



۲

آثار رکود در بازار ساخت و سازهای مشارکتی؛

# سازندگان و مالکان در دوراهی تصمیم گیری

آنچه در این شماره می خوانید

منافع مستاجران  
تامین می شود؟

۳

بنگاه های املاک بدون  
مجوز در بازار مسکن  
چه می کنند

۴

مشاوران املاک سقف  
را رعایت نکنند؛ جریمه  
می شوند

۴

اما واگرهای ثبات  
قیمت مسکن /  
قسط های کم رهن  
تسهیلات بانکی

۳



عکس از: روزنامه نسیم خراسان شمالی

بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳؛

## صدور اسناد اراضی روستایی و کشاورزی و باغات

خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره برداری کشاورزی است.

طبق این قانون تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است: ۱. مالکیت مالک، مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی، کمتر از مساحت حد نصاب باشد، مشروط به آنکه عمل حقوقی صرفاً راجع به تمام سهم مشاع و به طرفیت تنها یک شخص باشد.

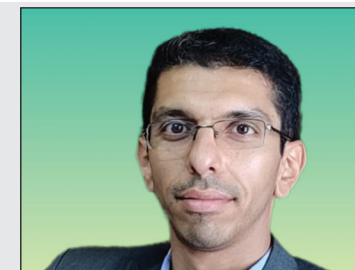
۲. مالکیت مالک، مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی بالاتر از حد نصاب باشد مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

ادامه در صفحه ۲ ...

ماده (۱) این قانون اقدام نمایند. طبق این قانون سازمان ثبت اسناد و املاک مکلف است، در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت، خود یا افراد تحت تکفل وی، مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد، با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حد-نگاری موضوع این تبصره، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۲۱/۱۱/۱۳۸۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام می-شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون در

سند مالکیت، موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند، اداره ثبت محل، مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است. همچنین گاهی دولت زمین هایی را برای ساخت مسکن تخصیص می دهد که از جمله طرح مسکن مهر و یا نهضت ملی مسکن هستند. در این خصوص تبصره ۴ اشعار داشته: «وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمینهای دولتی و رعایت قرارداد فی-مابین دستگاههای موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذارشونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در

نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی، از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده، جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده، درج و نیز در محل الصاق نماید. در صورتی که اشخاص ذی نفع، به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش-ماه از تاریخ بازگذاری، اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک-ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید. در این صورت صدور



دکتر یاسر غلامی  
حقوقدان و پژوهشگر

یکی از موارد مهم در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول صدور سند برای اراضی و زمین های واقع در محدوده طرح هادی روستاها و نیز اراضی کشاورزی است.

در ماده ۱۰ این قانون تبصره ۳ بیان نموده: «بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور) مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها، ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور، نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی.ام) اقدام

## صدور اسناد اراضی روستایی و کشاورزی و باغات

ادامه از صفحه یک ...

۳. مالکیت مالک، مفروز و عمل حقوقی منجر به ایجاد سهم مشاع شود، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی، هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۴. چنانچه انتقال سهم مشاع از یک قطعه واحد به شریک همان قطعه باشد. تمام این چهار مورد تداگیری است که قانونگذار تعریف کرده تا از خرد شدن اراضی کشاورزی جلوگیری نماید که صنعت کشاورزی آسیب نبیند و از ویلا سازی در این اراضی جلوگیری شود.

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاههای ذیربط منوط به ارائه تاییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

# آثار رکود در بازار ساخت و سازهای مشارکتی؛ سازندگان و مالکان در دوراهی تصمیم‌گیری

گروه مسکن نسیم - محسن عظیمی :

در حال حاضر، بازار مسکن و ساختمان وارد یک دوره نااطمینانی شده است که عوامل مختلفی بر آن تأثیر گذاشته‌اند در این مقاله سعی شده به عوامل موثر و مهم در این خصوص پاسخ دهد، در بخش اول این گزارش به پنج عامل اصلی (گرانی زمین، قیمت بالای مصالح، استتکاف بانک‌ها در پرداخت تسهیلات و مشکل تامین مالی شهروندان در پروژه‌های ساخت) خواهیم پرداخت. گرانی زمین به دو دلیل اصلی بازمانده است. اولین دلیل مربوط به حبس زمین توسط خریداران سرمایه‌ای است. انتظارات تورمی و هزینه صفر ملاکی، باعث شده است که بازار زمین جزو بازارهای پربازده و پرخطر برای خریداران سرمایه‌ای باشد. از سوی دیگر، بی‌انگیزگی مالکان زمین و خانه‌های کلنگی برای مشارکت در ساخت با سازنده‌ها، نیز از دلایل دیگر گرانی زمین است.

