قزوین ادامه دارد

رئیس اداره بازرسی و ارزیابی عملکرد اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین درخصوص کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات قزوین گفت: گشت‌های مشترک کنترل املاک و مستغلات در استان قزوین به منظور ساماندهی مشاوران املاک در سال جاری ادامه دارد.

سیمک پزشکی‌فر درباره گشت‌های مشترک کنترل املاک و مستغلات گفت:

یکی از مهم‌ترین معضلات حوزه مسکن، سوداگری مشاوران املاک است و این افراد در گران‌فروشی مسکن و اجاره‌بها نقش اساسی دارند، از این رو باید نسبت به ساماندهی فعالیت‌های آن‌ها اقدام شود؛ لذا به منظور تنظیم و کنترل املاک و مستغلات گشت‌هایی در استان قزوین از سال گذشته آغاز شده و تاکنون ۲۴۴۶ بازدید در سطح استان انجام شده که در ازین تعداد ۷۴۳ مورد تخلف ثبت شده است.

وی ادامه داد: نداشتن پروانه کسب، نرخ‌نامه، نداشتن کد رهگیری و عدم صدور فیش رسید کمیسיו‌ن‌چوه دریافتی و گران‌فروشی در بحث اخذ کمسیون‌ها به مصوب استان عمده تخلفات محرز در پنگاه‌های املاک است که در همین راستا ۶۹۱ مورد پرونده برای مشاورین املاک متخلف تشکیل شده و از این تعداد ۱۲۴ مورد پلمب شده و اخطار دریافت کردند.

بر اساس گزارش اخیر بانک مرکزی درباره بازار مسکن، قیمت‌ها در فروردین ماه امسال افزایش یافته و قیمت هر متر مربع مسکن در تهران به میزان ۸۱ میلیون تومان رسیده است. این رشد در مقایسه با ماه قبل، یعنی افزایش ۰.۲ درصدی را نشان می‌دهد و در مقایسه با ماه مشابه سال گذشته، رشد ۲۲.۹ درصدی را ثبت کرده است.

رشد قیمت مسکن در تهران، در شرایطی رخ می‌دهد که رکود در بازار مسکن تهران نیز چشمگیر است و بازار معاملات مسکن کاملاً راکد به نظر می‌رسد. بر اساس گزارش بانک مرکزی، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۱ هزار و ۵۰۸ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷۵.۶ و ۱۴.۲ درصد کاهش نشان می‌دهد.

به گفته کارشناسان و فعالان حوزه مسکن، این روزها، مسکن از فهرست دست‌رسی میلیون‌ها خانوار ایرانی خارج شده و با توجه به فشارهای اقتصادی مضاعف، برخی از خانواده‌ها به هیچ وجه قادر به خرید خانه نیستند. اسفند سال گذشته بود که رئیس کمیسیون عمران مجلس از ورود چینی‌ها به بازار مسکن کشور، خبر داد.

مدیران کمیسیون عمران مجلس مدعی شده بود که از اردیبهشت ماه سال جاری، فقط پول و تجهیزات چینی وارد بازار مسکن ایران می‌شود.

با این وجود، این طرح نیز با انتقاداتی همراه شد و برخی فعالان حوزه مسکن بر اهمیت حمایت از بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری دولت به جای وارد کردن سرمایه‌گذاران یا متخصصان خارجی تأکید کردند.

همه این‌ها، وضعیت رکود بازار مسکن در شهرهای بزرگ و به ویژه تهران در بهار ۱۴۰۳، با پرسش‌هایی همراه است؛ از جمله این که چرا بازار مسکن تهران درگیر رکود شده و این رکود چگونه کاهش پیدا خواهد کرد؟

کسری بودجه دولت و التهاب در بازار مسکن

بیت‌ال‌ه ستاریان، کارشناس حوزه مسکن و تحلیلگر اقتصاد مسکن در پاسخ به این پرسش‌ها گفت: حدود یک سال و نیم است که



افزایش اجاره‌نشینی در پی کاهش تولید مسکن و نبود قدرت خرید

سناریوی تلخ برای بازار اجاره

شاهد رکود نسبتاً مداوم در بخش مسکن هستیم. این رکود در بهمن ماه عمیق‌تر شد، اما در دی‌بهشت کمی بهتر شد، اما این چرخه رکود و موضوعات مرتبط با آن چندان جدید نیست. بخش مهمی از این رکود به این برمی‌گردد که وضعیت اقتصاد کلان کشور خوب نیست و بودجه دولت هم به شکل مداوم با مشکل مواجه می‌شود. متأسفانه کسری سال قبل بودجه کشور با تنش و کنش و واکنش‌های سیاسی و منطقه‌ای همراه بود و در نتیجه تأثیر منفی این موارد را در وضعیت بحرانی بودجه نیز دیدیم.

