پیش‌فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی جرم است

معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری استان تهران، اعلام کرد که پیش‌فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی، مجازات دارد.

متن پیامک معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری استان تهران به شرح زیر است: «اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به «حبس» یا «پرداخت جزای نقدی» محکوم می‌شوند.»

با ابلاغ قانون الزام به تنظیم سند رسمی در معاملات اموال غیرمنقول، تغییر در برخی رفتارهای مدنی لاجرم است؛ ازجمله اینکه دیگر تمامی معاملات و قراردادهای مرتبط با اموال غیرمنقول باید همراه با تنظیم سند رسمی باشد و از این پس اسناد عادی دیگر اعتباری در محاکم و رسیدگی‌های حقوقی و قضایی نخواهد داشت.

از این رو معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری استان تهران با هشدار به متعاملین و معامله‌گران املاک، نسبت به پیش‌فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی هشدار داد و آن را جرم دانست.

ارسال پیامک تکمیل‌وجه به متقاضیان نهضت ملی مسکن

در حالی حدود ۳ سال است که متقاضیان نهضت ملی مسکن آورده خود را واریز می‌کنند که راه و شهرسازی استان تهران با ارسال پیامک به شماری از متقاضیان، برای واریز تکمیل وجه پروژه تازه شروع شده به آنها هشدار داد.

به گزارش تسنیم، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران با ارسال پیامکی به شرح زیر به متقاضیان نهضت ملی مسکن درخصوص تکمیل وجه پروژه شروع شده این طرح هشدار داد: «متقاضی محترم طرح نهضت ملی مسکن با توجه به شروع عملیات اجرایی پروژه‌های نهضت ملی مسکن و تسریع در پیشرفت فیزیکی پروژه، مقتضی است نسبت به تکمیل آورده تا سقف ۲۳۰ میلیون تومان تا تاریخ ۱۱ مرداد ۱۴۰۳ اقدام کنید. عدم واریز وجه در موعد مقرر موجب توقف پروژه، افزایش قیمت تمام شده و متضرر شدن متقاضیان می‌شود. بدیهی است با توجه به امتیازبندی بر مبنای هر یک میلیون تومان در هر روز یک امتیاز، در صورت تاخیر در پرداخت موارد در امتیازبندی و رتبه متقاضی لحاظ می‌شود.»

به گزارش تسنیم، حدود ۳ سال از ثبت‌نام متقاضیان پروژه مذکور می‌گذرد. نیمه خرداد امسال اداره کل راه و شهرسازی استان تهران با ارسال پیامکی به متقاضیان نهضت ملی مسکن به آنها تا آخر خرداد ۱۴۰۳ برای تکمیل وجه تا مبلغ ۱۸۰ میلیون تومان مهلت داد.

روزنامه خانه ما
اولین روزنامه سراسری تخصصی صنعت ساختمان کشور
KHANMAN.IR
۲۴ ۰۴ ۰۳
یکشنبه شماره ۲۳۲

مسیر خانه‌دار شدن اقشار کم‌درآمد در دولت چهاردهم بررسی می‌شود

تزریق امید به بازار ناامید مسکن

بررسی بازار مسکن نشان می‌دهد رکودی که در طول سه سال گذشته حکم‌فرما بوده هنوز پا برجا است؛ با این تفاوت که این-بار، با «امید» آمیخته شده است.

علی نوذرپور، کارشناس بازار مسکن نیز این را تایید می‌کند و می‌گوید: انتخاب آقای پزشکیان در شرایط کنونی یک آرامشی در همه بازارها ازجمله بازار مسکن ایجاد کرده است. التهاباتی که در بازارها بود، کمتر شده و امیدی نسبت به آینده شکل گرفته است. این اتفاق اهمیت دارد، از این جهت که حرکات سینوسی و بالا پایینی را که در حوزه مسکن است، فعلا متوقف کرده است.