همچنین، گرانی مصالح نیز به دلیل تورم عمومی بالا و رشد قیمت کالاها و خدمات افزایش یافته است. این شرایط در حالی است که سیاست‌های مناسب برای مهار تورم به طور کامل اجرا نشده‌اند.

در زمینه وام‌دهی بانک‌ها نیز مشکلاتی وجود دارد. بانک‌ها در حوزه پرداخت تسهیلات در برنامه ساخت یک میلیون مسکن در سال عملکرد خوبی نداشته‌اند. این امر به علت درگیری خود بانک‌ها در صنعت ساختمان‌سازی و تسهیلات‌دهی با اولویت صنایع زودبازده با قابلیت بازگشت کوتاه‌مدت اصل و سود وام پرداختی است. علاوه بر این، عملکرد استان‌ها نیز ضعیف‌تر از برنامه تعیین شده برای آنها برای ساخت مسکن دولتی بوده است. مشکلات مالی متقاضیان مشمول این طرح و ناتوانی آنها برای تامین آورده نقدی، همچنین ابهامات در مورد قیمت تمام‌شده واحدها، از جمله دلایل اصلی عدم استقبال و عملکرد عقب‌تر از برنامه هستند.

با توجه به این شرایط، سرمایه‌گذاران ترجیح می‌دهند سرمایه‌گذاری خود را

به بخش‌های غیرمولد هدایت کنند. این در حالی است که در صورت مهار تورم و بهبود بازدهی فعالیت‌های مولد، سرمایه‌گذاران به سمت ساخت‌وساز خواهند رفت.

### نااطمینانی در بازار مشارکت در ساخت و ساز

بازگشت نااطمینانی به بازار مشارکت در ساخت‌وساز نشان‌دهنده افت محسوس عرضه زمین و ملک کلنگی از سوی مالکان و کاهش تمایل آنها به مشارکت برای ساخت واحدهای

در ساخت از خود نشان نمی‌دهند. آن‌ها نگران هستند که نتوانند پروژه‌ها را در زمان مشخص شده و با هزینه برآوردشده به اتمام برسانند و حاشیه سود محاسبه‌شده را به دست آورند. این نگرانی‌ها باعث شده است که برخی از سازنده‌های تازه‌کارتر به دو زمینه دیگر تغییر شغل داده‌اند.

بخشی از سازندگان در حال حاضر به علت شرایط نامطمئن بازار ساخت و ساز، فعالیت‌های خود را متوقف کرده و به جای آن، منابع مالی خود را در

ساخت مسکن در این شهر را با تعارض نظرات سازنده‌ها و مالکان خانه‌های کلنگی روبرو شده و رکود در بازار مشارکت در ساخت را تشدید کرده است.

بر اساس بررسی‌های اخیر «نسیم خراسان شمالی»، بیشتر مسکن‌های بجنورد با روش مشارکت سازنده‌ها و مالکان خانه‌های کلنگی ساخته می‌شوند. اما نگرانی از قیمت مسکن (تورم مسکن) و پیشروی تورم ساختمانی (رشد هزینه ساخت) باعث شده تا چشم‌انداز بازار مشارکت در ساخت با



چالش روبه‌رو شود. این تعارض نظرات، به دلیل اختلاف در تهیه زمین برای ساخت از سوی سازنده‌ها و بهترین روش برای تبدیل آپارتمان قدیمی به خانه جدید از سوی مالکان خانه‌های کلنگی، ایجاد شده است. علیرغم استفاده بعضی از سازنده‌ها از روش «خرید زمین» برای پروسه ساخت، بخش عمده‌ای از ساخت‌وسازهای بجنورد به روش «مشارکت سازنده با مالکان خانه‌های کلنگی» انجام می‌شود. اما اکنون عرضه و تقاضا از حالت تعادل خارج شده است؛ علت آن نگرانی از تورم مسکن و تورم ساخت در آینده است. به دلیل کاهش قیمت مسکن در ابتدای امسال، تمایل به خرید زمین برای ساخت آپارتمان به شدت کاهش یافته و سازنده‌ها عمدتاً به بازار مشارکت متمایل شده‌اند.

