

برخورد دیوان محاسبات با بانک‌های متخلف در پرداخت وام مسکن

بررسی‌ها درخصوص عملکرد بانک‌ها در ارتباط با پرداخت تسهیلات قانون جهش تولید مسکن بیانگر پرداخت تنها حدود ۱۵ درصد از سهمیه تعیین شده توسط بانک مرکزی در این حوزه بوده است. به گزارش مهر، بررسی‌های فنی و تخصصی این نهاد نظارتی درخصوص عملکرد بانک‌ها در ارتباط با پرداخت تسهیلات در راستای اجرای ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن از سال ۱۴۰۰ تا ۳۱ خرداد ۱۴۰۳، بیانگر پرداخت تنها ۲۱۰ هزار میلیارد تومان (حدود ۱۵ درصد) از سهمیه تعیین شده توسط بانک مرکزی (بالغ بر ۱،۴۲۴ هزار میلیارد تومان) بوده است. دیوان محاسبات کشور ضمن ارائه راهکارهای قانونی برای اجرای دقیق و کامل قانون به مسئولان مربوطه، برخورد لازم با متخلفین در این حوزه را صورت خواهد داد.

معاملات غیرریالی در بازار مسکن جریمه دارد

دبیر کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات وزارت راه و شهرسازی گفت: استفاده از پول رایج کشور در هنگام عقد انواع قراردادها در بنگاه‌های معاملات املاک ضروری است و چنانچه سکه، طلا و... مورد معامله قرار گیرد، غیرقانونی است.

یاسر دستمالچیان گفت: در بازرسی از برخی بنگاه‌های معاملات املاک گاهی قراردادهایی تنظیم می‌شود که ثمن معامله با وجه رایج کشور انجام نمی‌شود. بر اساس قانون، انجام این قبیل کارها، تخلف است و می‌تواند مصداق پول‌شویی باشد.

دبیر کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات ادامه داد: استفاده از پول رایج کشور در هنگام عقد انواع قراردادها در بنگاه‌های معاملات املاک ضروری است و چنانچه سکه، طلا و امثال آن، ثمن معامله قرار گیرد غیرقانونی بوده و باید قبل از معامله تبدیل به ریال شود و ریال آن از طریق شبکه بانکی مبادله شود.

دستمالچیان تصریح کرد: چنانچه معامله‌ای انجام شود تبادل مالی آن شفاف نباشد، مصداق پول‌شویی است و تنظیم‌کننده قرارداد و بنگاه معاملات املاکی که این قرارداد را تأیید کرده است، جریمه و طبق قانون پول‌شویی مصوب سال ۹۷ به مراجع ذی‌صلاح معرفی خواهند شد.

وی گفت: از مردم می‌خواهیم تا در هنگام عقد قرارداد ثمن معامله به شکل ریال و از طریق شبکه بانکی انجام شود تا قابل پیگیری باشد. در غیر این صورت دچار مشکلات بعدی می‌شوند و در معاملاتی که از طریق ارز کشورهای دیگر انجام شده، به غیر از مسائل حقوقی آن، بعدها اثبات اینکه این مقدار اسکناس رد و بدل شده، بسیار سخت است و مسائل و مصائب بعدی ایجاد می‌کند. بنابراین، بهترین روش معامله ملک، ثبت قرارداد در سامانه‌ها و تبادل مالی آن از طریق شبکه بانکی است.

قیمت‌گذاری دستوری در حوزه مسکن تأثیرات متنوعی بر جریان بازار دارد. در این نوع قیمت‌گذاری، دولت یا نهادهای مربوطه قیمت‌ها را برای فروش مسکن تعیین می‌کنند و برای خریداران و فروشندگان رعایت برخی نکات الزامی است.

با تعیین قیمت‌های دستوری، دولت قدرت کنترل قیمت‌ها را در دست می‌گیرد. این امر می‌تواند به کاهش نوسانات و نابرابری قیمتی در بازار مسکن منجر شود. از طرف دیگر، این کنترل قیمت ممکن است باعث کاهش تحرک و الگوی نرمال بازار شود. قیمت‌های دستوری می‌توانند تأثیر مستقیمی بر عرضه و تقاضای بازار مسکن داشته باشند. افزایش یا کاهش قیمت‌ها ممکن است تقاضا را تحت تأثیر قرار دهد و در نتیجه تأثیری بر حجم معاملات و فعالیت‌های مسکن داشته باشد.