اما این همه ماجرا نیست. در جریان انتقال دولت، احتمالا فعالان این حوزه منتظر مشخص شدن تیم اقتصادی مسعود پزشکیان و برنامه‌های او در حوزه مسکن باشند. پزشکیان در جریان مناظرات، بدون دادن برنامه مشخصی، تنها بر کنترل تورم عمومی تاکید داشت و معتقد بود از این رهگذر مشکل مسکن نیز حل خواهد شد. کاهش تورم عمومی اگرچه لازم است، اما آیا در شرایطی که کمبود عرضه مسکن هر ساله انباشته می‌شود، کافی است؟

کنترل تورم عمومی برای حل بحران مسکن، کافی است؟

علی نوذرپور، کارشناس بازار مسکن درباره این موضوع در گفت‌وگو با اقتصاد ۲۴ عنوان می‌کند: تورم در حوزه اقتصاد بازارها را تحت تاثیر قرار خواهد داد؛ از جمله حوزه مسکن. ولی برای این که ما در حوزه مسکن یک برنامه قابل تحقق ارائه بدهیم، نیازمند این هستیم که سیاست گذاری‌های درستی انجام دهیم. از جمله اینکه دولت تسهیلات مناسب را برای بخش خصوصی در ساخت‌وساز انبوه‌سازان و پیمانکاران این پروژه فراهم کند.

> برای این که در حوزه مسکن یک برنامه قابل تحقق ارائه بدهیم، نیازمند این هستیم که سیاست‌گذاری‌های درستی انجام دهیم. ازجمله اینکه دولت تسهیلات مناسب ساخت‌وسازرا برای انبوه‌سازان و پیمانکاران فراهم کند

وی ادامه داد: تسهیلات بانکی هم برای سازندگان و هم برای مصرف‌کنندگان و کسانی که می‌خواهند مسکن داشته باشند، باید فراهم شود. این تسهیلات باید بتواند تقریبا ۷۰ تا ۷۵ درصد از قیمت مسکن را پوشش دهد. در غیر این صورت، چون توان اقتصادی خانوارهای ما پایین است و امکان پرداخت قیمت ملک و ساختمان را در آن واحد ندارند، قاعدتا باید از طریق تسهیلات بانکی این کار انجام شود. این نکته اولی است که درخصوص سیاست‌گذاری در این حوزه اهمیت دارد.

خلق ثروت برای خانه‌دار شدن از مسیر رفع تحریم‌ها می‌گذرد

او می‌افزاید: نکته دوم این است که دولت ما باید تلاش کند تا درآمد مردم افزایش پیدا کند؛ چه آن‌هایی که در نقش دولت مستقر هستند، کارمند دولت هستند و چه آن‌هایی که در بخش خصوصی هستند. در این صورت نوعی ثروت در کشور تولید می‌شود. این ثروت بخش اعظمش مربوط به منابعی است که در اختیار دولت است؛ از جمله نفت و فرآورده‌های نفتی. این‌ها باید به قیمت مناسب فروخته شود و ارز حاصل از آن برای تولید و اشتغال مورد استفاده قرار بگیرد.

به گفته نوذرپور، این میسر نیست؛ مگر این که ما روابط خود را با دنیا به سمت صلح و درواقع هماهنگی و همراهی ببریم. نمی‌شود با این وضعیت سیاست خارجی، مسئله اف‌ای‌تی‌اف و برجام، انتظار رونق اقتصادی را داشته باشیم؛ بنابراین رونق اقتصادی می‌تواند کمک کند به این که خانوارهای ما و جامعه ما ثروتمند بشوند و درآمدشان افزایش پیدا کند و امکان خرید مسکن برایش فراهم شود.

سازندگان باید بتوانند مسکن تولید کنند

وی تاکید کرد: در حوزه تولید هم بسیار اهمیت دارد که پیمانکاران و سازندگان بتوانند مسکن تولید کنند. این هم به حوزه اقتصاد، تورم و افزایش قیمت مصالح ساختمانی برمی‌گردد. در حال حاضر ما تقاضا برای خرید مسکن داریم، ولی عرضه متناسب با آن را نداریم و یکی از دلایل گرانی هم همین مسئله عدم تعادل بین عرضه و تقاضا است.

هدف‌گذاری مسکنی دولت جدید بر اساس واقعیت‌های اقتصادی خواهد بود؟

این کارشناس بازار مسکن در ارزیابی نظرات پزشکیان و نداشتن برنامه او برای ساخت مسکن بر این باور است که علتش عدم تحقق وعده‌های قبلی دولت‌ها در این مورد است.

نوذرپور در این باره توضیح می‌دهد: مانند وعده دولت سیزدهم که در سال یک میلیون واحد مسکونی بود و باید قاعدتا سه میلیون تحویل می‌دادند. ولی آن چیزی که اتفاق افتاده در حد ۲۳ تا ۲۴ هزار واحد مسکونی بود که احتمالا تولید نشده و به اتمام نرسیده است. این رقم ۱ میلیون و ۲۰۰ هزار واحدی که مطرح می‌کنند بیشتر در حوزه زمین است، یعنی زمین واگذار شده یا مجوزی صادر شده و یا در حال ساختن است.

