

■ قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران به ۷۶ میلیون تومان در مهر امسال رسید. این موضوع در حالی است که قیمت مسکن طی سال‌های گذشته دچار التهابات گسترده‌ای شد به طوری که فشار تورمی وارد به آن به وضوح قابل مشاهده است. با این حال تغییر سیاست‌ها و رویکردهای دولت سیزدهم در بخش مسکن موجب شد وضعیت این بازار کمی بهبود یافته و کنترل شود.

تسریع در ساخت واحدهای نهضت ملی، تخصیص زمین، اخذ مالیات‌های حوزه مسکن و بر خورد با بنگاه‌های متخلف، قیمت مسکن را تابستان امسال کاهش داد

تب‌بر مسکن در تابستان



محمدحسین کشاورزی: بنا بر آمار منتشرشده از سوی بانک مرکزی، متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی معامله‌شده در شهر تهران در ۳ ماه فصل تابستان نزولی بوده است. بر همین اساس قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این کلاستر به ۷۶ میلیون تومان در مهر امسال رسید. این موضوع در حالی است که قیمت مسکن طی سال‌های گذشته دچار التهابات گسترده‌ای شد به طوری که فشار تورمی وارد به آن به وضوح قابل مشاهده است. با این حال اما تغییر سیاست‌ها و رویکردهای دولت سیزدهم در بخش مسکن موجب شد وضعیت این بازار کمی بهبود یافته و کنترل شود.

ساخت مسکن یکی از وعده‌های انتخاباتی سیدابراهیم رئیسی بود و از ابتدای روی کار آمدن دولت سیزدهم، بخش مسکن مورد توجه قرار گرفت و ماحصل آن اجرای طرحی با نام نهضت ملی مسکن در سراسر کشور بود. این طرح که از تقابلهای طرح مسکن مهر است توانست قطار از حرکت ایستاده ساخت مسکن را دوباره به حرکت درآورد. با این حال ساخت ۴ میلیون واحد مسکن در طول ۴ سال، وعده‌ای نبود که دولت به تنهایی از پس آن برآید. بر همین اساس دولت سعی کرد با همراه کردن عموم مردم و سازندگان مسکن، به این امر سرعت بخشد. این سیاست به همراه توجه به بافت‌های فرسوده و کشور موجب شد تا در کنار طرح نهضت، طرح احیای بافت‌های فرسوده نیز قوت بگیرد.

■ رویکردی برای کاهش هزینه‌ها

با توجه به نوسانات قیمتی بازار و همچنین سایه انداختن غول تورم بر اقتصاد کشور ساخت مسکن در قالب‌های نهضت ملی مسکن و احیای بافت‌های فرسوده، موجب کاهش قابل توجه قیمت مسکن شد و به همین دلیل دولت دخالت خود در ساخت مسکن را افزایش داد و با اجرائی کردن طرحی مبنی بر رایگان کردن زمین برای ساخت مسکن، سعی بر کاهش قیمت‌ها کرد. بر همین اساس، سهم قیمت زمین از قیمت تمام‌شده مسکن صفر شد و توانست شوک مثبتی به بازار وارد کند.

به گفته ابوالفضل نوروزی، سرپرست دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، یکی از بزرگ‌ترین هزینه‌ها در ساخت مسکن، هزینه تأمین زمین است که در نهضت ملی مسکن صفر شده و زمین ۹۹ ساله ارائه می‌شود. بر همین اساس می‌توان مدعی شد نگاه وزارت راه و شهرسازی دولت سیزدهم، کاهش حداکثری هزینه‌های ساخت مسکن است.

همچنین مهرداد بذریاش، وزیر راه و شهرسازی با تأکید بر اهتمام دولت برای ایجاد نهضت ملی کاهش قیمت تمام‌شده مسکن و ساختمان گفت: با مصوبه جدید مجلس، بخشی از هزینه‌ها که در قالب بیمه و عوارض از صاحبان ملک اخذ می‌شد کاهش چشمگیری خواهد یافت. همچنین موضوع عوارض صدور پروانه ساختمانی که توسط شهرداری‌ها از مردم اخذ می‌شود، نیازمند ساماندهی مجدد است که در تلاش برای اصلاح آن هستیم.

به گفته بذریاش، همچنین تاکنون ۵۰ هزار هکتار زمین در قالب الحاق به محدوده‌های شهری و شهرک‌های جدید تأمین شده است.

وی تصریح کرد: درباره مصالح ساختمانی بویژه سیمان و فولاد که اصلی‌ترین مصالح ساختمانی در ساخت‌وساز به شمار می‌روند، تصمیم داریم این مصالح را با قیمت مناسب‌تری به سازندگان عرضه کنیم تا در قیمت تمام‌شده و کاهش آن تأثیر داشته باشد.