قیمت‌گذاری دستوری تأثیر بسزایی بر تصمیمات سرمایه‌گذاران در بازار مسکن دارد. افزایش یا کاهش قیمت‌ها ممکن است ارزش سرمایه‌گذاری‌ها را تحت تأثیر قرار داده و سرمایه‌گذاران را تغییر دهد. با این حال، به عقیده کارشناسان، قیمت‌گذاری دستوری ممکن است نقاط ضعفی نیز داشته باشد که شامل عدم انعطاف‌پذیری در تطبیق با تغییرات بازار، کاهش حفره‌های نوآوری و تولید، ایجاد تعارض در عرضه و تقاضا و ایجاد بی‌ثباتی در بازار مسکن می‌شود. در این نوع قیمت‌گذاری، دولت یا نهادهای مربوطه قیمت‌ها را برای فروش مسکن تعیین می‌کنند و فروشندگان و خریداران ملزم به رعایت این قیمت‌ها هستند.

در این راستا گفت‌وگویی با مسعود نجفی، کارشناس بازار مسکن انجام دادیم که در ادامه می‌خوانید.

بازار مسکن در یک قدمی فاجعه

قیمت‌گذاری دستوری، راهی به ناکجا



قیمت‌گذاری دستوری؛ سیاستی ضد اقتصادی

مسعود نجفی درباره پیامدهای احتمالی استفاده از قیمت‌گذاری دستوری در بازار مسکن به‌گسترش نیاز گفت: من با هرگونه اعمال سیاست دستوری در مباحث اقتصادی مخالف هستم و این گونه تصمیم‌گیری‌ها را به سود اقتصاد کشور نمی‌دانم. نرخ‌گذاری دستوری در حوزه مسکن نمی‌تواند یک تدبیر موفق و موثر باشد و تجربیات گذشته نیز بر این مسئله صحه می‌گذارد. من مشکلی با مهار قیمت‌ها به وسیله برخی سیاست‌گذاری‌ها ندارم و حتی بر این باور هستم که دولت باید در این زمینه ورود کند.

وی افزود: در ابتدای سال جدید شاهد جهش قیمت‌ها در بازارهای مالی بودیم که بازار مسکن نیز از این تغییرات بی‌بهره نماند. در ادامه شاهد

خبر

رئیس هیئت عامل صندوق ملی مسکن:

فروش یونیتی مسکن کلید خورد



اثرگذاری تورم باشند. با راه‌اندازی این فرصت سرمایه‌گذاری دیگر به سمت منابع و کالاهای سرمایه‌ای غیرمولد هدایت نمی‌شود و شاهد این نخواهیم بود که مردم خودرو مدل ۹۸ را در پارکینگ انبار کنند. اسماعیلی با بیان اینکه صندوق ملی مسکن ظرفیت بالایی برای خانه‌دار کردن مردم دارد، اظهار داشت: نفت، معدن و زمین از سه دارایی بسیار قوی ایران هستند و از طریق صندوق

گزارش

تبعات پیش‌فروش قولنامه‌ای ساختمان

پیش‌فروش مال غیر، پیش‌فروش با سند جعلی، پیش‌فروش در زمان غیرمجاز، پیش‌فروش از سوی شخص غیرمجاز، پیش‌فروش در تعداد غیرمجاز و... ریشه تمام کلاهبرداری‌هایی که از طریق پیش‌فروش ساختمان انجام می‌شود، در اسناد عادی است، چراکه پیش‌فروش‌ها در سامانه‌ای رسمی به ثبت نمی‌رسند و از جهتی دیگر اسناد عادی در محاکم اعتباری در درجه اسناد رسمی برخوردارند و موجب افزایش قدرت عمل کلاهبرداران می‌شود.

