

مشاخره معاون وزیر راه با رئیس انبوه‌سازان قم

در شبی که گفتوگوی معاون وزیر راه و شهرسازی با رئیس انجمن انبوه‌سازان قم در تلویزیون به حاشیه رفت، سیاست‌های توسعه مسکن به نقد کشیده شد.



به گزارش پیکان پرس، در برنامه گفتوگوی ویژه خبری یکشنبه ۱۳ تیر از شبکه دو سیما، حامد مظاهریان معاون وزیر راه و شهرسازی و رضایی رئیس کمیسیون عمران مجلس به عنوان مهمان حضوری صحبت کردند. رئیس اتحادیه املاک و رئیس انجمن انبوه سازان قم نیز به عنوان مهمان تلفنی حضور داشتند که در انتهای برنامه انتقاد تند بیگدلی از سیاست‌های وزارت راه و شهرسازی با واکنش مظاهریان همراه شد.

بیگدلی با بیان اینکه بخش مسکن در تاریخی‌ترین و عمیق‌ترین رکود تاریخی قرن فرو رفته و اثری از خارج شدن از رکود نمی‌بینیم، گفت: دستگاه‌ها دست به دست هم داده‌اند تا این رکود ادامه پیدا کند؛ در حالی که در تمام دنیا صنعت ساختمان، صنعت پیشران است.

این صحبت بیگدلی با واکنش مظاهریان همراه شد که معتقد بود بیگدلی انبوه سازان را خوب نمایندگی نمی‌کند. مظاهریان افزود: آقای بیگدلی انتظارشان این است که افزایش قیمت‌ها وحشتناک اتفاق بیفتد تا بتوانند خانه‌های خود را بفروشند. انبوه‌سازان طیف شریفی هستند که قصد ندارند قیمت‌ها جهش پیدا کند. وزارت راه و شهرسازی هم اجازه نمی‌دهد قیمت مسکن در اختیار سوداگران قرار بگیرد.

در ادامه رضایی، رئیس کمیسیون عمران مجلس به دفاع از بیگدلی

پرداخت و گفت: بحث آقای بیگدلی این است که مسکن باید از رکود خارج شود. ایشان باید به عنوان انبوه‌ساز به ما بگویند آیا ساخت و ساز مسکن نسبت به سال قبل بیشتر شده است یا نه؟

مجتبی بیگدلی هم پاسخ داد: متأسفانه نه تنها چنین اتفاقی افتاده بلکه هیچ اقدام عملی از طرف سیستم دولتی نمی‌بینیم. او سپس خطاب به مظاهریان گفت: از شما که شخصیت علمی هستید بعید است این‌گونه صحبت کنید. ما دوست داریم یک بازی برد برد رقم بخورد و به دنبال مسائل دیگر نیستیم.

از سوی دیگر حسام عقبایی رییس اتحادیه املاک، عملکرد دولت در بخش مسکن را مناسب ارزیابی کرد و گفت: بدون اغراق دوره کنونی یکی از بهترین معاونت‌های مسکن و ساختمان در وزارت راه و شهرسازی عهده‌دار مسولیت است.

در بخش دیگری از این برنامه تاثیر کاهش سود بانکی به ۱۵ درصد در بخش خرید و فروش و اجاره مسکن بررسی شد که مظاهریان گفت: دو اتفاق در خرداد ۹۵ افتاد؛ یکی اینکه تورم تک رقمی شد و به ۹٫۸ درصد رسید و دیگر اینکه نرخ سود کاهش قابل توجهی داشت و به ۱۵ درصد رسید. این امر باعث شد افرادی که سرمایه‌های خود را در بانک گذاشتند به سرمایه‌گذاری در بازارهای دیگر از جمله مسکن توجه کنند. از اثرات این دو اقدام مثبت، افزایش معاملات و افزایش جزئی در قیمت بود که قیمت مسکن حدود ۵ درصد افزایش یافت.

مظاهریان ادامه داد: در اجاره هنوز آمار قطعی ارائه نشده است. اما شاید به این سمت برویم که مالکان از مبلغ ودیعه بکاهند و به اجاره اضافه کنند.

وی با بیان اینکه عوامل مختلفی در بازار مسکن تاثیر می‌گذارند که نرخ سود می‌تواند بخشی از این مساله را نمایندگی کند، گفت: در سه سال گذشته نرخ مسکن تقریباً ثابت بود و اگر تورم را محاسبه کنیم می‌توان گفت ارزش ملک ۳۰ درصد کاهش یافته است. بنابراین افزایش ۵ درصدی قیمت مسکن هنوز کمتر از تورم است اما این نشان می‌دهد که مسکن در حال خروج از رکود است.

در ادامه رضایی به عنوان منتقد سیاست‌های دولت در بخش مسکن اظهار کرد: ما تقریباً ۲ میلیون واحد مسکونی در کشور کم داریم. دوستان سود تسهیلات را پایین آوردند. اما استنباطم این است که حرکت جدی در بخش مسکن نمی‌بینیم. اگر بخواهیم بگوییم مسکن از رکود خارج شده

باید تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده را ارزیابی کنیم که آمارها افزایش تعداد پروانه‌ها را نشان نمی‌دهد.

او بیان کرد: کاهش سود تسهیلات می‌تواند به رونق مسکن منجر شود. البته افزایش قیمت هم می‌تواند در پی داشته باشد ولی سود تسهیلات هم باید کاهش یابد. در غیر این صورت کمکی به بخش مسکن نکرده‌ایم.

عقبایی هم به عنوان رییس اتحادیه املاک در پاسخ به این سوال که چرا با وجود کاهش سود بانکی به ۱۵ درصد، معادل ۳۰ هزار تومان اجاره در مقابل یک میلیون تومان ودیعه کاهش نمی‌یابد، گفت: دریافت اجاره بها موضوع جدیدی نیست که بگوییم در سال‌های اخیر ایجاد شده است بلکه در دهه‌های گذشته این اتفاق افتاده و عموماً مالکین رویکردشان از اجاره دادن منازل کسب درآمد و تامین معاش بوده است. افرادی هم که رویکردشان دریافت ودیعه بوده این مبالغ را بیشتر در جهت تامین بخشی از هزینه خرید مسکن اختصاص داده‌اند. اینکه بگوییم موجری پول پیش را به بانک ببرد و سود بگیرد نمی‌تواند ملاک باشد.

وی با بیان اینکه کاهش سود بانکی حرکت موثری است که می‌تواند منجر به رونق مسکن و ساخت و ساز شود، افزود: چون کاهش نرخ سود بانکی مصادف شده با زمان اصلی نقل و انتقال مستاجران، تا حدودی حساسیت‌ها بیشتر شده است. شاید اگر زمان دیگری انجام می‌شد این حساسیت را ایجاد نمی‌کرد. این احتمال هم وجود دارد که بعضی‌ها که رویکرد سوداگرانه دارند بخواهند از این شرایط سوءاستفاده کنند ولی نظر من این است که کاهش نرخ سود بانکی اثری در اجاره‌بها ندارد و مستاجران این دغدغه را نداشته باشند.

