روزنامه خانه ما
اولین روزنامه سراسری تخصصی صنعت ساختمان کشور
KHANMAN.IR
۲۲ ۰۳ ۰۳
سه شنبه شماره ۲۱۱

بازار مسکن

اخبار

سقف افزایش اجاره مسکن در تهران مشخص شد

معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری تهران از تصویب افزایش ۲۶ درصدی اجاره مسکن در شهر تهران در جلسه شورای مسکن استان خبر داد.

محمد غراوی، گفت: شورای مسکن استان، میزان افزایش اجاره مسکن را در سال ۱۴۰۳ برای شهر تهران ۲۶ و برای شهرهای استان ۲۴ درصد نسبت به سال گذشته تصویب کرد که انشاءالله مورد عمل قرار خواهد گرفت و در جلسه بعدی نیز گزارش از اتحادیه املاک در این خصوص خواهیم گرفت.

براساس اظهارات معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری تهران، براساس قانون در شورای هماهنگی مسکن استان نرخ افزایش اجاره بها تعیین شده است.

رئیس هیئت عامل صندوق ملی مسکن با بیان اینکه پیشنهاد افزایش وام طرح نهضت ملی مسکن به ۷۰۰ میلیون تومان را به شورای پول و اعتبار ارائه کرده‌ایم، گفت: واحدهای آغاز شده طرح نهضت ملی مسکن از ۲.۶ میلیون واحد عبور کرد و بیش از ۴۰۰ هزار میلیارد تومان به این طرح اختصاص یافته است.

غراوی اظهار کرد: پیشنهادمان در این زمینه را تصویب کردیم و در مرحله بعدی در شورای عالی مسکن کشور به تصویب نهایی خواهید رسید و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

سال گذشته دولت در هفتمین جلسه شورای عالی مسکن سقف مجاز افزایش اجاره‌بها برای تهران را ۲۵ درصد و برای سایر شهرها ۲۰ درصد تصویب کرد.

وضعیت بازار مسکن در فصل انتخابات

واکنش بازار مسکن به سه دوره از انتخابات گذشته ریاست جمهوری بررسی شد. به گزارش اکوایران، با توجه به عدم دسترسی به آمارهای رسمی بازار مسکن قبل از سال ۸۸، ناگزیر روند تغییرات فصلی و ماهانه بازار مسکن از انتخابات ۱۳۹۲ مستند به آمارهای رسمی مورد بررسی قرار گرفت.

بررسی آماری تغییرات فصلی در بازار مسکن نشان می‌دهد، در انتخابات سال‌ها ۹۲ و ۱۴۰۰، دقیقا فصل قبل از برگزاری انتخابات، تورم مسکن تهران، رشد قابل توجهی داشته است.

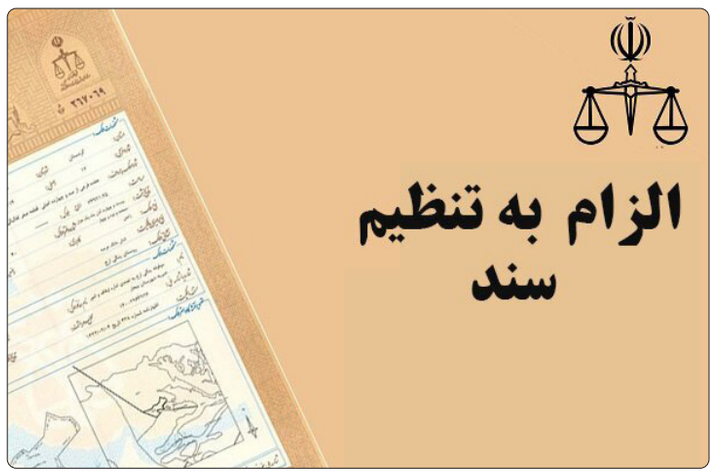
گشت مشترک ساماندهی دفاتر مشاورین املاک در دماوند

مدیر اداره راه و شهرسازی شرق استان تهران (دماوند) گفت: گشت مشترک ساماندهی دفاتر فاقد پروانه کسب مشاورین املاک در دستور کار ویژه قرار گرفت.

