



بانک‌های خصوصی و مهاجرت سرمایه؛

چرا منابع مالی خراسان شمالی به پایتخت می‌رود؟



چالش جدی تأمین مالی پروژه‌های نهضت ملی مسکن

بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول؛

حذف موادی از قانون پیش فروش ساختمان

دلیل اهمیت آنها ذکر می‌گردند.

۱. حذف شرط داوری:

ماده ۲۰ (اصلاحی ۳۱/۰۳/۱۳۹۰) قانون پیش فروش ساختمان که به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، حذف شده مقرر می‌داشت: «کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش فروش توسط هیات داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می‌پذیرد. در صورت نیاز داوران می‌توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نمایند. آیین‌نامه اجرایی این ماده توسط وزارت راه و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تأیید هیئت وزیران خواهد رسید. داوری موضوع این قانون تابع مقررات آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب خواهد بود».

این مقرر از حیث الزام ارجاع اختلافات به داوری با توجه به سرعت رسیدگی در آنها مقرر قابل توجهی بود و بسیاری از دعاوی مربوط به پیش فروش آپارتمان‌ها به



دکتر یاسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

مواد حذف شده در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول موادی قابل توجه هستند. یکی از مهمترین مواد قانون پیش فروش ساختمان ناظر بر شرط الزامی رجوع به داوری بود که علیرغم نکات مثبت و منفی حذف شده است. در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ در ماده ۲۰ شرط داوری پیش‌بینی شده بود که در زمره داوری‌های الزامی و اجباری به شمار می‌رفت.

به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ماده ۲۰ و ۲۱ قانون پیش‌فروش ساختمان حذف شده است که این مواد محذوف به

می‌داشت: «پیش فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آیین‌نامه اجرایی این قانون مشخص می‌شود اخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یاد شده ارائه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود». این ماده قانونی نیز به دلیل اینکه متروک بوده و عملیاتی نگردید و علی‌رغم تصویب قانون در چندین سال پیش اجرا نگردید حذف شده است. علاوه بر موارد فوق دو بند از مواد چهار قانون پیش فروش ساختمان نیز حذف گردیدند که عبارتند از:

۳- بیمه نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده (۹) این قانون

۴- تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان (حذف).

تمام این موارد که ذکر شد مواد و بندهایی از قانون بود که حذف گردیدند.

دلیل وجود این ماده قانونی با قرار عدم استماع دعوا در دادگاه‌ها روبرو می‌شد و مردم را ناچار به طرح دعوا خارج از دادگستری و نزد داور می‌نمود که اکنون این شرط داوری حذف شده و اشخاص می‌توانند کما فی السابق به دادگستری مراجعه نمایند. البته حذف شرط داوری ناظر بر قراردادهای پیش از این نبوده و ناظر بر قراردادهایی است که بعد از تصویب این قانون امضا می‌شوند. همچنین ممنوعیتی ندارد که افراد با اختیار خود و آزادانه شرط داوری را در قراردادهای پیش فروش خود بیاورند. علت حذف شرط داوری در قانون پیش فروش ساختمان را شاید بتوان در آرای متزلزل داوری در این حوزه دانست که به دلیل عدم تخصص داوران که اغلب آنها بنگاه املاک بودند منجر به تضییع حقوق مردم و تشکیل پرونده‌های متعدد اعتراض به رای داور شده بود.

۲- حذف ماده ۲۱ قانون پیش فروش ساختمان؛

ماده ۲۱ (اصلاحی ۰۸/۱۱/۱۳۹۹) قانون پیش‌فروش ساختمان که به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، حذف شده مقرر



چالش جدی تأمین مالی پروژه‌های نهضت ملی مسکن

این مسائل نشان‌دهنده ضرورت هماهنگی بیشتر میان نهادهای مالی و دولتی برای تحقق اهداف توسعه‌ای و اجتماعی است.

• نقش نظارتی مجلس در تسهیل تسهیلات ساخت مسکن

سید نجیب حسینی، نماینده مجلس شورای اسلامی، در گفت‌وگویی با خبرنگار ایران، به مشکلات موجود در ارائه تسهیلات ساخت مسکن اشاره کرد. وی اظهار داشت که مردم از روند دریافت این تسهیلات ناراضی هستند و بانک‌ها به‌طور غیرمنصفانه‌ای سختگیری می‌کنند. بسیاری از متقاضیان ماه‌ها در صف انتظار مانده‌اند و برخی نیز حتی اعتباری برای دریافت ندارند. در عوض، وام‌ها به افراد خاص بدون هیچ صفی پرداخت می‌شود.

حسینی تأکید کرد که دولت باید تجدید نظری جدی در تأمین تسهیلات ساخت مسکن داشته باشد و همکاری وزارتخانه‌های مرتبط و بانک مرکزی را ضروری دانست. وی همچنین به ناترازی شبکه بانکی و خلق پول غیرمولد اشاره کرد و خواستار نظارت مؤثر بانک مرکزی بر این امور شد.

وی خاطرنشان کرد که هزینه‌های مسکن حدود ۶۰ درصد سبد خانوار را تشکیل می‌دهد و نبود مسکن مناسب، فشار زیادی بر زندگی مردم وارد می‌کند. به همین دلیل، تأمین مالی ساخت مسکن از طریق تسهیلات بانکی می‌تواند به حل مشکلات معیشتی کمک کند.