مطاهریان هم در خصوص تحولات بازار اجاره گفت: در شرایطی که سود سپرده کم می‌شود کسانی که سپرده‌گذاری کردند می‌توانند آن را در بازارهای دیگر به کار بگیرند اما تکانه‌ای در بازار مسکن ایجاد نخواهد شد.

همچنین رضایی اظهار کرد: مساله مهم این است که یک راهکار پیدا کنیم تا مسکن از رکود خارج شود و به جوانان کمک کنیم تا صاحب خانه شوند.

وی افزود: روز اولی که دولت کارش را شروع کرد آقای آخوندی طرح جامع مسکن را مطرح کردند و بعد ادامه پیدا نکرد. من صحبت‌های این است که باید سیاستمان را در حوزه مسکن مشخص کنیم. الان تولیدکننده و خریدار تکلیفش مشخص نیست. کاهش سود به شرطی برای تولیدکننده می‌

ارزد که بازار مسکن را ثابت کنیم.

مظاهریان نیز با بیان اینکه سیاست اصلی وزارت راه و شهرسازی گسترش بازار رهن است، گفت: در ابتدای کار دولت، وام مسکن ۳۰ میلیون تومان و نرخ سود آن ۲۰ درصد بود. الان وام در تهران به ۱۶۰ میلیون تومان افزایش یافته است. در طرف عرضه هم به هر واحد ۱۳۰ میلیون تومان وام می‌دهیم.

وی تصریح کرد: سیاست وزارتخانه در گسترش بازار رهن این بود که ابزارهای مالی افزایش یابد، وام حداقل ۵۰ درصد قیمت خانه را پوشش دهد، نرخ سود کاهش پیدا کند و مدت بازپرداخت افزایش یابد. در همین یک هفته گذشته مطابق آمار بانک مسکن ۴۰ درصد تعداد ثبت‌نام کنندگان صندوق پس انداز مسکن یکم افزایش یافته است؛ چرا که نرخ سود این وام از ۱۴ به ۱۳ و سپس به ۱۱ درصد کاهش پیدا کرد.

رضایی هم در پاسخ گفت: اگر می‌گویید به متقاضی وام با سود کم می‌دهیم باید شاهد حرکتی در بازار مسکن باشیم ولی این‌طور نیست. شما در عرض ۳ ماه نمی‌توانید از بخش مسکن ارزیابی داشته باشید که مظاهریان به آمار خرید و فروش مسکن اشاره و کرد و گفت: در فروردین ۱۸٫۵ درصد، در اردیبهشت ۸٫۲ درصد و در خردادماه ۱۴ درصد خرید و فروش افزایش پیدا کرده است.

عقبایی هم این آمار را تایید کرد و افزود: توقع مردم و مجلس توقعی معقول است ولی سوال من از آقایان در کمیسیون عمران این است که برای مسکن استیجاری چکار کردند؟ که رضایی در جواب گفت: نمی‌خواهیم بحث را سیاسی کنیم یا دولت را تخریب کنیم. او مجدداً سوال خود را تکرار کرد و گفت: صدور پروانه‌های امسال نسبت به سه ماهه سال قبل چقدر افزایش یافته است؟

در ادامه مظاهریان خاطرنشان کرد: تقویت طرف تقاضا این سیگنال را به سازندگان می‌دهد که بازار آماده تولید است. ما در مرز خروج از رکود و آماده رونق در بخش مسکن هستیم. من با اطمینان می‌گویم که شاخصها نشان می‌دهد با کاهش نرخ سود و کاهش نرخ تورم بخشهای تولیدی به تحرک وادار خواهند شد و در سال ۱۳۹۵ شاهد خروج از رکود مسکن خواهیم بود.

غرب تهران جنگل آهن شده است

یک کارشناس مسکن گفت: غرب پایتخت جنگل آهن شده و در شرق تهران کوه‌های اطراف جاجرود، رودهن، پردیس و غیره تراشیده و تبدیل به مسکن شده است.



به گزارش پیکان پرس ، احمدرضا سرحدی اظهار کرد: آنچه در شهر تهران وجود دارد سوداگری محض بخش مسکن بدون توجه به محیط زیست است. در اطراف تهران دیگر کوه و دشت و مزرعه و باغی وجود ندارد که تبدیل به برج نشده باشد و غرب تهران جنگل آهن شده است. در شرق تهران نیز اوضاع همین‌گونه شده و تمام کوه‌های اطراف جاجرود، رودهن، پردیس و غیره تبدیل به مسکن شده است.

وی افزود: به دلیل نبود سیاست‌های یکپارچه و منسجم، توزیع مسکن به صورت ناعادلانه در کشور ایجاد شده است که اگر این‌گونه نبود با توجه به مازاد مسکن تولید شده در کشور به هر خانواده ایرانی بیش از یک مسکن می‌رسید.

این کارشناس مسکن، گمانه‌زنی‌ها مبنی بر نیاز سالیانه کشور به یک میلیون واحد مسکونی را رد کرد و گفت: در حال حاضر بیش از ۱٫۷ میلیون واحد مسکونی خالی در کشور وجود دارد که البته سالیانه ۴۰۰ هزار واحد به این تعداد اضافه می‌شود. از سوی دیگر تعداد

ازدواج‌های کشور حدود ۷۰۰ هزار است که برخی از آنها منجر به طلاق می‌شود. پس نمی‌توان گفت سالیانه به یک میلیون واحد مسکونی نیاز داریم.

سرحدی تاکید کرد: وقتی آمار غلط می‌دهیم جواب غلط می‌گیریم. واقعیت این است که با توجه به انباشت فعلی مسکن ۴۰۰ هزار ساخت و ساز فعلی هم برای کشور زیاد است و هرچه این تعداد بیشتر شود رکود مسکن عمیق‌تر خواهد شد. البته رکود فعلی این حسن را دارد که منجر به شکستن حباب قیمت‌ها در طول زمان می‌شود و سازندگان را مجبور می‌کند املاک خود را زیر قیمت بفروشند.

