

بازار مسکن با سامانه املاک به تعادل می‌رسد

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران خواستار توجه جدی شهروندان به سامانه املاک و اسکان برای ورود اطلاعات سکونت و ملک شد و گفت: سامانه املاک و اسکان به بازوی بازرسی اجرایی مردم در تعادل بازار مسکن تبدیل خواهد شد. حسین جنتی گفت: با تکمیل سامانه املاک و اسکان و شناسایی و عرصه خانه‌های خالی، بازار عرصه و تقاضای مسکن به تعادل خواهد رسید.

وی تصریح کرد: تخمین زده شده که در کشور قریب به ۵۰۰ هزار خانه خالی وجود دارد و تاکنون ۱۲۰ هزار واحد مسکونی خالی به سازمان امورمالیاتی معرفی شده‌اند. قانون مالیات بر خانه‌های خالی در تمام کشورهای دنیا سال‌هاست عملیاتی شده، اما در این خصوص تنها ابزارهای قانونی کافی نبود و مردم نیز باید از سامانه‌های معرفی شده در این خصوص استقبال کنند تا با همراهی و تعامل از مبحث مالیات بر خانه‌های خالی و عرضه خانه‌های خالی هم درآمدزایی خوبی حاصل شود و هم بازار مسکن به تعادل برسد.

خانه‌دار شدن مستأجران نیاز مند یک نقشه راه منجمس

فرهاد بیضایی، کارشناس مسکن گفت: دولت چهاردهم باید یک نقشه‌راه منجمس در زمینه خانه‌دار شدن مستأجران با همراهی شبکه‌های بانکی از طریق اجرای برنامه‌های عملیاتی مشخص، طراحی کند.

وی بیان کرد: در دولت‌های مختلف سیاست‌های مسکنی متفاوتی عملیاتی و اجرا شده که از این موارد می‌توان به عملیاتی‌سازی سیاست زمین شهری در دهه ۶۰، در سیاست زمین پاک در دهه ۷۰ و سیاست واگذاری زمین به انبوه‌سازان در دهه ۸۰ اشاره کرد.

بیضایی گفت: سیاست واگذاری زمین به مردم و انبوه‌سازان را می‌توان جزو تجربه‌های موفق در کشور برشمرد که دولت چهاردهم می‌تواند با استفاده از تجارب حاصل شده، در زمینه مدیریت بازار مسکن موفق‌تر عمل کند. البته در حوزه مسکن می‌توان با استفاده از روش‌های متنوع دیگری مانند شهرک‌سازی، مسکن مشارکتی، پیش‌خرید مسکن و... زمینه‌های خرید مسکن برای مستأجران را فراهم کنیم.

محدور بیش از ۵ هزار جلد سند مالکیت در سیستان و بلوچستان

مدیرکل بنیاد مسکن سیستان و بلوچستان گفت: پنج هزار و ۷۸۲ جلد سند از سال گذشته تاکنون در مناطق شهری و روستایی این استان صادر شد.

مصطفی بیک مداح با اشاره به مزایای صدور سند اظهار کرد: برای پایداری جمعیت روستاها و شهرهای کوچک اثرگذار است و می‌توان از مزایای ضمانت آن در دیگر قسمت‌ها بهره‌مند شد.

چالش در حالی قانون پیش‌فروش سال ۸۹ به تصویب رسید که دارای نقص‌های فراوان بود، به طوری که خریدار و فروشنده طی این سال‌ها براساس اعتماد دست به این نوع معامله زدند.

در حالی قانون پیش‌فروش ساختمان در سال ۸۹ به تصویب رسید که دارای نقص‌های فراوانی بود. در این میان عده‌ای انگشت اتهام را به سوی شهرداری بردند، چون پلتفرمی برای ثبت اطلاعات ساخت طراحی نکرد.

عده‌ای دیگر سازمان نظام مهندسی را مقصر می‌دانند که شناسنامه فنی ساختمان را صادر نکرده است. به این ترتیب این قانون قابلیت اجرا پیدا نکرد و مورد استقبال هم قرار نگرفت. به طوری که خریداران و فروشنده‌ها طی این سال‌ها براساس اعتماد دست به این نوع معامله زدند.

با وجود نقص‌های قانون پیش‌فروش، به تازگی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری استان تهران اعلام کرده است: «افرادی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان کنند و یا بدون اخذ مجوز آگهی درج کنند، به حبس و جزای نقدی سنگین محکوم می‌شوند.»