حسینی در پایان تأکید کرد که مجلس با استفاده از ابزارهای نظارتی خود، پیگیر حل موانع پرداخت تسهیلات ساخت مسکن خواهد بود تا مشکلات مردم هرچه سریع‌تر برطرف شود.

• تسهیلات تکلیفی و چالش‌های اقتصادی: لزوم بازنگری در سیاست‌ها

تسهیلات تکلیفی در حال حاضر کارایی لازم را ندارند. بر اساس قوانین بودجه و جهش تولید ملی مسکن، حجم این تسهیلات به حدود ۱۱۵۰ همت می‌رسد، در حالی که پیش‌بینی می‌شود کل تسهیلات جدید شبکه بانکی به ۱۶۰۰ همت برسد. این بدان معناست که بیش از ۷۲ درصد تسهیلات جدید باید به سرفصل‌های تکلیفی مانند ازدواج و مسکن اختصاص یابد و تنها ۲۸ درصد به بخش خصوصی تعلق خواهد گرفت. این وضعیت نشان‌دهنده اثر جایگزینی تسهیلات بر بخش خصوصی است.

تحقق اهداف برنامه هفتم نیازمند تعیین اولویت‌های اقتصادی و اجرایی‌سازی برنامه‌های اقدام مرتبط با این اهداف است. یکی از رویکردهای مهم، قاعده‌محور کردن برنامه‌هاست که می‌تواند به پیش‌بینی‌پذیری و افزایش اعتماد فعالان اقتصادی کمک کند.

همچنین، برخی مداخلات در اختیارات سیاست‌گذار پولی در برنامه هفتم، مانند کاهش سقف ترازنامه بانک‌ها در صورت عدم اجرای تعهدات، ممکن است به اختلال در تأمین مالی منجر شود. این موضوع نیازمند اصلاح در لایحه برنامه هفتم است.

از دیگر چالش‌ها، عدم اولویت‌بندی در حل مسائل اقتصادی است. منابع کشور محدود است و تمرکز بر ریشه مسائل می‌تواند به حل ساختاری مشکلات کمک کند. برای مثال، ناترازی‌های مختلف اقتصادی باید به ترتیب اولویت حل شوند تا تأثیرات مثبت بر سایر ناترازی‌ها نیز ایجاد گردد. با درج اهداف و سیاست‌های غیرمتناسب با واقعیت‌ها و زیرساخت‌های اقتصادی و مولفه‌های کلان کشور و فقدان استراتژی توسعه اقتصادی و اولویت‌بندی بخش‌ها و مشکلات ساختاری پیش روی برنامه، عملاً اصل اول اجرای برنامه که مدل، رویکرد و امکان پیاده‌سازی سیاست‌ها و تحقق اهداف مطلوب آن است و متعاقباً به تقویت شهرت و اعتبار برنامه و راهبران آن منجر می‌شود، به درستی رعایت نمی‌شود و در نتیجه بخش غیرقابل توجهی از این برنامه همچون برنامه‌های توسعه قبلی عملاً اجرایی و اهداف مطلوب آن محقق می‌شود.



گردد تا رقابت واقعی شکل بگیرد.

• بانک‌ها و چالش‌های جهش تولید مسکن: نگاهی به عملکرد تسهیلاتی

بر اساس قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها و مؤسسات مالی موظفند هر ساله ۲۰ درصد از تسهیلات خود را به پروژه‌های نهضت ملی مسکن اختصاص دهند. این تکلیف قانونی برای سال‌های ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۳ تعیین شده است، اما بررسی‌ها نشان می‌دهد که تا پایان تیرماه امسال، سهم ۱۷ بانک از پرداخت این وام‌ها به صفر رسیده است.

در این میان، تنها چند بانک موفق به ایفای نقش مؤثر در تأمین مالی پروژه‌های مسکن شده‌اند. بانک‌های مسکن، سپه، ملی، تجارت، ملت، صادرات، صنعت و معدن و توسعه صادرات ایران در مجموع تا تاریخ مذکور، حدود ۷۴۸.۷۱۷ میلیارد ریال تسهیلات به نهضت ملی مسکن پرداخت کرده‌اند.

جزئیات عملکرد این بانک‌ها نشان می‌دهد که بانک مسکن با پرداخت ۶۲۹.۵۷۶ میلیارد ریال، بیش‌از این عرصه بوده است. سایر بانک‌ها نیز به ترتیب زیر عمل کرده‌اند: بانک سپه با ۱۲.۹۴۱ میلیارد ریال، بانک ملی با ۳۴.۳۶۲ میلیارد ریال، بانک تجارت با ۲۲.۴۸۲ میلیارد ریال، بانک ملت با ۴۶.۵۰۴ میلیارد ریال، بانک صادرات با ۹۰ میلیارد ریال، بانک صنعت و معدن با ۷۵۰ میلیارد ریال و توسعه صادرات ایران با ۱.۵۲۰ میلیارد ریال.