وی با اشاره به ورود بی‌رویه سرمایه‌ها به بخش مسکن در سال‌های قبل خاطرنشان کرد: در سال‌های گذشته با توجه به تحریم‌ها و این‌که کشور از تولیدات قابل رقابت با مشابه خارجی بی‌بهره بود، عمده سرمایه‌ها وارد بخش مسکن شد؛ چرا که کالایی بدون رقیب محسوب می‌شد و نیاز عمومی جامعه بود. در این شرایط حتی بانک‌ها به بخش مسکن روی آوردند

این کارشناس مسکن ادامه داد: بانک‌ها به سپرده‌ها سودهای ۲۸-۳۰ درصد می‌دادند و تنها فعالیتی که می‌توانست این خروج سرمایه را جبران کند بخش مسکن بود. بدین ترتیب بسیاری از سرمایه‌ها از بخش‌های مختلف حتی پول‌های کثیف وارد بخش مسکن شد و انسجامی در تولید مسکن به وجود آمد.

سرحدی، تولید انبوه مسکن از یک طرف و جهش یکباره قیمت دلار از سوی دیگر را دو مولفه برای ایجاد رکود در بخش مسکن دانست و گفت: ارزش افزوده روزافزون بخش مسکن و جهش دلار باعث ایجاد حباب قیمت مسکن شد و از سوی دیگر چون مسکن کالایی سودآور بود ساخت و ساز به شدت بالا رفت. این اتفاق با تحریم‌های طالمانه و بلوکه شدن پول‌های کشور همزمان و بدین ترتیب در سال ۹۱ مسکن از دسترس عموم متقاضیان مصرفی خارج شد.

وی یادآور شد: به دنبال رکود مسکن در سال ۹۱ سرمایه‌ها از بازارهای دیگر همچون طلا و ارزش سر در آورد و رکود مسکن سال به سال عمیق‌تر شد؛ چرا که وضعیت اشتغال خوب نبود و مردم پول نداشتند که وارد بازار مسکن شوند. عرضه هم چندین برابر تقاضای موثر بود تا جایی که هم اکنون در ازای هر یک مشتری حداقل ۲۰ فروشنده وجود دارد.

[ایسنا](#)

انحراف اجاره‌بها با سرکوب «سود»

تنش ناشی از «کاهش دستوری نرخ سود بانکی» که اواسط سال گذشته در بازار اجاره مسکن به شکل «تغییر رفتار موجران» به وجود آمد، هم‌اکنون در آستانه فصل نقل‌وانتقالات ملکی باعث تضاد آشکار بین پیشنهاد موجران و خواسته مستاجران شده است.

به گزارش پیکان پرس، مالکان آپارتمان‌های اجاره‌ای به‌خاطر «دستکاری دو مرحله‌ای سود سپرده‌ها در سال ۹۴» انگیزه دریافت پول‌پیش را از دست داده‌اند؛ به طوری که غالب فایل‌های موجود در بنگاه‌های املاک حالت «فقط اجاره ماهانه» یا «اجاره بیشتر، رهن کمتر» پیدا کرده است. کمیابی فایل «رهن کامل» در بازار اجاره، «رکورد رشد تکریمی اجاره‌بها» را تحت‌تاثیر قرار می‌دهد.

دستاورد یک ساله بازار اجاره مسکن در «تنظیم غیردستوری و خودکار اجاره‌بها» که منجر به «رکورد کمترین رشد هزینه اجاره‌نشینی در سال ۹۴» شد، امسال تحت‌الشعاع «تغییر دستوری نرخ سود بانکی» قرار گرفت. بررسی‌های جامع و تحقیقات میدانی «دنیای اقتصاد» از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در آستانه فصل جا به جایی اجاره‌نشین‌ها حاکی است:

بازار اجاره مسکن سال ۹۵ با دو روی کاملاً متفاوت، به محل تخلیه «تنش ناشی از سرکوب سود سپرده‌های بانکی» تبدیل شده است. در این بازار، از یکسو مبالغ اجاره در قراردادهای جدید از «آرامش نسبی» سال گذشته تبعیت می‌کند و میزان رشد اجاره‌بها به مراتب، کمتر از نرخ تورم است اما از سوی دیگر، شکل دریافت اجاره‌بها به «ضد خواسته مستاجران» تبدیل شده است که این اتفاق دوم کاملاً با وضعیت فعلی نرخ سود رابطه دارد. در حال حاضر سه دسته فایل آپارتمان اجاره‌ای شامل «رهن کامل»، «رهن نصف- اجاره ماهانه نصف» و همچنین «رهن حداکثری در ازای اجاره ماهانه حداقلی»، در بنگاه‌ها کمیاب شده و در مقابل، عمده فایل‌ها به صورت «اجاره بدون پول‌پیش» یا «رهن کم- اجاره ماهانه زیاد» از سمت موجران پیشنهاد می‌شود. دلان بازار اجاره با تایید چرخش معنادار مالکان آپارتمان‌های اجاره‌ای در نحوه دریافت اجاره‌بها، از ناهماهنگی آشکار بین پیشنهاد موجران و خواسته مستاجران خبر می‌دهند. سود بانکی متهم ردیف اول نابسامانی فعلی در بازار اجاره است که البته سال گذشته همین موقع «دنیای اقتصاد» به نقل از کارشناسان و مطالعات اقتصادی، هشدارهای مربوط به آن را داده بود.

اجاره‌نشین‌ها به دلیل سطح پایین دستمزد و سهم بالای اجاره‌بهای ماهانه در سبد هزینه خانوار، فاقد توانایی پرداخت اجاره ماهانه هستند و عمدتاً از محل پس‌اندازهای گذشته، تمایل به رهن کامل یا پرداخت پول پیش بیشتر و اجاره ماهانه کمتر را دارند. اما در حال حاضر سهم پول‌پیش در مدل پیشنهادی موجران به کمتر از ۲۰ درصد کل مبلغ اجاره تنزل پیدا کرده طوری که عمده موجران آپارتمان‌های میان‌متراژ به دنبال دریافت حداقل یک تا ۱/۵ میلیون تومان اجاره ماهانه و حداکثر ۱۰ تا ۱۵ میلیون تومان پول پیش هستند. طبق آخرین اطلاعات رسمی بانک مرکزی، سهم هزینه ماهانه اجاره مسکن در کل مناطق شهری کشور ۱/۳۲ درصد کل هزینه خانوارها را شامل می‌شود که این شاخص در تهران تا ۵۰ درصد هم می‌رسد. بنابراین، با حذف مدل رهن‌کامل از بازار اجاره، فشار هزینه‌ای بر مستاجران تشدید خواهد شد طوری که اثر خوشایند رشد کمتر از نرخ تورم اجاره‌بها، در عمل برای اجاره‌نشین‌ها، خنثی خواهد شد.