وی ادامه داد: البته حقیقت این است که فقط ایران نبود که از شرایط منطقه و به ویژه خاورمیانه تأثیر منفی گرفت و می‌توان گفت تنش‌های منطقه روی اقتصاد همه کشورهای خاورمیانه تأثیرگذار بود. درواقع اگر آمار خرید و فروش املاک را در منطقه خاورمیانه با دقت بررسی کنید، می‌بینید که اکثر کشورهای منطقه مثل ما درگیر همین نوع رکود بوده‌اند. حتی این وضعیت را در چین

نیز دیدیم.

ستاریان افزود: اگر قرار باشد پاسخی برای این سوال داشته باشم که در چنین شرایطی چه اتفاقاتی در پیش است، حدس من این است که طی ۲ الی ۳ ماه آینده و به ویژه در شهریور ماه، شاهد رونق مختصری در بازار مسکن خواهیم بود. تأکید من این است که یکی از مهمترین عوامل در وضعیت بازار مسکن، همین مسئله کسری بودجه است. چون هنوز بودجه جدید تصویب و اعلام و اجرایی نشده نمی‌توانیم با قطعیت صحبت کنیم، اما معتقدم احتمال حل مشکل رکود مسکن به شکل کامل، تقریباً غیرممکن است.

به گفته این مدرس دانشگاه، طی ۲ دهه اخیر، ما ۳۵ الی ۴۰ هزار واحد مسکونی تولید کردیم، در حالی که این رقم در برابر نیاز ما به یک میلیون واحد، فاجعه است. طی سال‌های قبل‌تر و در بازه‌های زمانی مشابه حتی زیر ۳۰ هزار واحد تولید داشتیم و با این شرایط، قطعاً رونق در بخش مسکن آرزو به نظر می‌رسد. این را نیز فراموش نکنیم که طبیعی است وقتی بودجه کشور با کسری شدید مواجه است و تنها سهم یک بخش در بودجه افزایش پیدا می‌کند و آن بخش رونق پیدا می‌کند، بخش‌های دیگر ازجمله همین بخش مسکن با کسری مواجه می‌شود.

عمده‌خریدارانی که قصد خرید مسکن دارند، به سمت اجاره‌خانه خواهند رفت و اتفاقاً همین موضوع نیز با تبعات خطرناک ثانویه همراه می‌شود

بارها گفته‌ام که ساختار اقتصادی ما بسته و پر از ایراد است. تا زمانی که اقتصاد دولتی حاضر به تغییر واقعی نشود و دست از شعار برندارد، نمی‌توانیم مدعی اقتصاد پویا و پیشرفته باشیم.

ابعاد خطرناک هجوم به بازار اجاره و حاشیه شهرها

این کارشناس حوزه مسکن در ادامه به این‌رسم، در مرحله بعدی با افزایش قیمت‌ها روبه‌رو خواهیم شد و قیمت‌ها به حدی بالا می‌رود که متقاضی موثر بازار مسکن کاهش پیدا می‌کند. در نتیجه دور باطل تکرار می‌شود و یک رکود موقت رخ خواهد داد. این‌جاست که بحث سیاسی نیز حائز اهمیت می‌شود. یعنی وقتی در بخش آرزوی مشکل داریم، با کسری تولید مواجه می‌شویم و در نهایت به رکود بازار دامن زده شده و قیمت مسکن بالا می‌رود. ستاریان درخصوص

تبعات کاهش تولید مسکن بیان کرد: از تبعات این وضعیت نیز می‌توان به هجوم خریداران پیشین به بازار اجاره اشاره کرد. درواقع آن افرادی که می‌خواستند خانه خریداری کنند، به علت مشکلات مالی و نداشتن سرمایه کافی برای خریداری خانه، مجبورند نقشه دیگری را پیاده کرده و پول خود را صرف رهن و اجاره مسکن کنند. این سناریو در فصل تابستان بیشتر دیده خواهد شد که فصل رونق رهن و اجاره محسوب می‌شود.