لازم به ذکر است که عملکرد بانک‌های صنعت و معدن و توسعه صادرات در ماه گذشته در این بخش بدون تغییر باقی مانده است. این وضعیت بیانگر چالش‌های جدی در مسیر تحقق اهداف نهضت ملی مسکن و نیاز به اقداماتی مؤثرتر از سوی بانک‌ها برای حمایت از این طرح حیاتی است.

• نقش بانک مرکزی در ایجاد پول مولد و تأمین مسکن

بانک مرکزی به عنوان نهاد نظارتی، نقش کلیدی در هدایت بانک‌ها به سمت خلق پول مولد ایفا می‌کند. دولت سیزدهم با اتخاذ تدابیر مشخص، از جمله صدور مجوز افزایش سرمایه برای بانک‌های همسو با سیاست‌های توسعه‌ای و تعدیل نرخ سپرده قانونی برای بانک‌های متخلف، تلاش دارد تا فضایی مناسب برای سرمایه‌گذاری در بخش‌های حیاتی مانند ساخت مسکن فراهم کند. تزویج خلق پول مولد نه تنها نیاز مالی، بلکه ضرورت اجتماعی نیز محسوب می‌شود.

جالب اینجاست که بانک مرکزی در راستای انتظارات دولت و لزوم همکاری بانک مرکزی برای تسهیل اعطای تسهیلات ساخت مسکن و به استناد قانون جهش تولید مسکن، سهمیه‌هایی برای هر بانک تعیین کرده است. با این حال، برخی بانک‌ها با وجود دریافت سهمیه، در فهرست بانک‌های بدون عملکرد قرار دارند و حتی جریمه نیز می‌پردازند.

سازمان مالیاتی نیز به عنوان منبع درآمد جدید، فشار زیادی بر بانک‌ها وارد کرده و آنها را مجبور به پرداخت جریمه‌های سنگین کرده است. در حال حاضر، برگه تشخیص مالیاتی برای اکثر بانک‌ها صادر شده که منجر به جریمه‌های میلیاردی گردیده است.

• نگاهی به وضعیت بانک‌ها و نحوه همکاری آنها

مدیرعامل صندوق ملی مسکن با اشاره به وضعیت کنونی همکاری بانک‌ها، تأکید کرد که وزارت راه و شهرسازی اطلاعات مورد نیاز را از طریق سامانه «تم» به بانک مسکن و دیگر بانک‌های متقاضی ارسال کرده است. اما متأسفانه برخی بانک‌ها به این سامانه متصل نشده‌اند و این عدم همکاری، مشکلاتی را برای روند تأمین تسهیلات ایجاد کرده است.

وی افزود: «اکثر بانک‌ها به سامانه متصل شده‌اند و امکان پرداخت تسهیلات فراهم است، اما هنوز چالش‌هایی وجود دارد. مردم می‌توانند با توجه به همکاری‌های مختلف بانک‌ها، گزینه مناسب را انتخاب کنند. در نتیجه، بانکی که از پرداخت وام سر باز می‌زند، به دلیل عملکرد نامناسبش، کمتر مورد توجه قرار می‌گیرد.»

وی به پروژه نهضت ملی مسکن اشاره کرد که هدف آن ساخت چهار میلیون واحد مسکونی است. اما او تصریح کرد که مشکل اصلی، تأمین منابع مالی برای این پروژه است. رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی نیز بر اهمیت ارتقای کیفیت ساخت و سازها تأکید کرد و گفت: «ما دانش فنی لازم برای ساخت واحدها را داریم، اما مدل مالی پروژه بسیار حیاتی است.»

حیدری همچنین به ضرورت رتبه‌بندی تولیدکنندگان سازه‌های فولادی اشاره کرد و گفت: «با اعمال سیستم رتبه‌بندی مشابه آنچه در حوزه قیر انجام شده، می‌توانیم کیفیت تولیدات را افزایش دهیم و از ورود محصولات غیر استاندارد جلوگیری کنیم.»

وی کرد که با همکاری وزارت راه و شهرسازی، می‌توان از توان تولیدکنندگان سازه‌های فولادی بهره‌برداری کرد و بدین ترتیب معضل مسکن کشور را حل کرد.

• چالش‌های نظام بانکی ایران و راه‌حل‌های پیشنهادی

در حال حاضر، دو گروه اصلی از بانک‌ها بهره‌برداری می‌کنند: سهامداران دولتی و خصوصی. از سال ۱۳۹۱، با وجود رشد سریع ترازنامه‌ها، ارزش اسمی سهام این بانک‌ها ثابت مانده و نسبت کفایت سرمایه به‌طور مداوم کاهش یافته است. این وضعیت منجر به افزایش ریسک در سیستم بانکی شده و تا سال ۱۳۹۸ به اوج خود رسید.

وام‌دهی رابطه‌ای، که در آن بانک‌ها به ذی‌نفعان خود وام می‌دهند، یکی از خطرناک‌ترین شیوه‌هاست. این نوع وام‌دهی باعث ایجاد دارایی‌های مسموم و ناترازی بانکی می‌شود. ضعف نظارت بانک مرکزی نیز به این مشکل دامن زده است.