سال گذشته میانگین اجاره‌بهای ماهانه هر متر مربع واحد مسکونی (بدون دریافت پول پیش) در تهران با ۷/۹ درصد افزایش نسبت به سال ۹۳ به سطح ۲۲ هزار و ۹۰۰ تومان رسید. این رشد کمتر از ۱۰ درصد در مقایسه با تورم ۹/۱۱ درصدی سال ۹۴ به معنای آن است که اگر چه

سطح اسمی اجاره‌بها رشد تکریمی داشته اما نرخ رشد واقعی اجاره‌بهای مسکن منفی ۲/۲ درصد بوده و کاهش پیدا کرده است. از طرفی، رشد اسمی تکریمی اجاره‌بها در سال ۹۴ آن هم پس از ۱۰ سال افزایش دو رقمی، یک رکورد به لحاظ ثبات نسبی در بازار اجاره نشینی محسوب می‌شود. در فاصله سال‌های ۸۴ تا پایان ۹۳، اجاره‌بهای مسکن در تهران به‌طور متوسط سالی ۲۰ درصد رشد کرد، اما در سال ۹۴ تحت تاثیر روند کاهنده نرخ تورم عمومی و همچنین رکود معاملات خرید ملک که باعث افزایش عرضه واحدهای اجاره‌ای در پایتخت شد، شرایط مستاجران به نسبت سال‌های قبل بهبود پیدا کرد.

هم اکنون اگر چه طبق آخرین آمار دفتر اقتصاد مسکن، متوسط اجاره‌بهای مسکن در تهران نسبت به سال گذشته همین موقع، عملاً افزایش پیدا نکرده است و این شاخص (میانگین اجاره ماهانه بدون دریافت پول پیش) در سطح متر مربعی ۲۱ تا ۲۳ هزار تومان در نوسان است، اما تغییر شدید سهم پول پیش در ترکیب رهن و اجاره، فشاری به مراتب بیشتر از رشد اجاره‌بها، بر مستاجران پایتخت نشین وارد کرده است. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» درباره علت گرایش موجران به دریافت اجاره ماهانه و عدم تمایل آنها به اخذ پول پیش حاکی است دو نوبت کاهش دستوری نرخ سود سپرده‌های بانکی در ابتدا و انتهای سال گذشته، نرخ بازدهی پول پیش ناشی از اجاره آپارتمان را برای موجران پایین آورده و این گروه در سال جاری برای تمدید یا انعقاد قراردادهای جدید، ترجیح می‌دهند اجاره ماهانه دریافت کنند. فرمول سنتی تبدیل رهن به اجاره ماهانه که به‌صورت ۳۰ هزار تومان اجاره ماهانه در ازای یک میلیون تومان پول‌پیش، محاسبه می‌شود، باعث شده موجران با تغییر شکل اجاره آپارتمان‌های خود در سال جاری، سود سالانه ۳۶ درصدی از محل تبدیل رهن کامل به اجاره ماهانه، دریافت کنند. این در حالی است که سپرده‌گذاری یکساله مبالغ رهن در بانکها به‌صورت رسمی، سود سالانه ۱۸ درصدی و در برخی بانکها در صورتی که مبلغ رهن بالای ۳۰ تا ۴۰ میلیون تومان باشد، سود حداکثر ۲۱ درصدی عاید موجران می‌کند.

هر چند در سال‌های اخیر نیز همواره سود اجاره ماهانه از سود بانکی مبالغ رهن بیشتر بوده، اما هم‌اکنون این شکاف چون دو بار در یکسال (سال ۹۴) تشدید شد، اثر مستقیم بر تغییر رفتار موجران گذاشته است. سود سپرده‌های بانکی به‌صورت دستوری و خارج از مکانیزم بازار دو بار در سال ۹۴ کاهش یافت. بار اول در ابتدای سال گذشته نرخ سود توسط سیاست‌گذار پولی از ۲۲ درصد به ۲۰ درصد رسید و بار دوم

در اواخر سال گذشته، این نرخ به ۱۸ درصد کاهش پیدا کرد. این اتفاق در بازار پول چون که انتظار سپرده‌گذاران بانکی - لاقلا مالکان آپارتمان‌های اجاره‌ای دریافت‌کننده پول پیش- را برآورده نکرد، هم اکنون آوار ناشی از آن - سرکوب نرخ سود- باعث بهم ریختگی بازار اجاره مسکن شده است. با کمیاب شدن فایل‌های رهن کامل در بازار اجاره مسکن، برخی موجران تحت تاثیر شایعه‌ها درباره دستکاری مجدد نرخ سود بانکی، برای پذیرش درخواست اجاره نشین‌ها از بابت دریافت پول پیش بیشتر، تغییراتی در فرمول سنتی تبدیل رهن و اجاره به وجود آورده‌اند. مالکان با این تغییر، برای دریافت پول پیش، به جای فرمول ۳ درصد از فرمول ۲ / ۵ درصد استفاده می‌کنند تا پول پیش بیشتری از محل تبدیل اجاره ماهانه ثابت به دست بیاورند.

به گزارش پیکان پرس در شرایط فعلی، تنها نقطه امید مستاجران، شروع فصل تابستان و افزایش عرضه واحد اجاره‌ای ناشی از سررسید شدن قراردادهای اجاره سال گذشته است. دلان بازار اجاره با امیدواری نسبت به افزایش فایل‌های رهن در هفته‌های آینده، مستاجران را به صبوری و انتظار کشیدن برای شروع فصل تابستان هدایت می‌کنند. در این بازار، تعداد فایل‌های رهن کامل برای آپارتمان‌های سالخورده بیشتر از نوسازها است. پنج اردیبهشت سال گذشته زمانی که زمزمه کاهش نرخ سود بانکی شدید شد، «دنیای اقتصاد» در گزارشی به بروز استرس در بازار اجاره و وقوع پیش‌لرزه تغییر دستوری نرخ سود در این بازار پرداخت و همان زمان درباره تغییر شکل دریافت رهن و اجاره هشدار داد. همچنین در تاریخ ۱۷ اردیبهشت یعنی یک هفته بعد از کاهش نرخ سود سپرده از ۲۲ درصد به ۲۰ درصد، گزارشی در همین صفحه درباره علائم اولیه چرخش موجران به اجاره ماهانه منتشر شد.

هم اکنون آثار یکساله دستکاری نرخ سود بانکی، به صورت محسوس بازار اجاره را تحت تاثیر قرار داده است.

خداشه در آرامش بازار اجاره

تاخیر در شروع دوره رونق بازار معاملات مسکن همزمان با تغییر سیاست‌های سیستم بانکی مبنی بر کاهش نرخ سود سپرده‌ها، چند تحول عمده را در بازار اجاره مسکن پایتخت ایجاد کرده است.

به گزارش پیکان پرس، در شرایطی که ورود به فاز پیش‌رونق مورد انتظار در بازار معاملات مسکن تحت تاثیر تاخیر در اجرای سیاست‌های حمایتی دولت اندکی دیرتر از آنچه تصور می‌شود آغاز شد، بازار

واحدهای مسکونی اجاره‌ای در شهر تهران امسال با روندی متفاوت تر از آنچه سال گذشته در این بازار جریان داشت، در آستانه ورود به فصل طلایی جابه جایی‌ها آغاز به کار کرده است. این در حالی است که کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی از دیگر دلایل اصلی تغییر شکل تعیین فرمول اجاره‌بها در سال ۹۵ است که با تاخیر چندماهه هم اکنون بازار اجاره مسکن را تحت تاثیر قرار داده است.