بازار پول یا سایر بازارها سرمایه‌گذاری می‌کنند تا ارزش دارایی‌های خود را حفظ کنند. برخی دیگر نیز به عنوان واسطه‌گر در بازار ملک فعالیت می‌کنند و از خریدوفروش واحدهای مسکونی بهره می‌برند، و تعدادی هم در زمین‌های استان‌های شمالی ایران سرمایه‌گذاری و ساخت و ساز انجام می‌دهند، این تصمیمات نه تنها باعث کاهش عرضه جدید به بازار مسکن می‌شوند بلکه منجر به افزایش شکاف بین عرضه و تقاضا و تشدید التهاب قیمتی در بازار مسکن می‌شود. در این شرایط، فضای بازار مشارکت در ساخت و ساز به گونه‌ای نیست که امکان توافق بین طرفین (مالک زمین و سازنده) برای ورود به فرآیند مشارکت وجود داشته باشد. قفل تورمی مشارکت ساختمانی در بازار مسکن بجنورد، رایج‌ترین روش

مسکونی است. این نااطمینانی از بازگشت انتظارات تورمی ناشی می‌شود. در نیمه دوم سال گذشته، تمایل مالکان به مشارکت در ساخت در حال افزایش بود؛ اما این تمایل به‌طور مجدد کاهش یافته است، که نشان‌دهنده این است که عرضه زمین به بازار از سوی مالکان کاهش دوباره یافته است. نگرانی‌های عمده در سمت عرضه (مالکان) و تقاضا (سازنده‌ها) منجر به کاهش فعالیت در بازار مشارکت شده است. مالکان نگران تاخیر در ارائه زمین به بازار مشارکت و تغییر رفتار سازنده‌ها هستند. از سوی دیگر، سازنده‌ها نگران استمرار رشد قیمت مصالح ساختمانی و افزایش هزینه‌های ساخت بیش از ارقام برآورد شده هستند. با توجه به این نگرانی‌ها، سازنده‌ها با توجه به رغبت چندانی به مشارکت

## اجاره بهای بالا یکی از علل بالا بودن قیمت اجناس

سرخنگو و عضو هیات ریسه اتاق اصناف درباره انجام بازرسی‌ها از بازار و نظارت بر نحوه عرضه کالاها گفت: انتظار داریم براساس تبصره هفت ماده ۷۲ قانون نظام صنفی، یک سوم جرائم تعزیراتی به اتاق‌های اصناف پرداخت شود اما این امر کامل محقق نشده است. وی افزود: امسال سهم اتحادیه‌ها از جرائم تعزیراتی یک‌هزار و ۵۰۰ میلیارد ریال است اما مبلغ کمی پرداخت شد، اگر این مبالغ به طور کامل پرداخت شود می‌توان برای تامین و خرید تجهیزات حمل و نقل و نیروی انسانی مورد نیاز اقدام کرد.

شده است اما اگر هوایما نیست چطور در گرگان چندین پرواز در روز برقرار است. امیدوار درباره خروج مشاغل و اصناف آلاینده و مزاحم از شهر بجنورد گفت: ایجاد شهرک فرش، شهرک سوغات و نیز شهرک صنفی برای خروج اصناف آلاینده، از برنامه‌های ما است اما در این زمینه با مشکل تامین زمین روبه‌رو هستیم، انتظار می‌رود راه و شهرسازی و یا اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری زمین مناسب در این زمینه در اختیار قرار دهد اما تاکنون تامین زمین مناسب محقق نشده است.

اقتصاد این استان، ضعف حمل و نقل است و زمانی که این نقص باشد، چرخ تولید و فعالیت اقتصادی با مشکل روبه‌رو است. او گفت: نبود حمل و نقل مناسب، سبب شده تا حضور مسوولان ارشد کشوری در این استان با محدودیت و مشکل روبه‌رو شود، بسیاری از مسوولان از سفر به این استان امتناع می‌کنند. امیدوار با اشاره به ضعف در حمل و نقل هوایی خراسان شمالی گفت: پروازها در فرودگاه بجنورد بسیار نامناسب است و در این باره علت آن، کمبود هوایما عنوان

مهدی امیدوار در نشست خبری، اجاره بهای بالا را از دیگر مشکلات کسبه در خراسان شمالی برشمرد و گفت: اجاره بهای بالا یکی از علت‌های بالا بودن قیمت اجناس مختلف است. وی گفت: عدم ثبات ارز در بازار سبب شده تا کسبه نتوانند به راحتی برای سرمایه‌گذاری و خرید اجناس برنامه‌ریزی داشته باشند از طرفی قدرت خرید مردم بسیار کاهش یافته و کسبه نیز در فروش با مشکل روبه‌رو هستند. امیدوار افزود: مشکل اصلی برای رونق



رییس اتاق اصناف بجنورد گفت: اجاره بهای بالا یکی از علت‌های بالا بودن قیمت اجناس مختلف است.