احمد همتی گفت: نشست ساماندهی و تعیین تکلیف دفاتر املاک غیرمجاز سطح شهرستان دماوند در محل فرماندهی انتظامی شهرستان دماوند برگزار شد. در این جلسه مقرر شد گشت مشترک ساماندهی دفاتر فاقد پروانه کسب مشاورین املاک در شهرستان دماوند به‌زودی در دستور کار ویژه قرار بگیرد.

بررسی پیامدهای اجرای قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»

راه تخلف در بازار مسکن بسته شد



قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول برای اجرا به دستگاه‌های مرتبط ابلاغ شده است. این قانون مدت‌ها به دلیل تعلل در اجرا هدف انتقاد نمایندگان مجلس بود. حالا باید دید اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول چه تاثیری بر ابعاد مختلف بازار مسکن مانند مالیات‌ستانی خواهد گذاشت؟

به گزارش خانمان، مدت‌ها بود تعلل در اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، هدف انتقاد نمایندگان مجلس بود، اما حالا خبرها حاکی از آن است که در روزهای گذشته این قانون در مجمع تشخیص مصلحت نظام نیز تایید شده است. همچنین نماینده مردم نجف‌آباد در صفحه شخصی خود در شبکه اجتماعی ایکس اعلام کرده است که این قانون برای اجرا نیز ابلاغ شده است. حالا سوال اینجاست که اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول چه مزایا و معایبی با خود به همراه دارد؟

فساد گسترده، دلیل اصلی اجرای قانون

در همین زمینه مجید گودرزی، کارشناس اقتصاد مسکن، درباره قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به تجارت نیوز گفت: بر اساس قانون فقه اسلامی، هنگامی که دو نفر معامله‌ای انجام دهند که دو شاهد داشته باشند، آن معامله معتبر است؛ اما طی سال‌های اخیر به دلیل فسادهای گسترده‌ای که بروز پیدا کرده است، رهبر به سران قوه قضائیه اعلام کرده است، باید قراردادهای غیررسمی جمع‌آوری شود.

او افزود: بر اساس آماری که ارائه شده است، طی سال ۱۴۰۱ بیش از یک میلیون و ۷۰۰ هزار پرونده جدید ملکی وارد دستگاه قضا شده که بیشتر آنها نشئت‌گرفته از عدم ثبت رسمی قراردادها است.

گودرزی دراین‌باره توضیح داد: هنگامی که این تعداد پرونده وارد دستگاه قضا می‌شود، صدها نفر را درگیر می‌کند. از سوی دیگر موضوع مهم در این زمینه مسئله مالیات‌ستانی و کنترل بازار زمین و مسکن است.

> به دلیل نبود پایگاه داده قوی بسیاری از قوانین ملکی روی زمین مانده است. برای مثال دولت مالیات بر خانه‌های خالی و لوکس را به دلیل این ضعف نتوانسته است اجرایی کند

زمینه‌ساز دریافت مالیات از بخش مسکن

این کارشناس بازار مسکن همچنین درخصوص نقش ثبت معاملات ملکی بر دریافت مالیات از این بخش توضیح داد: متاسفانه به دلیل نبود پایگاه داده قوی بسیاری از قوانین ملکی روی زمین مانده است. برای مثال دولت مالیات بر خانه‌های خالی و لوکس را به دلیل این ضعف نتوانسته است اجرایی کند.

او ادامه داد: بنابراین به‌طور مختصر باید گفت، موضوع اصلی فساد گسترده در این بخش است و چند جنبه مهم برای ثبت رسمی قراردادها وجود دارد.

گودرزی در این باره تشریح کرد: اول موضوع کنترل دولت بر بازار مسکن و سیاست‌گذاری است و از سوی دیگر مسئله مالیات‌ستانی وجود دارد. از آنجا که برخی از قراردادها اکنون در جایی ثبت رسمی نمی‌شوند، دولت این امکان را ندارد تا قوانین مالیاتی را پیش ببرد. این مسئله را نیز باید یادآور شد که دولت باید توانایی داشته باشد تا بخش املاک را کنترل کند و برنامه‌های حمایتی خود را پیش ببرد.