بازار اجاره آپارتمان‌های مسکونی که پیش از این و در اوایل دهه ۹۰ به واسطه جهش قیمت مسکن طی سال‌های ۹۱ و ۹۲، با افزایش قابل توجه - میانگین ۲۰ درصد - مواجه شد، در حالی طی دو سال اخیر یعنی در سال‌های ۹۳ و ۹۴ به آرامش نسبی دست یافت که کارشناسان مسکن پیش‌بینی می‌کنند امسال هم مستاجران چندان با فشار هزینه‌ای ناشی از افزایش اجاره‌بها مواجه نخواهند شد. بازار اجاره آپارتمان در سال ۹۵ در شرایطی تحت تاثیر مولفه ثبات قیمت مسکن شرایطی آرام و با ثبات را تجربه می‌کند که این ثبات قیمتی در نتیجه برخی تغییرات در فرمول تعیین اجاره‌بها، آرامش سال گذشته در این بازار را دچار خدشه کرده است.

فشار متفاوت هزینه‌ای به مستاجران

به گزارش پیکان پرس اگر چه امسال هم مانند سال گذشته به دلیل ادامه روند تخلیه حساب قیمت مسکن و تثبیت قیمت‌ها هیچ کدام از فعالان و کارشناسان مسکن پیش‌بینی افزایش غیر معقول و غیرمنطقی در مبالغ اجاره‌بها را مطرح نمی‌کنند اما تغییر عمده‌ای که در فرمول تعیین نرخ اجاره‌بها ایجاد شده است، بخشی از این بازار را دستخوش تحول کرده است. امسال، تحت تاثیر تاخیر در اجرای سیاست‌های حمایتی دولت برای خروج معاملات مسکن از حالت رکود، بخشی از متقاضیان خرید ملک که تاکنون در واحدهای اجاره‌ای سکونت داشتند، حضور خود را دست کم برای یکسال دیگر در بازار اجاره ملک تمدید کردند.

به این معنا که اگر چه هم اکنون حجم معاملات مسکن در شهر تهران طی ماه‌های اخیر در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته با افزایش نسبی همراه بوده است، اما خرید آپارتمان برای بخش عمده‌ای از متقاضیان مصرفی خرید مسکن که در حال حاضر در واحدهای اجاره‌ای سکونت دارند و متقاضی دریافت تسهیلات برای خرید مسکن هستند، حداقل تا یکسال بعد به تاخیر افتاده است. به این ترتیب، از آنجا که عمده ابرارهای حمایتی دولت برای رونق بازار مسکن که اواخر سال گذشته و ابتدای امسال تصویب شد، تاثیر عملیاتی و واقعی خود را در سال

آینده بر بازار مسکن و تقویت قدرت خرید متقاضیان خواهد داشت، تعداد قابل توجهی از خانوارهای متقاضی خرید مسکن امسال هم در بازار اجاره باقی مانده‌اند و متقاضی تمدید قرارداد یا عقد قرارداد جدید برای آپارتمان‌های اجاره‌ای موجود در بازار مسکن هستند.

این در حالی است که پیش‌بینی می‌شد امسال با اتمام دوره رکود در بازار مسکن، بخش قابل توجهی از مستاجران با خرید آپارتمان به فراخور شرایط مالی خود، از بازار اجاره خارج شوند. به این ترتیب در شرایطی که پیش‌بینی می‌شد امسال بخشی از متقاضیان واحدهای اجاره‌ای به واسطه خروج بازار مسکن از حالت رکود از این بازار کاسته و با خرید ملک در آپارتمان خود ساکن شوند، دست‌کم برای مدت یک سال دیگر در بازار اجاره باقی ماندند. این در حالی است که تاثیر کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی که اواخر سال گذشته مصوب شد، با چند ماه تاخیر هم اکنون تاثیر عمده خود را بر فرمول تعیین اجاره‌بها از سوی موجران نشان می‌دهد. کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی با تغییر فرمول تعیین اجاره‌بها موجب شده، اگر چه امسال هم بازار اجاره‌بها با افزایش قیمت محسوس رو به رو نیست، اما در نتیجه این تغییر، روند اجاره ملک در بازار مسکن برای برخی آپارتمان‌ها با مشکل مواجه شود.

تغییر فرمول تعیین رهن و اجاره در این گروه از آپارتمان‌ها که معمولاً عمده متقاضیان آنها افراد کم‌درآمدتر هستند موجب شده هم اکنون سهم بیشتری از اجاره‌بهای واحدهای کوچک متراژ به اجاره ماهانه اختصاص داشته باشد. موضوعی که تا پیش از این و طی سال‌های اخیر، تقریباً در بازار اجاره مسکن بی سابقه بوده است. به این معنا که اگرچه در برخی موارد سهم مبلغ اجاره ماهانه نسبت به مبلغ رهن یا ودیعه بیشتر بوده، اما معمولاً به تناسب متراژ و ویژگی‌ها و موقعیت ملک، نسبت بین رهن و اجاره ماهانه آپارتمان‌های اجاره‌ای به گونه‌ای تعیین می‌شد که تناسب بین این ویژگی‌ها و فرمول تعیین اجاره‌بها برقرار باشد.

اجاره کوچک متراژها با فرمول متفاوت

امسال در بازار اجاره مسکن و در آستانه شروع فصل طلایی جابه‌جایی‌ها اجاره‌بهای اغلب فایل‌های کوچک متراژ با فرمولی متفاوت نسبت به آنچه طی سال‌های اخیر و همچنین سال گذشته در بازار اجاره وجود داشت، مورد محاسبه قرار گرفته است. اغلب فایل‌های اجاره مربوط به

آپارتمان‌های کوچک متراژ که به تازگی از سوی موجران به بازار مسکن عرضه شده است از فرمول رهن کم در برابر سهم بیشتر اجاره ماهانه تبعیت می‌کند. این نسبت به گونه‌ای است که به‌عنوان مثال در اغلب موارد اجاره‌بهای یک آپارتمان کوچک متراژ کمتر از ۷۰ مترمربع در مناطق مصرفی شهر تهران به‌صورت تعیین ودیعه ۱۵ تا ۲۵ میلیون تومانی در برابر اجاره‌بهای یک میلیون و ۳۰۰ تا یک میلیون و ۷۰۰ تومانی بسته به مشخصات، ویژگی‌ها و سن این واحدها تعیین می‌شود.