همچنین وزیر راه و شهرسازی از واگذاری ۲۰ هزار قطعه زمین در ۳۱ استان کشور برای طرح جوانی جمعیت به متقاضیان واجد شرایط خبر داد و افزود: با تحویل این قطعات، میزان قطعات اراضی تحویلی برای طرح جوانی جمعیت به ۲۳ هزار می‌رسد. یکی از سیاست‌های جدید وزارت راه و شهرسازی در دوره جدید واگذاری زمین‌های روستایی است که قرار است تا پایان امسال ۵۰۰ هزار

قطعه زمین در قالب طرح نهضت ملی مسکن در روستاها تحویل داده شود.

وزیر راه و شهرسازی با اعلام اینکه هزینه صدور پروانه ساختمانی بعد از پیگیری‌ها و مصوبه جدید مجلس کاهش یافته است، گفت: مصوبه جدید مجلس می‌تواند به افزایش پروانه ساختمانی کمک کند.

وی با اشاره به آمارهای رشد بخش مسکن و ساختمان توسط مرکز آمار ایران و همچنین بانک مرکزی توضیح داد: آمار مرکز آمار ایران حاکی از آن است که رشد بخش ساختمان و مسکن که در بهار سال گذشته منفی بود، در بهار امسال مثبت ۴.۷ درصد بوده است. بانک مرکزی نیز اعلام کرده است در بهار امسال، رشد منفی بخش مسکن و ساختمان سال گذشته مثبت شده است؛ آمارها حاکی است که رشد شتابانی در بخش ساختمان و مسکن در دولت سیزدهم ایجاد شده است.

■ سرعت ساخت مسکن رو به افزایش است

اهتمام وزارت راه و شهرسازی برای ساخت مسکن و عرضه آن به متقاضیان واقعی، موجب شده است تا توازن میان عرضه و تقاضا شکل بگیرد. عدم ساخت مسکن توسط دولت گذشته عاملی بر گرانی مسکن بود که با ناترازی میان عرضه و تقاضا، حسرت خانه‌دار شدن را به دل بسیاری از مردم گذاشته بود اما دولت سیزدهم ساخت مسکن را یکی از کلیدی‌ترین اقدامات خود به شمار آورده و در تلاش است با سرعت بخشیدن به ساخت مسکن، نه تنها مراتب خانه‌دار شدن را آسان کند، بلکه اوضاع نابسامان بازار مسکن را نیز بهبود بخشد.

گفتنی است بر اساس آمارهای منتشرشده از سوی وزارت راه و شهرسازی، تاکنون یک میلیون و ۸۰۰ هزار واحد نهضت ملی در قالب مسکن روستایی، مسکن شهری و زمین‌های تک‌طبقه به متقاضیان واجد شرایط واگذار شده است. همچنین حدود ۱۰۰ هزار واحد مسکن مهر، تولید مسکن و نوسازی در بافت فرسوده و خودمالکی در سراسر کشور در حال اجراست.

در تازه‌ترین اقدام دولت سیزدهم در راستای ارائه واحدهای ساخته شده در قالب طرح نهضت ملی مسکن، در سفر ۲ روزه حجت‌الاسلام‌المسلمین رئیسی به کردستان، ۵ هزار و ۸۰۰ واحد مسکن در قالب نهضت ملی افتتاح شد. گفتنی است ۵ هزار از این واحدها روستایی، ۲۰۰ واحد ملی و ۶۰۰ واحد نیز خودمالکی و

فرسوده بوده است. **■ مالیات بر خانه**

یکی از اقدامات مهم دولت در راستای تنظیم بازار و کنترل تورم حاکم بر بخش مسکن، توجه به شهرهای اقماری در کلاسترها بوده است. این موضوع در حالی است که پس از روی کار آمدن دولت سیزدهم، میزان دسترسی و امکانات در این شهرها افزایش یافت و موجب میل مردم به سمت اسکان در این شهرها شد. همچنین با ساخت مسکن در این شهرهای اقماری شرایط زندگی در آنها بهبود یافت. این موضوع در حالی بوده که تا قبل از این موضوع تمایل بسیاری از مردم به سمت اسکان در کلاسترها بود اما با این اقدامات جمعیت کثیری میل به اسکان در این شهرها پیدا کردند.

افزایش اسکان در این شهرها نه تنها موجب انتقال موجی از جمعیت از کلاسترها به این شهرها شده بلکه اسکان را تا حدی بر اساس آمایش سرزمین سوق داده است. همچنین گفتنی است مسکن در این شهرها به دلیل وضعیت نوظهوری که دارند، با قیمت نازل‌تری به متقاضیان ارائه شده و وضعیت بهتری نسبت به کلاسترها دارد.