مقابله با کسانی که برای واحدهای دولتی وکالت فروش می‌گیرند

در این بین با اجرای این قانون، واحدهای پروژه‌های مسکن دولتی مانند مسکن مهر و نهضت ملی مسکن نیز حتی اگر به صورت قراردادی امکان ثبت رسمی وکالت فروش داشته باشند، باید پس از ایجاد «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» در این سامانه ثبت شوند؛ اما کارشناسان مسکن فروش این دست واحدها را از اساس زیان‌بار می‌دانند.

گودرزی دراین‌باره گفت: واحدهای پروژه مسکن مهر غالباً در زمین‌های ۹۹ ساله واگذاری می‌شود و موضوع مهم در واگذاری املاک عمومی این است که این املاک تنها برای بهره‌برداری در اختیار مردم قرار می‌گیرد.

او اضافه کرد: البته باید با آن دسته از افراد که برای واحدهای دولتی وکالت فروش می‌گیرند مقابله شود، زیرا جامعه هدف این پروژه‌ها مردمی هستند که توان خرید ملک را ندارند و باید تا ۱۰ سال آینده کسی توان فروش این واحدها را نداشته باشد تا بخشی از مسکن مورد نیاز دهک‌های پایین جامعه تامین شود.

گودرزی در این خصوص توضیح داد: اگر توانایی فروش واحدهای مسکونی دولتی وجود داشته باشد یا به صورت وکالتی امکان واگذاری مهیا باشد، در یک دایره واسطه‌گری، قیمت‌ها تا حدی بالا می‌رود که فشار باز هم بیشتری روی مردم خواهد بود.

> اگر توانایی فروش واحدهای دولتی وجود داشته باشد یا به‌صورت وکالتی امکان واگذاری مهیا باشد، در یک دایره واسطه‌گری، قیمت‌ها تا حدی بالا می‌رود که فشار بیشتری روی مردم خواهد بود

اغلب خانه‌های بافت فرسوده، قولنامه‌ای هستند

مورد دیگری که در این زمینه مورد بحث قرار می‌گیرد، املاک کلنگی و خانه‌های بافت فرسوده هستند که تعداد قابل توجهی از آنها در حال حاضر سند رسمی ندارند.

این کارشناس بخش مسکن درباره خانه‌های کلنگی فاقد سند رسمی اظهار کرد: اکثر خانه‌ها در بافت فرسوده به صورت قولنامه‌ای هستند و تاکنون امکان صدور سند برای آنها وجود نداشته است. همچنین برخی از این آپارتمان‌ها نیز مالکان مجهول‌الهویه دارند. یعنی مالکان آنها فوت کرده‌اند یا به هر دلیلی در دسترس نیستند.

وی افزود: به هر حال این خانه‌ها مشکلات حقوقی زیادی دارند و اکنون شهرداری‌ها تسهیلاتی برای بازسازی بافت فرسوده در نظر گرفته‌اند. این بافت‌های فرسوده اکنون به معضلی تبدیل شده‌اند که اگر زلزله‌ای اتفاق بیفتد بیشترین آسیب را می‌بینند و کمک‌رسانی به بافت فرسوده و بخش‌های قدیمی شهرهایی مانند تهران غیرممکن می‌شود.

به نظر می‌رسد مهم‌ترین اثری که اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از خود به جای می‌گذارد، ایجاد زیرساختی برای اجرای قانون‌های مالیات‌گیری مانند قانون مالیات بر خانه‌های خالی و ساماندهی به وضعیت معاملات غیررسمی با هدف جلوگیری از کلاهبرداری در حوزه املاک است.

بر اساس این گزارش، قانون‌های مربوط به مالیات‌گیری در این زمینه طی سال‌های اخیر در نبود سامانه‌ای برای ثبت املاک، مغفول مانده و هر سال با شکست مواجه است. اکنون باید دید دولت در اجرای این قانون تا چه اندازه جدی و موفق است و پس از اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در آینده چه تغییراتی در بازار مسکن اتفاق خواهد افتاد.