وی افزود: عمده خریدارانی که قصد خرید مسکن داشتند و به در بسته خورده‌اند، به سمت اجاره خانه خواهند رفت و اتفاقاً همین موضوع نیز با تبعات خطرناک ثانویه همراه می‌شود؛ خطر اول اینکه با مشکل تورم در بازار اجاره مسکن مواجه خواهیم شد و صاحبخانه‌ها نرخ را بالا می‌برند. خطر دوم این است که در سایه همین رونق و حباب کاذب در بازار اجاره، شاهد افزایش هجوم اجاره‌نشین‌ها به مناطق اطراف تهران ازجمله پردیس، شهریار، پرنده و امثال آن خواهیم بود.

ستاریان تأکید کرد: این یک قانون است که

هر زمان اجاره خانه از حد معقول بالا می‌رود، اجاره‌نشین‌ها ابتدا محله‌های سطح پایین و سپس به حاشیه شهرها رانده می‌شوند. این نوع مهاجرت، درواقع «مهاجرت معکوس منفی» است. متأسفانه مهاجرت معکوس منفی اغلب با ناهنجاری‌های اجتماعی نیز همراه

است. یک مرحله دهشتناک‌تر هم داریم؛ «ایجاد حباب» در بازار حاشیه شهرها و اطراف تهران. این مرحله بسیار مخرب است، چراکه حتی آن‌هایی هم که می‌خواستند در حاشیه شهرها ساکن شوند، با مشکل مواجه می‌شوند و حتی از پس این کار نیز بر نخواهند آمد. مرحله بعدی هم به شکل مشخص است و منجر به مهاجرت به شهرهای کوچک با هزینه‌های ارزان‌تر می‌شود. اینجا است که معضلات اجتماعی امتداد خواهند یافت.

آن افرادی که می‌خواستند خانه خریداری کنند، به علت مشکلات مالی و نداشتن سرمایه کافی برای خریداری خانه، مجبورند پول خود را صرف رهن و اجاره مسکن کنند

خبر

مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن خبر داد

ایجاد سامانه بر آورد منطقه‌ای قیمت مسکن

است و همین‌طور برای موجران معافیت‌های مالیاتی در نظر گرفته شده است.

وی افزود: مخاطب دیگر این قانون مشاوران املاکی هستند که ممکن است باعث اختلال در بازار مسکن شوند. این مقام مسئول گفت: در تلاش هستیم تا عرضه واحدهای مسکونی را بیشتر کنیم و در حال حاضر حدود ۲.۵ میلیون واحد مسکونی در مراحل مختلف ساخت قرار دارند.

جلوگیری از قیمت‌سازی کاذب در بازار مسکن

نوروزی با اشاره به قیمت‌سازی کاذب در بازار مسکن گفت: در این قانون برای جلوگیری از این اتفاق قرار شد سامانه‌ای ایجاد شود تا به صورت منطقه‌ای برآورد قیمت انجام شود و دیگر قیمت‌سازی توسط مشاوران املاک یا دلالت نخواهد بود. وی با بیان جلوگیری از انتشار آگهی غیرواقعی ضرورت دلالت افزود: در حال حاضر حتماً باید قبل از انتشار آگهی، از سامانه ملی املاک و اسکان استعلام گرفته شود.

خبر

هیچ هزینه اضافی و کاملاً رایگان امضا کنند و به ثبت و اطلاع حاکمیت برسانند.

مدیرکل راه و شهرسازی خراسان رضوی با اشاره به اینکه با استفاده از سامانه محاسبه تعیین اجاره بها واحدهای مسکونی مشهد مقدس، نگرانی مستأجرانی که از افزایش و تغییر قیمت‌ها ناراحت بودند، کاهش خواهد یافت وی مهمترین شاخصه این سامانه را قیمت‌گذاری اجاره بها در هر منطقه با بهره‌گیری و کمک از بانک اطلاعاتی همان منطقه در سال گذشته و کمک گرفتن از دفاتر املاک دارای مجوز و امین و کارشناسان خبره هر منطقه دانست و عنوان کرد: استفاده از نقشه و اپلیکیشن نشان و تبدیل ۳۰۰ بلوک سامانه قبلی به ۳۵ هزار منطقه قیمتی و نیز تبدیل ۹ ضریب اولیه به ۱۵۰ ضریب ثابت و متغیر که محاسبه قیمت را دقیق‌تر می‌کند، از مزایای سامانه جدید محاسبه اجاره‌بها است.