پیش‌فروش ساختمان بدون دل‌نگرانی

در ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول آمده است: «یک‌سال پس از راه‌اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده ۱۰ این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد... و هر نوع پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل

توهم بزرگ دولت

این کارشناس بازار مسکن در ادامه مطرح کرد: سیاست‌گذاری‌های اشتباه و متناقض در حوزه اقتصاد، ضربه‌های مهلکی را بر پیکره هر کشوری وارد می‌کند. پیاده‌سازی سیاست قیمت‌گذاری دستوری، کارایی لازم را ندارد و اصرار قانون‌گذاران در این راستا قابل درک نیست. دولت در بحث عرضه مسکن، باید اقدامات منطقی انجام دهد و در صورت استفاده از سیاست‌گذاری دستوری، باید واکنش بازار را در نظر بگیرد. حمایت بازار از این نوع تصمیم‌گیری، از اهمیت بالایی برخوردار است و وزارت راه و شهرسازی باید نسبت به این نکته حساسیت زیادی به خرج دهد. نجفی در ادامه خاطرنشان کرد: اگر بازار واکنش منفی نشان دهد، کنترل آشوب احتمالی از توان دولت خارج خواهد بود و پس از آن بازار مسکن در وضعیت وحشتناکی قرار می‌گیرد. تصور مفید واقع شدن قیمت‌گذاری دستوری از سوی دولت را یک توهم مطلق ارزیابی می‌کنم. راهکار من در این خصوص، توجه به زیرساخت‌ها و بهبود شاخص‌های اقتصاد کلان است. ایجاد تعادل در میزان عرضه و تقاضا، می‌تواند یک شیوه مناسب به جای نرخ‌گذاری دستوری باشد.

وی در پایان اضافه کرد: دولت وظیفه کنترل امور و نظارت بر وضعیت کلی بازار را دارد و نباید این مسئولیت مهم را نادیده بگیرد. متأسفانه دولت‌های ما از اشتباهات سابق عبرت نمی‌گیرند و از ابزارهای کنترلی و نظارتی خود به خوبی استفاده نمی‌کنند. ادامه این نوع تفکر را

برای اقتصاد کشور و به طور ویژه درخصوص حوزه مسکن، فاجعه‌بار و جبران‌ناپذیر پیش بینی می‌کنم.

خبر

رئیس هیئت عامل صندوق ملی مسکن:

فروش یونیتی مسکن کلید خورد

ملی مسکن می‌توان این دارایی و حقوق مردم را بین آنها توزیع کرد و با وجود این دارایی‌ها باید به جایی برسیم. در ایران خانواده‌ای وجود نداشته باشد که استیصال مسکن و هزینه‌های آن را داشته باشد.

صندوق ملی مسکن بچه رستم است!

وی با بیان اینکه صندوق ملی مسکن را بچه رستم می‌دانیم که می‌تواند در آینده کارهای بزرگی را انجام دهد، ادامه داد: در کمتر از دو سال عمر صندوق، بیش از ۲۰ هزار میلیارد تومان به طور مستقیم هزینه شده و همچنین این صندوق علاوه بر این عدد، ۴۰۰ هزار میلیارد تومان هم از محل تجهیز منابع هزینه کرده است.

اسماعیلی با اشاره به دو سبک ارائه وام قرض‌الحسنه گفت: به طریق دو سبک وام قرض‌الحسنه از طریق صندوق پرداخت می‌شود، سبک اول پرداخت وام به سازندگان مسکن است تا قیمت نهایی واحد برای مصرف‌کننده نهایی کاهش پیدا کند و سبک دیگر پرداخت وام به پروژه‌ها با پیشرفت فیزیکی بالای ۷۰ درصد تا با این روش شاهد زمان‌بر شدن تحویل پروژه‌ها با پیشرفت فیزیکی بالای نباشیم.

گزارش



استماع نبوده و فاقد اعتبار است...» با توجه به اینکه موضوع پیش‌فروش ساختمان موجب تشکیل پرونده‌های بسیاری شده و امنیت روانی و اقتصادی مردم را از بین برده بود، قانون الزام به ثبت سند رسمی معاملات اموال غیرمنقول به تصویب رسید. همان‌طور که پیش‌تر گفته شد، در ماده ۱ قانون مذکور هر نوع پیش‌فروش ساختمان باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد و اگر نه، در محاکم فاقد اعتبار است.