خبر

زمان انتظار برای خرید خانه در ایران وحشتناک است

تولید مسکن به یک چهارم ۸ سال قبل رسید

نارسایی سیاست‌های مسکنی در ایران سبب شده است، بالا بودن هزینه تامین مسکن و عدم توازن عرضه و تقاضا به یکی از بغرنج‌ترین مشکلات خانواده‌های ایرانی بدل شود. در این فضا باید در نظر داشت، همواره بخشی از شعارهای کاندیداها در انتخابات ریاست جمهوری به بخش مسکن معطوف می‌شود و نامزدهای انتخابات راهکار را در ساخت مسکن و تامین مصالح ساختمانی و امثال آن می‌جویند.

محمود اولاد، کارشناس اقتصاد مسکن معتقد است: مشکلات بازار مسکن سال‌هاست اصلا در محدوده این بازار نیست و وابسته به سایر بحران‌های اقتصادی کلان‌تر است که بر پیکره مسکن هم سایه می‌اندازد.

سقوط آزاد تولید مسکن در ایران

وی با اشاره به سقوط آزاد تولید مسکن در ایران گفت: در حال حاضر ساخت، تولید و عرضه مسکن به شدت کاهش پیدا کرده و بررسی‌ها نشان می‌دهد میزان تولید مسکن حدود یک‌چهارم ۷ الی ۸ سال پیش است. در ضمن باید در نظر داشت هرچند بعضا این شاخص به مدت کوتاه افزایش جزئی پیدا می‌کند، اما دیگر شاهد ارقام اعلامی اوایل دهه ۹۰ نیست.

این کارشناس مسکن با تاکید بر اینکه عامل مهم کاهش تقاضا مانع از روشن شدن ابعاد فاجعه‌بار این کاهش در اقتصاد ایران شده است، ادامه داد: در بازار هم می‌بینیم که معاملات محدود به خانه‌ها با سال ساخت بالاتر و به اصطلاح دست دوم است. در این شرایط تنها انتقال مالکیت اتفاق می‌افتد و این انتقال مالکیت تاثیری بر رشد داده‌های اقتصادی ندارد.

اولاد تاکید کرد: هر چقدر این شرایط رکودی در عرضه مسکن ادامه پیدا کند، این خطر جدی‌تر می‌شود که با اندک حرکتی در زمینه تقاضا با رشد انفجاری قیمت مواجه شویم.

سن دسترسی به مسکن برای خانه‌اولی‌ها

این کارشناس اقتصادی در پاسخ به این سوال که سن دسترسی به مسکن برای خانه‌اولی‌ها چقدر است؟ توضیح داد: شاخص دسترسی به مسکن از تقسیم قیمت یک واحد متعارف بر درآمد سالانه هر فرد گرفته می‌شود، اگر یک فرد کل درآمدش را صرف پس‌انداز به منظور اخذ مسکن کند میزان متوسط مطلوب با احتساب متغیرهای متراژی و جغرافیایی حدودا بین ۷ تا ۱۰ سال تخمین زده می‌شود و با توجه به اینکه تمام درآمد یک فرد صرف مسکن نمی‌شود. این عدد دوبرابر یعنی حدود ۲۰ سال می‌شود، در صورتی که در شرایط استاندارد این فرد طی ۵ سال اول ورودش به بازار کار بتواند با وام صاحب ملک شود و ۱۵ سال آینده را صرف پرداخت قسط وام کند، شرایط معقولی متوجه فرد است.

او در توضیح این مطلب افزود: اگر قیمت مسکن تقسیم بردرآمد بالای ۱۰ سال بشود، شرایط خطرناکی پیرامون فرد است، اگر این رقم بالاتر برود، یعنی آن فرد در طی ۳۰ سال کاری نتوانسته صاحب‌خانه بشود. متاسفانه در کشور ما این رقم خیلی بالاتر است که بین دهک‌های مختلف متفاوت است، ولی به طور متوسط سال‌های انتظار برای خرید یک مسکن معمولی تا ۳۵ سال رسیده که رقم وحشتناکی است. این بدان معنا است که بعضا کار به جایی می‌رسد که دو نسل باید کار کنند تا صاحب‌خانه شوند.