## با اجرای قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها؛ منافع مستأجران تامین می‌شود؟

نمی‌رفت و در برخی بخش‌ها افزایش قیمت تا حدود ۸۰ درصد انجام می‌شد.

آقای بیضایی ادامه می‌دهد: به‌رحال در شرایط فعلی بازار مسکن، موجران می‌توانند نظرشان را به مستأجران تحمیل کنند. فشار تقاضا و کاهش عرضه سبب شده مستأجران از قیمت‌ها تبعیت کنند و نهایتاً قیمت‌گذاری دستوری به نفع مستأجران نیست. این شیوه در بسیاری از شهرها و مناطق، منجر به افزایش قیمت می‌شود اما هرگز سبب کنترل و کاهش قیمت نخواهد شد. زیرا موجران خانه خود را به قیمتی که دولت می‌گوید نمی‌فروشند و اجاره نمی‌دهند؛ یعنی وزارت راه و شهرسازی نمی‌تواند مردم را مجبور کند که با این قیمت باید خانه خود را بفروشید یا اجاره دهید. سیاست تعیین سقف اجاره‌بها یک سیاست گمراه‌کننده و انحرافی است و برای بهبود شرایط بازار مسکن کشور باید به دنبال اقداماتی باشیم که ضمن بهبود کارآمدی، به خانه‌دار شدن بخش بیشتری از مردم منجر می‌شود.

این کارشناس حوزه مسکن می‌گوید: دولت‌ها نمی‌توانند قیمت مسکن را ثابت نگه دارند، زیرا این قیمت به متغیرهای گوناگونی وابسته است و از آن تأثیر می‌گیرد؛ مثلاً در سال ۲۰۰۴ رکود کم‌سابقه‌ای در دبی اتفاق افتاد و همین امر منجر به افزایش قیمت مسکن در لندن شد، زیرا سرمایه‌گذاران از دبی خارج شدند و در لندن سرمایه‌گذاری کردند و دولت انگلستان در آن زمان نتوانست قیمت‌ها را کنترل کند. پس از این تجربه، دولت با کنترل حجم نقدینگی و افزایش نرخ مالیات عایدی سرمایه تلاش کرد تا سوداگری در بازار املاک لندن را کاهش دهد و این واکنش‌ها نسبت به افزایش قیمت مسکن جزو تجارب بشری است که برای مشکلات چاره‌ای اندیشیده است.

آقای بیضایی ادامه می‌دهد: در ایالات متحده نیز در مواقعی که تورم افزایش می‌یابد بازار مسکن به‌هیچ‌وجه از قیمت‌گذاری دستوری تبعیت نمی‌کند. در چنین شرایطی هیچ بازاری از دستورها تبعیت نخواهد کرد و هیچ منطق اقتصادی وجود ندارد که سبب شود این اتفاق رخ دهد. زمانی که تقاضای سرمایه‌افزایش می‌یابد تورم نیز در کشورها افزایش خواهد یافت و در چنین شرایطی دولت‌ها در قیمت‌گذاری ناتوان خواهند بود و سیاست‌های قیمت‌گذاری دستوری منجر به شکست خواهد شد.

در تمامی کشورهایی که تورم بالا و متغیر دارند و نمی‌توانند ثبات اقتصادی ایجاد کنند عموماً قیمت‌گذاری غیرقابل انجام و در حوزه مسکن نیز امری نشدنی است؛ حتی در کشورهایی که تورم‌های بالای ۷ یا ۸ درصد را تجربه کرده‌اند نیز انجام قیمت‌گذاری دستوری میسر نیست.



روی آن‌ها درج کنیم و قیمت تولیدکننده را تشخیص دهیم در مسکن هم باید همین اتفاق رخ دهد. اما آن‌ها به این مسأله توجه نمی‌کنند که کالاهای دیگر از جنس همگن هستند و مسکن کالایی ناهمگن است. برای حل این مسأله، قیمت‌گذاری دستوری پیشنهاد شده است اما این راهکار هم نمی‌تواند به‌درستی انجام شود.