سپرده‌گذاران، به ویژه خرده‌سپرده‌گذاران، با نرخ‌های بهره پایین و تورم بالا، ناچار به سپردن پس‌اندازهای خود به بانک‌ها هستند. بانک‌ها از این سپرده‌ها برای اعطای وام به شرکت‌های زیرمجموعه خود استفاده می‌کنند و سود کلانی کسب می‌کنند.

برای اصلاح این وضعیت و بهبود نظام بانکی و افزایش اعتماد عمومی موارد ذیل از سوی اقتصاد دان ها طی این سالها پیشنهاد شده:

- بانک‌ها از مالکیت دولت خارج شوند. ۲. نرخ بهره آزاد شود. ۳. ورود بانک‌های خارجی به کشور تسهیل

گروه مسکن نسیم خراسان شمالی : در سال‌های اخیر، تأمین مالی پروژه‌های نهضت ملی مسکن با چالش‌های جدی مواجه شده است، در حالی که قانون «جهش تولید مسکن» بانک‌ها و مؤسسات مالی را ملزم به اختصاص بخشی از تسهیلات خود به این پروژه‌ها کرده، عملکرد برخی بانک‌ها در این زمینه به شدت ناامیدکننده بوده است، بسیاری از بانک‌ها به بهانه‌های مختلف از پرداخت تسهیلات سر باز زده و توپ عملکرد ضعیف خود را به زمین وزارت راه و شهرسازی می‌اندازند.

این بانک‌ها ادعا می‌کنند که تأخیر در ابلاغ قانون و آماده نبودن زیرساخت‌های لازم، مانع از پرداخت تسهیلات شده است. به عنوان مثال برخی از آن‌ها اشاره می‌کنند که سامانه «تم» برای ثبت درخواست‌ها به موقع آماده نشده و بنابراین امکان پرداخت تسهیلات وجود نداشته است، این در حالی است که مدیران وزارت راه و شهرسازی و همچنین مقامات بانک مرکزی بر لزوم اجرای تعهدات قانونی تأکید دارند و بر این باورند که عدم همکاری بانک‌ها در این زمینه قابل توجیه نیست.

نقش نظارتی بانک مرکزی و وزارت راه و شهرسازی در این میان بسیار حیاتی است، این نهادها باید با پیگیری مستمر و نظارت دقیق بر عملکرد بانک‌ها می‌شدند، تا اطمینان حاصل کنند که تسهیلات لازم برای تأمین مسکن به موقع و به شکل مؤثر پرداخت شود. همچنین، شفاف‌سازی در مورد دلایل عدم پرداخت تسهیلات و ارائه راهکارهای عملی برای رفع موانع نیز ضروری است.

در نهایت، حل مشکلات تأمین مالی پروژه‌های نهضت ملی مسکن نیازمند همکاری همه‌جانبه بین دولت، بانک‌ها و نهادهای نظارتی است تا بتوان این چالش بزرگ را پشت سر گذاشت و به تحقق اهداف مسکن ملی نزدیک‌تر شد.

• دلیل استتکاف بانک‌ها از پرداخت تسهیلات نهضت ملی مسکن

برخی بانک‌ها به بهانه تأخیر در ابلاغ قانون جهش تولید مسکن و آماده نبودن سامانه «تم»، از پرداخت تسهیلات نهضت ملی مسکن سر باز می‌زنند. این بانک‌ها مدعی‌اند که وزارت راه و شهرسازی شش ماه بعد از تصویب، قانون را ابلاغ کرده و همچنین نرم‌افزار زیرساخت نیز به تأخیر افتاده است. به این ترتیب، آن‌ها می‌گویند که یک سال کامل برای پرداخت تسهیلات آماده نبوده‌اند.

بانک سرمایه نیز در این خصوص اعلام کرده که هیچ درخواستی در سامانه برای این بانک ثبت نشده و بنابراین امکان پرداخت تسهیلات وجود نداشته است. این بانک خصوصی مدعی است که عدم معرفی متقاضیان واجد شرایط در سامانه «تم» دلیل اصلی عدم پرداخت تسهیلات است.

در مقابل، مدیرعامل «صندوق ملی مسکن» تأکید کرده که بانک‌ها به بهانه‌های مختلف از پرداخت تسهیلات خودداری می‌کنند و در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ جریمه مالیاتی سنگینی برای آن‌ها پیش‌بینی شده است. او همچنین اشاره کرده که وزارت راه و شهرسازی اطلاعات لازم را به بانک‌ها ارسال کرده و عدم همکاری آن‌ها در اتصال به سامانه «تم» موجب بروز مشکلات شده است، البته اگر اظهارات مدیر عامل صندوق ملی مسکن در خصوص جریمه مالیاتی بانک‌ها درست باشد باید مجلس و دولت در خصوص ابهامات نحوه هزینه کرد و چگونگی بازگشت این مبلغ قابل توجه به چرخه تولید مسکن ورود کنند.

با وجود اینکه برخی بانک‌ها به سامانه متصل شده‌اند، همچنان مردم ترجیح می‌دهند به بانک‌هایی مراجعه کنند که همکاری بیشتری دارند. در نهایت، این عملکرد نامناسب بانک‌ها باعث کاهش اعتماد مردم و ثبت کمتر درخواست‌ها در این بانک‌ها خواهد شد، که خود نشان‌دهنده خطای آن‌هاست.