در همین راستا انبوه‌سازان در گفت‌وگو با «خانمان» ضمن استقبال از انجام پیش‌فروش ساختمان در چارچوب اصول و قوانین، خواستار اصلاح قانون هم هستند تا از یک سو نقدیگی سازندگان تامین شود و از سوی دیگر قدرت خرید مردم افزایش یابد.

در ادامه مشروح گزارش «خانمان» در رابطه با نقاط تاریک قانون پیش‌فروش ساختمان را می‌خوانید.

اصلاح بی‌سرانجام در همین زمینه فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان ایران به «خانمان گفت: قانون پیش‌فروش ساختمان در سال ۸۹

تصویب شد، اما کارشناسان اتفاق‌نظر داشتند که این قانون با ساختار اقتصاد مسکن و حتی مسائل عرفی کشور همخوانی ندارد. طی سال‌های گذشته بنا به درخواست جامعه انبوه‌سازان از مجلس، مبنی بر اصلاح قانون پیش‌فروش ساختمان، کارگروهی متشکل از ذی‌نفعان در مرکز پژوهش‌های مجلس شکل گرفت و بحث اصلاح پیش‌فروش کلید خورد و حتی پیش‌نویس

لایحه اصلاحی آماده و به کمیسیون قضایی مجلس ارائه شد، اما متأسفانه طی پنج سال گذشته اقدام جدی انجام نشده است.

پورحاجت: ما با نفس قانون و اینکه پیش‌فروش ساختمان براساس اصول و قوانین باشد مشکلی نداریم، اما وقتی قانونی تصویب شده که زیرساخت‌های آن در کشور وجود نداشته، جای تعجب ندارد، که طی این سال‌ها کارآمد نبوده است

تنها امیدی که از دست رفت

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان تأکید کرد: پیش‌فروش ساختمان تنها ابزار مالی در جهت تامین نقدیگی بخش خصوصی است، چراکه ساختار بانکی کشور معیوب است و تا امروز نتوانسته‌ت تامین نقدیگی را متناسب با خط تولید کشور انجام دهد. از سوی دیگر ظلمی هم به مردم کشور شده است چون با تورم ۴۰ درصدی

دست‌وپنجه نرم می‌کنند و پیش‌خرید ملک تنها راه تسلط بر تورم افسارگسیخته و خانه‌دار شدن آنها است، اما با قانون معیوب

«خانمان» در گفت‌وگو با انبوه‌سازان بر ر سی می‌کند

قانون معیوب پیش‌فروش ساختمان



پیش‌فروش باید براساس قانون باشد وی تأکید کرد: ما با نفس قانون و اینکه پیش‌فروش ساختمان براساس اصول و قوانین باشد مشکلی نداریم، اما وقتی قانونی تصویب شده که زیرساخت‌های آن در کشور وجود نداشته، جای تعجب ندارد که طی این سال‌ها کارآمد نبوده است.

قانونی که با ساختار فعلی هماهنگ نیست

این کارشناس مسکن گفت: در حال حاضر عنوان کرده‌اند که اگر بدون سند رسمی پیش‌فروش انجام شود، متخلفان مشمول حبس و جریمه می‌شوند که ادبیات درستی نیست؛ بلکه باید جلسه‌ای با حضور کارشناسان بخش خصوصی، نهادهای زیرربط و حقوق‌دان‌ها برگزار و قانون پیش‌فروش را بررسی کنند که آیا می‌توان چنین قانونی را اجرا کرد یا خیر.

پورحاجت تأکید کرد: بنده به صراحت اعلام می‌کنم که در کمیته‌ها و کارگروه‌هایی که برای اصلاح قانون شکل گرفت و حضور داشتم، اعلام شد که جزئیات این قانون با ساختار فعلی هماهنگ و همخوان نیست.