این فرمول که هم اکنون در میان اغلب فایل‌های اجاره واحدهای کوچک متراژ به چشم می‌خورد تاکنون و طی سال‌های اخیر در بازار اجاره بی‌سابقه بوده است.

نابرابری فاحش و غیرمنطقی در تعیین نسبت مبلغ رهن به اجاره ماهانه در حالی هم اکنون به مهمترین مشکل متقاضیان واحدهای کوچک متراژ تبدیل شده است که امسال نرخ اجاره‌بها در مقایسه با سال گذشته رشد چندانی نداشته و تنها تبدیل فرمول تعیین اجاره‌بها به فرمولی غیرمنطقی منجر به بروز مشکل در بازار تقاضای این واحدها شده است. این در حالی است که در برخی مناطق شهر تهران که رشد اجاره‌بها در آن بیش از سایر مناطق محسوس است مستاجران شاهد تفاوت محسوس بین رقم رهن کامل هر مترمربع آپارتمان چند ساله با واحدهای مسکونی نوساز هستند. هم اکنون در حالی که هنوز هم رقم رهن کامل آپارتمان‌های معمولی در مناطق مصرفی و متوسط شهر تهران به‌طور میانگین یک میلیون تومان به ازای هر مترمربع تعیین می‌شود، اما میانگین رهن واحدهای نوساز در این مناطق تا مترمربعی یک میلیون و ۳۰۰ هزار تومان هم می‌رسد.

کاهش نوسازها در بازار اجاره

از سوی دیگر، بازار اجاره مسکن امسال با کاهش عرضه فایل‌های نوساز به خصوص در بازار اجاره آپارتمان‌های کوچک متراژ مواجه است. واسطه‌های ملکی فعال در پایتخت می‌گویند: هم‌اکنون حجم قابل توجهی از مالکان واحدهای نوساز به امید یافتن مشتری مناسب برای این آپارتمان‌ها به دلیل ورود به فاز پیش رونق، از عرضه این واحدها به بازار اجاره خودداری کرده و آنها را به‌عنوان آپارتمان‌های فروشی در بنگاه‌های مسکن فایل کرده‌اند.

در واقع از آنجا که شواهد و آمارهای موجود از وضعیت معاملات مسکن در شهر تهران حاکی از افزایش نسبی حجم معاملات طی ماه‌های اخیر است

این مالکان هم ترجیح می‌دهند با اتمام دوره رکود، آپارتمان‌های خود را به فروش برسانند. با این حال، واسطه‌های ملکی معتقدند بهتر است موجران علاوه بر پرهیز از تصمیم‌های احساسی برای فروش همه واحدهای خود و پرهیز از عرضه آنها به بازار اجاره، با نگاه واقع‌بینانه‌تری در مورد آپارتمان‌های خود تصمیم‌گیری کنند. آنها می‌گویند: با توجه به اینکه متقاضیان واحدهای اجاره‌ای در برابر تغییر فرمول تعیین نسبت رهن به اجاره ماهانه و فاصله ۳۰ درصدی اجاره‌بهای واحدهای نوساز و چند سال ساخت واکنش مثبتی از خود بروز نداده‌اند، لازم است موجران با انعطاف بیشتری نسبت بین رهن و اجاره ماهانه را تعیین کنند. مطابق با اظهار نظر واسطه‌های ملکی، هم‌اکنون، حجم مشتریان این واحدها در مقایسه با سال‌های قبل ریزش قابل توجهی داشته است و در صورتی که مالکان نسبت به تعیین فرمول منطقی‌تری اقدام نکنند ممکن است واحد آنها حتی در فصل اوج جابه‌جایی‌ها هم متقاضی مناسبی نداشته باشد. البته این موضوع بیشتر در میان فایل‌های مصرفی و کوچک متراژ دیده می‌شود. در بازار واحدهای لوکس هم هر چند این فرمول رواج به خصوصی پیدا کرده است، اما در میان این موارد، فایل‌هایی هم وجود دارد که موجران آنها با شرایط معقول‌تری نسبت به تعیین درصد اجاره‌بهای ماهانه در مقایسه با رهن یا ودیعه اقدام کرده‌اند. این در حالی است که هر چند هم‌اکنون یافتن فایل‌های کوچک متراژ با شرایط رهن کامل به جست‌وجویی دشوار و بعضاً بی‌حاصل در بازار مسکن تبدیل شده است، اما در بازار واحدهای بزرگ متراژ کماکان مالکانی هستند که تمایل دارند آپارتمان خود را به صورت رهن کامل به متقاضیان واگذار کنند.



آخرین وضعیت بازار اجاره		
ردیف	عنوان	وضعیت
۱	میانگین اجاره‌بها هر متر مربع واحد مسکونی در تهران (بدون دریافت پول پیش)	۲۲ هزار و ۹۰۰ تومان
۲	سطح فعلی میانگین اجاره‌بها	نوسان بین ۲۱ تا ۲۳ هزار تومان
۳	نرخ رشد اجاره‌بهای مسکن در تهران در سال ۹۴	۹/۷ درصد
۴	متوسط رشد سالانه اجاره‌بها در ۱۰ سال منتهی به پایان ۹۳	۲۰ درصد
۵	گرایش غالب موجران	دریافت اجاره ماهانه
۶	میانگین سهم پول پیش در ترکیب رهن و اجاره ماهانه	۱۵ تا ۲۰ درصد
۷	ترکیب رهن و اجاره آپارتمان‌های نوساز	عمدتاً اجاره ماهانه

[دنیای اقتصاد](#)

ادامه انجماد مسکن در یخچال سیستم بانکی

گرفتاری اقتصادی مصرف در بی‌پولی، سیستم بانکی ناکارآمد، محبوس شدن اقتصاد تولید در عرضه مازاد، بدهی بالای دولت به پیمانکاران، عدم تمایل بخش خصوصی به ساخت و ساز و کاهش درآمدهای نفتی، بخش مسکن را در انجمادی قرار داده که پیش‌بینی ذوب شدن آن قبل از دو سال آینده با شک و تردید همراه شده است.

به گزارش پیکان پرس، استفاده از عباراتی همچون پیش‌نشان‌های پیش‌رونق از سوی مسوولان بخش مسکن، خود می‌تواند مبین ادامه‌ی رکود این بخش باشد؛ رکودی که به گفته برخی کارشناسان ممکن است تا یکی دو سال آینده به دنبال افزایش تقاضای موثر به گرم شدن بازار مسکن و شکستن یخ‌های این بخش منجر شود.