موضوع مهم دیگر بحث اهلیت سنجی و اعتبار سنجی پیمانکاران و سازندگان است که خود مسئله و مانع جدی بر سر راه ساخت پروژه‌های نهضت ملی خواهد بود، تفاوت در نگاه کارشناسان بانکی و مدیران راه و شهرسازی است.

فشار بازار مسکن کاهش یافت



گروه مسکن و اقتصاد: آمار گویای آن است که طی ۹ ماهه سال جاری بخش مسکن در مقایسه با دیگر بخش‌ها کمترین میزان سرمایه را به خود جذب کرده و رشد این بخش از ۳.۶ درصد سال گذشته، هم‌اکنون صفر شده است.

حوزه مسکن در ۹ ماهه سال جاری کمترین میزان بازده را در بین بخش‌های اقتصادی به خود اختصاص داد. جدیدترین نتایج نرخ رشد اقتصادی که مرکز آمار ارائه داده گویای آن است که در ۹ ماهه سال ۱۴۰۳، رشته فعالیت‌های گروه کشاورزی رشد ۳.۳ درصد، گروه صنایع و معادن ۳.۶ درصد (شامل: استخراج نفت خام و گاز طبیعی ۶.۱، سایر معادن ۰.۹، صنعت ۱.۴، توزیع گاز طبیعی ۵.۷، تأمین آب و برق ۲.۵ و ساختمان صفر درصد) و گروه خدمات ۲.۳ درصد نسبت به نه ماهه سال ۱۴۰۲، رشد داشته است. به طور کلی نیز رشد محصول ناخالص داخلی با نفت ۳.۱ درصد و بدون نفت ۲.۲ درصد اعلام شد.

صفر شدن رشد بخش ساختمان طی ۹ ماهه امسال در شرایطی رقم خورد که سال گذشته این بخش ۳.۶ درصد رشد کرده بود. البته رونق نسبی سال گذشته از ساخت و ساز دولتی در قالب طرح نهضت ملی مسکن نشأت گرفته بود. البته بررسی‌ها نشان می‌دهد بخش عمده‌ای از ۲.۶ میلیون واحدی که طی بازه زمانی ۱۴۰۱ تا پایان ۱۴۰۲ برای ساخت آن برنامه‌ریزی شده از مرحله تأمین زمین فراتر نرفته و تنها ۶۳۹ هزار واحد به اتمام رسیده است.

اثرات رکود در بخش ساخت و ساز مسکن ممکن است به شکل تورم خفیف در طرف عرضه بروز پیدا کند. تولید مسکن در سال جاری تحت تأثیر رکود خرید و فروش کاهش یافته است؛ موضوعی که از کاهش بازده سرمایه در این بخش نشأت گرفته و باعث شده رشد بخش ساختمان به صفر درصد برسد.

رکود بخش ساختمان ممکن است در آینده به تورم خفیف در بازار مسکن اثر بگذارد؛ موضوعی که برخی

کارشناسان نسبت به آن هشدار می‌دهند. البته رشد قیمت در این بخش به عوامل متعددی برمی‌گردد که از آن جمله می‌توان به تورم عمومی، رشد بازارهای موازی، نرخ مصالح ساختمانی، توان خرید طرف تقاضای مصرفی، معاملات سوداگرانه، تقاضای پنهان، مالیات‌های حوزه مسکن، میزان ساخت و ساز و متغیرهای سیاسی اشاره کرد.

در حال حاضر بازار مسکن در رونق نسبی غیرتورمی پیش از عید به سر می‌برد، اما قیمت‌های اعلامی نسبت به سال گذشته تغییر محسوسی نداشته و در مواردی کاهش نیز یافته است. آنطور که واسطه‌های ملکی می‌گویند به رسم معمول با نزدیک شدن به هفته‌های پایانی سال، میزان مراجعات به بنگاه‌های املاک و تمایل برای خرید آپارتمان در مقایسه با ماه‌های قبل افزایش نسبی دارد؛ افزایشی که به گفته رئیس اتحادیه مشاوران املاک به هیچ عنوان با

رشد قیمت همراه نیست.

بررسی فایل‌های موجود در بازار مسکن نشان می‌دهد در هفته‌های اخیر که دلار و طلا دچار نوسان افزایشی شده تغییر معناداری به لحاظ قیمت در بازار مسکن ایجاد نشده است. حتی در مواردی که سازندگان و فروشندگان به نقدینگی نیاز دارند واحدهای خود را کمتر از عرف قیمت منطقه عرضه می‌کنند.

در حال حاضر به دلیل رکود سنگینی که از اواسط سال گذشته در بازار مسکن ایجاد شده نرخ تورم مسکن به حدود نصف تورم عمومی رسیده است. طبق آخرین آمار مرکز آمار ایران در بهمن‌ماه امسال تورم عمومی ۳۲ درصد بوده در حالی که میزان رشد قیمت مسکن شهر تهران بر اساس آمار مرداد سال جاری حدود ۱۷ درصد بوده است (از مرداد به بعد آمار مسکن ارائه نشد). تعداد معاملات نیز ۳۵۵۹ فقره بود. در

حالی که در سال‌های رونق، ماهیانه بین ۱۵ تا ۲۰ هزار معامله در پایتخت انجام می‌شود.