تنها امیدی که از دست رفت دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان تأکید کرد: پیش‌فروش ساختمان تنها ابزار مالی در جهت تامین نقدیگی بخش خصوصی است، چراکه ساختار بانکی کشور معیوب است و تا امروز نتوانسته‌ت تامین نقدیگی را متناسب با خط تولید کشور انجام دهد. از

سوی دیگر ظلمی هم به مردم کشور شده است چون با تورم ۴۰ درصدی اندیشیده شده است، اما یک نقصی در این قانون به چشم می‌خورد و آن این که سختگیری نسبت به فروشنده از خریدار بیشتر است. به

طوری که این نقص موجب شده تا سازنده عطایش را به لقایش بخشیده و از پیش‌فروش منصرف شده است. برای اگر خریدار به تعهداتش عمل نکند، فروشنده دستش بسته است و نمی‌تواند سندش را آزاد کند؛ این در حالی است که در اداره ثبت بخشی از پلاک به اسم خریدار شده است.

این کارشناس مسکن خاطر نشان کرد: این قانون از سال ۹۱ اجرائی شد که ارمغانی به جز روی زمین ماندن پروژه‌ها را نداشته است، به طوری که سرمایه‌گذاری در بخش صنعت ساختمان به شدت کاهش یافته است، چراکه نظام بانکی تسهیلاتی در اختیار سازنده قرار نداده و نمی‌دهد و پیش‌فروش تنها راه فعلی برای تامین نقدیگی این صنف بوده است.

پیش‌فروش بدون سند

محتشم تصریح کرد: در حال حاضر شاهد هستیم زمین‌هایی در شمال کشور وجود دارد که فاقد سند هستند، اما ساخت‌وساز در آنها انجام می‌شود و حتی دست به پیش‌فروش هم می‌زنند که می‌توانند چالش را باشد. رواقع ضعیف آن، مسئولان جلسه‌ای با انبوه‌سازان و کارشناسان برگزار کنند.

سازنده عطایش را به لقایش بخشید



همچنین حسن محتشم، عضو هیئت مدیره انبوه‌سازان استان تهران پاسخ به این سوال که دولت باید چه اقداماتی انجام دهد تا پیش‌فروش رونق بگیرد، گفت: باید قانون پیش‌فروش اصلاح و به‌روزر شود و قوانین سختگیرانه برای فروشندگان را تغییر دهند. برای تغییرات در این زمینه باید جلسه‌ای با انبوه‌سازان برگزار کنند و براساس حفظ حقوق طرفین و با شرایط برد-برد قانون را اصلاح کنند.

البته در حال حاضر در پروژه‌های کوچک شاهد هستیم که پیش‌فروش براساس اعتماد انجام می‌شود و اگر مشکل قانونی پیش بیاید، هر دو طرف گرفتار خواهند شد. وی در پاسخ به این سوال که آیا موافق با مجازات حبس و جریمه نقدی برای کسانی که در زمینه پیش‌فروش تخلف کنند، هستید گفت:

در پیش‌فروش باید از قانون اطاعت کنند، اما هستند افرادی که توجهی به قانون نمی‌کنند و ممکن است مشکلی هم پیش نیاید، اما اگر با مشکلی مواجه شوند، مثلاً اگر کسی که ملکی را پیش‌فروش کرده جانش را از دست بدهد، ملک

دست ورئه خواهد افتاد و ممکن است زیربار تحویل ملک نروند. در این صورت دو طرف یعنی خریدار و فروشنده متخلف هستند.

محتشم

این قانون ارمغانی جز روی زمین ماندن پروژه‌ها را نداشته است، به طوری که سرمایه‌گذاری در بخش صنعت ساختمان به شدت کاهش یافته، چراکه پیش‌فروش تنها راه فعلی برای تامین نقدیگی انبوه‌سازان بوده است



اولین روزنامه سراسری تخصصی صنعت ساختمان کشور

چهارشنبه شماره ۲۲۷

بازار مسکن

یادداشت

مسکن را قانونمند کنید!

هزاران سال است که ملک و مسکن تبدیل به منبع فشار دائمی به مردم ما شده است. این در حالی

است که ما هیچ کمبودی در این دو بخش نداریم. ارباب و رعیتی و مالک و مستأجری بیرحمانه‌ترین نظامات اجتماعی بوده و است. مشکلات و کمبودهای حوزه ملک و مسکن عمدی است. تمام کسانی که در این کشور به دنیا می‌آیند، به یک میزان حق بهره‌مندی و بهره‌برداری از منابع این کشور را دارند، از جمله منبع زمین. آن هم بدون آسیب زدن به سهم آیندگان. اما این حق هیچ‌گاه به رسمیت شناخته نشده است. ما باید با قدرت از نظام فئودالی چند هزار ساله عبور کنیم. همان نظامی که سال‌های زیادی است دست‌وپای هر دگراندیشی و هر راه‌نجاتی را بسته و با قانون‌گذاری‌های منفعت‌طلبانه و جا‌جولگری از تصویب قوانین مترقی، راه را بر هر پیشرفت بسته است. ما عقب مانديم چون هنوز تورم مسکن و سرمایه‌گذاری در تورم مسکن، جذاب‌ترین و سرمایه‌گذاری است. تاکنون بی‌قانون‌ترین بخش کشور، ملک و مسکن بوده و جهش شدید قیمتی این دو بخش از تمام فعالیت‌های اقتصادی ایران صرفه‌زدایی کرده است.