برای کسانی که طی سه دهه گذشته شاهد دو دوره رکود ادواری بخش مسکن در سال‌های ۱۳۶۸ و ۱۳۸۶ بودند و پس از یکی دو سال رونق مجدد مسکن را مشاهده کردند، شاید کسادی اخیر که از سال ۱۳۹۱ آغاز شده و هنوز ادامه دارد عجیب باشد. به همین دلیل انتظار دارند نهایتاً اواسط سال ۱۳۹۵، پیشران اقتصاد ایران از خواب عمیق بیدار شود؛

چرا که دولت برای رسیدن به این هدف هر تیری که در کمان داشت رها کرد. از افزایش وام ۳۵ میلیونی جعاله به ۶۰ میلیون تومان گرفته تا وام ۸۰ میلیونی خرید، ۱۶۰ میلیونی زوجین و سپس ۱۵۰ میلیون تومانی ساخت. دولت حتی از متوسل شدن به بازار رهن ثانویه نیز غافل نشد و ۳۰۰ میلیارد تومان اوراق در این بازار منتشر کرد. اما هنوز بسیاری معتقدند عرضه مزاد گریبان مسکن را گرفته و تا ورود ۳۶ میلیون واحد مسکونی به بازار واقعی مصرف نمی‌توان انتظار تحرکی جدی در بخش مسکن را داشت.

حرکت لاک‌پشتی مسکن برای خروج غیرتورمی از رکود که از اواسط سال گذشته شروع شده و مقایسه تحرک ناچیز بازار در آخرین ماه‌های سال گذشته نسبت به ماه‌های قبل از آن استنادات قابل قبولی برای اثبات فرضیه خروج از رکود مسکن نیست؛ زیرا اطلاعاتی که بعضاً از سوی مراکز آماری ارائه می‌شود تماماً نسبت به سال ۱۳۹۳ است که در آن سال حال و روز صنعت ساختمان جالب نبود. اما اگر معاملات و ساخت و ساز در سال ۱۳۹۴ را با دوران رونق مسکن مقایسه کنیم درمی‌یابیم که سال ۱۳۹۴ سالی سخت برای حوزه صنعت ساختمان و تجربه‌ای تلخ برای کارآفرینان و حرفه‌مندان واقعی این صنعت بود.

یکی از بخش‌هایی که می‌تواند با در اختیار گذاشتن تسهیلات ارزان قیمت، کمک شایانی به افزایش توان خرید متقاضیان مسکن کند، سیستم بانکی است که همچنان نرخ‌های بهره آن ضدتولید و اشتغال عمل می‌کنند؛ تا جایی که مردم ترجیح می‌دهند به جای استفاده از تسهیلات خرید مسکن، پول‌های خود را به بانک بسپارند و سودهای ۲۰ درصد بگیرند؛ زیرا در کمتر بخش تولیدی می‌توان چنین درآمدی کسب کرد. به همین دلیل کارشناسان، خروج از رکود بخش مسکن را تنها از طریق کاهش بهره‌های بانکی میسر می‌دانند و معتقدند بهره‌های بانکی باید هم در تسهیلات و هم در سود سپرده‌گذاری کاهش پیدا کند.

محمد مهدی مافی در این خصوص گفت: اگر مشکل نرخ‌های بانکی حل نشود بخش مسکن هیچ‌گاه از رکود در نمی‌آید. این میزان حجم نقدینگی با بهره‌های بالا ضداشتغال است که اشتغال را در همه بخش‌ها از جمله بخش پیش‌ساز مسکن تحت تاثیر قرار داده است.

به گفته وی، دولت می‌گوید ما دوست نداریم کاهش سود، دستوری باشد ولی به نظر من این پاک کردن صورت مساله است. دولت بسیار قوی است و بخش‌های اقتصادی در مقابل آن بسیار ضعیف هستند. لذا دولت می‌تواند با سیاست‌هایی که صورت می‌دهد بخش خصوصی را در راستای

اهداف ملی هدایت کند.

ما فی، نبود تناسب الگوی تولید با توان خرید و همچنین نبود نقدینگی در بخش عرضه و تقاضای موثر را از دیگر مشکلات بخش مسکن عنوان و تاکید کرد: به نظر میرسد دولت بدون توجه به مسائل مهمی همچون اصلاح سیستم بانکی، تنها با ساده‌انگاری به مسائل جزئی همچون افزایش وام فکر می‌کند که با این اقدامات نمی‌توان به رونق مسکن در آینده نزدیک امیدوار بود.

با این وجود، حامد مظاہریان معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی بیان می‌کند: اقدامات دولت برای خروج مسکن از رکود همانا افزایش سرمایه‌گذاری و فراهم شدن ابزارهای لازم توسط نظام بانکی است. یکی از این ابزارها افزایش سقف وام خرید مسکن به بالاترین میزان خود در تاریخ کشور است که ورود وام ۸۰ میلیونی خرید مسکن از خردادماه امسال می‌تواند مسکن را به تدریج از رکود خارج کند.

[ایسنا](#)

تسهیلات ۱۵۰ میلیون تومانی؛ تلاش برای رونق بازار مسکن

عضو هیات مدیره بانک مسکن گفت: تسهیلات جدید خرید مسکن، بازار این بخش را از رکود خارج می‌کند.

به گزارش پیکان پرس، رحیمی انارکی در برنامه گفتگوی ویژه خبری شبکه دو سیما گفت: ما هم اکنون در کشور بیش از سه سال است که با رکود شدید در حوزه مسکن مواجه هستیم و آمارهای صادره در این سه سال نشان می‌دهد هر سال ساخت و ساز مسکن کاهش می‌یابد.

انارکی گفت: ما آنچه طی سال ۹۴ پرداخت کردیم برای تکمیل و احداث حدود پنجاه هزار میلیارد تومان پرداخت کردیم و برای حوزه خرید

مسکن حدود سی و پنج هزار میلیارد تومان بوده که این امر نشان دهنده آن است که بخش عمده فعالیت بانک مسکن در حوزه ساخت و ساز است.

وی گفت: در طی دو سال اخیر توجه بیشتری به حوزه تقاضا شده است که این امر ناشی از ایجاد رکودی است که در این حوزه وجود دارد.

انارکی افزود: این تسهیلات ۱۵۰ میلیون تومانی که قرار است داده شود از منابع بانک نیست چراکه از جمله تسهیلات بانکی تلقی نمی شود.

عضو هیات مدیره بانک مسکن افزود: قرار است دوستان انبوه ساز واحدهایی که در اختیارشان است و به فروش نمی رسد به دلیل اینکه ممکن است خریداران آنها نتوانستند مطابق آنچه که مدنظرشان است از تسهیلات بانکی با این رقم استفاده کنند و یا توان خرید نقدی این واحدها را هم ندارند در اختیار متقاضیان قرار دهند.

وی گفت: دوستان انبوه ساز پیشنهاد کرده اند بخشی از بهای واحد مسکونی را به صورت اقساطی از خریداران دریافت کنند که در این بحث ابتدا باید توافق بین خریدار و انبوه سازان در شیوه بازپرداخت این نوع وام حاصل شود و سپس به بانک مراجعه کنند.