مدت انتظار خرید مسکن به ۱۳۰ سال رسید

وی گفت: مدت انتظار برای خرید مسکن برای دهک‌های پایین حتی بالاتر از این رقم هم است و طبق محاسبات با قیمت امروز و درآمد امروز برای این دهک‌ها ممکن است تا ۱۳۰ سال هم طول بکشد تا کسی در دهک‌های پایین درآمدی صاحب ملک شود. به این ترتیب یعنی ۵ الی ۶ نسل باید قسط بدهند تا بتوانند مالک شوند. به این ترتیب می‌توان این‌گونه برداشت کرد که با این فاصله قیمتی میان درآمد و قیمت مسکن، خرید ملک برای دهک‌های پایین درآمدی به امر غیرممکن تبدیل می‌شود که تاثیرات آن در اقتصاد و جامعه نمود خواهد یافت.

خبر

مدیرکل راه‌وشهرسازی استان کرمانشاه:

سقف افزایش اجاره مسکن ۲۵ درصد شد

مدیرکل راه و شهرسازی استان کرمانشاه سقف افزایش اجاره مسکن در کرمانشاه را برای امسال ۲۵ درصد اعلام کرد و گفت: هیچ مالکی حق ندارد بیش از این میزان مجموع مبلغ اجاره بها و رهن را افزایش دهد.

رامین الماسی سقف افزایش اجاره‌بهای امسال در کرمانشاه را ۲۵ درصد اعلام و تصریح کرد: این مصوبه الزام قانونی داشته و کسی حق ندارد از آن تخطی کند.

وی افزود: این افزایش ۲۵ درصدی مجموع اجاره‌بها و رهن است، یعنی مالک می‌تواند ۲۵ درصد اجاره‌بها را افزایش داده و یا به جای آن ۲۵ درصد رهن را افزایش دهد و یا مجموع این دو را به مقداری افزایش دهد که نسبت به مجموع سال گذشته ۲۵ درصد افزایش داشته باشد.

الماسی گفت: هیچ مالکی حق ندارد بیش از این مقدار افزایش قیمت داشته باشد و مستاجر می‌تواند از پرداخت اضافه قیمت مازاد بر قیمت مصوب امتناع کرده و مالک هم حق ندارد مستاجر را از خانه بیرون کند.

الماسی گفت: تنها در ۶ حالت مالک می‌تواند خانه را از مستاجر پس بگیرد. اول اینکه خانه را فروخته باشد که در این صورت باید کُد رهگیری داشته باشد، آن زمان می‌تواند مستاجر را جواب کرده و از او بخواهد از خانه برود.

وی افزود: حالت دوم زمانی است که مالک بگوید قصد دارد خانه را تخریب و بازسازی کند که در این صورت باید پروانه ساختمانی را از مراجع مربوطه دریافت کرده باشد.

وی افزود: مورد بعدی زمانی است که فرزند صاحبخانه ازدواج کرده باشد و بخواهد در خانه‌ای که مستاجر در آن نشسته، سکونت کند که در این صورت قباله ازدواج باید داشته باشد.

الماسی گفت: حالت دیگر مربوط به زمانی است که مستاجر به تعهدات سال قبل خود عمل نکرده و فرد بدحسابی باشد که این مورد هم باید اثبات شود. حالت بعدی مربوط به مواردی است که مستاجر از پذیرش افزایش اجاره‌بها معادل درصدهای مصوب و قانونی خودداری کند.

وی گفت: درنهایت و در آخرین مورد در صورتی که مالک صرفاً دارای همین یک واحد مسکونی در شهر بوده و نیاز داشته باشد که در آن سکونت کند و این نیاز به تایید مراجع قضایی (شورای حل اختلاف) رسیده باشد، می‌تواند مستاجر را جواب کرده و خودش در خانه ساکن شود، اما اگر مالک دارای چند واحد مسکونی در همان شهر باشد، صرفاً می‌تواند تقاضای سکونت خود را برای یکی از واحدهای مسکونی که مالک آن‌ها است، ارائه کرده و رای مراجع قضایی (شورای حل اختلاف) صرفاً برای همان واحد مسکونی مورد تقاضا خواهد بود.

الماسی افزود: در غیر از این موارد هیچ مالکی حق ندارد مستاجر را بیرون کرده و حق ندارد بیش از مبلغ تعیین شده یعنی ۲۵ درصد، افزایش اجاره‌بها یا رهن داشته باشد.