اکنون هیچ بخشی از اقتصاد ایران قادر به رقابت با ملک مسکن نیست و هزینه فرصت مفت‌خوارگی در بخش ملک و مسکن در مقایسه با کشورهای پیشرفته، به شدت پایین است. اکنون حدود ۴۰ درصد سرمایه‌های کشور در این بخش سرمایه‌گذاری شده است که بخش بزرگی از آن ارزش افزوده صفر دارد. این در حالی است که حدود ۱۰ درصد سرمایه‌های کشورهای پیشرفته جذب این بخش می‌شوند.

متأسفانه ما در اصلاح نظامات اجتماعی هم شکست خورده‌ایم و از نظام ظالمانه ارباب و رعیتی، اکنون به نظام ظالمانه‌تر، مالک و مستأجری رسیده‌ایم و تا زمانی که وضع اینگونه است، نمی‌توان به پیشرفت کشور امیدوار بود و تمام پیشرفت کشور می‌شود، گران شدن افسارگسیخته مسکن. اکنون بازار مسکن ایران، وحشی‌ترین بازار جهان است و آنها قادرند در یک ساعت هزاران درصد به قیمت‌های پیشنهادی خود اضافه کنند، بدون آنکه مرتکب جرمی شده باشند. نظام فئودالی نباید بیش از این به کشور آسیب بزند. فئودالیسم ترمز اقتصاد ایران شده است.

مشارکت ۲۳ هزار مشاور املاک در خودنویس

مدیر سامانه خودنویس از مشارکت مشاوران املاک در ثبت معاملات اجاره در سامانه خودنویس خبر داد و گفت: طبق آمارهای اخذشده از سامانه خودنویس، تاکنون ۲۳ هزار ۸۳ مشاور املاک از این سامانه برای ثبت قراردادهای خود استفاده کردند.

مهدی ساسان، ادامه داد: قراردادهای اجاره ثبت‌شده تاکنون به ۶۷۷ هزار و ۴۵۵ فقره رسیده و ثبت قراردادهای خرید و فروش نیز به رقم ۶۳۰ قرارداد رسید.



سرمایه‌ای صورت گرفته که با اجرای دقیق دولت چهاردهم برخی از مشکلات اصلی مسکن برطرف می‌شود.

جریمه ۳۲۰ میلیارد تومانی مشاوران املاک

عضو کابینه دولت سیزدهم، ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک را از دیگر اقدامات وزارتخانه در این دوره عنوان کرد و گفت: در همکاری با پلیس امکن و سازمان تعزیرات حکومتی ۱۱۰ هزار بازرسی از بنگاه‌های مشاور املاک سراسر کشور انجام شد. در این بخش ۳۲۰ میلیارد تومان جریمه مالیاتی اخذ شد.

نایب ر رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس:

پزشکیان، وزیران معتقد به مسکن سازی انتخاب کند

این نماینده مردم در مجلس عنوان کرد: مجلس یازدهم در برنامه هفتم نیز حکمی برای افروزدن ۳۳۰ هزار هکتار به محدوده شهری و روستای تصویب کرده است و همچنین ساز و کار مناسب جهت تسریع در اجرای طرح‌های هادی تدوین و اقداماتی برای جلوگیری از تبدیل شدن مسکن از کالایی مصرفی به

جعفر قادری افزود: مجلس یازدهم و دولت سیزدهم کارهای زیربنایی و مهمی در حوزه مسکن انجام دادند که از جمله آنها می‌توان به قانون جهش تولید مسکن اشاره کرد که با اهتمام دولت سیزدهم اجرایی و هم اکنون فرآیند ساخت حدود ۲.۵ میلیون واحد مسکونی آغاز شده است.