انارکی افزود: پس از این مرحله بانک هم عاملیت وصول اقساط را تقبل می کند و همچنین تضمین بازپرداخت اقساط را بنا به درخواست انبوه سازان خواهد نمود.

عضو هیات مدیره بانک مسکن گفت: این به این معناست که چنانچه خریدار به هر دلیل اقساط را تادیه نکند، بانک بازپرداخت را به انبوه سازان تضمین خواهد کرد.

وی افزود: بانک مسکن کارمزدی را بابت قرارداد عاملیت وصول اقساط و نگهداری حساب خواهد گرفت و مجموعاً نرخ سود موثر آن ۲/۳ درصد است.

انارکی گفت: البته هر رقم قسطی را که می گیریم ۵ درصد آنرا به عنوان کارمزد عاملیت برمی داریم اما اگر این رقم را بخواهیم به نرخ موثر تسهیلاتی تبدیل نماییم حدود ۲/۳ درصد می شود.

عضو هیات مدیره بانک مسکن گفت: هم اکنون نرخ های سودی که بانک مسکن در انواع صندوق های پس انداز مسکن اعمال می کنیم ۱۳ درصد می باشد و در بحث اوراق مسکن نیز نرخ سود ۱۷ درصد است.

وی گفت: ضوابط جدیدی که ایجاد کردیم در دو قالب است؛ یک قالب تضمین اقساط را دارد و یک قالب تضمین اقساط را ندارد و فقط ما

عاملیت وصول اقساط را خواهیم داشت.

انارکی افزود: در این مدل محدودیتی برای پرداخت وام نداریم چراکه در قالب اجاره به شرط تملیک و توافقی است که بین خریدار و انبوه ساز ایجاد می شود و بانک مسکن تنها عاملیت وصول اقساط را خواهد داشت.

وی گفت: این خدمت جدید فعلا به صورت دستی انجام می شود و تازمانی که خدمت نرم افزاری آن تدوین و آماده ارائه شود عملیات مربوط به پرداخت این نوع وامها در شعب مرکزی مراکز استانها و در تهران نیز در ۶ شعبه منتخب ارائه می شود.

رئیس کمیسیون حقوقی کانون سراسر انبوه سازان هم گفت: طرح فروشی اقساطی مسکن برای خروج از رکود تورمی در بازار مسکن ارائه شده است.

سید مجید نیک نژاد افزود: پیشنهاد ما در برگیره این طرح برای تمامی املاک از جمله تجاری، اداری و مسکونی است و چون بانک مسکن صرفا برای اعطای تسهیلات در بازار مسکن اعلام آمادگی کرده است باید برای دیگر زمینه ها با بانک های دیگر مذاکره کنیم.

وی با بیان اینکه این طرح از هفته آینده آغاز خواهد شد افزود: سود انبوه سازان در این طرح ۱۲ درصد و کارمزد بانک ۳ درصد خواهد بود. رئیس کمیسیون حقوقی کانون سراسر انبوه سازان با بیان اینکه در اجرای این طرح به دو روش انجام خواهد شد گفت: در روش اول ملک در رهن بانک قرار می گیرد و اقساط تسهیلات ۵۰ ماهه خواهد بود و مبلغ هر قسط ماهانه نباید از سه میلیون تومان بیشتر باشد، که البته یک مقدار دست و پا گیر است.

نیک نژاد افزود: در روش دوم، ارائه تسهیلات بیش از ۱۵۰ میلیون تومان در نظر گرفته شده و روش اجرا به شرط تملیک اجرا خواهد شد و می تواند تا رقم های بالاتر را هم در بر بگیرد.

وی با بیان اینکه انبوه سازان در این طرح سقف سودشان را تورم در نظر گرفته اند گفت: ما می خواهیم سرمایه هایی را که در بخش مسکن حبس شده است به جریان بیندازیم و طرح های جدید اجرا کنیم تا بازار مسکن از رکود تورمی خارج شود.

رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک کشور هم در ارتباط تلفنی با این برنامه با بیان در حوزه مسکن نیازمند اقدام و عملی انقلابی هستیم که منافع مردم را تضمین کند افزود: ارائه تسهیلاتی که کارمزد ۵ درصدی بانک را هم به همراه داشته باشد به هیچ وجه در جهت منافع

مردم نیست. حسام عقبایی افزود: به گفته مسولان بانک مسکن افرادی برای استفاده از این تسهیلات پیش قدم می شوند که امکان استفاده از دیگر تسهیلات مسکن را ندارند و به همین خاطر دریافت ۵ درصد کارمزد بانک مسکن ایراد اساسی این طرح است.

خرداد ۹۵ ؛ موعد بازگشت رونق به بازار مسکن

رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک کشور با اعلام اینکه تا پایان سال ۹۴ اتفاق خاصی در بخش مسکن نمی افتد و بازار مسکن ثبات دارد، گفت: با توجه به زمان نقل و انتقالات در خرداد و تیر ؛ رونق به بازار مسکن باز می گردد.



به گزارش پیکان پرس، حسام عقبایی با عنوان اینکه ارائه تسهیلات بانکی در شرایط فعلی یکی از عوامل محرک در رونق بازار مسکن است، و با توجه به اینکه تسهیلات وام مسکن فقط ۲۰ درصد ارزش قیمت مسکن است ، ارائه تسهیلات را در شهرهای بزرگ اثر بخش ارزیابی نکرد

وی گفت: ارائه تسهیلات بانکی باید با رویکرد عدالت اجتماعی صورت گیرد زیرا در هر نقطه از کشور قیمت زمین و مسکن متفاوت است.

عقبایی با بیان اینکه ارائه تسهیلات نیازمند رویکرد بومی سازی است ، گفت : باید روش های ارائه تسهیلات مسکن از سایر تسهیلات جدا شود.

وی افزود : هزینه دریافت تسهیلات بانکی در کشور بالا است و یک شخصی برای دریافت وام ۶۰ میلیون تومان باید یک ششم تسهیلات را برای خرید اوراق امتیاز تسهیلات مسکن پرداخت کند.

رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک تصریح کرد: کارمزد برای فروش اقساط مسکن باید کاهش یابد تا هزینه دریافت تسهیلات به حداقل برسد.

وی ادامه داد: با توجه به مسائل اقتصادی و سیاسی تا پایان سال ۹۴ اتفاق خاصی در بخش مسکن نمی افتد و بازار مسکن ثبات دارد.

عقبایی افزود: در زمستان شاهد کاهش ۱۰ درصدی اجاره بها بودیم و با توجه به زمان نقل و انتقالات در خرداد و تیر؛ رونق به بازار مسکن باز می گردد.

منبع: [تسنیم](#)