پژمان جوزی - رئیس انجمن صنعت ساختمان با بیان این‌که بخش مسکن موتور محرک اقتصاد کشور است و هم‌اکنون در رکود به سر می‌برد گفت: شرایط به رکود تورمی مسکن، نارضایتی، افسردگی و مهاجرت منجر می‌شود. البته خوشبختانه امروز درایت لازم در حاکمیت ایجاد شده و به این نتیجه رسیده‌اند که باید به فعالان صنعت ساختمان و بخش خصوصی اعتماد کرد. امیدواریم تا دو سال آینده بخش خصوصی در مسیر درست قرار گیرد.

آمار حکایت از آن دارد که رشد قیمت مسکن در پایتخت به حدود نصف تورم عمومی رسیده و با توجه به پایین بودن توان طرف تقاضا افزایش یکباره تورم این بخش در سال آینده سناریو قابل اعتنایی نیست.

سوال این است که در سال آینده چه سرنوشتی برای بازار مسکن محتمل است؟ اگر سیاست‌های دولت در کنترل تورم و تسهیل ساخت‌وساز موفق باشد، بازار می‌تواند به ثبات نسبی برسد. از طرف دیگر بر اساس یک تحلیل، در صورتی که قدرت خرید مردم همچنان کاهش یابد، حتی با افزایش قیمت‌ها تقاضای موثر کاهش پیدا خواهد کرد و رکود بازار مسکن ادامه می‌یابد.

از سوی دیگر قیمت نهاده‌های ساختمانی در ماه‌های اخیر تحت تأثیر رشد قیمت ارز دچار نوسان افزایشی شده است. بر این اساس برخی کارشناسان معتقدند قیمت مسکن در آینده رشد خواهد داشت؛ گزاره‌ای که رئیس اتحادیه مشاوران املاک آن را رد می‌کند و می‌گوید «بعید است در سال آینده تورم بازار مسکن به میزان تورم عمومی برسد. به بیان دیگر وضعیت سال جاری همچنان برای سال آینده نیز در بازار ملک ادامه می‌یابد و رشد قیمت مسکن احتمالاً حدود نصف افزایش قیمت دیگر کالاها خواهد بود».

مسکن ملی بازیچه دست سودجویان شد

گروه اقتصاد: مخالفان ساخت مسکن در حاشیه شهرها معتقدند که فرض ارزان بودن زمین در این مناطق اشتباه است و هزینه‌های مربوط به آماده‌سازی زمین در این نواحی را نادیده می‌گیرد. بیشتر زمین‌های موجود در حاشیه شهرها خام و فاقد خدمات اساسی شهری هستند، که برای تبدیل آنها به اراضی قابل سکونت نیاز به سرمایه‌گذاری زیاد برای فراهم‌سازی زیرساخت‌ها و خدمات ضروری است.

عدم انتشار آمار و اطلاعات دقیق درباره هزینه تبدیل اراضی غیرمسکونی حاشیه شهر به زمین‌های مسکونی برای اجرای طرح‌های مسکونی ویژه اقشار نیازمند، مورد انتقاد قرار گرفته است. سیاستگذاران بازار مسکن با هدف کاهش هزینه‌ها به دنبال استفاده از اراضی حاشیه‌ای هستند، اما کارشناسان بر این باورند که هزینه‌های آماده‌سازی این زمین‌ها نشان می‌دهد که این رویکرد ممکن است نادرست باشد. در چنین شرایطی، انتظار می‌رود سیاستگذاران در زمینه هزینه‌های تبدیل اراضی حاشیه‌ای به مسکونی، شفاف‌سازی کنند.

طرح مسکن ملی در دولت سیزدهم با هدف تأمین خانه ارزان قیمت برای گروه‌های کم‌درآمد در کشور تعریف شد؛ دولت برای کاهش هزینه اجرای پروژه‌های مسکن ملی به سراغ زمین‌های دولتی که عمدتاً در حاشیه شهرها واقع شده بودند رفت تا به این ترتیب با کاهش هزینه زمین؛ امکان ارزان شدن قیمت تمام‌شده خانه در طرح مسکن ملی را فراهم کند. این رویه در سال‌های قبل در اجرای طرح مسکن مهر نیز اجرایی شده بود؛ با وجود این طی سالیان گذشته همواره برخی کارشناسان ادعای ارزان بودن زمین در حاشیه شهرها را مورد انتقاد قرار داده‌اند.

عمده زمین‌ها در مناطق حاشیه شهرها خام و بدون خدمات موردنیاز یک شهر هستند. بنابراین آماده‌سازی اراضی حاشیه شهر به نحوی که تبدیل به عرصه قابل تبدیل به شهر شود؛ شامل صرف هزینه برای تأمین خدماتی نظیر

ادامه در صفحه ۴...

آماده سازی خدمات زیربنایی و روبنایی طرح نهضت ملی مسکن نیازمند ۶۱۶ همت اعتبار



نهضت ملی مسکن دارد.

نشست پیگیری آخرین وضعیت پروژه‌های طرح نهضت ملی مسکن با حضور اعضای هیأت مدیره، معاونان و مدیران دفاتر تخصصی سازمان ملی زمین و مسکن در محل این سازمان برگزار شد.