با نظر به مسائل پیش گفته، این گام بزرگ که در جهت بهبود نظام اقتصادی کشور برداشته شد علاوه به افزایش امنیت روانی و اقتصادی جامعه، به حکمرانی نیز کمک می‌کند، زیرا با ثبت هر نوع پیش‌فروش ساختمان در سامانه ثبت الکترونیک اسناد تعداد دعاوی کاهش پیدا کرده و در بهبود کیفیت و سرعت خدمات قضایی نیز تأثیرگذار خواهد بود.

نرم‌افزار جامع مدیریت مالی دارایی‌ها و املاک صندوق ملی مسکن رونمایی شد

نرم‌افزار جامع مدیریت مالی دارایی‌ها و املاک صندوق ملی مسکن با حضور رئیس هیئت عامل صندوق، مدیرکل امور مالی وزارت راه و شهرسازی و ذی‌حسابان صندوق ملی مسکن رونمایی شد.

نرم‌افزار جامع مدیریت دارایی‌ها و املاک صندوق ملی مسکن، شامل تمامی منابع مختلف صندوق، مصارف، پیمان‌ها و قرارداده‌ها با حضور محمدرضا مهدیار اسماعیلی رئیس هیئت عامل صندوق ملی مسکن، اصغر صمدی مدیرکل امور مالی وزارت راه و شهرسازی و دیگر مسئولان و همچنین ذی‌حسابان مستقر در ادارات کل راه و شهرسازی سراسر کشور، رونمایی شد. در این نرم‌افزار، منابع صندوق ملی مسکن شامل وجوه نقد، اسناد، خزانه، زمین، املاک و مستغلات، ثبت، نگهداری و به‌روزرسانی می‌شود.

تمامی ذی‌حسابان استانی‌های سراسر کشور مستقر در ادارات کل راه و شهرسازی به این سامانه متصل می‌شوند تا بتوانند تمامی درآمدها و هزینه‌ها را به‌موقع و در لحظه ثبت، ضبط و نگهداری کنند. همچنین، این سامانه، جامع و یکپارچه و تحت وب است و سرورهای اصلی آن در وزارت راه و شهرسازی و صندوق ملی مسکن نصب شده که تمامی استان‌ها نیز به آنها متصل می‌شوند.

خبر

۸۰۸۰ پروژۀ مسکن بهزیستی افتتاح شد

رئیس سازمان بهزیستی کشور از افتتاح ۸۰۸۰ پروژه مسکن و اشتغال بهزیستی همزمان در کشور خبر داد و گفت: ۲ هزار و ۶۲۲ پروژه مسکن و پنج هزار و ۴۵۸ پروژه اشتغال همزمان افتتاح شد.

به گزارش ایرنا، علی محمد قادری در نشست خبری افتتاح ۸۰۸۰ پروژه مسکن و اشتغال بهزیستی همزمان در کشور به صورت ویدئوکنفرانس افزود: بیشترین تعداد مسکن‌ها در استان کرمان با افتتاح ۲۶۲ پروژه مسکن بوده است.

وی ادامه داد: موضوع مسکن و اشتغال در بهزیستی، رشد و جهش جدی داشته است و ۱۲ هزار و ۵۰۰ میلیارد تومان تسهیلات اختصاصی برای بهزیستی در نظر گرفته‌اند.

رئیس سازمان بهزیستی کشور خاطرنشان کرد: طی ۱۸ سال از سال ۱۳۸۵ تا ابتدای دولت سیزدهم، ۱۴۲ هزار و ۴۸۰ واحد مسکن تحویل شده بود؛ اما طی دولت سیزدهم، ۴۸ هزار و ۴۳۳ واحد مسکونی غیر از عدد امروز تحویل داده شده است.

قادری تصریح کرد: ساخت مسکن برای مددجویان بهزیستی در این دولت، رشد عملکرد بیش از ۳۰ درصدی داشته و بیش از ۴۵ هزار واحد مسکونی به مددجویان بهزیستی در مسیر تحویل است.

وی گفت: بودجه ۲۴ همتی بهزیستی در سال ۱۴۰۰ به بیش از ۵۰ هزار میلیارد تومان رسیده است.

بازار مسکن



شماره ۲۲۸ شنبه