فرض کنید یک ساختمان آسانسور نداشته باشد، در نتیجه قیمت اجاره طبقه اول آن با طبقه چهارم تفاوت خواهد داشت و حتی ممکن است آن واحد تا مدت‌ها اجاره نشود یا اجاره آن بسیار پایین‌تر باشد ولی اگر همین ساختمان آسانسور داشته باشد قیمت طبقه اول ارزان‌تر و طبقه چهارم گران‌تر است و این مسأله به دلیل ناهمگنی کالای مسکن است.

او می‌افزاید: وقتی که با کالای ناهمگن سروکار دارید نمی‌توانید با قیمت‌گذاری دستوری به نتیجه برسید و آن کالا را قیمت‌گذاری کنید یا افزایش قیمت داشته باشید. در سال‌های گذشته افزایش اجاره‌بها به‌صورت کشوری انجام می‌شد و نتیجه آن هم مشخص بود که باعث بروز تورم در مناطقی که تورم کمتری داشتند می‌شد. در شهرهایی که افزایش قیمت و تورم در آن‌ها بیش از رقم ابلاغی و اعمالی بود بازار به آن اعتنا نمی‌کرد؛ مثلاً اگر قرار بود قیمت‌ها ۲۵ درصد در کل کشور افزایش یابد، بازار زیر بار این قیمت‌گذاری

نفع مستأجران باشد منجر نشده است.

او می‌افزاید: میزان تورم مرکز هر استان با شهرهای کوچک اطرافش که جمعیت کمی دارند و تقاضا برای اجاره مسکن در آن‌ها کم است قطعاً متفاوت خواهد بود و این شهرها میزان تورم پایین‌تری نسبت به مرکز استان دارند؛ مثلاً تورم مسکن در استان هرمزگان ۲۵ درصد است و در نظر گرفتن این میزان برای تمامی استان سبب می‌شود تورم بیشتری به شهرهای کوچک‌تر تحمیل شود و شهرهای بزرگ‌تر تورم کمتری داشته باشند. از آن طرف، اگر ملاک قیمت‌گذاری بر اساس کمترین قیمت در استان باشد در حق موجرین مرکز استان یا شهرهای بزرگ‌تر اجحاف می‌شود.

آقای بیضایی می‌گوید: برخی استان‌ها و مراکز استان کشور هم می‌توانند مسائل موردی داشته باشند؛ مثلاً در شهر عسلویه، میزان تقاضا برای اجاره مسکن بیشتر از شهر بوشهر است و همین افزایش تقاضا منجر به افزایش قیمت اجاره‌بها و افزایش قیمت مسکن در عسلویه شده است. در اینجا مشخص نیست که چه باید کرد و حتی در یک شهر هم مسائل مختلفی مانند نوع منطقه، سن بنا، نوع بنا و ... در قیمت‌گذاری‌ها دخیل است.

این کارشناس حوزه مسکن ادامه می‌دهد: عده‌ای بر این باورند که مسکن هم مانند کالا است و از آنجایی که می‌توانیم کالاها را قیمت‌گذاری و قیمت مصرف‌کننده را

**مینا حدیدی:** هم‌زمان با نزدیک شدن به زمان جابه‌جایی و فصل نقل و انتقال مستأجران، دولت بر تدابیر مختلفی که از سال گذشته برای این بازار در نظر گرفته بود تأکید کرده است.

یکی از این برنامه‌ها طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بهاست که از سال گذشته در مجلس مطرح و چندی پیش از سوی کمیسیون عمران مجلس و با همکاری وزارت راه و شهرسازی تدوین شد؛ طرحی که با تأیید شورای نگهبان به قانون تبدیل شده و از تابستان ۱۴۰۳ اجرا خواهد شد. این قانون حوزه‌های مختلف بازار مسکن را در برمی‌گیرد و هدف نهایی آن، نظارت بر اجرای قوانین بالادستی برای ساماندهی بازار و جلوگیری از التهاب این بازار تحت تأثیر عوامل داخلی و خارجی بازار مسکن است.

این طرح از سال گذشته در رفت‌وآمد بین مجلس و شورای نگهبان بود اما ایرادات و ابهاماتی در آن وجود داشت که رفع شد.

فرهاد بیضایی، کارشناس و تحلیلگر اقتصاد و بازار مسکن در این زمینه می‌گوید: اولین ضعف قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها عدم وحدت رویه در اجراء است و این روند نتیجه مشخص و یکسان نخواهد داشت؛ زیرا مطابق قانون جدید، تعیین سقف اجاره‌بها در اختیار استانداران است و در هر استان با توجه به میزان تورم آن استان تعیین می‌شود.