بر این اساس، به گفته نوذرپور این عدم تحقق وعده دولت سیزدهم رئیس جمهور جدید را مجاب کرده که براساس واقعیت‌ها و بر اساس منابعی که در اختیار دولت و مردم است هدف‌گذاری کند. افزایش عرضه را نیز منوط کردند، به اینکه دولت مستقر شود و بر اساس برنامه هفتم وزارت راه و شهرسازی پس از ارزیابی از وضعیت موجود و تحلیل مسائل و مشکلات و نقاط ضعف و قوت فرصت‌ها و تهدیدهایی که در حوزه مسکن است، یک برنامه مشخص و معین و قابل تحقق را ارائه کنند که این هم کار خوبی است.

> عدم تحقق وعده دولت سیزدهم رئیس جمهور جدید را مجاب کرده که براساس واقعیت‌ها و براساس منابعی که در اختیار دولت و مردم است، هدف‌گذاری کند. افزایش عرضه را نیز منوط کردند، به اینکه دولت مستقر شود

ساخت مسکن چینی خوب است به شرط اینکه...

او درباره ورود چینی‌ها به حوزه ساخت‌وساز در ایران نیز بر این باور است: برای افزایش عرضه استفاده از همه ظرفیت‌ها و همه ابزارها خوب است؛ به شرط اینکه منافع ملی تامین شود. این مورد باید در تعادل با توان سازندگان داخلی انجام می‌شد. اگر سازندگان داخلی ما توان تولید دارند، قاعدتا حضور سرمایه‌گذاران چینی معنا ندارد، مگر اینکه آن‌ها بتوانند یک سرمایه‌ای را وارد کشور کنند. نه اینکه از منابع ما مسکن تولید کنند. اگر چنین ظرفیتی برای کشورهای مختلف باشد و آن‌ها بیایند سرمایه‌گذاری کنند و سرمایه‌شان را بیاورند و مسکن تولید کنند، کار خوبی است.

دولت با مشوق‌هایی می‌تواند به بازار اجاره ورود کند

این کارشناس بازار مسکن با اشاره به بازار اجاره می‌گوید: این مشکل نیز باز به تولید برمی‌گردد. تا زمانی که این تولید نباشد و عدم تعادل باشد، قیمت مسکن که افزایش پیدا می‌کند، به تبع آن قیمت اجاره‌بها نیز افزایش می‌یابد و مسئله به صورت اساسی حل نخواهد شد. ولی دولت‌ها می‌توانند با یکسری تصمیمات و دادن یارانه و یکسری اعمال تخفیف‌ها نظیر مالیات‌ها یا عوارض، کمک کند به اینکه این رشد به گونه‌ای نباشد که از توان اقتصادی خانوارها بیشتر شود.

خبر

کارگران حتی رؤیای خرید مسکن هم ندارند

سهم ۷۰ درصدی مسکن در سبد هزینه کارگران

رئیس کانون عالی انجمن‌های صنفی کارگری کشور، با اشاره به اینکه اصل ۳۱ قانون اساسی درباره تأمین مسکن همواره رعایت نشده است، گفت: کدام کارگری با ۱۱میلیون حقوق می‌تواند از پس هزینه‌های مسکن در کشور برآید؟

براساس گزارش بانک مرکزی، متوسط قیمت هر مترمربع مسکن پایتخت در خردادماه امسال ۸۵/۹ میلیون تومان بوده که نسبت به اردیبهشت امسال ۱/۴درصد و در مقایسه با خرداد پارسال ۹/۷ درصد افزایش داشته است.

سمیه گلپور، رئیس کانون عالی انجمن‌های صنفی کارگری کشور در گفت‌وگو با تسنیم با اشاره به اینکه پیش‌شرط ایجاد مردم‌سالاری اجتماعی، احقاق حق مسکن برای همه مردم از جمله کارگران است، گفت: طبق متن اصل ۳۱ قانون اساسی ایران، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. تفسیر و نکات حقوقی پیرامون اصل ۳۱ قانون اساسی ناظر بر آن است که دولت باید به رفع هر گونه محرومیت در این زمینه بپردازد و قشر نیازمندتر نظیر روستاییان و کارگران را در اولویت قرار دهد.

رئیس کانون عالی انجمن‌های صنفی کارگری کشور با ابراز اینکه در همه دولت‌ها این اصل قانون اساسی رعایت نشده است، گفت: چنانچه تلاشی در این مورد شده باشد، به‌نوعی نافرجام مانده و به نتیجه نرسیده است.