گروه مسکن: مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن در نشست پیگیری آخرین وضعیت پروژه‌های طرح نهضت ملی مسکن گفت: برای اجرای پروژه‌های آماده سازی و خدمات زیربنایی و روبنایی طرح نهضت ملی مسکن به اعتباری بالغ بر ۶۱۶ هزار میلیارد تومان نیاز است.

ارسال مالکی افزود: این رقم بر اساس مطالعات صورت گرفته و اختصاص حدود ۲۸ هزار هکتار زمین برای تولید نزدیک به ۸۰۰ هزار واحد مسکونی حمایتی طرح نهضت ملی مسکن برآورد شده است.

معاون وزیر راه و شهرسازی با تأکید بر ضرورت نظارت و بازدیدهای میدانی در پروژه‌های طرح نهضت ملی مسکن، اظهار داشت: تقویت مشاوران و نظارت‌های عالی قطعاً بر کیفیت پروژه‌ها و میزان هزینه‌ها اثرگذار خواهد بود.

وی همچنین از الزام اجرا و به‌کارگیری آیین‌نامه طراحی معابر شهری در تمامی الحاقات صورت گرفته طرح نهضت ملی مسکن خبر داد و اضافه کرد: این آیین‌نامه که در ۱۲ جلد تنظیم شده است، دسترسی‌های کاربری شهری را تعیین می‌کند و نقش موثری در افزایش کیفیت شهرسازی در پروژه‌های



بانک‌های خصوصی و مهاجرت سرمایه؛ چرا منابع مالی خراسان شمالی به پایتخت می‌رود؟

به‌رغم وجود ۱۳ بانک دولتی و غیردولتی در کمیسیون هماهنگی بانک‌های خراسان شمالی، بانک‌های خصوصی از همکاری و تبادل اطلاعات خودداری می‌کنند. حتی مکاتبات مکرر مسئولان استانی با بانک مرکزی و مدیران ارشد بانک‌ها در پایتخت نیز نتیجه‌ای نداشته است.

تأثیر کم‌کاری بانک‌های خصوصی بر اقتصاد استان

کم‌کاری این بانک‌ها باعث شده نسبت مصارف به منابع بانکی در استان به ۱۳۶ درصد برسد. بانک‌های عضو کمیسیون هماهنگی بانک‌ها مجبورند فراتر از ظرفیت، تسهیلات پرداخت کنند تا این خلأ جبران شود. طبق برآوردها، بانک‌های خصوصی استان حدود ۴۰ هزار میلیارد ریال منابع دارند، اما این سرمایه‌ها به جای حمایت از تولید، به خارج از استان منتقل می‌شود.

پیشنهادهای غیرقانونی بانک‌های خصوصی

دبیر شورای هماهنگی بانک‌های استان می‌گوید: بانک‌های خصوصی با پیشنهاد سودهای بالاتر، منابع مالی را جذب می‌کنند اما در پرداخت تسهیلات در استان مشارکت ندارند. خروج این سرمایه‌ها به کلان‌شهرها، توسعه خراسان شمالی را با چالش مواجه کرده است.

بی‌توجهی بانک‌های خصوصی به هشدارها

سرپرست معاونت هماهنگی امور اقتصادی استانداری خراسان شمالی نیز تأکید دارد که این بانک‌ها نه تنها به تعهدات خود پایبند نیستند، بلکه گزاشی از عملکردشان ارائه نمی‌دهند. سهم استان از تولید ناخالص داخلی کشور تنها نیم درصد است و این موضوع نشان‌دهنده وضعیت نامطلوب اقتصادی منطقه است.

هشدار دستگاه قضا به بانک‌های خصوصی

دادستان بجنورد هشدار داده که خروج منابع بانکی از استان، فشار زیادی به تولیدکنندگان وارد کرده و روند اعطای تسهیلات را با مشکل مواجه ساخته است. وی بر لزوم ماندگاری سرمایه‌های مالی در استان تأکید کرد و خواستار ورود نهادهای نظارتی برای الزام بانک‌ها به رعایت قانون شد.

آیا تغییری در روند فعالیت بانک‌های خصوصی، ایجاد می‌شود؟

با وجود انتقادات و هشدارهای مسئولان، بانک‌های خصوصی همچنان از ارائه گزارش عملکرد خود سرباز می‌زنند. اگر نهادهای نظارتی ورود نکنند، این روند ادامه خواهد داشت و خراسان شمالی از سرمایه‌های مالی خود محروم خواهد ماند.



گروه اقتصادی: در حالی که بانک مرکزی بانک‌های خصوصی را موظف به هزینه ۵۰ درصد از منابع خود در استان‌ها کرده، این بانک‌ها همچنان منابع مالی خراسان شمالی را به تهران منتقل می‌کنند. این موضوع، نه تنها موجب کندی روند توسعه اقتصادی استان شده، بلکه صف‌های طولانی برای دریافت وام و رکود تولید را نیز تشدید کرده است.