■ کنترل جهش قیمت از سوی دولت

نگاه کلی به وضعیت بازار مسکن از ابتدای سال جاری تاکنون نشان می‌دهد دولت سیزدهم در نیمه نخست امسال توانسته است جهش قیمتی بازار مسکن را کنترل کند. این موضوع در حالی بوده که بازار در برخی مناطق مانند پردیس تا ۳۰ درصد افت قیمت را شاهد بوده است. البته ورود شرکت‌های چینی به پروژه نهضت ملی مسکن نیز که از اواخر سال گذشته بحث آن مطرح شده بود در این موضوع بی‌تأثیر نبوده است. در واقع بحث واگذاری ساخت واحدهای نهضت ملی مسکن به شرکت‌های چینی می‌تواند سرعت ساخت را بالا برده اما هیچگاه دلیلی بر اعمال نظر آنها نخواهد شد. بر همین اساس اعمال دخالت‌های دولت و مجلس برای قانون‌گذاری و قیمت‌گذاری افزایش پیدا خواهد کرد. همچنین یکی دیگر از دلایلی که می‌تواند عاملی بر کاهش قیمت‌های مسکن باشد ثبت بازارهای موزی است. در واقع می‌توان مدعی بود ثبات حاکم بر این

بازارها به نفع بازار مسکن عمل می‌کند. به همین دلیل نیز ممکن است این اتفاق موجب بهتر شدن وضعیت مسکن در آینده‌ای نه‌چندان دور شود.

■ بهبود وضعیت سامانه املاک و اسکان مهم است

یکی از سامانه‌های مهمی که وزارت راه و شهرسازی در دسترس عموم قرار داده سامانه املاک و اسکان است. این سامانه در واقع پل ارتباطی میان دولت و صاحبخانه‌ها و مستأجران است. یکی از کارایی‌های این سامانه کنترل وضعیت مسکن در کشور و ارزیابی بازار است به طوری که اگر این سامانه به صورت کامل روی کار بیاید، صاحبان ملک با ثبت اموال خود و شفاف‌سازی آنها اطلاعات جامعی در اختیار دولت قرار خواهند داد. این در حالی بوده که دانستن این اطلاعات در پایش میزان عرضه و تقاضا نقش مهمی را ایفا می‌کند.

گفتنی است رکورد اقتصادی حاکم در دهه ۹۰ موجب افزایش بی‌رویه و غیرعادی قیمت مسکن در کشور شد. این موضوع نه تنها موجب کاهش قدرت مردم در تأمین مسکن بود بلکه عاملی برای گسترش شکاف میان خانه‌دارها و کسانی که صاحب خانه نبودند نیز شد.

در واقع بی‌ثباتی بازار و همچنین عدم رصد آن موجب شده بود مالکان با اعمال رفتارهای سلیقه‌ای در حوزه مسکن، شرایط را برای موجران سخت کنند. گفتنی است، اگر چه ابزارهای تنظیمی که از سوی دولت برای تغییر وضعیت بازار مسکن تعیین شده‌اند سیاست‌های خوبی تلقی می‌شوند اما از نظر کارشناسان، لازمه اجرایی شدن آنها، بهبود وضعیت سامانه املاک و اسکان است. بر همین اساس اگر وزارت راه و شهرسازی بخواهد کارنامه موفق‌تری در حوزه مسکن به جا گذارد، باید اهتمام ویژه‌ای نسبت به بهبود سامانه املاک و اسکان داشته باشد. از دیگر اقداماتی که باید در این حوزه انجام شود تنظیم اجاره در دفاتر رسمی مشاوران املاک است و اینکه مستأجران از تنظیم قراردادهای دستی خودداری کنند. این موضوع نیز باید از سوی وزارت راه و شهرسازی پیگیری شود.

■ وضعیت کاهش قیمت مسکن در مناطق مختلف تهران
بر اساس گزارش وزارت راه و شهرسازی در شورای عالی ترخ رشد قیمت مسکن پایتخت در شهریور ۱۴۰۲ نسبت به ماه قبل ۶ درصد کاهش یافته است. به عقیده کارشناسان بخش مسکن، بازار وارد دوره رکود طولانی‌مدت شده است.

بر اساس اطلاعات این گزارش، شهریور ۱۴۰۲ نسبت به مردادماه بیشترین رشد قیمت مربوط به مناطق ۱۱، ۱۲ و ۷ با رشد ۹.۶ درصد، ۹.۴ درصد و ۸.۲ درصد بود. از طرفی بیشترین کاهش قیمت مسکن نیز مرتبط با مناطق ۲۲، ۱۸ و ۱۳ بود که معادل ۱۱.۸ درصد، ۹.۷ درصد و ۹.۴ درصد کاهش یافت.