نابسامانی بازار مسکن در دولت‌های مختلف

گلپور با یادآوری اینکه بازار مسکن طی دولت‌های مختلف دچار نابسامانی بوده است، افزود: افزایش بی‌رویه قیمت‌ها و عدم کنترل این روند و نبود یک سطح مناسب در این حوزه بی‌تأثیر بر آشفتگی مسکن نبوده است، همین موارد باعث شده است تا این موضوع برای مردم بحرانی باشد. با این اوصاف، نکته‌ای که وجود دارد این است که از دولت چهاردهم انتظار داریم با متخصصین در این حوزه مشکل را حل کنند.

مسکن، مطالبه اول جامعه کارگری

گلپور با تصریح به اینکه کارگران خیال خانه‌دارشدن را هم نمی‌توانند متصور شوند، ادامه داد: یک زندگی معمولی و متعارف نیازمند مؤلفه‌هایی مانند شغل، مسکن و آموزش و بهداشت است. این ۴ مؤلفه را در قالب مطالبات خود از دولت چهاردهم

داریم، اما مطالبه اول جامعه کارگری بحث مسکن است.

وی با تأکید به اینکه کارگران از حافظ نهج‌البلاغه عدل علوی(ع) انتظار دارند گفت: انتظار داریم مطابق اصل ماده ۳۱ قانون اساسی بحث مسکن در دستور کار قرار گیرد. در زمان حاضر بحث ساخت‌وساز در دست سوداگران مسکن قرار گرفته است، نفس محرومان جامعه در بحث مسکن که اساس یک خانواده است در دست این قشر است.

گلپور با بیان اینکه رئیس جمهور باید برای اصل ۳۱ قانون اساسی برنامه‌ریزی کند، اضافه کرد: تا خانه نباشد، خانواده‌ای شکل نمی‌گیرد. بنابراین بحث مسکن، موضوع اصلی کارگران است، چراکه با قیمتی که بانک مرکزی اعلام کرده است که متوسط قیمت هر مترمربع مسکن پایتخت در خردادماه امسال ۸۵/۹ میلیون تومان است و تقریباً هیچ کارگری با دستمزد فعلی که دریافت می‌کند توانایی خرید خانه ندارد.

وی افزود: در ماده ۲۵ اعلامیه حقوق بشر نیز آمده است که پیش‌نیاز زندگی شایسته برای هر فرد، تأمین مسکن مناسب است. بهانه‌هایی مانند جلوگیری از مهاجرت روستاییان به شهرها، کنترل جمعیت و... باعث شده است که قیمت مسکن هر روز در شهرهای بزرگ گران‌تر شود، این بهانه‌ها پاک‌کردن صورت مسئله است.

۷۰ درصد درآمد کارگران صرف اجاره‌بها می‌شود

رئیس کانون عالی انجمن‌های صنفی کارگری کشور با تأکید بر اینکه تا زمانی که تورم کنترل نشود، قدرت خرید کارگران افزایش نمی‌یابد، افزود: به‌دلیل پایین بودن حداقل دستمزد، با وجود نیازی که واحدهای صنعتی به نیروی کار دارند، مشاهده می‌کنیم که کارگران سر کار نمی‌روند و به‌سمت مشاغل کاذب می‌روند تا بتوانند از پس هزینه‌های زندگی بربیایند، در زمان حاضر ۷۰درصد درآمد کارگران صرف اجاره‌بها و مسکن می‌شود، بنابراین رسیدگی به مسکن کارگران یک ضرورت است.

وی با اعلام اینکه یک کارگر در بهترین حالت در سال ۱۴۰۳ حدود ۱۱میلیون تومان دریافت می‌کند، گفت: در کمیته‌های اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی سازمان ملل متحد، مسکن را سرپناه نمی‌داند؛ بلکه حقی اساسی است که دولت‌ها موظف به تأمین آن هستند. کدام کارگری می‌تواند با این مبلغ هزینه‌های اجاره‌بها را بپردازد؟ مسکن یک حق اساسی هر کارگر است و دولت‌ها موظف به تأمین آن هستند. مسکن امنیت و محیط زیست افراد و کرامت انسانی و فرهنگ یک کشور است. مسکن ابقای نظام ایرانی اسلامی است.

برنامه پزشکیان برای مسکن چیست؟

وی با بیان اینکه «از آقای پزشکیان سؤال داریم؛ آیا در دولت وی مسکن از حالت کالا بودن خارج می‌شود و چه برنامه‌ای برای مسکن دارند؟» گفت: امیدواریم متمولین هر روز پولدارتر و فقرا ضعیف‌تر نشوند؛ چرا که آنها کالای مسکن را دارند و فقرا به‌دنبال سرپناهی برای زندگی هستند.