مثلاً اگر استان هرمزگان را در نظر بگیرید، میزان تورمی که در شهر بندرعباس به دلیل سطح تقاضا برای اجاره مسکن وجود دارد با میزان تورم در جاسک و بندرلنگه متفاوت است. البته میزان تورم در سراسر کشور یکسان نیست و راهکار جغرافیایی برای این موضوع اتخاذ شده است اما این رویکرد، چالش‌های فراوانی ایجاد می‌کند.

بیضایی تأکید می‌کند: این سیاست یکباره و به‌نوعی به‌عنوان تنها راهکاری که در کوتاه‌مدت به فکر مسئولان اقتصادی رسید، در دستور کار قرار گرفت و از طریق سران سه قوه مصوب شد ولی در حال حاضر در بازار اجاره مورد توجه قرار نگرفته است. دولت هیچ راهکار و چاره‌ای جز اجرای این سیاست نداشت اما این بدان معنی نیست که این سیاست، کارآمدی مناسبی دارد.

با توجه به این که بازار مسکن، بازار کاملاً متکثری است دولت در چنین بازاری امکانی برای دخالت و تعیین قیمت ندارد و آنچه تاکنون درباره تعیین نرخ به‌خصوص اجاره‌بها در تهران و کلان‌شهرها توسط دولت‌مردان مختلف بیان شده به ارائه راهکاری که به

## اما و اگرهای ثبات قیمت مسکن / قسط‌های کمرشکن تسهیلات مسکن



هستند. از سوی دیگر بخش سرمایه‌ای نیز در این بخش به‌شدت کاهش یافته و کسی مایل نیست دیگر در حوزه مسکن سرمایه‌گذاری و به مدت طولانی سرمایه خود را حبس کند.

گودرزی درباره افق دید خود از قیمت مسکن پس از انتخابات ریاست جمهوری گفت: با همه این تفصیلات، می‌توان گفت قرار نیست قیمت مسکن بعد از انتخابات افزایش پیدا کند.

او اضافه کرد: کاندیداها نیز اگر قوانینی مانند ساماندهی بازار مسکن و الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را به طور جدی اجرا کنند، می‌توان گفت هیچ بهانه‌ای برای افزایش قیمت مسکن در ایران وجود ندارد.

گودرزی تصریح کرد: محوری‌ترین اقدامی که رئیس‌جمهوری جدید، پس از روی کار آمدن باید انجام دهد، کنترل رکود است. رکودی که دامن خود را مدت‌هاست در بازار مسکن گسترده و روند طبیعی این بازار را برهم زده است.

امسال نیز هیچ‌کدام از مولفه‌هایی که برای تحریک این بازار لازم است، تقویت نشده‌اند. از سویی دوره انتظار برای خانه‌دار شدن در ایران به سالهای طولانی رسیده و از سوی دیگر وام‌های بانکی کفاف خرید تنها ۶ تا هفت متر مسکن را می‌دهند.

گودرزی افزود: در این شرایط اگر مبلغ تسهیلات افزایش پیدا کند، مردم توان پرداخت اقساط آن را ندارند. در حال حاضر قسط وام ۹۰۰ میلیون تومانی مسکن به بیش از ۳۵ میلیون تومان رسیده و کسانی که مسکن ندارند، از پرداخت این مبلغ کاملاً عاجزند.

وی توضیح داد: از سوی دیگر به دلیل سرکوب شدید دستمزدها و تقاضا، امکان افزایش اعتبارات نیز وجود ندارد و شرایطی فراهم است که بتوان هزینه‌های ساخت را پایین آورد.

این کارشناس بازار مسکن در خصوص انتظارات تورمی در جامعه اظهار کرد: موضوع مهم دیگر این است که با وجود اینکه انتظارات تورمی در حوزه مسکن کاهش پیدا کرده است تقریباً همه منتظر کاهش قیمت‌ها

گروه مسکن نسیم: فرارسیدن زمان انتخابات همیشه باعث می‌شود خریداران و فروشندگان مسکن گوش به زنگ باشند و دنبال پاسخ این پرسش بگردند که آیا قیمت خانه پس از انتخابات افزایش می‌یابد یا خیر؟ مجید گودرزی یکی از کارشناسان بازار مسکن، در این باره گفت: دولت آینده اگر قوانینی مانند ساماندهی بازار مسکن و الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را به طور جدی اجرا کند، می‌توان گفت هیچ بهانه‌ای برای افزایش قیمت مسکن در ایران وجود ندارد.