مدیرکل راه و شهرسازی کرمانشاه با تاکید بر تشدید نظارت‌ها، گفت: شورای حل اختلاف و دادگستری پشت این قضیه هستند و از حق و حقوق مستاجرین دفاع می‌کنند.

وی از مستاجران خواست، چنانچه صاحبخانه از آن‌ها بیش از ۲۵ درصد افزایش طلب کرده، حتماً این تخلف را به مراجع قضایی اعلام کنند.

بین الملل

اقدام‌های پکن مرهم زخم بازار مسکن چین نیست

تحلیلگران بازار املاک و مستغلات چین با بیان اینکه مبادلات در این بازار در سه ماه اول سال جاری میلادی ۲۳ درصد رشد کرده است، اما در مقایسه با ماه مه (اردیبهشت و خرداد) سال گذشته، ۳۴ درصد کاهش را نشان می‌دهد، خاطرنشان کردند که اقدام‌های پکن، نمی‌تواند مرهمی بر زخم‌های بازار مسکن در این کشور باشد.

به گزارش ایرنا از نشریه صبح جنوب چین، راهبرد مقام‌های پکن برای حل بحران بازار املاک و مستغلات این کشور نه سرمایه‌گذاران و نه تحلیلگران را تحت تاثیر قرار نداده و با توجه به تقاضای کم در بازار املاک، موجب فشار برای قیمت‌ها شده است و برخی از آنها پیش‌بینی‌های خود را کمتر کرده‌اند.

در همین پیوند اندی لی، تحلیلگر و مدیر شرکت املاک «سنتالین» اظهار داشت: قیمت مسکن در شنژن (سومین بندر بزرگ کانتینر در جهان) هنوز تغییر نکرده و توسعه‌دهندگان با ارائه تخفیف سعی می‌کنند صورت مسئله‌ها را پاک کنند.

وی افزود: اعتماد خریداران بسیار ضعیف است و آنها از انجام معاملات دور می‌مانند، مگر اینکه قیمت پایینی ببینند.

شرکت اطلاعات املاک و مستغلات چین (CRIC) نیز در همین راستا، گزارش داد: حجم معاملات مسکن ۳۰ شهر بزرگ چین در ماه مه (اردیبهشت و خرداد) ۱۰ میلیون و ۸۰۰ هزار مترمربع بوده است.

بر اساس اطلاعات این گزارش، رقم یادشده در مقایسه با ماه گذشته ۴ درصد افزایش داشته و در مقایسه با سه ماه اول سال جاری میلادی ۲۳ درصد رشد کرده، اما در مقایسه با حجم فروش در ماه مه (اردیبهشت و خرداد) سال گذشته، ۳۴ درصد کاهش یافته است.

ریموند چنگ یکی دیگر از تحلیلگران و رئیس شرکت اوراق بهادار کهکشان چین در هنگ کنگ هم گفت: ما در سال جاری کاهش جدید قیمت مسکن را بین پنج تا ۱۰ درصد برای تمام سال تخمین می‌زنیم.

وی با بیان اینکه توسعه‌دهندگان حوزه املاک شاهد بهبود فروش بودند، اما نه به سرعتی که انتظار می‌رفت، افزود: این روند هنوز به افزایش معاملات یا قیمت‌ها تبدیل نشده است، زیرا خریداران محتاط هستند.

هفته گذشته، شهرهای بزرگ چین از جمله شانگهای، شنژن و گوانگجو، نرخ وام مسکن را کاهش دادند و محدودیت‌های خرید خانه را برای جذب خریداران کمتر کردند.

یو لیانگجو، تحلیلگر و مدیر شرکت املاک «بائو نو» هم در همین راستا، اظهار داشت: هنوز یک بازی قیمتی بین مالکان خانه و خریداران احتمالی وجود دارد. داده‌های شرکت اطلاعات املاک و مستغلات چین نشان می‌دهد که بازار شهر از ابتدای سال جاری در حال سرد شدن است.

به گفته این تحلیلگر حوزه املاک و مستغلات چین، کل معاملات مسکن در این کشور در پنج ماه اول امسال نسبت به یک سال قبل ۴۳ درصد کاهش یافته است.