داعی افزود: از دیگر مزایای سامانه جدید به‌روزرسانی اطلاعات دفاتر املاک است که به‌صورت آنلاین و لحظه‌ای قابل رصد است که دفاتر املاک از این سامانه استفاده می‌کنند و یا خیر؛ این سامانه امکان اتصال به سامانه خودنویس را نیز دارد. استعلاماتی که در این سامانه گرفته می‌شود، در حافظه سامانه و حافظه پروفایل دفاتر املاک ثبت و قابل‌ردیابی و پیگیری است.

شرایط معافیت از مالیات بر اجاره اعلام شد

مدیرکل حوزه وزارتی و مشاور وزیر راه و شهرسازی شرایط معافیت از مالیات بر اجاره، بر اساس قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره را اعلام کرد. سیدجواد سادات درباره قانون ساماندهی بازار زمین و مسکن گفت: طبق ماده ۷ قانون ساماندهی بازار زمین و مسکن اگر نرخ تورم عمومی برخی از استان‌ها بیش از ۳۰ درصد باشد، وزارت راه و شهرسازی می‌تواند از طریق شورای عالی مسکن نرخ افزایش اجاره‌بها را تعیین کند.

وی ادامه داد: در یکی از تبصره‌ها نیز به این موضوع اشاره شده که اگر موجری سقف افزایش اجاره بها را رعایت نکند، مستاجر حق دارد با گذشت ۵ سال که از آن ملک بلند شده، برای دریافت مابه‌التفاوت شکایت کند. البته قراردادهایی که پس از تصویب قانون منعقد شوند، شامل این قانون خواهند شد.

سادات در ادامه از ابزارهای تشویقی در نظر گرفته شده برای موجران و مزایایی برای معافیت‌های مالیاتی از درآمد اجاره در این قانون خبر داد و گفت: اگر موجری، خانه خود را در اختیار خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد یا بهزیستی قرار دهد، شامل ۱۰۰ درصد معافیت مالیاتی خواهد شد.

به گفته سادات، اگر موجری به افرادی که کارگر یا کارمند تامین اجتماعی هستند، اجاره دهد تا سقف معافیت بر حقوق مستاجر، از پرداخت مالیات معاف خواهد شد. اگر موجری با مستاجر قرارداد ۲ تا ۳ ساله ببندد به ترتیب ۷۰ تا ۱۰۰ درصد از معافیت‌های مالیات بر درآمد اجاره بهره‌مند خواهد شد.

دست دلالان از بازار مسکن کوتاه می‌شود

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: تمامی مشاوران املاک غیرمجاز و سوداگرانی که پیش از سامانه خودنویس اقدام به انعقاد قرارداد مسکن می‌کردند، از طریق سامانه خودنویس جمع‌آوری شدند.

حسین جنتی، با بیان اینکه از خردادماه سال گذشته که سامانه خودنویس راه‌اندازی شد، توانستیم بخش عمده‌ای از فعالیت سوداگران و دلالانی که در بازار اجاره مسکن جولان می‌دادند، جمع‌آوری کنیم گفت: از بهمن ماه سال گذشته که سامانه خودنویس به سامانه مشاوران املاک متصل شد، شاهد کاهش چشمگیر حق‌الزحمه‌های نجومی در این بازار هستیم.

وی افزود: در حال حاضر این بازار با استفاده از سامانه خودنویس به ثبات رسیده و به‌طور قطع با اجرایی و کامل شدن این سامانه بازار معاملات مسکن هم رونق بیشتری پیدا می‌کند. جنتی تأکید کرد: دولت با اجرایی کردن این سامانه قصد دارد تمامی معاملات مسکن را شفاف و بازار اجاره مسکن را از دست دلالان و سوداگران خارج کند که با تکمیل این سامانه درخداد ماه تمامی این اقدامات اجرایی خواهد شد.



یکشنبه شماره ۱۹۷

بازار مسکن