عملکرد بانک‌های خصوصی در خراسان شمالی همچنان با انتقادات فراوانی روبه‌رو است. این بانک‌ها، بدون پایبندی به بخشنامه‌های بانک مرکزی، منابع مالی استان را به جای سرمایه‌گذاری در منطقه، به تهران هدایت می‌کنند. در یک دهه گذشته، مسئولان بارها نسبت به این روند اعتراض کرده‌اند، اما بانک‌های خصوصی همچنان از ارائه گزارش عملکرد خود طفره می‌ورزند.

بانک‌های خصوصی و عدم شفافیت اطلاعات

مسکن ملی بازیچه دست سودجویان شد

ادامه از صفحه ۳....

آب، برق و گاز، خیابان‌کشی و ایجاد دسترسی‌های منطقه‌ای می‌شود. مسئولان دولتی ارقام دقیقی از هزینه آماده‌سازی زمین در حاشیه شهرها اعلام نکرده‌اند؛ با وجود این برخی داده‌های غیررسمی هزینه آماده‌سازی زمین‌های حاشیه شهرها برای خانه‌سازی را به ازای هر مترمربع زمین برابر ۴ تا ۵ میلیون تومان برآورد کرده‌اند. با وجود این برخی مسئولان دولتی در گذشته هزینه آماده‌سازی زمین در حاشیه شهر را حدود ۲۰ تا ۲۵ درصد ارقام اعلامی عنوان می‌کنند.

با وجود این عدم‌اعلام داده دقیق و مبنای محاسباتی از هزینه‌ها باعث شده تا تردیدهای جدی در خصوص آمار جسته و گریخته اعلامی از سوی مدیران سابق وزارت راه مطرح باشد. در واقع مشخص نیست که ارقام اعلامی با درنظر گرفتن همه خدمات، محاسبه شده است.

مسکن ملی در بن بست

برخی مدیران فعلی وزارت راه و شهرسازی در گذشته انتقاداتی نسبت به اجرای طرح‌های ساخت مسکن در حاشیه شهرها نظیر طرح مسکن ملی داشتند؛ با وجود این طی هفته‌ها و ماه‌های اخیر شاهد دفاع این افراد از اجرای طرح مسکن ملی هستیم، به نحوی که روز گذشته معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی در گزارشی با عنوان «بیش از ۷۳ هزار هکتار زمین برای طرح‌های مسکن تامین شد» از تامین زمین ارزان برای اجرای بخشی از طرح‌های مسکن ملی خبر داد. در این شرایط این سوال مطرح است که معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه چه برآوردی از هزینه تامین زمین در اراضی انتخابی دارد و با چه محاسبه‌ای هزینه تبدیل اراضی غیرشهری به اراضی شهری میسر می‌شود. درواقع لازم است که این گزارش بر مبنای ارقام دقیق از هزینه آماده‌سازی زمین انجام شود تا قابل استناد باشد.

در حالی که سیاستگذاران بخش مسکن در کشور طی سال‌های گذشته بر خانه‌سازی برای محرومان در حاشیه شهر با هدف کاهش هزینه‌ها با بهره‌گیری از زمین ارزان تاکید دارند؛ بسیاری از کارشناسان این رویه را نادرست عنوان کرده و معتقدند این رویه خانه‌سازی حتی اگر به ساخت خانه ارزان منجر شود، اما هزینه زندگی برای محرومان را افزایش می‌دهد. حاشیه شهر از سویی از خدمات شهری کمتری برخوردار بوده و این موضوع بر هزینه زندگی در این مناطق می‌افزاید، از سوی دیگر جابه‌جایی تا مرکز شهر عمدتاً هزینه‌بر بوده و این موضوع نیز می‌تواند به حاشیه برای ساکنان، در این تبدیل شود.

در عین حال تجربه ساخت سکونتگاه در حاشیه شهر در کشور طی سالیان گذشته چندان موفقیت آمیز نبوده است؛ عمده سکونتگاه‌های حاشیه شهرها فاقد امکانات مورد نیاز زندگی نظیر فضای آموزشی، تفریحی، درمانگاهی و... بوده و این موضوع ساکنان این مناطق را با چالش‌های متعددی مواجه کرده است. در واقع سیاستگذار حوزه مسکن زمانی می‌تواند از کاهش هزینه با بهره‌گیری از اراضی حاشیه‌ای سخن بگوید که هزینه تامین خدمات در شهرهای جدید را نیز لحاظ کند و در اجرای پروژه‌های خود کیفیت زندگی شهروندان را نیز مدنظر داشته باشد.

بتن آماده
 صداقت
 تولید حمل پمپاژ
 ۰۹۱۵ ۸۷۵۴۴۰۰
 ۰۲۱ ۳۷۵۱۷۰۰
 ۰۲۱ ۷۷۵۱۷۰۰



COREET

نمایشگاه و فروشگاه کُریت

عرضه انواع لوکس ترین
محصولات چینی، بهداشتی، شیرآلات
تجهیزات آشپزخانه و کاشی و سرامیک

کیفیت، رضایت و تنوع با محصولات کُریت

نقد و اقساط





بجنورد / خیابان میرزا کوچک خان / تقاطع ایمان پلاک ۷۸
 ۰۵۸۳۲۲۶۴۵۰۵ - ۰۹۱۵۳۸۶۲۱۹۱ - ۰۹۱۵۵۸۴۹۸۴۳