کشور هر روز به انتخابات ریاست جمهوری سال ۱۴۰۳ نزدیک‌تر می‌شود و خریداران و فروشندگان مسکن مانند همیشه در این موقعیت یک سوال اساسی دارند؛ اینکه بعد از انتخابات و فروکش کردن تب تند این رویداد، آیا قیمت خانه در کشور افزایش می‌یابد یا خیر؟

وی درباره وضعیت کنونی بازار املاک گفت: اکنون با بازاری مواجه هستیم که در رکود تورمی به سر می‌برد.



## بنگاه‌های املاک بدون مجوز در بازار مسکن چه می کنند؟

**گروه مسکن نسیم:** یک سال پیش که کارگروه کنترل بازار املاک و مستغلات فعال شد، فعالیت ۱۶ هزار و ۵۰۰ بنگاه املاک غیرمجاز در کشور خیرساز شد. بنگاه‌هایی که حدود نیمی از آنها در تهران و شهرک‌های اقماری پایتخت فعال بودند. بنگاه‌های ملکی بدون مجوز چرا می‌گیرند.



بروکراسی اداری نسبتاً پیچیده برای برخورد با بنگاه‌های بدون مجوز، به استمرار فعالیت و تخلف آنها کمک می‌کند در حالی که بنگاه مجاز مکلف است حق کمیسیون را که طبق نرخ نامه در متن قرارداد نیز درج شده دریافت کند و

فرضاً اگر رقم بیشتری بگیرد، با شکایت مشتری، راه برای برخورد با آن از طریق کمیسیون نظارت اتحادیه باز است.

• **این بنگاه‌ها در ابتدا خود را در حال دریافت مجوز معرفی می‌کنند و کار اصلی آنها نه کسب درآمد از محل جوش دادن معاملات، بلکه شناسایی ملک‌های خوش قیمت و سفته‌بازی و دلالی روی آنهاست.**

بازار مسکن دارای دوره‌های متناوب رونق و رکود است و در دوره‌های رونق که عمدتاً بعد از تنش‌های ارزی و تورمی شکل می‌گیرد، ظهور بنگاه‌های بدون مجوز نیز بیشتر می‌شود. این بنگاه‌ها در ابتدا خود را در حال دریافت مجوز معرفی می‌کنند و کار اصلی آنها نه کسب درآمد از محل جوش دادن معاملات، بلکه شناسایی ملک‌های خوش قیمت و سفته‌بازی و دلالی روی آنهاست.

در این دوره‌ها، فقط کسانی که دنبال شغل راحت هستند اقدام به تأسیس بنگاه ملکی بدون مجوز نمی‌کنند بلکه برد اصلی با کسانی است که مقداری نقدینگی دارند و به راحتی می‌توانند فاصله میان فروشنده پول لازم و خریدار دست‌به‌نقد را پر کنند. آن‌ها ملک‌های خوب و بازارپسند را می‌خرند و با بازارگرایی به بهایی بسیار بالاتر می‌فروشند. این بنگاه‌ها بعد از راکد شدن بازار نیز اصراری به ادامه فعالیت ندارند به راحتی تغییر کاربری می‌دهند.

امید که با سامان یافتن بنگاه‌ها و به عبارتی مشاورین املاک دارای مجوز و حذف بی مجوزها در این صنف موثر، شاهد کاهش قیمت مسکن و اجاره و همچنین قیمت گذاری‌های واقعی در بازار باشیم.

ظهور می‌کنند و چه سرنوشتی دارند؟ بنگاه‌های مشاور املاک، دلالت قانونی و عرفی بازار املاک و مستغلات هستند که باید در چارچوب قانون صنفی و نرخ نامه مصوب کمیسیون نظارت شهرستان‌ها فعالیت کنند؛ اما در دوره‌های آشفتگی بازار مسکن و اجاره، همواره این صنف به عنوان یکی عاملان وضعیت نامساعد بازار معرفی می‌شود.

فارغ از وجود تخلفات محتمل در صنف مشاور املاک که راه‌های قانونی برای برخورد با آن نیز وجود دارد، نکته قابل توجه این است که بخش تاریک بازار مسکن را بنگاه‌های بدون مجوز در اختیار دارند که تخلفات آنها به حساب صنف قانونی نوشته می‌شود و راه برخورد با آنها نیز پیچیده‌تر است. در بازار کساد و راکد املاک که صنف قانونی را نیز سرخورده و گلايه‌مند کرده، بنگاه‌های بدون مجوز چه می‌کنند و آیا چرخ کسب‌وکار آنها می‌چرخد؟

تنش‌های دوره‌ای اقتصاد و رشد تورم، قاتل قدرت خرید است و در چشم بر هم زدن مزد و حقوق بگیران را خلع سلاح می‌کند. در این وضعیت جدای از اینکه یافتن شغل کارگری و کسب‌وکار خودشان را داشته باشند و چه کاری راحت‌تر از تأسیس یک بنگاه املاک!