در مناطق ۲۱ و ۳ که پیشران قیمت مسکن در تهران و کشور هستند نیز تنها افزایش قیمت ۴.۹ درصدی در منطقه یک اتفاق افتاده و مناطق ۲ و ۳ به ترتیب ۸.۴ و ۷.۴ درصد با کاهش قیمت مواجه شدند.

با این حال نگاهی به وضعیت امروز بازار مسکن نشان می‌دهد دوران گذار از افزایش بی‌رویه قیمت‌ها به پایان رسیده است. بر همین اساس با توجه به اقدامات دولت سیزدهم و وزارت راه و شهرسازی آن، جراحی وضعیت بازار مسکن با موفقیت انجام شده اما هنوز به بهبودی کامل نرسیده است. وزارت راه و شهرسازی نیز اگر بخواهد برخلاف دولت گذشته، کارنامه خوبی از خود در این بخش به جا گذارد، باید به روند خود ادامه داده و از طرفی جدیت و اهتمام خود را بیشتر کند. همچنین این موضوع می‌تواند عاملی بر رشد اقتصادی کشور باشد، چرا که می‌توان پیشران ساخت مسکن را قلب تپنده چرخه اقتصادی کشور تلقی کرد.

اولتیماتوم به پلتفرم‌ها



پلتفرم‌هایی نظیر دیوار و شیپور نقش مهمی را در تعیین قیمت در بازار مسکن ایفا می‌کنند. سوداگران و دلالان با استفاده از این پلتفرم‌ها می‌توانند آگهی‌های مختلفی را منتشر کرده و چه بسا با جریان‌سازی‌های واهی و قیمت‌های سلیقه‌ای، التهابات بازار مسکن را افزایش دهند.

یکی دیگر از اقدامات دولت در راستای تنظیم بازار مسکن و کاهش قیمت‌ها، برخورد با این پلتفرم‌ها بود. با اینکه در ابتدا پس از اخطارهای متمادی از سوی وزارتخانه مربوطه، هیچ تغییر رویکردی در عملکرد این پلتفرم‌ها ایجاد نشد اما بالاخره پس از تهدید جدی که از سوی وزارت راه و شهرسازی در ماه گذشته شکل گرفت، باب همکاری بین وزارتخانه و این پلتفرم‌ها باز شد. بر همین اساس قرار است این پلتفرم‌ها به سامانه املاک و اسکان متصل شده و آگهی‌های زائد از بازار حذف شوند.

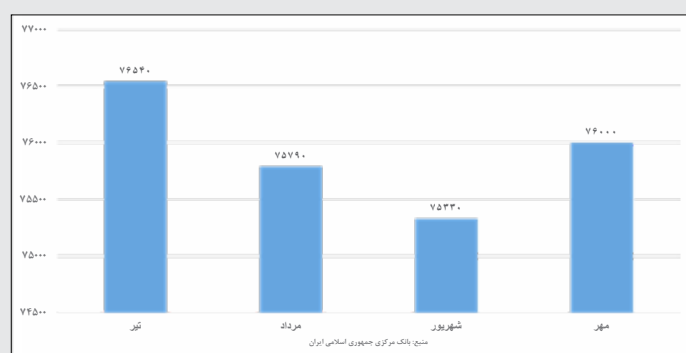
همچنین به گفته مهرداد بذریاش، وزیر راه و

بر خورد با بنگاه‌های متخلف

برخوردهای سوداگرانه و قیمت‌گذاری‌های سلیقه‌ای نه‌تنها التهابات بازار را افزایش می‌داد بلکه موجب ضایع شدن حق مستأجران نیز می‌شد. بر همین اساس یکی از اقدامات دیگری که دولت سیزدهم در زمینه مسکن انجام داد، ساماندهی این بنگاه‌ها بود. نبود مجوز کسب، ثبت قرارداد در میابعه‌نامه غیرمجاز و عدم دریافت کد رهگیری، گران‌فروشی و دریافت حق‌الزحمه بیش از میزان ابلاغی، عدم صدور صورتحساب، عدم نصب جواز کسب در رؤیت مشتریان، عدم رعایت سقف افزایش اجاره‌اعلامی، کتمان درآمد مالیاتی و اخلاف در بازار املاک و زمین، نمونه‌هایی از تخلفات این بنگاه‌ها بوده است. گفتنی است به گفته مهرداد بذریاش، وزیر راه و شهرسازی، ۵ هزار و ۶۰۰ بنگاه معاملات املاک که به صورت غیر قانونی فعالیت کرده و فاقد مجوز بودند، پلمب شدند.



تحولات قیمت مسکن در تابستان ۱۴۰۲



تحولات قیمت مسکن از ابتدای سال ۱۴۰۲ تاکنون