گلپور یادآور شد: از آقای پزشکیان خواستاریم بگویند در موضوع تراکم‌فروشی، تمرکز در شهرها، عدم‌کفایت خرید و اجاره‌بهای مسکن از حقوق کارگری مناسبات قدرت و ثروت را چگونه تعدیل می‌کنید؟ تضمین بازار اجاره و خرید مسکن در دولت شما چیست؟

رئیس کانون عالی انجمن‌های صنفی کارگری کشور با اشاره به افزایش اجاره‌بها طی چند سال اخیر گفت: بخش زیادی از کارگران در زمان حاضر مستأجر هستند و بیش از نیمی از حقوق خود را صرف اجاره‌بها می‌کنند. رقم حق مسکن چشمگیر نیست و حتی هزینه کارمزد مشاور املاک را هم برای کارگر پوشش نمی‌دهد و به‌عنوان یک کمک‌هزینه مطرح است، متأسفانه امسال این رقم ثابت ماند و تغییری نکرد.

فرصت طلایی برای خرید مسکن

واسطه‌های بازار مسکن پیش‌بینی می‌کنند که در صورت ادامه روند نزولی بازارهای سرمایه نظیر دلار، طلا و سکه، قیمت مسکن افزایش خواهد یافت.

به گزارش اکوایران، برخی از واسطه‌های ملکی معتقدند که در صورت ادامه روند نزولی بازارهای سرمایه با نقدشوندگی بالا مانند دلار، طلا و سکه، افزایش قیمت مسکن را شاهد خواهیم بود. آنها بر این باورند که با کاهش قیمت دلار و طلا، برخی سرمایه‌گذاران ترجیح می‌دهند به جای این بازارها در حوزه مسکن سرمایه‌گذاری کنند. این امر منجربه رونق بازار مسکن می‌شود، هرچند تورم بیشتری را نیز به همراه خواهد داشت.

تجربه سال‌های گذشته نشان داده که با کاهش قیمت دلار و سکه، بخشی از دارایی‌ها نقد شده و به بازار مسکن وارد می‌شود، زیرا این نوع سرمایه‌گذاری به عنوان گزینه‌ای امن‌تر تلقی می‌شود.

با این حال، برخی بر این باورند که هنوز نمی‌توان اظهارنظر قطعی در این زمینه داشت؛ بازار همچنان در رکود به سر می‌برد و باید دید آیا وعده‌های رئیس‌جمهور منتخب در این حوزه عملی خواهد شد یا خیر. هرچند وعده‌های ارائه‌شده در زمینه مسکن چندان واضح نبوده و برخی معتقدند هنوز زود است که در این خصوص اظهارنظر کرد. یکی از دلایل احتیاط آن‌ها، تحریم‌ها است که درصورت رفع شدن ممکن است منجر به کاهش تقاضای سرمایه‌ای و افزایش تقاضای مصرفی در بازار مسکن شود.

وضعیت بازار مسکن در ماه‌های محرم و صفر

به نظر می‌رسد بازار مسکن نسبت به سایر بازارها واکنش سریعی به مسائل سیاسی نشان نمی‌دهد، چه در بخش خرید و فروش و چه در بخش اجاره. به گفته واسطه‌گران، انتخابات ریاست جمهوری تأثیری بر بازار مسکن نداشته و روند رکودی آن همچون قبل از انتخابات ادامه دارد.

مشاوران ملکی پیش‌بینی می‌کنند که شرایط فعلی بازار مسکن تا اواخر شهریور یا آبان ماه ادامه داشته باشد و در رکود ثابت بماند. این پیش‌بینی به این دلیل است که تا آن زمان کابینه معرفی می‌شود؛ همچنین به دلیل اعتقادات مذهبی مردم معاملات ملکی در ماه‌های محرم و صفر کمتر انجام می‌شود و نتیجه انتخابات آمریکا نیز تا حدودی مشخص خواهد شد.

تشدید نظارت بر عملکرد بنگاه‌های مشاور املاک

بنگاه‌های مشاور املاک شهرستان بندرترکمن، به رویکرد تنظیم بازار مسکن استان توسط اعضای کارگروه تنظیم بازار املاک و مستغلات استان بازرسی شدند.

در راستای کنترل و تنظیم بازار مسکن استان، اعضای کارگروه تنظیم بازار املاک و مستغلات از بنگاه‌های مشاور املاک بندرترکمن بازدید کردند.