به گفته یکی از کارشناسان، یکی از دلایل ظهور بنگاه‌های املاک بدون مجوز را همین راه‌اندازی شغل راحت و بی‌نیاز به امکانات خاص عنوان می‌کند. بنگاه‌هایی که اغلب آنها بعد از چند ماه فعالیت حساب کار دستشان می‌آید و تعطیل می‌شوند اما بخشی مثلاً به دلیل مالکیت محل کسب می‌توانند مدت زیادتری دوام بیاورند.

واحد‌های بدون مجوز معمولاً متخلف هستند و هر چه تیغشان ببرد، حق الزحمه

## مشاوران املاک سقف راعایت نکنند؛ جریمه می‌شوند

مهرداد بذریاش - وزیر راه و شهرسازی روز پنجشنبه در حاشیه جلسه هیات دولت در جمع خبرنگاران گفته است: مصوبه سقف اجاره‌بها که در شورای مسکن استان‌ها و شورای عالی مسکن تصویب شده است، هفته آینده (این هفته) در سراسر کشور ابلاغ خواهد شد. وی با اشاره به این که قانون مکانیزم‌های سخت‌گیرانه‌ای را برای تعیین سقف اجاره‌بهای مسکن در نظر گرفته است، گفت: این اولین باری است که دولت با این ابزار بازار اجاره مسکن را کنترل خواهد کرد و با ابزارهای مشخصی که در این قانون برای برخورد با اشخاصی که قانون را رعایت نمی‌کنند، در نظر گرفته شده، امیدواریم وضعیت بازار اجاره مسکن سامان پیدا کند.

دولت سیزدهم چهار اقدام شامل شناسایی خانه‌های خالی، پرداخت وام اجاره، تعیین سقف مجاز افزایش اجاره بها و ارایه کد رهگیری رایگان را برای کنترل بازار مسکن در دستور کار قرار داده است.

در این راستا روز ۲۱ بهمن سال گذشته دسترسی مشاوران املاک تهران به سامانه قدیم (سامانه املاک و مستغلات) حذف و هم اکنون مشاوران املاک برای ثبت قراردادهای اجاره باید به سامانه جدید (سامانه خودنویس) مراجعه کنند.

از جمله ویژگی‌های این سامانه امکان ثبت قرارداد اجاره توسط مشاوران املاک، امکان ثبت قرارداد اجاره توسط مالک و مستاجر، فعالیت شبانه‌روزی سامانه، پشتیبانی برخط و تلفنی و امکان شخصی‌سازی قرارداد است.



**گروه خبر نسیم خراسان شمالی:** آن‌طور که وزیر راه و شهرسازی بیان کرده، مصوبه سقف اجاره‌بها در شورای مسکن استان‌ها و شورایی مسکن تصویب شده و این هفته در سراسر کشور ابلاغ خواهد شد. دولت در سال جاری تصمیم گرفت تعیین سقف اجاره بها را به شورای مسکن استان‌ها واگذار کند. در چهار سال قبل با آغاز بیماری کرونا در سال ۱۳۹۹ به منظور حمایت از مستاجران، تعیین سقف مجاز اجاره بها به شکل سراسری ابلاغ شده است. اما امسال این رویه تغییر کرد. در روزهای گذشته سقف اجاره بها در تهران ۲۶ درصد تعیین و اعلام شد اگر مشاوران املاک این سقف را رعایت نکنند جریمه می‌شوند. در حال حاضر اکثر استان‌ها، سقف اجاره را در شورای مسکن استان مصوب کرده‌اند و تنها چند استان باقی‌مانده‌اند که در روزهای آینده به انجام می‌رسد.

ویژه شعبه استقلال

اقساط ۱۶ ماهه

با جیب خالی خریدکن حتی بدون پیش پرداخت

خرید نقدی تخفیف عالی

reyhani.shop

بجنورد / چهاره استقلال به سمت خرمشهر / میلمان ریحانی  
۰۵۸ ۳۲۲ ۱۰۱۰۱-۲ / ۰۹۱۵ ۸۱۰ ۲۱۵۷